



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

## Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Tamins

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)  
 Erstellungsdatum: 16.06.2025

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

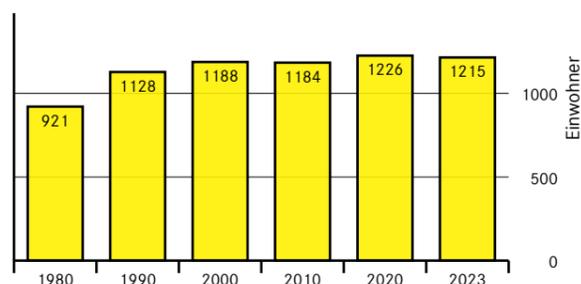
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:  
 Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

### 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

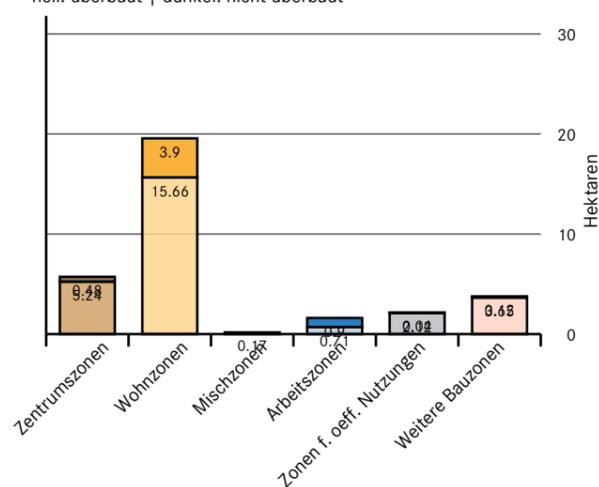
### Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



### Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut <sup>1)</sup> [ha]	nicht überbaut <sup>2)</sup> [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	5.72	5.24	0.48	92
Wohnzonen	19.55	15.66	3.9	80
Mischzonen	0.17	0.17	0.0	100
<b>Subtotal</b>	<b>25.44</b>	<b>21.07</b>	<b>4.37</b>	<b>83</b>
Arbeitszonen	1.61	0.71	0.9	44
Zonen f. öff. Nutz.	2.16	2.12	0.04	98
Weitere Bauzonen	3.76	3.65	0.12	97
<b>Total</b>	<b>32.98</b>	<b>27.54</b>	<b>5.44</b>	<b>84</b>

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



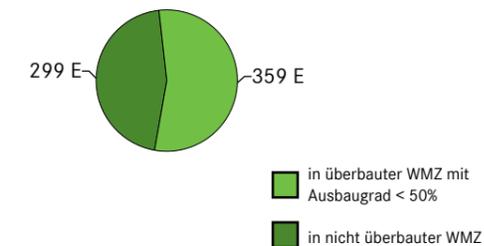
<sup>1)</sup> überbaut + Brachen/Nebenbauten <sup>2)</sup> nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

### Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
<b>Bevölkerungsprognose in WMZ</b>	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
<b>Mobilisierbarkeit:</b>	40%	25%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
<b>Geschossflächenverbrauch:</b>	60 m <sup>2</sup> /E	60 m <sup>2</sup> /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
<b>Wohnanteil:</b>	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

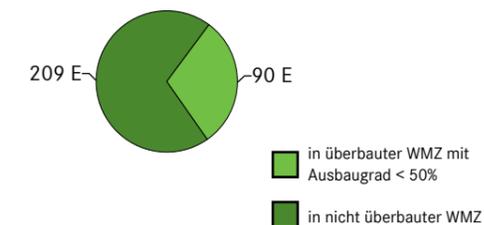
### Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m <sup>2</sup> entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	299	266	0	33
	[m <sup>2</sup> ]	17949	15955	0	1994
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	359	337	0	23
	[m <sup>2</sup> ]	21554	20191	0	1362
<b>Theoret. Kapazitätsreserve</b>		658 E; 39503 m <sup>2</sup> BGF			



### Mobilisierbare Kapazitätsreserve

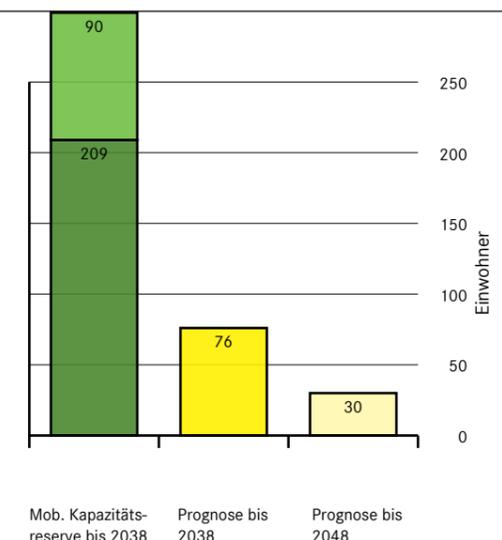
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	209	185	0	23
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	90	84	0	6
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
<b>Mob. Kapazitätsreserve [E]</b>	298			



### Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

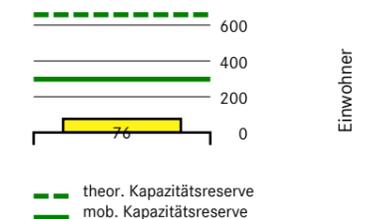
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	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	298 E	-222 E	
4560 m <sup>2</sup>	17905 m <sup>2</sup>	-13345 m <sup>2</sup>	-75 %



### Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

**Durchschnittliche Einwohnerdichte:** 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D<sub>RT</sub>)  
 45.19 E/ha heute (D<sub>o</sub>)  
 48.98 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 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 50%**

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

max. VZ = Höchstzulassung für die Zone (gemäss Zonenplan)  
 max. VZ = Höchstzulassung für die Zone (überbauter Teil)  
 AZ = Ausnutzungsziffer  
 VZNE = VZNE-Fläche  
 mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

## Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_G = E_{+15} - C_{\text{mob}} \quad -216 \text{ E/VZA} = 82 \text{ E/VZA} - 298 \text{ E}$$

$$B_G \leq 0 \quad -216 \text{ E/VZA} \leq 0 \text{ E}$$

## 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

## Abkürzungsverzeichnis

- AZ<sub>z</sub> = mittlere Ausnutzungsziffer
- B<sub>G</sub> = Bauzonenbedarf nach Baugesetz für zusätzl. BV einer Berücksichtigung der Innenentwicklung
- B<sub>1</sub> = Flächenbedarf für Bauzone einer Berücksichtigung der baulichen Ebene
- B<sub>2</sub> = Flächenbedarf für Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
- C<sub>mob</sub> = Kapazität aus Innenentwicklungspotenzialen
- C<sub>mob</sub> = mobilisierbare Kapazitätsreserve
- E<sub>1</sub> = heutige Fläche
- E<sub>15</sub> = neue Einwohnerfläche, ermittelt anhand des prognostizierten Flächenbedarfs
- E<sub>15</sub> = neue Einwohnerfläche, ermittelt anhand der VZNE Fläche der Bauzone
- E<sub>15</sub> = durchschnittliche Einwohnerfläche nach Raumtyp
- E<sub>15</sub> = prognostizierter Einwohneranteil
- E<sub>15</sub> = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenanzahl im 15. Jahren
- E<sub>15</sub> = Beschäftigtenbedarf der zusätzlichen Einwohner
- E<sub>15</sub> = durchschnittlicher Beschäftigtenbedarf pro Einwohner
- VZNE<sub>15</sub> = künftige VZNE Fläche
- VZNE<sub>15</sub> = VZNE Fläche der Bauzone
- VZNE<sub>15</sub> = 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 <sup>2</sup> ]	überbaut 1) [m <sup>2</sup> ]	nicht überbaut 2) [m <sup>2</sup> ]	überbaut [%]	voll erschlossen [m <sup>2</sup> ]	teilweise erschlossen [m <sup>2</sup> ]	nicht erschlossen [m <sup>2</sup> ]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m <sup>2</sup> ]	in 5 Jahren baureif [m <sup>2</sup> ]
Kernzone Schlossareal Reichenau	10651	8875	1776	83	1776	0	0	100	1776	0	0
Dorfkernzone	46569	43561	3008	94	2715	293	0	90	2715	0	293
Wohnzone 1	24179	20405	3774	84	2492	1282	0	66	2492	1282	0
Wohnzone 2	133082	104965	28117	79	25269	2848	0	90	25269	2848	0
Wohnzone 3	38250	31186	7064	82	7064	0	0	100	7064	0	0
Wohn- und Gewerbezone 3	1663	1663	0	100	0	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotal WMZ</b>	<b>254394</b>	<b>210655</b>	<b>43739</b>	<b>82</b>	<b>39316</b>	<b>4423</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>39316</b>	<b>4130</b>	<b>293</b>
Gewerbezone	15412	7105	8307	46	8307	0	0	100	8307	0	0
Lagerzone	722	0	722	0	722	0	0	100	722	0	0
<b>Subtotal Arbeit</b>	<b>16134</b>	<b>7105</b>	<b>9029</b>	<b>44</b>	<b>9029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>9029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17628	17207	421	98	421	0	0	100	421	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3954	3954	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für Grünflächen	25710	25710	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für Grün- und Freizeitflächen	10743	10743	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Parkierungszone	1188	0	1188	0	1188	0	0	100	1188	0	0
<b>Subtotal Weitere</b>	<b>59223</b>	<b>57614</b>	<b>1609</b>	<b>97</b>	<b>1609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>1609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>329751</b>	<b>275374</b>	<b>54377</b>	<b>83</b>	<b>49954</b>	<b>4423</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>49954</b>	<b>4130</b>	<b>293</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)**

