

**Kanton Graubünden**  
**Gemeinde Tamins**



**Gesamtrevision Ortsplanung**  
**(ohne Gewässer-**  
**raumzonen)**  
**Genehmigung**

**Planungs- und**  
**Mitwirkungsbericht**  
**(PMB)**

---

# Impressum

Projekt: Gesamtrevision Ortsplanung Gemeinde Tamins  
Projektnummer: S2021-381

Dokument  
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber  
Gemeinde Tamins

Bearbeitungsstand  
Stand: Genehmigung  
Bearbeitungsdatum: 23. März 2026

Bearbeitung  
STW AG für Raumplanung, Chur  
Christoph Zindel, Projektleitung  
Ina Geisseler, Sachbearbeitung

z:\4\_tamins\s2021-  
381\_revision\_op\01\_rap\05\_bericht\01\_pmb\20260309\_pmb\_op\_tamins\_genehmigung.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass</b>	<b>7</b>
2.1	Ausgangslage	7
2.2	Planungsgegenstand	7
2.3	Zweck der Planung	8
<b>3.</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>9</b>
3.1	Organisation	9
3.2	Verfahren	9
3.2.1	Planungsprotokoll	9
3.2.2	Einbezug der Bevölkerung	10
3.2.3	Vorprüfung	10
3.2.4	1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe	10
3.2.5	2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
3.2.6	Beschluss Gemeindeversammlung	11
<b>4.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
4.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund	11
4.2	Kantonale Planung	12
4.2.1	Raumkonzept Graubünden	12
4.2.2	Kantonaler Richtplan	13
4.3	Regionale Planung	14
4.3.1	Regionales Raumkonzept	14
4.3.2	Regionaler Richtplan	15
4.3.3	Gesamtverkehrskonzept Imboden	17
4.4	Kommunale Planung	17
4.4.1	Ortsplanung	17
4.4.2	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	17
4.5	Themenspezifische Grundlagen	18
4.5.1	Überprüfung Bauzonenkapazität	18
4.5.2	Inventare	18
4.5.3	Landwirtschaft	20
4.5.4	Wald	20
4.5.5	Naturgefahren	20
4.5.6	Grund- und Quellwasserschutzzonen	20
4.5.7	Wild	20
4.5.8	Verkehr / Erschliessung	21

4.5.9	Archäologie	21
<b>5.</b>	<b>Kernthemen</b>	<b>23</b>
5.1	Siedlungsentwicklung nach Innen	23
5.1.1	Ausgangslage	23
5.1.2	Abwägung	23
5.1.3	Umsetzung	24
5.2	Bauzonendimensionierung	24
5.2.1	Ausgangslage	24
5.2.2	Abwägung	25
5.2.3	Umsetzung	26
5.3	Baulandmobilisierung	27
5.3.1	Bauverpflichtung	27
5.3.2	Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	28
5.3.3	Sanktionen	28
5.4	Ortsbild	29
5.4.1	Ausgangslage	29
5.4.2	Abwägung	30
5.4.3	Umsetzung	30
<b>6.</b>	<b>Baugesetz</b>	<b>32</b>
6.1	Aufbau und Systematik	32
6.2	Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung	32
6.2.1	Ausgangslage	32
6.2.2	Abwägung	33
6.2.3	Entscheid	33
6.3	Thema Zonenschema und Nutzungsmass	33
6.3.1	Ausgangslage	33
6.3.2	Abwägung	34
6.3.3	Entscheid	34
6.4	Folgeplanungen	35
<b>7.</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>36</b>
7.1	Übersicht	36
7.2	Bauzonen	37
7.2.1	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	37
7.2.2	Weitere	40
7.2.3	Siedlungsgebiet	42
7.2.4	Mehrwertabgabe	42
7.3	Nicht-Bauzonen	43
7.3.1	Grundnutzungszonen	43
7.3.2	Überlagernde Zonen	44

7.4	Weitere Festlegungen	45
<b>8.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>	<b>46</b>
8.1	Gebäude- und Objektschutz	46
8.2	Ortsbildschutzbereich	46
8.3	Baulinien	47
8.4	Natur- und Kulturobjekte	47
8.5	Dorfplatz	47
<b>9.</b>	<b>Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>48</b>
9.1	Verkehr	48
9.2	Ver- und Entsorgung	50
<b>10.</b>	<b>Fazit</b>	<b>51</b>
10.1	Auswirkungen auf Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft	51
10.2	Ausblick	51
<b>11.</b>	<b>Revisionsinhalte / Anhang</b>	<b>52</b>

# 1. Einleitung

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde Tamins dem Auftrag des Kantons zur Aktualisierung dieser nach. Die Gemeinde setzt damit übergeordnetes Recht um, erneuert die Planungsinstrumente und setzt die im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) gefassten Leitsätze schrittweise eigentümergebunden um. Damit stellt die Gemeinde Tamins die Weichen für die bauliche Entwicklung in den kommenden 10 bis 15 Jahren und ist aus planerischer Sicht für die Zukunft gerüstet.

Der Fokus der Gemeinde liegt darauf die Siedlung mit den beiden Ortsteilen Tamins und Reichenau sowie deren schützenswerte Ortsbilder langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Das Ziel der Planung liegt daher primär auf der Förderung der Wohnqualität sowie der planerischen Sicherung der schützenswerten Ortsbilder. Ein weiteres Hauptaugenmerk gilt der Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde. Die Gemeinde sieht in ihrer Planung entsprechende Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen vor, um auch in der kommenden Planungsperiode entsprechende Entwicklungen und einen moderaten Zuwachs der Bevölkerung und der Arbeitsplätze zu ermöglichen, nicht zuletzt auch um die vorhandenen Infrastrukturen effizient zu nutzen und die Basis für ein gesellschaftlich aktives Zusammenleben zu ermöglichen.

## 2. Anlass

### 2.1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Tamins wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2008 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 31. März 2009 mit Beschluss Nr. 315 genehmigt.

Seitdem erfolgten einzelne, partielle Teilrevisionen des Baugesetzes und der Nutzungspläne in den Gebieten Dorfplatz und Ried. Die Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässerraumausscheidung wurde von der Regierung des Kantons Graubünden am 27.02.2024 genehmigt.

### 2.2 Planungsgegenstand

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Tamins ist in verschiedenen Bereichen noch nicht konform mit den neusten Anforderungen des übergeordneten Rechts. Dazu gehören die Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, verschiedene Umweltrechte und weitere Spezialrechte.

Das **revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1)** verlangt eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und eine Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Dies bedeutet einen Wandel der bisherigen Raumplanung hin zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit der **Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S), Graubünden**, der im Frühling 2019 vom Bund genehmigt wurde, werden für die Gemeinden neue Anforderungen gestellt: Für künftige Anpassungen von Ortsplanungen haben die Gemeinden ihre Bauzonenkapazität zu überprüfen und auf den effektiven Bedarf der nächsten 15 Jahre anzupassen. Zudem ist ein kommunales, räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Gestützt auf das Datenblatt zu den Bauzonenkapazitäten (Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife UEB & die Nutzungsreserven NR) und das KRL hat jede Gemeinde ihre Ortsplanung bis 2023 zu überprüfen und soweit als erforderlich zu revidieren. Diese Frist wurde mittlerweile vom Kanton erstreckt. Wichtig ist, dass sich die Gemeinden dieser Aufgabe annehmen. Die Gemeinde Tamins hat in den Jahren 2018 und 2019 ihre Bauzonenkapazität mittels Datenblatt überprüft und wird seither im kantonalen Richtplan definitiv als A-Gemeinde mit knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) festgesetzt.

Das **kantonale Raumplanungsgesetz (KRG)** wurde aufgrund des revidierten RPG 1 sowie weiterer Gesetzgebungen ebenfalls angepasst. Die Revision umfasst insbesondere neue Regelungen zur Baulandmobilisierung, zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) und zu den Zweitwohnungen. Die Gemeinden erhalten damit neue Aufträge und Möglichkeiten, in ihrer Nutzungsplanung kommunale Festsetzungen zu treffen.

Die **interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)** trat Ende 2010 in Kraft. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Gemeinden im Kanton Graubünden angehalten sind, bei der nächsten Gesamtrevision des Baugesetzes ihre Begriffe und Messweisen den Vorgaben gemäss IVHB anzupassen. Die ursprüngliche, kantonale Frist dafür lief im Jahr 2020 ab, wurde aber im Zuge der ohnehin gesamtkantonal anlaufenden Revisionen der Ortsplanungen erstreckt. Die Gemeinde Tamins kommt nicht umhin, diese Anpassungen der Messweisen und der Baubegriffe im kommunalen Baugesetz vorzunehmen.

Mit dem Erlass des **revidierten Gewässerschutzgesetzes (GSchG)** müssen Gemeinden entlang von Gewässern sogenannte Gewässerräume ausscheiden und diese im Rahmen der Nutzungsplanung als Gewässerraumzonen festlegen. Diese Thematik wurde wie eingangs erwähnt aktuell im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung genehmigt.

### **2.3 Zweck der Planung**

Die Gemeinde Tamins verfolgt mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Zielsetzung, eine eigentümerverbindliche Ortsplanung zu schaffen, welche die Boden- und Raumnutzung für einen Planungshorizont von 15 Jahren abstimmt und sichert. Dabei werden die Vorgaben aus dem übergeordneten Recht und den übergeordneten Planungen umgesetzt und wo nötig entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde verfeinert. Mit der Ortsplanung sollen insbesondere die im Rahmen des KRL gefassten Zielsetzungen planerisch umgesetzt werden.

## 3. Organisation und Verfahren

### 3.1 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die politische Gemeinde Tamins vertreten durch den Gemeindevorstand.

Mit der Bearbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung wurde das Planungsbüro STW AG für Raumplanung beauftragt (Projektleitung Christoph Zindel, Sachbearbeitung Ina Geisseler).

Die inhaltliche Erarbeitung erfolgte mit Begleitung der STW AG für Raumplanung durch die von der Gemeinde Tamins gebildete Arbeitsgruppe Ortsplanung, bestehend aus Vertretern aus dem Gemeindevorstand, der Baukommission und der Kanzlei. Namentlich sind dies: Martin Wieland (Gemeindepräsident bis Ende 2024), Hanspeter Clénin (Gemeindepräsident seit 2025), Daniela Camenisch (Gemeindeschreiberin), Marco Schmid (Gemeindevorstand und Baufachchef bis Ende 2023, bis heute weiterhin Teil der AG), Kevin Vetsch (Gemeindevorstand und Baufachchef seit 2024) und Patrick Pflieger (Baukommission, bis Ende 2023). Als begleitender Planungsjurist wurde Dr. iur. Duri Pally beauftragt.

### 3.2 Verfahren

#### 3.2.1 Planungsprotokoll

31. Mai 2021	Startsitzung
von April 2021 bis Mai 2022	Erarbeitung Entwurf Gesamtrevision
Von Feb 2022 bis April 2022	Sprechstunden als Informationsangebot für EigentümerInnen, die von wesentlichen Änderungen des Zonenplans (insbes. Baulandmobilisierung, Umzonungen) betroffen sind
30. Mai 2022	Verabschiedung der Nutzungsplanungsvorlage durch den Gemeindevorstand z.Hd. der kantonalen Vorprüfung
22. Aug 2022 bis 06. Okt. 2023	Vorprüfung durch den Kanton
Okt 2023 bis Juni 2024	Überarbeitung der Vorlage aufgrund der Vorprüfung und zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungsvorhaben
05. August 2024	Verabschiedung der Nutzungsplanvorlage durch den Gemeindevorstand z.H. der Mitwirkungsaufgabe
15. Aug bis 13. Sept 2024	Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO
Okt 2024 bis April 2025	Auswertung Mitwirkungsanträge und Überarbeitung der Vorlage
24. Juni 2025	Verabschiedung der Nutzungsplanvorlage durch den Gemeindevorstand z.H. der 2. Mitwirkungsaufgabe
04. Juli bis 01. Sept 2025	2. Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Sept 25 bis Nov 2025	Auswertung Mitwirkungsanträge und Überarbeitung der Vorlage
09. Dezember 2025 und 20. Januar 2026	Verabschiedung der Nutzungsplanvorlage durch den Gemeindevorstand z.H. Gemeindeversammlung
5. März 2026	Beschluss Gemeindeversammlung
10. April 2026 bis 11. Mai 2026	Beschwerdeaufgabe
anschliessend	Genehmigungsverfahren

### 3.2.2 Einbezug der Bevölkerung

Die Gemeinde Tamins legt grossen Wert darauf die Einwohnerinnen und Einwohner von Beginn an in die Gesamtrevision der Ortsplanung einzubeziehen und ihre Anliegen unter Abwägung der Gesamtinteressen und der gesetzlichen Rahmenbedingungen bestmöglich zu berücksichtigen. Aus diesem Grund fanden bereits vor der Vorprüfung, noch im Rahmen der Erarbeitungsphase, Sprechstunden mit EigentümerInnen statt, die von einer wesentlichen Änderung im Zonenplan betroffen sind. Insbesondere die Thematik Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe konnten den Betroffenen so im direkten Gespräch erläutert und deren Rückmeldung in die Gesamtinteressenabwägung einbezogen werden.

### 3.2.3 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Fachstellen werden diverse Rückmeldungen gemacht, welche sich in Hinweise, Empfehlungen und zwingende Anpassungen unterscheiden. Grundsätzlich fiel die Rückmeldung zur Vorlage seitens des Kantons positiv aus. Einzelne Anliegen wurden mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) oder der jeweils zuständigen kantonalen Fachstelle rückbesprochen. Die Rückmeldungen gemäss Vorprüfungsbericht wurden im Rahmen von vier Sitzungen mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung besprochen und gewürdigt. Daraufhin wurden folgende, wesentliche Anpassungen an der Vorlage umgesetzt:

- Festlegung von Waldabstandslinien Caldeira/Pradamal
- Bereinigung Abgrenzung Kompostierzone
- Bereinigung der Grundwasser- und Quellschutzzonen
- Überarbeitung Festlegungen betreffend Gebäudeschutz
- Überarbeitung der baugesetzlichen Bestimmungen betreffend Ortsbildschutz

Weitere Anpassungen der Vorlage erfolgten unabhängig der kantonalen Vorprüfung durch laufende Projektentwicklungen. Diese werden in den Kernthemen erläutert.

Die detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den einzelnen Rückmeldungen aus der Vorprüfung finden sich in den Tabellen im Anhang 4.

### 3.2.4 1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die 1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung Tamins fand vom 15. August 2024 bis zum 13. September 2024 statt. Am 15. August 2024 hat die Gemeinde die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Revision der Ortsplanung und die anstehende Mitwirkungsaufgabe informiert. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde 20 Eingaben zu unterschiedlichen Themen eingegangen. Die Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet.

Die Eingaben umfassten rund 90 Anträge von 20 Antragstellenden. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen Baugesetz (ca. 50%), Zonenzuweisung, Erschliessung sowie Natur- und Landschaft.

Die Ortplanungsrevision wurde aufgrund der Entscheide über die Anträge überarbeitet und es wurden punktuell Anpassungen vorgenommen. Details können dem Auswertungsbericht im Anhang 6 entnommen werden.

### **3.2.5 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

Aufgrund der Überarbeitung der Vorlage nach der 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde diese vom 4. Juli 2025 bis zum 1. September 2025 erneut öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der 2. Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde 17 Eingaben mit rund 37 Anträgen eingegangen. Diese waren thematisch breit gestreut. Alle Eingaben wurden mit einem Schreiben beantwortet.

Aufgrund der Anträge wurden punktuell Anpassungen an der Vorlage vorgenommen. Details dazu können dem Auswertungsbericht im Anhang 6 entnommen werden.

### **3.2.6 Beschluss Gemeindeversammlung**

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 20. Januar 2026 z.Hd. der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Beschlussfassung erfolgte durch die Gemeindeversammlung vom 05. März 2026 mit beinahe 98% Ja-Stimmen.

Im Rahmen der Detailberatung der Planungsinstrumente wurden drei Abänderungsanträge angenommen:

1. Zonenplan: Verbleib von weiteren 84 m<sup>2</sup> Fläche in der Dorfkernzone auf Pz. 405.
2. Baugesetz: Die Ausnutzungsziffer wird in den Zonen W1, W2, W3, WG 3 und Gewerbezone um 0.05 gegenüber dem Vorschlag des Gemeindevorstands erhöht. Dies insbesondere um die Kniestockregelung gemäss bisherigem Baugesetz zu kompensieren.
3. Baugesetz: Der nachfolgende Art. 22 Abs. 4 des Baugesetzes wird gestrichen.

*«Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten ist vor Erteilung der Baubewilligung eine schriftliche Beurteilung durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung erforderlich.»*

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 10. April 2026 bis zum 11. Mai 2026. Das Genehmigungsverfahren wird von der Gemeinde ab Mitte April 2026 eingeleitet.

## **4. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

In den nachfolgenden Kapiteln werden die relevanten gesetzlichen und planerischen Grundlagen sowie weitere Raumansprüche, welche für die Gesamtrevision der Ortsplanung relevant sind, aufgeführt und erläutert.

### **4.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund**

#### **Gesetzgebung Bund**

Auf Stufe Bund ist für die Gemeinde Tamins neben den themenspezifischen Grundlagen, die später in diesem Kapitel aufgeführt werden, vor allem die Revision des Raumplanungsgesetz (RPG 1) von grosser Relevanz für die Gesamtrevision der Ortsplanung.

#### Revision des Raumplanungsgesetzes

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörigen Anpassung der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor. Das Ziel besteht hauptsächlich darin, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, das Kulturland besser zu schützen und damit unnötigen Landverbrauch zu vermeiden.

Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG halten fest, dass die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen müssen. Überdimensionierte Bauzonen sind folglich zu reduzieren.

In Art. 15 Abs. 4 RPG werden Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert. Bei einer Einzonung von Nichtbauzone zu einer Bauzone sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Das Land muss sich für die neue Nutzung resp. neue Überbauung eignen.
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen.
- Kulturland wird nicht zerstückelt.
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.
- Die Vorgaben des Richtplans (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Imboden) werden damit umgesetzt.

