

Kanton Graubünden

Amt für Raumentwicklung



Arbeitsstandorte Graubünden

Aktualisierung 2025

Raumplanerische Untersuchung¹

¹AREGR – 22. April 2026

1. Ausgangslage

Die Bundesgesetzgebung verlangt, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) betreibt (Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.1). Dazu gehört unter anderem auch das Führen einer regionalen Übersicht zu den Arbeitszonen (ArbeZ).

Gemäss Art. 31 RPV sind alle Gemeinden dazu verpflichtet, für ihre Bauzonen den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) zu erfassen und regelmässig (gemäss Richtplan - abgestimmt auf die Berichterstattung an den Bund - mindestens alle vier Jahre) nachzuführen.

Die für eine Arbeitszonenbewirtschaftung erforderlichen Daten werden aus der Erhebung UEB bezogen. Dazu werden die UEBs an den in der Richtplanung festgelegten Standorten jährlich nachgeführt. Die nachgeführten Daten werden ausgewertet und die Ergebnisse einmal jährlich auf der Homepage des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE GR) publiziert. Der folgende Bericht, samt Anhängen, zeigt die Methodik auf und fasst die Ergebnisse zusammen.

2. Definition Arbeitsgebiete

Erfasst werden rechtskräftige Arbeitszonen der Hauptnutzung 12 gemäss Geodatenmodell des Bundes. Sie werden wie folgt zu den beiden Kategorien "Gewerbemischzonen" und "Gewerbe- und Industriezonen" zusammengefasst:

Code Hauptnutzung CH		Kantonal Code		Kantonale Bezeichnung	
Grundnutzung					
Bauzone	Nichtbauzone	Bauzone	Nichtbauzone		
		1200		Gewerbe- und Industriezonen:	
		1210		Gewerbemischzonen	
12		1211		Gewerbemischzone 1	Gewerbemischzone
12		1212		Gewerbemischzone 2	
12		1213		Gewerbemischzone 3	
12		1214		Gewerbemischzone 4	
12		1215		Gewerbemischzone 5	
12		1219		Weitere Gewerbemischzonen	
		1220		Reine Gewerbe- und Industriezonen	
12		1221		Gewerbezone	Industrie- und Gewerbezone
12		1225		Industriezone	
12	49	1226	4226	Kraftwerkzone	
12		1229		Weitere Gewerbe- und Industriezonen	
		1230		Zonen mit beschränkter gewerblicher Nutzung	
12		1231		Lagerzone	Industrie- und Gewerbezone
12		1232		Materialumschlagszone	
12		1239		Weitere Zonen mit beschränkter gewerblicher Nutzung	

Zonen mit dem Code 49 / 4226 sind Nichtbauzonen und werden für die Arbeitszonenbewirtschaftung nicht berücksichtigt.

Gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP) werden die Arbeitsgebiete in folgende Kategorien unterteilt:

1. Strategische Arbeitsgebiete
2. Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum
3. Arbeitsgebiete im touristischen und ländlichen Raum
4. Lokale Arbeitsgebiete

Für die Kategorien 1-3 ist in der Synthesekarte des KRIP ein Perimeter definiert. Dieser kann Bauzonen und auch Erweiterungsgebiete (Nichtbauzonen) umfassen. Für das Arbeitszonenmanagement werden nur die rechtskräftigen Arbeitszonen innerhalb dieser Perimeter berücksichtigt, nach den Kategorien 1-3 klassifiziert und als "Perimeter Arbeitsgebiet Richtplan" benannt.

Alle übrigen Arbeitszonen gelten als lokale Arbeitsgebiete. Zu diesen Flächen wird kein Perimeter geführt.

3. Durchführung der jährlichen Erhebung (Aktualität der Daten)

Die in der Richtplanung festgelegten Standorte werden jährlich nachgeführt. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) erteilt den Datenverwaltungsstellen der betroffenen Gemeinden den Auftrag zur Nachführung der Daten aus dem Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB). Bei Bedarf fragen diese bei den Gemeinden für Ergänzungen und Verifizierungen nach. Die Nachführung erfolgte von November 25 bis Februar 26. Datenstand ist März 2026.

Die lokalen Gebiete werden nicht nachgeführt. Ausgewertet werden die Daten so wie sie im März 2026 vorliegen. Der Datenstand kann darum je nach Gemeinde variieren.

Die Daten der Nutzungsplanung mit den darin enthaltenen Arbeitszonen werden laufend nachgeführt und sind über alle Gebiete aktuell.

