

## **Gemeinde Andeer**

# **Regionale Gewerbezone Val Schons**

## **Evaluation und Abklärung Standorte**

### **Abschlussbericht**

**18. Juli 2011**

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Andeer  
7440 Andeer

Kontaktperson: Jürg Hagmayer  
Baufachchef / Gemeindevorstand

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur  
Silvio Sauter; Projektleitung  
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: 21.04.2011/18.07.2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Projektskizze Regio Viamala 2009 / NRP Projekt Gewerbezone	5
1.2.1	Ausgangslage	5
1.2.2	Idee	5
1.2.3	Positionierung	6
1.2.4	Lage & Grösse	7
1.2.5	Strategie	8
1.2.6	Kosten	8
1.2.7	Finanzierung	8
1.2.8	Controlling/Reporting	8
1.3	Fazit aus Projektskizze / Weitere Schritte	9
1.3.1	Abklärungen Amt für Raumentwicklung	9
1.3.2	Abklärungen Amt für Wirtschaft und Tourismus	9
1.3.3	Ergebnisse aus ersten Abklärungen und Anfragen	9
1.3.4	Definition von Zielen und Organisation der weiteren Schritte	10
<b>2</b>	<b>Organisation</b>	<b>12</b>
2.1	Projektgruppe / Leitung	12
2.1.1	Allgemein	12
2.1.2	Projektgruppe	12
2.1.3	Koordinationssitzungen	13
2.2	Projektskizze	14
2.3	Planungskosten	15
2.4	Zeitlicher Ablauf	15
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>16</b>
3.1	Bedarfsabklärungen	16
3.1.1	Umfrage	16
3.1.2	Auswertung Umfrage	18
3.1.3	Regionaler Richtplan / Übersicht Industrie- und Gewerbestandorte 2007	19
3.2	Standortabklärungen	20
3.2.1	Grundsätzliches	20
3.2.2	Zillis „Nislas“	20
3.2.3	Standortvergleiche Zups und alternativ Standort	21
3.2.4	Andeer „Zups“	21

3.2.5	Andeer „Runcs“	24
3.3	Grobkostenschätzung	27
3.4	Bewertung	28
3.5	Analyse	29
3.5.1	Bedarf	29
3.5.2	Standorte	29
3.5.3	Kosten	30
3.6	Zusammenfassung	31
<b>4</b>	<b>Massnahmen und Abklärungen</b>	<b>32</b>
4.1	Definition der einzelnen Standorte	32
4.1.1	Allgemeines Regionale Gewerbezone Val Schons	32
4.1.2	Konzept Nislas	32
4.1.3	Konzept Zups	32
4.1.4	Konzept Runcs	32
4.2	Regelung Abgrenzung Kommunale/Regionale Gewerbezone	33
4.2.1	Grundgedanken	33
4.2.2	Kriterien	33
4.2.3	Art der Betriebe definieren	33
4.2.4	Grösse der Gewerbezone	34
4.2.5	Mass der Nutzung anpassen	34
4.2.6	Emissionsvorschriften	34
4.2.7	Auflagen vom Verkehrsaufkommen abhängig machen	34
4.2.8	Standorte	34
4.2.9	Mögliche Regelung	35
4.2.10	Fazit Regelung	35
4.3	Vollanschluss A13 / ASTRA	35
4.3.1	Allgemeines	35
4.3.2	Projektstudie	36
4.3.3	Schreiben / Antrag an ASTRA	37
4.4	Trägerschaft / Vorlage Reglement Arbeitsstandort Schams	38
<b>5</b>	<b>Ergebnisse / Zusammenfassung</b>	<b>39</b>
5.1	Regionaler Richtplan	39
5.2	Regionale Gewerbezone	39
5.3	Trägerschaft	39
5.4	Verfügbarkeit Boden	39
5.4.1	Zups	39

5.4.2	Runcs	39
5.4.3	Zillis	40
5.5	Planungskosten	40
5.6	Stand	40
<b>6</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>41</b>
6.1	Trägerschaft	41
6.2	Finanzielle Förderung	41
6.3	Regionaler Richtplan / Regelungen kommunale Gewerbezone	41
6.4	Massnahmen	42
6.4.1	Zups	42
6.4.2	Runcs	42
6.4.3	Zillis	43
6.5	Erschliessung / Linksabbieger und Vollanschluss A13	43

