



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
Handlungsräum*: Albula
Region: Albula
Gemeindetyp: Agrar-tertiäre Gemeinden (SAT)
* gemäss Raumkonzept

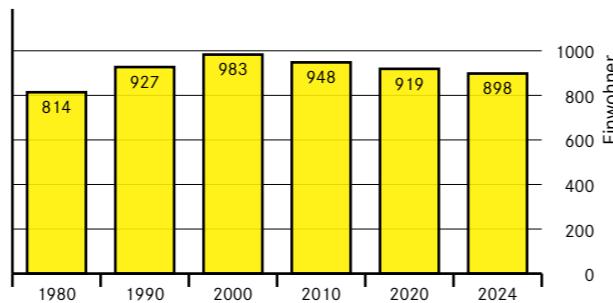
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

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

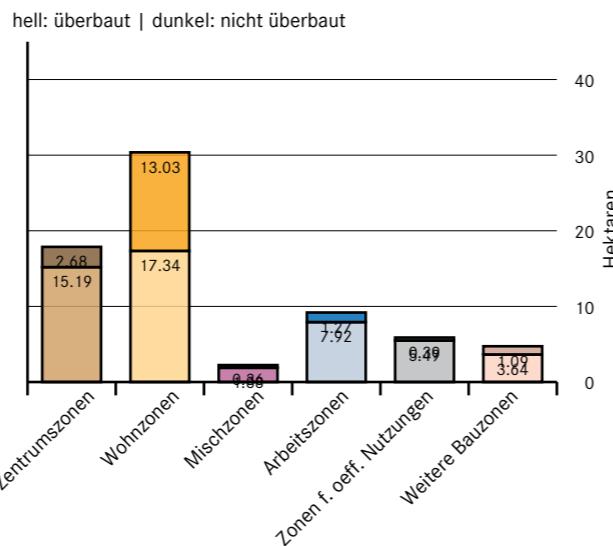
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



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
Subtotal	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
Total	70.29	51.47	18.81	73

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

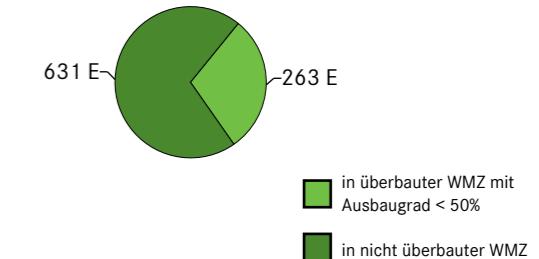


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	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
Mobilisierbarkeit:	2%	2%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	70 m ² /E	70 m ² /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

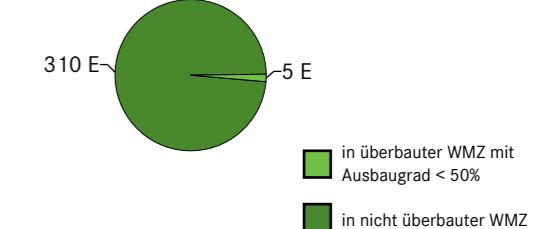
Theoretische Kapazitätsreserve

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	631	493	7	131
	[m ²]	44136	34478	455	9203
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	263	117	16	130
	[m ²]	18417	8196	1133	9089
Theoret. Kapazitätsreserve		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			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	315			

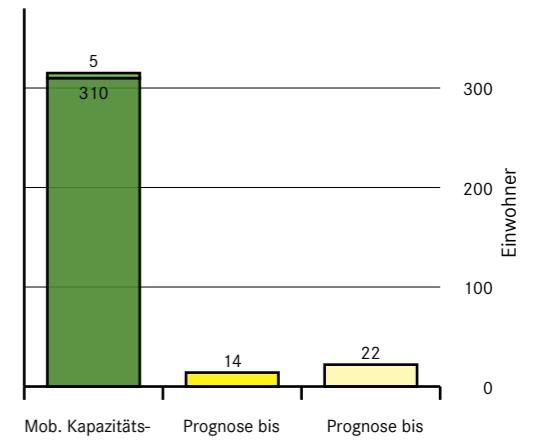


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

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

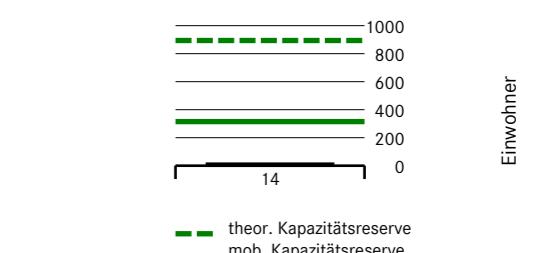
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [%]
2025	790	-	-
2040	804	+14	+1.8
2050	812	+22	+2.8



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2040	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2040	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
14 E	315 E	-301 E	
980 m ²	22049 m ²	-21069 m ²	-96 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 30.0 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
15.64 E/ha heute (D₀)

