



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

## Profilierung Arbeitsgebiete

### Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten

14. November 2016

Anpassung: Februar 2018



**KEEAS**  
raumkonzepte

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Arbeitszonenmanagement in Graubünden	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Ziele und Zielgruppe	5
1.4	Vorgehen	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
2.2	Planerische Rahmenbedingungen	10
<b>3</b>	<b>Einführung in die Profilierung</b>	<b>10</b>
3.1	Einleitende Bemerkungen	10
3.2	Arbeitsgebiete im Kantonalen Richtplan	12
3.3	Bedeutung der Standorte	13
<b>4</b>	<b>Profile</b>	<b>15</b>
4.1	Bregaglia „Crot“	16
4.2	Cazis, Realta	18
4.3	Chur West	21
4.4	Davos, Frauenkirch	24
4.5	Disentis	26
4.6	Domat / Ems - Vial	29
4.7	Fideris	31
4.8	Grüsch - Seewis	33
4.9	Ilanz – Schluein	36
4.10	Landquart-Zizers	40
4.11	Maienfeld	44
4.12	Poschiavo	46
4.13	Samedan, Cho d-Punt	48
4.14	San Vittore – Zona lavorativa	51
4.15	Schiers	53
4.16	Scuol (Buorna)	55
4.17	Sils-Föglis (Oberengadin)	57
4.18	Albula	59
4.19	Thusis, Cazner Wiesen-Löser	62
4.20	Trun	65
4.21	Untervaz – Trimmis – Zizers	67
4.22	Val Müstair	70
4.23	Andeer-Zillis	72
4.24	Valsot, Plan da Muglin	75
4.25	Zernez „Cul“	77
4.26	Zuoz	79
<b>5</b>	<b>Empfehlungen</b>	<b>81</b>
5.1	Empfehlungen für die planerische Umsetzung	81
5.2	Empfehlungen für die Begleitung des weiteren Prozesses	82
<b>A.</b>	<b>Anhang</b>	<b>83</b>
1.	Objektliste Kantonalen Richtplan	83

Verfasser:

Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Raumplanerin FSU

Verfasser Fachbericht Wirtschaft und Befragung Unternehmungen:

Hans Näf, Dr. Oec. Publ., GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG

KEEAS Raumkonzepte

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

# 1 Einführung

## 1.1 Arbeitszonenmanagement in Graubünden

Das Amt für Raumentwicklung erhebt in ca. zweijährigem Abstand Überbauungsstand, Verfügbarkeit, Erschliessung sowie anstehende Planungen der strategischen Arbeitsgebiete, der Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum sowie im ländlichen und touristischen Raum. 2013 wurde zudem ein Werkzeugkasten Arbeitsstandorte erarbeitet, der mögliche Prozesse und Massnahmen umschreibt, die eine Aktivierung und optimale Nutzung dieser Standorte fördern.

Seit der RPG Teilrevision vom 01. Mai 2014 verlangt das Bundesrecht bei Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebezonen (Arbeitszonen), dass im Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung vorhanden ist, die den entsprechenden Bedarf begründen kann. Das Ziel der Arbeitszonenbewirtschaftung ist es, aus einer übergeordneten regionalen Sicht die Nutzung der Arbeitszonen laufend zu optimieren.

In Graubünden liegen mit dem Werkzeugkasten und der periodischen, 2017 aktualisierten Erhebung der in den Richtplänen festgelegten Arbeitsgebiete bereits Elemente des kantonalen Arbeitszonenmanagements vor. Auf diesen Grundlagen wurden 2015 die Bestandteile für ein kantonales Arbeitszonenmanagement erarbeitet. U.a. enthält der überarbeitete, kantonale Richtplan Vorgaben zur angestrebten Nutzungsausrichtung der Arbeitsgebiete (Profilierung). Diese wird nun im vorliegenden Bericht näher ausgeführt. Damit wird zudem der Vorgabe des Bundes Sorge getragen, Arbeitsgebiete überörtlich abzustimmen. Diese bilden dann die Grundlage für die nachgelagerten Regionalen Richtpläne und Nutzungsplanungen. Hierin können unter Berücksichtigung dieser Vorgaben Modifizierungen vorgenommen werden. Untergeordnete Abweichungen sind möglich, solange die Ziele des jeweiligen Profils nicht aufgeweicht werden.

## 1.2 Aufgabenstellung

Basierend auf einer Standort- und Marktanalyse sind die Profile für die im kantonalen Richtplan aufgeführten Arbeitsgebiete und die Vorgaben für die Gebiete oder Teilgebiete zu entwickeln. Im Rahmen der Marktanalyse wird die Expertin GSP, Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen, beigezogen.

Die Profile der Arbeitsgebiete aus dem kantonalen Richtplan sind im vorliegenden Bericht näher ausgeführt sowie Empfehlungen für deren weitere Umsetzung zumeist zuhanden der Gemeinden und der Region aufgezeigt.

Die Schlussabgabe umfasst folgende Bestandteile:

- Vorliegender zusammenfassender Bericht mit Erläuterungen zur Vorgehensweise, den Rahmenbedingungen und standortübergreifender Empfehlungen (Kapitel 1, 2 und o). Ausgearbeitetes Standortprofil pro Gebiet, das ausgehend von der spezifischen Ausgangslage des Standortes dokumentiert, welche Nutzungen möglich oder auch für den gesamten Standort oder Teile davon ausgeschlossen werden.
- GSP-Studie betreffend Bestimmungsfaktoren der Standortqualität inkl. konkreter Überprüfung der Arbeitsgebiete

- GSP-Bericht zur Befragung ausgewählter Unternehmen zur Standortwahl (Zuzug innerhalb der letzten 10 Jahre)

### 1.3 Ziele und Zielgruppe

Mit der Profilierung der einzelnen Arbeitsgebiete werden folgende Ziele verfolgt:

- Schwerpunktsetzung vor allem der strategischen Arbeitsgebiete sowie der Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum im Hinblick auf Gewerbe, Industrie, Detailhandel, Emissionen
- Erhalt und Entwicklung der Flächen für Gewerbe und Industrie durch Verhinderung unerwünschter Umnutzungen von Arbeitsgebieten in heute wertschöpfungsstärkere Nutzungen wie Wohnen, grossflächige Einzelhandelseinrichtungen
- Ggf. Vorgaben für die gestalterische Entwicklung und effiziente Bodennutzung (Anforderungen an öffentliche Räume, Einbettung in das umgebende Landschaftsbild etc.)

Die Profilierung der Arbeitsgebiete soll insbesondere dazu dienen, einen übergeordneten Rahmen für die weitere Entwicklung der Standorte zu setzen. Die Gemeinden können diese als Argumentationsgrundlage gegenüber Nachfragenden einsetzen und entsprechend in der Nutzungsplanung verankern.

Zielgruppe der Profilierung resp. des vorliegenden Berichtes sind Gemeinden und Regionen wie auch die kantonale Verwaltung, insbesondere Wirtschaftsförderung, und der Bund. Sie ist ein wichtiger Baustein für ein qualitatives Arbeitszonenmanagement.

### 1.4 Vorgehen

Folgend ist das gewählte Vorgehen für die Entwicklung der Profile kurz umrissen, wobei Analyse und Profilierung der Arbeitsgebiete parallel zu deren periodischer Erhebung durch den Kanton erfolgrten.

Die Einteilung der Arbeitsgebiete entspricht dem Kantonalen Richtplan, es werden folgende Kategorien unterschieden:

- **Strategische Arbeitsgebiete:** Aufgrund des intensiven Standortwettbewerbes zwischen den Kantonen und dem benachbarten Ausland ist der Kanton Graubünden darauf angewiesen, wenige, aber flächenmässig zusammenhängende sowie strategisch gelegene Arbeitszonen zu entwickeln und für wertschöpfungsstarke Unternehmen bereitzustellen.
- **Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum:** Diese liegen an verkehrsmässig guten Lagen entlang internationaler Achsen oder im Umfeld grösserer Regionalzentren. Sie weisen ein hohes Arbeitskräftepotenzial im 20-Minuten-Umkreis (MIV) auf.

Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum verfügen über ein geringeres Arbeitskräftepotenzial und sind in der Regel kleiner. Sie sind aber aufgrund der weit verzweigten Raumstruktur Graubündens wichtig.

#### Analyse

Als Grundlage für die Entwicklung der Profile wurden die einzelnen Arbeitsgebiete hinsichtlich Standort und Markt analysiert. Bei der Standortanalyse erfolgte eine Beurteilung der Arbeitsgebiete in Bezug auf

Erschliessung, Flächenpotentiale und -verfügbarkeit, vorhandenem Profil (Branchen), Entwicklungspotential etc. Gut ein Drittel der Arbeitsgebiete wurden vor Ort besichtigt.

In der separaten Studie von GSP wurde die Einordnung der Arbeitsgebiete in ihrem regionalen Umfeld insbesondere im Hinblick auf vorhandene Arbeitskräftepotentiale und Einzugsgebiete untersucht. Die Untersuchungen wurden durch eine schriftliche Unternehmensbefragung ergänzt. Unternehmen, die in den letzten 10 Jahren zuzogen sind, wurden zu deren Standortwahl (z.B. Motiv für Standortwechsel/verbleib, Veränderung Standortqualität) befragt.

Ausgewertet wurden auch die vom Planungsbüro R+K Büro für Raumplanung AG gemeinsam mit dem kantonalen ARE durchgeführten persönlichen Interviews von Gemeindevertretern zu deren Kenntnissen über aktuelle Entwicklungen sowie der Verfügbarkeit von Flächen, Planungsabsichten etc.

### Profilierung

Basierend auf den Ergebnissen der verschiedenen Analysen wurden die Profile der Arbeitsgebiete entwickelt. Diese widerspiegeln auch die im kantonalen Richtplan vorgenommene Einteilung nach ihrer Bedeutung. So weisen die Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum eher eine kantonale aber auch regionale Bedeutung auf, die Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum sind vor allem für die regionale Entwicklung von Bedeutung. Die Profile beinhalten dabei die spezifische Ausgangslage, das heutige wie auch zukünftige Profil und entsprechende Empfehlungen an Region, Gemeinden und den Kanton.

Auf eine ursprünglich beabsichtigte branchenspezifische Typisierung wurde aufgrund der eher beschränkt vorhandenen Nachfrage insgesamt und der bisher nicht ausgeprägten Entwicklung von branchenspezifischen Clustern verzichtet. Einschränkungen dieser Art erschienen für die wirtschaftliche Entwicklung eher hinderlich und entsprechen nicht den aktuellen und mittelfristigen wirtschaftlichen Entwicklungen.

Die Kerninhalte der Profilierung finden Eingang in den Objektbeschrieben der einzelnen Standorte (Richtplanobjekte).

### Kommunikation & Bereinigung

Im Rahmen der Infoveranstaltung betreffend Arbeitszonenmanagement Graubünden werden die gewonnenen Erkenntnisse präsentiert und anschliessend in Abstimmung mit dem Kanton die Rückmeldungen eingearbeitet.

Die Gemeinden und Regionen sind aufgefordert, sich bei Bedarf an den Kanton zu wenden, um die noch offenen Fragen im Nachgang zum Workshop zu klären.

Abschliessend erfolgt die Bereinigung des Berichts.

Während der Auflage des kantonalen Richtplans (11. November 2016 – 16. Februar 2017) erfolgten auch Rückmeldungen zu den Arbeitsgebieten und den Profilierungen. Diese wurden soweit wie möglich berücksichtigt und der Bericht entsprechend angepasst.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Folgend sind Schlussfolgerungen und Erkenntnisse aus den beiden wirtschaftlichen GSP-Studien dargestellt.

Die wirtschaftlichen Überprüfungen der Arbeitsgebiete fielen in eine Periode, welche durch Unsicherheiten im Bereich übergeordneter Rahmenbedingungen gekennzeichnet ist. Die Unsicherheiten im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative hinterliessen unverkennbare Spuren im tourismusorientierten Kanton Graubünden. Mittelbar sind davon viele Bereiche des produzierenden Gewerbes und der Dienstleistungen betroffen.

Bei den Untersuchungen sind zwei Punkte von besonderer Bedeutung:

- Die Lage im Berggebiet, welche u.a. auch lange Verbindungswege zu den Verbraucherschwerpunkten bedeutet, aber auch bezüglich der Beschaffung von Ressourcen (v.a. auch Mitarbeiter) ins Gewicht fallen kann.
- Die Kleinheit der Verhältnisse, welche nur in Ausnahmefällen grössere Betriebseinheiten zulässt.

#### Beurteilung Standortqualität durch in den letzten 10 Jahren zugezogene Firmen

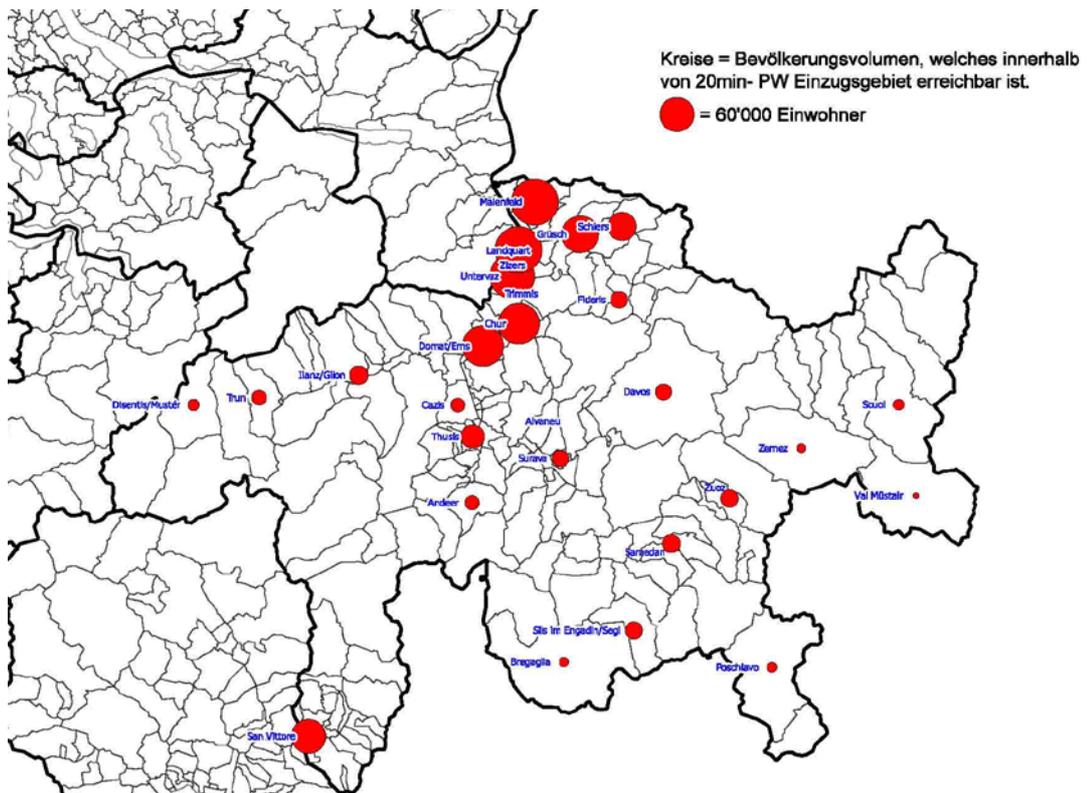
Die nachfolgenden Erkenntnisse aus der Befragung von in den letzten 10 Jahren zugezogenen Firmen ergibt folgendes Bild für diesen Raum:

Es zeigt sich, dass Schwierigkeiten bei der Ansiedlung beim Kauf der Liegenschaft bzw. des Grundstücks sowie bei Bewilligungsverfahren und auch durch nachbarschaftliche Probleme entstehen. Der Zuzug erfolgte entweder aus dem Kanton (55.6%) oder aber Neugründungen (33.3%). Gründe für den Zuzug lagen vor allem in der günstigen Verkehrslage, strategischen Überlegungen und der Nähe zu potentiellen Kunden aber auch in der Verfügbarkeit von passenden Liegenschaften. Verbesserungen der Standortqualität werden in einer höheren Wohnattraktivität (und dabei natürlich auch seitens der Mitarbeitenden in bezahlbarem Wohnraum) und der rascheren Entwicklung im IT-Bereich gesehen. Expansionen in Graubünden sind für rund 70% der befragten Unternehmen ein Thema. Hingegen werden die hiervoor vorhandenen Expansionsmöglichkeiten als häufig (44%) nicht vorhanden beurteilt. Dies muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass eine Expansion vor allem in der Miete eines passenden Objekts gesehen wird. Als kritisch wird auch das verfügbare Mitarbeiterpotential beurteilt.

Viele der kleineren Firmen sehen sich dabei nicht in der Lage die ungünstigen Standortvoraussetzungen für Mitarbeitende zu verändern.

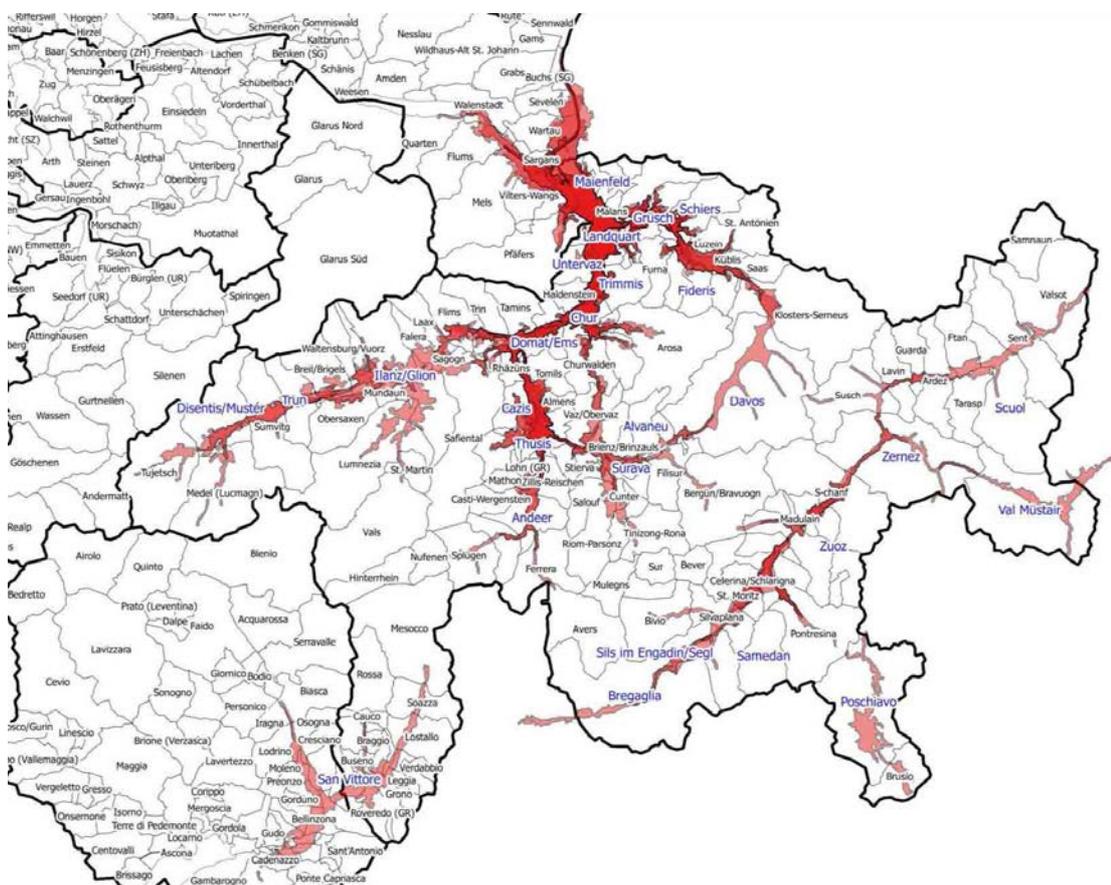
#### Standortqualität in Bezug auf Arbeitskräfte (Einzugsgebiet) und interner Standortkonkurrenz

Die Einzugsgebiete der Arbeitsgebiete überlappen sich relativ oft, d.h. dass es in diesen Gebieten zu einem Wettbewerb zwischen den Standorten um die Ressource „Arbeitskraft“ kommt.



Wie stark der Standortwettbewerb ist kann daran erkannt werden, dass auf rund 195'00 Einwohner im Kanton Graubünden ein Total von rund 805'000 Einwohnern in den 20-Autominuten-Einzugsgebieten der Standorte entfallen. Die sich ergebende Überlappung muss also in einzelnen Gebieten relativ massiv ausfallen.

Auf der nachstehenden Übersichtskarte sind die Einzugsgebiete aller Arbeitsgebiete festgehalten:



*(Je dunkler die Farbe Rot ist, desto stärker die Überlappung der Einzugsgebiete)*

Die Übersichtskarte ist in mehrfacher Hinsicht interessant. Sie zeigt vorerst einmal, dass Teile des Kantonsgebietes nicht im Einzugsgebiet eines Arbeitsgebietes liegen. Dabei handelt es sich nicht ausschliesslich um unbesiedelte Gebiete. Gut erkennbar ist auch, dass die Überlappungen dort am stärksten sind, wo die Standortqualität eher schon gut oder sehr gut ist.

Die Standortkonkurrenz kann durchaus sinnvoll sein, aber auch negative Seiten haben und zwar in folgender Hinsicht: Investoren bzw. ansiedlungswillige Unternehmen werden verunsichert; Aufwand (z.B. für Erschliessung) und Nutzen (z.B. Arbeitsplätze) stehen in einem suboptimalen Verhältnis zueinander und/oder der Landwert wird durch ein Überangebot an verfügbaren Arealen gedrückt, was weder im Interesse der Eigentümer noch des Fiskus stehen dürfte.

Eine Möglichkeit, den Standortwettbewerb in Grenzen zu halten bzw. eine unnötige Kannibalisierung zu vermeiden ist sicher die Profilierung einzelner Standorte. Das Spektrum entsprechender Massnahmen ist breit und kann vom Verbot bestimmter Nutzungen (z.B. Verkaufsflächen) bis hin zur gezielten Förderung reichen.

Eine Schlussfolgerung ist die Feststellung, dass im Kanton Graubünden im Prinzip wohl genügend Standorte und Areale verfügbar sind, um die wirtschaftliche Entwicklung auf lange Zeiträume hinaus sicherzustellen. Da die Standorte aber unterschiedliche Qualitätsmerkmale aufweisen ist davon auszugehen, dass die verfügbaren Areale an einigen Standorten knapp werden, an anderen aber eventuell

gar nicht benötigt werden. Entscheidend wird u.a. die weitere allgemeine Wirtschaftsentwicklung und speziell auch diejenige im Fremdenverkehr sein. Hält dort die Stagnation an oder ergibt sich ein Rückgang, dann werden nicht nur weniger Areale für die Expansion benötigt, sondern evtl. heute belegte Areale freigesetzt. Entsprechend der weiteren Entwicklung wird dann die vorgesehene Profilierung der Arbeitsgebiete auch mehr oder weniger zum Tragen kommen.

## 2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Wie eingangs erwähnt fordert das Bundesrecht ein Arbeitszonenmanagement durch die Kantone. Die Kantonale Richtplanung Graubündens befindet sich aktuell in Überarbeitung, dabei erhalten die im Richtplan festgelegten Standorte neu ein Profil. Parallel wurde 2017 eine erneute Erhebung der Arbeitsgebiete durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Erhebung fließen in die Profilierung ein.

Einzelne Standorte sind bereits im Rahmen der Nutzungsplanung von Gemeinden bzw. ergänzenden Sondernutzungsplanungen weiter präzisiert. Auch diese Vorgaben fanden in die Überlegungen für die Profilierung Eingang.

Der vorliegende Bericht erläutert die im kantonalen Richtplan aufgeführten Objekte (Arbeitsgebieten) und deren Profilierung. Eine periodische Überprüfung aller Standorte wird z.B. alle 5 Jahre empfohlen.

Die bei Bedarf notwendige weitere Detaillierung und rechtliche Umsetzung erfolgt im Rahmen der regionalen Richtpläne, Nutzung- und Sondernutzungsplanungen der Gemeinden. Insbesondere wird empfohlen, teils Gebiete in ihrem Nutzungsprofil zu präzisieren oder Vorgaben für die städtebauliche und gestalterische Einbindung der Standorte zu ergänzen.

Vorgaben zu formulieren bedingt aber in der Regel auch weiterreichende Massnahmen wie beispielsweise der Ausschluss von Detailhandel in schlecht mit dem ÖV erschlossenen Gebieten eine Zentrumsplanung, die Potentiale nachweist für die Integration von modernen funktionsfähigen Detailhandelseinrichtungen im Zentrum oder in Zentrumsnähe (vgl. Empfehlungen Kap. 5).

# 3 Einführung in die Profilierung

## 3.1 Einleitende Bemerkungen

Die Profilierung formuliert den angestrebten Zielzustand der Arbeitsgebiete. Nachfolgend noch einige grundsätzliche Bemerkungen zu übergreifenden Themen und einigen verwendeten Begriffen.

### Umstrukturierungen und Eigentumsgarantie

Wenn für ein bereits bebautes Gebiet eine Neuausrichtung der Nutzung angestrebt wird, so handelt es sich in der Regel um einen mittel- bis langfristig wirksamen Prozess. Für bestehende Nutzungen gilt die Besitzstandsgarantie. Veränderungen sind sowohl auf nicht bebauten Flächen als auch durch Umnutzung oder durch Abbruch und Neubau möglich. Insbesondere bei Nutzungsaufgabe sind Neuausrichtungen z.B. in Form von kooperativen Planungen anzustreben. Die Veränderung kann einerseits mit planerischen Massnahmen gelenkt werden wie Landumlegungen, neuen Zonenbestimmungen oder Arealplanungen, andererseits auch durch den Erwerb von Land oder Liegenschaften durch die öffentli-

che Hand (aktive Bodenpolitik). Tempo und Ausmass von Umstrukturierungen hängen von der Dauerhaftigkeit der bestehenden Nutzungen, dem Potential an Auslagerungsmöglichkeiten (Alternativstandorte) und vorhandenen Freiflächen ab.

