

Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR

Kurzbericht

Oktober 2021

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio



Impressum

Projektleitung

Boris Spycher, Amt für Raumentwicklung

Begleitgruppe

Dr. Jacques Feiner, Amt für Raumentwicklung

Linus Wild, Amt für Raumentwicklung

Rino Camenisch, Amt für Raumentwicklung

Paolo Giorgetta, Amt für Wirtschaft und Tourismus

Projektbearbeitung

Michael Ruffner, Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG

Moritz Baumgartner, Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG

Gestaltung/Foto

Markus Bär, Amt für Raumentwicklung

Titelblatt - Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz

Übersicht Inhalt

Mit der Genehmigung des KRIP-S durch den Bundesrat 2019 wurde der Kanton Graubünden unter anderem aufgefordert, innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Genehmigung Bericht zu erstatten über die Entwicklung der Arbeitszonen und zu erläutern, welche Kriterien für die Ermittlung des Bedarfs verwendet werden. Der vorliegende Kurzbericht fasst die wichtigsten Erkenntnisse der Berichterstattung zusammen und zeigt auf, wie der Bedarf der Arbeitszonen zu ermitteln ist. Dabei werden die Aufgaben von Kanton, Regionen und Gemeinden und das Zusammenspiel der Planungsebenen aufgezeigt.

1. Bestand und Entwicklung Arbeitszonen

2. Kriterien und Aufgaben für die Ermittlung des Bedarfs

A Kanton

B Regionen

C Gemeinden

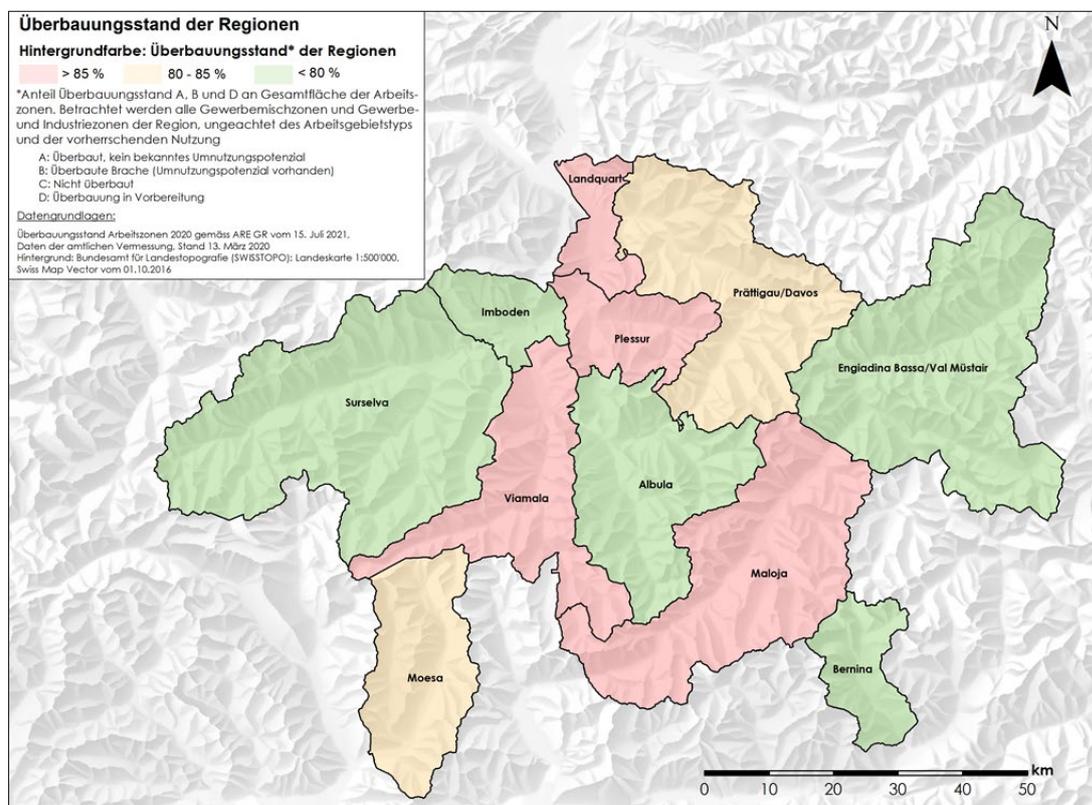
Bestand und Entwicklung Arbeitszonen

A Überbauungsstand 2020

Der Kanton Graubünden verfügte 2020 gesamthaft über 912 ha Industrie- und Gewerbebezonen sowie Gewerbemischzonen. Gestützt auf die Kategorien im Kantonalen Richtplan ergibt sich folgende Unterscheidung:

