

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Andeer

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)
 Erstellungsdatum: 23.09.2025

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

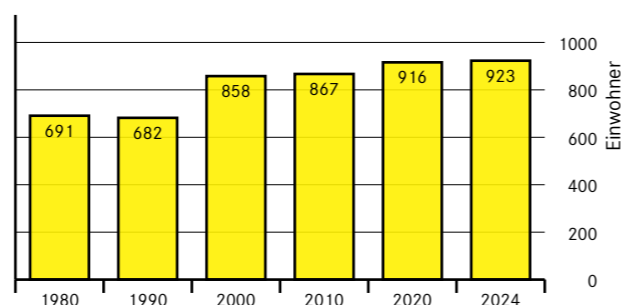
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
 Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

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

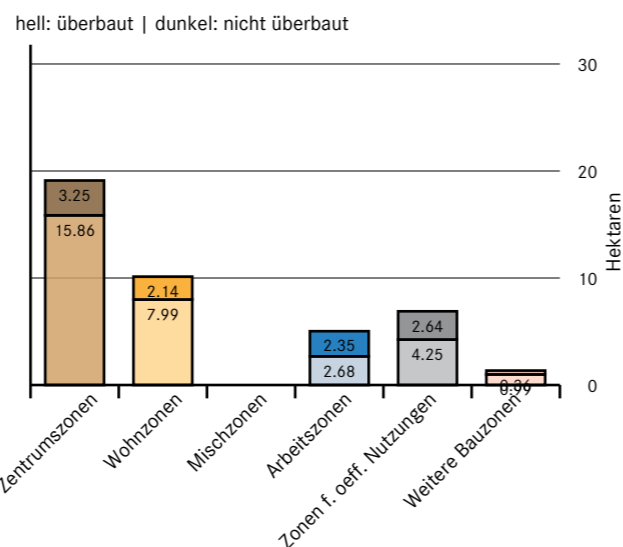
	Total	in WMZ
Einwohner	923	845
Vollzeitäquivalente	342	122
Beschäftigte	495	189

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	19.11	15.86	3.25	83
Wohnzonen	10.14	7.99	2.14	79
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	29.25	23.85	5.39	82
Arbeitszonen	5.03	2.68	2.35	53
Zonen f. öff. Nutz.	6.89	4.25	2.64	62
Weitere Bauzonen	1.35	0.99	0.36	73
Total	42.51	31.77	10.75	75



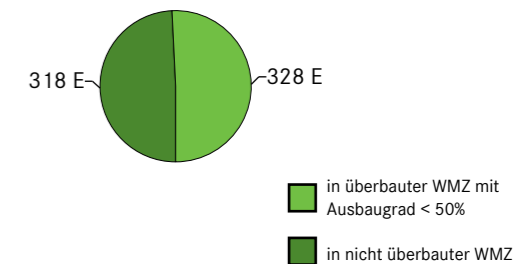
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	845 E (2024)	845 E (2024)	Ausgangslage
	962 E (2039)	962 E (2039)	in 15 Jahren
	1083 E (2049)	1083 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

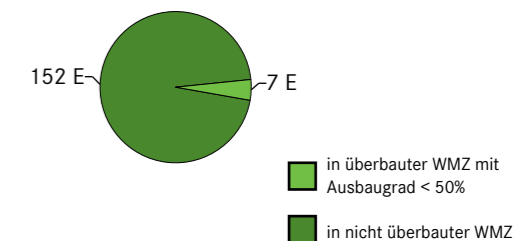
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m ² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	318	132	0	186
	[m ²]	22275	9264	0	13012
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	328	115	0	213
	[m ²]	22994	8049	0	14944
Theoret. Kapazitätsreserve		647 E; 45269 m ² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

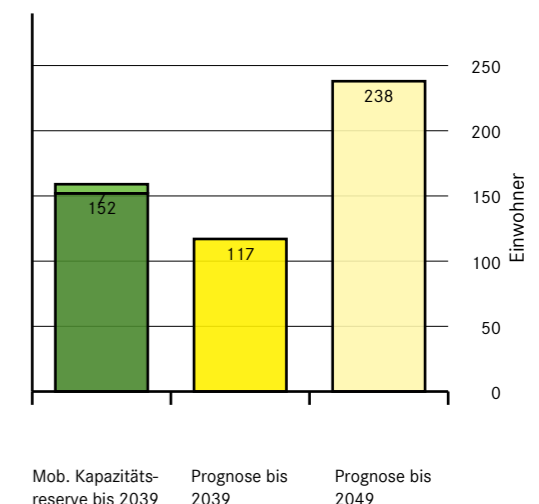
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	152	64	0	89
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	7	2	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	159			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

