



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

## Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Andeer

Anwendungsfall: Rechtskräftig  
 Erstellungsdatum: 20.02.2025

Raumtyp\*: Ländlicher Raum  
 Handlungsraum\*: Viamala  
 Region: Viamala  
 Gemeindetyp: Semitouristische Gemeinden (TST)  
 \* gemäss Raumkonzept

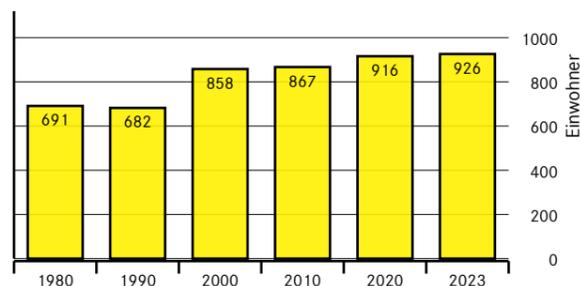
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:  
 Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

### Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023  
 Bundesamt für Statistik, STATENT 2022

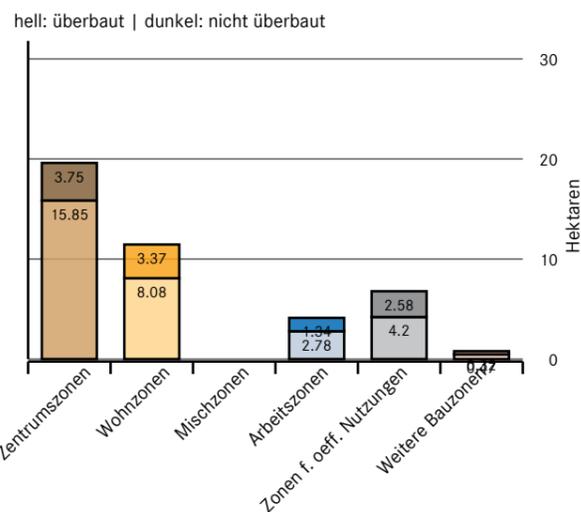
	Total	in WMZ
Einwohner	926	843
Vollzeitäquivalente	336	118
Beschäftigte	478	186

### Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



### Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut <sup>1)</sup> [ha]	nicht überbaut <sup>2)</sup> [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	19.6	15.85	3.75	81
Wohnzonen	11.45	8.08	3.37	71
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
<b>Subtotal</b>	<b>31.05</b>	<b>23.92</b>	<b>7.12</b>	<b>77</b>
Arbeitszonen	4.12	2.78	1.34	67
Zonen f. öff. Nutz.	6.78	4.2	2.58	62
Weitere Bauzonen	0.79	0.47	0.32	60
<b>Total</b>	<b>42.74</b>	<b>31.38</b>	<b>11.36</b>	<b>73</b>



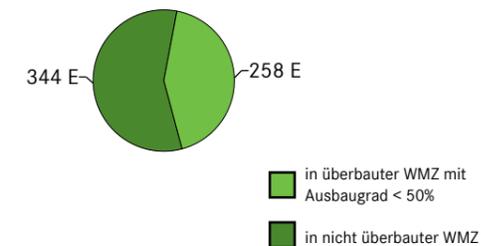
<sup>1)</sup> überbaut + Brachen/Nebenbauten <sup>2)</sup> nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

### Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
<b>Bevölkerungsprognose in WMZ</b>	843 E (2023)	843 E (2023)	Ausgangslage
	877 E (2038)	877 E (2038)	in 15 Jahren
	929 E (2048)	929 E (2048)	in 25 Jahren
<b>Mobilisierbarkeit:</b>	2%	2%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
<b>Geschossflächenverbrauch:</b>	70 m <sup>2</sup> /E	70 m <sup>2</sup> /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
<b>Wohnanteil:</b>	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

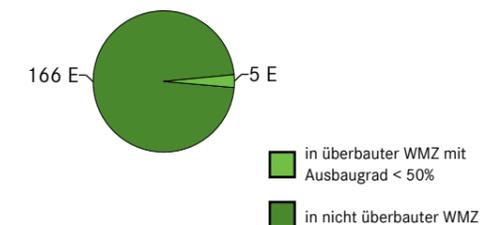
### Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m <sup>2</sup> entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	344	162	0	182
	[m <sup>2</sup> ]	24070	11331	0	12738
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	258	73	0	185
	[m <sup>2</sup> ]	18064	5137	0	12926
<b>Theoret. Kapazitätsreserve</b>		602 E; 42133 m <sup>2</sup> BGF			



