



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

## Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Urmein

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)  
 Erstellungsdatum: 07.02.2023

Raumtyp\*: Ländlicher Raum  
 Handlungsraum\*: Viamala  
 Region: Viamala  
 Gemeindetyp: Agrarische Gemeinden (SA)  
 \* gemäss Raumkonzept

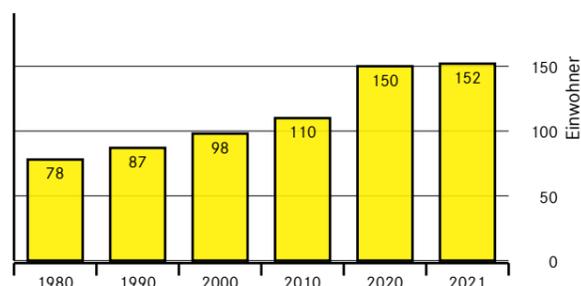
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:  
 Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

### Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2021  
 Bundesamt für Statistik, STATENT 2020

|                     | Total | in WMZ |
|---------------------|-------|--------|
| Einwohner           | 152   | 124    |
| Vollzeitäquivalente | 29    | 16     |
| Beschäftigte        | 59    | 36     |

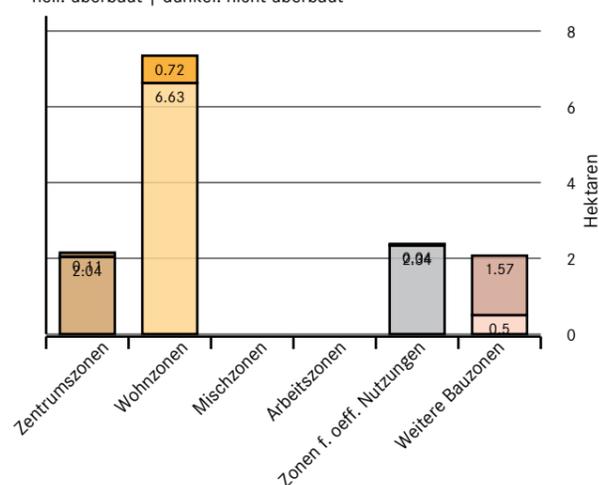
### Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



### Bauzonenstatistik

|                     | Total [ha]   | überbaut <sup>1)</sup> [ha] | nicht überbaut <sup>2)</sup> [ha] | Überbauungsgrad [%] |
|---------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Zentrumszonen       | 2.15         | 2.04                        | 0.11                              | 95                  |
| Wohnzonen           | 7.35         | 6.63                        | 0.72                              | 90                  |
| Mischzonen          | 0            | 0                           | 0                                 | 0                   |
| <b>Subtotal</b>     | <b>9.5</b>   | <b>8.67</b>                 | <b>0.83</b>                       | <b>91</b>           |
| Arbeitszonen        | 0            | 0                           | 0                                 | 0                   |
| Zonen f. öff. Nutz. | 2.38         | 2.34                        | 0.04                              | 98                  |
| Weitere Bauzonen    | 2.07         | 0.5                         | 1.57                              | 24                  |
| <b>Total</b>        | <b>13.94</b> | <b>11.51</b>                | <b>2.44</b>                       | <b>83</b>           |

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



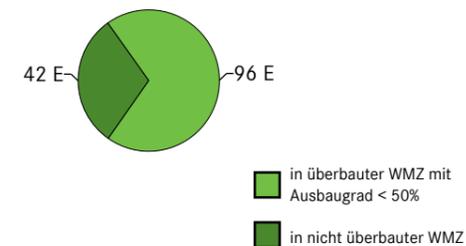
<sup>1)</sup> überbaut + Brachen/Nebenbauten <sup>2)</sup> nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

### Parameter für Kapazitätsberechnung

|                                    | Richtwert            | Verwendeter Wert     |  |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|--|
| <b>Bevölkerungsprognose in WMZ</b> | 124 E                | 124 E                | Ausgangslage (2021)                    |
|                                    | 137 E                | 137 E                | in 15 Jahren (2036)                    |
|                                    | 132 E                | 132 E                | in 25 Jahren (2046)                    |
| <b>Mobilisierbarkeit:</b>          | 30%                  | 8%                   | in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50% |
|                                    | 70%                  | 70%                  | in nicht überbauter WMZ                |
| <b>Geschossflächenverbrauch:</b>   | 70 m <sup>2</sup> /E | 70 m <sup>2</sup> /E | (inkl. Erschliessungsabzug)            |
| <b>Wohnanteil:</b>                 | 50%                  | 50%                  | in Zentrums- und Mischzonen            |
|                                    | 90%                  | 90%                  | in Wohnzonen                           |