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

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer

B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung

B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte

B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte

C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten

C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve

D₀ = heutige Dichte

D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs

D_{Rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision

D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp

E_p = prognostizierte Einwohnerzahl

E₊₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren

GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner

GF_E = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner

WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche

WMZ_{Rev} = WMZ-Fläche der Revision

WMZ₀ = bestehende WMZ-Fläche

Annahmen für Kapazitätsberechnung

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

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

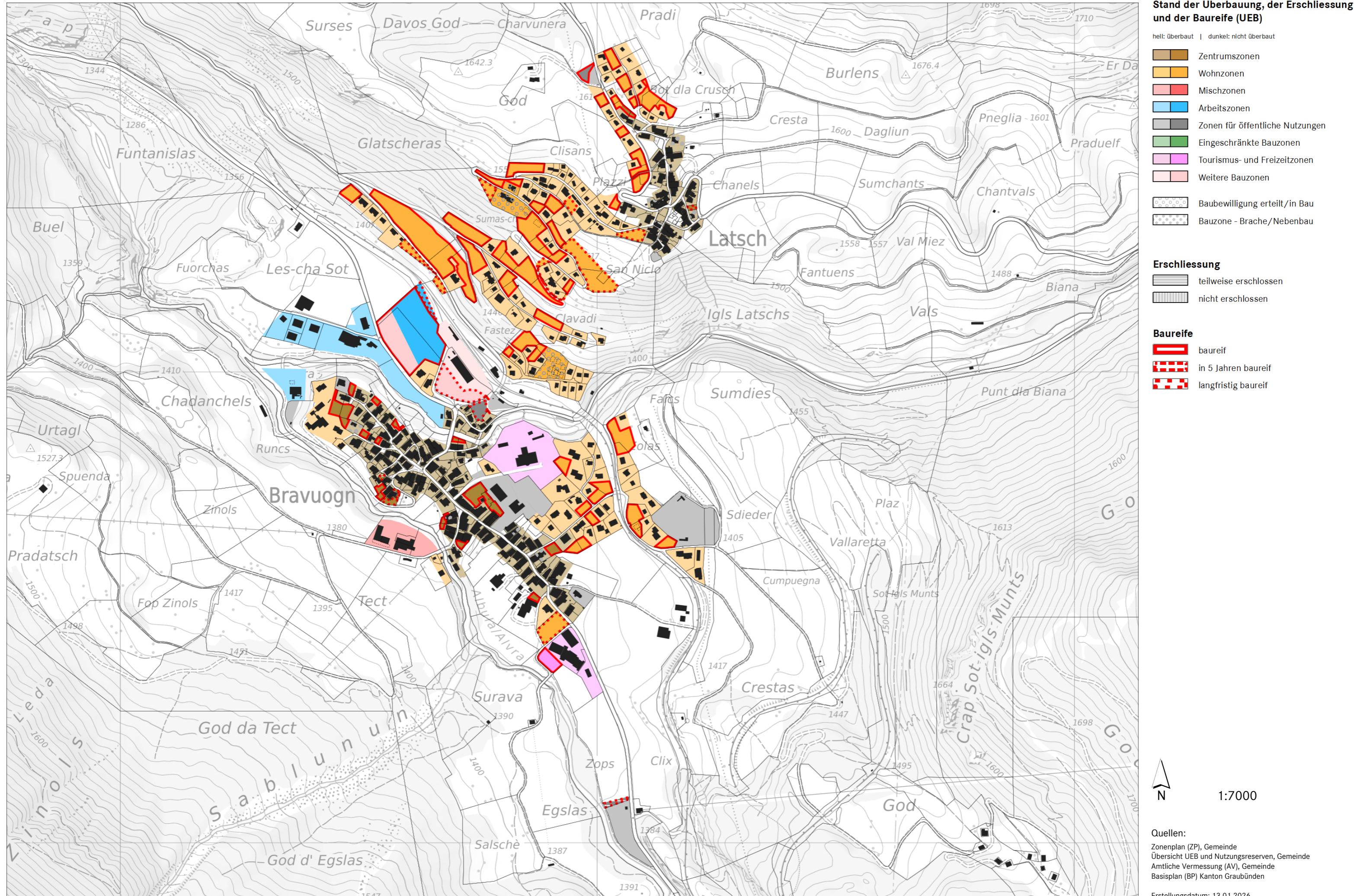
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