## Anhang

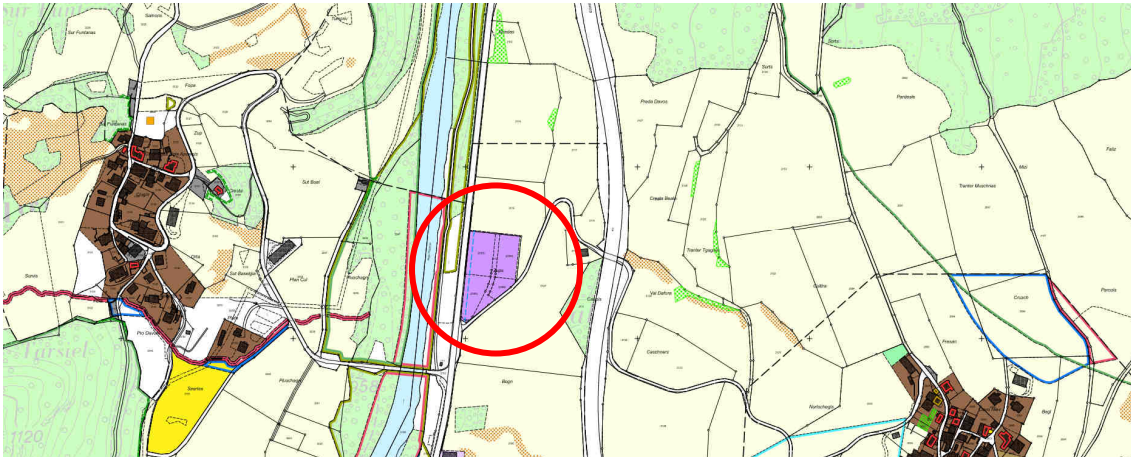
- Anhang 1: Kostenschätzung „Zups“ aus Antrag NRP Projekt
- Anhang 2: Schreiben der Regio Viamala an das ASTRA

# 1 Anlass

## 1.1 Ausgangslage

Auf den 1. Januar 2009 fusionierten die Gemeinden Andeer, Clugin und Pignia zur neuen Gemeinde Andeer. Die Ortsplanung der Gemeinde Pignia wurde am 27. März 1987 von der Gemeindeversammlung angenommen und am 5. Oktober 1987 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 2584).

Die Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Pignia umfasst im Gebiet Zups an der Kantonsstrasse eine vorbestandene Gewerbezone.



Eine Überbauung in Zups fand jedoch bis vor kurzem nicht statt. Anfangs 2009 intensivierte die Gemeinde Andeer die Anstrengungen zur Förderung der Gewerbezone und investierte auch in die Erschliessung (Elektrizität, Strasse etc.).

Ziel der Gemeinde bestand darin, die Gewerbezone in bis zu drei Etappen zu erweitern und als Regionale Gewerbezone im Schams zu etablieren. Um diese angestrebte Entwicklung vorantreiben zu können, wären aber weitere Investitionen notwendig, u.a. auch die Verbesserung der Ab- und Zufahrt zur Kantonsstrasse (Linksabbieger), spätestens bei der Realisierung der nächsten Etappen. Die Gemeinde Andeer stellte am 19. Februar 2009 dem Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) ein Gesuch um finanzielle Förderung im Rahmen der neuen Regionalpolitik (NRP). Die Regio Viamala verfasste dazu unter der Projektleitung von Peider Ganzoni (ehem. Gemeindepräsident Andeer) und in Begeleitung von Caspar Nicca (ehem. Regio Viamala) am 18. März 2009 eine entsprechende Projektskizze (siehe Kap. 1.2)

## 1.2 Projektskizze Regio Viamala 2009 / NRP Projekt Gewerbezone

<b>Projektverantwortliche</b>	Peider Ganzoni / Gemeinde Andeer begleitet durch Casper Nicca (regioViamala)
<b>Erstellungsdatum</b>	18. März 2009
<b>Projektziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung einer regionalen Gewerbezone im Schams</li> <li>• Positionierung der Gewerbezone zur Attraktivitätssteigerung</li> <li>• Einigung der Gemeinden bezüglich der gewerblichen Entwicklung im Tal</li> </ul>
<b>Datum</b>	<p>1. Phase Ende 2009 abgeschlossen</p> <p>2. Phase, Ende 2014 abgeschlossen</p>

### 1.2.1 Ausgangslage

- Es besteht keine freie, grössere Gewerbezone im Schams.
- Kleine Gewerbezone in den Gemeinden werden nur zögerlich oder gar nicht mehr bewilligt.
- Gewerbebetriebe können sich im Schams nicht mehr entwickeln.
- Massnahme B6 des Umsetzungsplanes der Neuen Regionalpolitik des Kantons Graubünden: Die Massnahme B6 möchte ausdrücklich die Schaffung von Industrie- und Gewerbezone mit regionaler Bedeutung (z.B. Fideris, Andeer usw.) fördern mit dem Ziel, der regionalen Konzentration von Wirtschaftsflächen an geeigneten Standorten.

### 1.2.2 Idee

Die Gemeinde Andeer übernimmt die Federführung bei der Schaffung einer regionalen Gewerbezone Schams in Zups. Die anderen Schamser Gemeinden werden durch Absichtserklärungen und Vereinbarungen eingebunden, mit dem Ziel, gemeinsam von einer grösseren, zentral gelegenen Ansiedlungsfläche für regionale und ausserregionale Gewerbebetriebe zu profitieren. Die regionale Gewerbezone ist so gelegen, dass sie zwar über gute Verkehrsanschlüsse verfügt und an der wichtigen Transitachse A-13 liegt, dennoch



aber keinen störenden Einfluss auf das sensible historische Bild der Schamser Tourismusdörfer ausübt.

Die Gemeinde übergibt die Gewerbezonflächen den interessierten Gewerbebetrieben im Baurecht zu einem konkurrenzfähigen Preis von CHF 80.- bis CHF 100.-. Für alle Betriebe der Vertragsgemeinden gelten die gleichen Bedingungen.

