



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

Raumtyp\*: Suburban-touristischer Intensiverholungsraum  
Handlungsraum\*: Nordbünden  
Region: Surselva  
Gemeindetyp: Touristische Gemeinden (TT)  
Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend  
\* gemäss Raumkonzept

## Gemeinde Laax

Datenbestand: Rechtskräftig

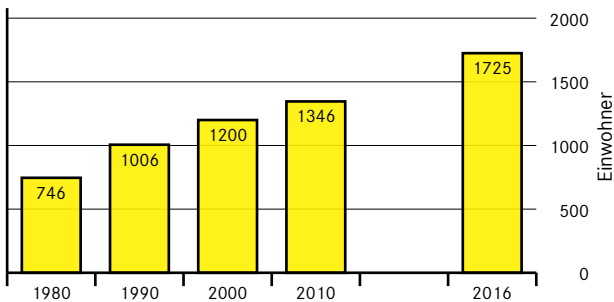
Anwendungsfall: Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung

### Einwohner und Beschäftigte

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

|                     | Total | in WMZ |
|---------------------|-------|--------|
| Einwohner           | 1725  | 1659   |
| Vollzeitäquivalente | 997   | 322    |
| Beschäftigte        | 1333  | 438    |

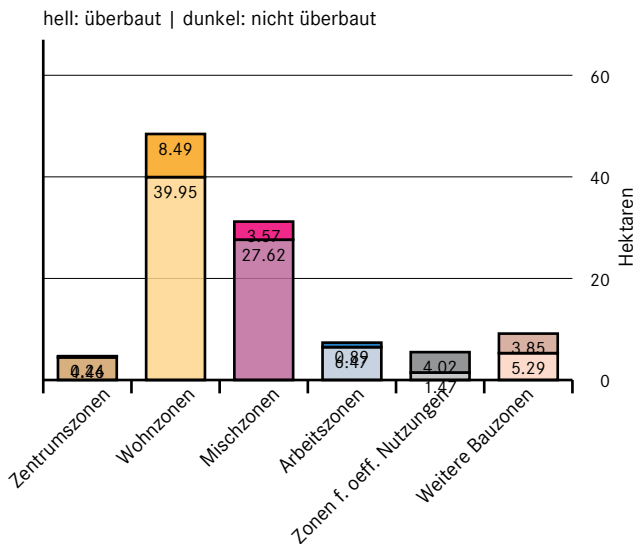
### Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



### Bauzonenstatistik

|                     | Total<br>[ha] | überbaut<br>1) [ha] | nicht<br>überbaut<br>2) [ha] | Überbau-<br>ungsgrad<br>[%] |
|---------------------|---------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Zentrumszonen       | 4.7           | 4.46                | 0.24                         | 95                          |
| Wohnzonen           | 48.44         | 39.95               | 8.49                         | 82                          |
| Mischzonen          | 31.19         | 27.62               | 3.57                         | 89                          |
| <b>Subtotal</b>     | <b>84.32</b>  | <b>72.02</b>        | <b>12.3</b>                  | <b>85</b>                   |
| Arbeitszonen        | 7.35          | 6.47                | 0.89                         | 88                          |
| Zonen f. öff. Nutz. | 5.49          | 1.47                | 4.02                         | 27                          |
| Weitere Bauzonen    | 9.15          | 5.29                | 3.85                         | 58                          |
| <b>Total</b>        | <b>106.31</b> | <b>85.25</b>        | <b>21.06</b>                 | <b>80</b>                   |

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

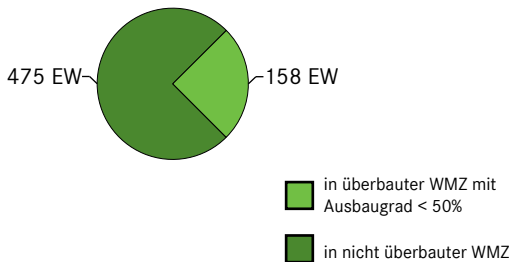


### Annahmen für Kapazitätsberechnung

|                                              |                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Geschossflächenbedarf:</b>                | 65 m² (inkl. Erschliessungsabzug)                                                                                     |
| <b>Wohnanteil:</b>                           | 50% in Zentrums- und Mischzonen<br>90% in Wohnzonen<br>0% in übrigen Zonen                                            |
| <b>Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):</b> | 80%                                                                                                                   |
| <b>Ausnützungsziffer:</b>                    | gemäss Baugesetz<br>AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ<br>zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ            |
| <b>Mobilisierbarkeit bis 2030:</b>           | 50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ<br>10% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50% |

