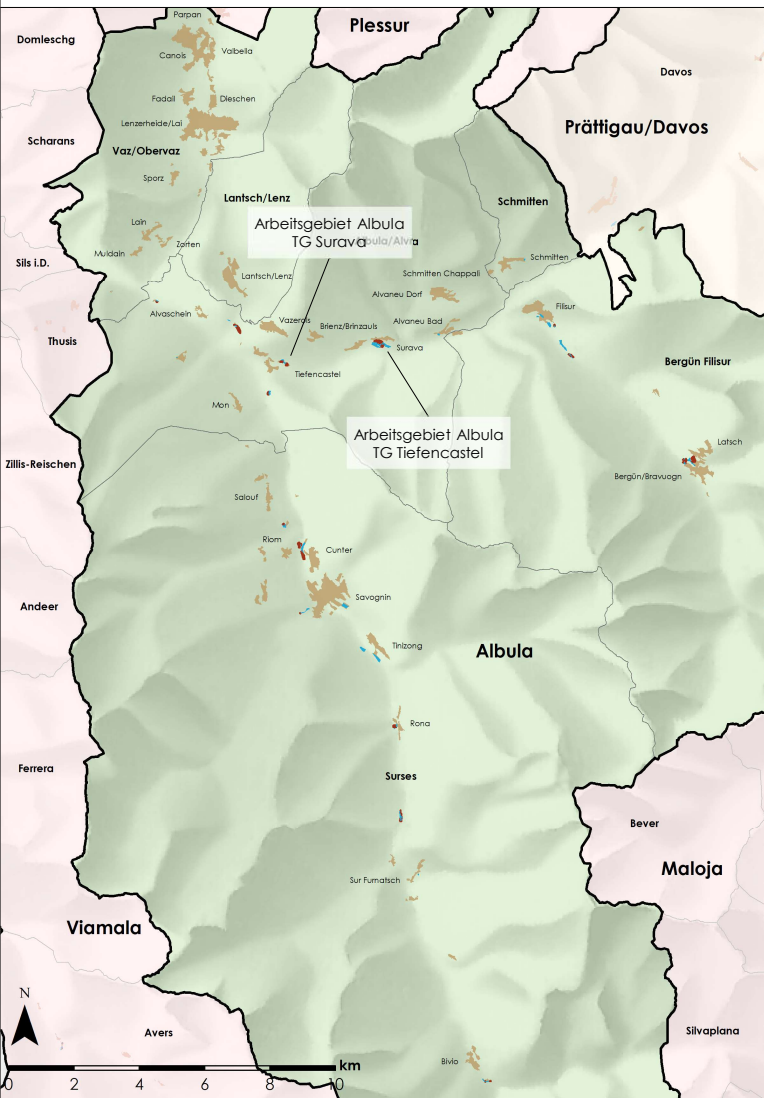


Profil Region Albula

Amt für Raumentwicklung 11.10.21



Die Region Albula ist überwiegend ländlich und touristisch geprägt, weniger als 10 % der VZÄ sind in Arbeitszonen registriert. Der Handlungsraum ist eingebettet zwischen den Zentren Chur, Davos und St. Moritz und dem Regionalzentrum Thusis. Die Bevölkerungsentwicklung hat in den letzten Jahren stagniert. Mit gesamthaft rund 22 % unüberbauten Gewerbemisch-, Gewerbe- und Industriezonen (Überbauungsstand C) verfügt die Region über relativ umfassende Reserven. Wirtschaftlich eher kleingewerblich geprägt, liegen die Stärken im touristischen und landschaftlichen Potenzial der Region, welche bewusst weiterzuentwickeln sind. Dies widerspiegelt sich auch im Standortprofil des Arbeitsgebiets von überkommunaler Bedeutung Albula (Teilgebiet Surava), welches nebst einem Gewerbestandort auch ein Standort mit touristischer Ausrichtung darstellen soll.

Übersicht Region Albula

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtfläche der Arbeitszonen
 Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:
 Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021. Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020. Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
 Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO); Landkarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016

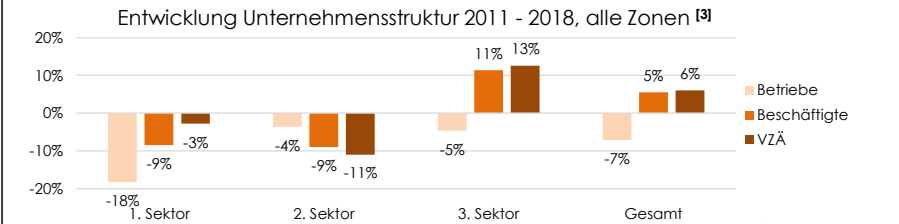
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum Albula	6.0	69%	0.6	6%	2.2	25%	-	0%	8,7
Lokale Gebiete	21.2	78%	-	0%	5.8	21%	0.3	1%	27,4
Gesamtergebnis	27.2	75%	0.6	2%	8,0	22%	0.3	1%	36,1

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Albula rund 10 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



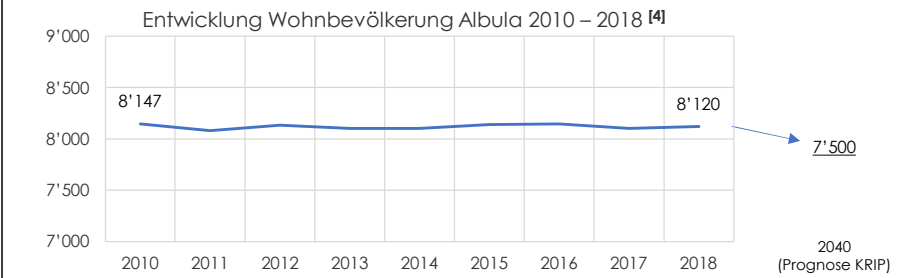
Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Albula	4'161	4'409	3'900	7%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A ^[1], unter Abzug der potenziell zonenfremden genutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht ^[2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 ^[3] sind die zwei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe: rund 85 VZÄ
2. Hochbau: rund 40 VZÄ
3. Tiefbau: rund 40 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Albula	8'147	8'120	-0.04%	7'500	-0.33%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP ^[5]

Albula
 Das Einzugsgebiet des Arbeitsplatzgebietes ist weit verzweigt. Das Gebiet ist mittelmässig erschlossen:
 - MIV: Zufahrt ab Anschluss A13 Thusis über die Albulastrasse mit Durchquerung von Wohngebieten.
 - ÖV: TG Surava liegt im Einzugsgebiet einer RhB-Haltestelle, keine Bushaltestellen in Nahbereich. Das Teilgebiet (TG) Tiefencastel verfügt über keine Basisschliessung mit dem ÖV. In 500 m Distanz befindet sich eine Bushaltestelle. Das Teilgebiet Surava verfügt über die ÖV-Güteklasse E.

Teilgebiet Surava:
 - Gewerbezone
 - Absicht, einen Teil des Gebiets für touristische Angebote im Zusammenhang mit der Albula-Bahnlinie zu nutzen. Detailhandel ist ausgeschlossen.
 - Das Gebiet ist im Regionalen Richtplan festgelegt.
 - Über ein Bebauungskonzept ist ein verträgliches Nebeneinander von touristischen und gewerblichen Nutzungen sicherzustellen.

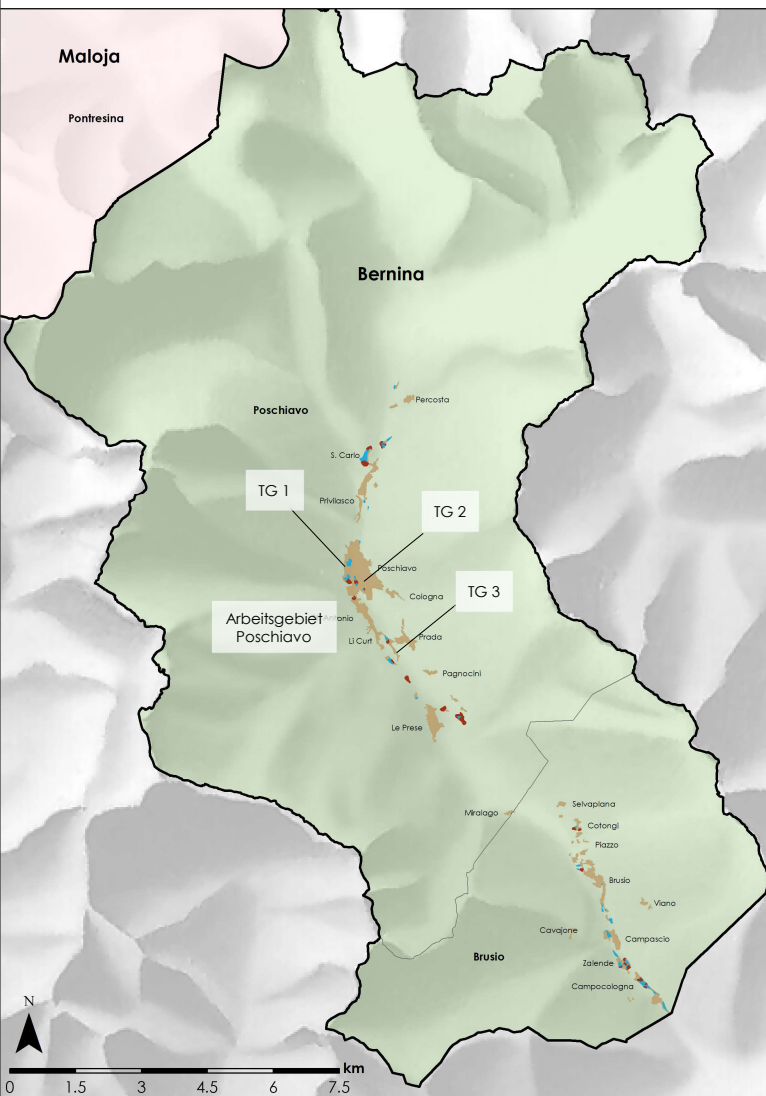
Teilgebiet Tiefencastel:
 - Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, wobei ein betriebsgebundener Wohnraum bis 30 % zulässig ist. Detailhandel ist ausgeschlossen.
 - Die Erweiterung der Industrie-Gewerbezone in Richtung Osten wurde sistiert bis ein Bedarfsnachweis, ein Verfügbarkeitsnachweis und ein Gestaltungskonzept vorliegt.

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszoningpotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Bernina

Amt für Raumentwicklung 11.10.21



Die Region Bernina funktioniert als Bindeglied zwischen dem Obere Engadin und dem nahen italienischen Ausland. Die verstärkte wirtschaftliche Zusammenarbeit mit dem Veltlin kann als Chance für die Zukunft gesehen werden. Geprägt ist die Region von landschaftlichen und kulturellen Qualitäten. Die Bevölkerungsentwicklung stagnierte in den letzten Jahren. Bezüglich Unternehmensstruktur verzeichnete die Region in den letzten Jahren eine positive Entwicklung. Die Region verfügt über einen relativ geringen Umfang an Arbeitszonen, von denen insgesamt rund 21 % noch unüberbaut (Überbauungsstand C) sind. Das Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung Poschiavo befindet sich zu grossen Teilen innerhalb des Ortes, weshalb darauf geachtet werden muss, dass die zukünftige Entwicklung des Standortes gezielt und in Abstimmung mit angrenzenden, sensiblen Nutzungen vollzogen wird.