Unterscheidung der Arbeitsgebiete gemäss KRIP	Überbaut oder Überbauung in Vorbereitung	nicht überbaut oder brachliegende Flächen
Strategische Arbeitsgebiete	117 ha	44 ha (27%)
Arbeitsgebiete überkommunaler Bedeutung im urbanen und suburbanen Raum	232 ha	27 ha (10%)
Arbeitsgebiete überkommunaler Bedeutung im ländlichen und touristischen Raum	44 ha	21 ha (32%)
Lokale Gebiete	355 ha	73 ha (17%)
Summe	748 ha	164 ha

Der aktuelle Umfang an überbauten Arbeitszonen sowie Arbeitszonen mit Überbauung in Vorbereitung liegt bei rund 748 ha. Hinzu kommen Flächen im Umfang von rund 17 ha, welche als überbaute Brachen erfasst sind (Industrie- und Gewerbebezonen mit Umnutzungspotenzial). Gesamtkantonal sind lediglich ca. 17,3 % der Arbeitszonen nicht überbaut, was im schweizerischen Vergleich einem tiefen Wert entspricht. Regional ergeben sich dabei allerdings Unterschiede (vgl. Abb.).



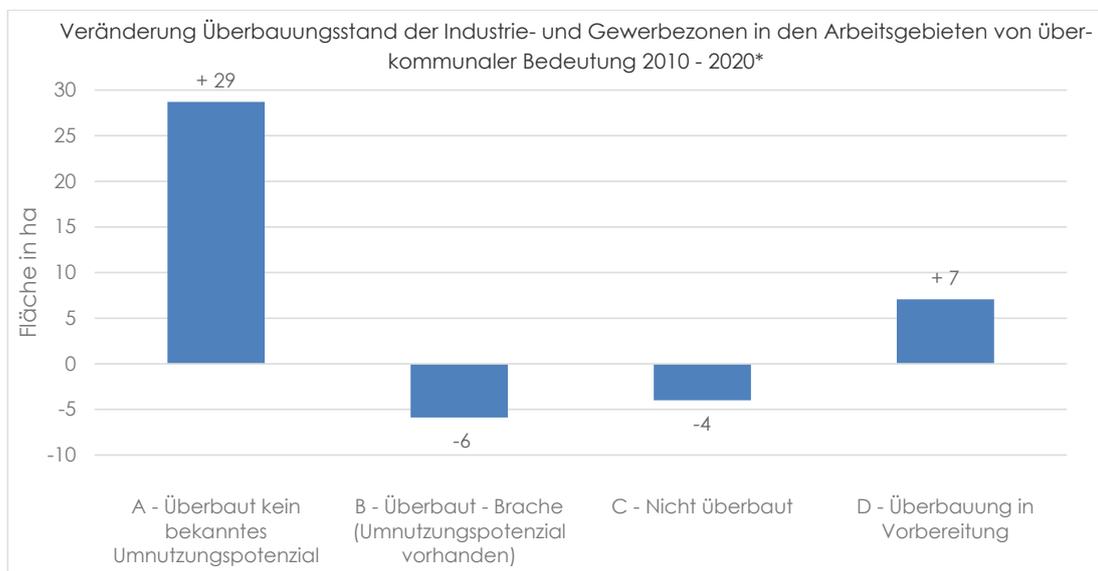
B Verkleinerungspotenzial und zonenfremde Nutzungen

