



Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Andeer

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 23.09.2025

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

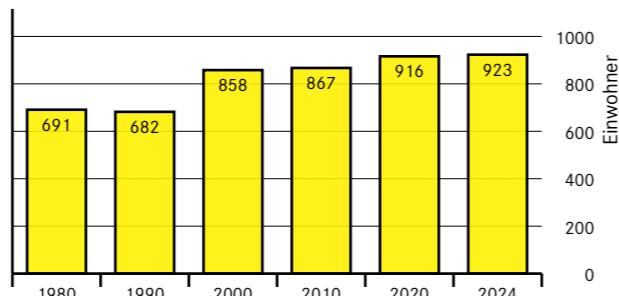
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2024
Bundesamt für Statistik, STATENT 2023

	Total	in WMZ
Einwohner	923	843
Vollzeitäquivalente	342	122
Beschäftigte	495	189

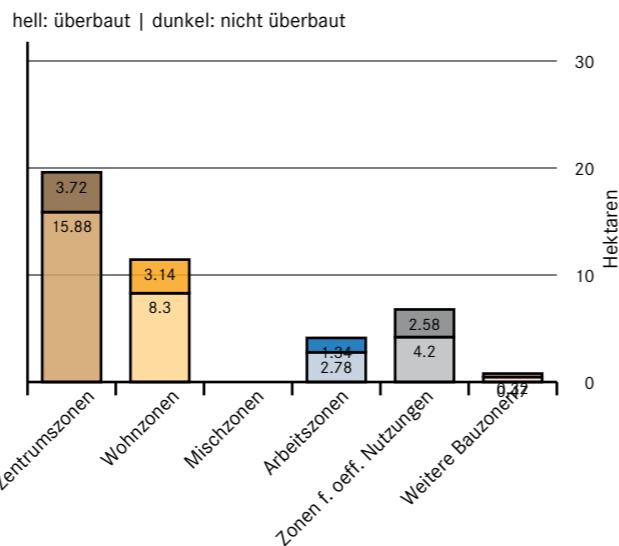
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	19.6	15.88	3.72	81
Wohnzonen	11.45	8.3	3.14	73
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	31.05	24.19	6.86	78
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
Total	42.74	31.64	11.1	74

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

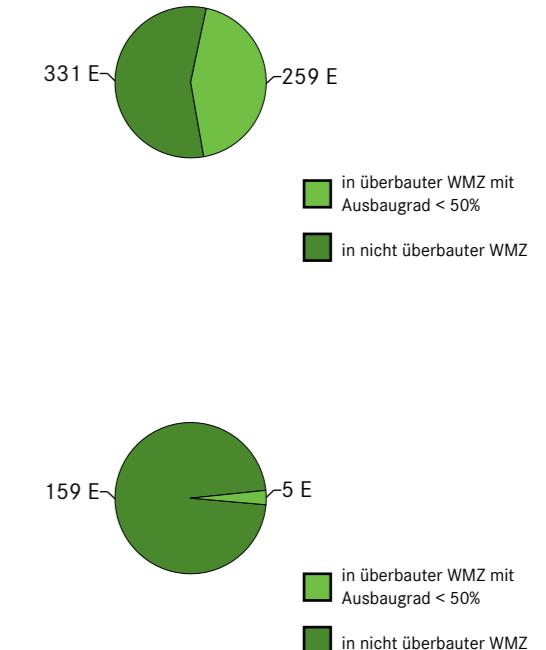


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	843 E (2024)	843 E (2024)	Ausgangslage
	960 E (2039)	960 E (2039)	in 15 Jahren
	1081 E (2049)	1081 E (2049)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	2%	2%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	70 m ² /E	70 m ² /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

Theoretische Kapazitätsreserve

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	331	150	0	181
	[m ²]	23170	10514	0	12656
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	259	73	0	186
	[m ²]	18145	5137	0	13008
Theoret. Kapazitätsreserve		590 E; 41315 m² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

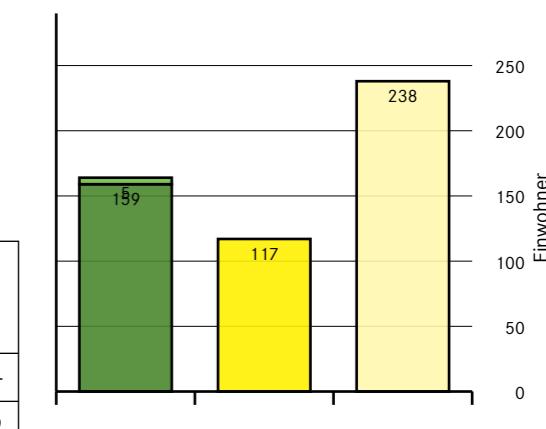
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	159	73	0	85
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	5	1	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	164			

Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 – 2055 hohes Szenario
- Wachstum findet volumnäßig in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

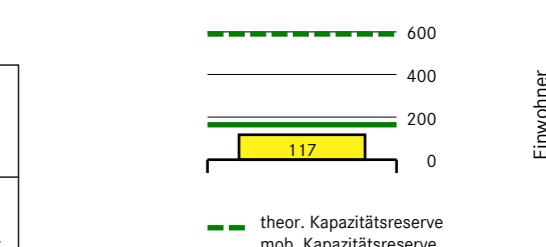
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [%]
2024	843	-	-
2039	960	+117	+13.9
2049	1081	+238	+28.2



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschoßfläche

Prognose bis 2039	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2039	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
117 E	164 E	-47 E	
8190 m ²	11463 m ²	-3273 m ²	-29 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 30.0 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
27.15 E/ha heute (D₀)

Klassierung gemäss TWL: C-Gemeinde mit Bevölkerungsprognose 2049 > mobilisierbare Kapazitätsreserve Jahr 2039

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Gemäss Kap. II Abs. 3 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 = Ausnützungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer

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

D₀ = heutige Dichte

D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs

D_{Rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision

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_{Rev} = WMZ-Fläche der Revision

WMZ₀ = bestehende WMZ-Fläche

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (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_2025-09-23_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 2025 – 2055 hohes Szenario

Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

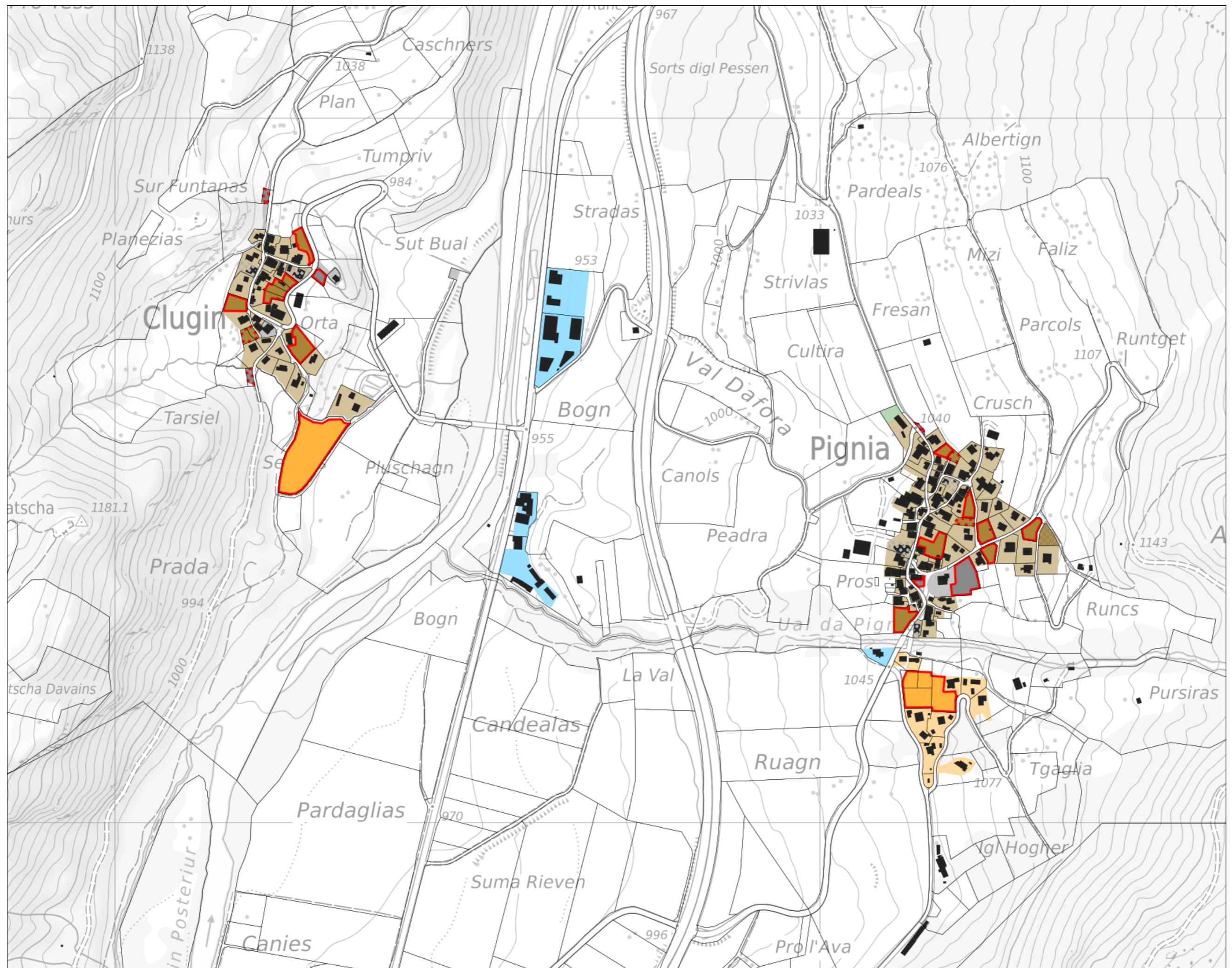
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)			
		Total [m 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]	langfristig baureif [m ²]
Dorfkernzone		77221	70379	6842	91	6175	667	0	90	4513	0	2329
Dorzone		65786	45486	20301	69	19586	714	0	96	19851	0	450
Dorzone 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	83047	31446	73	29748	1698	0	95	26949	0	4497
Subtotal WMZ		310466	241860	68609	77	65529	3079	0	95	60405	0	8204
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
Subtotal Arbeit		41191	27772	13419	67	13419	0	0	100	13419	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		16255	13597	2659	84	2659	0	0	100	2174	0	484
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
Subtotal Weitere		75737	46741	28997	61	28997	0	0	100	28400	0	596
Total		427394	316373	111025	74	107945	3079	0	97	102224	0	8800

