



Strukturplanentwicklung Schweiz
 Ufficio per il sviluppo del territorio del Canton Ticino
 Ufficio per lo sviluppo del territorio del Canton

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Tamins

Anwendungsfall: Rechtskräftig
 Erstellungsdatum: 16.06.2025

Raumtyp*: Suburbaner Raum
 Handlungsraum*: Nordbünden
 Region: Imboden
 Gemeindetyp: Periurbane Gemeinden nicht-metropolitaner Regionen (NP)
 * gemäss Raumkonzept

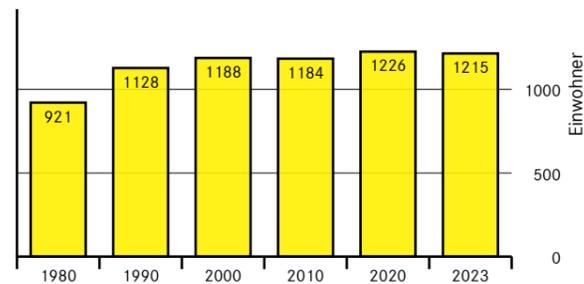
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
 Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023
 Bundesamt für Statistik, STATENT 2022

	Total	in WMZ
Einwohner	1215	1170
Vollzeitäquivalente	185	92
Beschäftigte	260	138

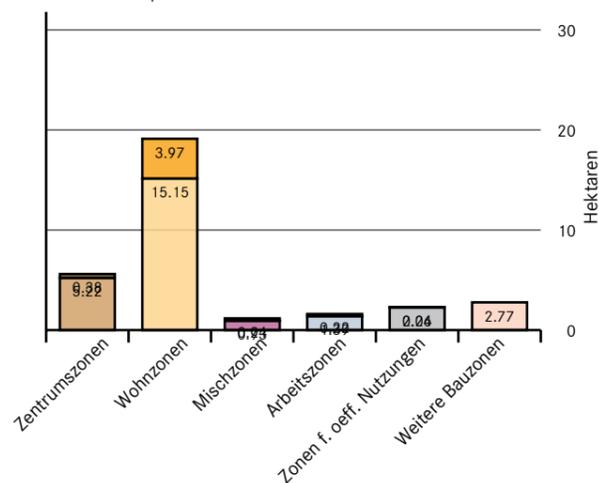
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	5.6	5.22	0.38	93
Wohnzonen	19.13	15.15	3.97	79
Mischzonen	1.16	0.93	0.24	80
Subtotal	25.89	21.31	4.59	82
Arbeitszonen	1.61	1.39	0.22	86
Zonen f. öff. Nutz.	2.3	2.26	0.04	98
Weitere Bauzonen	2.77	2.77	0.0	100
Total	32.57	27.73	4.85	85

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



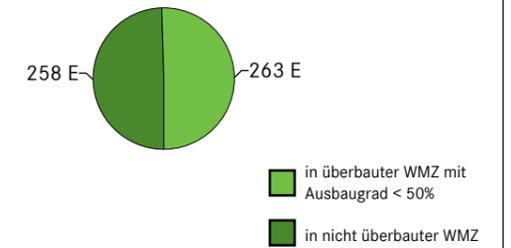
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	1170 E (2023)	1170 E (2023)	Ausgangslage
	1246 E (2038)	1246 E (2038)	in 15 Jahren
	1200 E (2048)	1200 E (2048)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	40%	25%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m ² /E	60 m ² /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

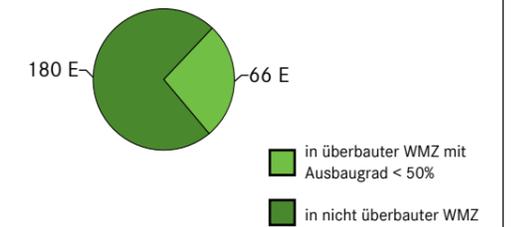
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m ² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	258	230	8	20
	[m ²]	15464	13822	466	1175
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	263	220	15	28
	[m ²]	15753	13174	889	1689
Theoret. Kapazitätsreserve		520 E; 31217 m ² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

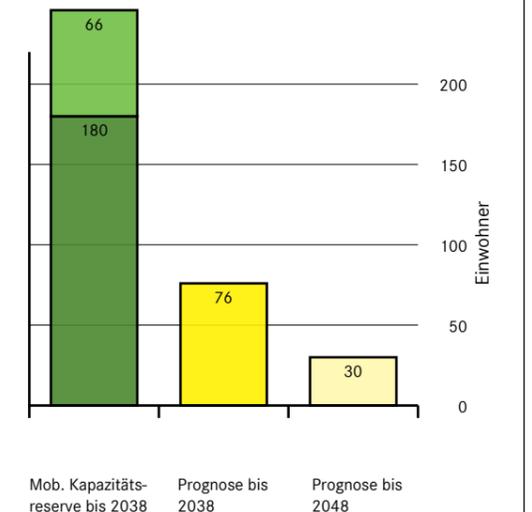
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	180	161	5	14
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	66	55	4	7
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	245			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

