



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: 23.09.2025

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

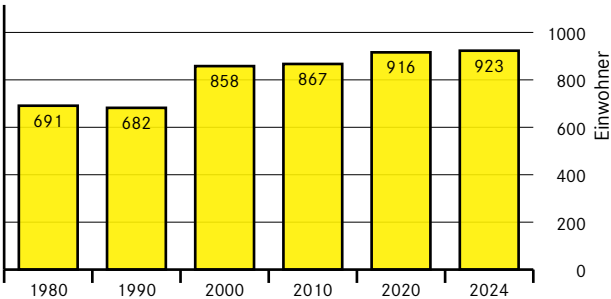
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

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

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

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

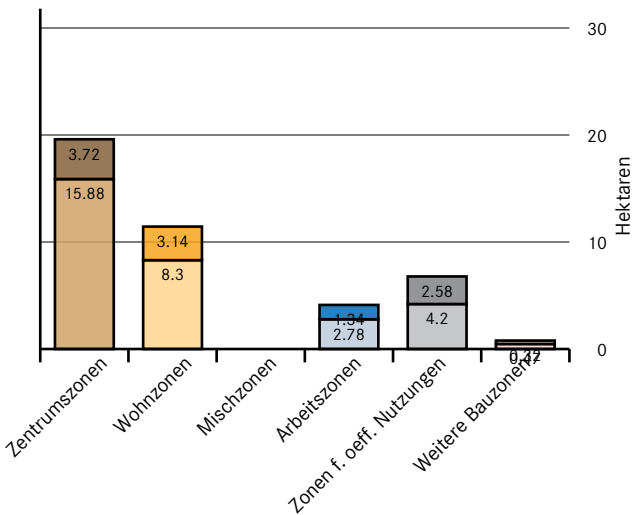


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹) [ha]	nicht überbaut ²) [ha]	Überbau- ungsgra d [%]
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

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

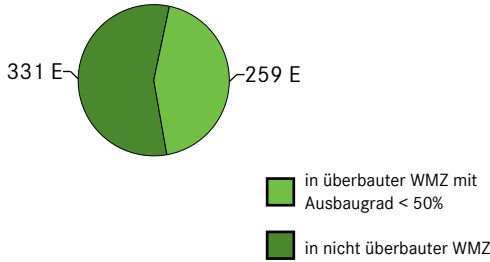


Parameter für Kapazitätsberechnung

	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 m²/E	70 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

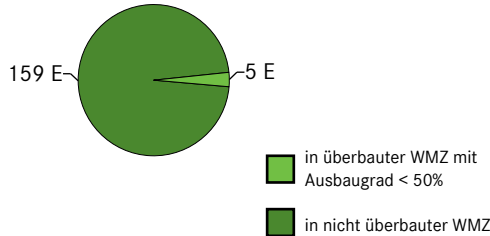
Theoretische Kapazitätsreserve

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



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

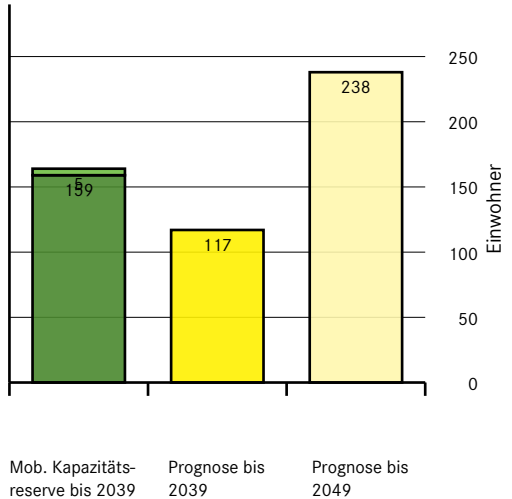
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	159	73	0	85
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	5	1	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	164			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

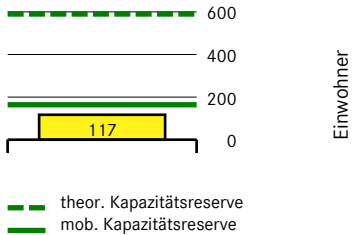
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 – 2055 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	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