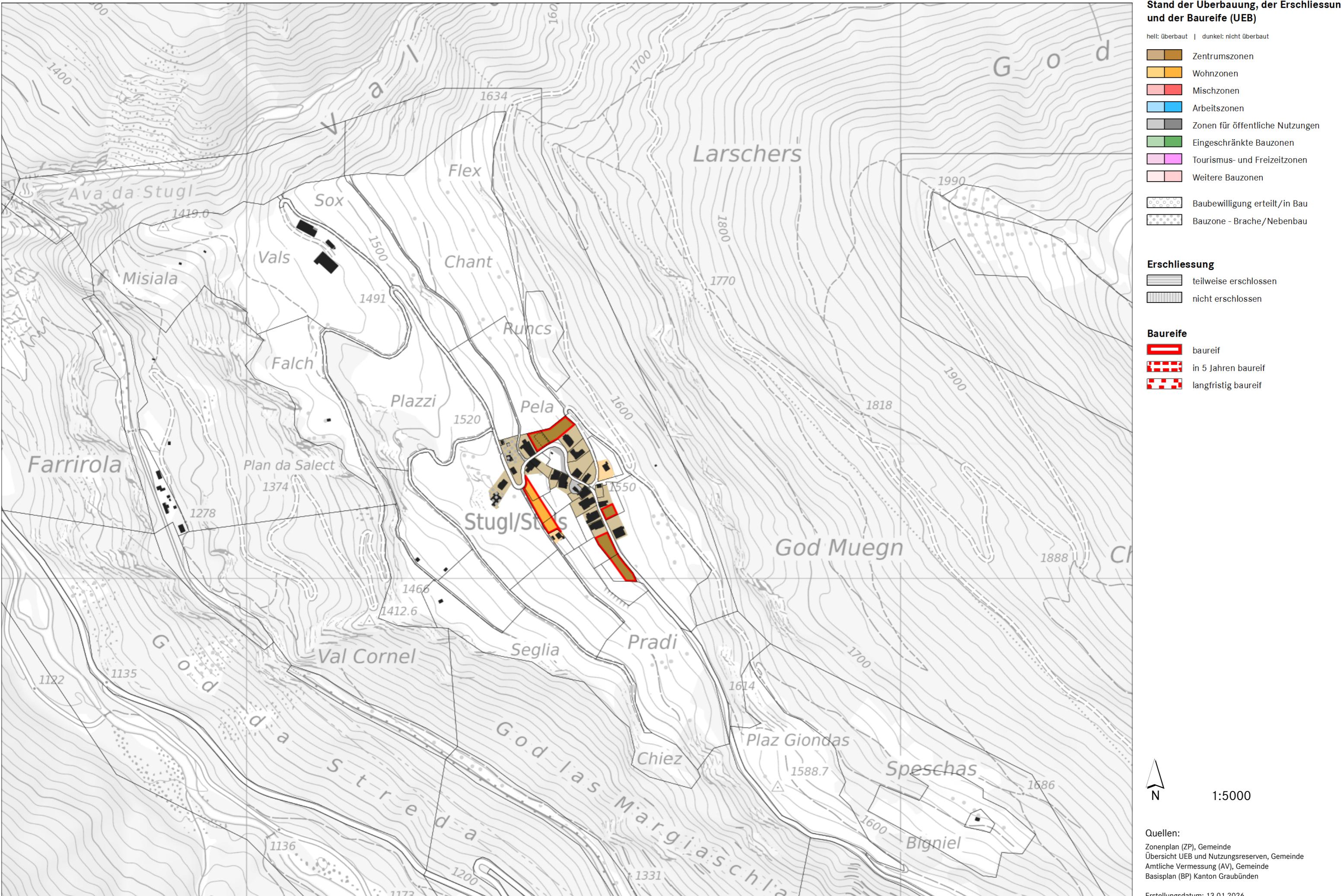
Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)			
		Total [m ²]	überbaut ¹) [m ²]	nicht überbaut ²) [m ²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m ²]	teilweise erschlossen [m ²]	nicht erschlossen [m ²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m ²]	in 5 Jahren baureif [m ²]	langfristig baureif [m ²]
