

Kanton Graubünden

Region Plessur



Regionaler Richtplan

Siedlung

Beschluss / Genehmigung

Richtplantext

Von der Präsidentenkonferenz beschlossen am: 20. Februar 2025

Die Präsidentin:

Die Geschäftsführerin:

Von der Regierung genehmigt am: 19.8.2025 RB-Nr. 61612625

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:



Impressum

Projekt

Regionaler Richtplan Siedlung Region Plessur

Projektnummer:

30066

Dokument

Richtplantelex

Auftraggeber

Region Plessur

Bearbeitungsstand

Stand:

Beschluss / Genehmigung

Bearbeitungsdatum:

20. Februar 2025

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

Nina Eichholz

Martin Reich

Samuel Keller

z:\region\plessur\30066_rrip_siedlung\01_rap\02_resultate\02_richtplantelex\20250220_rrip-s_beschluss_def.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Anlass / Hintergrund	5
1.2 Grundlagen	5
1.3 Inhalt, Aufbau und Gliederung	6
1.4 Planungsprotokoll	8
1.4.1 Planungsablauf	8
1.4.2 Vorprüfung	9
1.4.3 Mitwirkung	9
1.4.4 Beschluss	9
2. Raumordnungspolitik / Raumkonzept	11
3. Richtplan Siedlung	18
3.1 Siedlungs- und Zentrenstruktur	18
3.2 Siedlungsentwicklung nach innen sowie Abstimmung von Siedlung und Verkehr	22
3.3 Siedlungsgebiet	32
3.4 Arbeitsgebiete	42
3.5 Gebiete für publikumsintensive Nutzungen und überkommunale Versorgungseinrichtungen	51
Anhang	55

Abkürzungsverzeichnis

ARE (GR)	Amt für Raumentwicklung (Graubünden)
AWT	Amt für Wirtschaft und Tourismus
AZ	Ausnützungsziffer (Verhältnis zwischen Parzellengröße und Bruttogeschossfläche)
BfS	Bundesamt für Statistik
KRL	komunales räumliches Leitbild
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
FVV	Fuss- und Veloverkehr
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
KRG	Kantonales Raumplanungsgesetz
KRIP / KRIP-S	Kantonaler Richtplan / Kantonaler Richtplan Teil Siedlung
KRVO	Kantonale Raumplanungsverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RegRK	Regionales Raumkonzept
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RRIP / RRIP-S	Regionaler Richtplan / Regionaler Richtplan Teil Siedlung
ÜG	Zone Übriges Gemeindegebiet
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1. Einleitung

1.1 Anlass / Hintergrund

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1) verlangt eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie in diesem Zusammenhang die Schaffung kompakter Siedlungen, die Mobilisierung der inneren Baulandreserven und die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen.

Der kantonale Richtplan definiert die Leitplanken für die räumliche Entwicklung in Graubünden. Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung (KRIP-S) an die übergeordnete Gesetzgebung erhalten auch die Regionen neue Aufgaben. Innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S erarbeiten die Regionen auf Basis ihres regionalen Raumkonzepts (RegRK) und der Vorgaben des KRIP-S einen regionalen Richtplan Teilbereich Siedlung (RRIP-S). Aufgabe des RRIP-S ist insbesondere die überkommunale Abstimmung von Siedlungsgebiet und Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden regionalen Richtplan Siedlung der Region Plessur werden im Wesentlichen die siedlungsrelevanten Inhalte des RegRK Plessur planerisch umgesetzt, das Siedlungsgebiet behördlich festgelegt, die Arbeitsgebiete und deren Standortprofile präzisiert und Gebiete für öffentliche Einrichtungen mit überkommunaler Ausstrahlung und publikumsorientierten Nutzungen verortet. Zentral ist auch die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die verkehrsmässige Anbindung der Entwicklungsgebiete und eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Festlegung des Siedlungsgebietes erfolgt auch im kantonalen Richtplan (Anpassung KRIP-S, separates Dossier). Diese Anpassung im KRIP-S erfordert neben dem Regierungsbeschluss zusätzlich die Genehmigung des Bundes.

1.2 Grundlagen

Folgende Grundlagen werden für die Bearbeitung des RRIP-S herangezogen:

- Raumkonzept Graubünden
- Kantonaler Richtplan Teil Siedlung (KRIP-S)
- Regionales Raumkonzept Plessur (RegRK)
- Regionale Raumkonzepte Nachbarregionen
- Kommunale räumliche Leitbilder der Gemeinden (KRL)
- Stadtentwicklungskonzept Chur (STEK 2050)
- Überprüfung Bauzonenkapazität der Gemeinden
- Bestehende regionale Richtpläne
- Kommunale Nutzungsplanungen (inkl. laufender Revisionen)
- Regionale Standortentwicklungsstrategie Nordbünden (Zukunft Nordbünden)
- Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation
- Verkehrskonzepte / Mobilitätsstrategien
- Statistiken / Prognosen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung (BfS, AWT)
- ÖV-Güteklassen, Kanton Graubünden, Angebotshorizont 2025

Die Anforderungen an die Inhalte und den Planungsprozess eines regionalen Richtplans Siedlung werden im KRIP-S sowie im Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung¹ definiert und bei der Bearbeitung berücksichtigt.

Darüber hinaus werden neue Erkenntnisse aus der Umsetzung des RPG1 (z.B. Gerichtsentscheide) bei der Erarbeitung des RRIP-S berücksichtigt.

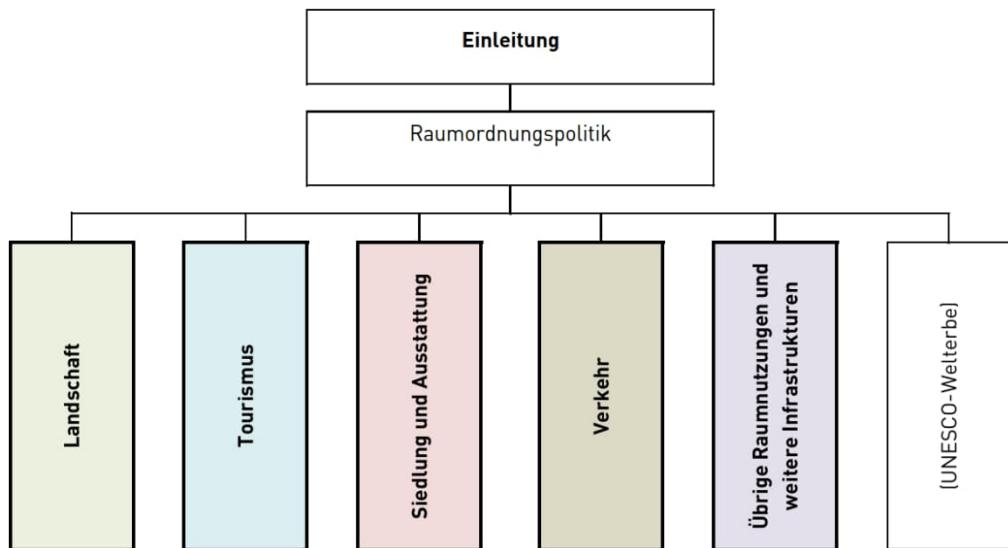
1.3 Inhalt, Aufbau und Gliederung

Der regionale Richtplan (Text und Karte) ist in Struktur und Form gleich aufgebaut, wie der kantonale Richtplan. Damit wird die Übersicht über die Regelungen auf regionaler und kantonaler Stufe gewahrt.

Der kantonale Richtplan ist wie folgt aufgebaut:

- Richtplanteck mit Erläuterungen (Beschlussinhalte sind mit einem grauen Raster hinterlegt)
- Richtplankarte

Der kantonale Richtplan gliedert sich in die folgenden Sachbereiche:



Jeder Sachbereich gliedert sich wiederum in verschiedenen Einzelthemen.

Der vorliegende regionale Richtplan ist angesiedelt im Sachbereich Siedlung und gliedert sich in folgende Einzelthemen:

- **Raumordnungspolitik / Raumkonzept (Kap. 2)**
- **Siedlungs- und Zentrenstruktur (Kap. 3.1)**
- **Siedlungsentwicklung nach innen sowie Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Kap. 3.2)**
- **Siedlungsgebiet (Kap. 3.3)**
- **Arbeitsgebiete (Kap. 3.4)**
- **Gebiete für publikumsintensive Nutzungen und überkommunale Versorgungseinrichtungen (Kap. 3.5)**

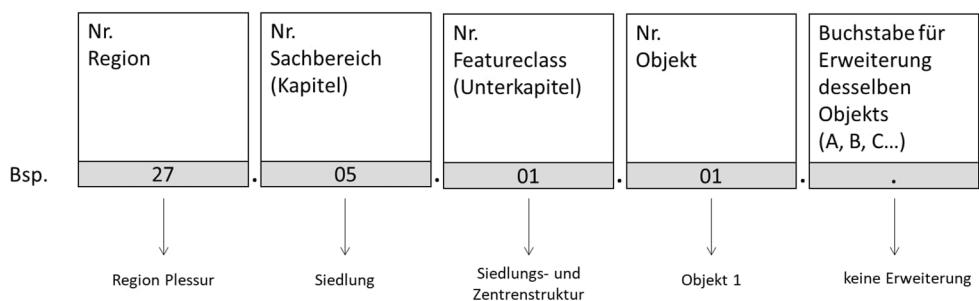
¹ ARE GR (2018): Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung. Anforderungen an den Inhalt und den Planungsprozess.

Die Kapitel zu den Einzelthemen sind immer gleich aufgebaut:

- A. **Ausgangslage** (Erläuterung der Ausgangssituation und übergeordneter Planungen)
- B. **Ziele und Leitsätze** (in Bezug auf die künftige Entwicklung der Region)
- C. **Handlungsanweisungen** (Aufgaben an nachgelagerte Planungsträger)
- D. **Erläuterungen und weitere Informationen** (Erläuterungen von Begrifflichkeiten und weitere Informationen zum Thema)
- E. **Objekte** (räumlich konkrete Gebiete, Vorhaben und Projekte)

Behördenverbindliche Inhalte sind grau hinterlegt (Beschlussinhalte).

Die Nummerierung der Objekte folgt immer dem gleichen Schema:



Den Richtplanobjekten werden je nach «Reife» des Vorhabens bzw. Stand der Konfliktbereinigung verschiedenen Koordinationsstände zugewiesen:

- **Vororientierung (V)**: Das Vorhaben und die Raumwirkung sind noch zu unbestimmt, um die erforderliche Koordination zu ermitteln; Auswirkungen sind noch zu wenig bekannt.
- **Zwischenergebnis (Z)**: Es kann noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob die materiellen Anforderungen an die Koordination erfüllt sind; Konflikte sind lokalisiert, aber noch nicht vollständig abgestimmt.
- **Festsetzung (F)**: Das Vorhaben (Objekt) weist einen für die Sicherstellung der überörtlichen Koordination genügenden Detaillierungsgrad auf; Konflikte sind abgestimmt, die Machbarkeit abgeklärt.
- **Ausgangslage (A)**: Das Vorhaben ist in den nachfolgenden Planungsverfahren (z.B. Nutzungsplanung, Baubewilligung) bereits vollständig umgesetzt oder bereits gebaut.

Anforderungen und Vorgaben, die sich aus dem KRIP-S ergeben und in vorliegendem Bericht der Vollständigkeit halber wiederholt werden, werden durch einen Kasten kenntlich gemacht.

Der vorliegende regionale Richtplan Siedlung umfasst folgende Dokumente:

- Richtplankarte Teil Siedlung 1: 20'000
- Richtplanteck mit Erläuterungen und Beschlussinhalten (mit grauem Raster hinterlegt)
- Objektblätter Erweiterungen und Verlagerungen Siedlungsgebiet
- Objektblätter Arbeitsgebiete

1.4 Planungsprotokoll

1.4.1 Planungsablauf

Juni 2020	Beschluss regionales Raumkonzept Plessur durch die Präsidentenkonferenz
24. August 2020	Auftragerteilung Region Plessur an STW AG zur Erarbeitung eines Regionalen Richtplans Siedlung (RRIP-S)
Oktober 2020	Unterzeichnung Leistungsvereinbarung mit Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) für die Erarbeitung RRIP-S
Oktober 2020 bis Februar 2021	Übersicht und Auswertung diverser Grundlagen, Entwicklung Inhalte und Entwurf RRIP-S
15. März 2021	Information der Präsidentenkonferenz über Entwurf RRIP-S
April bis Juli 2021	Bearbeitung RRIP-S, Abstimmung mit Ortsplanungen der Gemeinden und STEK Chur
Juli/August 2021	Interne Vernehmlassung bei Gemeinden und Region
August/September 2021	Bereinigung RRIP-S aufgrund Vernehmlassung, Abstimmung mit ARE GR
4. Oktober 2021	Verabschiedung durch Präsidentenkonferenz zuhanden der Vorprüfung
November 2021 bis Januar 2023	Vorprüfung und Vernehmlassung Kanton (nach Art. 11 KRVO)
5. April 2022	Vorstellen des Entwurfs beim Bundesamt für Raumentwicklung
Dezember 2023	Eingang Vorprüfungsbericht ARE GR zu RRIP-S und Vorprüfungsbericht Bund zur Anpassung KRIP-S
Januar bis April 2024	Überarbeitung RRIP-S aufgrund Vorprüfung (Abstimmung mit aktuellem Stand Ortsplanungen Gemeinden und Stadt Chur)
13. Mai 2024	Verabschiedung durch Präsidentenkonferenz zuhanden der öffentlichen Auflage
August bis September 2024	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
20. Februar 2025	Beschluss Region (Präsidentenkonferenz)
	Genehmigung

1.4.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2021 wurde der RRIP-S dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Am 2. November 2021 wurden noch angepasste Dokumente ergänzt. Die interessierten kantonalen Stellen hatten während der Vernehmlassung Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und Stellung zu nehmen. Gleichzeitig wurden im Sinne der regionsübergreifenden Koordination auch die angrenzenden Regionen Landquart, Albula und Imboden zur Stellungnahme begrüsst. Alle eingegangenen Stellungnahmen sowie das Ergebnis der raumplanerischen Prüfung flossen in den Vorprüfungsbericht des ARE GR ein, welcher der Region am 13. Dezember 2023 zugestellt wurde.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden behandelt und der RRIP-S entsprechend überarbeitet (siehe Auswertungstabelle Vorprüfung im Anhang).

Parallel zum kantonalen Vorprüfungsverfahren wurde der Entwurf zur koordinierten Anpassung des KRIP-S am 24. Februar 2022 dem Bundesamt für Raumentwicklung zur Vorprüfung unterbreitet. Da es sich hierbei um das erste diesbezügliche Vorprüfungspaket zur KRIP-Anpassung Graubündens im Bereich Siedlung/ RPG1 handelt, brauchte dies Zeit. Der Entwurf wurde am 5. April 2022 in einem ersten Austausch dem Bundesamt für Raumentwicklung vorgestellt. Der Prüfungsbericht des Bundes datiert vom 30. November 2023. Die Ergebnisse werden im gemeinsamen Erläuternden Bericht zur Richtplananpassung zusammengefasst und bei der Überarbeitung der Dokumente entsprechend berücksichtigt.

1.4.3 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe des RRIP-S nach Art. 11 Abs. 2 KRVO erfolgte vom 16. August bis 14. September 2024. Die Auflage erfolgte parallel mit der Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kap. 5.2, Festsetzung Siedlungsgebiet Plessur). Mit der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung wird die Information und Mitwirkung der Bevölkerung gemäss Art. 4 des RPG gewährleistet.

Innert Frist gingen 15 Stellungnahmen ein, darunter Stellungnahmen von Pro Natura und WWF Graubünden, Bürgergemeinde Chur, Bauernverband Graubünden, Swissgrid sowie verschiedener Unternehmen und Privatpersonen. Gleichzeitig wurden auch die kantonalen Amtsstellen nochmals zur Vernehmlassung eingeladen. Hieraus resultierten 9 Stellungnahmen.

Die Mitwirkungseingaben sowie die Stellungnahmen aus der kantonalen Vernehmlassung wurden in der Präsidentenkonferenz der Region Plessur anlässlich zweier Sitzungen im November und Dezember 2024 behandelt. Die Vorlage wurde daraufhin in einzelnen Punkten angepasst. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebenden Anpassungen an der Vorlage sind in der Auswertungstabelle Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren im Anhang zusammengefasst.

Die wichtigsten Themen aus der Mitwirkung und Vernehmlassung waren:

- Langfristig stabile Siedlungsgrenzen: Anpassung im Bereich Rossboden Chur
- Arbeitsgebiet Chur Grossbruggen: Anpassung objektspezifische Massnahmen und Hinweise
- Arbeitsgebiet Chur Au: kein Um- oder Auszonungspotenzial
- Siedlungsgebietserweiterung Arbeitsgebiet Chur/Trist: Rückstufung von «Festsetzung» auf «Zwischenergebnis»
- Freiraum- und Vernetzungskonzept / Mikroklima und Kaltluftströme: Ergänzung in Handlungsanweisungen zu Arbeitsgebieten und Innenentwicklungsgebieten

1.4.4 Beschluss und Genehmigung

Zuständig für den Beschluss über den Erlass des regionalen Richtplans ist die Region Plessur (Präsidentenkonferenz). Die Genehmigung erfolgt durch die Regierung des Kantons Graubünden.

1.4.5 Hinweis zur Fusion der Gemeinde Tschiertschen-Praden mit der Stadt Chur

Per 1. Januar 2025 fusionierte die Gemeinde Tschiertschen-Praden mit der Stadt Chur. Da sich vorliegende Richtplananpassung zu diesem Zeitpunkt bereits in der finalen Phase befand (Bereinigungen nach Mitwirkungsaufgabe abgeschlossen, Beschlussvorlage), wurde entschieden, auf eine umfassende Korrektur der Vorlage dahingehend zu verzichten. Wenn im Folgenden also die Rede ist von der Gemeinde Tschiertschen-Praden, ist die ehemalige politische Gemeinde gemeint, welche nun einen Teil von Chur bildet. Für die Inhalte der Richtplananpassung (Bemessung und Festlegung des Siedlungsgebietes) ist dieser Umstand nicht relevant. Für die Festlegung des Siedlungsgebietes dient ein bereits vorliegender Entwurf zur Gesamtrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Tschiertschen-Praden (Stand November 2024).

2. Raumordnungspolitik / Raumkonzept

A. Ausgangslage

Mit dem Raumkonzept Schweiz wurde im Jahr 2012 eine von allen drei Staatsebenen gemeinsam getragene Vorstellung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung der Schweiz ausgearbeitet. Das Raumkonzept Schweiz ist als Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe für die raumwirksamen Tätigkeiten der drei Staatsebenen konzipiert. Auf kantonaler Ebene wird dieses durch das kantonale Raumkonzept Graubünden konkretisiert und im kantonalen Richtplan umgesetzt. Der kantonale Richtplan bildet wiederum eine wichtige Grundlage für die regionale Richtplanung und kommunale Nutzungsplanung.

