

Kanton Graubünden

Region Prättigau

---

## Regionaler Richtplan

### Arbeitsplatzgebiete

Richtplantext

Von der Delegiertenversammlung des Regionalverbandes Pro Prättigau beschlos-  
sen am: 10. November 2005

Der Präsident:

*M. Merz*

Der Geschäftsführer:

*H. P. ...*

Von der Regierung genehmigt am: 02. MAI 2006 (Protokoll Nr. 489)

Der Regierungspräsident:

*W. ...*

Der Kanzleidirektor:

*...*



Datum: 5. Dezember 2005  
Objekt: 14010



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Aufbau und Gliederung	2
1.2	Planungsprotokoll	2
	1.2.1 Organisation	2
	1.2.2 Planungsablauf	2
1.3	Einwendungen Entwurf	3
	1.3.1 Übersicht	3
	1.3.2 Gemeinde Luzein	3
	1.3.3 Gemeinde Schiers	4
	1.3.4 Handels- und Gewerbeverein Jenaz und Umgebung	4
1.4	Öffentliche Auflage	4
1.5	Referendumsfrist	4
2.	Arbeitsplatzgebiete	5
3.	Richtplankarte 1:50'000	9
4.	Grundlagen	10
4.1	Umfrage in den Gemeinden:	10
4.2	Beurteilung Arbeitsplatzgebiete:	10

### Anhang:

- Anhang: - Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung (Bewertungsmatrix)
- Arbeitsplatzgebiete Planbeilage 1:5'000



## 1. Einleitung

### 1.1 Aufbau und Gliederung

Der regionale Richtplan Arbeitsplatzgebiete umfasst:

- Richtplantext mit Erläuterungen (Beschlussinhalte sind mit einem Raster hinterlegt)
- Richtplankarte 1:50'000

Inhalt dieses Richtplans bildet der Teilbereich:

- Arbeitsplatzgebiete

Der Richtplantext gliedert sich in:

- A. Ausgangslage
- B. Leitüberlegungen
- C. Vorgehen
- D. Weitere Informationen
- E. Objekte

### 1.2 Planungsprotokoll

#### 1.2.1 Organisation

Der Ausschuss regionale Richtplanung Prättigau hat zusammen mit der STW AG für Raumplanung den regionalen Richtplan entworfen. Mitglieder des Ausschusses sind Angelo Rizzi (Präsident, Luzein), Johannes Berry (Luzein), Andreas Flury (Seewis), bis 31.12.2004, Hans-Ulrich Gansner (Fanas), ab 1.1.2005, Urs Hardegger (Seewis), ab 1.1.2005, Ruedi Hübscher (Klosters) und Andreas Heinz (Valzeina), bis 31.12.2004. Als Aktuar wirkte M. Fischer, Geschäftsführer des Regionalverbandes Pro Prättigau, mit.

Für den Beschluss des regionalen Richtplans ist die Delegiertenversammlung des Regionalverbandes Pro Prättigau zuständig.

#### 1.2.2 Planungsablauf

Februar 2004

Der Verbandsvorstand Pro Prättigau beschliesst am 18. Februar 2004, einen Regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete zu erarbeiten. Das Vorgehen wird festgelegt und die Kosten geschätzt. Der Regionalverband Pro Prättigau schliesst mit dem Amt für Raumplanung eine Leistungsvereinbarung ab.

März / April 2004

Die Geschäftsstelle Pro Prättigau führt eine Umfrage bei den Gemeinden (Seewis bis Küblis) über ihre Arbeitsplatzstandorte durch.

Juni / Juli 2004

Der regionale Richtplan Arbeitsplatzgebiete wird entworfen und durch den Ausschuss geprüft.

20. August 2004

Der Ausschuss Regionale Richtplanung Prättigau verabschiedet den Richtplanentwurf Arbeitsplatzgebiete zur Vernehmlassung bei den Gemeinden und den interessierten Kreisen sowie bei den ständigen Kommissionen des Regionalverbandes (Ziff. 1.4 und 1.5 Organisationsstatut zur Durchführung der regionalen Richtplanung).



26. August 2004

Der Richtplanentwurf wird dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht.

16. Dezember 2004

Die Kommission nimmt von den Stellungnahmen der Gemeinden und interessierten Kreisen Kenntnis. Es sind keine substantiellen Einwendungen eingegangen (vgl. Ziff. 1.3).

8. Februar 2005

Das Amt für Raumplanung nimmt zum Richtplanentwurf Stellung (Vorprüfungsbericht vom 27. Januar 2005).

