



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Andeer**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

### **Revision Nutzungsplanung Andeer**

#### **2. Mitwirkungsauflage**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Andeer, 7440 Andeer

**Kontaktperson**

Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident

+41 79 300 91 65

silvio.kunfermann@andeer.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

**Erstellung**

2022 - 2025

**Bearbeitungsstand**

März 2025

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass zur Planung	4
1.2	Ziele der Revision	4
1.3	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	5
<b>2</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.5	Einspracheaufgabe Waldfeststellung	7
2.6	Ergebnisse der ersten Mitwirkungsaufgabe	7
2.7	Beantwortung der Mitwirkungseingaben	8
2.8	Zweite Mitwirkungsaufgabe	8
2.9	Anhörung Inventarobjekte des Bundes	8
2.10	Rodungsverfahren	8
2.11	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	8
<b>3</b>	<b>Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Revision</b>	<b>9</b>
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	9
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	9
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	10
3.4	Regionale Richtplanung	10
3.5	Kommunales räumliches Leitbild	11
3.6	Rechtskräftige Nutzungsplanung	13
3.7	Weitere relevante Grundlagen	13
<b>4</b>	<b>Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)</b>	<b>15</b>
4.1	Ausgangslage Grösse WMZ	15
4.2	Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050	15
4.3	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	16
4.4	Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	16
4.5	Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	16
4.6	Kapazität > Bedarf = Rückzonungsbedarf	17
4.7	Reduktion der WMZ	19
4.8	Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision	19
4.9	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	23
<b>5</b>	<b>Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen</b>	<b>24</b>
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	24
5.2	Sicherstellen von Mindestdichten	24
5.3	Gebiete mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern	25
5.4	Anpassung der Massvorschriften	25
<b>6</b>	<b>Umgang mit Zweitwohnungsthematik</b>	<b>26</b>
6.1	Beurteilung der aktuellen Situation	26
6.2	Vorgesehene Massnahmen	26
<b>7</b>	<b>Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten</b>	<b>27</b>
7.1	Gutsbetrieb Mühle/Mulegn	27
7.2	Autobahnkapelle	27
7.3	Verlegung der Bushaltestelle und neues Busdepot	28

7.4	Erweiterung Camping	30
7.5	Erhaltungszonen Bavugls/Promischur	30
7.6	Landschaftsprägende Bauten	30
7.7	Areal Crap da Sal, Parsagna und Cuolmet	30
7.8	Schulhaus Pignia	31
<b>8</b>	<b>Konzept Gestaltung</b>	<b>32</b>
8.1	Ortsbildschutz	32
<b>9</b>	<b>Konzept Arbeitsgebiete</b>	<b>35</b>
9.1	Regionale Abstimmung	35
9.2	Erweiterung Gewerbegebiet Zups	35
<b>10</b>	<b>Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)</b>	<b>37</b>
11.1	Zusätzliche Abgabebetbestände nach Art. 19j KRG	37
11.2	Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19l KRG	37
11.3	Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG	37
11.4	Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision	37
11.5	Ausgleich von Planungsnachteilen	38
<b>12</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>39</b>
12.1	Moore und Trockenwiesen	39
12.2	Auenperimeter	39
12.3	Landschaftsschutzzone	39
12.4	Wald	39
12.5	Gewässerraum	39
12.6	Wildtierkorridor	40
<b>13</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>40</b>
13.1	Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)	40
13.2	Wichtige geplante Anlagen	40
<b>14</b>	<b>Baugesetz</b>	<b>41</b>
14.1	Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	41
14.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	41
14.3	Wichtige Inhaltliche Änderungen	41
<b>15</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>41</b>

## Anhang

- 1 Auswertung kantonale Vorprüfung

## Separate Beilage

- A Kommunales räumliches Leitbild (KRL)
- B Übersicht Bauzonenkapazität Stand rechtskräftige Ortsplanung (20. Februar 2025)
- C Übersicht Bauzonenkapazität Stand revidierte Ortsplanung (20. Februar 2025)
- D Übersicht Ein- und Rückzonungen (3. März 2025)

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass zur Planung

Die letzte umfassende Überarbeitung der Nutzungsplanung der Gemeinde Andeer erfolgte 2011 nach der Gemeindefusion von Andeer, Pignia und Clugin im Jahr 2009. Dabei wurden die bestehenden Planungsmittel von Andeer aus dem Jahr 2008, von Pignia aus dem Jahr 1987 und von Clugin aus dem Jahr 1989 überarbeitet und zusammengeführt. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 bis 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund der Zeitspanne seit der letzten Revision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

### 1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist mit dem kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen.

Die vorliegende Revision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung. Zudem wird die Nutzungsplanung aktualisiert. Damit verfügt die Gemeinde Andeer über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung.

### 1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende regionale Richtplanung der Region Viamala zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Revision umgesetzt werden:

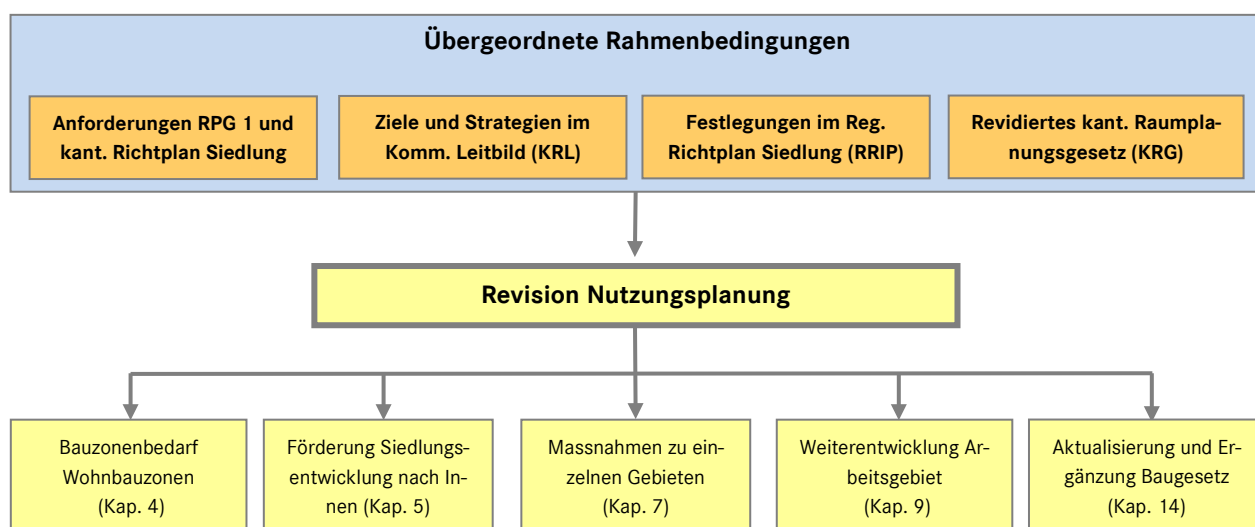


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese bestand aus Vertretern des Gemeindevorstandes und der Verwaltung.

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

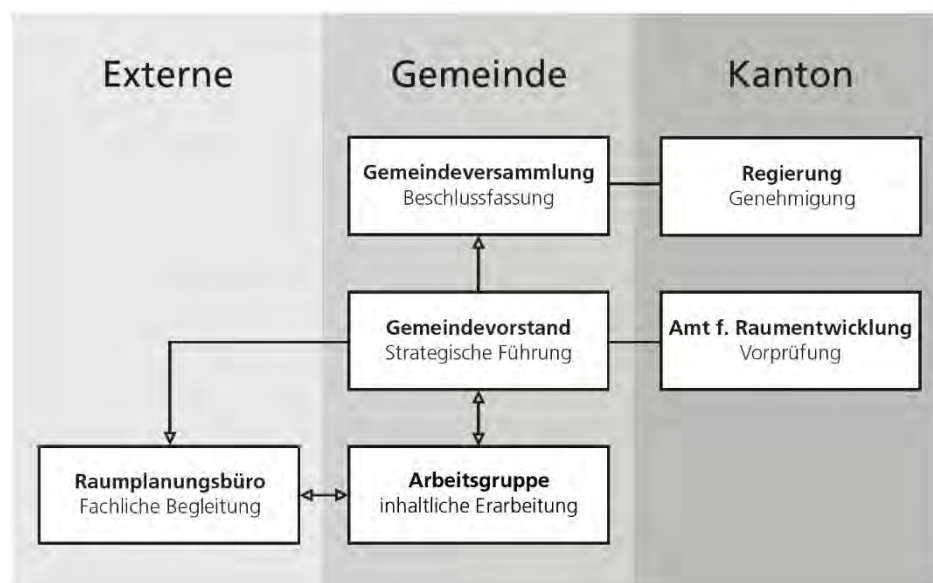


Abb. 2: Organisation

### 2.2 Ablauf / Termine

Startsitzung mit Gemeindevorstand	18. Januar 2021
Grundlagen- und Analysephase	Sommer/Herbst 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	2022
Verabschiedung zur Vorprüfung durch Vorstand	19. Dezember 2022
Kantonale Vorprüfung	Januar – September 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Januar – August 2024
1. Mitwirkungsaufgabe	13. August – 12. September 2024
2. Mitwirkungsaufgabe	7. März – 7. April 2025
Beschlussfassung	Sommer 2025

### **2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO**

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. September 2023 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung im Wesentlichen positiv beurteilt. In verschiedenen Punkten waren noch Ergänzungen und Anpassungen erforderlich.

Anlässlich zweier Sitzungen (17. November 2023, 26. Januar 2024) wurde die kantonale Vorprüfung von der Gemeinde beraten. Die Auswertung und Behandlung der Vorprüfung kann Anhang 1 entnommen werden.

### **2.4 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 13. August bis 12. September 2024 konnten interessierte Personen schriftlich Änderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Am Mittwoch, 21. August 2024 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung statt.

### **2.5 Einspracheaufgabe Waldfeststellung**

Koordiniert mit der ersten Mitwirkungsaufgabe erfolgte die Einspracheaufgabe der im Zonenplan speziell bezeichneten statischen Waldgrenzen.