Raumkonzept Graubünden

Die Leitgedanken des Raumkonzept Graubündens sind:

- Ausrichten der räumlichen Entwicklung auf die Raumtypen des Kantons
- Stärken der urbanen und regionalen Zentren als Impulsgeber
- Antreiben der Entwicklung im Inneren durch vielfältige Beziehungen nach aussen

Im Raumkonzept Graubünden werden acht Handlungsräume definiert. Die Region Plessur zählt neben den Regionen Landquart und Imboden zum **Handlungsraum Nordbünden**, mit Übergang ins St. Galler Rheintal (Sargans, Buchs). Sie befindet sich zudem im Übergangsbereich zum Handlungsraum Albula (Churwalden, Lenzerheide). Der Handlungsraum Nordbünden ist gemäss Raumkonzept Graubünden Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio. Zu den Stärken des Handlungsraums zählen u.a. die gute Ausstattung in der Wirtschaft, Bildung und Gesundheit (Zentrumsspital Chur), die gute Erreichbarkeit, die im Rheintal und angrenzenden unteren Prättigau angesiedelten wertschöpfungsintensiven Unternehmen und die hohe Wohn- und Lebensqualität. Es werden wichtige Stossrichtungen für den Handlungsraum definiert. Dazu gehören:

- Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs. Besterreichbare Standorte als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) für Wirtschaft, Forschung und Bildung nutzen.
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Stärken des Bildungs- und Forschungswesens. Setzen von Schwerpunkten zur Förderung bestehender Stärken und Kompetenzen (Hotel- und Tourismusfachschule, Bildungsschwerpunkt für ansässige Industrie).
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen.
- Sichern der Wettbewerbsfähigkeit und des Innovationsgeists der touristischen Hotspots und Destinationen Flims-Laax-Falera und Arosa-Lenzerheide. Verstärken der touristischen Kooperation zwischen Chur und den beiden Destinationen.
- Erhalten des hochwertigen Kulturlands an Tal- und Hangfusslagen im Bündner Rheintal und Domleschg. Fördern und erhalten der Naherholungsqualitäten.

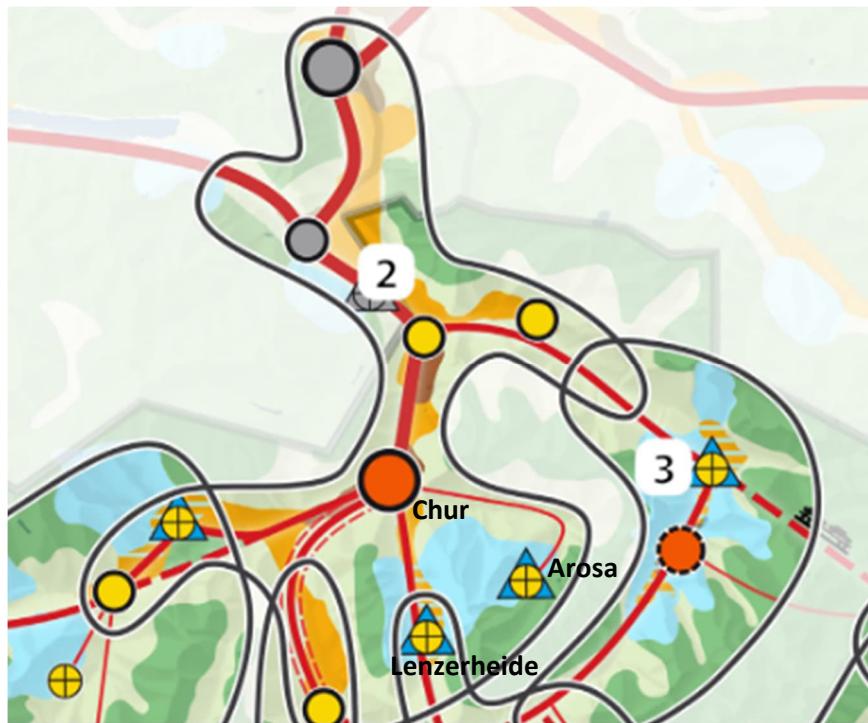


Abbildung 1: Die acht Handlungsräume für die Umsetzung des Raumkonzepts Graubünden (2 Nordbünden)

Im Raumkonzept Graubünden werden für die Region Plessur zudem die beiden **Zentren Chur**, als Hauptzentrum, sowie **Arosa als touristischer Ort mit Stützfunktion**, definiert. Chur soll als Hauptzentrum der Südostschweiz gestärkt werden. Die (touristischen) Orte mit Stützfunktion (u.a. Arosa, Lenzerheide) sichern eine angemessene Versorgung ihres Umlands.

Das Kantonsgebiet lässt sich gemäss Raumkonzept Graubünden in fünf Raumtypen gliedern: Urbaner Raum, suburbaner Raum, touristischer Intensiverholungsraum, ländlicher Raum, Naturraum. Die Massnahmen der Raumordnungspolitik sind auf die unterschiedlichen Qualitäten und Potenziale der Raumtypen abzustimmen.

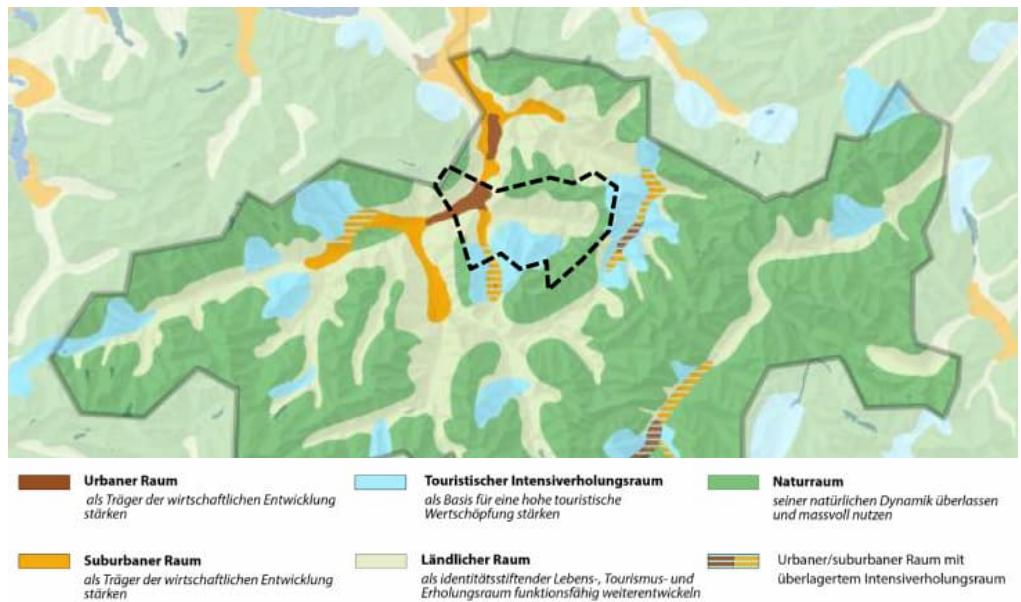


Abbildung 2: Raumtypen und ihre Funktionen gemäss Raumkonzept Graubünden mit Perimeter der Region Plessur

Regionales Raumkonzept Plessur

Auf Basis des kantonalen Richtplans und des Raumkonzepts Graubünden hat die Region Plessur ein regionales Raumkonzept (RegRK) erarbeitet und im Juni 2020 verabschiedet. Dabei handelt es sich um ein eher langfristig (auf die nächsten 20-30 Jahre) ausgerichtetes regionales Planungsinstrument zur übergeordneten Abstimmung raumrelevanter Tätigkeiten, insbesondere zur Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Im RegRK Plessur wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Region Plessur analysiert und basierend darauf 10 zentrale Leitsätze und Stossrichtungen abgeleitet. Gegliedert nach den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum wurden basierend auf den Erkenntnissen aus der Grundlagenanalyse und gestützt auf die zentralen Stossrichtungen und Leitsätzen, konkrete Entwicklungsziele, Schwerpunkte und Strategien für die Region formuliert.

Im vorliegenden Richtplan werden die Inhalte des regionalen Raumkonzepts – die Entwicklungsziele, die Handlungsfelder und der Konzeptplan – behörderverbindlich umgesetzt und festgelegt, um die Region gesamthaft zu positionieren und die Abstimmung innerhalb des Handlungsräumes zu gewährleisten.

B. Ziele und Leitsätze

10 zentrale Leitsätze und Stossrichtungen (gemäss RegRK Plessur):

- Ein gemeinsames Angebot entwickeln und vermarkten.
- Das vielfältige Angebot wird gefestigt.
- Wohnen wird in allen Gemeinden bedarfsgerecht gefördert.
- Die Entwicklung der Region richtet sich verstärkt auf die drei Zentren (Chur – Arosa – Churwalden) aus.
- Chur wird als Hauptzentrum der Südostschweiz gestärkt.
- Churwalden und Arosa werden als Orte mit Stützfunktion und überkommunalem Versorgungsangebot erhalten.
- Durch eine bessere Vernetzung der Zentren rückt die Region enger zusammen und die Erreichbarkeit innerhalb der Region wird verbessert.
- Entwicklungsschwerpunkte an besterreichbaren Lagen werden gefördert.
- Bestehende Tourismusräume werden angebotsspezifisch gestärkt, weiterentwickelt und vernetzt.
- Natur- und Kulturlandschaften werden als Kapital für einen ländlichen Tourismus erhalten und für Naherholung geöffnet.

Entwicklungsziele Siedlung (gemäss RegRK Plessur):

- In der Region Plessur findet ein moderates Wachstum der Einwohner und Beschäftigten statt (vgl. Kap. 3.1 und 3.3).
- Das Wachstum findet sowohl im Haupt- als auch in den Seitentälern statt (vgl. Kap. 3.1).
- Chur wird als Hauptzentrum der Südostschweiz gestärkt (vgl. Kap. 3.1).
- Churwalden und Arosa sind als Orte mit Stützfunktion und überkommunalem Versorgungsangebot etabliert (vgl. Kap. 3.1).

- Attraktive Wohnorte schaffen und erhalten (vgl. Kap. 3.1).
- Entwicklungsschwerpunkte an besterreichbaren Lagen fördern (vgl. Kap. 3.2).
- Siedlungsstruktur qualitätsvoll weiterentwickeln und wichtige Ortsbilder erhalten (vgl. Kap. 3.2).

Entwicklungsziele Verkehr (gemäss RegRK Plessur):

- Durch eine bessere Vernetzung der Zentren rückt die Region enger zusammen.
- Durch die Optimierung der Verkehrsabwicklung steigt die Attraktivität des Hauptzentrums Chur.
- Die Optimierung der Fuss- und Radverkehrsnetze steigert die touristische Attraktivität und bietet Alternativen im Berufs- und Alltagsverkehr.
- Lärmschutzmassnahmen entlang Autobahn, Bahnlinie und Umfahrung tragen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bei.

Entwicklungsziele Freiraum (gemäss RegRK Plessur):

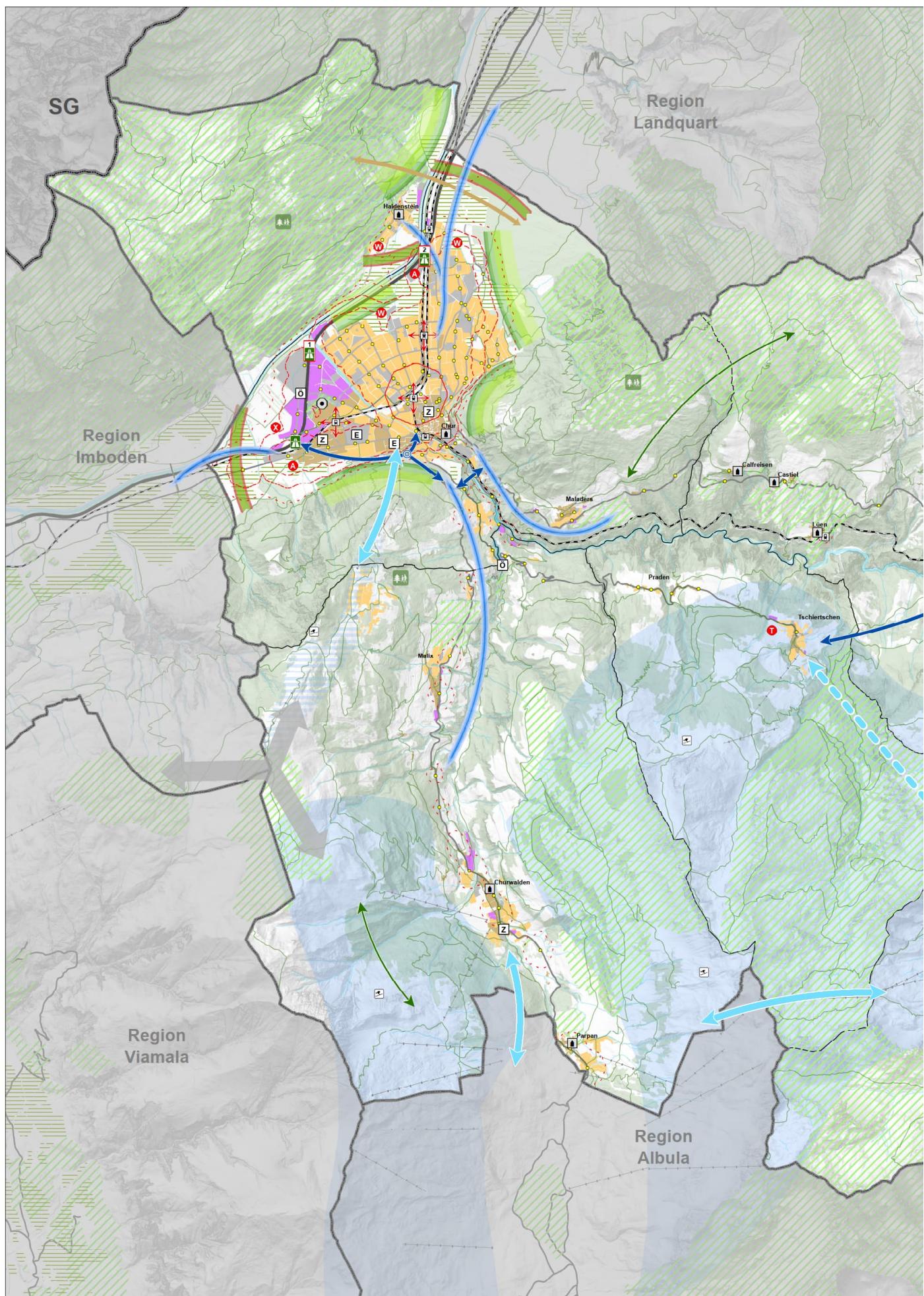
- Bestehende Tourismusräume angebotsspezifisch stärken und vernetzen (vgl. separater Richtplan Tourismus).
- Intakte Natur- und Kulturlandschaften als Kapital für einen ländlichen Tourismus erhalten und schützen.
- Landwirtschaftliche Nutzung auf Raum- und Landschaftstypen abstimmen.
- Naherholungsgebiete in Siedlungsnahe aufwerten (vgl. Kap. 3.2).
- Siedlungsgliedernde Freiräume gestalten (vgl. Kap. 3.2).
- Die Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien in verträglichem Masse fördern (vgl. separater Richtplan erneuerbare Energien).
- Geeignete und auf den Bedarf ausgerichtete Standorte für die regionale Materialver- und -entsorgung sichern (vgl. separater Richtplan Materialbewirtschaftung).

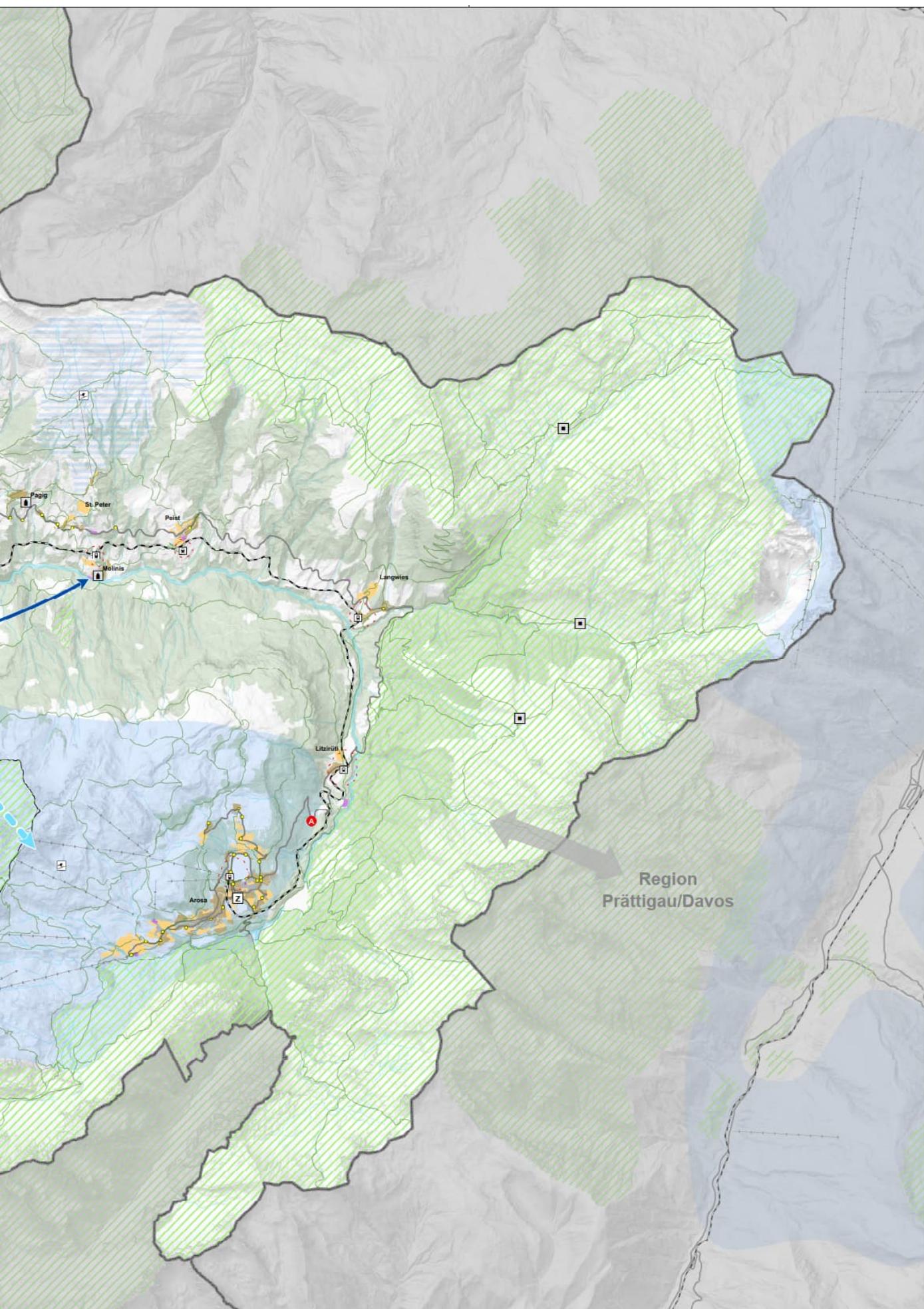
C. Handlungsanweisungen

- Die Region setzt die Inhalte des regionalen Raumkonzepts Plessur in der regionalen Richtplanung um.
- Die Region und die Gemeinden stimmen ihre räumlichen Tätigkeiten von regionaler Bedeutung sorgfältig aufeinander ab.
- Die Gemeinden stützen sich bei ihrer Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf das regionale Raumkonzept und setzen die Ziele, Leitsätze und Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans auf kommunaler Stufe um.