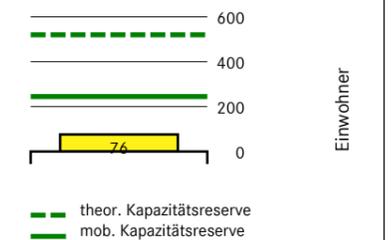
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [%]
2023	1170	-	-
2038	1246	+76	+6.5
2048	1200	+30	+2.6



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2038	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
76 E	245 E	-169 E	
4560 m ²	14723 m ²	-10163 m ²	-69 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
 45.19 E/ha heute (D_o)

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf (Grobbedarf ist kleiner als mobilisierbare Kapazitätsreserve)

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Kein Einzonungsbedarf

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve im überbauten VZNE

$$K_{\text{ÜB}} = \frac{\text{max. VZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{AZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{mAG}}{\text{max. VZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{AZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{mAG}}$$

Kapazitätsreserve im überbauten VZNE mit Ausbaugrad 80%

$$K_{\text{ÜB}} = \frac{\text{max. VZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{AZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{mAG}}{\text{max. VZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{AZ} - \text{max. VZ} \cdot \text{mAG}}$$

max. VZ = Höchstzulassung für die Zone (gemäss Zonenplan)
 max. VZ = Höchstzulassung für die Zone (überbaut)
 AZ = Ausnutzungsziffer
 VZNE = VZNE-Fläche
 mAG = maximaler Ausbaugrad

Annahmen für Kapazitätsberechnung

- Ausnutzungsziffer (AZ):** gemäss Baugesetz
 AZ 1 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): 3733_2025-06-16_uebnr.xtf
 Zonenplan (ZP): 3733_2025-06-16.ztf

Quellen:

- Zonenplan (ZP), Gemeinde
- Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
- Gebäudedaten, AIB/GVG
- Eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR)
- Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
- Handlungsräume, ARE GR
- Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario
- Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_G = E_{+15} - C_{mob} \quad -163 \text{ E/VZA} = 82 \text{ E/VZA} - 245 \text{ E}$$

$$B_G \leq 0 \quad -163 \text{ E/VZA} \leq 0 \text{ E}$$

Abkürzungsverzeichnis

- AZ_z = mittlere Ausnutzungsziffer
- B_G = Bauzonenbedarf nach Baugesetz für zusätzl. BV einer Berücksichtigung der Innenentwicklung
- B₁ = Flächenbedarf für Bauzone einer Berücksichtigung der baulichen Ebene
- B₂ = Flächenbedarf für Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
- C_{mob} = Kapazität aus Innenentwicklungspotenzialen
- C_{mob} = realisierbare Kapazitätsreserve
- E₁ = heutige Fläche
- E₁₅ = neue Einwohnerfläche, ermittelt anhand des prognostizierten Flächenbedarfs
- E₁₅ = neue Einwohnerfläche, ermittelt anhand der VZNE Fläche der Bauzone
- E₁₅ = durchschnittliche Einwohnerfläche pro Raumtyp
- E₁₅ = prognostizierter Einwohnermarkt
- E₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenanzahl in 15 Jahren
- E₁₅ = Beschäftigtenbedarf der zusätzlichen Einwohner
- E₁₅ = durchschnittlicher Beschäftigtenbedarf pro Einwohner
- VZNE₁₅ = künftige VZNE Fläche
- VZNE₁₅ = VZNE Fläche der Bauzone
- VZNE₁₅ = realisierbare VZNE Fläche