Im Kanton Graubünden ist an insgesamt 63 Standorten von lokaler und überkommunaler Bedeutung ein Potential zur Überprüfung der Dimensionierung oder der Zonierung vorhanden. Gemäss der groben Einschätzung des ARE-GR und ungeachtet des tatsächlichen Bedarfs resp. der Eignung der Standorte für eine allfällige Aus- oder Umzonung handelt es sich dabei um ein Flächen von etwa 93 ha. Rund 73,5 ha (ca. 53,9 ha in lokalen Gebieten und 19,5 ha in überkommunalen Gebieten) sind zonenfremd genutzt (Kategorie A1), die restlichen knapp 20 ha sind potentiell überdimensioniert. Identifizierte zonenfremde Nutzungen sind beispielsweise Unterwerke, offene Lagerplätze, Anlagen zur Energiegewinnung oder -verteilung und Anlagen zur Kiesgewinnung und -aufbereitung. Allenfalls bestehen weitere solche Standorte, welche noch nicht erfasst wurden. Die Ergebnisse der Erhebung dienen den Regionen und Gemeinden resp. den von ihnen beauftragten Planungsbüros als Grundlage für anstehende Planungsprozesse auf regionaler und lokaler Ebene. Dabei sind die erhobenen Standorte zu prüfen und - je nach Ergebnis - einer geeigneten Zonierung zuzuweisen, respektive bei nicht nachgewiesenem Bedarf auszuzonen.

C Entwicklung der Arbeitsgebiete seit 2010

Gesamtkantonal stagnierte seit 2010 der Gesamtumfang an Industrie- und Gewerbebezonen, es gab jedoch Umlagerungen. Während bei den überkommunalen Gebieten teilweise Einzonungen erfolgten, wurden bei Gebieten lokaler Bedeutung Aus- und Umzonungen vorgenommen. So wurden seit 2010 rund 40 ha an Arbeitszonen allein in den drei Gemeinden Tujetsch (19 ha), Breil/Brigels (18 ha) und Scuol (4 ha) reduziert. Von 2010 bis 2020 sind rund 36 ha Industrie- und Gewerbebezonen in den Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung zusätzlich überbaut worden oder befinden sich neu in der Überbauungsvorbereitung.

Dies zeigt, dass die Arbeitszonen zusehends konzentriert und zweckmässig genutzt werden. Zusammenfassend zeigt die bisherige Entwicklung auf, dass in den letzten Jahren die Nachfrage nach geeigneten Arbeitszonen gestiegen ist und die bestehenden Reserven zusehends aufgebraucht werden.



*Aufgrund Änderungen in der Datenerfassung der Bauzonen und Überbauungsstände sind keine umfassenden Analysen und nur annähernde Abschätzungen möglich. Gewerbemischzonen sowie lokale Gebiete sind von der Analyse ausgenommen, da Gewerbemischzonen 2010 gemeinsam mit Wohnmischzonen erfasst wurden und für die lokalen Gebiete nur technische Überbauungsstände vorliegen. Zudem wurden einige Standorte seit 2010 neu als überkommunale Arbeitsgebiete oder Teilgebiete in den KRIP aufgenommen, weshalb diese Gebiete bzw. Teilgebiete von der Erhebung ausgenommen sind.