Ausserdem ist neu nach Art. 5 RPG für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu sorgen und nach Art. 15a sind Massnahmen zu treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen.

## **4.2 Kantonale Planung**

### **4.2.1 Raumkonzept Graubünden**

Das Raumkonzept Graubünden definiert fünf Raumtypen, für die verschiedene Strategien bestimmt werden, welche in 8 Handlungsräumen umgesetzt werden sollen. Im kantonalen Richtplan werden die Themen, Strategien und zentralen Handlungsfelder konkretisiert.

Die Ortschaft Tamins liegt gemäss Raumkonzept Graubünden im Raumtyp «suburbaner Raum», welcher als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden soll. Die restliche Gemeindefläche befindet sich im «ländlichen Raum» sowie im «Naturraum». In letzteren liegt der Fokus auf der Stärkung als Erholungsraum sowie auf dem Erhalt natürlicher Dynamiken.

Der Handlungsraum Nordbünden, zu dem die Gemeinde Tamins gehört, stellt den Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio dar. Der Bedarf einer überkommunalen Koordination der Siedlungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung ist gross.

Für den Handlungsraum gelten folgende Stossrichtungen, die für die Gemeinde Tamins besonders von Bedeutung sind:

- Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs.
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.

- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen. Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.
- Erhalten des hochwertigen Kulturlands an Tal- und Hangfusslagen im Bündner Rheintal. Fördern und erhalten der Naherholungsqualitäten.

In Tamins liegt der Fokus insbesondere auf der Siedlungsentwicklung, der Optimierung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs. Mit einer verbesserten Anbindung an bestehende Arbeitsplatzgebiete in den Nachbargemeinden kann Tamins einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Handlungsraums leisten. Die Steigerung der Attraktivität von Tamins als Wohnort kann durch die Nähe zur Stadt Chur auch deren Attraktivität als Wirtschaftszentrum weiter stärken.

#### **4.2.2 Kantonaler Richtplan**

Mit dem kantonalen Richtplan werden die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons Graubünden gesetzt. Am 20. März 2018 wurde eine kantonale Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kap. 2) und Siedlung (Kap. 5.1-5.4) von der Regierung beschlossen (KRIP-S). Im KRIP-S werden die verbindlichen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung des RPG gegenüber den Gemeinden konkretisiert. Die Genehmigung des KRIP-S durch den Bundesrat erfolgte am 10. April 2019.

Die Gemeinde Tamins ist in der Beschlussfassung des Kantonalen Richtplans (März 2018) als Gemeinde mit zu gering dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone WMZ bis ins Jahr 2030 eingestuft (Gemeindetyp A). Diese Einstufung wurde durch die Überprüfung des Datenblatts, welches der Kanton als Grundlage für jede Gemeinde in Graubünden erarbeitet hat, bestätigt. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs übertrifft die vorhandenen Nutzungsreserven jedoch nur geringfügig (siehe Kap. 4.5.1). Für Tamins ist daher gemäss Kap. 5.2.2 des KRIP insbesondere die Überprüfung der aktuellen Bauzonen bzgl. deren Lage und Qualität sowie die Festlegung geeigneter Mindestdichten und die konsequente Mobilisierung der inneren Bauzonenreserven relevant. Aus- oder Einzonungen werden bei der Gesamtrevision der Ortsplanung eine untergeordnete Rolle spielen.

Bei Tamins und Reichenau handelt es sich um schützenswerte Orte, die es gemäss Kap. 5.4.1 KRIP mit geeigneten Massnahmen zu schützen und weiterzuentwickeln gilt. Auch Kulturdenkmäler sind entsprechend zu erhalten und zu schützen.

Nordöstlich von Tamins befindet sich eine Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung. In diesen sind gemäss Kap. 3.5.1 KRIP die prägenden Kultur- und Landschaftselemente zu erhalten und eine gewisse Wertschöpfung zu erzielen.

Der nordwestliche Teil des Gemeindegebiets ist Teil des UNESCO-Welterbes Tektonikarena Sardona. Das Gebiet besitzt wie jede UNESCO-Welterbestätte einen aussergewöhnlichen universellen Wert (outstanding universal value, OUV). Der Erhalt und Schutz des Gebiets sind damit von internationaler Bedeutung. Tamins ist als Gemeinde Teil der Trägerschaft und hat sich damit verpflichtet zum Erhalt des UNESCO-Welterbes beizutragen.

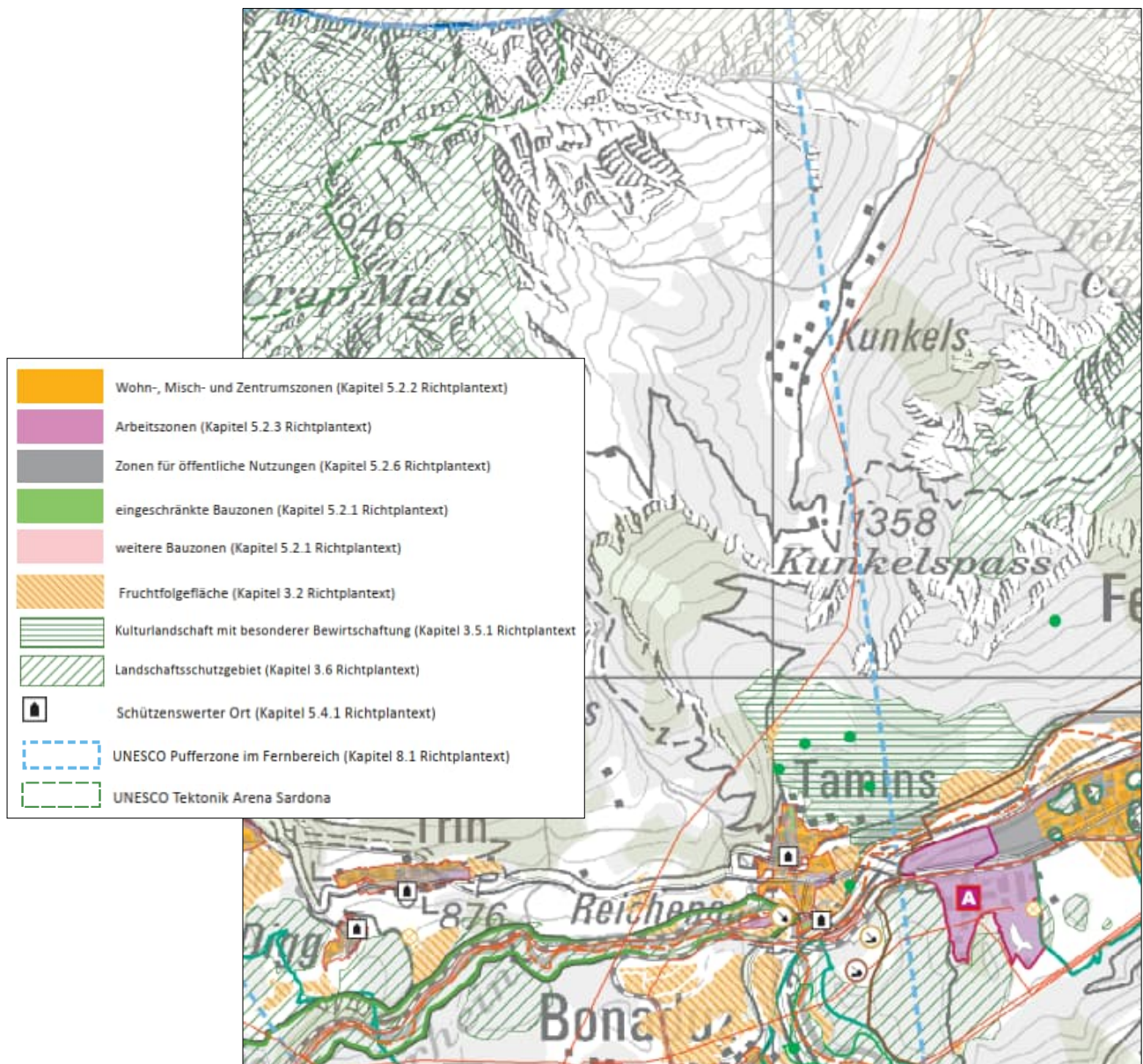


Abbildung 1: Auszug aus der Richtplankarte des kantonalen Richtplans Graubünden

## 4.3 Regionale Planung

### 4.3.1 Regionales Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept Imboden befindet sich mit dem Stand Beschluss Region (Februar 2021) in Erarbeitung. Das regionale Raumkonzept konkretisiert die Ziele des Raumkonzepts Graubünden.

Folgende Ziele sind für die Entwicklung von Tamins relevant:

- Überkommunale Abstimmung: Im Regionalen Raumkonzept werden drei Gemeindekooperationsräume definiert. In diesen sind Synergien zu nutzen und überkommunale Projekte abzustimmen. Tamins wird mit Bonaduz und Rhäzüns zu einem Kooperationsraum zusammengefasst.
- Attraktiver Lebensraum: Es soll ein diversifiziertes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

- Starker Arbeitsstandort: Im Fokus steht der strategische Arbeitsstandort Domat/Ems Vial.
- Siedlungsentwicklung nach innen: Die Siedlungsentwicklung soll innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen. In Tamins sollen dabei punktuelle und quartierweise Verdichtungen angestrebt werden.
- Natur und Landschaft: Dem Erhalt der Natur- und Landschaftsräume kommt eine hohe Bedeutung hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität sowie der Biodiversität zu.
- Verkehr: Ein weiterer Fokus des regionalen Raumkonzepts liegt auf der Abstimmung der Themen Siedlung und Verkehr. Die Verbesserung der Verkehrsachsen für den MIV, den Fuss- und Veloverkehr sowie die Anbindung an den ÖV sind im Zuge der Verdichtung und Siedlungsentwicklung sowie der Entwicklung der Arbeitsplatzgebiet zu berücksichtigen.

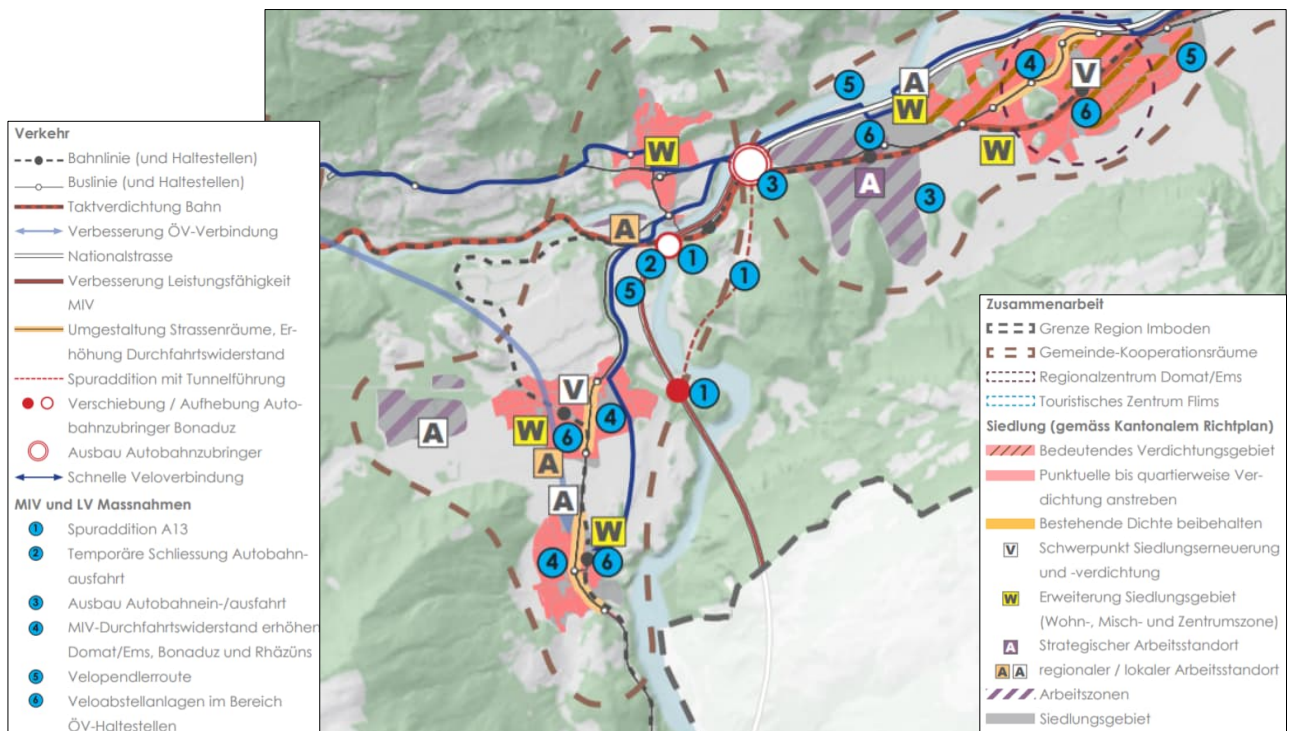


Abbildung 2: Auszug aus dem Synthesepan des Regionalen Raumkonzepts Imboden

### 4.3.2 Regionaler Richtplan

Für die Region Imboden liegt noch kein gesamthaft aktualisierter Regionaler Richtplan vor. Bis 2016 war Tamins Teil der Region Nordbünden sowie der Subregion Bündner Rheintal. Es gelten daher weiterhin die Richtpläne der ehemaligen Region Nordbünden sowie der Subregion resp. die seitdem für die Region Imboden aktualisierten Richtpläne.

Tabelle 1: Übersicht über die rechtskräftigen Richtpläne der Region Imboden

Richtplanthema	Region	Jahr
Erneuerbare Energien	Landquart, Plessur, Imboden	2019
Naturmonument Ruinaulta/Rheinschlucht	Nordbünden/Surselva	2015
Langsamverkehr	Bündner Rheintal	2010
Landschaft und Siedlung	Bündner Rheintal	2005
Materialabbau, Materialablagerungen und Deponien + Änderung	Bündner Rheintal	1996/1997

Golfplatz	Bündner Rheintal	1994
-----------	------------------	------

Im Regionalen Richtplan, Bündner Rheintal, Landschaft und Siedlung von 2005 werden für die Gemeinde Tamins keine relevanten Festlegungen getroffen. Der Regionale Richtplan ist teilweise aufgrund neuerer, übergeordneter Bestimmungen überholt. Der Regionale Richtplan Siedlung der Region Imboden befindet sich aktuell in Erarbeitung.

Gemäss Regionalem Richtplan Naturmonument Ruinaulta / Rheinschlucht (Objekt Nr. 02.LR.01) kommt die Abgrenzung des Naturmonuments «Ruinaulta» teils auf dem Gemeindegebiet von Tamins zum Liegen. Die Gemeinde ist somit von den Richtplaninhalten betroffen. Diese zielen insbesondere auf den Schutz der Landschaft und der Lebensräume sowie die Stärkung des Sommertourismus ab.

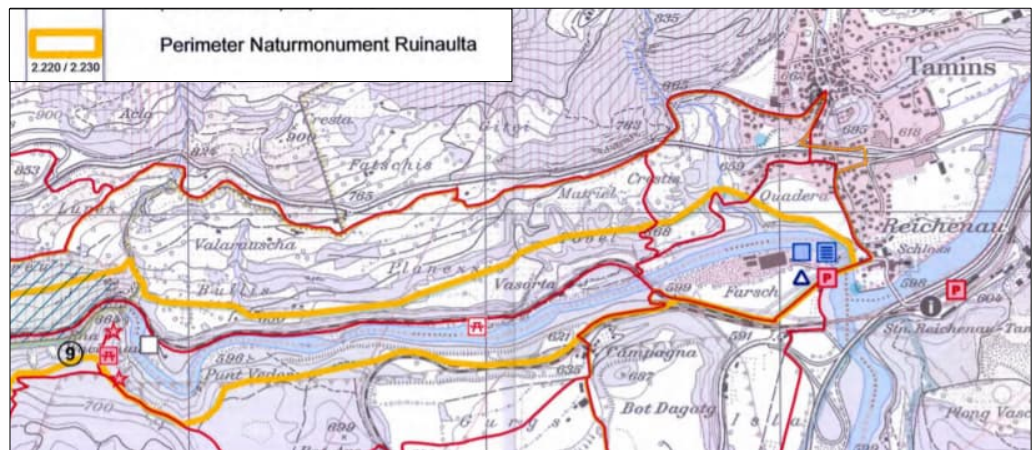


Abbildung 3: Auszug aus der Richtplankarte des Richtplans Naturmonument Ruinaulta/Rheinschlucht

Der regionale Richtplan Nordbünden «Langsamverkehr» legt für die Subregion Bündner Rheintal das Radweg- und Bikeroutennetz, das Wanderwegnetz sowie das Skatingroutennetz behördenverbindlich fest (Stand 2010). Darin ist festgehalten, dass eine durchgehende Asphaltierung der Radwegverbindungen in der Talebene umgesetzt werden soll. Zudem sollen eine Radwegverbindung von Tamins zum Anschluss A13 Vial über die Rheinbrücke sowie eine durchgehende Radwegverbindung zwischen Tamins und Trin (Radstreifen entlang der Kantonsstrasse) geschaffen werden.

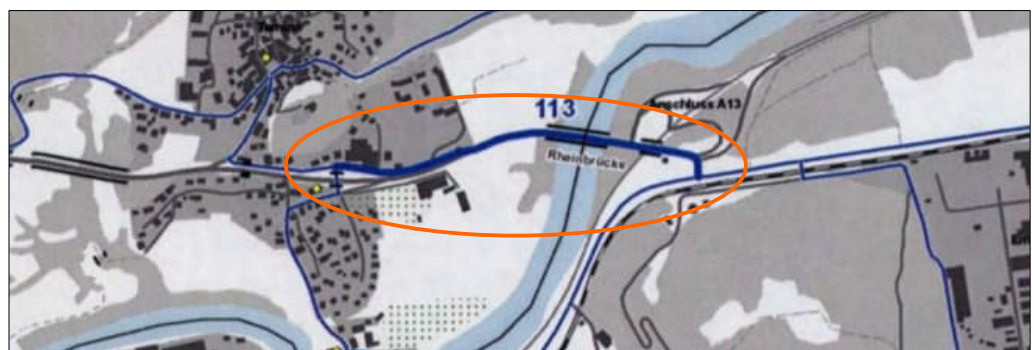


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Richtplan Langsamverkehr für die Subregion Bündner Rheintal

Darüber hinaus wird im Kapitel «Materialabbau, Materialablagerungen, Inertstoffdeponien» der Materialabbau im Bündner Rheintal geregelt (Stand 1996/97). Bezüglich dieser Teilthemen von regionaler Bedeutung wird Tamins u.a. in Verbindung mit den Materialentnahmen aus dem Vorder- und Hinterrhein erwähnt.