Prognose bis 2039	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2039	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
117 E	164 E	-47 E	-29 %
8190 m²	11463 m²	-3273 m²	



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

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

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

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

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

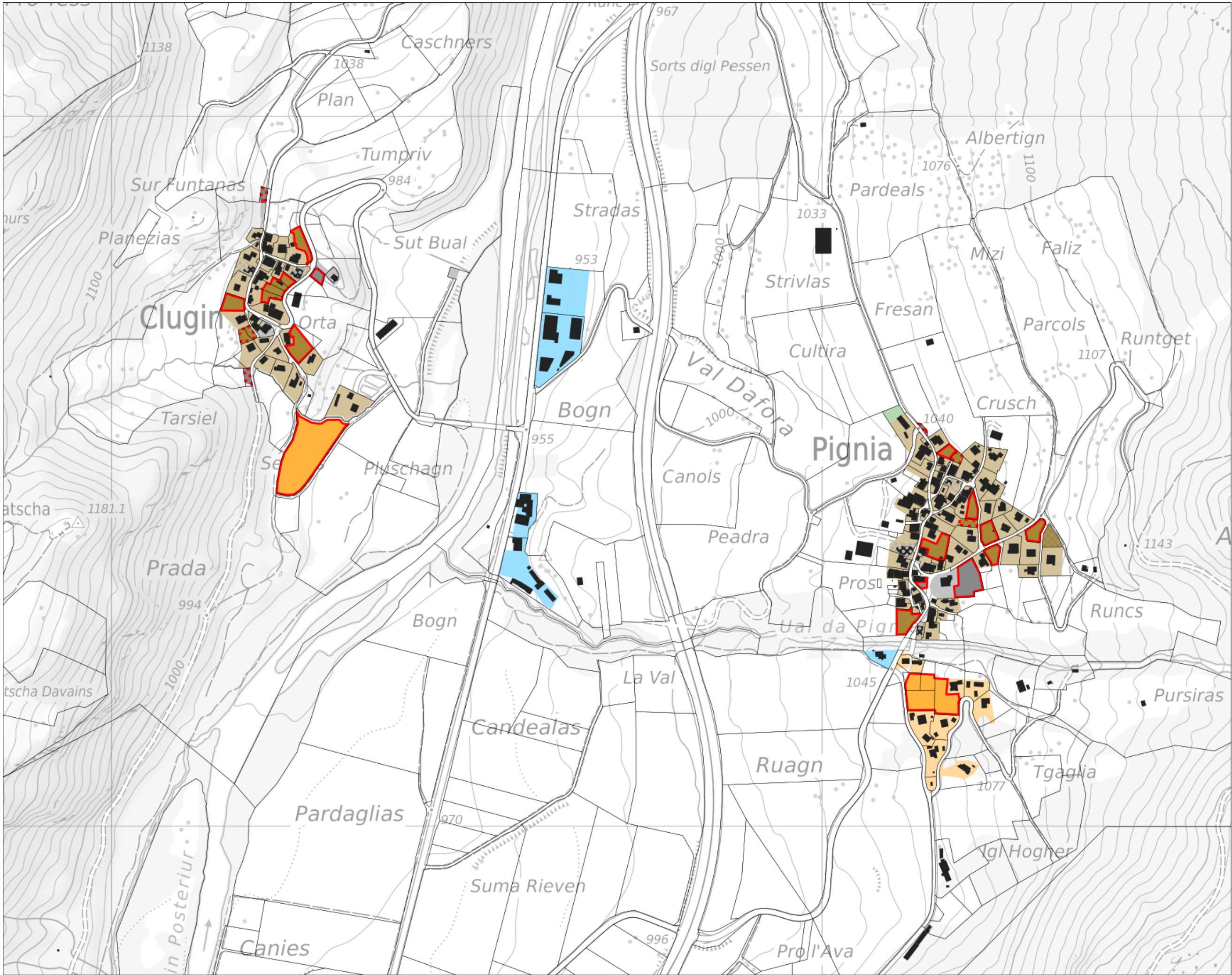
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		überbaut 1) [m²]	nicht überbaut 2) [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Dorfkernzone	77221	70379	6842	91	6175	667	0	90	4513	0	2329
Dorfzone	65786	45486	20301	69	19586	714	0	96	19851	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	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 Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

