



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

## Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bergün Filisur

Anwendungsfall: Rechtskräftig  
Erstellungsdatum: 13.01.2026

Raumtyp\*: Ländlicher Raum  
Handlungsraum\*: Albula  
Region: Albula  
Gemeindetyp: Agrar-tertiäre Gemeinden (SAT)  
\* gemäss Raumkonzept

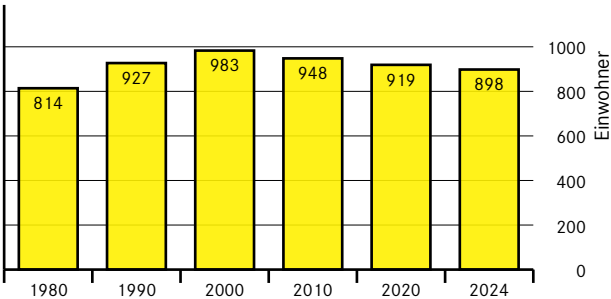
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:  
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

### Einwohner und Beschäftigte

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

	Total	in WMZ
Einwohner	898	790
Vollzeitäquivalente	411	208
Beschäftigte	575	279

### Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

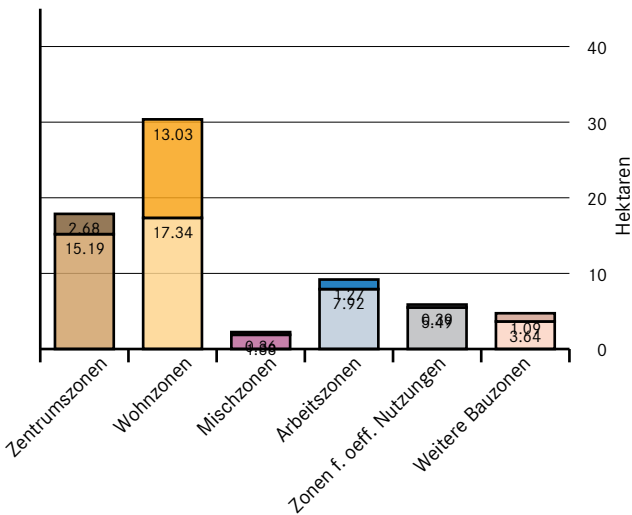


### Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut 1) [ha]	nicht überbaut 2) [ha]	Überbau- ungsgra d [%]
Zentrumszonen	17.88	15.19	2.68	85
Wohnzonen	30.37	17.34	13.03	57
Mischzonen	2.25	1.88	0.36	84
<b>Subtotal</b>	50.5	34.42	16.08	68
Arbeitszonen	9.18	7.92	1.27	86
Zonen f. öff. Nutz.	5.88	5.49	0.39	93
Weitere Bauzonen	4.73	3.64	1.09	77
<b>Total</b>	70.29	51.47	18.81	73

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

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

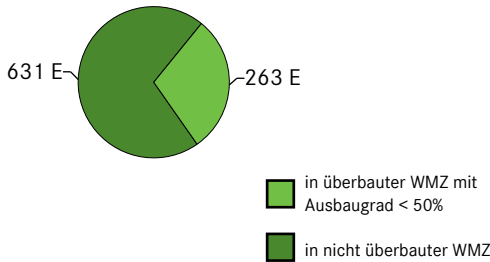


### Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
<b>Bevölkerungsprognose in WMZ</b>	790 E (2024)	790 E (2025)	Ausgangslage
	803 E (2039)	804 E (2040)	in 15 Jahren
	811 E (2049)	812 E (2050)	in 25 Jahren
<b>Mobilisierbarkeit:</b>	2%	2%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
<b>Geschossflächenverbrauch:</b>	70 m²/E	70 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
<b>Wohnanteil:</b>	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

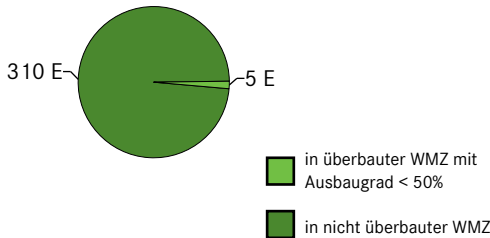
### Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	631	493	7	131
	[m²]	44136	34478	455	9203
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	263	117	16	130
	[m²]	18417	8196	1133	9089
<b>Theoret. Kapazitätsreserve</b>		894 E; 62553 m² BGF			



### Mobilisierbare Kapazitätsreserve

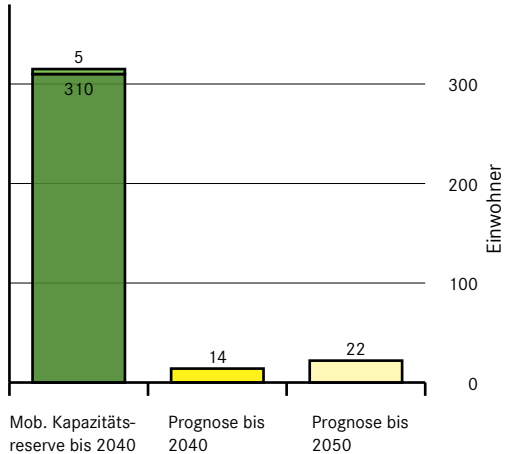
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	310	243	3	64
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	5	2	0	3
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
<b>Mob. Kapazitätsreserve [E]</b>	315			



### Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

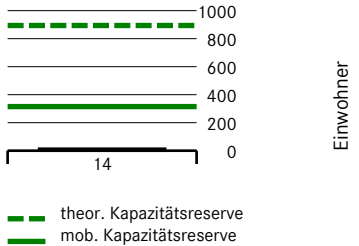
- benutzerdefinierte Perspektive
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [%]
2025	790	-	-
2040	804	+14	+1.8
2050	812	+22	+2.8



### Beurteilung Kapazität

	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2040	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
Prognose bis 2040	14 E	315 E	-301 E
	980 m²	22049 m²	-21069 m²
			-96 %



### Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

**Durchschnittliche Einwohnerdichte:** 30.0 E/ha gemäss Raumtyp (D<sub>RT</sub>)  
15.64 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

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

# Grundlagen Kapazitätsberechnung

## Formeln

### Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

### Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)

max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnützungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

## Annahmen für Kapazitätsberechnung

### Ausnützungsziffer (AZ):

gemäss Baugesetz

AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ

zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

### Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):

80%

## Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3544\_2026-01-13\_uebnr.xtf

## Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde

Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde

Gebäudedaten, AIB/GVG

Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde

Handlungsräume, ARE GR

Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR

benutzerdefinierte Perspektive

Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

## Abkürzungsverzeichnis

AZ<sub>min</sub> = minimale Ausnützungsziffer

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

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bergün Filisur

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

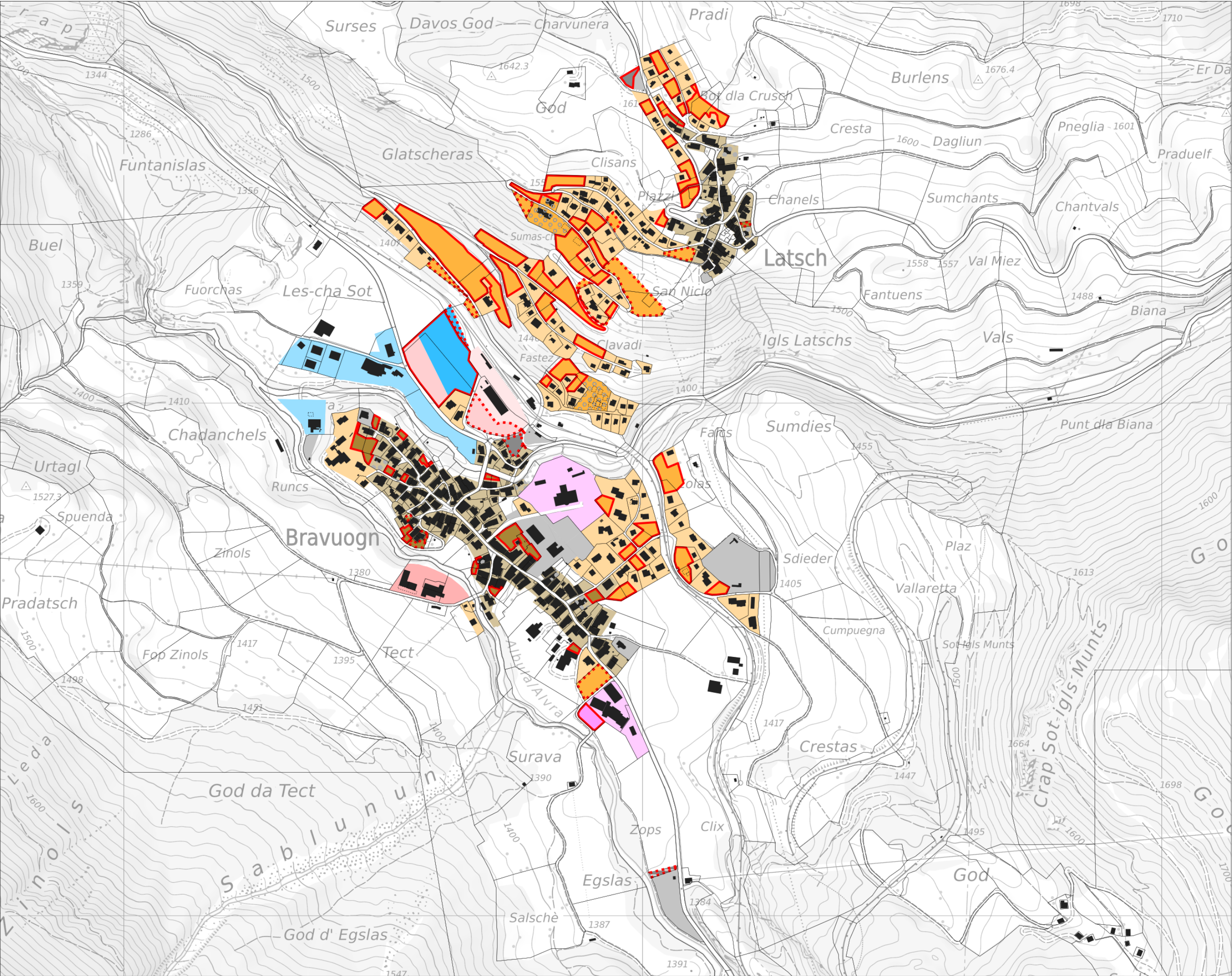
13.01.2026

Nutzungszone	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total	überbaut <sup>1)</sup>	nicht überbaut <sup>2)</sup>	überbaut	voll erschlossen	teilweise erschlossen	nicht erschlossen	voll erschlossen von total nicht überb.	baureif	in 5 Jahren baureif	langfristig baureif
	[m²]	[m²]	[m²]	[%]	[m²]	[m²]	[m²]	[%]	[m²]	[m²]	[m²]
Bergün/Bravuogn, Dorfzone	103777	90826	12952	88	12808	144	0	99	12025	0	926
Filisur, Dorfzone	46199	41661	4538	90	4538	0	0	100	4484	0	55
Filisur, Dorferweiterungszone	18771	10685	8086	57	8086	0	0	100	5403	0	2684
Filisur, Dorferweiterungszone, Erschliessungsetappe 2	10033	8777	1256	87	1256	0	0	100	303	0	954
Bergün/Bravuogn, Wohnzone 2	18139	12816	5323	71	5323	0	0	100	5323	0	0
Bergün/Bravuogn, Wohnzone 2, Erschliessungsetappe 2	15760	8468	7292	54	7292	0	0	100	7292	0	0
Bergün/Bravuogn, Wohnzone 3	55185	43051	12134	78	12134	0	0	100	9776	0	2357
Bergün/Bravuogn, Wohnzone Spuonda da Latsch	24221	16676	7545	69	7545	0	0	100	7545	0	0
Bergün/Bravuogn, Wohnzone Spuonda da Latsch, Erschliessungsetappe 2	87545	36926	50660	42	50660	0	0	100	40948	0	9712