Im Regionalen Richtplan Golfplatzanlagen Bündner Rheintal wird Tamins nicht erwähnt.

Auch in dem im April 2020 erlassenen regionsübergreifenden Richtplan Erneuerbare Energien für die Regionen Imboden, Plessur und Landquart, werden keine Festlegungen, die Tamins betreffen, gemacht.

### 4.3.3 Gesamtverkehrskonzept Imboden

Das regionale Gesamtverkehrskonzept der Region Imboden wurde im Februar 2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Als Massnahmen im Bereich Alltags-Veloverkehr ist die Erstellung einer schnellen Velopendlerroute von Flims nach Chur und von Rhäzüns nach Domat/Ems vorgesehen inkl. Zugang zum Arbeitsgebiet «Vial». Als kommunale Handlungsfelder in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr werden die Anschlüsse / Knoten an die Hauptstrasse 19 aufgeführt. Auch für den Veloverkehr werden kommunale Handlungsfelder identifiziert (z.B. entlang der Reichenauerstrasse in den Abschnitten Reichenau – Post sowie Post – Afuris). Der Fussverkehr wird im regionalen Gesamtverkehrskonzept bezüglich Massnahmen / Handlungsfelder nicht spezifisch behandelt, da die Fusswegverbindungen für den Alltagsverkehr vor allem auf der kommunalen Ebene von Relevanz seien.

## 4.4 Kommunale Planung

### 4.4.1 Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Tamins wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2008 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 31. März 2009 mit Beschluss Nr. 315 genehmigt.

Seitdem erfolgten sechs einzelne, abgeschlossene Teilrevisionen des Baugesetzes und der Ortsplanung in den Gebieten Dorfplatz und Ried sowie betreffend Gewässerräume.

Beschlusstyp	Nr.	Datum	Gegenstand
Regierungsbeschluss	150	27.02.2024	Teilrevision Gewässerräume
Regierungsbeschluss	992	15.11.2016	Teilrevision Dorfplatz
Regierungsbeschluss	753	25.08.2015	Teilrevision Baugesetz
Regierungsbeschluss	1097	02.12.2014	Teilrevision Wohnzone Ried
Regierungsbeschluss	49	18.01.2011	Teilrevision Zonenplan 1:2000
Departementsverfügung	10	06.05.2010	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr «Zum Ried»
Regierungsbeschluss	315	31.03.2009	Gesamtrevision

### 4.4.2 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Am 15.12.2020 hat der Gemeindevorstand von Tamins das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) beschlossen. Der Fokus des Kommunalen räumlichen Leitbilds liegt auf den folgenden Themen:

Verbesserung der Verkehrssituation

Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Ortsbilds, der Siedlungsstruktur und der Freiräume sowie Verbesserung deren Zugänglichkeit

Hohe Wohnqualität

Tamins ist und soll auch zukünftig in erster Linie ein Wohnort bleiben. Ziel ist es durch spezifische Massnahmen in den Bereichen Verkehr, Infrastrukturen, Ortsbild und Landschaft sowie ein diversifiziertes Wohnungsangebot eine hohe Wohnqualität zu erhalten.

Aus dem KRL ergeben sich folgende konkrete Aufträge für die Gesamtrevision der Ortsplanung:

- Im Siedlungsgebiet sollen gezielt Verdichtungspotentiale ermittelt und genutzt werden. Hohes Potential für die Innenverdichtung weisen die Quartiere Wasserschmitten und Quadera auf.
- Die Entflechtung der Wohn- und Gewerbebezonen ist zu prüfen
- Vorhandene Freiräume sind zu sichern
- Es sind geeignete Massnahmen bzgl. des Ortsbildschutzes zu treffen und als Basis eine Struktur- und Dorfbildanalyse zu erarbeiten
- Überprüfung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen hinsichtlich der Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur
- Im Rahmen der Möglichkeiten in der Nutzungsplanung sind Optimierungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie die Parkierungssituation anzustreben
- Der Fokus beim Fuss- und Veloverkehr liegt auf der Verbesserung der Anbindungen im Siedlungsgebiet sowie der Anbindung an die Arbeitsplatzgebiete der Nachbargemeinden

## 4.5 Themenspezifische Grundlagen

### 4.5.1 Überprüfung Bauzonenkapazität

Gemäss der Übersicht über die Bauzonenkapazität (Stand März 2019) basierend auf der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) und Nutzungsreserven (NR) verfügt die Gemeinde Tamins in der rechtskräftig ausgeschiedenen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) über eine theoretische Kapazitätsreserve von 30'911 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, was 515 Einwohnenden entspricht. Ein Grossteil dieser Reserven liegt jedoch in den bereits überbauten WMZ.

Als mobilisierbar werden gemäss einheitlicher Berechnungsmethodik des ARE GR Reserven für 166 Einwohnende eingestuft, überwiegend im bisher nicht bebauten Teil der WMZ. Die angewendete Berechnungsmethodik entspricht dabei dem Stand Datenblattüberprüfung auf Richtplanebene. Gemäss technischer Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs (ARE GR, 2021) gelten für die Ortsplanung höhere Mobilisierbarkeiten.

Das Bevölkerungsszenario des BfS, welches dem Datenblatt zu Grunde liegt, geht für die Gemeinde Tamins von einem Bevölkerungszuwachs innerhalb von 15 und 25 Jahren seit 2016 von 185 (WMZ) resp. 236 Einwohnenden aus. Aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven wird Tamins knapp als Gemeinde mit zu gering dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eingestuft und damit als A-Gemeinde klassiert.

Gemäss aktuellster Bevölkerungsprognose 2025-2055 des Bundes für die Bündner Gemeinden, wird für Tamins beim Szenario hoch für den Zeitraum von 15 Jahren von 2025 bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs um 57 Einwohnende innerhalb der WMZ prognostiziert. Gemäss der aktuellen Bevölkerungsprognose ist demnach mit einem deutlich geringeren Bevölkerungszuwachs zu rechnen als bisher angenommen. Diese Tatsache ändert aber nichts an der Kategorisierung als A-Gemeinde im KRIP.

Die Übersicht über die Bauzonenkapazität (UEB & NR) mit Datum 18.03.2019 findet sich in Anhang 2a, eine Aktualisierung der Übersicht auf Basis des aktuellen UEB in Anhang 2b. In Anhang 2c findet sich zudem die aufgrund der revidierten Ortsplanung aktualisierte Übersicht mit Stand vom 16.06.2025.

### 4.5.2 Inventare

Die Inventargrundlage im Bereich Natur und Landschaft bildet das rechtskräftige kantonale Biotop- und Landschaftsinventar (Stand November 2022), ergänzt durch den Revisionsdatensatz zum Biotopinventar des Amtes für Natur und Umwelt. Der Revisionsdatensatz umfasst Aktualisierungen und Ergänzungen/Streichungen von Biotopobjekten. Als Grundlage wurde der

Revisionsdatensatz mit Stand vom 14. Mai 2025 verwendet. Nach Genehmigung der Gesamtrevision durch den Kanton kann das kantonale Biotop- und Landschaftsinventar mit den Daten gemäss Revisionsdatensatz ohne nochmalige Anhörung vom ANU nachgeführt werden. Das rechtskräftige Biotop- und Landschaftsinventar sowie der Revisionsdatensatz umfassen folgende inventarisierte Biotope und Landschaften:

<b>Biotop/Landschaft</b>	<b>Bedeutung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Lage</b>
Flachmoor	national	1	Gebiet Girsch
	regional	3	Girsch, Kunkels, Dorf
	lokal	3	Girsch, Kunkels
Trockenwiese/-weide	national	13	Kunkels sowie gesamtes südliches Gemeindegebiet zwischen Rhein und Girsch
	regional	17	Zahlreiche Objekte auf gesamtem Gemeindegebiet
	lokal	4	Kunkels und im Südwesten der Gemeinde
Amphibienlaichgebiet	national	1	Gebiet Girsch
	regional	1	Entlang des Rhein
	lokal	1	Entlang des Rhein
Landschaft	regional	5	mehrere, teils überkommunale Landschaften
	lokal	1	Pradamal – entlang des Rhein

Eine Vielzahl der aufgeführten Objekte sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits in Schutzzonen umgesetzt. Deren Abgrenzungen sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen und allfällige weitere Objekte sind in entsprechende Schutzzonen zu überführen. Die Inhalte können dem Grundlagenplan Natur und Landschaft im Anhang 1c entnommen werden.

### *Siedlung*

Für die Ortschaften Tamins und Reichenau liegen jeweils Einträge aus dem ISOS-Inventar vor. Die 2019 überarbeiteten ISOS-Einträge wurden im Frühjahr 2021 veröffentlicht. Die Einträge umfassen in Reichenau nahezu das gesamte Siedlungsgebiet sowie in Tamins das Oberdorf mit jeweils grossflächigen Umgebungszonen.

Für die Ortschaft Tamins existiert zudem ein Siedlungsinventar der kantonalen Denkmalpflege, welches im Frühjahr 2024 gestützt auf die neue kantonale Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (KNHG, KNHV) vollständig überarbeitet und gemäss neuester Erfassungsmethodik aktualisiert wurde. Dieses führt eine Vielzahl an wertvollen Einzelobjekten auf und bildet die Grundlage für die Festlegungen betreffend Gebäudeschutz in der Nutzungsplanung. Diese Inventargrundlagen durchliefen ein Mitwirkungsverfahren nach KNHG.

Eine vertiefte Struktur- und Dorfbildanalyse inkl. Massnahmenvorschlägen liegt dem Planungs- und Mitwirkungsbericht als Anhang bei. Die wesentlichen Aussagen der Analyse sind in Kap. 5.4.1 zusammengefasst.

### *IVS*

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind für Tamins mehrere national, regional und lokal bedeutende Verkehrswege aufgeführt. Bei den nationalen Wegen handelt es sich um die Strecken Reichenau - Flims sowie Matriel - Trin/Quadris. Die regionalen Strecken verlaufen vom Dorf aus in Richtung Felsberg sowie über Kunkels bis nach Vättis. Von diesen regionalen Strecken zweigen mehrere lokal bedeutende Strecken ab.

### 4.5.3 Landwirtschaft

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung durch den Bund im Frühjahr 2019 und der aktuellen Überarbeitung des Sachplans FFF wurden die FFF des Kantons Graubünden – basierend auf dem kantonalen Richtplan FFF 1987 – überprüft. Der daraus entstandene Datensatz «Fruchtfolgeflächen Bestand» wurde im Jahr 2020 vom ARE GR publiziert. Die Gemeinde Tamins weist gemäss dem aktualisierten Bestand 40.4 ha FFF auf.

### 4.5.4 Wald

Die Abklärungen beim kant. Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) wurden im Auftrag der Gemeinde Tamins mit Schreiben der STW AG vom 11. Mai 2021 eingeleitet. Im Zuge der Abklärungen wurden der Waldumriss aktualisiert und die Waldfeststellungen überprüft und stellenweise angepasst. Die aktualisierten Daten wurden mit Mail vom 16. August 2021 vom AWN übermittelt. Die Anpassung der statischen Waldgrenze «Ried» ist am 09. Juni 2022 eingegangen. Im Nachgang zur Vorprüfung wurde der Waldumriss nochmal stellenweise seitens des AWN bereinigt.

Der aktualisierte Waldumriss umfasst rund 81.8 ha mehr Waldfläche im Vergleich mit der in den rechtskräftigen Zonenplänen abgebildeten Waldfläche. Grösseren Zuwachs gibt es unter anderem im Gebiet Grossalp/Sennastei sowie im Gebiet Undera Wald. Eine grössere Reduktion ist im Gebiet des Wassertobel zu nennen.

Gemäss Waldentwicklungsplan (WEP) befindet sich in Tamins im Gebiet Grossalp ein Bereich zur Förderung des Auerhuhns. Zudem werden zwei Bereiche als potenzielle Naturwaldreservate ausgewiesen. Ein bestehendes Naturwaldreservat befindet sich westlich des Gebiets Foppastein.

### 4.5.5 Naturgefahren

Mit Schreiben der STW AG, im Auftrag der Gemeinde Tamins, an das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden wurde die Gefahrenkommission des Kantons mit der Beurteilung der Gefahrensituation in Tamins beauftragt. Eine aktualisierte Gefahrenzonenabscheidung lag bereits vor und wurde mit Stand 04. August 2021 vom AWN zugestellt.

Zudem wurde eine ergänzende Beurteilung der Gefahrenzonierung im Gebiet Crestis ausgelöst, welche ebenfalls im Rahmen der Revision umgesetzt wird.

### 4.5.6 Grund- und Quellwasserschutzzonen

Für die Ausscheidung und Aktualisierung der Grund- und Quellwasserschutzzonen wurden einerseits die Gewässerschutzzonen der kantonalen Gewässerschutzkarte berücksichtigt sowie die aktuelle Erarbeitung der Grundwasserschutzzonen von Hydrogeologe Christian Böhm für die Quellen Schwarzwald und Valadowässerli sowie Piggaschei, Stafel Oberkunkel und Gufel (Stand: 31. Januar 2024).

### 4.5.7 Wild

Grundlage für die Beurteilung des Bedarfs nach Ruhezeiten für Wildtiere bilden die Wildruhezonen, Wildschutzgebiete und Wildtierkorridore des kantonalen Inventars sowie die Jagdbanngebiete des Bundes. Auf dem Gemeindegebiet von Tamins gibt es folgende Objekte:

- Teile des Wildschutzgebiets, Nr. 1231, Stausee KW Reichenau
- Wildschutzgebiet, Nr. 1272, Brenntenwald
- Wildschutzgebiet, Nr. 1208, Schreus
- Wildschutzgebiet, Nr. 1207, Lawoi
- Teile des Wildschutzgebiets, Nr. 1238, Munt/Monhämmerli
- Wildruhezone Scalasiten

Wildtierkorridore und Jagdbanngebiet sind auf dem Gemeindegebiet von Tamins keine vorhanden. Die vorhandenen Wildschutzgebiete werden alle 5 Jahre seitens des Kantons überprüft und neu erlassen. Dementsprechend, und entsprechend dem Auftrag aus dem KRIP, wird nur die Wildruhezone Scalasiten im Rahmen der Gesamtrevision in eine Nutzungszone überführt. Dabei wurde die aktuelle Abgrenzung der Wildruhezone gemäss Vorstandsbeschluss vom 28. April 2025 berücksichtigt.

#### **4.5.8 Verkehr / Erschliessung**

Neben den in Kap. 4.2 und 4.3 aufgeführten kantonalen und regionalen Grundlagen zum Thema Verkehr und Erschliessung wurden in der Gesamtrevision der Ortsplanung der Sachplan Velo Graubünden, das Inventar Langsamverkehr Graubünden sowie die Daten aus Schweiz Mobil berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurde das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation (Bundesbeschluss vom 04. Dezember 2023).

Der Sachplan Velo GR erfasst für Tamins vier Schwachstellen: Rheinbrücke in Reichenau (L070), Anschluss A13 Vial via Rheinbrücke (L129), Reichenauerstrasse zwischen Reichenau und Tamins Post (L170) und Kantonsstrasse in Richtung Trin (L212). Das kommunale Velonetz und allfällige kommunale Schwachstellen und Netzlücken sind nicht erfasst.

Das Agglomerationsprogramm 4 sieht die Schaffung einer attraktiven Alltagsveloroute von Rhäzüns nach Maienfeld vor, welche abschnittsweise auch durch das Gemeindegebiet von Tamins führt (ab Brücke Schloss Reichenau bis Autobahnzubringer Reichenau). Mit der Route sollen Arbeitsgebiete besser erreichbar sein und der Freizeitverkehr gefördert werden. Auch die Erstellung eines neuen Wegeverlaufs zur Anbindung von Ober- und Unterdorf ist vorgesehen.

Auf kommunaler Ebene besteht eine Planung zur Verbesserung der Situation der Postautohaltestellen im Bereich zwischen der bestehenden ZöBA im Unterdorf (bisheriger Wendepplatz) und dem Gebiet Wasserschmitten. Weiterhin ist zusätzlich zum geplanten neuen Wegeverlauf zur Anbindung des Ober- und Unterdorfs auch die Erstellung einer hindernisfreien, mechanischen Aufstiegshilfe in Planung (gem. KRL und Petition der IG Fussgänger Verbindung).

#### **4.5.9 Archäologie**

Der Kanton und die Gemeinden sorgen auf Grundlage von Art. 3 KNHG insbesondere beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht dazu in Art. 36 die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Demnach umfassen Archäologiezonen jene Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen.

Mit Stellungnahme vom 29. April 2021 übermittelte Amanda Zwicky vom Archäologischen Dienst Graubünden die Ergebnisse der archäologischen Beurteilung für die Gemeinde Tamins. Gemäss der Stellungnahme sind auf dem Gemeindegebiet von Tamins rund 50 archäologische Fundstellen bekannt, von denen 5 als Archäologiezone in die Nutzungsplanung aufzunehmen sind.