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

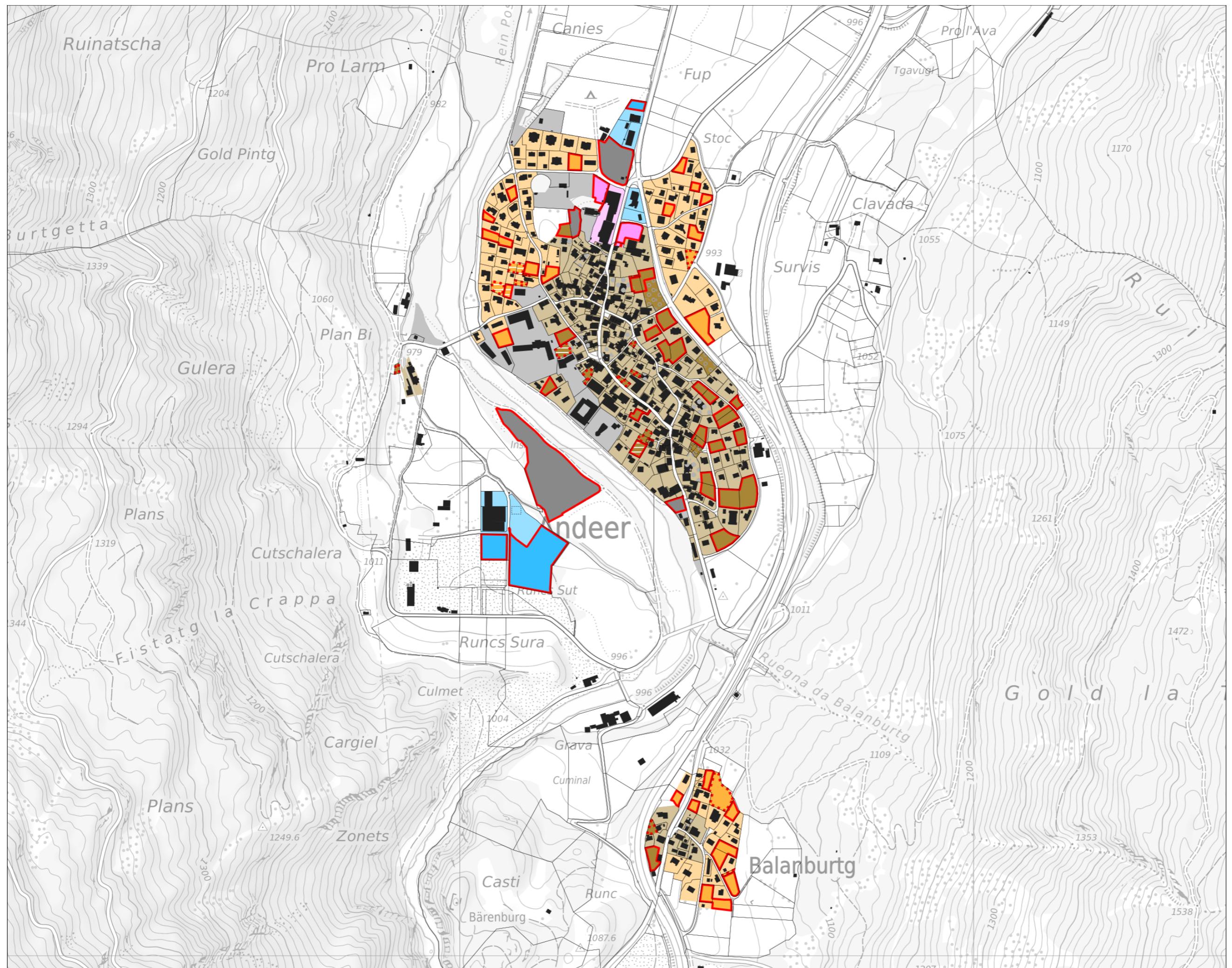
N

1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 23.09.2025



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 Freizeitzonen
	Weitere Bauzonen
	Baubewilligung erteilt/in Bau
	Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