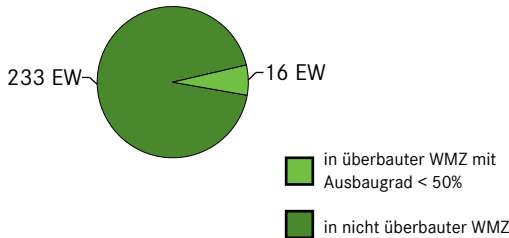
### Theoretische Kapazitätsreserve

| Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche | WMZ                          | W            | M          | Z          |
|--------------------------------------------------|------------------------------|--------------|------------|------------|
| Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ        | [EW]<br>475<br>[m²]<br>30867 | 359<br>23334 | 99<br>6415 | 17<br>1118 |
| Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%  | [EW]<br>158<br>[m²]<br>10276 | 50<br>3262   | 56<br>3651 | 52<br>3363 |
| <b>Theoret. Kapazitätsreserve</b>                | 633 EW; 41144 m² BGF         |              |            |            |



### Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

|                                                          | WMZ | W   | M  | Z |
|----------------------------------------------------------|-----|-----|----|---|
| mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]      | 233 | 176 | 49 | 8 |
| mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [EW] | 16  | 5   | 6  | 5 |
| Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung                   | 0   |     |    |   |
| <b>Mob. Kapazitätsreserve [EW]</b>                       | 249 |     |    |   |

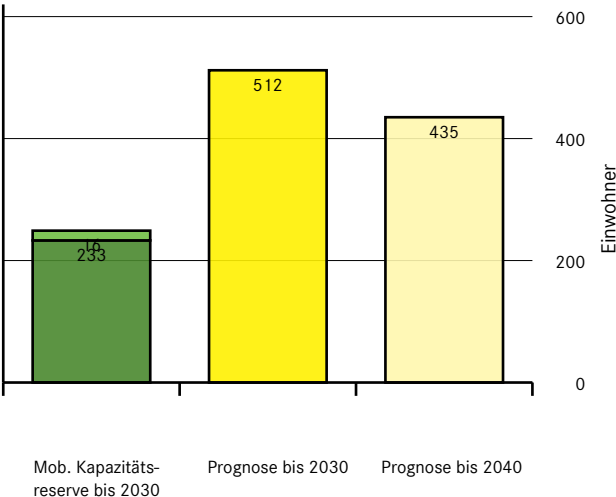


### Erwartete Bevölkerungsentwicklung

#### Annahmen

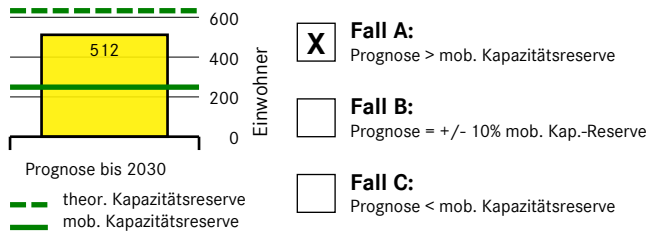
- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045.
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

|      | in WMZ [EW] | erwartete<br>Entwicklung<br>ab 2016 [EW] | erwartete<br>Entwicklung<br>ab 2016 [%] |
|------|-------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2016 | 1659        | -                                        | -                                       |
| 2030 | 2171        | +512                                     | +31                                     |
| 2040 | 2094        | +435                                     | +26                                     |