Filisur, Wohnzone 2	67204	36559	30645	54	30645	0	0	100	30645	0	0
Filisur, Wohnzone 2, Erschliessungsetappe 2	15542	7992	7550	51	7550	0	0	100	7550	0	0
Filisur, Wohnzone 3	20101	10940	9161	54	9161	0	0	100	9161	0	0
Bergün/Bravuogn, Wohn- und Gewerbezone	7212	7212	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Filisur, Wohn-/Gewerbezone 3	15257	11620	3637	76	3637	0	0	100	3322	0	315
Subtotal WMZ	504986	344209	160779	68	160635	144	0	99	143777	0	17003
Bergün/Bravuogn, Gewerbezone	36692	25368	11324	69	11324	0	0	100	10422	0	902
Filisur, Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2	26088	24754	1334	95	1334	0	0	100	1334	0	0
Filisur, Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2 (ES IV)	29035	29035	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Arbeit	91815	79157	12658	86	12658	0	0	100	11756	0	902
Bergün/Bravuogn, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11766	11766	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Bergün/Bravuogn, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Erschliessungsetappe 2	5025	5025	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Bergün/Bravuogn, Zone für öffentliche Anlagen	22879	20525	2354	90	1844	510	0	78	738	0	1616
Filisur, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15458	14767	691	96	691	0	0	100	433	0	258
Filisur, Zone für öffentliche Anlagen	4855	4545	310	94	310	0	0	100	310	0	0
Bergün/Bravuogn, Hotelzone	22443	20969	1474	93	1474	0	0	100	1474	0	0
Bergün/Bravuogn, Hotelzone, Erschliessungsetappe 2	3923	3923	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Filisur, Hotelzone	4261	3875	386	91	386	0	0	100	386	0	0
Bergün/Bravuogn, Bahnhofzone	11434	7652	3782	67	3782	0	0	100	0	0	3782
Bergün/Bravuogn, Zone für unterirdische Parkieranlagen	5210	0	5210	0	5210	0	0	100	5210	0	0
Subtotal Weitere	106055	91347	14708	86	14198	510	0	96	9052	0	5656
Total	702856	514713	188145	73	187491	654	0	99	164585	0	23561

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

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.





Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif





1:7000

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




Erstellungsdatum: 13.01.2026



hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Erschliessung**
-  teilweise erschlossen
-  nicht erschlossen

## Baureife

- |   |                     |
|---|---------------------|
|  | baureif             |
|  | in 5 Jahren baureif |
|  | langfristig baureif |



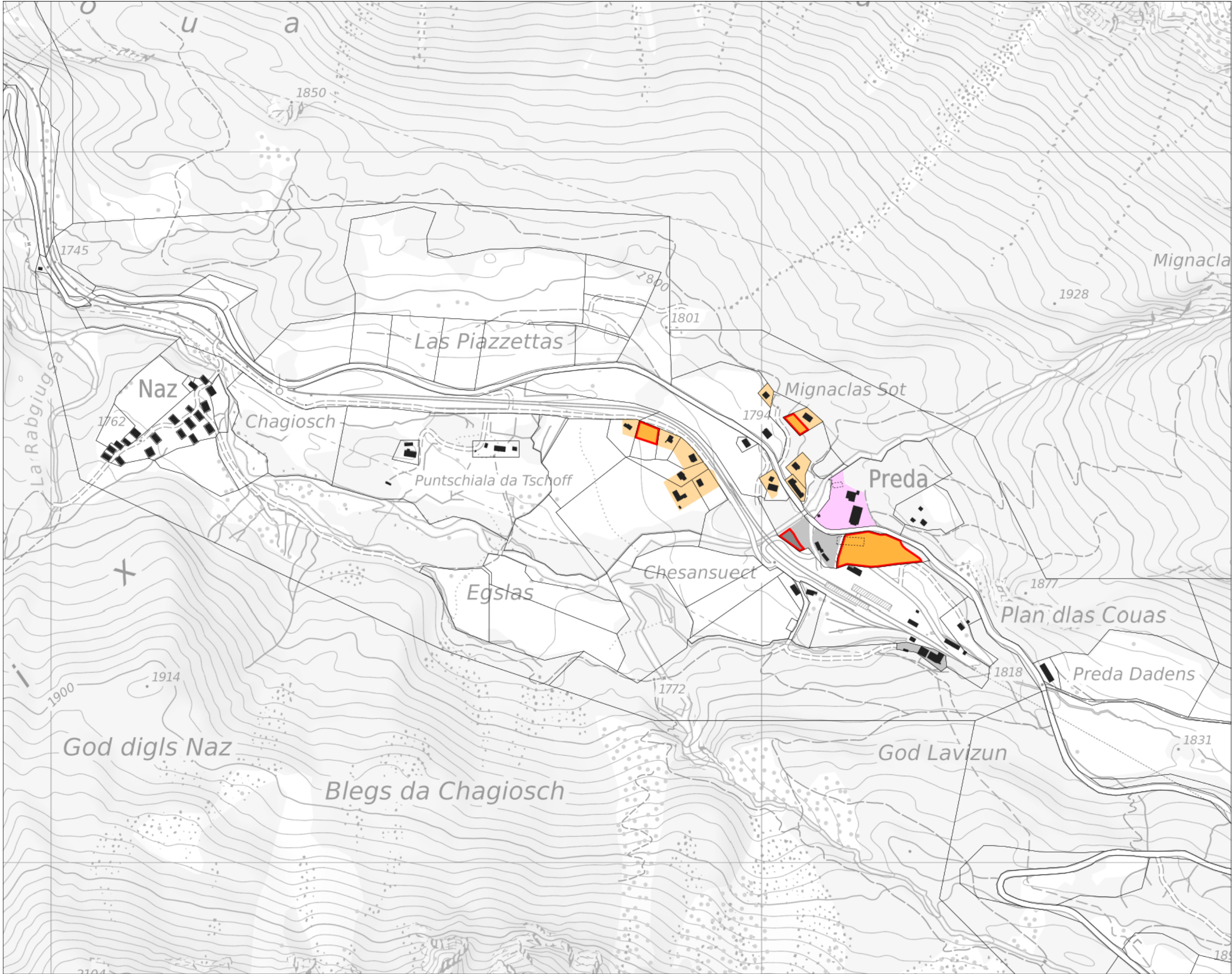
1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