**Übersicht / detaillierte Ansicht**

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Wohn- und Freizeitzonen
- Weidenbauzonen

**Übersicht / detaillierte Ansicht**

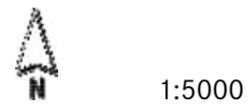
- Gebäudeausbau nicht möglich
- Baum- / Obst- / Weidenbau

**Erschliessung**

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

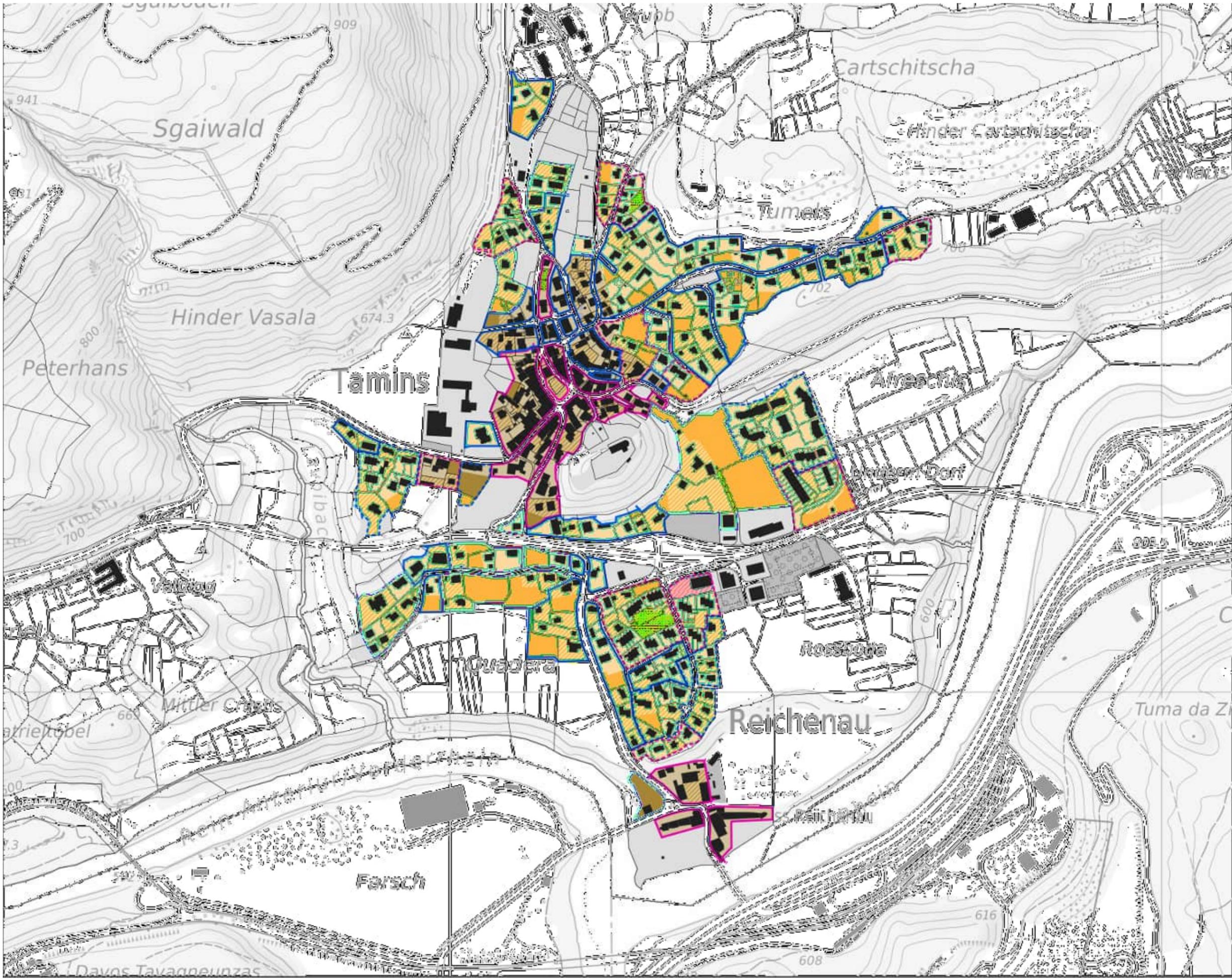
**Baureife**

- 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  
 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