

## Regionaler Richtplan regioViamala

### Siedlungskonzept, 3.400 Konzept Arbeitsstandorte (Nr. 3.420)

#### Beschluss der Regionalversammlung:

Thusis, den 24. November 2009

Thomas Bitter  
Regionspräsident



Casper Nicca  
Geschäftsleiter



#### Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 1170 vom 14.12.09

Der Regierungspräsident



Der Kanzleidirektor



**regio**  
**viamala**

7430 Thusis  
Postfach 88  
Telefon: 081 651 30 94  
Fax: 081 651 29 11  
[www.regioviamala.ch](http://www.regioviamala.ch)  
[admin@regioviamala.ch](mailto:admin@regioviamala.ch)

Genehmigungsexemplar

## A Ausgangslage

Der kantonale Richtplan 2003 legt wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung fest. Er unterscheidet (siehe Anhang 3.S3 kant. Richtplan):

- a. Zentrumskerngebiete, Thusis, Gebiet Neudorf-Bahnhof
- b. Arbeitsplatzgebiete für flächenintensive Nutzungen: Thusis, Cazner Wiesen - Löser; Cazis, Anschluss Rothenbrunnen
- c. Ergänzende wichtige Arbeitsplatzgebiete: Andeer

Diese Gebiete sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Der Zweck ist, diese Standorte für die Wirtschaft aktiv zu entwickeln. Die Regionen können in Übereinstimmung mit den bezeichneten Standorten und Gebieten weitere Gebiete und Standorte für überkommunale Dienstleistungen und Gewerbenutzungen bezeichnen.

Die Regierung hatte 1992 das Konzept „regionale Industrie- und Gewerbestandorte“ der Regionalplanung Heinzenberg-Domleschg 1992 mit Vorbehalten genehmigt. Es umfasst:

- a. ein Standortkonzept und Bestimmungen für regionale Industrie- und Gewerbestandorte
- b. den Standort Thusis
- c. den Standort Cazis/Unterrealta.

Die Vorbehalte bezogen sie auf die geplanten Flächenreserven, einen Gleisanschluss für Unterrealta und die fischereirechtliche Bewilligung für die Verkürzung und Umleitung des Nollakanals im Gebiet des Standorts Unterrealta. Inzwischen sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen in Unterrealta geschaffen und der Gleisanschluss gebaut worden.

Das Amt für Raumentwicklung hat 2008 eine Übersicht über den Überbauungs- und Erschliessungsstand der Arbeitsplatzstandorte sowie die Verfügbarkeit der Flächen gemäss kant. Richtplan erstellt. Zudem liegt eine Statistik über den Überbauungsstand und die Baureife der Bauzonen aus dem Jahre 2007 vor (siehe Anhänge G)

Der **Arbeitsstandort Thusis** ist mit 2 Autobahnanschlüssen direkt gut erschlossen. Teilflächen verfügen über einen Gleisanschluss der RhB und in der Nähe befinden sich Bushaltestellen. In den Arbeitszonen von Thusis betragen die Reserveflächen ca. 3 ha (siehe Anhang 2). Davon sind ca. 2.4 ha verfügbar. Zudem ist ein Umnutzungspotenzial von ca. 1.4 ha (0.4 ha verfügbar) vorhanden. Die nicht überbauten Parzellen sind relativ kleinteilig und dispers über die Arbeitszonen verteilt. Die Gemeinde Thusis hat für ihre Industrie- und Gewerbezonen inzwischen differenzierte Arbeitszonen geschaffen (2007). In diesen gelten je nach Erschliessungsvoraussetzungen und Lage zu den benachbarten Wohngebieten unterschiedliche Nutzungs- und Emissionsvorschriften. Die gemäss regionalem Richtplan vorgesehenen Erweiterungsgebiete liegen im übrigen Gemeindegebiet. Für eine Einzonung besteht zur Zeit kein Bedarf. Aufgrund der Lage des Erweiterungsgebietes zu den Wohngebieten und Strasse ist es als Arbeitsstandort

nicht gut geeignet. Im Rahmen der Ortsentwicklung muss das langfristig geplante Erweiterungsgebiet überprüft und evtl. neu angeordnet werden.

