

## Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Andeer

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)  
 Erstellungsdatum: 20.02.2025

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

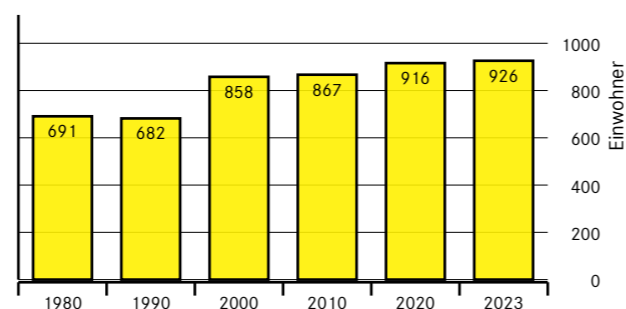
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:  
 Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

### Einwohner und Beschäftigte

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

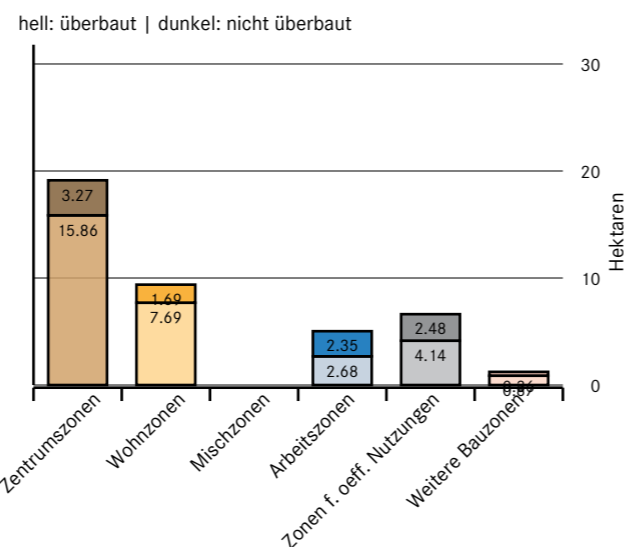
	Total	in WMZ
Einwohner	926	848
Vollzeitäquivalente	336	119
Beschäftigte	478	189

### Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



### Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut <sup>1)</sup> [ha]	nicht überbaut <sup>2)</sup> [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	19.13	15.86	3.27	83
Wohnzonen	9.38	7.69	1.69	82
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
<b>Subtotal</b>	28.51	23.55	4.96	83
Arbeitszonen	5.03	2.68	2.35	53
Zonen f. öff. Nutz.	6.62	4.14	2.48	63
Weitere Bauzonen	1.23	0.87	0.36	71
<b>Total</b>	41.39	31.24	10.15	75



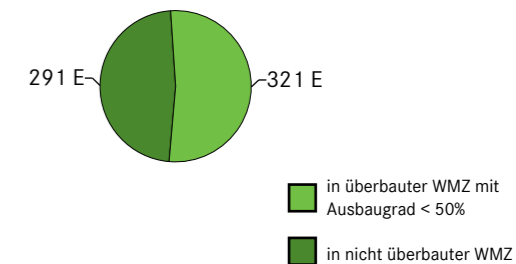
<sup>1)</sup> überbaut + Brachen/Nebenbauten <sup>2)</sup> nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

### Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
<b>Bevölkerungsprognose in WMZ</b>	848 E (2023)	848 E (2023)	Ausgangslage
	882 E (2038)	882 E (2038)	in 15 Jahren
	934 E (2048)	934 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

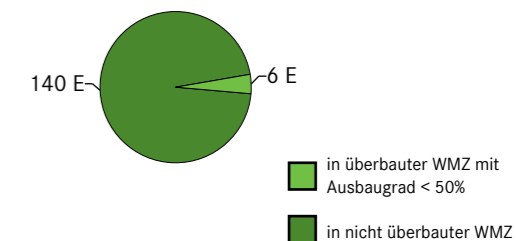
### Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m <sup>2</sup> entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	291	105	0	187
	[m <sup>2</sup> ]	20381	7316	0	13065
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	321	113	0	207
	[m <sup>2</sup> ]	22447	7927	0	14520
<b>Theoret. Kapazitätsreserve</b>		612 E; 42829 m <sup>2</sup> BGF			