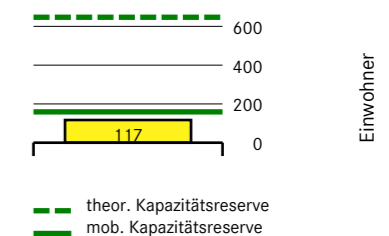
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 - 2055 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [%]
2024	845	-	-
2039	962	+117	+13.8
2049	1083	+238	+28.2



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2039	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2039	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
117 E	159 E	-42 E	
8190 m ²	11128 m ²	-2938 m ²	-26 %



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 Parzelleitefläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnutzungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer

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

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_2025-09-23_uebnr.xtf

Zonenplan (ZP): 3701_2025-09-22.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

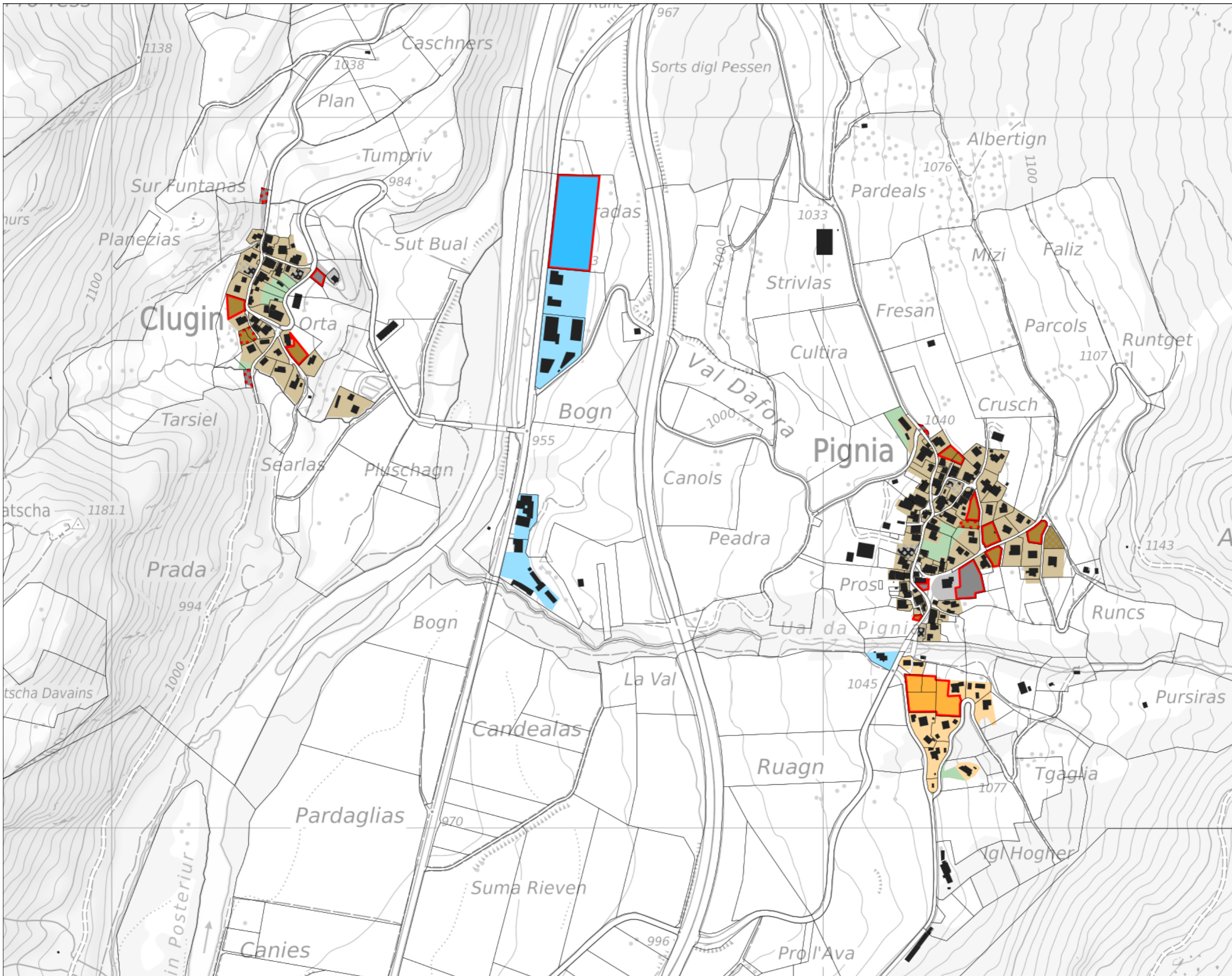
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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]
Dorfkernzone	77067	70574	6492	92	5826	667	0	90	4347	0	2146
Dorfzone Andeer	66437	46169	20268	69	19553	714	0	96	19377	714	177
Dorfzone Pignia / Clugin	37160	33843	3317	91	3317	0	0	100	2590	0	728
Dorferweiterungszone	10414	7999	2415	77	2415	0	0	100	2415	0	0
Wohnzone 2	101381	79937	21444	79	19746	1698	0	92	18848	450	2146
Subtotal WMZ	292459	238522	53936	81	50857	3079	0	94	47577	1164	5197
Wohn- Gewerbezone	12747	10058	2689	79	2689	0	0	100	2689	0	0
Gewerbezone	37587	16751	20837	45	20837	0	0	100	20837	0	0
Subtotal Arbeit	50334	26809	23526	53	23526	0	0	100	23526	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	41355	33695	7660	81	7660	0	0	100	7660	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	27539	8778	18761	32	18761	0	0	100	18277	0	484
Zone für Grünflächen	5249	5249	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Touristikzone	7503	4328	3175	58	3175	0	0	100	3063	0	112
Parkierungszone	703	310	393	44	393	0	0	100	209	0	183
Subtotal Weitere	82349	52360	29989	63	29989	0	0	100	29209	0	779
Total	425142	317691	107451	74	104372	3079	0	97	100312	1164	5976