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		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		501	87	501		501	0	0	100	501	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 Parkierungsanlagen		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

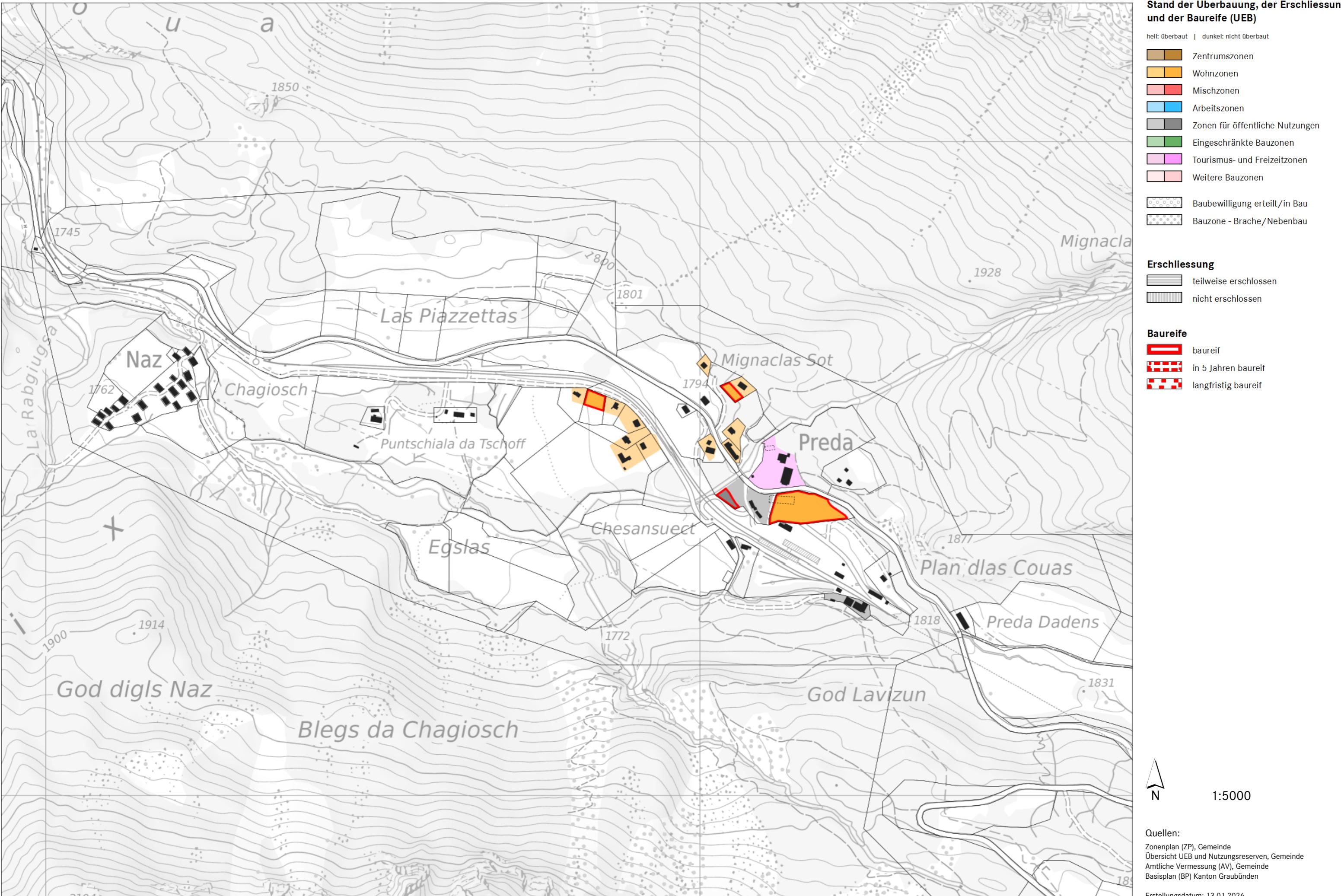
¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