Der **Arbeitsstandort Cazis/Unterrealta** ist direkt an die Autobahn angeschlossen und mit einem Gleisanschluss erschlossen (siehe Anhang 3). In Kombination mit der Kiesverarbeitung und Schlackendeponie handelt es sich um einen grösseren Industriekomplex. In den letzten Jahren sind grosse Flächen der Industrie- und Gewerbezone einer extensiven Nutzungen zugeführt worden. Deshalb sind bei grossem Flächenverbrauch wenige Arbeitsplätze entstanden. Von den 13 ha Gewerbe- und Industriezonen sind rund 11 ha überbaut oder genutzt. Die Reservefläche beträgt ca. 2 ha und ist verfügbar. Es handelt sich um 2 grössere Parzellen. Es besteht die Möglichkeit für eine Erweiterung im Umfang von ca. 2.5 ha. Reserveflächen und Erweiterungsgebiete zusammen decken voraussichtlich den Flächenbedarf mittelfristig ab.

Der **Arbeitsstandort Andeer** verfügt nur über eine kleine Reservefläche von rund 1'500 m<sup>2</sup> in der Gewerbezone Runcs und eine kleine Gewerbezone in Zups mit ca. 5'000 m<sup>2</sup> (siehe Anhang 4). Die Gewerbezone Runcs liegt am Rand des Kiesabbaugebietes und ist schlecht erreichbar. Im Raum Schams/Rheinwald sind nur kleine Reserven an Industrie- und Gewerbezonen vorhanden. Diese Reserven sind über mehrere Standorte verteilt und es handelt sich in der Regel um kleine Parzellen. Aufgrund dieser Verhältnisse besteht ein Bedarf zur Schaffung einer subregionalen Industrie- und Gewerbezone im Raum Schams. Der Standort muss aus topografischen und erschliessungsmässigen Gründen im Raum Andeer-Zillis liegen. Eine subregionale Industrie- und Gewerbezone sollte mindestens eine Flächengrösse von 1-2 ha aufweisen und nach Bedarf erweiterbar sein, um langfristig der Betriebsansiedlung zu dienen (Erweiterungsoption wichtig, weil Nachfrageabschätzung für Betriebsansiedlung von Aussen schwer abschätzbar). Die Gemeinden des Schams beabsichtigen, gemeinsam geeignete Standorte zu evaluieren. Das Vorhaben ist Bestandteil des Umsetzungsprogramms NRP und wird durch die kantonale Wirtschaftsförderung unterstützt. Es gilt vorerst das Bedürfnis nach Flächen für Erweiterungen oder Neubauten bei bestehenden Betrieben abzuklären und zu entscheiden, was auf lokaler Ebene und was auf subregionaler Ebene gelöst werden kann. Je nach Art der Betriebe (mehr Dienstleistung, Verkauf, ruhige oder emissionsreiche Betriebe) stehen unterschiedliche Standorte zur Diskussion. Als „Schaufenster“ für regionale Produkte mit Verkauf dürfte eher Zillis mit dem grossen Publikumsverkehr für die Kirche und als Zugangstor zum Naturpark Beverin geeignet sein. Der Standort Runcs in Andeer eignet sich eher für Betriebe mit Emissionen. Wichtig sind auch Überlegungen zur direkten Verkehrsanbindung an die A13. Andeer wie auch Zillis verfügen nur über einen Halbanschluss. Aufgrund der Schwertransporte aus den Steinbrüchen in Andeer wäre ein Vollausbau in Andeer zu bevorzugen. Für einen Standort für Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie im Schams müsste auch der Ausgleich zwischen den Gemeinden geregelt werden. In den Leitüberlegungen werden die bei der Evaluation zu berücksichtigenden Grundsätze und unter Verantwortungsbereiche das Vorgehen bei der Standortevaluation festgelegt.

## B Leitüberlegungen

### Zielsetzung

Das regionale Konzept Arbeitsstandorte legt die in Ergänzung zum kant. Richtplan subregionalen (überkommunalen) Arbeitsstandorte fest mit dem Ziel, langfristig günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetriebe mit Arbeitsplätzen zu schaffen.