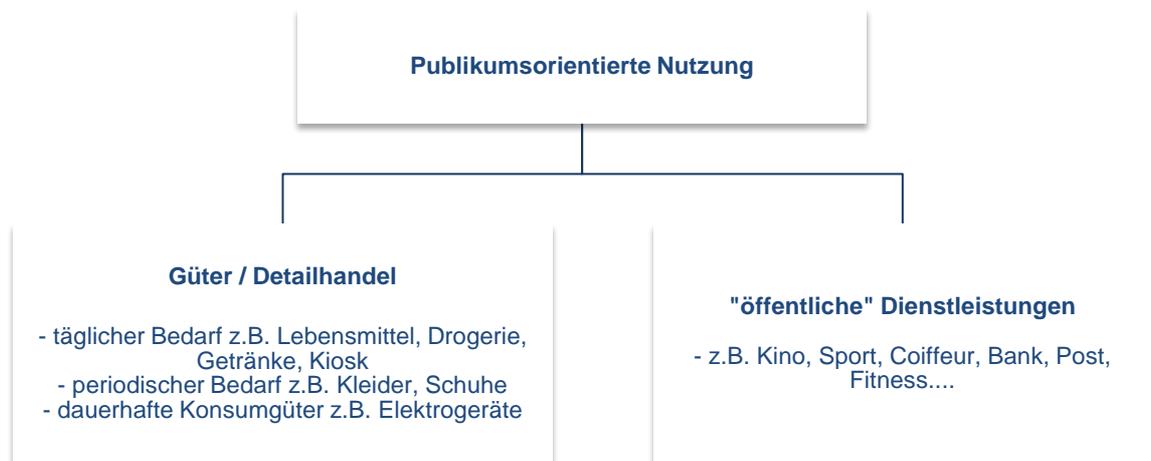
Nachverdichtung als übergreifendes raumplanerisches Ziel

Einschränkungen pro Standort erscheinen als nicht zweckdienlich. Unter den Zielen und Leitsätzen des KRIP sollte ggf. eher ein übergeordneter Punkt zur Verdichtung eingefügt werden, der aufführt in welchen Gebieten besonders hohe Ansprüche zur Verdichtung gestellt werden, beispielsweise:

Verdichtung fördern: Eine flächensparende Entwicklung unbebauter Gebiete sowie eine Nachverdichtung bereits überbauter Areale ist sicher zu stellen. Insbesondere strategische Arbeitsgebiete sowie Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum sind möglichst flächensparend zu überbauen. Aussenflächen wie offene Lager, Parkierungen und Erschliessungsflächen sind möglichst effizient anzulegen z.B. durch gemeinschaftliche Nutzung, Platzierung der Gebäude auf dem Areal. Für Nutzungen wie Dienstleistungen oder auch High-Tech-Produktionen, die ohne betrieblich negative Auswirkungen auch mehrgeschossig wirtschaften können, sind verdichtete Überbauungen anzustreben.

Klärung der Begrifflichkeit „publikumsorientierte Nutzungen“ und „Detailhandel“

Die nachfolgende Abbildung zeigt auf wie die in der Profilierung verwendeten Begriffe zu verstehen sind:



Gründe für den Ausschluss von Detailhandel liegen in der Gefahr der weiteren Entleerung der Ortszentren, der Verdrängung von wertschöpfungsschwächeren gewerblichen Nutzungen (Bodenpreissteigerung) und der Überlastung vorhandener Verkehrsinfrastrukturen.

Der Begriff Fachhandel wird bewusst nicht verwendet, da dieser eine Überschneidung mit dem Begriff des Detailhandels für den täglichen Bedarf aufweist. So können beispielsweise Milchgeschäfte oder Spirituosenläden gleichzeitig dem Fachhandel und dem Detailhandel des täglichen Bedarfs zugeordnet werden.

Auch die Kategorie Grosshandel wird nicht verwendet. Diese kann auch produzierende Betriebe umfassen, die ihre Produkte selbst vertreiben. Grosshandel bleibt daher in allen Gebieten zulässig. Da dieser zudem eine spezielle Zugangsberechtigung benötigt und ergänzend zu Gewerbe- und Industrienutzungen interpretiert wird, ist er nicht primär publikumsorientiert.

#### Zulässigkeit von Fabrikläden

Fabrikläden sind grundsätzlich bis zu einer Grösse von 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb (und max. 5% der Nutzfläche des Gesamtbetriebs) zulässig, auch wenn Detailhandel ausgeschlossen ist.

#### Hochwertige Gestaltung öffentlicher Räume

Insbesondere in den hochwertigen strategischen Arbeitsgebieten sowie den Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum gilt es, ein Gesicht zu geben. Dies umfasst beispielsweise die Aufwertung der öffentlichen Räume, die Lage von Zugängen an wichtigen Erschliessungsachsen und die Stellung der Gebäude z.B. im zentralen Bereich. Dies kann beispielsweise über sehr einfach gehaltene Masterpläne erfolgen und anschliessend schrittweise umgesetzt werden. In grösseren zusammenhängenden Gebieten mit hoher Arbeitsplatzdichte sind auch kleinere öffentliche Räume mit Verpflegungsfunktion und erweitert mit übergreifenden Dienstleistungen wie gemeinschaftlich nutzbaren Sitzungsräumen etc. denkbar.

#### Hochwertige Gestaltung im Umfeld touristischer Nutzungen

Einen wichtigen Wirtschaftszweig stellen im Kanton Graubünden touristische Nutzungen dar. Die Zufahrt zu diesen erfolgt oft auch durch gewerblich und industriell genutzte Gebiete. Es ist daher sicherzustellen, dass Standorte in einem sensiblen Umfeld gestalterisch möglichst ansprechend in den Landschaftsraum eingebettet werden und dabei entlang der Durchfahrtsstrassen einen natürlichen und ansprechend gestalterischen Auftritt erlangen. Dabei sind nicht teure Lösungen, sondern natürlich-integrative Lösungen mit heimischen Pflanzen und Vegetationsbildern zu nutzen.

### 3.2 Arbeitsgebiete im Kantonalen Richtplan

Im Kantonalen Richtplan werden die Grundsätze im Umgang mit Arbeitsgebieten festgelegt. Die einzelnen Arbeitsgebiete werden in einer Tabelle (Objektliste) zusammengefasst. Die Tabelle entspricht hinsichtlich der einzelnen Standorte dem bisherigen Richtplan, neu sind die Angaben zum Standortprofil in geraffter Form. Die Tabelle befindet sich im Anhang 1.

Die Ausrichtung der Arbeitsgebiete orientiert sich nicht nur am einzelnen Standort, sondern auch an dessen Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung des gesamten Kantons und der betreffenden Region. Es gilt die bestgeeignetsten Standorte mit einem standortgerechten Nutzungsprofil zu sichern. Damit sollen zentrale Voraussetzungen für die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen werden. Die spezifischen Anforderungen industriell-gewerblicher Nutzungen und mit oft auch konfliktträchtigen Emissionen erfordern eine überörtliche Planung und Entwicklung von hierfür geeigneten Standorten. Ein Instrument dazu stellt die Profilierung dar. Mit dieser können Nutzungsausrichtungen vorgesehen und unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Diese bildet eine wichtige Grundlage für die Festsetzungen im Kantonalen Richtplan. Die Profilierung wird alle fünf Jahre gesamthaft überarbeitet. Daneben können laufende Präzisierungen und Ergänzungen oder auch die Evaluation von neuen Standorten im Rahmen der regionalen Richtplanung erfolgen.

### 3.3 Bedeutung der Standorte

#### 3.3.1 Strategische Arbeitsgebiete und Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum

Die überwiegend kantonal und regional ausstrahlenden Gebiete konzentrieren sich im Wesentlichen auf den „Grossraum Chur“ zwischen Domat / Ems und Maienfeld. Sie verfügen über die höchste Lagegunst zum Metropolitanraum Zürich sowie dem St.Galler Rheintal und dem grenznahen Raum Österreich/Deutschland. Entsprechend sind diese Gebiete zumeist sehr gut an die überregionalen Verkehrsachsen angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr umfasst zumeist eine Bahnhofstabelle und Buslinien. Viele der Standorte sind daher in die Güteklassen A bis C, und nur sehr selten in die Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung) eingestuft. Eine Ausnahme bildet das Arbeitsgebiet San Vittore, welches eine Brückenfunktion ins Tessin und den grenznahen norditalienischen Raum formt. Weitere Gebiete eher in Randlage sind Davos (Frauenkirch), Sils, Samedan, Grüşch und Zuoz, die sich im Umfeld grösserer Regionalzentren befinden und aufgrund der stärker peripheren Lage nur eine mittelmässige Erschliessungsqualität aufweisen. Punktuell zeichnen sich Standorte ab, an denen sich kleine Cluster mit internationalen Firmen angesiedelt haben z.B. Grüşch mit Trumpf.

Es zeigt sich, dass die Entwicklungspotentiale an eingezonten und heute als verfügbar eingeschätzten Flächen bei den kantonal bedeutsamen Standorten als begrenzt aber durchaus an allen Standorten vorhanden eingeschätzt werden. Mit den grossen zusammenhängenden eingezonten Flächen in Domat/Ems sowie grossen Entwicklungspotentialen in Landquart, Untervaz-Trimmis-Zizers und San Vittore sind genügend potentielle Reserven vorhanden, wobei diese allerdings nicht alle verfügbar und zum Teil ungenügend erschlossen sind. Wie gross das Potential an leerstehenden und geeigneten Bestands-Liegenschaften ist, ist derzeit nicht bekannt. Dieses wird immer häufiger nachgefragt vor allem von kleinen und neu gestarteten Unternehmen. Hierin und in dem noch vorhandenen Nachverdichtungspotential liegen vielfältige Chancen für die Entwicklung dieser Standorte.

Die Profilierung strebt an, die für Gewerbe und Industrie und vor allem für wertschöpfungsstarke und arbeitsplatzintensive Nutzungen benötigten Flächen zu sichern. Dies umfasst den Ausschluss von unerwünschten Nutzungen z.B. im Bezug auf Publikumsverkehr, Emissionen oder auch extensiven Flächenverbrauch aber auch hinsichtlich unerwünschter preistreibender Nutzungen wie z.B. Verkaufsnutzungen, Dienstleistungen oder Wohnen. Diese Nutzungen sollen bewusst wieder stärker in Zentrums- und Mischzonen konzentriert werden.

Darüber hinaus weist die Profilierung auch qualitative Anforderungen aus. Diese umfassen Standorte mit bewusst höherwertigen Nutzungen, für die eine entsprechende gestalterische Qualität bessere Voraussetzungen für die Positionierung schafft und umfasst die inneren Qualitäten z.B. der öffentlichen Räume aber auch die Einbindung in die umgebende Landschaft, die Visibilität an übergeordneten Verkehrsverbindungen und die spezifische Eigenart, die Wiedererkennbarkeit und Orientierung innerhalb des Gebiets. Auf Hinweise zur Nutzung von Nachverdichtungspotentialen wird bewusst verzichtet, da diese branchenspezifisch sehr unterschiedlich sind und als generelles, übergeordnetes Ziel der Raumplanung bereits gelten.

Die Profilierung versucht durch diesen flexiblen und moderaten raumplanerischen Rahmen wichtige Eckpunkte der wirtschaftlich gewünschten Entwicklungen zu setzen und gleichzeitig nicht Ansiedlungen von gewünschten Nutzungen durch zu restriktive Vorgaben in dieser insgesamt strukturschwachen Region zu verhindern sowie auch keine negativen Impulse für touristische Entwicklungen zu setzen.

### 3.3.2 Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum

Die Standorte liegen im Umfeld von grösseren Regionalzentren in Bezug zu den ausserkantonalen Ballungsräumen, sind sie deutlich abgelegener als die Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum. Sie verfügen aber immer noch über ein angemessenes Arbeitskräftepotential in ihrem Einzugsgebiet. Innerhalb der verzweigten Raumstruktur Graubündes übernehmen sie beispielsweise wichtige innerregionale Aufgaben für die Versorgung, den Unterhalt und das Handwerk.

Flächenreserven bestehen in Form von eingezonten Flächen, zudem sind Erweiterungsgebiete in den Regionalen Richtplänen ausgewiesen. Die Reserveflächen befinden sich jedoch nicht immer in den wachstumsstärkeren Arbeitsplatzstandorten.

Die Profilierung setzt einerseits auf das Festhalten an Gewerbe. Bewusst werden hier Detailhandelnutzungen ausgeschlossen, jedoch nicht alleinig ob deren Flächenverbrauch in einer nicht hierfür geeigneten Zone, sondern auch um die Entleerung der Ortskerne abzubremsen und damit Anreize zu setzen, erneut Möglichkeiten für diese Nutzungen mit Zentrumsbezug zu schaffen.

Als problematisch erweisen sich heute vor allem Standorte mit hohem Flächenverbrauch und weit unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte, die zudem auch den Landschaftsraum mit ihrem Erscheinungsbild weitläufig beeinträchtigen.

Aus der Unternehmensbefragung hat sich gezeigt, dass die Nähe zu potentiellen Kunden und die Verfügbarkeit von Immobilien die Standortwahl stark beeinflussen. Zumindest für Betriebe mit häufigem Kundenkontakt dürften darum die abseits der Ortszentren gelegenen Standorte weniger attraktiv sein.

## 4 Profile

Die Abbildungen zu den Standorten sind aus der Flächenerhebung, mit Stand 2018 (Quelle: Amt für Raumentwicklung). Die Legende für die Hintergrunddarstellung ist aus Platzgründen nicht bei allen Abbildungen enthalten.

### Legende

-  Gebiete
-  Haltestelle ÖV Bus
-  Haltestelle ÖV Bahn
-  Bahnlinie
-  Gemeindegrenzen
-  Autobahnanschluss

### Verfügbarkeit

-  I - Verfügbar
-  II - Nicht verfügbar (Eigenbedarf)
-  III - Nicht verfügbar (andere Gründe)
-  IV - Verfügbarkeit in Vorbereitung
-  V - Verfügbarkeit nicht bekannt
-  VI - Verfügbarkeit nicht abgeklärt

Die verwendeten Güteklassen beziehen sich auf die kantonalen Vorgaben und können unter folgendem Link im Detail nachgelesen werden:

[https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/Documents/Flyer%20Guetklassen\\_web.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/Documents/Flyer%20Guetklassen_web.pdf)

## 4.1 Bregaglia „Crot“

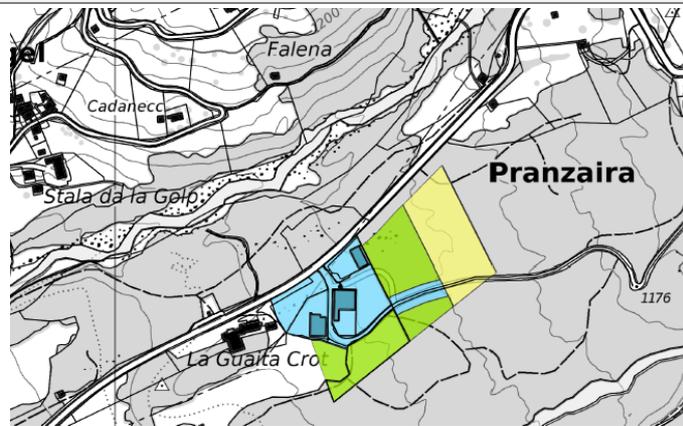
### Ausgangslage

#### Lage:

Perimeter

Teilgebiet (TG)

Verfügbarkeit von  
Flächen



#### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis

Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

Keine Güteklasse

**MIV:** Die örtlichen und überörtlichen Erschliessungen können als mittel eingestuft werden. Es besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz Hauptstrasse 3.

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt vollumfänglich im Einzugsgebiet (600m) einer Bushaltestelle. Der Standort ist jedoch keiner Güteklasse zugewiesen.

**Industriegleis:** Die Rhätische Bahn fährt nur bis St. Moritz – das Gebiet verfügt über keine Bahnlinien und entsprechend auch keinen Industriegleisanschluss.

#### Wirtschaftlicher Rahmen:

Beschäftigte

Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte  
(textlich)

Beschäftigte am Ort: 698 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 1'570.

Es erstreckt sich von der Landesgrenze im Westen bis Sils Maria im Osten und überschneidet sich leicht mit dem Einzugsgebiet Samedans.

Für diesen Standort ergibt sich innerhalb der Landesgrenzen kein nennenswertes Bevölkerungsvolumen innerhalb des Einzugsgebietes. Das im grenznahen Ausland gelegene Einzugsgebiet umfasst ca. weitere 2'950 Einwohner.

#### Bemerkungen:

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

Die vier nicht überbauten, mehrheitlich zusammenhängenden Flächen sind verfügbar, die Verfügbarkeit des ebenfalls nicht überbauten Erweiterungsgebiets ist unsicher.

Die nicht überbauten Flächen sind nur teilweise erschlossen; das Erweiterungsgebiet ist nicht erschlossen.

Das Gebiet grenzt im Osten direkt an eine Hotelzone und wird im Süden, Osten und teilweise im Norden durch eine festgesetzte Waldgrenze eingefasst. Das Erweiterungsgebiet liegt im Waldgebiet.

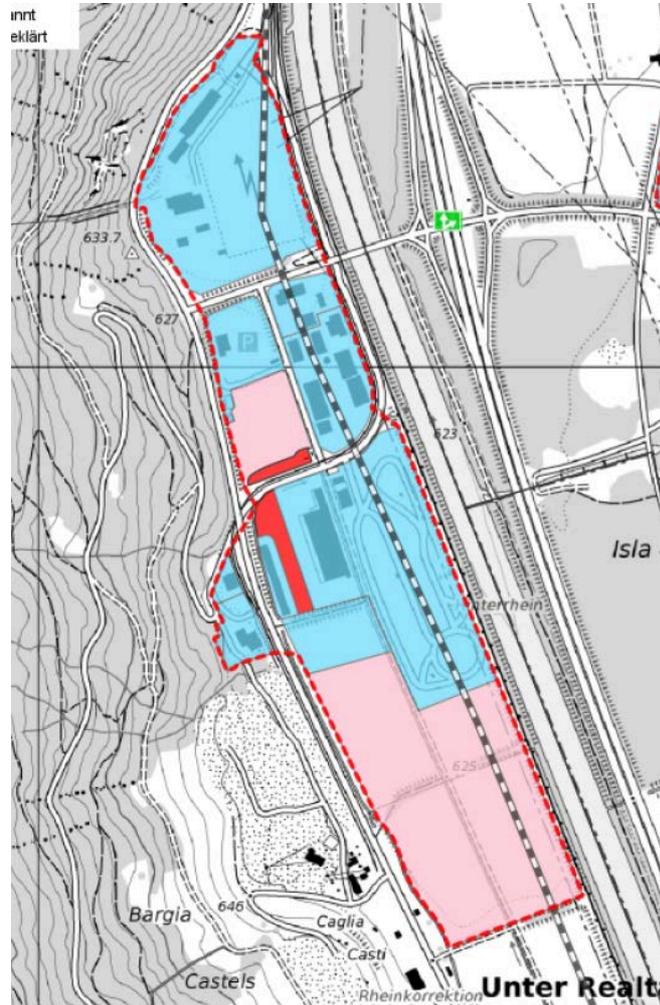
Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.

<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	Abdeckung regionaler und lokaler Bedürfnisse. Auf dem Standort befinden sich heute der Werkhof des kantonalen Tiefbauamtes (Bezirk 3), Getränkelager sowie eine Holzbau-Firma.
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.
Bedeutung Profil	Abdeckung lokaler und regionaler Bedürfnisse
Erläuterungen zur Profilierung	Profil <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel ist nicht zulässig</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan: Aufgrund der peripheren Lage und der fehlenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird Detailhandel ausgeschlossen. Der Standort ist in seiner heutigen Erscheinung noch nicht positioniert. Es ist daher noch zu klären, unter welchen Voraussetzungen die Erweiterungsflächen wirklich genutzt werden dürfen.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung des Umgangs mit den Erweiterungsflächen</li> <li>- Erscheinungsbild des Standorts an der Hauptstrasse ist wichtig aufgrund der Bedeutung der Region für den Tourismus und insbesondere im Zusammenhang mit dem benachbarten Hotel- und Restaurantstandort im Westen.</li> <li>- Störende Nutzungen sollten hier in Zukunft wenn möglich vermieden werden.</li> </ul>
Planung Aktivierung Prozesse	Zuhanden Kanton <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfen von Nachverdichtung, effizientem Flächenverbrauch und Erscheinungsbild (Vorbildfunktion) der Flächen des kantonalen Tiefbauamts.</li> </ul>

**Ausgangslage**

**Lage:**

- Perimeter
- Teilgebiet (TG)
- Verfügbarkeit von Flächen



**Erschliessung:**  
MIV, ÖV, Industrie-  
gleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Es besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz Hauptstrasse 13 und den Abschluss A13 Rothenbrunnen.

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt nur zur Hälfte (im Norden) im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (Bahnhof Rothenbrunnen, RhB). Im Nahbereich des Standorts befindet sich eine Bushaltestelle.

Güteklasse D =  
Durchschnittliche  
Erschliessung

Der Standort ist überwiegend keiner Güteklasse zugewiesen; einzig die nördlichste Ecke weist Güteklasse D auf sowie die südlich des Standortes gelegene Bündner Arena Güteklasse E (direkter Nachtbus nach Chur resp. Fürstenaubruck).

Güteklasse E =  
Basiserschliessung  
mit Verdichtung

**Industriegleis:** Das Arbeitsgebiet verfügt über einen Industriegleisanschluss (RhB). Das Industriegleis verläuft am Ostrand in der nördlichen Hälfte, quert das Gebiet und verläuft anschliessend am Westrand.

<b>Wirtschaftlicher Rahmen:</b> Beschäftigte Einzugsgebiet Arbeitskräfte (textlich)	Beschäftigte am Ort: 764 VZÄ Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 62'700. Es erstreckt sich von Untervaz nordöstlich und Flims nordwestlich bis Andeer und in Seitentäler (bis Alvaschein). Der Schwerpunkt der Wohnbevölkerung liegt peripher (Raum Chur) und somit im Einzugsgebiet anderer wichtiger Standorte.
<b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentü- merstruktur, Flä- chen von Gemeinde, Kanton etc.)	Der Standort ist grösstenteils bereits überbaut. Im Süden wurde eine Fläche von 0.5 ha neu eingezont und weitere 0.3 ha befinden sich im Genehmigungsverfahren. Diese 0.8 ha sind für ein konkretes Vorhaben vorgesehen und daher ebenso wie der überwiegende Teil des übrigen Standorts für Dritte nicht mehr verfügbar.  Die Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Ab- fallanlagen bestimmt (Baugesetz Art. 18). Im nördlichen Teil liegt eine Zone für Energie-Verteilanlagen. Beide Zonen liegen im ES IV. Wegen der Energie-Verteilanteile im nördlichen Bereich gibt es Starkstromleitun- gen, die jedoch direkt über den Rhein nach Osten weiter verlaufen. Der Bereich grenzt an die Gefahrenzone 1 an, eine kleine Fläche liegt zudem in Ge- fahrenzone 2. Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet. Es besteht keine Folgeplanpflicht.
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	Abdeckung regionaler, lokaler und zum Teil auch kantonaler Bedürfnisse. Heute befinden sich am Standort Firmen aus der Holz- und Metallindustrie, dem Bau- wie auch Autogewerbe sowie (alternative) Energie, zudem ein Fahrsicherheit- szentrum mit Bar/Lokal und im nördlichen Bereich eine Energie-Verteilanlage.
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	Bedeutung Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum. Abdeckung insbesondere regionaler und z.T. darüber hinausgehende kantonaler Bedürfnisse.
	Profil <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe- und Industriestandort auch für emittierende Betriebe und flä- chenintensive Nutzungen geeignet</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen</li> </ul> Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan: Die Lage ausserhalb des Ortszentrums, die sehr gute Anbindung an das überge- ordnete Strassennetz sowie die Zuordnung zur ES IV ermöglichen am Standort auch emittierende Betriebe. Aufgrund der Grösse und eher peripheren Lage der Flächen im Kanton, der geringen Visibilität des Standorts und der Nähe zur beste- henden Energie-Verteilanlage lassen zudem flächenintensive Nutzungen zu. Um eine Schwächung der Ortszentren zu vermeiden, wird der Detailhandel hier grundsätzlich ausgeschlossen.

---

<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	- Primär den Standort für grössere Betriebe zu erhalten, die im ortsnahen Gewerbegebieten nicht angesiedelt werden können.
Aktivierung	- Emittierende Betriebe hier zu konzentrieren.
Prozesse	- Das Gesamtprofil des Standorts und die Erscheinung an der Hauptstrasse 13 zu verbessern insbesondere auch zur Stärkung der bestehenden publikumsintensiven Bündner Arena im Süden.

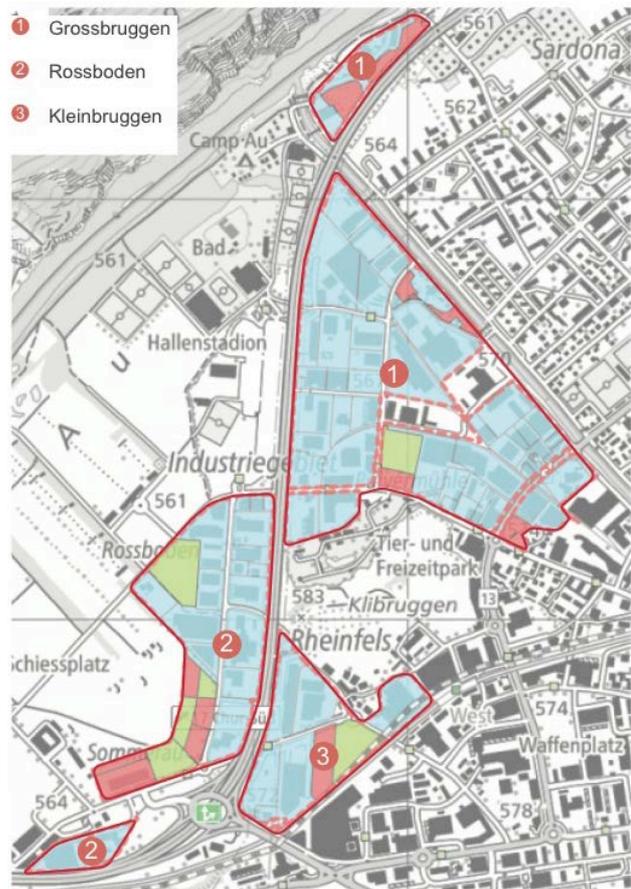
---

## 4.3 Chur West

### Ausgangslage

**Lage:**  
 Perimeter  
 Teilgebiet (TG)  
 Verfügbarkeit von Flächen

Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:  
 - TG Grossbruggen  
 - TG Kleinbruggen  
 - TG Rossboden



**Erschliessung:**  
 MIV, ÖV, Industriegleis  
 Leitungsgebundene Infrastrukturträger

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab Anschluss A13 Chur Süd über das übergeordnete Strassennetz mit teilweiser Tangierung eines Wohngebiets (bei den TG Grossbruggen und Kleinbruggen); das TG Rossboden hat eine direkte Anbindung an den Autobahnanschluss.

