



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: 31.07.2024

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

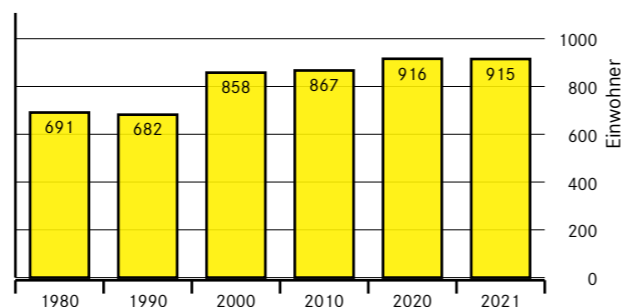
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
 Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022
 Bundesamt für Statistik, STATENT 2021

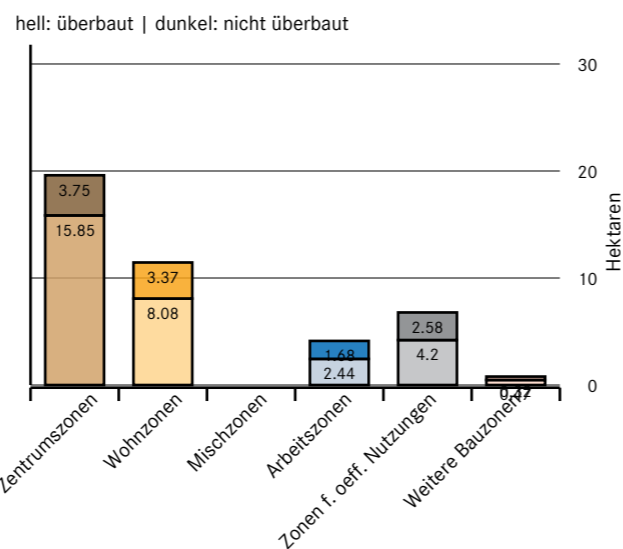
	Total	in WMZ
Einwohner	921	838
Vollzeitäquivalente	328	118
Beschäftigte	475	183

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [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
Subtotal	31.05	23.92	7.12	77
Arbeitszonen	4.12	2.44	1.68	59
Zonen f. öff. Nutz.	6.78	4.2	2.58	62
Weitere Bauzonen	0.79	0.47	0.32	60
Total	42.74	31.04	11.7	73



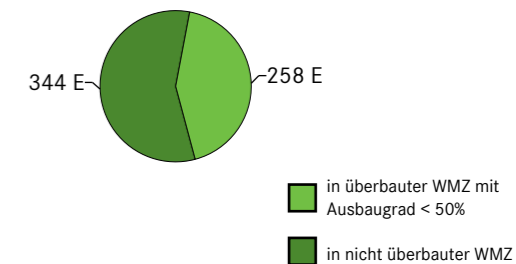
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	838 E (2022)	838 E (2022)	Ausgangslage
	874 E (2037)	874 E (2037)	in 15 Jahren
	922 E (2047)	922 E (2047)	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

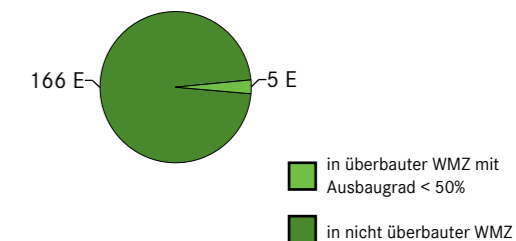
Theoretische Kapazitätsreserve

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



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

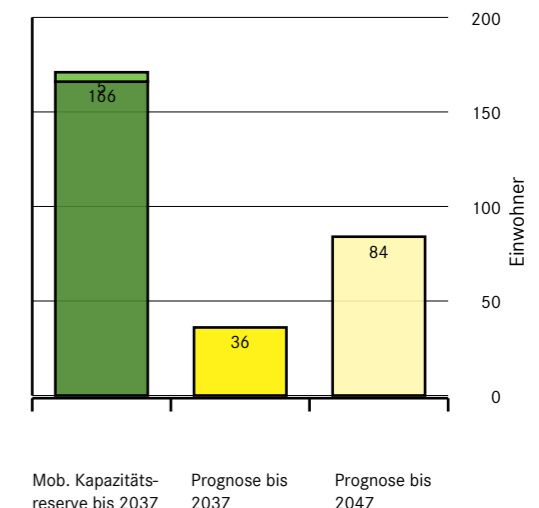
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	166	79	0	87
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	5	1	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	171			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

