

Kanton Graubünden

Amt für Raumentwicklung



Arbeitsstandorte Graubünden  
Erhebung 2020

Raumplanerische Untersuchung

# Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage .....	3
2. Projektbeschrieb .....	3
2.1 Zielsetzung .....	3
2.2 Methodik .....	3
3. Standortinformationen .....	5
3.1 Standortblätter .....	5
3.2 Klassifikation der Ergebnisse .....	5
4. Gesamtkantonales Ergebnis .....	6
4.1 Flächenangaben .....	6
4.2 Aussagen zur Strukturierung der nicht überbauten Flächen .....	7
4.3 Aussagen zur Beeinträchtigung von Wohngebieten.....	7
4.4 Aussagen zur Folgeplanung.....	7
5. Wichtigste Erkenntnisse und Ergebnisse .....	8

# 1. Ausgangslage

Im Kantonalen Richtplan Graubünden sind in Kapitel 5.2.3 die wichtigen Gebiete für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung beschrieben und die entsprechenden Objekte festgelegt. Die Arbeitsgebiete nach Kantonaalem Richtplan sollen gemäss Zielsetzung durch den Kanton, die Regionen und die Gemeinden aktiv gefördert werden.

Diese Arbeitsgebiete nach Kantonaalem Richtplan sind häufig in den Regionalen Richtplänen enthalten und die kommunalen Nutzungsplanungen der jeweiligen Standortgemeinden auf diese Nutzungen ausgerichtet.

Hinsichtlich der heutigen und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten an diesen Standorten wurde eine gesamtantonale Übersicht mit systematisierten, vergleichbaren, quantitativen und qualitativen Aussagen zu den einzelnen Standorten im Jahr 2008 erstellt und in den Jahren 2010/2011, 2013, 2015-2019 angepasst. Mit einer erneuten Erhebung werden diese Informationen auf den Stand „viertes Quartal 2020“ aktualisiert.

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1 Zielsetzung

Die Grundlagen der Richt- und Nutzungsplanung werden an den einzelnen Standorten hinsichtlich Zonenzugehörigkeit, Überbauungsstand, Erschliessungsqualität und Verfügbarkeit aufbereitet. Die Grundlagen dienen einerseits der gezielten Standortentwicklung und andererseits der Vermarktung.

### 2.2 Methodik

Die Daten wurden 2008 erstmals entsprechend der nachfolgend beschriebenen Methodik erhoben. Die darauffolgenden Aktualisierungen basierend auf der Ersterfassung und nach derselben Methodik.

#### A. Untersuchungsperimeter

Im ersten Schritt wurden die richt- und nutzungsplanerischen Grundlagen analysiert und gestützt darauf die Untersuchungsperimeter für die zu untersuchenden Arbeitsplatzstandorte wie folgt abgegrenzt.

- Falls die Gebiete in der Synthesekarte des Kantonalen Richtplans oder in den regionalen Richtplänen bereits flächig ausgewiesen waren, wurden diese Abgrenzungen übernommen. Wo erforderlich wurden diese Flächen mit Hilfe der rechtskräftigen Zonenpläne arrondiert (Einbezug der angrenzenden Industrie- und Gewerbezononen, sowie Gewerbemischzononen). Hier wurde in der Erhebung 2015 eine methodische Anpassung vorgenommen: Während in den Erhebungen 2008, 2011 und 2013 auch Wohnmischzononen erhoben worden sind, wurden seit der Erhebung 2015 nur noch die Gewerbemischzononen berücksichtigt.

- Falls die Standorte in den Richtplänen lediglich als Symbol vermerkt waren, erfolgte die Abgrenzung gestützt auf die rechtskräftigen Zonenpläne. Dazu wurden bestehende grosse zusammenhängende Industrie- und Gewerbebezonen als Standorte festgelegt.
- Weiter befinden sich in den Standortblättern (unter weitere Bemerkungen) Hinweise auf laufende Planungen.
- Erweiterungsgebiete wurden dann in die Erhebung einbezogen, wenn sie in den Richtplänen flächig ausgewiesen sind und/oder wenn sie in den Zonenplänen einer zweiten Nutzungsetappe oder einer Zone für zukünftige bauliche Nutzung zugewiesen sind.
- In der Erhebung 2020 wurden einige Untersuchungsperimeter gegenüber der Erhebung 2019 in Thusis und Davos angepasst. Standorte mussten in dieser Erhebung nicht ergänzt werden.