	teilweise erschlossen
	nicht erschlossen

Baureife

	baureif
	in 5 Jahren baureif
	langfristig baureif

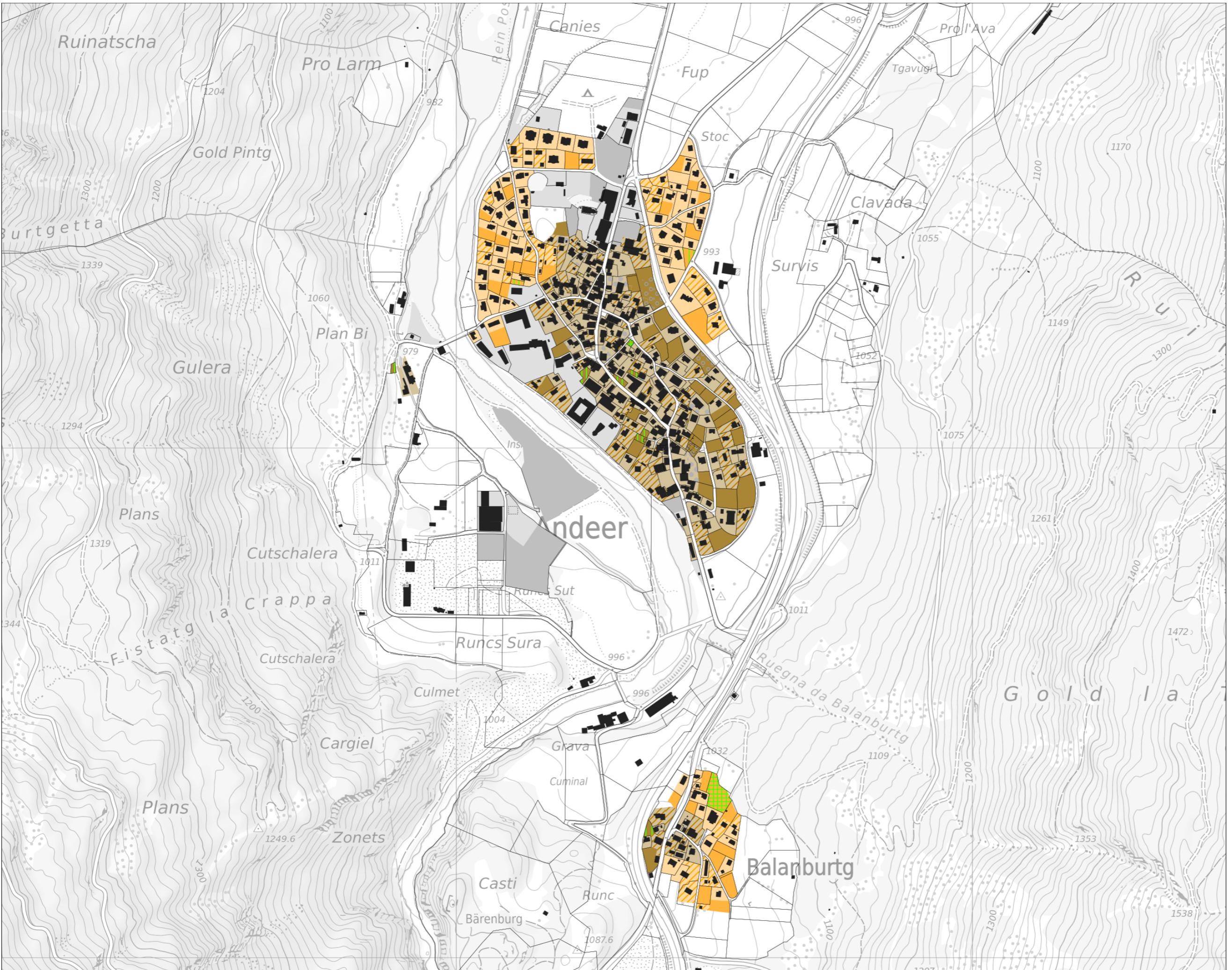
Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 23.09.2025

Gemeinde Andeer (1/2) Nutzungsreserven



Gemeinde Andeer (2/2) 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 (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



1:7000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 23.09.2025