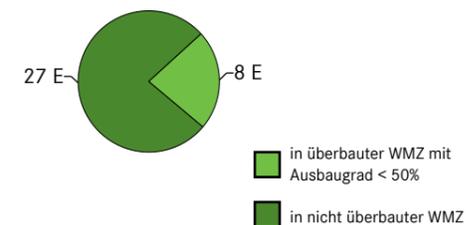
### Theoretische Kapazitätsreserve

| Werte in m <sup>2</sup> entsprechen der Bruttogeschossfläche |                   | WMZ                            | W    | M | Z    |
|--|-------------------|--------------------------------|------|---|------|
| Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ                    | [E]               | 42                             | 37   | 0 | 5    |
|  | [m <sup>2</sup> ] | 2910                           | 2591 | 0 | 319  |
| Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%             | [E]               | 96                             | 71   | 0 | 25   |
|  | [m <sup>2</sup> ] | 6715                           | 4991 | 0 | 1724 |
| <b>Theoret. Kapazitätsreserve</b>                            |                   | 137 E; 9625 m <sup>2</sup> BGF |      |   |      |



### Mobilisierbare Kapazitätsreserve

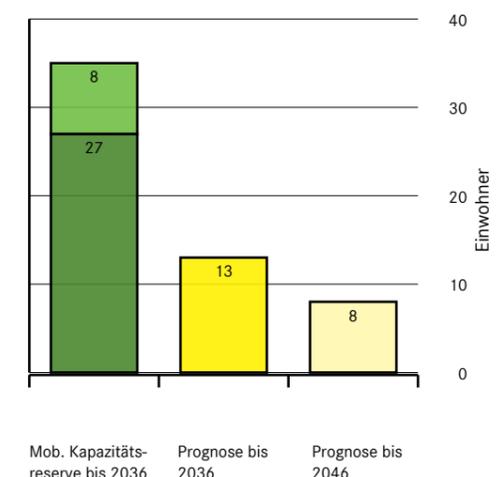
|   | WMZ | W  | M | Z |
|---|-----|----|---|---|
| mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]        | 27  | 23 | 0 | 3 |
| mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E] | 8   | 6  | 0 | 2 |
| Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung                    | 0   |    |   |   |
| Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte                   | 0   |    |   |   |
| <b>Mob. Kapazitätsreserve [E]</b>                         | 34  |    |   |   |



### Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

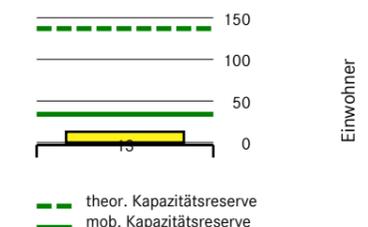
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2019 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

|      | in WMZ [E] | erwartete Entwicklung ab 2021 [E] | erwartete Entwicklung ab 2021 [%] |
|------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 2021 | 124        | -                                 | -                                 |
| 2036 | 137        | +13                               | +10.5                             |
| 2046 | 132        | +8                                | +6.5                              |



### Beurteilung Kapazität

| Prognose bis 2036  | Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2036 | Abweichung Prognose zu mob. Kapazität | Abweichung Prognose zu mob. Kapazität |
|--------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 13 E               | 34 E                                      | -21 E                                 |                                       |
| 910 m <sup>2</sup> | 2395 m <sup>2</sup>                       | -1485 m <sup>2</sup>                  | -62 %                                 |



### Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

- Durchschnittliche Einwohnerdichte:** 30.0 E/ha gemäss Raumtyp (D<sub>RT</sub>)  
 10.11 E/ha heute (D<sub>o</sub>)  
 14.42 E/ha Revisionsvorlage (D<sub>REV</sub>)
- Klassierung gemäss TWL:** A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf (Grobbedarf ist kleiner als mobilisierbare Kapazitätsreserve)
- Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre:** Kein Einzonungsbedarf

# 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 Parzelleiteilfläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnutzungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