#### B. Erfassung Datenmodell aufgrund Grundlegendaten

In der Folge wurden pro Standort die Nutzungsart, die Bedeutung nach Kantonalem Richtplan, die Nähe zum nächsten Autobahnanschluss, das Vorhandensein eines Industriegleisanschlusses von RhB und/oder SBB, die Nähe zum nächsten ÖV Anschluss sowie der grobe Überbauungsstand aufgrund der Vermessungsdaten erfasst.

Bei Gemeinden bei denen der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) seit der letzten Erhebung neu erfasst wurde ist der Überbauungsstand – für die in der Richtplanung festgelegten Standorte - mit dem aktuellen UEB abgeglichen.

Den Interview Gemeinden wird eine Liste der Eigentümer von unüberbauten Parzellen zur Verfügung gestellt. Die Daten werden von den entsprechenden Grundbuchämtern bezogen. Diese Liste dient als Grundlage für die mündlich durchgeführten Interviews.

#### C. Empirische Erhebung bei den Gemeinden

In einem nächsten Schritt wurden in Zusammenarbeit mit den betroffenen Standortgemeinden empirische Erhebungen durchgeführt. Dazu wurde pro Standort ein Auszug aus dem Zonenplan, ein Übersichtsplan mit dem Überbauungsstand und der Parzellenstruktur und ein Erhebungsformular zur Erhebung von Überbauung, Verfügbarkeit und Umnutzungspotenzialen erstellt. In Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden wurden die vorgängig erfassten Daten verifiziert und – gestützt auf die Informationen der Gemeinden – zusätzlich Informationen zur Verfügbarkeit der nicht überbauten Parzellen, zu Umnutzungspotenzialen und zu den Erweiterungsgebieten erfasst. Die Erhebungen erfolgten bei kleinen Standorten oder bei solchen mit geringen Veränderungen schriftlich. Bei grossen und komplexen Standorten wurden Interviews durchgeführt.

#### D. Zusammenstellen der Ergebnisse

Im letzten Arbeitsschritt wurden die Rückmeldungen der Gemeinden verarbeitet, auf ihre Plausibilität hin geprüft und abgeglichen. Diese bereinigten Ergebnisse wurden in 3 Standortplänen (Auszug Zonenplan, Situationsplan Verfügbarkeit, Situationsplan Überbauungsstand) und

einem Standortblatt zusammengefasst. Gestützt auf die einzelnen Standortinformationen wurde auch eine gesamtkantonale Auswertung für Graubünden erstellt. Diese besteht aus diesem Bericht sowie den zugehörigen Karten und Tabellen.

### 3. Standortinformationen

#### 3.1 Standortblätter

Die Standortblätter enthalten sämtliche relevanten, zahlenmässigen und tatsächlichen Informationen hinsichtlich der Zonenzugehörigkeit, des Überbauungsstandes, der Verfügbarkeit und des Umnutzungspotenzials unterteilt in die Nutzungszonen Industrie-, Gewerbe- sowie Gewerbemischzonen.

Soweit Erweiterungsgebiete ausgeschieden werden konnten, sind diese ebenfalls tabellarisch dargestellt.

Seit der Erhebung 2016 sind neu auch die Profilierungen gemäss revidiertem Kantonalem Richtplan aufgeführt.

Die einzelnen Standorte wurden des Weiteren bezüglich dem Stand der Planung (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan und Folgeplanung) und dem Stand der Erschliessung (Strassenanschlüsse, Industriegleisanschlüsse, Anschlüsse ÖV) bewertet. Unter der Rubrik „Bemerkung Gebiet“ wurden zusätzliche Informationen zum Standort erfasst, z.B. hinsichtlich Folgeplanungen, der aktuellen Nachfrage, der fortschreitenden Überbauung, Brachen, der möglichen Erweiterung etc.

Dargestellt ist der rechtskräftige Stand der Planung. Dort wo für den Arbeitsstandort relevante Ortsplanungsrevisionen am Laufen sind, werden das Vorhaben und der Stand der Planung im Standortblatt erwähnt.

Sämtliche Standortblätter und Plangrundlagen sind im Anhang aufgelistet.

#### 3.2 Klassifikation der Ergebnisse

Der Überbauungsstand wurde wie folgt klassifiziert:

A = Überbaut kein bekanntes Umnutzungspotenzial

B = Überbaut - Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)

C = Nicht überbaut

D = Überbauung in Vorbereitung

Die Verfügbarkeit der Bauzonen wurde wie folgt klassifiziert:

I = Verfügbar

II = Nicht verfügbar (Eigenbedarf)<sup>1</sup>

III = Nicht verfügbar (andere Gründe)

IV = Verfügbarkeit in Vorbereitung

V = Verfügbarkeit nicht bekannt

VI = Verfügbarkeit nicht abgeklärt

Die Beurteilung der Verfügbarkeit richtet sich danach, ob das Land zu marktüblichen Preisen verkauft würde oder nicht. Land das nächstens überbaut wird, steht für Dritte nicht mehr zur Verfügung und wurde darum als „nicht verfügbar“ klassiert.