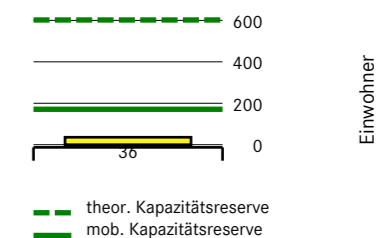
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [%]
2022	838	-	-
2037	874	+36	+4.3
2047	922	+84	+10.0



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2037	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2037	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
36 E	171 E	-135 E	
2520 m ²	11986 m ²	-9466 m ²	-79 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

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

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_{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_2024-07-31_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

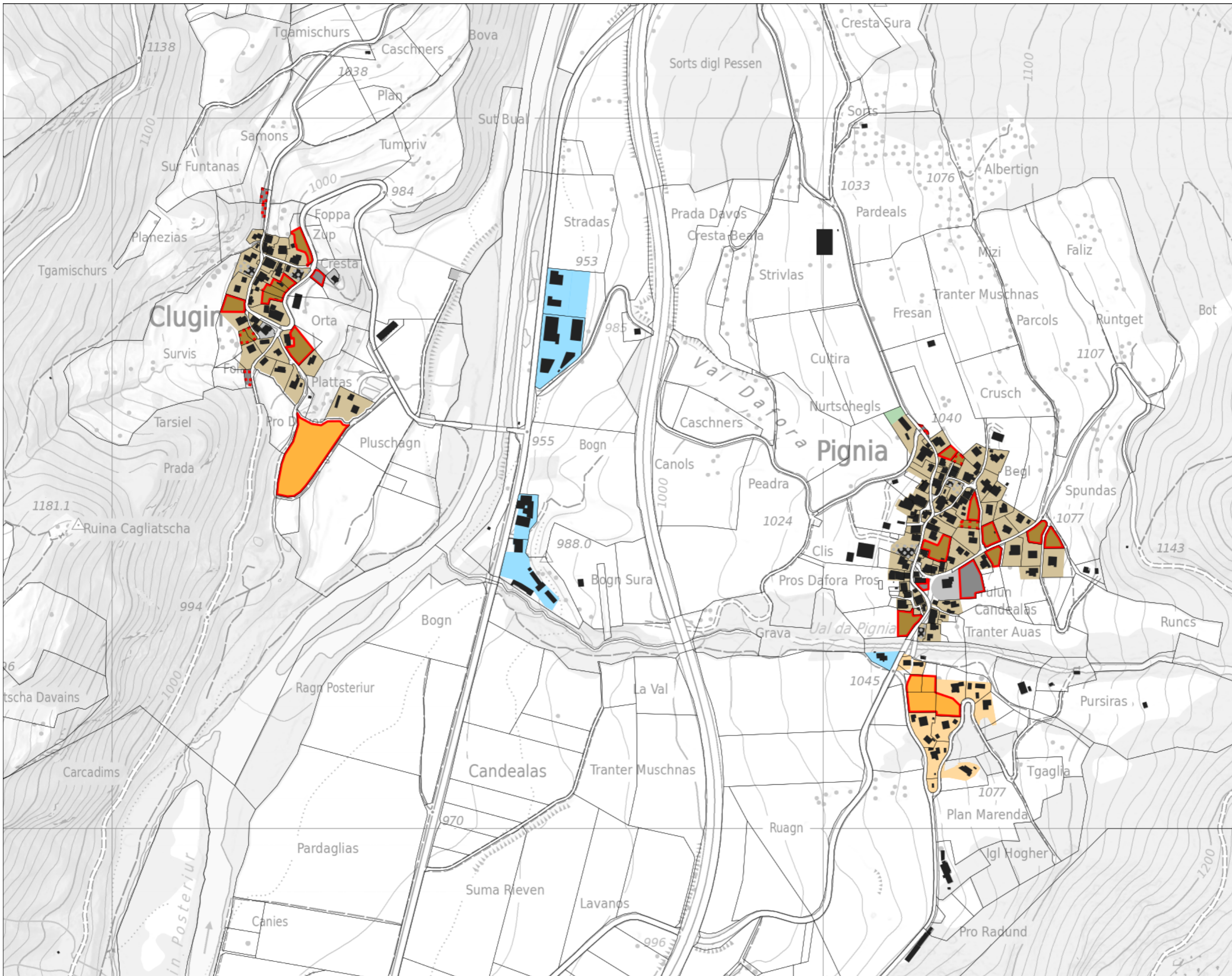
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		Total [m 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	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
Subtotal WMZ	310466	239250	71217	77	68138	3079	0	95	63013	0	8204
Wohn- Gewerbezone	11697	11021	676	94	676	0	0	100	676	0	0
Gewerbezone	29494	13398	16096	45	6031	10065	0	37	6031	10065	0
Subtotal Arbeit	41191	24419	16772	59	6707	10065	0	39	6707	10065	0
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
Subtotal Weitere	75737	46731	29006	61	29006	0	0	100	28286	0	719
Total	427394	310400	116995	72	103851	13144	0	88	98006	10065	8923

