

Kanton Graubünden

Amt für Raumentwicklung



Arbeitsgebiete Graubünden  
Erhebung 2017

Raumplanerische Untersuchung

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Ausgangslage

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

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

Hinsichtlich der heutigen und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten an diesen Standorten wurde eine gesamtantonale Übersicht mit systematisierten, vergleichbaren, quantitativen und qualitativen Aussagen zu den einzelnen Gebieten im Jahr 2008 erstellt und in den Jahren 2010/2011, 2013, 2015 sowie 2016 angepasst. Mit einer erneuten Erhebung werden diese Informationen auf den Stand „viertes Quartal 2017“ aktualisiert.

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1 Zielsetzung

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

### 2.2 Methodik

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

#### A. Untersuchungsperimeter

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

- Falls die Gebiete in der Synthesekarte des Kantonalen Richtplans oder in den regionalen Richtplänen bereits flächig ausgewiesen waren, wurden diese Abgrenzungen übernommen. Wo erforderlich wurden diese Flächen mit Hilfe der rechtskräftigen Zonenpläne arrondiert (Einbezug der angrenzenden Industrie- und Gewerbebezonen, sowie Gewerbemischzonen). Hier wurde in der Erhebung 2015 eine methodische Anpassung vorgenommen: Während in den Erhebungen 2008, 2011 und

2013 auch Wohnmischzonen erhoben worden sind, wurden in der Erhebung 2015 nur noch die Gewerbemischzonen berücksichtigt.

- Falls die Standorte in den Richtplänen lediglich als Symbol vermerkt waren, erfolgte die Abgrenzung gestützt auf die rechtskräftigen Zonenpläne. Dazu wurden bestehende grosse zusammenhängende Industrie- und Gewerbebezonen als Standorte festgelegt.
- Weiter befinden sich in den Standortblättern (unter weitere Bemerkungen) Hinweise auf laufende Planungen.
- Erweiterungsgebiete wurden dann in die Erhebung einbezogen, wenn sie in den Richtplänen flächig ausgewiesen sind und/oder wenn sie in den Zonenplänen einer zweiten Nutzungsetappe oder einer Zone für zukünftige bauliche Nutzung zugewiesen sind.
- In der Erhebung 2017 wurden einzelne Untersuchungsperimeter gegenüber der Erhebung 2016 aufgrund von Änderungen in der Nutzungsplanung geringfügig angepasst. Darüber hinaus wurden die Gebiete Tiefencastel (als Teilstandort vom Gebiet Albula) sowie das Gebiet Valsot in Anlehnung an den in der Revision stehenden Kantonalen Richtplan ergänzt.

## B. Erfassung Datenmodell aufgrund Grundlagendaten

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

Zur Unterstützung der Gemeinden betreffend der Abklärung der Verfügbarkeit wurden die Eigentumsverhältnisse der unüberbauten Parzellen erhoben. Zur Erfassung all dieser Daten wurde ein Datenmodell definiert.

## C. Empirische Erhebung bei den Gemeinden

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

## D. Zusammenstellen der Ergebnisse

Im letzten Arbeitsschritt wurden die Rückmeldungen der Gemeinden verarbeitet, auf ihre Plausibilität hin geprüft und abgeglichen. Diese bereinigten Ergebnisse wurden in 3 Standortplänen (Auszug Zonenplan, Situationsplan Verfügbarkeit, Situationsplan Überbauungsstand) und einem Standortblatt zusammengefasst. Gestützt auf die einzelnen Standortinformationen wurde auch eine gesamtkantonale Auswertung für Graubünden erstellt. Diese besteht aus diesem Bericht sowie den zugehörigen Karten und Tabellen.

## 3. Standortinformationen

### 3.1 Standortblätter

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

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

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

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

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

Sämtliche Standortblätter und Plangrundlagen sind im Anhang aufgelistet.

### 3.2 Klassifikation der Ergebnisse

Der Überbauungsstand wurde wie folgt klassifiziert:

A = Überbaut (kein bzw. kein bekanntes Umnutzungspotenzial)

B = Überbaut - Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)

C = Nicht überbaut

D = Überbauung in Vorbereitung (Baubewilligung liegt vor)

Die Verfügbarkeit der Bauzonen wurde wie folgt klassifiziert:

I = Verfügbar

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

III = Nicht verfügbar (andere Gründe)

IV = Verfügbarkeit in Vorbereitung

V = Verfügbarkeit nicht bekannt

VI = Verfügbarkeit nicht abgeklärt

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

## 4. Gesamtkantonales Ergebnis

### 4.1 Flächenangaben

Im Kanton Graubünden sind an den Arbeitsplatzstandorten von kantonaler Bedeutung rund 478 ha Industrie- und Gewerbezone (IGZ) vorhanden. Davon sind 106 ha noch nicht überbaut.