## Annahmen für Kapazitätsberechnung

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

## Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3670\_2023-02-07\_uebnr.xtf

Zonenplan (ZP): 3670\_2023-02-07.xtf

## Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde

Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde

Gebäudedaten, AIB/GVG

Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde

Handlungsräume, ARE GR

Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR

Bevölkerungsperspektive 2019-2050 hohes Szenario

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

## Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_G = E_{+15} - C_{mob} \quad -19 \text{ E/VZA} = 15 \text{ E/VZA} - 34 \text{ E}$$

$$B_G \leq 0 \quad -19 \text{ E/VZA} \leq 0 \text{ E}$$

## Abkürzungsverzeichnis

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

B<sub>E</sub> = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung

B<sub>F</sub> = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte

B<sub>G</sub> = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte

C<sub>IE</sub> = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten

C<sub>mob</sub> = mobilisierbare Kapazitätsreserve

D<sub>0</sub> = heutige Dichte

D<sub>neu</sub> = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs

D<sub>Rev</sub> = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision

D<sub>RT</sub> = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp

E<sub>p</sub> = prognostizierte Einwohnerzahl

E<sub>+15</sub> = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren

GF<sub>B</sub> = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner

GF<sub>E</sub> = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner

WMZ<sub>neu</sub> = künftige WMZ-Fläche

WMZ<sub>Rev</sub> = WMZ-Fläche der Revision

WMZ<sub>0</sub> = bestehende WMZ-Fläche

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<br>[m <sup>2</sup> ] | überbaut<br>1)<br>[m <sup>2</sup> ] | nicht<br>überbaut<br>2)<br>[m <sup>2</sup> ] | überbaut<br>[%]                      | voll<br>erschlossen<br>[m <sup>2</sup> ] | teilweise<br>erschlossen<br>[m <sup>2</sup> ] | nicht<br>erschlossen<br>[m <sup>2</sup> ] | voll<br>erschlossen<br>von total<br>nicht überb.<br>[%] | baureif<br>[m <sup>2</sup> ] | in 5<br>Jahren<br>baureif<br>[m <sup>2</sup> ] |
| Dorfzone                                | 21487         | 20373                      | 1114                                | 95   | 1114                                 | 0  | 0   | 100                                       | 1114  | 0                            | 0  |
| Wohnzone 2                              | 65201         | 60637                      | 4564                                | 93   | 4564                                 | 0  | 0   | 100                                       | 3763  | 0                            | 801  |
| Wohnzone 3                              | 3135          | 3135                       | 0                                   | 100  | 0                                    | 0  | 0   | 0   | 0   | 0                            | 0  |
| Wohnzone für Einheimische Baltermeins   | 3046          | 2547                       | 499                                 | 84   | 499                                  | 0  | 0   | 100                                       | 499   | 0                            | 0  |
| Wohnzone für Einheimische Mühli         | 2134          | 0                          | 2134                                | 0  | 2134                                 | 0  | 0   | 100                                       | 0   | 2134                         | 0  |
| <b>Subtotal WMZ</b>                     | <b>95003</b>  | <b>86692</b>               | <b>8311</b>                         | <b>91</b>                                    | <b>8311</b>                          | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                                      | <b>100</b>                                | <b>5376</b>   | <b>2134</b>                  | <b>801</b>                                     |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 10734         | 10734                      | 0                                   | 100  | 0                                    | 0  | 0   | 0   | 0   | 0                            | 0  |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 13017         | 12650                      | 367                                 | 97   | 367                                  | 0  | 0   | 100                                       | 367   | 0                            | 0  |
| Ferienhauszone Aclas Heinzenberg        | 1850          | 1850                       | 0                                   | 100  | 0                                    | 0  | 0   | 0   | 0   | 0                            | 0  |
| Tourismuszone                           | 18843         | 3169                       | 15674                               | 17   | 15674                                | 0  | 0   | 100                                       | 0   | 15674                        | 0  |
| <b>Subtotal Weitere</b>                 | <b>44444</b>  | <b>28403</b>               | <b>16041</b>                        | <b>63</b>                                    | <b>16041</b>                         | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                                      | <b>100</b>                                | <b>367</b>  | <b>15674</b>                 | <b>0</b>                                       |
| <b>Total</b>                            | <b>139447</b> | <b>115095</b>              | <b>24352</b>                        | <b>82</b>                                    | <b>24352</b>                         | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                                      | <b>100</b>                                | <b>5743</b>   | <b>17808</b>                 | <b>801</b>                                     |

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

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.