### Beurteilung Kapazität

| Prognose bis 2030 | mob. Kapazität<br>sreserve bis 2030 | Abweichung<br>Prognose zu<br>mob. Kapazität | Abweichung<br>Prognose zu<br>mob. Kapazität |
|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 512 EW            | 249 EW                              | +263 EW                                     |                                             |
| 33280 m²          | 16176 m²                            | +17104 m²                                   | +106 %                                      |



#### Formeln

##### Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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

##### Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%

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 od. GWR)  
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (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: 14.08.2020

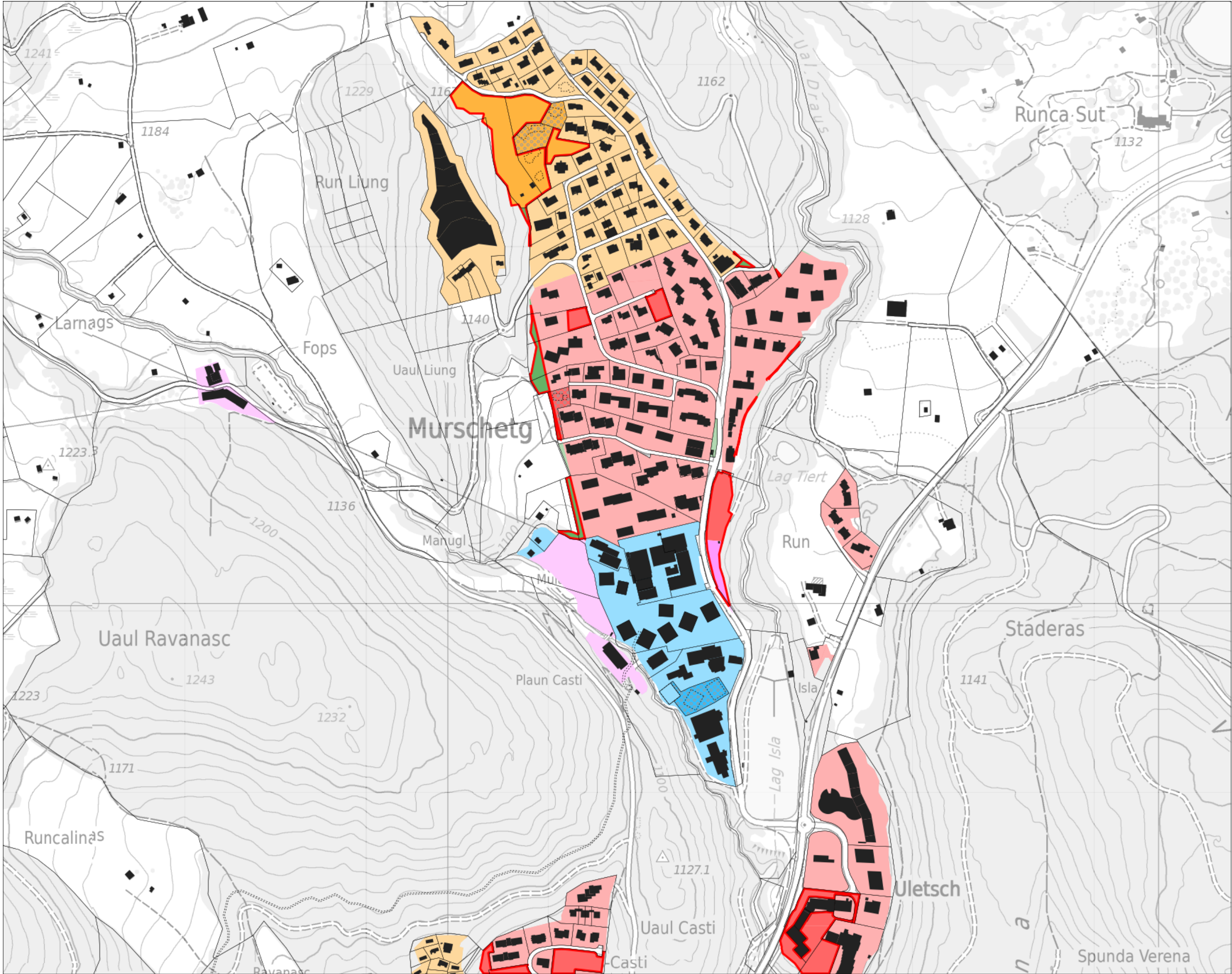
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