### Mobilisierbare Kapazitätsreserve

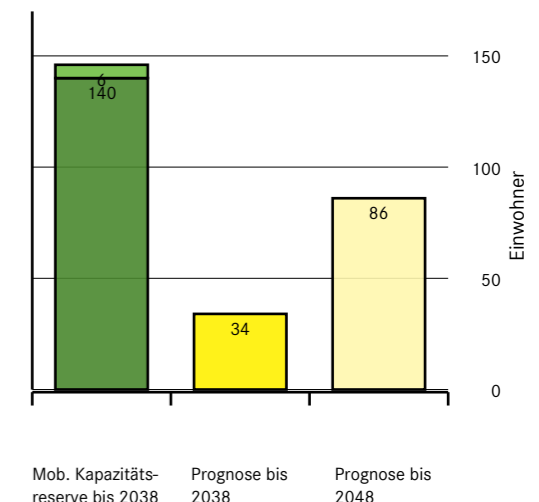
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	140	50	0	91
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	6	2	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
<b>Mob. Kapazitätsreserve [E]</b>	147			



### Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

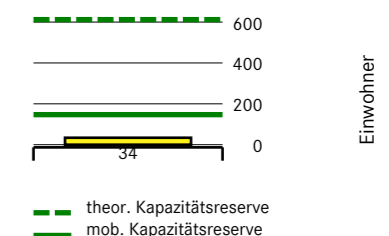
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [%]
2023	848	-	-
2038	882	+34	+4.0
2048	934	+86	+10.1



### Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2038	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
34 E	147 E	-113 E	
2380 m <sup>2</sup>	10279 m <sup>2</sup>	-7899 m <sup>2</sup>	-77 %



### 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 Parzelleitefläche (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

<b>Ausnutzungsziffer (AZ):</b>	gemäss Baugesetz AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
<b>Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):</b>	80%

## Verwendete XTF-Datei:

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

Zonenplan (ZP): 3701\_2025-02-14.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	76758	70574	6184	92	5517	667	0	89	4038	0	2146
Dorfzone Andeer	65579	45522	20057	69	19343	714	0	96	19284	714	58
Dorfzone Pignia / Clugin	38509	34506	4003	90	4003	0	0	100	3374	0	630
Dorferweiterungszone	10414	7999	2415	77	2415	0	0	100	2415	0	0
Wohnzone 2	93829	76894	16935	82	15237	1698	0	90	14339	450	2146
<b>Subtotal WMZ</b>	<b>285089</b>	<b>235495</b>	<b>49594</b>	<b>82</b>	<b>46515</b>	<b>3079</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>43450</b>	<b>1164</b>	<b>4980</b>
Wohn- Gewerbezone	12747	10058	2689	79	2689	0	0	100	2689	0	0
Gewerbezone	37587	16751	20836	45	20836	0	0	100	20836	0	0
<b>Subtotal Arbeit</b>	<b>50334</b>	<b>26809</b>	<b>23525</b>	<b>53</b>	<b>23525</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>23525</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40848	32763	8085	80	8085	0	0	100	8085	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	25374	8655	16719	34	16719	0	0	100	16345	0	374
Zone für Grünflächen	4048	4048	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
<b>Subtotal Weitere</b>	<b>78476</b>	<b>50104</b>	<b>28372</b>	<b>63</b>	<b>28372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>27702</b>	<b>0</b>	<b>669</b>
<b>Total</b>	<b>413899</b>	<b>312408</b>	<b>101491</b>	<b>75</b>	<b>98412</b>	<b>3079</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>94677</b>	<b>1164</b>	<b>5649</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)