Die Gemeinde sorgt dafür, zur gesicherten Gesamtfläche von 8872 m<sup>2</sup> die Option auf eine Erweiterung in Richtung Norden besteht. Dies ist insbesondere darum wichtig, weil so auch die Ansiedlung eines grösseren Gewerbebetriebes gesichert werden kann.

Die entsprechenden Vorgespräche mit den Landbesitzern haben bereits stattgefunden.

### **1.2.3 Positionierung**

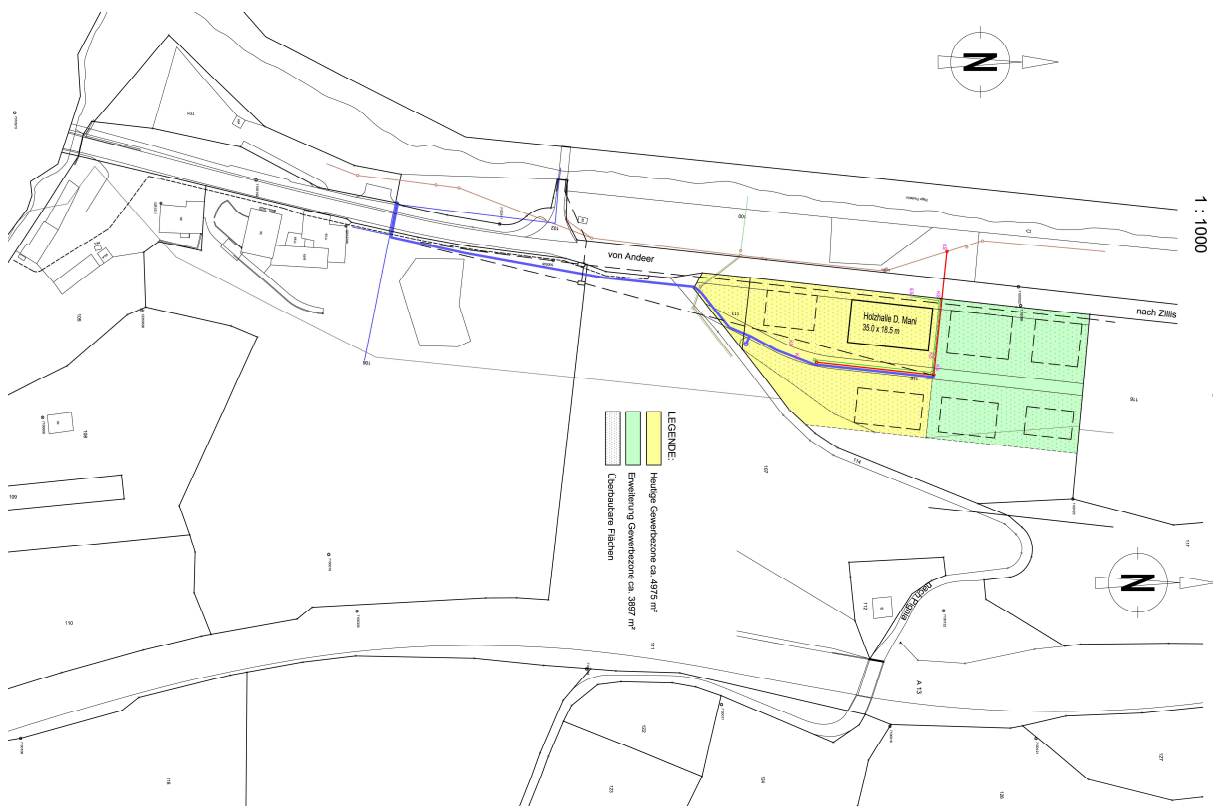
Die regionale Gewerbezone Val Schons in Zups liegt an der A13, mit dem Südanschluss bei Andeer und dem Nordanschluss bei Zillis. Sie liegt also an einer wichtigen Nord-Süd Transitachse.

Die Potentiale der Region, die bereits jetzt von in der Region ansässigen Betrieben teilweise genutzt werden sind die Holz- und Stein-Verarbeitung.

Diese Ausgangslage legt eine Positionierung der Gewerbezone in den Bereichen ‚Transportunternehmen‘, ‚Steine‘ und ‚Holz‘ nahe. Die Gemeinde setzt eine Arbeitsgruppe ein, die sich mit der Vertiefung in diesem Bereich und der aktiven Vermarktung der regionalen Gewerbezone befasst.



## 1.2.4 Lage & Grösse



Die Gewerbezone Zups liegt in einer Mulde zwischen Zillis und Andeer auf Gemeindegebiet der Gemeinde Andeer. Aus raumplanerischer Sicht dürfte die Lage geeignet sein, ist doch ein Teil bereits als Gewerbezone eingezont.

Das Land gehört einem privaten Eigentümer, der aber bereits vertraglich zugesagt hat, das Land der Gemeinde zu verkaufen. Diese wird die Parzellen dann den Gewerbebetrieben im Baurecht abgeben.

Die Realisierung der regionalen Gewerbezone soll in Etappen erfolgen. Für die erste Etappe besteht bereits eine konkrete Anfrage.