Übersicht Region Bernina

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtfläche der Arbeitszonen
Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021. Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020. Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO); Landkarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016

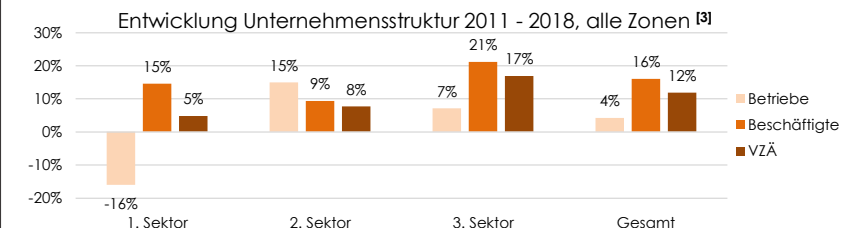
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum Poschiavo	4,1	82%	-	0%	0,9	18%	-	0%	5,0
Lokale Gebiete	17,3	75%	-	0%	5,1	22%	0,6	3%	23,0
Gesamtergebnis	21,4	76%	-	0%	6,0	21%	0,6	2%	28,0

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Bernina rund 8,3 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



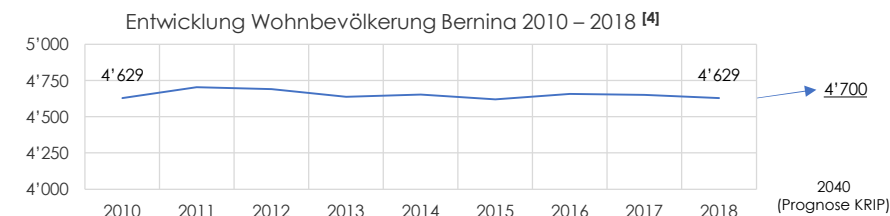
Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Bernina	2'046	2'289	2'200	18%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A ^[1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht ^[2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 ^[3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen: rund 180 VZÄ
2. Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel): rund 55 VZÄ
3. Hochbau: rund 45 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Bernina	4'629	4'629	0,00%	4'700	0,04%
Graubünden	192'621	198'379	0,37%	226'600	0,61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP ^[5]

Poschiavo

Die Teilgebiete sind gut erschlossen und eher locker überbaut. Von den unerbauten Flächen sind nur drei Parzellen am Poschiavino (TG2 und TG3) verfügbar:

- MIV: Zufahrt bei TG1 und TG2 ab Hauptstrasse, TG3 verfügt über eine direkte Anbindung
- ÖV: Alle Teilgebiete sind im Einzugsgebiet zweier RhB Haltestellen mit Bushaltestellen.
- ÖV-Güteklasse D (TG1), ÖV-Güteklasse F (TG2), ÖV-Güteklasse D und F (TG3)

Teilgebiet (TG1) am westlichen Dorfrand:

- Gewerbezone für Gewerbe-/Handwerks und Lagerbetriebe

Teilgebiet (TG2) innerhalb des Dorfes:

- Gewerbezone für Gewerbe-/Handwerks und Lagerbetriebe
- Die Flächen sind sensibel in Abstimmung mit angrenzenden Nutzungen weiterzuentwickeln, wobei aufgrund der zentralen Lage Nachverdichtungen anzustreben sind
- Grenz an den Poschiavino und damit an Gefahrenzone 1

Teilgebiet (TG3) ausserhalb des Dorfes:

- Gewerbezone für Gewerbe-/Handwerks und Lagerbetriebe
- Grenz an Poschiavino und damit an Gefahrenzone 1
- Das Erweiterungsgebiet ist nicht verfügbar und liegt in Gefahrenzone 2

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszoningpotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Maloja

Die Region Maloja ist stark touristisch geprägt und verfügt mit St. Moritz ein Zentrum von internationaler Ausstrahlung. Die Entwicklung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren war eher rückläufig, auch die Beschäftigung zeigt eine rückläufige Entwicklung auf. Gemessen an der Grösse der Region ist der Umfang der Arbeitsgebiete eher gering. Rund 10 % der VZÄ sind innerhalb der Arbeitszonen registriert. Mit einem Anteil an unüberbauten Gewerbemisch-, Gewerbe- und Industriezonen (Überbauungsstand C) von rund 11 % sind die Reserven im kantonalen Vergleich eher klein. Von den drei Arbeitsgebieten mit überkommunaler Bedeutung befindet sich das grösste in Samedan, welches aufgrund seiner Lage für emittierende Betriebe geeignet ist.

Übersicht Region Maloja

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

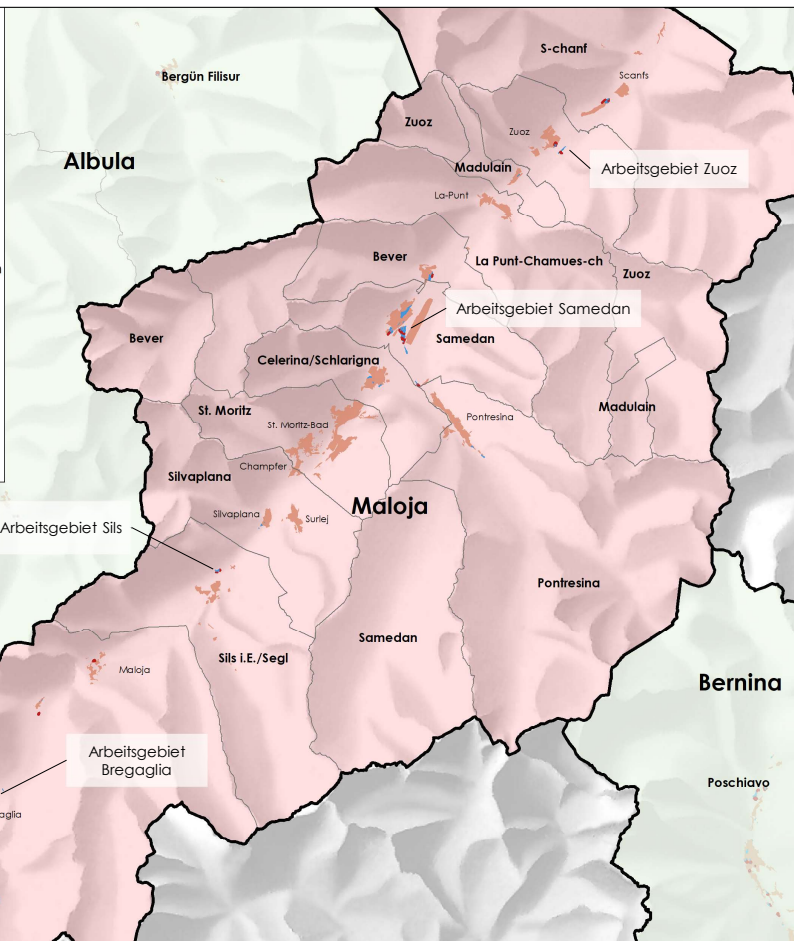
- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtläche der Arbeitszonen
 Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
 Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO); Landeskarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016



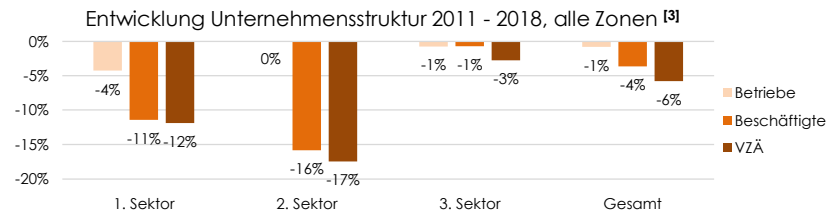
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum Samedan, Sils und Zuoz	13,9	88%	-	0%	1,2	8%	0,7	5%	15,9
Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum Bregaglia	0,7	26%	-	0%	2,1	74%	-	0%	2,8
Lokale Gebiete	35,7	92%	-	0%	3,2	8%	-	0%	38,9
Gesamtergebnis	50,3	87%	0	0%	6,5	11%	0,7	1%	57,6

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Maloja rund 1,6 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Maloja	14'881	14'016	15'200	10%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

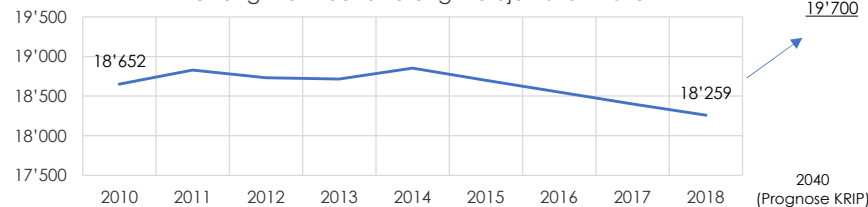
*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A^[1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht^[2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018^[3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe : rund 280 VZÄ
2. Hochbau: rund 220 VZÄ
3. Handel mit Motorfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen: rund 90 VZÄ

Demographie:

Entwicklung Wohnbevölkerung Maloja 2010 – 2018 [4]



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Maloja	18'652	18'259	-0.26%	19'700	0.26%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP [5]

Samedan, Cho d-Punt

Einziges grössere und zentral gelegene Industrie- / Gewerbegebiet im Oberengadin:

- Erschliessung: Es besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz, das Arbeitsgebiet liegt teilweise im Einzugsgebiet (600 m) einer RhB Haltestelle. In der Hauptsaison verfügt der Standort über die ÖV-Güteklasse C und D, in der Nebensaison durchgängig D.
- Gewerbestandort mit Eignung für grossflächige und emittierende Betrieb, heute hoher Anteil an Detailhandel. Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gemäss Profil nicht zulässig. Wohnen ist ausgeschlossen.

Zuoz (Teilgebiete (TG) Resgia Nord-Ost und Resgia Süd-West)

- Erschliessung: Direkt an Kantonsstrasse angebunden, jedoch keine ÖV-Erschliessung
- Potenzielle Einschränkungen durch angrenzende Gefahrenzonen 1 und 2, belasteter Standort und Gewässerschutzbereich Au

TG Nord-Ost: Gewerbegebiet, wobei publikumsorientierte Nutzungen nicht zulässig sind

TG Süd-West: Gewerbe mit publikumsorientierten touristischen Nutzungen, Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist jedoch nicht zulässig

Sils-Füglia

- Gewerbestandort, wobei publikumsorientierte Nutzungen ausgeschlossen sind
- Erschliessung: Via Kreisel direkt an Kantonsstrasse, jedoch keine ÖV-Güteklasse (600 m Distanz zu Bushaltestelle)
- Potenzielle Einschränkungen durch überlagernder Gewässerschutzbereich A und Gefahrenzonen 2, sowie angrenzendes BLN.

