



Um- und Auszonungspotentiale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung

Erhebung vor dem Hintergrund des hohen Anteils nicht überbauter Arbeitszonen von lokaler Bedeutung



Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung "Tuleu Sura" in der Gemeinde Bonaduz

Axioma 2019/0618

Stand: 11. Mai 2021 / Cr

Bildquellen:

Luftbild: © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

Karte: swisstopo und Kt. GR;

Foto: Google Street View

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Ziel der Erhebung	3
3	Methodik	4
3.1	GIS-Analyse	4
3.2	Qualitative Validierung	5
3.3	Kategorisierung.....	5
4	Ergebnisse Überprüfung Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.....	6
4.1	Überblick.....	6
4.2	Zahl und Fläche der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung nach Kategorien	6
4.3	Verteilung nach Regionen	6
5	Ergebnisse Überprüfung Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung	8
5.1	Überblick.....	8
5.2	Zahl und Fläche der Arbeitsgebiete von überkommunalen Bedeutung nach Kategorien	8
6	Fazit	9
7	Anhang.....	10

1 Ausgangslage

Mit der Genehmigung des Kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) durch den Bundesrat am 10. April 2019 wurde der Kanton unter anderem aufgefordert, innerhalb einer Frist von zwei Jahren Bericht über die Entwicklung der Arbeitszonen zu erstatten und zu erläutern, welche Kriterien für die Ermittlung des Bedarfs verwendet werden. Die umfangreichen Arbeitszonenreserven, die sich insbesondere in den sogenannten Arbeitsgebieten von lokaler Bedeutung¹ befinden, sind der wesentliche Grund für diesen Auftrag.

Der Kanton hat ein Interesse daran, den Bestand der Arbeitszonenreserven zu reduzieren, da sonst bei der nächsten Berichterstattung zu Händen des Bundes mit entsprechenden Massnahmen zu rechnen ist. Die Regionen bzw. die Gemeinden sind demnach entsprechend angewiesen, den Umfang ihrer Arbeitszonen im Rahmen ihrer regionalen Richtplanung bzw. der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und die Dimensionierung an den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten.

In einem ersten Schritt wurden sämtliche Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung geprüft und die grösseren nicht überbauten und unternutzten resp. "zonenfremd" genutzten Gebiete erhoben und analysiert (vgl. Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln). Der entsprechende Bericht vom 30. Oktober 2020 wurde dem Bund als Bestandteil der Dokumentation zur Umsetzung der Aufträge aus der Genehmigung des KRIP-S zur Vorprüfung zugestellt. Der Bund hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2021 die Berichterstattung gewürdigt und den Kanton beauftragt, die Erhebung zu den lokalen Aus- und Umzonungspotentialen auch in Bezug auf die Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung² zu ergänzen. Mit vorliegendem Bericht wird diesem Auftrag nachgekommen, indem die Erhebung vom 30. Oktober 2020 überarbeitet und mit der Überprüfung und Analyse der im Kanton vorhandenen Standorte von überkommunaler Bedeutung ergänzt wird.

2 Ziel der Erhebung

Die vorliegende Erhebung vermittelt in erster Linie einen Überblick über die grösseren im Kanton vorhandenen nicht überbauten Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung. Ebenfalls finden sich in der Erhebung Gebiete, die zwar genutzt resp. bereits überbaut sind, jedoch entweder als "unternutzt" (z.B. Parkplätze oder Lagerflächen) oder als "zonenfremd genutzt" (z.B. Kiesaufbereitungsanlagen oder Anlagen zur Energiegewinnung oder -verteilung) eingestuft werden können. Weil diese Gebiete oftmals auch nicht überbaute Teilflächen enthalten, sind diese Standorte für das Ziel einer Reduktion der Arbeitszonen von Bedeutung.

Die Erhebung soll - ungeachtet des tatsächlichen Aus- oder Einzonungsbedarfs in den Gemeinden - aufzeigen, an welchen Orten im Kanton sich die nicht überbauten und unternutzten resp. zonenfremd genutzten Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung befinden und eine Abschätzung über deren Umfang liefern. Sie soll in einem groben Massstab eine Grundlage über das Potential von möglichen Verkleinerungen der Arbeitsgebiete liefern (AZ-Verkleinerung). Eine solche AZ-Verkleinerung kann durch Auszonung oder durch Umzonung in eine "Nicht-Arbeitszone" umgesetzt werden. Ob und in welchem Umfang eine allfällige Reduktion der Arbeitsgebiete erfolgen kann, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Erhebung und muss im Rahmen der regionalen resp. kommunalen Planungsprozesse beurteilt werden. Das vorliegende Dokument dient den Planungsträgern und Planungsbüros als Grundlage dazu. Ebenfalls soll die Erhebung dem Kanton als Referenz bei Vorprüfungen behilflich sein und als Grundlage in die Berichterstattung zu Händen des Bundes einfließen.

¹ Sämtliche Arbeitsgebiete, die nicht in den Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung gemäss der Objektliste von Kapitel 5.2.3 des Kantonalen Richtplans aufgeführt sind

² Sämtliche Arbeitsgebiete, die in der Objektliste von Kapitel 5.2.3 des Kantonalen Richtplans aufgeführt sind, mit Ausnahme der strategischen Arbeitsgebiete von Landquart und Domat/Ems

3 Methodik

3.1 GIS-Analyse

Datengrundlage der vorliegenden Erhebung bildet der kantonale Datensatz "Arbeitsgebiete Graubünden", die amtliche Vermessung sowie das Luftbild. Der Datensatz umfasst sämtliche im kantonalen Richtplan enthaltenen Arbeitsgebiete in Graubünden:

- Die *strategischen* Arbeitsgebiete im Raum Landquart und Domat/Ems,
- die *überkommunalen* Arbeitsgebiete im urbanen, suburbanen, ländlichen und touristischen Raum
- sowie alle im Kanton vorhandenen *lokalen* Arbeitsgebiete.

Alle Gebiete sind gemäss einer GIS-Berechnung weiter den Kategorien "Überbaut", "Überbaut - Branche", "Nicht überbaut" und "Überbauung in Vorbereitung" zugeordnet (= technischer Überbauungsstand).

Die vorliegende Erhebung fokussiert sich auf die Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung. Die beiden im Kanton vorhandenen strategischen Arbeitsgebiete wurden in der Analyse nicht betrachtet, da diese aufgrund ihrer grossen kantonalen Bedeutung für eine Um- / oder Auszonung nicht in Frage kommen.

Anhand einer GIS-Visualisierung wurde nach grösseren und zusammenhängenden Gebieten gesucht, die gemäss technischem Überbauungsstand als "nicht überbaut" definiert sind und – ungeachtet der tatsächlichen Eignung - für eine potentielle Verkleinerung des Arbeitsgebietes grundsätzlich in Frage kommen könnten. Kleinere Flächen oder nicht überbaute Baulücken wurden nicht berücksichtigt. Zudem wurden Arbeitsgebiete in die Erhebung miteinbezogen, die nach dem technischen Überbauungsstand zwar als "überbaut" bezeichnet sind, anhand des Luftbildes jedoch erkennbar ist, dass die jeweilige Fläche mutmasslich unternutzt oder zonenfremd genutzt ist und ebenfalls für eine potenzielle Verkleinerung des Umfanges an Arbeitsgebieten in Frage kommen könnten. Dies betrifft vorab Nutzungen im Zusammenhang mit der Kiesaufbereitung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

Alle Gebiete wurden - unterteilt nach Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung - mittels einfachem Screenshot (nicht massstäblich) in einer Liste – jeweils geordnet nach Regionen – zusammengestellt (Anhang 7.1 und 7.9).



Abbildung 1: Beispiel eines nicht überbauten Arbeitsgebietes in Fideris ("Äuli 2") mit einer Fläche von 1.3 ha



Abbildung 2: Beispiel eines "zonenfremd" genutzten Arbeitsgebietes in Scharans ("Plaun", Anlagen der Kraftwerke Sils) mit einer Fläche von ca. 8.6 Hektaren

In jeweils einer Excel-Tabelle wurden zu den einzelnen Gebieten weitergehende Informationen aus dem GIS (Zonenbezeichnung, Flächenbilanz etc.) hinzugefügt (Anhang 7.2 und 7.10). Die räumliche Verortung der Standorte von lokaler Bedeutung erfolgte in einer Übersichtskarte (Anhang 7.3) sowie 5 Detailkarten (Anhang 7.4 bis 7.8). Die Gebiete von überkommunaler Bedeutung wurden ebenfalls in einer Übersichtskarte räumlich visualisiert (Anhang 7.11).

3.2 Qualitative Validierung

In einem zweiten Schritt wurden die einzelnen Gebiete durch die KreisplanerInnen des ARE-GR qualitativ validiert. Die zuständigen KreisplanerInnen haben die Gebiete nach ihrem Kenntnisstand geprüft und das Potential zur Verkleinerung des jeweiligen Arbeitsgebietes beurteilt und begründet. Die beiden Excel-Tabellen wurden mit diesen Informationen ergänzt (Anhang 7.2 und 7.10). Ebenfalls haben die KreisplanerInnen ihren Kreis nach weiteren Arbeitsplatzgebieten von lokaler und überkommunaler Bedeutung, welche im ersten Schritt nicht berücksichtigt wurden, geprüft und die Unterlagen entsprechend ergänzt.

3.3 Kategorisierung

Gestützt auf die qualitative Validierung wurden die einzelnen Standorte kategorisiert. Diese Kategorisierung ist abgestimmt auf die Klassierung der raumplanerischen Untersuchung zu den Arbeitsstandorten Graubünden (Erhebungen 2018 bis 2020) und enthält die nachfolgend aufgelisteten Kategorien. Nicht allen Kategorien konnten auch Gebiete zugewiesen werden. Diese Kategorien sind in grauer Schrift dargestellt und werden in der nachfolgenden Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Kat.	Status	Potential
A1	Überbaut; kein bekanntes Umnutzungspotential (UP)	AZ-Verkleinerung zu prüfen
A2	Überbaut; kein bekanntes Umnutzungspotential (UP)	AZ-Verkleinerung eventuell zu prüfen
A3	Überbaut; kein bekanntes Umnutzungspotential (UP)	Kein bekanntes Potential für AZ-Verkleinerung
B	Überbaut; Brache	Umnutzungspotential vorhanden
C1	Nicht überbaut	AZ-Verkleinerung zu prüfen
C2	Nicht überbaut	AZ-Verkleinerung evtl. zu prüfen
C3	Nicht überbaut	Kein bekanntes Potential für AZ-Verkleinerung
D	Überbauung in Vorbereitung	

Tabelle 1: Kategorisierung gemäss raumplanerische Untersuchung zu den Arbeitsstandorten

Für das in Kapitel 2 definierte Ziel ist die vertiefte Betrachtung der Kategorien A1 und C1 von Interesse. Der Kategorie C1 sind die nicht überbauten Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung (gemäss technischem Überbauungsstand) zugewiesen, bei welchen gemäss der Einschätzung des ARE-GR eine Verkleinerung der Arbeitsgebiete künftig näher geprüft werden kann. Kategorie A1 enthält diejenigen Flächen, welche nach dem Datensatz vorab als überbaut gelten, jedoch mutmasslich unternutzt oder zonenfremd genutzt sind und nach erster Einschätzung möglicherweise jeweils einer "Nicht-Arbeitszone" zugewiesen werden könnten. Den Kategorien A3 und C3 sind überbaute (A3) resp. nicht überbaute (C3) Arbeitsgebiete zugeordnet, bei denen die Überprüfung gezeigt hat, dass eine AZ-Verkleinerung aus unterschiedlichen Gründen nicht in Frage kommt. Die Begründung zu den betroffenen Standorten wird in den Excel-Tabellen dargelegt (Anhang 7.2 und 7.10).

Einzelne betrachtete Standorte enthalten sowohl überbaute als auch nicht überbaute Flächen. Um diese Gebiete trotzdem klassieren und auswerten zu können, wurden die Gebiete jeweils nur einer Kategorie zugeordnet. Dies hat zur Folge, dass sich vor allem in den Gebieten der Kategorie A1 ebenfalls nicht überbaute Flächen finden (vgl. Tabelle 2).

4 Ergebnisse Überprüfung Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung

4.1 Überblick

Die Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung umfassen im Kanton Graubünden insgesamt eine Fläche von etwa 425 ha (Stand Nov. 2020). Knapp 72 ha davon gelten gemäss dem technischen Überbauungsstand als nicht überbaut. Dies entspricht etwa 17 % der Gesamtfläche aller lokalen Gebiete.