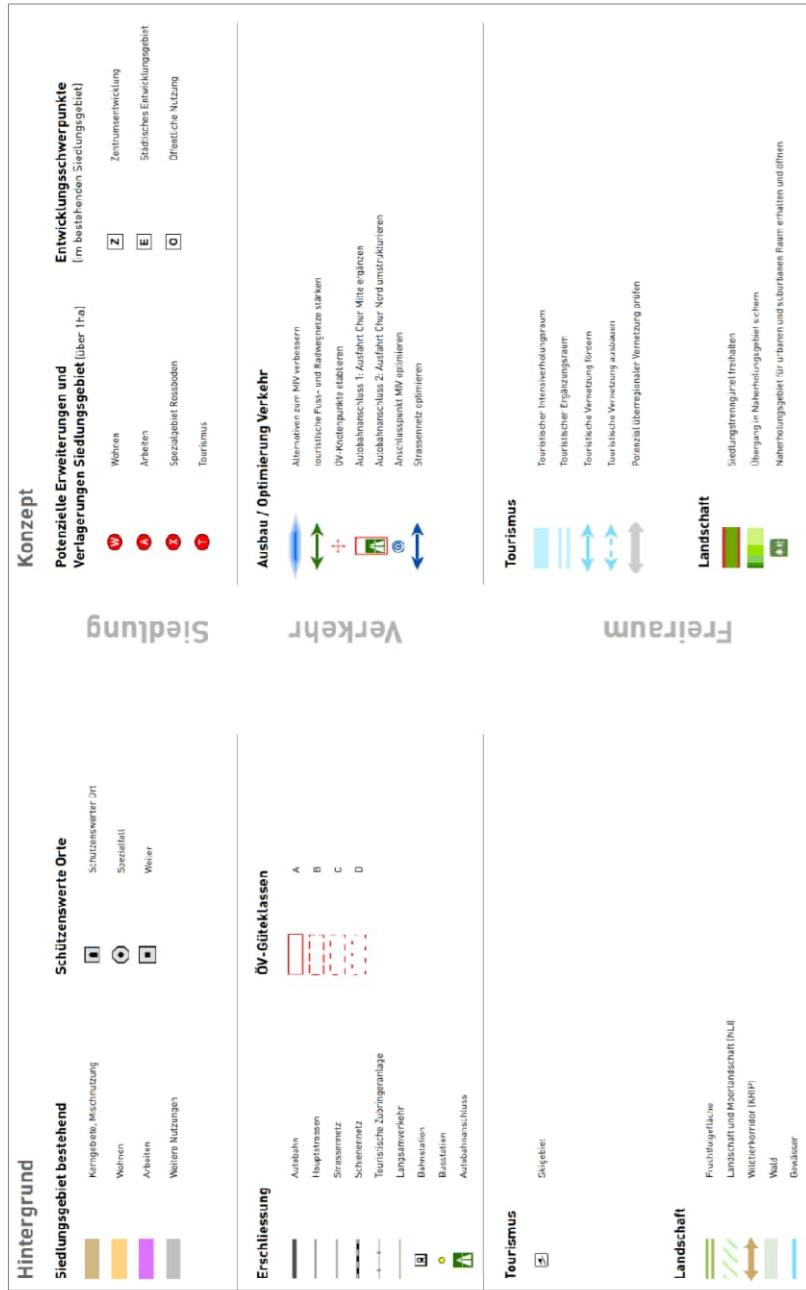
D. Erläuterungen und weitere Informationen

Karte RegRK:





Legende:



E. Objekte

keine

3. Richtplan Siedlung

3.1 Siedlungs- und Zentrenstruktur

A. Ausgangslage

Die Grundsätze der dezentralen Besiedlung der Schweiz und der polyzentrischen Siedlungsstruktur sind auf Bundesebene sowohl in der Raumplanungsgesetzgebung, im Raumkonzept Schweiz als auch in der Gesetzgebung zur Regionalpolitik des Bundes verankert. Auch das Raumkonzept Graubünden bzw. der kantonale Richtplan nehmen diese Grundsätze auf. Demnach sollen die urbanen und regionalen Zentren als wichtige Impulsgeber gestärkt werden (Leitgedanken Raumkonzept). Die Zentren werden als Orte definiert, die Dienste und Güter für die Versorgung ihres Umlandes (des Versorgungsgebietes) anbieten. Der KRIP-S legt in der Region Plessur Chur als Hauptzentrum sowie Arosa als touristischer Ort mit Stützfunktion fest. In der Region Albula wird Lenzerheide ebenfalls als touristischer Ort mit Stützfunktion bezeichnet.

Die Region Plessur verfügt insgesamt über eine sehr gute Ausstattung mit öffentlichen überkommunalen Versorgungseinrichtungen in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheit, Verwaltung sowie Sport- und Freizeit. Diese Einrichtungen konzentrieren sich in erster Linie auf das Hauptzentrum Chur. Sie besitzen meist überregionale Ausstrahlung. Das Angebot soll auch langfristig gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Neben dem Hauptzentrum Chur spielen auch die Orte Arosa und Churwalden (als Teil der Destination Lenzerheide) eine wichtige Rolle für die Versorgung ihres Umlandes (Orte mit Stützfunktion).

Die Ortschaften im ländlichen Raum innerhalb der Region Plessur zeichnen sich, im Vergleich zum ländlichen Raum in peripheren Regionen, durch die direkte räumliche Nähe und eine verhältnismässig gute Anbindung zum Hauptzentrum Chur und zum wirtschaftsstarken Bündner Rheintal aus. Es bestehen damit günstige Voraussetzungen durch geeignete Massnahmen einem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken und eine positive Entwicklung zu erzielen. Dabei können die ländlichen Ortschaften insbesondere auch als Wohnstandort für Pendler eine wichtige Rolle spielen.

Gemäss KRIP-S Kap. 2.3.2 findet das stärkste Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum im urbanen und suburbanen Raum statt, gefolgt vom touristischen Raum (moderates Wachstum) und ländlichem Raum (leichtes Wachstum).

In Abbildung 3 sind die Funktionen der Ortschaften gemäss RegRK sowie die Zuweisung zu den Raumtypen nach kantonalem Raumkonzept und RegRK dargestellt. Die Zuweisung zu den Raumtypen erfolgt nach den räumlichen Gegebenheiten und berücksichtigt die Gemeindegrenzen nicht. Im RegRK wurde ergänzend zum kantonalen Raumkonzept der Raumtyp «touristischer Er-gänzungsräum» hinzugefügt, zu welchem die Gebiete Hochwang und Brambrüesch gezählt werden. Dabei geht es primär um den Erhalt bestehender touristischer Angebote sowie um die Stärkung des Sommertourismus und der Naherholungsnutzung. Ansonsten ist dieser Raumtyp mit dem ländlichen Raum (den er überlagert) gleichzusetzen.

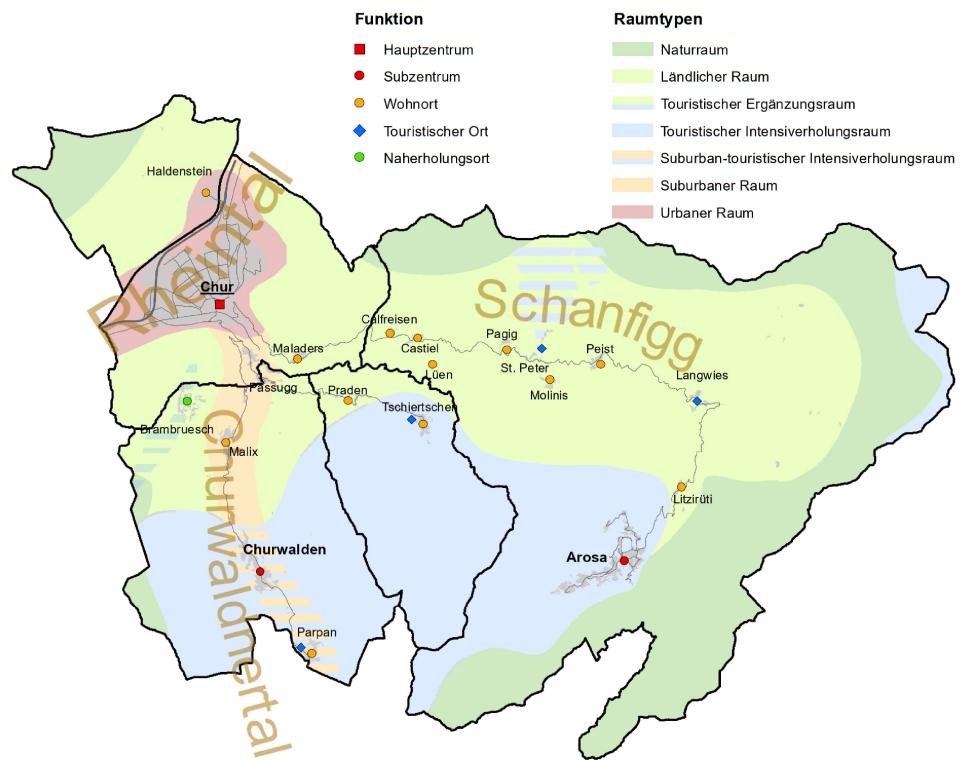


Abbildung 3: Räumliche Gliederung und Zentrenstruktur, Region Plessur, regionales Raumkonzept, 2020. Die ehemalige Gemeinde Haldenstein fusionierte per 01.01.2021 mit der Stadt Chur.

B. Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Das Hauptzentrum Chur und die Orte mit Stützfunktion (Arosa und Churwalden) wirken als Impulsgeber und stärken die Entwicklung der gesamten Region Plessur.

Leitsätze

B.1 Eine Entwicklung findet sowohl im Haupt- als auch in den Seitentälern statt.

Haupt- und Seiten-
täler siehe D. Er-
läuterungen

Die künftige Entwicklung konzentriert sich nicht alleine auf den urbanen Raum. Durch die Schaffung attraktiver Wohnbedingungen und optimierter Erreichbarkeiten profitieren auch der subrbanen, ländliche und touristische Raum von der dynamischen Entwicklung der Region. Dabei erfolgt die Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigung abgestimmt auf die Raumtypen. Hiermit wird das Ziel der Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedelung unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumtypen verfolgt.

B.2 Rolle und Funktion der Orte innerhalb der Region Plessur (vgl. Abbildung 3):

Funktion / Rolle	Ortschaft
Hauptzentrum 	Chur
Touristische Orte mit Stützfunktion 	Arosa, Churwalden (mit Lenzerheide)
Wohnorte 	Haldenstein, Maladers, Tschiertschen, Praden, Malix, Parpan, Calfreisen, Castiel, Lüen, Pagig, Molinis, Peist, Litzirüti
Touristische Orte 	Tschiertschen, Parpan, Langwies, St. Peter
Naherholungsort 	Brambrüesch

B.3 Chur wird als Hauptzentrum der Südostschweiz gestärkt.

Als Hauptzentrum der Südostschweiz erfüllt Chur insbesondere folgende Funktionen:

- wichtiger Impulsgeber für die Wirtschaft
- Bildungs- und Forschungsstandort
- Gesundheitszentrum
- Verwaltungszentrum
- Kultur und Freizeit

Die Zentrumsfunktionen werden gefestigt und bedarfsgerecht ausgebaut. Daneben ist und bleibt Chur auch wichtiger Wohnstandort.

B.4 Churwalden und Arosa sind als Orte mit Stützfunktion und überkommunalem Versorgungsangebot etabliert (Subzentren).

In den touristischen Orten mit Stützfunktion wird folgende Entwicklung angestrebt:

- Funktion als (touristische) Zentren festigen
- Bildungsangebot und Versorgungseinrichtungen aufrechterhalten
- Angebot für Wohnen im Alter und Pflege fördern
- Angebot für Sport und Freizeit stärken
- gute Voraussetzungen für einheimisches Gewerbe schaffen (kommunale Arbeitsgebiete).

B.5 In den Wohnorten bestehen attraktive und bedarfsgerechte Wohnbauflächen.

Insbesondere die Orte Haldenstein, Maladers, Tschiertschen, Praden, Malix, Calfreisen, Castiel und Lüen können sich als attraktive Wohnorte für Familien und Pendler nach Chur etablieren.

In allen Wohnorten wird eine bedarfsgerechte Ausstattung aufrechterhalten und angemessene Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Bestehende Bauzonenreserven werden mobilisiert.

Alternative Verkehrsverbindungen (ÖV/Fuss- und Veloverkehr) werden gestärkt.

B.6 Touristische Orte und Naherholungsorte tragen zur Attraktivität der Region bei.

Die touristischen Orte und der Naherholungsort (Brambrüesch) tragen mit ihren Angeboten in den Bereichen Tourismus und Naherholung wesentlich zur Attraktivität der Region bei.

Attraktive Rahmenbedingungen ermöglichen den Erhalt bestehender und die Ansiedlung neuer Angebote.

C. Handlungsanweisungen

C.1 Rolle und Funktion der Orte berücksichtigen

Bei der Beurteilung künftiger Vorhaben und Standortentscheiden berücksichtigen Kanton, Region und Gemeinden die Rolle und Funktion der Ortschaften gemäss regionalem Raumkonzept und regionalem Richtplan, Teilbereich Siedlung (Zentrum, Ort mit Stützfunktion, Wohnort, Tourismusort, Naherholungsort).

Federführung: Kanton, Region, Gemeinden

Die Gemeinden mit Zentrumsfunktion und Stützfunktion sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Umsetzung und Erhaltung der ihnen zugewiesenen Funktionen.

Federführung: Stadt Chur, Gemeinden Arosa und Churwalden

D. Erläuterungen und weitere Informationen

Haupt- und Seitentäler

Das Rheintal mit den Ortschaften Chur und Haldenstein wird als Haupttal bezeichnet. Es ist dem urbanen Raum zugeordnet. Das Schanfigg und das Churwaldnertal werden unter dem Begriff Seitentäler zusammengefasst. Die Ortschaften in den beiden Seitentälern gehören dem suburbanen, touristischen resp. ländlichen Raum an.

E. Objekte

Nr. Region	KRIP	Gemeinde / Ort / Objekte	Koordinationsstand	Objektspezifische Massnahmen und Hinweise
27.05.01.01	27.SX.01	Hauptzentrum Chur (Stadt)	F	wichtiger Impulsgeber für die Wirtschaft, Bildungs- und Forschungsstandort, Gesundheitszentrum, Verwaltungszentrum, Kultur und Freizeit
27.05.01.02	27.SX.02	Touristischer Ort mit Stützfunktion Arosa (Dorf)	F	Funktion als (touristisches) Zentrum festigen, Bildungsangebot und Versorgungseinrichtungen aufrechterhalten, Angebot für Wohnen im Alter und Pflege fördern, Angebot für Sport und Freizeit stärken, gute Voraussetzungen für einheimisches Gewerbe schaffen.
27.05.01.03	-	Touristischer Ort mit Stützfunktion Churwalden (Dorf)	F	Funktion als (touristisches) Zentrum im Verbund mit Lenzerheide festigen, Bildungsangebot und Versorgungseinrichtungen aufrechterhalten, Angebot für Wohnen im Alter und Pflege fördern, Angebot für Sport und Freizeit stärken, gute Voraussetzungen für einheimisches Gewerbe schaffen. Touristisch-funktionale Verflechtung mit Lenzerheide stärken.

3.2 Siedlungsentwicklung nach innen sowie Abstimmung von Siedlung und Verkehr

A. Ausgangslage

In Übereinstimmung mit den übergeordneten raumplanerischen Instrumenten und gesetzlichen Grundlagen werden sich die Siedlungen in der Region Plessur künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Werden im Bestand höhere Dichten realisiert, ist einerseits darauf zu achten, dass die Siedlungsqualität erhalten bleibt oder gesteigert werden kann. Andererseits gehen höhere Dichten auch mit einer intensiveren Nutzung der Verkehrsträger einher. Emissionen und Raumbedarf der Verkehrsinfrastrukturen sind insbesondere im Siedlungsgebiet zu minimieren. Der KRIP-S bezeichnet die Abstimmung von Siedlung und Verkehr als zentrale Herausforderung, die auf regionaler Ebene vorzunehmen ist. Die Verkehrsarten öffentlicher Verkehr (ÖV), Fuss- und Veloverkehr (FVV) sowie motorisierter Individualverkehr (MIV) haben je nach Raumtyp unterschiedliche Prioritäten.

Im vorliegenden Kapitel werden die «Spielregeln» und regionsspezifischen Anforderungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und die Abstimmung auf die Verkehrsentwicklung aufgezeigt. Diese werden zum Teil bereits durch übergeordnete Planungen vorgegeben und auf regionaler Ebene ggf. konkretisiert oder ergänzt.

Anforderungen gemäss KRIP-S

Gemäss KRIP-Kapitel 5.1.2 «Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr» sollen die Potenziale an ÖV-seitig gut erschlossenen Siedlungslagen genutzt werden. Als gut mit dem ÖV erschlossen gelten gemäss KRIP im urbanen und suburbanen Raum Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter mit einer ÖV-Güteklaasse A-C. Diese Gebiete sollen priorität und mit hoher baulicher Dichte entwickelt werden. In den touristischen Räumen erfolgt die Siedlungsentwicklung gemäss KRIP hauptsächlich an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Tourismus. Im ländlichen Raum sind die Nutzungspotenziale vornehmlich an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen in Regionalzentren und Orten mit Stützfunktion auszuschöpfen.

ÖV-Güteklassen
siehe
D. Erläuterungen

Der KRIP legt weiter in Kapitel 5.2.2 «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)» **Mindestdichten für Ein-, Auf- und Umzonungen** fest. Diese werden nach Raumtyp abgestuft:

- Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklaasse A oder B AZ min. 1.0.
- Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum; AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Weiter legt der KRIP bei Einzonungen **Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung** fest. Bei Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind bezüglich ÖV-Erschliessung folgende Anforderungen zu erfüllen (Angebotshorizont 2025):

- Im urbanen und urban-touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mindestens eine ÖV-Güteklaasse C erreichen.
- Im suburbanen und suburban-touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mindestens eine ÖV-Güteklaasse D erreichen.
- Im touristischen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet während der Hochsaison mindestens die ÖV-Güteklaasse E erreichen.
- Im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem ÖV erschlossen sein (Basiserschliessung, mindestens ÖV-Güteklaasse E).

Abweichungen von diesen Anforderungen sind gemäss KRIP möglich, wenn überzeugende Gründe (gutes Langsamverkehrsnetz; Lage im weiteren Einzugsgebiet einer Haltestelle o.a.) dafür sprechen.

Die oben ausgeführten Anforderungen gemäss KRIP-S sind bereits relativ hoch. Die Region Plessur stützt sich deshalb im Grundsatz auf diese Anforderungen und legt nur in spezifischen Fällen für konkret bezeichnete Gebiete höhere Mindestdichten oder Erschliessungsanforderungen fest (vgl. Objektliste Kap. E).

Im vorliegenden Richtplankapitel werden auf regionaler Ebene bedeutende **Gebiete für die Innenentwicklung und Verdichtung** verortet und planerische Massnahmen für deren bauliche und verkehrliche Entwicklung aufgezeigt. Diese Gebiete werden als Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Die Innenentwicklungsgebiete werden auf das RegRK, die KRL, das Stadtentwicklungskonzept Chur (STEK) und das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation abgestimmt. Es handelt sich dabei um grössere, zusammenhängende Gebiete mit ausgewiesenen Entwicklungsmöglichkeiten und einem erhöhten Nutzerpotenzial sowie einer angemessenen verkehrlichen Erschliessung (ÖV, MIV, FVV). Durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diese Innenentwicklungsgebiete leisten die Regionsgemeinden einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Trotz der angestrebten Verdichtung innerhalb der Siedlungsgebiete, darf der **Ortsbildschutz** und die Siedlungs- und Wohnqualität nicht vernachlässigt werden. Daher ist insbesondere bei schützenswerten Ortsbildern ein behutsames Vorgehen anzustreben. Folgende Ortschaften oder Siedlungsgebiete der Region Plessur sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung im ISOS erfasst:

- Haldenstein (Dorf national)
- Chur (Stadt national)
- Calfreisen (Weiler national)
- Strassberg, Arosa (Spezialfall national)
- Dörfji/Schmitten, Arosa Sapün (Spezialfall national)
- Medergen, Arosa (Spezialfall national)

Im kantonalen Richtplan sind darüber hinaus folgende schützenswerten Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung erfasst:

- Historischer Ortskern Castiel (regional)
- Historischer Ortskern Lüen (regional)
- Historischer Ortskern Pagig (regional)
- Historischer Ortskern Molinis (regional)
- Klosterbezirk Churwalden (regional)
- Dorf Parpan (lokal)

B. Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Hochwertige Siedlungsentwicklung siehe
D. Erläuterungen

Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wird, unter Berücksichtigung der örtlichen Charakteristiken, gefördert. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden auf regionaler Ebene optimal aufeinander abgestimmt mit dem Ziel, die Siedlungsqualität zu erhöhen und den erforderlichen Verkehr möglichst raum- und umweltverträglich abzuwickeln.