| Nutzungszonen                                           | Bauzone        | Überbauungsstand       |                                 |                 | Erschliessungsstand (nicht überbaut) |                                  |                              |                                                         | Baureife (nicht überbaut) |                                   |                                |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|                                                         | Total<br>[m²]  | überbaut<br>¹)<br>[m²] | nicht<br>überbaut<br>²)<br>[m²] | überbaut<br>[%] | voll<br>erschlossen<br>[m²]          | teilweise<br>erschlossen<br>[m²] | nicht<br>erschlossen<br>[m²] | voll<br>erschlossen<br>von total<br>nicht überb.<br>[%] | baureif<br>[m²]           | in 5<br>Jahren<br>baureif<br>[m²] | langfristig<br>baureif<br>[m²] |
| Dorfzone                                                | 35089          | 35031                  | 59                              | 100             | 59                                   | 0                                | 0                            | 100                                                     | 59                        | 0                                 | 0                              |
| Zentrumszone                                            | 11889          | 9565                   | 2325                            | 80              | 2325                                 | 0                                | 0                            | 100                                                     | 2325                      | 0                                 | 0                              |
| Wohnzone 2                                              | 484360         | 399468                 | 84892                           | 82              | 79244                                | 957                              | 4691                         | 93                                                      | 79244                     | 957                               | 4691                           |
| Wohnmischzone 3                                         | 207437         | 184741                 | 22696                           | 89              | 17179                                | 5517                             | 0                            | 76                                                      | 22696                     | 0                                 | 0                              |
| Wohnmischzone 4                                         | 104440         | 91441                  | 12998                           | 88              | 12998                                | 0                                | 0                            | 100                                                     | 12998                     | 0                                 | 0                              |
| <b>Subtotal WMZ</b>                                     | <b>843215</b>  | <b>720246</b>          | <b>122970</b>                   | <b>85</b>       | <b>111805</b>                        | <b>6474</b>                      | <b>4691</b>                  | <b>90</b>                                               | <b>117322</b>             | <b>957</b>                        | <b>4691</b>                    |
| Gewerbemischzone                                        | 31097          | 24536                  | 6562                            | 79              | 6562                                 | 0                                | 0                            | 100                                                     | 6562                      | 0                                 | 0                              |
| Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten | 42430          | 40119                  | 2312                            | 95              | 2312                                 | 0                                | 0                            | 100                                                     | 2312                      | 0                                 | 0                              |
| <b>Subtotal Arbeit</b>                                  | <b>73527</b>   | <b>64655</b>           | <b>8874</b>                     | <b>87</b>       | <b>8874</b>                          | <b>0</b>                         | <b>0</b>                     | <b>100</b>                                              | <b>8874</b>               | <b>0</b>                          | <b>0</b>                       |
| Zone für touristische Einrichtungen                     | 49077          | 47659                  | 1417                            | 97              | 1417                                 | 0                                | 0                            | 100                                                     | 1417                      | 0                                 | 0                              |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                 | 4869           | 3546                   | 1323                            | 73              | 1323                                 | 0                                | 0                            | 100                                                     | 1323                      | 0                                 | 0                              |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                 | 12426          | 10943                  | 1483                            | 88              | 1483                                 | 0                                | 0                            | 100                                                     | 1483                      | 0                                 | 0                              |
| Zone für öffentliche Anlagen                            | 37572          | 167                    | 37405                           | 0               | 37405                                | 0                                | 0                            | 100                                                     | 37405                     | 0                                 | 0                              |
| Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen                   | 9352           | 2907                   | 6445                            | 31              | 6445                                 | 0                                | 0                            | 100                                                     | 6445                      | 0                                 | 0                              |
| Zone für Grünflächen                                    | 33028          | 2353                   | 30675                           | 7               | 30675                                | 0                                | 0                            | 100                                                     | 30675                     | 0                                 | 0                              |
| <b>Subtotal Weitere</b>                                 | <b>146324</b>  | <b>67575</b>           | <b>78748</b>                    | <b>46</b>       | <b>78748</b>                         | <b>0</b>                         | <b>0</b>                     | <b>100</b>                                              | <b>78748</b>              | <b>0</b>                          | <b>0</b>                       |
| <b>Total</b>                                            | <b>1063066</b> | <b>852476</b>          | <b>210592</b>                   | <b>80</b>       | <b>199427</b>                        | <b>6474</b>                      | <b>4691</b>                  | <b>94</b>                                               | <b>204944</b>             | <b>957</b>                        | <b>4691</b>                    |