### Mobilisierbare Kapazitätsreserve

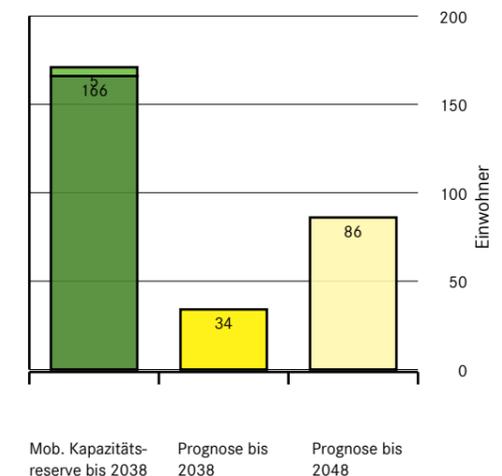
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	166	79	0	87
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	5	1	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
<b>Mob. Kapazitätsreserve [E]</b>	171			



### Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

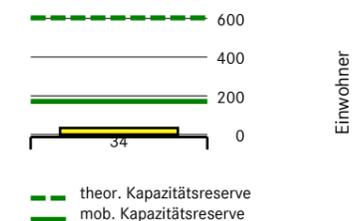
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [%]
2023	843	-	-
2038	877	+34	+4.0
2048	929	+86	+10.2



### Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2038	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
34 E	171 E	-137 E	
2380 m <sup>2</sup>	11986 m <sup>2</sup>	-9606 m <sup>2</sup>	-80 %



### Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

**Durchschnittliche Einwohnerdichte:** 30.0 E/ha gemäss Raumtyp (D<sub>RT</sub>)  
 27.15 E/ha heute (D<sub>o</sub>)

**Klassierung gemäss TWL:** C-Gemeinde mit positiver Bevölkerungsprognose

**Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre:** Gemäss Kap II Abs. 2 der Technischen Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

# 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 Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnutzungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

## Abkürzungsverzeichnis

AZ<sub>min</sub> = minimale Ausnutzungsziffer

B<sub>E</sub> = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung

B<sub>F</sub> = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte

B<sub>G</sub> = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte

C<sub>IE</sub> = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten

C<sub>mob</sub> = mobilisierbare Kapazitätsreserve

D<sub>0</sub> = heutige Dichte

D<sub>neu</sub> = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs

D<sub>Rev</sub> = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision

D<sub>RT</sub> = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp

E<sub>p</sub> = prognostizierte Einwohnerzahl

E<sub>+15</sub> = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren

GF<sub>B</sub> = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner

GF<sub>E</sub> = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner

WMZ<sub>neu</sub> = künftige WMZ-Fläche

WMZ<sub>Rev</sub> = WMZ-Fläche der Revision

WMZ<sub>0</sub> = bestehende WMZ-Fläche

## Annahmen für Kapazitätsberechnung

### Ausnutzungsziffer (AZ):

gemäss Baugesetz

AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ

zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

### Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):

80%

## Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3701\_2025-02-20\_uebnr.xtf

## 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 Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario

Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 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 [m <sup>2</sup> ]	überbaut 1) [m <sup>2</sup> ]	nicht überbaut 2) [m <sup>2</sup> ]	überbaut [%]	voll erschlossen [m <sup>2</sup> ]	teilweise erschlossen [m <sup>2</sup> ]	nicht erschlossen [m <sup>2</sup> ]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m <sup>2</sup> ]	in 5 Jahren baureif [m <sup>2</sup> ]
Dorfkernzone	77221	70379	6842	91	6175	667	0	90	4513	0	2329
Dorfzone	65786	45148	20638	69	19924	714	0	97	20188	0	450
Dorfzone Pignia / Clugin	41823	34516	7307	83	7307	0	0	100	6677	0	630
Dorferweiterungszone	11144	8432	2713	76	2713	0	0	100	2415	0	298
Wohnzone 2	114492	80775	33717	71	32019	1698	0	95	29220	0	4497
<b>Subtotal WMZ</b>	<b>310466</b>	<b>239250</b>	<b>71217</b>	<b>77</b>	<b>68138</b>	<b>3079</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>63013</b>	<b>0</b>	<b>8204</b>
Wohn- Gewerbezone	11697	11021	676	94	676	0	0	100	676	0	0
Gewerbezone	29494	16751	12743	57	12743	0	0	100	12743	0	0
<b>Subtotal Arbeit</b>	<b>41191</b>	<b>27772</b>	<b>13419</b>	<b>67</b>	<b>13419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>13419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16255	13587	2668	84	2668	0	0	100	2060	0	607
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18280	18280	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für öffentliche Anlagen	33286	10123	23163	30	23163	0	0	100	23163	0	0
Zone für Grünflächen	413	413	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Touristikzone	7503	4328	3175	58	3175	0	0	100	3063	0	112
<b>Subtotal Weitere</b>	<b>75737</b>	<b>46731</b>	<b>29006</b>	<b>61</b>	<b>29006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>28286</b>	<b>0</b>	<b>719</b>
<b>Total</b>	<b>427394</b>	<b>313753</b>	<b>113642</b>	<b>73</b>	<b>110563</b>	<b>3079</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>104718</b>	<b>0</b>	<b>8923</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)