Güteklasse C =  
 Erschliessung in urbaner Qualität  
Güteklasse D =  
 Durchschnittliche Erschliessung

**ÖV:** Das TG Kleinbruggen und Teile vom TG Grossbruggen liegen im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhofstestelle (Chur West, RhB). Die Buslinie 2 über die Pulvermühlestrasse und die Rossbodenstrasse erschliessen die TG Grossbruggen und TG West. Das Arbeitsgebiet ist in der Hauptsaison in Güteklasse C und in der Nebensaison Güteklasse D.

**Industriegleis:** Die TG Gross- und Kleinbruggen verfügen über Industriegleisanschlüsse (SBB und RhB).

**Wirtschaftlicher Rahmen:**  
 Beschäftigte  
 Einzugsgebiet  
 Arbeitskräfte (textlich)

Beschäftigte am Ort: 23'868 VZÄ  
 Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 86'700. Es erstreckt sich bis nach Sargans, SG im Norden, Grusch im Nordosten, Peist und Tschierschen im Osten, Vaz/Obervaz im Süden, Thusis im Südwesten und Flims im Westen.

Chur und seine unmittelbare Umgebung sind wohl das einzige Gebiet Graubün-

---

dens, welches – zumindest in bestimmten Branchen – im nationalen Standortwettbewerb mithalten kann. Hier ist im Nahbereich ein vergleichsweise grosses Rekrutierungspotential vorhanden und die Verkehrserschliessung bezüglich Bahnfracht erfolgt mit der Normalspur. Wichtig für bestimmte Branchen ist die Kooperationsmöglichkeit mit der Fachhochschule.

Am Standort Chur sind im Prinzip auch publikumsorientierte Nutzungen denkbar. Allerdings ist vorläufig eher von einem Angebotsüberhang auszugehen, allenfalls gesucht sind Standorte mit Anlehnungsqualität an bestimmte Strukturen. Im Übrigen besteht im Bereich der publikumsorientierten Nutzungen im Raum Chur immer auch eine gewisse Abhängigkeit von der Entwicklung der Zentren im Raum Mels-Sargans.

---

**Bemerkungen:**  
(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

Der Bereich nördlich von Grossbruggen, an dem sich das Kieswerk befindet, wird vollumfänglich genutzt, grenzt an Rhein und Plessur und damit Gefahrenzone 1 und hat keine verfügbaren Flächen.

Das TG Grossbruggen ist erschlossen, grösstenteils bebaut und grenzt im Osten an die Plessur und damit Gefahrenzone 1. Zwei grössere, unbebaute Flächen, angrenzend an Industriegleis (Arbeitszone A2) resp. Bahnlinie (Arbeitszone A1) sind verfügbar.

Das TG Kleinbruggen ist erschlossen, mehrheitlich bebaut und im Norden an die A13 und im Süden an das Industriegleis angeschlossen. Die Verfügbarkeit der grösseren unbebauten Fläche angrenzend an ein Industriegleis (Arbeitszone A1) ist in Vorbereitung.

Das TG Rossboden ist erschlossen, zur A13 hin bebaut und grenzt im Nordwesten an die Grundwasserschutzzone. Die unbebauten, erschlossenen grösseren Flächen (Arbeitszone A2) sind verfügbar (eine davon angrenzend an die Grundwasserschutzzone).

Die Arbeitszonen sind im Baugesetz Art. 46 resp. 57 wie folgt bestimmt

- Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels (A1) mit ES III
- Produktions-, Industrie- und Gewerbebetriebe (A2) mit ES IV

Ein kleiner Bereich von TG Grossbruggen sowie TG Kleinbruggen als Ganzes liegt in der Zone A1; alle übrigen Flächen liegen in der Zone A2.

Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.

Es besteht teilweise eine Folgeplanpflicht. Über die Folgeplanung (Quartierplanung, Baugesetz Art. 88) werden die Flächen verfügbar.

---

## Profil

### Heutiges Profil

Abdeckung regionaler, kantonaler und nationaler Bedürfnisse.

Auf dem TG Grossbruggen befinden sich Firmen aus der Holz- und Druckindustrie, Auto-/Transport- wie auch Baugewerbe und Sicherheitstechnik, Energieversorgung, Telekommunikation/Informatik, Detail-/Fach- und Grosshandel (inkl. Verteilzentren) und verschiedenste Dienstleister (Reinigung, Architekten, Werbung, Fitnesscenter/Kampfsport).

Am dem TG Kleinbruggen befinden sich Detail-/Fach- und Grosshandel auch für

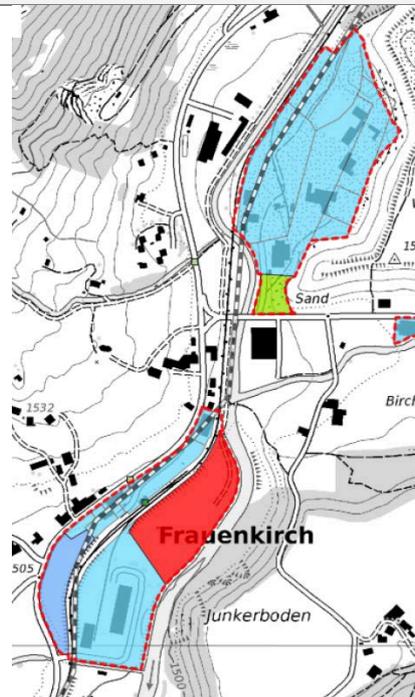
---

	<p>Baugewerbe.</p> <p>Das TG Rossboden verfügt über eine „Auto-Meile“ mit Firmen aus dem Autogewerbe (inkl. Motorräder), mehrere Firmen der Druckindustrie sowie Detailhandel, Elektronik, Recycling, dem Gastgewerbe und verschiedenen Dienstleistern (Werbung, Events, Tanzschule, Fitnesscenter).</p>
<p><b>Zukünftiges Profil</b></p> <p>Bedeutung</p> <p>Profil</p> <p>Erläuterungen zur Profilierung</p>	<p>Bedeutung</p> <p>Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum.</p> <p>Abdeckung regionaler, kantonaler und nationaler Bedürfnisse</p> <p>Profil</p> <p>TG Grossbruggen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- produzierendes Gewerbe und Industrie</li> <li>- Detailhandel ist im Rahmen einer Umstrukturierung des Gebietes auszuschliessen.</li> </ul> <p>TG Kleinbruggen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe- und Industriestandort</li> <li>- Auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken.</li> </ul> <p>TG Rossboden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig</li> <li>- Strategische Reserve für grosse Gewerbe- und Industriebetriebe mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen pro Fläche</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Der Standort ist bereits heute grösstenteils überbaut. Dennoch ist auch hier davon auszugehen, dass Umstrukturierungen als laufender Prozess stattfinden. Die Profilierung sieht vor, dass die verschiedenen Teilgebiete entsprechend ihrer Lage zu angrenzenden Wohngebieten oder auch dem Bahnhof, stärker differenziert werden. So sind stärker emittierende Betriebe im TG Grossbruggen zu konzentrieren und am TG Kleinbruggen sind es stärker gewerbliche Betriebe.</p> <p>Um die Gewerbe- und Industrieflächen zu erhalten, wird der Detailhandel auf dem TG Grossbruggen ausgeschlossen, auf dem TG Rossboden ist Detailhandel für den täglichen Bedarf ausgeschlossen sowie generell Nutzungen, die einen hohen Landbedarf im Verhältnis zu den damit verbundenen Arbeitsplätzen aufweisen.</p>
<p><b>Empfehlungen</b></p> <p>Planung</p> <p>Aktivierung</p> <p>Prozesse</p>	<p>Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Profilierung sollte im Rahmen der nächsten Nutzungsplanrevision aufgenommen und weiter präzisiert werden.</li> <li>- Die Etablierung eines Gebietsmanagements situiert bei der Gemeinde mit Vertretern von Kanton und der Grundeigentümerschaft wird bei der Grösse und Bedeutung dieses Gebiets angeregt, um eine möglichst optimale Nutzung zu generieren.</li> <li>- Insgesamt ist darauf Wert zu legen, dass für die Gestaltung der öffentlichen Räume ein Gesamtkonzept erstellt wird, welches schrittweise umgesetzt werden kann. Dieses trägt den verschiedenen Nutzungsschwerpunkten Rechnung.</li> <li>- Insbesondere die Übergänge zum Wohnen sind sensibel zu gestalten.</li> <li>- Auf eine dichtere Bebauung ist mit positiven Beispielen hinzuwirken.</li> </ul>

**Ausgangslage**

**Lage:**

- Perimeter
- Teilgebiete (TG)
- Verfügbarkeit von Flächen



**Erschliessung:**

- MIV, ÖV, Industrie-  
gleis
- Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

*MIV:* Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Eine Zufahrt für beide TG ist direkt ab Einlenker auf die Hauptstrasse (Landwasserstrasse) vorhanden. Die Übergänge über die Gleise sind jeweils beschränkt, wodurch die Verkehrskapazitäten unwesentlich eingeschränkt sind. Die Zufahrt für das nördliche Gebiet ist gut ausgebaut.

Güteklasse D =

- Durchschnittliche  
Erschliessung
- Keine Güteklasse

*ÖV:* Das südliche Gebiet liegt im direkten Einzugsgebiet einer Bahn (RHB)- und einer Bushaltestelle und ist der Güteklasse D „durchschnittliche Erschliessung“ zugeordnet. Das nördliche Gebiet ist keiner Güteklasse zugewiesen. Der nächste Bushalt an der Landwasserstrasse liegt ungünstig.

*Industriegleis:* Beide TG verfügen bereits heute über je einen Gleisanschluss.

**Wirtschaftlicher  
Rahmen:**

- Beschäftigte
- Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte  
(textlich)

Beschäftigte am Ort: 8'856 VZÄ

Das Einzugsgebiet umfasst eine Wohnbevölkerung von 13'300. Diese liegt nur leicht über der eigentlichen Wohnbevölkerung am Ort mit 11'103. Dies deutet auf die vom Hauptwirtschaftsraum Graubündens eher abgeschlossene Lage hin. Der Standort Frauenkirch ist dabei auf den Gesamttraum Davos-Klosters ausgerichtet und wurde mit dem Entscheid gegen die Gewerbezone in Laret aufgewertet.

<b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)	<p>Das südliche Gebiet ist im Regionalen Richtplan bereits für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen vorgesehen. Damit soll möglichst frühzeitig Planungssicherheit geschaffen werden und die Standorte lagegerecht entwickelbar sein.</p> <p>Das südliche Gebiet ist heute keiner Zone zugewiesen. Das nördliche Gebiet ist als Arbeitszone ausgewiesen.</p> <p>Der östliche Teil des südlichen Gebiets liegt im Gewässerschutzbereich Ao sowie gemäss Zonenplan der südliche Bereich in der Gefahrenzone 2. Beide TG liegen vollständig im Gewässerschutzbereich AU, der den gesamten Talboden umfasst.</p> <p>Das nördliche Gebiet ist zudem im Kataster der belasteten Standorte als „Betriebsstandort“ ohne nähere Angaben zum Vorgehen kartiert.</p> <p>Ggf. sind Einschränkungen durch die NISV möglich.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Das südliche Gebiet ist heute durch die Armasuisse mit dem Zeughaus des VBS belegt.</p> <p>Das nördliche Gebiet ist heute ein Gewerbestandort und vollständig durch ein Kieswerk belegt. Mit dem Abschluss des Abbau- und Deponievorhabens sind längerfristig Umnutzungs- und Umstrukturierungspotentiale vorhanden.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	<p>Bedeutung          Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum          Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse</p> <p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie- und Gewerbestandort</li> <li>- Publikumsorientierte Nutzungen sind ausgeschlossen.</li> </ul> <p>Am Standort sind insbesondere flächenintensive, emissionslastige Nutzungen möglich.</p>
<b>Empfehlungen</b> Planung Aktivierung Prozesse	<p>Der Regionale Richtplan bestimmt bereits folgenden Verantwortungsbereich für das Gebiet:</p> <p>Für das südliche Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinden erarbeiten gemeinsam mit den Eigentümern Standortkonzepte und legen darin fest: Nutzung (möglichst hohe Dichte), Erschließung, Bebauung und Gestaltung, Etappierung und stellen die Verfügbarkeit sicher.</li> <li>- Abklären Naturgefahrensituation</li> <li>- Festsetzung des Konzepts in der Nutzungsplanung</li> <li>- Gemeinde überlegt, ob anderenorts ungeeignete Flächen ausgezont werden können als Kompensation für Neueinzonungen.</li> </ul> <p>Für das nördliche Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausarbeiten eines längerfristigen Umstrukturierungskonzepts</li> <li>- Abstimmung mit Abbau- und Deponiestandort</li> <li>- Abstimmung Landschaftsschutzzonen</li> </ul>

## 4.5 Disentis

### Ausgangslage

<b>Lage:</b>	Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:
Perimeter	
Teilgebiete (TG)	
Verfügbarkeit von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raveras (unterhalb des Bahnhofs)</li> <li>- Pignola (ausserhalb des Dorfs)</li> </ul>



<b>Erschliessung:</b>	Raveras
MIV, ÖV, Industriegleis	<i>MIV:</i> Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab dem Anschluss A13/Reichenau über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 19, Oberalpstrasse) mit Durchquerung eines Wohngebiets.
Leitungsgebundene Infrastrukturträger	<i>ÖV:</i> Das TG liegt im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (RhB). Im Nahbereich befinden sich keine Bushaltestellen. Raveras ist keiner Güteklasse zugewiesen. Die Einrichtung einer Bushaltestelle, wenn nötig, ist aus Sicht der Gemeinde denkbar.
<u>Keine Güteklasse</u>	
	Pignola
	<i>MIV:</i> Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Es besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 19, Oberalpstrasse) zum Anschluss A13/Reichenau.
	<i>ÖV:</i> Das TG liegt im nördlichen Bereich im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (RhB), im südlichen einer Bushaltestelle, der mittlere Bereich ist mit ÖV nicht erschlossen. Im Nahbereich befinden sich keine Bushaltestellen. Pignola ist keiner Güteklasse zugewiesen.
	<i>Derzeit wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung geprüft, ob das Gebiet direkt an das Bahntrasse der Matterhorn Gotthard Bahn angeschlossen werden soll.</i>
	<i>Industriegleis:</i> Beide Teilgebiete verfügen über keinen Industriegleisanschluss.

<b>Wirtschaftlicher Rahmen:</b> Beschäftigte Einzugsgebiet Arbeitskräfte (textlich)	Beschäftigte am Ort: 911 VZÄ Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 6'600. Es erstreckt sich von Danis bis Tujetsch und nach Süden bis zum Lai da Sontga Maria.  Disentis liegt zwar innerhalb des Einzugsgebietes durchaus in zentraler Lage, weist indessen innerhalb des Einzugsgebietes nur ein geringes Bevölkerungsvolumen auf. Da sich das Einzugsgebiet aber nicht mit demjenigen von Standortkonkurrenten überlappt, ist die Situation nicht allzu ungünstig für die Abdeckung von lokalen und kleinregionalen Bedürfnissen.
<b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)	Das TG Raveras ist erschlossen und nur am westlichen Rand überbaut. Die beiden grossen unbebauten Flächen sind verfügbar.  Das TG Pignola ist erschlossen und bis auf einige kleine Flächen, die verfügbar sind, überbaut. Im südlichen Bereich ist eine Überbauung in Vorbereitung.  Beide Teilgebiete liegen in der Gewerbezone, die für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt ist, und im ES III (Baugesetz Art. 29). Im TG Pignola ist die Errichtung von Restaurants und Nachtlokalen gestattet (Baugesetz Art. 29 Abs. 3).  Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet. Es besteht teilweise eine Folgeplanpflicht.
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	Abdeckung regionaler und lokaler Bedürfnisse. Raveras Heute befinden sich am Standort Firmen aus dem Bau- sowie Autogewerbe. Pignola Südlicher Bereich: Standort wird grossflächig als Lager-/Umschlagsplatz von Firmen aus dem Baugewerbe genutzt. Auf dem Standort befindet sich auch der Werkhof des kantonalen Tiefbauamtes (Bezirk 6) und ein Vereins-/Clubhaus. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Firmen aus Holzindustrie und Autogewerbe (mit gemeinsamer, alternativer Energienutzung).
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	Bedeutung Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum. Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse  Profil Raveras <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig</li> </ul> Pignola <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig</li> </ul>

---

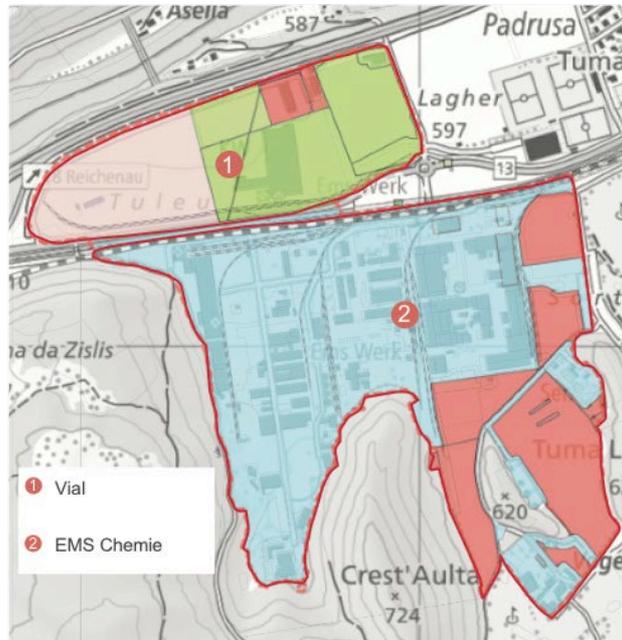
	<p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Raveras</p> <p>Aufgrund der Lage am Ortsrand wird der Detailhandel nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Flächen sind eher kleinteilig und daher nur für entsprechende Betriebsgrößen geeignet. Flächenintensive Nutzungen sind hier nicht sinnvoll.</p> <p>Pignola</p> <p>Der Standort eignet sich für klassisches Gewerbe. Publikumsorientierte Nutzungen sollen ausserhalb des Ortszentrums nicht weiter angesiedelt werden.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der hohen Visibilität des Standorts in einer touristischen Region sollte der Erscheinung des Gebiets entlang der Hauptstrasse grössere Bedeutung zukommen.</li> <li>- Zu prüfen ist auch inwieweit bei Neuansiedlungen eine effizientere Flächennutzung möglich ist.</li> </ul>
Aktivierung	
Prozesse	

---

## 4.6 Domat / Ems - Vial

### Ausgangslage

<b>Lage:</b>	Das Arbeitsgebiet umfasst folgende
Perimeter	Teilgebiete:
Teilgebiet (TG)	TG Vial
Verfügbarkeit von Flächen	TG Ems Chemie



### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industriegleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

#### Güteklasse C =

Erschliessung in urbaner Qualität

#### Güteklasse D =

Durchschnittliche  
Erschliessung

**MIV:** Die örtliche sowie die überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab Anschluss A13 über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 13) ohne Durchquerung von Wohngebieten.

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt grösstenteils im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (RhB). Im Nahbereich befindet sich eine Bushaltestelle. Die ÖV Güteklasse liegt teilweise im Bereich C und in grossen Teilen im Bereich D.

**Industriegleis:** Das Arbeitsgebiet verfügt über einen Industriegleisanschluss (SBB und RhB).

### Wirtschaftlicher

#### Rahmen:

Beschäftigte  
Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte  
(textlich)

Beschäftigte am Ort: 2'451 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 85'480. Es erstreckt sich entlang dem Bündner Rheintal bis zur Kantonsgrenze (Fläsch) und nach Westen bis Schluein, sowie nach Süden bis Thusis, Churwalden und Richtung Tschierschen und Molinis

Die Auswertung des Einzugsgebietes von Domat-Ems zeigt ein durchaus überraschendes Ergebnis: das Bevölkerungsvolumen entspricht praktisch demjenigen des Standortes Chur.

### Bemerkungen:

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

Im TG Ems Chemie 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). Dieser Bereich ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.

Dieser Bereich ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.

Im TG Vial nördlich der Bahnlinie wurde die Nutzungsbeschränkung für die Sägerei und holzverarbeitende Betriebe aufgehoben. Angesiedelt werden sollen wertschöpfungsstarke, industrielle Exportbetriebe. Die Baurechte dieser Zone hat der

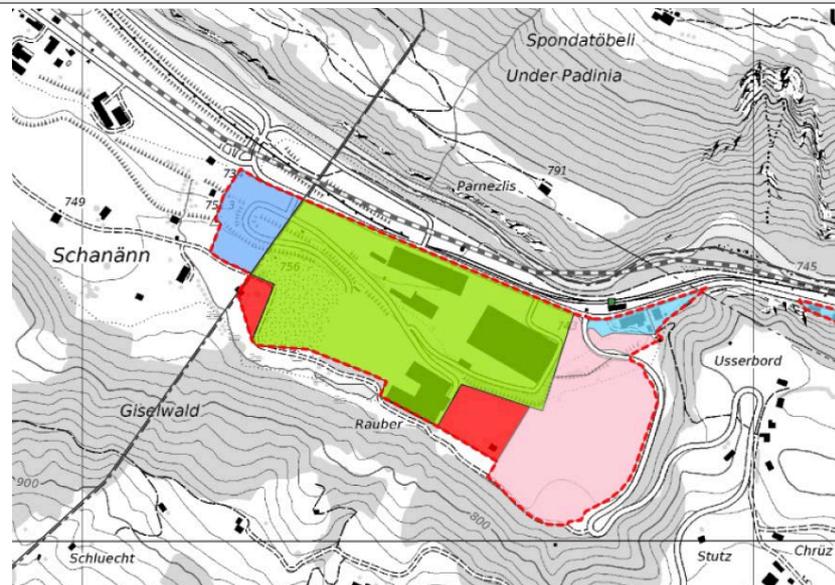
	<p>Kanton erworben.</p> <p>Es besteht eine Arealplanpflicht, um das Areal im Rahmen einer Gesamtkonzeption als attraktiven Industriepark mit hoher gestalterischer Qualität und eigenständiger Identität zu entwickeln. Ausgenommen hiervon ist ein fest definierter Erstansiedlungsbereich.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Regionale und kantonale Bedürfnisse.</p> <p>Das gesamte Areal nördlich der Bahnlinie steht heute weitestgehend für neue Nutzungen zur Verfügung. Grosse Teile sind befestigt und eine grosse Halle besteht.</p> <p>Südlich der Bahnlinie wird der Standort in erster Linie durch die Ems-Chemie AG genutzt. Hinzu kommen weitere Betriebe für alternative Energieversorgung (Biomassekraftwerk), Hersteller von Erinnerungsdiamanten, Detail-/Grosshändler wie auch ein Verein zur Förderung beruflicher Bildung, ein Restaurant und eine Kinderkrippe.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	<b>Bedeutung</b>
<b>Bedeutung</b>	Das TG Ems Chemie ist der Kategorie Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum zugeordnet. Das TG Vial wird im Kantonalen Richtplan als strategisches Arbeitsgebiet geführt.
<b>Profil</b>	Beide Standorte strahlen kantonal und national aus.
<b>Erläuterungen zur Profilierung</b>	<p><b>Profil</b></p> <p>TG Ems Chemie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriezone</li> </ul> <p>TG Vial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriezone für strategische Ansiedlungen von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte</li> <li>- Verzicht auf Detailhandel</li> <li>- ein hochwertiges Gestaltungs- und Etappierungskonzept ist auszuarbeiten</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Kanton und Gemeinde streben für das TG Ems Chemie eine Nutzung mit qualifizierten Arbeitsplätzen und exportorientierten Unternehmen an. Damit soll das Areal neu in Wert gesetzt werden. Daher sind auch Nutzungen mit intensivem Landverbrauch und geringer Arbeitsplatzdichte ausdrücklich nicht zugelassen. Entsprechend steht nicht eine möglichst zügige, sondern eine möglichst nachhaltige Nutzung des Areals im Vordergrund.</p> <p>Auf rund 8 ha im westlichen Bereich ist die Ansiedlung einer Sägerei und holzverarbeitender Betriebe weiterhin möglich (Sägereioption), solange die Fläche nicht für übrige wertschöpfungsstrake, exportorientierte Industriebetriebe benötigt wird.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
<b>Planung</b>	- Konsequente weitere Planung und Umsetzung der Arealplanung basierend auf der neuen kommunalen Gesetzesbestimmung in den vorgesehenen Etappen
<b>Aktivierung</b>	
<b>Prozesse</b>	

## 4.7 Fideris

### Ausgangslage

#### Lage:

Perimeter  
Teilgebiete (TG)  
Verfügbarkeit von  
Flächen



#### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

**MIV:** Ab dem Anschluss A13 Landquart ist der Standort über die Nationalstrasse 28 (Prättigaustrasse) erreichbar. Die Erschliessung kann als gut eingestuft werden.

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet grenzt westlich an den Bahnhof Fideris (RhB) und ist darüber zu wichtigen Zeiten im Stundentakt Richtung Landquart und Davos angebunden. Zusätzlich verkehrt ab Bahnhof Fideris die Buslinie 221 (Schiers-Küblis). Es wird ganzjährig lediglich die Güteklasse F erreicht.

#### Güteklasse F =

Basiserschliessung

#### Wirtschaftlicher

##### Rahmen:

Beschäftigte  
Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte  
(textlich)

Beschäftigte am Ort (Gemeinde Fideris): 161 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 14'330. Es erstreckt sich bis Landquart und Klosters. Eine Entwicklung in Fideris könnte aber allenfalls stärker auf die Achse Landquart-Davos ausgerichtet sein als auf ein möglichst grosses Einzugsgebiet.

#### Bemerkungen:

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

Der Standort (mit Ausnahme der Erweiterungsfläche) ist erschlossen. Er grenzt im Norden an die Landquart und entsprechend an die Gefahrenzone 2.

Der Standort ist im Regionalen Richtplan inkl. der Erweiterungsfläche als Arbeitsgebiet aufgeführt. Es besteht keine Folgeplanpflicht.

Die Industriezone liegt im ES IV; die Gewerbezone in der ES III.

Für die Gewerbezone wurde über den generellen Gestaltungsplan ein Bauungskonzept festgelegt. Im Baugesetz ist die zulässige Nutzung umschrieben. Für Baufeld B an der Grenze zwischen Fideris und Jenaz sind Gross- und Detailhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen zulässig. Die übrigen Baufelder sind ausschliesslich für das produzierende Gewerbe bestimmt (Planungsstand: Im Genehmigungsverfahren).