Bregaglia «Cröh»:

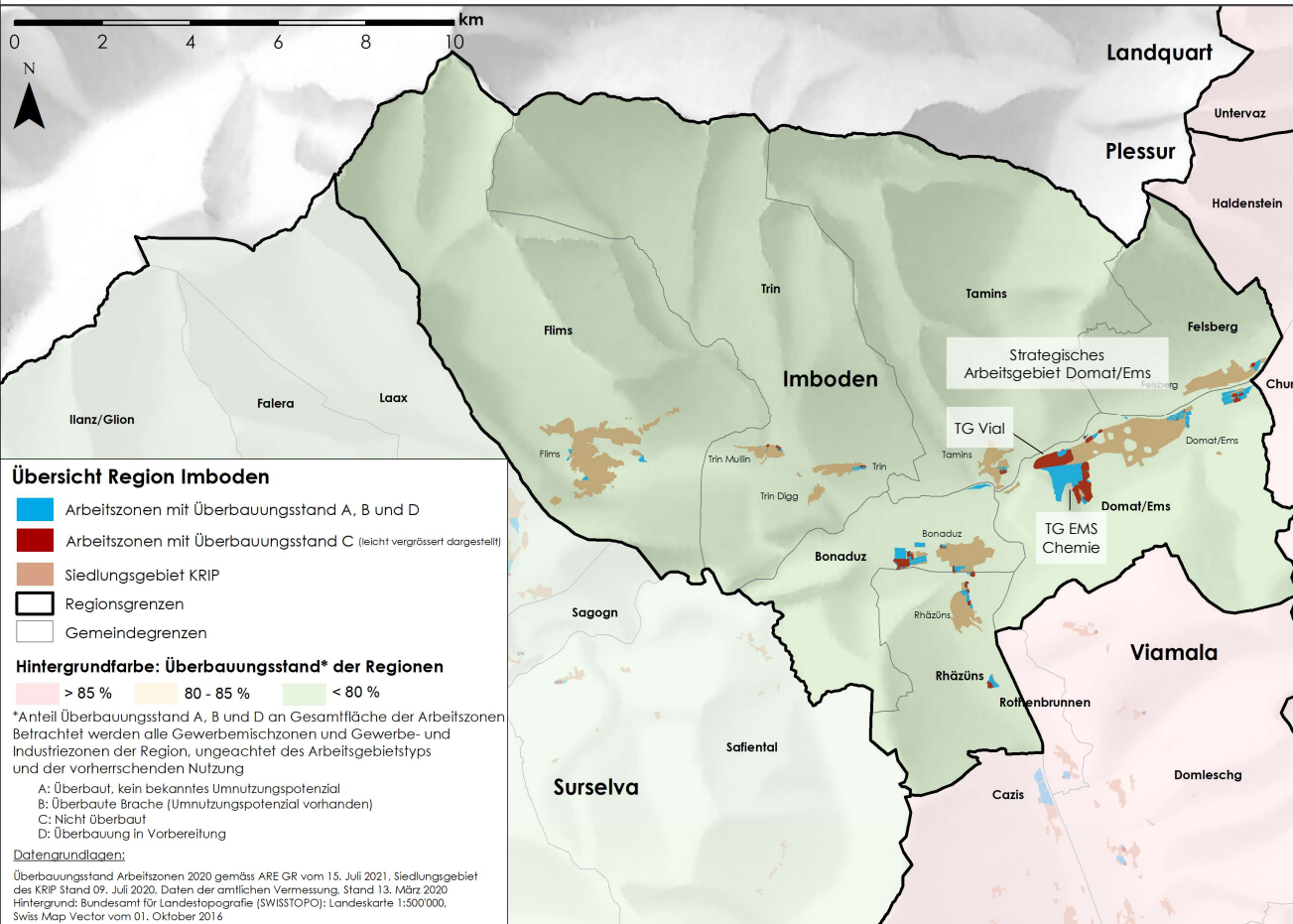
- Positionierung des Standorts ist noch ausstehend, es ist zu klären, inwiefern zukünftige Erweiterungsflächen genutzt werden sollen. Prüfen von Nachverdichtung und effizientem Flächenverbrauch notwendig
- ÖV: Im Einzugsgebiet einer Bushaltestelle aber durch periphere Lage keine ÖV-Güteklasse
- MIV: Direkter Anschluss an übergeordnetes Strassennetz, Einzugsgebiet mit ca. 3'000 Einwohnern gering
- Angrenzend an Hotelzone, aufgrund Bedeutung des Tourismus ist das Erscheinungsbild wichtig
- Gewerbestandort wobei Detailhandel ausgeschlossen wird

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszoningpotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Imboden

Die Region Imboden zeichnet sich durch ein sehr starkes wirtschaftliches und demographisches Wachstum aus. Die Arbeitsgebiete konzentrieren sich weitgehend auf Standorte im Talboden (insbesondere in den Gemeinden Bonaduz, Domat/Ems und Rhäzüns). Rund 26 % aller Gewerbe- und Industriezonen und Gewerbemischzonen sind noch unüberbaut (Überbauungsstand C). Die Region verfügt mit dem Arbeitsgebiet in Domat/Ems eines der zwei strategischen Arbeitsgebiete im Kanton. Von diesen strategischen Flächen sind noch grosse Teile unüberbaut. Sie sind vor allem wertschöpfungsintensiven und exportorientierten Nutzungen vorbehalten. Durch die gezielte Neuansiedlung von ausgewählten Unternehmungen sollen Impulse für die Entwicklung in der Region und über die Regionsgrenze hinaus gesetzt werden. Die Region liegt im Einzugsgebiet von Chur, vor allem die nahe bei Chur gelegenen Betriebe profitieren bezüglich Arbeitskräften und Kunden von dieser Nähe. Im Vordergrund steht tendenziell verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen sind überwiegend in Chur angesiedelt.



Übersicht Region Imboden

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtlfläche der Arbeitszonen
 Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
 B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
 C: Nicht überbaut
 D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:
 Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
 Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO): Landeskarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016

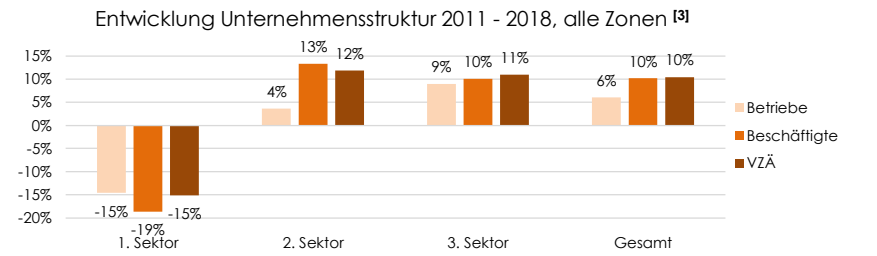
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtlfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Strategisches Arbeitsgebiet Domat/Ems	49,6	61%	0,3	0%	31,0	38%	-	0%	80,9
Lokale Gebiete	61,2	87%	-	0%	8,7	12%	0,2	0%	70,2
Gesamtergebnis	110,8	73%	0,3	0%	39,8	26%	0,2	0%	151,1

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Imboden rund 11,8 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzungen (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:

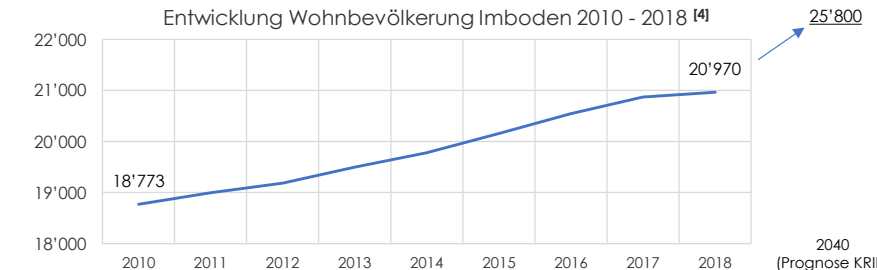


Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Imboden	6'114	6'750	7'800	49%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018^[3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

- Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen: rund 1010 VZÄ
- Herstellung von chemischen Erzeugnissen: rund 930 VZÄ
- Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe: rund 190 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Imboden	18'773	20'970	1.46%	25'800	1.07%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP^[5]

Domat/Ems – Vial

Das Arbeitsgebiet hat kantonale und nationale Ausstrahlung. Das Gebiet ist allgemein gut erschlossen:

- MIV: Zufahrt ohne Durchquerung von Wohngebieten auf übergeordneten Strassennetz ab Anschluss A13
- ÖV: Grösstenteils innerhalb 600 m Radius von RhB-Haltestelle, zusätzlich Bushaltestelle im Nahbereich. ÖV-Güteklasse teils C, in grossen Teilen D
- Industriegleisanschluss SBB und RhB

Teilgebiet (TG) Ems Chemie:

- Industriezone
- Nutzung mit qualifizierten Arbeitsplätzen und exportorientierten Unternehmen angestrebt
- Nutzungen mit intensivem Landverbrauch und geringer Arbeitsplatzdichte nicht zugelassen
- Südlich der Bahnlinie sind alle industriellen Anlagen sowie gewerbliche Bauten genutzt. Im östlichen Bereich dieser Zone gibt es noch Freiflächen, welche nicht verfügbar sind (Ems Chemie AG).

Teilgebiet (TG) Vial:

- Industriezone für strategische Ansiedlungen von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte (Option für Ansiedlung holzverarbeitender Betriebe weiterhin möglich)
- Verzicht auf Detailhandel
- Ein hochwertiges Gestaltungs- und Etappierungskonzept ist auszuarbeiten
- Es besteht eine Arealplanpflicht (ausgenommen: fest definierter Erstanwendungsbereich)
- Baurechte beim Kanton

Datengrundlagen

[1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)

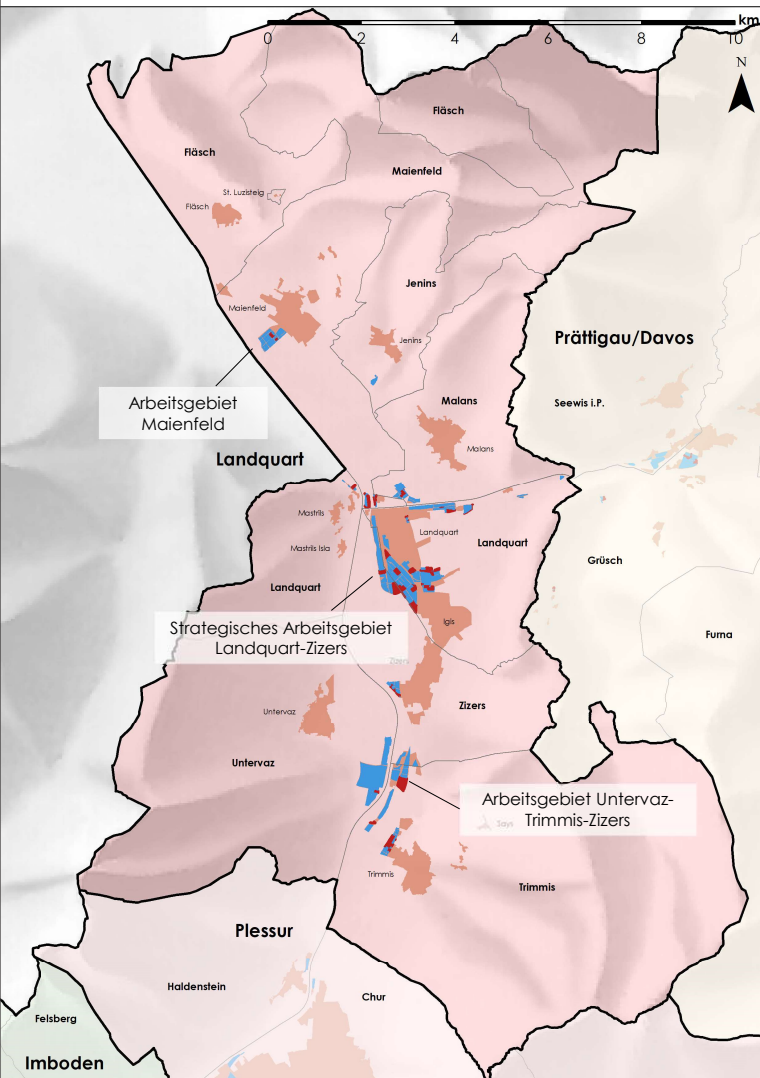
[2] ARE GR: Um- und Auszoningpotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021