Folgende Objekte / Bereiche sind betroffen:

AZ = Archäologiezone; ASZ = Archäologische Schutzzone

AG_SUCH- BEGRIFF	ZONEN			AG_KOMMENTAR
	_ART_ SHORT	AG_OROTSLAGE_ BEZEICHNUNG	AG_LOKALI- TAT_GEBIET	
26917	AZ	underm Dorf - Quadera	Tamins	Brandgräber, Gräberfeld und Grabanlagen unterschiedlicher Zeitstellung sowie röm. Siedlungsreste (Gebäude und Brandschuttschicht). Es ist davon auszugehen, dass die Körpergräber alle zu einem kontinuierlich von der Spätantike bis ins 7., evtl. sogar 8. Jh. belegten Gräberfeld gehören.
26918	AZ	Rüefa- Tschiplatte	Tamins	Mehrere einzelne Gräber mit teils ähnlichem Grabbau und ohne Beigaben lassen auf ein mögliches Gräberfeld schliessen.
26919	ASZ & AZ	Crestis	Tamins	Prähistorischer Lagerplatz des späten Neolithikums; nicht ausgeschlossen dass es sich um eine festere Ansiedlung handelt.
26920	AZ	Gstalta Büchel Matrieltöbel	Tamins	Kulturschicht und möglicherweise Trockensteinmauer unbekannter Zeitstellung
68122	AZ	Tamins Dorf und Kirchhügel	Tamins	Mehrphasiger Kirchenbau, prähistorische Siedlungsspuren, neuzeitliche Mühle, Häufung von Einzelfunden, Grubenstrukturen und Pfostenlöcher unbestimmter Zeitstellung.

Abbildung 5: Auszug aus der Stellungnahme des archäologischen Dienstes Graubünden.

## 5. Kernthemen

### 5.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist eines der zentralen Elemente der Revision des Raumplanungsgesetzes. Im Kanton Graubünden wird diese Stossrichtung durch den kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) behördenverbindlich umgesetzt. Auch die Gemeinden erhalten damit neue Aufgaben. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die Gemeinde Tamins mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision dieser Forderung nachkommt.

#### 5.1.1 Ausgangslage

Tamins verfügt insgesamt über 32.57 ha Bauzonen, von diesen liegen ca. 25.9 ha in der WMZ. Insgesamt ca. 5.3 ha sind nicht überbaut, davon wiederum ca. 4.65 ha in der WMZ. Die nicht überbauten Parzellen der WMZ befinden sich in erster Linie in den Wohnzonen, in den Gebieten Quadera, Wasserschmitten sowie im Nordosten im Gebiet Cartschitscha / Caldaira. Aktuell befindet sich bereits ein Quartierplan für die Überbauung und Neugestaltung des Gebiets Wasserschmitten in Erarbeitung. Die Quartierplanung Quadera wurde eingeleitet.

Die bebauten Parzellen weisen gemäss rechtskräftigem und aktualisiertem UEB & NR (Anhang 2a und 2b) fallweise Nutzungsreserven auf, sind also tendenziell unternutzt.

Für die Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone sind derzeit Ausnützungsziffern zwischen 0.3 und 0.7 festgelegt. In der Dorfkernzone richtet sich die Ausnützung nach den bestehenden Gegebenheiten.

Regelungen zur Baulandverfügbarkeit sind bisher keine im Baugesetz enthalten.

#### 5.1.2 Abwägung

Der Fokus der Siedlungsentwicklung in Tamins soll auf der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven, der Innenentwicklung sowie der Optimierung der Lage und Art der Bauzonen liegen.

Die nicht überbauten Grundstücke verfügen in Tamins über grosse Nutzungsreserven, welche im Zuge der Innenentwicklung durch Bauverpflichtungen mobilisiert und verfügbar gemacht werden sollen (Kap. 5.3). Grössere Projekte zur Entwicklung unüberbauter Bauzonen laufen derzeit mit dem Quartierplan Wasserschmitten, welcher im Verfahren bereits weit vorangeschritten ist, und dem Quartierplan Quadera. Beide Gebiete wurden im KRL als Gebiete mit hohem Verdichtungspotential bezeichnet. Nicht mobilisierbare WMZ-Flächen sollen einer angepassten Grundnutzung zugeführt resp. an geeignete Stelle verlagert werden, um die bestehenden Nutzungsreserven zu reduzieren resp. verfügbar zu machen (Kap. 7.2). Als Bauzonen in ungeeigneter Lage können die Bauzonen des Schlossgartens des Schössli sowie die Bauzonen östlich des Schulgeländes, welche einen wertvollen Grünraum überlagern und topografisch steil sind, bezeichnet werden. In beiden Fällen ist eine Bebauung insbesondere aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht zweckmässig (Kap. 5.4). Im Gegenzug sollen Flächen in Reichenau sowohl unbebaute Flächen als auch mit bereits bestehenden Landwirtschaftsgebäuden im Sinne einer Verlagerung der WMZ neu der Bauzone zugeführt werden. Betreffend Reichenau wurde seitens eines Projektteams in Abstimmung mit der Gemeinde eine Projektidee inkl. Machbarkeitsstudie für den gesamten Ortsteil erarbeitet. Detaillierte Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 7.2.1. Eine Arrondierung der Bauzonenfläche ist zudem im Gebiet Quadera vorgesehen. Die Arrondierung der Wohnzone soll hier die Erschliessungsmöglichkeiten verbessern. Mit der bisherigen Abgrenzung der Bauzonen im Gebiet konnte mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen keine zielführende Lösung betreffend der Erschliessung gefunden werden.

Von Massnahmen für überbaute, jedoch unternutzte (Ausnutzung <50%) Grundstücke sieht die Gemeinde Tamins ab. In der Regel sind von einer Unternutzung Grundstücke mit Einfamilienhäusern betroffen. Deren Erweiterung würde voraussichtlich eher zu einer Erhöhung des Flächenverbrauchs pro Person führen als zur Schaffung von Wohnraum für zusätzliche Personen. Dies auch im Hinblick auf ein harmonisches und stetiges Bevölkerungswachstum innerhalb der nächsten 15 Jahre und darüber hinaus. Mit den geplanten Massnahmen zur Innenentwicklung schafft die Gemeinde in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bereits umfassende Rahmenbedingungen, um das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum zu ermöglichen.

Dem Verdichtungsauftrag kommt die Gemeinde durch die Festlegung einer Mindestdichte für die Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone nach, wonach mind. 80% der max. Ausnützungsziffer ausgeschöpft werden müssen. Dies hat im Zuge von grösseren neubauähnlichen Umbauten und Erweiterungen langfristig auch Auswirkungen hinsichtlich einer verbesserten Ausnützung bereits bebauter Parzellen.

Im Sinne der Innentwicklung wirkt auch die Aufzoning der bestehenden Wohn- und Gewerbezone 2. Diese werden neu der Wohnzone 2 bzw. 3 zugewiesen (Kap. 7.2). Innerhalb bestehender WMZ-Flächen können somit die Kapazitäten um zusätzliche 40% Wohnanteil erhöht werden. Die bisherigen Zonen liessen nur einen Wohnanteil von max. 60% zu.

### **5.1.3 Umsetzung**

Die Gemeinde sorgt mit der Einführung einer Mindestausnützung und angemessener Dimensionierung und teilweiser Verlagerung der Bauzonen für einen sorgsam Umgang mit dem Boden. Zudem werden unbebaute Grundstücke mittels Bauverpflichtung mobilisiert. Mit der Aufzoning der Wohn- und Gewerbezone zu reinen Wohnzonen werden zusätzliche Möglichkeiten für die Innenentwicklung geschaffen.

## **5.2 Bauzonendimensionierung**

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes kommt der bedarfsgerechten Dimensionierung von Bauzonen eine bedeutende Rolle zu. Im Folgenden werden das Vorgehen und die Abwägungen für die bedarfsgerechte Ausscheidung erläutert. Der Fokus wird dabei auf die WMZ gelegt.

### **5.2.1 Ausgangslage**

#### **Übersicht Bauzonkapazität**

Gemäss Systematik des KRIP-S wird anhand der Übersicht über die Bauzonkapazität bereits auf Stufe der kantonalen Richtplanung festgelegt, ob es sich um eine Gemeinde mit «knapp dimensionierter WMZ» (A-Gemeinde), «richtig dimensionierter WMZ» (B-Gemeinde) oder «überdimensionierter WMZ handelt» (C-Gemeinde). Gemäss Überprüfung der Übersicht über die Bauzonkapazität vom 18. März 2019 wird Tamins als Gemeinde mit «knapp dimensionierter WMZ» (A-Gemeinde) festgesetzt.

#### **Überbauungsstand**

Die Gemeinde Tamins weist gemäss Überprüfung der Übersicht über die Bauzonkapazität für die rechtskräftige Ortsplanung ca. 21.3 ha überbaute und ca. 4.6 ha nicht überbaute WMZ auf. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von 82% (Stand November 2025).

<b>Bauzonenstatistik</b>				
	Total [ha]	überbaut <sup>1)</sup> [ha]	nicht überbaut <sup>2)</sup> [ha]	Überbau- ungsgra- d [%]
Zentrumszonen	5.6	5.2	0.4	93
Wohnzonen	19.13	15.11	4.01	79
Mischzonen	1.16	0.93	0.24	80
<b>Subtotal</b>	<b>25.89</b>	<b>21.24</b>	<b>4.65</b>	<b>82</b>
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
<b>Total</b>	<b>32.57</b>	<b>27.28</b>	<b>5.3</b>	<b>84</b>

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

Abbildung 6: Bauzonenstatistik gemäss aktualisiertem Datenblatt für die rechtskräftige Ortsplanung vom 17. November 2025.

### Einwohnerkapazitäten

Die nicht überbauten und überbauten WMZ weisen gemäss aktualisiertem Datenblatt zur rechtskräftigen Ortsplanung insgesamt eine theoretische Kapazitätsreserve für 522 Einwohnende auf. Bezieht man jedoch die Mobilisierbarkeiten der Grundstücke mit ein sind lediglich Kapazitäten für 247 Einwohnende verfügbar. Diese Berechnung der mobilisierbaren Einwohnerkapazitäten beruht auf den Annahmen gemäss technischer Wegleitung zur Berechnung des Bauzonenbedarfs des ARE GR. Wobei für die Mobilisierbarkeiten der Reserven in überbauten, aber unternutzten WMZ ein geringerer Wert angenommen wurde (Kap. 5.2.2).

### Bevölkerungsperspektive

Das aktuelle Bevölkerungsszenario, welches für die Bündner Gemeinden im Juni 2025 publiziert wurde, geht ausgehend von 2025, von 1227 Einwohnenden aus und prognostiziert ein Wachstum bis 2035 um weitere 49 Einwohnende; bis 2040, und damit für die kommenden 15 Jahre, um insgesamt 57 Einwohnende. Dies entspricht einem prozentualen Wachstum um ca. 4% von 2025 bis 2035 und 4.6% von 2025 bis 2040. Das erwartete Wachstum für die Dauer von 2025 bis 2035 liegt mit 4% damit etwas höher als das bisherige Wachstum von 3% für die gleiche Dauer von 2010 bis 2019. Die Bevölkerungsperspektive geht bis 2040 von einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 0.3% aus. Wobei zu Beginn mit einem stärkeren Wachstum gerechnet wird als gegen Ende der Zeitspanne. Damit ist Tamins eine der wenigen Bündner Gemeinden, für welche ein Wachstum prognostiziert wird.

### Bautätigkeit

Aktuell befinden sich in Tamins mehrere Wohnbauprojekte in Planung. Einerseits betrifft dies den Quartierplan Wasserschmitten sowie mehrere Einzelvorhaben. Allein mit dem Quartierplan Wasserschmitten könnte voraussichtlich Wohnraum für zusätzlich ca. 250 Einwohnende geschaffen werden.

### 5.2.2 Abwägung

Die Gemeinde Tamins wird gemäss Datenblatt von 2019 als A-Gemeinde eingestuft. Sie muss damit **keine** Reduktionen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vornehmen.

Unter Berücksichtigung der neuen, tieferen Bevölkerungsprognose sowie der anzunehmenden Mobilisierbarkeiten gemäss technischer Wegleitung des ARE, besteht in Tamins aktuell kein

Einzonungsbedarf, da die mobilisierbaren Reserven das erwartete Bevölkerungswachstum übersteigen.

Für die Bauzonendimensionierung in der Gemeinde bedeutet dies, dass sich die Gemeinde auf Verlagerungen, Innenentwicklung und eine nutzungskonforme Zonenzuweisung der bestehenden Bauzonen beschränkt.

Hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses in den nächsten 15 Jahren geht die Gemeinde Tamins jedoch von einem stärkeren Wachstum als prognostiziert aus. Dies aufgrund der aktuell laufenden Planungen und von bereits bewilligten Baugesuchen sowie der regional hohen Nachfrage nach Wohnraum. Wie im vorangegangenen Kapitel bereits erläutert, kann allein im Quartierplanungsgebiet Wasserschmitten voraussichtlich zusätzlicher Wohnraum für weitere ca. 250 Einwohnende geschaffen werden. Weitere Bauprojekte, welche Wohnraum für ca. 28 weitere Einwohnende schaffen sind ebenfalls in Planung. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Region Imboden und auch in Tamins ist insbesondere aufgrund der grossen Arbeitsplatzgebiete in den Nachbargemeinden sowie der guten Erreichbarkeit und Nähe zu Chur gross. Zudem kam in Tamins in den letzten Jahren nur wenig neuer Wohnraum dazu, sodass es für Tamins nur wenig Möglichkeiten für ein Bevölkerungszuwachs gab. Langjährige Planungen und teils grössere Planungen wie der Quartierplan Wasserschmitten oder die Bebauung am Dorfplatz können jedoch voraussichtlich innerhalb der nächsten Jahre umgesetzt und abgeschlossen werden. Auch mit der laufenden Quartierplanung Quadera werden die Rahmenbedingungen geschaffen, um das dort vorhandene hohe Verdichtungspotential zu aktivieren. Mit der Umsetzung der Quartierplanungen Wasserschmitten und Quadera sowie der angestrebten Baulandmobilisierung, ist insbesondere in den kommenden 15 Jahren mit einem spürbar höheren Bevölkerungswachstum als in der Vergangenheit zu rechnen.

Folgende Bauprojekte sind derzeit in Planung:			
Ort	Wohnungen	Personenkapazität	Personen total
Wasserschmitten	100	2.5	250
Riedstrasse	2	3	6
Tschiplatta	2	2.5	5
Cartschitscha	4	2.5	10
Dorfplatz	5	1.5	7.5
Summe (Umsetzung bis 2030)			278.5
Umsetzung bis 2025 (Annahme 80%)			222.8

Abbildung 7: Auszug Kommunales Räumliches Leitbild Tamins – Aufstellung der geplanten Bauprojekte

Hinsichtlich der mobilisierbaren Kapazitäten für bereits überbaute, jedoch unternutzte Grundstücke kann aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern eine Mobilisierbarkeit von 40% gemäss technischer Wegleitung des ARE als sehr hoch betrachtet werden. Durch Aus- und Umbauten an Einfamilienhäusern würden voraussichtlich mehrheitlich nur in geringem Umfang Möglichkeiten für zusätzliche Einwohner geschaffen, sondern vielmehr der Wohnflächenverbrauch pro Person erhöht. Aus diesem Grund geht die Gemeinde von einem geringeren Mobilisierungsgrad in den überbauten Bauzonen von 25% aus.

### 5.2.3 Umsetzung

Die Gemeinde nimmt praktisch keine Auszonungen aus der WMZ vor. Mit der Verlagerung von Bauzonen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und der nutzungskonformen Zuweisung bestehender Bauzonen reduziert die Gemeinde ihre Gesamtfläche an WMZ jedoch geringfügig um 0.45

ha (1.7%). Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt mit wenigen Ausnahmen auf der Siedlungsentwicklung nach Innen und der Mobilisierung bestehender Bauzonenreserven (Kap. 5.1).

<b>Bauzonenstatistik</b>				
	Total [ha]	überbaut <sup>1)</sup> [ha]	nicht überbaut <sup>2)</sup> [ha]	Überbau- ungsgra d [%]
Zentrumszonen	5.6	5.2	0.4	93
Wohnzonen	19.13	15.11	4.01	79
Mischzonen	1.16	0.93	0.24	80
<b>Subtotal</b>	<b>25.89</b>	<b>21.24</b>	<b>4.65</b>	<b>82</b>
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
<b>Total</b>	<b>32.57</b>	<b>27.28</b>	<b>5.3</b>	<b>84</b>

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

Abbildung 8: Bauzonenstatistik gemäss Datenblatt zur revidierten Ortsplanung vom 17. November 2025.

### 5.3 Baulandmobilisierung

Ein wesentliches Ziel der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG I) ist die Verbesserung der Baulandverfügbarkeit und Baulandmobilisierung. Diese kann durch verschiedene Massnahmen erreicht werden, welche im Folgenden erläutert werden:

#### 5.3.1 Bauverpflichtung

Für die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, im Falle der vorliegenden Planung der neu eingezonte Teil des Grundstücks Nr. 604 sowie des der neu eingezonte Teil des Grundstücks 598, ist eine befristete Einzonung bzgl. der Sicherstellung der Verfügbarkeit angestrebt (Art. 93 BauG). Dies, um sicherzustellen, dass bei Nichtrealisierung des Projekts die eingezonten Flächen nicht ungenutzt in der Bauzone verbleiben.

Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehörten, wird eine Bauverpflichtung eingeführt:

213 (tlw.), 229 (tlw.), 230 (tlw.), 232, 312 (tlw.), 364, 365, 388, 389 (tlw.), 513 (tlw.), 533 (tlw.), 546, 556 (tlw.), 560 (tlw.), 576 (tlw.), 579 (tlw.), 596 (tlw.), 617, 624, 729, 758 (tlw.), 778, 826 (tlw.), 829, 859 (tlw.), 870, 946, 1750 (tlw.), 2054

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von 6 Jahren zu überbauen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke resp. Grundstücksteile unüberbaut sind und vorhandene Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, bevor künftige Neueinzonungen gerechtfertigt werden können. Der Gemeindevorstand hat entschieden die Frist für die Überbauung unbebauter, bestehender Bauzonenflächen, welche gemäss Art. 19g KRG maximal 8 Jahre betragen darf, auf 6 Jahre zu reduzieren. Dies ebenfalls gestützt auf Art. 19g im Zusammenhang mit Art. 19c KRG. Mit dieser etwas kürzeren Frist von 6 Jahren wagt der Gemeindevorstand einen kleinen mutigen Schritt, um das dringliche moderate Wachstum der Gemeinde zu beschleunigen. Dies ist wichtig, um neue Einnahmen generieren zu können.