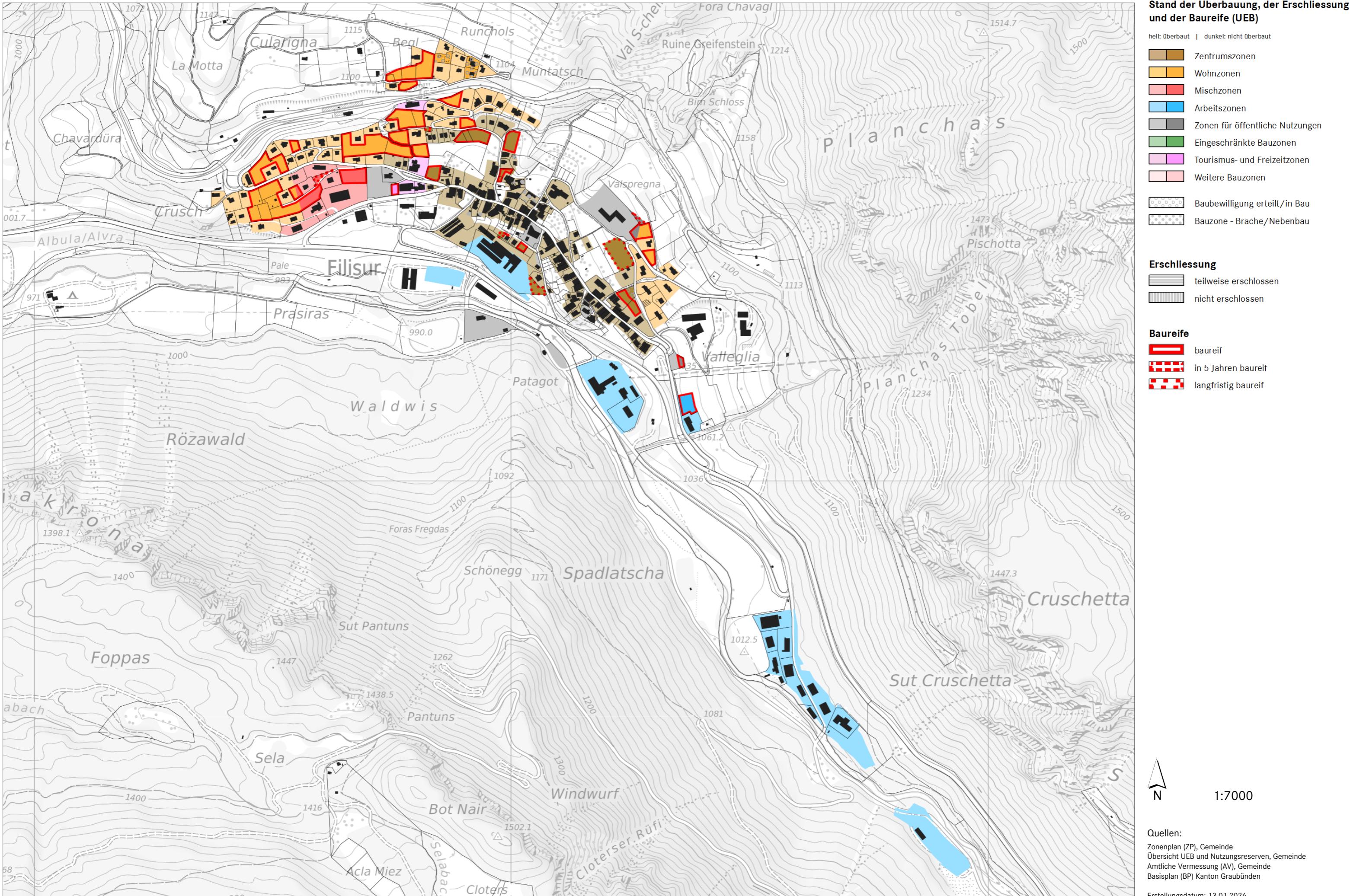
Gemeinde Bergün Filisur, Bergün (1/3) UEB