In der vorliegenden Erhebung wurden gesamthaft 67 Standorte von lokalen Arbeitsgebieten mit einer Fläche von insgesamt 83.7 ha ermittelt, wovon nach dem technischen Überbauungsstand 42.7 ha als nicht überbaut und 41 ha als überbaut gelten. Dies entspricht etwa 60 % sämtlicher im Kanton vorhandenen nicht überbauten Flächen sowie knapp 12 % aller überbauten Flächen der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

4.2 Zahl und Fläche der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung nach Kategorien

Die untenstehende Tabelle zeigt die Anzahl der untersuchten Arbeitsstandorte von lokaler Bedeutung mit der erfolgten Zuteilung in die Kategorien gemäss Kapitel 3.3. Neben der Zahl der Standorte pro Kategorie ist zudem die Fläche, unterteilt nach nicht überbaute und überbaute Flächen, nach Kategorie dargestellt.

Kat.	Status	Potential	Anzahl Gebiete	Fläche (ha) nicht überbaut	Fläche (ha) überbaut	Total (ha)
A1	Überbaut kein bek. UP	AZ-Verkleinerung zu prüfen	24	17.6	36.3	53.9
A3	Überbaut kein bek. UP	Kein bek. Potential für AZ-Verkleinerung	2	0.3	1.3	1.6
C1	Nicht überbaut	AZ-Verkleinerung zu prüfen	33	17.8	1.6	19.4
C2	Nicht überbaut	AZ-Verkleinerung evtl. zu prüfen	4	3.3	1.1	4.4
C3	Nicht überbaut	Kein bek. Potential für AZ-Verkleinerung	4	3.7	0.7	4.4
Total			67	42.7	41.0	83.7

Tabelle 2: Zahl und Fläche der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung nach Kategorien

Die in der Erhebung betrachteten nicht überbauten Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung (Kategorie C1) umfassen 33 Standorte mit einer Fläche von insgesamt 17.8 ha. Zusätzlich gilt gemäss technischem Bebauungsstand eine Fläche von 1.6 ha in dieser Kategorie als überbaut. 24 Standorte von lokaler Bedeutung mit einer Fläche von insgesamt 53.9 ha sind mutmasslich unternutzt oder zonenfremd genutzt (Kategorie A1). Davon sind nach technischem Überbauungsstand 17.6 ha als nicht überbaut sowie 36.3 ha als überbaut definiert.

Insgesamt sind somit 57 Standorte mit einer Fläche von 73.3 ha, wovon etwa die Hälfte (35.4 ha) nicht überbaut ist, entweder der Kategorie A1 oder C1 zugeordnet. Diese Flächen weisen im Grundsatz Potential zur Verkleinerung der lokalen Arbeitsgebiete auf. Dies entspricht 17.2 % der heute rechtskräftigen Gesamtfläche der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

Hinzu kommen in Kategorie C2 weitere 4.4 ha (davon 3.3 ha nicht überbaut), die sich unter Umständen für eine Verkleinerung der Arbeitsgebiete eignen würden, jedoch noch weitergehende Abklärungen bedürfen. Aufgrund der relativ geringen Fläche wird auf diese Kategorie C2 im Folgenden nicht mehr eingegangen.

4.3 Verteilung nach Regionen

In folgendem Diagramm 1 sind alle 57 Standorte, die der Kategorien A1 und C1 zugeordnet wurden, nach Region und Kategorie dargestellt. Jeder Standort ist mit einer spezifischen Farbe abgebildet. Die Grösse der Balken entspricht der Fläche des jeweiligen Arbeitsgebietes. Die Grafik zeigt damit das gesamte Potential an möglicher Verkleinerung der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung nach Kategorie und Region, welches insgesamt eine Fläche von rund 73.3 ha umfasst.

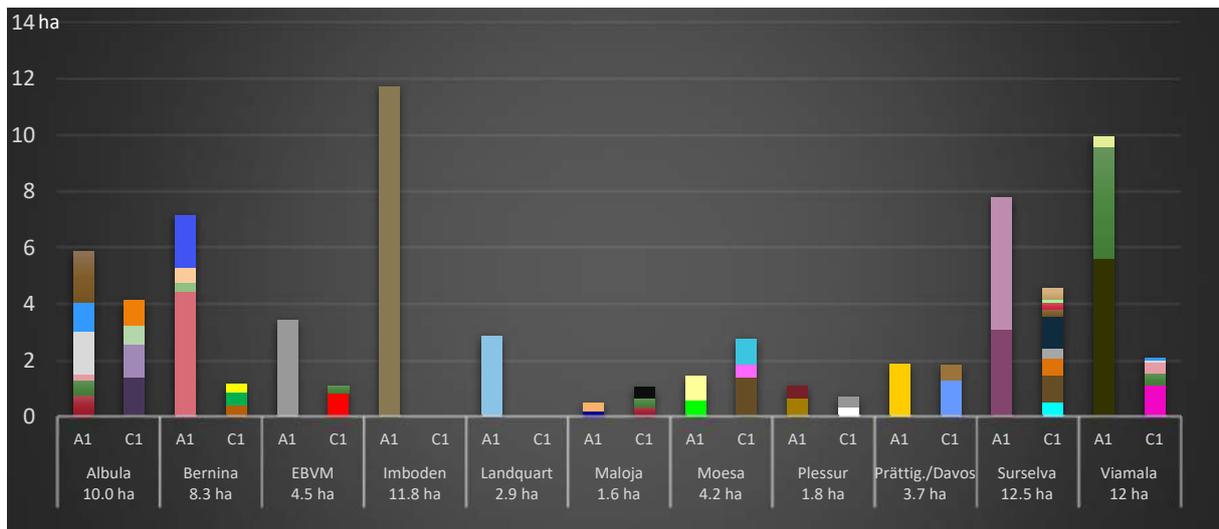


Diagramm 1: Zahl und Fläche (ha) der Standorte mit AZ-Verkleinerungspotential nach Regionen

Auffallend sind die im Diagramm 1 dargestellten grossen Flächen der Kategorie A1 in den Regionen Bernina, Imboden, Surselva und Viamala. Es handelt sich dabei um Anlagen zur Energiegewinnung oder -verteilung in den Gemeinden Poschiavo (Plan da Robbia), Bonaduz (Tuleu Sura) und Scharans (Plaun und Plaun 2). Auch in der Gemeinde Tujetsch finden sich mit der Zone für Energieverteilanlagen "Resgia" sowie der Installationszone "Bugnei" zwei grosse Gebiete in der Kategorie A1 (7.8 ha). Diese Standorte umfassen zusammen eine Fläche von insgesamt etwa 33.5 ha (45.3 % der betrachteten Flächen der 57 Standorte), wovon knapp 10 ha als nicht überbaut klassiert sind.

Zahlreiche, zumeist kleinere nicht überbaute Gebiete der Kategorie C1 finden sich in den ländlich geprägten Regionen Albula, Bernina, Surselva und Moesa (19 der 33 Standorte). Sie umfassen mit ca. 11.2 ha zusammen etwa zwei Drittel der Fläche aller nicht überbauten Arbeitsgebiete dieser Kategorie.

Untenstehendes Diagramm 2 zeigt sämtliche, als nicht überbaut definierten Flächen (35.4 ha) aller 57 Standorte der Kategorien A1 und C1, aufgeteilt nach Regionen.

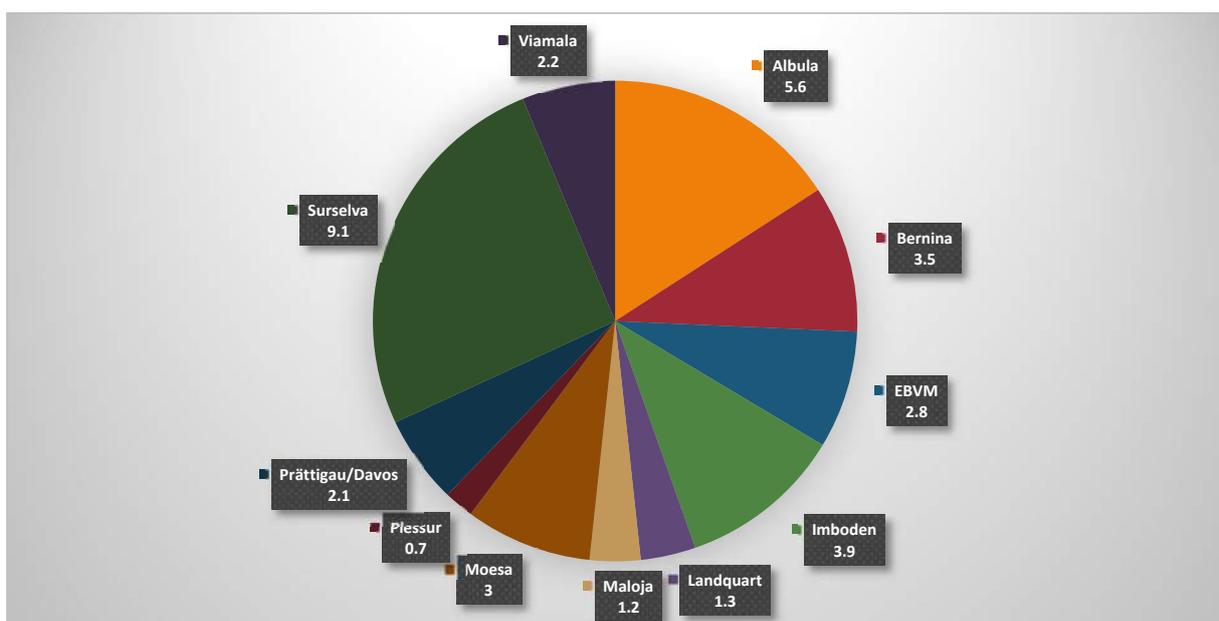


Diagramm 2: Nicht überbaute Flächen (ha) der Kategorien A1 und C1 nach Regionen (Insgesamt 35.4 ha)

Aus Diagramm 2 ist ersichtlich, dass über 40 % der in der Erhebung betrachteten nicht überbauten Flächen (14.7 ha) sich in den beiden Regionen Albula und Surselva befinden, wovon ca. 3.6 ha alleine die nicht überbaute Installationszone "Bugnei" in der Gemeinde Tujetsch betrifft. Die Region Imboden weist in der Gemeinde Bonaduz lediglich ein einziges, dafür ein mit 3.9 ha grossflächiges nicht überbautes Gebiet auf (Tuleu Sura). In den Regionen Bernina und Moesa finden sich mit jeweils etwa 3 ha ebenfalls grössere Flächen nicht überbauter Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

5 Ergebnisse Überprüfung Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung

5.1 Überblick

Die Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung umfassen im Kanton Graubünden insgesamt eine Fläche von etwa 323 ha (Stand Nov. 2020). Etwa 41 ha davon gelten gemäss dem technischen Überbauungsstand als nicht überbaut. Dies entspricht knapp 13 % der Gesamtfläche aller Gebiete von überkommunaler Bedeutung.

Von den im Kanton vorhandenen Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung wurden 18 Arbeitsstandorte mit einer Fläche von insgesamt 34.4 ha vertieft geprüft. Davon gelten gemäss technischem Überbauungsstand eine Fläche von 11.3 ha als nicht überbaut und 23.1 ha als überbaut.

5.2 Zahl und Fläche der Arbeitsgebiete von überkommunalen Bedeutung nach Kategorien

Die untenstehende Tabelle zeigt die Anzahl der untersuchten Arbeitsstandorte von überkommunaler Bedeutung mit der erfolgten Zuteilung in die Kategorien gemäss Kapitel 3.3. Neben der Zahl der Standorte pro Kategorie ist zudem die Fläche, unterteilt nach nicht überbaute und überbaute Flächen, nach Kategorie dargestellt.

Kat.	Status	Potential	Anzahl Gebiete	Fläche (ha) nicht überbaut	Fläche (ha) überbaut	Total (ha)
A1	Überbaut kein bek. UP	AZ-Verkleinerung zu prüfen	4	0	19.5	19.5
A3	Überbaut kein bek. UP	Kein bek. Potential für AZ-Verkleinerung	2	0	3.6	3.6
C1	Nicht überbaut	AZ-Verkleinerung zu prüfen	2	0.8	0	0.8
C2	Nicht überbaut	AZ-Verkleinerung evtl. zu prüfen	1	0.4	0	0.4
C3	Nicht überbaut	Kein bek. Potential für AZ-Verkleinerung	7	10.1	0	10.1
Total			16	11.3	23.1	34.4

Tabelle 3: Zahl und Fläche der Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung nach Kategorien

Aus der Tabelle 3 ist ersichtlich, dass von der gesamthaft untersuchten Fläche von 34.4 ha etwa eine Fläche von etwa 20 ha im Grundsatz Potential zur Verkleinerung der Arbeitsgebiete von überregionaler Bedeutung aufweist. Dabei handelt es sich um vier gemäss dem technischen Überbauungsstand als überbaut klassierte, jedoch "zonenfremd" genutzte Industrie- und Gewerbestandorte in den Gemeinden Untervaz, Chur, Davos (Frauenkirch) und Cazis (Realta), welche nach dem Luftbild mit Anlagen zur Energiegewinnung oder -verteilung resp. zur Kiesgewinnung und -aufbereitung überbaut sind.