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)

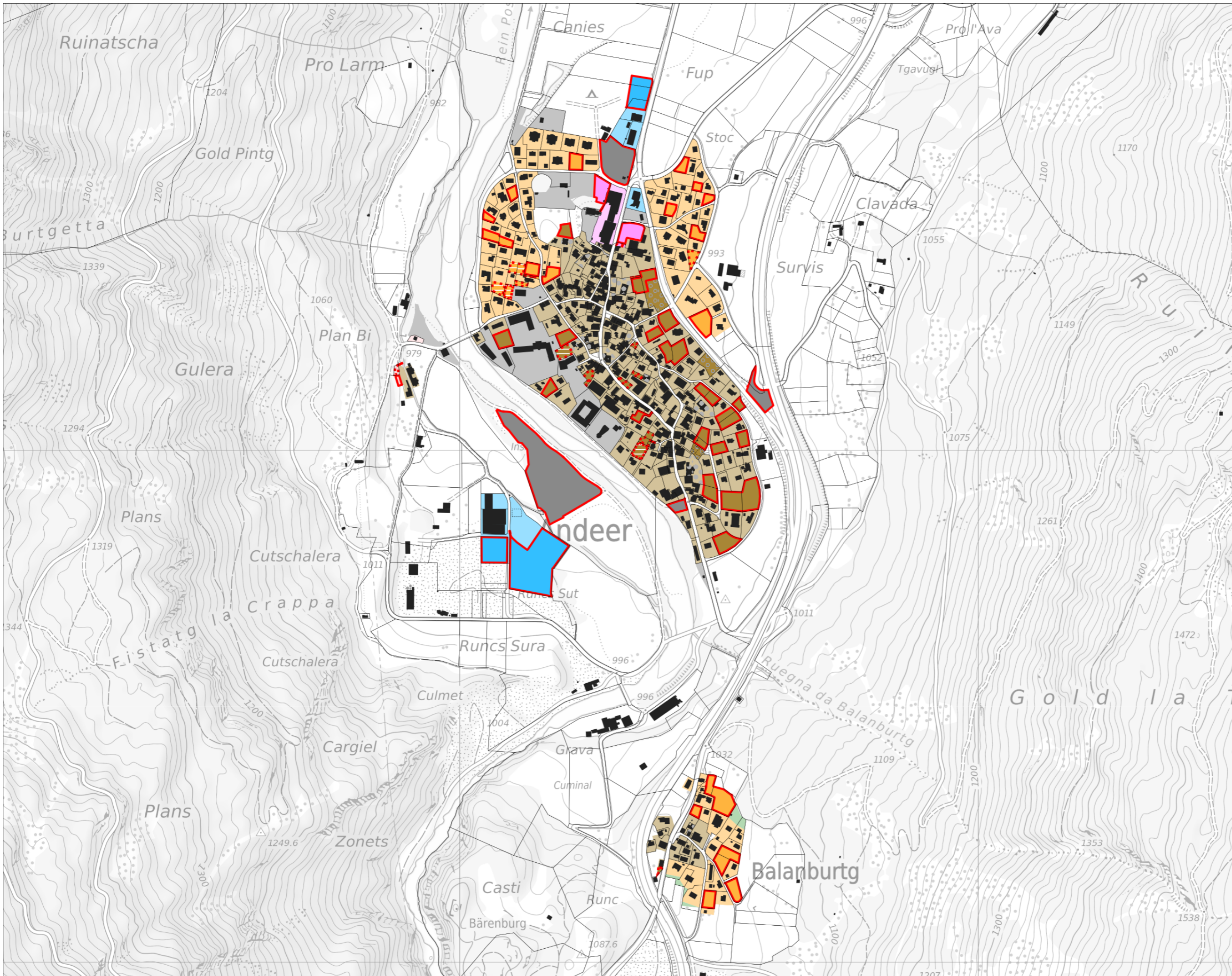
- hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut
 - Zentrumszonen
 - Wohnzonen
 - Mischzonen
 - Arbeitszonen
 - Zonen für öffentliche Nutzungen
 - Eingeschränkte Bauzonen
 - Tourismus- und Freizeitzone
 - Weitere Bauzonen
 - Baubewilligung erteilt/in Bau
 - Bauzone - Brache/Nebenbau
-
- Erschliessung**
- teilweise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

