

Übersicht UEB und Nutzungsreserven

Wie gewinne ich eine Übersicht über den Stand der Überbauung in meiner Gemeinde, über die Erschliessung und die Baureife?
Wie ermittle ich die Nutzungsreserven «Wohnen»?

Die Gemeinden haben bei der Überprüfung der Gemeinde-Datenblätter gewisse Aufgaben zu erfüllen. Dieses Falblatt erklärt, welche Aufgaben das sind.

August 2018

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio



BVR

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
Associazion grischuna per il svilup dal territori
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio

Mit der neuen Raumplanungsgesetzgebung wird von den Gemeinden verlangt, dass sie detailliert Auskunft über die bestehenden Bauzonenreserven geben können, und zwar sowohl im nicht überbauten Gebiet wie auch im überbauten. Um eine kantonsweit einheitliche Berechnungsmethode sicherzustellen, hat die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) zusammen mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) ein Modell entwickelt und Spielregeln für den Vollzug festgelegt. Die Resultate werden in der neuen Wegleitung publiziert.

Ausgangslage

2014 nahm das Stimmvolk die Revision des **Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)** an. Damit erhielten Kantone und Gemeinden den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen nicht nur gezielt zu fördern, sondern auch die überdimensionierten Bauzonen zu verkleinern. Überdimensioniert sind Bauzonen dann, wenn mehr Reserve an **Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)** bestehen, als innerhalb der nächsten 15 Jahre voraussichtlich benötigt werden. Um dies beurteilen zu können, müssen die Kantone und Gemeinden ihre WMZ-Reserven detailliert erfassen. Dabei genügt es aber nicht, nur die nicht überbauten Bauzonen anzuschauen. Auch die Reserven im bereits überbauten Gebiet müssen miteinbezogen werden. Vereinfacht gesagt stellt sich die Frage: Wo wurde weniger gebaut, als möglich oder zulässig ist? Zur Umsetzung dieser Vorgabe (Art. 15 RPG) wurde der Kantonale Richtplan, Teil Siedlung, erlassen. Darin werden Handlungsanweisungen für den Kanton, die Regionen und die Gemeinden konkretisiert.

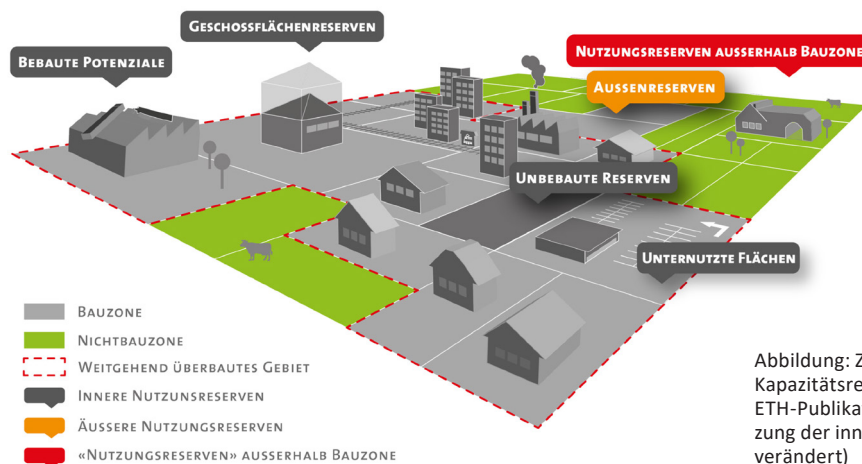
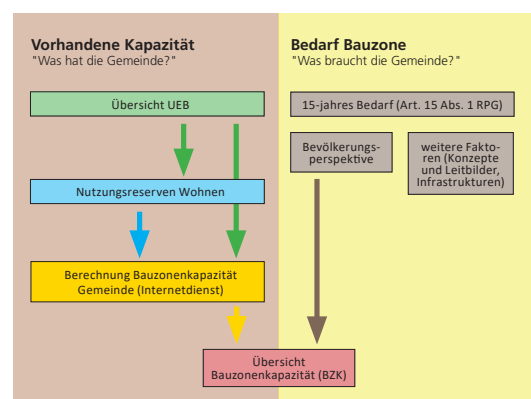


Abbildung: Zusammensetzung der Kapazitätsreserve (Abbildung aus ETH-Publikation "Schweizer Abschätzung der inneren Nutzungsreserven"; verändert)

Um einen Anhalts- respektive Ausgangspunkt für die Beurteilung der WMZ-Reserven zu haben, hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden eine Methode zur Berechnung der Einwohnerkapazität innerhalb der bestehenden Bauzonen entwickelt. Die Einwohnerkapazität gibt an, wie viele Personen theoretisch in den WMZ einer Gemeinde in den kommenden 15 Jahren (= eine Planungsperiode) Platz finden können. Das ARE GR fasst die Aussagen im sogenannten Gemeinde-Datenblatt zusammen. Die Gemeinden werden dann entsprechend ihrer Kapazitätsreserven den **Kategorien A (knapp dimensionierte WMZ), B (richtig dimensionierte WMZ) und C (überdimensionierte WMZ)** zugewiesen.