[3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018

[4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018

[5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Landquart



Die Region Landquart zeichnet sich durch ein sehr starkes wirtschaftliches und demographisches Wachstum aus. Die Region verfügt über drei Arbeitsgebiete von überkommener Bedeutung, wobei das Gebiet Landquart-Zizers eine strategische Bedeutung für den Kanton aufweist. Der Standort Landquart-Zizers sowie die ganze Region profitiert von der zentralen Lage zwischen Chur und Sargans und der Funktion als Zugang zum Prättigau. Das Einzugsgebiet erstreckt sich bis an den Walensee im Westen, Buchs SG im Norden und Rhäzüns im Süden. Während in Chur eher Nutzungen im Dienstleistungssektor dominieren, sind insbesondere die Gebiete Landquart-Zizers und Untervaz-Trimmis-Zizers von flächenintensiveren Gewerbe- und Industrienutzungen geprägt. Die Bedeutung der Arbeitsgebiete für die Region aber auch darüber hinaus zeigt sich nicht zuletzt im hohen Anteil der VZÄ welche innerhalb der Arbeitsgebiete registriert sind (fast 50 % aller VZÄ der Region sind in den Arbeitsgebieten registriert). In Angesicht des starken Wachstums ist der Anteil von 12 % unüberbauten Arbeitszonen (Überbauungsstand C) als knapp zu beurteilen.

Übersicht Region Landquart

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtfläche der Arbeitszonen
 Betrachtet werden alle Gewerbezonen und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
 Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOP): Landeskarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016

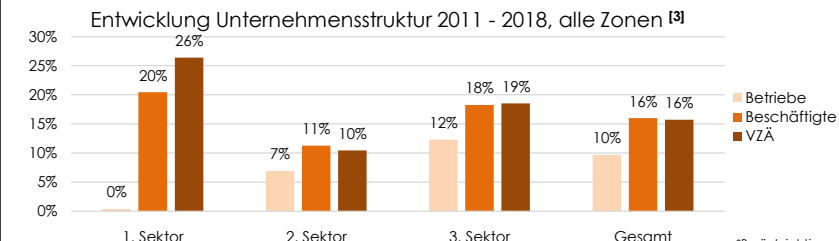
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Strategisches Arbeitsplatzgebiet Landquart-Zizers	63,0	79%	-	0%	12,9	16%	4,2	5%	80,1
Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum Maienfeld und Untervaz / Trimmis / Zizers	71,4	89%	1,2	2%	5,4	7%	1,8	2%	79,9
Lokale Gebiete	35,8	84%	-	0%	6,8	16%	0,1	0%	42,8
Gesamtergebnis	170,2	84%	1,2	1%	25,1	12%	6,2	3%	202,7

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbezonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Landquart rund 10,3 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzungen (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



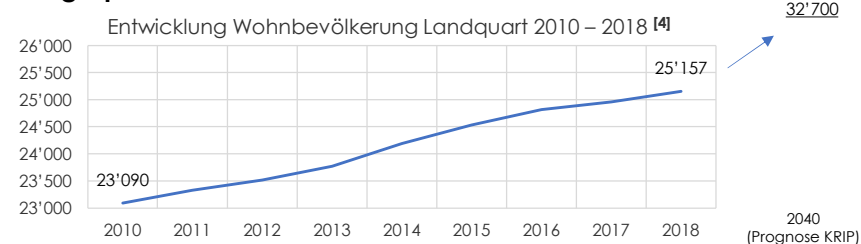
Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Landquart	8'949	10'357	12'700	48%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbezonen mit Überbauungsstand A^[1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht^[2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018^[3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe: rund 755 VZÄ
2. Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen): rund 465 VZÄ
3. Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen: rund 385 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Landquart	23'090	25'157	1.12%	32'700	1.32%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP^[5]

Landquart-Zizers:

Teilgebiete Landquart Industrie Nord, Landquart Fabriken, Tardis West, Tardis Ost und Landquart Industrie Süd

- Das Gebiet weist von allen Arbeitsgebieten im Kanton das grösste Einzugsgebiet auf und ist aufgrund seiner Lage vor allem für Industrie und Gewerbe geeignet, Detailhandel ist nur im TG Tardis West vorzusehen, jedoch mit Vorgaben bezüglich Gestaltung
- Das ganze Gebiet ist sowohl mit dem ÖV (im Einzugsgebiet dreier Bahnhofstellen), Güteklassen A - D), als auch strassenseitig (keine Durchquerung von Wohngebieten bis zum Autobahnzubringer) gut erschlossen und verfügt über mehrere Industriezuleitungen
- Aufgrund der schwindenden Flächenreserven sind Bebauungen gezielt zu steuern, wobei ein Fokus auf Gewerbenutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte und Wertschöpfung gerichtet werden soll

Maienfeld:

- Das Gebiet ist direkt an das übergeordnete Strassennetz und die Autobahn angebunden, durch den Bahnhof Maienfeld weist das Gebiet die ÖV-Güteklassen C und D (in der Nebensaison nur D) auf
- Die heutige qualitativ hochwertige Gestaltung soll erhalten und weiterentwickelt werden
- Gewerbestandort, wobei Detailhandel mit Ausnahme täglicher Bedarf möglich ist

Untervaz-Trimmis-Zizers:

Teilgebiete Untervaz und Trimmis/Zizers

- Direkter Anschluss an übergeordnetes Strassennetz und Autobahn, ÖV-Güteklassen überwiegend D (teils C), jedoch unattraktive Fusswege. Das Teilgebiet Untervaz verfügt zudem über einen Industriezuleitungsanschluss
- TG Untervaz: Industriestandort auch für emittierende Betriebe geeignet, Kleingewerbe nur untergeordnet zulässig, publikumsorientierte Nutzungen sind ausgeschlossen
- TG Trimmis/Zizers: Gewerbe- und Industriestandort, wobei publikumsorientierte Nutzungen ausgeschlossen sind

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszoningpotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommener Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Engiadina Bassa/Val Müstair

Amt für Raumentwicklung 11.10.21

Die Region Engiadina Bassa/Val Müstair (EBVM) wies in den letzten Jahren ein Rückgang hinsichtlich Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung auf. Zu den Stärken der Region zählen die hochstehenden und für die Wertschöpfung wichtigen touristischen Angebote (Nationalpark, UNESCO Weltkulturerbe Kloster Müstair, Bergbahnen, Biosfera Val Müstair). Es bestehen enge Verflechtungen mit dem nahen ausländischen Wirtschaftsumfeld, das Zollfreigebiet Samnaun ist hierbei ein wichtiger Faktor. Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen mit Exportcharakter im Grenzgebiet sind weiterzuentwickeln, während die hohe Qualität der Landschafts- und Ortsbilder erhalten und gestärkt werden soll. Mit rund 23 % unüberbauten Arbeitszonen (Überbauungsstand C) weist die Region relativ gross dimensionierte Reserven auf.

Übersicht Region Engiadina Bassa / Val Müstair

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

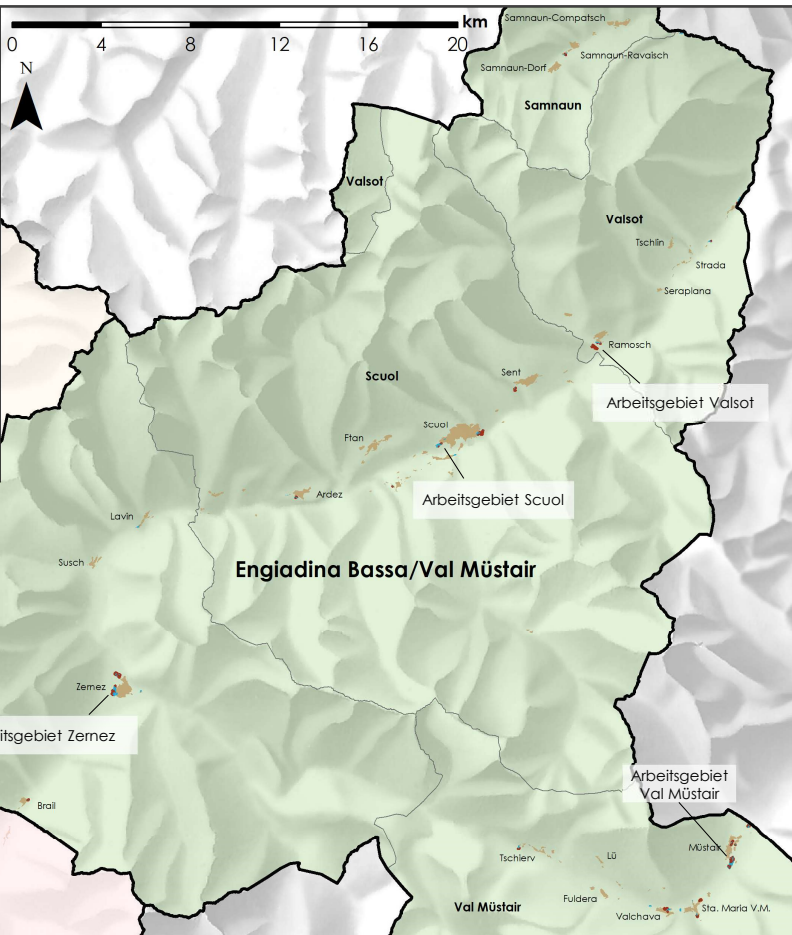
- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtläche der Arbeitszonen
Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO); Landeskarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016



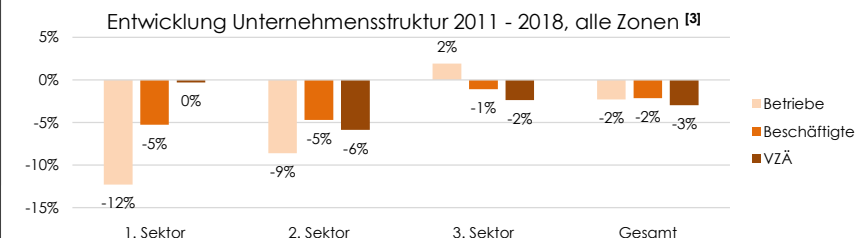
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum Scuol, Val Müstair und Zemez	15,1	72%	0,3	1%	4,3	21%	1,2	6%	20,9
Lokale Gebiete	20,1	75%	-	0%	6,6	24%	0,2	1%	26,8
Gesamtergebnis	35,1	74%	0,3	1%	10,9	23%	1,4	3%	47,7

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Engiadina Bassa/Val Müstair rund 4,5 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