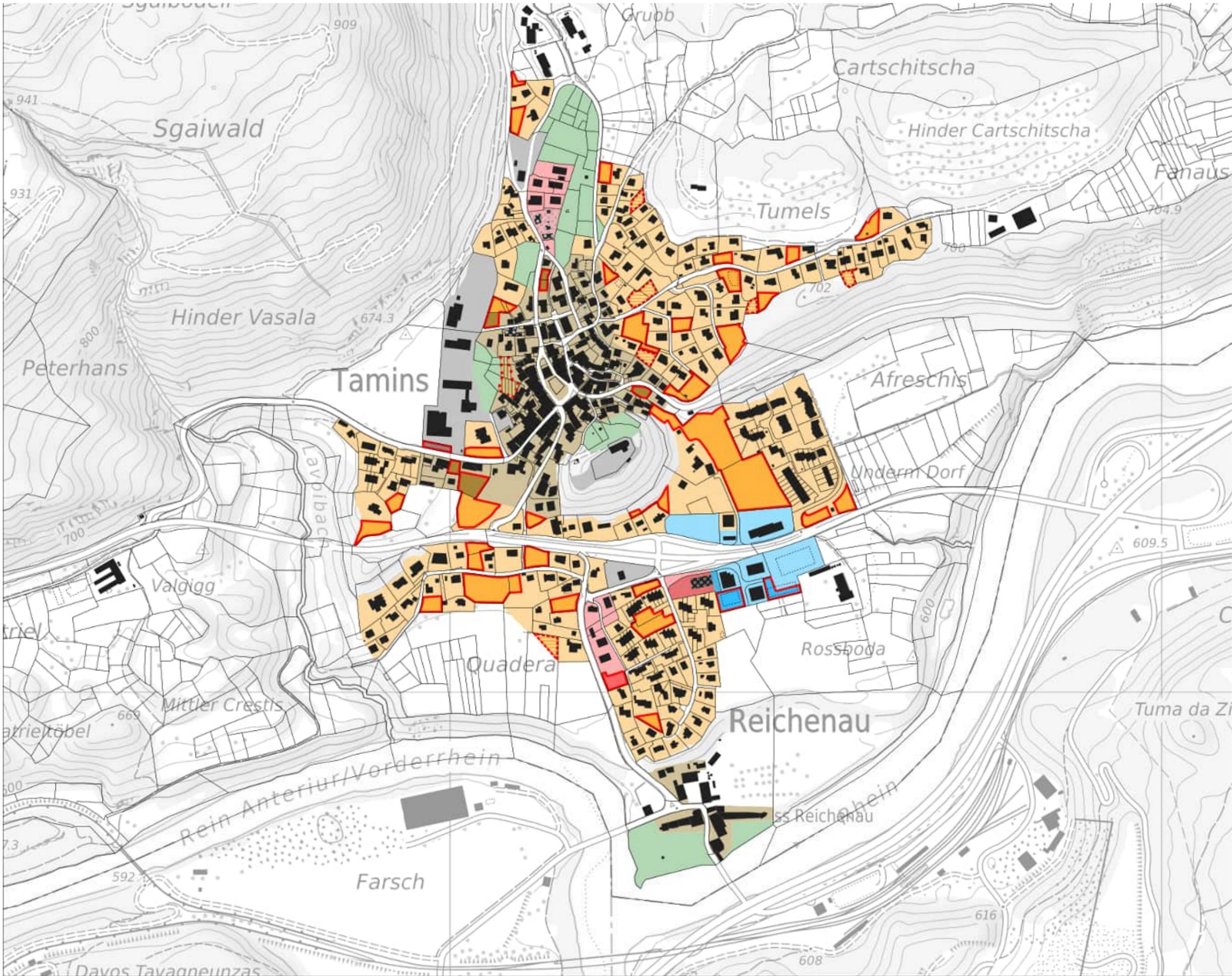
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

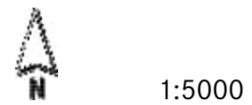
Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		Total [m ²]	überbaut 1) [m ²]	nicht überbaut 2) [m ²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m ²]	teilweise erschlossen [m ²]	nicht erschlossen [m ²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m ²]	in 5 Jahren baureif [m ²]
Dorfkernzone	55998	52248	3750	93	2707	0	1043	72	2707	0	1043
Wohnzone 1	24340	20405	3935	84	2653	1283	0	67	2653	1283	0
Wohnzone 2	127753	99804	27949	78	26139	1810	0	94	26139	1810	0
Wohnzone 3	39167	31320	7847	80	7847	0	0	100	7847	0	0
Wohn- und Gewerbezone 2	9508	8797	711	93	711	0	0	100	711	0	0
Wohn- und Gewerbezone 3	2139	476	1663	22	1663	0	0	100	1663	0	0
Subtotal WMZ	258905	213050	45855	82	41720	3093	1043	90	41720	3093	1043
Gewerbezone	16070	13860	2210	86	2210	0	0	100	2210	0	0
Subtotal Arbeit	16070	13860	2210	86	2210	0	0	100	2210	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20794	20374	421	98	421	0	0	100	421	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2232	2232	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für Grünflächen	27736	27736	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	50762	50342	421	99	421	0	0	100	421	0	0
Total	325737	277252	48486	85	44351	3093	1043	91	44351	3093	1043