Leitsätze

B.1 Siedlungsstruktur qualitätsvoll weiterentwickeln und wichtige Ortsbilder erhalten

Die Siedlungsstrukturen werden in Abhängigkeit des jeweiligen Raumtyps qualitätsvoll nach innen weiterentwickelt. Der Gestaltung der Siedlungsränder im Übergang zur Landschaft wird erhöhte Beachtung geschenkt. Geeignete Massnahmen tragen zum Erhalt wichtiger Ortsbilder bei. Dem Erhalt von identitätsstiftenden Elementen und wertvoller Bausubstanz ist bei der Weiterentwicklung der Siedlungen Rechnung zu tragen.

B.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Entwicklung des Siedlungsgebietes konzentriert sich primär auf gut erreichbare Standorte (ÖV, FVV und MIV). Es ist eine möglichst grosse Mobilität für möglichst viele Menschen mit geringem Verkehr anzustreben. Leistungsstarke und flächeneffiziente Verkehrsarten wie der ÖV können zusätzliche Anteile am Gesamtverkehr bewältigen, ebenso sind zusätzliche Anteile der Mobilität zu Fuss und mit dem Velo anzustreben. Durch die Siedlungsentwicklung nach innen werden kurze Wege, die sich oft zu Fuss oder mit dem Velo bewältigen lassen, gefördert. Die Auslastung bestehender Verkehrsinfrastrukturen wird optimiert. Multimodalität wird gefördert.

B.3 Regional bedeutende Entwicklungsgebiete

Regional bedeutende Entwicklungsgebiete siehe
D. Erläuterungen

Regional bedeutende Entwicklungsgebiete (Innenentwicklungsgebiete, Arbeitsgebiete, Siedlungserweiterungen, Gebiete für öffentliche und publikumsorientierte Einrichtungen) befinden sich an gut erreichbaren Lagen und werden im regionalen Richtplan überkommunal abgestimmt. Es ist eine hohe Siedlungsqualität anzustreben. Die Erschliessung wird für alle Verkehrsmittel (ÖV, MIV, FVV) auf die angestrebten Nutzungen abgestimmt und sichergestellt.

B. 4 Innenentwicklungsgebiete an sehr gut erschlossenen Lagen fördern

Verdichtete und durchmischte Nutzung siehe
D. Erläuterungen

Wichtige Innenentwicklungsgebiete für Verdichtung, Erneuerung und Umstrukturierung innerhalb des Siedlungsgebietes werden regional abgestützt und in der Richtplankarte verortet. In diesen Gebieten ist eine verdichtete und durchmischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und öffentlichen Nutzungen anzustreben. Die Anforderung bezüglich Erschliessung mit ÖV, FVV und MIV sowie die angestrebten baulichen Dichten werden in der Objektliste spezifiziert. Die Innenentwicklungsgebiete leisten einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

B. 5 Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten in Siedlungsnahe gewährleisten

Siedlungsgliedernde Freiräume siehe
D. Erläuterungen

Siedlungsnahe Natur- und Kulturlandschaften, Naturelemente, Gewässer und Wald werden für die Naherholung aufgewertet und erlebbar gemacht. Sie sind entsprechend gut erreichbar und zugänglich sowie nach Bedarf mit angemessenen Infrastrukturen ausgestattet.

B. 6 Siedlungsgliedernde Freiräume gestalten

Vor allem im urbanen und suburbanen Raum werden innerstädtische Freiräume geplant und bei Verdichtung der Siedlung berücksichtigt und gezielt ausgebaut. Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum werden bei Siedlungserweiterungen berücksichtigt.

C. Handlungsanweisungen

C.1 Siedlungsstruktur qualitätsvoll weiterentwickeln und wichtige Ortsbilder erhalten

Die Stadt Chur trifft für die Gebiete im urbanen Raum geeignete Massnahmen zur qualitätsvollen Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet. Bestehende Potenziale im Bestand werden effizient genutzt und geeignete Baulücken überbaut sowie grössere unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets entwickelt. Freiräume werden in angemessenem Ausmass erhalten und aufgewertet.

Federführung: Stadt Chur

Alle Gemeinden, insbesondere diejenigen mit überdimensionierten WMZ-Zonen, treffen geeignete Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden legen in ihren kommunalen Baugesetzen für alle Bauzonen die Mindestdichten gemäss KRIP-S (oder ggf. höhere Dichten gemäss RRIP-S) fest und begründen allfällige tiefere Mindestdichten. Sie stellen sicher, dass die festgelegten Mindestdichten bei Baugesuchen mindestens zu 80% ausgeschöpft werden.

Federführung: Gemeinden

Bei Entwicklung neuer Baugebiete am Siedlungsrand ist der Gestaltung der Übergänge zur Landschaft erhöhte Beachtung zu schenken (Eingliederung in Landschaft, Durchlässigkeit gewährleisten).

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden treffen im Rahmen ihrer Ortsplanungen geeignete Massnahmen zum Erhalt schützenswerter Ortsbilder und berücksichtigen dabei die Erhaltungsziele gemäss ISOS.

Federführung: Gemeinden

C.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Regional bedeutende Entwicklungsgebiete siehe
D. Erläuterungen

Zur Abstimmung von Siedlung- und Verkehrsentwicklung bezeichnet die Region in ihrem Richtplan die regional bedeutenden Entwicklungsgebiete (Innenentwicklungsgebiete, Siedlungserweiterungen, Arbeitsgebiete, Gebiete für öffentliche und publikumsorientierte Einrichtungen) und legt die erforderlichen Massnahmen für deren bauliche und verkehrliche Entwicklung fest.

Federführung: Region

Agglomerationsprogramm siehe
D. Erläuterungen

Die Region sorgt für die stufengerechte Umsetzung der Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm in ihrer Richtplanung (Teilbereich Siedlung, Teilbereich Verkehr, Teilbereich Landschaft).

Federführung: Region

C.3 Regional bedeutende Entwicklungsgebiete

Bei regional bedeutenden Entwicklungsgebieten ist bereits im Richtplan aufzuzeigen, wie die Erschliessung mit allen Verkehrsmitteln (ÖV, MIV, FVV) im erforderlichen Masse sichergestellt ist. Sind die Erschliessungsvoraussetzungen noch nicht erfüllt, sind geeignete Massnahmen vorzusehen.

Federführung: Region

In den regional bedeutenden Entwicklungsgebieten ist die Anbindung und Durchwegung für den FVV im Rahmen der Ortsplanung sicherzustellen.

Fallspezifisch sind weitere Massnahmen zur Vermeidung, Verlagerung oder verträglichen Abwicklung des MIV zu prüfen (z.B. Temporeduktion, Parkplatzreduktion bei guter ÖV-Erschliessung, Strassenraumgestaltung etc.).

Federführung: Gemeinden

Bei Arbeitsgebieten ist im Rahmen der Ortsplanung eine angemessene Erschliessung mit dem ÖV (nach Vorgaben des KRIP-S) nachzuweisen sowie eine zweckmässige Strassenerschliessung (Kapazitäten, Schwerverkehr, Anlieferung) sicherzustellen, wobei eine zusätzliche Verkehrsbelastung von Wohngebieten zu vermeiden ist. Dem Aspekt der Verkehrssicherheit (Abstimmung mit FVV) ist frühzeitig besondere Beachtung zu schenken.

Federführung: Gemeinden

C.4 Bedeutende Innenentwicklungsgebiete regional abstützen und gezielt entwickeln

Die Region bezeichnet die regional bedeutenden Innenentwicklungsgebiete innerhalb des Siedlungsgebietes im Richtplan und spezifiziert die Anforderung bezüglich Erschliessung mit ÖV, FVV und MIV sowie die vorgesehenen baulichen Dichten und planerischen Massnahmen in der Objektliste.

Federführung: Region

Die Gemeinden setzen die Festlegungen zu den Innenentwicklungsgebieten in der Nutzungsplanung um. Sie sorgen dafür, dass die Gebiete einer entsprechenden Bauzone zugewiesen werden und treffen geeignete Massnahmen für die Mobilisierung innerer Reserven. Die Realisierung angemessener Raumnutzungsdichten ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen (bspw. erhöhte bauliche Dichten, möglicher Nutzungsmix). Bei Bedarf sind qualitätssichernde Planungsverfahren (Testplanung, Studienaufträge, Wettbewerbe etc.) sowie partizipative Planungsprozesse durchzuführen, um die angestrebte Entwicklung abgestimmt auf die bestehenden räumlichen Qualitäten zu ermöglichen.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden können auf kommunaler Ebene weitere Innenentwicklungsgebiete mit Potenzial für Verdichtung, Umnutzung oder Umstrukturierung bezeichnen.

Federführung: Gemeinden

C.5 Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten in Siedlungsnähe gewährleisten

Die Erschliessung und Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten insbesondere für den Fuss- und Radverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr ist sicherzustellen. Die Gemeinden weisen in ihren Generellen Erschliessungsplänen die entsprechenden Verbindungen aus.

Federführung: Gemeinden

C. 6 Siedlungsgliedernde Freiräume gestalten

Die Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum sichern wichtige Grün- und Freiräume in ihrer Nutzungsplanung und sehen neue, öffentlich nutzbare Grün- und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität vor.

Bei der Planung und Entwicklung von Arbeitsgebieten und Innenentwicklungsgebieten prüfen die Gemeinden geeignete Massnahmen zur Verminderung von Hitzeinseln, wie die Sicherung von Kaltluftströmen oder eine angemessene Durchgrünung.

Federführung: Gemeinden

Verdichtete und durchmischte Nutzung siehe
D. Erläuterungen

D. Erläuterungen und weitere Informationen

Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Mit „hochwertig“ im Sinne von Artikels 8a Buchstabe c RPG ist Siedlungsqualität in einem ganzheitlichen Sinn angesprochen. Darin eingeschlossen sind die gesellschaftlichen Qualitätsbedürfnisse (z. B. erhöhtes objektives und subjektives Sicherheitsempfinden, Wahrung der kulturellen Identität und der eigenen Geschichte, Grundversorgung in der Nähe), die wirtschaftlichen Anforderungen (z. B. nachhaltige Investitionen, erschwinglicher Wohnraum, tiefe Siedlungskosten) und nicht zuletzt die Umweltqualität (z. B. weniger Lärm, mehr Frei- und Grünräume, die auch zur Integration der Natur in die Siedlung beitragen).

Regional bedeutende Entwicklungsgebiete

Innenentwicklungsgebiete (Gebiete für Verdichtung, Erneuerung oder Umstrukturierung), Siedlungserweiterungen (gemäß Kap. 3.3), Arbeitsgebiete (gemäß Kap. 3.4) sowie Gebiete für öffentliche und publikumsorientierte Einrichtungen (gemäß Kap. 0) werden unter dem Begriff «regional bedeutende Entwicklungsgebiete» zusammengefasst. Es handelt sich dabei um Gebiete mit bedeutendem Entwicklungspotenzial und erhöhtem Verkehrs- oder Publikumsaufkommen. Hier gelten daher spezifische Anforderungen für die Gestaltung und Verkehrsabwicklung.

Verdichtete und durchmischte Nutzung

Die angestrebte Innenentwicklung und Verdichtung der Siedlungen bedeutet nicht nur eine bauliche Verdichtung, mit mehr Geschossfläche auf gleicher Grundfläche, sondern in erster Linie eine Erhöhung der (Raum-)Nutzungsdichte. Das heisst, mehr Menschen auf gleicher Grundfläche und damit eine Reduktion des Flächenverbrauchs pro Person. Dies setzt eine effiziente Flächennutzung und hochwertige Gestaltung voraus, um weiterhin eine attraktive Wohnqualität sicherstellen zu können. Durch eine erhöhte Nutzungsdichte sowie eine räumliche Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen werden im Gebiet kurze Wege geschaffen, die in den meisten Fällen zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden können. Auch lassen sich verdichtete Gebiete effizienter mit dem ÖV erschliessen. Dadurch kann die Verkehrsbelastung durch den MIV reduziert werden.

Agglomerationsprogramm als wichtiges Instrument zur Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Ein wichtiges Instrument der Agglomerationspolitik des Bundes für eine nachhaltige Raumentwicklung sind Agglomerationsprogramme. Mit ihnen stimmen Agglomerationen ihre Verkehrs- und Siedlungsentwicklung sowie die Landschaftsplanung wirkungsvoll aufeinander ab. Sie erhalten dadurch finanzielle Unterstützung durch den Bund für notwendige Verkehrsprojekte. Für die Agglomeration Chur wurde in den letzten Jahren ein Agglomerationsprogramm der 4. Generation erarbeitet (Beschluss Sommer 2021). Das Agglomerationsprogramm orientiert sich grundsätzlich an der regionalen Planungsebene. Da die Erarbeitung der 4. Generation zwischen die Erarbeitungsphasen von regionalen Raumkonzepten und regionalen Richtplanungen fiel, wurden im Agglomerationsprogramm den KRIP ergänzende Inhalte aufgenommen. Diese dienen als weiterer Orientierungsinhalt für die Erarbeitung der regionalen Richtpläne. Die siedlungsrelevanten Inhalte des Agglomerationsprogramms werden stufengerecht in der vorliegenden Richtplanung umgesetzt und ggf. konkretisiert (Innenentwicklungsgebiete, Siedlungsbegrenzungslinien, Gebiete für publikumsorientierte Nutzungen etc.). Verkehrsspezifische Themen sind in einem separaten Richtplan Teilbereich Verkehr umzusetzen.

Regionaler Richtplan Teilbereich Verkehr

Das RegRK Plessur enthält Ziele und Stossrichtungen zu den Themen Siedlung und Verkehr. Die Ziele und Stossrichtungen im Bereich Siedlung werden im vorliegenden RRIP-S umgesetzt und vertieft. Die umfassende Umsetzung im Bereich Verkehr kann nicht im RRIP-S erfolgen, sondern ist Teil eines später zu erarbeitenden regionalen Richtplans Teilbereich Verkehr.

Im RegRK kommt zum Ausdruck, dass die Erschliessung und Erreichbarkeit der Zentren untereinander sowie überregional von grosser Bedeutung für die Entwicklung der Region Plessur ist. Gemäss RegRK soll die Region durch eine bessere Vernetzung der Zentren enger zusammenrücken. Insbesondere sollen in Bezug auf den Verkehr folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Die Erreichbarkeiten zwischen den Zentren (Churwalden – Chur – Arosa) werden gestärkt. Dazu werden in erster Linie konkrete kurzfristige Massnahmen vorgesehen (Ausbau ÖV, Optimierung Strassennetz). Langfristig werden auch innovative, strassenunabhängige Lösungen begrüsst.
- Die Feinerschliessung der übrigen Ortschaften wird von den Zentren aus sichergestellt.
- Die Verbindung zwischen Chur und Arosa mit dem öffentlichen Verkehr und dem strassengebundenen Verkehr wird verbessert.
- Die ÖV-Anbindungen der Talschaften an das Hauptzentrum Chur werden verbessert (Ziel: ÖV-Gütekasse C).

ÖV-Güteklassen

ÖV-Güteklassen geben Auskunft darüber, wie gut ein Standort mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Sie werden anhand verschiedener Parameter (Art der Verkehrsmittel, Kursintervall, Haltestellenkategorie, Distanz zur Haltestelle) ermittelt. Der Kanton Graubünden teilt die Güteklassen in Anlehnung an die alte VSS-Richtlinie SN 640 290 in die Kategorien A (sehr gute Erschliessung von urbaner Qualität) bis F (Grundangebot, weniger als Stundentakt) ein. Als „gut mit dem ÖV erschlossen“ gelten Gebiete, welche die Gütekasse C oder besser aufweisen. Dies entspricht einem Viertelstundentakt Bus oder einem Halbstundentakt (S)-Bahn.²

Siedlungsgliedernde Freiräume und Naherholungsgebiete

Je dichter eine Siedlung wird, desto grösser wird das Bedürfnis nach öffentlich zugänglichen, attraktiven Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Plätze, Parks, Grünanlagen und Spielplätze sind wichtige Elemente des öffentlichen Raums. Sie laden zum Verweilen und Spielen ein und bilden Orte der Ruhe oder der Begegnung. Gleichzeitig gliedern sie das Siedlungsgebiet und geben den dichter werdenden Quartieren Struktur. Begrünte Freiräume können zudem einen wichtigen Beitrag zur Biodiversitätsförderung, Vernetzung und Klimaanpassung leisten. Daneben werden siedlungsnahe Erholungsgebiete gerne von Touristen und Einheimischen für Freizeitaktivitäten genutzt. Im Agglomerationsprogramm Chur sind entsprechende Massnahmen für Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet sowie siedlungsnahe Erholungsgebiete vorgesehen.

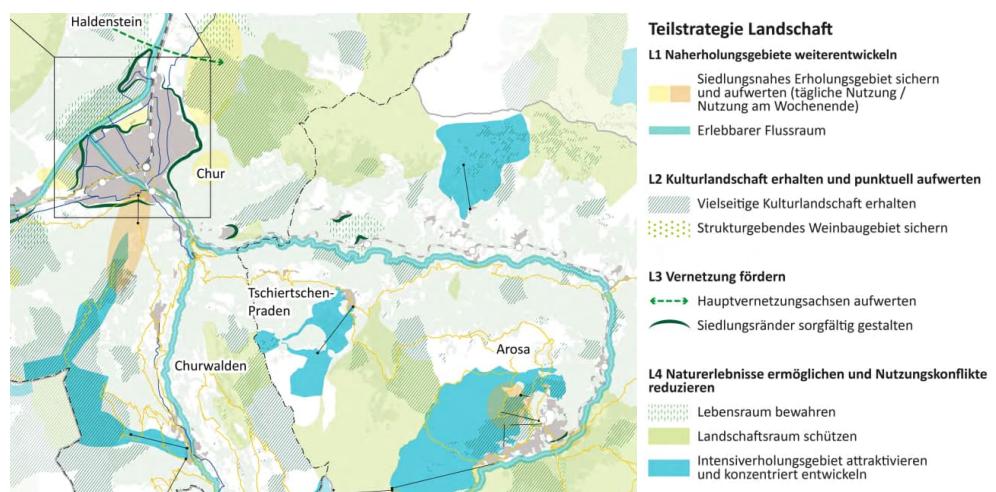


Abbildung 4: Auszug Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation, Teilstrategie Landschaft

² ARE GR, Kantonaler Richtplan Teil Siedlung, Kap. 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr, S. 5.1-13.