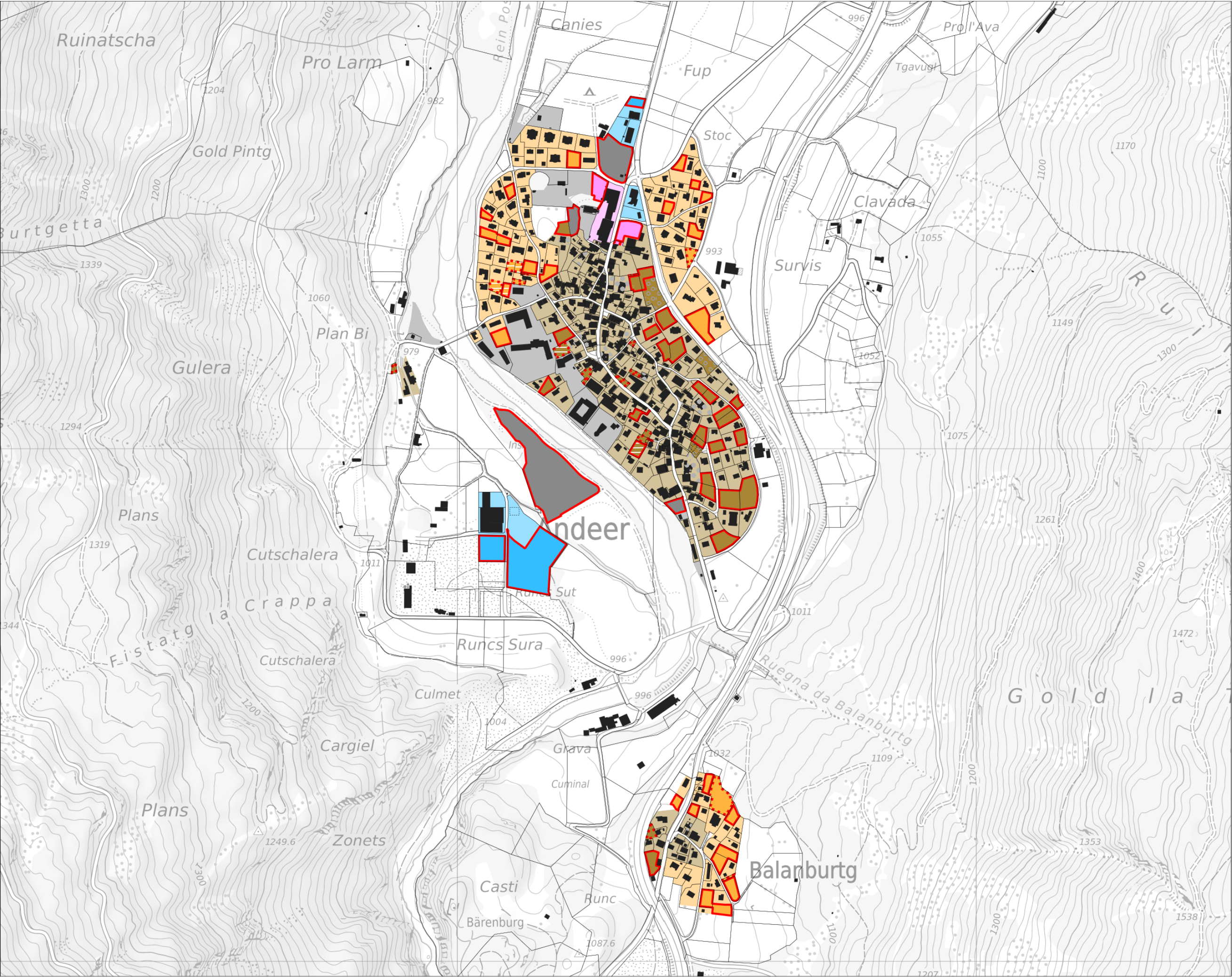
- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:5000