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

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

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

**Erschliessung**

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

**Baureife**

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

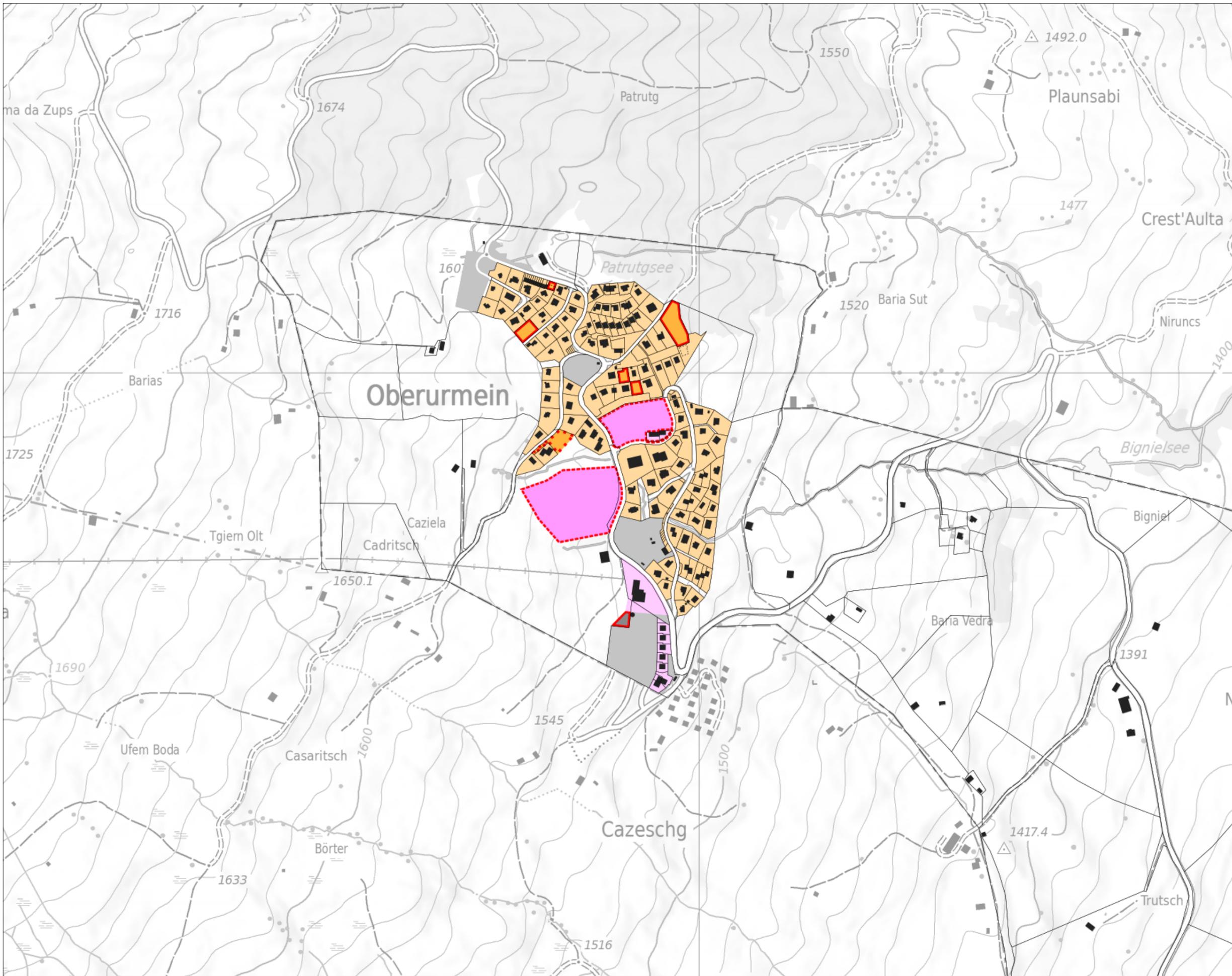


1:5000

**Quellen:**

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

Erstellungsdatum: 07.02.2023



**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: 07.02.2023

Gemeinde Urmein (1/2) Nutzungsreserven



**Nutzungsreserven Wohnen**

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

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