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



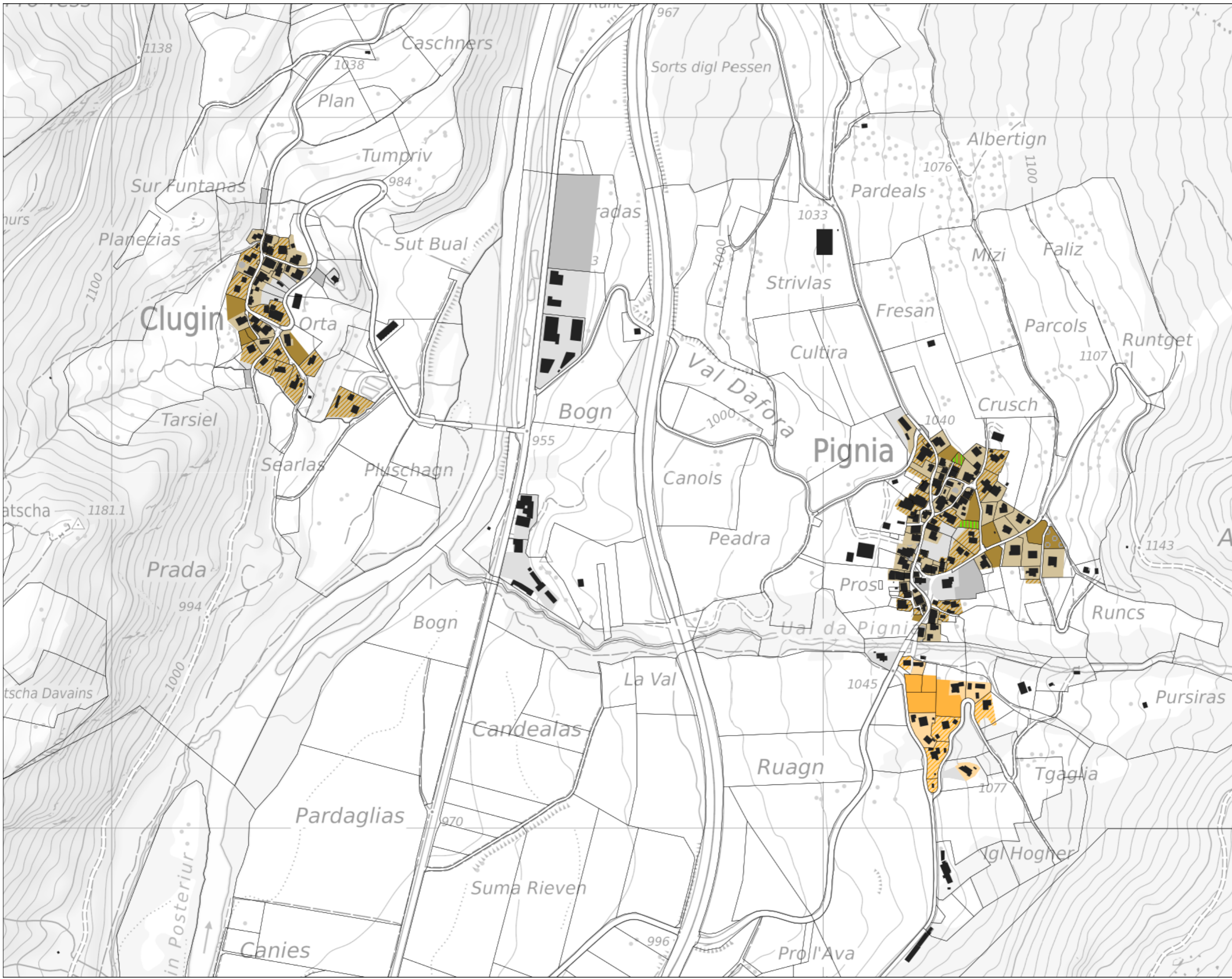
1:7000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 23.09.2025

