



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: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)
Erstellungsdatum: 12.10.2026

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

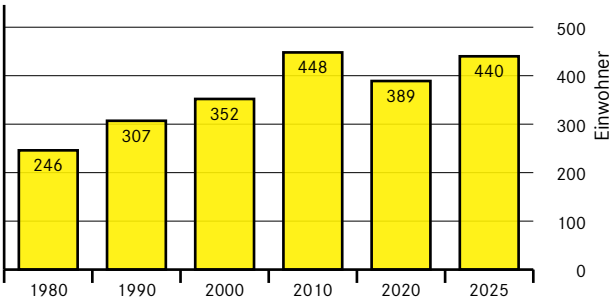
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

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

	Total	in WMZ
Einwohner	440	381
Vollzeitäquivalente	162	54
Beschäftigte	205	82

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

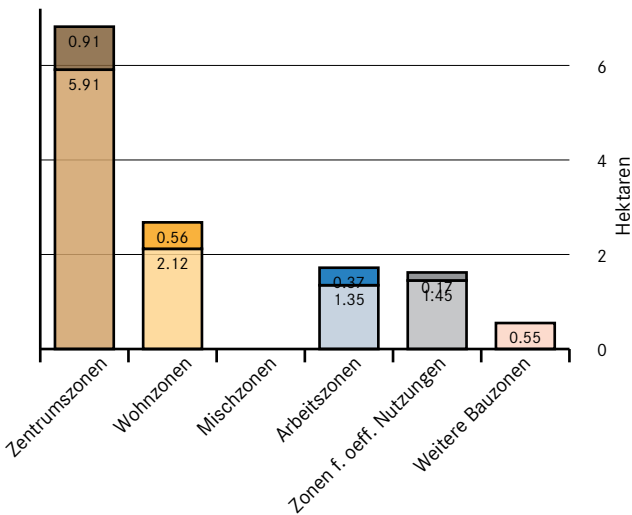


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut 1) [ha]	nicht überbaut 2) [ha]	Überbau- ungsgra d [%]
Zentrumszonen	6.83	5.91	0.91	87
Wohnzonen	2.67	2.12	0.56	79
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	9.5	8.03	1.47	85
Arbeitszonen	1.72	1.35	0.37	79
Zonen f. öff. Nutz.	1.62	1.45	0.17	90
Weitere Bauzonen	0.55	0.55	0.0	100
Total	13.38	11.38	2.0	85

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

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

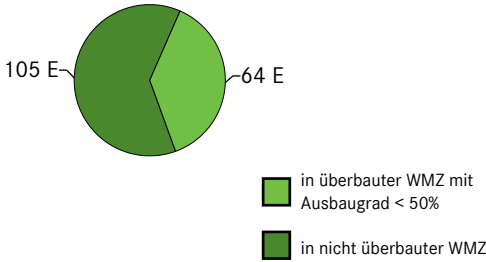


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	381 E (2025)	381 E (2025)	Ausgangslage
	438 E (2040)	438 E (2040)	in 15 Jahren
	461 E (2050)	461 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

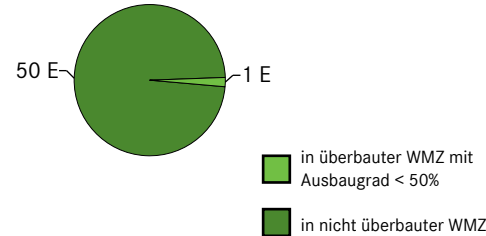
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	105	34	0	71
	[m²]	7365	2368	0	4997
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	64	13	0	51
	[m²]	4460	917	0	3544
Theoret. Kapazitätsreserve		169 E; 11826 m² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

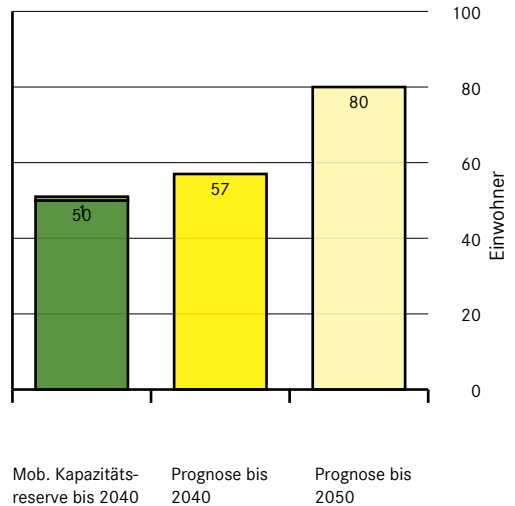
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	50	16	0	34
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	1	0	0	1
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	51			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

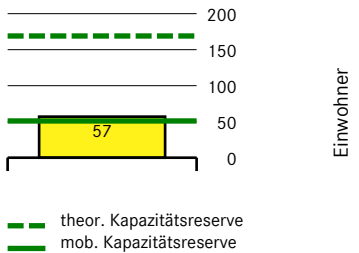
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 – 2055 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [E]	erwartete Entwicklung ab 2025 [%]
2025	381	-	-
2040	438	+57	+15.0
2050	461	+80	+21.0



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	3590 m²	+400 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_2026-09-24_uebnr.xtf
Zonenplan (ZP): 3712_2026-10-06.xtf

Datencheck UEB_NR/NUP¹⁾

Klasse	Anzahl Fehler
Stand_UEB	1
Nutzungsreserven	1
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	32613	29618	2995	91	2995	0	0	100	2700	0	295
Dorfzone	33789	28860	4929	85	4929	0	0	100	4796	0	133
Dorfzone A	1855	650	1205	35	1205	0	0	100	1205	0	0
Wohnzone 0.4	3698	3184	514	86	514	0	0	100	514	0	0
Wohnzone 0.5	23038	18002	5035	78	5035	0	0	100	4819	0	216
Subtotal WMZ	94993	80314	14678	84	14678	0	0	100	14034	0	644
Gewerbe-/Wohnzone	11469	11469	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Gewerbezone Nislas	5689	2039	3651	36	3651	0	0	100	3651	0	0
Subtotal Arbeit	17158	13508	3651	78	3651	0	0	100	3651	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9681	8753	928	90	928	0	0	100	928	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3256	3256	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas	751	0	751	0	751	0	0	100	751	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum	737	737	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für öffentliche Anlagen	1759	1759	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Garten- und Freihaltezone	4679	4679	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Parkierungszone	784	784	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	21647	19968	1679	92	1679	0	0	100	1679	0	0
Total	133798	113790	20008	85	20008	0	0	100	19364	0	644

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



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)

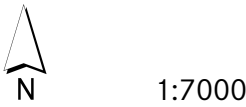
Transformation in 6 - 15 Jahren (mehrfach)

Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

Quartier mit Einzelbetrachtung

Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



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

Erstellungsdatum: 12.10.2026