E. Objekte

Nr. Region	KRIP	Gemeinde / Ort / Objekte	Koordinationsstand	Objektspezifische Massnahmen und Hinweise (vgl. auch B.4 und C.4)
Innenentwicklungsgebiete				
27.05.02.01	-	Chur Zentrum Bahnhof Dienstleistung und innerstädtisches Wohnen	F	<p>Gebiet für Verdichtung in Bahnhofs- und Zentrumsnähe</p> <p>Planerische Massnahmen: Möglichkeiten für Verdichtung und Aufzonungen prüfen; Erhöhung der zulässigen Dichten über Anpassung der Nutzungsplanung</p> <p>Verkehr: ÖV-Güteklassen A und B (erreicht), Erschliessung vorrangig mit ÖV und FVV, autoarme Wohnformen fördern</p>
27.05.02.02	-	Chur West Zentrumsbildung (Wohnen / Dienstleistung)	F	<p>Entwicklung eines modernen, dichten, neuzeitlichen Zentrums</p> <p>Entwicklung auf öffentliche und persönliche Dienstleistungen ausrichten. Ausgewogene Durchmischung der Nutzung mit einem Nutzungsmix aus Gewerbevlächen sowie wohn- und publikumsorientierten Nutzungen.</p> <p>Planerische Massnahmen: Quartierplanung; sehr hohe bauliche Dichten (AZ>1.5) und Nutzungsdichten ermöglichen</p> <p>Verkehr: ÖV-Güteklassen B und C (erreicht), Optimierung ÖV-Anbindung durch Verschiebung Bhf. Chur West und Ausgestaltung als multimodale Drehscheibe. Anbindung für FVV fördern, insbesondere zur multimodalen Drehscheibe Chur West, an die Velo-Komfortroute Ringstrasse und ins Stadtzentrum (Westweg) Parkraummanagement (insbesondere in Zusammenhang mit publikumsintensiven Nutzungen)</p>
27.05.02.03	-	Chur Masans Wohnen	F	<p>Entwicklung grösserer zusammenhängender Reserven in Wohnzonen</p> <p>Planerische Massnahmen: Quartierplanung und Arealplanung; moderate Dichten, Einpassung in bestehendes Quartier unter Berücksichtigung identitätsstiftender Elemente, Baulandmobilisierung</p>

				<p>Verkehr: ÖV-Gütekasse B (erreicht), Anbindung für FVV fördern, insbesondere ins Stadtzentrum</p>
27.05.02.04	-	Chur Stadthallenareal Tourismus / Dienstleistung / Wohnen	F	<p>Entwicklungsgebiet für touristische Einrichtungen, Einstiegs- und Ankunfts-ort Naherholungsgebiet Brambrüesch, touristische Nutzungen sowie Nutzungen mit Öffentlichkeitscharakter</p> <p>Planerische Massnahmen: Studienauftrag/Projektwettbewerb, Folgeplanung; angepasste bauliche Dichte und Nutzungsichten; gestalterische Eingliederung als Bindeglied zwischen Innenstadt und Chur West</p> <p>Verkehr: ÖV-Gütekasse B (erreicht), Erreichbarkeit und Durchgängigkeit für FVV fördern, Anbindung an FVV-Achse (Westweg)</p>
27.05.02.05	-	Chur Kasernenareal Wohnen / Dienstleistung	F	<p>Entwicklungsgebiet für verdichtetes Wohnen und Dienstleistungsnutzung</p> <p>Planerische Massnahmen: Standortverschiebung Kaserne (Rossboden, vgl. Obj. Nr. 27.05.06.05), Masterplanung Gebietsentwicklung, Folgeplanung; hohe bauliche Dichten, Eingliederung in bestehende Bausubstanz, Gestaltung öffentlicher Freiraum (Park)</p> <p>Verkehr: ÖV-Gütekasse B (erreicht), Erreichbarkeit und Durchgängigkeit für FVV fördern; Einbindung der FVV-Achse (Westweg)</p>
27.05.02.06	-	Churwalden Areal Portal Tourismus / Dienstleistung / Bildung / Wohnen	F	<p>Entwicklungsgebiet für Wohnen und Dienstleistung, Einstiegs- und Zielort in das Skigebiet Arosa-Lenzerheide</p> <p>Angebote und Dienstleistungen im Bereich Tourismus, verbunden mit Wohnen und öffentlichen Nutzungen</p> <p>Planerische Massnahmen: Bebauungs- und Erschliessungskonzept, Umsetzung in Folgeplanung (Areal-/Quartierplan); hohe bauliche Dichten (AZ > 1), Baulandmobilisierung</p> <p>Verkehr: ÖV-Gütekasse D (heute: E), Parkierung unterirdisch organisieren</p>

27.05.02.07	-	Arosa Obersee Tourismus / Dienstleistung	F	<p>Entwicklungsgebiet für touristische Nutzungen und Dienstleistungen, Hotellerie, öffentlicher Begegnungsort.</p> <p>Planerische Massnahmen: Vertiefungskonzept Obersee (vorliegend), konkretisierende Planungsverfahren wie Konkurrenzverfahren und/oder projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung; Verdichtungspotential nutzen, Rücksicht auf Ortsbild und umliegende Bebauung (Beizug Bauberatung)</p> <p>Verkehr: ÖV-Gütekasse D, direkte Anbindung an Bhf. Arosa; Erreichbarkeit und Durchgängigkeit für FVV fördern (vor allem Richtung Bahnhof); Massnahmen zur Verkehrsorganisation, Straßenraum- und Platzgestaltung</p>
-------------	---	--	---	--

3.3 Siedlungsgebiet

A. Ausgangslage

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG1) stellt neue Anforderungen an die kantonale Richtplanung. Gemäss Art. 8a RPG muss der Richtplan im Bereich Siedlung unter anderem festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie Erweiterungen regional abgestimmt werden. Der kantonale Richtplan (KRIP-S) macht entsprechende Aussagen und Festlegungen zur Gesamtgrösse und Verteilung des Siedlungsgebietes in Graubünden. Die räumliche Festlegung des Siedlungsgebietes und innerregionale Verteilung delegiert er indes an die Regionen.

Die Entwicklung des Siedlungsgebiets wird durch die Richtplanung gesteuert. So wird im KRIP-S festgelegt, dass Erweiterungen des Siedlungsgebiets ($> 1\text{ha}$) eine richtplanerische Grundlage erfordern und innerhalb der Region abzustimmen sind. Die strategischen Entscheide zur Entwicklung des Siedlungsgebiets sind somit in der Richtplanung zu fällen. Das im regionalen und kantonalen Richtplan ausgeschiedene Siedlungsgebiet ist die notwendige Voraussetzung für künftige Neueinzonungen ($> 1\text{ ha}$). Aus dem richtplanerisch festgelegten Siedlungsgebiet ergibt sich allerdings noch kein Anspruch auf eine Bauzone. Der dafür erforderliche Bedarfsnachweis ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erbringen.

Die Region Plessur besteht aus der Kantonshauptstadt Chur inklusive den Ortschaften Maladers und Haldenstein, die eine positive Wachstumsdynamik und steigende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen aufweist und den Gemeinden Arosa, Tschiertschen-Praden und Churwalden, die eine rückläufige Bevölkerungs- (und Beschäftigtenentwicklung) aufweisen. Gemäss RegRK soll trotz dieser Tendenz in sämtlichen Gemeinden ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt werden. Bei der Festlegung des Siedlungsgebiets ist also einerseits auf eine bedarfsgerechte Dimensionierung und andererseits auf die Schaffung von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten in sämtlichen Gemeinden Rücksicht zu nehmen. Aufgrund stark überdimensionierter Bauzonen wird dies in den Seitentälern trotzdem bedeuten, dass die Bauzonen reduziert werden müssen.

B. Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Siedlungen der Region Plessur entwickeln sich im Grundsatz nach innen. Das Siedlungsgebiet wird so festgelegt, dass in sämtlichen Ortschaften der Region eine angemessene Entwicklung möglich ist.

Leitsätze

B.1 Die Grösse des Siedlungsgebiets soll konstant bleiben

Das Wachstum der Siedlungsfläche wird eingeschränkt, die vorhandenen Reserven werden so angeordnet, dass eine angemessene Entwicklung der Region Plessur ermöglicht wird (siehe B.2). Die Fläche des bestehenden Siedlungsgebiets von rund 1'150 ha bildet den langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen.

B.2 Angemessene Entwicklungsmöglichkeiten in sämtlichen Gemeinden erhalten

Die Region Plessur schafft mit der Festlegung des Siedlungsgebiets die Voraussetzung für ein moderates Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten. Die Entwicklung findet nicht nur im Haupttal (Rheintal), sondern auch in den Seitentälern statt.

Siedlungsgebiet
siehe
D. Erläuterungen

Erweiterungen und
Verlagerungen des
Siedlungsgebiets
siehe
D. Erläuterungen

Bedarfsermittlung
WMZ und Arbeits-
zonen siehe
D. Erläuterungen

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets siehe
D. Erläuterungen

Langfristige Siedlungsgrenzen siehe
D. Erläuterungen

B.3 Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an den verschiedenen Raumtypen

Das Siedlungswachstum (Siedlungserweiterungsgebiete) beschränkt sich auf das Haupttal (urbaner Raum).

In den Seitentälern (im suburbanen, ländlichen und touristischen Raum) findet die bauliche Entwicklung wann immer möglich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers statt. Die Erweiterung der Siedlung in die Kulturlandschaft wird eingedämmt.

B.4 Verlagerungen und Erweiterungen des Siedlungsgebiets regional und richtplanerisch abstimmen

Grössere Verlagerungen und Erweiterungen des Siedlungsgebiets innerhalb einer Gemeinde (insgesamt > 1 ha) sind regional abzustimmen und bedingen einer Festsetzung im regionalen Richtplan. Sie erfolgen gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität sowie die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen.

B.5 Langfristig stabile Siedlungsgrenzen definieren

Siedlungsränder prägen das äussere Erscheinungsbild einer Siedlung wesentlich. Langfristig stabile Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht, ein Naherholungsgebiet oder wichtige ökologische Verbindungen zu gewährleisten sind. Sie verhindern so eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes in diesen sensiblen Räumen. Sie zeigen dabei gleichzeitig auf, bis wohin eine langfristige Siedlungsentwicklung über den nächsten Planungshorizont hinaus aufgrund der räumlichen Gegebenheiten potenziell möglich ist.

C. Handlungsanweisungen

C.1 Siedlungsgebiet festlegen

Die Region legt das Siedlungsgebiet in ihrer Richtplanung (Karte und Objektliste) fest. Sie berücksichtigt dabei die inneren Reserven sowie die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität. Die Region sorgt in Zusammenarbeit mit dem Kanton (ARE GR) für die Fortschreibung des KRIP-S (Festsetzung Siedlungsgebiet).

Federführung: Region

Die Gemeinden berücksichtigen das von der Region festgelegte Siedlungsgebiet im Rahmen ihrer Nutzungsplanung bei der Festlegung der Bauzonen.

Federführung: Gemeinden

C.2 Vorgehen zur Umsetzung von Siedlungserweiterungen

Die Region bezeichnet Siedlungserweiterungsgebiete für die künftige Siedlungsentwicklung in ihrer Richtplanung. Diese bilden Bestandteil des Siedlungsgebiets. Voraussetzungen für die **Festsetzung** von Erweiterungen des Siedlungsgebiets:

- Das Gebiet erfüllt die Anforderungen gemäss kantonalem und regionalem Richtplan (Erschliessung, bauliche Eignung, Schonung von FFF, Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen, Einordnung in Siedlungs- und Landschaftsraum);
- Der Bedarf für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes ist, unter Berücksichtigung der inneren Reserven, nachgewiesen;
- Die erforderlichen planerischen Massnahmen für die angestrebte Entwicklung des Gebietes sind im Richtplan festgelegt (Objektliste, Objektblatt);

Kommen verschiedene alternative Gebiete für eine künftige Siedlungserweiterung in Frage, in welchen aufgrund von vertieften Abklärungen noch über das endgültige Siedlungsentwicklungs-

gebiet entschieden werden muss, so können diese im Koordinationsstand **Vororientierung** oder **Zwischenergebnis** in den RRIP-S aufgenommen werden. Dabei müssen die oben genannten Anforderungen noch nicht abschliessend erfüllt sein. Es ist aufzuzeigen, welche Abklärungen für eine spätere Festsetzung des definitiven Siedlungserweiterungsgebietes noch zu treffen sind.

Federführung: Region

Die Gemeinden können gestützt auf ihren kommunalen Bedarfsnachweis Einzonungen oder Umlagerungen von Bauzonen vornehmen. Voraussetzung ist, dass das entsprechende Gebiet im Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt ist. Die Einhaltung der Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung (insb. Raumplanungsgesetz) sowie des kantonalen und regionalen Richtplans ist nachzuweisen. Die Kriterien der Bauzonendimensionierung müssen zum jeweiligen Zeitpunkt erfüllt sein. Verdichtung, Nutzung von Brachen und Schliessen von Baulücken haben dabei Vorrang vor der Aussenentwicklung.

Federführung: Gemeinden

C.3 Reduktionen des Siedlungsgebiets

Reduktionen des Siedlungsgebietes
siehe
D. Erläuterungen

Reduktionen des Siedlungsgebiets bedürfen keine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Sie werden nach erfolgter und rechtskräftiger Ortsplanungsrevision im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt.

Federführung: Kanton, Region

C.4 Langfristig stabile Siedlungsgrenzen berücksichtigen

Langfristige Siedlungsgrenzen siehe
D. Erläuterungen

Die Gemeinden beachten in ihren Zonenplanungen die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen. Wo das bebaute Siedlungsgebiet an die Siedlungsbegrenzungslinie stösst, werden Siedlungsränder attraktiv und durchlässig gestaltet und gut in die Landschaft eingepasst.

Die Gemeinden können weitere langfristig stabile Siedlungsgrenzen festlegen, wo dies zur Freihaltung der Landschaft, für ökologische Verbindungen, aufgrund von Ortsansichten oder weiterer Gründe angezeigt ist.

Federführung: Gemeinden

D. Erläuterungen und weitere Informationen

Siedlungsgebiet

Den Begriff «Siedlungsgebiet» definiert das Bundesrecht als den bestehenden Siedlungskörper (im Dauersiedlungsraum) sowie das für die zukünftige Entwicklung (Planungshorizont 25 Jahre) vorgesehene Gebiet. Das Siedlungsgebiet gemäss KRIP-S besteht aus Bauten und Anlagen, Industrie- und Gewerbearealen, Verkehrs- und Parkierungsflächen, Plätzen, Park- oder Grünanlagen in der überbauten Bauzone sowie die rechtskräftig für eine bauliche Entwicklung eingezonte und noch unüberbaute Bauzone im dauernd besiedelten Gebiet. Zum Siedlungsgebiet gehören auch nicht eingezonte Flächen, die vollständig von Bauzonen umschlossen sind. Nicht Bestandteil des Siedlungsgebiets gemäss KRIP-S sind eingeschränkt nutzbare Bauzonen, die sich ausserhalb des Dauersiedlungsraums befinden. Dazu gehören z. B. Zonen für touristische Einrichtungen bei Mittel- und Bergstationen von Bergbahnen.

Das Siedlungsgebiet ist im KRIP-S als Zwischenergebnis enthalten. Es ist Aufgabe der Regionen, das Siedlungsgebiet zu konkretisieren und definitiv festzulegen (erstmalige Festsetzung). Der Prozess ist so vorgesehen, dass eine Abstimmung zwischen regionaler Richtplanung und kommunaler Ortsplanung erfolgt und das Siedlungsgebiet gleichzeitig im regionalen und kantonalen Richtplan festgesetzt wird.

Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets im regionalen Richtplan erfolgt basierend auf dem Siedlungsgebiet gemäss KRIP-S (Stand Zwischenergebnis) und basierend auf den heute rechtskräftigen Bauzonen. Neben den heutigen Bauzonen werden auch geplante Einzonungen (Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets) bei der Festlegung des Siedlungsgebiets berücksichtigt. Diese erfolgen gestützt auf die kommunalen räumlichen Entwicklungsstrategien (KRL, STEK) sowie auf Basis der laufenden Ortsplanungsrevisionen. Reduktionen des Siedlungsgebiets erfolgen dagegen erst mit Erlangung der Rechtskraft der jeweiligen Ortsplanungsrevision als formlose Nachführung des Richtplans.

Vorgaben gemäss KRIP-S

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets: Viele Entwicklungen auf kommunaler Ebene sind schwierig vorhersehbar. Der Kanton gewährt den Gemeinden deshalb einen gewissen Spielraum in Form von geringfügig möglichen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets:

Erweiterungen des Siedlungsgebiets haben eine Veränderung von Lage und Grösse des Siedlungsgebiets zur Folge. Innerhalb einer Gemeinde kann das Siedlungsgebiet während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des KRIP-S in der Summe bis zu 1 ha erweitert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Dieser Erweiterungsspielraum ist schwergewichtig für Arrondierungen und Detailbereinigungen der Bauzone bestimmt. Die raumplanerischen bzw. gesetzlichen Anforderungen an die Erweiterung der Bauzonen (u.a. der ausgewiesene Bedarf) müssen bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfüllt sein.

Verlagerungen des Siedlungsgebiets haben eine Veränderung der Lage des Siedlungsgebiets zur Folge, die Grösse des Siedlungsgebiets bleibt jedoch unverändert. Sie gelten daher nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets. Innerhalb einer Gemeinde kann das Siedlungsgebiet während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des KRIP-S in der Summe bis zu 1 ha verlagert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Bauzonenverlagerungen haben sich auf ein Konzept zu stützen (kommunales räumliches Leitbild) und müssen eine Optimierung der Bauzonenverteilung, insbesondere der WMZ-Reserven, zum Ziel haben. Im Grundsatz sind die Einzonungskriterien auch bei Bauzonenverlagerungen anzuwenden.

Reduktionen des Siedlungsgebiets haben eine Schrumpfung des Siedlungsgebiets zur Folge. Sie stehen an, wenn im Rahmen einer Ortsplanungsrevision die Bauzone reduziert wird (Auszonung). Reduktionen des Siedlungsgebiets, die auf Auszonungen beruhen, die erst nach Genehmigung des Richtplans mit der Rechtskraft einer Ortsplanungsrevision wirksam werden, können nicht im Rahmen der erstmaligen Festlegung des Siedlungsgebiets im RRIP-S erfolgen³. Die Rechtskraft der Auszonungen ist Bedingung für eine entsprechende Reduktion des Siedlungsgebiets. Aus diesem Grund gibt es zum Teil Differenzen zwischen dem Siedlungsgebiet im regionalen Richtplan und den derzeit laufenden Zonenplanrevisionen (insbesondere Tschiertschen-Praden und Churwalden). Siedlungsgebietsreduktionen werden vom Kanton erst nach erfolgter und rechtskräftiger Ortsplanungsrevision formlos nachgeführt. Deshalb ist die erstmalige Festlegung des Siedlungsgebiets kein Präjudiz, um anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen.

Bedarfsermittlung WMZ bis 2045

Am 31.12.2019 umfasste die Region Plessur eine ständige Wohnbevölkerung von 42'446 Personen (Stand 31.12.2022: 43'614). Gemäss dem RegRK geht die Region, gestützt auf die Prognose gemäss KRIP-S, von einem Wachstum bis 2040 auf 47'700 Einwohnende aus. Dies entspricht einem moderaten Wachstum von etwa 0.5% jährlich. Extrapoliert auf den Richtplanhorizont von 2045 ergibt dies eine Bevölkerung von 49'000 Personen. Die aktuellsten Prognosen des BfS (2022-2050, mittleres Szenario) bestätigen dieses Wachstum und rechnen bis 2045 mit rund 50'400 Einwohnenden⁴.

Heute leben rund 2'000 Einwohnende ausserhalb der WMZ. Es wird davon ausgegangen, dass diese Zahl konstant bleibt und die gesamte Bevölkerungszunahme in der WMZ stattfindet. Dies würde bedeuten, dass die **Anzahl Personen innerhalb der WMZ bis 2045 auf rund 47'000-51'000** steigt (je nach Szenario).

Die drei Gemeinden Arosa, Churwalden und Tschiertschen-Praden verfügen aktuell in Anbe tracht der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung über zu grosse Bauzonen (C-Gemeinde nach Methodik des Kantons), die sie im Rahmen der aktuell laufenden Revisionen der Ortsplanung zu verkleinern haben. Es wird davon ausgegangen, dass die drei Gemeinden nach den Revisionen noch verfügbare Bauzonenreserven für insgesamt ca. 800 Einwohnende umfassen. Die mobilisierbaren Reserven der Stadt Chur belaufen sich auf ca. 3'700 bis 4'500 Bewohnende⁵. Damit ergeben sich für die Region Plessur **bestehende Reserven für bis zu 5'300 Einwohnende**.

Zudem verfügt die Stadt Chur über erhebliches Nachverdichtungspotential, dies durch Umstrukturierungen (bspw. Kasernenareal) oder Verdichtungen. Das Nachverdichtungspotential wird auf 10% gegenüber der heutigen Bevölkerungszahl geschätzt. In den ländlichen Gemeinden ist das Potential und der Bedarf für Nachverdichtungen aufgrund des geringen Siedlungsdrucks und der dörflichen Strukturen geringer und wird auf 1% geschätzt. Dies ergibt eine zusätzliche Kapazität für insgesamt **3'800 zusätzliche Einwohnenden aufgrund Nachverdichtungen**.

Damit verfügen die **bestehenden WMZ der Region über eine Kapazität von rund 50'000 Einwohnenden**, zusammengesetzt aus der aktuellen Bevölkerungszahl innerhalb der WMZ und einem zusätzlichen Potential bestehend aus Nachverdichtungen und mobilisierbaren Reserven für rund 9'000 Personen.