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

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

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

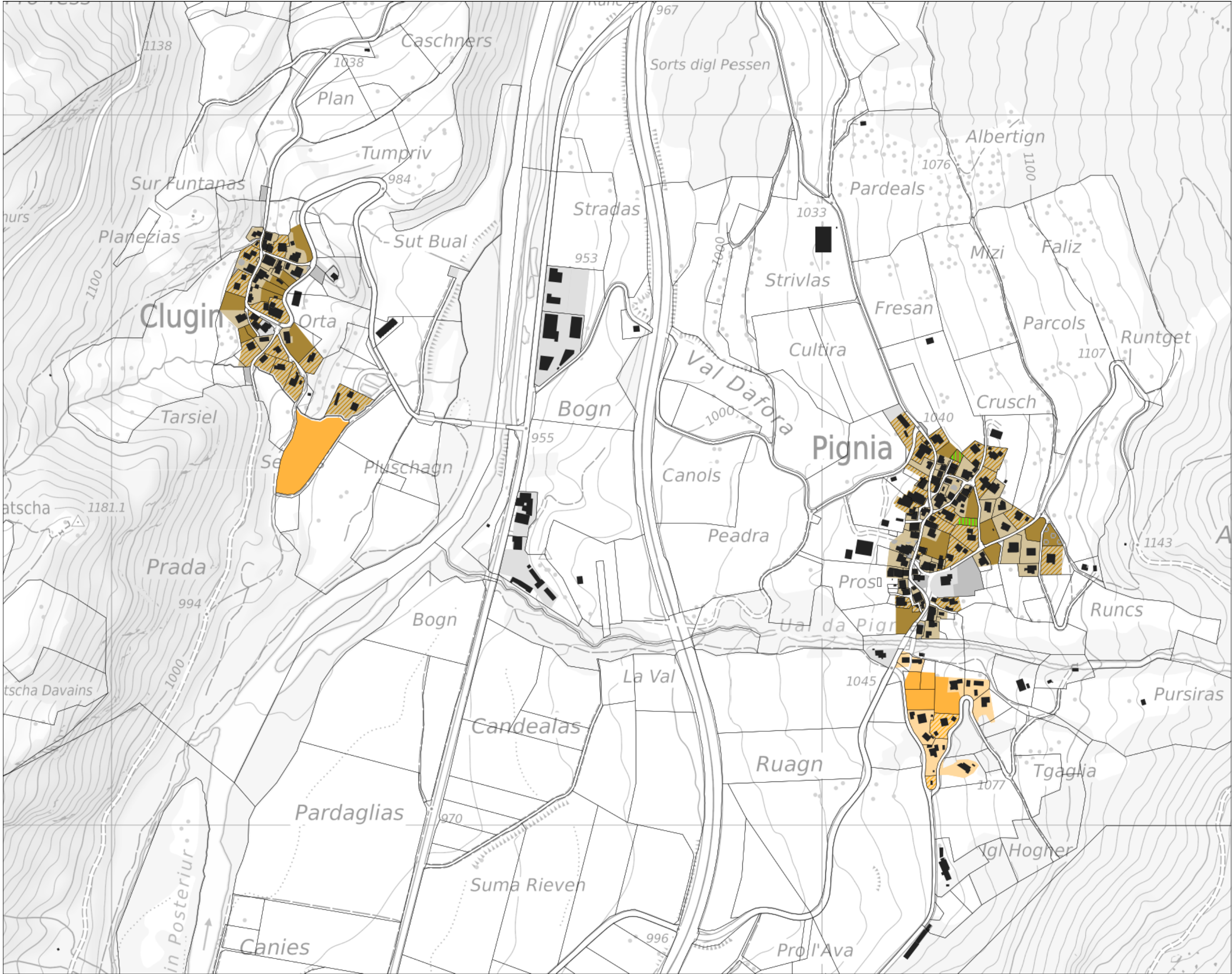
- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:7000

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

Erstellungsdatum: 23.09.2025



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 (mehrheitlich)

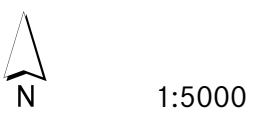
Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