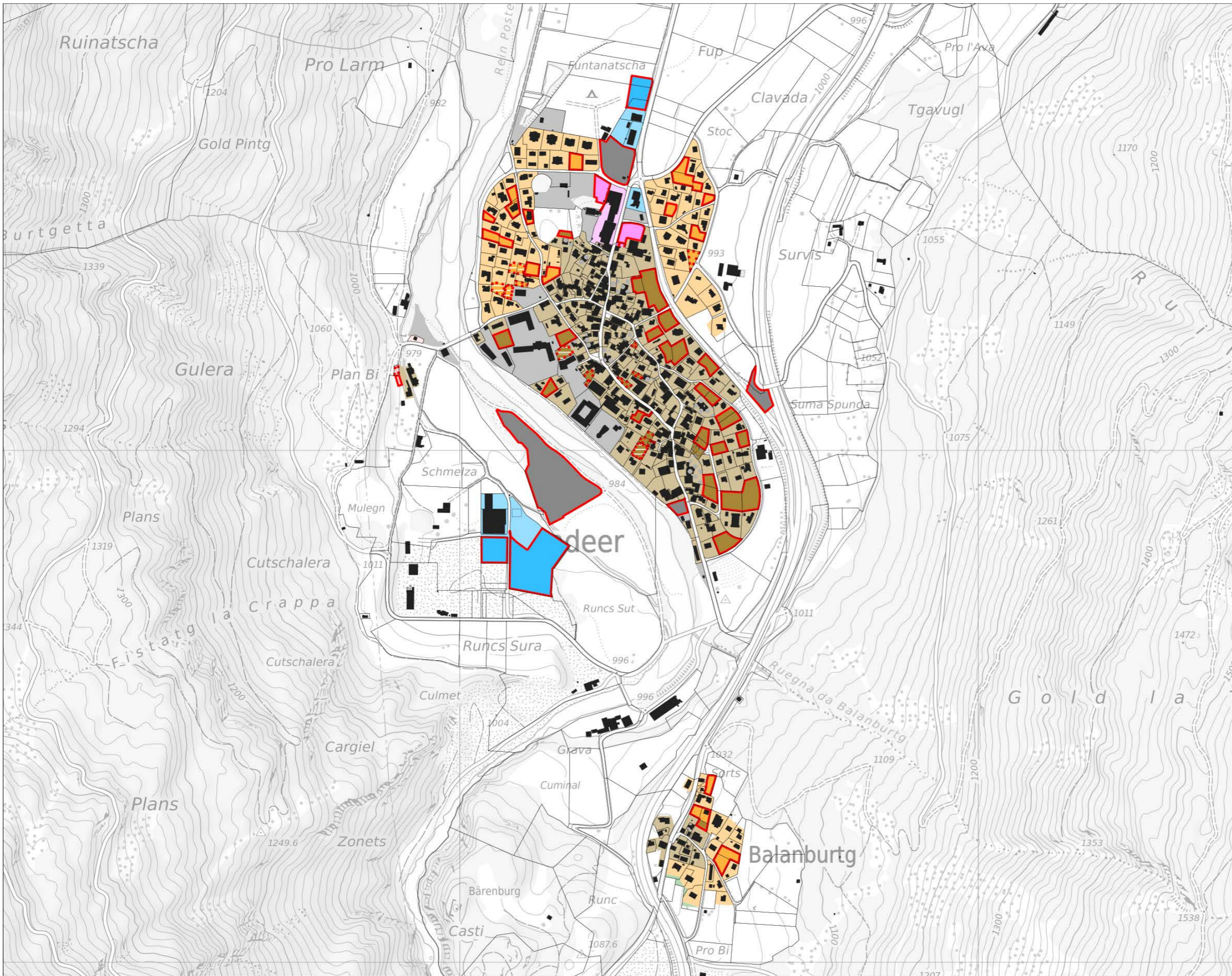
- hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut
  - Zentrumszonen
  - Wohnzonen
  - Mischzonen
  - Arbeitszonen
  - Zonen für öffentliche Nutzungen
  - Eingeschränkte Bauzonen
  - Tourismus- und Freizeitzonen
  - Weitere Bauzonen
  - Baubewilligung erteilt/in Bau
  - Bauzone - Brache/Nebenbau
- 
- Erschliessung**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