Fazit: Bei einer Beschränkung des Siedlungsgebiets in den Gemeinden der Seitentäler auf den bestehenden Siedlungskörper und der Stadt Chur auf die rechtskräftige Abgrenzung der Bauzonen unter Berücksichtigung eines angemessenen Nachverdichtungspotentials erreicht die

³ Mit Genehmigung und Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung Arosa (am 4.7.2023), wurde das Siedlungsgebiet im Richtplan nach der Vorprüfung um die entsprechenden Auszonungen reduziert.

⁴ gemäss hohem Szenario 53'200 Einwohnende bis 2045.

⁵ Grundlage bilden die Kapazitätsreserven gemäss Datenblatt KRIP-S und die aktuelle Übersicht Bauzonenkapazität. Die mobilisierbaren Reserven ergeben sich aus der Annahme, dass unbebaute WMZ zu 70% und bebaute WMZ (<50% Ausbaugrad) zu 50% mobilisierbar sind.

Region Plessur eine Kapazität innerhalb der WMZ von rund 50'000 Personen. Dies übersteigt die bis 2045 angestrebte Bevölkerungszahl von 47'000 (innerhalb der WMZ) marginal, entspricht aber in etwa dem aktuellen BfS-Szenario (2022), welches bis 2045 mit rund 50'400-53'200 Einwohnenden rechnet (davon 48'400-51'200 innerhalb der WMZ). Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind aus heutiger Sicht aufgrund der Dimensionierung der WMZ nicht angezeigt.

Rund 63% der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten, VZÄ) haben heute ihre Arbeitsstätte in den WMZ. Zwar beziehen sich die obigen Berechnungen lediglich auf die Einwohnenden, dies jedoch unter der Annahme, dass der Anteil der Beschäftigten in der WMZ konstant bleibt und sich der Zuwachs an Beschäftigten identisch zum Bevölkerungswachstum entwickelt. Damit steigt die Anzahl Beschäftigte in den WMZ von heute rund 17'900 um 2'600 auf rund 20'500 VZÄ im Jahr 2045.

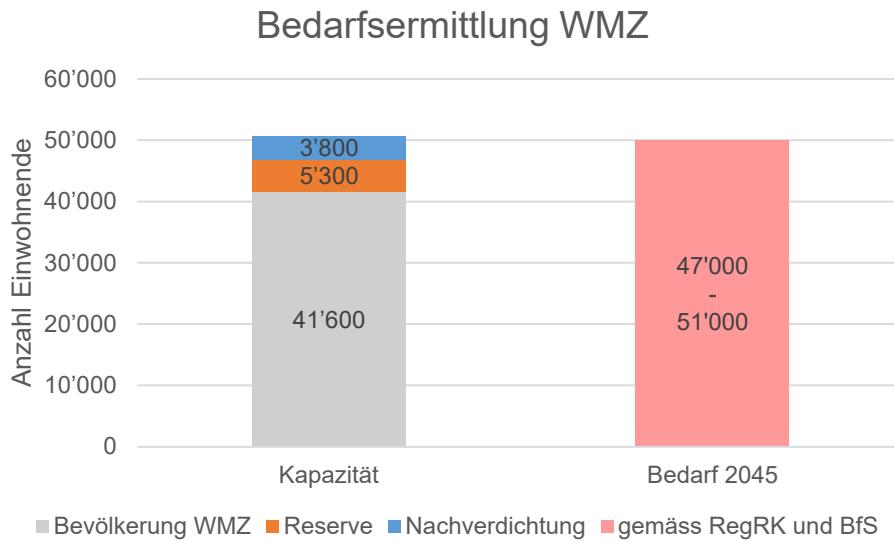


Abbildung 5: Bedarfsermittlung WMZ, Gegenüberstellung Kapazitäten und Bedarf

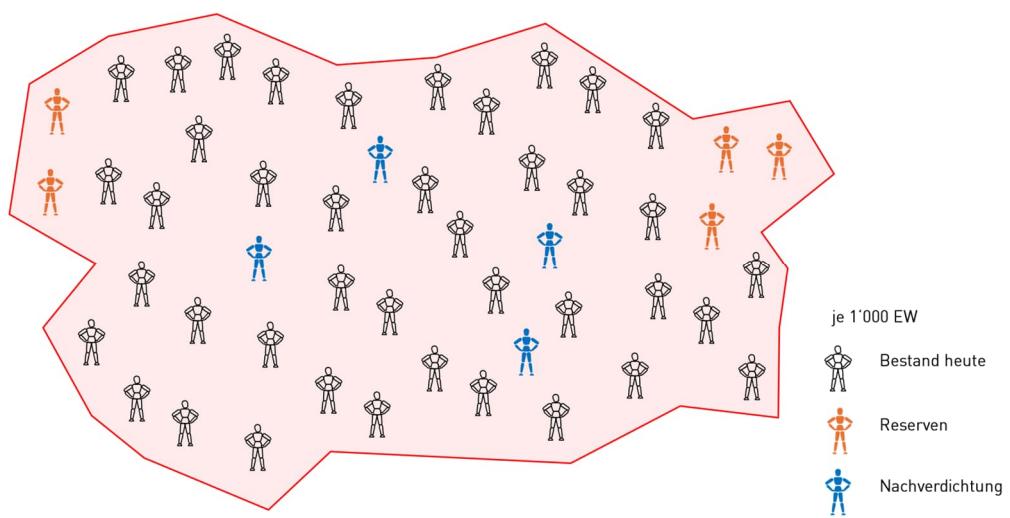


Abbildung 6: Kapazitäten bestehendes Siedlungsgebiet (WMZ)

Bedarfsermittlung Arbeitszonen bis 2045

Die bestehenden Arbeitszonen der Region Plessur umfassen eine Fläche von 73.9 ha (Stand: 2023). Ohne Berücksichtigung der Zonen, welche keine eigentlichen Arbeitszonen darstellen und im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen um- oder ausgezont werden (vgl. Kap. 3.4),

sind es noch 70.5 ha. Davon liegen 0.86 ha brach (<1%), 5.3 ha sind nicht überbaut (7.5%) und 1.5 ha befinden sich in Vorbereitung (2%). Die bestehenden Arbeitszonen sind damit zu knapp 90% überbaut.

In den Arbeitszonen sind 4'700 Beschäftigte bzw. 3'900 VZÄ beschäftigt⁶. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Flächenbedarf von knapp 160 m²/VZÄ. Der durchschnittliche Flächenbedarf eines Beschäftigten in den Arbeitszonen der Region Plessur ist damit geringer als im kantonalen Durchschnitt (250 m²/VZÄ). Dies lässt sich insbesondere auf die Arbeitsgebiete in Chur West zurückführen in denen ein hoher Anteil an arbeitsplatzintensiven Nutzungen besteht. Die Unterschiede sind hier innerhalb der Arbeitsgebiete der Region sehr gross.

Gemäss der Bevölkerungs- und Beschäftigtenperspektive des KRIP-S erreicht die Region Plessur bis 2040 rund 31'500 Beschäftigte (in VZÄ). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von rund 0.5 %. Die Region Plessur rechnet bis im Jahr 2045 weiterhin mit einem moderaten Beschäftigtenwachstum, analog zum Bevölkerungswachstum, sodass die Beschäftigtenzahl bis im Jahr 2045 auf rund 32'500 steigen wird. Dies entspricht einer Zunahme von 4'140 VZÄ gegenüber 2018 (28'363 VZÄ). Es wird davon ausgegangen, dass sich in der Region Plessur ähnlich wie bisher rund 15% der zusätzlichen Beschäftigten in den Arbeitszonen ansiedeln. Dies entspricht 620 VZÄ der insgesamt 4'140 zusätzlichen Beschäftigten.

Legt man auch für die künftigen Beschäftigten einen Flächenbedarf von 160 m²/VZÄ zugrunde, ergibt sich ein Bedarf an knapp 9.9 ha Arbeitszonen.

In den bestehenden Arbeitszonen sind noch mobilisierbare Reserven von 3.9 ha vorhanden⁷. Es ergibt sich also ein Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen von 6 ha bis im Jahr 2045. Zudem wird für die Region Plessur ein Grundstock bzw. ein Kontingent von 3 ha Arbeitszonen gewährleistet, um die Flexibilität und Manövriermasse für unvorhersehbare Entwicklungen zu ermöglichen⁸. Dieses wird dem ermittelten Bedarf angerechnet. Daraus ergibt sich für die Region Plessur bis im Jahr 2045 ein zusätzlicher **Bedarf von rund 9 ha Arbeitszonen**.

Tabelle 1: Bedarfsermittlung Arbeitszonen

Bedarf Arbeitszonen (AZ) bis 2045				Reserven bestehende Arbeitszonen (AZ) ⁷		zusätzlicher Bedarf
Zuwachs VZÄ	davon in AZ (15%)	Flächenbedarf	+ Grundstock ⁸	Reserven AZ gesamt	davon mobilisierbar	Bedarf – Reserven
4'140	620	9.9 ha	12.9 ha	6.2 ha	3.9 ha	9 ha

Um diesen Bedarf an Arbeitszonen zu decken, wird einerseits eine verdichtete und effizientere Nutzung der bestehenden Arbeitsgebiete angestrebt (vgl. Kap. 3.4). Hierbei liegt der Fokus vor allem auf weniger flächenintensiven Nutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte. Gleichzeitig besteht jedoch auch ein Bedarf an preisgünstigerem Bauland für flächenintensivere Nutzungen (lokale Baufirmen, Handwerksbetriebe etc.). Um auch für diese Nutzungen künftig geeignete Flächen bereitzustellen zu können, werden Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete sowie Umstrukturierungen zur Schaffung neuer Arbeitsgebiete vorgesehen (für Details siehe Kap. 3.4 sowie Objektblätter Arbeitsgebiete im Anhang):

⁶ Gemäss Daten der STATENT 2018

⁷ Die Reserven ergeben sich aus nicht überbauten Arbeitszonen und Brachflächen. Die mobilisierbaren Reserven ergeben sich aus der Annahme, dass unbebaute Arbeitszonen zu 70% und Brachflächen zu 20% mobilisierbar sind.

⁸ Gemäss ARE GR: Grundlagenbericht Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR (Stand 30.10.2020)

- **Chur Trist:** ggf. Umzonung von Mischzone in Arbeitszone (ca. 3.5 ha) sowie mittel- bis langfristig Erweiterung des Siedlungsgebiets (Arbeitszone), Gewerbestandort für Kleingewerbe und KMUs
- **Chur Nord/Bettlerküche:** ggf. Umzonung von ZöBA in Arbeitszone und Erweiterung des Siedlungsgebiets in Richtung Südosten prüfen (ca. 3.6 ha, sauberer Siedlungsabschluss und Optimierung Bauzonenreserven).
- **Arosa Rütland/Haspelgrube (Litzurüti):** Schaffung einer Gewerbezone im Schanfigg zur Konzentration der heute dezentral verteilten Arbeits- und Lagerplätze (Verlagerung, 0.57 ha).

Fazit: Mit diesen Erweiterungen der Arbeitszonen durch Umzonung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets kann der künftige Bedarf voraussichtlich gedeckt werden, ohne dass die Grösse des Siedlungsgebiets der Region gesamthaft erweitert werden muss.

Langfristig stabile Siedlungsgrenzen

Im Richtplan wird das Siedlungsgebiet für den nächsten Planungshorizont festgelegt. Unter der Prämisse der Entwicklung nach innen ist es realistisch, dass viele der heutigen Siedlungsränder für die mittelfristige Zeitspanne Bestand haben. Langfristig können, je nach Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigten, Erweiterungen aber auch über das heutige Siedlungsgebiet hinausgehen. Diese Erweiterungen bedingen eine Anpassung des Richtplans. So werden im Stadtentwicklungskonzept Chur verschiedene Siedlungserweiterungen der WMZ vorskizziert, welche langfristige Entwicklungsabsichten der Stadt Chur darstellen und vor allem im Sinne eines sinnvollen Abschlusses der Siedlung (Siedlungsrand) Sinn machen. Um die Siedlungsentwicklung auch langfristig zu steuern und landschafts- und siedlungsverträglich zu gestalten, werden langfristig stabile Siedlungsgrenzen vor allem dort festgelegt, wo aufgrund der Bevölkerungsprognosen künftig mit einer weiteren Siedlungsentwicklung zu rechnen ist. Die langfristigen Siedlungsgrenzen orientieren sich in erster Linie an topografischen oder natürlichen Elementen (Terrainsprung Rheinprallkante, Gewässer, weitere Naturelemente) oder zeigen den in Anbetracht der heutigen Bauzonen logischen Abschluss des Siedlungsrandes auf. Sie zeigen damit gleichzeitig auf, bis wohin eine langfristige Siedlungsentwicklung über den nächsten Planungshorizont hinaus aufgrund der räumlichen Gegebenheiten potenziell möglich ist.

Die langfristigen Siedlungsgrenzen im Gebiet Rossboden wurden auf die geplante Verlegung der militärischen Bauten und Anlagen vom Kasernenareal ins Gebiet Rossboden abgestimmt, sodass die dem Bund für den Neubau der Kaserne zur Verfügung gestellten Parzellen Nr. 4311 und Nr. 4312 innerhalb der langfristigen Siedlungsgrenzen liegen. Auf eine Ausweitung des Siedlungsgebietes wurde verzichtet, da es sich um rein militärische Anlagen handelt. Die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten und Auswirkungen erfolgt im Sachplan Militär, die Genehmigung über das militärische Plangenehmigungsverfahren. Der Standort Rossboden wird aber als Gebiet für öffentliche und überkommunale Versorgungseinrichtungen im Richtplan festgelegt (Kap. 0, Obj. Nr. 27.05.06.05).



Abbildung 7: links: Auszug Urnenbotschaft zum Kasernenareal Chur, Kauf-/ Tauschgeschäft mit dem Bund; rechts: Auszug RRIP-S, langfristig stabile Siedlungsgrenze Rossboden (dick rot strichliert)

In Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen (C-Gemeinden gemäss KRIP-S) sind keine Siedlungsbegrenzungslinien vorgesehen. Diese würden in Anbetracht des effektiven Rückzunungsbedarfs ein falsches Signal abgeben.

E. Objekte

Nr. Region	KRIP	Gemeinde / Ort / Objekte	Koordinationsstand	Objektspezifische Massnahmen und Hinweise
27.05.03.01	27.SG.01	Siedlungsgebiet Stadt Chur	F	<p><i>(vgl. Handlungsanweisung C.1, C.2 und C.3)</i></p>
27.05.03.01 A	-	Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten Chur Trist	Z	<p>Fläche: ca. 4-5 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erforderliche Abklärungen für Festsetzung: Machbarkeitsnachweis bzgl. NISV (Hochspannungsleitung); ggf. Alternativen prüfen - Revision Ortsplanung (Einzonung) - Bebauungs- und Erschliessungskonzept: angemessene Dichten, auf hochwertige Gestaltung hinwirken - Abstimmung mit FFF - Abstimmung Naturgefahren <p><i>Handlungsanweisung C.2</i></p> <p><i>(vgl. auch Objektblatt Siedlungserweiterungsgebiet Chur Trist und Arbeitsgebiet Trist Objekt Nr. 27.05.04.04A)</i></p>
27.05.03.01 B	27.SG.01	Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten / öffentliche Nutzungen Chur Nord / Bettlerküche	F	<p>Fläche: 3.6 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revision Ortsplanung (Einzonung) - Bebauungs- und Erschliessungskonzept - Abstimmung mit FFF - Abstimmung StFV (Konsultationsbereich Eisenbahn) <p><i>Handlungsanweisung C.2</i></p> <p><i>(vgl. auch Objektblatt Siedlungserweiterungsgebiet Chur Nord / Bettlerküche)</i></p>
27.05.03.02	27.SG.01	Siedlungsgebiet Gemeinde Arosa	F	<p><i>(vgl. Handlungsanweisung C.1, C.2 und C.3)</i></p>
27.05.03.03	27.SG.01	Siedlungsgebiet Gemeinde Tschiertschen-Praden	F	<p><i>(vgl. Handlungsanweisung C.1, C.2 und C.3)</i></p>
27.05.03.04	27.SG.01	Siedlungsgebiet Gemeinde Churwalden	F	<p><i>(vgl. Handlungsanweisung C.1, C.2 und C.3)</i></p>
27.05.03.05	-	langfristig stabile Siedlungsgrenzen	F	<p><i>(vgl. Handlungsanweisung C.4)</i></p>

3.4 Arbeitsgebiete

A. Ausgangslage

Die Region Plessur ist als Teil des Handlungsraums Nordbünden wirtschaftlich gesehen ein Schwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio. Knapp 30% aller Beschäftigten im Kanton Graubünden sind innerhalb der Region Plessur tätig⁹. Die Region erwirtschaftet rund 30% des kantonalen BIP¹⁰. Während sich in der Kantonshauptstadt Chur mit ihrer Zentrumsfunktion vor allem öffentliche Dienstleistungen aber auch vielfältige Angebote an persönlichen und unternehmensbezogenen Dienstleistungen finden, überwiegt in Arosa, aber auch in Churwalden, der Tourismussektor. Vorderes und mittleres Schanfigg sind zum Teil noch stark landwirtschaftlich geprägt. Eine wichtige Rolle in der heutigen Branchenstruktur der Region spielen der Bausektor (Hoch- und Tiefbau, vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Baugewerbe), der Detailhandel, das Gesundheitswesen sowie der Tourismus (Gastronomie, Beherbergung, etc.)¹¹.

Regionale Standortentwicklungsstrategie siehe
D. Erläuterungen

Gemäss der Standortentwicklungsstrategie Nordbünden soll auch in Zukunft Raum und Innovation für die Industrie geschaffen werden. Es sollen daher unter anderem ausreichend erwerbbare, qualitativ hochwertige und kurzfristig benutzbare Landflächen zur Verfügung gestellt werden, welche die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen sowie die Ansiedlung exportorientierter produzierender Betriebe von ausserhalb des Kantons ermöglichen¹². Die planerische Vorbereitung und Bereitstellung geeigneter Arbeitsgebiete für bestehende und neue Unternehmen ist eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung von Kanton und Region.

Im vorliegenden Richtplankapitel geht es um die Planung und regionale Abstimmung von Gebieten für Arbeitsnutzungen, die aufgrund ihrer Emissionen, ihrer Verkehrsauswirkungen und ihres Flächenbedarfs nicht in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) realisiert werden können. Im Richtplan werden dazu geeignete Arbeitsgebiete festgelegt und deren Qualität als Grundlage für die künftige Realisierung geregelt. Arbeitsnutzungen, welche nicht die beschriebenen negativen Auswirkungen und spezifischen Anforderungen aufweisen, können hingegen in den dafür vorgesehenen WMZ oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) untergebracht werden und so zu einer Nutzungs durchmischung und einer Belebung der Ortskerne beitragen (vgl. auch Kap. 0).

Standortprofil siehe
D. Erläuterungen

Der KRIP-S bezeichnet bereits die wichtigsten Arbeitsgebiete im Kanton Graubünden und legt erste Grundsätze zu deren Nutzungs ausrichtung in einem Standortprofil fest. Es wird dabei aufgrund von Lage und Grösse unterschieden zwischen strategischen Arbeitsgebieten, Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum sowie Arbeitsgebieten im touristischen und ländlichen Raum. Die **Arbeitsgebiete nach kantonalem Richtplan** sollen gemäss Zielsetzung durch den Kanton, die Regionen und die Gemeinden aktiv gefördert werden. Ziel ist es, die Entwicklung auf diese bestgeeigneten Standorte zu konzentrieren. In der Region Plessur besitzen einzig die Arbeitsgebiete in Chur West (Grossbruggen, Kleinbruggen und Rossboden) kantonale Bedeutung als Arbeitsgebiete im urbanen Raum. Weitere Industrie- und Gewerbezonen von lokaler Bedeutung werden im Richtplan nicht erfasst. Diese dienen in erster Linie dem Erhalt oder der Erweiterung bestehender Betriebe. Bei der Beurteilung des Arbeitszonenbedarfs werden diese lokalen Arbeitszonen ebenfalls berücksichtigt.