Von den Reserveflächen in den IGZ sind 57.1 ha sofort verfügbar, rund 8.2 ha sind später verfügbar, und 65.7 ha sind nicht verfügbar. Unklarheit bezüglich der Verfügbarkeit besteht für 5.6 ha.

Die gesamtkantonalen Erweiterungsgebiete im gewerblich / industriellen Bereich umfassen rund 33.2 ha.

Die räumliche Verteilung der Flächen zeigt die Bedeutung der Agglomeration Chur als wichtigsten Arbeitsstandort des Kantons. So liegen 297 ha oder 62 % der Industrie- und Gewerbezone an den 5 Standorten im Bündner Rheintal zwischen Domat/Ems und Maienfeld. Bei den unüberbauten Bauzone beträgt der Anteil mit 67.5 ha von 105.7 ha also 64 %. Weitere wichtige Standorte liegen in den Seitentälern des Rheintals Richtung Ilanz, Thusis und im Prättigau, im unteren Misox (San Vittore) und im Oberengadin (Samedan). Die übrigen Standorte sind wesentlich kleiner und in erster Linie als Standorte für regional ausgerichtete Unternehmen wichtig.

---

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

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

Die untersuchten, noch nicht überbauten und verfügbaren Flächen in den Arbeitsplatzstandorten sind in 72 Parzellen unterschiedlicher Grösse aufgesplittet. Davon gehören 23 Parzellen zur Kategorie „kleiner als 2'000 m<sup>2</sup>“; 22 Parzellen zur Kategorie „2'000 – 5'000 m<sup>2</sup>“; 13 Parzellen zur Kategorie „5'000 – 10'000 m<sup>2</sup>“; 9 Parzelle zur Kategorie „10'000 – 20'000 m<sup>2</sup>“; 5 Parzellen zur Kategorie „über 20'000 m<sup>2</sup>“.

#### 4.3 Aussagen zur Beeinträchtigung von Wohngebieten

Verschiedene Standorte sind strassenmässig nur mittels Querung von Wohngebieten erreichbar. Sie eignen sich deshalb weniger gut für Nutzungen mit intensivem Zuliefer- und Transportverkehr.

#### 4.4 Aussagen zur Folgeplanung

Bei mehreren Arbeitsstandorten sind Flächen mit einer Folgeplanpflicht belegt. Aufgrund des verhältnismässig grossen Anteils an kleinparzellierten Flächen ist davon auszugehen, dass zusätzliche Folgeplanungen (Quartierplanungen oder Arealplanungen) notwendig und zweckmässig wären um die Standorte möglichst frühzeitig verfügbar zu machen.

## 5. Wichtigste Erkenntnisse und Ergebnisse

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

Der Vergleich mit Daten aus der Erhebung 2016 ergeben sich aus gesamtkantonaler Sicht keine signifikanten Veränderungen. In der Erhebung 2017 wurden zwei Standorte ergänzt. Bei den bestehenden Standorten hat sich die gesamte Fläche für Industrie und Gewerbe durch einige Einzonungen leicht vergrössert.

Die kleineren Arbeitsstandorte sind in erster Linie als Standorte für regional ausgerichtete Unternehmen wichtig. Im Kanton Graubünden besteht ein Potenzial von 30 Parzellen für die Ansiedlung von Unternehmungen mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000 m<sup>2</sup>. Von diesen 30 Parzellen sind 15 sofort verfügbar.

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

Amt für Raumentwicklung, Dezember 2017

### Anhänge:

- Tabellen (Auswertung nach Flächenkategorien, Auswertung, Übersicht Überbauung, Übersicht Verfügbarkeit)
- Plan, Übersicht Überbauung Misch-, Industrie- und Gewerbezone
- Plan, Übersicht Verfügbarkeit Erweiterungsgebiete
- Pro Standort:
  - Auszug Zonenplan
  - Stand Überbauung (Plan)
  - Stand Verfügbarkeit (Plan)
  - Standortblatt