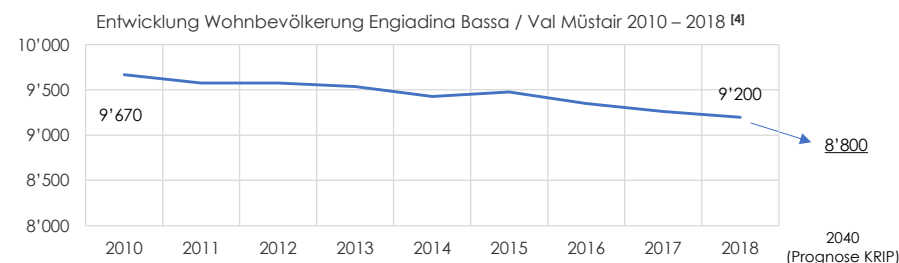
Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
EBVM	5'423	5'262	5'000	14%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A [1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht [2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 [3] sind die drei Wirtschaftsseige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Hochbau: rund 130 VZÄ
2. Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel): rund 125 VZÄ
3. Gastronomie: rund 115 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Engiadina Bassa/Val Müstair	9'670	9'200	-0.61%	8'800	-0.25%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP [5]

Zemez «Cul»:

- Das Gebiet ist vorwiegend für Gewerbe mit lokaler Ausrichtung geeignet, Detailhandel des täglichen Bedarfs ist westlich der Gleise ausgeschlossen
- Strassenseitige Erschliessung mittels Durchquerung von Wohngebiet, ÖV-Güteklasse D oder F (Nebensaison), teilweise Industrie Gleisanschluss
- Der Standort grenzt an den Inn und somit an die Gefahrenzone 1 und zusätzlich an eine Naturschutzzone
- Das Gebiet soll in seinem Erscheinungsbild bewusst und sensibel gestaltet werden

Val Müstair:

- ÖV-Güteklassen E bis F, je nach Zufahrt ist die Durchquerung eines Wohngebietes nötig
- Das Gebiet ist grösstenteils überbaut und liegt in der Gefahrenzone 2, im Osten grenzt die Gefahrenzone 1 an
- Gewerbezone bestimmt für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, wobei Detailhandel ausgeschlossen ist
- Bewusste und sensible Gestaltung aufgrund touristischer Bedeutung der Region notwendig

Valsot, Plan da Muglin:

- Das Gebiet ist nicht mit dem ÖV erschlossen, Verbesserung der strassenseitigen Erschliessung notwendig
- Für das Gebiet besteht eine Quartierplanpflicht, im Nordwesten besteht Verdichtungspotenzial
- Der Standort eignet sich für klassische Gewerbebetriebe. Detailhandel ist ausgeschlossen

Scuol (Buorna):

- Gewerbezone für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe und Fachmärkte, zur Stärkung des Ortszentrums wird Detailhandel ausgeschlossen
- Es besteht ein genehmigter Quartierplan
- Zufahrt über übergeordnetes Strassennetz mit Tangierung eines Wohngebietes, ganzjährig ÖV-Güteklasse D
- Standort ist nur zum Teil überbaut, Baugrund müsste nach Vollenden des Aushubs auf Gasaustritte überprüft werden
- Prüfen, ob mit bestehendem tiermedizinischen Zentrum eine Schwerpunktsetzung in diesem Bereich möglich wäre

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Ausnutzungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Moesa

Amt für Raumentwicklung 11.10.21



Die Region Moesa umfasst die Mesolcina und das Calancatal. Die Mesolcina ist verkehrlich durch die Nationalstrasse A13 geprägt, welche die strassenseitige Hauptachse der Region darstellt. Insbesondere der südliche Teil der Region profitiert von der guten Erreichbarkeit aus der Agglomeration Bellinzona. Die periphere Lage des Calancats ist zwar entwicklungshemmend, dafür verfügt der Raum über landschaftliche Qualitäten, die erhalten und gefördert werden sollen. Mit rund 17 % unüberbauten Arbeitszonen (Überbauungsstand C) liegt die Region im kantonalen Durchschnitt. In den letzten Jahren wies die Region ein stark überdurchschnittliches prozentuales Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigung auf. Diese positive Entwicklung ist zu unterstützen und gezielt zu lenken. Das Potenzial des Arbeitsgebiets San Vittore soll zur Aufwertung der Region als Arbeitsstandort genutzt werden. Im Zusammenhang mit der Eröffnung der NEAT kann mittelfristig eine Standortaufwertung erwartet werden.

Übersicht Region Moesa

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtfläche der Arbeitszonen. Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung.

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020. Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO); Landkarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016

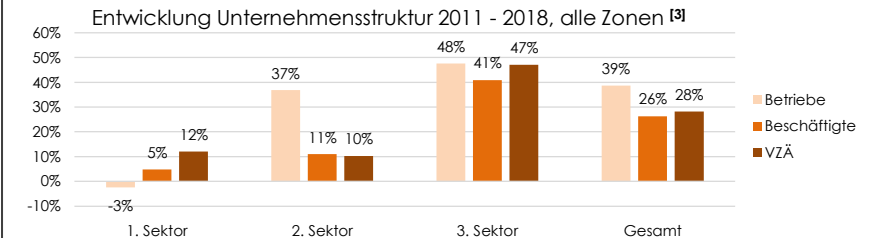
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum San Vittore	16.2	87%	-	0%	1.9	10%	0.6	3%	18.7
Lokale Gebiete	28.4	79%	-	0%	7.4	21%	0.1	0%	35.9
Gesamtergebnis	44.6	82%	-	0%	9.3	17%	0.7	1%	54.6

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Moesa rund 4,2 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



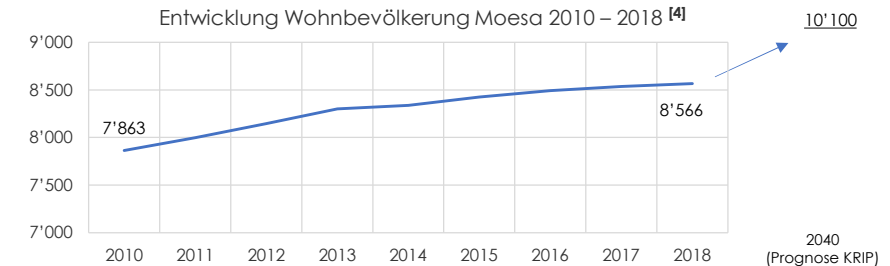
Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Moesa	2'521	3'233	3'500	20%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A [1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht [2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 [3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Hochbau: rund 120 VZÄ
2. Tiefbau: rund 90 VZÄ
3. Herstellung von Metallerzeugnissen: rund 75 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Moesa	7'863	8'566	1.12%	10'100	0.79%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP [5]

San Vittore

Das Arbeitsgebiet ist ein Gewerbestandort und die grösste Arbeitsplatz-Zone im italienisch-sprechenden Raum des Kantons:

- MIV: Die örtlichen und überörtlichen strassenseitige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Es besteht jedoch keine Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse A13).
- ÖV: Der Standort verfügt mehrheitlich über Güteklasse D; im Bereich Mitte-Osten ist er keiner Güteklasse zugewiesen.
- Der Standort ist erschlossen und mehrheitlich überbaut.
- Die «Zone Industriale» ist für leichte gewerbliche und industrielle Produktionen bestimmt (Art. 25 Baugesetz).
- Es ist eine Industriezone für die Ansiedlung von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte vorgesehen.
- Etablieren eines aktiven Managements für das Gesamtgebiet, welches eine inhaltliche und planerische Gesamtkonzeption für die bereits eingezonten sowie die Erweiterungsflächen umfasst.
- Prüfen, ob attraktiver und preislich für die Zielgruppen abgestimmter Wohnraum in ausreichendem Masse verfügbar ist, ob Freizeitaktivitäten vorhanden sind und die Anbindung an den ÖV optimiert werden kann.
- Eine Aufgabe für die zukünftige Planung betrifft die Bereitstellen von entsprechenden Flächengrössen für die hier angestrebten Grossbetriebe.

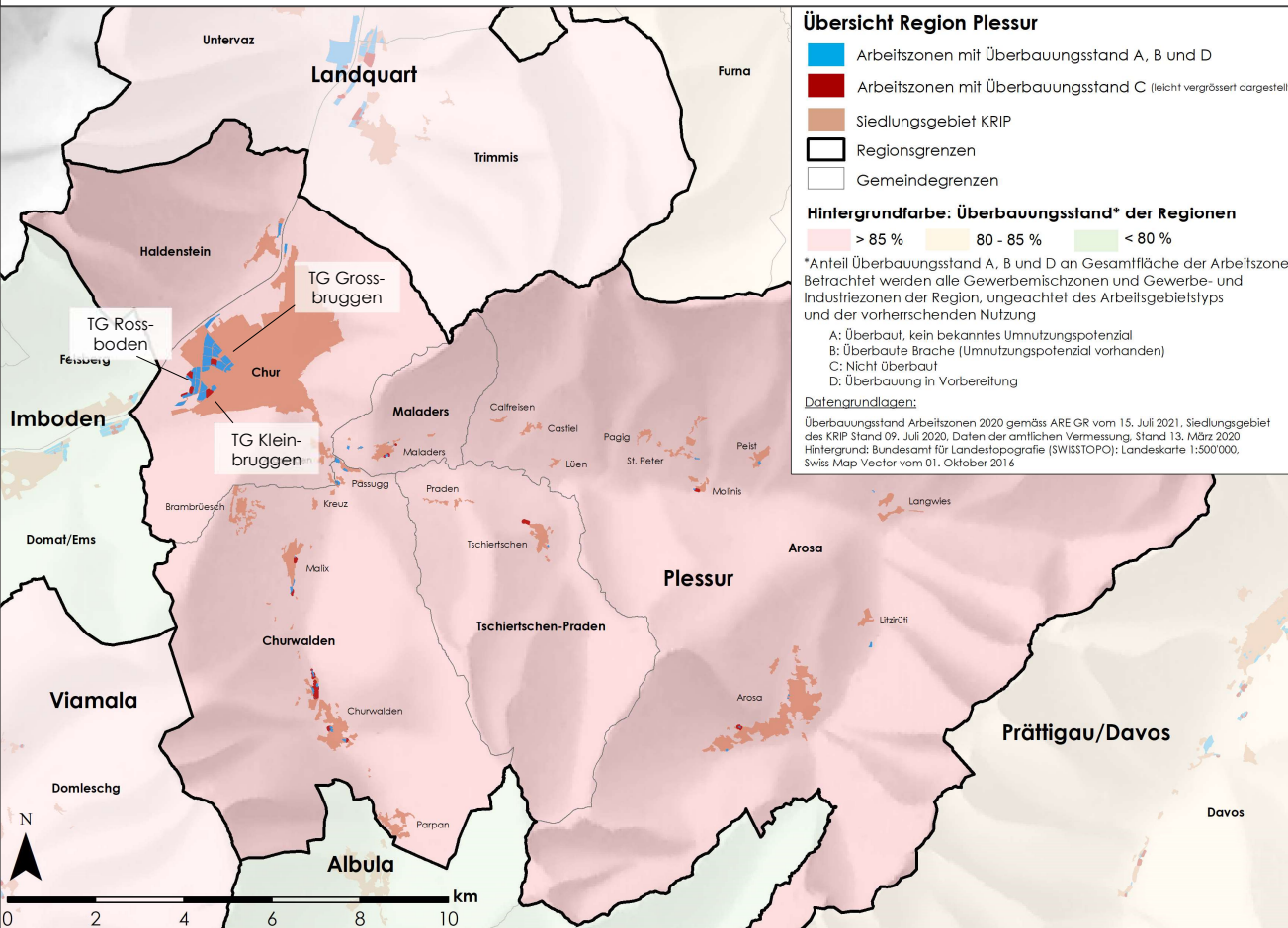
Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Ausnutzungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Plessur

Amt für Raumentwicklung 11.10.21

Die Region Plessur ist einerseits geprägt durch das urbane und kantonale Hauptzentrum Chur und andererseits durch die touristischen Schwerpunkte in Arosa und Churwalden. Die Region wies in den letzten Jahren ein Wachstum auf, das relativ betrachtet etwa dem kantonalen Schnitt entspricht. Chur und seine unmittelbare Umgebung ist wohl das einzige Gebiet Graubündens, welches in bestimmten Bereichen im nationalen Standortwettbewerb mithalten kann. Während in den angrenzenden Regionen Imboden und Landquart tendenziell verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Industrie angesiedelt ist, ist Chur vor allem auf Dienstleistungen spezialisiert. Das Arbeitsgebiet Chur markiert das gewerbliche und industrielle Zentrum der Region, wobei gewisse Branchen von den Kooperationsmöglichkeiten mit der Fachhochschule profitieren. Der Standort ist bereits heute grösstenteils bebaut, wird jedoch zukünftig (auch aufgrund des Siedlungsdrucks) Umstrukturierungen erfahren.