4. Ergebnisse

4.1 Standortinformationen

Informationen zu einzelnen Standorten und Grundstücken sind über eine [interaktive Karte](#) einsehbar. Diese enthält folgende Informationen:

- Perimeter der Arbeitsstandorte mit der Klassifizierung gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP)
- Stand der Überbauung
- Stand der Erschliessung
- Stand der Baureife
- Arbeitszonen aus der Nutzungsplanung
- Siedlungsgebiet gemäss KRIP
- Amtliche Vermessung (AV) mit projektierten Gebäuden

- Link zur Eigentümerabfrage
- ÖV-Haltestellen gemäss Bundesamt für Verkehr (BAV)
- Kataster belasteter Standorte
- Fruchtfolgeflächen

Die interaktive Karte unterstützt Abklärungen an einzelnen Standorten, was folgende Punkte beinhalten könnte:

- Anfragen zu vorgesehenen Projekt(ideen) wie z.B. neue Firmenansiedlungen die evtl. Anpassungen der Grundordnung zur Folge hätten (Anwendung durch ARE)
- Anfragen zu Firmenansiedlungen an das AWT (Anwendung durch AWT)
- Recherchen von Privaten (Bauherren, Architekten, Planern) auf der Suche nach Grundstücken für Firmen (Anwendung durch Private)

4.2 Gesamtkantonale Ergebnisse

Im Kanton Graubünden sind an den Richtplanstandorten rund 480 ha Industrie-, Gewerbe- und Gewerbemischzonen (IGGMZ) vorhanden. Davon sind 84 ha noch nicht überbaut. In den lokalen Gebieten gibt es zusätzlich 423 ha IGGMZ, wovon 73 ha noch nicht überbaut sind. Die gesamte Fläche an IGGMZ beträgt 903 ha, wovon 157 ha nicht überbaut sind.

Die Auslastung der IGGMZ wird erfasst als der Anteil der überbauten Fläche (=überbaut + überbaut Nebenbau Brache + Baubewilligung erteilt / im Bau) an der gesamten Fläche. Für den ganzen Kanton beträgt die Auslastung 83%.

An den Richtplanstandorten sind rund 97% der Flächen erschlossen und rund 96% baureif. In den lokalen Gebieten sind rund 97% der Flächen erschlossen und rund 96 % baureif.

Zusätzlich zu den unbebauten Flächen sind an den Richtplanstandorten 9 ha als "überbaut Brache Nebenbau" erfasst. In den lokalen Gebieten sind 3 ha dieser Kategorie zugewiesen.

Die räumliche Verteilung der Flächen zeigt die Bedeutung der Agglomeration Chur als wichtigster Arbeitsstandort des Kantons. So liegen 295 ha oder 61 % der IGGMZ an den 5 Richtplan-Standorten im Bündner Rheintal zwischen Domat/Ems und Maienfeld. Diese 5 Standorte beinhalten zudem 49 ha von gesamt-kantonale 84 ha (58 %) in nicht überbauter IGGMZ (ohne Berücksichtigung der lokalen Gebiete). Weitere wichtige Standorte liegen in den Seitentälern des Rheintals Richtung Ilanz, Thusis und im Prättigau, im unteren Misox (San Vittore) und im Oberengadin (Samedan). Die übrigen Standorte sind wesentlich kleiner und in erster Linie als Standorte für regional ausgerichtete Unternehmen wichtig.

Die noch nicht überbauten Flächen in den Richtplanstandorten sind in 178 Parzellen unterschiedlicher Grösse aufgeteilt. Davon gehören rund 92 Parzellen zur Kategorie „kleiner als 2'000 m²“; 45 Parzellen zur Kategorie „2'000 – 5'000 m²“; 16 Parzellen zur Kategorie „5'000 – 10'000 m²“; 17 Parzelle zur Kategorie „10'000 – 20'000 m²“; 8 Parzellen zur Kategorie „über 20'000 m²“.

5. Wichtigste Erkenntnisse und Ergebnisse

Die Auslastung für sämtliche IGMZ im Kanton Graubünden liegt bei 83 %. Neben 157 ha unbebauten Flächen sind noch 12ha Brachen vorhanden. Im Vergleich zur letzten Erhebung hat sich die gesamtkantonale Auslastung, welche neben den unbebauten Flächen auch Brachen und Flächen mit erteilter Baubewilligung berücksichtigt von 82% auf 83% erhöht. Die nicht überbauten Flächen haben von 160 ha auf 157 ha abgenommen. In den überbauten Flächen sind aber noch erhebliche innere Reserven vorhanden, oft in Form von wenig effizient genutzten Parkierungs- oder Lagerflächen. Auf den ersten Blick scheinen einige Reserven vorzuliegen. Diese sind allerdings überwiegend kleinstrukturiert und zum Teil nicht verfügbar. Zudem sind die Reserven regional unterschiedlich verteilt.

Um diese Situation zu verbessern, sind die bestehenden Reserven zu mobilisieren und die Verfügbarkeit, die Erschliessung und die Parzellenstruktur zu optimieren. Brachen sind erneut einer Nutzung zuzuführen und bei ineffizient genutzten Flächen sind verdichtete Nutzungsformen zu entwickeln. Insgesamt ist auf eine möglichst dichte und flächensparende Überbauung hinzuwirken. Diese Prozesse benötigen Zeit und sind frühzeitig zu beginnen. Wird erst bei einer konkreten Anfrage reagiert, so ist es meist zu spät.

B. Spycher, Amt für Raumentwicklung

Anhänge:

- Tabellen (Gesamtkantonale Auswertung, Übersicht Überbauung, Erschliessung und Baureife, Parzellenstruktur)
- Plan, Übersicht Überbauung überörtlicher Gebiete
- Plan, Übersicht Erschliessung nicht überbauter überörtlicher Gebiete
- Plan, Übersicht Baureife nicht überbauter überörtlicher Gebiete
- Plan, Übersicht Auslastung überörtliche Gebiete
- Plan, Übersicht Auslastung nach Regionen