Kantonale Kriterien und Aufgaben für die Ermittlung des Bedarfs

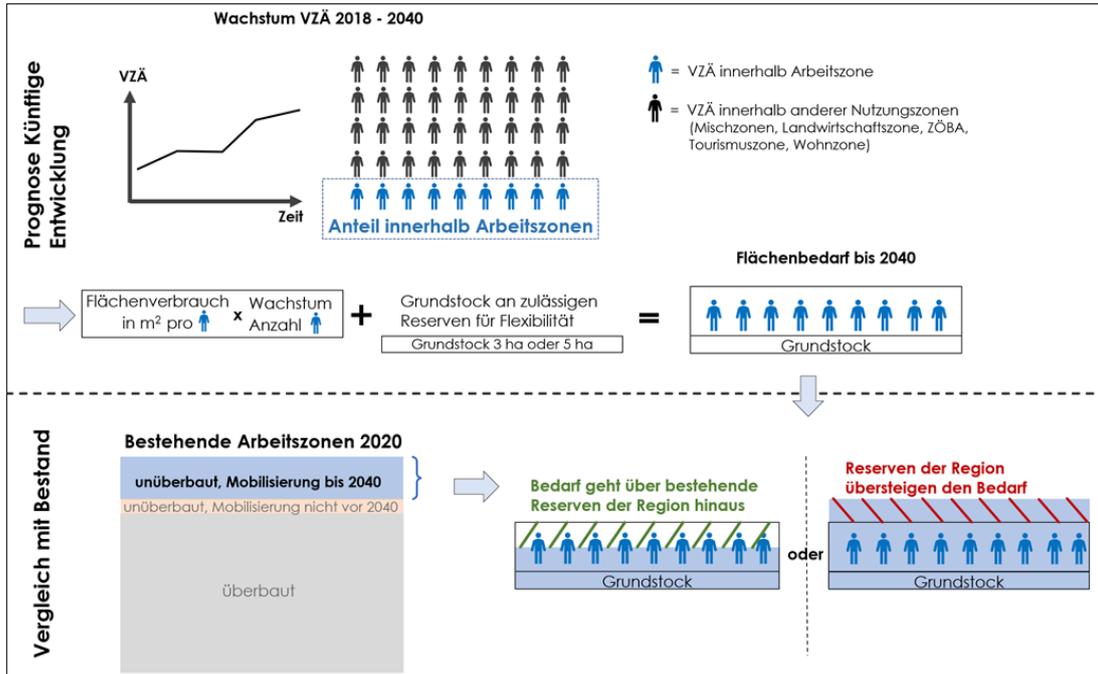
Rahmen für die Regionen

Im Gegensatz zu der Bevölkerungsentwicklung und damit verbunden der Entwicklung der WMZ ist die Entwicklung der Arbeitsgebiete wesentlich schwieriger zu prognostizieren. Dies beruht auf folgenden Gegebenheiten:

- | Die Arbeitsplatzentwicklung ist abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und Investitionsmöglichkeiten
- | Die Entwicklung der Wirtschaft unterliegt starken Schwankungen und eine Prognose enthält grosse Unsicherheiten
- | Beim Flächenbedarf pro Vollzeitäquivalent (VZÄ) ergeben sich je nach Betrieb und Branche sehr grosse Unterschiede

Aufgrund dieser Umstände ist eine Ermittlung des künftigen Bedarfs nur annähernd möglich. Der Kanton nimmt auf Basis der erwarteten Entwicklung an VZÄ und der Auswertung der bestehenden Arbeitszonen eine grobe Bedarfsabschätzung vor. Dabei werden im Grundsatz folgende Ausgangswerte beigezogen:

- | Regionsspezifische Beschäftigungsentwicklung gemäss den VZÄ-Zielwerten des genehmigten KRIP für das Jahr 2040 für eine Abschätzung mit Zeithorizont des Richtplans (gesamthaft +12'900 VZÄ von 2015 bis 2040)
- | Regionsspezifische Beschäftigungsentwicklung gemäss den VZÄ-Zielwerten des genehmigten KRIP bis 2035 für die Abschätzung mit dem Zeithorizont der Nutzungsplanung
- | Regionsspezifischer Anteil der VZÄ innerhalb der Arbeitszonen (gestützt auf einer GIS-Analyse [siehe Grundlagenbericht], gesamtkantonal liegt der Anteil der VZÄ innerhalb der Arbeitszonen bei rund 21 %, der Rest befindet sich in WMZ, touristischen Zonen, LW-Zonen und ZÖBA)
- | Differenzierung der Nutzungsdichte je nach massgebendem Raumtyp in den Regionen (Herleitung mittels GIS-Analyse, siehe Grundlagenbericht):
 - 250 m² pro VZÄ für überwiegend urban und suburban geprägte Regionen
 - 300 m² pro VZÄ für sowohl urban und suburban als auch ländlich geprägte Regionen
 - 450 m² pro VZÄ für überwiegend ländlich geprägte Regionen
- | Die angestrebte Mobilisierung der bestehenden Reserven beträgt 70 % für nicht überbaute Flächen und 20 % für Brachen.



Hinweis: Die Grafik zeigt schematisch das Vorgehen zur kantonalen Bedarfsabschätzung mit dem Horizont der Richtplanung. Als zusätzliche Orientierung wurde eine Bedarfsabschätzung in Anlehnung an den 15-jährigen Horizont der Nutzungsplanung erstellt. Hierbei wurde ein analoges Vorgehen gewählt, statt auf 2040 wurden aber die Prognosewerte von 2035 gemäss Szenario des KRIP verwendet.

Zur Abschätzung der erwarteten Entwicklung werden strukturbedingte Eigenheiten miteinbezogen und notwendige Handlungsspielräume definiert:

Prognosen sind mit Unsicherheiten behaftet und die kantonale Abschätzung kann die regionalen Gegebenheiten nur bedingt abbilden. Insbesondere in grösseren Regionen mit einer Vielzahl an Gemeinden sowie verschiedenen Talschaften oder Subregionen werden Handlungsspielräume benötigt. Um den (sub)regionalen Eigenheiten und unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden und Handlungsspielräume zu gewährleisten, werden regionsspezifische Grundstockreserven von 3 ha bzw. 5 ha in Abhängigkeit der geographischen Eigenheiten geschaffen:

- 3 ha: Bernina, Imboden, Landquart, Plessur
- 5 ha: Albula, Engiadina Bassa / Val Müstair, Maloja, Moesa, Prättigau / Davos, Surselva, Viamala

Damit wird auch dem vom Grossen Rat vorgebrachten Wunsch nach Handlungsspielraum im Sinne von Sondernutzungszonen Folge geleistet.