Die Berechnungsmethode basiert vorerst auf einer rein technischen Analyse der vorhandenen Grundlagen. Das Resultat ist deshalb als Zwischenergebnis im Sinne einer Vermutung in den Kantonalen Richtplan eingeflossen (Erlass März 2018). Die ARE-Berechnung ist also eine grobe Annäherung an den tatsächlichen Wert. Zur Verfeinerung dieses Wertes hat der Kanton die Gemeinden beauftragt, innert zweier Jahre nach Erlass des Kantonalen Richtplans

das Gemeinde-Datenblatt zu überprüfen. Deshalb hat sich die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung unter anderem der Erfassung der Nutzungsreserven gewidmet, und zwar im Rahmen des Projekts Umsetzung RPG. Das Resultat ist eine Methode, die es erlaubt, das Gemeinde-Datenblatt zu aktualisieren, indem gleichzeitig gemeinde-spezifische Grundlagen miteinbezogen werden. Dazu wird den Gemeinden ein Berechnungsdienst (inkl. Datenmodell) sowie eine neue Wegleitung zur Verfügung gestellt.



Schema 1: Verhältnis Kapazität vs. Bedarf

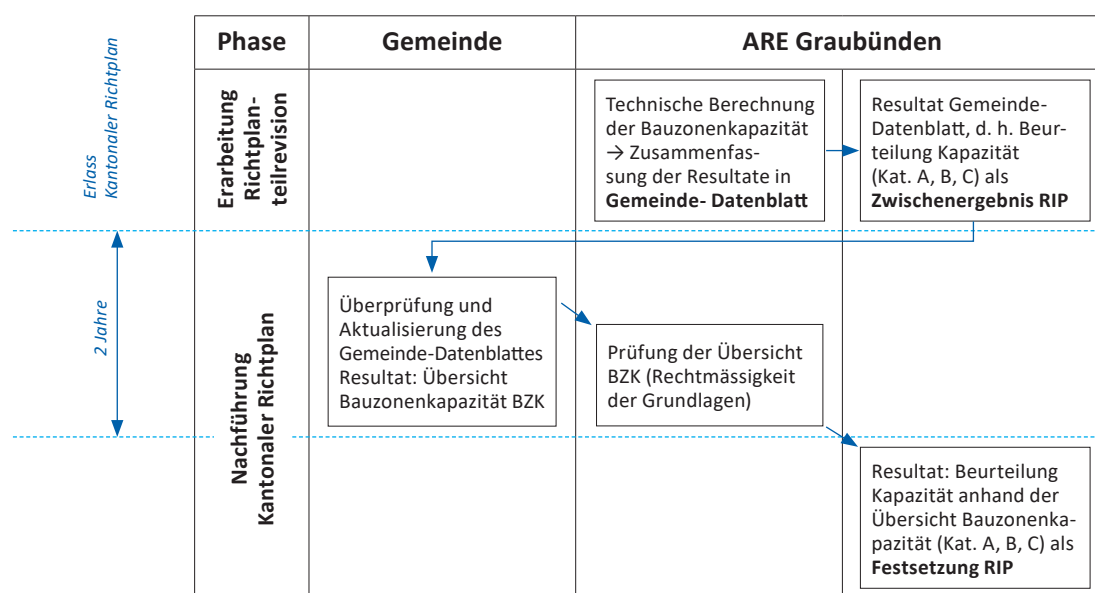
Wichtig: Die Gemeinde-Datenblätter des Kantons sind nicht zu verwechseln mit den Daten der Gemeinden, die sie auf Basis einer qualitativen Erhebung errechnet haben. Um Verwechslungen zu vermeiden, heisst das Produkt der Gemeinden, welches aus der Überprüfung resp. Verfeinerung des Gemeinde-Datenblattes resultiert, Übersicht **Bauzonenkapazität (BZK)**. Diese Übersicht Bauzonenkapazität dient als Grundlage, um den Richtplan nachzuführen. Und die Übersicht dient gleichzeitig dazu, die Kapazität zu beurteilen (Kategorien A, B oder C) und diese als Festsetzung in den Richtplan aufzunehmen. Dabei ist eine zweite Unterscheidung wichtig: Die Kapazität ist nicht dasselbe wie der Bauzonenbedarf. Das sind zwei verschiedene Dinge. Der Bedarf hängt nicht nur von der Bevölkerungsprognose ab und muss aufgrund der konkreten Verhältnisse in einer Gemeinde – unter Berücksichtigung aller Umstände – ermittelt werden.