### **2.6 Ergebnisse der ersten Mitwirkungsaufgabe**

Während der Auflagefrist sind von 47 Mitwirkenden Anträge, Hinweise und Fragen eingegangen. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren:

#### Thema Reduktion Bauzonengrösse

Aufgrund der übergeordneten Vorgabe zur Reduktion der Bauzonengrösse sind namentlich am Siedlungsrand Reduktionen der Bauzone vorgesehen. Zudem erfolgten Umzonungen aus Gründen des Ortsbildes oder weil die Lagen schlecht erschlossen oder bebaubar sind. In diesem Zusammenhang gingen mehrere Anträge ein, welche eine Beibehaltung der Bauzonenflächen verlangen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden einzelne Anpassungen vorgenommen. Um die übergeordneten Rahmenbedingungen zu erfüllen, kann jedoch nicht gänzlich auf Bauzonenreduktionen verzichtet werden. Hinsichtlich der Fragen und Anträge zum Entschädigungsverfahren ist auf die kantonale Gesetzgebung zu verweisen. Hier hat die Gemeinde keine Regelungskompetenz.

In Clugin wird der Grünraum beim historischen Ortsteil einer Zone für Grünflächen zugewiesen, auf die ursprünglich geplante Folgeplanung und die Baulandmobilisierung wird verzichtet.



In Pignia wird der Grünraum beim historischen Ortsteil einer Zone für Grünflächen zugewiesen, auf die ursprünglich geplante Folgeplanung und die Baulandmobilisierung wird verzichtet. Demgegenüber werden mehrere Bauplätze südlich des Bachs in der Bauzone belassen.

#### Weitere Themen

Zu weiteren Themen wie Baulandmobilisierung, Mehrwertabgabe, Naturschutzgebiete, der Erschliessung sowie zum Ortsbildschutz gingen diverse Anträge ein. Diese wurden den Antragstellenden individuell beantwortet.

### **2.7 Beantwortung der Mitwirkungseingaben**

Die eingegangenen Anträge und Fragen wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

### **2.8 Zweite Mitwirkungsaufgabe**

Aufgrund der ersten Mitwirkungsaufgabe ergaben sich verschiedene Änderungen in den Planungsmitteln. Der Gemeindevorstand hat daher beschlossen, die geänderten Planungsmittel im Rahmen der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nochmals aufzulegen. Damit besteht für Betroffene und Interessierte die Möglichkeit, sich mit den geänderten Inhalten auseinanderzusetzen und gegebenenfalls eine Stellungnahme einzureichen.

### **2.9 Anhörung Inventarobjekte des Bundes**

Die Mitwirkungsaufgabe gilt auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Trockenwiesenverordnung, Art. 3 der Flachmoorverordnung, Art. 3 der Hochmoorverordnung und Art. 3 der Auenverordnung. Mit der Zonenfestlegung der Trockenstandortzonen und der Naturschutzzonen im Zonenplan erfolgt auch die genaue Objektabgrenzung der entsprechenden Inventarobjekte des Bundes.

Im Rahmen der Anhörung kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen.

### **2.10 Rodungsverfahren**

Das vorliegende Nutzungsplanverfahren ist zugleich Leitverfahren für drei damit zusammenhängende Rodungsgesuche. Die ordentliche Auflage des Rodungsgesuchs mit Eröffnung der Einsprachefrist findet zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der ortsplanerischen Beschwerdeauflage statt.

### **2.11 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG**

### 3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Revision

#### 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Massgeblich für die Dimensionierung ist die erwartete Entwicklung der Wohnbevölkerung.
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

#### 3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Revision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die kommunale Bauzonenkapazität ist auf den Bedarf auszurichten und Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auszuzonen (Kap. 5.2-9f).
- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) (Kap. 5.2-11).
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Minstdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die Regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

### 3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung bezüglich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Andeer folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

#### Siedlung

Wohn-, Misch-, Zentrumszone (WMZ): Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Historische Ortskerne: Andeer, Clugin, Pignia

Zentrenstruktur: Andeer (Ort mit Stützfunktion)

Arbeitsgebiete: Andeer-Zillis, TS Andeer-Runcs, Zuncs

Erhaltungszone: Bavugls, Promischur

#### Landschaft

Landschaftsschutzgebiete: Casti, Andeer

Auen: Hinterrheinaue Mut/Roflaschlucht; Andeer - Clugin

Hochmoor: Cazun, Caritsch, Nursera

Flachmoor: Crap da Schis, Alp Neaza, Vallatscha, Alp Tobel, Lambegn, Vons

Geotope, Amphibienbiotope, Mosaikstrukturen, etc.: Lai da Vons, Crap da Schis

Wildtierkorridore: GR07 (Überregionale Bedeutung)

#### Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

Materialabbau und Materialverwertung: Runcs, Crap da Sal, Cuolmet, Parsagna

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln im jeweiligen Zusammenhang erläutert.

### 3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Viamala ist daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung zu überarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept wurde der regionale Richtplan überarbeitet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Januar bis 24. Februar 2025. Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regional abgestimmt:

#### Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete

- Siedlungserweiterung öBA, Gebiet Fup/Stoc: Erweiterung 0.7 ha
- Siedlungserweiterung Arbeiten, Gebiet Zups: Erweiterung 0.8 ha
- Siedlungserweiterung Arbeiten, Gebiet Runcs: Erweiterung 0.4 ha

#### Zentrenstruktur

- Zentrumsgebiet (Andeer als Versorgungsstandort mit einem überörtlichen Versorgungsangebot etablieren.)

### **Gebiete Innenentwicklung**

- Gebiet Quadra, Koordination mit Zentrumsgebiet
- Gebiet Sut Munts, Koordination mit Zentrumsgebiet

### **Entwicklung Arbeitsgebiete**

- Kantonaler Arbeitsstandort (Festsetzung)
  - o Standortprofil Andeer Runcs: Industrie, Gewerbe; auch stark emittierende Betrieb und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen. Kein Detailhandel.
  - o Standortprofil Andeer Zups: Kleingewerbe. Kein Detailhandel

### **Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter**

- Standort Mineralbad
- Standort Reha Klinik

## **3.5 Kommunales räumliches Leitbild**

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG1) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Andeer hat im Rahmen eines separaten Prozesses zwischen August 2018 und Oktober 2020 ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. separates Dokument, Beilage A). Die übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung im KRL sieht folgende Teilstrategien vor:

#### **A) Bevölkerungszahl halten**

Die Anzahl Einwohner der Gemeinde Andeer bleibt mittelfristig stabil. Ein leichtes Wachstum ist erwünscht.

#### **B) Andeer als Regionalzentrum entwickeln**

Andeer ist Dreh- und Angelpunkt für die kommunale Versorgung und nimmt durch seine zentrale Lage zwischen Thusis, Splügen und dem Avers auch überkommunale Aufgaben wahr.

**C) Betriebsstandorte Landwirtschaft**

Die Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben wird im Einzelfall gemäss Wegleitung Kanton geprüft.

**D) Orte auf Andeer ausrichten**

Die Ortsteile Bärenburg, Pignia und Clugin werden auf den Hauptort Andeer ausgerichtet.

**E) Historische Dorfkerne gestalten**

Die historische Substanz und Struktur in den Dorfkernen wird berücksichtigt und bewahrt. Zugleich werden Rahmenbedingungen geschaffen für zeitgemässes Wohnen und Arbeiten in historischen Bauten.

**F) Arbeitsgebiete effizient nutzen**

Für die Ansiedlung grosser Betriebe steht primär das Areal Runcs zur Verfügung. Sekundär erfolgt eine Erweiterung des Gebiets Zups für bestehendes Kleingewerbe.

Aus diesen Teilstrategien wurden im KRL folgende Massnahmen abgeleitet, die für die vorliegende Revision relevant sind:

- **Weiterentwicklung historische Siedlungsteile** mit hoher Aufenthaltsqualität («Nutzen und Schützen»); die Umnutzung von Ökonomiegebäuden in Gebäude mit Erstwohnen geniesst hohe Priorität. Dichte beibehalten.
- **Aufwertung** und Klärung **nördlicher Ortseingang** Andeer. Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.
- **Sicherstellung Baulandverfügbarkeit** wichtiger Entwicklungsgebiete und Baulandreserven im Inneren mit Priorisierung, ggf. mit Wohnangeboten für junge Familien / ältere Generationen; Prüfen Genossenschaft. Differenzierte Dichten mit Erfüllung Mindestanforderungen KRIP.
- **Nutzungsverlegung an gut erschlossene und zu entwickelnde Lagen.** Differenzierte Dichten mit Erfüllung der Mindestanforderungen KRIP.
- **Erweiterung des Siedlungsgebiets** zwischen Italienischer Strasse und Nationalstrasse (Andeer). Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.
- Bedarfsgerechte **Entwicklung Arbeitsgebiet** (inkl. Nutzung) Runcs, Zups
- Klärung **Parkierung und Verkehrsberuhigung im Ortskern** (Verkehrs-, Parkierungskonzept, Verkehrsführung)
- Realisierung und Positionierung der **Autobahnkirche**

Wie die einzelnen Themen in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

### 3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die folgende Auflistung zeigt, welche Bestandteile der rechtskräftigen Nutzungsplanung von Andeer von der vorliegenden Revision abgelöst bzw. beibehalten werden:

#### Planungen, die abgelöst werden:

- RB Nr. 1029/2011: Teilrevision 2011 (ausgenommen GGP Palé)
- RB Nr. 350/ 2014: Teilrevision Regionale Gewerbezone
- RB Nr. 192/2015: Teilrevision Palé (GEP bzw. Zonenplan 1:2000 Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 751/2017: Teilrevision Via Spluga
- RB Nr. 768/2017: Teilrevision Runcs (Zonenplan 1:500 Erweiterung Materialabbau Runcs)
- DV ARE 14/2017: Teilrevision Parzelle Nr. 468, Baute Nr. 65A
- RB Nr. 1008/2017: Teilrevision Cuolmet (Zonenplan 1:1000, Erweiterung Steinbruch Coulmet)
- RB Nr. 434/2018: Teilrevision Gewässerraum
- RB Nr. 573/2019: Teilrevision Erweiterung Steinbruch Crap da Sal (Zonenplan bzw. GGP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Crap da Sal)
- RB Nr. 614/2022: Teilrevision Bavugls
- RB Nr. 646/2024: Teilrevision Steinbruch Cuolmet Typ B

#### Planungen, die beibehalten werden:

- RB Nr. 1029/2011: Teilrevision 2011 (GGP 1:1000 Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 192/ 2015: Teilrevision Palé (GGP 1:2000 Situation bzw. 1:1000 Schnitte Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 768/2017: Teilrevision Runcs (GGP 1:500 Erweiterung Materialabbau Runcs)
- RB Nr. 1008/2017: Teilrevision Cuolmet (GGP bzw. GEP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Coulmet)
- RB Nr. 573/2019: Teilrevision Erweiterung Steinbruch Crap da Sal (GGP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Crap da Sal bzw. GGP 1:1000 Erweiterung Steinbruch Crap da Sal, Endgestaltung)<sup>1</sup>

### 3.7 Weitere relevante Grundlagen

#### 3.7.1 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission des Kantons überarbeitete nach wie vor die Naturgefahrenkarten. Die revidierten Pläne der Gefahrenkommission liegen noch nicht vor und können daher noch nicht berücksichtigt werden. Sobald die aktualisierten Gefahrenzonen vorliegen, werden sie in die Revision der Nutzungsplanung integriert.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Für den Steinbruch Crap da Sal wie auch für den Steinbruch Parsagna ist gegenwärtig eine separate Teilrevision der Ortsplanung im Gange, diese wird mit der vorliegenden Revision koordiniert.