### Grundsätze

- a. Arbeitsstandorte sind auf gut erreichbare Standorte mit geeignetem Flächenpotenzial zu konzentrieren.
- b. Arbeitsstandorte haben die folgenden Anforderungskriterien zu erfüllen: Topografie, Nähe zu bestehenden Strassen und genügende Kapazität, evtl. Gleisanschluss, Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Verkehr, Infrastrukturanlagen weitgehend vorhanden, keine Naturgefahren, keine Ausschlussgründe gemäss Gewässerschutz- und Natur- und Heimatschutzgesetz.
- c. In den Arbeitszonen sind Bestimmungen zu erlassen, dass Gewerbehäuser gefördert werden, arbeitsplatzintensive Nutzungen entstehen und Einkaufszentren und grosse Fachmärkte nur an dafür speziell bezeichneten Standorten zulässig sind.
- d. Die Arbeitsstandorte sind gezielt zu entwickeln, indem mit Überbauungs- und Erschliessungskonzepten die Baureife vorbereitet und mit Verträgen die Verfügbarkeit des Baulandes für die öffentliche Hand gesichert wird.
- e. Gemeinden schliessen sich für die Schaffung von subregionalen (überkommunalen) Arbeitsstandorten zusammen und regeln vertraglich Bau und Betrieb. Sie sorgen für einen angemessenen Ausgleich.

## C Verantwortungsbereiche

Die Gemeinden treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

**a. Allgemeine Regelungen C1 – C2 (Verfahren und Grundlagen)**

**C1: Umsetzung von Festsetzungen gemäss regionalem Richtplan**

- a. Anpassung der Nutzungsplanung; falls erforderlich Rodungsgesuch
- b. Evtl. Rodungsbewilligung im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung gemäss Art. 5 WaG (BVFD)
- c. Baubewilligungsverfahren

**C2: Umsetzung von Zwischenergebnissen bzw. Vororientierungen**

- a. Erarbeitung der Grundlagen durch die Gemeinden (Vorstudie für subregionale/überkommunale Arbeitsstandorte; Grösse und Etappierung; Erschliessungsmassnahmen und -kosten; Regelung für Vor- und Nachteilsausgleich)
- b. Anpassung des regionalen Richtplans durch die regioViamala; evtl. Rodungsvorentscheid
- c. Nach der Festsetzung im regionalen Richtplan Vorgehen gemäss C1

**Spezielle Regelungen zur Standortevaluation von weiteren Arbeitsstandorten (C3)**

**C3: Vorgehen und Spielregeln zur Evaluation von subregionalen (überkommunalen) Arbeitsstandorten (kann verfahrensmässig auch mit C1 oder C2 kombiniert werden):**

- a. Analyse der bestehenden Industrie- und Gewerbestandorte (leerstehende Betriebsgebäude und -areale, Überbauungsstand, Baureife, Verfügbarkeit, Erweiterungsmöglichkeiten); Bedarfsüberlegungen
- b. Beurteilung der potenziellen Standorte nach Eignungskriterien: Lage im Wirtschaftsraum, Lage zum Siedlungsraum / Siedlungsentwicklung / Ortsbild, Erreichbarkeit, Erschliessungsgrad, Eigentumsverhältnisse/Verfügbarkeit, Naturgefahren, Konflikte mit Landschaftsbild, schützenswerten Lebensräumen und Gewässer
- c. Standortentscheid durch Regionalverband und weiteres Vorgehen nach C 2 oder C1

## D Erläuterungen und weitere Informationen

**Arbeitsplatzintensive Nutzungen** sind z.B. Handelsbetriebe, welche auf kleiner Fläche viele Arbeitsplätze aufweisen.

**Flächenintensive Nutzungen** zeichnen sich durch einen grossen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz aus (Lagerbetriebe, Sägereien u.a.).

**Einkaufszentren und Fachmärkte** sind Detailhandelsgeschäfte mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (ohne Lager) und mit grossem Publikumsverkehr. In der Regel gehören Einkaufszentren und Fachmärkte ins Zentrum oder an den Rand der Zentren. Der Bau solcher Einrichtungen ausserhalb der Zentren oder an Orten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur ungenügend erreichbar sind, hat erheblich Auswirkungen auf die Umwelt, den Verkehr, gegebenenfalls auf das Orts- und Landschaftsbild und die Versorgungsstruktur (Benachteiligung der nicht mobilen Bevölkerung, u.a.). Deshalb eignen sich die Arbeitsstandorte Cazis/Unterrealta und Andeer nicht für die Errichtung von Einkaufszentren und Fachmärkten.