Als Grundlage für die Festlegung der Bauverpflichtungen wurde das UEB herangezogen. Dabei wurden alle Parzellen und Teilparzellen ab einer gewissen Grösse mit einer Bauverpflichtung

belegt. Als Grössenkriterium hat die Gemeinde eine Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup> für gesamthaft unbebaute Parzellen und 600 m<sup>2</sup> für Teilparzellen festgelegt. Wobei diese Werte unterschritten werden können, sofern der Zusammenzug von nicht bebauten Teilflächen mehrerer benachbarter Parzellen ebenfalls diese Werte erreichen. Als weiteres Kriterium wurden die Lage und Form der Grundstücke herangezogen.

Die Gemeinde Tamins stellt mit diesem Vorgehen sicher, dass die für eine Überbauung gut geeigneten Grundstücke in erster Priorität mobilisiert werden. Kleinere Teilflächen sowie kleinere unbebaute Grundstücke oder diejenigen in schlechter Lage, sollen auch im Sinne eines harmonischen Wachstums erst in einem zweiten Schritt und bei vorhandenem Bedarf mobilisiert werden.

Die oben aufgeführten Parzellen und Teilparzellen, welche mit einer Bauverpflichtung (für bestehende Bauzonen, Neueinzonungen und befristete Einzonungen) belegt werden umfassen eine Gesamtfläche von ca. 3.1 ha und damit ca. 70 % der in der aktuellen Übersicht der Bauzonenkapazität (UEB & NR) als nicht überbaut und mobilisierbar ausgewiesenen WMZ-Flächen (4.42 ha insgesamt).

### **5.3.2 Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses**

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. 16 im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten sowie für Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen werden künftig nur erteilt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Ausnutzungsziffer) mit dem geplanten Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgeschöpft wird (Abs. 3). Wird dieses Mass unterschritten muss jedoch das Bauvorhaben so auf dem Grundstück platziert werden, dass jederzeit eine spätere Ausschöpfung zu mindestens 80 % des Nutzungsmasses dennoch möglich bleibt (Platzierungsvorschrift, Abs. 3). Spätere Grundstücksteilungen dürfen schliesslich nur mit Zustimmung der Baubehörde erfolgen, um einer durch Abparzellierung gewollten Vereitelung der 80-prozentigen Mindestausschöpfungspflicht verhindern zu können (Abs. 4).

### **5.3.3 Sanktionen**

Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zu (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt. Die Gemeinde sieht im Sinne von Art. 19f KRG in Art. 11 BauG zusätzlich die Erhebung einer Lenkungsabgabe nach Ablauf der Bauverpflichtungsfrist, sprich zu Beginn des 9. Jahres nach rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung, vor. Diese beträgt jährlich 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes.

## 5.4 Ortsbild

Im kantonalen Richtplan (KRIP-Kapitel 5.1.3) werden die Gemeinden dazu aufgefordert die Baukultur zu pflegen und zu fördern. Die Gemeinden sollen hierzu gestützt auf Siedlungsanalysen, Inventare und weitere Grundlagen die Siedlungsqualität verbessern. Inwiefern die Gemeinde mit der Revision der Ortsplanung dieser Vorgabe nachkommt, wird in diesem Abschnitt erläutert.

### 5.4.1 Ausgangslage

Tamins und Reichenau kommt in der gesamten Region Imboden eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Ortsbilds zu. Die beiden Dörfer sind Teil des Verzeichnisses der schützenswerten Ortsbilder des Bundes, ISOS, und die einzigen in der Region mit Ortsbild von nationaler Bedeutung. In Tamins ist ein Grossteil des Oberdorfs mit dem Erhaltungsziel A eingestuft worden. Dies gilt auch für das gesamte Gebiet der Ortschaft Reichenau inklusive grossflächiger Umgebungsbereiche.



Abbildung 9: Auszug aus den ISOS-Einträgen für Tamins und Reichenau. Lila = Erhaltungsziel A, blau = Erhaltungsziel B, grau = sensibler Bereich

Im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar) sind mehrere Objekte von regionaler Bedeutung gelistet:

- Emserbrücke, eiserne Strassenbrücke über den Rhein bei Reichenau
- Hinterrheinbrücke Reichenau der RhB
- Reformierte Kirche mit Kirchhügel
- Schloss Bass und Garten
- Schloss Reichenau und Umgebung
- Wassermühle

Die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege gibt einen Überblick über das potenziell schutzwürdige Baukulturerbe des Kantons Graubünden. Die Inventarliste Tamins wurde seitens der Denkmalpflege im Frühjahr 2024 vollständig aktualisiert. Sie enthält neben den beiden Ortsbildern von Tamins (historischer Ortskern) und Reichenau (ganzes Siedlungsgebiet) eine Vielzahl an wertvollen Einzelobjekten, die entsprechend ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung bewertet wurden.

Mehrere Gärten und Anlagen in Tamins und Reichenau werden zudem in der Liste der historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS) erwähnt. Dies sind der Friedhof der reformierten Kirche,

der Garten des Schössli, die Pappelreihe Aussergasse sowie der Schlossgarten Schloss Reichenau.

Aufgrund der Bedeutung des Ortsbildes für die Gemeinde Tamins hat die Gemeinde als Grundlage für die Ortsplanungsrevision eine Struktur- und Dorfbildanalyse erarbeiten lassen, welche die vorhandenen Grundlagen sowie die bestehende Siedlungsstruktur mit ihren Strassen-, Frei- und Grünräumen, der Bausubstanz und Bauformen in Tamins und Reichenau vertiefend analysiert und entsprechenden Handlungsbedarf aufzeigt. Die Struktur- und Dorfbildanalyse findet sich in Anhang 4.

Als besonders wichtig streicht die Analyse die Sicherung des historischen Dorfkerns von Tamins sowie des Ortsteils Reichenau heraus, welche aufgrund der aktuellen Tendenzen in der Siedlungsentwicklung, besonders berücksichtigt werden müssen. Von Bedeutung sind zudem die zahlreichen wertvollen Einzelbauten und Ensembles sowie die bestehenden Fassadenfluchten. Im Rahmen der Analyse werden Empfehlungen zu weiteren Themen wie Bauen am Hang, Dorfbach, Dorfeingänge, Plätze und Brunnen, Gärten, u.a. erläutert. Diese sind der Struktur- und Dorfbildanalyse zu entnehmen.

In der rechtskräftigen Planung wird dem Ortsbildschutz durch eine Ortsbildschutzzone in Tamins und Reichenau sowie Einträgen im Generellen Gestaltungsplan für Tamins, Rechnung getragen. Letztere umfassen einen Generell geschützten Siedlungsbereich, Baugestaltungslinien zur Sicherung der Fassadenfluchten, den Schutz einzelner Gebäude sowie den Schutz von Einzelbäumen, Brunnen und des Dorfbachs als Natur- und Kulturobjekte. Für Reichenau gab es bisher keine Einträge im GGP.

#### **5.4.2 Abwägung**

Auch für die Gemeinde Tamins ist der Ortsbildschutz von grosser Bedeutung. Entsprechend wurden bereits im KRL Zielsetzungen dazu formuliert. Die Gemeinde möchte auch zukünftig dem Ortsbildschutz in Tamins und Reichenau Rechnung tragen. Dazu sollen die bisherigen Schutzinstrumente, abgesehen von der Ortsbildschutzzone beibehalten und auf Basis der aktuellen Grundlagen aktualisiert werden. Neu soll auf die Festlegung einer Ortsbildschutzzone und zusätzlich eines Generell geschützten Siedlungsbereichs verzichtet werden. Der Ortsbildschutz soll neu gesamthaft über den Generellen Gestaltungsplan sichergestellt werden.

#### **5.4.3 Umsetzung**

Um die architekturhistorischen Qualitäten des Dorfkerns Tamins sowie der Ortschaft Reichenau zu sichern, wird für diese im GGP ein Ortsbildschutzbereich, resp. ein Schutzbereich Schlossareal ausgeschieden, in dem hinsichtlich der Siedlungsqualität besondere Vorgaben gegenüber dem restlichen Gemeindegebiet gelten. Zudem ist bei Bauvorhaben zwingend eine Gestaltungsberatung einzubeziehen. Die Ortsbildschutzbereiche entsprechen den wertvollen Siedlungsteilen gemäss Struktur- und Dorfbildanalyse.

Alle Gebäude der Inventarliste der Denkmalpflege wurden im GGP berücksichtigt und entsprechend ihrer Bewertung und unter Berücksichtigung der weiteren Grundlagen einer Schutzkategorie gem. Art. 33 BauG zugewiesen. Alle Objekte, welche im KGS geführt werden, werden im GGP als geschützte Bauten bezeichnet. Gebäude, für die eine kantonale Objektschutzverfügung vorliegt, sind im GGP informativ dargestellt.

Aufgrund der bestehenden Projektidee und Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von Reichenau wurde der Schutzbereich Schlossareal Reichenau nochmals differenziert und werden Spezialregelungen getroffen (Art. 35 BauG). Vor diesem Hintergrund werden auch die Gebäude aus der Inventarliste anders umgesetzt, resp. in einigen Fällen wird auf einen expliziten Objektschutz verzichtet, da in den Schutzbereichen ein erhöhter Qualitätsanspruch besteht, welcher zudem im Bereich der betroffenen Gebäude auf den Parzellen 604 und 598 über ein Varianzverfahren sicherzustellen ist (Art. 35 BauG).

Wie bisher werden die für das Ortsbild prägenden Fassadenfluchten im Kern von Tamins durch Baulinien in Form von Pflichtbaulinien sichergestellt. Die rechtskräftigen Baugestaltungslinien wurden auf ihre Aktualität überprüft und wo nötig, angepasst.

Auch weiterhin werden im GGP geschützte Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Dies betrifft wertvolle Einzelbäume, insbesondere im Schlossgarten des Schlössli sowie am westlichen Ortseingang von Tamins, den Dorfbach, die Schlossmauer auf dem Kirchhügel und Brunnenobjekte, welche gemäss Struktur- und Dorfbildanalyse eine prägende Funktion für das Dorfbild haben und zudem durch bestehende Platzsituationen Freiräume schaffen.

Im Rahmen der Struktur- und Dorfbildanalyse wurden mehrere wertvolle Grünräume hervorgehoben. Ein Grossteil dieser Freiräume ist bereits in der rechtskräftigen Planung durch Zonen für Grünflächen oder die Zugehörigkeit zum Waldareal geschützt. Wo dies nicht der Fall war, wurden entsprechende Anpassungen vorgenommen. So wurde die Grünfläche auf den Pz. 404-406 entsprechend dem Ergebnis der Struktur- und Dorfbildanalyse erweitert. Der gesamte Schlossgarten wird der Zone für Grün- und Freizeitflächen zugewiesen. Der Schlossgarten des Schlössli wird zu grossen Teilen von der WMZ ausgenommen und neu der Zone für Grünflächen zugewiesen. Die für die Ortsansicht wertvollen oder sensiblen Freiflächen östlich von Reichenau im Gebiet Lavaus sowie westlich des Oberdorfs im Gebiet Alig, werden neu über eine Freihaltezone gesichert.

## 6. Baugesetz

### 6.1 Aufbau und Systematik

Das Baugesetz baut grundsätzlich auf dem aktuellen Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung vom 19. März 2020 auf, wurde jedoch auf die Bedürfnisse der Gemeinde Tamins teils angepasst resp. umstrukturiert. Die Abstimmung auf die übergeordnete Gesetzgebung (KRG und KRVO) und die Konformität mit der IVHB sind gewährleistet. Der Aufbau des Baugesetzes orientiert sich an demjenigen des Musterbaugesetzes:

- I. Allgemeines
- II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild
- III. Grundordnung
- IV. Erschliessungsordnung
- V. Kommunale Bauvorschriften
- VI. Besitzstand und Ausnahmen
- VII. Formelles Baurecht
- VIII. Rechtsschutz
- IX. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Kernstück des Baugesetzes ist die Grundordnung. Hier werden die wichtigsten Festlegungen zu den verschiedenen Zonen getroffen und die Grundlagen für Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan (GGP) und Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgehalten.

Grundsätzlich ist es dem Gemeindevorstand ein Anliegen ein einfaches, verständliches Baugesetz zu schaffen, das die EigentümerInnen nicht unnötig einschränkt. Trotzdem sollen auch die öffentlichen Interessen durch das Baugesetz gewahrt werden, wodurch gewisse Einschränkungen für den Einzelnen entstehen können, es wird jedoch versucht vornehmlich Anreize zu schaffen, um die öffentlichen Interessen bei der Projektierung zu berücksichtigen und nicht auf Restriktionen zu fokussieren.

Die Bestimmungen zu den Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplänen orientieren sich ebenfalls am Musterbaugesetz. Die detaillierten Erläuterungen zu den Festlegungen finden sich in den Kapiteln 8 und 9.

Das Baugesetz wurde bewusst auf die für die Gemeinde Tamins relevanten Vorschriften reduziert.

### 6.2 Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Mit RPG 1 kamen mit der Mehrwertabgabe und der Baulandmobilisierung zwei Themen in den Fokus der Raumplanung, die vorher vielerorts eher von untergeordneter Bedeutung waren. Die revidierten übergeordneten Gesetzgebungen führen dazu, dass die Gemeinde Tamins die Mehrwertabgabe und die Baulandmobilisierung baurechtlich zu verankern hat. Die Umsetzung der Baulandmobilisierung kann dem Kapitel 5.3 entnommen werden. Die folgenden Erläuterungen betreffen die Umsetzung der Mehrwertabgabe.

#### 6.2.1 Ausgangslage

Der Kanton Graubünden regelt die Grundsätze dazu im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i bis 19u KRG). Die Mehrwertabgabe kommt bei Flächen zum Zug, die durch planerische Massnahmen einen Mehrwert erfahren. Dies sind in der Regel Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen. Im KRG wird einzig die Einzonung (Nichtbauzone wird Bauzone) als Tatbestand festgelegt, die Gemeinden können jedoch weitere Tatbestände im Rahmen der Ortsplanungen festlegen.

Von der Mehrwertabgabe betroffen sind u.a. die neu eingezonten Teile der Pz. 604 und 598 in Reichenau, alle Parzellen, welche von der Wohn- und Gewerbezone 2 neu einer Wohnzone zugewiesen werden sowie Pz. 397, welche aufgrund künftig veränderter Nutzungsinteressen von der ZöBA neu der Dorfkernzone zugewiesen wird sowie ein Teil von Pz. 596, welche aufgrund von Arrondierungen der Bauzone im Gebiet Quadera neu der Wohnzone 2 zugewiesen wird. Eine vollständige Auflistung aller betroffenen Grundstücke kann Kap. 7.2.4 entnommen werden.

### 6.2.2 Abwägung

Die Gemeinde sieht davon ab den kantonalen Mehrwertabgabesatz von 30% für Neueinzonungen zu erhöhen. Sie macht jedoch von der Möglichkeit Gebrauch zusätzliche Abgabetatbestände zu definieren. So sind gemäss Art. 12 BauG auch Umzonungen und Aufzonungen ab einem Mehrwert von 20'000 CHF (analog zu Neueinzonungen) abgabepflichtig. Der Abgabesatz wird dabei ebenfalls auf 30% festgelegt.

### 6.2.3 Entscheid

Der Gemeindevorstand setzt mit dem Art. 12 im Baugesetz die Vorgaben des KRG und des KRIP um und legt gleichzeitig zusätzliche Abgabetatbestände fest.

## 6.3 Thema Zonenschema und Nutzungsmass

### 6.3.1 Ausgangslage

In der rechtskräftigen Ortsplanung werden die nachfolgenden Zonentypen ausgeschieden:

	Zone	AZ	max. Gebäudehöhe m	max. Firsthöhe m	min. Dachneigung	max. Gebäudelänge m	minimaler Grenzabstand		ES* LSV
							gross	klein	
DKZ	Dorfkernzone	Art. 17	10.00	14.00	45%	30.00	3.00	3.00 m	III
W1	Wohnzone 1	0.3	5.00	9.00	35%	20.00	5.00	3.00 m	II
W2	Wohnzone 2	0.5	7.00	11.00	35%	25.00	7.00	3.50 m	II/III
W3	Wohnzone 3	0.7	9.50	13.50	35%	30.00	9.00	4.50 m	II
WG2	Wohn-Gewerbezone 2	0.5	7.00	11.00	35%	25.00	7.00	3.50 m	III
WG3	Wohn-Gewerbezone 3	0.7	9.50	13.50	35%	30.00	9.00	4.50 m	III
G	Gewerbezone	0.8	12.00	15.50	Art. 43	50.00	9.00	4.50 m	III
LBZ	Landwirtschaftliche Bauzone	-	-	-	-	-	4.50	4.00 m	III
ZöBA	Zone öffentliche Bauten + Anlagen						2.50	2.50 m	II/III

\* Aufstufungen siehe Zonenplan

Abbildung 10: Zonenschema gemäss Art. 11 des rechtskräftigen BauG Tamins

Zur Festlegung des zulässigen Nutzungsmasses wird bisher die Ausnutzungsziffer verwendet. Bei der Begrenzung der Höhe werden veraltete Baubegriffe und Messweisen verwendet, die es an die IVHB anzupassen gilt. Auch die anrechenbare Geschossfläche wurde mit ausschliesslicher Berücksichtigung des Innenmasses, bisher abweichend zu Art. 37a KRVO berechnet.

### 6.3.2 Abwägung

Grundsätzlich wird mit Ausnahme weniger Anpassungen und Ergänzungen an den bisherigen Zonentypen festgehalten. Gleiches gilt für die max. Grössenmasse, Grenzabstände, Dachneigungen sowie die Ausnutzungsziffer als Nutzungsmass an sich.