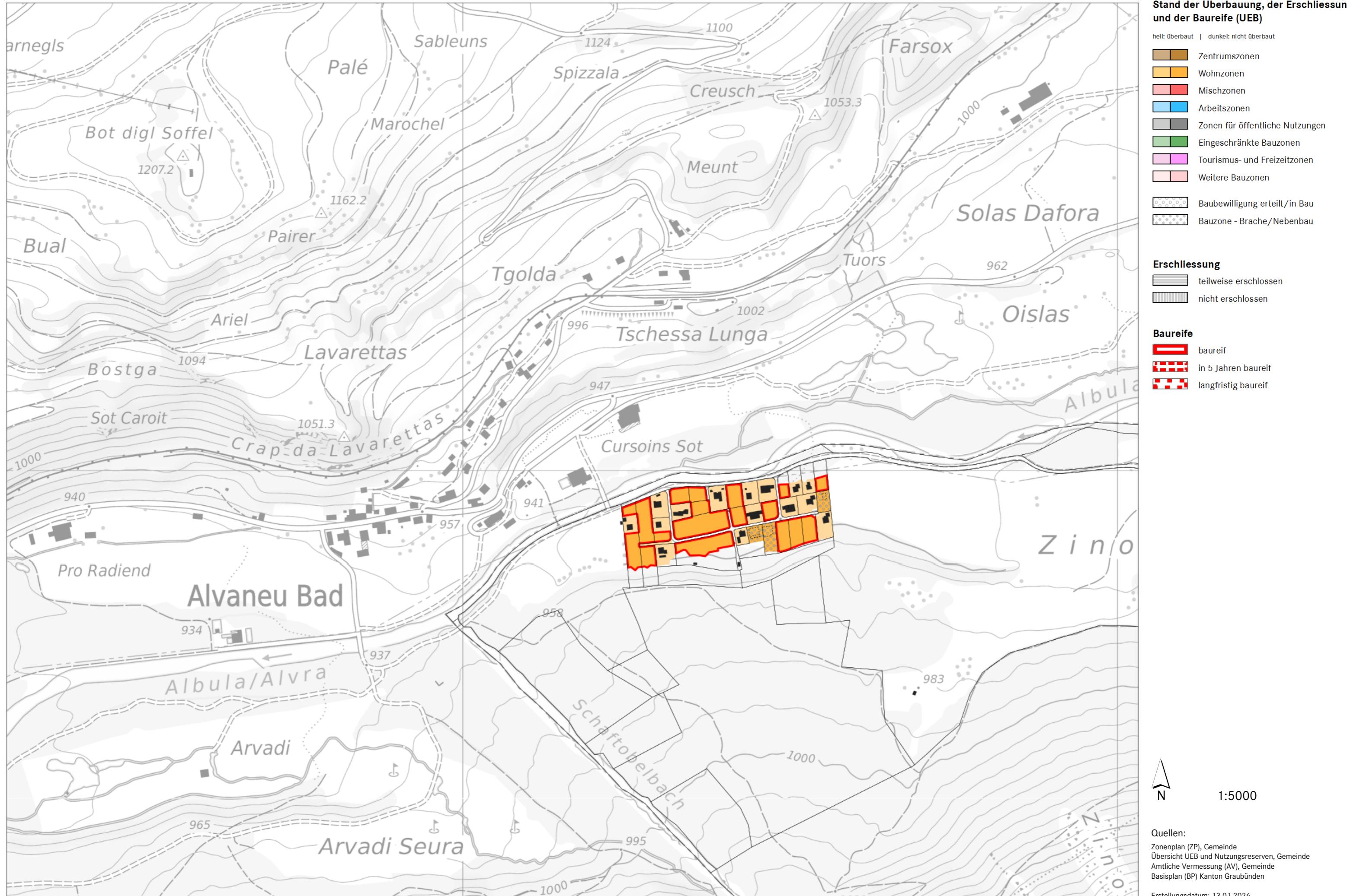






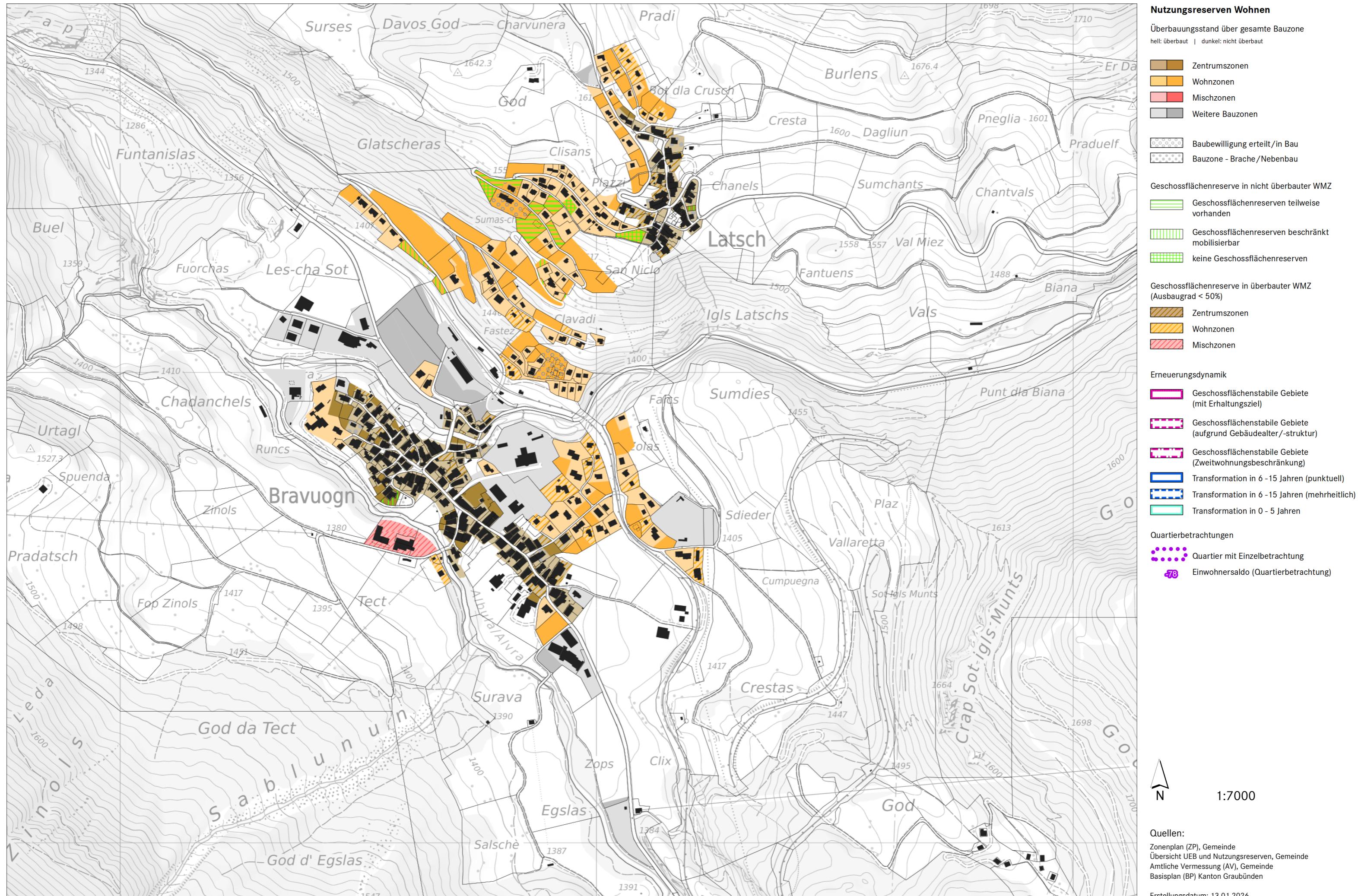
Gemeinde Bergün Filisur, Filisur (1/3) UEB