## F Planungsverfahren und weitere Informationen

### Planungsverfahren und Mitwirkung

Aug. 2009	Auftragserteilung, Grundlagenbearbeitung und Entwurf für Ergänzung Arbeitsstandort Zups, Andeer im Auftrag der Kommission Richtplanung
Sept. 2009	Bereinigung und Ergänzung; Verabschiedung durch den Vorstand für die öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Oktober 2009
Nov. 2009	Auswertung der Einwände; Ergänzung und Anpassung Richtplan; Beschluss der Regionalversammlung vom 24. November 2009

Zusammenfassung der Einwände zur öffentliche Auflage siehe „Ergebnis, öffentliche Auflage Richtplanfusion“, regioViamala, November 2009

### Weitere Grundlagen

- Regionaler Richtplan Heinzenberg-Domleschg; Richtplanvorhaben „Regionale Industrie- und Gewerbestandorte“, Bericht und Objektblatt 3.401, beschlossen am 21. Dezember 1991 und genehmigt mit RB Nr. 1427 vom 2. Juni 1992
- Kantonaler Richtplan 2003, Kapitel 5.2.3 Wichtige Gebiete für Wirtschaft und für überörtliche Versorgung; Anhang 3.S3
- Statistik Überbauungsstand und Baureife, Amt für Raumentwicklung, April 2007
- Auswertung Arbeitsplatzstandorte, Amt für Raumentwicklung, 2008

## E Objekte

A = Ausgangslage

F = Festsetzung

Z = Zwischenergebnis

V = Vororientierung

Siehe auch Anhänge 3.S3 kant. Richtplan (RIP 2000)