Weitere Auflagen: Das Tiefbaumt verlangt den Bau einer Einspurstrasse. Diese belastet das Projekt mit CHF 150'000.-

Phase 1 & 2: 4975 m<sup>2</sup> (Bereits als Gewerbezone ausgeschieden)

Phase 3 & 4: 3897 m<sup>2</sup> (Noch nicht als Gewerbezone eingezont)

Phase 5 : Erweiterung nach Bedarf. (Noch nicht als Gewerbezone eingezont)

Total: 8872 m<sup>2</sup>

### 1.2.5 Strategie

Konzeptarbeit
Vereinbarung mit den Gemeinden
Planerische und bauliche Realisierung der Zone
Positionierung
Marketingmassnahmen
Controlling & Kommunikation mit den Vertragsgemeinden

### 1.2.6 Kosten

Siehe Anhang 1

### 1.2.7 Finanzierung

Wer	Betrag
Gemeinde Andeer	599'395.-
NRP-Beiträge	300'000.-
<b>Total</b>	<b>899395.-</b>

### 1.2.8 Controlling/Reporting

Datum	Was	Inhalt/Resultat
Dezember 2009	Zielerreichung 1	• <b>Phase 1 (mindestens ein Betrieb ist angesiedelt)</b>
Ab Dezember 2010	Zielerreichung 2	• Weitere Betriebe sind angesiedelt • Neue Exportbetriebe gemäss Positionierung sind angesiedelt

Beilagen:

- Absichtserklärungen der Gemeinden des Schams
- Protokollauszug der Gemeinde Andeer
- Lagepläne
- Kostenrechnung (Exkl. Kostenschätzung von CHF 150'000.- für den Bau der vom Tiefbauamt verlangten Einspurstrasse)

## **1.3 Fazit aus Projektskizze / Weitere Schritte**

### **1.3.1 Abklärungen Amt für Raumentwicklung**

Am 18. September 2009 fand eine erste Besprechung zwischen Gemeindevertretern (Hr. Ganzoni, Hr. Mani und Hr. Gasparini), Herrn Jenny, Bauingenieur und dem Vorsteher des Amtes für Raumentwicklung (ARE), Herr Semadeni sowie der Kreisplanerin Frau Petra Spescha-Riedi statt.

Falls die Idee einer regionalen Zone weiterverfolgt wird, so sei einerseits die Machbarkeit, die erschliessungsmässigen und gestalterischen Möglichkeiten aufzuzeigen und andererseits der Bedarf zu klären. Hierfür sei eine Projektskizze in Auftrag zu geben und Koordinationssitzungen zu organisieren.

### **1.3.2 Abklärungen Amt für Wirtschaft und Tourismus**

Das Vorhaben ist Bestandteil des Umsetzungsprogramms Neue Regionalpolitik (NRP) und wird durch die kantonale Wirtschaftsförderung unterstützt. Die Region braucht neue Impulse. Die Gewerbezone soll regionale Bedeutung haben, Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen. Andeer ist als regionale Gewerbezone enthalten.

Bedingungen:

- Regionale Bedeutung
- Alle Gemeinden miteinbeziehen
- Konzentration
- Raumplanerische Anliegen (z.B. optimale Erschliessung)

Keine Binnenwanderung sondern zusätzliche Ansiedlungen

### **1.3.3 Ergebnisse aus ersten Abklärungen und Anfragen**

Resultierend aus der Anfrage der Gemeinde Andeer und der Regio Viamala vom 18. März 2009 zur finanzielle Förderung einer Regionalen Gewerbezone und der Sitzung mit dem ARE wurde ersichtlich, dass es für die Beantwortung ob und wie eine Regionale Gewerbezone unterstützt bzw. realisiert werden kann, noch Grundlagen erarbeitet werden müssen:

- Was ist eine regionale Gewerbezone
- Wer beteiligt sich an einer regionalen Gewerbezone
- Wie gross ist eine regionale Gewerbezone (Entwicklungsmöglichkeiten)
- Wie sieht der Bedarf aus

- Machbarkeit
- Wo liegt die regionale Gewerbezone (ist Zups der richtige Standort)
- Wie sehen die Kosten aus (grobe Schätzungen)
- Weitere Rahmenbedingungen (Landerwerb, Erschliessung, Gestaltung etc.)
- Rechtlicher Rahmen (Trägerschaft etc.)
- Abgrenzung kommunaler und regionaler Gewerbezone (Regelungen)
- Zusätzliche Abklärungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass eine Gewerbezone nur dann finanziell unterstützt wird, wenn die Zone als Regionale Gewerbezone ausgelegt wird regional abgestimmt ist (Standort, Bedarf, Erschliessung, Aufnahme in den Regionalen Richtplan etc.). Dies erfordert weitere, fundierte Abklärung, Sicherungen der gewonnenen Resultate und entsprechende planerische Massnahmen.

