



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

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Zillis-Reischen

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 12.10.2026

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

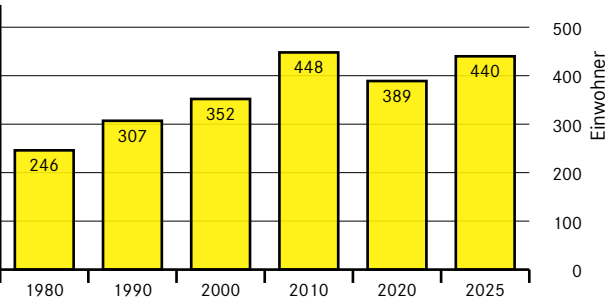
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2025
Bundesamt für Statistik, STATENT 2024

	Total	in WMZ
Einwohner	440	380
Vollzeitäquivalente	162	57
Beschäftigte	205	86

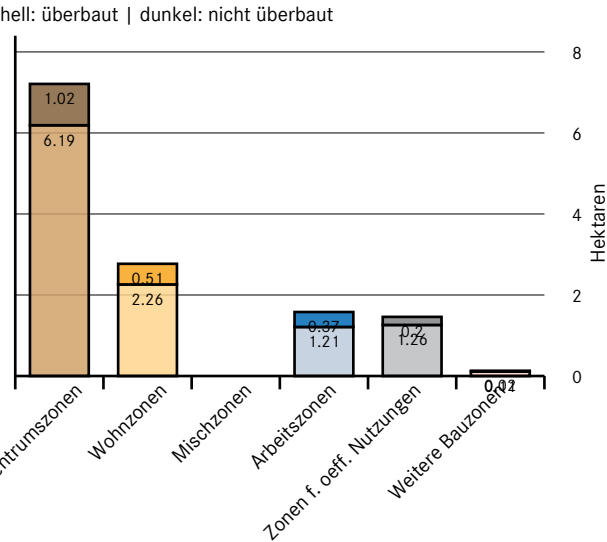
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut 1) [ha]	nicht überbaut 2) [ha]	Überbau- ungsgra d [%]
Zentrumszonen	7.21	6.19	1.02	86
Wohnzonen	2.78	2.26	0.51	81
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	9.98	8.45	1.53	85
Arbeitszonen	1.58	1.21	0.37	77
Zonen f. öff. Nutz.	1.46	1.26	0.2	86
Weitere Bauzonen	0.13	0.11	0.02	86
Total	13.15	11.03	2.12	84

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

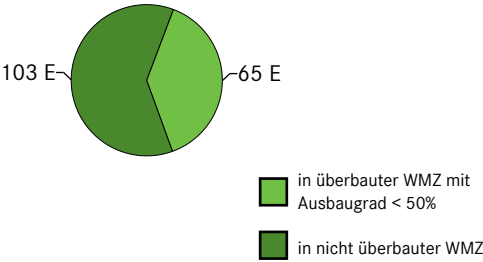


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	380 E (2025)	380 E (2025)	Ausgangslage
	437 E (2040)	437 E (2040)	in 15 Jahren
	460 E (2050)	460 E (2050)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	2%	2%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	50%	50%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	70 m²/E	70 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

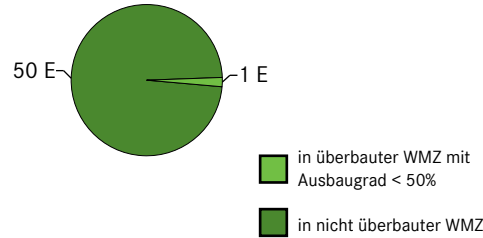
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	103	25	0	78
	[m²]	7192	1750	0	5442
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	65	10	0	55
	[m²]	4585	731	0	3853
Theoret. Kapazitätsreserve		168 E; 11776 m² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