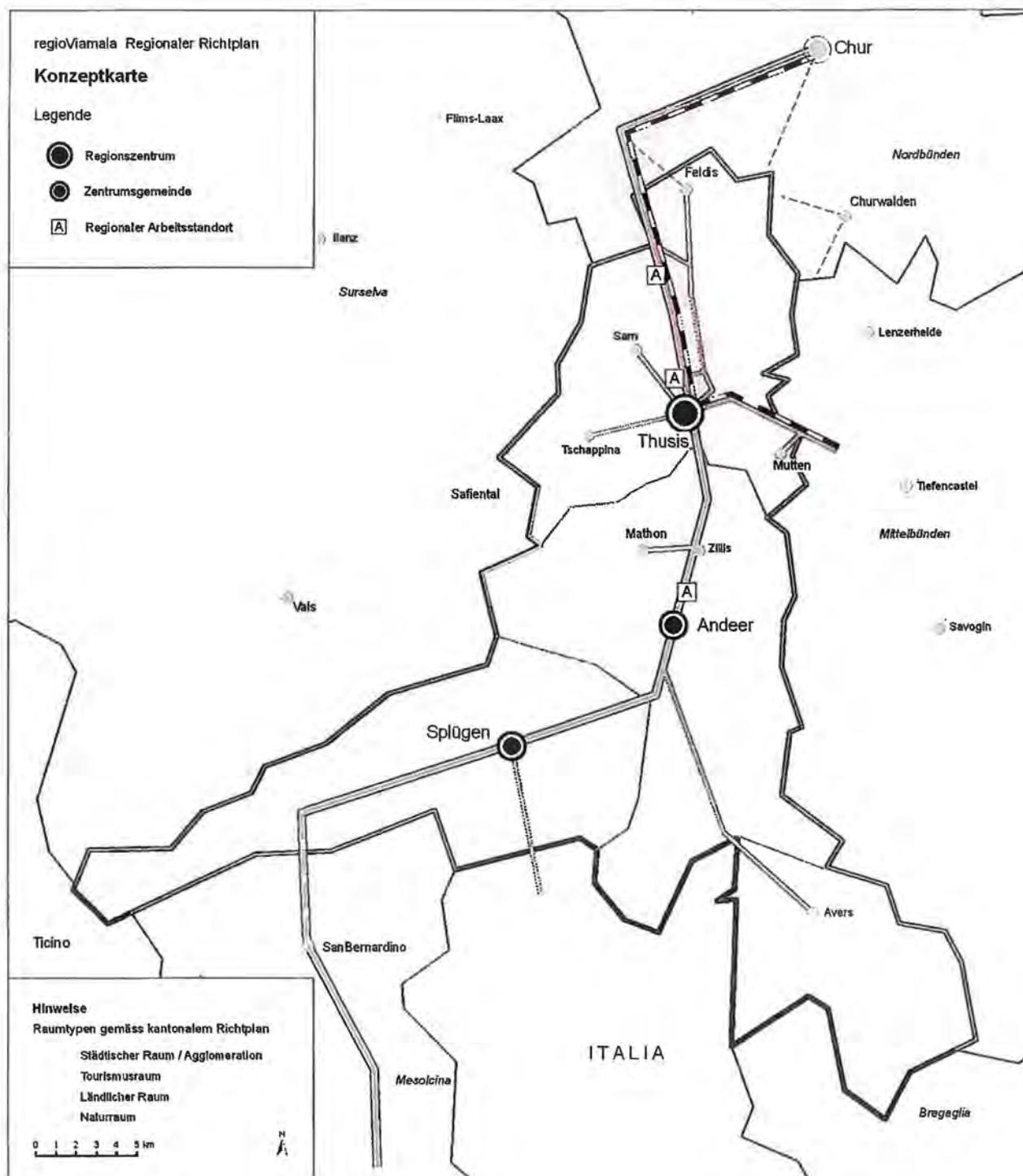
rot = Richtplanänderung

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gebiet / Standort	Hinweise/Massnahmen (siehe Teil C mit Anweisungen C1 bis C3)	Koordinations- stand alt	Koordinations- Stand neu
03.SW.01	3.421	Thusis, Cazner Wiesen - Löser	Arbeitsplatzgebiet für Flächenintensive Nutzungen  Erweiterungsgebiet überprüfen, C1	F	A F
03.SW.02	3.422	Cazis, Anschluss Rothenbrunnen	Arbeitsplatzgebiet für Flächenintensive Nutzungen, C1	F	A
03.SW.03 alt 04.SW.01	3.422	Andeer-Zillis	Regionaler Arbeitsstandort, C3		F

## G Anhänge

### Konzept Arbeitsstandorte

### Anhang 1



## Arbeitsstandort Thusis

## Anhang 2

## Kanton Graubünden



Richtplanung Graubünden

### Arbeitsplatzstandorte GR

### Situationsplan 1: 5'000

**Verfügbarkeit**  
**Thusis (Cazner Wiesen-Loser)**

Legend

1000

### Verfügbarkeit

richt Verdiener  
Verfügbarkeit und Alter  
Verfügbarkeit  
Verunsichertheit 1-2 Jahren vor Rücker  
Verunsichertheit in 2-5 Jahren vorliegen  
Überbetrag, Verfügbarekeit nicht ausreichend  
Erweiterungspotenzial Verfügbarekeit untersch.