Die strategischen Arbeitsgebiete sind nicht Bestandteil der Abschätzung. Deren Entwicklung kann mit einem prognostizierbaren Wachstum nur teilweise abgebildet werden. Sie dienen der Sicher- und Bereitstellung von grösseren, zusammenhängenden Flächen an bestgeeigneten Lagen für strategisch bedeutende exportorientierte Unternehmensansiedlungen und haben einen langfristigen Entwicklungshorizont. Allerdings wird angenommen, dass ein Teil des Wachstums in diesen strategischen Reserven stattfinden wird. In der Region Imboden wird erwartet, dass vom prognostizierten Wachstum an VZÄ in den Arbeitszonen rund 40 % in den umfangreichen Reserven im strategischen Gebiet Domat/Ems (rund 31 ha) verortet werden. In der Region Landquart wird aufgrund der wesentlich geringeren strategischen Reserven im Gebiet Landquart-Zizers nur 20 % des Wachstums im strategischen Arbeitsgebiet erwartet. Für die Bedarfsermittlung massgebend sind in diesen beiden Regionen somit 60 % (Imboden) respektive 80 % (Landquart) des prognostizierten Wachstums in den Arbeitszonen.

Region	Flächenumfang der Standorte mit zonenfremden Nutzungen [ha] → Kategorie A1 gemäss kantonalen Erhebung aus Abschätzung ausgenommen	Bedarf Arbeitszonen total [ha]		Massgebende Reserven [ha] → Kategorie C - Nicht überbaut und B - überbaute Brache, Mobilisierungsgrad = 70% bzw. 20%, ohne strategische Reserven	Vergleich Bedarf – massgebende Reserven [ha]	
		Horizont Richtplanung	Horizont Nutzungsplanung		Horizont Richtplanung	Horizont Nutzungsplanung
Albula	5,9	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0
Bernina	7,2	3,0	3,0	2,6	0,4	0,4
EBVM	3,4	5,0	5,0	6,4	-1,4	-1,4
Imboden	11,8	10,7	10,7	3,4	7,3	7,3
Landquart	10,3	25,3	20,5	7,9	17,4	12,6
Maloja	0,5	8,6	8,6	4,4	4,3	4,3
Moesa	1,4	7,4	7,4	6,1	1,4	1,4
Plessur	3,8	14,6	14,2	5,3	9,3	8,9
Prättigau/Davos	6,8	13,0	10,6	11,7	1,3	-1,1
Surselva	7,8	6,9	6,0	12,3	-5,4	-6,4
Viamala	14,5	10,2	9,8	4,8	5,3	5,0
Kanton	73,5	109,6	100,8	69,8	39,8	31,0

Mit beiden kantonalen Abschätzungen zeigt sich, dass grundsätzlich ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitszonen zu erwarten ist. Regionsspezifisch kann jedoch ein Über- bzw. Unterangebot bestehen. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass nebst dem Ausgangszustand die Wahl des Zeithorizonts und des Prognosemodells einen massgeblichen Einfluss auf die Resultate hat. Ziel der kantonalen Bedarfsermittlung ist es allerdings nicht, dass Gemeinden in Regionen mit einem vermuteten Überangebot zu einer Auszonung zweckmässiger Arbeitszonen gezwungen werden. Allerdings sind gerade in diesen Fällen die konsequente Überprüfung der bestehenden nicht überbauten Arbeitszonen und die Prüfung bestehender Umzonungspotenziale sicherzustellen.

Die ermittelten Zahlen stellen keine abschliessende Beurteilung dar. Die Resultate beider Bedarfsabschätzungen sind zusammen als grobe, indikative Richtwerte zu verstehen, welche durch die Regionen zu prüfen und zu konkretisieren sind. In gut begründeten Fällen kann von der Abschätzung abgewichen werden. Bestehende zonenfremd genutzte Arbeitszonen sind von der kantonalen Abschätzung ausgenommen. Diese Standorte sind durch die Regionen in ihrer Richtplanung zu thematisieren und aus einer überkommunalen Sicht zu bewerten. Auf Stufe Gemeinde sind sie in der Nutzungsplanung zu überprüfen und gegebenenfalls um- oder auszuzonen.