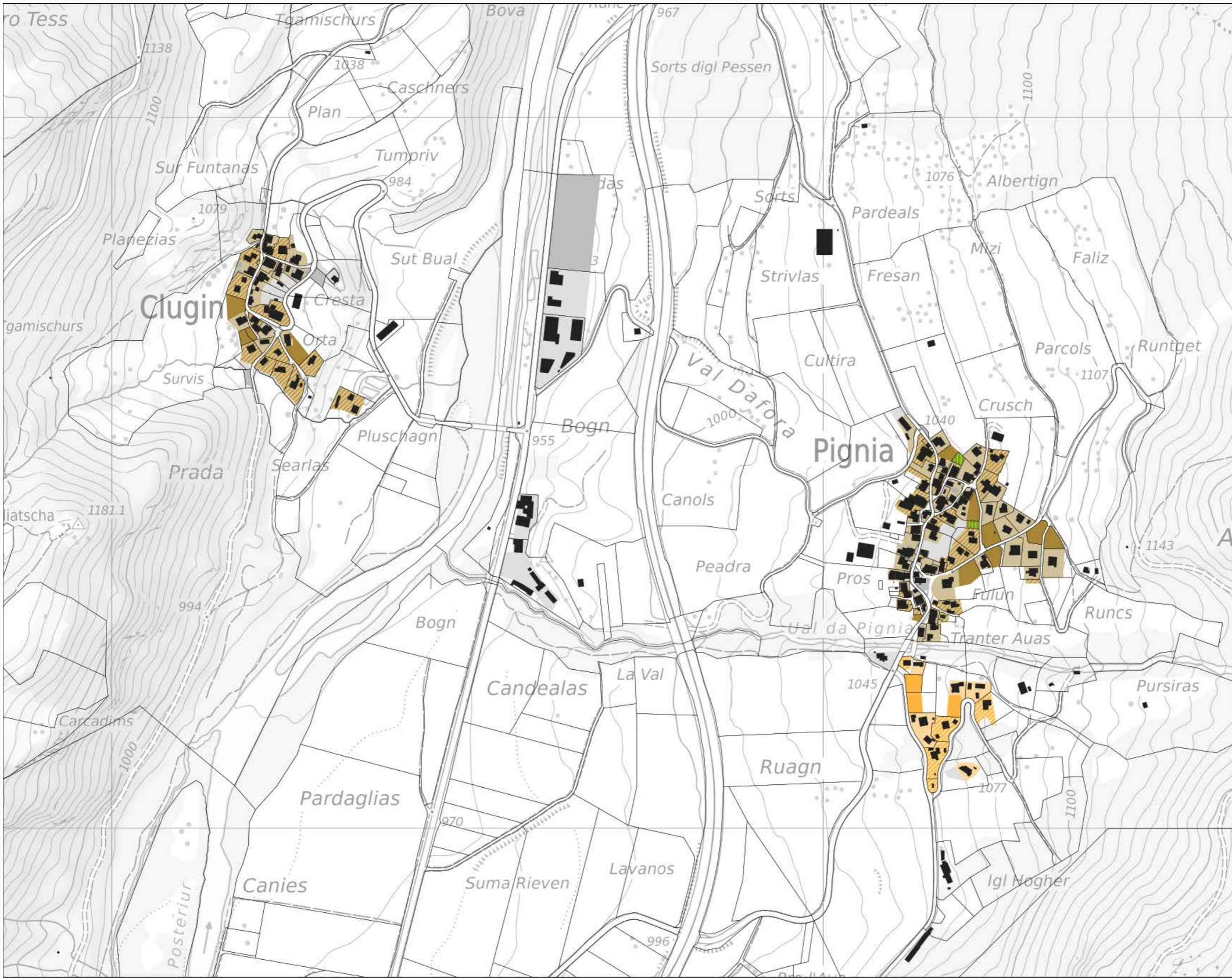
1:7000

**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%)

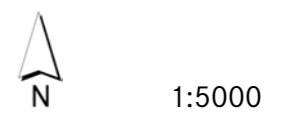
- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