OneNote

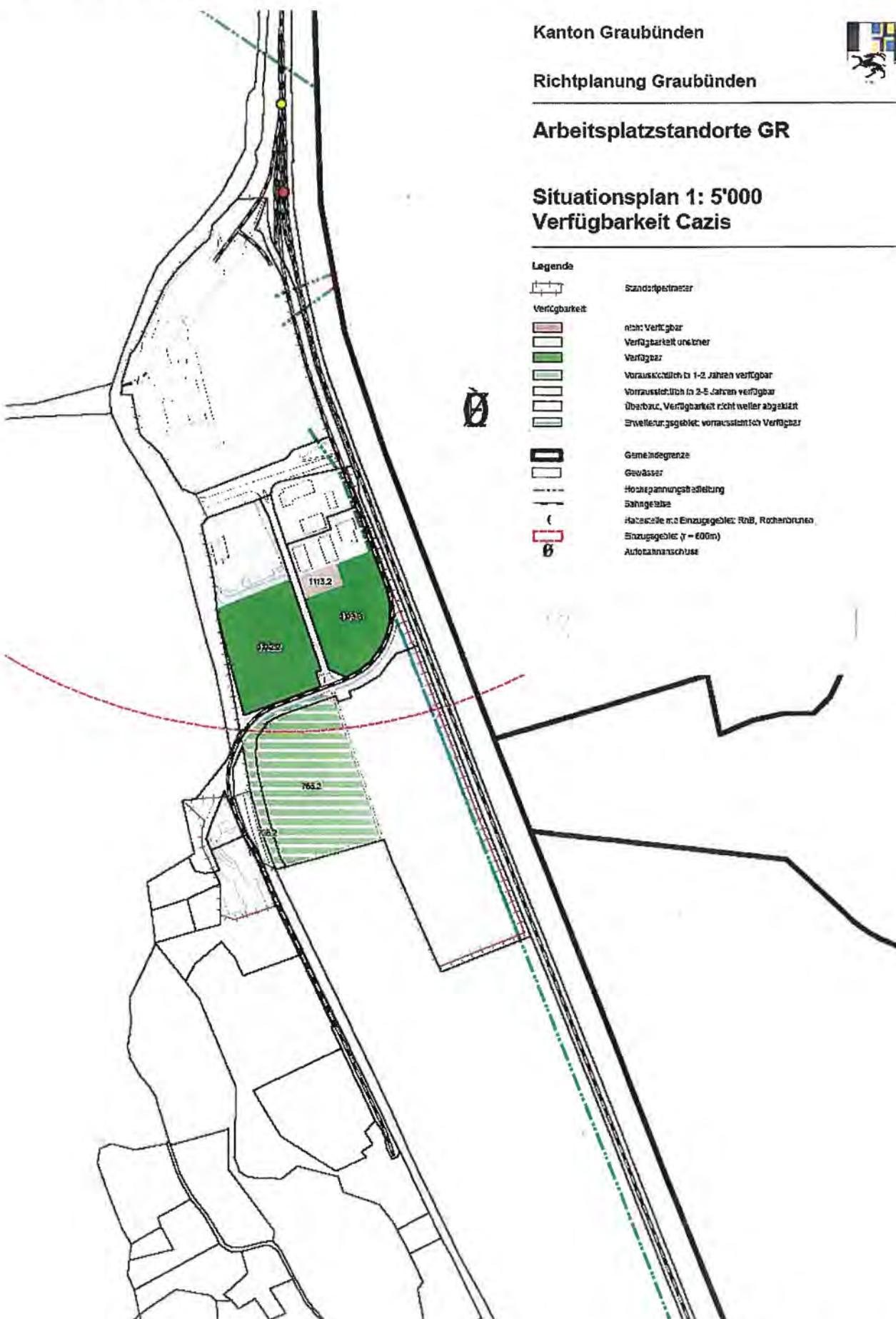
Contents

• **Metaplasie**  
• **Histologisch: CV**  
• **Histologisch: Endo- und Ektoskopische RBL-Typen**  
• **Immunzytochemisch:  $\gamma$ -H2A.X**



## Arbeitsstandort Cazis/Unterrealta

## Anhang 3



## Anhang 4

regioViamala, regionaler Richtplan, Konzept Arbeitsstandorte

**Übersicht über die Industrie- und Gewerbezonen, Stand 2007**

Gemeinde	Total ha	überbaut ha	nicht über- baut baureif ha	nicht über- baut nicht baureif ha	Erweiterungs- reserven ha
			ha	ha	
Cazis	16.18	7.88	3.16	3.14	2.00
Fürstenau	0.35	0.10	0.25		
Masein	0.96	0.75		0.21	
Paspels	0.44	0.36	0.08		
Scharans	7.63	7.58	0.05		
Sils i.D.	10.69	7.75			2.94
Thusis	23.96	18.23	0.21	2.02	3.50
<b>Subtotal</b>	<b>60.21</b>	<b>42.65</b>	<b>3.75</b>	<b>5.37</b>	<b>8.44</b>
Nufenen	1.62	1.31	0.31		
Andeer	1.37		0.95	0.42	
Avers	0.54	0.47	0.07		
Donat	0.30	0.30			
Ferrera	0.24	0.14	0.10		
Rongellen	1.21	1.21			
Splügen	1.38	1.05	0.33		
Sufers	2.34	2.08	0.26		
<b>Subtotal</b>	<b>9.00</b>	<b>6.56</b>	<b>2.02</b>	<b>0.42</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Region</b>	<b>69.21</b>	<b>49.21</b>	<b>5.77</b>	<b>5.79</b>	<b>8.44</b>

die übrigen Gemeinden verfügen über keine Industrie- und Gewerbezonen;  
in den Gemeinden Mathon, Paspels, Rothenbrunnen, Tomils gibt es kleine Reserven  
in Mischzonen (Wohn- und Gewerbezonen)

Quelle: ARE GR, Grundlagen Siedlungsentwicklung, Überbauung und Baureife,  
Grundlagen AV-Daten, Stand 24. April 2007