Die Überprüfung sämtlicher Arbeitsstandorte von überkommunaler Bedeutung hat gezeigt, dass an diesen Standorten das Potential für eine allfällige Aus- oder Umzonung von nicht überbauten Flächen kaum vorhanden ist. Bei den zehn Standorten mit einer Fläche von insgesamt etwa 11 ha, die näher betrachtet wurden, kommen lediglich kleinere Flächen von insgesamt weniger als einer Hektare an den Standorten Disentis/Mustér und Fideris/Jenaz für eine allfällige AZ-Verkleinerung in Frage. Die übrigen nicht überbauten Flächen der näher geprüften Standorte, wie die weiteren nicht überbauten Gebiete von überkommunaler Bedeutung im Kanton Graubünden, weisen nach Einschätzung des ARE-GR kaum Potential für künftige Aus- oder Umzonungen auf. Die Gründe dazu sind vor allem auf die Lage resp. den Erschliessungsstand der Standorte oder die Planbeständigkeit zurückzuführen.

Demnach liegen nicht überbaute Standorte teilweise umgeben von rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen inmitten des Siedlungsgebietes, sind bereits (z.T. aufwändig) erschlossen oder die Zonierung wurde vor noch nicht allzu langer Zeit erst erlassen. Auszonungen sind in diesen Fällen nicht sinnvoll. Zudem weisen die überkommunalen Arbeitsgebiete gemäss dem kantonalen Richtplan eine gewisse übergeordnete Bedeutung auf. Der Kanton hat daher ein Interesse daran, dass die künftige Entwicklung der Arbeitsgebiete an diesen Standorten, welche sich in den Regionen zumeist an den richtigen Lagen befinden, erfolgt. Entsprechende Flächen sollen deshalb – abgestimmt auf den regionalen Bedarf und dem Standortprofil – verfügbar sein, um die Entwicklung in die gewünschte Richtung lenken zu können.

6 Fazit

In der vorliegenden Erhebung wurden in einem ersten Schritt insgesamt 67 Standorte von Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung mit einer Fläche von insgesamt 83.7 ha ermittelt. Nach der Validierung durch die KreisplanerInnen verblieben 57 Standorte mit einer Gesamtfläche von 73.3 ha, die grundsätzlich ein Potential für eine Verkleinerung der Arbeitsgebiete aufweisen würden. Dies entspricht 17% der Gesamtfläche der Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

Die betrachteten nicht überbauten Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung (Kategorie C1) umfassen 33 Standorte mit einer Fläche von insgesamt 17.8 ha (1.6 ha gelten als bebaut). 24 Standorte von lokaler Bedeutung mit einer Fläche von insgesamt 53.9 ha sind mutmasslich unternutzt oder zonenfremd genutzt (Kategorie A1). Davon sind nach technischem Überbauungsstand 17.6 ha als nicht überbaut sowie 36.3 ha als überbaut definiert. Insgesamt sind somit 57 Standorte mit einer Fläche von 73.3 ha, wovon etwa die Hälfte (35.4 ha) nicht überbaut ist, entweder der Kategorie A1 oder C1 zugeordnet.

Von den untersuchten 18 Standorten von Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung besteht nach der Validierung an sechs Standorten grundsätzlich Potential von etwa 20 ha zur Verkleinerung der Arbeitsgebiete. Diese gelten gemäss technischem Überbauungsstand weitgehend als überbaut. Das Verkleinerungspotential der nicht überbauten überkommunalen Gebiete ist mit weniger als einer Hektare vernachlässigbar.

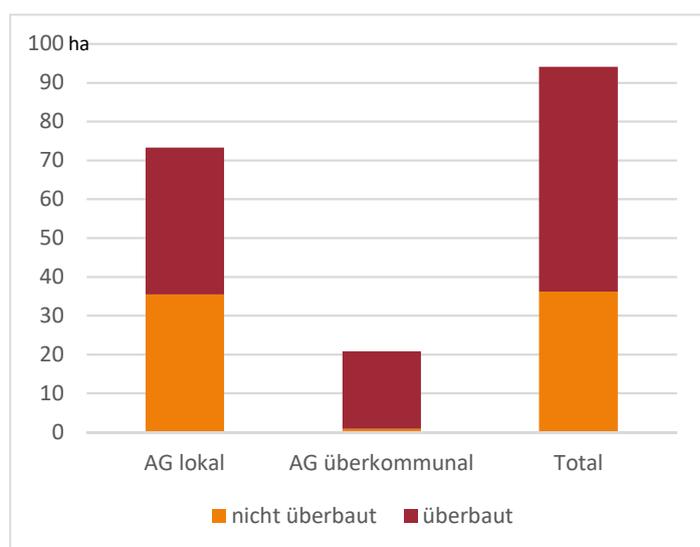


Diagramm 3: Übersicht Potential AZ-Verkleinerung im Kanton in ha

Demnach ist im Kanton Graubünden insgesamt an 63 Standorten grundsätzlich ein Potential zur Verkleinerung der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung vorhanden. Nach 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 eine Fläche von etwa 93 ha. Davon gelten gemäss dem technischen Überbauungsstand etwa 36 ha als nicht überbaut und 57 ha als überbaut. Etwa 74 ha sind mutmasslich unternutzt oder zonenfremd genutzt (Kategorie A1).

Zahlreiche grössere nicht überbaute Standorte von lokaler Bedeutung mit Potential zur AZ-Verkleinerung finden sich vorab in den Regionen Albula und Surselva. Grosse Flächen überbauter Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung, die mutmasslich "unternutzt" oder "zonenfremd" genutzt werden (und teilweise auch nicht überbaute Flächen enthalten), befinden sich insbesondere in den Regionen Bernina, Imboden, Surselva und Viamala (Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung). Dabei handelt es sich meist um Anlagen zur Energiegewinnung oder -verteilung oder um Anlagen zur Kiesgewinnung und -aufbereitung. Die vier erhobenen Standorte von überkommunaler Bedeutung mit Potential zur AZ-Verkleinerung in den Gemeinden Untervaz, Chur, Davos (Frauenkirch) und Cazis (Realta) weisen ebenfalls eine Bebauung dieser Art auf und gelten gem. technischen Überbauungsstand entsprechend als überbaut.

7 Anhang

Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung

- 7.1 Übersicht aller betrachteten Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung
- 7.2 Tabelle mit weitergehenden Informationen, inkl. Flächenbilanz und qualitativer Validierung KreisplanerInnen
- 7.3 Übersichtskarte
- 7.4 Karte Ausschnitt Nord
- 7.5 Karte Ausschnitt West
- 7.6 Karte Ausschnitt Südost
- 7.7 Karte Ausschnitt Ost
- 7.8 Karte Ausschnitt Süd

Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung

- 7.9 Übersicht aller betrachteten Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung
- 7.10 Tabelle mit weitergehenden Informationen, inkl. Flächenbilanz und qualitativer Validierung KreisplanerInnen
- 7.11 Übersichtskarte

Anhang 7.1

Übersicht Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung

Legende

-  Betrachtete Fläche
 -  Perimeter Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung
 -  Perimeter Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung im ländlichen / touristischen Raum
 -  Perimeter Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung im urbanen / suburbanen Raum
 -  Nicht überbebautes Gebiet gem. technischem Überbauungsstand
 -  Überbebautes Gebiet gem. technischem Überbauungsstand
 -  Überbauung in Vorbereitung gem. technischem Überbauungsstand
 -  Brache gem. technischem Überbauungsstand
- C1-C3 Kategorisierung
A1-A3

Albula / Alvra (Alvaschein), Pardis (Albula)**Nr. 1**

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	14'303



C1

Bergün Filisur, Frevgias 2 (Albula)**Nr. 2**

GB Nr.	Fläche (m ²)
2757.1	8'077
2757.2	
<i>Bemerkungen:</i> Kiesaufbereitung	



A1

Bergün Filisur, Les-cha Sur (Albula)**Nr. 3**

GB Nr.	Fläche (m ²)
3, 4, 10	11'324



C1

Bergün Filisur, Cox (Albula)**Nr. 4**

GB Nr.	Fläche (m ²)
27, 27.1	5'338 <i>Bemerkungen:</i> als Lagerplatz / Zufahrten genutzt



A1

Surses (Riom), Sot Barcugn 1 (Albula)**Nr. 5**

GB Nr.	Fläche (m ²)
6002, 6003	6'878



C1

Surses (Riom), Sot Barcugn 2 (Albula)**Nr. 6**

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	2'205 <i>Bemerkungen:</i> als Lagerplatz genutzt



A1

Surses (Cunter), Punt (Albula)		Nr. 7
GB Nr.	Fläche (m ²)	
5048	9'059	
C1		

Surses (Tinizong), Burs (Albula)		Nr. 8
GB Nr.	Fläche (m ²)	
679	15'010 <i>Bemerkungen:</i> Energiegewinnung	
A1		

Surses (Rona), Planets (Albula)		Nr. 9
GB Nr.	Fläche (m ²)	
div.	10'690 <i>Bemerkungen:</i> Mobile-Homes	
A1		

Surses (Sur), Tgapeter (Albula)

Nr. 10

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	18'501
<p><i>Bemerkungen:</i> Lagerplatz/ Kieswerk</p>	



A1

Poschiavo, Plan da Robbia (Bernina)

Nr. 11

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	10'109 unbebaut (Lagerplatz)
<p>34'281 bebaut (Energiegewinnung)</p>	



A1

Poschiavo, Ronasc (Bernina)

Nr. 12

GB Nr.	Fläche (m ²)
5183, 5184, 5200	4'043



C1

Poschiavo, L'Isulon (Bernina)

Nr. 13

GB Nr.	Fläche (m ²)
5375	4'889



C1

Poschiavo, Geri al Lagh (Bernina)

Nr. 14

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	19'752
<i>Bemerkungen:</i> Kiesaufbereitung	

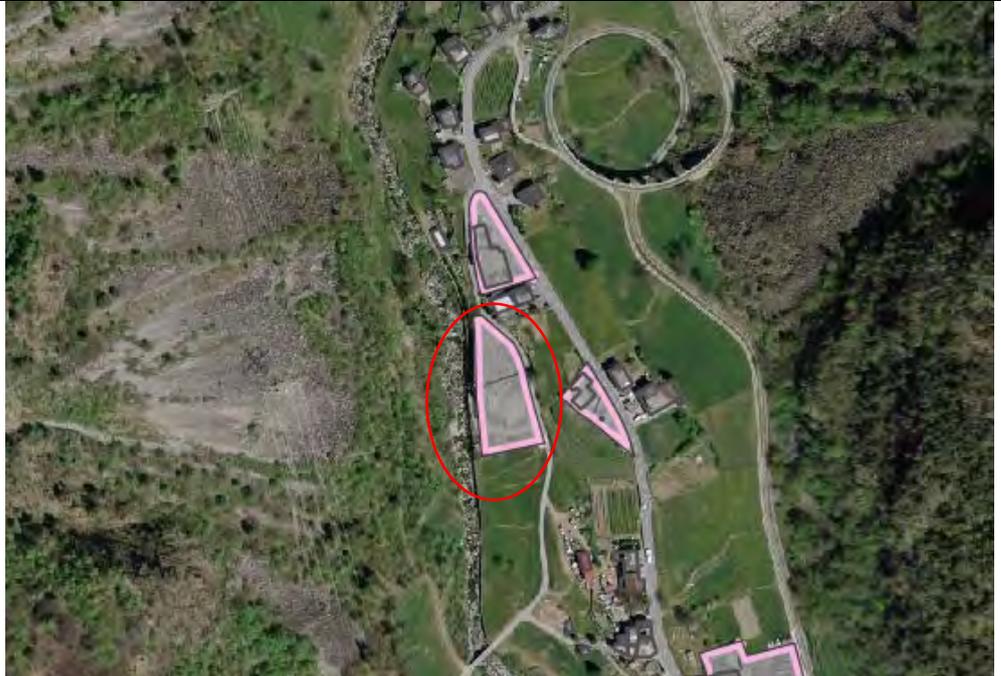


A1

Brusio, Brusio 1 (Bernina)

Nr. 15

GB Nr.	Fläche (m ²)
1454, 1455	3'525
<i>Bemerkungen:</i> Lagerplatz	



A1

Brusio, Zalende 3 (Bernina)

Nr. 16

GB Nr.	Fläche (m ²)
1820	2'925
1835	



C1

Brusio, Li Geri (Bernina)

Nr. 17

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	4'959

Bemerkungen:
Umschlagsplatz



A1

Val Müstair (Valchava), Ruinas (EBVM)

Nr. 18

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	7'881



C1

Val Müstair (Sta. Maria), Plaun da Totsch (EBVM)

Nr. 19

GB Nr.	Fläche (m ²)
873.1 873.2, 1370	3'218



C2

Val Müstair (Sta. Maria), Sola (EBVM)

Nr. 20

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	5'006



C2

Val Müstair (Müstair), Palü Clastra (EBVM)

Nr. 21

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	8'290

Bemerkungen:
davon ca. 6'000
faktisch unbebaut



A3

Val Müstair (Müstair), Cunfin (EBVM)