Regionale Kriterien und Aufgaben für die Ermittlung des Bedarfs

Prüfung, Konkretisierung und Verortung der kantonalen Abschätzung

Die Regionen konkretisieren den kantonal ermittelten Rahmen in ihrer Richtplanung aufgrund der regionalen Bedürfnisse und Gegebenheiten. Grundlage für die Konkretisierung der regionalen Bedarfsabschätzung ist insbesondere die Schärfung bestehender und die Schaffung weiterer, regionalspezifischer Übersichten. Abweichungen gegenüber der kantonalen Abschätzung sind plausibel zu begründen. Die Gebiete mit zonenfremden Nutzungen sind zu bezeichnen und aus einer überkommunalen Sicht zu bewerten, wobei die Vorarbeiten des ARE als Grundlage beizuziehen sind. Bedeutende Verdichtungsgebiete und Umnutzungspotenziale (z.B. Brachen oder Umzonungen) innerhalb der Region sind zu identifizieren und im regionalen Richtplan zu bezeichnen. Es sind Massnahmen (im Sinne von Hinweisen zuhanden der Folgeplanung) aufzuzeigen, wie diese Verdichtungsspotenziale umgesetzt werden können. Dies umfasst Hinweise bezüglich Erschliessung, Bebauung, Anpassungen der Zonenordnung, Wettbewerbsverfahren, Arealplanungen oder weiteren möglichen Schritten. Dabei sind Hinweise für die jeweilige Zuständigkeit zu geben, um Klarheit für die Umsetzung zu schaffen. Der konkretisierte, ausgewiesene Bedarf ist im regionalen Richtplan soweit möglich und zweckmässig als Siedlungsgebiet festzulegen.

Als weitere Grundlage zur Konkretisierung und Verortung des regionalen Bedarfs stellt das ARE eine Übersicht von Standortfaktoren zur Verfügung, welche im Rahmen der regionalen Richtplanung zu berücksichtigen sind.

Branchenstruktur	Die Region berücksichtigt die bestehende Branchenstruktur und die erwartete strukturelle Entwicklung. Künftige Standorte sind so auszurichten, dass diese den Anforderungen der erwarteten Nachfrage der Zielgruppe entsprechen. Zuhanden der Folgeplanung werden entsprechende Aufträge formuliert.
Erreichbarkeit und Einzugsgebiet	Das Potenzial innerhalb eines Einzugsgebiets von 20 Autominuten bestimmt die Erreichbarkeit von Geschäftspartnern, Lieferanten und Abnehmern sowie benötigten Fachkräften. Eine Überlappung mit Einzugsgebieten anderer Arbeitsgebiete mit gleicher Ausrichtung kann allerdings zu steigender Konkurrenz führen. Standort und Profil sind so zu steuern, dass mit Vor- und Nachteilen bewusst umgegangen werden kann.
Nutzungskonflikte	Arbeitsgebiete stehen aufgrund der verursachten Emissionen häufig in Konflikt mit anderen Nutzungen. Standorte sind so zu wählen, dass Zufahrten durch Wohngebiete und Beeinträchtigungen des Orts-, bzw. Landschaftsbildes möglichst vermieden werden können. Allfällige Konflikte mit Schutzzonen und -objekten sind frühzeitig zu erkennen und im Rahmen einer Interessenabwägung transparent darzulegen.
Strassenseitige Erschliessung	Die Standorte sind in Abstimmung auf die Verkehrssysteme zu planen. Die vorhandenen Kapazitäten der Infrastrukturen und der voraussichtliche Mehrverkehr sind zu berücksichtigen.
ÖV-Erschliessung	Für die ÖV-Erschliessung sind die im Richtplan massgebenden Mindestanforderungen zu erfüllen.
Clustering und Synergien	Durch die räumliche Nähe zu anderen Betrieben in derselben Wertschöpfungskette können Synergiemöglichkeiten und Clustereffekte entstehen.
Regionale Eigenheiten	Regionalspezifische Eigen- und Besonderheiten sind zu berücksichtigen. Allfällige Grosprojekte und strategisch bedeutsame Entwicklungen sind miteinzubeziehen.

