

## Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Tamins

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)  
 Erstellungsdatum: 21.03.2026

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

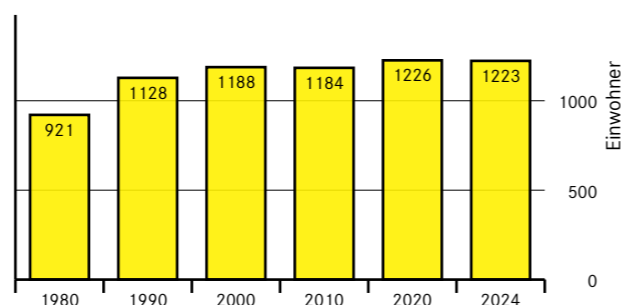
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:  
 Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

### 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

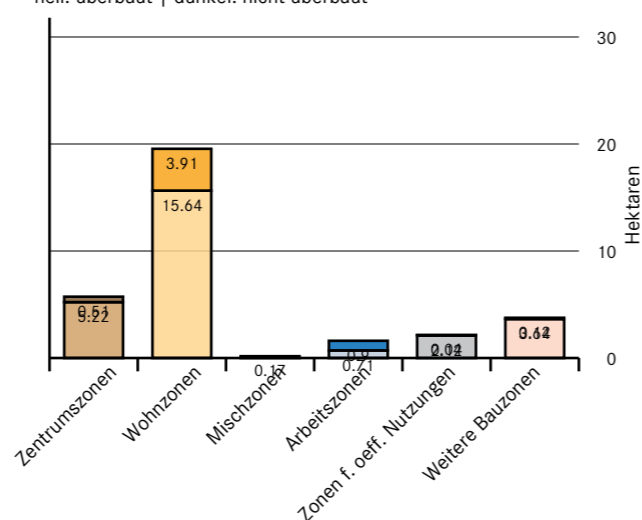
### Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



### Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut <sup>1)</sup> [ha]	nicht überbaut <sup>2)</sup> [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	5.73	5.22	0.51	91
Wohnzonen	19.55	15.64	3.91	80
Mischzonen	0.17	0.17	0.0	100
<b>Subtotal</b>	<b>25.45</b>	<b>21.03</b>	<b>4.42</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	3.64	0.12	97
<b>Total</b>	<b>32.98</b>	<b>27.49</b>	<b>5.49</b>	<b>83</b>

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



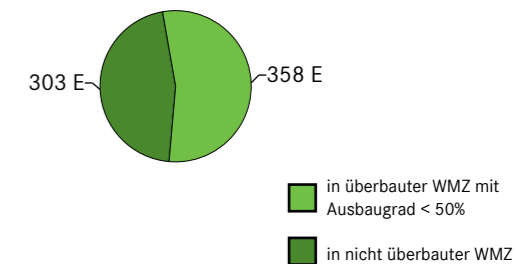
<sup>1)</sup> überbaut + Brachen/Nebenbauten <sup>2)</sup> nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

### Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
<b>Bevölkerungsprognose in WMZ</b>	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
<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

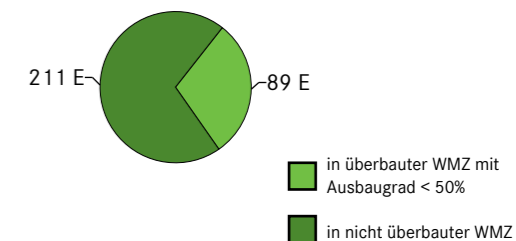
### Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m <sup>2</sup> entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	303	268	0	35
	[m <sup>2</sup> ]	18175	16063	0	2112
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%	[E]	358	337	0	21
	[m <sup>2</sup> ]	21464	20191	0	1273
<b>Theoret. Kapazitätsreserve</b>		661 E; 39639 m <sup>2</sup> BGF			