Nr. 22

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	17'200
<p><i>Bemerkungen:</i> davon ca. 8'000 faktisch unbebaut</p>	



C2

Zernez (Brail), Ardönd (EBVM)

Nr. 23

GB Nr.	Fläche (m ²)
1177.1, 1177.2	2'431



C1

Zernez, Sosa (EBVM)

Nr. 24

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	34'438
<p><i>Bemerkungen:</i> Materialauf- bereitung</p>	



A1

Bonaduz, Tuleu Sura (Imboden)

Nr. 25

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	38'776 unbebaut 78'740 bebaut <i>Bemerkungen:</i> Energiegewinnung, Wege Lagerplatz



A1

Trimmis, Herawis (Landquart)

Nr. 26

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	18'730



C3

Landquart, Rigout (Landquart)

Nr. 27

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	29'345 <i>Bemerkungen:</i> Kiesaufbereitung



A1

Bregaglia (Borgonovo), Barnöv (Maloja)

Nr. 28

GB Nr.	Fläche (m ²)
94, 899, 1252	3'588



C1

Bregaglia (Castasegna), Giavera (Maloja)

Nr. 29

GB Nr.	Fläche (m ²)
107, 6239	1'982

Bemerkungen:
Parkplatznutzung



A1

Bregaglia (Vicosoprano), Sur Albigna (Maloja)

Nr. 30

GB Nr.	Fläche (m ²)
3202, 3037.6, 11102, 3037.5	3'087

Bemerkungen:
z.T. Lagernutzung



A1

Bregaglia (Casaccia), Glavaira da l'Orlegna (Maloja)

Nr. 31

GB Nr.	Fläche (m ²)
3466	3'130



C1

Bregaglia (Maloja), Pra d'Zura (Maloja)

Nr. 32

GB Nr.	Fläche (m ²)
386, 987, 988	3'890



C1

Lostallo, Campi di Polac (Moesa)

Nr. 33

GB Nr.	Fläche (m ²)
744.2, 746	14'126



C1

Calanca, Geira (Moesa)

Nr. 34

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	5'812
<i>Bemerkungen:</i> z.T. Lagernutzung	



A1

Grono, Pont del Ram (Moesa)

Nr. 35

GB Nr.	Fläche (m ²)
292	4'698



C1

Mesocco, Torf (Moesa)

Nr. 36

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	9'759
<i>Bemerkungen:</i> Ca. 5'000 faktisch unbebaut	

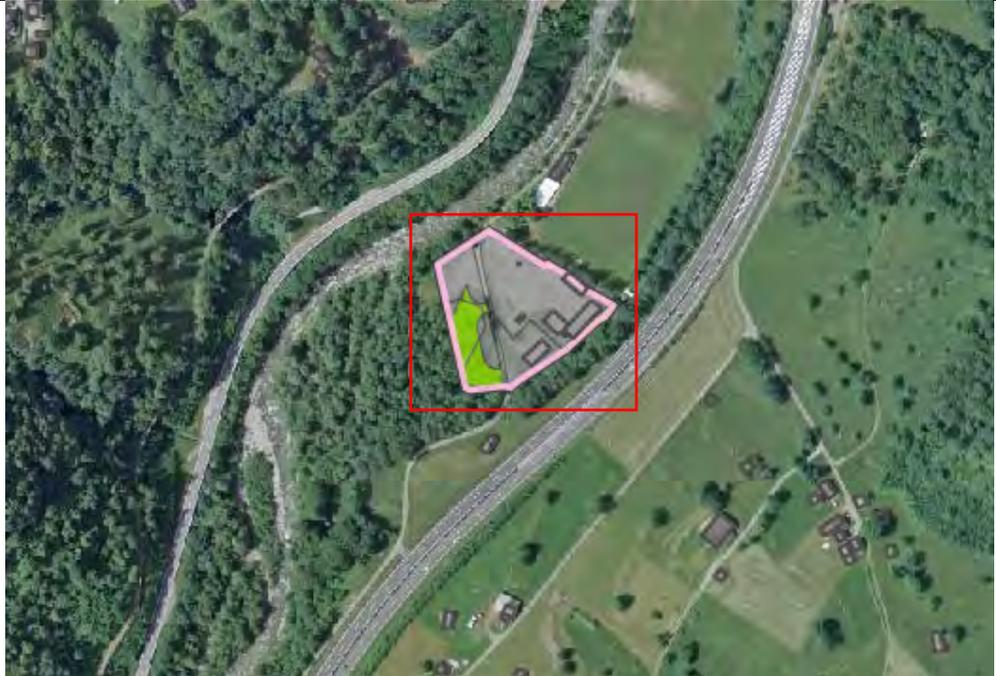


C1

Soazza, al Pont (Moesa)

Nr. 37

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	9'211
<i>Bemerkungen:</i> Lagerplatznutzung	



A1

Arosa (Molinis), In der Wässerta (Plessur)

Nr. 38

GB Nr.	Fläche (m ²)
13037	3'574



C1

Arosa, In den Brünst (Plessur)

Nr. 39

GB Nr.	Fläche (m ²)
10433	6'722
<i>Bemerkungen:</i> Lagernutzung	



A1

Arosa, Schmidshus (Plessur)

Nr. 40

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	4'431
<i>Bemerkungen:</i> Talstation Bergbahn	



A1

Churwalden, Tanzplatz (Plessur)

Nr. 41

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	19'376



C2

Churwalden (Malix), Partis (Plessur)

Nr. 42

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	3'558



C1

Jenaz, Garola (Prättigau / Davos)

Nr. 43

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	9'776



C3

Fideris, Äuli 2 (Prättigau / Davos)

Nr. 44

GB Nr.	Fläche (m ²)
79.1, 79.2	12'937



C1

Luzern, Dalvazza (Prättigau / Davos)

Nr. 45

GB Nr.	Fläche (m ²)
2084.6 2084.4 2084.5	12'566



C3

Küblis, Boden (Prättigau / Davos)

Nr. 46

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	19'188
Bemerkungen: Energiegewinnung	



A1

Klosters – Serneus, Bündi 1 (Prättigau / Davos)

Nr. 47

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	7'698



A3

Davos, Spiinabad 1 (Prättigau / Davos)

Nr. 48

GB Nr.	Fläche (m ²)
4747.1	5'544
4747.2	



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
2247	5'052



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	9'487



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	6'201



C1

Obersaxen-Mundaun, Affeier (Surselva)

Nr. 52

GB Nr.	Fläche (m ²)
210, 1887, 2058	3'596



C1

Obersaxen-Mundaun, St. Josef (Surselva)

Nr. 53

GB Nr.	Fläche (m ²)
882, 951.1, 958.3	11'506



C1

Sumvitg, Quadras Su (Surselva)

Nr. 54

GB Nr.	Fläche (m ²)
1824, 1799.	2'106



C1

Sumvitg, Luven 1 (Surselva)

Nr. 55

GB Nr.	Fläche (m ²)
193, 196, 197	2'567



C1

Sumvitg, Laits (Surselva)

Nr. 56

GB Nr.	Fläche (m ²)
4100	1'187



C1

Disentis, Sogn Placi (Surselva)

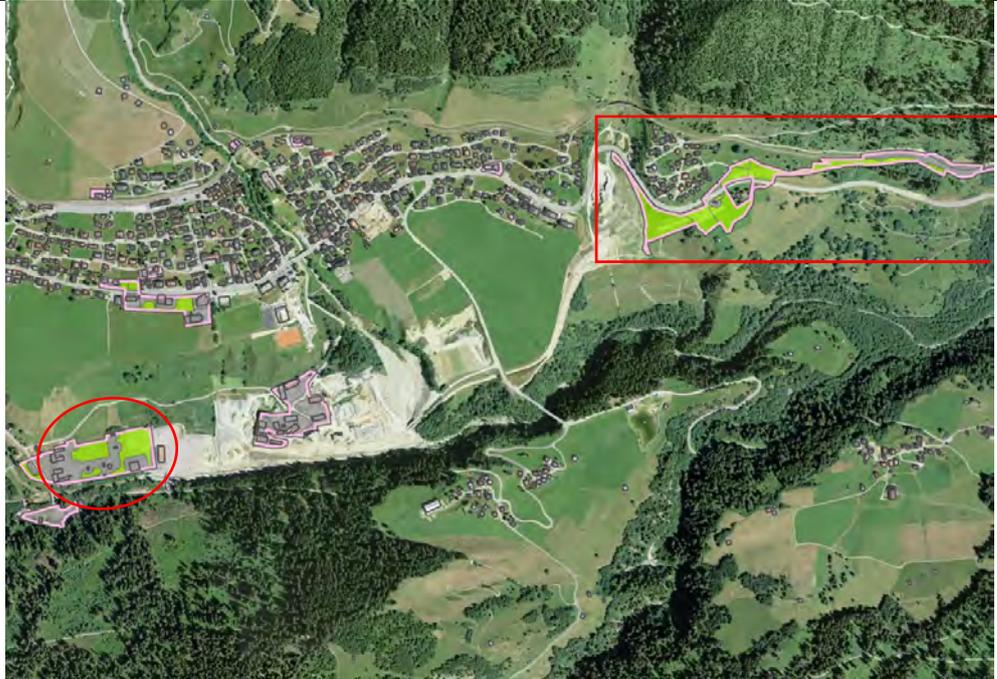
Nr. 57

GB Nr.	Fläche (m ²)
909	4'005



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	77'550



A1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	56'264
Bemerkungen: Energiegewinnung	



A1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	39'406



A1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	11'580



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	3'954



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
7	2'933



C3

GB Nr.	Fläche (m ²)
540	4'082



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
258.1	782



C1

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	3'842
<p>Bemerkungen: z.T. Lagernutzung</p>	