### **3.7.2 Wald**

Für die vorliegende Revision wurden die aktuellen Datensätze zum Wald vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) bezogen.

Bestehende statische Waldgrenzen wurden, soweit notwendig, aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen. Die statischen Waldgrenzen und einige Detailabgrenzungen des Waldareals wurden gemäss den Angaben der zuständigen Regionalforstingenieurin im Sommer 2024 bereinigt und ergänzt. Die Einspracheaufgabe der Waldfeststellung erfolgte im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe.

Im Zusammenhang mit dieser Waldfeststellung sind auch drei Rodungsgesuche notwendig, vgl. dazu Kap. 12.

### **3.7.3 Quellschutzzonenausscheidung**

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der Quellen, welche für die Trinkwasserversorgung relevant sind, wird derzeit durch einen Geologen vorgenommen. Gegenwärtig wurden die rechtskräftigen Schutzzonen übernommen.

### **3.7.4 ISOS**

Laut 2019 aktualisiertem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügen Andeer und Pignia über Ortsbilder von nationaler Bedeutung (vgl. Kap. 8).

### **3.7.5 Inventarliste der Denkmalpflege**

Seit 2019 liegt die definitive Version der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubünden vor. Dieses Inventar wurde bei der Überarbeitung des Ortsbildschutzes berücksichtigt (vgl. Kap. 8).

### **3.7.6 Natur- und Landschaftsschutzinventar**

Gemäss kantonalem Naturschutzinventar kommen auf Gemeindegebiet von Andeer diverse Biotop-Typen vor. Darunter befinden sich zahlreiche Objekte von nationaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Landschaftsschutzinventar liegen in der Gemeinde Andeer zudem Landschaften von regionaler Bedeutung, vgl. dazu Kap. 12.

### **3.7.7 Archäologiezonen**

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. Kulturobjekte umgesetzt.

## 4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

### 4.1 Ausgangslage Grösse WMZ

Der Kanton hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. In diesem Datenblatt wurde basierend auf der Bauzonenreserve der WMZ sowie der Bevölkerungsszenarien 2016 postuliert, dass die WMZ-Reserven für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Andeer zu gross dimensioniert sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) hat die Gemeinde die bestehenden Nutzungsreserven gemäss der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB» erhoben. Diese Erhebung bildete zusammen mit der Bevölkerungsperspektive 2016 die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzonenkapazität, BZK»). Alle Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und im kantonalen Richtplan eingestuft.

Bei der Einstufung wird zwischen der Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und der Kategorie C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden.

Die Gemeinde Andeer ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone (C-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsperspektive 2016.

### 4.2 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050

Zwischenzeitlich liegen aktualisierte Bevölkerungsperspektiven vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung jeweils die aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen. Massgebend ist die Veränderung in den nächsten rund 15 Jahren, somit bis 2040 (Annahme Beschlussfassung 2025).

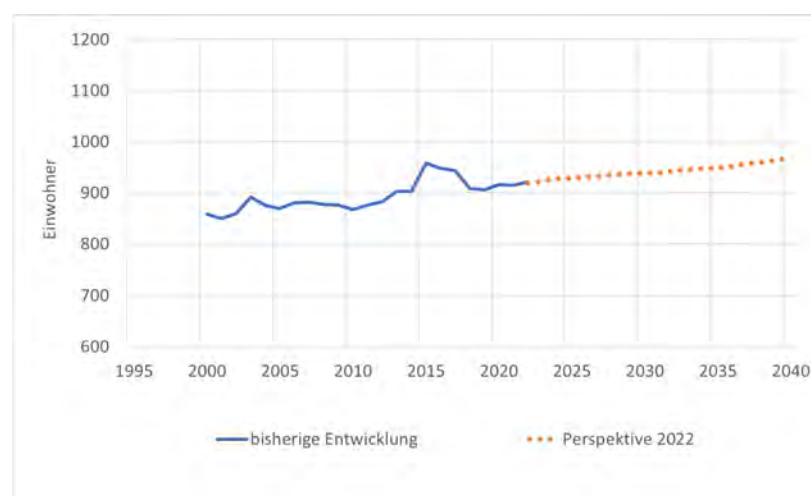


Abb. 3: Vergleich der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und den Prognosen des ARE (Szenario hoch)



Die Bevölkerungsperspektive 2022 (Szenario hoch) prognostiziert eine Zunahme der Einwohnerzahl. Entsprechend dem bisherigen Trend nimmt die Bevölkerung auf 969 Einwohner im Jahr 2040 zu.

### 4.3 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Die 2021 durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu berücksichtigen. Abweichungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) nachvollziehbar zu begründen.

### 4.4 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, ihre aktuelle Einwohnerzahl halten zu können bzw. strebt ein leichtes Wachstum an. Wie die Entwicklung der letzten Jahre zeigt (leichtes Wachstum, Abb. 3) ist diese Erwartung realistisch und entspricht auch der kantonalen Perspektive.

### 4.5 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 7.1 ha (vgl. Abb. 4, links und Beilage B). Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 77 Prozent.

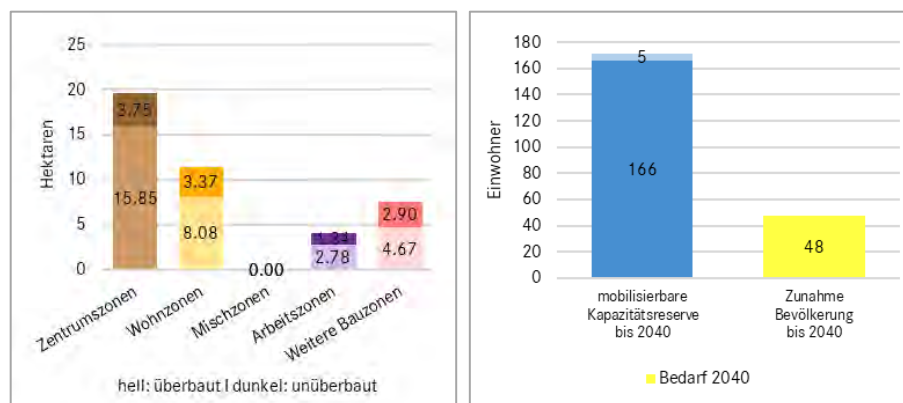


Abb. 4: Überbauungsstand 2025 gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose 2022 (rechts). «Weitere Bauzonen»: inkl. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Annahmen zur Mobilisierbarkeit: 50% in der un bebauten Bauzone, 2% der Reserve in der unternutzten Bauzone.

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2022 - 2050 des Kantons nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Andeer bis 2040 um 48 Einwohner zu (Stand 2022: 921 Einwohner). Dieser Bevölkerungsprognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von insgesamt rund 173 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber. Davon 166 in der der unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) und 5 in der überbauten.

#### 4.6 Kapazität > Bedarf = Rückzonungsbedarf

Wie die Analyse der rechtskräftigen Ortsplanung zeigt (vgl. Kap. 4.5), liegt die Bauzonenkapazität in der Gemeinde Andeer über dem Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose. Folglich muss die Bauzonenkapazität reduziert werden.

**Wie viel Bauzone rückgezont werden muss**, leitet sich einerseits aus den Vorgaben der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. 4.6.1) ab. Andererseits gibt es Argumente, die für einen höheren Bedarf sprechen, als die Wegleitung vorsieht (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

**Welche Flächen rückgezont werden sollen**, hängt von qualitativen Kriterien ab. Für eine Rückzoning kommen unbebaute Flächen infrage, wenn...

- ... sie nicht oder schlecht erschlossen bzw. bebaubar sind.
- ... sie sich an einer peripheren Lage bzw. am Siedlungsrand befinden.
- ... sie als Grün- oder Freiräume gesichert werden sollen.
- ... eine Rückzoning im Sinne der Strategie des KRL ist.

##### 4.6.1 Vorgehen gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) sieht für C-Gemeinden (Gemeinden mit überdimensionierter Bauzone) mit positiver Bevölkerungsprognose – zu denen Andeer grundsätzlich gehört – folgendes Vorgehen zur Ermittlung des Bauzonen- bzw. Rückzonungsbedarfs vor:

##### *Zitat: Wegleitung, Kap. II*

*Die WMZ sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung quantitativ soweit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann. Die Übersicht BZK kann hierfür ein Indikator sein und gibt einen Zielwert vor. Konkret ist der Bedarf anhand der benötigten Bauplätze unter Berücksichtigung der Dichtewerte des Raumtypes aufzuzeigen.*

##### 4.6.2 Erwarteter Bedarf

Folgende Argumente sprechen aus Sicht der Gemeinde für einen höheren Bedarf an Bauzone, als sich aus der Berechnung gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ergeben würde:

1. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Andeer besteht im Wesentlichen aus dem Dorf Andeer mit Bärenburg und den zwei kleineren Ortschaften Pignia und Clugin. Um ein langfristiges Bestehen aller Siedlungen zu gewährleisten, muss insbesondere auch den kleinen Orten (Bärenburg, Pignia und Clugin) ein gewisses Entwicklungspotenzial zugestanden werden. In der Summe führt dies zu einem höheren Bauzonenbedarf, als wenn die Bauzone in einem einzigen

Siedlungskörper konzentriert wäre.