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

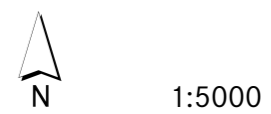
- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrfach)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

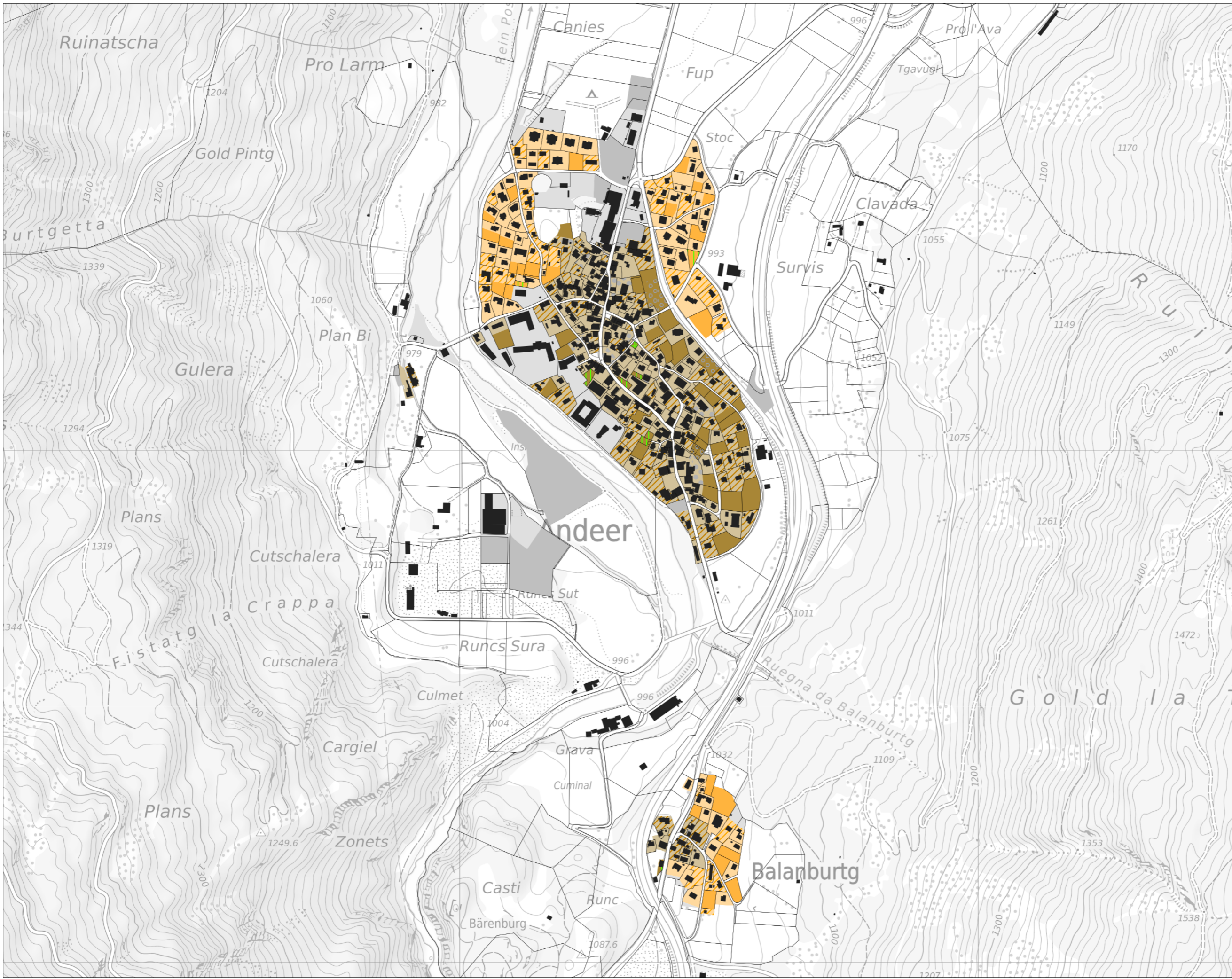
Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

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
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



1:7000

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

Erstellungsdatum: 23.09.2025