Bzgl. der Zonentypen werden zwei Zonentypen neu nicht mehr ausgeschieden. Dies betrifft die Wohn- und Gewerbezone 2, die wie in Kap. 5.1 erläutert zur Wohnzone 2 umgezont wird, sowie die landwirtschaftliche Bauzone. Bei letzterer handelt es sich um eine Positivplanung für die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe. Die Flächen sind mittlerweile grösstenteils ausgenutzt. Zudem sind eben diese Bereiche im Regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiete ausgewiesen. Einzelne Anfragen bzgl. Einzonung einzelner Grundstücke sind bereits bei der Gemeinde eingegangen. Da weitere Ansiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben dem zukünftigen Zweck der Grundstücke entgegenstehen, werden die Flächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die bestehenden Quartierpläne «Steini Stäga/Riedtrasse» (in Kraft seit 17. Februar 1992) und «Fanaus» (in Kraft seit 05. März 1990) in diesen Bereichen, werden in einem separaten Verfahren aufgehoben, da diese der künftigen Wohnnutzung entgegenstehen.

Die Ausnutzungsziffer wurde in allen Zonen, mit Ausnahme der Dorfkernzone (keine AZ festgelegt), um 0.1 erhöht (*Hinweis: siehe Kap. 3.2.6*). Dies führt allerdings nicht zu einer Verdichtung im eigentlichen Sinne. Mit der Erhöhung der AZ soll die neue Berechnungsweise nach KRVO der anrechenbaren Geschossfläche kompensiert werden, welche gemäss rechtskräftigem BauG gegenüber der neuen Methodik u.a. die Konstruktionsflächen nicht berücksichtigt und auch andere Kriterien für die Anrechnung von Dachgeschossen festlegt. Gemäss aktueller Baugesuche konnte ermittelt werden, dass sich die aGF aufgrund der neuen Berechnungsweise gemäss Art. 37 KRVO durchschnittlich um 10-20% erhöht.

Die Empfindlichkeitsstufen wurden grundsätzlich belassen. Bei der einzigen Anpassung handelt es sich um eine Fehlerkorrektur. Im rechtskräftigen Baugesetz wurde für die W2 die ES II und III festgelegt. Eine ES III gibt es im rechtskräftigen Zonenplan jedoch nur für die W3, im rechtskräftigen Plan von 2009 ist die ES III entsprechend auch der W3 zugewiesen. Dieser Fehler wurde im neuen Baugesetz korrigiert. Für die W2 gilt neu ausschliesslich die ES II und für die W3 ES II/III.

Entsprechend den Abwägungen in Kapitel 5.2 werden zur Gliederung der Siedlung und zur Reduktion der WMZ-Flächen die Zone für Kleinbauten (ZKA) und Anbauten sowie die Zone für Grün- und Freizeitflächen (ZGF) geschaffen. Erlaubt sind explizit Bauten und Anlagen zur Gartengestaltung und in der ZKA Anlagen in Zusammenhang mit Erschliessungs- und Parkierungsflächen.

Neu wird zudem die Lagerzone auf Parzelle 676 eingeführt (Kap. 7.2.2).

### 6.3.3 Entscheid

Der Gemeindevorstand legt folgende Bauzonen gemäss dem untenstehendem Zonenschema (Art. 14 BauG) und entsprechend den Abwägungen im vorgängigen Abschnitt fest.

*Hinweis: An der Gemeindeversammlung vom 05. März 2026 wurde der Antrag betreffend Erhöhung der AZ in allen Wohn- und der Gewerbezone um 0.05 angenommen (Kap. 3.2.6). Das Zonenschema in der nachfolgenden Abbildung stellt den Vorschlag des Gemeindevorstands dar. Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung gelten zukünftig folgende Werte für die AZ: W1 = 0.45, W2 = 0.65, W3 = 0.85; WG3 = 0.85, G = 0.95.*

Art.	Zone	AZ	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	min. Dachneigung	Gebäuelänge	Grenzabstand		Mehrlängenschlag	ES nach LSV <sup>1)</sup>
			(Art. 18) Meter	(Art. 18) Meter	(Art. 65)		(Art. 19) Meter	(Art. 20) gross klein		
22 BauG	Dorfkernzone (DK)	Art. 22	10.00 <sup>3)</sup>	14.00 <sup>3)</sup>	45%	30.00	3.00	3.00	Keiner	III
23 BauG	Wohnzone 1 (W1)	0.4	5.00	9.00	35%	20.00	5.00	3.00	Art. 20	II
23 BauG	Wohnzone 2 (W2)	0.6	7.00	11.00	35%	25.00	7.00	3.50	Art. 20	II
23 BauG	Wohnzone 3 (W3)	0.8	9.50	13.50	35%	30.00	9.00	4.50	Art. 20	II/III <sup>2)</sup>
24 BauG	Wohn-Gewerbezone 3 (WG3)	0.8	9.50	13.50	35%	30.00	9.00	4.50	Keiner	III
25 BauG	Gewerbezone (G)	0.9	12.00	15.50	35%	50.00	4.50	4.50	Keiner	III
26 BauG	Kernzone Schlossareal Reichenau (KSR)	Art. 26 Abs. 2 BauG								III
28 KRG	Zone öffentliche Bauten + Anlagen (ZöBA)	-	-	-	-	-	2.50	2.50	Keiner	II/III <sup>2)</sup>

1) Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41).  
2) Die der ES III zugeordneten Flächen der W3 und der ZöBA beziehungsweise die Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.  
3) Im Baubereich Dorfplatz gemäss generellem Gestaltungsplan gelten die dort definierten Höhen.

Abbildung 11: Zonenschema gemäss Art. 14 des revidierten BauG Tamins

#### 6.4 Folgeplanungen

Die Art. 48 und 49 des neuen Baugesetzes regeln die Bestimmungen bzgl. Folgeplanungen. So kann bei haushälterischem Umgang mit dem Boden sowie bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität von bestimmten Vorgaben der Regelbauweise abgewichen werden. Wie bisher kann bei Erfüllen der genannten Voraussetzungen die Ausnutzungsziffer bei Folgeplanungen um max. 10% erhöht werden.

## 7. Zonenplan

### 7.1 Übersicht

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Dabei wird unterschieden zwischen Zonen der Grundnutzung (oder Grundnutzungszonen) und Zonen der überlagernden Nutzung (überlagernde Zonen). Die Grundnutzungszonen bestimmen die allgemeine Nutzung des Bodens, während die überlagernden Zonen ergänzende Nutzungsvorschriften enthalten. Die Grundnutzungszonen lassen sich wiederum unterteilen in Bauzonen und Nicht-Bauzonen.

Der Zonenplan der Gemeinde Tamins sieht folgende Grundnutzungszonen und überlagernde Zonen vor:

<b>Grundnutzungszonen</b>	Bauzonen (Kap. 7.2):	Dorfkernzone (DK)
		Kernzone Schlossareal Reichenau (KSR)
		Wohnzone 1 (W1)
		Wohnzone 2 (W2)
		Wohnzone 3 (W3)
		Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)
		Gewerbezone (G)
		Lagerzone (L)
		Parkierungszone (P)
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
		Zone für Grün- und Freizeitflächen (ZGF)
		Zone für Grünflächen (ZG)
	Nicht-Bauzonen (7.3):	Landwirtschaftszone (LWZ)
	Kompostierzone (K)	
Übriges Gemeindegebiet (üG)		
<b>Überlagernde Zonen</b> (Kap. 7.3.2)	Schutzonen	Archäologiezone
		Archäologische Schutzzone
Naturschutzzone		
Landschaftsschutzzone		
Freihaltezone		
Trockenstandortzone		
Grundwasser- und Quellschutzzone		
Gefahrenzonen	Gefahrenzone 1	
	Gefahrenzone 2	

## 7.2 Bauzonen

Die folgenden Flächen mit den jeweiligen Anteilen an überbauten und nicht überbauten Flächen werden für die verschiedenen Bauzonen ausgeschieden. Ein Übersichtsplan über die Ein-, Aus- und Umzonungen findet sich im Anhang 3a.

<b>Bauzonenstatistik</b>				
	Total [ha]	überbaut 1) [ha]	nicht überbaut 2) [ha]	Überbau- ungsgra- d [%]
Zentrumszonen	5.72	5.21	0.51	91
Wohnzonen	19.55	15.64	3.91	80
Mischzonen	0.17	0.17	0.0	100
<b>Subtotal</b>	25.44	21.02	4.42	83
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>	32.98	27.49	5.49	83

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

Abbildung 12: Bauzonenstatistik gemäss Datenblatt zur revidierten Ortsplanung vom 17. November 2025.

Die Bauzonenstatistik zur rechtskräftigen Ortsplanung findet sich in Abbildung 6 unter Kapitel 5.2.1, die detaillierten Bauzonenstatistiken (UEB&NR) finden sich zudem in der Übersicht der Bauzonenkapazität in Anhang 2.

### 7.2.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Abwägungen und Entscheide bezüglich der Dimensionierung der WMZ finden sich in Kapitel 5.2. Im Folgenden werden die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen WMZ erläutert.

#### Reduktionen der WMZ

Das gesamte Siedlungsgebiet wurde betreffend Optimierungen der WMZ geprüft und Flächen, welche aus unterschiedlichen Gründen nicht überbaubar sind (z.B. Topografie, Grösse, Privatinteressen, Ortsbildschutzgründe, Erschliessung) neu überwiegend der Zone für Grünflächen, der Zone für Grün- und Freizeitflächen oder in einem Fall der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugeordnet (siehe auch Kapitel 5.1 und 5.2). Dies betrifft die nicht überbauten Teile der Parzelle Nr. 522 sowie der Parzellen Nr. 404, 405 und 406. Betreffend die westlich der bestehenden Gebäude verbleibenden unüberbauten Dorfkerne der Parzellen Nr. 404, 405 und 406 ist auf Folgendes hinzuweisen:

- Bei Parzellen Nr. 405 und 406 werden mit diesen in der Dorfkernezone verbleibenden Flächen allfällige Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht.
- Bei Parzelle Nr. 404 verbleibt innerhalb der Dorfkernezone eine Fläche von rund 290 m<sup>2</sup>, welche theoretisch eine eigenständige Überbauung zulassen würde. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist jedoch klarzustellen, dass eine solche eigenständige Überbauung aufgrund des überlagerten Ortsbildschutzbereichs (Art. 34 BauG) faktisch ausgeschlossen ist. So erscheint es kaum vorstellbar, dass auf dieser Fläche - namentlich auch mit der in Art. 16 Abs. 3 BauG geforderten Mindestausnutzung - eine (eigenständige) Überbauung realisiert werden könnte, welche die im Ortsbildschutzbereich (Art. 34 BauG) geltenden hohen gestalterischen Anforderungen erfüllt. Der Zweck der in der Dorfkernezone verbleibenden Teilfläche von Parzelle Nr. 404 besteht darin, bei einem künftigen Abbruch und

Ersatzneubau des baufälligen Gebäudes auf der angrenzenden Parzelle Nr. 419 – welche sich im selben Eigentum befindet – eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit nach Westen zu ermöglichen. Dadurch kann auf den Parzellen Nr. 419 und 404 eine einheitliche, qualitativ hochwertige Überbauung mit guter Wohnqualität und angemessenem Umschwung realisiert werden, die zugleich den strengen Vorgaben des Ortsbildschutzbereichs (Art. 34 BauG) entspricht. So kann namentlich vermieden werden, dass Parzelle Nr. 419 im Hofstattrecht überbaut werden muss, was sowohl ästhetische als auch qualitativ bessere Lösungen erlaubt.

Die Fläche auf Parzelle Nr. 522 wird derzeit teilweise als Parkplatz genutzt, zudem ist sie aufgrund der Einschränkungen durch die Gewässerraumzone nicht sinnvoll überbaubar. Auch aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Sicherung einem der wenigen Freiräume im dicht bebauten Kern zielführend. Die rückwärtigen und unbebauten Bereiche der Parzellen Nr. 404 bis 406 wurden aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation der Zone für Grün- und Freizeitflächen zugewiesen. Die übliche Gartennutzung ist damit weiterhin möglich.

Die Zuweisung zur Zone für Grünflächen und teils auch der Zone für Grün- und Freizeitflächen für die übrigen Flächen (Garten Schlössli, Schlossgarten Reichenau) erfolgte insbesondere aus Gründen des Ortsbildschutzes (siehe Kap. 5.4).

Lediglich in zwei Fällen wird eine Strassenparzelle neu, statt der Bauzone, dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet (Pz. Nr. 360, 919).

#### Reduktion der WMZ beim Schlossgarten des Schlössli

Das Schlössli mit seiner ausgedehnten Gartenanlage befindet sich auf Parzelle Nr. 513 in Tamins. Der nördliche Teil ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Dorfkerzone, der südliche Teil der Wohnzone zugeordnet. Der südliche Teil verfügt über grossflächige Nutzungsreserven. Sowohl das Gebäude als auch der Schlossgarten sind Teil des KGS. Im ISOS wird der Bereich ebenfalls als ortsbildprägend ausgewiesen.

Aus den genannten Gründen hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den Schlossgarten des Schlössli der Zone für Grünflächen gemäss KRG zuzuweisen. Dies analog zum Schlossgarten des Schlosses Reichenau, welcher ebenfalls einer eingeschränkten Bauzone zugewiesen ist. Auf Wunsch der Eigentümerin soll jedoch die Möglichkeit beibehalten werden die Fläche geringfügig baulich weiterzuentwickeln, bspw. für den Bau eines Gästehauses.

Die Gartenanlage des Schlössli wird neu überwiegend der Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG zugewiesen. Der nördliche Parzellenteil mit dem Schloss selbst verbleibt in der Dorfkerzone.

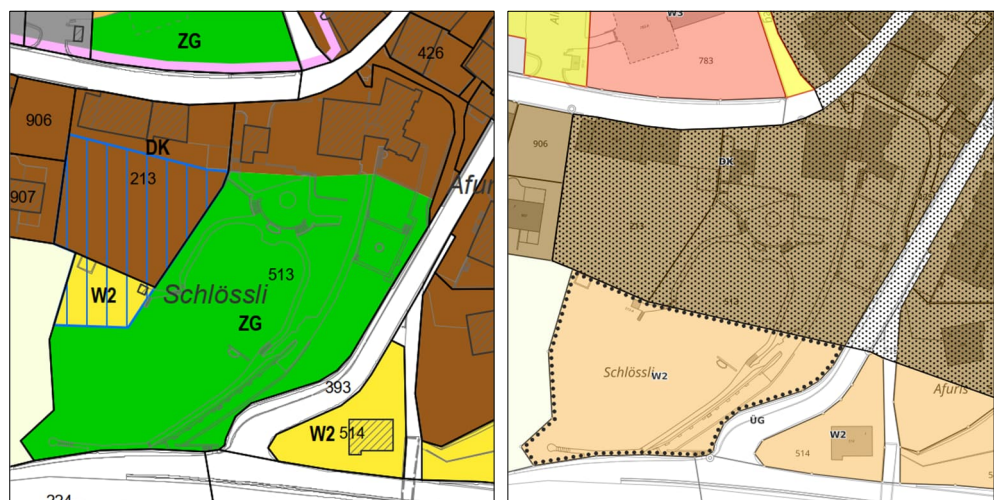


Abbildung 13: Zonenplanausschnitt gemäss Revisionsvorlage (links) und Zonenplanausschnitt rechtskräftig (rechts)

Entsprechend dem Wunsch der Eigentümerin verbleibt ein kleinflächiger Teilbereich der bisherigen W2 in der Wohnzone. Diese Fläche umfasst 336 m<sup>2</sup> und ist somit ausreichend ein entsprechendes Gästehaus zu realisieren. Die Fläche wurde bewusst möglichst klein gehalten, um grössere Überbauungen innerhalb des Schlossgartens im Sinne des Ortsbildschutzes zu verhindern. Mit der Lage der verbleibenden Wohnzone im Westen der Parzelle, angrenzend zur Dorfkernzone wird weiterhin eine freie Sicht über den Garten gewährleistet. Zudem kann der Grossteil des für den Ortsbildschutz bedeutenden Schlossgartens durch die Zuweisung zur Zone für Grünflächen langfristig gesichert werden. Die in der W2 verbleibende Fläche wird mit einer Bauverpflichtung belegt.

Die Erschliessung der Fläche könnte grundsätzlich auf demselben Grundstück von der Ostseite her erfolgen. Dazu könnte ein bestehender alter Weg mit Fahrbahnbreite genutzt werden. Ausgehend vom Weg kann wiederum eine Querverbindung zur Wohnzone geschaffen werden. Zur Sicherstellung der Erschliessung wurde für die Fläche zusammen mit dem rückwärtigen Teil der Pz. Nr. 213 ein Bereich mit Konzeptpflicht (Art. 39 BauG) im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

### **Verlagerungen der WMZ**

Ein Teil der reduzierten WMZ-Flächen wird im Sinne einer Verlagerung in Reichenau mit der Einzonung eines Teils der Parzellen Nr. 598 und 604 kompensiert.

Betreffend Reichenau wurde seitens eines Projektteams in Abstimmung mit der Gemeinde eine Projektidee inkl. Machbarkeitsstudie für die zukünftige Entwicklung des gesamten Ortsteils erarbeitet. Ein wesentlicher Pfeiler der Machbarkeitsstudie ist die Weiterentwicklung des Gasthauses Adler und die Beibehaltung der Gastronutzung im Adler als lebendiger Teil von Reichenau. Um dieses Projekt umsetzen zu können, ist einerseits die Einzonung des Wirtschaftshofs auf Pz. Nr. 604 mit den zwei bereits bestehenden, aus denkmalpflegerischer Sicht bedeutenden Ställen geplant, sowie die Einzonung eines Teils der Pz. Nr. 598 für die Erstellung von Wohnbauten zur Querfinanzierung des Gesamtprojekts. Die landwirtschaftliche Nutzung der beiden Ställe auf Pz. Nr. 604 wird in naher Zukunft aufgegeben. Mit der Einzonung und dem Umbau der Ställe in Wohnraum können diese für das Ortsbild wichtigen Elemente erhalten werden. Ein weiterer wesentlicher Punkt der Machbarkeitsstudie umfasst die Sicherung des Qualitätsanspruchs an das Ortsbild Reichenaus von nationaler Bedeutung (siehe Kap. 8). Die Flächen auf den Pz. Nr. 598 und 604 haben bereits Eingang in den aktuellen Stand des Regionalen Richtplans Imboden gefunden. Sie sind durch die bestehenden, angrenzenden Strassen (Kantonsstrassen und kantonale Verbindungsstrassen) erschlossen und liegen im direkten Einzugsgebiet des Bahnhofs Reichenau (ÖV-Güteklasse C). Neu werden in Reichenau alle Flächen der bisherigen Dorfkernzone der Kernzone Schlossareal Reichenau zugewiesen, welche im Grundsatz dieselben Bestimmungen betreffend die bauliche Masse wie die Dorfkernzone vorsieht, es jedoch erlaubt mit zusätzlichen Bestimmungen den Ansprüchen an die bauliche Qualität in Reichenau gerecht zu werden. Die neu einzonzten Flächen unterliegen einer befristeten Einzonung gem. Art. 93 BauG. Nach unbenütztem Ablauf der Überbauungsfrist fallen die Flächen automatisch zurück in die Landwirtschaftszone. So kann sichergestellt werden, dass die Flächen, sollten diese nicht bebaut werden, die WMZ-Bilanz der Gemeinde nicht unnötig belasten und Einzonungen andernorts blockieren.



Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Zonenplan (Stand: 2. Mitwirkungsaufgabe). Die mit blauer für eine befristete Einzonung schraffierten Flächen werden neu der Bauzone zugewiesen.

Eine weitere Verlagerung der WMZ findet auf Pz. Nr. 397 statt. Diese befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird zurzeit durch den Kindergarten genutzt. Die Nutzung wird mittelfristig aufgegeben und der Gemeinde steht so ein grösserer Spielraum zur Verfügung, falls zukünftig keine öffentlichen Nutzungen für die Parzelle gefunden werden können. Sie wird entsprechend der umliegenden Parzellen in die Dorfkernzone umgezont.

#### **Um- und Aufzonungen innerhalb der WMZ**

Die ehemaligen Wohn- und Gewerbebezonen 2 im Unter- und Oberdorf wurden aufgelöst, da seitens der Eigentümer kein Interesse mehr an der gewerblichen Nutzung besteht. Die Parzellen der ehemaligen WG2 im Ober- und Unterdorf werden gänzlich der Wohnzone 2 zugeordnet.

Innerhalb der WMZ wurden zudem Bereinigungen der Zonengrenzen vorgenommen. Dies betrifft die Pz. Nr. 210, wo die Abgrenzung der W2 und W3 an den nicht überbauten Parzellenteil angepasst wurde, um eine Überbauung zu vereinfachen. Zudem wurde Pz. Nr. 516 neu vollständig der Dorfkernzone, statt teilweise der W2, zugewiesen.

#### **Weitere Bereinigungen**

Weitere Bereinigungen der Zonenzuweisung umfassen lediglich Kleinstflächen und erfolgten aufgrund des aktualisierten Waldumrisses oder Anpassungen an die Parzellengrenzen aufgrund von Kleinstkorrekturen gegenüber der rechtskräftigen Planung.

### **7.2.2 Weitere**

#### **Gewerbezone**

Die Gewerbebezonen (Art. 25 BauG) bleiben in ihrer Ausdehnung wie bisher unverändert bestehen.

#### **Lagerzone**

Neu wird die Lagerzone in Tamins eingeführt und für Parzelle Nr. 676 festgelegt. Diese grenzt an bestehende Gewerbebezonen. Auf der Nachbarparzelle Nr. 925 beabsichtigt die Anplaq AG einen neuen Gewerbebau zu erstellen. Nach einer vertiefenden Variantenprüfung ist die Nutzung der Parzelle Nr. 676 für die betrieblichen Abläufe der Anplaq AG unerlässlich. Nur mit der Nutzung der Pz. Nr. 676 für die Zulieferung sowie die Lagerung von Material kann die Anlieferung von Material sowie das Be- und Entladen der Fahrzeuge reibungslos erfolgen.

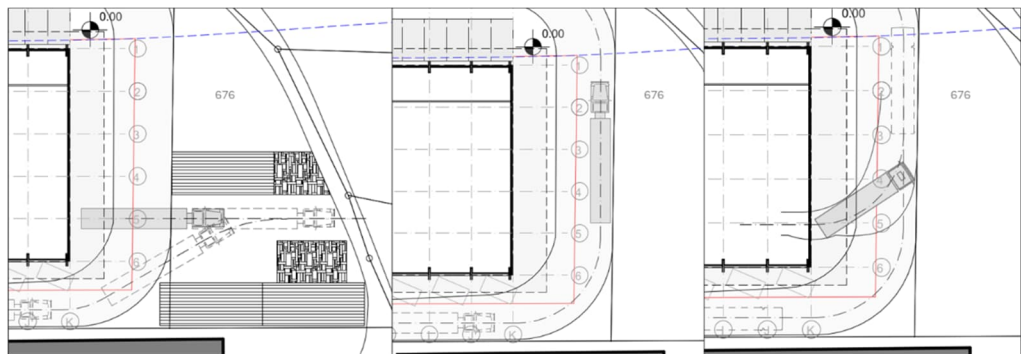


Abbildung 15: Auszug Variantenstudium betreffend Anlieferung von Material (Stand April 2024). Dieses kann nur unter Einbezug der Parzelle Nr. 676 für die betrieblichen Abläufe optimal erfolgen und das Material direkt in der Halle ausgeladen werden (Ausschnitt links). Ohne die Nutzung von Pz. Nr. 676 müsste das Material vor der Halle entladen oder mit kleineren Fahrzeugen angeliefert werden.

### Parkierungszone

Um die für die vorgesehene Entwicklung von Reichenau (Kap. 7.2.1) notwendigen Parkierungsflächen bereitstellen zu können wird östlich von Reichenau neu eine Parkierungszone festgelegt (Art. 28 BauG), welche sowohl die ober- als auch unterirdische Parkierung ermöglicht.

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit Ausnahme von Pz. Nr. 397, welche neu der Dorfkernzone zugewiesen wird (Kap. 7.2.1), bleibt die ZöBA (Art. 27 KRG) unverändert erhalten. Die bisher durch das Gebäude der alten Post und als Postautowendeplatz genutzte ZöBA im Unterdorf soll künftig als Recyclinghof zur Verfügung stehen. Dieser befindet sich derzeit zusammen mit dem Werkhof des Forstdienstes in der ZöBA im Oberdorf. Um das geringe Platzangebot in der ZöBA im Oberdorf zu verbessern und auch den Verkehr ins Oberdorf zwecks Müllentsorgung zu reduzieren, soll der Recyclinghof in die ZöBA im Unterdorf verlegt werden. Der ZöBA wird daher neu die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Es sind zudem die Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 7 LSV einzuhalten. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen sein.

### Zone für Grün- und Freizeitflächen

Ebenfalls neu in Tamins wird die Zone für Grün- und Freizeitflächen (Art. 28 BauG) bezeichnet. Diese ermöglicht gegenüber der bisherigen Zone für Grünflächen, welche sich nach kantonaler Gesetzgebung richtet, explizit die übliche Gartennutzung.

Die Zone wird neu auch für den Garten von Schloss Reichenau festgelegt sowie auf den Parzellen Nr. 216, 404-406, 522 (Reduktion der WMZ aus Ortsbildschutzgründen und/oder schwieriger Bebaubarkeit) und den Parzellen Nr. 868 und 263, wo bereits eine entsprechende Nutzung stattfindet.

### Zone für Grünflächen

Die Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG) wurde für den Schlossgarten des Schössli aus Ortsbildschutzgründen neu festgelegt (Kap. 7.2.1); dies um die dort vorhandenen schützenswerten Grünräume zu sichern (siehe Struktur- und Dorfbildanalyse in Anhang 4).

Ebenfalls aus Ortsbildschutzgründen (Schutz Ortseingangsansicht) wurde die Zone für Grünflächen auf einem Teil von Pz. Nr. 783 ausgeschieden. Aufgrund der bestehenden Bebauungssituation ist eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes und eine Ausnutzung der bestehenden Reserven auf der Parzelle zudem nur bedingt möglich. Aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit wurden auch die Parzellen Nr. 620 und 765 der Zone für Grünflächen zugewiesen.

### Anpassungen aufgrund der Gefahrenzone 1

Neu wird in Tamins in den Gebiet Alig und Crestis sowie in Reichenau entlang des Rheins die Gefahrenzone 1 festgelegt. Im Gebiet Alig wird damit neu ein Teil der ZöBA auf den Parzellen Nr. 357 und 391 sowie ein Teil der Wohnzone 2 auf Parzelle Nr. 911 mit der Gefahrenzone 1 überlagert. Gemäss dem Leitfaden Gefahrenzonen in Graubünden (AWN, ARE 2017) werden der Gefahrenzone 1 keine Bauzonen zugewiesen. In der Gefahrenzone 1 gilt faktisch ein Bauverbot. Die betroffenen Flächen werden daher neu dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Im Bereich des Rheins bei Reichenau ist nur ein kleinflächiger Teil der vorhandenen Zone für Grünflächen von der Gefahrenzone 1 betroffen. Da sich in diesem Bereich keine Personen dauerhaft aufhalten und in der Zone für Grünflächen keine Hochbauten zulässig sind, wird auf eine Anpassung der Zonenzuweisung in diesem Bereich verzichtet.

### 7.2.3 Siedlungsgebiet

Aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Anpassungen erweitert sich das Siedlungsgebiet insgesamt um 0.35 ha. Ab einer Erweiterung des Siedlungsgebiets von 1 ha ist diese regional abzustimmen. Die vorgesehenen Erweiterungen haben bereits Eingang in den Regionalen Richtplan gefunden. Die regionale Abstimmung ist damit erfolgt.

### 7.2.4 Mehrwertabgabe

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Nach Art. 12 BauG unterliegen auch Mehrwerte infolge von Umzonung und Aufzonung einer Mehrwertabgabe.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Grundstücks-Nr.	Abgabetatbestand (von/zu Zonentyp und m <sup>2</sup> -Angabe)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
324	Umzonung	1189
327	Umzonung	633
337	Umzonung	1397
346	Umzonung	286
397	Umzonung	644
561	Umzonung	630
562	Umzonung	584
572	Umzonung	287
573	Umzonung	259
579	Umzonung	2503
596	Einzonung	821
598	Einzonung	1787
604	Einzonung	1587
606	Umzonung	6591
908	Umzonung	457

Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Bei Neueinzonungen sind Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht

ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Pz. Nr. 596, 598 und 604 als einzige von einer Neueinzo-  
nung betroffene Parzellen, sind von dieser Bestimmung nicht betroffen.

Nach Art. 12 BauG sind bei Um- und Aufzonungen Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken  
ebenfalls von der Abgabepflicht ausgenommen.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des In-  
krafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der  
Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung ver-  
anlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der  
Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit  
Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert  
wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der  
Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehr-  
wert sind nach Art. 13 BauG 30% Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach  
Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grund-  
eigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei  
der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen belaufen sich gemäss Mehrwertgutachten des  
Amts für Immobilienbewertung Graubünden vom Oktober 2024 auf eine Summe von ca. 590'000  
Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen, so dass der Gemeinde ca.  
147'000 Franken (25 Prozent) verbleiben.

Die Mehrwertabgaben von Flächen im Privateigentum aufgrund von Um- und Aufzonungen be-  
laufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 580'000 Franken. Diese Summe verbleibt  
vollumfänglich bei der Gemeinde.

Aufgrund der Ausführungen in Kap. 6.2.3 bzgl. der Erhöhung der AZ verzichtet die Gemeinde auf  
die Erhebung der Mehrwertabgabe für einen allfällig entstehenden Mehrwert durch die Aufzo-  
nung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gemeinde möchte ernsthafte Bestre-  
bungen der Liegenschaftseigentümer auf dem Grundstück angemessene Verdichtungen anzu-  
streben nicht unterwandern.

## **7.3 Nicht-Bauzonen**

### **7.3.1 Grundnutzungszonen**

#### **7.3.1.1 Landwirtschaftszone**

Die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 32 KRG. Die Landwirtschaftszone erfährt kleinere  
Anpassungen insbesondere aufgrund der Aktualisierung der Waldfläche, der neu ausgeschiede-  
nen Freihaltezone und aufgrund der Anpassungen der Bauzonen.

#### **7.3.1.2 Kompostierzone**

Die bestehende Kompostierzone gem. Art. 32 BauG soll auch weiterhin genutzt werden und bleibt  
mit Ausnahme kleinflächiger Reduktionen der Zonenfläche aufgrund der angrenzenden Kern-  
zone des Amphibienlaichgebiets weiterhin bestehen. Hinsichtlich dem Landlebensraum des Am-  
phibienlaichgebiets im Bereich der Kompostierzone werden geeignete Randstrukturen als Rück-  
zugsorte aufrechterhalten.

### **7.3.1.3 Übriges Gemeindegebiet**

Das Übrige Gemeindegebiet richtet sich nach Art. 41 KRG. Es umfasst das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Flächen von öffentliche Strassenparzellen wurden dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

## **7.3.2 Überlagernde Zonen**

### **7.3.2.1 Naturschutzzone**

Die Naturschutzzone richtet sich nach Art. 33 KRG. Die Abgrenzungen der für die Naturschutzzone relevanten Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung gemäss kantonalem Biotop- und Landschaftsverzeichnis sowie Revisionsdatensatz zum Inventar (ANU, Stand 14. Mai 2025) wurden in Naturschutzzonen überführt.

### **7.3.2.2 Landschaftsschutzzone**

Die Landschaftsschutzzone richtet sich nach Art. 34 KRG. Den Landschaftsschutzzonen liegen die Landschaften nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung aus dem kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar zu Grunde. Wo zielführend wurden die Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen geringfügig an Parzellengrenzen, das Siedlungsgebiet oder landschaftliche, topografische Grenzen angepasst.

### **7.3.2.3 Freihaltezone**

Die Freihaltezone richtet sich nach Art. 35 KRG. Sie umfasst die Gebiete Lavaus und Alig und wurde zur Sicherung der dort vorhandenen schützenswerten Freiräume ausgeschieden. Diese sind im ISOS als wichtige oder sensible Ortsansichten beschrieben. Die Freihaltezone dient dem Schutz vor Überbauung. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin möglich.

### **7.3.2.4 Grundwasser- und Quellschutzzone**

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen richten sich nach Art. 37 KRG. Die aktuell gültigen verfügbaren Grundwasser- und Quellschutzzonenabgrenzungen wurden berücksichtigt (siehe Kap. 4.5.6).

### **7.3.2.5 Gefahrenzonen**

Die Gefahrenzonen 1 und 2 richten sich nach Art. 38 KRG. Diese werden gemäss der Beurteilung der Gefahrenkommission festgelegt (siehe Kap. 4.5.5).

### **7.3.2.6 Wildruhezone**

Die Wildruhezone wird auf Basis der rechtskräftigen Wildruhezone gemäss aktuellem Gemeindebeschluss (siehe Kap. 4.5.7) festgelegt (Art. 30 BauG).

### **7.3.2.7 Trockenstandortzone**

Die Trockenstandortzonen (Art. 31 BauG) wurden auf Basis des nachgeführten Biotopinventars von Bund und Kanton sowie dem Revisionsdatensatz zum Inventar (ANU, Stand 14. Mai 2025) festgelegt (siehe Kap. 4.5.2). Die Trockenwiesen von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung werden der Trockenstandortzone zugewiesen.

### **7.3.2.8 Archäologische Zonen**

Die Archäologiezonen sowie archäologischen Schutzzonen wurden auf Basis der Beurteilung des archäologischen Dienstes des Kantons Graubünden festgelegt (siehe Kap. 4.5.9). Diese richten sich nach Art. 36 KRG.

### **7.4 Weitere Festlegungen**

Auf Basis der Rückmeldung aus der Vorprüfung wurden im Gebiet Caldeira/Pradamal Waldabstandslinien festgelegt. Hier galt bisher der Waldabstand von 5 m, da der angrenzende Wald als Niederwald eingestuft wurde. Diese Einstufung wurde angepasst, der Wald gilt neu als Hochwald. Um den 5 m Waldabstand wie bisher beibehalten zu können und die Überbaubarkeit der angrenzenden Parzellen weiterhin aufrecht zu erhalten, werden im Zonenplan entsprechende reduzierte Waldabstandslinien mit einem Abstand von 5 m festgelegt.

## 8. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Der GGP im Massstab 1:10'000 wird gemeinsam mit dem Zonenplan 1:10'000 auf einem Plan dargestellt.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans hinsichtlich der hohen Bedeutung der Ortsbilder von Tamins und Reichenau grundlegend überarbeitet. Der rechtskräftige GGP sah für Reichenau bisher keine Festlegungen vor. Mit der Ortsplanungsrevision werden nun für das gesamte Gemeindegebiet einheitliche Festlegungen getroffen, welche insbesondere auf den Erhalt des wertvollen Ortsbildes abzielen. Mit dem Schutz von Einzelgebäuden wird zudem der architekturhistorischen Bausubstanz von Tamins und Reichenau Rechnung getragen.

### 8.1 Gebäude- und Objektschutz

Im rechtskräftigen GGP sind lediglich 3 Gebäude als «generell geschützte Einzelbaute» festgelegt. Zwei Gebäude sind mit dem Hinweis «Baute mit Schutzbestimmung» versehen.

Der Gebäudeschutz wurde für Tamins und Reichenau gemäss den Erläuterungen in Kap. 5.4 grundlegend überarbeitet.

Das Baugesetz sieht in Art. 33 in Anlehnung an das Musterbaugesetz 2020 die Kategorien geschützte Bauten (grundsätzlich zu erhalten, kein Abbruch und keine Auskernung möglich), partiell geschützte Bauten (äussere Bausubstanz und allenfalls wichtige Bausubstanz im Inneren zu erhalten, Teilabbrüche u.U. möglich) und zu erhaltende Bauvolumen (Abbruch und Wiederaufbau möglich unter Erfüllung der Gestaltungsvorgaben) vor.