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

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

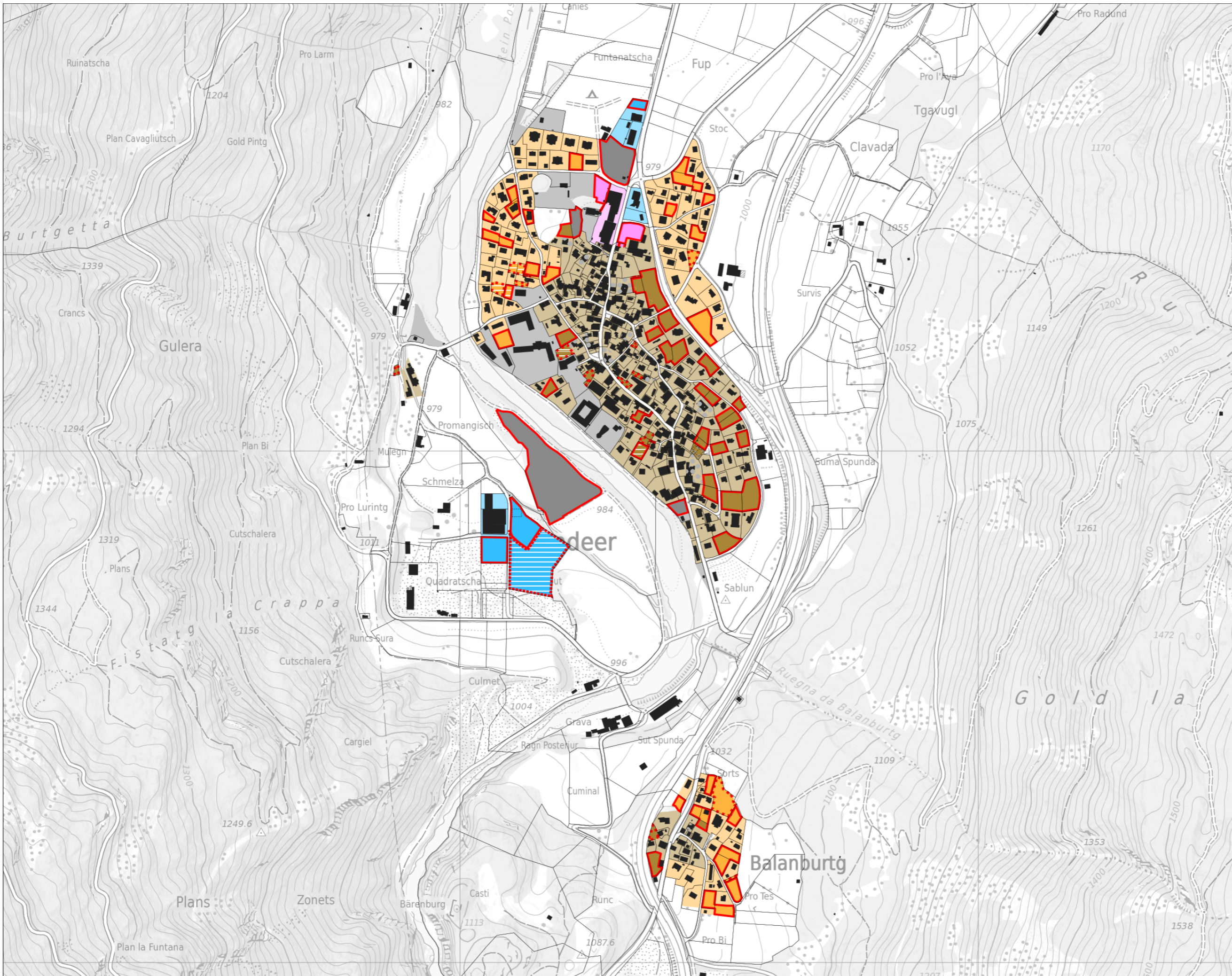
- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif



1:5000

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

Erstellungsdatum: 31.07.2024



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



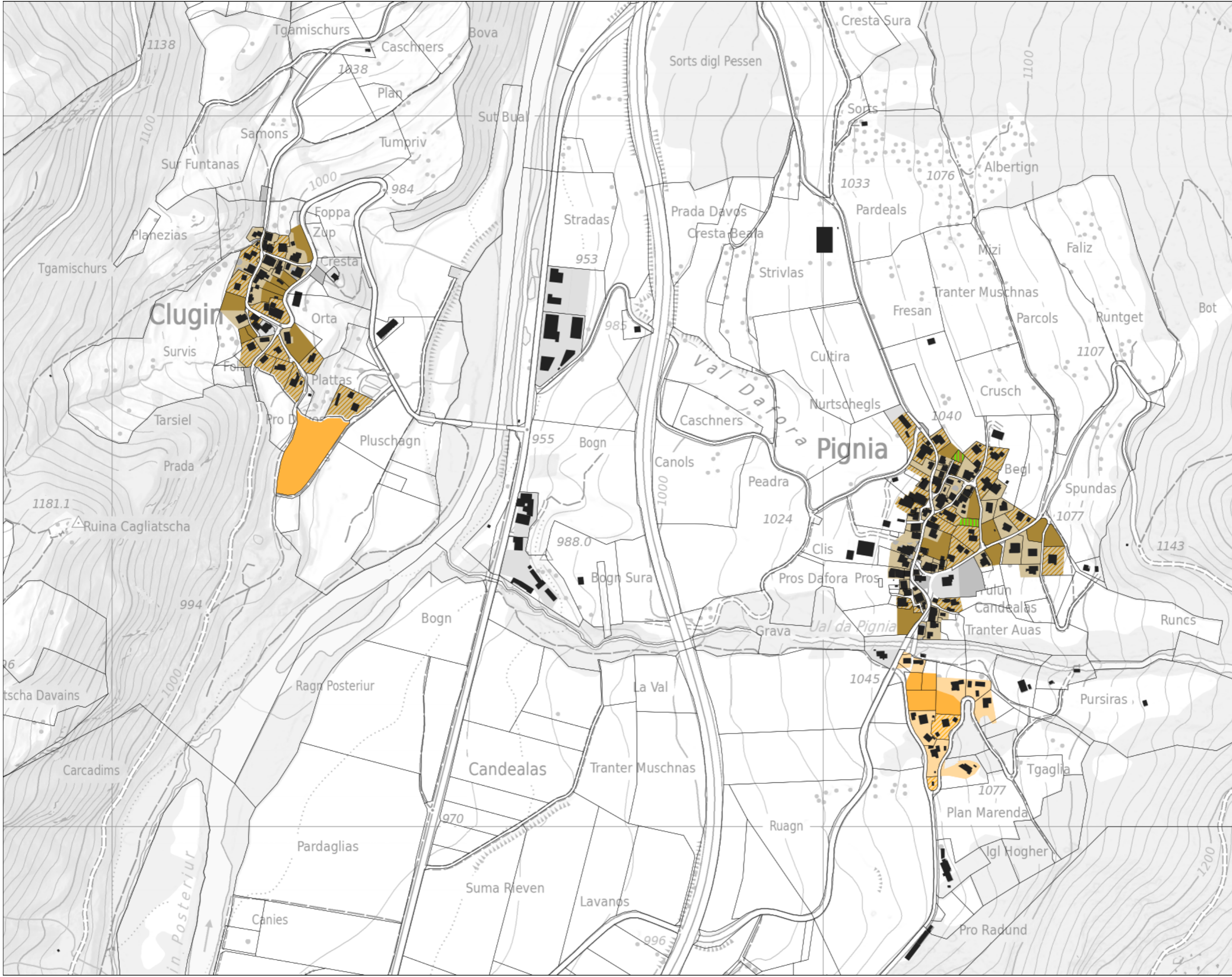
1:7000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 31.07.2024