<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung regionaler und lokaler Bedürfnisse.</p> <p>Im Areal befindet sich heute ein Baustoffhändler. Die übrigen Flächen und die vorhandene Bausubstanz sind zu grossen Teilen nicht genutzt.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	<p><b>Bedeutung</b></p> <p>Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.</p> <p>Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse</p> <p><b>Profil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie- und Gewerbestandort auch für stark emittierende Betriebe geeignet (z.B. Holzverarbeitung).</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme im dafür vorgesehenen Baufeld.</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Die Fläche verfügt im Gegensatz zu den Konkurrenzstandorten Grüşch und Schiers über ein fünfmal kleineres Einzugsgebiet, da Chur und Umgebung hierin nicht enthalten sind. Der Standort befindet sich zudem ausserhalb der nächsten Ortszentren. Aufgrund der Grösse und Lage aber auch um die vorhandenen Ortszentren im Prättigau nicht weiter zu schwächen, soll daher bewusst auf eine Konzentration von Detailhandel verzichtet werden.</p>
<b>Empfehlungen</b> Planung Aktivierung Prozesse	<p>Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung zwischen Kanton und Gemeinde welche Betriebe hier angesiedelt werden sollen und welche besser in der Nähe des Ortszentrums liegen sollten (Ergänzung bestehender Gewerbeansiedlungen im Orteingangsbereich von Küblis)</li> <li>- Abstimmung der Entwicklungen mit der Nachbargemeinde Jenaz, auf deren Gemeindegebiet ein Teil der Erschliessung liegt. Verdichtungen sollen jeweils geprüft werden in Abhängigkeit zu den betrieblichen Möglichkeiten.</li> </ul> <p>In Anbetracht der Ausgangslage für angrenzende touristische Nutzungen (insbesondere Schlittelbahn) sollte die Erscheinung des Gesamtgebiets bei weiteren Ansiedlungen thematisiert werden.</p>

**Ausgangslage**

**Lage:**

Perimeter  
 Teilgebiete (TG)  
 Verfügbarkeit von Flächen  
 Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:  
 TG Grüşch  
 TG Seewis



**Erschliessung:**

MIV, ÖV, Industrie-  
 gleis  
 Leitungsgebundene  
 Infrastrukturträger

*TG Grüşch*

*MIV:* Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab Anschluss A13 Landquart über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 28, Prättigaustrasse) ohne Durchquerung von Wohngebieten.

Gütekategorie F =

Basiserschliessung

*ÖV:* Das Arbeitsgebiet liegt überwiegend im Einzugsgebiet (600m) zweier Bahnhaltstellen (RhB). Im Nahbereich befinden sich zudem zwei Bushaltstellen. Der Standort verfügt ganzjährig über Güteklasse F.

*Industriegleis:* Der Standort verfügt über keinen Industriegleisanschluss.

*TG Seewis*

*MIV:* Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab Anschluss A13 Landquart über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 28, Prättigaustrasse) mit geringfügiger Tangierung von Wohngebieten.

*ÖV:* Das Arbeitsgebiet liegt im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltstelle (RhB). Im Nahbereich befinden sich zudem eine Bushaltstellen. Der Standort verfügt ganzjährig über Güteklasse F.

*Industriegleis:* Die RhB Linie durchquert den Standort. Aktuell liegt kein Industriegleis vor, ein solches könnte aber bei Bedarf mit voraussichtlich geringem Aufwand erstellt werden.

**Wirtschaftlicher  
 Rahmen:**

Beschäftigte  
 Einzugsgebiet  
 Arbeitskräfte

Beschäftigte am Ort: 1412 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 69'850.

Es erstreckt sich von Sargans und Wartau im Nordwesten bis zum südwestlich gelegenen Chur resp. zum südöstlichen Saas im Prättigau.

Für das Einzugsgebiet von Grüşch ist es ein Glücksfall, dass Chur und nördliche

(textlich)	Umgebung gerade noch erreicht werden. Das relativ grosse Bevölkerungsvolumen sollte aber auch nicht überschätzt werden, denn der Bevölkerungsschwerpunkt liegt weit vom Standort entfernt. Dank der guten Verkehrserschliessung taugt dieser Standort aber klar auch zur Abdeckung regionaler Bedürfnisse.
<b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)	<p>TG Grüşch</p> <p>Von den sechs unbebauten Parzellen sind nur zwei, angrenzend an das Erweiterungsgebiet verfügbar; die Verfügbarkeit des ebenfalls nicht überbauten Erweiterungsgebiets (Landwirtschaftszone) ist unsicher; der Standort (exkl. Erweiterungsgebiet) ist erschlossen.</p> <p>Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt (Baugesetz Art. 49) und liegt in der ES III.</p> <p>Der Standort ist im Regionalen Richtplan als Arbeitsgebiet bezeichnet. Es besteht keine Folgeplanpflicht.</p> <p>TG Seewis</p> <p>Das Arbeitsgebiet wird von der RhB-Linie durchschnitten. Der südliche Teil (Industriezone) verfügt noch über eine grosse unbebaute Parzelle. Er ist ohne Querung von Wohngebieten erreichbar. In der Industriezone sind Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie Abfallanlagen zulässig.</p> <p>Im nördlichen Teil (Gewerbemischzone) besteht ein mittelfristiges Umnutzungspotenzial (Holzlager). Bei der Zufahrt werden Wohngebiete tangiert.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>TG Grüşch</p> <p>Standort für Firmen mit internationaler Ausrichtung.</p> <p>Am Standort haben sich Hochtechnologieunternehmen aus Maschinen- und Laserindustrie sowie Antriebstechnik und Partnerfirmen im Bereich Informatik / Engineering angesiedelt. Weiter besteht eine enge Kooperation mit dem INNOZET (<i>Bündner Stiftung zur Förderung von Jungunternehmen</i>).</p> <p>TG Seewis</p> <p>Standort von einer Firma mit internationaler Ausrichtung. Daneben unbebaute Flächen sowie Nutzungen mit mittelfristigem Potenzial für Umnutzungen und Verdichtungen.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	<p>Bedeutung</p> <p>Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum.</p> <p>Weiterentwicklung als Standort für Technologiefirmen mit hoher Wertschöpfung.</p> <p>Profil beide Teilgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsstandort für Betriebe mit hoher Wertschöpfung</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen.</li> <li>- Auf eine hochwertige Gestaltung ist weiterhin zu achten.</li> <li>- Die Übergänge zu den Wohngebieten sind sorgfältig zu gestalten.</li> </ul>

---

Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:

Die Gemeinden entwickeln das Gebiet umsichtig weiter obwohl keine Vorgaben in der Planung festgelegt sind. Die Profilierung im Richtplan soll die Haltung der Gemeinden stützen. Gleichzeitig dient sie als Absicherung gegenüber allfälligen Kurswechslern.

Das vorhandene Standortprofil soll weiter gestärkt werden. Der Standort wird daher bewusst auf national und international tätige Firmen ausgerichtet.

Trotz der ortszentrumsnahen Lage soll der Standort nicht durch Detailhandel in seinem einmaligen Profil geschwächt werden.

---

**Empfehlungen**

Planung

Aktivierung

Prozesse

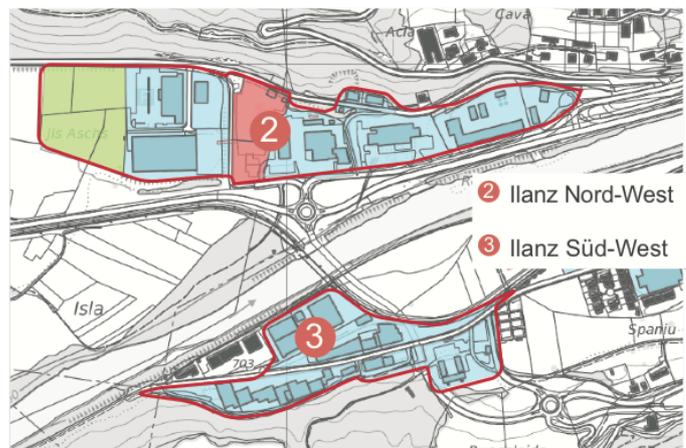
Zuhanden von Region und Gemeinde werden empfohlen:

- Die besondere Standortqualität sollte sowohl im Hinblick auf die bestehende Nutzungszusammensetzung erhalten werden. Daher ist die Ansiedlung von lokal-regionalem Gewerbe wie Autogaragen und Baufirmen zu vermeiden
  - Der besondere gestalterische Ausdruck des Gebiets ist ebenfalls bei Neuan siedlungen zu berücksichtigen. Dieser sollte nicht durch ungenügende gestalterische Nachbaransiedlungen geschwächt werden. Entsprechende Auflagen im Baugesetzt werden empfohlen
  - Eine Verbesserung der Visibilität des Standorts an der Hauptstrasse ist zu prüfen, insbesondere auch in Anbetracht des tangierenden internationalen Tourismusverkehrs nach Klosters und Davos.
  - Die Optimierung der Güteklasse beim öffentlichen Verkehr ist in Anbetracht der Arbeitsplatzdichte ebenfalls zu prüfen und mit dem Kanton abzustimmen.
-

## 4.9 Ilanz – Schluain

### Ausgangslage

<b>Lage:</b>	Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:
Perimeter	
Teilgebiet (TG)	
Verfügbarkeit von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TG Schluain</li> <li>- TG Ilanz Nord-West</li> <li>- TG Ilanz Süd-West</li> <li>- TG Rueun</li> </ul>



**Erschliessung:**  
MIV, ÖV, Industrie-  
gleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

Keine Güteklasse

Güteklasse E =  
Basiserschliessung  
mit Verdichtung

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung des TG Schluain kann als mittel eingestuft werden. Das TG verfügt ab A13/Reichenau über eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 19, Oberalpstrasse).

Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung der beiden TG Ilanz Nord-West resp. TG Ilanz Süd-West können als gut eingestuft werden. Das TG Ilanz Nord-West verfügt ab A13/Reichenau über eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 19, Oberalpstrasse). Die Zufahrt zum TG Ilanz Süd-West erfolgt ab der Westumfahrung.

Das TG Rueun ist direkt an die Kantonsstrasse angebunden.

**ÖV:** Das TG Schluain befindet sich im Einzugsgebiet (600m) einer Bushaltestelle – wobei eher im entfernten Bereich. Das TG ist keiner Güteklasse zugewiesen.

TG Ilanz Nord-West sowie TG Ilanz Süd-West, liegen überwiegend im Einzugsgebiet (600m) von Bushaltestellen. Im Nahbereich verfügt nur das TG Ilanz Nord-West über eine Bushaltestelle. Die beiden TG sind allerdings überwiegend keiner Güteklasse zugewiesen; einzig die östliche Ecke von Nord-West weist ganzjährig Güteklasse E auf.

Das TG Rueun ist keiner ÖV Güteklasse zugeordnet. Er liegt im Einzugsgebiet des

	<p>Bahn- und Bushalts Rueun (600m), wobei kein direkter Fussweg zur Station besteht (Laufdistanz ist daher &gt;600 m weiter):</p> <p><i>Industriegleis:</i> Das TG Schluen wie auch der TG Ilanz Nord-West und TG Rueun verfügen über keinen Industriegleisanschluss. Das TG Ilanz Süd-West verfügt über einen Industriegleisanschluss (RhB) resp. wird von den Bahngleisen durchquert.</p>
<p><b>Wirtschaftlicher Rahmen:</b> Beschäftigte Einzugsgebiet Arbeitskräfte (textlich)</p>	<p>Beschäftigte am Ort: 2'573 VZÄ</p> <p>Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 17'550. Es erstreckt sich westlich bis Trun, südlich bis Lumnezia und Vals und östlich bis Tamins und Versam.</p> <p>Ilanz-Schluen ist ohne Zweifel ein interessanter Standort, weil einerseits ein gewisses Bevölkerungsvolumen vorhanden ist und andererseits die Überlappung mit Konkurrenzstandorten eher gering ist. Ilanz-Schluen kann durchaus als "Spinne im Netz" angesehen werden und ist ein Regional-Standort "par excellence".</p>
<p><b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)</p>	<p>Das TG Schluen ist zu 2/3 überbaut. Eine Fläche von ca. 33'000 m<sup>2</sup> ist noch verfügbar; teilweise sind Überbauungen in Vorbereitung. Das TG grenzt, getrennt durch eine Zubringerstrasse (zu ARA und Kieswerk) mittelbar an den Vorderrhein und damit an die Gefahrenzone 1 und teilweise 2.</p> <p>Das TG Ilanz Nord-West ist erschlossen, fast vollständig bebaut/genutzt und ohne verfügbare Flächen.</p> <p>Auch das TG Ilanz Süd-West ist grösstenteils erschlossen und bebaut/genutzt.</p> <p>Das TG Rueun ist als Industrie- und Gewerbezone ausgeschieden. Er liegt im Gewässerschutzbereich Au und tangiert am nördlichen Rand eine Gefahrenzone 1. Entlang der südlichen Grenze verlaufen die Gleise.</p> <p>Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt und liegt in ES III. Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen entscheidet die Baubehörde über die zulässigen Abweichungen von baugesetzlichen Vorschriften. (Baugesetz Art. 51).</p> <p>Die nicht-ionisierende Strahlung (NIS) ist bei weiteren Planungen zu klären.</p> <p>Das Arbeitsgebiet Ilanz-Schluen ist im Regionalen Richtplan bezeichnet. Teilweise besteht eine Folgeplanpflicht.</p>

## Profil

### Heutiges Profil

Abdeckung regionaler und lokaler Bedürfnisse.

Auf dem TG Schluein befinden sich Firmen aus Auto-/Transportgewerbe, Holz- und Metallindustrie, Baugewerbe, Detail-/Fach- und Grosshandel sowie verschiedene Dienstleister (Events, Werbung, Outdoor Organisator, Fitnesscenter, Bildhauer).

Der TG Ilanz Nord-West wird sehr heterogen genutzt von Detailhändlern, Firmen aus dem Bau- wie auch Autogewerbe und der Energieversorgung sowie von kantonalen Ämtern (Fahrzeugprüfstelle Strassenverkehrsamt, Tiefbauamt Bezirk 6, Amt für Wald und Naturgefahren Region Surselva).

Der TG Ilanz Süd-West weist ebenfalls eine heterogene Nutzung auf – mit Detailhändlern, Firmen aus Auto- und Transportbranche, Baugewerbe und Metallindustrie sowie einem Sportcenter und einem Musikatelier.

Der TG Rueun ist bisher primär im Osten von Bauten mit Umnutzungspotential belegt, der überwiegende Teil des Standorts ist noch nicht bebaut.

### Zukünftiges Profil

Bedeutung

Alle Teilgebiete sind im kantonalen Richtplan in die Kategorie Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum eingestuft.

Bedeutung

Profil

Erläuterungen zur Profilierung

Abdeckung insbesondere regionale und teilweise auch kantonale Bedürfnisse.

Profil

TG Schluein

- Gewerbestandort
- Ausschluss von Detailhandel für den täglichen Bedarf

TG Ilanz Nord-West

- Gewerbe und Dienstleistungen
- Ausschluss von Detailhandel für den täglichen Bedarf

TG Ilanz Süd-West

- Gewerbe- und Industriestandort
- Ausschluss von Detailhandel für den täglichen Bedarf

TG Rueun

- Gewerbestandort
- Ausschluss von Detailhandel

Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:

Alle Teilgebiete zeichnen sich heute noch durch eine sehr heterogene Nutzungszusammensetzung aus. Ziel ist die langfristige Entwicklung eines Gewerbestandorts mit regionalem und wenn möglich überregionalem Profil. Vor dem Hintergrund, dass keine verfügbaren Flächen mehr vorhanden sind, gilt es daher die Nachverdichtung zu fördern und fremde Branchen wie Detailhandel für den täglichen Bedarf in diesen hierfür ungeeigneten Lagen auszuschliessen.

Das TG Ilanz Nord-West soll bewusst als heterogener Gewerbestandort weiter entwickelt werden, indem auch Detailhandel möglich ist. Die direkte Anbindung ohne Durchquerung von Wohngebieten und die Bushaltestelle im Nahbereich unterstützen dieses Profil

Im TG Ilanz Süd-West sind Nutzungen mit Emissionen möglich, der Detailhandel für den täglichen Bedarf ist darum ausgeschlossen.

---

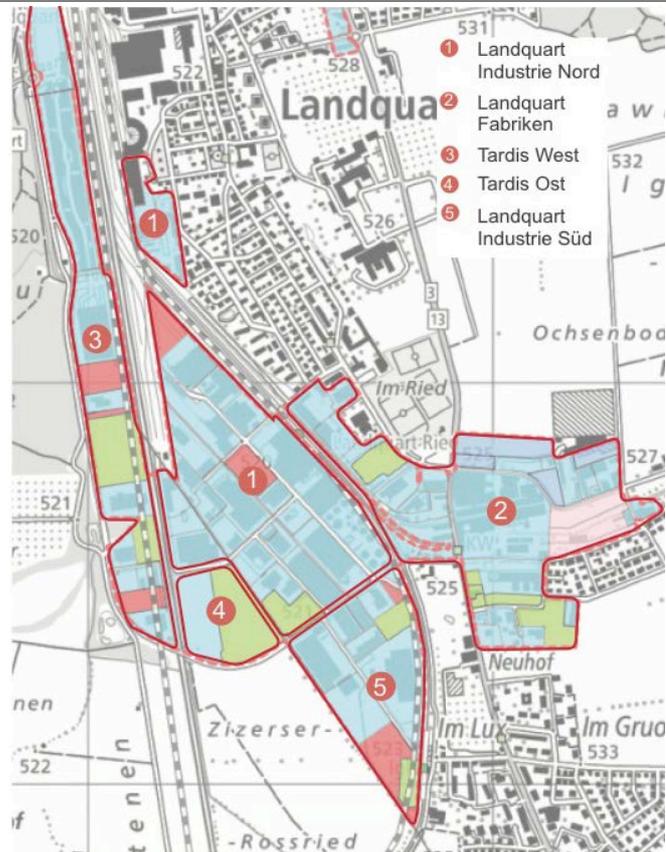
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	TG Schluhein
Aktivierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung der Bauordnung im Hinblick auf die zonenulässigen Nutzungen, auf den Ausschluss von Detailhandel für den täglichen Bedarf sowie der Begrenzung von Flächen für übrige Verkaufsnutzungen.</li> <li>- Anreize setzen für eine Nachverdichtung.</li> <li>- Profilierung des Standorts auch im Hinblick auf seinen „gestalterischen“ Auftritt an der H19.</li> </ul>
Prozesse	TG Ilanz Nord-West
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bereits vorhandene Ausrichtung der Nutzungsstruktur des Teilgebiets Nord-West soll sich noch stärker am regionalen Bedarf ausrichten.</li> <li>- Eine Nachverdichtung ist anzustreben.</li> <li>- Aufgrund der Grösse und der hohen Visibilität des Standorts sind gestalterische Aufwertungen anzustreben.</li> </ul>
	TG Ilanz Süd-West
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche südlich und westlich der Geleise ist mit regionalem Gewerbe belegt. Der Standort ist mit einem Industriegeleise erschlossen, Nutzungen mit Emissionen sind möglich. Der Standort ist ohne das Passieren von Wohngebieten erreichbar.</li> <li>- Eine Nachverdichtung ist anzustreben.</li> </ul>
	TG Rueun
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung vorhandener Bauten prüfen und Anreize setzen für einen Einbezug der vorhandenen Bauten</li> <li>-</li> </ul>

---

## 4.10 Landquart-Zizers

### Ausgangslage

<b>Lage:</b>	Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:
Perimeter	
Teilgebiete (TG)	
Verfügbarkeit von Flächen	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. TG Landquart Industrie Nord</li> <li>- 2. TG Landquart Fabriken</li> <li>- 3. TG Tardis West</li> <li>- 4. TG Tardis Ost</li> <li>- 5. TG Landquart Industrie Süd</li> </ul>



**Erschliessung:**  
MIV, ÖV, Industrie-  
gleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

**MIV:** Die örtliche sowie die überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt am Abschluss A13 Igis/Landquart über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 13 / Kantonsstrasse 3) ohne Durchquerung von Wohngebieten.

Güteklasse A = Sehr gute Erschliessung in urbaner Qualität

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt im Einzugsgebiet (600m) dreier Bahnhalttestellen (SBB/RhB, Landquart, Landquart-Ried und Igis). Im Nahbereich des TG Igis befinden sich drei Bushalttestellen; in den Nahbereichen des TG Tardis keine weiteren Haltestellen. Die Flächen liegen in der Güteklasse A bis D.

Güteklasse B =

Gute Erschliessung in urbaner Qualität

**Industriegleis:** Das Arbeitsgebiet verfügt über mehrere Industriegleisanschlüsse (RhB- und SBB-Schienennetz).

Güteklasse C =

Erschliessung in urbaner Qualität

*Im Kantonalen Richtplan ist noch folgendes für den Standort relevantes Infrastrukturprojekte aufgeführt: 01. TB. 06 Güterumschlagszentrum Landquart (Projekt, Festsetzung, Verkehrskonzept MACU W57, mittelfristig)*

Güteklasse D =

Durchschnittliche Erschliessung

**Wirtschaftlicher Rahmen:**

Beschäftigte  
Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte

Beschäftigte am Ort: 5'283 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 111'550. Es erstreckt sich bis nach Walenstadt, SG im Nordwesten, Jenaz im Osten und von Sevelen, SG, im Norden durch das Bündner Rheintal über Chur (inkl. Seitentäler) bis Bonaduz im

---

(textlich)

Südwesten.

Der Standort Landquart-Zizers ist bezüglich des Bevölkerungsvolumens im Einzugsgebiet der Spitzenreiter. Zurückzuführen ist dies auf den Umstand, dass das Einzugsgebiet den Raum Chur einschliesst und bis an den Walensee reicht. Damit ist aber auch der Raum Sargans-Mels eingeschlossen und die dort anzutreffende Konzentration von Einkaufszentren und Fachmärkten.

Der Standort weist aus Nachfragersicht ausgezeichnete Qualitäten für Gewerbe und Industrie auf, ist aber – aus Konkurrenzgründen – nur bedingt geeignet für publikumsorientierte Einrichtungen.

---

**Bemerkungen:**

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

TG Tardis / Landquart Industrie Süd (3-5)

Eigentümerin von Tardisland, welches die drei TG Tardis-West, -Ost –sowie Landquart Industrie Süd umfasst, ist die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt Tardis mit Sitz in Zizers. Sie wurde von den politischen Gemeinden Zizers und Landquart sowie von der Bürgergemeinde Landquart errichtet und bezweckt die Bereitstellung von baureifem Land. Mit 54.89% weist die Gemeinde Zizers die grösste Beteiligungsquote auf, gefolgt von der Bürgergemeinde Landquart mit 41.75% und der Gemeinde Landquart mit 3.36%.

Tardisland ist momentan eher locker überbaut, wobei noch einige Überbauungen in Vorbereitung sind. Die Grundstücke sind erschlossen. Einige nicht überbauten Flächen unterschiedlicher Grösse sind verfügbar, teils mit Gleisanschluss. Auf der Homepage [www.tardisland.ch](http://www.tardisland.ch) befindet sich jeweils eine aktualisierte Darstellung.

Tardisland befindet sich in der Industriezone.

Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe (identische Formulierung im Baugesetz Landquart-Igis Art. 16 resp. Zizers Art. 14) Sie liegt jeweils in der ES IV.

TG Landquart (1 und 2)

Das TG Landquart Industrie Nord ist bis auf zwei Parzellen überbaut, wobei eine davon verfügbar ist (Industriezone).

Das TG Landquart Fabriken weist vor allem im Randbereich noch unbebaute Flächen auf, von denen allerdings nur zwei kleinere verfügbar sind.

Die Flächen beider Teilgebiete liegen weitestgehend in der Industriezone, die für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt ist. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe (Baugesetz Landquart-Igis Art. 16). Sie liegt in ES IV.

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe bestimmt und liegt in der ES III (Baugesetz Landquart-Igis Art. 17). Diese umfasst nur sehr kleine Bereiche des TG Landquart Fabriken.

Der kommunale Richtplan Siedlungsentwicklung zeigt für das TG Landquart Industrie Nord ebenfalls nur ein Arbeitsgebiet auf, wobei für grosse Teile ein Nutzungspotential ausgewiesen ist.

Für das TG Landquart Fabriken werden ein Zentrumsgebiet, Arbeitsgebiete, eine Arbeitswelt Campus/Industrie Park und im Süden ein Wohngebiet ausgewiesen.

Seit Juli 2013 liegt das Gebiet der Papierfabrik in einer Planungszone (Verlängerung bis 6. Juni 2016). Bis dahin sollte der kommunale Richtplan mit der Verankerung des entsprechenden Entwicklungsziels erlassen sein.

---

	<p>Das Erweiterungsgebiet befindet sich in einem Naturschutzgebiet Aue von regionaler Bedeutung, Überlagert wie auch der gesamte Standort mit dem Gewässerschutzbereich Au.</p> <p>Das gesamte Arbeitsgebiet (ohne das Erweiterungsgebiet) ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.</p> <p>Es besteht keine Folgeplanpflicht.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Im Norden des TG Tardis-West hat sich - auf einer Fläche von rund 80'000 m<sup>2</sup> - das Fashion Outlet Landquart etabliert.</p> <p>Auf dem TG Tardis-West in der Mitte befinden sich Firmen aus Chemie/Kunststoff-industrie, Fahrzeug-/Maschinenbau und Medizintechnik.</p> <p>Auf dem speziell für Mikro- und Kleinunternehmen ausgeschiedenen Süden des TG Tardis-West befinden sich Firmen aus dem Autogewerbe (inkl. Land-/ Sonderma-schinen), im Bereich Klima-/Kälte- sowie Sicherheitstechnik und Detailhandel.</p> <p>Auf dem TG Tardis-Ost befinden sich zwei Firmen aus der Transport-/Logistikbranche.</p> <p>Auf dem TG Landquart Industrie-Süd gibt es Firmen aus der Lebensmittel- wie auch Maschinenindustrie, Energie/Telekommunikation und ein Logistikzentrum.</p> <p>Im TG Landquart Industrie-Nord befinden sich Firmen aus Lebensmittel- und Holz-industrie, Baugewerbe, Autogewerbe/Transport, Detail-/Fach- und Grosshandel sowie dem Bereich Eventtechnik und eine private Hochschule für Physiotherapie.</p> <p>Im TG Landquart Fabriken befinden sich Firmen aus Elektronik/Elektrotechnik, Ma-schinenbau, Kältetechnik, Holzindustrie, Baugewerbe, Autogewerbe/Transport, Detail-/Fach- und Grosshandel sowie das Ausbildungszentrum der SWISSMECHA-NIC Sektion Graubünden und Restaurants.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung
Bedeutung	Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum sowie strategisches Arbeitsge-biet.
Profil	Abdeckung strategischer (TG Tardis), regionaler und insbesondere überregionaler Bedürfnisse.
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <p>TG Tardis-West und Landquart Industrie-Süd</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchmisches Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte</li> <li>- Für den Detailhandel sind Vorgaben zu erarbeiten</li> <li>- Auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken</li> </ul> <p>TG Tardis-Ost</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe- und Industriegebiet für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte</li> <li>- Ausschluss von Detailhandel</li> <li>- Auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken</li> </ul> <p>TG Landquart Industrie-Nord</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe- und Industriestandort</li> </ul> <p>TG Landquart Fabriken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriestandort</li> </ul>

- Wohnnutzungen in untergeordnetem Mass in Teilgebieten zulassen
- Auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken

Das Erweiterungsgebiet ist aus gesamtkantonalen Sicht für Ansiedlungen von strategischer Bedeutung vorgesehen. Das heisst für grosse Betriebe mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte.

Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:

Im Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozess von Tardis gilt es die gesetzten Ziele schrittweise umzusetzen. Die Mischung setzt auf mittlere und grössere Unternehmen, die qualifizierte Arbeitsplätze mit einer entsprechenden Wertschöpfung schaffen sollen. Im TG Tardis-Ost, der benachbart zum TG Landquart Industrie-Nord liegt, ist nur Industrie- und Gewerbe vorzusehen.

Für die anderen beiden TG ist zu prüfen, ob unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden können z.B. TG Tardis-West hochwertige „Mischnutzung“ und im TG Landquart Industrie-Süd hochwertige Nutzungen z.B. im High-Tech Bereich oder im Übergang zum Wohnen um den Bahnhof Igis verstärkt Dienstleistungen.

Der TG Landquart Industrie-Nord soll weiter als klassischer Gewerbe- und Industriestandort mit sehr hoher Lagequalität entwickelt werden. Vorrangig gilt es hier die vorhandenen Nutzungsreserven auszuschöpfen und die verfügbare Fläche entsprechend intensiv zu nutzen.

Der TG Landquart Fabriken hingegen soll sich bei einer allfälligen Umnutzung zukünftig neu positionieren. Es sind hochwertigere Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung und Industrie im Sinne neuer Arbeitswelten und High-Tech, z.B. Kleinserienproduktionen etc., anzusiedeln. Diese neue Gesamtkonzeption gemäss kommunalem Richtplan lässt in untergeordnetem Umfang auch Wohnen zu, um das Gebiet urbaner und belebter zu entwickeln. Diese Nutzungskonzeption stellt erhöhte Anforderungen an die Gestaltung intern sowie an die Übergänge. Dies gilt insbesondere für den als Zentrumsgebiet vorgesehenen Teilbereich. Zudem ist eine höhere Dichte anzustreben.

<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde und Management Tardisland wird empfohlen, ihre grossen Bemühungen auch weiterhin konsequent zu verfolgen:
Planung	
Aktivierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insbesondere für das TG Landquart Fabriken ist es möglich, die Nutzungsanteile aufzuzeigen, z.B. im Rahmen einer Gebietsentwicklung. Hierin sind Nutzungsanteile, gestalterische Vorgaben und Dichten weiter zu präzisieren. Der Einbezug der Grundeigentümer wird empfohlen.</li> </ul>
Prozesse	<p>Das TG Landquart Industrie-Nord ist im Hinblick auf die zukünftige Firmenauswahl noch stärker auf überregionale und kantonale Bedürfnisse auszurichten. Sensibel sind dabei Nachverdichtungen anzuregen. Dies kann z.B. im engen Austausch und mittels Good-Practice Beispielen mit den bestehenden und zukünftigen Grundeigentümern erfolgen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frühzeitig Strategien/Konzepte für Umstrukturierungen entwickeln</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichern einer den Nutzungen ansprechenden hochwertigen Gestaltung der Flächen mit hoher Visibilität (TG Tardis West)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung der Grundeigentümer, z.B. in einem Verein zur qualitativen Weiterentwicklung des Gesamtgebiets</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Entwicklungen mit den angrenzenden Gebieten Landquart-Zizers</li> </ul>

## 4.11 Maienfeld

### Ausgangslage

#### Lage:

Perimeter  
Teilgebiete (TG)  
Verfügbarkeit von  
Flächen



#### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Es besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 13, Kantonsstrasse 3) und den Abschluss A13 Maienfeld.

#### Güteklasse C =

Erschliessung in ur-  
baner Qualität

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt vollständig im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (Maienfeld, SBB, mit Bushaltestelle). Der Bahnhof befindet sich im Nahbereich des Arbeitsgebietes. Der Standort verfügt in der Hauptsaison im östlichen Teil beim Bahnhof über Güteklasse C und im westlichen über Güteklasse D. In der Nebensaison liegt er vollumfänglich in Güteklasse D.

#### Güteklasse D =

Durchschnittliche  
Erschliessung

**Industriegleis:** Das Arbeitsgebiet liegt direkt an der Bahnlinie (SBB), verfügt jedoch über keinen Industriegleisanschluss.

#### Wirtschaftlicher

##### Rahmen:

Beschäftigte  
Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte  
(textlich)

Beschäftigte am Ort: 1'218 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 110'290. Es erstreckt sich bis nach Quarten, SG im Nordwesten, Jenaz im Osten und von Buchs, SG, im Norden durch das Bündner Rheintal bis Domat/Ems im Südwesten.

Maienfeld reicht bezüglich des Bevölkerungsvolumens fast an Landquart-Zizers heran. Reicht im Süden aber weniger weit und schliesst im Norden dafür noch Buchs ein. Für Industrie und Gewerbe ist der Standort aus Nachfragersicht geeignet, dafür weniger für publikumsorientierte Nutzungen, da er zu nahe bei Sargans liegt.

#### Bemerkungen:

(Leitungen oberir-  
disch, unterirdisch,  
ES, planerische Auf-  
lagen, Eigentü-  
merstruktur, Flä-  
chen von Gemeinde,  
Kanton etc.)

Der Standort ist erschlossen und bis auf zwei grössere Flächen nahe der Autobahn und einer kleineren in der Mitte bebaut; eine der grösseren ist verfügbar. Im Osten grenzt der Standort an eine Grundwasserschutzzone.

Die Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. (Baugesetz Art. 29).

Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale und andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig. Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Motels, Garni- Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig. (Art. 27)

Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.

Es besteht keine Folgeplanpflicht.	
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung lokaler und regionaler sowie in untergeordnetem Umfang auch kantonaler Bedürfnisse.</p> <p>Auf dem Standort befinden sich Firmen aus Elektrotechnik, Maschinenbau, Holz- und Metallindustrie, Baugewerbe, Autogewerbe/Transport, Fach-/Grosshandel, Zweckverband Falknis (Forst- und Werkbetriebe Maienfeld/Fläsch, Werkhof, Holzschnitzelheizung/Fernwärme) sowie Dienstleister (Ingenieur, Grafik, Kleintierpraxis) wie auch ein Hotel und Restaurant.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung
Bedeutung	Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum.
Profil	Abdeckung regionaler und kantonaler Bedürfnisse.
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel mit Ausnahme täglicher Bedarf ist möglich</li> <li>- Auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Die heute bereits vorhandene gewerblich orientierte Nutzung durchsetzt mit Detailhandel mit dauerhaften Konsumgütern weist bereits auf die gute Standortqualität hin. Auch die Erscheinung des Gebiets ist sehr positiv und unterscheidet sich von klassischen lokalen und regionalen Standorten durch eine deutlich höhere Qualität von vielen Bauten. Der Standort sollte möglichst auf diesem teilweise bereits vorhandenen höheren Niveau weiter entwickelt werden. Dabei ist Detailhandel im Bereich Spezialhandel/Grosshandel durchaus sinnvoll und möglich, sollte jedoch den Standort nicht dominieren. Wenn möglich sind auch Dienstleistungsbetriebe, insbesondere in Bahnhofsnähe Ergänzungen, die das bereits in Ansätzen vorhandene hochwertige Profil konsequent weiter entwickeln.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Um die sehr guten Voraussetzungen des Standorts weiter zu entwickeln, wird empfohlen die Durchwegung und die öffentlichen Flächen nach und nach einheitlich zu gestalten und die Aufenthaltsqualität zu steigern z.B. auch durch zentrale Verpflegung in Bahnhofsnähe (vgl. hierzu auch Kap. 5.2 „Gestaltung und Effizienz“).</li> <li>- Gezieltes Fördern der Verdichtung z.B. durch entsprechende Merkblätter und Best-Practice Beispiele. Ziel muss es sein die sehr gute Lage des Gesamtareals optimal zu bespielen und das Nutzungsprofil in Richtung der heute bereits vorhandenen hochwertigeren Nutzungen zu optimieren.</li> </ul>
Aktivierung	
Prozesse	

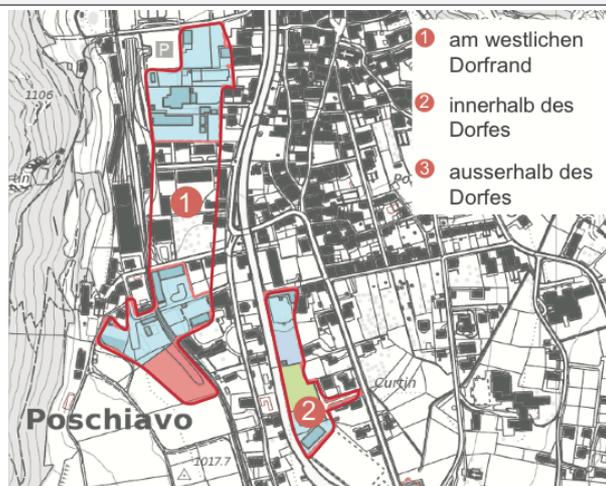
## 4.12 Poschiavo

### Ausgangslage

**Lage:**  
 Perimeter  
 Teilgebiete (TG)  
 Verfügbarkeit von Flächen

Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:

- TG 1 am westlichen Dorfrand
- TG 2 innerhalb des Dorfes
- TG 3 ausserhalb des Dorfes



**Erschliessung:**  
 MIV, ÖV, Industrie-  
 gleis  
 Leitungsgebundene  
 Infrastrukturträger

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt bei den TG 1 und 2 erfolgt ab Hauptstrasse 29 über das übergeordnete Strassennetz mit Durchquerung von Wohngebieten. Das TG 3 verfügt über eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz Hauptstrasse 29.

Güteklasse D =  
 Durchschnittliche  
 Erschliessung  
Güteklasse F =  
 Basiserschliessung

**ÖV:** Alle Teilgebiete sind im Einzugsgebiet (600m) zweier Bahnhaltstellen (RhB, mit Bushaltstelle).

Das TG 1 verfügt ganzjährig über Güteklasse D, das TG 2 Güteklasse F und das TG 3 über Güteklasse D in der nördlichen Hälfte und Güteklasse F in der südlichen.

**Industriegleis:** Das TG 1 wird im südlichen Areal von der Bahnlinie (RhB) gequert resp. grenzt im nördlichen an diese an.

**Wirtschaftlicher  
 Rahmen:**  
 Beschäftigte  
 Einzugsgebiet  
 Arbeitskräfte  
 (textlich)

Beschäftigte am Ort: 1'474 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 4'570.

Das Bevölkerungsvolumen im Einzugsgebiet umfasst nur die Gemeinden Poschiavo und Brusio. Die Abschottung vom übrigen Kantonsgebiet, welches nur über den Bernina-Pass erreicht werden kann, ist deutlich.

**Bemerkungen:**  
 (Leitungen oberir-)

Die Teilgebiete sind erschlossen und eher locker überbaut. Von den nicht überbauten Flächen sind nur drei Parzellen am Poschiavino (TG 2 und 3) verfügbar. Das

disch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)	<p>Erweiterungsgebiet am TG 3 ist ebenfalls nicht verfügbar.</p> <p>Die beiden TG 2 und TG 3 grenzen an den Poschiavino und damit an Gefahrenzone 1. Das Erweiterungsgebiet am TG 3 (im Besitz der Gemeinde wie auch Privater) liegt zudem grösstenteils in Gefahrenzone 2.</p> <p>Die Gewerbezone ist für Gewerbe-/Handwerks und Lagerbetriebe bestimmt und liegt in der ES II.</p> <p>Das Gebiet ist im Kantonalen Richtplan bezeichnet, hingegen besteht kein Regionaler Richtplan.</p> <p>Es besteht teilweise eine Folgeplanpflicht.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung lokaler und bedingt kleinregionaler Bedürfnisse.</p> <p>TG 1: Das südliche Areal befindet sich östlich der Geleise; dort sind Firmen aus Energieversorgung und Baugewerbe und Parkplätze (in der näheren Umgebung befinden sich weitere Firmen aus den gleichen Branchen), westlich der Gleise wird es als Lager-/Umschlagsplatz genutzt. Auch das nördliche Areal dient v.a. als Umschlagsplatz/Lager.</p> <p>Im TG 2 befindet sich Grosshandel für Wein.</p> <p>Im TG 3 befinden sich Firmen aus der Holzindustrie sowie Lager für Baugewerbe.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	<p>Bedeutung</p> <p>Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.</p> <p>Abdeckung lokaler und kleinregionaler Bedürfnisse</p> <p>Profil alle Teilgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> </ul> <p>TG 3 zusätzlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss von Detailhandel</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Die Gewerbegebiete sind kleinräumig über das Gemeindegebiet verteilt. Da es sich meist um kleinere Gebiete handelt und diese bereits nahezu überbaut sind (mit Ausnahme des Erweiterungsgebiets (TG 3)) wird von einer Profilierung abgesehen.</p> <p>Die gemeindliche Einstufung der Standorte in die ES II schliesst zudem bereits heute emittierende Betriebe aus.</p>
<b>Empfehlungen</b> Planung Aktivierung Prozesse	<p>Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erweiterungsfläche grenzt nahezu vollflächig an die Hauptstrasse und sollte daher gestalterisch entsprechend begleitet werden. Es ist zu prüfen, ob ggf. eine Arealplanpflicht sinnvoll ist.</li> <li>- Die Flächen innerhalb des Ortes sind sensibel in Abstimmung mit angrenzenden empfindlichen Nutzungen weiterzuentwickeln. Aufgrund ihrer teilweise sehr zentralen Lage sind Nachverdichtungen anzustreben und an sensiblen Stellen gestalterische Einbindungen vorzusehen.</li> <li>- Bei der Ansiedlung von Detailhandel sind Synergien mit bereits bestehenden Zentrumsnutzungen anzustreben, um die bereits vorhandenen Geschäfte im Zentrum zu stärken.</li> </ul>

#### 4.13 Samedan, Cho d-Punt

##### Ausgangslage

###### Lage:

Perimeter

Teilgebiete (TG)

Verfügbarkeit von  
Flächen



###### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis

Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

###### Güteklasse C =

Erschliessung in ur-  
baner Qualität

###### Güteklasse D =

Durchschnittliche Er-  
schliessung

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Es besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 27, Engadinerstrasse).

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt teilweise im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (RhB). Im nördlichen Nahbereich finden sich einige Bushaltestellen, jedoch keine im südlichen Bereich. Der Standort weist in der Hauptsaison Güteklasse C im nördlichen und Güteklasse D im übrigen Gebiet; in der Nebensaison weist er durchgängig Güteklasse D auf.

**Industriegleis:** Das Arbeitsgebiet verfügt über einen Industriegleisanschluss (RhB)

###### Wirtschaftlicher

###### Rahmen:

Beschäftigte

Einzugsgebiet

Arbeitskräfte

(textlich)

Beschäftigte am Ort: 2'268 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 16'650. Es erstreckt sich von S-chanf (Nordosten) bis Pontresina (Südosten) und über St. Moritz bis Sils Maria (Südwesten).

Obwohl Samedan über wichtige Infrastruktureinrichtungen verfügt, steht der Standort im Schatten von St. Moritz, das sich ebenfalls innerhalb des Einzugsgebiets befindet.

###### Bemerkungen:

(Leitungen oberir-  
disch, unterirdisch,  
ES, planerische Auf-  
lagen, Eigentü-  
merstruktur, Flächen  
von Gemeinde, Kan-  
ton etc.)

Mehrheitlich sind nur kleinere Flächen verfügbar, im Osten drei zusammenhängende Parzellen. Das attraktive Erweiterungsgebiet zum Flughafen ist voraussichtlich ebenfalls verfügbar.

Der Standort grenzt im Norden teils an den Inn und entsprechend an Gefahrenzone 1.

Die Gewerbezone ist nur für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (Baugesetz Art. 56). Die Gewerbezone Cho d'Punt liegt im ES III.

	<p>Spezielle Regelungen im Baugesetz für Cho d’Punt betreffend Pflichtparkplätzen (Art. 9 Abs. 5) und anrechenbarer Bruttogeschossfläche (Art. 47), Verbot von Hangars und Abfertigungsgebäuden (Art. 56 Abs. 2).</p> <p>Die Ausnützungsziffer wurde bereits im Jahr 2006 von 1.00 auf 1.65 erhöht, womit die Gemeinde eine Erhöhung der Dichte der eher locker bebauten Parzellen anstrebt.</p> <p>Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet. Es besteht keine Folgeplanpflicht.</p> <p>Im <i>Regionalen Richtplan Oberengadin (Kreisratsbeschluss vom 26.01.2012)</i> ist das Gebiet Cho d’Punt als Arbeitsgebiet für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen (11.SW.01, grössere publikumsintensive Einrichtungen möglich) wie auch als Entwicklungsgebiet Sport und Event (11.SW.11.1) festgesetzt.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Lokale und vor allem regionale Bedürfnisse</p> <p>Flächenintensive Nutzungen und v.a. im nördlichen Bereich, bereits hoher Anteil an Detailhandel wie auch Autohandel/Garagen sowie das Strassenverkehrsamt für das Oberengadin.</p> <p>Im Gebiet befinden sich zudem verschiedenste Firmen aus der Holzindustrie, dem Baugewerbe und entsprechenden Dienstleistern (Architekten/Ingenieure).</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung
Bedeutung	Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum.
Profil	Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig</li> <li>- Wohnnutzungen sind auszuschliessen</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Samedan ist das einzige grössere und zentral gelegene Industrie- / Gewerbegebiet im Oberengadin. Aufgrund seiner Lage ist er zudem für emittierende Betriebe geeignet. Allein die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bedarf, im Hinblick auf die regionale Versorgungsfunktion, die dieser Standort ebenfalls erfüllt, der Optimierung. Insgesamt eignet sich der Standort für Nutzungen, die anderenorts nicht möglich sind z.B. grossflächige Gewerbebetriebe, Detailhandel insb. mit dauerhaften Konsumgütern oder Indoor-Freizeitnutzungen die nicht in den Zentren realisierbar sind.</p> <p>Anmerkung: Bereits in St. Moritz-Bad ist jedoch ein Einkaufszentrum und Fachmärkte (Projekt Areal Signal-Bahn) in Planung. Eine regionale Abstimmung ist hier notwendig.</p> <p>Um diese Standortgunst zu erhalten, sind Wohnnutzungen auf dem gesamten Standort explizit ausgeschlossen.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	- Eine Abstimmung mit den Planungen in St. Moritz (Projekt Areal Signal-Bahn) wird nahelegt, um unnötige Standortkonkurrenzen zu vermeiden.
Aktivierung	- Die Anbindung mit dem ÖV ist zeitnah zu verbessern, um eine der Grösse und Bedeutung des Gebiets adäquate Erschliessung bereit zu stellen.
Prozesse	

- 
- Die Standortpositionierung sollte aktiv angegangen werden, um das Profil gezielt weiter zu entwickeln und langfristig ein schärferes Nutzungsprofil zu generieren. Dabei ist auch zu prüfen, ob innerhalb des grossen Standorts unterschiedliche Teilgebiete ausgebildet werden können. Dies kann dazu beitragen, branchenspezifische Anforderungen noch besser zu erfüllen und attraktive Teilgebiete auszubilden z.B. für Freizeit- oder auch Verkaufsnutzungen mit entsprechend aufgewerteten Aussenbereichen.
-

#### 4.14 San Vittore – Zona lavorativa

##### Ausgangslage

###### Lage:

Perimeter  
Teilgebiete (TG)  
Verfügbarkeit von  
Flächen



###### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industriegleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

*MIV:* Die örtliche sowie die überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Es besteht jedoch keine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse A13).

###### Güteklasse D =

Durchschnittliche  
Erschliessung

*ÖV:* Das Arbeitsgebiet liegt vollumfänglich im Einzugsgebiet (600m) zweier Bushaltestellen. Im Nahbereich befindet sich eine Bushaltestelle. Der Standort verfügt mehrheitlich über Güteklasse D; im Bereich Mitte-Osten ist er keiner Güteklasse zugewiesen.

*Industriegleis:* Das ehemalige Industriegleis (Schmalspur) ist nicht mehr in Betrieb.

###### Wirtschaftlicher

###### Rahmen:

Beschäftigte  
Einzugsgebiet Ar-  
beitskräfte (textlich)

Beschäftigte am Ort: 337 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 60'280. Es liegt primär im Kanton Tessin bzw. im Grossraum Bellinzona. Im Zusammenhang mit der Eröffnung der NEAT – welche zu Veränderungen im Bereich der Tessiner Kantonshauptstadt führen wird – könnte mittelbar auch die Standortqualität in San Vittore eine gewisse Aufwertung erfahren.

###### Bemerkungen:

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

Der Standort ist erschlossen und mehrheitlich überbaut. Er grenzt südlich an das Aerodromo San Vittore. Alle sieben unbebauten Flächen sind verfügbar, wobei zweimal zwei nebeneinanderliegen.

Die „Zona Industriale“ ist für leichte gewerbliche und industrielle Produktion bestimmt und liegt in ES III (Baugesetz Art. 25).

Der Standort ist im Kantonalen Richtplan festgelegt (Objekt Nr. 14.SW.01), ein Regionaler Richtplan liegt nicht vor.

Es besteht keine Folgeplanpflicht.

<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung lokaler, regionaler und in untergeordnetem Umfang auch nationaler Bedürfnisse.</p> <p>Auf dem Standort befinden sich mehrere grosse Produktionshallen verschiedener internationaler Firmen aus Chemie/Kunststoff- sowie Metallindustrie, Maschinenbau, Medizintechnik und Baugewerbe (inkl. Lager), zudem eine Recyclingfirma und eine kleine Energie-Verteilanlage (ebenfalls im Zusammenhang mit ehemaliger Bahnlinie, evtl. nicht mehr in Betrieb).</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	<p>Bedeutung</p> <p>Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum gemäss Kantonaalem Richtplan.</p>
Bedeutung	Abdeckung regionaler und überregionaler Bedürfnisse.
Profil	Profil
Erläuterungen zur Profilierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriezone für Ansiedlungen von grossen Betrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte</li> <li>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausgeschlossen</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Im Einzugsbereich des Tessins und Norditaliens besteht hier die grösste Arbeitsplatz-Zone im italienisch sprechenden Raum des Kantons Graubünden. Vorgesehen ist eine Industriezone für die Ansiedlung von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte. Bewusst sollen Verkaufsnutzungen hier ausgeschlossen werden. Diese sind bereits in attraktiver Lage im Raum Bellinzona in ausreichendem Masse geclustert vorhanden.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Kanton, Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablieren eines aktiven Managements für das Gesamtgebiet, welches auch eine inhaltliche und planerische Gesamtkonzeption für die bereits eingezonten sowie die Erweiterungsflächen umfasst. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob attraktiver und preislich für die Zielgruppen abgestimmter Wohnraum in ausreichendem Masse verfügbar ist (das nahe gelegene Roveredo wird durch die Umfahrung als Wohnstandort aufgewertet), Freizeitaktivitäten vorhanden sind und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr optimiert werden kann.</li> </ul>
Aktivierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereitstellen von entsprechenden Flächengrössen für die hier angestrebten Grossbetriebe.</li> </ul>
Prozesse	

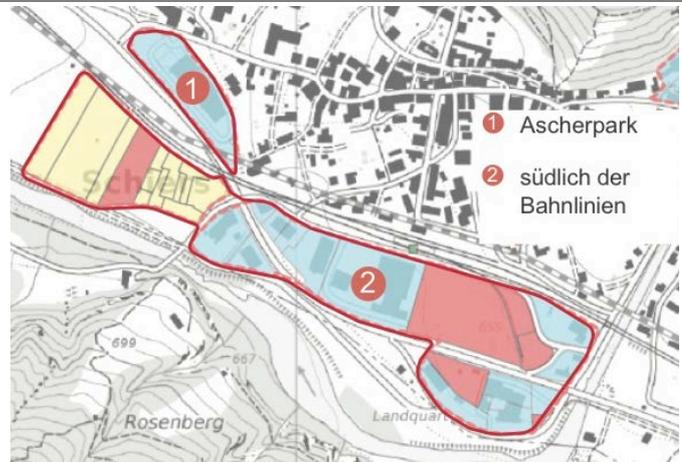
## 4.15 Schiers

### Ausgangslage

#### Lage:

Perimeter  
Teilgebiete (TG)  
Verfügbarkeit von  
Flächen

Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:  
- TG 1 Ascherapark  
- TG 2 südlich der Bahnlinie



#### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industriegleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

*MIV:* Das Gebiet liegt direkt an der A28.

*ÖV:* Die Teilgebiete liegen vollumfänglich im Einzugsbereich des Bahnhofs Schiers (RhB, mit Bushaltestelle) mit Anschluss an die Regionalbahn St. Moritz, Landquart, Davos, Scuol sowie den S-Bahnlinien S1 nach Rhäzüns. Im Nahbereich des nördlichen Teilgebietes hat es mehrere Bushaltestellen.

#### Güteklasse C =

Erschliessung in urbaner Qualität

TG 1 Ascherapark ganzjährig Güteklasse D; TG 2 südlich der Bahnlinie Güteklasse grösstenteils in Güteklasse C (Haupt-) resp. D (Nebensaison), im Westen ganzjährig Güteklasse D.

#### Güteklasse D =

Durchschnittliche Erschliessung

*Industriegleis:* Das TG 2 südlich der Bahnlinie verfügt teilweise über Industriegleisanschluss (RhB).

#### Wirtschaftlicher Rahmen:

Beschäftigte  
Einzugsgebiet Arbeitskräfte (textlich)

Beschäftigte am Ort: 1'037 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 41'240. Es erstreckt sich von Sargans und Chur im Westen bis Saas im Prättigau im Osten.

Das Einzugsgebiet von Schiers erreicht zwar aufgrund der guten Verkehrsererschliessung eine respektable Ausdehnung, schliesst indessen die dichter besiedelten Gebiete um Chur bzw. Sargans nicht ein.

#### Bemerkungen:

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

TG 1 Ascherapark

Das Teilgebiet ist überbaut und erschlossen; ohne verfügbare Fläche.

Die Industriezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt und liegt in ES IV (Art. 57).