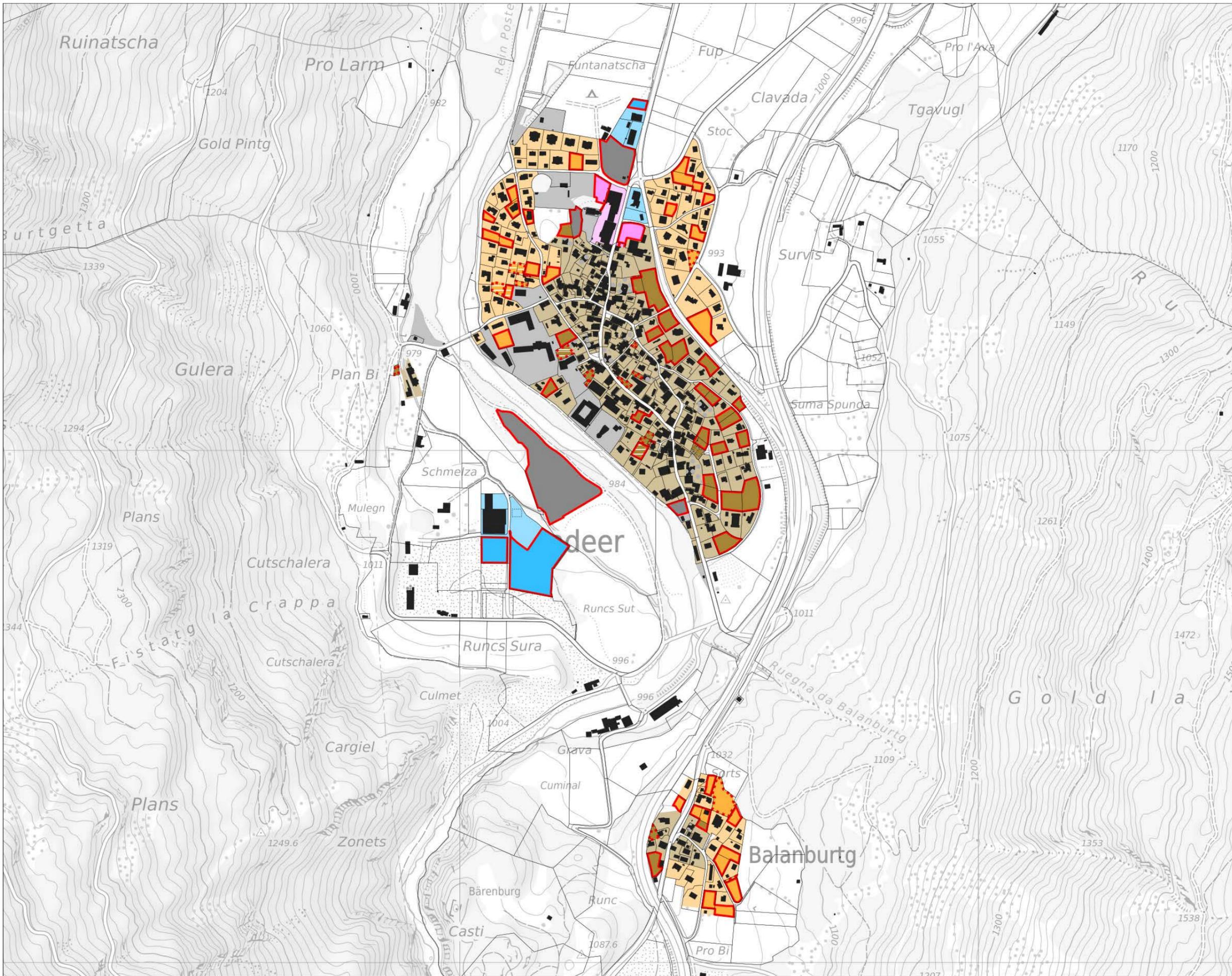
- hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut
  - Zentrumszonen
  - Wohnzonen
  - Mischzonen
  - Arbeitszonen
  - Zonen für öffentliche Nutzungen
  - Eingeschränkte Bauzonen
  - Tourismus- und Freizeitzonen
  - Weitere Bauzonen
  - Baubewilligung erteilt/in Bau
  - Bauzone - Brache/Nebenbau
- 
- Erschliessung**
- 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: 20.02.2025