## 4. Gesamtkantonales Ergebnis

### 4.1 Flächenangaben

Im Kanton Graubünden sind an den Arbeitsplatzstandorten von kantonaler Bedeutung rund 484 ha Industrie- und Gewerbebezonen (IGZ) vorhanden. Davon sind 85 ha noch nicht überbaut.

Von den den IGZ sind 31 ha sofort verfügbar, rund 6.8 ha sind später verfügbar, und 130.7 ha sind nicht verfügbar. Unklarheit bezüglich der Verfügbarkeit besteht für 6.9 ha.

Die gesamtkantonalen Erweiterungsgebiete im gewerblich / industriellen Bereich umfassen rund 33.9 ha.

Die räumliche Verteilung der Flächen zeigt die Bedeutung der Agglomeration Chur als wichtigsten Arbeitsstandort des Kantons. So liegen 297 ha oder 61 % der Industrie- und Gewerbebezonen an den 5 Standorten im Bündner Rheintal zwischen Domat/Ems und Maienfeld. Diese 5 Standorte besitzen zudem 53 ha von gesamtkantonale 83 ha (64 %) in nicht überbauter IGZ (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.

---

<sup>1</sup> Anpassung gegenüber der Erfassung 2015: Die Kategorie "Nicht verfügbar" wurde in zwei Kategorien "Nicht verfügbar (Eigenbedarf)" und "Nicht verfügbar (andere Gründe)" unterteilt.

#### 4.2 Aussagen zur Strukturierung der nicht überbauten Flächen

Die untersuchten, noch nicht überbauten und verfügbaren Flächen in den Arbeitsplatzstandorten sind in 50 Parzellen unterschiedlicher Grösse aufgesplittert. Davon gehören rund 22 Parzellen zur Kategorie „kleiner als 2'000 m<sup>2</sup>“; 10 Parzellen zur Kategorie „2'000 – 5'000 m<sup>2</sup>“; 8 Parzellen zur Kategorie „5'000 – 10'000 m<sup>2</sup>“; 6 Parzellen zur Kategorie „10'000 – 20'000 m<sup>2</sup>“; 4 Parzellen zur Kategorie „über 20'000 m<sup>2</sup>“.

#### 5. Wichtigste Erkenntnisse und Ergebnisse

Im Kanton Graubünden bestehen einige Arbeitsplatzstandorte, welche die notwendige Grösse, die Erschliessungsqualität und die Verfügbarkeit aufweisen um im nationalen Standortwettbewerb mit den anderen Regionen direkt konkurrieren zu können.

Der Vergleich mit Daten aus der Erhebung 2019 ergibt bei den überörtlichen Gebieten keine signifikanten Veränderungen.

Die kleineren Arbeitsstandorte sind in erster Linie als Standorte für regional ausgerichtete Unternehmen wichtig. Im Kanton Graubünden besteht ein Potenzial von 22 Parzellen für die Ansiedlung von Unternehmungen mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000 m<sup>2</sup>. Von diesen 22 Parzellen sind 10 sofort verfügbar.

In verschiedenen Arbeitsplatzstandorten im Kanton Graubünden ist es dringend zu empfehlen mittels aktiver Bodenpolitik und Folgeplanverfahren die Verfügbarkeit und die Erschliessungsqualität zu verbessern, damit eine schnelle Reaktion im Standortwettbewerb möglich wird.

Amt für Raumentwicklung, Januar 2021

Anhänge:

- Tabellen (Auswertung nach Flächenkategorien, gesamtkantonale Auswertung, Übersicht Überbauung, Übersicht Verfügbarkeit)
- Plan, Übersicht Überbauung überörtlicher Gebiete
- Plan, Übersicht Verfügbarkeit nicht überbauter überörtlicher Gebiete
- Plan, Übersicht Verfügbarkeit Erweiterungsgebiete
- Plan, Übersicht Auslastung überörtlicher Gebiete
- Plan, Übersicht Auslastung der Regionen
- Pro Standort:
  - Auszug Zonenplan
  - Stand Überbauung (Plan)
  - Stand Verfügbarkeit (Plan)
  - Standortblatt