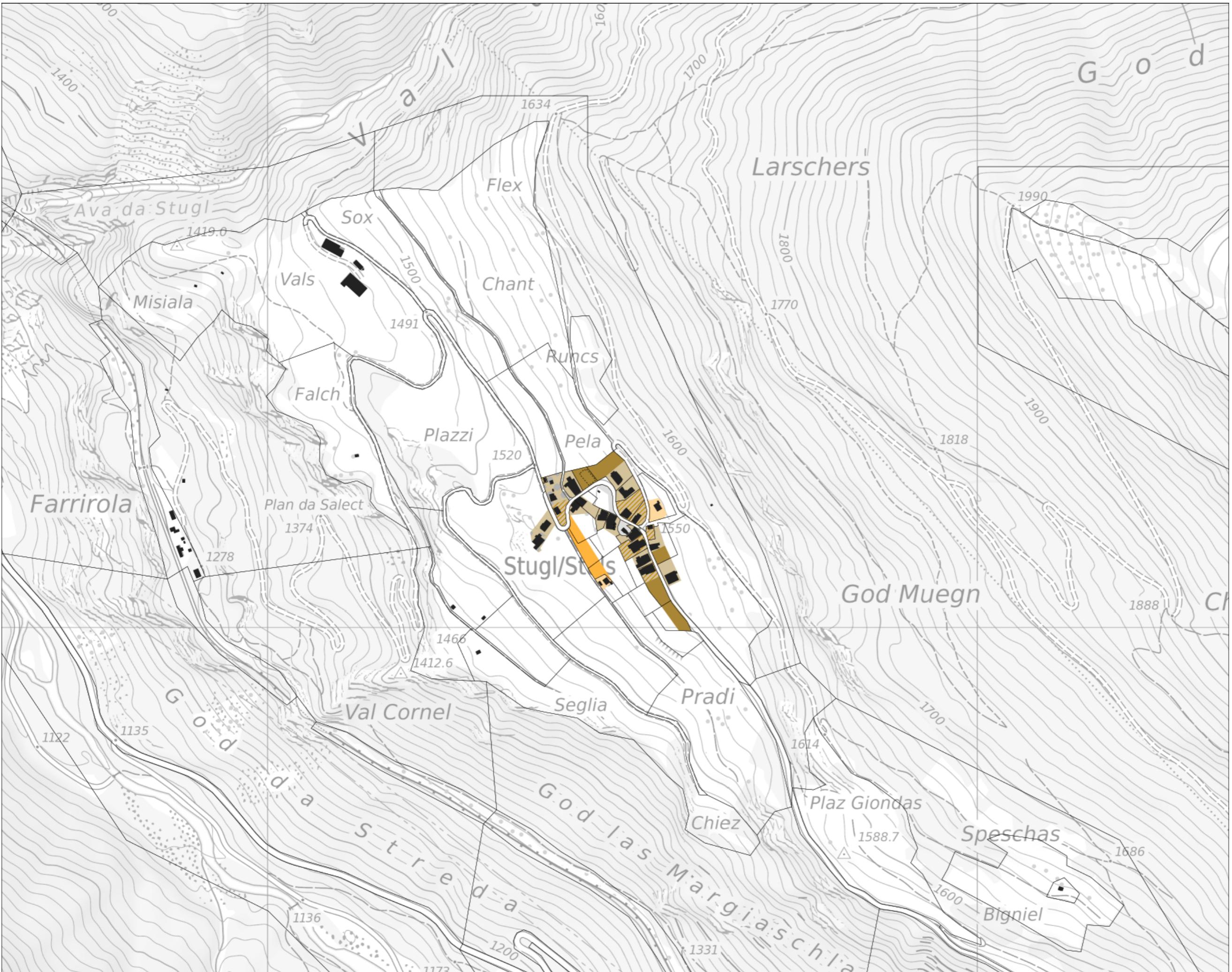




Gemeinde Bergün Filisur, Bergün (1/3) Nutzungsreserven



Gemeinde Bergün Filisur, Bergün (2/3) 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 (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)

N 1:5000

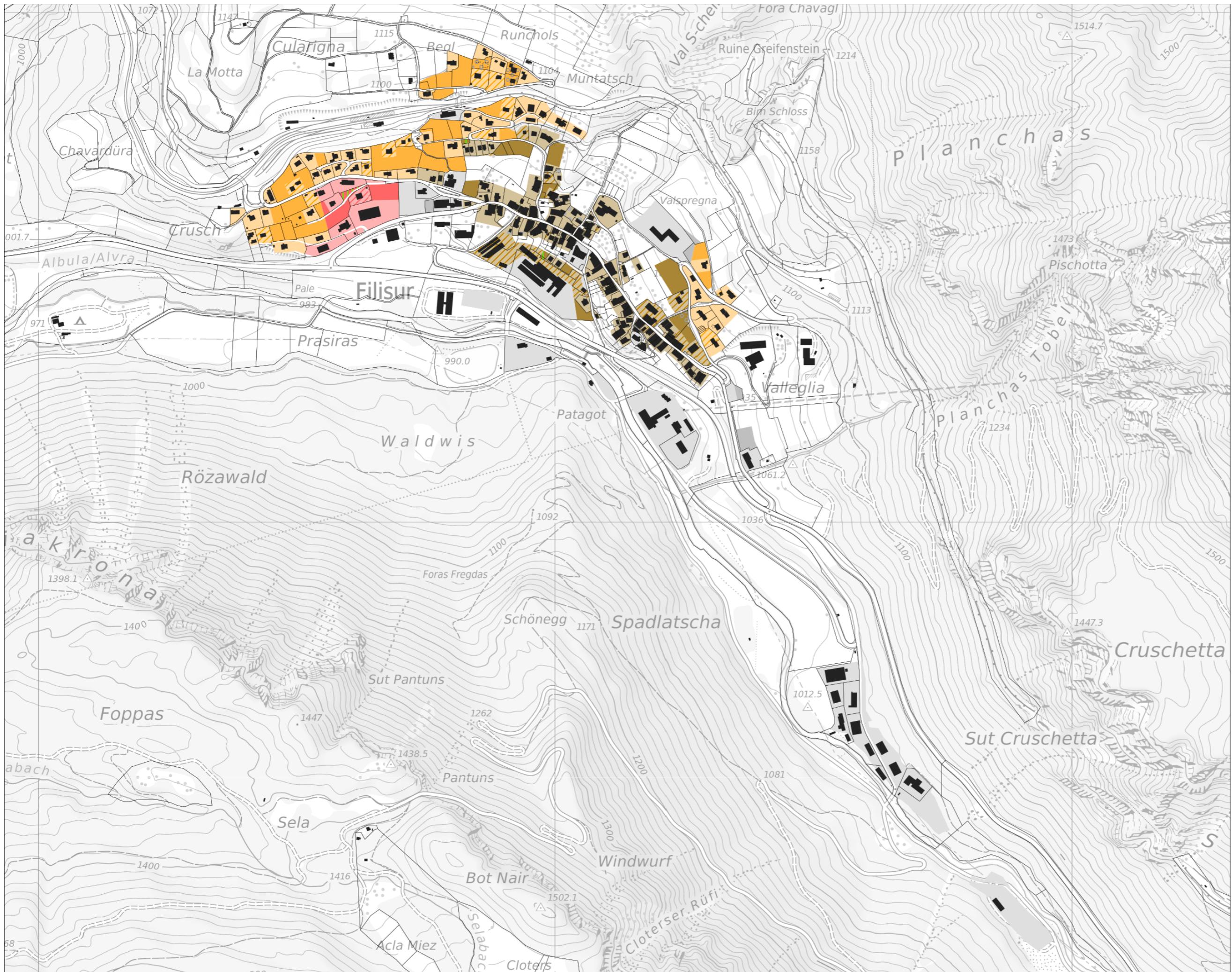
Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 13.01.2026