#### **1.3.4 Definition von Zielen und Organisation der weiteren Schritte**

Gewisse Überlegungen und Abklärungen sind nochmals unter dem Gesichtspunkt der gewonnenen Kenntnisse zu untersuchen und auf Papier zu bringen. Der Projektleiter Peider Ganzoni skizzierte am 5. Oktober 2009 aufgrund der ersten Erkenntnisse den groben Rahmen, um die weiteren, notwendigen Schritte einzuleiten

##### **a) Vision**

Beispielhafte regionale Gewerbezone für Schams, bzw. Viamala Süd

Gestaltung mit : Regio Viamala, Gemeinden Schams, Kanton Graubünden ,Park Beverin

##### **b) Zielsetzung**

Einerseits klein und fein, Qualität, Effizienz, vorbildlich, interessant und andererseits Entwicklungsprojekte, Meilensteine für Andeer und das Schams

##### **c) Angebote**

*1. Konzentration von einheimischen Gewerbe von hoher Qualität*

*2. Angebot Gewerbe für Verarbeitung einheimischer Produkte wie:*

- Holz, Stein, Veredelung Eisen evt. Agrarprodukte (Käse) usw.
- Einrichtungen für Park Beverin.

- Angebot von Komplettlösungen in Zusammenarbeit mit dem einheimischen Gewerbe.
- Dienstleistungsbetriebe, Online- Abwicklungen, usw.

### *3. Besondere Produkte und Kombinationen Altes Handwerk und High- Tech*

- Erweiterung von Solarangeboten Firma Hassler
- Spezialangebote Kraftwerke Hinterrhein
- neue, innovative Produkte, wie z.B. Steinprodukte Arbes Rothenbrunnen, Scarnuz Grischun usw.)

### *4. Modularer Aufbau der Einrichtungen*

- Infrastruktur, dann Module je nach Bedarf

### *5. Kombi Angebote*

- Gewerbe und Bauland zu günstigen Preisen auch für auswärtige Interessenten

## **Vorgehen**

1. Projektskizze (Stauffer und Studach AG)
2. Koordinationssitzung mit allen Beteiligten (Leitung Frau Petra Spescha- Riedi, ARE)
3. Projektinitialisierung unter Mitwirkung aller Beteiligten
4. Erarbeitung Projekt
5. Umsetzung, evtl. Gründung von Genossenschaft, AG etc.

## 2 Organisation

### 2.1 Projektgruppe / Leitung

#### 2.1.1 Allgemein

Die Abklärungen für eine Regionale Gewerbezone werden in einem ersten Schritt von der Gemeinde Andeer organisiert und wird von den Gemeinden Zillis-Reischen und Donat unterstützt. Die Gemeinde erklärt sich bereit bis zur Gründung einer geeigneten Trägerschaft die notwendigen Aufträge an Planer und Berater zu vergeben und mit den mit Zillis-Reischen und Donat anteilmässig, unter Berücksichtigung der Kostenbeteiligung kantonaler Amtsstellen, das Kostendach zu garantieren. Im Weiteren sollen möglichst alle Schamser Gemeinden sowie auch Ferrera und Avers miteinbezogen werden.

Es ist eine Projektgruppe zu bilden, bestehend aus Vertretern der Gemeinden, der Region, des Kantonsgraubünden sowie von beratenden Planern.

Die Leitung wird von Frau Petra Spescha - Riedi (ARE), übernommen. Sie zieht die weiteren betroffenen Amtsstellen bei (AWT, AfG, TBA etc.), lädt zu den jeweiligen Koordinationsitzungen ein und leitet diese.

Mit der fachlichen Begleitung der Gemeinde wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

Die Regio Viamala wird zusammen mit dem Regionalplaner im Rahmen der regionalen Abstimmung, der Organisation von überkommunalen Abklärungen sowie als Bindeglied zwischen den jeweiligen Gemeinden vertreten sein.

#### 2.1.2 Projektgruppe

Die Projektgruppe „Regionale Gewerbezone Val Schons“ besteht somit aus folgenden Teilnehmern:

Peider Ganzoni, Gemeindepräsident Andeer, ab Herbst 2010 Hans Andrea Fontana, Gemeindepräsident Andeer

Jürg Hagmayer, Gemeindevorstand Andeer

Johannes Mani Gemeindevorstand Andeer, ab 2011 Fritz Bräsecke, Gemeindepräsident Ferrera

Andrea Clopath, Gemeindepräsident Zillis-Reischen

Gian Michael, Gemeindepräsident Donat

Silvio Clopath, Gemeindepräsident MATHon

Caspar Nicca, RegioViamala (ab Herbst 2010 Walter Schmid)

Josch Brunold, Tiefbauamt (TBA)

Paolo Giorgetta, Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT)

Petra Spescha-Riedi, Amt für Raumentwicklung (ARE)

Urs Pfister, Amt für Raumentwicklung

Joseph Sauter, Hartmann & Sauter, Regionalplaner

Silvio Sauter, Stauffer & Studach AG

Urs Mugwyler, Stauffer & Studach AG

### **2.1.3 Koordinationssitzungen**

Die Koordinationssitzungen fanden an folgenden Terminen statt:

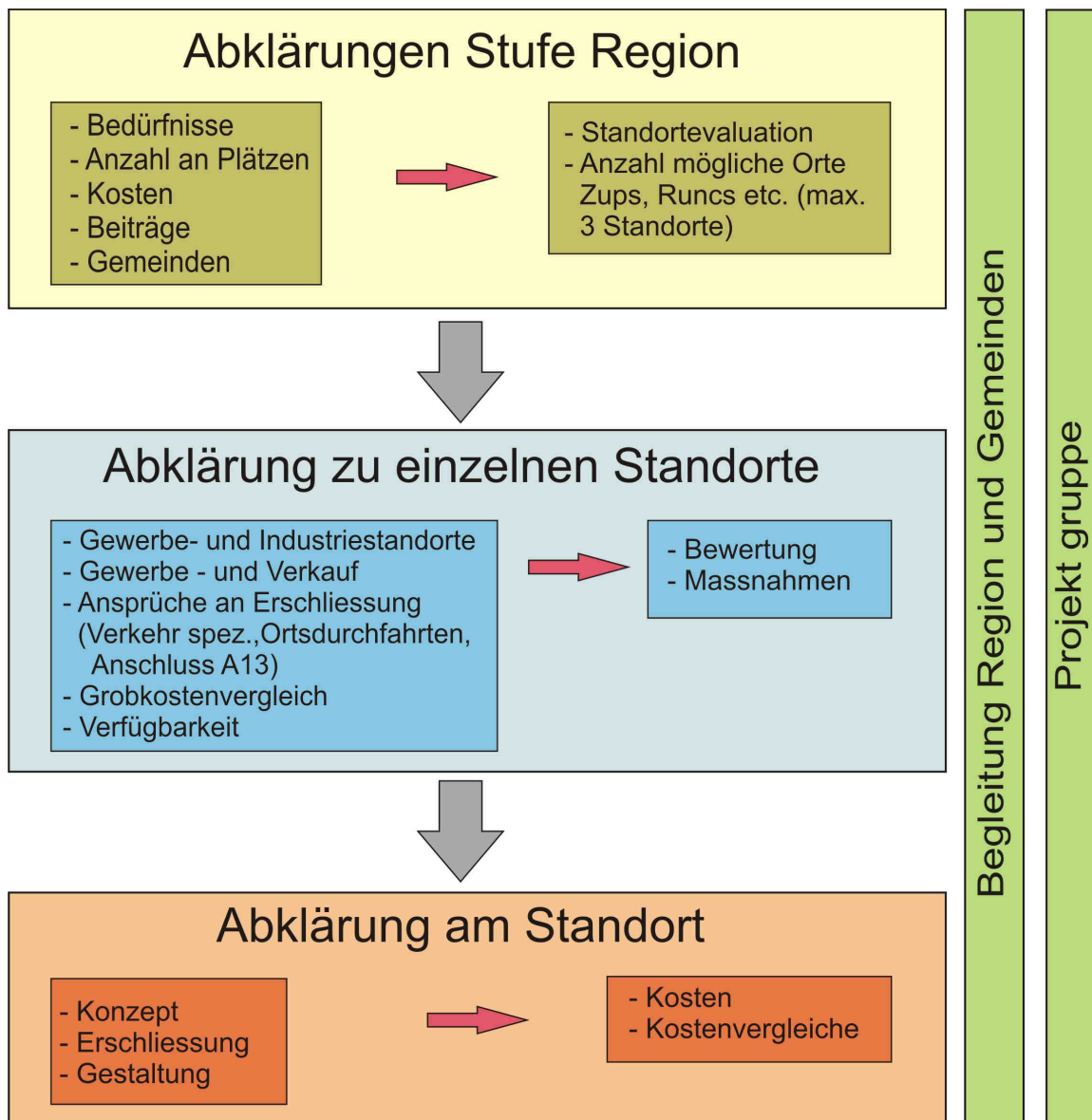
- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| 1. Koordinationssitzung | 19. November 2009 |
| 2. Koordinationssitzung | 14. Dezember 2009 |
| 3. Koordinationssitzung | 11. Februar 2010  |
| 4. Koordinationssitzung | 5. Oktober 2010   |
| 5. Koordinationssitzung | 18. Januar 2011   |
| 6. Koordinationssitzung | 12. April 2011    |

An den Koordinationssitzungen 1-5 wurde Protokoll geführt und allen Beteiligten zugestellt. Das Protokoll zur 6. Koordinationssitzung ist noch ausstehend.

Am 24. Februar 2011 fand ausserdem eine Sitzung zur Klärung der Rechtsform einer Trägerschaft, mit ausgewählten Mitgliedern der Projektgruppe statt (siehe Kap. 4.4). Das entsprechende Protokoll wurde mit den Beilagen ebenfalls allen Beteiligten zugestellt.

## 2.2 Projektskizze

Anlässlich der ersten Koordinationssitzung wurde die Projektskizze vorgestellt und diskutiert. Die Projektskizze gibt den ungefähren Ablauf und zu bearbeitenden Inhalte wieder.