Aufgabe des regionalen Richtplans ist es, die **Standortprofile der Arbeitsgebiete** gemäss KRIP bei Bedarf zu präzisieren und generelle Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und

⁹ AWT: Faktenblatt – Unternehmen im Kanton Graubünden (2020)

¹⁰ AWT: Bruttoinlandprodukt nach Bündner Regionen, 2010-2017

¹¹ AWT: Detaillierte Wirtschaftsstruktur des Kantons und der Regionen, 2011-2018

¹² Zukunft Nordbünden: Standortentwicklungsstrategie der Regionen Imboden, Landquart und Plessur (März 2015)

Entwicklung der Standorte zu definieren. Ziel ist auch eine Strukturierung von Angebot (Arbeitsstandorte) und Nachfrage (Unternehmen, Betriebe) durch eine Einteilung der Arbeitsgebiete nach ihrer Eignung und Nutzung. Dies erfolgt im vorliegenden Richtplan in der Objektliste (E) sowie mit den Objektblättern zu den einzelnen Arbeitsgebieten (siehe Anhang).

Die Standortfestlegung und Dimensionierung von neuen Arbeitsgebieten erfolgen aufgrund einer regionalen bzw. überregionalen Betrachtungsweise. Die Auslastung der Arbeitsgebiete (Industrie-, Gewerbe und Gewerbemischzonen) in der Region Plessur liegt gemäss Erhebung der Arbeitsstandorte Graubünden 2023 bei rund 90 %¹³. Um auch in Zukunft geeignete Flächen bereitzustellen zu können, sollen einerseits die bestehenden Arbeitsgebiete effizient genutzt werden (Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials, Nachverdichtung). Andererseits werden im RegRK bereits potenzielle Standorte für Erweiterungen oder Entwicklung neuer Arbeitsgebiete bezeichnet, welche mit vorliegendem Richtplan bedarfsgerecht umgesetzt werden (vgl. auch Objektblätter Arbeitsgebiete Region Plessur im Anhang).

- **Arbeitsgebiet Chur Trist (kantonale Bedeutung):** Das Gebiet befindet sich im Westen von Chur, südlich des Autobahnanschlusses Chur Süd und in direkter Nähe zu den Arbeitsgebieten in Chur West. Es ist damit verkehrstechnisch optimal erschlossen. Das heute in der Mischzone gelegene Gebiet soll künftig primär der Arbeitsnutzung dienen, da es sich aufgrund der Lage nur bedingt für Wohnnutzungen eignet. Zur Schaffung neuer Arbeitszonenreserven ist darüber hinaus mittel- bis langfristig eine Erweiterung des Siedlungsgebiets vorgesehen (vgl. Kap. 3.3, Objekt Nr. 27.05.03.01A). Es soll ein Gewerbestandort für Kleingewerbe (z.B. Handwerk) und KMUs geschaffen werden, um auch künftig noch geeignete Flächen für solche Betriebe bereitzustellen zu können, die den Anforderungen der übrigen Arbeitsgebiete nicht mehr entsprechen. Nur so kann im Gegenzug im Gebiet Chur West (Grossbruggen) weiteres Potenzial zur Nachverdichtung für arbeitsplatz- und wertschöpfungintensive Unternehmen geschaffen werden (→ vgl. Objektblatt Trist im Anhang). Das Gebiet Trist soll aufgrund seiner Bedeutung als Teil des Arbeitsgebiets Chur West auch im kantonalen Richtplan ergänzt werden.
- **Arbeitsgebiet Chur Nord/Bettlerküche (lokale Bedeutung):** Das Gebiet im Norden von Chur, zwischen Autobahn, Bahngleisen und Masanserstrasse, ist heute der Zone für öffentliche Nutzung sowie der Landwirtschaftszone zugewiesen. In Zusammenhang mit einer Umstrukturierung des Autobahnanschluss Chur Nord ist mittel- bis langfristig eine Umstrukturierung des Gebietes und die Schaffung einer Arbeitszone vorgesehen. Dabei ist eine Erweiterung in Richtung Südosten (ca. 3.6 ha) zur Schaffung eines sauberer Siedlungsabschluss und Optimierung der Bauzonenreserven zu prüfen (vgl. Kap. 3.3, Objekt Nr. 27.05.03.01B). Die einzuzonende Fläche ist im Zonenplan bedarfsgerecht zu dimensionieren und die Ausdehnung des Siedlungsgebiets in die Rheinauen zu begrenzen. Ähnlich wie im Gebiet Trist soll hier primär ein Gewerbestandort für lokale Kleingewerbe und KMUs sowie standortgebundene Einrichtungen und Infrastrukturen von öffentlichem Interesse (städtische Werke etc.) entstehen (→ vgl. Objektblatt Chur Nord/Bettlerküche im Anhang).
- **Arbeitsgebiet Arosa Rütland/Haspelgrube (lokale Bedeutung):** Das Gebiet befindet sich heute teilweise in der Landwirtschaftszone, teilweise im Wald und ist direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen. Das Gebiet wird bereits heute von Bauunternehmen als Lagerplatz genutzt. Zudem befindet sich eine Halle zur Holzverarbeitung (Lagerung und grobe Verarbeitung) im angrenzenden Wald. Vorgesehen ist die Schaffung einer Gewerbezone zur Konzentration der heutigen dezentral verteilten Arbeits- und Lagerplätze im Bereich der Baubranche im hinteren Schanfigg. Es handelt sich dabei insbesondere um Nutzungen, welche aufgrund von Lärm- und Verkehrsbelastung nicht mit Wohngebieten kompatibel sind,

¹³ ARE GR (2023): Arbeitsstandorte Graubünden, Aktualisierung 2023, Raumplanerische Untersuchung

weshalb ein Standort ausserhalb der Siedlungen evaluiert wurde¹⁴. Vorgesehen ist eine Verlagerung des Siedlungsgebietes mit Kompensation (vgl. Kap. 3.3 und Objektblatt Verlagerung Siedlungsgebiet Arosa Rütland/Haspelgrube im Anhang). Da es sich hierbei um ein Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung handelt, wird das Gebiet in der Objektliste des RRIP-S nicht aufgeführt, in der Karte jedoch als Hinweis dargestellt.

- **Arbeitsgebiet Churwalden Parzutt (lokale Bedeutung):** Das Gebiet befindet sich eingangs Churwalden an der Hauptstrasse. Es handelt sich um eine bestehende Gewerbezone für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Der Standort soll weiterhin als lokales Arbeitsgebiet für einheimisches Gewerbe zur Verfügung stehen. Im KRL der Gemeinde ist ein Entwicklungsschwerpunkt mit entsprechenden Massnahmen definiert. Die bestehenden Bauzonen verfügen noch über verhältnismässig grosse Reserven, welche effizient und optimal genutzt werden sollen. Auch hierbei handelt es sich um ein Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung, welches in der Objektliste der RRIP-S nicht aufgeführt, in der Karte jedoch als Hinweis dargestellt wird.

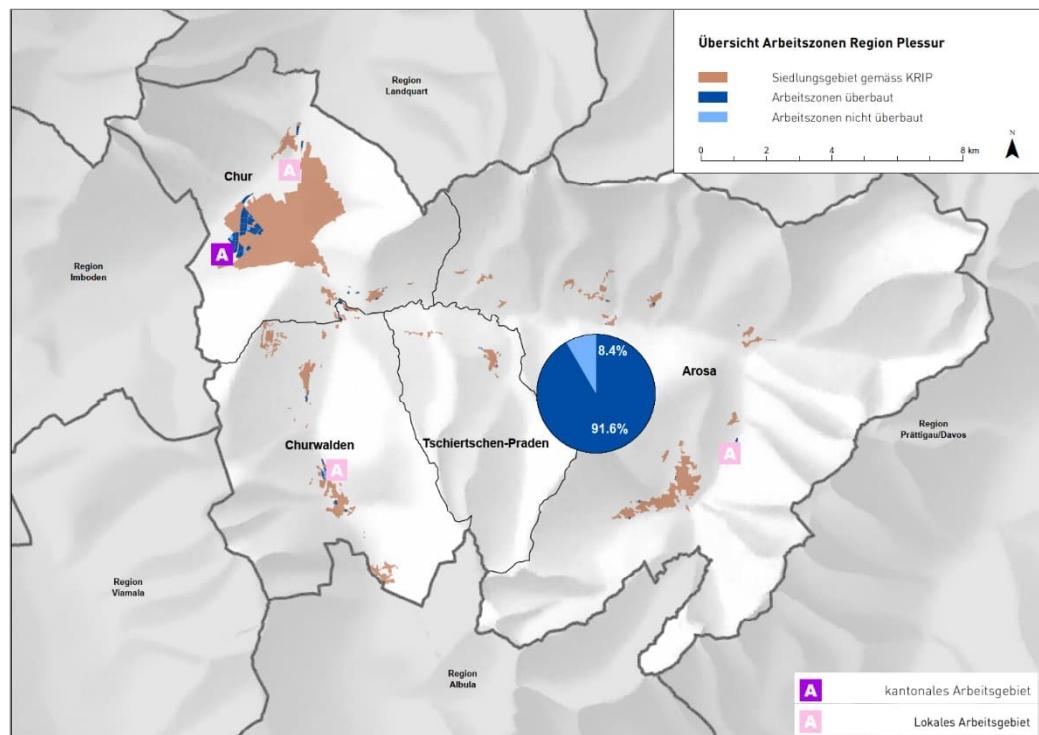


Abbildung 8: Übersicht Arbeitszonen und Arbeitsgebiete in der Region Plessur (Stand 2021)

¹⁴ Vgl. auch Bericht zur Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze im Schanfigg (Totalrevision Ortsplanung Arosa, STW AG für Raumplanung)

B. Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Arbeitsgebiete der Region Plessur werden haushälterisch genutzt und abgestimmt auf ihr Standortprofil gezielt entwickelt. Sie sind auf die angestrebte Branchenstruktur ausgerichtet und ermöglichen die Weiterentwicklung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen. Es werden ideale Voraussetzungen für Gewerbe, ICT- und Dienstleistungsunternehmen geschaffen.

Leitsätze

B.1 Die Arbeitsgebiete schaffen die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung und deren räumliche Konzentration

Die Region Plessur bietet mit der planerischen Festlegung von Arbeitsgebieten und deren Profilierung optimale Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Region und des Kantons.

Die Entwicklung der Arbeitsgebiete, ihre Bebauung und Erschliessung, ist auf die Standortprofile ausgerichtet. Emissionsintensive Arbeitsnutzungen, die nicht oder nur beschränkt mit Wohnen und Bürodienstleistungen verträglich sind, werden an diesen Standorten konzentriert. Arbeitsgebiete mit erhöhtem Verkehrsaufkommen entwickeln sich in erster Linie im Bereich von Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz und Bahnlinien.

Die Arbeitsgebiete sind auf die angestrebte Branchenstruktur der Region ausgerichtet (vgl. C.1).

B.2 Lokale Arbeitszonen stehen dezentral für ansässige Unternehmen zur Verfügung

Für das einheimische (Klein-)Gewerbe bestehen in allen Teilen der Region gute Voraussetzungen. Zur Sicherung einer angepassten wirtschaftlichen Entwicklung und dezentralen Besiedlung sind lokale Arbeitszonen an geeigneten Standorten vorhanden. Die lokalen Arbeitszonen sind in Bezug auf Lage und Grösse auf den Erhalt und die Entwicklung ansässiger lokaler Betriebe ausgerichtet, welche nicht durch die Standortprofile der kantonalen Arbeitsgebiete abgedeckt werden. (Keine richtplanerische Festsetzung erforderlich. Die wichtigsten lokalen Arbeitszonen werden in der Richtplankarte als Hinweis dargestellt.)

B.3 Bestehende Arbeitszonen werden optimal genutzt

Die Arbeitszonen werden effizient genutzt. Bedeutende Verdichtungsgebiete und Umnutzungspotenziale sind identifiziert. Diese sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsverfahren (Nutzungsplanung, Folgeplanungen) durch geeignete Massnahmen zu entwickeln (vgl. C.4).

C. Handlungsanweisungen

C.1 Regionale Standortentwicklungsstrategie Plessur

Die Region zeigt in ihrer regionalen Standortentwicklungsstrategie die künftig angestrebte Branchenstruktur auf und entwickelt Strategien zu Stärkung des Wirtschaftsraums Region Plessur. Sie berücksichtigt diese bei der Festlegung und Profilierung ihrer Arbeitsgebiete (vgl. C.2)

Federführung: Region

C.2 Profilierung Arbeitsgebiete

Die Region präzisiert in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden bei Bedarf die Standortprofile für die Arbeitsgebiete gemäss KRIP-S. Zusätzlich definiert sie Standortprofile für die neuen Arbeitsgebiete und legt generelle planerische Massnahmen fest. Bei neuen Standorten werden die Profile und planerischen Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festgelegt.

Federführung: Region

Die Profile der Arbeitsgebiete im kantonalen Richtplan werden bei Bedarf gemäss den Festlegungen im regionalen Richtplan angepasst.

Federführung: Kanton

C.3 Arbeitsgebiete gezielt entwickeln

Die Standortgemeinden setzen die im kantonalen und regionalen Richtplan festgelegten Handlungsanweisungen und Standortprofile in ihrer Ortsplanung um.

Gemeinden mit Arbeitsgebieten sorgen, bei Bedarf in Zusammenarbeit mit dem Kanton oder der Region, für die planerische Aufbereitung der Standorte gemäss Standortprofil. Zu regeln sind insbesondere die Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Standortes (siehe auch Objektblätter im Anhang).

Erweiterungsgebiete Arbeiten siehe
D. Erläuterungen

Bei Neueinzonungen ist darzulegen, dass die Anforderungen gemäss kantonalem und regionalem Richtplan eingehalten werden. Erweiterungen über 1 ha erfordern eine richtplanerische Festsetzung (Siedlungserweiterung, vgl. Kap. 3.3).

Federführung: Gemeinden

C.4 Arbeitszonen optimieren

Die Gemeinden weisen in ihren Zonenplänen bedarfsgerechte Flächen für lokale Arbeitszonen aus und richten diese auf den Erhalt und die Entwicklung ansässiger Betriebe aus (vgl. B.2).

Die Gemeinden überprüfen und beurteilen ihre Arbeitszonen auf ihre Zweckmässigkeit. Sie führen im Rahmen ihrer Ortsplanung gegebenenfalls Aus- oder Umzonungen zonenfremd-genutzter oder ungeeigneter Arbeitszonen durch. Sie berücksichtigen dabei insbesondere die Erhebung «Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung» des ARE GR sowie die unter «Arbeitszonen mit Potenzial für Aus- oder Umzonungen» aufgeführten Gebiete und Empfehlungen.

Es ist auf eine dichtere und effiziente Nutzung der Arbeitsgebiete hinzuwirken. Insbesondere für die im Richtplan bezeichneten Verdichtungsgebiete und Umnutzungspotenziale sind geeignete Massnahmen zu treffen (vgl. B.3).

Federführung: Gemeinden

Weitere objektspezifische Handlungsanweisungen vgl. Objektliste und Objektblätter

D. Erläuterungen und weitere Informationen

Regionale Standortentwicklungsstrategie

Im Rahmen des Prozesses „Agenda 2030 Graubünden“ haben sich die drei Regionen Imboden, Landquart und Plessur vertieft mit ihren Standortentwicklungsstrategien auseinandergesetzt. Die erarbeiteten Ziele, Schwerpunkte und Massnahmen wurden unter dem Titel „Zukunft Nordbünden - Standortentwicklungsstrategie der Regionen Imboden, Landquart und Plessur“ in einem gemeinsamen Papier festgehalten. Die Erkenntnisse aus diesem Prozess sollen in allen relevanten Instrumenten (so auch im regionalen Richtplan) berücksichtigt werden und einer besseren Abstimmung der Sektoralpolitiken dienen. Das übergeordnete Ziel der Standortentwicklungsstrategie „Zukunft Nordbünden“ ist die **Erhaltung und der Ausbau Nordbündens als attraktiver und zukunftsfähiger Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsraum**. Dabei soll auf folgende vier Strategien gesetzt werden.

- Raum und Innovation für die Industrie schaffen
- Tourismus grossräumig vernetzen
- Dienstleistungsstandort stärken

- Attraktiven Wohnstandort Rheintal sichern

Diese Standortentwicklungsstrategie stammt aus dem Jahr 2016. Die Region Plessur hat ihre regionale Standortentwicklungsstrategie inzwischen überarbeitet und aktualisiert¹⁵. Darin hat die Region sechs strategische Geschäftsfelder definiert:

- Tourismus
- Gesundheitswesen
- Technologie- und Hochschulstandort
- Gewerbe und Handel
- urbanes Graubünden
- digitale Transformation

Mit diesen Themenbereichen wird die strategische Ausrichtung der Region Plessur konkretisiert.

Um mit dem regionalen Richtplan die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsstrategie zu schaffen, strebt die Region eine inhaltliche Koordination zwischen den beiden Instrumenten an. Insbesondere im Themenbereich «Arbeitsgebiete» ist eine enge Abstimmung zwischen Regionalmanagement und Regionalplanung erforderlich.

Standortprofil

Mit der Profilierung wird ausgedrückt, auf welche Nutzungen und Zielbranchen ein Arbeitsgebiet ausgerichtet werden soll, z.B. ob Detailhandel zulässig ist oder nicht. Je nach Standortprofil ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an Lage, Erschliessung und Bebauung des Arbeitsgebietes. Das Standortprofil der Arbeitsgebiete von regionaler Bedeutung wird in den jeweiligen Objektblättern festgelegt (siehe Anhang). Das Standortprofil der Arbeitsgebiete dient auch zur Strukturierung von Angebot (Arbeitsstandorte) und Nachfrage (Unternehmen, Betrieb) bzw. zur Bündelung und Lenkung spezifischer Nutzungen.

Bedarfsermittlung Arbeitsgebiete

(vgl. Erläuterungen in Kap. 3.3 Siedlungsgebiet)

Kantonale Arbeitsgebiete

Dabei handelt es sich um Arbeitsgebiete, die im kantonalen Richtplan festgelegt werden. In der Region Plessur ist dies nur das Arbeitsgebiet Chur West (Grossbruggen, Kleinbruggen, Rossboden). Gemäss vorliegendem Richtplan soll auch das Gebiet Chur Trist als Teilgebiet des Arbeitsgebietes Chur West im kantonalen Richtplan festgelegt werden. Die groben Standortprofile werden in der Objektliste des KRIP festgelegt und in der Objektliste des RRIP-S (sowie in den Standortblättern im Anhang) präzisiert.

Lokale Arbeitszonen

Sämtliche im Zonenplan von Stadt und Gemeinden als Arbeitszonen (Industrie-, Gewerbe- oder Gewerbemischzonen) ausgewiesenen Flächen, die nicht im Richtplan als Arbeitsgebiete festgelegt sind, werden als lokale Arbeitszonen bezeichnet. Die wichtigsten lokalen Arbeitszonen werden in der Richtplankarte zur Information als Hinweis dargestellt.

Publikumsorientierte Nutzungen

Nutzungen, die auf Publikumsverkehr ausgerichtet sind, werden als publikumsorientierte Nutzungen bezeichnet. Dazu gehören Detailhandel für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs (auch Fachhandel) sowie «öffentliche» und persönliche Dienstleistungen (Kino, Fitnesscenter, Post, Bank, Restaurants etc.). Solche Nutzungen sind nur in Ausnahmenfällen in

¹⁵ Regionalmanagement Plessur (2023): Standortentwicklungsstrategie der Region Plessur

Arbeitsgebieten gestattet (bei hoher Publikumsintensität und nur in ausgewählten Gebieten). Sie sollen sich primär auf die Ortszentren konzentrieren (vgl. Kap. 0).