Übersicht Region Plessur

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtfläche der Arbeitszonen
Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

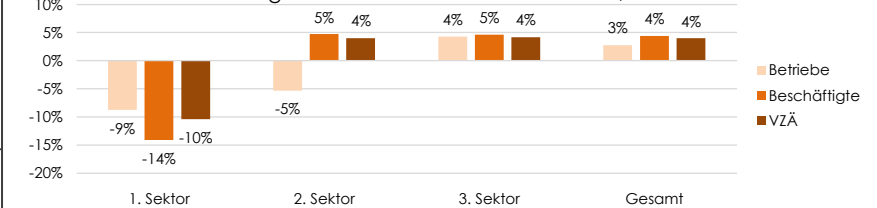
- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO); Landeskarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016

Unternehmensstruktur:

Entwicklung Unternehmensstruktur 2011 - 2018, alle Zonen [3]



Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Plessur	27'276	28'363	31'500	15%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

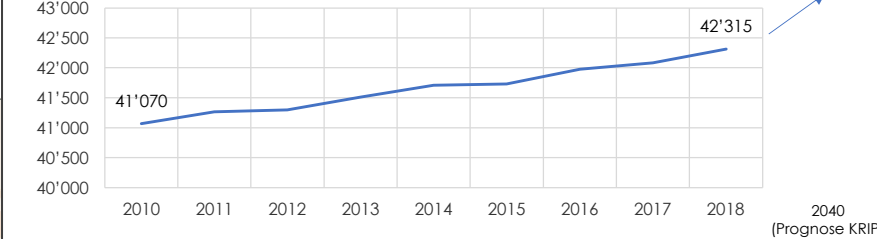
*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A [1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht [2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 [3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe: rund 540 VZÄ
2. Hochbau: rund 465 VZÄ
3. Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen): rund 455 VZÄ

Demographie:

Entwicklung Wohnbevölkerung Plessur 2010 - 2018 [4]



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Plessur	41'070	42'315	0.38%	47'700	0.57%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP [5]

Chur West

Die strassenseitige Erschliessung ist gut; die Zufahrt erfolgt ab Anschluss A13 Chur Süd. Für die Teilgebiete (TG) Grossbruggen und Kleinbruggen werden dabei teilweise Wohngebiete tangiert. Kleinbruggen und Grossbruggen liegen im Einzugsgebiet einer Bahnhofstasse (Chur West, RhB) und weisen die ÖV-Güteklasse C und D (Nebensaison) auf. Stärker emittierende Betriebe sind im Rahmen von Umstrukturierungen im TG Grossbruggen zu konzentrieren, während Kleinbruggen eher für gewerbliche Betriebe vorzusehen ist.

Teilgebiet Grossbruggen

- Standort für produzierendes Gewerbe und Industrie, grösstenteils bebaut und grenzt im Osten an die Gefahrenzone 1. Detailhandel ist im Rahmen einer Umstrukturierung auszuschliessen.

Teilgebiet Kleinbruggen

- Gewerbe- und Industriestandort, wobei auf eine hochwertige Gestaltung hinzuwirken ist.
- Der Standort ist grösstenteils bebaut, die Verfügbarkeit der grösseren unbebauten Fläche angrenzend an ein Industriegleis ist in Vorbereitung.

Teilgebiet Rossboden

- Gewerbestandort, wobei Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zulässig ist.
- Der Standort ist zur A13 hin bebaut und grenzt im Nordwesten an die Grundwasserschutzzone.
- Die unbebauten Flächen sind erschlossen und verfügbar.
- Strategische Reserve für grosse Gewerbe- und Industriebetriebe mit einer hohen Anzahl Arbeitsplätzen pro Fläche.

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszoningpotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

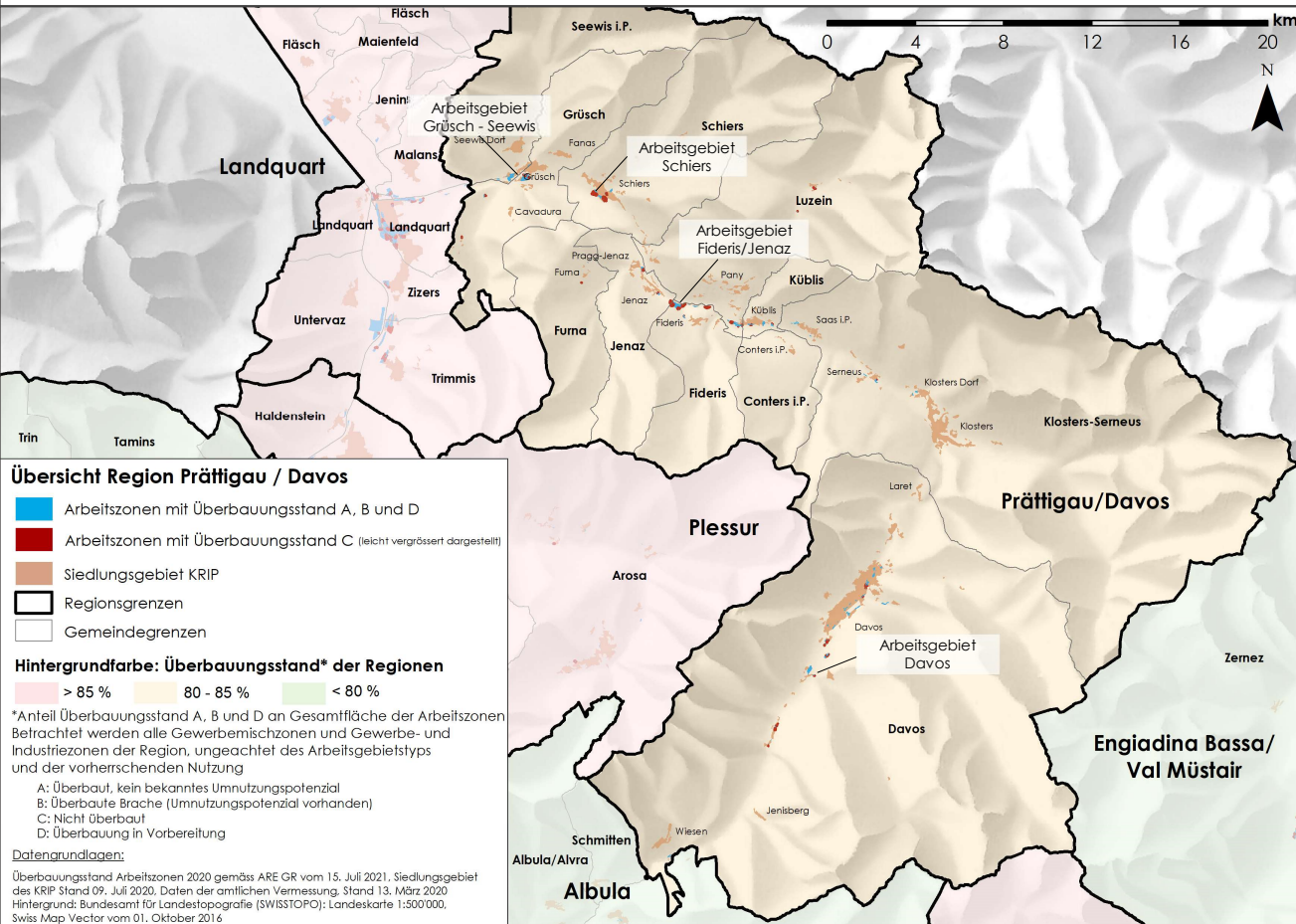
Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum Chur	50.5	89%	0.9	2%	3.9	7%	1.5	32	56.7
Lokale Gebiete	14.1	79%	-	0%	3.7	21%	-	0%	17.8
Gesamtergebnis	64.6	87%	0.9	1%	7.6	10%	1.5	1%	74.5

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung [1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021 [2] befinden sich in der Region Plessur rund 4,5 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Profil Region Prättigau/Davos

Die Region Prättigau/Davos wies in den letzten Jahren eine stagnierende, beziehungsweise leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Die Anzahl an Arbeitsstätten und Beschäftigten im Vollzeitäquivalent blieb etwa konstant. Mit Davos verfügt die Region über ein Zentrum von internationaler Ausstrahlung. Während Davos und Klosters vor allem touristisch geprägt sind, ist das vordere Prättigau ein wichtiger Standort für Industrie und Gewerbe und profitiert von der Nähe zum Rheintal. In der Region sind rund 18 % der Gewerbe-, Gewerbemisch- und Industriezonen noch unüberbaut (Überbauungsstand C), was etwa dem kantonalen Schnitt entspricht. Umfassende, ehemals brachliegende Flächen im kantonalen Arbeitsgebiet Fideris-Jenaz konnten in jüngster Vergangenheit einer Zwischennutzung zugeführt werden. In Zukunft sind weitere Bemühungen hinsichtlich Mobilisierung von inneren Reserven und Verstetigung von Zwischennutzungen zu unternehmen.