A1

GB Nr.	Fläche (m ²)
1232	782



C1

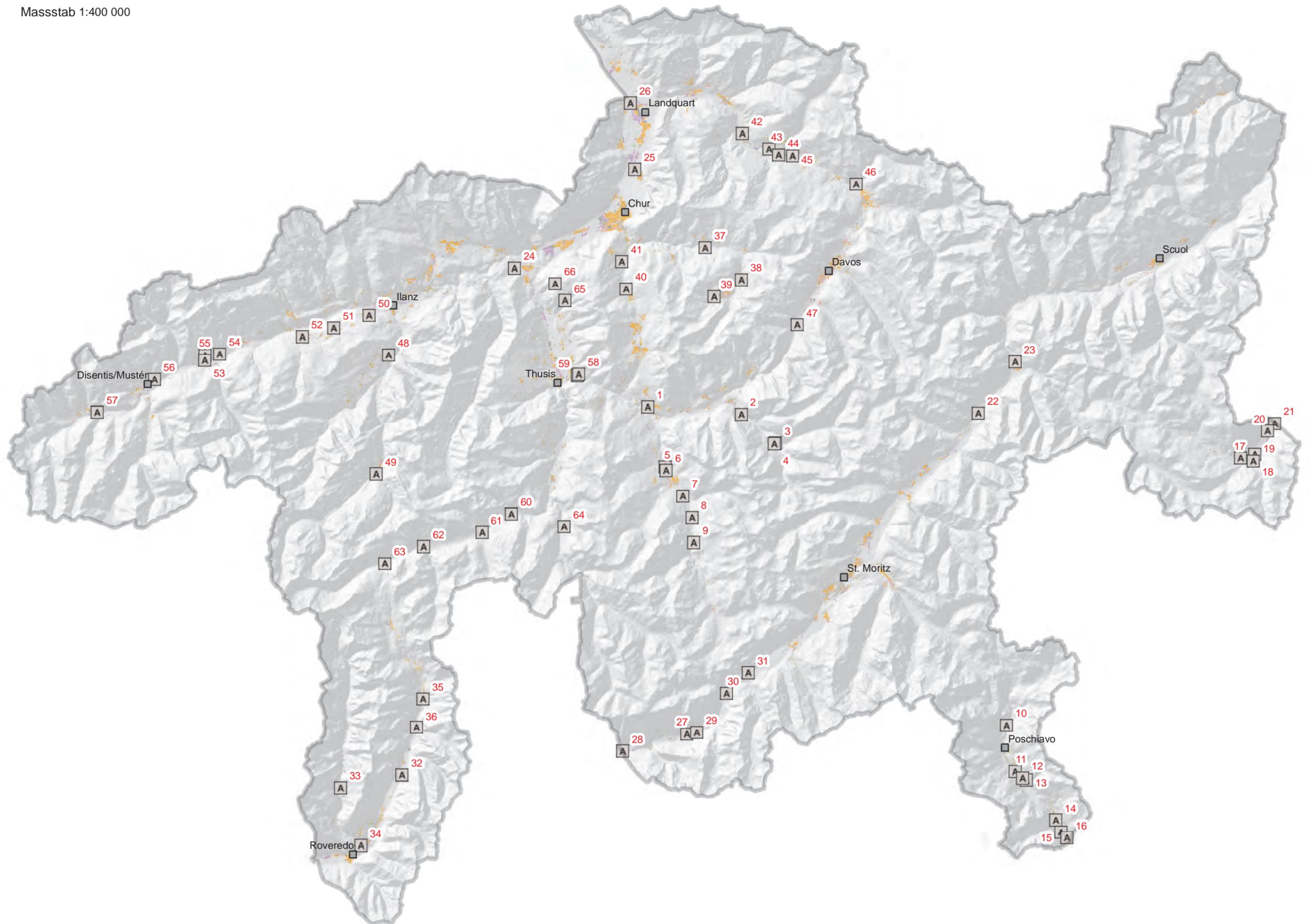
Nr	Gemeinde	Gebietsname	Bezeichnung	AK	Artikel	Rechtsstatus	Genehmigung	Attribut AZ-Überprüfung	Bemerkung Kreisplanerin	Fläche unbebaut	Fläche bebaut	Fläche Überb. in Vorbereitung	Fläche Übriges Gdegebiet	Fläche Total (m2)
Albula														
1	Albula / Alva	Pardis	Gewerbezone	G	21 BauG	in Kraft vorbehaltslos	725 / 09.08.2011; 648 / 1.07.2014; 510 / 26.06.2018	C1	Die Erweiterung der ursprünglichen Gewerbezone, die im Jahr 2014 Thema war, wurde mit der Fischzucht begründet und diejenige im Jahr 2018 mit einem Schlachthof. Beides wurde m.W. nicht realisiert. Also grundsätzlich könnte die Fläche jetzt ausgenutzt werden.	11597.3	2706.0			14303.3
2	Bergün Filisur	Freviglas 2	Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2	G	38 BauG	in Kraft vorbehaltslos	179 / 20.02.2007	A1	Könnte nach meiner Einschätzung auch Abbauzone oder Materialablagerrungszone sein.	7662.7			415.0	8077.7
3	Bergün Filisur	Les-cha Sur	Gewerbezone	G	24 BauG	in Kraft vorbehaltslos	904 / 12.10.2010	C1	Projektbezogene Ortsplanung (neue Mineralwasserabfüllanlage). Projekt wurde nie realisiert. Auszonung prüfungswert.	11323.9				11323.9
4	Bergün Filisur	Cox	Gewerbezone	G	24 BauG	in Kraft vorbehaltslos	303 / 16.12.1985; 2511 / 04.10.1994; 1843 / 04.12.2001	A1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	194.0	5144.0			5338.0
5	Surses	Sot Barcung 1	Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2	G	29 BauG	in Kraft vorbehaltslos	3066 / 15.12.1992	C1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	6878.0				6878.0
6	Surses	Sot Barcung 2	Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2	G	29 BauG	in Kraft vorbehaltslos	3066 / 15.12.1992	A1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	1064.0	1141.0			2205.0
7	Surses	Punt	Gewerbezone	G	21 BauG	in Kraft vorbehaltslos	58 / 28.01.2014	C1	Einzonung wurde aufgrund konkreten Bedarf getätigt. Bedarf offenbar doch nicht vorhanden. Auszonung kann geprüft werden.	8858.0			200.7	9058.7
8	Surses	Burs	Gewerbezone	G	43 BauG	in Kraft vorbehaltslos	456 / 18.04.2005	A1	Vollständig überbaut mit EWZ. Keine Auszonung möglich. Evtl. prüfen, ob es falsche Zone ist.		15009.7			15009.7
9	Surses	Planets	Gewerbezone	G	43 BauG	in Kraft vorbehaltslos	456 / 18.04.2005	A1	Gewerbezone von Fadri. Überbaut mit Mobile-Homes. Ausmass sicher grösser als auf Luftbild ersichtlich. Genauere Auskünfte direkt bei Fadri oder Gemeinde einholen.	4308.9	6218.6		162.9	10690.4
10	Surses	Tgapeter	Gewerbezone Kieswerk		26 BauG	in Kraft vorbehaltslos	2264 / 29.08.1988	A1	Genehmigung im Jahre 1988 mit "Gewerbezone Kieswerk". Heute ist andere Zonierung (Kiesabbau oder andere überlagerte Zone als Nichtbauzone) prüfungswert.	4428.4	14067.1			18495.5
Bernina														
11	Poschiavo	Plan da Robbia	Zona industriale artigianale	IA	47 LE	in Kraft vorbehaltslos	625 / 29.04.2003	A1	Auszonung kann geprüft werden (überbaut: Schalteranlage Repower).	10108.7	34280.9		414.7	44804.3
12	Poschiavo	Roanasc	Depositi per il legname	DL	50 LE	in Kraft vorbehaltslos	625 / 29.04.2003	C1	Auszonung kann geprüft werden (Holzlagerplatz, keine Arbeitszone).	4042.5				4042.5
13	Poschiavo	L'sulon	Zona artigianale	AR	46 LE	in Kraft vorbehaltslos	270 / 13.03.2007	C1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	4889.1				4889.1
14	Poschiavo	Geri al Lagh	Zona artigianale/Industriale 2 "Li Geri" Zona per la lavorazione e deposito Non approvato	AI2 LAV+D EP	76 LE	in Kraft vorbehaltslos in Kraft nicht vorbehaltslos	270 / 13.03.2007 625 / 29.04.2003	A1	Auszonung kann geprüft werden (nicht genehmigt, keine Arbeitszone).	13334.9	5303.4		1113.9	19752.2
15	Brusio	Brusio 1	Zona depositi aziendali	D	4.12 LE	in Kraft vorbehaltslos	657 / 13.04.1999	A1	Lagerzone; keine echte Arbeitszone, z.T. widerrechtlich			3525.0		3525.0
16	Brusio	Zalende 3	Zona artigianale	A	4.90 LE	in Kraft vorbehaltslos	657 / 13.04.1999	C1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	2925.3				2925.3
17	Brusio	Li Geri	Zona scalo merci 1 / 2	ZSM1 ZSM2	4.11 LE	in Kraft vorbehaltslos	242 / 24.02.2004; 1007 / 05.09.2006	A1	Umschlagplatz, keine echte Arbeitszone		4959.1			4959.1
Engiadina Bassa / Val Müstair														
18	Val Müstair	Ruinasc	Gewerbezone	G	29 BauG	in Kraft vorbehaltslos	800 / 13.09.2016	C1	Für die Parz. 1457/1456 und Parkierungszone kann eine Auszonung geprüft werden. Parz. 1458 evtl. auch, diese ist aber bereit voll erschlossen. Parzellen 1460 und 1462 werden gemäss Luftbild offenbar inzwischen zumindest als Lagerplatz genutzt.	7880.7	695.8	1228.8	758.0	10563.3
19	Val Müstair	Plau da Totsch	Gewerbe- und Wohnzone	GW	28 BauG	in Kraft vorbehaltslos	800 / 13.09.2016	C2	Allenfalls Auszonungspotenzial, aber aufgrund der Planbeständigkeit schwierig (Genehmigung vor 3 Jahren).	3217.7				3217.7
20	Val Müstair	Sola	Gewerbe- und Wohnzone	GW	28 BauG	in Kraft vorbehaltslos	800 / 13.09.2016	C2	Eigentlich klares Auszonungspotenzial aber aufgrund der strassenmässigen Erschliessung und der erst kürzlichigen Genehmigung sollte das Gebiet in der Gewerbezone belassen werden.	5005.9				5005.9
21	Val Müstair	Palü Clastra	Gewerbe- und Wohnzone	GW	28 BauG	in Kraft vorbehaltslos	800 / 13.09.2016	A3	wegen Umfahrung kaum mehr auszonbar.	2654.1	4970.1		632.3	8256.5
22	Val Müstair	Cunfin	Gewerbe- und Wohnzone	G GW	29 BauG 28 BauG	in Kraft vorbehaltslos	800 / 13.09.2016	C2	Gebiet nordwestlich der Strasse könnte man auszonieren, obwohl es gut erschlossen ist. Auf der anderen Strassenseite hinter der ersten Gebäudezeile wurde bereits die rückwärtige Erschliessung gebaut. Daher wird's wahrscheinlich schwierig.	5675.3	10508.1		1017.3	17200.7
23	Zernez	Ardönd	Gewerbezone	GW	22 BauG	in Kraft nicht vorbehaltslos	1325 / 21.09.2004	C1	Auszonung prüfen (trotz Erschliessungssträsschen)... wäre jammerschade, diese Fläche zu überbauen.	1893.7	537.6			2431.3
24	Zernez	Sosa	Materialaufbereitungszone	MAZ	23 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1325 / 21.09.2004	A1	Sicher speziell dass es sich bei dieser Materialaufbereitungszone um eine Bauzone handelt. Aufgrund dieser Baugesetzbestimmung wurde die Zone mehrheitlich überbaut. Die grünen Flächen sind mit Materiallager belegt. Somit kaum Auszonungspotenzial (müssten eigentlich als überbaut deklariert werden). Allenfalls bei nächster OP in eine überlagerte Materialbewirtschaftungs-Zone Art. 47 MBauG überführen.	18296.2	16141.6			34437.8
Imboden														
25	Bonaduz	Tuleu Sura	Industrie- und Gewerbezone / Zone für Energieverteilanlagen	HGZ / ZEVA	25 / 29 BauG	in Kraft vorbehaltslos	724 / 07.07.2009	A1	Keine echte Arbeitszone, sondern Spezialzone	38775.7	78740.6			117516.3
Landquart														
26	Trimis	Herawis	Gewerbezone 1	G1	30 BauG	in Kraft vorbehaltslos	678 / 30.06.2009	C3	Aus-/Umzonung unrealistisch	18730.0				18730.0
27	Landquart	Riguet	Industrie- und Gewerbezone / Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	HG / KSA	28 / 30 BauG	in Kraft vorbehaltslos	615 / 05.07.2011	A1	Keine echte Arbeitszone, sondern Spezialzone	12734.5	16254.1		356.2	29344.8
Maloja														
28	Bregaglia	Barnöv	Zona artigianale	A	40 LE	in Kraft vorbehaltslos	878 / 15.06.2004	C1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	2393.5	1194.2			3587.7
29	Bregaglia	Giavera	Zona artigianale	A	25 LE	in Kraft vorbehaltslos	1100 / 30.11.2010	A1	Auszonung kann geprüft werden (total unternutzt).	1981.6				1981.6
30	Bregaglia	Sur Albigna	Zona artigianale 1	A1	27 LE	in Kraft vorbehaltslos	412 / 29.04.2014	A1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	2671.7	415.5			3087.2
31	Bregaglia	Glavaira da l'Orlegna	Zona per depositi aziendali	DA	28 LE	in Kraft nicht vorbehaltslos	412 / 29.04.2014	C1	Lagerzone; keine echte Arbeitszone	3130.1				3130.1
32	Bregaglia	Pra d'Zura	Zona artigianale	A	40 LE	in Kraft vorbehaltslos	878 / 15.06.2004	C1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	3889.7				3889.7
Moesa														
33	Lostallo	Camp di Polac	Zona industriale	I	23 LE	in Kraft vorbehaltslos	1658 / 06.07.1993	C1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	14125.6				14125.6