TG 2 südlich der Bahnlinie

Das Teilgebiet ist am Ostrand und in der Mitte überbaut und erschlossen. Im östlichen Bereich ist zudem eine Überbauung auf einem grösseren Areal in Vorbereitung. Die Verfügbarkeit der noch nicht überbauten Flächen beim Industriegleisanschluss ist unsicher.

Der westliche Bereich ist nicht überbaut und noch nicht erschlossen. Die teils kleineren wie auch grösseren Flächen sind überwiegend verfügbar.

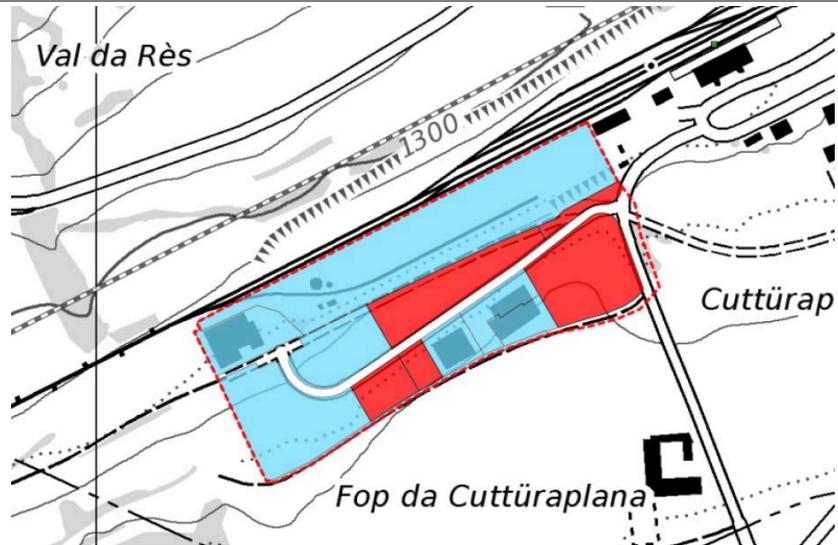
Das Teilgebiet grenzt im Osten an den Schraubach und Süden an die Landquart und entsprechend an die Gefahrenzonen 1 + 2.

Wohn- und Gewerbezone 2 (bis 30% betriebsgebundener Wohnraum zulässig, ES III, Art. 56)) sowie Industriezone (s.o. bei TG 1). Die neu eingezonten Flächen im

	<p>Westen sind als Industriezone ausgewiesen.  Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.  Es besteht keine Folgeplanpflicht.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung lokaler und insbesondere auch regionaler Bedürfnisse.  TG 1 Einkaufszentrum Ascherapark (Detailhandel, Gastgewerbe), Tankstelle  Auf dem TG 2: südlich der Bahnlinie befinden sich mehrere Firmen aus Holzindustrie und Baugewerbe und entsprechende Dienstleister sowie Auto- und Transportbranche, am Ostrand befindet sich zudem Hotel/Restaurant und einige Wohnungen.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung
Bedeutung	Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum.
Profil	Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <p>TG 1 Ascherapark</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe- und Industriestandort</li> </ul> <p>TG 2 südlich der Bahnlinie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe- und Industriestandort</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen</li> </ul>
	<p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Die Teilgebiete in Schiers liegen alle im, angrenzend oder direkt benachbart zum Ortszentrum und sind daher auch sehr gut mit dem ÖV erschlossen. Allein die neu eingezonte Erweiterung des TG 2 weist eine leicht schlechtere Güteklasse auf.</p> <p>Die Profilierung orientiert sich an der Lagegunst, zentral im Prättigau. Der Standort eignet sich daher sehr gut für regional orientiertes Gewerbe. Im Weiteren wird unterschieden in Teilgebiet, auf denen auch emittierende Gewerbe oder Detailhandel zulässig sind. So sind emittierende Betriebe im TG 2 zu konzentrieren.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die grosszügigen Industrie- und Gewerbebezonen des TG 2 sind konsequent weiter zu entwickeln wobei eine effizientere Bodennutzung anzustreben ist.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob die neu eingezonte Fläche der TG 2 im Westen ein eigenes Profil entwickelt oder auch für grössere Betriebe reserviert bleiben soll.</li> <li>- Mit dem Kanton ist abzustimmen, ob bei der nun vollzogenen Erweiterung nicht ein Vollanschluss möglich ist, so dass insbesondere der Verkehr aus dem TG 2 besser auf das übergeordnete Netz geführt werden kann.</li> </ul>
Aktivierung	
Prozesse	

**Ausgangslage**

**Lage:**  
 Perimeter  
 Teilgebiete (TG)  
 Verfügbarkeit von  
 Flächen



**Erschliessung:**  
 MIV, ÖV, Industrie-  
 gleis  
 Leitungsgebundene  
 Infrastrukturträger

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 27, Engadinerstrasse) mit Tangierung eines Wohngebiets.

Güteklasse D =  
 Durchschnittliche Er-  
 schliessung

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt vollumfänglich im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltstelle (RhB mit Busbahnhof). Das gesamte Gebiet weist ganzjährig Güteklasse D auf.

**Industriegleis:** Das Arbeitsgebiet grenzt im Norden direkt an die Bahngleise, der nördliche Teil verfügt über einen Industriegleisanschluss (RhB).

**Wirtschaftlicher  
 Rahmen:**  
 Beschäftigte  
 Einzugsgebiet  
 Arbeitskräfte  
 (textlich)

Beschäftigte am Ort: 2'598 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 5'790. Es reicht von Valsot (Nordosten) bis zu Saglians (Südwesten). Die Landesgrenze wird erreicht aber nicht überschritten. Die westlichen Teile des Einzugsgebietes überschneiden sich mit demjenigen von Zernez.

**Bemerkungen:**  
 (Leitungen oberir-  
 disch, unterirdisch,  
 ES, planerische Auf-  
 lagen, Eigentü-  
 merstruktur, Flächen  
 von Gemeinde, Kan-  
 ton etc.)

Drei der vier unbebauten, erschlossenen Flächen sind verfügbar. Der Standort ist nur zum Teil überbaut.

Der APS liegt gemäss Ortsplanung teilweise in einem Gebiet, in welchem aufgrund von Gasaustritten eine gewisse Gefährdung vorhanden ist (Gefahrenzone 2). Bei einer Bebauung müsste der Baugrund nach Vollenden des Aushubs auf Gasaustritte überprüft werden. Je nachdem müssten Schutzmassnahmen getroffen werden. (BauG Art. 77 Abs. 4)

Gemäss Nutzungsplanung ist die Gewerbezone für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe und Fachmärkte bestimmt und liegt in der ES III.

Einkaufszentren (mit Nettoladenfläche 500 bis 1300 m<sup>2</sup>) hingegen werden ausschliesslich in der Kernzone bewilligt (Baugesetz Art. 50 & 54).

Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet.

Für das Gebiet besteht ein genehmigter Quartierplan (Folgeplanpflicht).	
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Insbesondere lokale und untergeordnet auch regionale Bedürfnisse.</p> <p>Nördlicher Bereich wird mehrheitlich als Lager- und Umschlagsplatz genutzt.</p> <p>Auf dem Gebiet befinden sich nur vereinzelt Gebäude; Firmen aus dem Baugewerbe zudem die Clinica Alpina, Tiermedizinisches Zentrum und die Betriebsstelle Scuol der Postauto Schweiz AG.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung
Bedeutung	Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.
Profil	Abdeckung lokaler und regionaler Bedürfnisse
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:</p> <p>Der Standort eignet sich vor allem für klassische Gewerbebetriebe, die auch regionale Bedürfnisse abdecken sollen. Zur Stärkung des Ortszentrums wird Detailhandel ausgeschlossen. Hierunter fällt auch der Detailhandel mit dauerhaften Konsumgütern sowie Gastgewerbebetriebe, welche gemäss Nutzungsplanung hier heute noch möglich wären.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	- Die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen.
Aktivierung	- Im Umfeld von touristischen Nutzungen und insbesondere in der hier sehr sensiblen Ortseingangssituation ist auf eine hochwertige Gestaltung Wert zu legen.
Prozesse	- Aufgrund begrenzter Flächenreserven ist auf eine effiziente Bodennutzung zu achten.
	- Ggf. prüfen, ob mit dem bestehenden tiermedizinischen Zentrum auch eine Schwerpunktsetzung in diesem Bereich möglich wäre.

#### 4.17 Sils-Föglias (Oberengadin)

##### Ausgangslage

###### Lage:

Perimeter

Teilgebiete (TG)

Verfügbarkeit von  
Flächen



###### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

Keine Güteklasse

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut bezeichnet werden. Der Standort ist über einen Kreisverkehr direkt an die Kantonsstrasse angebunden.

**ÖV:** Der nächste Bushalt liegt in ca. 600 m Distanz. Der Standort ist keiner ÖV Güteklasse zugeordnet.

**Industriegleis:** Es ist kein Gleisanschluss vorhanden.

###### Wirtschaftlicher Rahmen:

Beschäftigte  
Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte  
(textlich)

Beschäftigte am Ort: 939 VZÄ

Die Wohnbevölkerung vor Ort beträgt nur 761; die Wohnbevölkerung des Einzugsgebiets umfasst jedoch 15'090.

Insgesamt liegt der Standort eher etwas abseits und auch im Hinblick auf die Verkehrserschliessung gibt es hochwertigere Standorte

###### Bemerkungen:

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

Der Standort ist heute bereits als Arbeitszone eingezont.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um ein BLN Gebiet. Daher sind besonders hohe Anforderungen an die weitere Ausarbeitung gestellt. Die überlagerte Landschaftsschutzzone soll gemäss regionalem Richtplan teilweise aufgehoben werden.

Überlagert ist auch der Gewässerschutzbereich A, der den gesamten Talboden umfasst. Zudem ist der grösste Teil überlagert mit einer Gefahrenzone 2.

Der Standort wird im regionalen Richtplan für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen festgesetzt. (gut erschlossen, keine empfindlichen benachbarten Nutzungen).

<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	Der Standort ist heute nur zu einem untergeordneten Teil im Westen überbaut (Baumaterialien). Die übrigen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum.
Bedeutung	Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse
Profil	
Erläuterungen zur Profilierung	Profil <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet</li> <li>- Publikumsorientierte Nutzungen sind ausgeschlossen</li> </ul>
<b>Empfehlungen</b>	Die im regionalem Richtplan bereits vorgeschlagenen Vorgehensweisen werden aufgenommen und ergänzt:
Planung	
Aktivierung	- Bestimmen des genauen Prozesses und prüfen, ob planungsrechtliche Vorarbeiten (ohne konkrete Nutzer) erforderlich und möglich sind
Prozesse	- Sobald Nutzer bekannt sind, Ausarbeiten eines Quartierplanverfahrens mit Landumlegung in Verbindung mit einem Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungskonzept
	- Umsetzung des Nutzungskonzepts in der Nutzungsplanung der Gemeinde

**Ausgangslage****Lage:**

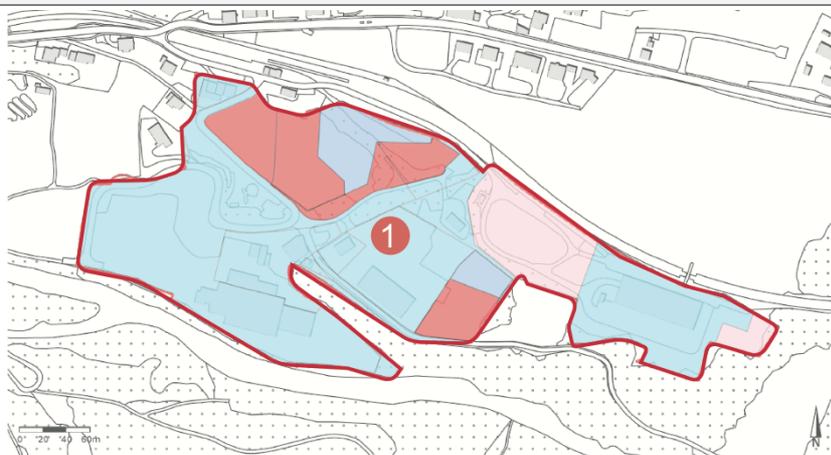
Perimeter

Teilgebiete (TG)

Verfügbarkeit von Flächen

Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:

- TG1 Surava
- TG2 Tiefencastel

**Erschliessung:**

MIV, ÖV, Industriegleis

Leitungsgebundene Infrastrukturträger

Güteklasse E =

Basierschliessung mit Verdichtung

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab Anschluss A13 Thusis über das übergeordnete Strassennetz (Albulastrasse) mit Durchquerung von Wohngebieten.

**ÖV:**

**TG Surava:** Das Arbeitsgebiet liegt vollumfänglich im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (RhB). Im Nahbereich befinden sich keine Bushaltestellen. Der Bahnhof wird jedoch nur in den frühen Morgenstunden und in den Abendstunden von (jeweils 2) Zügen der RhB bedient. Das Gebiet weist ganzjährig Güteklasse E auf.

**TG Tiefencastel:** Das Gebiet verfügt über keine Basierschliessung mit dem ÖV. In einer Distanz von ca. 500m befindet sich eine Bushaltestelle.

**Industriegleis:** Das Teilgebiet Surava verfügt im nordöstlichen / östlichen Bereich über einen Industriegleisanschluss (RhB).

**Wirtschaftlicher Rahmen:**

Beschäftigte

Einzugsgebiet

Arbeitskräfte

Beschäftigte am Ort: 599 VZÄ in Surava und 432 in Tiefencastel

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 13'950 in Surava und 16'432 in Tiefencastel. Das Einzugsgebiet ist weit verzweigt (bis Davos-Glaris, Bergün, Savognin, Churwalden, Thusis und bei Tiefencastel noch Churwalden) und reicht bis weit in vergleichsweise wenig dicht besiedelte Täler hinein. Diese werden aber oft auch von

(textlich)	den Einzugsgebieten anderer wichtiger Standorte erreicht.
<b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)	<p><b>TG Surava:</b> Im nordöstlichen Teil des Gebietes sind drei zusammenhängende Parzellen verfügbar. Das Gebiet ist insgesamt sehr locker überbaut. Die Gewerbezone ist für Betriebe mit mässig oder stark störenden Immissionen bestimmt (Baugesetz Art. 38). Es bestehen Absichten einen Teil des Gebietes für touristische Angebote im Zusammenhang mit der Albula-Bahnlinie zu nutzen.</p> <p>Das Gebiet ist im Regionalen Richtplan festgelegt. Es besteht keine Folgeplanpflicht. Die Gemeinde hat ein QP-Verfahren mit Landumlegung eingeleitet, so dass kurzfristig nicht alle derzeit im Plan kartierten Flächen uneingeschränkt verfügbar sind.</p> <p><b>TG Tiefencastel:</b> Nördlich der Erschliessungsstrasse ist eine Gewerbezone ausgeschieden (ES IV). Sie ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Ein betriebsgebundener Wohnraum bis 30% ist zulässig (Baugesetz Art. 21). Südlich der Erschliessungsstrasse ist eine Industrie- Gewerbezone für industrielle und grossgewerbliche Bauten ausgeschieden (ES IV, Art 22). Die Erweiterung der Industrie- und Gewerbezone in Richtung Osten wurde sistiert bis ein Bedarfsnachweis, ein Verfügbarkeitsnachweis und ein Gestaltungskonzept vorliegt (RB Nr. 769 vom 20.8.2013).</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Lokale und regionale Bedürfnisse.</p> <p><b>TG Surava</b> Im Nordosten, direkt am Industriegleisanschluss, befindet sich eine grosse Lagerhalle; das Gebiet wird insgesamt mehrheitlich als Lager- und Umschlagsplatz genutzt, im südlichen Bereich grossflächig von einer Baustoff-Recycling Firma.</p> <p><b>TG Tiefencastel</b> Im nördlichen Teil befindet sich ein Werkhof des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren und eine geschützte Werkstatt der Stiftung ARGO. Im südlichen Teil befinden sich eine Garage sowie ein Transport- und ein Holzbaunternehmen.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	<p>Bedeutung Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum. Abdeckung lokaler und auch regionaler Bedürfnisse</p> <p>Profil Profil TG Surava</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen</li> <li>- Touristische Angebote im Zusammenhang mit der RhB Albula-Linie im nördlichen Bereich des Standorts Surava.</li> </ul> <p>Profil TG Tiefencastel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen</li> </ul>
Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:	

---

Die beiden Teilgebiete eignen sich aufgrund ihrer Lage als klassische Gewerbegebiete für lokale und regionale Betriebe. Aufgrund der peripheren Lage und der geringen ÖV Güteklasse wird Detailhandel ausgeschlossen. Für andere publikumsorientierte Nutzungen, die im Ortszentrum nicht möglich sind, weist das TG Surava gute Voraussetzungen auf. Das direkt an der Albula-Linie gelegene Gebiet ist für touristische Angebote in diesem Zusammenhang geeignet, dabei ist allerdings darauf zu achten, dass sich Gewerbe und Tourismus nicht gegenseitig stören.

---

**Empfehlungen**

Planung

Aktivierung

Prozesse

Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:

- Im Teilgebiet Surava ist über ein Bebauungskonzept ein verträgliches nebeneinander von touristischen und gewerblichen Nutzungen sicherzustellen.
  - Bei Neuansiedlungen und Umnutzungen ist in beiden Gebieten eine effiziente Bodennutzung anzustreben.
  - Gestalterisch sind die Teilgebiete adäquat weiter zu entwickeln, damit sie der touristischen Bedeutung des Tales gerecht werden.
-

#### 4.19 Thusis, Cazner Wiesen-Löser

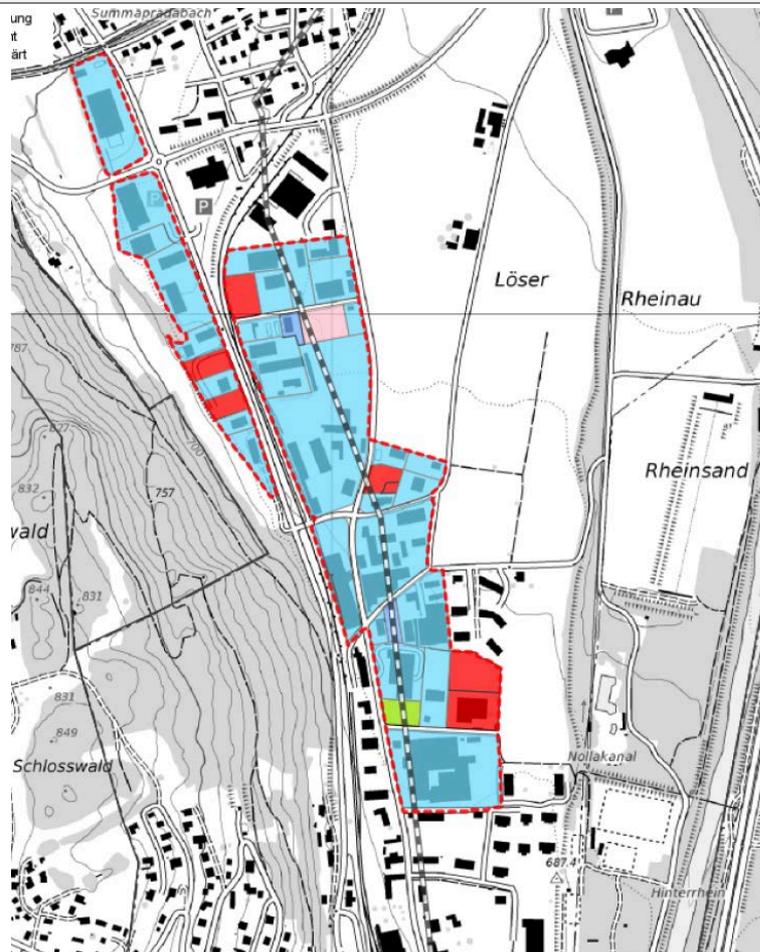
##### Ausgangslage

###### Lage:

Perimeter

Teilgebiete (TG)

Verfügbarkeit von  
Flächen



###### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis

Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

*MIV:* Insgesamt ist das Arbeitsgebiet gut mit MIV mit Anschluss an die A13 erschlossen, jedoch werden im Zufahrtsbereich, insbesondere östlich der Gleise liegende Wohngebiete, beeinträchtigt.

Die Zufahrt für das vorhandene Erweiterungsgebiet passiert Wohnnutzungen. Insgesamt ist das Gebiet noch nicht fein erschlossen.

###### Güteklasse D =

Durchschnittliche Er-  
schliessung

###### Güteklasse E =

Basiserschliessung  
mit Verdichtung

*ÖV:* Nur sehr geringe Anteile der Flächen östlich der Gleise liegen im Einzugsbereich des Bahnhofs Thusis (Güteklasse D). Darüber hinaus erschliesst lediglich eine Buslinie die Flächen östlich der Bahn.

Die Flächen westlich der Gleise und insbesondere der Einzelhandelsschwerpunkt um die Kreuzung Hauptstr./Äussere Heizenbergstr. verfügen über keinen ÖV vor Ort (Basiserschliessung Güteklasse E).

*Industriegleis:* Die nördlichen Flächen östlich der Gleise verfügen zudem über Industriegleisanschluss.

<b>Wirtschaftlicher Rahmen:</b> Beschäftigte Einzugsgebiet Arbeitskräfte (textlich)	Beschäftigte am Ort: 1'727 VZÄ Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 28'400. Es erstreckt sich bis Domat-Ems, Surava und Andeer und wird aufgrund der strategischen Lage als mittelmässig eingestuft.
<b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)	<p><i>Kleinteilige Flächen verfügbar:</i> Heute verfügbar sind insbesondere mehrere kleine bereits erschlossene Flächen.</p> <p><i>Erweiterungsfläche:</i> Gemäss RRIP Siedlung (genehmigt 24.6.14) soll das Gebiet verdichtet und bei Bedarf Richtung Osten erweitert werden. Die genaue Lokalisierung der Erweiterungsfläche ist noch nicht erfolgt.</p>
	<p>Der Standort grenzt im Norden an den Caznerbach und damit an Gefahrenzone 1+2.</p> <p>Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet. Es besteht keine Folgeplanpflicht</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	Abdeckung regionaler und lokaler Bedürfnisse. Gewerbe- und Industrieflächen sowie sehr heterogene Ansiedlungen von Gewerbebetrieben, Lager- und Umschlagplätzen bis hin zu Fitnesscenter und Einzelhandel. Einzelhandelsschwerpunkt um die Kreuzung Hauptstr./Äussere Heinzenbergstr. Heterogene Nutzungsstruktur in den südlichen Bereichen.
<b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung	Bedeutung Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum. Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse Profil
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelschwerpunkt und sofern dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird.</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:          Die klassischen Gewerbestandorte sollen als solche weiter entwickelt werden. Der sich um die Kreuzung Hauptstr./Äussere Heinzenbergstr. gebildete Detailhandelschwerpunkt mit Lidl, Aldi und Landi hat Bestandsschutz und Verdichtungspotenzial. Eine Erweiterung des Detailhandels soll nur punktuell im Rahmen einer Gesamtbetrachtung möglich sein. Die Standorte sind so zu wählen, dass dadurch der kommerzielle Kern des Ortszentrums nicht zusätzlich geschwächt wird. Priorität hat die Aktivierung der Verdichtungspotenziale im bestehenden Detailhandelschwerpunkt.</p> <p>Das heute teilweise direkte Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schränkt die Entwicklung des Gewerbes unnötig ein und eröffnet Konfliktpotential. Dies betrifft insbesondere auch die wenigen noch vorhandenen Entwicklungsflächen für das</p>

---

Gewerbe.	
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde werden empfohlen:
Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrative Zentrumsentwicklung gemeinsam mit dem historischen Ortszentrum starten mit Möglichkeiten zukünftig Detailhandel im Zentrum neu anzusiedeln.</li> <li>- Nutzungsbestimmungen innerhalb des Arbeitsgebiets nach Teilräumen differenzieren.</li> <li>- Regionale Möglichkeiten prüfen um bestehende Lagerflächen und extensive Nutzungen an weniger zentrale Standorte zu verlagern damit Verdichtungspotenziale vor Ort aktiviert werden können.</li> <li>- Aufgrund der beschränkten Flächenreserven die bestehenden Flächen effizienter nutzen und Nachverdichtungsmöglichkeiten prüfen.</li> </ul>
Aktivierung	
Prozesse	

---

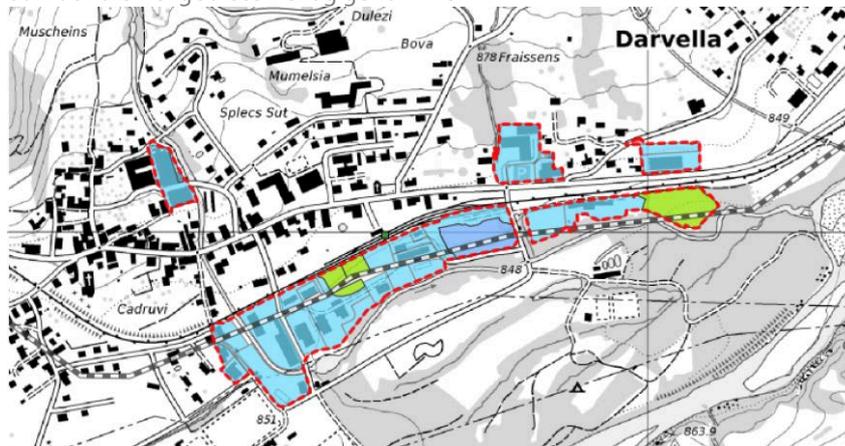
**Ausgangslage****Lage:**

Perimeter

Teilgebiete (TG)

Verfügbarkeit von  
Flächen

Der Standort liegt gleich beim Bahnhof am südlichen Dorfrand, mit zwei kleinen Teilgebieten nördlich und einem grösseren südlich der Gleise. Aufgrund der nahezu benachbarten Lage werden diese zusammenfassend beurteilt und nur bei Bedarf auf die Teilgebiete Bezug genommen.

**Erschliessung:**MIV, ÖV, Industrie-  
gleisLeitungsgebundene  
Infrastrukturträger

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt ab dem Anschluss A13/Reichenau erfolgt über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 19, Oberalpstrasse) - bei dem nördlichen Teilgebiet direkt und beim südlichen Teilgebiet direkt im Osten und mit Durchquerung von Wohngebiet im Westen.

Güteklasse D =Durchschnittliche Er-  
schliessungGüteklasse F =

Basiserschliessung

**ÖV:** Alle Teilgebiete liegen vollumfänglich im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltstelle (RhB, mit Bushaltstelle). Im Nahbereich befindet sich eine weitere Bushaltstelle an der Oberalpstrasse.

Das südliche Teilgebiet weist ganzjährig überwiegend Güteklasse D auf, im östlichen Bereich jedoch Güteklasse F. Die beiden nördlichen Teilgebiete weisen ebenfalls Güteklasse F auf.