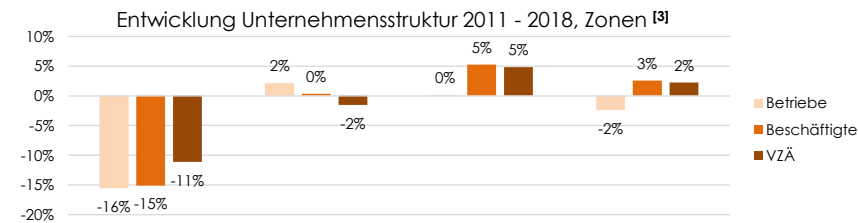
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum, Davos, Grösch-Seewis und Schiers	23,6	71%	-	0%	5,7	19%	0,7	2%	30,1
Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum Fideris / Jenaz	0,3	2%	-	0%	4,6	37%	-	0%	12,4
Lokale Gebiete	44,1	87%	-	0%	6,3	12%	0,3	1%	51,4
Gesamtergebnis	67,4	70%	-	0%	16,6	18%	1,0	1%	93,9

A – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
B – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
C – Nicht überbaut
D – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Prättigau/Davos rund 9,2 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



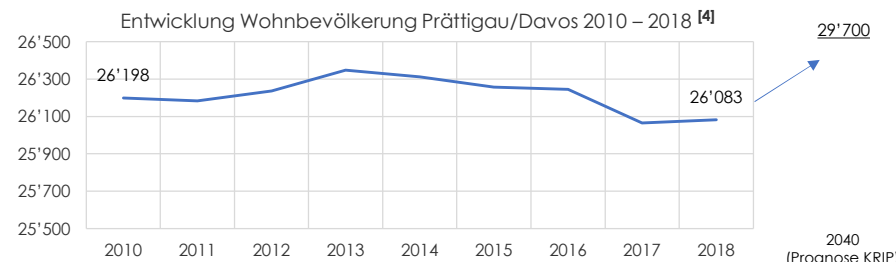
Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Prättigau/Davos	12'497	12'772	14'100	20%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A [1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht [2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 [3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Maschinenbau: rund 825 VZÄ
2. Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe: rund 355 VZÄ
3. Forschung und Entwicklung: rund 205 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Prättigau/Davos	26'198	26'083	-0,05%	29'700	0,55%
Graubünden	192'621	198'379	0,37%	226'600	0,61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP [5]

Davos, Frauenkirch

- Industrie- und Gewerbestandort, wobei sind flächenintensive, emissionslastige Nutzungen möglich sind.
- Der Standort liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au, wobei das nördliche Gebiet im Kataster der belasteten Standorte als «Betriebsstandort» kartiert ist.

Grösch-Seewis

- **Teilgebiet (TG) Grösch:** Gewerbezone für Produktions- und Lagerbetriebe
- **Teilgebiet (TG) Seewis:** Industriezone für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie Abfallanlagen
- Das vorhandene Standortprofil soll gestärkt werden. Der Standort wird daher bewusst auf national und international tätige Firmen ausgerichtet.

Schiers

- Gewerbe- und Industriestandort
- Die grosszügigen Industrie- und Gewerbebezonen südlich der Bahnlinie sind konsequent weiter zu entwickeln, wobei eine effizientere Bodennutzung anzustreben ist.
- Der Standort ist zur A13 hin bebaut und grenzt im Nordwesten an die Grundwasserschutzzone.

Fideris/Jenaz

- Industrie- und Gewerbestandort auch für stark emittierende Betriebe geeignet.
- Abstimmung zwischen Kanton und Gemeinde, welche Betriebe hier angesiedelt werden sollen und welche besser in der Nähe des Ortszentrums liegen sollten.
- Abstimmung mit Gemeinde Jenaz, auf deren Gemeindegebiet ein Teil der Erschliessung liegt.

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Surselva

Die Region Surselva umfasst sowohl das Regionalzentrum Ilanz, als auch ländlich und touristisch geprägte Räume wie die Val Lumnezia, das Safiental oder Disentis. Die Region verfügt mit einem Anteil von rund 24 % unüberbauten Arbeitszonen (Überbauungsstand C) über umfassende Reserven in den Arbeitsgebieten. In den letzten Jahren ist ein leichter Rückgang der Wohnbevölkerung festzustellen, die Beschäftigungsentwicklung war gesamtregional betrachtet rückläufig. Es gilt attraktive Rahmenbedingungen für die Wirtschaft zu schaffen und gleichzeitig die hochstehenden landschaftlichen Qualitäten zu bewahren. Der Arbeitsstandort Ilanz ist als Schlüssel für die Entwicklung der gesamten Region zu stärken. In den Arbeitsgebieten sollen zusehends Flächen mit guter ÖV-Erschliessung bereitgestellt werden. Ein Fokus ist zudem auf die Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe zu richten.

Übersicht Region Surselva

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

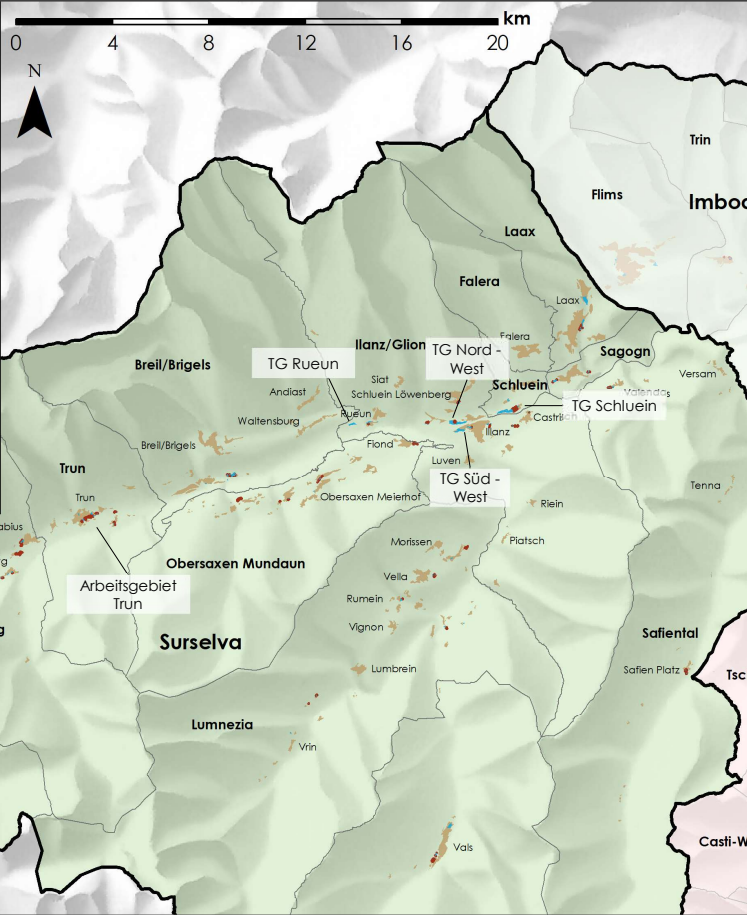
- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtfläche der Arbeitszonen
 Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
 Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO); Landkarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016



Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

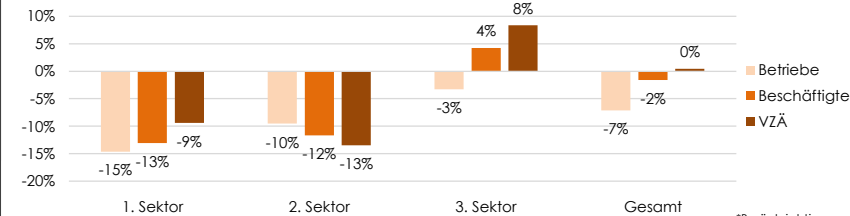
Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtfläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum Ilanz/Schluain	16,7	72%	-	0%	3,0	13%	3,5	15%	23,2
Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum Disentis/Mustér und Trun	7,1	67%	-	0%	3,5	33%	-	0%	10,6
Lokale Gebiete	44,5	73%	-	0%	15,7	26%	0,3	1%	60,6
Gesamtergebnis	68,3	72%	-	0%	22,2	24%	3,8	4%	94,4

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Surselva rund 13 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:

Entwicklung Unternehmensstruktur 2011 - 2018, alle Zonen ^[3]



Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Surselva	8'754	8'795	9'000	20%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

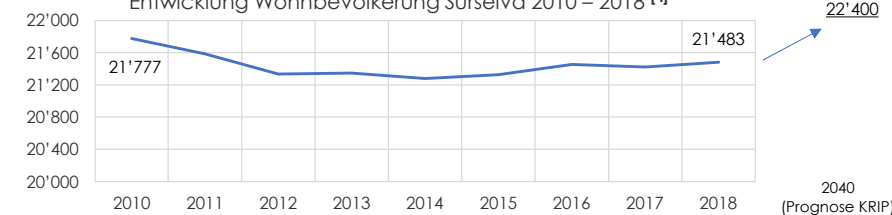
*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A ^[1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht ^[2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 ^[3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

- Landverkehr und Transport in Rohrleitungen: rund 295 VZÄ
- Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen): rund 240 VZÄ
- Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe: rund 170 VZÄ

Demographie:

Entwicklung Wohnbevölkerung Surselva 2010 - 2018 ^[4]



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Surselva	21'777	21'483	-0,17%	22'400	0,18%
Graubünden	192'621	198'379	0,37%	226'600	0,61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP ^[5]

Ilanz – Schluain
Teilgebiete Schluain, Ilanz Nord-West, Ilanz Süd-West und Rueun
 Das Arbeitsgebiet Ilanz – Schluain verfügt über insgesamt 4 Teilgebiete (TG) an unterschiedlichen Lagen. Die strassenseitige Erschliessung ist durchgehend gut, die ÖV-Erschliessung ist jedoch zu verbessern (einzig TG Nord-West mit ganzjähriger Güteklasse E). Das TG Ilanz Süd-West verfügt über einen Industriezweiganschluss, Detailhandel für den täglichen Bedarf wird grundsätzlich ausgeschlossen. Im TG Rueun ist Detailhandel generell auszuschliessen, während das TG Ilanz Nord-West diesbezüglich Potenzial aufweist.

Disentis/Mustér
Teilgebiete Pignola und Raveras
 Das Arbeitsgebiet erfüllt aufgrund des begrenzten Einzugsgebiets vor allem teilregionale Bedürfnisse. Beide Teilgebiete sind Gewerbestandorte, wobei Detailhandel des täglichen Bedarfs in Raveras und publikumsorientierte Nutzungen in Pignola nicht zulässig sind.
 - Strassenseitige Erschliessung: Die Zufahrt zum TG Raveras führt durch ein Wohngebiet, das TG Pignola ist ohne Durchquerung von Wohngebieten erreichbar.
 - ÖV: Beide Teilgebiete liegen mindestens teilweise im Einzugsbereich einer RHB-Haltestelle, es ist jedoch keine ÖV-Güteklasse zugewiesen.