2. Andeer ist in der kantonalen und regionalen Richtplanung als regionales Zentrum definiert. Durch seine zentrale Lage zwischen Thuisis, Splügen und dem Avers hat das Dorf Andeer eine wichtige kommunale und überkommunale Funktion für die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Mit den beiden Gewerbegebieten Runcs und Zups stellt Andeer zudem ein Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung dar. Diese Situation führt zu einem erhöhten Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde.
3. Andeer hat einen relativ hohen Zweitwohnungsanteil von rund 42.6 Prozent. Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes können auf unbebauten Parzellen keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden. Entsprechend nimmt der Druck zur Umnutzung bestehender, altrechtlicher Liegenschaften in Zweitwohnungen zu, was die Immobilienpreise steigen lässt und den Markt für Einheimische austrocknet. Um dennoch ausreichend Potenzial für Erstwohnraum sicherzustellen, ist die Verfügbarkeit von Bauland für Einheimische zu gewährleisten.
4. Der Erhalt des wertvollen Ortsbilds bedingt auch Bauflächen ausserhalb der alten Ortskerne, da Ersatzneubauten mit mehr Wohnraum in diesem Gebiet in der Regel nicht wünschenswert sind.
5. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde zu grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut ist. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers ist nicht zielführend. Die im Rahmen der vorliegenden Revision vorgesehenen Bauplätze führen in der Beurteilung der Gemeinde zudem zu keiner Zersiedlung, sondern resultieren in einem klaren Siedlungsabschluss und die kompakten Siedlungsstrukturen werden mit den getroffenen Massnahmen gewahrt.
6. Der Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt im Jahr 2024 0 Prozent. Damit ist es für Wohnungssuchende schwierig bis gegenwärtig unmöglich eine passende Wohnung zu finden. Gemäss Definition<sup>2</sup> liegt in Andeer gegenwärtig eine Wohnungsnot vor, da die Leerwohnungsziffer unter der 1-Prozentmarke liegt.
7. Die Nachfrage nach Wohnraum ist vorhanden, was sich auch in der Bautätigkeit zeigt. In der Vergangenheit hat sich zudem bei der Umsetzung wie z.B.

---

<sup>2</sup> Bundesamt für Statistik (BFS): Leerwohnungszählung (LWZ), Leerwohnungsstand vom 1. Juni 2024

Quartierplanungen gezeigt, dass bei Verfügbarkeit von attraktivem Bauland dieses überbaut wird und einen positivem Einfluss auf die Bevölkerungszahl aufweist.

#### 4.7 Reduktion der WMZ

Die Gemeinde hat in Anlehnung an die Strategien des KRL und in Anwendung verschiedener Kriterien (vgl. Kap. 4.6) konsequent Reduktionen der WMZ-Flächen durch Rück- oder Umzonungen vorgenommen. Zu erwähnen sind insbesondere die grossflächigen Rückzonungen in peripher gelegenen Gebieten wie Searlas in Clugin sowie diverse Flächen in Bärenburg. Damit wird die Ausrichtung der kleinen Ortsteile auf Andeer (gemäss Konzept KRL) umgesetzt.

Eine weitere grössere Reduktion der WMZ-Reserve wird in Andeer im Gebiet Bot Muntschi zur Freihaltung des Kirchhügels und der Wiesen und Gärten vorgenommen sowie in Clugin und Pignia zur Freihaltung des historischen Ortsrandes und der Wiesen und Gärten. Weitergehende Reduktionen der Bauzonenfläche wären nur noch innerhalb des Siedlungskörpers im weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiet oder aber in Innenentwicklungsgebieten möglich. Solche Reduktionen würden keinen Beitrag zur Begrenzung der Siedlungsfläche leisten und sind damit raumplanerisch nicht sinnvoll, weshalb explizit davon Abstand genommen wird.

Zudem verzichtet die Gemeinde auf Siedlungserweiterungen, wie jene bei der Veia da Survis, die im KRL vorgesehen waren (damals ging man von einem starken Bevölkerungswachstum gemäss Prognose 2016 aus).

#### 4.8 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision

Die aktuelle WMZ-Reserve beträgt 7.2 ha (vgl. Kap. 4.5 und separate Beilage B). Mit der revidierten Ortsplanung umfasst die unbebaute WMZ-Reserve noch 4.9 ha. Dies entspricht einer Reduktion der WMZ-Fläche um 2.3 ha bzw. (vgl. Abb. 5, links und separate Beilage C sowie D).

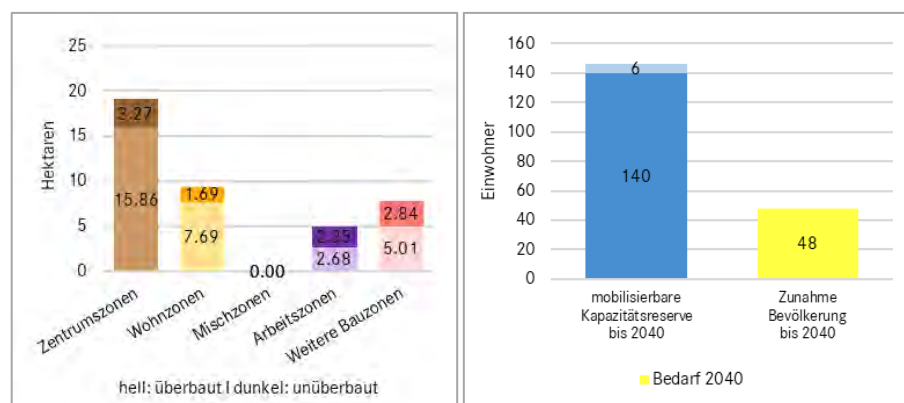


Abb. 5: Überbauungsstand gemäss revidierter Ortsplanung 2025 (links) und Kapazitätsreserve 2040 (rechts), Bevölkerungsprognose 2022 (Szenario hoch), Basis 2022. «Weitere Bauzonen»: inkl. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die (rechnerische) mobilisierbare Kapazitätsreserve in den unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) beläuft sich nach der Revision auf 140 Einwohner, jene in den überbauten WMZ auf 6 Einwohner. In der Summe ergibt dies eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 146 Einwohnern bis 2040.

Wird die Reduktion der WMZ nur aufgrund der Bauzonenkapazität beurteilt, entsteht der Eindruck, die Gemeinde hätte die Bauzonen nicht genügend reduziert:

Dies liegt daran, dass mit den vorgesehenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Kap. 5) wie auch der Ein- und Umzonungen sich durch die vorliegende Revision die mobilisierbare Kapazitätsreserve innerhalb der bestehenden Bauzone leicht erhöht. Zudem erfolgt aufgrund des Wechsels der Berechnungsmethode der AZ, welche neu auf Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) beruht, eine rein numerische Erhöhung der Kapazität um rund 10–15 Prozent.

Für den massgebenden Zeitraum bis 2040 wäre die vorgesehene Bauzonenkapazität somit aus kantonalen Sicht (Vergleich Bauzonenkapazität mit Bevölkerungsperspektive) nach wie vor überdimensioniert.

Aus Sicht der Gemeinde entspricht die vorhandene Kapazitätsreserve dem Bedarf. Dies insbesondere daher, da unter Abzug der Kapazitätserhöhung von 15 Prozent sich noch eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 124 Personen ergibt. Zudem nimmt gemäss Bevölkerungsprognose 2022 (vgl. Abb. 3) die Anzahl Einwohner in Andeer stetig zu. Die mobilisierbare Kapazitätsreserve entspricht demnach im Jahr 2050 der mobilisierbaren Kapazitätsreserve (vgl. Abb. 6).

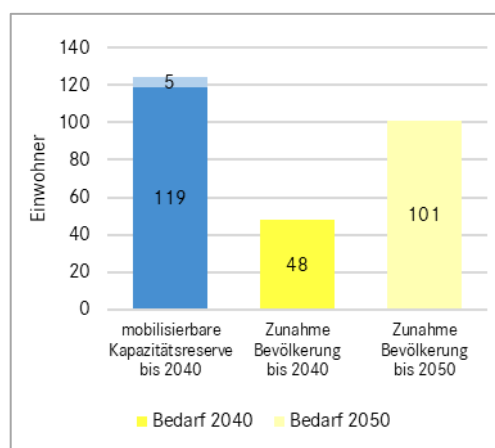


Abb. 6: Überbauungsstand gemäss revidierter Ortsplanung 2025 (links) unter Abzug einer rechnerischen Erhöhung der Kapazitätsreserve von 15%. Bedarf 2040 (mitte) bzw. 2050 (rechts), Bevölkerungsprognose 2022 (Szenario hoch), Basis 2022. «Weitere Bauzonen».

#### 4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

In der vorliegenden Revision verbleiben in der Gemeinde Andeer trotz erheblicher Rückzonungen noch insgesamt rund 70 Bauplätze. Diese verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Fraktionen:

Andeer:	51 Bauplätze (73%)
Bärenburg:	4 Bauplätze (6%)
Pignia:	10 Bauplätze (14%)
Clugin:	5 Bauplätze (7%)

Die Anzahl Bauplätze entspricht nicht der Anzahl unbebauter Parzellen. Einerseits können kleine Parzellen, die allein kaum bebaubar sind, zusammen mit einer Nachbarparzelle einen Bauplatz bilden. Andererseits können grosse Parzellen mehrere Bauplätze aufweisen. Je nach Grösse der realisierten Bauten ändert sich auch die Anzahl Bauplätze insgesamt. Für alle Parzellen, die als Bauplatz (oder als Teil eines Bauplatzes) gezählt wurden, wurde im Zonenplan eine Baulandmobilisierung festgelegt.