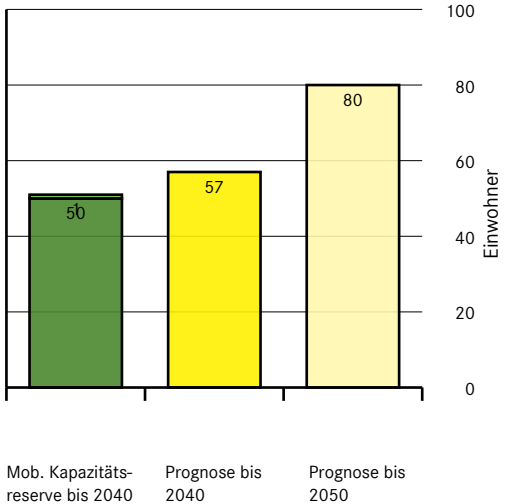
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	50	12	0	37
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	1	0	0	1
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	51			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

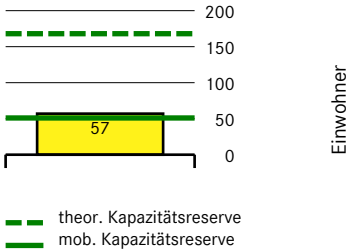
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 – 2055 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [%]
2025	380	-	-
2040	437	+57	+15.0
2050	460	+80	+21.1



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2040	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2040	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
57 E	51 E	+6 E	+11 %
3990 m²	3588 m²	+402 m²	



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWB Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte:	30.0 E/ha gemäss Raumtyp (D _{RT}) 38.04 E/ha heute (D _o)
Klassierung gemäss TWB:	C-Gemeinde mit Bevölkerungsprognose 2050 > mobilisierbare Kapazitätsreserve Jahr 2040
Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre:	Gemäss Kap. II Abs. 3 der Technischen Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ	
Kapazitätsreserve =	$\frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	
Kapazitätsreserve =	$\frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$

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): 3712_2026-08-18_uebnr.xtf

Datencheck UEB_NR/NUP¹⁾

Klasse	Anzahl Fehler
Stand_UEB	0
Nutzungsreserven	0
Erneuerungsdynamik	
Quartierbetrachtung	
Geometrieverlust Nutzungsreserven	0 (0 m²)
Geometrieverlust Stand UEB	0 (0 m²)

¹⁾ Vollständige Übersicht aller Fehler und Warnungen siehe Datei «BFSNR_Fehler_Warnungen.xtf»

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 – 2055 hohes Szenario
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Abkürzungsverzeichnis

Ermittlung Kapazitätsreserven

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

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

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

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

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut ¹) [m²]	nicht überbaut ²) [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Kernzone	32023	29859	2164	93	2164	0	0	100	1703	0	460
Dorfzone	38207	31460	6747	82	6747	0	0	100	3958	0	2788
Dorfzone A	1855	590	1265	32	1265	0	0	100	1265	0	0
Wohnzone 0.5	15302	14089	1213	92	1213	0	0	100	1213	0	0
Wohnzone 0.35	8489	6242	2247	74	2247	0	0	100	2030	0	216
Wohnzone 0.4	3976	2298	1678	58	1678	0	0	100	1678	0	0
Subtotal WMZ	99852	84538	15314	84	15314	0	0	100	11847	0	3464
Gewerbe- / Wohnzone	10108	10108	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Gewerbezone NIsIas	5689	2039	3650	36	3650	0	0	100	3650	0	0
Subtotal Arbeit	15797	12147	3650	76	3650	0	0	100	3650	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11579	10580	999	91	999	0	0	100	887	0	112
Zone öffentliche Anlagen	3020	1986	1034	66	1034	0	0	100	0	0	1034
Zone für Grünflächen	1259	1085	174	86	174	0	0	100	174	0	0
Subtotal Weitere	15858	13651	2207	86	2207	0	0	100	1061	0	1146
Total	131507	110336	21171	83	21171	0	0	100	16558	0	4610

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

N 1:7000

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

Erstellungsdatum: 12.10.2026



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)

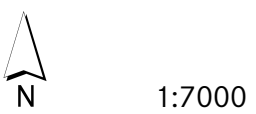
Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

Quartier mit Einzelbetrachtung

78

Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



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

Erstellungsdatum: 12.10.2026