## 2.3 Planungskosten

Mit der Projektskizze werden die Planungskosten geschätzt:

a) Vorbereitungsarbeiten	Fr. 5'000.-
b) Abklärungen Stufe Region	Fr. 10'000.-
c) Abklärungen zu einzelnen Standorten	Fr. 15'000.-
d) Abklärung am Standort	Fr. 5'000.-

(inkl. Begleitung Region und Gemeinden)

---

Total geschätzte Kosten zu Abklärungen Regionale Gewerbezone Schams **Fr. 35'000.-**

---

Auf Vorschlag der Regio Viamala zeigen sich die Beteiligten gewillt, die Planungskosten zu je einem Drittel auf das ARE, das AWT sowie die Gemeinden aufzuteilen. Die Kostenverteilung unter den Gemeinden sollte dabei z.B. im Kreisrat behandelt werden. Die Regio Viamala kann sich nur im Rahmen der Projektbegleitung beteiligen (siehe Aktennotiz vom 4.12.2009 Regio Viamala und Protokolle zur 1. und 2. Koordinationssitzung vom 19.11.2009 resp. 14.12.2009).

## 2.4 Zeitlicher Ablauf

Ebenfalls wurde ein grober zeitlicher Rahmen umschrieben:

Startsitzung Projektgruppe	<b>19. November 2009</b>
Bearbeitung der regionalen Abklärungen	<b>Dez. 09 / Jan. 10</b>
Besprechung Standorte	<b>Mitte Januar 2010</b>
Abklärungen zu einzelnen Standorte	<b>Jan/Februar 2010</b>
Bewertung/Massnahmen – Zwischenbesprechung	<b>Mitte Feb. 2010</b>
Evtl. Einleiten Anpassung RRIP	<b>Februar 2010</b>
Abklärungen am Standort (Konzept, Erschliessung, Gestaltung)	<b>Ende Februar 2010</b>
Abschluss Arbeiten (ohne Anpassung RRIP)	<b>März 2010</b>

Der Zeitrahmen konnte nicht eingehalten werden, da auch weitere, damals noch nicht ersichtliche Abklärungen getroffen werden mussten, z.B. Umfrage zu Bedarf, Auftrag und Ausarbeitung Erschliessungskonzept Vollanschluss.

### 3 Grundlagen

#### 3.1 Bedarfsabklärungen

##### 3.1.1 Umfrage

Am 11. Dezember 2009 startete die Regio Viamala eine Bedürfnisabklärung für die regionale Gewerbezone mit einem Schreiben und Fragebogen an regionale Betriebe:

*Diese Gewerbezone soll die Bedürfnisse von neuen regionalen Gewerbebetrieben oder solchen, die an ihrem jetzigen Standort ein Platzproblem haben, abdecken. Sie soll andererseits aber auch ein attraktiver Standort für die Ansiedlung von externen Betrieben sein.*

*Um die Standorte bestimmen zu können, ist es wichtig zuerst die Bedürfnisse für eine solche Gewerbezone zu kennen. Darum bitten wir Sie die folgenden Fragen zu beantworten:*

#### **Fragebogen – regionale Gewerbezone Schams**

- *Befürworten Sie grundsätzlich die Schaffung einer regionalen Gewerbezone?*

*Ja \_\_\_\_\_ / nein \_\_\_\_\_*

- *In welchem Dorf ist Ihre Firma domiziliert?*

\_\_\_\_\_

- *In welcher Branche ist Ihr Unternehmen tätig?*

\_\_\_\_\_

- *Wieviele Arbeitsplätze beschäftigt Ihr Unternehmen? \_\_\_\_\_*

- *Sind Sie zufrieden mit dem heutigen Standort?*

*Ja \_\_\_\_\_ nein \_\_\_\_\_*

- *Überlegen Sie sich kurzfristig (sofort) eine Erweiterung/Verlegung ihres Betriebes?*

*Ja \_\_\_ nein \_\_\_*

- *Überlegen Sie sich mittelfristig (in den nächsten 2 Jahren) eine Erweiterung/Verlegung ihres Betriebes?*  
Ja \_\_\_\_\_ nein \_\_\_\_\_
  
- *Überlegen Sie sich langfristig (unbestimmte Option) eine Erweiterung/Verlegung ihres Betriebes?*  
Ja \_\_\_\_\_ nein \_\_\_\_\_
  
- *Wären Sie interessiert, an einem Standort in einer regionalen Gewerbezone mit gut erschlossener Zufahrt im Talboden des Schams?*  
Ja \_\_\_\_\_ nein \_\_\_\_\_
  
- *Welche Infrastruktur würden Sie dort benötigen?*  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_
  
- *Welchen Platzbedarf würden Sie benötigen Sie?*  
\_\_\_\_\_
  
- *Welches Branchenumfeld würden Sie an diesem Standort vorfinden wollen?*

### 3.1.2 Auswertung Umfrage

Auswertung Umfrage Betriebe (es wurden 27 Betriebe aus dem Schams/Avers angeschrieben)