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

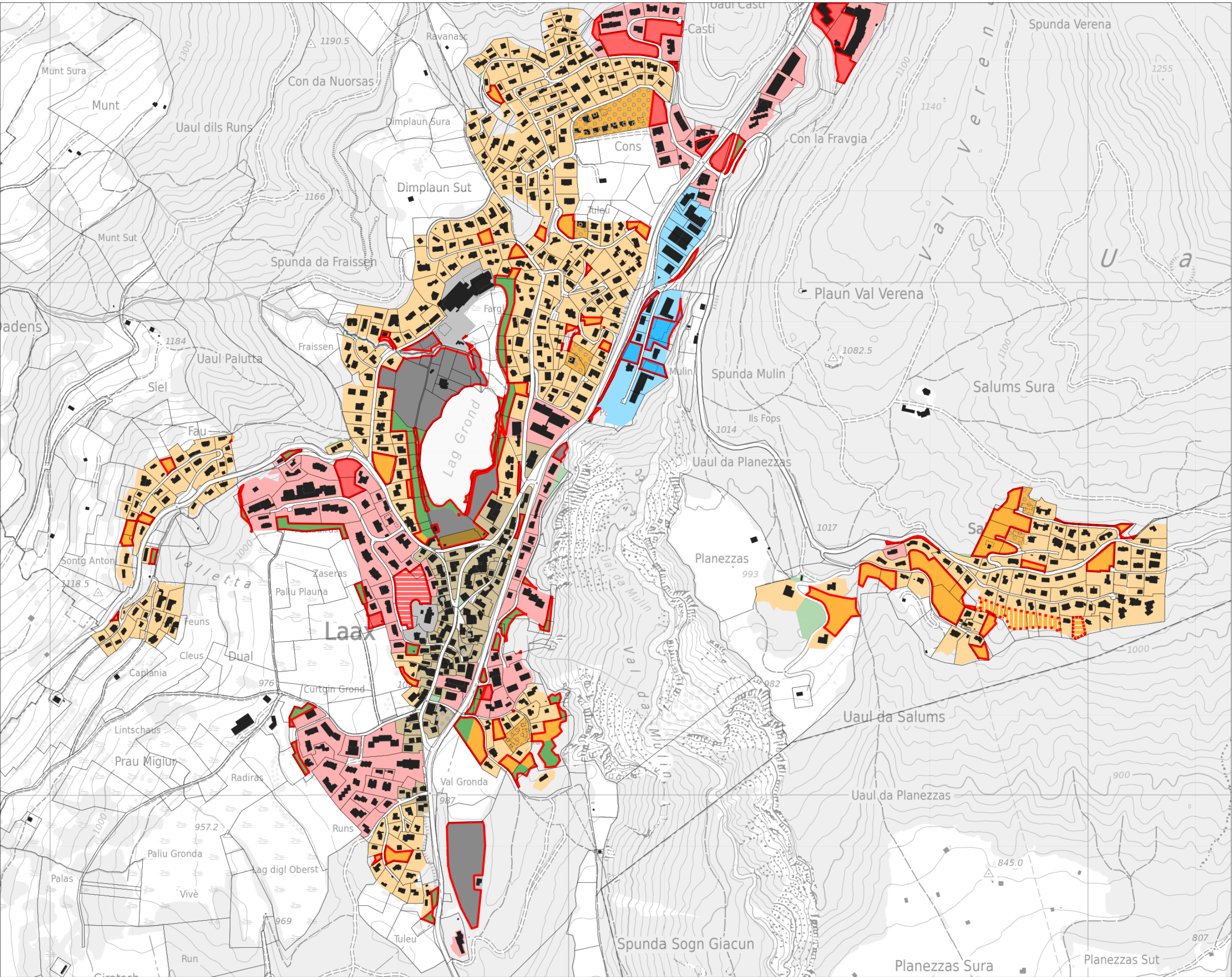
Baureife

- 