34	Calanca	Geira	ZONA ARTIGIANALE / ZONA DEPOSITI AZIENDALI	A / DA	39 / 41 LE	in Kraft vorbehaltslos	432 / 18.04.2006	A1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	4507.5	1304.7			5812.2
35	Grono	Pont del Ram	Zona depositi sassi	DS	4.11 LE	in Kraft vorbehaltslos	1021 / 09.07.2002	C1	Lagerzone, keine echte Arbeitszone	4698.1				4698.1
36	Mesocco	Torf	Zona artigianale	A	27 LPTC	in Kraft vorbehaltslos	1924 / 27.08.1996; 127 / 17.12.2013	C1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	4562.3	4512.4		684.3	9759.0
37	Soazza	Al Pont	Zona artigianale - industriale	Ar	Art. 23 LPTC	in Kraft vorbehaltslos	297 / 01.04.2014	A1	Auszonung kann geprüft werden (Näheres nicht bekannt).	1851.0	6888.5		472.2	9211.7
Piessur														
38	Arosa	In der Wässerta	Gewerbezone	G	44 BauG	in Kraft vorbehaltslos	325 / 29.02.2000	C1	Gemäss Vorprüfung zur Auszonung vorgesehen	2059.5	1514.5			3574.0
39	Arosa	In den Brünnst	Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2	G	41 BauG	in Kraft vorbehaltslos	2436 / 09.12.1997	A1	Gemäss Vorprüfung zur Auszonung vorgesehen	6722.3				6722.3
40	Arosa	Schmidisch Hus	Bergbahnschleppzone	BB	43 BauG	in Kraft vorbehaltslos	482 / 06.04.2004	A1	Keine echte Arbeitszone, sondern Spezialzone	2418.6	2011.9			4430.5
41	Churwalden	Tanzplatz	Gewerbezone A	GA	29 BauG	in Kraft vorbehaltslos	608 / 02.07.2013	C2	gemäss KRL Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten für Gemeinde	18758.3			617.7	19376.0
42	Churwalden	Partis	Gewerbezone B	GB	29 BauG	in Kraft vorbehaltslos	608 / 02.07.2013	C1	gemäss KRL Auszonungspotenzial	2658.0	900.3			3558.3
Prättigau / Davos														
43	Jenaz	Garola	Gewerbezone	G	51 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1253 / 03.09.2002	C3	Auszonungspotenzial kaum vorhanden - Gewerbezone mit Reservflächen für lokales Gewerbe / rechtskräftiger Quartierplan (Parzellierung / Erschliessung)	7000.8	2775.3			9776.1
44	Fideris	Äuli 2	Industriezone, Erschliessungsetappe 2	I	37 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1049 / 08.06.1999	C1	Auszonungspotenzial - Sanierungspflicht wegen Deponie "Spanplattenfabrik" / Land in Eigentum der Bürgergemeinde	12151.4	785.3			12936.7
45	Luzein	Dalvazza	Gewerbezone Sandlöser / Gewerbezone	GS / G	26 / 40bis BauG	in Kraft vorbehaltslos	285 / 23.04.2019; 88 / 16.10.2017; 419 / 29.04.2014	C3	Auszonungspotenzial nicht vorhanden / Gewerbezone "Sandlöser" wurde erst vor kurzem geschaffen (14.03.2014) und bestätigt (22.6.2018 / 11.09.2018)	7932.2	3797.3	836.9		12566.4
46	Küblis	Boden	Gewerbezone	GZ	28 BauG	in Kraft vorbehaltslos	255 / 23.12.1997; 44 / 16.04.2007	A1	Denkbar, aber die unüberbaute Fläche beträgt höchstens 4000 m2. Sinnvoll ist das wahrscheinlich nicht, weil die Fläche im Siedlungszusammenhang liegt und gefüllt werden sollte. Als Reservfläche zweckmässig.	3161.3	15622.5		404.5	19188.3
47	Klosters - Serneus	Bündi 1	Gewerbezone	G	21 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1114 / 03.07.2001	A3	Kein Auszonungspotenzial / Genutzt durch Baufirma / Gewerhallenprojekt in Umsetzung		7698.4			7698.4
48	Davos	Spiinabad 1	Zone für Arbeiten und Wohnen	AW	63 BauG	in Kraft vorbehaltslos	505 / 16.04.2002	C1	Denkbar, aber dann als Kompensationsfläche in der Gemeinde Davos verwenden. Wenn sie belassen werden soll, dann Umzonung in reine Gewerbezone prüfen. Davos hat ganz allgemein zu wenige Gewerbezone. Offensichtlich für Gewerbe nicht geeignet, sonst hätte man damit das Davoser Gewerbezoneproblem teilweise lösen können. Ich weiss aber nicht (mehr), an was es konkret liegt.	5543.8				5543.8
Surselva														
49	Lumnezia	Pluttiala	Gewerbezone	G	23 BauG	in Kraft vorbehaltslos	866 / 04.09.2012	C1	Auszonung vorgesehen gemäss Vorprüfung Teilrevision	5052.3				5052.3
50	Vals	Schniderhus	Gewerbezone	G	40 BauG	in Kraft vorbehaltslos	2341 / 10.09.1990	C1	Keine Infos	8566.5	920.2			9486.7
51	Obersaxen- Mundaun	Tscherschers Gronds	Zona da mistregn	M	44 LDB	in Kraft vorbehaltslos	1523 / 19.09.2000	C1	Die Gewerbezone scheint ein Auszonungspotenzial zu sein, da die Schreinererei wohl keine so grosse Erweiterung brauchen wird.	6201.0				6201.0
52	Obersaxen- Mundaun	Affeier	Gewerbezone	G	43 BauG	in Kraft vorbehaltslos	2468 / 26.09.1994	C1	Die Gewerbezone wurde im Jahre 1994 genehmigt und ist bis heute nicht überbaut worden. Deshalb stellt sie ein Auszonungspotenzial für die 3 Parzellen dar.	3596.3				3596.3
53	Obersaxen- Mundaun	St. Josef	Gewerbezone / Lagerzone	G / L	43 / 59bisBauG	in Kraft vorbehaltslos	611 / 15.05.2007; 2468 / 26.09.1994	C1	Die Gewerbezone wurde im Jahre 1994 genehmigt und ist bis heute nicht überbaut worden. Deshalb stellt sie ein Auszonungspotenzial dar. Die Lagerzone wird entsprechend dem Luftbild als Lagerfläche gebraucht.	10065.7	1440.3			11506.0
54	Sumvitg	Quadras Su	Zona da mistregn e da habitat	MH2	22 LDB	in Kraft vorbehaltslos	1876 / 26.10.1999	C1	Die Gewerbe- und Wohnzone wurde im Jahre 1999 genehmigt und ist bis heute nicht überbaut worden. Zudem liegt sie am Bauzonenrand und stellt deshalb ein Auszonungspotenzial dar.	2105.5				2105.5
55	Sumvitg	Luven 1	Zona da mistregn	M	23 LDB	in Kraft vorbehaltslos	1876 / 26.10.1999	C1	Die Gewerbezone wurde im Jahre 1999 genehmigt und ist bis heute nicht überbaut worden. Da sie am Rande der Bauzone liegt, stellt sie ein Auszonungspotenzial dar.	2566.9				2566.9
56	Sumvitg	Lalts	Zona da mistregn e da habitat	MH2	22 LDB	in Kraft vorbehaltslos	74 / 24.01.2006	C1	Völlig unklar, weshalb eine so komische Form inmitten von Wohnzone und Grünzone der Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen wurde!	1187.2				1187.2
57	Distentis/Muster	Sogn Placi	Zona da magasin	MA	30 LDB	in Kraft vorbehaltslos	529 / 26.05.2009	C1	Gemäss unsicheren Infos wird die Fläche als Lagerung genutzt.	4005.4				4005.4
58	Sedrun	Resgia / Bugnei	Zone per indrez per la distribuziun d'energia; Zona per il plaz d'installaziun	PI	31a / 34 LDG	in Kraft vorbehaltslos	71 / 05.02.2019; 1697 / 09.07.1996	A1	Spezialfall	45659.0	31891.0			77550.0
Viamala														
59	Scharans	Plau 2	Gewerbezone	G	BauG 30	in Kraft vorbehaltslos	863 / 11.04.1983; 2207 / 22.08.1988	A1	Aus-/Umzonungspotenzial allenfalls gegeben, wenn Kraftwerk diese nicht für den vorgesehenen Zweck benötigt. Ist zu prüfen in OP. Tendenziell bleiben diese Flächen bestehen, weil solche Restflächen immer wieder gebraucht werden für diverse Zwecke im Zusammenhang mit dem Kraftwerkbetrieb.	1748.3	54516.1			56264.4
60	Scharans	Plau	Kraftwerkzone	KW / G	27 / 30 BauG	in Kraft vorbehaltslos	15 / 17.01.2012; 863 / 11.04.1983	A1	Aus-/Umzonungspotenzial allenfalls gegeben, wenn Kraftwerk diese nicht für den vorgesehenen Zweck benötigt. Ist zu prüfen in OP. Tendenziell bleiben diese Flächen bestehen, weil solche Restflächen immer wieder gebraucht werden für diverse Zwecke im Zusammenhang mit dem Kraftwerkbetrieb.		39406.0			39406.0
61	Sufers	Uderem Dorf / Uder der Chircha	Gewerbezone / Gemischte Zone	G	12 / 13 BauG	in Kraft vorbehaltslos	2755 / 20.10.1986; 2978 / 28.11.1988; 2755 / 28.11.1988	C1	die wesentlichen Teile davon werden im Rahmen der OP ausgenutzt oder für touristische oder gewerbliche Zwecke geringfügig verlagert. Ein kleiner Rest bleibt für Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe. Die Vorlage habe ich im letzten Jahr bereits vorgeprüft.	11404.4			175.4	11579.8
62	Splügen	Türli	Gewerbezone	G	23 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1452 / 05.12.2005	C1	Aus-/Umzonungspotenzial allenfalls gegeben. Kommt auf den Bedarfsnachweis der Gemeinde an. Ist zu prüfen in OP.	2831.3	1122.8			3954.1
63	Rheinwald	Husmatta 2	Stallbau- und Gewerbezone	SGZ	17 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1054 / 16.11.2010	C3	Diese Fläche wird für zukünftige Stallerweiterungen des danebenliegenden Betriebs benötigt. Dies wurde bereits so vorgespurt im Rahmen zweier Stallbauplanungen in den letzten Jahren. D.h. Aus-/Umzonungspotenzial ist klein, wenn überhaupt vorhanden.	2933.0				2933.0
64	Rheinwald	Fluegamattboda	Gewerbezone	G	16 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1076 / 23.11.2010	C1	Aus-/Umzonungspotenzial grundsätzlich gegeben	4082.0				4082.0
65	Ferrera	Spundatscha	G											