Anforderungen gemäss KRIP-S:

Publikumsorientierte Nutzungen in Arbeitsgebieten sind zulässig, wenn:

- Das Arbeitsgebiet, oder das vorgesehene Teilgebiet im Standortprofil für publikumsorientierte Nutzungen nicht ausgeschlossen ist.
- Das Vorhaben sich nicht negativ auf die Versorgungsqualität der benachbarten Regional- und Ortszentren auswirkt.
- Im suburbanen und urbanen Raum der Standort gut an den öffentlichen Verkehr (mindestens ÖV-Gütekasse C) und gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden ist und sichere Langsamverkehrsverbindungen aufweist.
- Die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes auch auf den Zubringerachsen geklärt und sichergestellt ist.

Erweiterungsgebiete Arbeiten

Anforderungen gemäss KRIP-S:

Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Arbeitsgebiete (≥ 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren. Einzonungen sind möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend. Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).
- Sofern durch die Einzonung Fruchfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.

Arbeitszonen mit Potenzial für Aus- oder Umzonungen

Hierbei handelt es sich um Flächen mit zonenfremder Nutzung, welche sich für eine Reduktion der Arbeitszonen eignen. Diese werden in der Erhebung des ARE GR zu «Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung» erfasst und analysiert¹⁶. Im Rahmen der regionalen Richtplanung werden sie nochmals überprüft und ggf. ergänzt. Die Umsetzung (z.B. Um- oder Auszonung) erfolgt im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Bei der Bedarfsermittlung für Arbeitsgebiete wurden die Flächen bei denen es sich nicht um Arbeitszonen im eigentlichen Sinne handelt nicht berücksichtigt.

¹⁶ ARE GR (2020): Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung (Stand: 30. Oktober 2020)

Gemeinde, Gebiet	Heutige Nutzung und Beurteilung	Empfehlung Nutzungsplanung (Umsetzung in laufender Revision)
Arosa, In den Brünst (Gewerbezone)	Lagernutzung, zonenfremde Nutzung	Verkleinerung oder Umzonung (bspw. in eine Lagerzone) prüfen <i>(in Gesamtrevision erfolgt)</i>
Arosa Schmidschhus (Bergbahnstationszone)	Talstation Bergbahn, keine eigentliche Arbeitszone	Umzonierung prüfen: Zone für touristische Einrichtungen <i>(in Gesamtrevision erfolgt)</i>
Arosa, Am Wasser (Bergbahnstationszone)	Talstation Bergbahn, keine eigentliche Arbeitszone	Umzonierung prüfen: Zone für touristische Einrichtungen <i>(in Gesamtrevision erfolgt)</i>
Arosa, Halda (Bergbahnstationszone)	Talstation Bergbahn, keine eigentliche Arbeitszone	Umzonierung prüfen: Zone für touristische Einrichtungen <i>(in Gesamtrevision erfolgt)</i>
Molinis, In da Wässerta (Gewerbezone)	Zum Teil überbaut, Konflikt mit Gefahrenzone und Gewässerraum	Verkleinerung prüfen <i>(in Gesamtrevision erfolgt)</i>
Churwalden, Tanzplatz/Parzutt (Gewerbezone A)	Grosse unüberbaute Reserven vorhanden; Lagerplatz; gemäss Erhebung ARE GR «AZ Verkleinerung evtl. zu prüfen»	Kein Um-/Auszonungspotenzial <i>(gemäss KRL Churwalden als ESP Arbeiten bezeichnet; eine der letzten reinen Gewerbezonen in Churwalden, daher sollen bestehende Reserven effizient genutzt werden.)</i>
Churwalden, Pradafänz (Gewerbemischzone)	Grösstenteils überbaut	<i>gemäss KRL Umstrukturierung für Wohnzwecke; in Gesamtrevision teilweise Umzonung in Wohnzone vorgesehen</i>
Churwalden (Malix), Partis (Gewerbezone B)	Gemäss KRL Auszonungspotenzial	Verkleinerung prüfen <i>(in Gesamtrevision vorgesehen)</i>
Chur Au (Arbeitszone 2)	Kieswerk Calanda	Kein Um-/Auszonungspotenzial aufgrund bestehender Nutzungen

E. Objekte

Nr. Region	KRIP	Gemeinde / Ort / Objekte	Koordinationsstand	Objektspezifische Massnahmen und Hinweise (gestützt auf Standortprofil gemäss der Objektblätter)
27.05.04.01	27.SW.01	Chur West, Grossbruggen	F	Kantonale Bedeutung Profil: - Arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensives Gewerbe (starker emittierende industrielle Betriebe konzentrieren sich an Randlagen)
27.05.04.01 A		Verdichtung und Umstrukturierung Industriestrasse	F	Verdichtung / Umstrukturierung entlang Industriestrasse - hochwertige Arbeitsplätze, u.a. FH GR, ICT - Studie zu Möglichkeiten einer besseren Ausnutzung erarbeiten (gemäss Agglomerationsprogramm)
27.05.04.02	27.SW.01	Chur West, Kleinbruggen	F	Kantonale Bedeutung Profil: - Gewerbestandort - auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken - Publikumsorientiertes Gewerbe ist zulässig (mit Ausnahme Detailhandel für täglichen Bedarf)
27.05.04.03	27.SW.01	Chur West, Rossboden	F	Kantonale Bedeutung Profil: - Gewerbestandort - Publikumsorientiertes Gewerbe ist zulässig (mit Ausnahme Detailhandel für täglichen Bedarf) - Verdichtung von unproduktiv genutzten Flächen (Lagerflächen, Parkplatzflächen)
27.05.04.04	27.SW.01 (neu)	Chur West, Trist	F	Kantonale Bedeutung Profil: - Ausrichtung auf Kleinbetriebe, KMU's und Handwerksbetriebe - keine publikumsorientierten Nutzungen - ggf. Umzonung von Misch- in Arbeitszone prüfen
27.05.04.04 A	27.SW.01 A	Erweiterung Trist	Z	Erweiterung Arbeitsgebiet in Richtung Westen - <i>Handlungsanweisung C.3</i> - <i>vgl. Siedlungserweiterung Objekt Nr. 27.05.03.01A.</i>

3.5 Gebiete für publikumsintensive Nutzungen und überkommunale Versorgungseinrichtungen

A. Ausgangslage

Die Region Plessur verfügt über eine sehr gute Ausstattung mit **öffentlichen überkommunalen Versorgungseinrichtungen** in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheit, Verwaltung, Dienstleistungen, Einkauf sowie Sport- und Freizeit. Die Standorte dieser Einrichtungen konzentrieren sich dabei in erster Linie auf das Hauptzentrum Chur. So befindet sich in Chur der Sitz der kantonalen Verwaltung und weiterer kantonaler Institutionen und Organisationen (Bibliotheken, Staatsarchiv, verschiedene Museen, Theater). Darüber hinaus sind diverse Bildungsstätten (Kantonsschule, weiterführende Schulen und Fachhochschulen), Gesundheitseinrichtungen (kantonale und private Spitäler) sowie Sportanlagen von überregionaler Bedeutung (Sportanlage Obere Au mit Frei- und Hallenschwimmbad, Eishalle, Fitnesszentren, Fussball-, Tennis-, Eishockeyplätzen und weiteren) in Chur angesiedelt. Mit seinen vielfältigen Einkaufseinrichtungen ist Chur das kommerzielle Zentrum, nicht nur der Region, sondern auch darüber hinaus. Diese Einrichtungen mit überregionaler Ausstrahlung ziehen daher auch Publikum bzw. Nutzer aus den Nachbarregionen an.

Weitere überkommunale Versorgungseinrichtungen befinden sich aber auch in den touristischen Orten mit Stützfunktion Churwalden und Arosa. Hierzu gehören Schulstandorte (Kindergarten, Primar- und Oberstufe), Alters- und Pflegeheime sowie insbesondere Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sport- und Kongresszentrum Arosa, Bergbahnen). Diese Einrichtungen tragen wesentlich dazu bei, dass die Subzentren ihre Funktion zur Versorgung ihres Umlandes wahrnehmen können.

Besonders geeignete Gebiete für publikumsorientierte Nutzungen siehe
D. Erläuterungen

Als **publikumsorientierte Nutzungen** gelten insbesondere Einkaufseinrichtungen wie der Detailhandel mit Unterscheidung in Anbieter von Gütern des täglichen (z.B. Lebensmittel) oder periodischen Bedarfs (z.B. Kleider) sowie Anbieter von dauerhaften Konsumgütern (z.B. Elektrogräte) aber auch öffentliche und persönliche Dienstleistungen (z.B. Kino, Fitnesscenter). Solche Nutzungen sollen primär in Stadt- und Ortszentren angesiedelt werden und damit zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Ortskerne beitragen. Grössere Fachmärkte (z.B. Möbelhäuser oder Baumärkte) werden aufgrund ihrer Flächenintensität und ihres hohen Verkehrsaufkommens gesondert behandelt. Solche Nutzungen können ausserhalb der Ortszentren in speziell dafür vorgesehenen Gebieten (meist Arbeitsgebieten) angesiedelt werden, sofern dies im Standortprofil nicht ausgeschlossen ist. Diese Standorte werden im regionalen Richtplan bezeichnet. In der Region Plessur können entsprechende Einrichtungen in Chur West (Kleinbruggen/Rossboden) realisiert werden. Es ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass allfällige Parkierungsanlagen ab 150 Parkfeldern für Personewagen als Anlagen gelten, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Zustimmung der zuständigen Behörde (Amt für Natur und Umwelt Graubünden). Grossprojekte in der Peripherie oder auf der grünen Wiese mit mangelndem Siedlungsbezug sollen in Zukunft aufgrund negativer Auswirkungen auf die Ortszentren und das Verkehrsaufkommen vermieden werden.

Für die Errichtung **öffentlicher Versorgungseinrichtungen** (Schul- oder Sportstätten, Gesundheit, Pflege, Verwaltung) dienen in erster Linie die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Während überkommunale Versorgungseinrichtungen primär im Hauptzentrum Chur sowie gegebenenfalls in den touristischen Orten mit Stützfunktion Arosa und Churwalden vorzusehen sind, sind in den übrigen Gemeinden und Ortschaften angemessene ZöBA für den kommunalen Bedarf zu ermöglichen. Diese sind heute jedoch vielfach zu gross dimensioniert. Durch Optimierung und eine bedarfsgerechte Konzentration öffentlicher Einrichtungen kann die ZöBA in Zukunft effizienter genutzt oder nach Möglichkeit auch in andere Zonen (WMZ, Arbeitszonen, Tourismuszonen) umgezont werden.

B. Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Besonders geeignete Gebiete für publikumsorientierte Nutzungen siehe
D. Erläuterungen

Durch eine geeignete und regional abgestützte Standortwahl für publikumsintensive Nutzungen und überkommunale Versorgungseinrichtungen stärkt die Region ihre Zentrenstruktur und sorgt auch in Zukunft für eine attraktive und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasste Ausstattung. Die Attraktivität der Ortskerne, die auch gesellschaftliche, kulturelle und touristische Funktionen erfüllen, ist zu erhalten.

Leitsätze

B.1 Publikumsorientierte Nutzungen an geeigneten Standorten ansiedeln

Einkaufseinrichtungen tragen zur Stärkung und Belebung der Stadt- und Ortszentren bei. Sie entstehen nur in Ausnahmefällen, z.B. bei erhöhtem MIV-Aufkommen oder sehr grossem Flächenbedarf, ausserhalb der Stadt- und Ortszentren, an den dafür im regionalen Richtplan vorgesehenen Standorten.

Bei der Realisierung **publikumsorientierter Nutzungen** ausserhalb der Ortszentren sind folgende Punkte sicherzustellen:

- Das Vorhaben wirkt sich nicht negativ auf die Versorgungsqualität der benachbarten Regional- und Ortszentren aus.
- Im suburbanen und urbanen Raum weist der Standort mindestens die ÖV-Gütekasse C, sichere Fuss- und Veloverbindungen und eine gute Anbindung an das übergeordnete Strassen- netz auf. Im urbanen Raum wird eine ÖV-Erschliessung der Gütekasse B angestrebt.
- Die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes ist auch auf den Zubringerstrassen geklärt und sichergestellt.
- Es sind geeignete Massnahmen zum Mobilitäts- und Parkraummanagement vorgesehen (z.B. Parkplatzbewirtschaftung, Attraktivierung ÖV und FVV).
- Das Gebiet ist im regionalen Richtplan als Gebiet für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen und die Nutzung entspricht dem jeweiligen Standortprofil (vgl. Objektliste).

B.2 Standortkonzept für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen in der Region Plessur

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind bedarfsgerecht dimensioniert und werden im Sinne ihrer Bestimmungen für die Realisierung öffentlicher Einrichtungen genutzt.

Öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen siehe
D. Erläuterungen

Öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen nehmen Rücksicht auf die Zentrenstruktur der Region und konzentrieren sich auf das Hauptzentrum Chur sowie die touristischen Orte mit Stützfunktion Arosa und Churwalden. Sie befinden sich an gut mit dem FVV, ÖV und MIV erschlossenen Lagen. Dabei ist folgenden Differenzierung der Nutzungen zu berücksichtigen:

- **Chur:** höhere Bildung, Gesundheit (Spital, Pflege, Reha etc.), Sport, (Gross-)Veranstaltung, kommunale und kantonale Verwaltung, Sakralbauten (für regionalen/kantonalen Bedarf)
- **Arosa:** Tourismus, Sport, Veranstaltungen, Wohnen im Alter, kommunale Verwaltung, Sakralbauten (für kommunalen Bedarf)
- **Churwalden (mit Lenzerheide):** Tourismus, Sport, Wohnen im Alter, kommunale Verwaltung, Sakralbauten (für kommunalen Bedarf)

Für Versorgungseinrichtungen des kommunalen Bedarfs (kommunale Verwaltung, Schulen, Werkhof etc.) stehen in den übrigen Gemeinden und Ortschaften ZöBA in angemessener Grösse zur Verfügung.

C. Handlungsanweisungen

C.1 Publikumsorientierte Nutzungen

Neue Standorte für Einkaufs- und Freizeiteinrichtung sowie Fachmärkte ausserhalb der Ortszentren bedingen einen Eintrag im regionalen Richtplan (Gebiet für publikumsintensive Nutzungen). Die Festlegung erfolgt aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung aus überkommunaler Sicht.

Federführung: Regionen

Bei neuen publikumsintensiven Einrichtungen ausserhalb der Ortszentrums bzw. des kommerziellen Kerns ist aufzuzeigen, dass die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans eingehalten werden (B.1).

Federführung: Gemeinden

C.2 Öffentliche Versorgungseinrichtungen

Die Gemeinden prüfen Lage und Grösse ihrer ZöBA gemäss den Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans und nehmen im Rahmen ihrer Ortsplanung bedarfsgerechte Verlagerungen, Umzonungen oder Auszonungen vor.

Die Gemeinden berücksichtigen bei der Festlegung ihrer ZöBA sowie bei der Realisierung neuer öffentlicher Versorgungseinrichtungen das Standortkonzept der Region (B.2).

Federführung: Gemeinden

D. Erläuterungen und weitere Informationen

Besonders geeignete Gebiete für publikumsorientierte Einrichtungen

Für die Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen eignen sich insbesondere mit dem ÖV gut erschlossene Gebiete (Bahnhöfe, Bushaltestellen). So kann sichergestellt werden, dass neue Einrichtungen nicht zu einer erhöhten Verkehrsbelastung (MIV) führen. Auch eine gute Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz ist sicherzustellen. Neue publikumsorientierte Einrichtungen können dort realisiert werden, wo bereits heute eine hohe Frequentierung herrscht (z.B. Bergbahnstationen). Publikumsorientierte Nutzungen in Stadt-, Orts- und Quartierzentren tragen in vielfältiger Weise zur Attraktivitätssteigerung der Siedlungen bei (Versorgungssicherheit, Begegnungsort, kurze Wege, Wohn- und Lebensqualität). Bei der Standortwahl sind jedoch die individuellen Anforderungen der jeweiligen Einrichtung zu prüfen. Während kleine Einkaufseinrichtungen insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs sowie kleinere Dienstleister in allen Orten möglich sind und vorhanden sein sollten, orientieren sich Anbieter für Güter des periodischen Bedarfs und publikumsintensivere Dienstleister auf die regionalen Zentren. Besonders flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen (z.B. Fachmärkte) werden an den dafür vorgesehenen Standorten ausserhalb der Ortszentren angesiedelt und konzentriert.

Öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen

Vorgaben gemäss KRIP-S:

«Die Regionen erstellen [...] ein Standortkonzept für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen (Bildung, Sport, Gesundheit u.a.) als Basis für eine Bedarfsabschätzung von ZöBA in den Gemeinden. Das Standortkonzept ist auf die Zentrenstruktur gemäss KRIP-S auszurichten und wird im regionalen Richtplan festgelegt.»¹⁷

¹⁷ ARE GR: Kantonaler Richtplan Teil Siedlung, Kap. 5.2.6

E. Objekte

Nr. Region	KRIP	Gemeinde / Ort / Objekte	Koordinationsstand	Objektspezifische Massnahmen und Hinweise (Standortprofil)
Zentrumsgebiete mit publikumsintensiven Nutzungen und überkommunalen Versorgungseinrichtungen (Z)				
27.05.05.01	-	Chur, Stadtzentrum mit Altstadt	F	Ausgerichtet auf Güter des täglichen und periodischen Bedarfs; öffentliche Einrichtungen; kulturelle Angebote
27.05.05.02	-	Chur West	F	Ausgerichtet auf öffentliche und persönliche Dienstleistungen. Ausgewogene Durchmischung der Nutzung mit einem flächeneffektiven Nutzungsmix aus Gewerbevlächen sowie wohn- und publikumsorientierten Nutzungen.
27.05.05.03	-	Arosa, Ortszentrum	F	Ausgerichtet auf Güter des täglichen und periodischen Bedarfs; öffentliche Einrichtungen; touristische Angebote
27.05.05.04	-	Churwalden	F	Ausgerichtet auf Güter des täglichen und periodischen Bedarfs; öffentliche Einrichtungen; touristische Angebote
-	-	alle übrigen Ortszentren	-	Einkaufseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs und kleinere Dienstleister sind in allen Ortszentren zulässig und tragen zur Attraktivität und Belebung der Ortszentren bei.
Gebiete für publikumsintensive Nutzungen ausserhalb der Ortszentren (PN)				
27.05.05.05	27.SW.01	Kleinbruggen und Rossboden	F	Das Gebiet wird aufgrund der gut erschlossenen Lage in Anschlussnähe der Autobahn für publikumsorientiertes Gewerbe, Fach- und Spezialmärkte mit grossem Flächenbedarf ausgelegt.
Öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen ausserhalb der Ortszentren (Ö)				
27.05.06.01	-	Chur Obere Au	F	Gebiet für öffentliche, publikumsintensive Nutzungen Event-, Sport- und Freizeitanlagen
27.05.06.02	-	Chur Pulvermühle	F	Gebiet für öffentliche Nutzungen Bildungs- und Forschungsstandort
27.05.06.03	-	Chur Loë / Masans	F	Gebiet für öffentliche Nutzungen Zentraler Standort für Einrichtungen des Gesundheitswesens (inkl. Bildung und Forschung)
27.05.06.04	-	Passugg, Meiersboden	F	Öffentliche Nutzungen Weiterentwicklung als

				Bildungsstandort Tourismus und Hotellerie, Zivilschutz
27.05.06.05	-	Chur Rossboden		Gebiet für militärische Anlagen und Infrastruktur Neuer Standort Kaserne; Konzentration militärischer Aktivitäten <i>(vgl. auch Innenentwicklungsgebiet Kasernenareal, Obj.Nr. 27.05.02.05)</i>

Anhang

- Objektblätter Erweiterungen und Verlagerungen Siedlungsgebiet Region Plessur
- Objektblätter Arbeitsgebiete Region Plessur
- Auswertung Vorprüfung
- Auswertung Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren

Chur, 20. Februar 2025