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

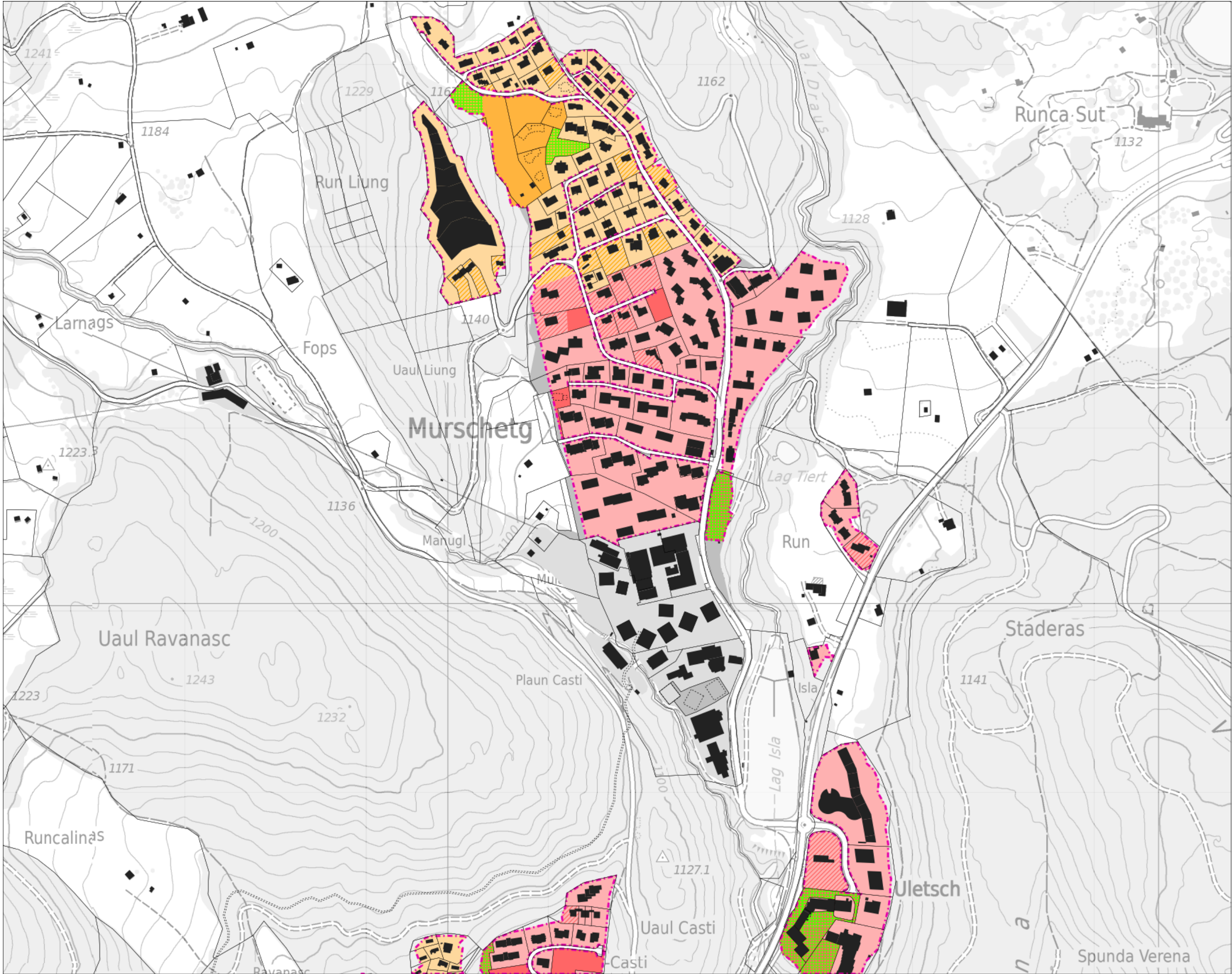
Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:7000