Die Methode Kapazitätsberechnung und die Hilfsmittel

Die Berechnungsmethode des ARE GR wurde leicht angepasst respektive erweitert, damit die Übersicht BZK periodisch aktualisiert werden kann. Die Berechnung basiert auf zwei Datengrundlagen:

1. Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (kurz: Übersicht UEB)*
2. Nutzungsreserven Wohnen (kurz: NR)

**Die Gemeinden sind bereits seit 1980 verpflichtet, eine Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) zu erstellen (Art. 31 Raumplanungsverordnung RPV). Zur Erarbeitung dieser Übersicht hat das ARE GR in den Jahren 1991 und 1996 zwei Wegleitungen veröffentlicht. Die neue Wegleitung «Übersicht UEB und Nutzungsreserven Wohnen» löst die bisherigen Wegleitungen 3 und 3a «Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)» aus den Jahren 1991 und 1996 ab.*



Schema 2: Vorgehen vom Erlass Gemeinde-Datenblatt bis zur Festsetzung der BZK im Kantonalen Richtplan

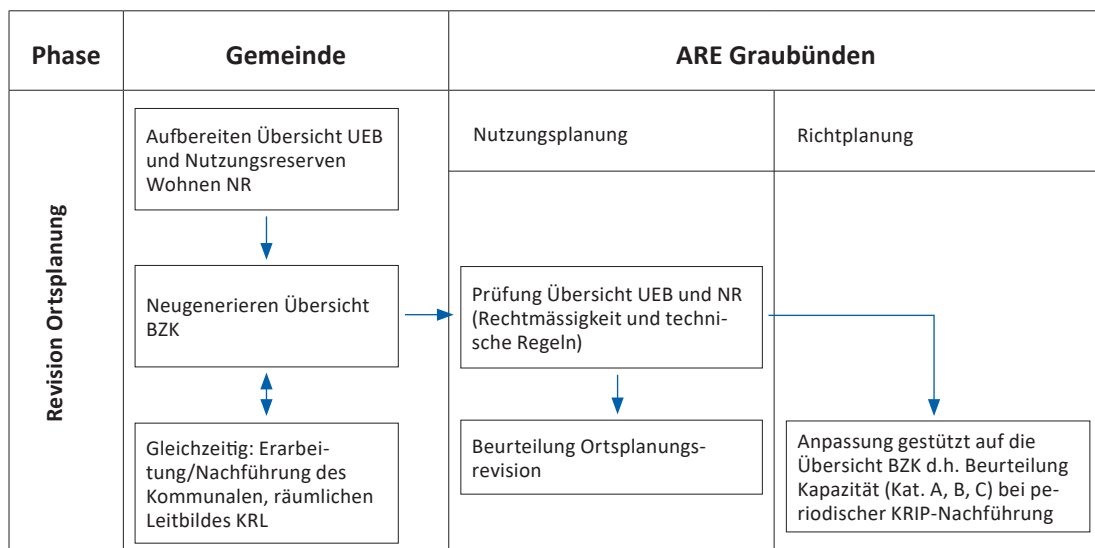
Die **Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)** ist unabhängig von der Kapazitätsberechnung für alle Bauzonen zu erstellen. Sie ist öffentlich einsehbar (Art. 31 RPV).

Für die anstehenden Arbeiten werden den Gemeinden folgende Hilfsmittel zur Verfügung gestellt:

- | Die Wegleitung «Übersicht UEB und Nutzungsreserven». Sie zeigt auf, welche Unterlagen zu erarbeiten sind, welche Begründungen und Nachweise zu erbringen sind und welche Form die Unterlagen und Daten aufzuweisen haben;
- | Geodatenmodell zur Erfassung der Daten;
- | Berechnungsdienst zur Kapazitätsberechnung respektive zur Neugenerierung der Übersicht Bauzonenkapazität BZK (Nachfolger des Gemeinde-Datenblatts);
- | Methodenbeschrieb und weitere erläuternde/technische Unterlagen.

Die Berechnung der Bauzonenkapazität bei der Ortsplanungsrevision

In Zukunft ist die Übersicht BZK bei Ortsplanungsrevisionen nachzuführen. Dazu sind die Übersicht UEB sowie die Nutzungsreserven Wohnen aufzuarbeiten und die Übersicht BZK mittels Berechnungsdienst neu zu erstellen. Diese aktualisierte Übersicht BZK bildet dann Grundlage für die Beurteilung der Ortsplanung durch das ARE GR. Ist die Übersicht BZK zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision aktuell, ist diese Nachführung natürlich nicht notwendig.



Schema 3: Vorgehensweise, wenn bei der anstehenden Ortsplanungsrevision die Übersicht über die Bauzonenkapazität erarbeitet wird.