**Industriegleis:** Das Arbeitsgebiet verfügt über keinen Industriegleisanschluss; das südliche Teilgebiet grenzt allerdings im Norden direkt an die Bahngleise (RhB).

**Wirtschaftlicher****Rahmen:**

Beschäftigte

Einzugsgebiet

Arbeitskräfte

(textlich)

Beschäftigte am Ort: 412 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 10'900. Es erstreckt sich von Disentis im Osten bis Schluain im Westen.

Der Standort Trun liegt etwa auf halber Distanz zwischen den beiden wichtigeren Standorten Ilanz und Disentis. Auch die vergleichsweise geringe Wohnbevölkerung im Einzugsgebiet begrenzt das Potential.

**Bemerkungen:**

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)

Die beiden kleinen nördlichen Teilgebiete sind grösstenteils überbaut und erschlossen und weisen derzeit keine verfügbaren Flächen auf.

Das südliche Teilgebiet ist nur zum Teil und sehr locker bebaut, wobei die unbebauten Flächen mehrheitlich verfügbar sind. Die grösste am Ostrand gelegene verfügbare Fläche ist nicht erschlossen.

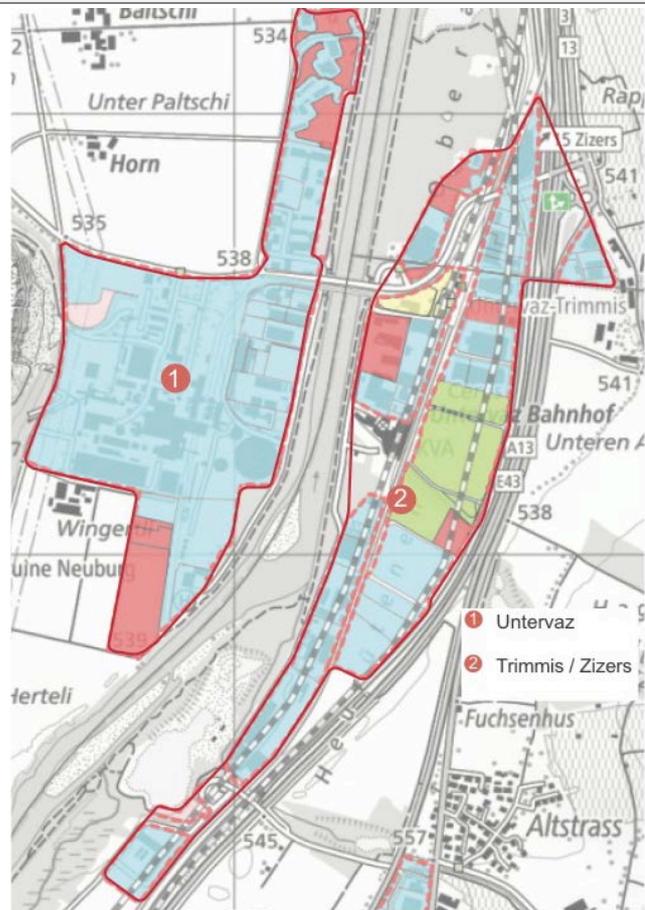
Der Ferrerabach quert das südliche Teilgebiet kanalisiert im westlichen Bereich und verläuft danach naturbelassen an der südlichen Grenze entlang mit entspre-

	<p>chenden Gefahrenzonen. Der westliche Bereich des Teilgebiets ist in der Gefahrenzone 2, südlich grenzt er Wald und Gefahrenzone 2 und an der südöstlichen Ecke an Gefahrenzone 1.</p> <p>Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt und liegt in der ES III. Unterkünfte und Verpflegungseinrichtungen für Saisoniers sind zulässig (Baugesetz Art. 49).</p> <p>Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet. Es besteht keine Folgeplanpflicht.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung lokaler und teilweise auch regionaler Bedürfnisse.</p> <p>Nördlich der Gleise direkt am östlichen Ortseingang befindet sich ein grösseres Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (Baugewerbe, Waffenfachhandel) – wird möglicherweise als Reithalle genutzt.</p> <p>In dem zweiten nördlichen Teilgebiet befinden sich eine Garage und ein Bauunternehmen.</p> <p>Im südlichen Teilgebiet befinden sich östlich barackenähnliche Bauten mit einer Pizzeria, in der Mitte Lager/Garagen und westlich Firmen aus der Holzindustrie, dem Baugewerbe und Dienstleister sowie ein Händler für landwirtschaftliche Maschinen/Geräte.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung
Bedeutung	Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.
Profil	Abdeckung lokaler und teilweise regionaler Bedürfnisse
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel täglicher Bedarf ist ausgeschlossen</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan: Bei Trun handelt es sich um einen klassischen Gewerbestandort, der hinsichtlich Einzugsgebiet und Erschliessungsgunst lokale und teilweise auch regionale Bedürfnisse erfüllt. Detailhandel täglicher Bedarf ist hier weder wirtschaftlich noch raumplanerisch anzustreben.</p> <p>Aufgrund seiner Lage ist durchaus auch eine stärkere Ausrichtung auf Dienstleistungen denkbar, sofern die entsprechenden Nischen hierfür bestehen.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	- Aufgrund der begrenzten Flächenreserven sind Nachverdichtungen wo möglich anzustreben, um weitere Flächeninanspruchnahmen zu reduzieren.
Aktivierung	- Prüfen, ob die bahnhofsnahe Bereiche stärker im Hinblick auf einen höheren Dienstleistungsanteil aufgewertet werden können.
Prozesse	- Vor dem Hintergrund der zentralen Lage ist auch zu prüfen, ob eine Folgeplanpflicht zumindest für die Bereiche um den Bahnhof zur Standortaufwertung sinnvoll wäre.

## 4.21 Untervaz – Trimmis – Zizers

### Ausgangslage

<b>Lage:</b>	Das Arbeitsgebiet umfasst folgende
Perimeter	Teilgebiete:
Teilgebiete (TG)	- TG Untervaz
Verfügbarkeit von Flächen	- TG Trimmis / Zizers



<b>Erschliessung:</b>	<i>MIV:</i> Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als gut eingestuft werden. Es besteht eine direkte Anbindung an den Abschluss A13/Zizers wie auch das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 13 / Kantonsstrasse 3). Die Zufahrt zum Standort Trimmis/Zizers ist heute sehr schwierig und baulich dringend sanierungsbedürftig.
MIV, ÖV, Industrie- gleis	
Leitungsgebundene Infrastrukturträger	

<u>Güteklasse C =</u> Erschliessung in ur- baner Qualität	<i>ÖV:</i> Das Arbeitsgebiet liegt zwar in grossen Teilen im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltestelle (Untervaz-Trimmis, SBB/RhB, mit Bushaltestelle). Aufgrund der unattraktiven Fusswegeverbindungen beschränkt sich der Einzugsbereich jedoch auf die nördlichen Teile des Gebiets Trimmis/Zizers. Das Zementwerk (Untervaz) wird noch durch eine Bushaltestelle erschlossen. Die südlichen Teile vom TG Trimmis/Zizers sind derzeit nicht per Bus erreichbar. Die nördlichen Bereiche der beiden Teilgebiete sind ganzjährig der Güteklasse D zugewiesen, das TG Untervaz weist in der Hauptsaison zudem auch Güteklasse C auf.
<u>Güteklasse D =</u> Durchschnittliche Erschliessung	

*Industriegleis:* Das TG Untervaz verfügt über einen Industriegleisanschluss für Normal- und Schmalspur.

<b>Wirtschaftlicher Rahmen:</b>	Beschäftigte am Ort: 2'217 VZÄ
Beschäftigte	Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 102'660. Es erstreckt sich von Wartau/Sargans, SG, im Nordwesten durch das Bündner Rheintal über Chur (inkl.

Einzugsgebiet Arbeitskräfte (textlich)	<p>Seitentäler) bis Rhäzüns resp. Trin im Südwesten und Schiers im Osten.</p> <p>Das Einzugsgebiet weist eine ähnliche Abgrenzung auf wie dasjenige von Landquart-Zizers, reicht aber weniger weit ins St. Gallische Rheintal und ins Prättigau. Ob die etwas grössere Nähe zum Raum Chur ins Gewicht fällt, ist fraglich.</p> <p>Das Gebiet ist für Gewerbe und Industrie mit verschiedenster Ausrichtung geeignet. Für publikumsorientierte Nutzungen sind aber die nächstliegenden Standorte Chur und Landquart wohl besser geeignet.</p>
<p><b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)</p>	<p>Das TG Untervaz ist grösstenteils erschlossen und überbaut. Die unbebauten Flächen im Nordwesten (Industriezone) resp. Südwesten (Industrie/Gewerbe II) sind mehrheitlich verfügbar jedoch noch unzureichend erschlossen. Das TG grenzt in einem kleinen Abschnitt an die Gefahrenzone 2 (Südrand des Kieswerks). Gemäss Nutzungsplanung sind die noch unbebauten Flächen im Süden sukzessive von Norden nach Süden zu überbauen.</p> <p>Das TG Trimmis/Zizers ist erschlossen und teils überbaut. Die unbebauten, grossen, zusammenhängenden Flächen im Süd-Osten sind verfügbar. Die Verfügbarkeit des anschliessenden noch nicht eingezonten Erweiterungsgebietes ist unsicher. Auch eine Einzonung ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Das TG grenzt in der Mitte an den Rhein und damit Gefahrenzone 1. Zudem liegt der Bereich zwischen den beiden Bahnlinien (inkl. unbebauter Flächen) beinahe vollständig in Gefahrenzone 2, der Bereich zwischen Bahnlinie und Rhein liegt zum Teil ebenfalls in Gefahrenzone 2 (Mitte und Süden)</p> <p>Gemäss Baugesetz Untervaz ist die Industriezone, in welcher der überwiegende Teil der Flächen liegt, für industrielle Produktionsbetriebe bestimmt (Art. 23) und liegt in ES IV.</p> <p>Die weiteren Zonen umfassen nur marginale Teilbereiche und werden daher nicht weiter erläutert.</p> <p>Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan bezeichnet. Es besteht keine Folgeplanpflicht.</p>
<b>Profil</b>	
<p><b>Heutiges Profil</b></p>	<p>Abdeckung regionaler und kantonaler Bedürfnisse.</p> <p>Das TG Untervaz wird neben dem Kieswerk von Firmen aus Lebensmittel- und Metallindustrie, Baugewerbe, Autogewerbe/Maschinen, Detailhandel, Grosshandel, Kantinen sowie verschiedene Dienstleister (Architekt/Ingenieur, Prüflabor Baustoff, Grabmalkunst, Treuhandbüro) wie auch eine Helikopterbasis (Transport/Personen- und Rettungsflüge) genutzt.</p> <p>Auf dem TG Trimmis/Zizers befinden sich ebenfalls Firmen aus Anlagenbau, Holz- und Metallindustrie, Bau- wie auch Autogewerbe/Maschinen/Transport, Umwelttechnik, Handels-Verteillager, sowie Hotel Sportcenter und Restaurants.</p>
<p><b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung</p>	<p>Bedeutung Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum. Abdeckung regionaler und kantonaler Bedürfnisse. Profil</p>

---

#### TG Untervaz

- Industriestandort auch für emittierende Betriebe geeignet (z.B. Holzverarbeitung)
- Kleingewerbe ist nur im untergeordneten Umfang zulässig.
- Publikumsorientierte Nutzungen sind ausgeschlossen

#### TG Trimmis/Zizers

- Gewerbe- und Industriestandort
- Publikumsorientierte Nutzungen sind ausgeschlossen

#### Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:

Das klassische Industrie- bzw. Gewerbegebiet von kantonaler Bedeutung bietet nicht zuletzt aufgrund der noch zusammenhängenden verfügbaren Erweiterungsflächen und der Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen sehr gute Entwicklungsvoraussetzungen. Das vorhandene Profil soll daher konsequent weiter entwickelt werden. Dabei ist auf eine bessere Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungspotentiale Wert zu legen. Zudem ist dringend die Zufahrt zum TG Trimmis/Zizers zu verbessern.

Mit diesem Profil werden publikumsorientierte Nutzungen an beiden Teilgebieten ausgeschlossen.

---

#### **Empfehlungen**

Planung  
Aktivierung  
Prozesse

Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:

- Die Zufahrt zum TG Trimmis/Zizers ist zu sanieren, um den Standort und insbesondere die Erweiterungsgebiete standortgerecht entwickeln zu können.
  - Wie beim TG Untervaz sollten auch die verfügbaren Flächen am TG Trimmis/Zizers von Nord nach Süd entwickelt werden und entsprechend in die Nutzungsplanung aufgenommen werden.
  - Es ist zu prüfen, ob an diesem Standort in Randlage der Gemeinden nicht auch gemeinsam mit den Grundeigentümern die Verpflegungssituation überprüft und bei Bedarf verbessert werden sollte.
-

**Ausgangslage**

**Lage:**  
 Perimeter  
 Teilgebiet (TG)  
 Verfügbarkeit von Flächen



**Erschliessung:**  
 MIV, ÖV, Industrie-  
 gleis  
 Leitungsgebundene  
 Infrastrukturträger

Güteklasse E =  
 Basiserschliessung  
 mit Verdichtungen  
Güteklasse F =  
 Basiserschliessung

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt direkt über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 28); Durchquerung eines Wohngebiets nur bei nördlicher Zufahrt.

**ÖV:** Im Nahbereich des Arbeitsgebiets befindet sich eine Bushaltestelle. In der Hauptsaison weist das Gebiet mehrheitlich Güteklasse E auf, in der Nebensaison nur F; ausser dem südlichen Bereich der keiner Güteklasse zugewiesen ist.

**Industriegleis:** Die Rhätische Bahn fährt nur bis Zernez – das Gebiet verfügt über keine Bahnlinien und entsprechend auch keinen Industriegleisanschluss.

**Wirtschaftlicher  
 Rahmen:**  
 Beschäftigte  
 Einzugsgebiet  
 Arbeitskräfte  
 (textlich)

Beschäftigte am Ort: 801 VZÄ  
 Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 1'600.

Die abgelegene Lage des Val Müstair reduziert die Möglichkeiten des Standorts auf die Abdeckung lokaler und bedingt auch regionaler Bedürfnisse. Das Einzugsgebiet im Ausland (Taufers) würde nochmals knapp 1'000 Einwohner aufweisen.

**Bemerkungen:**  
 (Leitungen oberir-  
 disch, unterirdisch,  
 ES, planerische Auf-  
 lagen, Eigentü-  
 merstruktur, Flä-  
 chen von Gemein-  
 de, Kanton etc.)

Das Gebiet ist grösstenteils überbaut, drei weitere Überbauungen sind in Vorbereitung. Am südlichen Westrand ist eine grössere Fläche verfügbar, bei einer zweiten ebenfalls grösseren Fläche ist die Verfügbarkeit in Vorbereitung.

Das Gebiet liegt in Gefahrenzone 2. Am Ostrand grenzt das Gebiet zum Teil an Gefahrenzone 1.

Gemäss Nutzungsplanung der Gemeinde ist die Gewerbezone für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (Baugesetz Art. 26) und liegt in der ES III.

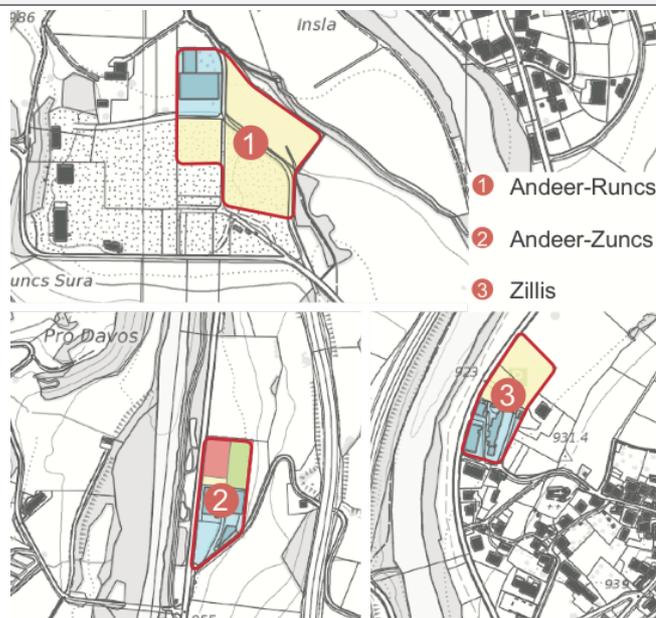
Das Arbeitsgebiet ist im regionalen Richtplan festgelegt.  
 Es besteht keine Folgeplanpflicht.

<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung lokaler und regionaler Bedürfnisse.</p> <p>Im Gebiet befinden sich mehrere Onlinehändler (inkl. Kundendienst und Service/Reparatur) sowie mehrere Firmen aus der Textilbranche, wie auch dem Bau- und Autogewerbe inkl. Tankstelle), ein weltweit tätiger Produktionsbetrieb für Kork-Bodenbeläge</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	<p>Bedeutung Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.</p>
Bedeutung Profil	<p>Abdeckung lokaler und insbesondere auch regionaler Bedürfnisse</p>
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel täglicher Bedarf ist ausgeschlossen</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan: Val Müstair ist ein Gewerbegebiet mit einer sehr geringen Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet. Dennoch konnten sich hier eine Reihe von (über die lokalen Bedürfnisse hinausgehende) Betriebe mit durchaus regionaler Bedeutung ansiedeln. Der Gewerbestandort soll dieses Profil weiter entwickeln. Um die kleinen Orte in ihren Zentren nicht weiter zu schwächen, wird Detailhandel für den täglichen Bedarf ausgeschlossen.</p>
<b>Empfehlungen</b>	<p>Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:</p>
Planung Aktivierung Prozesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der touristischen Bedeutung der Region soll der Standort in seinem Erscheinungsbild bewusst sensibel gestaltet werden.</li> <li>- Auf eine effiziente Flächennutzung ist zu achten und vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten sind wenn möglich zu nutzen.</li> </ul>

**Ausgangslage**

**Lage:** Das Arbeitsgebiet umfasst folgende Teilgebiete:  
**Perimeter**  
**Teilgebiet (TG)**  
**Verfügbarkeit von Flächen**

- TG Andeer-Runcs
- TG Andeer-Zuncs
- TG Zillis



**Erschliessung:**  
 MIV, ÖV, Industrie-  
 gleis  
 Leitungsgebundene  
 Infrastrukturträger

TG Andeer-Runcs

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab den beiden Halbanschlüssen A13 Andeer/ Zillis direkt über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 13).

**ÖV:** Andeer-Runcs ist mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Das Teilgebiet ist keiner Güteklasse zugewiesen.

TG Andeer-Zuncs

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Es besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz Hauptstrasse 13.

**ÖV:** Im Nahbereich Andeer-Zuncs befindet sich eine Bushaltestelle. Das Teilgebiet verfügt ganzjährig über Güteklasse E.

TG Zillis

**MIV:** Die örtliche sowie die überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt ab den beiden Halbanschlüssen A13 Andeer/Zillis über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 13) direkt im Norden, jedoch mit Durchquerung von Wohngebieten im Süden.

**ÖV:** Das Teilgebiet Zillis ist mit dem öffentlichen Verkehr mehrheitlich nicht erschlossen, ein kleiner Bereich im Süden verfügt ganzjährig über Güteklasse F.

Güteklasse E =  
 Basiserschliessung  
 mit Verdichtung  
Güteklasse F =  
 Basiserschliessung

**Industriegleis:** Die Rhätische Bahn fährt nur bis Thusis – das Gebiet verfügt insgesamt über keine Bahnlinien und entsprechend auch keinen Industriegleisanschluss.

*Im Kantonalen Richtplan wird noch folgendes Projekt aufgeführt, welches die Teilgebiete Andeer-Runcs und –Zuncs noch zusätzlich aufwerten würde: Ausbau Halb- zu Vollanschluss A13 Andeer; Variantenstudie 2013 erstellt; Liegt in Zuständigkeit des Bundes, gemäss kantonalem Richtplan steht diesem Anliegen grundsätzlich nichts entgegen.*

<p><b>Wirtschaftlicher Rahmen:</b> Beschäftigte Einzugsgebiet Arbeitskräfte (textlich)</p>	<p>Alle Teilgebiete Beschäftigte am Ort: 319 VZÄ Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 10'400. Es erstreckt sich von Rhäzüns im Norden, bis Alvaschein im Osten, Avers im Süden und Nufenen im Südwesten. Das Einzugsgebiet weist zwar ein durchaus beachtliches Bevölkerungsvolumen auf; ein erheblicher Teil davon ist allerdings im Raum Thuisis und Umgebung konzentriert, wo weitere Arbeitsgebiete vorhanden sind. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist festzustellen, dass sich der Standort Andeer für die Abdeckung lokaler und kleinregionaler Bedürfnisse eignet. TG Zillis Es ist offensichtlich, dass in diesem Umfeld vielmehr Massnahmen zur touristischen Förderung sinnvoll sind, als die Ansiedlung einer regionalen Gewerbezone. Die kleinräumige Entwicklung von bestehenden Betrieben ist zwar durchaus denkbar. Die gewerbliche Entwicklung sollte sich aber vielmehr auf einen engen touristischen Inhalt im regionalen Kontext fokussieren.</p>
<p><b>Bemerkungen:</b> (Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde, Kanton etc.)</p>	<p>TG Andeer-Runcs Das Teilgebiet Runcs südlich von Andeer liegt zwischen einem Kiesabbau und dem Steinbruch. Das Gelände ist relativ flach und infrastrukturmässig grundsätzlich bereits erschlossen. Die unbebauten Flächen sind verfügbar. Das Teilgebiet könnte ggf. langfristig sogar noch in Richtung des heutigen Kieswerks erweitert werden, wenn dieses mit dem Abbau im betroffenen Bereich abgeschlossen hat und Bedarf vorhanden ist. Die im Zonenplan festgesetzte Gewerbe-/ Wohnzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (Baugesetz Art. 21) und liegt in ES III. TG Andeer-Zuncs Das Teilgebiet Runcs ist zur Hälfte überbaut und erschlossen. Die unbebauten, nicht erschlossene Fläche ist verfügbar. Das Teilgebiet grenzt mittelbar an den Hinterrhein (Gefahrenzone 1). Vgl. Zonenplanfestsetzung Andeer-Runcs (s.o.). TG Zillis Der TG Zillis ist knapp zur Hälfte überbaut und erschlossen. Das Besondere an dieser Lage ist jedoch die unmittelbare Nähe zur historisch wertvollen, weltweit einzigartigen Kirche St. Martin. Planerisch wurden bereits Massnahmen getroffen, die Blickfelder zur Kirche freizuhalten. Die unbebaute, heute teils als Parkplatz genutzte Fläche ist verfügbar. Das Teilgebiet grenzt im Osten, getrennt durch die Strasse, an Gefahrenzone 2. Der Zonenplan weist eine Gewerbe-/ Wohnzone aus, die für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt (Baugesetz Art. 22) ist und in ES III liegt. Bei allen Teilgebieten besteht keine Folgeplanpflicht.</p>
<p><b>Profil</b></p>	
<p><b>Heutiges Profil</b></p>	<p>Abdeckung lokaler und kleinregionaler Bedürfnisse.  Auf dem TG Andeer-Runcs befinden sich das Kies- und Betonwerk Andeer und eine Bauunternehmung.  TG Andeer-Zuncs: In der „Gewerbezone Zups“ befinden sich Betriebe aus der Holz-</p>

	<p>industrie, dem Baugewerbe und ein Transportunternehmen.</p> <p>Im TG Zillis befinden sich Firmen im Bereich Alternativenergie und Holzindustrie.</p>
<p><b>Zukünftiges Profil</b> Bedeutung Profil Erläuterungen zur Profilierung</p>	<p>Bedeutung Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum. Abdeckung lokaler und regionaler Bedürfnisse</p> <p>Profil TG Andeer-Runcs und -Zunco  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen</li> </ul> </p> <p>TG Zillis  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dienstleistungen und Gewerbe</li> <li>- Informations- und Dienstleistungszentrum mit tourismusorientierten Nutzungen.</li> </ul> </p> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:  Die Region Viamala betreibt ein Regionalmanagement, welches auch das Arbeitsgebiet Andeer mit den drei Teilgebieten umfasst. Dabei sollen u.a. unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden und die Positionierung und Entwicklung der Standorte in der Region gefördert werden. Die im kantonalen Richtplan vorgeschlagene Profilierung nimmt die regionalen Erkenntnisse auf und vollzieht die bereits in der Region weiter präzisierten Standortprofile stufengerecht.</p>
<p><b>Empfehlungen</b> Planung Aktivierung Prozesse</p>	<p>Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsequente Weiterentwicklung des begonnenen Regionalmanagements und Umsetzung der entwickelten Standortprofile.</li> <li>- Konsequente Entwicklung des Gebiets Zillis unter vorrangiger Berücksichtigung der empfindlichen ortsbaulichen Situation im Umfeld der denkmalgeschützten Kirche.</li> <li>- Entwicklung der beiden Gebiete Andeer-Runcs und –Zunco vor der hohen Visibilität der Gebiete im Hinblick auf die touristische Bedeutung der Region</li> <li>- Anstreben einer möglichst effizienten Flächennutzung z.B. durch effiziente Erschliessungen und gute Einbindung von Erschliessungs- und Lagerflächen.</li> </ul>

## 4.24 Valsot, Plan da Muglin

### Ausgangslage

#### Lage:

Perimeter  
Teilgebiete (TG)  
Verfügbarkeit von  
Flächen



#### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis  
Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

**MIV:** Die überörtliche strassenmässige Erschliessung ist gut und erfolgt auf dem übergeordneten Strassennetz (Hauptstrasse 27, Engadinerstrasse). Die Ausfahrt aus der Kantonsstrasse sowie die lokale strassenmässige Erschliessung genügen aber derzeit nicht den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik.

#### Güteklasse D =

Durchschnittliche Er-  
schliessung

**ÖV:** Das Gebiet ist mit dem ÖV nicht erschlossen.

**Industriegleis:** Das Gebiet verfügt über kein Industriegleis.

#### Wirtschaftlicher Rahmen:

Beschäftigte  
Einzugsgebiet  
Arbeitskräfte  
(textlich)

Beschäftigte am Ort: 362 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 5'594. Es reicht von der Landesgrenze bis Ardez (Südwesten). Das Einzugsgebiet überschneidet sich mit demjenigen von Scuol.

#### Bemerkungen:

(Leitungen oberir-  
disch, unterirdisch,  
ES, planerische Auf-  
lagen, Eigentü-  
merstruktur, Flächen  
von Gemeinde, Kan-  
ton etc.)