Quartier mit Einzelbetrachtung

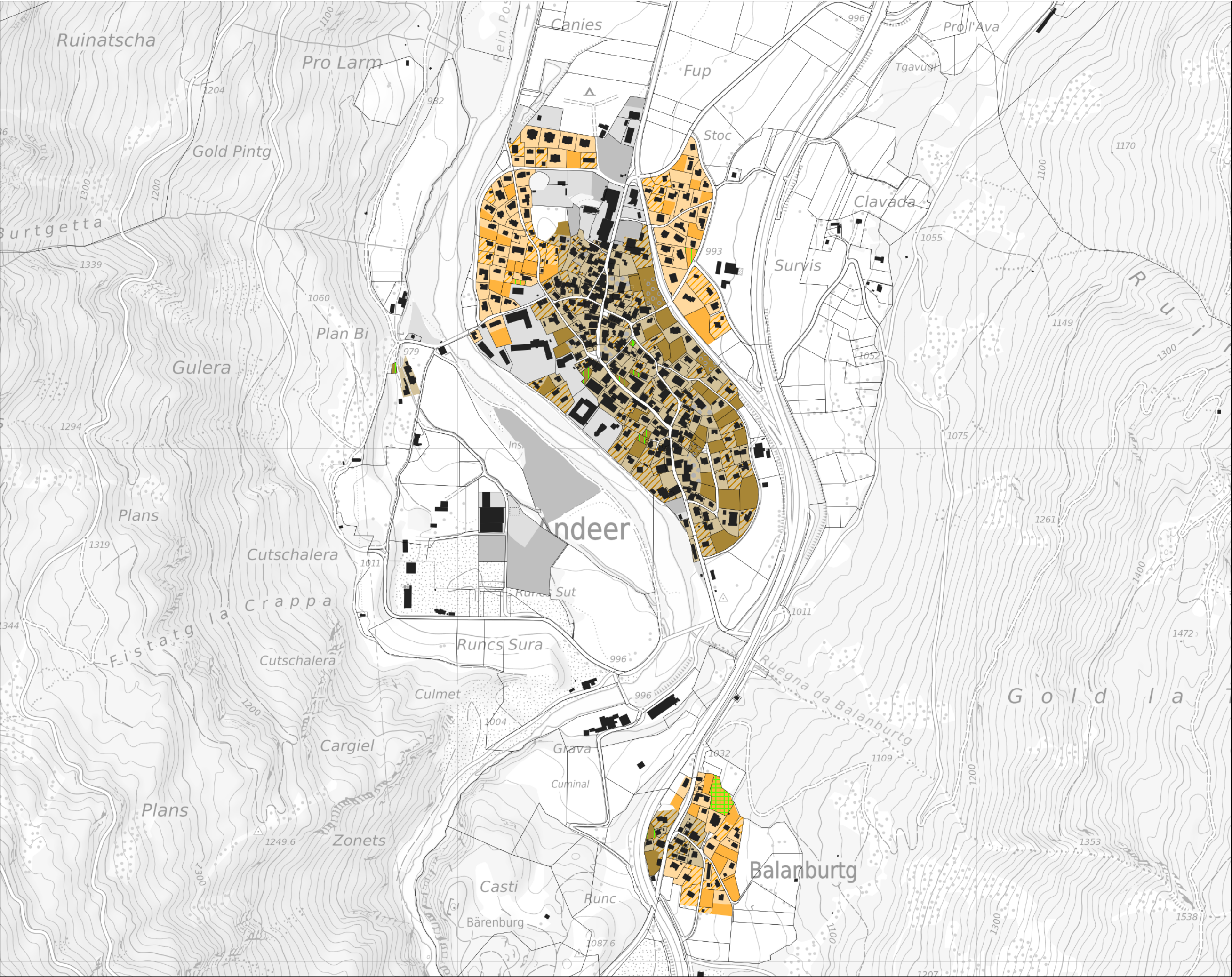
-78

Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



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

Erstellungsdatum: 23.09.2025



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)

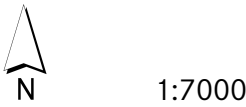
Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

Quartier mit Einzelbetrachtung

-78

Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



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

Erstellungsdatum: 23.09.2025