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

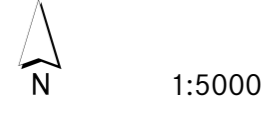
- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrfach)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

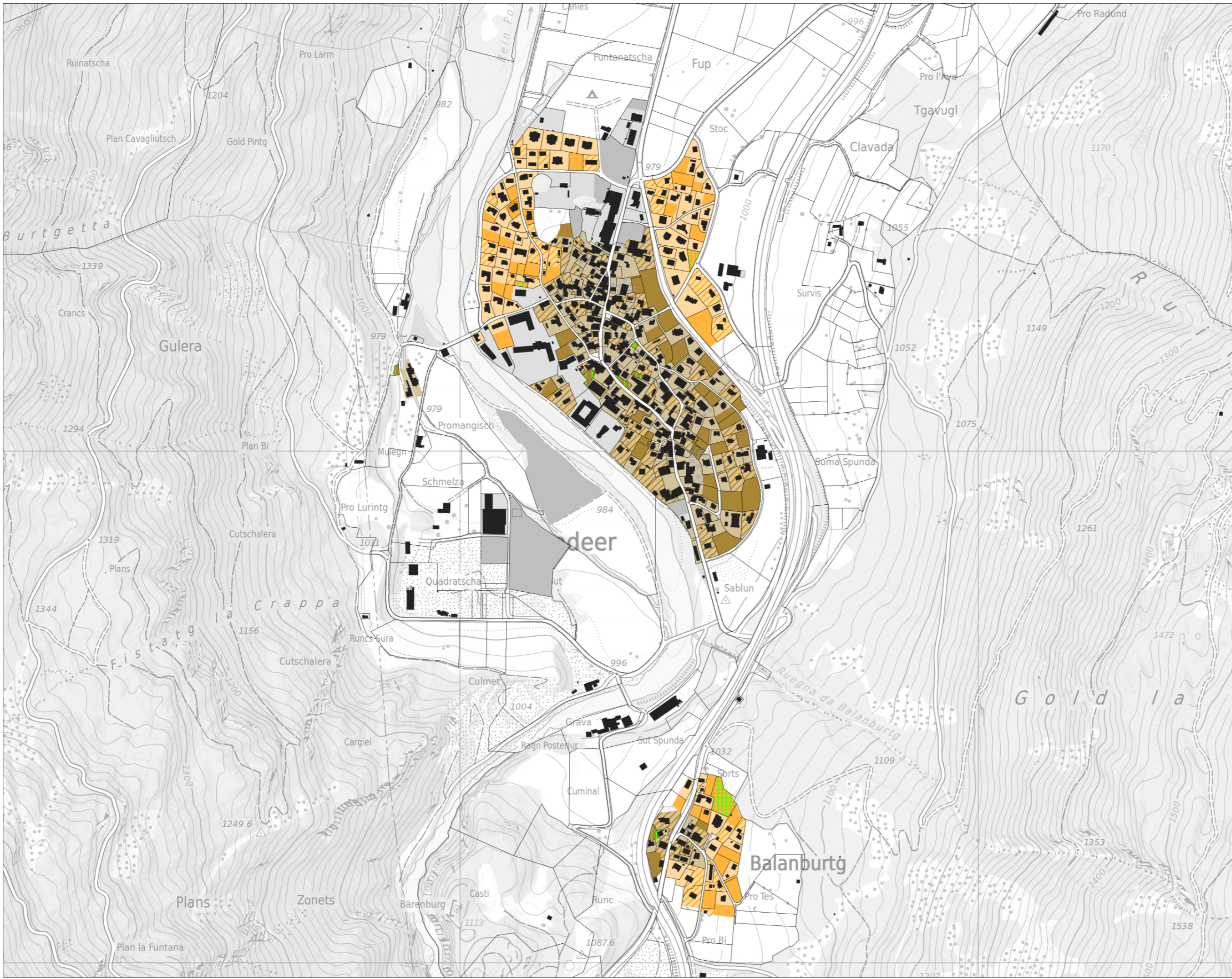
Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

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

Erstellungsdatum: 31.07.2024





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
 1:7000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kanton Graubünden
 Erstellungsdatum: 31.07.2024