

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Tamins

Anwendungsfall: Rechtskräftig
 Erstellungsdatum: 17.11.2025

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

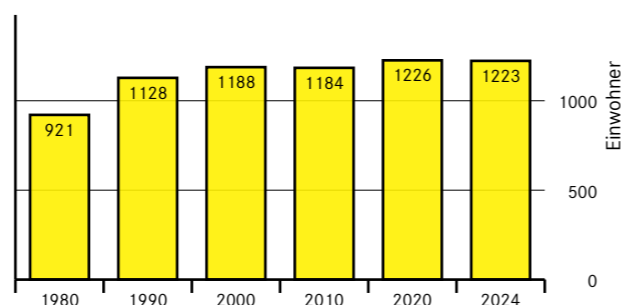
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
 Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2024
 Bundesamt für Statistik, STATENT 2023

	Total	in WMZ
Einwohner	1223	1176
Vollzeitäquivalente	190	83
Beschäftigte	256	120

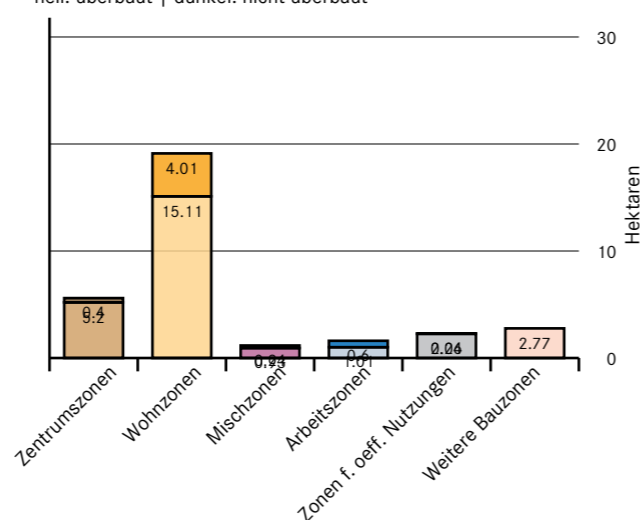
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	5.6	5.2	0.4	93
Wohnzonen	19.13	15.11	4.01	79
Mischzonen	1.16	0.93	0.24	80
Subtotal	25.89	21.24	4.65	82
Arbeitszonen	1.61	1.01	0.6	63
Zonen f. öff. Nutz.	2.3	2.26	0.04	98
Weitere Bauzonen	2.77	2.77	0.0	100
Total	32.57	27.28	5.3	84

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



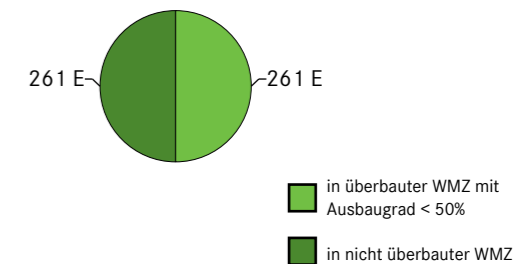
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	1176 E (2024)	1176 E (2024)	Ausgangslage
	1235 E (2039)	1235 E (2039)	in 15 Jahren
	1246 E (2049)	1246 E (2049)	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

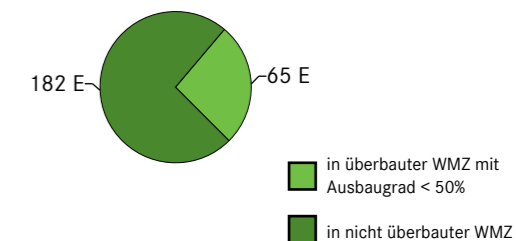
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m ² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	261	232	8	22
	[m ²]	15665	13905	466	1294
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	261	220	15	27
	[m ²]	15664	13174	889	1600
Theoret. Kapazitätsreserve		522 E; 31329 m ² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

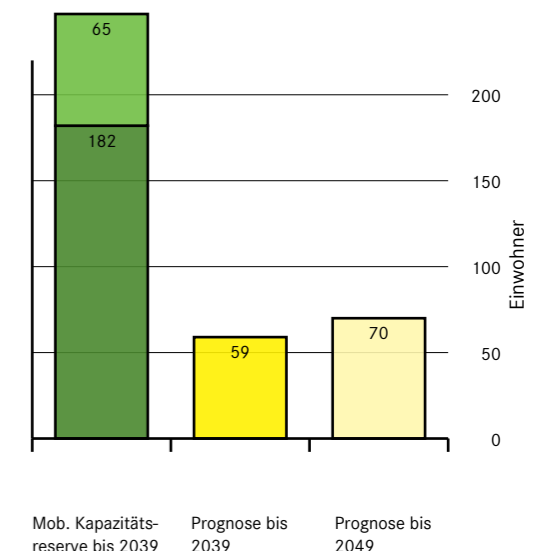
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	182	162	5	15
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	65	55	4	7
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	247			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

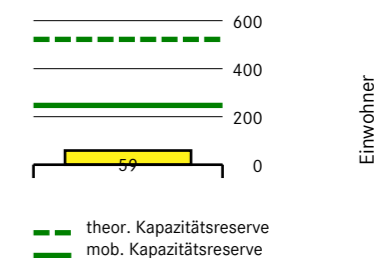
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 - 2055 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [E]	erwartete Entwicklung ab 2024 [%]
2024	1176	-	-
2039	1235	+59	+5.0
2049	1246	+70	+6.0