Trotz der konsequenten Baulandmobilisierung ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplätze innerhalb von 15 Jahren zur Verfügung stehen werden. In der Annahme, dass rund 2/3 mobilisiert werden, könnten realistischere Weise rund 46 Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ausgehend von der Annahme, dass pro Wohneinheit etwas mehr als zwei Personen wohnen, besteht bei den verbleibenden Bauplätzen ein Einwohnerpotenzial von ca. 100 Personen. Dies korrespondiert von der Grössenordnung her mit der vorgängigen Betrachtung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve.

#### 4.8.2 Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 4.9 ha. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von ca. 30 Einwohnern pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 4.9 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von rund 150 Einwohnern.

Ausgehend von der Annahme, dass rund 2/3 mobilisiert werden, besteht somit Potential für 100 Einwohner. Auch dies korrespondiert von der Grössenordnung her mit der vorstehenden Betrachtung der Bauplätze.

#### 4.8.3 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

##### Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde

Im KRL sowie im regionalen Richtplan wurden drei unüberbaute Areale im Dorf Andeer als Entwicklungsgebiete definiert: Einerseits das Gebiet Quadra unmittelbar östlich des Dorfkerns (Quartierplan in Kraft seit 2019). Andererseits zwei Flächen im Süden des Dorfs (Sut Munts). Diese Gebiete stellen wichtige Entwicklungsschwerpunkte für die Gemeinde dar, da sie aufgrund der zentralen Lage, Parzellengrösse und Zonenzugehörigkeit gute Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern bzw. von Mietwohnungen bieten und somit einen wichtigen Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebots in Andeer leisten können. Der Mangel an Mietwohnungen im Wohnungsmix der Gemeinde erschwert derzeit den Zuzug von potenziellen Erstwohnenden, die sich entweder kein Wohneigentum leisten können oder die damit verbundenen Investitionen vermeiden wollen.



Abb. 6: Ausschnitt KRL-Strategieplan Siedlungsentwicklung Wohnen

##### Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets

Im Dorf Andeer bestehen neben den oben erwähnten Entwicklungsgebieten noch rund drei Dutzend weitere unbebaute Parzellen oder Parzellenteile, die als Bauzonenreserve zu werten sind und daher mit Baulandmobilisierungen belegt werden. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei diesen Parzellen um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets (WÜG, vgl. Definition gemäss kantonaler Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf», S. 5). Als Abgrenzung des weitgehend überbauten Gebiets wertet die Gemeinde im Wesentlichen die bestehenden Strassen, die den Siedlungsrand fast durchgehend markieren. Diese Definition korrespondiert auch mit der Abgrenzung des Siedlungsraums gemäss RRIP bzw. mit der Definition des Siedlungsrandes im KRL.

##### Vereinzelte Bauplätze in dezentral gelegenen Ortsteilen

Gemäss KRL soll sich die künftige Siedlungsentwicklung auf das Dorf Andeer konzentrieren, während in den kleineren Ortsteilen Pignia, Clugin und auch Bärenburg

der Erhalt der bestehenden Strukturen im Vordergrund steht. Um das Bestehen der kleinen Ortsteile langfristig zu sichern, sollen aber auch weiterhin vereinzelt Bauplätze für allfällige Zuzüger zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurde darauf geachtet, dass einzelne, besonders gut zur Bebauung geeignete Flächen, nicht rückgezont werden (vgl. dazu auch Kap. 7).

### **Ein-/Umzonungen**

Vereinzelt Einzonungen bzw. Umzonungen von oder in WMZ sind im Zusammenhang mit konkreten Projekten vorgesehen. Dies betrifft folgende Gebiete:

- Die Verlegung der Bushaltestellen Heilbad Andeer erfordert die Umzonung der Parzelle 555 von der WMZ in die ZöBA (vgl. Kap. 7.3).
- Die dadurch notwendige Verlegung des Postauto-Busdepots in Andeer erfordert auf der Parzelle 1007 die Umzonung von Campingzone in Wohn-Gewerbezone bzw. die Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohn-Gewerbezone auf Parzelle Nr. 1007 und Nr. 1009 (vgl. Kap. 7.3).
- Die Erneuerung des Areals Mühle (vgl. Kap. 7.1) westlich von Andeer erfordert:
  - o Umzonung von Parzelle 988 von ZöA in Parkierungszone
  - o Umzonung von Parzelle 982 von Dorfkernzone in Parkierungszone
  - o Umzonungen auf Parzelle 980 von Dorfkernzone in Freihaltezone
  - o Einzonungen auf Parzelle 980 von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone bzw. Parkierungszone
- Die Umnutzung des ehemaligen Schulhauses von Pignia erfordert die Umzonung eines Teils der Parzelle 2037 von ZöBA in Dorfzone (vgl. Kap. 7.9 und 10).
- Die Umnutzung des ehemaligen Gemeindehauses von Clugin erfordert die Umzonung der Parzelle 3108 von ZöBA in Dorfzone (vgl. Kap. 10).

### **4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf**

Unter Berücksichtigung der Argumente in den voranstehenden Kapiteln erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Reserve ist daher im Sinne der vorangehenden Ausführungen als bedarfsgerechte Bauzonenreserve anzusehen.



## 5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

### 5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Andeer bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht genutzt werden oder nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Die Bebauungsfrist für neu eingezonte Parzellen beträgt drei Jahre, jene für bestehende Bauzonen fünf Jahre. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

Da die Gemeinde in sämtlichen Fraktionen eine Entwicklungsmöglichkeit vorsieht ist auch die Baulandmobilisierung pro Fraktion vorzusehen. Bei einer Nachfrage nach Bauland in der einen Fraktion ohne Verfügbarkeit soll eine Baulandmobilisierung in dieser Fraktion möglich sein, auch wenn in anderen Fraktionen Bauland verfügbar wäre. Im Baugesetz wird der Baubehörde die Kompetenz eingeräumt, entsprechende Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

### 5.2 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der KRIP-S sieht vor, dass Gemeinden eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80 Prozent sicherstellen müssen.

Im Baugesetz wird eine Regelung aufgenommen, wonach Neubauten, Erweiterungen wie auch neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten das minimale Mass der Nutzung (d.h. Ausnützungsziffer) zu respektive die möglichen Gebäudeabmessungen zu mindestens 80 Prozent ausschöpfen müssen. Ausnahmen sind möglich bei ausserordentlichen Verhältnissen oder unverhältnismässiger Härte. In diesem Fall muss aufgezeigt werden, wie und wo das gesamte restliche Nutzungsmass nachträglich baulich und funktional realisiert werden kann.

Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung ist im ländlichen Raum grundsätzlich eine minimale Ausnützung von 0.5 (AZ) vorzusehen. In der Wohnzone 2 sowie der Dorferweiterungszone wird vorliegend eine Mindestausnützung von 0.35 resp. 0.40

vorgesehen. Die beiden Zonentypen liegen teilweise an Hanglagen mit entsprechenden baulichen Erschwernissen (z.B. höherer Flächenbedarf für Erschliessung, Einfügung ins Gelände) oder aber sind aus Gründen des Ortsbildes eher von Kleinvolumigen Bauten geprägt. Die Gemeinde beabsichtigt diese Struktur weiterzuführen, höhere minimale Nutzungsmasse würde diesem zuwiderlaufen. Aus diesen Gründen wird eine Mindestausnützung von 0.35 resp. 0.40 vorgesehen und damit aus ortsplannerischen Überlegungen geringfügig von der Mindestanforderung abgewichen.

### **5.3 Gebiete mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern**

Andeer hat bereits verhältnismässig hohe Ausnützungsziffern. Bis anhin fehlte jedoch eine griffige Regelung, diese Dichte auch einzufordern (vgl. Kap. 5.2) oder aber sicherzustellen, dass nicht nur sehr grosse Einfamilienhäuser errichtet werden.

Zur Sicherstellung von Mehrfamilienbauten sind künftig bei Neu- oder Ersatzbauten in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten «Bereichen Mehrfamilienhaus» mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen. Diese Regelungen gelten nicht für Erneuerungen und/oder Erweiterungen bestehender Häuser. Bei besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Wohnungen auf ein Gesuch hin herabsetzen.

### **5.4 Anpassung der Massvorschriften**

#### **Grenzabstände**

Das rechtskräftige Baugesetz kennt einen kleinen und einen grossen Grenzabstand. Künftig wird lediglich noch ein Grenzabstand vorgesehen, welcher dem kleinen Grenzabstand entspricht. Dadurch ist eine dichtere Bebauung möglich.

Zur Sicherstellung der Trennung zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone wie auch der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird eine Regelung eingeführt, wonach bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone gegenüber Grundstückteilen ausserhalb der Bauzone ein Mindestabstand von 1 m zur Bauzonengrenze (nicht zur Grundstücksgrenze) einzuhalten ist. Dies betrifft einerseits Parzellen, welche teilweise in der Bauzone und teilweise ausserhalb der Bauzone liegen; andererseits wird damit aber auch ein im Grundsatz denkbare Näherbaurecht zur Bauzonengrenze ausgeschlossen.

#### **Gebäudeabmessungen**

Die möglichen Gebäudehöhen werden in den Dorfzonen geringfügig erhöht, um eine Bebauung (dreigeschossig) gemäss heutigen Bauweisen zu ermöglichen: Neu beträgt die Firsthöhe 12.5 m (bisher 11.5 m) und die Gebäudehöhe 9.0 m (bisher 8.0 m)

## 6 Umgang mit Zweitwohnungsthematik

### 6.1 Beurteilung der aktuellen Situation

Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG), das per 1. Januar 2016 in Kraft trat, limitiert den Bau von Zweitwohnungen. Andeer hat aktuell gemäss Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) einen Zweitwohnungsanteil von relativ hohen 42.6 Prozent und liegt deutlich über der Limite von 20 Prozent, ab welcher laut ZWG eine Gemeinde den Bau neuer Zweitwohnungen nicht mehr bewilligen darf.