14. Februar 2005

Die Kommission Regionale Richtplanung der Pro Prättigau (früher Ausschuss Regionale Richtplanung) nimmt vom Vorprüfungsbericht des ARP Kenntnis, klärt hängige Fragen und beauftragt den Planer mit der Bereinigung.

21. März 2005

Die Kommission Regionale Richtplanung verabschiedet den regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete.

25. April bis 24. Mai 2005

Öffentliche Auflage des Richtplanes gemäss Ziff. 1.6 des «Organisationsstatut zur Durchführung der regionalen Richtplanung». Auflageorte: Küblis und Schiers.

20. Juli 2005

Der Vorstand verabschiedet den Richtplan z. Hd. der Delegiertenversammlung.

10. November 2005

Die Delegiertenversammlung stimmt dem Richtplan Arbeitsplatzgebiete zu.

11. November 2005 bis 9. Januar 2006

Der Beschluss der Delegiertenversammlung unterliegt dem fakultativen Referendum.

## 1.3 Einwendungen Entwurf

### 1.3.1 Übersicht

Zum Entwurf des regionalen Richtplanes Arbeitsplatzgebiete äusseren sich acht Gemeinden sowie der Handels- und Gewerbeverein Jenaz und Umgebung. Sechs Gemeinden stimmen dem Richtplanentwurf zu oder haben keine Einwendungen.

### 1.3.2 Gemeinde Luzein

Die Gemeinde Luzein bedauert, dass die untersuchten Standorte, denen keine regionale Bedeutung zukommt, nicht als Information bzw. Hinweis in die Richtplankarte aufgenommen werden. Aus Sicht des Amtes für Raumplanung steht einer entsprechenden Ergänzung der Richtplankarte nichts im Wege (vgl. VP-Bericht 27. Januar 2005, Ziff. 2.3).

Die untersuchten Standorte von lokaler Bedeutung werden gemäss Beschluss der Kommission vom 14. Februar 2005 als Information (Hinweis) in die Richtplankarte aufgenommen.



### 1.3.3 Gemeinde Schiers

Die Gemeinde Schiers weist darauf hin, dass für das Arbeitsplatzgebiet «Underm Bahnhof» eine zweite Zufahrt ohne Tonnagebeschränkung besteht.

### 1.3.4 Handels- und Gewerbeverein Jenaz und Umgebung

Eine spätere Erweiterung des lokalen Standortes «Garola» darf durch den regionalen Richtplan nicht verhindert werden.

Der Standort «Garola» ist erst zu einem kleinen Teil baulich genutzt. Die Erweiterung einer lokalen Gewerbezone ist aber weiterhin möglich, sofern der Bedarf ausgewiesen ist und die entsprechenden Voraussetzungen in der Nutzungsplanung geschaffen werden können.

## 1.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen beim Regionalverband Pro Prättigau keine Anträge und Einwände ein.

## 1.5 Referendumsfrist

Die Referendumsfrist von 60 Tagen wird nicht genutzt. Der Beschluss der Delegiertenversammlung vom 10. November 2005 ist somit rechtsgültig und der Richtplan kann der Regierung zur Genehmigung eingereicht werden.



## 2. Arbeitsplatzgebiete

### A Ausgangslage

Im kantonalen Richtplan RIP 2000 ist – in Absprache mit der Region – das untere Prättigau (Talboden bis Küblis) als ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet festgelegt. Mit dem vorliegenden regionalen Richtplan wird diese Festlegung auf regionaler Ebene konkretisiert.

Aktueller Anlass ist eine geplante Erweiterung der Gewerbezone in Gräsch zur Abdeckung des Flächenbedarfs von aus der Innozet Gräsch hervorgehenden Betrieben. Mit dem regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete wird eine Positionierung des Prättigaus vorgenommen und eine gesamträumliche Koordination sichergestellt.

Die Region hat aufgrund einer Umfrage bei den betroffenen Gemeinden insgesamt 12 Arbeitsplatzgebiete in 7 Gemeinden untersucht und beurteilt. Arbeitsplatzgebiete unter 0.5 ha wurden nicht geprüft, da sie sich allein schon aufgrund der Grösse nicht als regionale Arbeitsplatzgebiete eignen. Aufgrund der unter B beschriebenen Leitüberlegungen haben drei Standorte mindestens regionale Bedeutung. Dies bedeutet aber nicht, dass die restlichen neun Arbeitsplatzstandorte für die gewerblich-industrielle Nutzung nicht geeignet sind, sondern dass sie in erster Linie aufgrund ihrer Grösse, Erschliessung und Erreichbarkeit kommunale Funktion übernehmen. Diese Standorte werden zur Information (Hinweis) in die Richtplan-karte aufgenommen.