**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: 20.02.2025

Gemeinde Andeer (1/2) Nutzungsreserven



**Nutzungsreserven Wohnen**

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

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

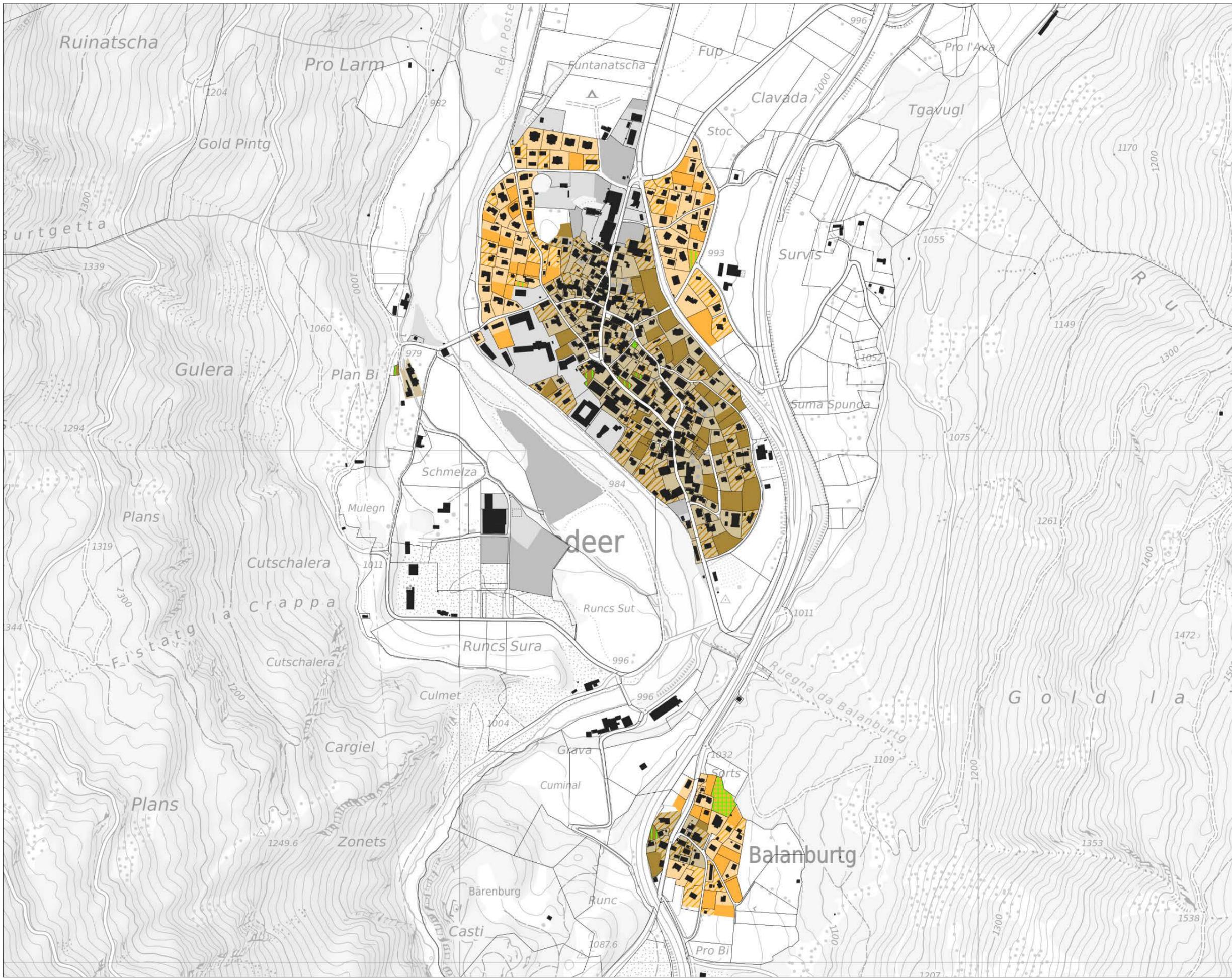
- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrfach)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N  
1:5000

Quellen:  
Zonenplan (ZP), Gemeinde  
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde  
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde  
Basisplan (BP) Kanton Graubünden  
Erstellungsdatum: 20.02.2025



### Nutzungsreserven Wohnen

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

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

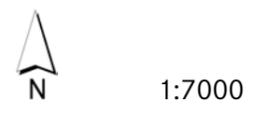
- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

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
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



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

Erstellungsdatum: 20.02.2025