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

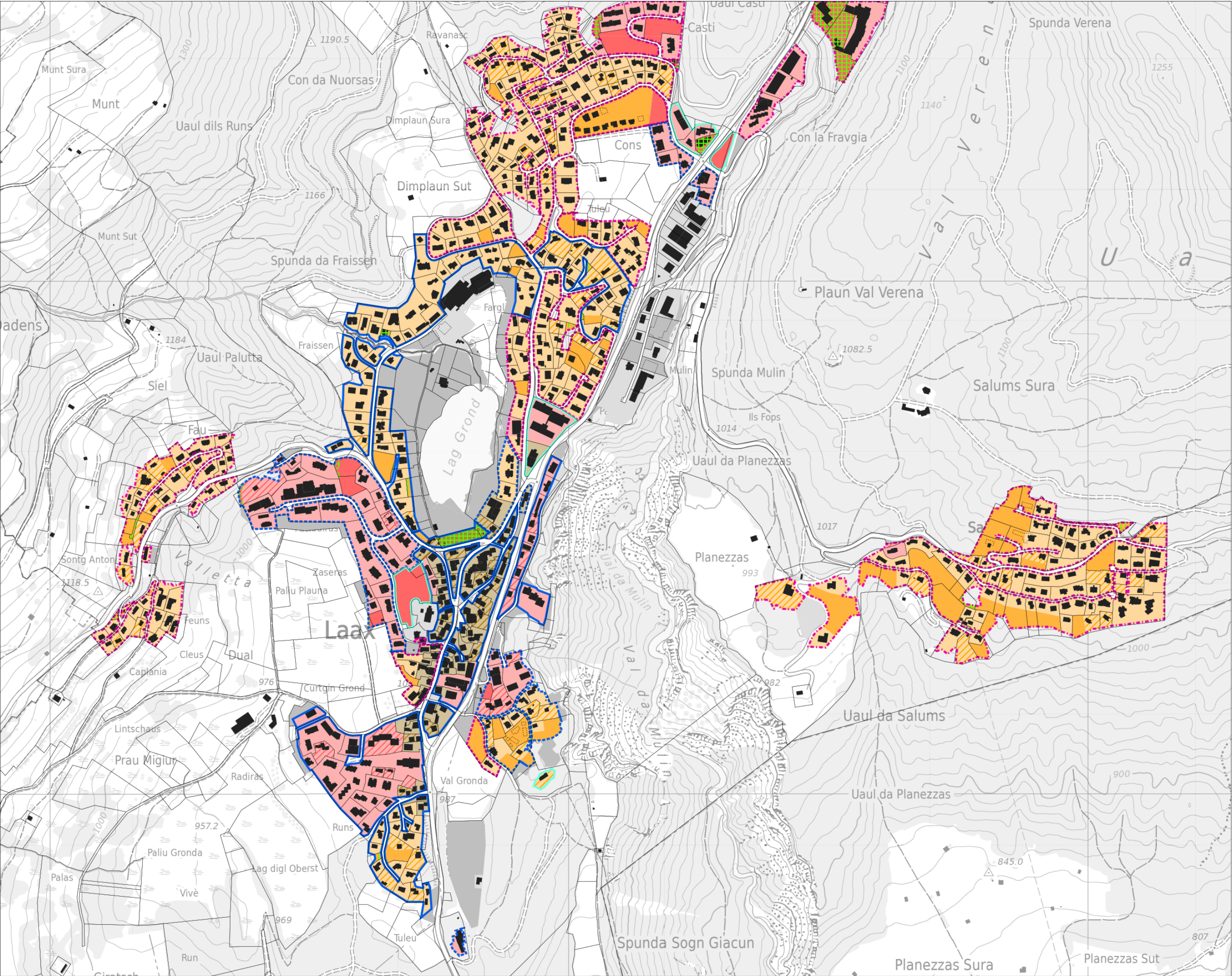
Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- 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)



1:7000

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