Alle Arbeitsplatzgebiete wurden verbal beschrieben hinsichtlich ihrer heutigen Situation und ihres Potentials. Der Ausschuss bewertete anschliessend zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro die einzelnen Standorte mittels einer Matrix. Die Bewertung teilt sich auf in:

- die Erschliessungsqualität des Gebiets (max. 8 Pkt.)
- die Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehrsmittel (max. 7 Pkt.)
- die Gebietsgrösse und dessen Erweiterungspotenzial (max. 14 Pkt.)
- die Bodenverfügbarkeit (max. 4 Pkt.)
- weitere Kriterien: Fruchtfolgefläche betroffen, angrenzendes Wohngebiet, Nähe zum Autobahnanschluss Landquart (max. 5 Pkt.)

Die Aufteilung der Punktzahl korrespondiert mit der angenommenen Gewichtung. Die Bewertung erfolgte unabhängig voneinander durch die Mitglieder des Ausschusses und durch das Planungsbüro. Dabei konnte eine gute Übereinstimmung bei der Punktvergabe festgestellt werden. Flächen in öffentlichem Grundbesitz wurden als verfügbar bewertet, dies im Gegensatz zu Flächen in Privatbesitz.

Da alle untersuchten Standorte im Bereich der Grundwasserschutzzone A liegen und einen geeigneten Baugrund/Topografie aufweisen, werden diese beiden Kriterien in der Matrix nicht aufgeführt.



## B Leitüberlegungen

Die Region stellt die Koordination zur Umsetzung gemäss den Leitüberlegungen sicher und unterstützt eine überkommunal abgestimmte Standortförderung in den Gebieten von regionaler Bedeutung.

Welche Bedeutung ein Arbeitsplatzgebiet hat, hängt vor allem von der Grösse und der Erschliessungsqualität ab. Wichtige Kriterien sind aber auch eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Erweiterungsmöglichkeiten, die Verfügbarkeit des Bodens und die Topografie.

## C Vorgehen

**Auftrag:** Die Gemeinden erschliessen die Arbeitsplatzgebiete gemäss ihrer Bedeutung. Bei regionalen Standorten setzen sie sich für eine verbesserte Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ein, sichern die Erweiterungsmöglichkeiten und regeln die Verfügbarkeit des Bodens.

**Verantwortlich:** Gemeinden, Träger des öffentlichen Verkehrs

**Verfahren:** Nutzungsplanung

## D Weitere Informationen

Die drei unter E aufgeführten regionalen Standorte sind bezüglich Lärm unproblematisch. Wohngebiete sind durch Zufahrten nicht betroffen.

## E Objekte von regionaler Bedeutung

### Fideris

Koordinationsstand: Festsetzung

#### Beschrieb:

- bestehende Industriezone (Sand, Rauber) im Umfang von knapp 12 ha mit Erweiterungsmöglichkeit im östlich angrenzenden Gebiet (Au/Schanänn). Die bestehende Industriezone wird zurzeit nicht genutzt (Industriebrache).

#### Verkehrslage:

- gut erschlossen
- liegt direkt an der Prättigauerstrasse
- gute Erreichbarkeit mit öV: RhB-Station Fideris und Busanschluss in umliegende Dörfer
- Industriegleisanschluss über die Prättigauerstrasse kaum möglich
- Erschliessung des Erweiterungsgebiets Schanänn von der kantonalen Verbindungsstrasse aus möglich.



## Potenzial:

- bestehende Zone (Areal ehemalige Spanplattenfabrik) mit grösseren Reserven
- gute Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten (Schänn) im Umfang von ca. 4.5 ha
- Baulandreserven und Erweiterungsgebiet grösserenteils in Privatbesitz.

## offene/bereinigte Konfliktpunkte betr. Erweiterungsgebiet:

- liegt im Grundwasserschutzbereich A
- bei einer Erweiterung charakteristische Terrassenlandschaft erhalten
- es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen
- grenzt nicht an Wohngebiete
- flacher bis hügeliger Baugrund, geologisch unproblematisch
- grenzt nicht direkt an Wald.