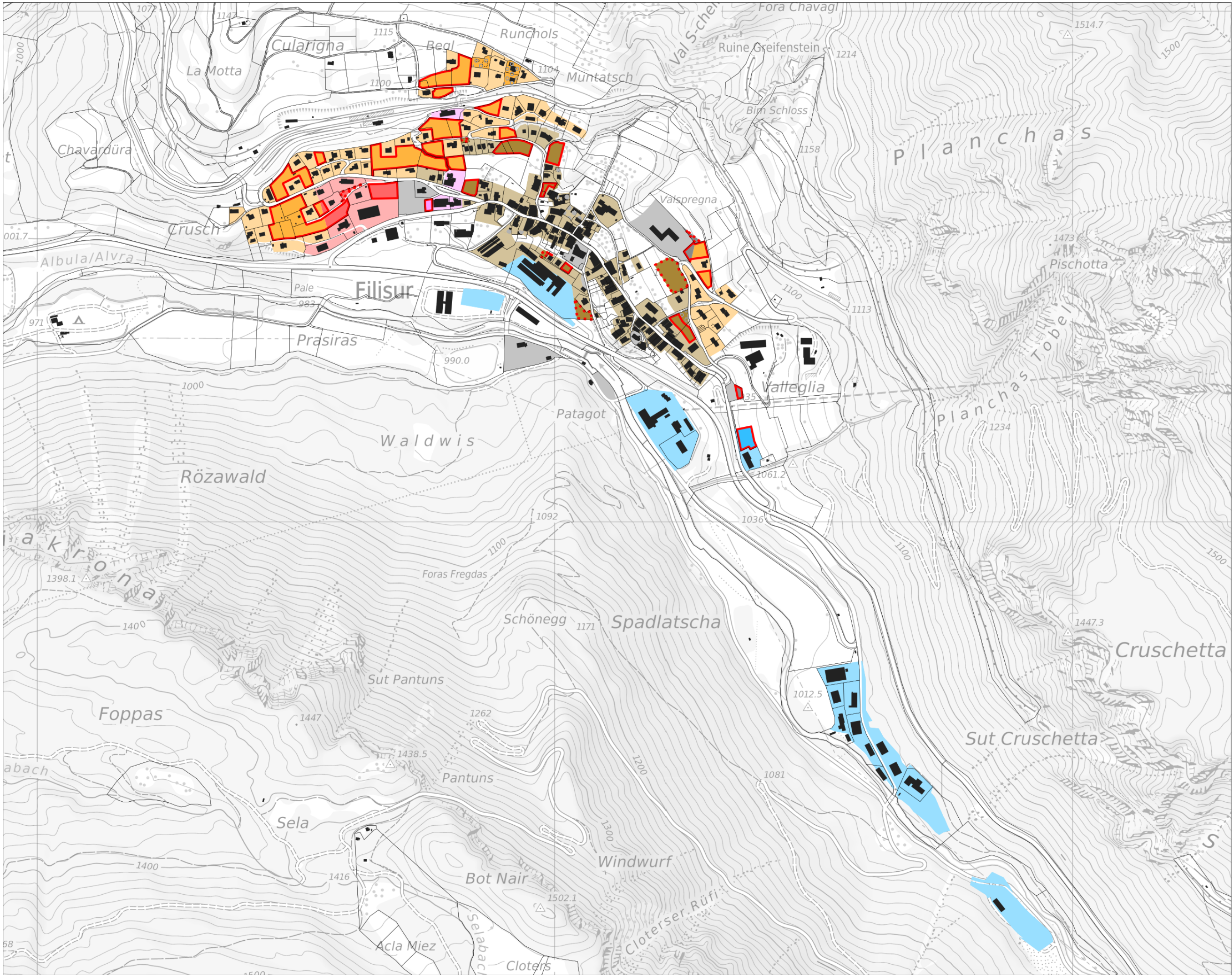


1:5000

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






Erstellungsdatum: 13.01.2026






## 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 |

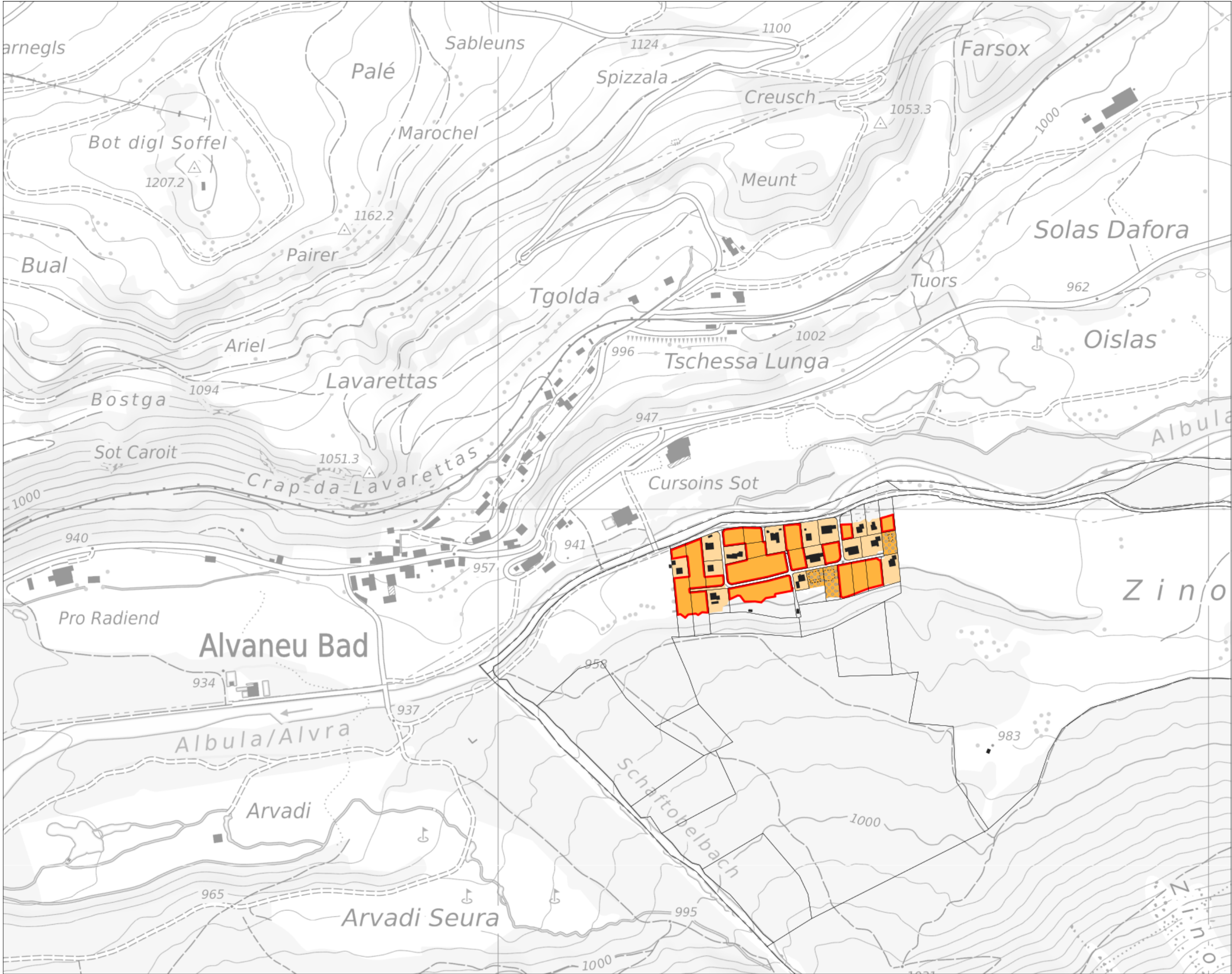


1:7000

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

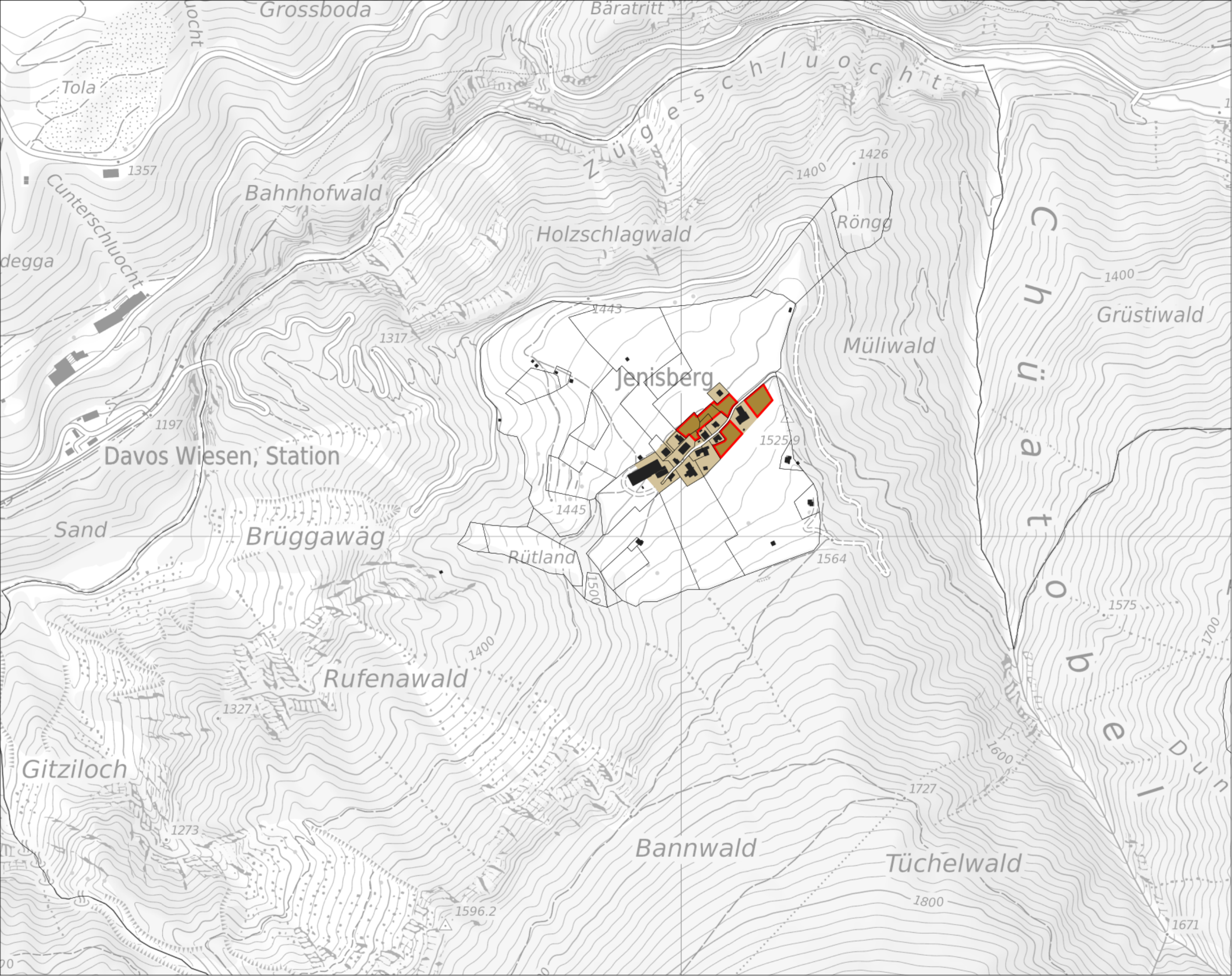


1:5000

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