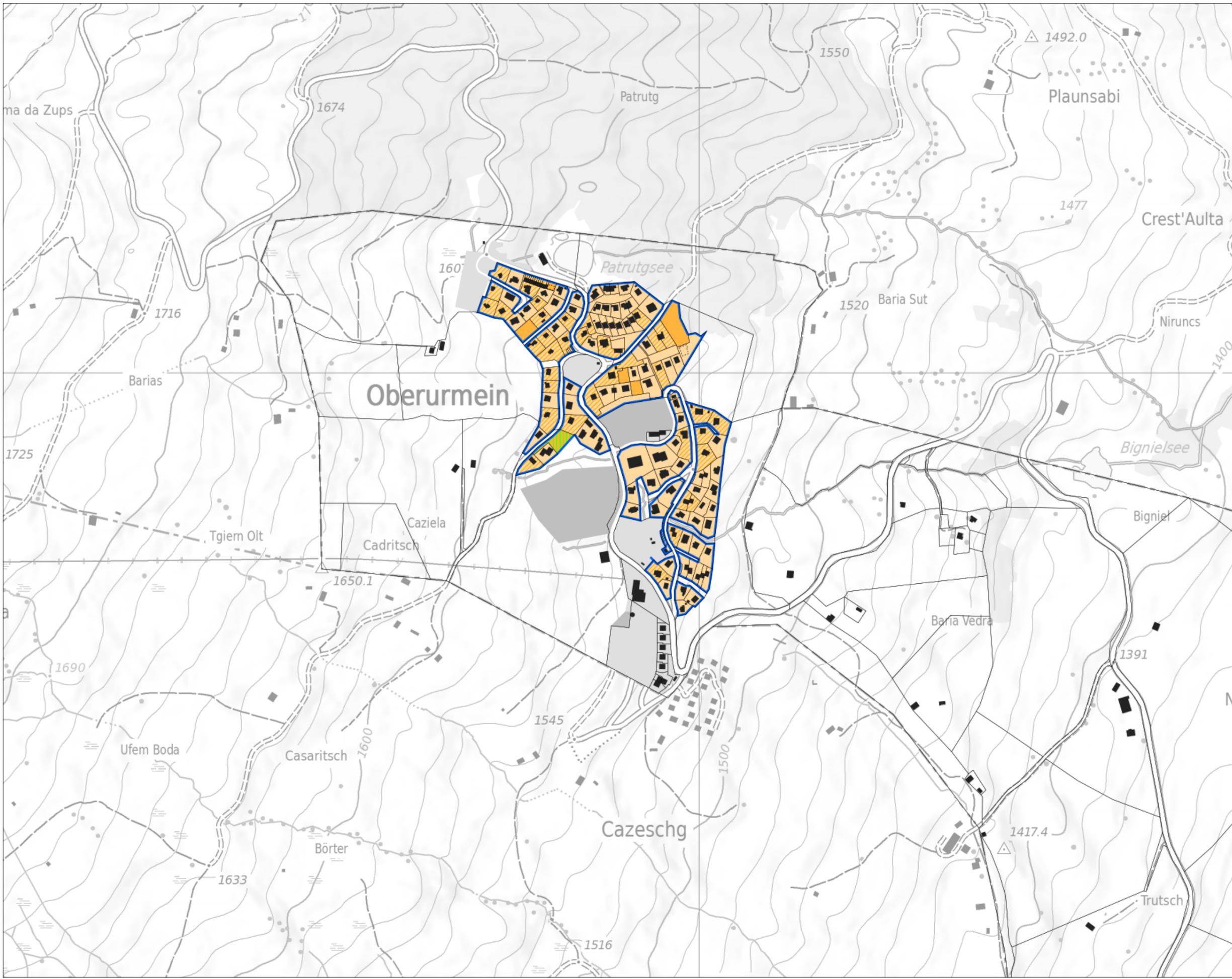
- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 -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

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N  
1:5000

Quellen:  
Zonenplan (ZP), Gemeinde  
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde  
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde  
Basisplan (BP) Kanton Graubünden  
Erstellungsdatum: 07.02.2023



**Nutzungsreserven Wohnen**

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

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

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  
1:5000

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

Erstellungsdatum: 07.02.2023