### Mobilisierbare Kapazitätsreserve

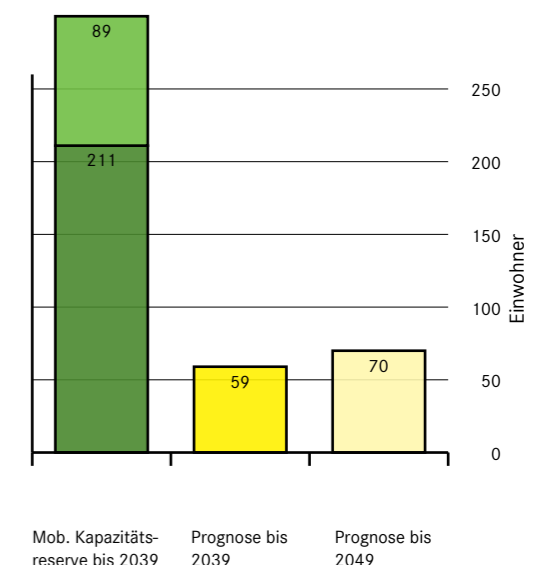
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	211	187	0	25
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	89	84	0	5
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
<b>Mob. Kapazitätsreserve [E]</b>	301			



### Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

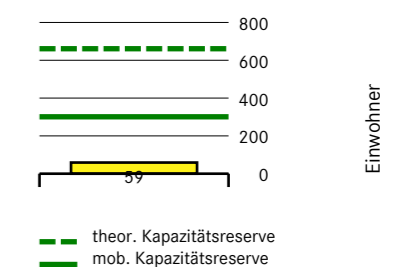
- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2025 - 2055 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	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	301 E	-242 E	
3540 m <sup>2</sup>	18041 m <sup>2</sup>	-14501 m <sup>2</sup>	-80 %



### Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWB Ermittlung Bauzonenbedarf)

**Durchschnittliche Einwohnerdichte:** 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D<sub>RT</sub>)  
 45.42 E/ha heute (D<sub>o</sub>)  
**48.53 E/ha Revisionsvorlage (D<sub>r</sub>)**

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

**Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre:** Kein Einzonungsbedarf

# Grundlagen Kapazitätsberechnung

## Formeln

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

## Annahmen für Kapazitätsberechnung

<b>Ausnutzungsziffer (AZ):</b>	gemäss Baugesetz
	AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
	zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
<b>Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):</b>	80%

## Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3733\_2026-03-21\_uebnr.xtf  
 Zonenplan (ZP): 3733\_2026-03-21.xtf

## Datencheck UEB\_NR/NUP:

Klasse	Anzahl Fehler	Anzahl Warnungen
Stand_UEB	237	
Nutzungsreserven_nicht_überbaut	65	
Nutzungsreserven_überbaut	23	
Erneuerungsdynamik	105	70
Quartierbetrachtung		
Geometrieverlust Nutzungsreserven		73 (0.0 m <sup>2</sup> )
Geometrieverlust Stand_UEB		

## 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 Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

### Ermittlung Kapazitätsreserven

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)  
 max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)  
 AZ = Ausnutzungsziffer  
 WA = Wohnanteil  
 mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

### Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

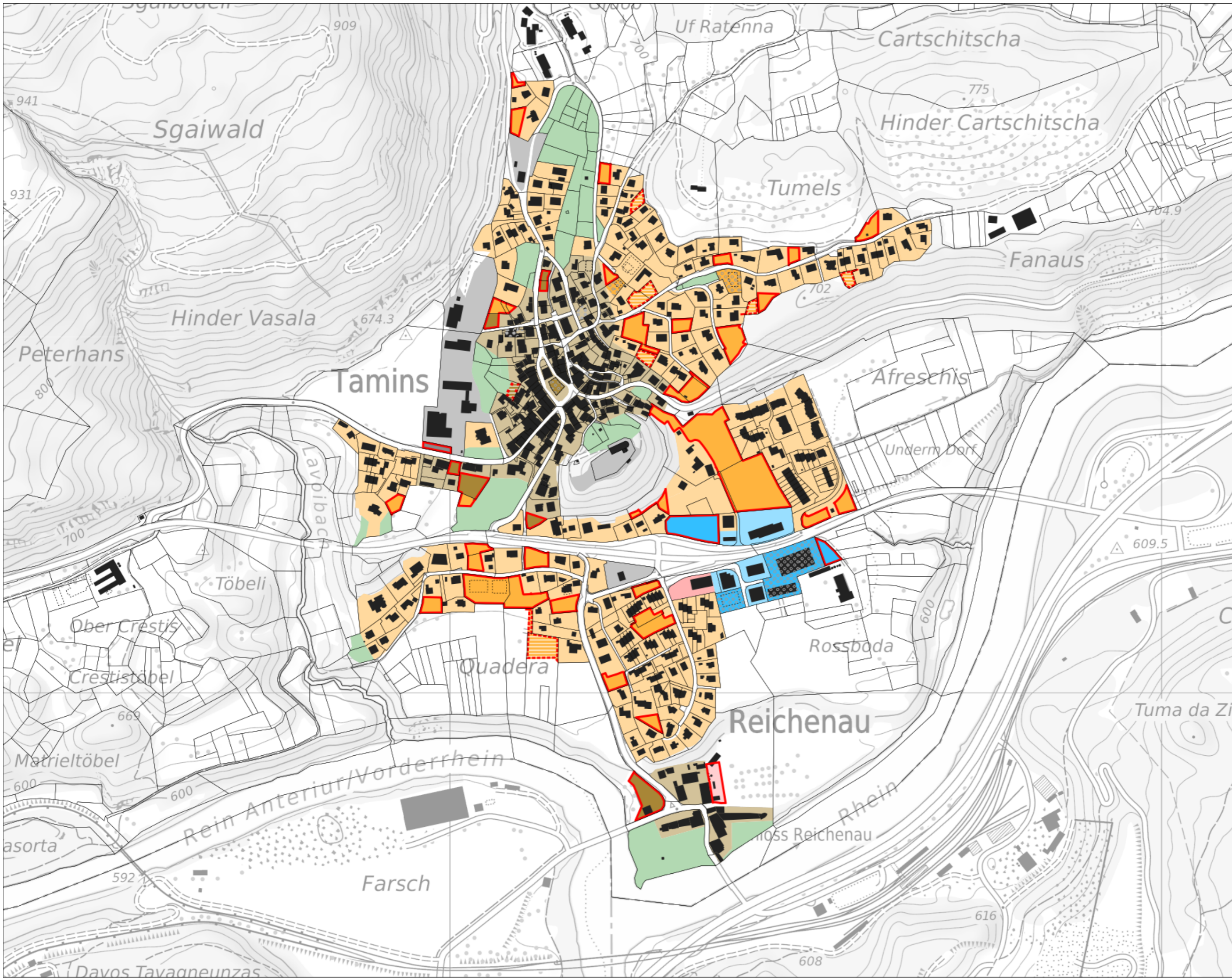
AZ<sub>min</sub> = minimale Ausnutzungsziffer  
 B<sub>E</sub> = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung  
 B<sub>F</sub> = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte  
 B<sub>G</sub> = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte  
 C<sub>IE</sub> = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten  
 C<sub>mob</sub> = mobilisierbare Kapazitätsreserve  
 D<sub>0</sub> = heutige Dichte  
 D<sub>neu</sub> = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs  
 D<sub>Rev</sub> = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision  
 D<sub>RT</sub> = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp  
 E<sub>p</sub> = prognostizierte Einwohnerzahl  
 E<sub>+15</sub> = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren  
 GF<sub>B</sub> = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner  
 GF<sub>E</sub> = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner  
 WMZ<sub>neu</sub> = künftige WMZ-Fläche  
 WMZ<sub>Rev</sub> = WMZ-Fläche der Revision  
 WMZ<sub>0</sub> = bestehende WMZ-Fläche

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	46653	43351	3303	93	3010	293	0	91	3010	0	293
Wohnzone 1	24179	20032	4147	83	2864	1282	0	69	2864	1282	0
Wohnzone 2	133082	105149	27933	79	25085	2848	0	90	25085	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>254478</b>	<b>210256</b>	<b>44223</b>	<b>82</b>	<b>39799</b>	<b>4423</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>39799</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	10659	10659	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>59139</b>	<b>57530</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>274891</b>	<b>54861</b>	<b>83</b>	<b>50437</b>	<b>4423</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>50437</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)**

- 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: 21.03.2026



**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
- Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)



1:5000

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

Erstellungsdatum: 21.03.2026