Amt für Raumentwicklung Graubünden

Arbeitsgebiete lokal mit Umnutzungspotenzial

Masstab 1:400 000

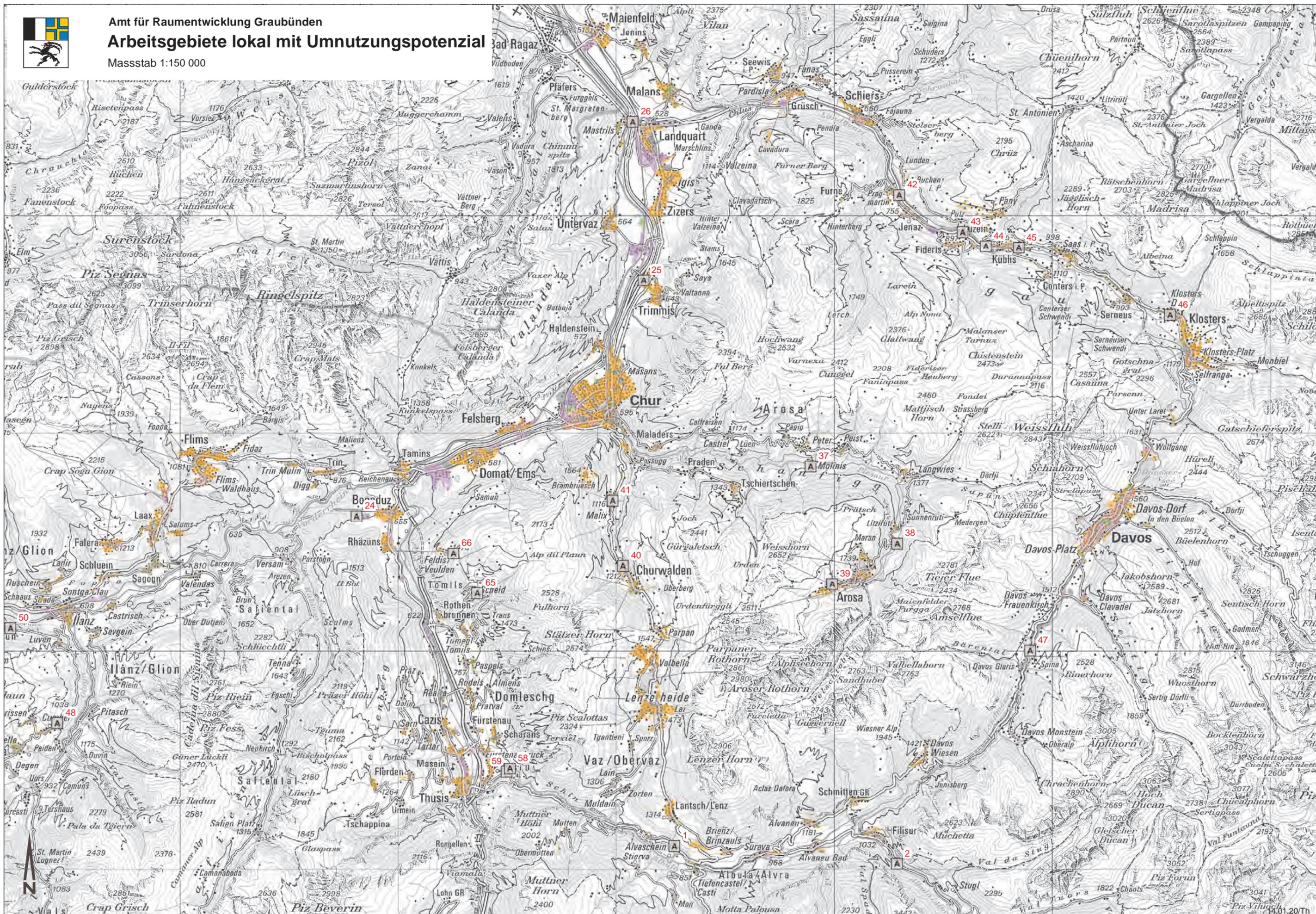




Amt für Raumentwicklung Graubünden

Arbeitsgebiete lokal mit Umnutzungspotenzial

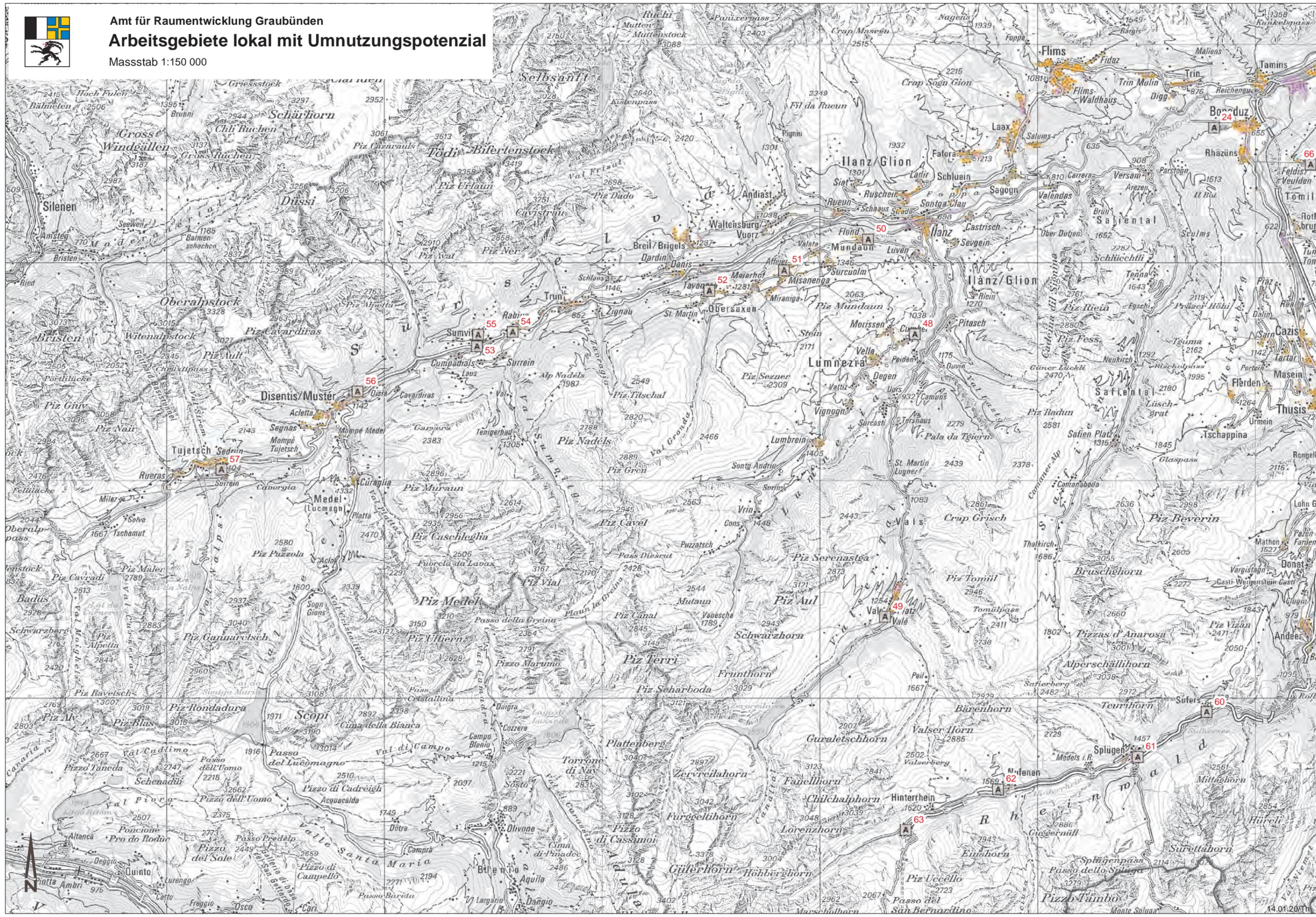
Masstab 1:150 000





Amt für Raumentwicklung Graubünden Arbeitsgebiete lokal mit Umnutzungspotenzial

Masstab 1:150 000

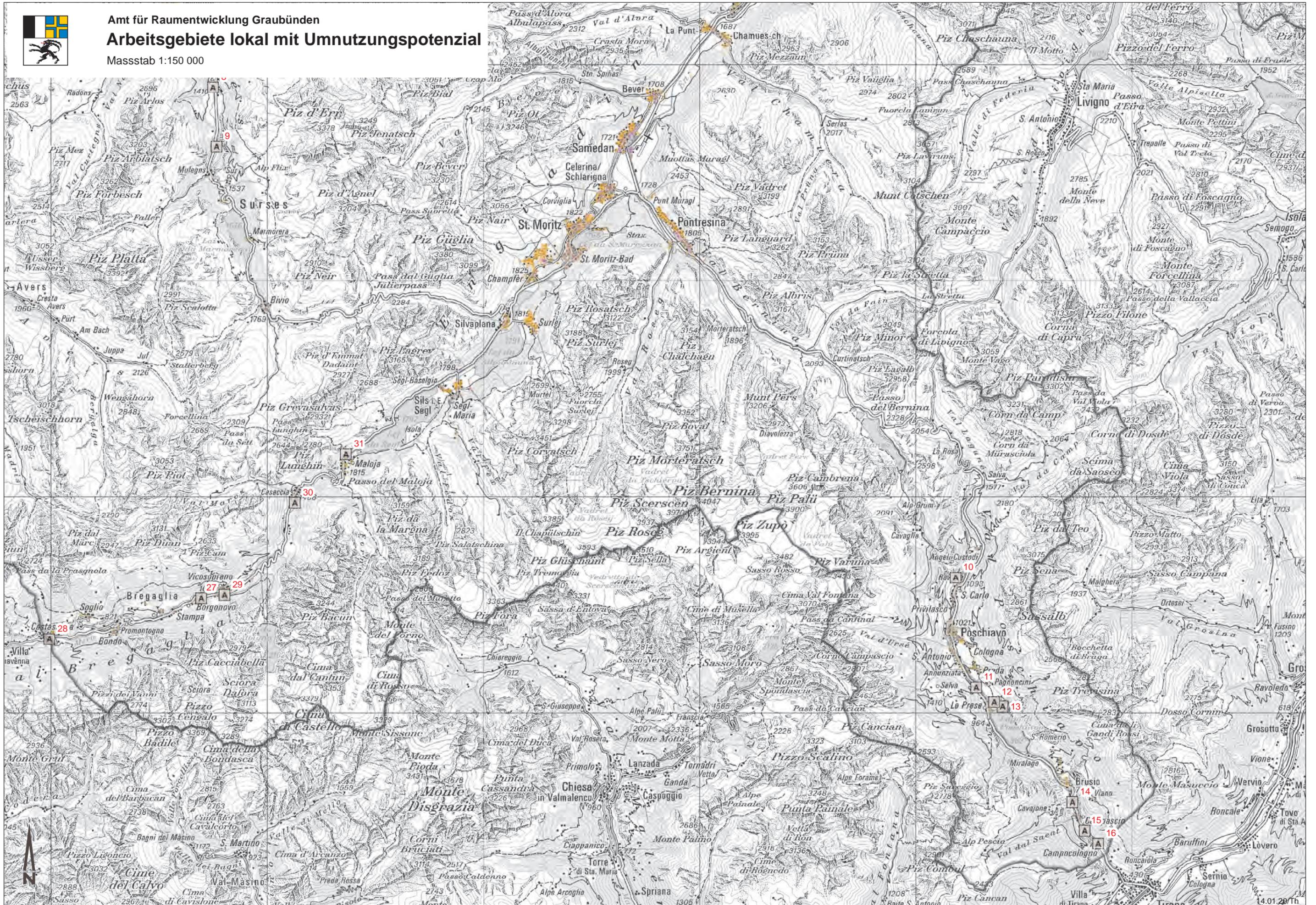




Amt für Raumentwicklung Graubünden

Arbeitsgebiete lokal mit Umnutzungspotenzial

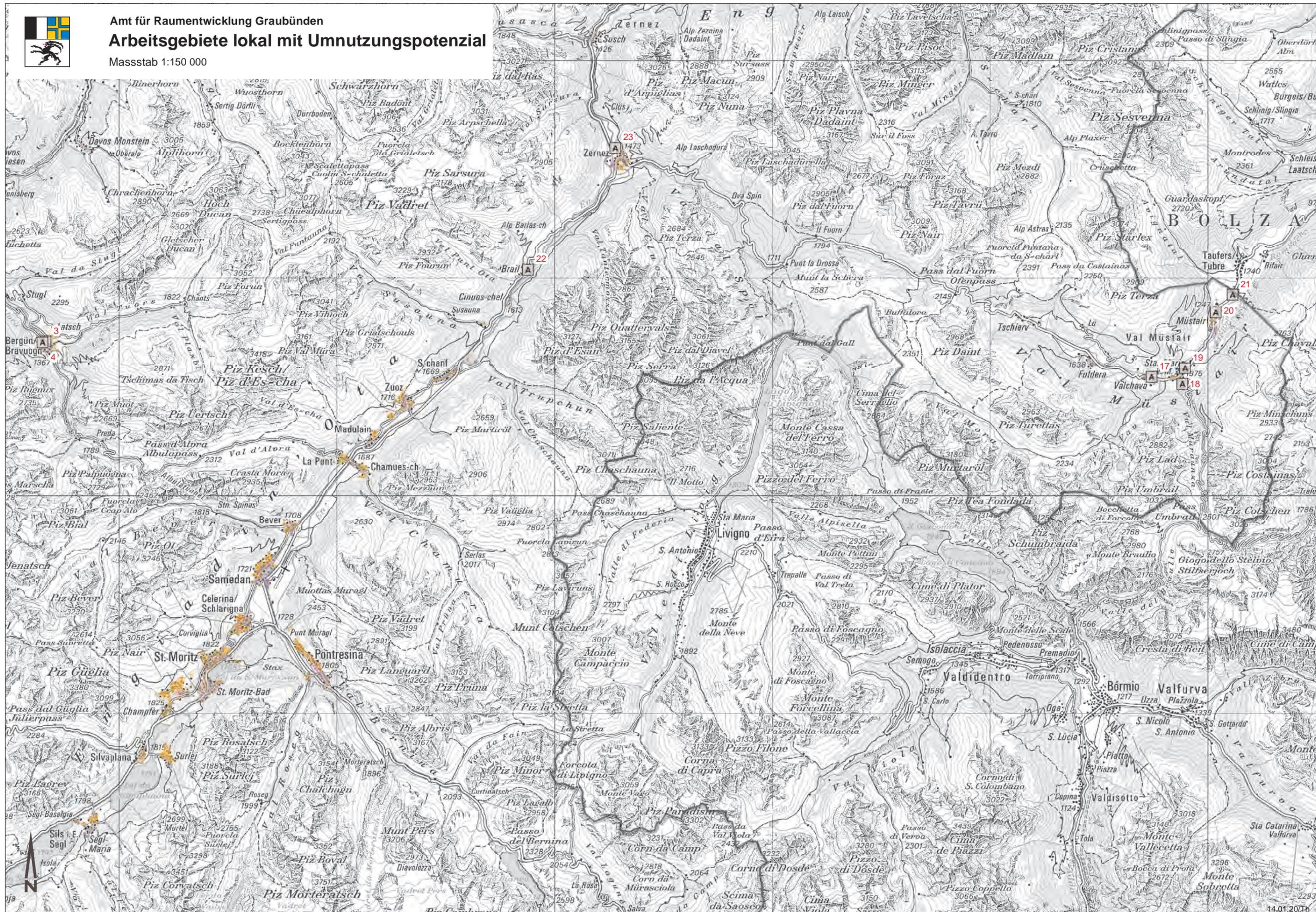
Masstab 1:150 000





Amt für Raumentwicklung Graubünden Arbeitsgebiete lokal mit Umnutzungspotenzial

Masstab 1:150 000

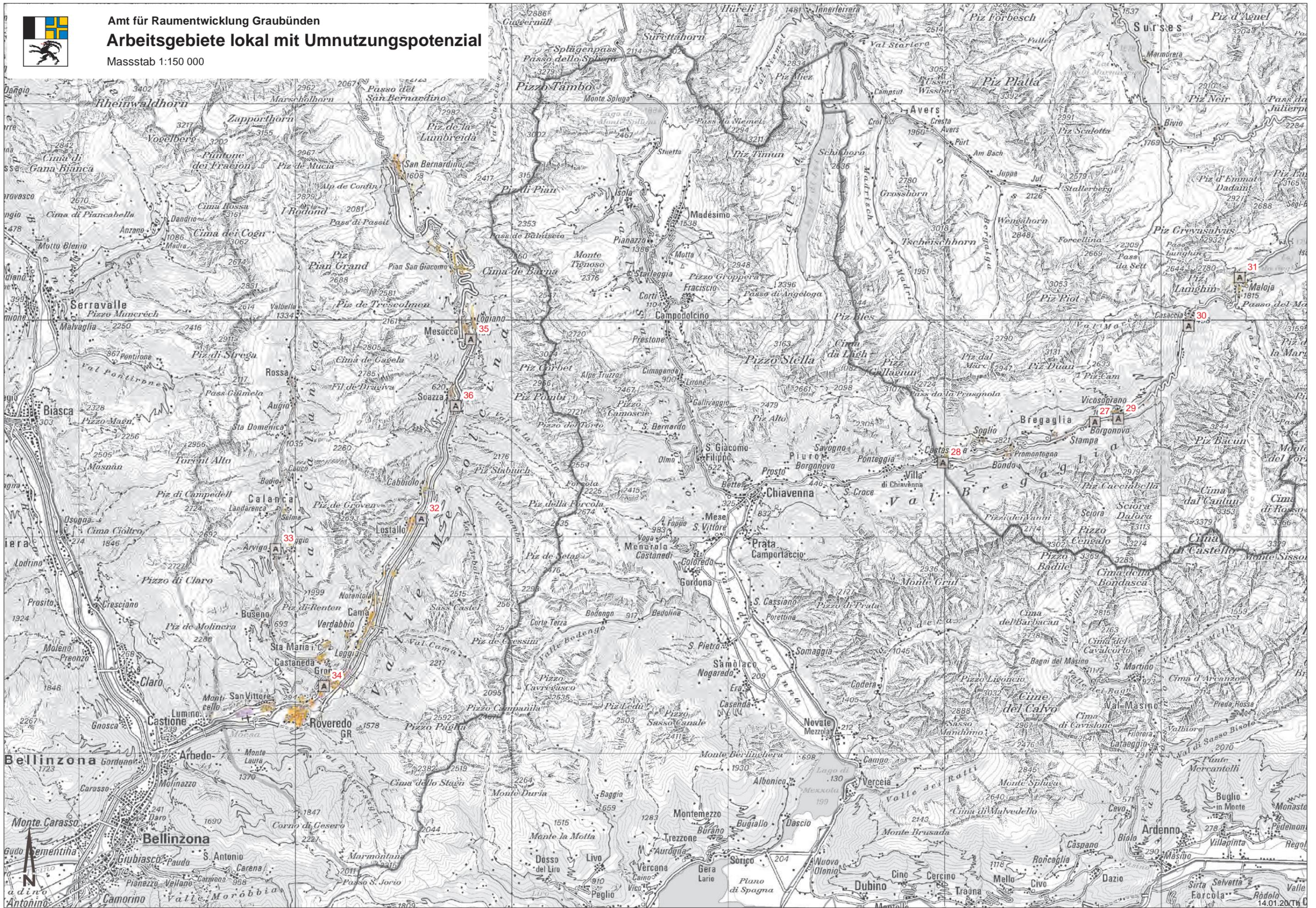




Amt für Raumentwicklung Graubünden

Arbeitsgebiete lokal mit Umnutzungspotenzial

Masstab 1:150 000



Anhang 7.9

Übersicht Arbeitsgebiete von überkommunaler Bedeutung

Legende

-  Betrachtete Fläche
 -  Perimeter Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung im ländlichen / touristischen Raum
 -  Perimeter Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung im urbanen / suburbanen Raum
 -  Perimeter Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung
 -  Nicht überbebautes Gebiet gem. technischem Überbauungsstand
 -  Überbebautes Gebiet gem. technischem Überbauungsstand
 -  Überbauung in Vorbereitung gem. technischem Überbauungsstand
 -  Brache gem. technischem Überbauungsstand
- C1-C3 Kategorisierung
A1-A3

Albula, Surava 1 (Albula)		Nr. 1
GB Nr.	Fläche (m ²)	
4447 4448 4136 4480	12'822	
C3		

Albula, Surava 2 (Albula)		Nr. 2
GB Nr.	Fläche (m ²)	
14 13.2 483	19'901	
A3		

Albula, Tiefencastel (Albula)		Nr. 3
GB Nr.	Fläche (m ²)	
5556.1	3'716 <i>Bemerkungen:</i> Östliches Gebiet (x) ist nicht eingezont	
C2		

Valsot, Ramosch (EBVM)

Nr. 4

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	10'088



C3

Untervaz (Landquart)

Nr. 5

GB Nr.	Fläche (m ²)
div.	73'665
<i>Bemerkungen:</i> Kiesverarbeitung	



A1

Bregaglia, Crot (Maloja)

Nr. 6

GB Nr.	Fläche (m ²)
diverse	18'788
<i>Bemerkungen:</i> Östliches Gebiet (x) ist nicht eingezont	



C3

Chur (Plessur)		Nr. 7
GB Nr.	Fläche (m ²)	
div	27'185	
Bemerkungen: Kiesverarbeitung (west) / Abstellplatz (ost)		
A1		

Davos, Frauenkirch (Prättigau/Davos)		Nr. 8
GB Nr.	Fläche (m ²)	
div	49'505	
Bemerkungen: Kiesverarbeitung		
A1		

Fideris / Jenaz (Prättigau/Davos)		Nr. 9
GB Nr.	Fläche (m ²)	
14 13.2 483	164'613	
Bemerkungen: Ausonungspotential 5'097 m2 (gelber Perimeter) Süd-östliche Fläche (x) noch nicht eingezont		
C1		

Schiers 1 (Prättigau/Davos)

Nr. 10

GB Nr.	Fläche (m ²)
2626 453 454	16'025



C3

Schiers 2 (Prättigau/Davos)

Nr. 11

GB Nr.	Fläche (m ²)
756	25'933



C3

Disentis/Mustér 1 (Surselva)

Nr. 12

GB Nr.	Fläche (m ²)
189	13'017
<p>Bemerkungen: Gebiet südwestlich der Strasse (x) noch nicht eingezont</p>	



C3

Disentis/Mustér 2 (Surselva)

Nr. 13

GB Nr.	Fläche (m ²)
3852 3654	3'164



C1

Schluen (Surselva)

Nr. 14

GB Nr.	Fläche (m ²)
367.1 367.2	25'910



C3

Andeer (Viamala)

Nr. 15

GB Nr.	Fläche (m ²)
774 779 975	16'330 Bemerkungen: Kiesaufbereitung



A3

GB Nr.	Fläche (m ²)
770	45'294
<i>Bemerkungen:</i> Energiegewinnung	

A1



Nr	Gemeinde	Bezeichnung	Artikel	Rechtsstatus	Genehmigung	Attribut AZ-Überprüfung	Bemerkung Kreisplanerin	Fläche unbebaut	Fläche bebaut	Fläche Überb. in Vorbereitung	Fläche Übriges Gdegebiet	Fläche Total (m2)
1	Albula / Alvra, Surava 1	Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2	38 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1801 / 12.07.1982	C3	Genehmigungsdatum NUP 1982. "Baulücke". Gemäss UEB erschlossen oder teilweise erschlossen. Eher kein Auszonungspotenzial.	12425.0			397.0	12822.0
2	Albula / Alvra, Surava 2	Gewerbezone, Erschliessungsetappe 2	38 BauG	in Kraft vorbehaltslos	1801 / 12.07.1982	A3	Areal wird vom Gewerbebetrieb Misapor (Schaumglasschotterproduzent) genutzt. Kein Umzonungspotenzial		19405.0		496.0	19901.0