Gemeinde Bergün Filisur, Bergün (3/3) Nutzungsreserven



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 (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)



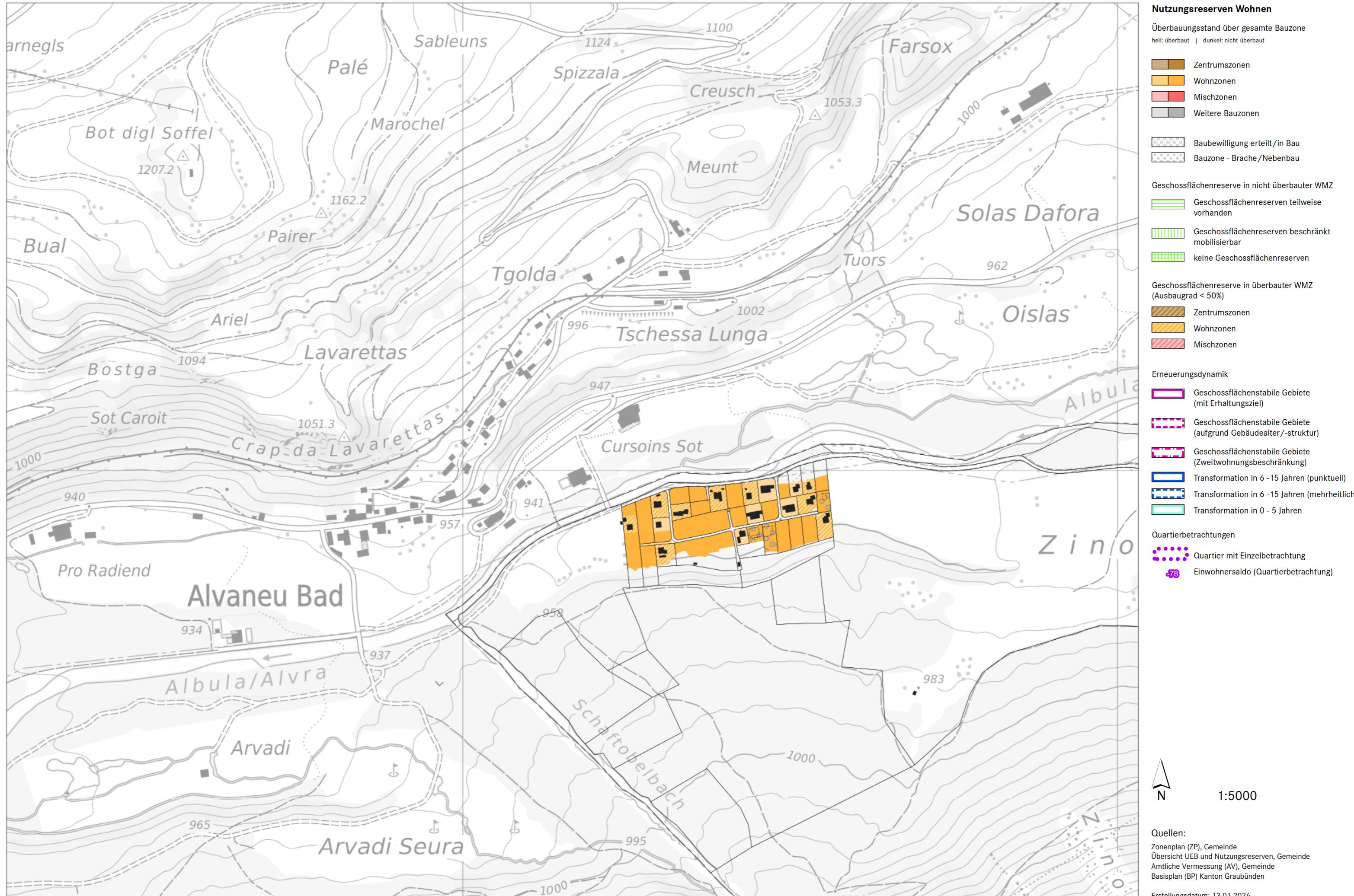
1:7000

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 (2/3) Nutzungsreserven



Gemeinde Bergün Filisur, Filisur (3/3) Nutzungsreserven