Die Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung im KRIP bezeichnen die bestgeeigneten Flächen im Kanton. Deren Entwicklung ist entsprechend den definierten Standortprofilen zu steuern. Bei Neuzeichnungen oder Erweiterungen dieser Arbeitsgebiete muss eine Profilierung vorhanden sein und es muss aufgezeigt werden, wie das definierte Profil mit allfälligen planerischen Massnahmen umgesetzt werden kann.

Kommunale Kriterien und Aufgaben für die Ermittlung des Bedarfs

A Überprüfung der bestehenden unbebauten Arbeitszonen

Die Nutzungsplanung und die Anpassung der Zonierung ist Sache der Gemeinden. Sie sorgen dafür, dass die Arbeitszonen sowohl an zweckmässigen Standorten liegen als auch, dass diese mit einer zweckmässigen Nutzung belegt sind. Die kantonale Analyse hat jedoch ergeben, dass zahlreiche bestehende Standorte potenziell verkleinert werden können oder eine zweckmässige Zonierung vorzusehen wäre, die der tatsächlichen Nutzung des Standorts entspricht. Die gesamtkantonale Übersicht des ARE stellt dabei keine abschliessende Analyse dar und ist durch die Gemeinden zu prüfen. Allenfalls bestehen weitere solche Standorte. Mittels folgender Checkliste sind die bestehenden nicht überbauten Arbeitszonen zu überprüfen und allenfalls Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung zu ergreifen. Das Ergebnis der Prüfung ist im Planungsbericht zu erläutern.

1. Zwingende Auszonungsgründe

Im Einzelfall können Flächen oder Teilflächen bestehen, welche aufgrund rechtlicher Konflikte zwingend ausgezont werden müssen:

- | Das (Teil-)Gebiet befindet sich innerhalb der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung oder innerhalb des Gewässerraums
- | Lärmvorgaben können mit der vorgesehenen Nutzung nicht eingehalten werden

2. Überprüfung der Zweckmässigkeit mittels Eignungsfaktoren

Die Beurteilung der Standorte aufgrund Eignungsfaktoren gibt Aufschluss über die Zweckmässigkeit der Flächen auf Stufe Gemeinde. Ein Faktor alleine stellt keinen zwingenden Auszonungsgrund dar, vielmehr ist eine gesamtheitliche Beurteilung und Abwägung nötig:

- | **Wirtschaftliche Faktoren:** Ungünstiges Terrain / Hanglage, Vorhandene Altlasten / belastete Standorte, unvorteilhafte Parzellierung, Herausforderungen im Umgang mit der NIS-V, schwierige bzw. problembehaftete Erschliessungssituationen
- | **Ökologische Faktoren:** Einschränkung bestehender oder geplanter ökologischer Vernetzungen, Beeinträchtigung von nahen Schutzgebieten und Schutzzonen /-objekten
- | **Faktoren bezüglich Orts- und Landschaftsverträglichkeit:** Durchfahrung oder Belastung von Wohngebieten sind zu erwarten, potenzielle Störung des Orts- oder Landschaftsbildes, Inventare wie ISOS, BLN oder Archäologie sind tangiert

3. Mögliche Gründe die gegen eine Auszonung sprechen

Im Einzelfall sind zudem Gründe zu prüfen, welche gegen eine Auszonung sprechen:

- | **Wirtschaftlichkeit:** Bauprojekt in Erarbeitung welches mit den Herausforderungen umgehen kann, spezifische Standortvorteile aufgrund der Lage, gute ÖV-Erschliessung und/oder direkter Anschluss an übergeordnetes Strassen- oder Güterschienenetz
- | **Rechtlich:** Die Verfügbarkeit oder bauliche Umsetzung ist rechtlich bereits gesichert oder beabsichtigt

4. Umzonung zonenfremdgenutzter Arbeitszonen

Standorte die zweckmässig genutzt werden, jedoch nicht auf eine Industrie- und Gewerbezone bzw. Gewerbemischzone angewiesen sind und somit zonenfremd genutzt werden, sind in die dafür vorgesehene Zonierung zu überführen. Dies betrifft auch Arbeitszonen, die bereits bebaut sind.