3	Albula / Alvra, Tiefencastel	Industrie- und Gewerbezone	23 BauG	in Kraft vorbehaltslos	767 / 20.08.2013	C2	Genehmigungsdatum NUP 2013. Aufgrund der Brienzer Rutschung ist die Parzelle mit einer Planungszone belegt und müsste schlimmstenfalls einer Gefahrenzone 1 zugeordnet werden. In diesem Fall müsste ein Auszonung erfolgen, ansonsten besteht kein Auszonungspotenzial wegen Planbeständigkeit und politischen Gründen.	3716.0				3716.0
4	Valsot, Plan da Muglin	Zona da mansteranza	40 LF	in Kraft nicht vorbehaltslos	357 / 20.04.2014	C3	Genehmigungsdatum NUP 2014, danach wurde noch eine aufwändige Erschliessung ab der Kantonsstrasse erstellt. Quartierplanpflicht. Kein Auszonungspotenzial wegen Planbeständigkeit und erfolgtem Erschliessungsaufwand.	10088.0				10088.0
5	Untervaz	Industrie- Gewerbezone II	25 BauG	in Kraft vorbehaltslos	560 / 21.06.2011	A1	Kiesverarbeitung. Umzonung ist zu prüfen.		70700.0		2965.0	73665.0
6	Bregaglia, Crot	Zona artigianale 1 / 2	27 LE	in Kraft (nicht) vorbehaltslos	412 / 29.04.2014	C3	Genehmigungsdatum NUP 2014. Gemäss UEB erschlossen. Kein Auszonungspotenzial	18788.0				18788.0
7	Chur	Arbeitszone 2	46 BauG	in Kraft vorbehaltslos	813 / 03.07.2007; 513 / 06.06.2017	A1	Kiesverarbeitung / Abstellplatz. Umzonung ist zu prüfen.		27185.0			27185.0
8	Davos, Frauenkirch	Gewerbezone	65 BauG	in Kraft vorbehaltslos	505 / 16.04.2002; 609 / 27.06.2017	A1	Kiesverarbeitung. Grösster Teil wurde im Jahr 2002 genehmigt, am nördlichen, östlichen und südlichen Rand 2017 erweitert. Möglicherweise sind auch zonenkonforme Gewerbebetriebe auf dem Areal vorhanden (am südlichen Rand ist dies mit Sicherheit der Fall). Umzonung ist bei Kiesabbau-/aufbereitungsflächen zu prüfen.		49505.0			49505.0
9	Fideris-Jenaz	Jenaz: Industriezone Fideris: Industriezone Erschliessungsetappe 2	52 BauG 37 BauG	in Kraft vorbehaltslos	384 / 25.02.1997 809 / 04.07.2006	C1	Allfälliges Auszonungspotenzial hat der südliche Bereich Parzelle GB Jenaz Nr. 483 oberhalb der Böschung (Industriezone Gen. 1997) mit einer Fläche von etwa 2'400 m2, da höchstens teilweise erschlossen. GB Fideris Nr. 14: Genehmigungsdatum NUP (1999) und ist höchstens teilweise erschlossen. "Fremdparzelle" am Rande der Gewerbezone Spanplattenwerk. Eine Auszonung kann geprüft werden (2'697 m2). Der nördliche Bereich der Parzelle GB Jenaz Nr. 483 bei der Zufahrt (Gewerbezone Spanplattenwerk) hat Genehmigungsdatum 2017, die restliche unbebaute Fläche gehört zur "Grossparzelle" GB Nr. 13, zusammenhängende Fläche / Industriezone, soll beibehalten werden. Gemäss AWT liegen offenbar Bauinteressenten vor. Kein Auszonungspotenzial.	5097.0				5097.0
10	Schiers 1	Gewerbe und Wohnzone 3	56B BauG	in Kraft vorbehaltslos	985 / 15.10.2013	C3	Genehmigungsdatum NUP 2013. Erschlossen, umgeben von Bauzone. Kein Auszonungspotenzial.	16025.0				16025.0
11	Schiers 2	Industriezone Ausser dem Sagensteg	57 BauG	in Kraft vorbehaltslos	353 / 22.04.2014; 57 / 04.02.2020	C3	Genehmigungsdatum NUP 2014. Noch nicht erschlossen. Entwicklungsplanungen sind im Gang. Kein Auszonungspotenzial.	13017.0				13017.0
12	Disentis/Mustér 1	Zona da mistregn	29a LDB	in Kraft vorbehaltslos	761 / 16.10.2018	C3	Genehmigungsdatum NUP 2018. Erschlossen. Die Verfügbarkeit wird über einen BauG-Artikel sichergestellt. Kein Auszonungspotenzial.	4042.5				4042.5
13	Disentis/Mustér 2	Zona da mistregn	29 LDB	in Kraft vorbehaltslos	529 / 26.05.2009	C1	Genehmigungsdatum NUP 2009. Erschlossen. Gebiet eignet sich gem. Gemeinde nicht für richtiges Gewerbe (Erschliessung). Auszonung kann geprüft werden.	3073.0			91.0	3164.0
14	Schluen	Gewerbezone	20 BauG	in Kraft nicht vorbehaltslos	354 / 22.04.2014; 392 / 24.04.2012	C3	Genehmigungsdatum NUP 2014. Erschlossen. Kein Auszonungspotenzial.	25910.0				25910.0
15	Andeer	Geberbezone	21 BauG	in Kraft vorbehaltslos	350 / 22.04.2014	A3	Genehmigungsdatum NUP 2014. Der Kiesabbau ist befristet. Danach soll das Gelände als Gewerbezone genutzt werden. Darum kein Auszonungspotenzial.		16330.0			16330.0
16	Cazis, Realta	Zone für Energie-Verteilanlagen	22 BauG	in Kraft vorbehaltslos	247 / 18.03.2014	A1	Energiegewinnung. Umzonung ist zu prüfen.		45294.0			45294.0



Amt für Raumentwicklung Graubünden

Arbeitsgebiete regional

Masstab 1:400 000