Weiterhin erlaubt ist die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen. Da die Nachfrage hoch bleibt und die Zweitwohnungsanteile in benachbarten Regionen mit zwischen 60 bis 75 Prozent bereits sehr hoch sind, dürfte in Zukunft auch in Andeer der Umnutzungsdruck weiter zunehmen. Diese Entwicklung wird durch die Demografie begünstigt, denn aufgrund der Überalterung ist in den kommenden Jahren vermehrt damit zu rechnen, dass Erstwohnungen frei und als Zweitwohnungen verkauft werden.

Auch wenn die Situation im Augenblick noch nicht akut ist, ergibt es aus Sicht der Gemeinde Sinn, im kommunalen Baugesetz ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz aufzunehmen. Ziel ist, die Entwicklung besser verfolgen zu können und gegebenenfalls über die nötigen Werkzeuge zu verfügen, um gegen unerwünschte Entwicklungen vorgehen zu können.

### 6.2 Vorgesehene Massnahmen

Die Gemeinde erlässt im Baugesetz die folgenden ergänzenden Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz:

- Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen ist bewilligungspflichtig.
- Bei einem wesentlichen Umbau ist mindestens 1/3 der Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen.
- Touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bstb. a ZWG dürfen maximal 1/4 der Hauptnutzfläche umfassen.
- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben nach Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG bedingen eine projektbezogene Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung. Die Umnutzung im Rahmen von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist nicht zulässig.
- Die Umnutzung von geschützten Bauten in Zweitwohnungen ist nur in den Erhaltungszonen (EZ) und in der Zone landschaftsprägende Bauten (LPB) zulässig.

## 7 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

### 7.1 Gutsbetrieb Mühle/Mulegn

Der Gutsbetrieb bei der alten Mühle (Haus Ragaz) in Andeer hat seit 2021 einen neuen Eigentümer. Dieser plant einen Umbau der Liegenschaft. Derzeit läuft die Projektplanung. Zur Umsetzung dieses Vorhabens, sollen die Bauzonenabgrenzungen im Umfeld der Liegenschaft angepasst werden. Die Anpassungen beinhalten im westlichen Teil der Liegenschaft eine Einzonung von Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone bzw. Parkierungszone. Diese werden im östlichen Teil der Liegenschaft durch zwei insgesamt flächengleiche Umzonungen von Dorfkernzone in die Freihaltezone kompensiert (siehe Abb. 7).



Abb. 7: Situationsplan Gutsbetrieb Mühle mit vorgesehenen Zonenanpassungen

### 7.2 Autobahnkapelle

Die Stiftung «Autobahnkirche Andeer-Val Schons» plant die Errichtung einer Autobahnkapelle an der Autostrasse A13 bei Andeer. Für die Erarbeitung des Vorprojekts konnten die Verantwortlichen das renommierte Architekturbüro Herzog & de Meuron gewinnen (vgl. Abb. 8).



Abb. 8: Visualisierung Projekt Autobahnkapelle von Herzog & de Meuron.

Um das Projekt zu ermöglichen, sollen im Zonenplan auf den Parzellen Nr. 803 und 1093 Teilflächen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Im Generellen Erschliessungsplan werden der Standort der Parkierungsanlage (Parkplatz inkl. sanitärer Anlagen), der Erschliessungsstrasse sowie die Wegführung für die Fusswegverbindung und Leitungserschliessung zwischen der Parkierungsanlage und der Autobahnkirche festgelegt (vgl. Abb. 9).



Abb. 9: Konzept zur Erschliessung der geplanten Autobahnkirche

Die Gemeinde beabsichtigt, diese erforderlichen nutzungsplanerischen Festlegungen befristet zu erlassen. Sollte das Baugesuch bzw. der Baubeginn nicht nach er vereinbarten Frist erfolgen, verfällt die Planung somit.

Die Vorlage wurde im Oktober 2020 als Teilrevision der Ortsplanung beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE stellte den Vorprüfungsbericht im März 2021 zu. Darin werden diverse Auflagen formuliert, welche die Projektverantwortlichen zu erfüllen haben, bevor eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Überarbeitung der Vorlage ist momentan im Gange. Die nutzungsplanerischen Inhalte werden in die vorliegende Revision gemäss dem Stand der Vorprüfung aufgenommen.

### 7.3 Verlegung der Bushaltestelle und neues Busdepot

Die Situation des Busverkehrs im nördlichen Teil des Dorfs Andeer ist derzeit aus mehreren Gründen nicht zufriedenstellend gelöst. Einerseits ist die heutige Lage der beiden Bushaltestellen «Heilbad» und «Tgavugl» für ortsunkundige Fahrgäste unübersichtlich. Zudem entsprechen die beiden Bushaltestellen nicht den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes und müssen daher saniert werden. Andererseits sind die Platzverhältnisse im Busdepot der Betreiberfirma Gaudenz AG, das sich auf den Parzellen Nr. 554 und 555 befindet, zu knapp für die heutigen Bedürfnisse. Um diese Probleme zu lösen, haben sich die Gemeinde und die Postauto-Betreiberfirma auf eine gemeinsame Lösung geeinigt. Die Bushaltestellen sollen neu auf der Parzelle Nr. 555 an einem Standort zusammengelegt und nach heutigen Vorgaben realisiert werden (vgl. Abb. 10). Die Parzelle Nr. 555 wird zu diesem Zweck von der Wohn-Gewerbezone in die ZöBA umgezont.



Abb. 10: Projektstudie neue Bushaltestelle Heilbad (Quelle: Jenny Planing AG, 2018)

Um dies zu ermöglichen, muss das Busdepot an einen anderen Standort verlegt werden, der vorzugsweise zentral gelegen ist, um lange Leerfahrten/Betriebsfahrten vom Depot zum Einsatzort zu vermeiden. Es wurden diverse Standorte geprüft. Aus Sicht der Gemeinde und der Betreiberfirma befindet sich dieser Idealstandort unmittelbar beim nördlichen Dorfeingang. Die nordöstliche Ecke der Parzelle Nr. 1007, die heute teilweise in der Campingzone und teilweise in der Landwirtschaftszone liegt, wird zu diesem Zweck in die Wohn-Gewerbezone um- bzw. eingezont. Ebenfalls erfolgt eine Einzonung der Parzelle Nr. 1009 bis auf Höhe der Campingzone. Somit entsteht ein Bauplatz, der ausreichend Platz für ein neues Busdepot bietet, die Zufahrt kann ebenfalls von der Parzelle Nr. 1008 genutzt werden (vgl. Abb. 11).

Mit der geplanten neuen Haltestelle kann die Aufenthaltsqualität am nördlichen Ortseingang im Sinne des KRL aufgewertete werden.

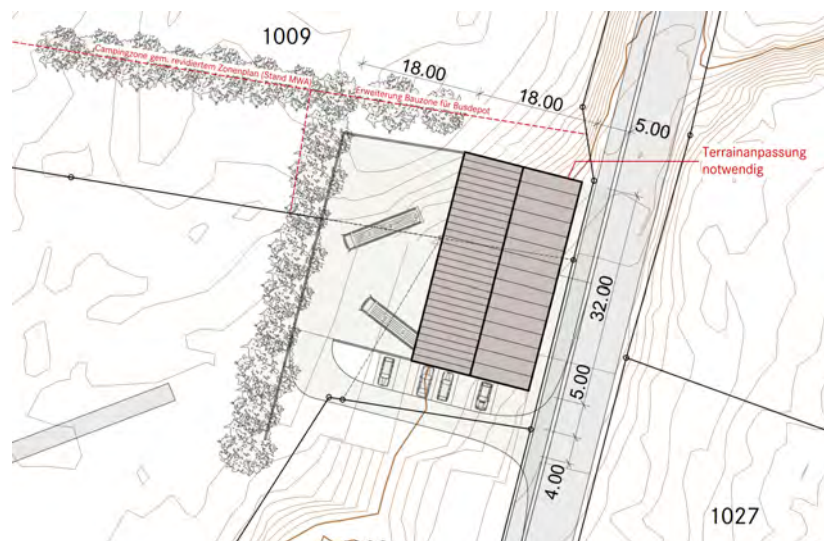


Abb. 11: Projektstudie neues Busdepot

#### **7.4 Erweiterung Camping**

Der Campingplatz am Ortseingang von Andeer erfreut sich einer grossen Nachfrage. Daher, und auch zur Kompensation des Wegfalls einer Teilfläche des Campingareals im Zusammenhang mit dem neu geplanten Busdepot (vgl. Kap. 7.3), soll dieser nach Norden erweitert werden. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1009 wird somit der Campingzone (nicht Bauzone) zugewiesen. Der Abschluss des Camping wird mit einer Hecke oder Baumreihe gestaltet.

#### **7.5 Erhaltungszonen Bavugls/Promischur**

In der Gemeinde Andeer bestehen mit Bavugls und Promischur zwei Alpsiedlungen, für die Erhaltungszonen in Kraft sind. Zweck dieser Erhaltungszonen war bei ihrer Einführung, dass alte Stallbauten in diesen Alpsiedlungen erhalten werden können, indem sie in Ferienunterkünften (Zweitwohnungen) umgenutzt werden können. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids 1C\_62/2018 vom 12. Dezember 2018 ist die Umnutzung solcher Stallbauten in Erhaltungszonen nicht mehr möglich. Das Gericht argumentiert, dass die Praxis dem Zweitwohnungsgesetz widerspreche. Bis auf weiteres müssen Bauvorhaben in der Erhaltungszone ein BAB-Verfahren durchlaufen.

Die Bauten in den Erhaltungszonen Bavugls und Promischur, die noch nicht umgenutzt sind, werden im Rahmen dieser Revision im Generellen Gestaltungsplan, gestützt auf die bisherige Gesamtschau über die Erhaltungszone, als «geschützte Baute Erhaltungszone» definiert, welche gemäss Art. 9 ZWG in Verbindung mit Art. 24d RPG weiterhin umgenutzt werden dürfen.

Dazu sind die folgenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- die Baute wird in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes bleiben im Wesentlichen unverändert;
- eine dauernde Erhaltung der Baute kann nicht anders sichergestellt werden;
- es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

#### **7.6 Landschaftsprägende Bauten**

In den bestehenden Zonen landschaftsprägende Bauten gelangt eine analoge Anwendung von Art. 9 ZWG wie in der Erhaltungszone zur Anwendung.