**Grüsch**

Koordinationsstand: Festsetzung

## Beschrieb:

- bestehende Gewerbezone im Umfang von über 8 ha und nordwestlich angrenzendes Erweiterungsgebiet Ifang/Salätschis.

## Verkehrslage:

- gut erschlossen
- liegt direkt an der Prättigauerstrasse
- gute Erreichbarkeit mit öV: in der Nähe der RhB-Station Grüsch und Busverbindung in umliegende Dörfer
- Industriegleisanschluss nicht möglich.

## Potenzial:

- bestehende Gewerbezone (Areal Trumpf und Innozet) mit erheblichen Baulandreserven, die für die bestehenden Betriebe reserviert sind
- gute Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordwesten (Ifang/Salätschis)
- Baulandreserven und Erweiterungsgebiet grösserenteils in Privatbesitz
- Ansatz von „Cluster“-Bildung.

## offene/bereinigte Konfliktpunkte betr. Erweiterungsgebiet:

- liegt im Grundwasserschutzbereich A
- Erweiterungsgebiet Ifang/Salätschis tangiert kleinere Waldflächen (Kompensationsmassnahmen nach NHG im Rahmen der OP-Revision vorgesehen)



- Erschliessung Erweiterungsgebiet noch offen, wird im Rahmen der Nutzungsplanung (GEP) festgelegt
- grenzt teilweise an Wohngebiet
- Gefahrensituation bezüglich Taschinasbach (Hochwassersicherheit, Gewässerabstand etc.) wird im Rahmen der OP-Revision abgeklärt und Gewässerabstand festgelegt
- es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen
- flacher Baugrund, geologisch unproblematisch

### Schiers

Koordinationsstand: Festsetzung

#### Beschrieb:

- bestehende Industriezone (Uderm Bahnhof) zwischen RhB-Linie und Umfahrung Schiers (Prättigauerstrasse) bzw. Fluss (Landquart) im Umfang von ca. 7.5 ha mit Erweiterungsmöglichkeit nach Westen.

#### Verkehrslage:

- gut erschlossen
- liegt direkt an der Prättigauerstrasse
- gute Erreichbarkeit mit öV: in der Nähe der RhB-Station Schiers und Busverbindungen in umliegenden Dörfern
- Industriegleisanschluss für Teilgebiete gut möglich.

#### Potenzial:

- bestehende Zone mit Reserven
- gute Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen mit Zufahrt über Viehannahmepplatz ohne Tonnagebeschränkung
- Baulandreserven der bestehenden Industriezone zum grossen Teil in öffentlichem Besitz, Erweiterungsgebiet meist in Privatbesitz.

#### offene/bereinigte Konfliktpunkte betr. Erweiterungsgebiet:

- liegt im Grundwasserschutzbereich A
- Hochspannungsleitung tangiert Südrand (NIS-Verordnung) des Erweiterungsgebietes
- Erweiterungsgebiet grenzt im Westen an Fruchtfolgefläche
- grenzt nicht direkt an Wohngebiete
- grenzt nicht an Wald
- keine Gefährdung durch Naturgefahren zu erwarten
- flacher Baugrund, geologisch unproblematisch.



### 3. Richtplankarte 1:50'000

Die regionalen Arbeitsplatzgebiete werden in der Richtplankarte 1:50'000 symbolhaft lokalisiert. Damit soll vermieden werden, dass parzellenscharfe Abgrenzungen festgelegt werden, die dann im Rahmen der Nutzungsplanung angepasst werden müssen und folglich zu einer Differenz mit dem regionalen Richtplan führen. Um dennoch genauere Aussagen über die Lokalisierung und Ausdehnung der regionalen Arbeitsplatzgebiete machen zu können, werden diese in einer separaten Planbeilage konkretisiert. Dabei wird unterschieden zwischen bestehenden rechtsgültigen Nutzungszonen (Industriezone, Gewerbezone) und den möglichen Erweiterungsgebieten, wobei für letztere die örtliche Abgrenzung bewusst unscharf gehalten wird. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen.

In der Richtplankarte 1:50'000 sind die weiteren Standorte der Arbeitsplatzgebiete – soweit sie Gegenstand des Auswahlverfahrens waren – als Hinweis festgehalten. Sie sind nicht verbindlicher Bestandteil des regionalen Richtplanes, sondern dienen lediglich der Information.