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

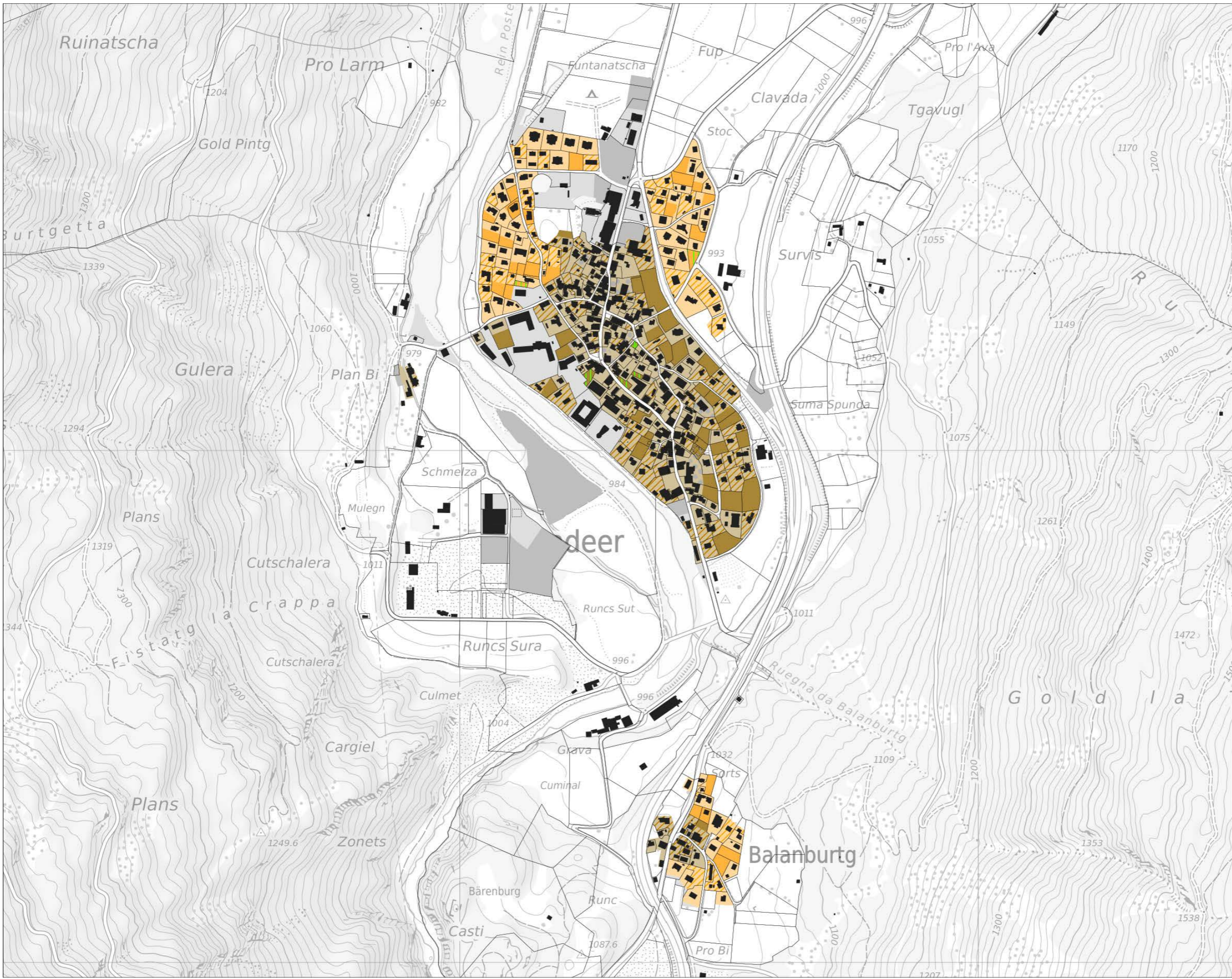
Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



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%)

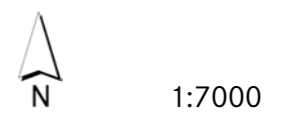
- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

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