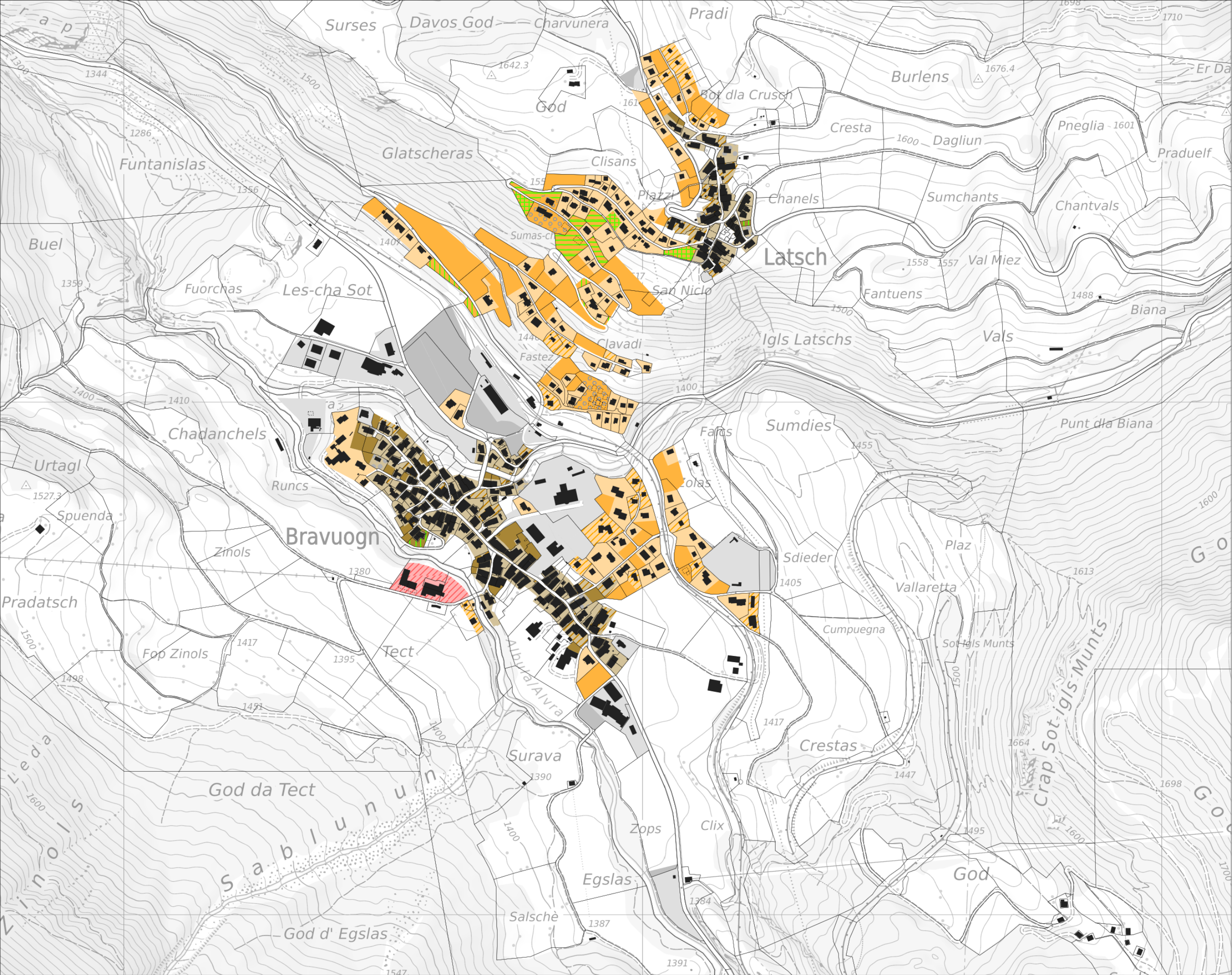


1:5000

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





### Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone  
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

	Zentrumszonen
	Wohnzonen
	Mischzonen
	Weitere Bauzonen

	Baubewilligung erteilt/in Bau
	Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

	Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
	Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
	keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

	Zentrumszonen
	Wohnzonen
	Mischzonen

Erneuerungsdynamik

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

Quartierbetrachtungen

	Quartier mit Einzelbetrachtung
	Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