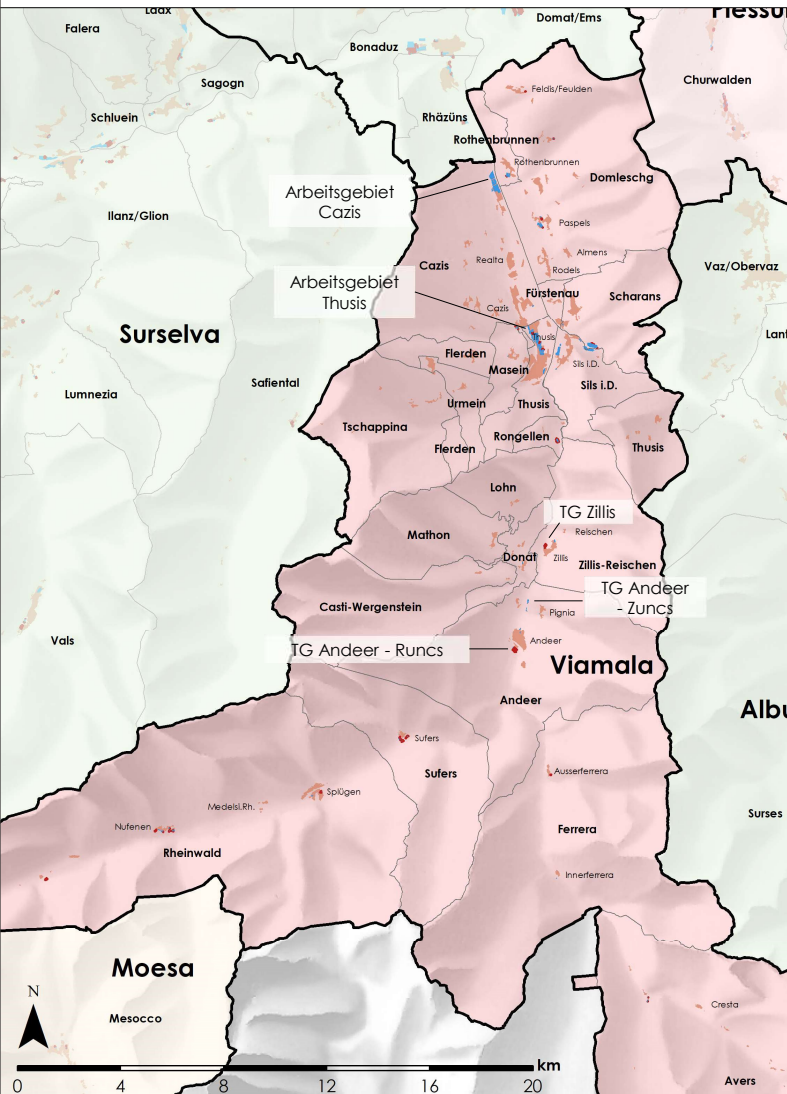
Trun
 - Gewerbestandort, wobei Detailhandel des täglichen Bedarfs ausgeschlossen ist.
 - Direkt an übergeordnetes Strassennetz angeschlossen, für Teilbereich im Südosten jedoch Durchquerung eines Wohngebiets notwendig. Alle Bereiche innerhalb 600 m Radius von RHB-Station, der südliche Bereich verfügt über die ÖV-Güteklasse D, die restlichen Bereiche die ÖV-Güteklasse F.
 - Aufgrund von Gefahrenzonen, Wald und eines Gewässers ist eine Erweiterung des Standorts begrenzt.

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszoningpotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018

Profil Region Viamala

Amt für Raumentwicklung 11.10.21



Die Region Viamala umfasst zahlreiche Täler, wobei die Nationalstrasse A13 die verkehrliche Hauptachse darstellt. Dies führt zu einer guten Erreichbarkeit, wovon auch die Arbeitsgebiete in der Region profitieren, die mehrheitlich entlang dieser Verkehrsachse gelegen sind. Das prozentuale Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigung der letzten Jahre war im kantonalen Vergleich überdurchschnittlich. Zukünftig sind regionale Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen) zu stärken. Das Regionalzentrum Thusis markiert mit seinem Arbeitsgebiet den Schwerpunkt bezüglich Arbeitsnutzung. Mit weniger als 10 % unüberbauten Arbeitszonen (Überbauungsstand C) verfügt die Region verhältnismässig gesehen über geringe Flächenreserven. Die Nutzungsorientierung der Arbeitsgebiete ist sehr divers. Dabei finden sich unterschiedliche Nutzungen innerhalb der Arbeitszonen mit hohem Flächenverbrauch, auch in den Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung. Vorhandene Reserven sind effizient zu nutzen und Potenziale gezielt zu aktivieren, wobei auch die Verlagerung und Zentralisierung von Lager-, Abstell- und Parkierflächen zu prüfen ist.

Übersicht Region Viamala

- Arbeitszonen mit Überbauungsstand A, B und D
- Arbeitszonen mit Überbauungsstand C (leicht vergrössert dargestellt)
- Siedlungsgebiet KRIP
- Regionsgrenzen
- Gemeindegrenzen

Hintergrundfarbe: Überbauungsstand* der Regionen

- > 85 %
- 80 - 85 %
- < 80 %

*Anteil Überbauungsstand A, B und D an Gesamtläche der Arbeitszonen
 Betrachtet werden alle Gewerbemischzonen und Gewerbe- und Industriezonen der Region, ungeachtet des Arbeitsgebietstyps und der vorherrschenden Nutzung

- A: Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B: Überbaute Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C: Nicht überbaut
- D: Überbauung in Vorbereitung

Datengrundlagen:

Überbauungsstand Arbeitszonen 2020 gemäss ARE GR vom 15. Juli 2021, Siedlungsgebiet des KRIP Stand 09. Juli 2020, Daten der amtlichen Vermessung, Stand 13. März 2020
 Hintergrund: Bundesamt für Landestopografie (SWISSTOPO): Landeskarte 1:500'000, Swiss Map Vector vom 01. Oktober 2016

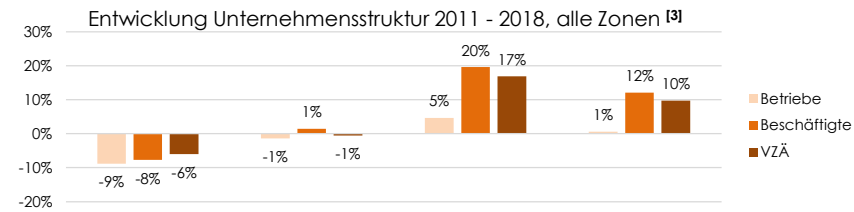
Übersicht heutige Überbauung Arbeitszonen**

Überbauungsstand 2020	A		B		C		D		Gesamtläche [ha]
	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	Fläche [ha]	Anteil Überbauungsstand	
Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum Thusis und Cazis	31,2	90%	2,9	8%	0,5	1%	-	0%	34,6
Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum Andeer – Zillis / Val Schons	1,7	44%	-	0%	2,2	56%	-	0%	3,9
Lokale Gebiete	29,5	88%	-	0%	3,6	11%	0,3	1%	33,4
Gesamtergebnis	62,4	87%	2,9	4%	6,3	9%	0,3	0%	72,0

- A** – Überbaut, kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- B** – Überbaut, Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
- C** – Nicht überbaut
- D** – Überbauung in Vorbereitung

** Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen unabhängig von heutiger Nutzung^[1]. Nach Schätzungen des ARE GR von 2021^[2] befinden sich in der Region Viamala rund 16,5 ha Arbeitszonen mit Überprüfungspotenzial aufgrund von zonenfremden Nutzung (Kategorie A1) und/oder potenzieller Überdimensionierung (Kategorie C1).

Unternehmensstruktur:



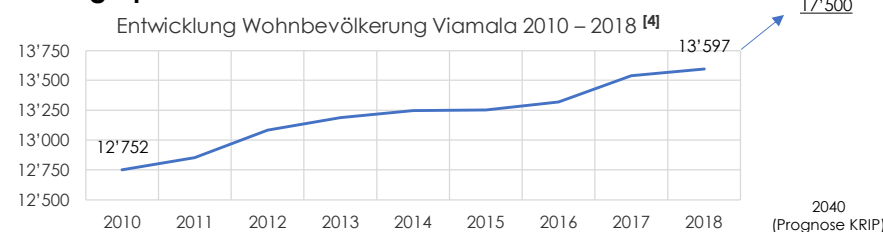
Vergleich VZÄ	Gesamtanzahl VZÄ 2011	Gesamtanzahl VZÄ 2018	Gesamtanzahl VZÄ 2040 gemäss Richtplan	Anteil VZÄ in Arbeitszonen 2018*
Viamala	4'820	5'286	6'600	13%
Graubünden	97'443	101'532	111'500	20%

*Berücksichtigung aller Gewerbe- und Industriezonen sowie Gewerbemischzonen mit Überbauungsstand A [1], unter Abzug der potenziell zonenfremdgenutzten Arbeitszonen Kategorie A1 gemäss Grundlagenbericht [2]

Gemäss Auswertung der STATENT Daten 2018 [3] sind die drei Wirtschaftszweige (Unterscheidung mittels NOGA-Codierung) mit den meisten VZÄ innerhalb der Arbeitszonen**:

1. Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe: rund 240 VZÄ
2. Energieversorgung: rund 100 VZÄ
3. Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen: rund 60 VZÄ

Demographie:



Vergleich Bevölkerung	2010	2018	Jährliches Wachstum 2010 - 2018	Prognose 2040 KRIP	Jährliches Wachstum 2015 - 2040 gemäss KRIP
Viamala	12'752	13'597	0.83%	17'500	1.31%
Graubünden	192'621	198'379	0.37%	226'600	0.61%

Beschrieb Arbeitsgebiete des KRIP [5]

Cazis, Realta

- Gewerbe- und Industriestandort, wobei aufgrund der guten strassenseitigen Erschliessung, der Lage ausserhalb des Ortszentrums und der geringen Sichtbarkeit auch emittierende Betriebe und flächenintensive Nutzungen geeignet sind. Detailhandel ist jedoch ausgeschlossen, um das Ortszentrum nicht zu schwächen.
- Erschliessung: Direkter Anschluss an das übergeordnete Strassennetz und den Autobahnzubringer in Rothenbrunnen, nördliche Hälfte des Gebiets liegt im Einzugsbereich einer RhB-Haltestelle, jedoch weist nur ein kleiner Teil im Norden und im Süden eine ÖV-Güteklasse (D und E) auf. Es besteht ein Industriezweigananschluss.

Thusis, Cazner Wiesen-Löser

- Das Arbeitsgebiet ist grundsätzlich ein klassischer Gewerbestandort, es hat sich jedoch ein Detailhandelschwerpunkt mit Lidl, Aldi und Landi gebildet. Zudem schränkt das direkte Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen die Entwicklung des Gewerbes ein. Die weitere Entwicklung des Arbeitsgebietes ist bewusst zu steuern, indem verschiedene Schwerpunkte und Teilgebiete differenziert werden sollen. Zusätzlicher Detailhandel ist nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelschwerpunkt vorzusehen, sofern dadurch der Ortskern nicht geschwächt wird.
- Gute strassenseitige Erschliessung, jedoch teils Beeinträchtigung von Wohnnutzungen. ÖV-Erschliessung nur teilweise (Basisererschliessung Güteklasse E, D im Bereich des Bahnhofs Thusis, Industriezweige teilweise vorhanden).

Andeer-Zillis/Val Schons

Teilgebiete (TG) Andeer-Runcs, Andeer-Zuncs und Zillis

- Erschliessung: Strassenseitige Erschliessung durchgehend mittel, im TG Zillis müssen jedoch Wohngebiete durchfahren werden. Eine ÖV-Erschliessung besteht in den Teilgebieten Andeer-Zuncs (D) und Zillis (F).
- TG Zillis: Dienstleistungs- und Gewerbestandort, der aufgrund empfindlicher ortsbaulicher Situation mehr auf touristische Nutzungen als auf Gewerbeansiedlung auszulegen ist (Informations- und Dienstleistungszentren).
- TG Andeer-Runcs und -Zuncs: Gewerbestandorte, wobei Detailhandel ausgeschlossen ist. Entwicklung der Gebiete soll auf hohe Sichtbarkeit der Standorte im touristisch geprägten Raum Rücksicht nehmen.

Datengrundlagen

- [1] Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2020 (Stand 15. Juli 2021) + Erhebung Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2020 (Stand 12. April 2021), sowie Geodaten des rechtskräftigen KRIP (Stand 15. Juli 2020)
- [2] ARE GR: Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung, Chur, 2021
- [3] Entwicklung Unternehmensstruktur und Angaben Beschäftigung / VZÄ: BFS (STATENT), 2011 - 2018
- [4] Bevölkerungsentwicklung: BFS (STATPOP), 2010 - 2018
- [5] Angaben zu Profilen Arbeitsgebiete des KRIP: Erläuterungsbericht Profilierung Arbeitsgebiete, Stand 14. November 2018