#### **7.7 Areal Crap da Sal, Parsagna und Cuolmet**

Die beiden Steinabbaugebiete Crap da Sal und Parsagna werden momentan teilweise neu konzipiert. Dazu sind jeweils separate Teilrevisionen der Ortsplanung bezüglich Tiefenabbau im Gange.

Für das Areal Cuolmet wurde am 13. August 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung bezüglich Deponiezone genehmigt, welche ebenfalls integriert wurde.

### 7.8 Schulhaus Pignia

Das ehemalige Schulhaus Pignia verfügt seit längerer Zeit über Wohnraum und wird nicht mehr zu öffentlichen Zwecken genutzt. Bergseitig ist zudem eine grössere Landreserve der Bauzone zugewiesen. Diese im Eigentum der Gemeinde stehende und attraktiv gelegene Parzelle ist ideal geeignet für eine optimierte Bebauung mit kleinvolumigen Mehrfamilienhäusern. Demnach wird die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone Clugin / Pignia umgezont.

Mittels Bebauungsstudie wird aufgezeigt, wie die zwei Baukörper auf einer grösseren zentralen unterirdischen Parkierungsanlage (blaue Umrandung) angeordnet werden könnten (Abb. 12).

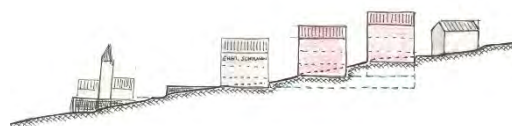


Abb. 12: Bebauungsstudie Schulhaus Pignia, Situation (links) und Ansicht (rechts)



## 8 Konzept Gestaltung

### 8.1 Ortsbildschutz

Die Gemeinde Andeer hat sich mit dem Thema Ortsbildschutz bereits in früheren Revisionen der Ortsplanung intensiv auseinandergesetzt. Entsprechend viele Festlegungen zu verschiedenen Aspekten dieses Themenkreises bestehen bereits. Die bestehenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan stellen somit eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Andeer dar. Weitere wichtige Grundlagen, die im Rahmen dieser Revision berücksichtigt wurden, sind:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Überarbeitung 2019)
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege.

#### 8.1.1 Umgang mit ISOS

Die historischen Ortskerne von Andeer und Pignia sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Ortsbildaufnahme 2019) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits sehr umfassend erfolgten objektbezogenen Schutzfestlegungen, das Ausscheiden von Freihalteflächen, Zonen für Grünflächen sowie Erhaltungsbereichen etc. ist die Gemeinde der Ansicht, dass den Schutzinteressen des ISOS ausreichend Rechnung getragen wird. Dennoch wird nachfolgend aufgezeigt, wie die einzelnen Empfehlungen des ISOS (Stand 2019) berücksichtigt bzw. abgewogen wurden.

#### Pignia

Gemäss ISOS solle das unbebaute Kulturland (im ISOS Nr. 2, vgl. Abb. 13) westlich des Ortskerns freigehalten werden. Die Neubautätigkeit habe sich auf eine Verdichtung des Wohnquartier südlich des Ual da Pignia (im ISOS Nr. 3) zu begrenzen.



Abb. 13: ISOS Pignia (2019, BAK)

Die talseitigen Gebiete liegen vollumfänglich in der Landwirtschaftszone und sind nicht der Bauzone zugewiesen, dementsprechend wird dem ISOS in diesem Bereich entsprochen. Demgegenüber ist das (sehr grossflächig und undifferenziert ausgeschiedene) Gebiet (im ISOS ebenfalls mit der Nr. 2 bezeichnet) westlich des Ortskerns (Candéalas/Liorasei) aus Sicht der Gemeinde keinesfalls als «unüberbautes Kulturland» zu betrachten, sondern vielmehr als Erweiterung der historischen Dorfbebauung. Eine Rückzonung dieses bereits weitgehend bebauten Gebiets wäre widersinnig. Der noch bestehende Grünraum im Bereich der historischen Bebauung soll jedoch im Sinne des ISOS freigehalten werden, wobei eine unterirdische Parkierungsanlage möglich bleiben soll.

Die vom ISOS empfohlene Verdichtung des neueren Wohngebietes südlich des Ual da Pignia ist nur teilweise möglich, da die im ISOS bezeichnete Teilfläche (3) mehrheitlich im Wald liegt. Entlang der Zufahrtstrasse sollen jedoch noch Bauplätze angeboten werden. Somit ist aus Sicht der Gemeinde auch das revidierte ISOS 2019 im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Schliesslich werden im ISOS noch diverse Empfehlungen zum Ortskern (Nr. 1 in Abb. 18) aufgeführt, diesen wird mit der Festlegung der Dorfzone bzw. den umfangreichen Regelungen im Generellen Gestaltungsplan entsprochen.

### Andeer

Für Andeer hält das ISOS (2019) im Wesentlichen diverse Empfehlungen für den Ortskern (Nr. 1 und 2 im ISOS, Abb. 14) fest. Diesen wird mit den unterschiedlichen Grundnutzungen und den Regelungen im Generellen Gestaltungsplan entsprochen.

Weiter soll die unbebaute Umgebung (Nr. 4) freigehalten werden, namentlich die Ansicht des Kirchhügels (Nr. 6) und des Hotels Fravi (Nr. 5).

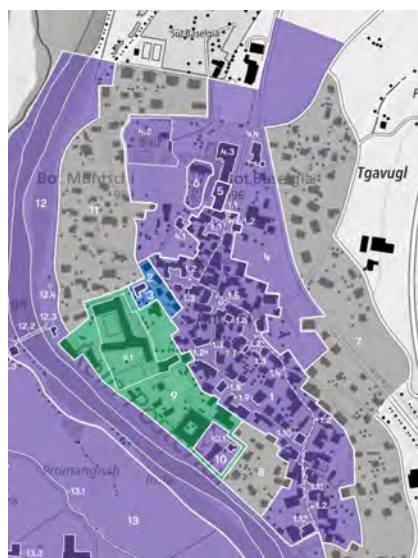


Abb. 14: ISOS Andeer (2019, BAK)

Auch in Andeer ist die Gliederung der Gebiete z.T. sehr grossflächig und wenig differenziert. So ist die Umgebung (Nr. 4) vielerorts nicht unbebaut, sondern wird seit Jahrzehnten baulich genutzt.

Unter Würdigung des ISOS wird das Gebiet Bot Muntschi bezüglich Freihaltebereich und Ansicht der Kirche leicht vergrössert. Demgegenüber handelt es sich beim öffentlichen Parkplatz am Ortseingang sowie dem Gebiet Stoc/Fup um ein im KRL bzw. regionalen Richtplan ausgeschiedenes Aufwertungsgebiet, welches mittel- bis längerfristig bebaut werden kann. Gleiches gilt für das Areal Quadra, in welchem eine rechtskräftige Quartierplanung existiert, welche sowohl im KRL als auch im regionalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt für eine Innenverdichtung vorgesehen ist. Somit ist angezeigt, dass in diesen Gebieten eine qualitative bauliche Entwicklung höher zu gewichten ist als die Freihaltung des Areals.

### **8.1.2 Umgang mit Inventar der Denkmalpflege**

Die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege wurde mit den Vertretern der Gemeinde in mehreren Sitzungen intensiv diskutiert und der Schutzstatus für jedes Objekt festgelegt. Um eine differenziertere Abstufung der Schutzwürdigkeit bzw. der damit verbundenen Schutzauflagen zu ermöglichen, wurden die bisherigen Schutzkategorien überprüft und neu durch ein dreistufiges System von Schutzkategorien ersetzt. Neu definiert das Baugesetz folgende Schutzkategorien: «geschützte Bauten» (strenge Schutzauflagen), erhaltenswerte Bauten (mittlere Schutzauflagen) und «bemerkenswerte Bauten» (geringe Schutzauflagen). Für Wohngebäude, die in der Inventarliste der Denkmalpflege vorkommen, wurde eine dieser drei Schutzkategorien festgelegt.

Die in der Inventarliste erfassten Ökonomiebauten werden mehrheitlich keiner Schutzkategorie zugewiesen. Dies gestützt auf die Strategie des KRL, wonach prioritär Erstwohnungen im Ortskern gefördert werden sollen – wozu auch ein Ersatzneubau von Ökonomiebauten beitragen kann.

### **8.1.3 Umgang mit bestehenden Festlegungen**

Unter den bestehenden Schutzfestlegungen im Generellen Gestaltungsplan finden sich einige Bauten, die in der Inventarliste der Denkmalpflege nicht vorkommen. Diese Festlegungen werden aufgehoben. Die bisherige Schutzkategorie «erhaltenswerte Stallbauten» wird ebenfalls aufgehoben. An den weiteren bestehenden Inhalten des Generellen Gestaltungsplanes wurde nichts geändert.

## 9 Konzept Arbeitsgebiete

### 9.1 Regionale Abstimmung

Der kantonale Arbeitsstandort Andeer-Zillis (Objekt-Nr. 5.4-3) besteht aus den drei Gewerbegebieten Runcs, Zups und Nislas (vgl. Kap. 3.4), die jeweils unterschiedliche Standortprofile aufweisen. Mit Runcs und Zups liegen zwei dieser Gewerbegebiete in der Gemeinde Andeer. Für beide Gewerbegebiete sind im regionalen Richtplan Viamala Erweiterungen vorgesehen:

#### **Runcs:**

Standortprofil: Industrie, Gewerbe; auch stark emittierende Betriebe und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen. Kein Detailhandel.

Erweiterung: Objekt-Nr. 5.1-8 (Erweiterung von 0.4 ha nach Süden)

#### **Zups:**

Standortprofil: Kleingewerbe, Kein Detailhandel.

Erweiterung: Objekt-Nr. 5.1-7 (Erweiterung von 0.8 ha nach Osten)

### 9.2 Erweiterung Gewerbegebiet Zups

Das Gewerbegebiete Zups ist inzwischen vollständig bebaut. Die Entwicklung in Runcs ist im Gange.

Die in der Richtplanung vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets Zups um 0.8 ha in östlicher Richtung wird in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Baugestaltungslinie entlang der Strasse wird im Bereich der Einzonung fortgeführt.