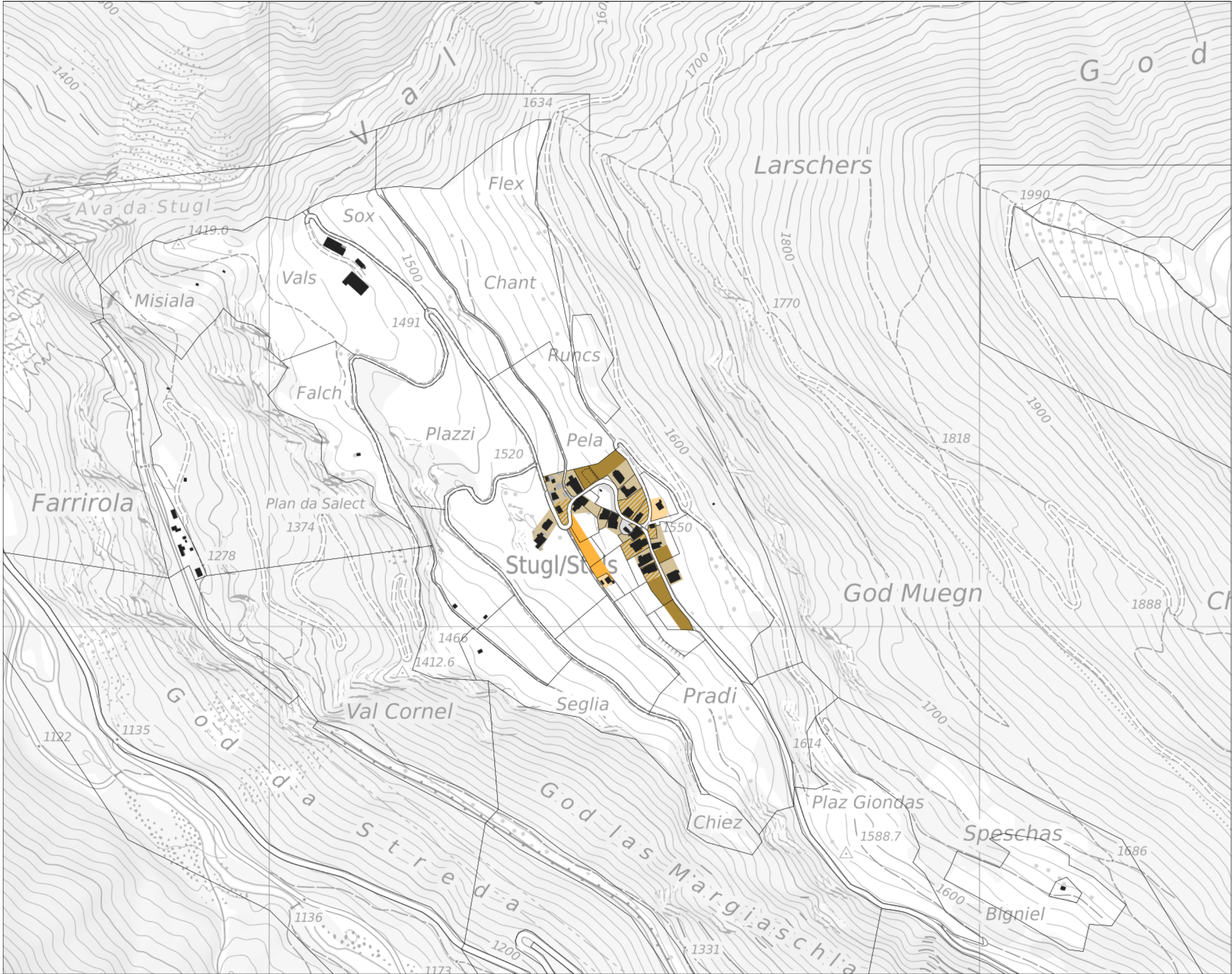
1:7000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





**Nutzungsreserven Wohnen**

Überbauungsstand über gesamte Bauzone  
hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

Zentrumszonen

Wohnzonen

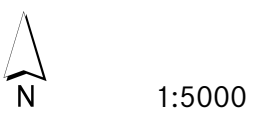
Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad &lt; 50%)

Erneuerungsdynamik

Quartierbetrachtungen

-78



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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

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

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



1:5000

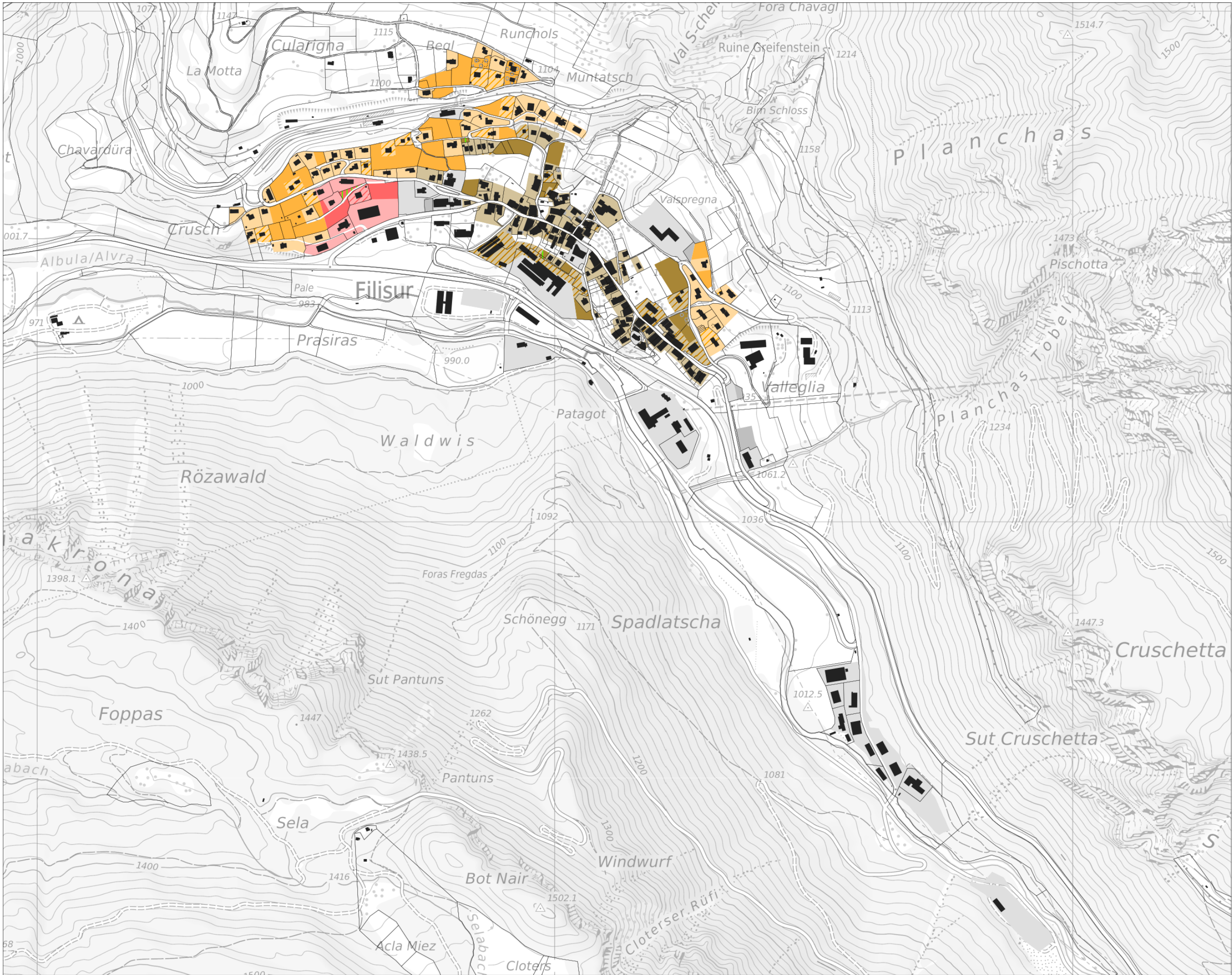
Quellen:

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026







## Gemeinde Bergün Filisur, Filisur (1/3) 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<br>(mit Erhaltungsziel)              |
|    | Geschossflächenstabile Gebiete<br>(aufgrund Gebäudealter/-struktur) |
|   | Geschossflächenstabile Gebiete<br>(Zweitwohnungsbeschränkung)       |
|  | Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)                         |
|  | Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrerheitlich)                    |
|  | Transformation in 0 - 5 Jahren                                      |

## Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- 78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



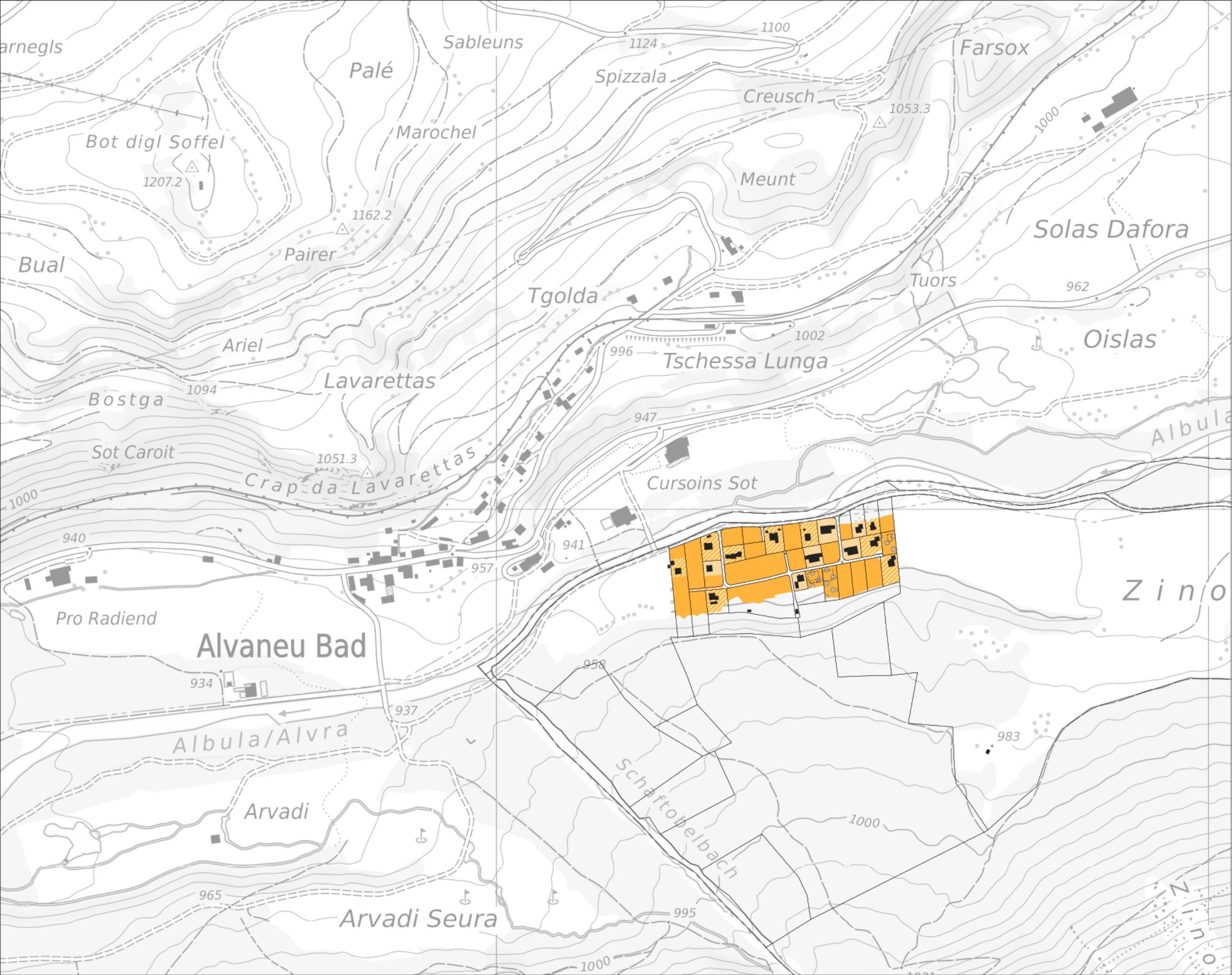
1:7000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





**Nutzungsreserven Wohnen**

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

Zentrumszonen

Wohnzonen

Mischzonen

Weitere Bauzonen

Baubewilligung erteilt/in Bau

Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

Geschossflächenreserven teilweise vorhanden

Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar

keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

Zentrumszonen

Wohnzonen

Mischzonen

Erneuerungsdynamik

Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)

Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)

Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)

Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)

Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrheitlich)

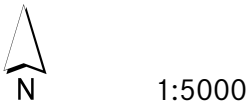
Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

Quartier mit Einzelbetrachtung

-78

Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



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

Erstellungsdatum: 13.01.2026





Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

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

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



1:5000

Quellen:

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

Erstellungsdatum: 13.01.2026