Die Genehmigung des Zonenplans 1:1000 „Plan da Muglin“ erfolgt unter der Auflage, dass innerhalb der Gewerbezone „Plan da Muglin“ von der Gemeinde Valsot solange keine Neubauten und grösseren Umbauten bewilligt werden dürfen, bis das Gewerbegebiet über eine den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik genügende Strassenerschliessung verfügt (RB Nr. 357 vom 24.4.2014)

Das Arbeitsgebiet ist im Regionalen Richtplan als Gewerbegebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet.

Für das Gebiet besteht eine Quartierplanpflicht.

Der südöstliche Teil des Gebietes ist noch nicht bebaut. Im Nordwesten ist der Standort locker bebaut, es besteht Verdichtungspotenzial.

<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Insbesondere regionale Bedürfnisse.  Das Gebiet wird von einem Tiefbau- und Transportunternehmen sowie einer Sägerei genutzt.  Wenig koordiniert gewachsener Gewerbestandort mit Verdichtungspotenzial.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	<p>Bedeutung  Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.</p>
Bedeutung	Abdeckung lokaler und regionaler Bedürfnisse
Profil	
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel ist ausgeschlossen</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan:  Der Standort eignet sich vor allem für klassische Gewerbebetriebe, die auch regionale Bedürfnisse abdecken sollen. Aufgrund der peripheren Lage in einer Geländekammer sind auch Betriebe mit Emissionen möglich. Zur Stärkung des Ortszentrums wird Detailhandel ausgeschlossen.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	- Verbesserung der strassenseitigen Erschliessung
Aktivierung	- Aufgrund begrenzter Flächenreserven ist auf eine effiziente Bodennutzung zu achten.
Prozesse	

## 4.25 Zernez „Cul“

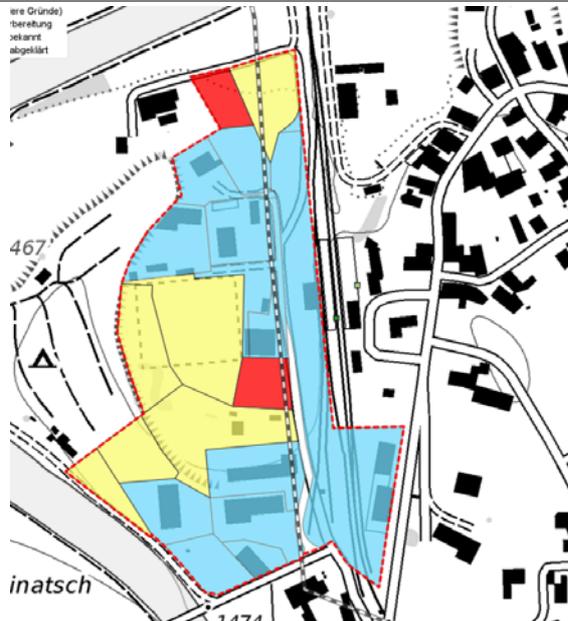
### Ausgangslage

#### Lage:

Perimeter

Teilgebiete (TG)

Verfügbarkeit von  
Flächen



#### Erschliessung:

MIV, ÖV, Industrie-  
gleis

Leitungsgebundene  
Infrastrukturträger

#### Güteklasse D =

Durchschnittliche  
Erschliessung

#### Güteklasse F =

Basiserschliessung

**MIV:** Die örtliche und überörtliche strassenmässige Erschliessung kann als mittel eingestuft werden. Die Zufahrt erfolgt über das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse 27, Engadinerstrasse) mit Durchquerung eines Wohngebiets.

**ÖV:** Das Arbeitsgebiet liegt vollumfänglich im Einzugsgebiet (600m) einer Bahnhaltstelle (RhB). Im Nahbereich befindet sich eine Bushaltstelle. In der Hauptsaison weist das Gebiet Güteklasse D auf, in der Nebensaison nur F.

**Industriegleis:** Die südlichen Flächen, westlich der Gleise, verfügen teilweise über einen Industriegleisanschluss (RhB).

#### Wirtschaftlicher

#### Rahmen:

Beschäftigte

Einzugsgebiet

Arbeitskräfte

(textlich)

Beschäftigte am Ort: 498 VZÄ

Im Einzugsgebiet beträgt die Wohnbevölkerung 4'130. Es reicht von Ardez bis Madulain, ist eher kleinteilig strukturiert und weist keine grösseren Orte auf. Im Osten überschneidet es sich mit dem Einzugsgebiet von Scoul und im Westen mit Samedan.

Zernez weist zwar nur ein geringes Bevölkerungsvolumen auf, hat jedoch eine vergleichsweise bessere Verkehrslage als alle anderen Standorte im Unterengadin.

Das Gebiet ist aus wirtschaftlicher Sicht für Gewerbe mit lokaler Ausrichtung geeignet; unter best. Voraussetzungen auch für einfache publikumsorientierte Einrichtungen.

#### Bemerkungen:

(Leitungen oberirdisch, unterirdisch, ES, planerische Auflagen, Eigentümerstruktur, Flächen von Gemeinde,

Zwei der fünf unbebauten Areale sind verfügbar (westlich und zentral gelegenes in Gemeindeeigentum) bei zwei weiteren ist die Verfügbarkeit in Vorbereitung (in nördlicher Ecke in Privatbesitz).

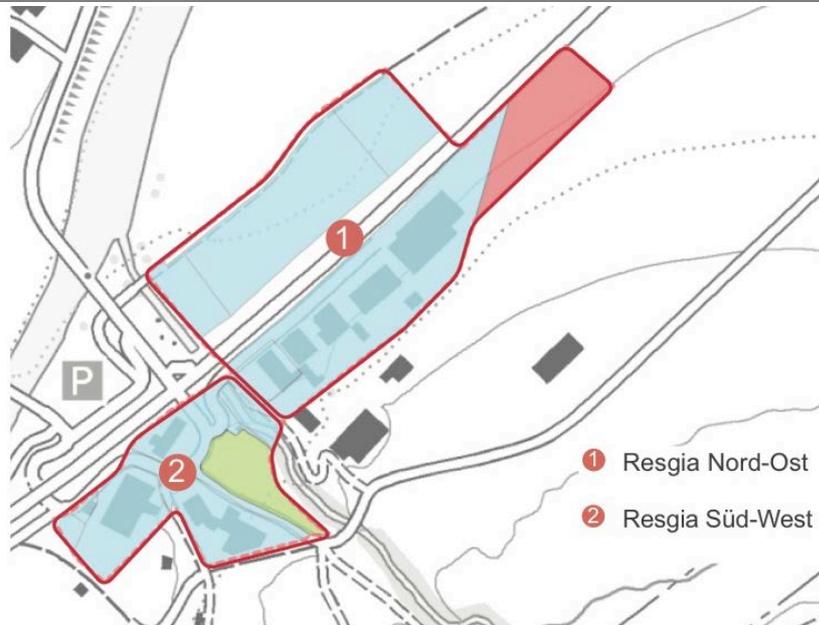
Südwestlich grenzt der Standort an den Inn und entsprechend an die Gefahrenzone 1 und zusätzlich teils an eine Natur-/Landschaftsschutzzone.

Kanton etc.)	<p>Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt und liegt in ES III.</p> <p>Das Baugesetz enthält zwei spezifische Regelungen: In der Gewerbezone Cul dürfen keine kommerziellen Unterkünfte, Wohnheime und Bauten für Hunde eingerichtet oder gebaut werden (Art. 22). Der Arealplan Cul bezweckt die Gewährleistung einer zweckmässigen und abgestimmten Entwicklung des Areals; Zielsetzung: Schaffung geeigneter Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (Art. 46<sup>bis</sup>).</p> <p>Das Gebiet ist im Regionalen Richtplan als Arbeitsgebiet aufgeführt. Es besteht teilweise eine Folgeplanpflicht.</p>
<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	<p>Abdeckung von lokalen und teilweise auch regionalen Bedürfnisse.</p> <p>Das Gebiet ist locker überbaut und weist eine flächenextensive, heterogene Nutzungsstruktur auf mit Firmen aus Baugewerbe, Autohandel, Energieversorgung, Werkhof Cul / Fernheizung und der Forstverwaltung. Das Gebiet wird v.a. im südlichen Teil für Umschlag, Lager genutzt.</p>
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung
Bedeutung	Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum.
Profil	Abdeckung lokaler und regionaler Bedürfnisse
Erläuterungen zur Profilierung	<p>Profil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbestandort</li> <li>- Detailhandel täglicher Bedarf ist westlich der Gleise ausgeschlossen</li> </ul> <p>Erläuterungen zum Profil im Kantonalen Richtplan: Zernez verfügt über einen gut situierten Gewerbestandort, der als solcher konsequent weiter entwickelt werden soll. Daher wird Detailhandel für den täglichen Bedarf ausgeschlossen.</p>
<b>Empfehlungen</b>	Zuhanden von Region und Gemeinde wird empfohlen:
Planung	- Aufgrund der touristischen Bedeutung der Region soll das Gebiet in seinem Erscheinungsbild bewusst sensibel gestaltet werden.
Aktivierung	- Auf eine effiziente Flächennutzung ist zu achten, vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten sind wenn möglich zu nutzen.
Prozesse	

**Ausgangslage**

**Lage:**

Perimeter  
 Teilgebiete (TG):  
 TG Resgia Nord-Ost  
 TG Resgia Süd-West  
 Verfügbarkeit von  
 Flächen



**Erschliessung:**

MIV, ÖV, Industrie-  
 gleis  
 Leitungsgebundene  
 Infrastrukturträger

Keine Güteklasse

*MIV:* Die Teilgebiete sind direkt an die Kantonsstrasse angebunden. Es besteht Abstimmungsbedarf im Hinblick auf einen geplanten Kreisell, um die Zufahrt nach Zuoz aber auch zum Gewerbegebiet zu verbessern.

*ÖV:* Die Teilgebiete sind keiner ÖV-Güteklasse zugeordnet. Der nächste Bahnhof befindet sich in Richtung Ortszentrum, in ca. 500 m Fussdistanz.

*Industriegleis:* Ein Anschluss besteht nicht.

**Wirtschaftlicher  
 Rahmen:**

Beschäftigte  
 Einzugsgebiet  
 Arbeitskräfte  
 (textlich)

Beschäftigte am Ort: 813 VZÄ

Die Wohnbevölkerung beträgt vor Ort 1'250 und im Einzugsgebiet 15'940. Aus wirtschaftlicher Sicht ist Zuoz eher ein Ausweichstandort für Standorte mit besseren Qualitätsmerkmalen.

**Bemerkungen:**

(Leitungen oberir-  
 disch, unterirdisch,  
 ES, planerische Auf-  
 lagen, Eigentü-  
 merstruktur, Flä-  
 chen von Gemeinde,  
 Kanton etc.)

Die Gewerbegebiete liegen gegenüber einem bereits bestehenden Gewerbebestandort, welcher beide über den gleichen Anschluss an die Kantonsstrasse anbindet.

Die Bereiche der beiden Teilgebiete südlich der Kantonsstrasse sind bereits als Gewerbegebiet eingezont. Der nördliche Teil befindet sich noch in der Landwirtschaftszone.

Im Norden grenzt eine Gefahrenzone 1 und 2 an. Zudem befindet sich der gesamte Standort im Gewässerschutzbereich Au.

Im südlichen Bereich ist ein Ablagerungsstandort (Abfallablagerung) im Kataster belasteter Standorte eingetragen.

Im Süden grenzt der Perimeter an eine Winterssportzone und eine Zone für landwirtschaftliche Hochbauten.

<b>Profil</b>	
<b>Heutiges Profil</b>	Der nördliche Bereich ist landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich im Süden ist teilgenutzt durch Gewerbe (Landmaschinen, Baubedarf, Sanitär, Café etc.)
<b>Zukünftiges Profil</b>	Bedeutung Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum
Bedeutung	Abdeckung insbesondere auch regionaler Bedürfnisse
Profil	
Erläuterungen zur Profilierung	Profil TG Resgia Nord-Ost <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet</li> <li>- publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig</li> </ul> TG Resgia Süd-West <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe, publikumsorientierte touristische Nutzungen</li> <li>- Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig.</li> </ul>
<b>Empfehlungen</b>	Die im regionalem Richtplan bereits vorgeschlagenen Vorgehensweisen werden aufgenommen und ergänzt:
Planung	
Aktivierung	- Arealplanverfahren mit dem Ziel einer verdichteten Bebauung und einer optimierten Erschliessung für den nördlichen Bereich
Prozesse	- Verankerung in der Nutzungsplanung der Gemeinde

## 5 Empfehlungen

### 5.1 Empfehlungen für die planerische Umsetzung

Die Profilierung sowie die Wirtschaftsstudie und die Unternehmensbefragung haben gezeigt, dass eine Kombination von raumplanerischen Massnahmen im Sinne von Fördermassnahmen und Anreizen erforderlich ist. Alleinige Einschränkungen durch die Raumplanung wirken eher bedrohlich und erscheinen in Anbetracht der Notwendigkeit neue Arbeitsplätze zu schaffen hinderlich. Daher werden nachfolgende Empfehlungen für die Einbettung der raumplanerischen Massnahmen in ein Geflecht weiterer Ideen und Massnahmen vorgeschlagen:

- Neben Neuansiedlungen muss auch die Bestandspflege vorrangiges Ziel sein. Massnahmen wie die Verbesserung von gezielt auf die Bedürfnisse abgestimmten Ausbildungsmöglichkeiten sind zu prüfen. Hierzu zählt u.a. auch die Überprüfung der angebotenen Ausbildungen in Berufs- und Hochschulen grundsätzlich und bezüglich Inhalt (z.B. angebotene Fächer), wie auch deren Nähe zu den Bedürfnissen der Firmen.
- Bereitstellen von bezahlbarem und ebenfalls auf die Bedürfnisse abgestimmtem Wohnraum, von Freizeit- sowie Betreuungsangeboten und von qualifizierten (Teilzeit-) Arbeitsplätzen für Lebenspartner.
- Vorhandene und erschlossene Flächen sind prioritär zu nutzen. Bei einer Neuerschliessung ist einerseits der Bedarf auszuweisen wie auch frühzeitige und realistische Abschätzung von Aufwand und Ertrag für Infrastrukturen oder auch Bodensanierungen, Gefahrenabwendungen, Bodenverbesserung etc. zu erstellen. Hierdurch können die Flächen effizient genutzt werden und insbesondere unnötige Kosten vermieden werden.
- Es besteht ein unübersehbarer Trend zur Anmietung von zusätzlichen Geschäftsflächen. Auf die Profilierung ausgerichtete Gewerbeparks können hier die entsprechende Nachfrage strategiekonform absorbieren.
- Die Attraktivität von Gebieten bestimmt nicht alleinig die Nähe zu den Metropolräumen oder die Lage im Rheintal. Wichtig ist auch die „Innovationskraft“, die ein bestehendes Gebiet ausstrahlt, z.B. durch seine aktive Bewirtschaftung (erkennbar in neuen und attraktiven Firmen), durch einen positiven Gesamteindruck des Gebiets (Bauten, öffentliche Räume) und seine Belebtheit.
- Ein zentraler Aspekt für gelungene Ansiedlungen ist das Zusammenspiel von Behörden und privaten Akteuren bereits in der Vermittlung von Bauland und Immobilien.
- Die Bewirtschaftung von grösseren Arbeitsgebieten wird immer wichtiger. Hier gilt es die Bedürfnisse der Unternehmen zu kennen, um frühzeitig die richtigen Massnahmen zu ergreifen z.B. durch Bereitstellung von Erweiterungsflächen, Unterstützung bei der Suche von Wohnraum für Mitarbeitende und dem Bereitstellen attraktiver Verpflegungs- und Freizeitmöglichkeiten z.B. über Mittag. Bei grösseren und bedeutenden Standorten kann ein professionelles Gebietsmanagement eingesetzt werden, welches den Standort in seiner Entwicklung gezielt fördert.
- Auch das Zusammenspiel zwischen den Unternehmen ist wichtig. In grösseren Gebieten sollte die Vernetzung aktiv über Grundeigentümervereinigungen gefördert werden. Kleinere Gebiete können auch themenspezifisch regional oder überregional miteinander vernetzt werden.

Wird dieses Bündel von Zusatzmassnahmen gemeinsam mit raumplanerischen Massnahmen angewendet (bewusst nicht nebeneinander), kann das Verständnis für die Notwendigkeit von Einschränkungen erhöht werden. Lösungen finden sich zumeist nicht nur im Arbeitsgebiet selbst sondern müssen ggf. auch anderenorts gesucht werden.

## 5.2 Empfehlungen für die Begleitung des weiteren Prozesses

Nachfolgend werden zusammenfassend Hilfestellungen für Kanton und Gemeinden formuliert, die die Wirksamkeit und Umsetzung der angestrebten Profilierung verbessern:

- **Einkaufen zurück ins Zentrum:** Aktive Zentrumsentwicklung, um Raum auch für moderne Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen und die weitere Auslagerung von Detailhandel für den täglichen Bedarf zu minimieren. Hier wird empfohlen, eng mit Eigentümern zusammen Konzepte zu entwickeln, um geeignete Standorte zu ermitteln und diese dann Detaillisten anzubieten. Die Ortskerne müssen gezielt in diese Richtung überprüft werden und mit Hemmnissen muss zumindest punktuell flexibel umgegangen werden (z.B. Denkmalpflege – umfassender Schutz).
- **Lagen optimal bespielen:** Umsiedlungen von gebietsfremden Nutzungen aktiv fördern z.B. neue Standorte entsprechend vorbereiten, wenn Erweiterungsflächen benötigt werden. Zudem kann beratend unterstützt werden um ggf. flächenintensive Lagerungen zu optimieren.
- **Mietobjekte für Gewerbe aktiv fördern:** Mit Banken aktiv Modelle entwickeln, um etappierbare Gewerbeparks zu erstellen, und Nachfrager entsprechend einbeziehen, um diese auch optimal auf deren Bedürfnisse auszurichten.
- **Gemeindeüberschreitend arbeiten:** Um insbesondere Standorte im ländlichen und touristischen Raum zu stärken und eine Schwerpunktsetzung zu ermöglichen, die Standorte nicht separat sondern gemeindeübergreifend, innerhalb der gesamten Region entwickeln. Bestehende Beispiele in der Schweiz und Graubünden z.B. im Val Schons (Adeer-Zillis), hierfür auswerten und weiterentwickeln.
- **Mischnutzungen mit Profil:** An Standorten, bei denen der Detailhandel im Bereich täglicher Bedarf ausgeschlossen ist, kann eine Mischnutzung mit angesiedelt werden. Diese kann auch ein Cluster mit Verkauf enthalten, der dann wenn möglich gruppiert und übergreifend gestaltet werden sollte. Hierfür ist eine Begleitung seitens der Gemeinden erforderlich.
- **Positivplanung Detailhandel:** Der Detailhandel befindet sich derzeit in einem Umstrukturierungsprozess. Bestehende nicht mehr zeitgemässe und in schlechten Lagen befindliche Läden sterben und es braucht entsprechend neue Läden. Um diesen Wandel raumplanerisch zu begleiten, gilt es ein adäquates Angebot in den richtigen Lagen vorzubereiten, so sind insbesondere an den zentrumsnahen Lagen frühzeitig mögliche Standorte zu evaluieren und nötigenfalls aufzubereiten. Dies insbesondere dann, wenn die notwendige Kaufkraft in der Region vorhanden ist und gestärkt werden soll. Ein wesentlicher Faktor hierbei stellt die Bereitstellung der notwendigen Parkierung dar. Weitere Fragen die sich in diesem Kontext stellen sind die vielen neuen Mischkonzepte z.B. Detailhandel in Tankstellenshops etc.
- **Gestaltung und Effizient:**  
**Einbettung in die Landschaft:** Graubünden ist auch ein Aushängeschild für den Schweizer Tourismus. Industrie- und Gewerbegebiete sind daher sensibel in die umgebende Landschaft einzubetten z.B. durch entsprechend Gehölzriegel und –gruppen, die Wahl der Baumaterialien und die Beschränkung der Versiegelungen auf die benötigten Flächen. Bei der Pflanzenwahl und -anordnung ist auf standorttypische Pflanzen zu achten und ökologische Kriterien sind zu berücksichtigen. An besonders sensiblen Standorten ist auf grossflächige, offene Lagerplätze soweit als möglich zu verzichten. Bei Neubauten sind kompakte Bauten ggf. für mehrere Nutzer gemeinsam in abgestimmter Ausgestaltung zu erstellen, so dass Synergien in der Nutzung von Erschliessungs- und Parkierungsflächen entstehen. Kantonal bedeutende Gebiete können sich auch durch eine einheitliche Konzeption von öffentlichen Räumen, Ordnung der Parkierung und Ergänzung durch Strassenbäume sowie einer einheitlichen Beschilderung positionieren.  
Entsprechende Vorgaben, die beispielsweise mit einem Landschaftsarchitekten auf die lokalen Besonderheiten abgestimmt sind, sollten in die Bauordnung der Gemeinden aufgenommen werden, so dass diese eigentümergebundene Wirkung entfalten.

## A. Anhang

### 1. Objektliste Kantonaler Richtplan

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Koordinationsstand	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Albula	20.SW.01	nein	Albula, TG Surava	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig - Tourismusorientierte Nutzung im Zusammenhang mit RhB-Albulalinie	Ländlicher Raum
		nein	Albula, TG Tiefencastel		Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	
Bernina	21.SW.01	nein	Poschiavo, TG 1 bis 3	Festsetzung	Gewerbe - TG3 Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
EBVM	22.SW.01	ja	Scuol	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
EBVM	22.SW.02	ja	Zernez, Cul	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs westlich der Geleise ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
EBVM	22.SW.03	ja	Val Müstair	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
EBVM	22.SW.04	ja	Valsot, Plan da Muglin	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Imboden	23.SW.01	ja	Domat / Ems, TG Ems Chemie	Festsetzung	Industrie	Urbaner Raum, strategische Bedeutung
		ja	Domat / Ems, TG Vial		Industrie - strategische Ansiedlungen von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung oder hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken	

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Koordinations-	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SW.01	ja	Landquart – Zizers, TG Tardis-West und TG Landquart Industrie- Süd	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Zulässigkeit von Detailhandel prüfen - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	Urbaner Raum, strategische Bedeutung
		ja	Landquart – Zizers, TG Tardis-Ost		Gewerbe, Industrie - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	
		ja	Landquart – Zizers, TG Landquart Industrie-		Gewerbe, Industrie	
		ja	Landquart – Zizers, TG Landquart Fabriken		Dienstleistung, Gewerbe, Industrie - Wohnen in untergeordnetem Mass zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	
Landquart	24.SW.02	ja	Untervaz– Trimmis–Zizers, TG Trimmis/Zizers	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Urbaner Raum
		ja	Untervaz– Trimmis–Zizers, TG Untervaz		Industrie - Kleinbetriebe sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig - geeignet für stark emittierende Betriebe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Koordinations-	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SW.03	ja	Maienfeld, Anschluss Maienfeld	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken	Urbaner Raum
Maloja	25.SW.01	ja	Samedan, Chod-Punt	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen gestützt auf Entwicklungskonzept gemäss den Festlegungen des regionalen Richtplans - Wohnen ist nicht zulässig	Urbaner Raum
Maloja	25.SW.02	ja	Bregaglia, Crot	Festsetzung	Gewerbe - Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Maloja	25.SW.03	ja	Sils i.E., Föglias	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Suburbaner Raum
Maloja	25.SW.04	ja	Zuoz, TG Resgia Nord-Ost	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	Suburbaner Raum
		ja	Zuoz, TG Resgia Süd-West		Gewerbe, publikumsorientierte touristische Nutzungen - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
Moesa	26.SW.01	nein	San Vittore, Zona lavorativa	Festsetzung	Industrie - Ansiedlung von grossen Betrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig	Suburbaner Raum

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Koordinations-	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Plessur	27.SW.01	ja	Chur, TG Grossbruggen	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	Urbaner Raum
		ja	Chur, TG Kleinbruggen		Gewerbe, Industrie - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	
		ja	Chur, TG Rossboden		Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig - Reserveflächen für grosse Gewerbe- oder Industriebetriebe mit hoher Anzahl von Arbeitsplätzen pro Fläche sichern	
Prättigau/ Davos	28.SW.01	ja	Grüsch-Seewis, TG Grüsch TG Seewis	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für Betriebe mit hoher Wertschöpfung - Detailhandel ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	Suburbaner Raum
Prättigau/ Davos	28.SW.02	ja	Schiers, TG Ascherapark	Festsetzung	Gewerbe, Industrie	Suburbaner Raum
		ja	Schiers, TG südlich Bahnlinie		Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	
Prättigau/ Davos	28.SW.03	ja	Fideris	Festsetzung	Industrie, Gewerbe - geeignet für stark emittierende Betriebe - Detailhandel ist nicht zulässig (ausser in dem dafür vorgesehenen Bau-feld)	Ländlicher Raum
Prättigau/ Davos	28.SW.04	ja	Davos, Frauenkirch	Zwischenergebnis	Gewerbe - geeignet für stark emittierende Betriebe - publikumsorientierte Nutzungen und Detailhandel sind nicht zulässig	Urbaner Raum

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Koordinationsstand	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Surselva	29.SW.01	ja	Illanz–Schluein, TG Schluein	Festsetzung	Gewerbe Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Suburbaner Raum
		ja	Illanz–Schluein, TG Illanz Nord-West		Gewerbe, Dienstleistungen Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
		ja	Illanz–Schluein, TG Illanz Süd-West		Gewerbe, Industrie Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	
		nein	Illanz–Schluein, TG Rueun		Gewerbe, Industrie Detailhandel ist nicht zulässig	
Surselva	29.SW.03	nein	Trun	Festsetzung	Gewerbe Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
Surselva	29.SW.04	nein	Disentis, TG Raveras (unterhalb des Bahnhofs)	Festsetzung	Gewerbe Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
		nein	Disentis, TG Pignola		Gewerbe publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig	
Viamala	30.SW.01	ja	Cazis, Realta	Festsetzung	Gewerbe, Industrie geeignet für stark emittierende Betriebe und flächenintensive Nutzungen Detailhandel ist nicht zulässig	Suburbaner Raum
Viamala	30.SW.02	ja	Thusis, Cazner Wiesen – Löser	Festsetzung	Gewerbe Zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelsschwerpunkt und sofern dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird.	Suburbaner Raum
Viamala	30.SW.03	ja	Andeer-Zillis, TG Andeer-Runcs TG Zuncs	Festsetzung	Gewerbe Detailhandel ist nicht zulässig	Ländlicher Raum
		ja	Andeer-Zillis, TG Zillis		Dienstleistungen, Gewerbe Informations- und Dienstleistungszentrum mit tourismusorientierten Nutzungen	