Die Erweiterung im Gewerbegebiet Runcs wird gegenwärtig noch nicht weiterverfolgt, da vorgängig ein Erweiterungsvorhaben des Kieswerkbetriebs vorgesehen ist. Für diese Erweiterung wird die geplante Gewerbefläche als Zufahrt benötigt und steht daher nicht zur Verfügung.

## 10 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Die bestehenden ZöBA/ZöA werden grösstenteils unverändert beibehalten. Einige Änderungen sind aufgrund aktueller Entwicklungen aber nötig. Diese Änderungen sind untenstehend nach Fraktionen geordnet aufgelistet:

### Clugin

- Parzelle Nr. 3108: Das alte Gemeindehaus wird seit der Fusion nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Daher wird die Parzelle von der ZöBA in die Dorfzone umgezont.
- Parzellen Nr. 3119 und 3120: Nördlich des Dorfs Clugin befindet sich eine ZöBA für einen Stell- bzw. Zwischenlagerplatz der Gemeinde. Die Fläche der ZöBA ist heute grösser, als der effektiv benötigte Platz und wird darum verkleinert. Parzelle Nr. 3120 wird vollständig von der ZöBA in die Landwirtschaftszone rückgezont. Auf Parzelle Nr. 3119 wird die ZöBA verkleinert.
- Die ZöBA im Bereich der ehemaligen ARA wird aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

### Pignia

- Parzelle Nr. 2037: Das alte Schulhaus von Pignia wird seit der Fusion nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Daher wird die Parzelle von der ZöBA in die Dorfzone umgezont. Die unbebaute ZöBA hinter dem Schulhaus wird ebenfalls in die Dorfzone umgezont. Eine Bebauungsstudie liegt vor (vgl. Kap. 7.10).

### Andeer

- Parzelle Nr. 988: Diese Parzelle befindet sich bisher in der ZöA. Neu wird sie in die Parkierungszone umgezont und dient als private Parkierung für das Mühle-Areal (vgl. Kap. 7.1).
- Parzelle Nr. 977: In der nordwestlichen Ecke der Parzelle befindet sich eine Scheune, die bisher in der Landwirtschaftszone liegt. Dieses Gebäude wird von der Gemeinde genutzt und wird darum in die ZöA eingezont.
- Parzelle Nr. 525 Bot Muntschi: Die ZöA an der Westflanke des Kirchenhügels wird in die Freihaltezone umgezont, um den Blick auf die Kirche zu sichern.
- Parzelle Nr. 1025: Auf die Einzonung gemäss RRIP wird vorderhand aufgrund mangelnden konkreten Bedarfs verzichtet.

## **11 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)**

Die Gemeinde Andeer hat bereits im Jahr 2017 ein Reglement zum Thema Mehrwertausgleich erlassen. Wie vom übergeordneten Recht gefordert, wird die Bestimmung zum Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte neu ins Baugesetz aufgenommen. Das Reglement der Gemeinde wird somit obsolet und aufgehoben, sobald die vorliegende Ortsplanungsrevision in Kraft tritt.

### **11.1 Zusätzliche Abgabetatbestände nach Art. 19j KRG**

Die Gemeinde Andeer will nicht nur bei Einzonungen, wie von der übergeordneten Gesetzgebung gefordert, sondern auch bei Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Diese wird fällig, sofern die Aufzoning dazu führt, dass sich die Nutzungsflächen auf einer Parzelle für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30 Prozent erhöht. Mehrwerte von weniger als Fr. 10 000.- pro Grundstück wie auch die politische Gemeinde Andeer sind von der Abgabepflicht befreit.

### **11.2 Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19I KRG**

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent des planerischen Mehrwerts zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50 Prozent erhöhen oder zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen. Die Gemeinde Andeer sieht jeweils einen Abgabesatz von 30 Prozent vor.

Die Baubehörde kann den Abgabesatz bei Planungsmassnahmen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

### **11.3 Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG**

Die Gemeinde richtet einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen ein. Bereits vorhandene Mehrwertabgaben sind in den kommunalen Fonds einzulegen. Die Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds wird in einem von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement geregelt.

### **11.4 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision**

Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgen diverse Ein-, Um- und Aufzonungen. Die entsprechenden Ermittlungen des Mehrwerts werden auf der Grundlage der Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung nach der Mitwirkungsaufgabe erstellt. Die voraussichtlich betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt. Betroffen von einer Mehrwertabgabe (mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahme sowie Freigrenze überschritten) sind voraussichtlich die folgenden Grundstücke, für diese Parzellen ist ein Gutachten einzuholen:

- Einzonung Erweiterung Gewerbegebiet Zups (Gewerbezone, Parzellen Nr. 2116)
- Einzonung Autobahnkirche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Parzelle Nr. 803)
- Einzonung Areal Muglin (Dorfkernzone, Parkierungszone, Parzelle Nr. 980)
- Umzonung ZöBA in Dorfzone Pignia (Parzelle Nr. 2037)
- Umzoung ZöBA in Dorfzone Clugin (Parzelle Nr. 3108)
- Einzonung Wohn- und Gewerbezone (P. 2105 und 2369)
- Ein- bzw. Umzonung in Gewerbe-Wohnzone für Busdepot (Parzelle Nr. 1007/1009)
- Festlegung Campingzone (Parzelle Nr. 1009)

### **11.5 Ausgleich von Planungsnachteilen**

Die Entschädigung von Planungsnachteilen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Planungsnachteile werden entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (Art. 19s KRG). Wird keine Entschädigung geleistet, besteht in gewissen Fällen ein Anspruch auf die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen (Art. 19t KRG). Entschädigungsbegehren sind nach der Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung innert zwei Jahren an die Gemeinde zu richten.

## 12 Natur- und Landschaftsschutz

### 12.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons. Die Abgrenzungen dieser Flächen wurden durch das Amt für Natur und Umwelt (ANU) bereinigt und zuhanden der vorliegenden Revision zur Verfügung gestellt. Die Flächen wurden gemäss den Angaben des ANU in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen umgesetzt.

Eine Trockenstandortzone fehlte in der Ortsplanung von Andeer bisher. Sie wird daher neu ins Baugesetz aufgenommen. Im Zonenplan werden alle Biotopinventar-Objekte vom Typ «Trockenwiesen und –weiden» (TWW) dieser Zone zugeordnet. Bisher waren die TWW der Zone mit erhaltenswerter Flora zugeordnet. Neu wird die Zone mit erhaltenswerter Flora für alle Objekte vom Typ «Wiese mit Rote-Liste-Arten» verwendet.

### 12.2 Auenperimeter

Im Bereich der Auen werden Naturschutzzonen teilweise auf das revidierte Inventar des Kantons angepasst.

### 12.3 Landschaftsschutzzone

Die rechtsgültigen Landschaftsschutzzonen wurden mit den Landschaftsschutzgebieten gemäss regionaler und kantonaler Richtplanung verglichen. Die Gemeinde kam dabei zum Schluss, dass die Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen präziser ausgeführt sind als die Landschaftsschutzgebiete. Daher werden die rechtsgültigen Abgrenzungen unverändert übernommen.

### 12.4 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung). Die statischen Waldgrenzen wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs bereinigt und ergänzt.

Aufgrund dieser Überprüfung werden drei Rodungsgesuche notwendig, bei welchen mittels einer flächengleichen Rodung und Ersatzaufforstung die Waldflächen bereinigt werden.

### 12.5 Gewässerraum

Die 2018 genehmigten Gewässerraumzonen werden in die vorliegende Ortsplanung überführt mit Anpassungen auf die revidierten Naturschutzzonen.



## 12.6 Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor GR 07 Donat liegt teilweise auf Gemeindegebiet Andeer. Für diesen wichtigen Korridor für den Rothirsch zwischen den Winter- (Schons) und Sommereinständen (Ferrera-Avers) respektive die generell wichtige Verbindung für Wildtierpopulationen auf der westlichen und östlichen Talseite des Val Schons wird eine «Zone Wildtierkorridor» ausgedehnt.

## 13 Erschliessung

### 13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Die bestehenden Inhalte des Generellen Erschliessungsplans wurden mit den aktuellen Leitungskatastern zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung sowie mit allen verfügbaren kantonalen Grundlagen zu den verschiedenen Verkehrsträgern abgeglichen und dem neusten Stand angepasst.

### 13.2 Wichtige geplante Anlagen

Folgende Änderungen wurden neu in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen:

- Geplante Erschliessungsstrassen Bushaltestelle «Heilbad» und neues Busdepot.
- Erschliessungsstrasse, Parkplatz, Leitungen und Sanitäreinrichtungen sowie Fussgängererschliessung für Autobahnkirche.
- Geplante unterirdische Parkieranlage in Pignia beim ehemaligen Schulhaus.
- Geplante unterirdische Parkieranlagen in Pignia im Ortskern im Bereich des freizuhaltenen Grünraums. Die Zufahrt erfolgt ab der Veia Prinzipala.

## 14 Baugesetz

### 14.1 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Diese Themen müssen im kommunalen Baugesetz nicht integriert sein. Wo nötig wird im Baugesetz auf die jeweils relevanten Artikel in der übergeordneten Gesetzgebung verwiesen.

### 14.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Andeer berücksichtigt die Vorgaben der IVHB grundsätzlich.

### 14.3 Wichtige Inhaltliche Änderungen

Aufgrund der Vorgaben aus der übergeordneten Gesetzgebung wurden insbesondere folgende Themen neu ins kommunale Baugesetz aufgenommen bzw. ergänzt:

- Baulandmobilisierung (vgl. Kap. 5)
- Mehrwertabgabe (vgl. Kap. 11)
- Haushälterische Bodennutzung (vgl. Kap. 5.2)

Im Kapitel Bauvoraussetzungen wurden zudem ergänzende Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus aufgenommen (vgl. Kap. 6).

Im Kapitel Zonenplan wurden folgende Zonentypen neu aufgenommen:

- Parkierungszone
- Trockenstandortzone
- Zone Wildtierkorridor

## 15 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Andeer eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen, weitergeführt, respektive an die neuen Vorgaben adaptiert. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Gegebenheiten angemessen.