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2039	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2039	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
59 E	247 E	-188 E	
3540 m ²	14842 m ²	-11302 m ²	-76 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
 45.42 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 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

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_2025-11-17_uebnr.xtf

Zonenplan (ZP): 3733_2024-04-23.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

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_G = E_{+15} - C_{mob} \quad -184 \text{ E/VZA} = 63 \text{ E/VZA} - 247 \text{ E}$$

$$B_G \leq 0 \quad -184 \text{ E/VZA} \leq 0 \text{ E}$$

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer

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

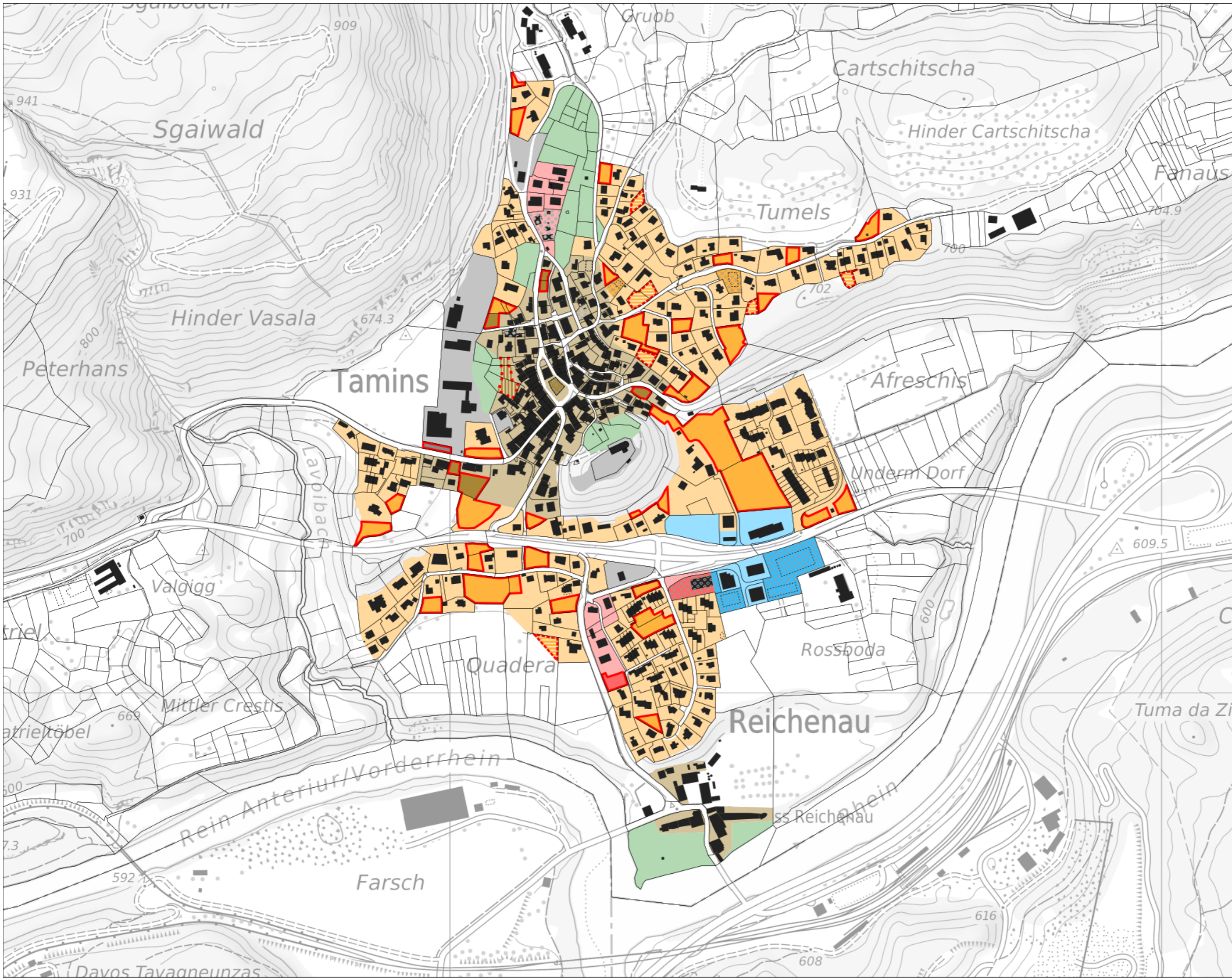
Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

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	51952	4046	93	3003	0	1043	74	3003	0	1043
Wohnzone 1	24340	20012	4328	82	3046	1283	0	70	3046	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	212361	46544	82	42409	3093	1043	91	42409	3093	1043
Gewerbezone	16070	10066	6004	63	6004	0	0	100	6004	0	0
Subtotal Arbeit	16070	10066	6004	62	6004	0	0	100	6004	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	272769	52969	83	48834	3093	1043	92	48834	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)

- hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut
- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

- Erschliessung**
- teilweise erschlossen
 - nicht erschlossen

- Baureife**
- baureif
 - in 5 Jahren baureif
 - langfristig baureif

N
1:5000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kanton Graubünden
 Erstellungsdatum: 17.11.2025



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: 17.11.2025