Insgesamt wurden 4 Gebäude(-komplexe) als geschützte Bauten bezeichnet, darunter das Hauptgebäude Schloss Reichenau, das Schlössli und die reformierte Kirche. Zudem die Rheinbrücke im Süden von Reichenau. Die Festlegungen betreffend Gebäudeschutz basieren auf der Inventarliste der Denkmalpflege und der dort getroffenen Bewertung. So wurden insbesondere eine Vielzahl der Gebäude im Kern von Tamins, welchem aus denkmalpflegerischer Sicht eine grosse Bedeutung zukommt, mit einer entsprechenden Festlegung belegt. Der überwiegende Teil dieser Gebäude befindet sich im Kern von Tamins oder in Reichenau und wird zusätzlich vom Ortsbildschutzbereich resp. vom Schutzbereich Schlossareal Reichenau überlagert.

### 8.2 Ortsbildschutzbereich

Im geltenden Zonenplan sind für Reichenau und Tamins Ortsbildschutzzonen festgelegt, für den Kernbereich von Tamins zusätzlich ein generell geschützter Siedlungsbereich. Letzterer liegt vollständig innerhalb der Ortsbildschutzzone. Um eine einheitliche Grundlage zu schaffen, wird neu auf die Festlegung einer Ortsbildschutzzone und zusätzlich eines generell geschützten Siedlungsbereichs verzichtet. Stattdessen werden im GGP für Tamins und Reichenau Ortsbildschutzbereiche resp. Schutzbereiche festgelegt (siehe Kap. 5.4).

Der Ortsbildschutzbereich resp. der Schutzbereich Schlossareal Reichenau umfassen das Kerngebiet von Tamins sowie das gesamte Siedlungsgebiet von Reichenau. Im Ortsbildschutzbereich für Tamins gelten gemäss Art. 34 BauG besondere Gestaltungsvorschriften sowie, mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten, die Pflicht zum Beizug einer Gestaltungsberatung.

Der Schutzbereich Schlossareal Reichenau richtet sich nach Art. 35 BauG, umfasst die gesamte Fläche Reichenaus und wird nochmals in drei Teilbereiche Schutz- resp. Entwicklungsbereiche differenziert. Mit dieser separaten Festlegung eines Schutzbereiches Schlossareal Reichenau

sowie der vorgenommenen Differenzierung kann dem hohen Qualitätsanspruch im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung von Reichenau (Kap. 7.2.1) Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund begründet sich auch, dass nicht alle Gebäude in Reichenau, welche in der Liste der Denkmalpflege geführt werden mit einer Festlegung zum Gebäudeschutz belegt wurden. So ist beispielsweise die angestrebte Entwicklung von Reichenau in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen. Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn eine positive Beurteilung durch die Denkmalpflege vorliegt.

### **8.3 Baulinien**

Die bisherigen Baugestaltungslinien gemäss rechtskräftiger Planung werden neu durch Pflichtbaulinien ersetzt. Diese sind im GGP abgebildet und werden in Art. 37 BauG definiert. Mit den Pflichtbaulinien wird die konkrete Lage von Gebäuden und Gebäudeseiten vorgegeben und damit die bestehenden ortbildprägenden Gebäudefluchten und Strassenräume gesichert (siehe Kap. 5.4.3).

Zudem wird auf Pz. Nr. 447 eine Grenzabstandsbaulinie festgelegt sowie eine Baulinie auf Pz. Nr. 606 (Art. 37 BauG).

### **8.4 Natur- und Kulturobjekte**

Als geschützte Natur- und Kulturobjekte wurden hauptsächlich für das Ortsbild prägende Elemente innerhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Einzelne Objekte finden sich jedoch auch in der Landschaft.

Bei den Kulturobjekten innerhalb des Siedlungsgebiets wurden die bestehenden Einträge des Dorfbachs sowie der Mauer des Kirchhügels beibehalten. Neu wurden 11 Brunnen mit Platzcharakter und/oder Bedeutung für das Ortsbild (tlw. in Gartenanlagen des Schlössli und Schloss Reichenau) ebenfalls als Kulturobjekt ausgewiesen. Die Naturobjekte gemäss rechtskräftigem GGP umfassten zahlreiche Einzelbäume entlang von drei Grenzlinien von Pz. Nr. 783. Dieser Bestand existiert mittlerweile nicht mehr. Festgesetzt wurden die Einzelbäume am westlichen Ortseingang von Tamins sowie Einzelbäume im Schlossgarten des Schlössli und ein Baum beim Gemeindehaus (siehe Kap. 5.4.3). Die Einzelbäume am Ortseingang sowie im Schlossgarten des Schlössli sind zum Teil bereits Bestandteil des rechtskräftigen GGP. Deren Ausweisung als Naturobjekte wurde auf Basis des derzeitigen Bestands aktualisiert.

Die im rechtskräftigen GGP ausgewiesenen Natur- und Kulturobjekte in der Landschaft werden überwiegend beibehalten. Einzige Ausnahme bildet das Naturobjekt gemäss rechtskräftigem GGP im Gebiet Kunkels. Dieses als «Moor» bezeichnete Objekt wird nicht mehr festgelegt. Vorhandene Moorobjekte werden gemäss Kap. 4.5.2 und 7.3.2.1 als Naturschutzzonen ausgeschieden. Die Goldmine «Goldene Sonne», welche bisher als Naturobjekt ausgewiesen wurde, wird aufgrund ihres anthropogenen Ursprungs neu als Kulturobjekt ausgewiesen.

Für das Schloss Reichenau existiert ein Nachweis für mehrere Fledermausquartiere von nationaler Bedeutung. Im GGP wird ein entsprechender Eintrag für das Schloss Reichenau festgelegt.

### **8.5 Dorfplatz**

Die in der Teilrevision Dorfplatz von 2016 festgelegten Höhenmasse gem. Generellem Gestaltungsplan bleiben in Kraft. Der entsprechende Bereich gem. Teilrevision wird im Generellen Gestaltungsplan der Gesamtrevision ausgewiesen (Art. 94 BauG).

## 9. Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird unterteilt in die Themenfelder «Ver- und Entsorgung» und «Verkehr». Die für die Erarbeitung verwendeten Grundlagen werden im Folgenden aufgelistet. Um die Lesbarkeit der Generellen Erschliessungspläne gewährleisten zu können, werden die Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung in separaten Plänen dargestellt.

### 9.1 Verkehr

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr beinhaltet alle öffentlichen resp. öffentlich unterhaltenen Strassen (Sammel- und Erschliessungsstrassen) sowie Land- und Forstwirtschaftsstrassen. Zusätzlich werden im Teilbereich Verkehr die öffentlichen Fuss- und Veloverkehrswege festgelegt. Im Generellen Erschliessungsplan werden zusätzlich Bushaltestellen festgelegt. Kantonsstrassen und kantonale Verbindungsstrassen werden als informative Inhalte im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet. Der Generelle Erschliessungsplan gibt keine Auskunft über das Eigentum der Verkehrsanlagen, sondern lediglich über deren Funktion.

Mit der Revision der Ortsplanung sollen die Leitsätze des KRL umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Rahmenbedingungen für eine Verbindung von Ober- und Unterdorf zu schaffen. Neue Wegeverbindungen sind hauptsächlich im Quartier Wasserschmitten geplant. Grundlage bildet hier der Quartierplan Wasserschmitten. Ausgehend vom Wegenetz des Gebiets Wasserschmitten sollen neue Fusswegverbindungen in das Quartier Forellenstube geschaffen werden sowie ins Oberdorf. Für letztere sind zwei Varianten vorgesehen (Abbildung 16), eine steilere, kürzere Strecke (Variante 1) sowie eine längere, jedoch weniger steile Strecke als Alternative (Variante 2). Für beide Varianten ist eine Rodungsbewilligung einzuholen. Da noch kein genaues Projekt vorliegt, erfolgt dies zu einem späteren Zeitpunkt.

Als weitere Option zur Verbesserung der Anbindung von Ober- und Unterdorf soll die im KRL angesprochene hindernisfreie Anbindung evaluiert und konkretisiert werden. Diese Abklärungen sind in Form einer Evaluation erfolgt. Im Ergebnis wurde in den GEP die derzeit wahrscheinlichste Variante einer Aufstiegshilfe als Option aufgenommen. Da hierzu verschiedene Abhängigkeiten zum laufenden Quartierplanverfahren bestehen, wurden zusätzlich weitere Lösungsvarianten im Rahmen einer Variantenabklärung diskutiert. Sollte sich aufgrund der Abklärungen eine andere Variante als insgesamt vorteilhafter herausstellen, kann der Eintrag im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung im Nachgang angepasst werden. Eine entsprechende Bestimmung im Baugesetz ermöglicht dies mit einer Ausnahme zur Planbeständigkeit betreffend der Aufstiegshilfe. Ein solches Vorhaben erfüllt alle Voraussetzungen einer sogenannten projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung.

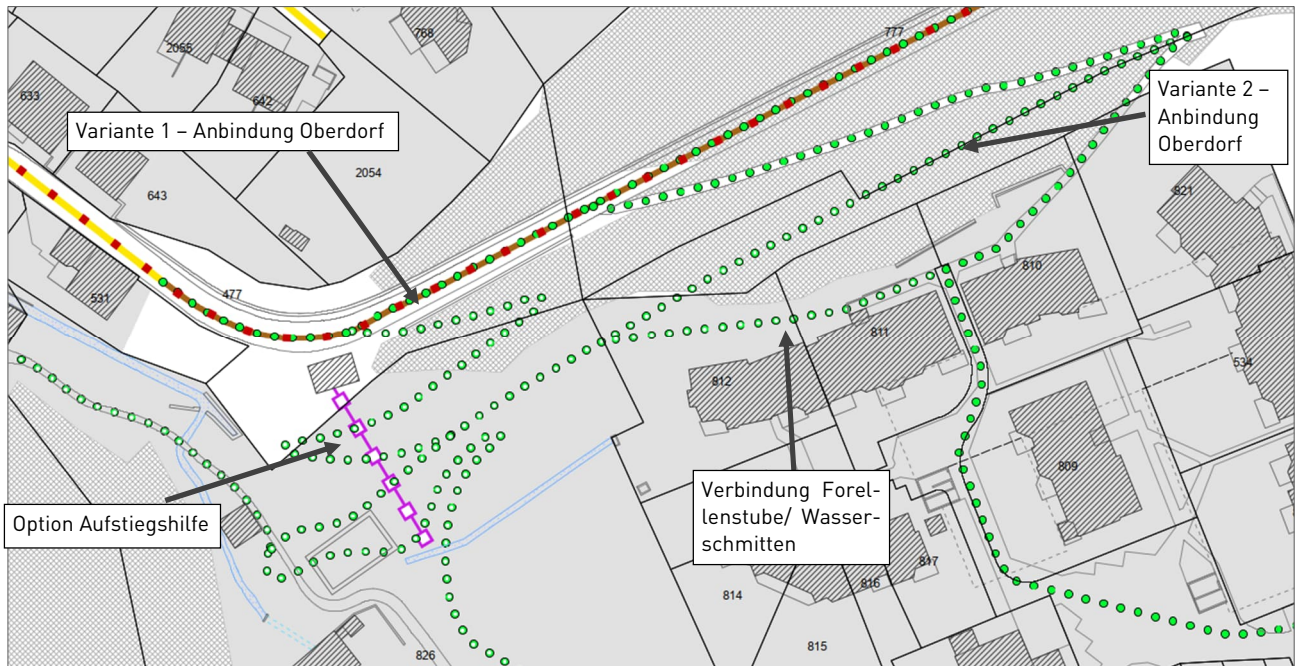


Abbildung 16: Auszug aus dem GEP Verkehr

Das weitere Fuss- und Wanderwegnetz wurde gemäss der aktuellen Situation sowie der aktuellen Grundlagen geprüft und nachgeführt. Gleiches gilt für die Radwege. Die Verbindungen aus dem rechtskräftigen GEP wurden mit den Daten aus SchweizMobil abgeglichen und wo nötig angepasst. Als weitere Grundlage diente das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation (Bundesbeschluss vom 04. Dezember 2023). Dieses beinhaltet die bereits erwähnten Wegverbindungen von Wasserschnitten ins Oberdorf sowie die Radwegverbindung von Rhäzüns nach Maienfeld, welche teilweise durch das Gemeindegebiet von Tamins führt (Kap. 4.5.8). Der genaue Streckenverlauf ist noch offen und wird durch Anschlusspunkte im GEP dargestellt.

Die Gemeinde legt drei neue geplante Bushaltestellen im Unterdorf fest. Eine bestehende Haltestelle wird aufgehoben. Das bisherige System mit dem Postautowendeplatz innerhalb der ZöBA im Unterdorf ist nicht optimal. Ein entsprechender Planentwurf zur Neugestaltung der Bushaltestellen liegt bereits vor. Eine weitere Haltestelle ist auf dem Dorfplatz sowie am westlichen Ortseingang geplant. Dabei soll auch eine durchgängige Fusswegverbindung vom Quartier Forellentube zur Bushaltestelle geschaffen werden.



Abbildung 17: Der GEP Verkehr berücksichtigt die geplante Neugestaltung der Bushaltestellen im Unterdorf.

Die im Rahmen der Teilrevision Dorfplatz festgelegte geplante Gemeinschaftsparkierungsanlage wird in Abstimmung auf das neue Baugesetz neu als geplanter Parkplatz festgelegt. Rechtlich ergeben sich dadurch keine Änderungen.

Neben der Aktualisierung der bereits genannten Inhalte wurden seitens der Gemeinde Tamins ebenfalls die Forst- und Landwirtschaftswege auf ihre Aktualität überprüft und gemäss der heutigen Situation an einigen Stellen ergänzt oder angepasst.

## **9.2 Ver- und Entsorgung**

Die im rechtskräftigen GEP verzeichneten Leitungen wurden gemäss aktuellem Leitungskataster überprüft und angepasst. In den GEP wurde dabei jeweils nur das Hauptnetz für Wasser-, Abwasser- und Meteorleitungen in den GEP überführt. Neu wurde das Meteornetz im Oberdorf umfassend ergänzt. Dieses wurde bisher im GEP anders als im Unterdorf, im Oberdorf kaum abgebildet. Ebenfalls neu sind im GEP sind die bestehenden und geplanten Fernwärmeleitungen verzeichnet.

Der Bach (Tropfen) im Gebiet Afreschis wird derzeit für die landwirtschaftliche Bewässerung genutzt. Diese soll unter Voraussetzung einer kantonalen Bewilligung zur Wasserentnahme gem. Art. 29 GSchG auch weiterhin erfolgen. Ein entsprechender möglicher Wasserbezugsort (nicht abschliessende Regelung) für die landwirtschaftliche Bewässerung, wurde daher in den GEP aufgenommen.

Die Kieswerk AG Bonaduz entnimmt am Vorderrhein auf dem Gemeindegebiet von Bonaduz und Tamins Kies. Entsprechend der bestehenden Situation wird die Entnahmestelle in den GEP aufgenommen.

# 10. Fazit

## 10.1 Auswirkungen auf Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft

Die Gemeinde Tamins hat mit der Revision der Ortsplanung einen Beitrag für eine positive räumliche Entwicklung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung und der Zielvorgaben aus dem KRL geleistet. Zudem werden die übergeordneten Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzvorgaben eigentümergebunden umgesetzt und auf die aktuellen Grundlagen und Inventare abgestützt. Damit können die Auswirkungen auf die Umwelt in Tamins auch in der nächsten Planungsperiode minimiert werden.

Aus gesellschaftlicher Sicht ist die Revision der Ortsplanung ein wichtiger Bestandteil zur Wahrung der Selbstbestimmung von Tamins. Die Anliegen der ansässigen Bevölkerung durch gezielte Informationsanlässe (Sprechstunden, Informationsveranstaltung) eingebracht und umgesetzt. Der Gemeindevorstand legt ein spezielles Augenmerk auf das Thema Innenentwicklung und die Sicherung des wertvollen Ortsbildes. Die Entwicklung des Ortsbildes sowie die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten in Tamins kommt der gesamten Dorfbevölkerung zugute.

## 10.2 Ausblick

Die Gemeinde Tamins schafft mit der Revision der Ortsplanung die Voraussetzung für die räumliche Entwicklung der nächsten rund 15 Jahre. Sie erfüllt damit die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebungen und Planungsinstrumente und setzt die Leitsätze des KRL um.

Die grundeigentümergebundenen Festlegungen im Rahmen der Ortsplanung bestimmen die Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung und sorgen bei den Grundeigentümern für Rechtssicherheit.

Die Gemeinde Tamins hat mit der gesamtrevidierten Ortsplanung eine Planung, die den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die Voraussetzungen für eine räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Zielsetzungen aus dem KRL sind mit der Revision gegeben.

# 11. Revisionsinhalte / Anhang

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung Tamins besteht aus folgenden, verbindlichen Dokumenten:

- Zonenplan Dorf 1:2'000
- Zonenplan Kompostierzone 1:2'000
- Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000
- Baugesetz

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (inkl. Anhängen)

*Anhang:*

- 1a Grundlagenplan 1:2'000
- 1b Grundlagenplan 1:10'000
- 1c Grundlagenplan Natur und Landschaft 1:10'000
- 2a UEB & NR (Bauzonkapazität) rechtskräftig (Stand 03.2019)
- 2b UEB & NR (Bauzonkapazität) Aktualisierung rechtskräftige NUP (Stand 06.2025)
- 2c UEB & NR (Bauzonkapazität) Gesamtrevision (Stand 06.2025)
- 3a Informationsplan Ein-, Aus- und Umzonungen 1:2'000
- 3b Informationsplan Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung 1:2'000
- 3c Informationsplan Auszonungen 1:2'000
- 4a Struktur- und Dorfbildanalyse, Bericht
- 4b Struktur- und Dorfbildanalyse, Gesamtplan
- 5a Auswertungstabelle Vorprüfung
- 5b Auswertungstabelle Vorprüfung Baugesetz
- 6a Auswertungsbericht 1. Mitwirkungsaufgabe
- 6b Übersicht Änderungen ZP, GGP, GEP nach 1. Mitwirkungsaufgabe
- 6c Änderungsversion Baugesetz nach 1. Mitwirkungsaufgabe
- 6d Auswertungsbericht 2. Mitwirkungsaufgabe
- 6e Übersicht Änderungen ZP, GGP, GEP, BauG nach 2. Mitwirkungsaufgabe