Bestehende, zweckmässige Nutzung	Vorgesehene Zonierung
Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe	Materialabbauzonen
Deponie Typ B (Inertstoffe) für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraumaterial	Materialablagerungszone oder Deponiezone
Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien, Sammlung, Sortierung und Aufbereitung von Bauabfällen oder der Herstellung von Baustoffen	Materialbewirtschaftungszone oder andere Zone für Materialverwertung und Materiallagerung
Energiegewinnung und -verteilung	Zone für Energieanlagen
Kraftwerk	Kraftwerkzone
Vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern	Zone mit beschränkter gewerblicher Nutzung: Materialumschlagszone oder Lagerzone

B Bedarfsnachweis für Einzonungen

Die Dimensionierung der Arbeitszonen ist an den 15-jährigen Bedarf anzupassen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Dabei ist jedoch nicht der kommunale Bedarf, sondern der regional ausgewiesene Bedarf für die Standortgemeinde massgebend. Im Rahmen von Neuausscheidungen von Arbeitszonen ist der Nachweis zu erbringen, dass der ausgewiesene Bedarf tatsächlich eine Einzonung von Bauland bedingt. Dabei überprüfen die Gemeinden die folgenden lokalen Möglichkeiten und erläutern die Prüfergebnisse im Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV:

1. Nutzung von unternutzten und/oder brachliegenden Bauzonen

Aktive Bodenpolitik der Gemeinde: Bei leerstehenden Liegenschaften sowie bei Firmenschliessungen oder Standortverlagerungen ist der Erwerb der freiwerdenden Liegenschaften durch die Gemeinde zu prüfen.

- | Verdichtungen in teilweise bebauten Flächen sind in partizipativen Verfahren zu prüfen
- | (Beispiele: zentralisierte oder unterirdische Parkieranlagen, mehrgeschossige Bauweise).
- | Für Betriebe mit geringen Emissionen sind Flächen und/oder Liegenschaften in Misch- und Zentrumszonen zu prüfen. Interessant sind insbesondere Objekte, die für Wohnnutzungen nicht (mehr) attraktiv sind z.B. weil sie zu schattig oder direkt an Durchfahrtsstrassen gelegen sind.

2. Nutzung von unbebauten Bauzonen

Es ist auf eine möglichst dichte Nutzung und Bebauung hinzuwirken. Das Baugesetz ist diesbezüglich zu überprüfen und Folgeplanungen sind an die Hand zu nehmen. Allenfalls sind Anforderungen oder Entwicklungskriterien bei der Landvergabe zu stellen.

- | Betriebe mit geringen Emissionen sind möglichst in Misch- und Zentrumszonen anzusiedeln.
- | Die Massnahmen zur Mobilisierung der nicht überbauten Arbeitszonen sind im ganzen Gemeindegebiet zu treffen. Ohne solche Massnahmen sind keine neuen Einzonungen möglich (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

3. Teilweise Umnutzung von ZÖBA

- | Untergeordnete private Nutzungen sind in der ZÖBA zulässig (Vgl. Art. 28, Abs 1 KRG). Je nach Gegebenheiten können Gemeinden in folgenden Fällen Möglichkeiten anbieten:
 - (Unternutztes) Schulhaus oder Gemeindehaus, wobei ein Teil für Büronutzungen vermietet werden kann
 - Ein Teil von Werkhöfen kann vermietet werden (Werkstatt, Lagerhalle, Abstellfläche)
- | Insbesondere in Fusionsgemeinden sind solche Umnutzungen zu prüfen und können für Kleinbetriebe, Startups oder auch bei temporärem Platzbedarf eines Unternehmens interessant sein.

4. Umzonung von ZÖBA zu Arbeitszone

- | Viele Gemeinden haben grosse Reserven an ZÖBA. Wenn sichergestellt ist, dass diese langfristig nicht benötigt werden und wenn sie sich aufgrund ihrer Lage für Arbeitsnutzungen eignen, so können diese in Arbeitszonen umgezont werden.

5. Nachweis

- | Der Bedarf ist nachgewiesen, wenn trotz der Überprüfung der lokalen Potenziale 1 - 4, keine der Nachfrage bzw. dem Standortprofil entsprechende mobilisierbare Reserve besteht.

Falls kein Bedarf nachgewiesen werden kann und überdimensionierte Arbeitszonen in der Gemeinde bestehen, nimmt die Gemeinde entsprechende Auszonungen vor.

Einzonungen für Betriebserweiterungen sind im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.