## 4. Grundlagen

### 4.1 Umfrage in den Gemeinden:

Die Region führte Ende Januar 2004 eine Umfrage durch im Hinblick auf die Erarbeitung des regionalen Richtplans Arbeitsplatzgebiete. Die von den Gemeinden zugestellten Unterlagen wurden als Basis für die Erarbeitung des vorliegenden Richtplans verwendet.

### 4.2 Beurteilung Arbeitsplatzgebiete:

Alle 12 Arbeitsplatzgebiete wurden einzeln beurteilt. Die Matrix im Anhang zeigt zusammenfassend die Bewertung der Standorte. Weitere Einzelheiten zur Evaluation der Arbeitsplatzgebiete können dem Bericht «Beurteilung Arbeitsplatzgebiete» vom 23. August 2004 entnommen werden.

Chur, 5. Dezember 2005



## Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Kriterium	Grösse	Punktzahl Stao.Nr.	Fideris, Au / Auli	Fideris, Rauber / Schanäm	Grösch, Usserfäld / Salätschis	Jenz, Sand	Jenz, Garöla	Küblis, Capäls / Sand	Küblis, Clus	Luzeln, Under Dalvazza	Schiers, Underm Bahnhof	Schiers, Hinderdorf	Schiers, Am Schraubach	Seewis, Sand
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Erschliessung</b>														
Anschluss an Prättigauer Strasse	direkt < 1 km < 2 km > 2 km	5 3 1 0	5	5	5	5	5	3	5	5	5		1 1	5
Zufahrt durch Wohngebiet		-2						-1				-2	-2	
Bahnanschluss RhB	direkt < 1 km > 1 km	2 1 0	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	0	2
Industriegleis RhB	vorhanden/möglich nicht möglich	1 0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	0	1
Zwischentotal Erschliessung		8	6	7	6	7	7	4	7	6	8	0	-1	8
<b>Erreichbarkeit öV</b>														
RhB-Haltestelle	direkt < 1 km > 1 km	3 1 0	1	3	1	1	1	1	1	1	3	1	0	3
Bushaltestelle	direkt < 0.5 km > 0.5 km	2 1 0	0	2	1	1	1	1	1	1	2	1	0	2
öV-Frequenz	mind. 1 h Takt mind. 2 h Takt grösserer Takt	2 1 0	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2
Zwischentotal öV		7	2	7	4	3	3	4	4	4	7	4	2	7
<b>Arbeitsplatzgebiet (in Bauzonen)</b>														
Grösse	> 10 ha 5-10 ha 2-5 ha < 2 ha	5 3 1 0	0	5	5			1	1		3	0	0	1
Überbauungsgrad	< 33 % 33-66 % > 66 %	2 1 0	1	1	0	1	2	0	0	2	1	1	0	1
Unüberbaute Fläche (Reserven)	> 4 ha 2-4 ha < 2 ha	2 1 0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erweiterungspotenzial <sup>1)</sup>	> 3 ha 2-3 ha 1-2 ha < 1 ha	5 3 1 0	0	5	5	1	5	5	0	5	5	0	0	1
Zwischentotal Arbeitsgebietsflächen <sup>4)</sup>		14	1	13	11	2	7	6	1	7	9	1	0	3
<b>Bodenverfügbarkeit <sup>2)</sup></b>														
Verfügbarkeit Reserven	> 66 % 33-66 % < 33 %	3 2 0	2	2	2	2	2	0	0	3	3	0	0	0
Verfügbarkeit Erweiterung	> 66 % < 66 %	1 0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
Zwischentotal Bodenverfügbarkeit		4	2	2	2	2	2	1	0	4	3	0	0	0
<b>Weitere Kriterien</b>														
Fruchtfolgefleichen betroffen	nein ja	1 0	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1	0
Wohngebiete angrenzend	nein ja	2 0	2	2	0	0	2	0	0	0	2	0	0	2
Autobahnanschluss Landquart	< 10 km < 20 km > 20 km	2 1 0	1	1	2	1	1	0	0	0	1	1	1	2
Zwischentotal weitere Kriterien		5	4	4	3	2	3	1	1	1	3	2	2	4
<b>Total</b>		<b>38</b>	<b>15</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>22</b>
<b>Bedeutung <sup>3)</sup></b>			L	R	R	L	L	L	L	L	R	L	L	L

Hinweise

1) nur wenn Fläche unmittelbar an Bauzone grenzt  
2) als verfügbar gelten Flächen, die in öffentlichem Besitz sind

3) R = regional / L = lokal  
- alle Gebiete liegen im Bereich der Grundwasserschutzzone A und sind von Baugrund und Topografie her geeignet