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

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

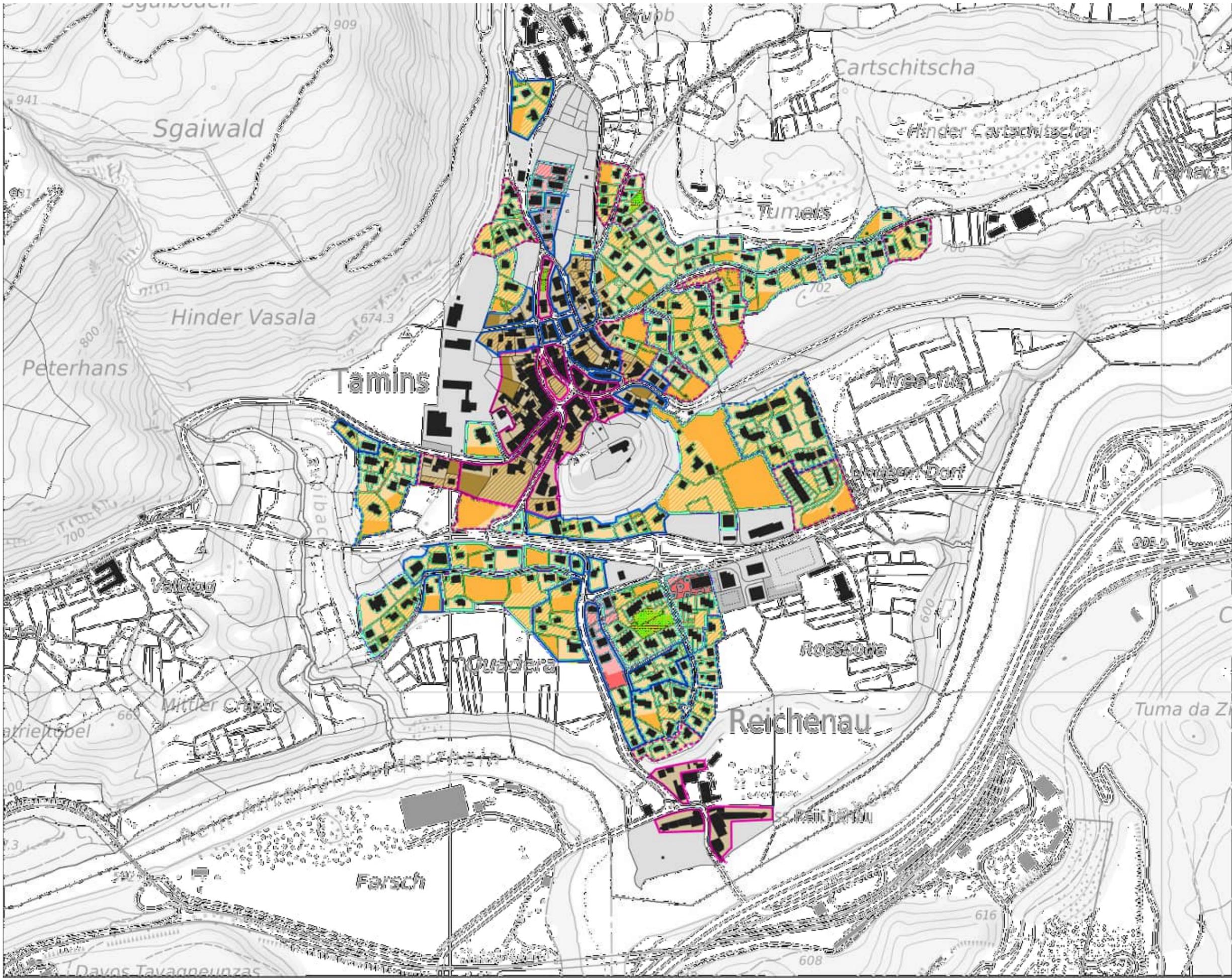


- Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)**
- Übersicht / Detailansicht**
 - Zonenplan**
 - Wohnzonen**
 - Mischzonen**
 - Arbeitszonen**
 - Zonen für öffentliche Nutzungen**
 - Eingeschränkte Bauzonen**
 - Wohn- und Gewerbezone**
 - Wohnbauzonen**
 - Grundstückauswahl**
 - Baum- / Freizeitanlagen**
- Erschliessung**
- teilweise erschlossen**
 - nicht erschlossen**
- Baureife**
- baureif**
 - nicht baureif**
 - langfristig baureif**



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

Erstellungsdatum: 16.06.2025



- 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
1:5000

Quellen:
Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden
Erstellungsdatum: 16.06.2025