reg. Gewerbezone	Domizil	Branche	Arbeitsplätze	Zufriedenheit am jetzigen Standort	Option kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Interesse	Infrastruktur	Platzbedarf	Branchenumfeld	Anschluss A13		
ja	Zillis	Baugewerbe	45 / 75 (H5)	ja	-	-	-	nein	-	-	-	sehr wichtig	(Luzi Bau)	
ja	Andeer	Transporte	4	ja	-	-	ja	-	gute Zufahrt	1000 m2	-	sehr wichtig	(Jürg Hagmayer)	
ja	Zillis	Solarenergie	10	ja	ja, Erweiterung	-	-	nein, möchte den Betrieb in Zillis weiterführen	grosse Halle zur Erweiterung des bestehenden Betriebes, der aber nicht verlegt werden will.)	200 m2	egal	wichtig, aber nicht entscheidend	(Hassler Energie)	
ja	Zillis	Sanitär	1	ja	-	-	-	nein	-	-	-	-	(Bossi)	
ja	Andeer/Avers	Transporte	3 bis 5	nein	ja	-	-	ja	Strom, Wasser, Telecom	1000-2000 m2	Handwerker etc	sehr wichtig	(Bruno Loi)	
ja	Zillis	Schreinerei	5.5	ja	-	ja, Erweiterung	-	nein	-	-	-	-	(TM Schreinerei)	
ja	Zillis	Sanitär	2 bis 3	ja	-	-	-	nein	-	-	-	wünschenswert (Verkehr durch Zillis)	(Tiri)	
ja	Donat	Garage/Transporte/Ca rosserie	18	ja	-	-	ja	nein	-	-	-	mittel	(Nicca)*	
ja	Andeer	Dienstleistung	3 bis 4	ja	-	-	-	nein	-	-	-	-		
ja	Zillis	Bau & Gewerbe	1	ja	-	-	-	nein	-	-	-	-	(Marcel Tobler)	
ja	Zillis	Garage	5	nein	-	-	-	nein	-	-	-	-	(Riedhauser)	

\* Bemerkung: 'Eine Gewerbezone schaffen, die neue Betriebe mit der gleichen Tätigkeit bringt, die bereits im Schams ansässig sind, würde ich nicht unterstützen. Die Konkurrenz ist bereits jetzt schon sehr gross'

Umfrage Gemeinden (Umfrage durch die Regio Viamala)

Gemeinde	Bestehende Zonen	reg. Gewerbezone	Gemeinsames Vorgehen
Ferrera	Bei der Zusammenführung der Ortsplanungen Ausserferrera & Innerferrera sind in beiden Fraktionen Gewerbezone vorgesehen. Sie befinden sich aber erst in Planung, daher keine Grössenangaben.	Die Gemeinde befürwortet das Projekt, ist aber an einer Zusammenarbeit nur soweit interessiert, als die Gewerbezone in der Gemeinde nicht negativ beeinflusst werden	Nein, Priorität hat die Ansiedlung im Val Ferrera
Lohn	Keine	Die Gemeinde unterstützt eine regionale Gewerbezone	Keine Aussage
Zillis-Reischen	Die bestehenden Gewerbezone sind <i>vollständig ausgelastet</i>	Die Gemeinde unterstützt eine regionale Gewerbezone. Es laufen Bemühungen, die Kippe Avas in eine Gewerbezone umzuwandeln. Allenfalls könnte es sich dabei um eine Erweiterungszone der regionalen Gewerbezone handeln?	An einer Zusammenarbeit interessiert
Donat	Keine	Der Vorstand ist bezüglich einer Zusammenarbeit positiv eingestellt	Ein Einbezug sämtlicher Gewerbezone in unserer Talschaft in das Projekt sollte geprüft werden.
Casti-Vargistagn	Keine	Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben	Die Gemeinde ist bereit das Projekt im Rahmen der Möglichkeiten (Finanzklasse 5) mitzutragen
Mathon	Es besteht ein Wohn-Gewerbezone, mit einem Pensionsprojekt in Planung	Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, es müssen aber im beschränkten Mass lokale Ansiedlungen möglich sein	Die Gemeinde ist kaum bereit sich finanziell zu beteiligen
Rongellen	-	-	

### 3.1.3 Regionaler Richtplan / Übersicht Industrie- und Gewerbebestände 2007

Der Regionale Richtplan (RRIP), Siedlungskonzept, Arbeitsplatzstandorte der Regio Viavala vom 24. November 2009 gibt Auskunft über den Stand der nichtüberbauten, aber baureifen Industrie- und Gewerbebestände und allenfalls vorhandener Erweiterungsreserven im Schams sowie den angrenzenden Regionen der Region:

#### Übersicht über die Industrie- und Gewerbebezonen, Stand 2007

Gemeinde	Total ha	überbaut	nicht über- baut baureif	nicht über- baut nicht baureif	Erweiterungs- reserven
	ha	ha	ha	ha	ha
Cazis	16.18	7.88	3.16	3.14	2.00
Fürstenau	0.35	0.10	0.25		
Masein	0.96	0.75		0.21	
Paspels	0.44	0.36	0.08		
Scharans	7.63	7.58	0.05		
Sils i.D.	10.69	7.75			2.94
Thusis	23.96	18.23	0.21	2.02	3.50
<b>Subtotal</b>	<b>60.21</b>	<b>42.65</b>	<b>3.75</b>	<b>5.37</b>	<b>8.44</b>
Nufenen	1.62	1.31	0.31		
Andeer	1.37		0.95	0.42	
Avers	0.54	0.47	0.07		
Donat	0.30	0.30			
Ferrera	0.24	0.14	0.10		
Rongellen	1.21	1.21			
Splügen	1.38	1.05	0.33		
Sufers	2.34	2.08	0.26		
<b>Subtotal</b>	<b>9.00</b>	<b>6.56</b>	<b>2.02</b>	<b>0.42</b>	<b>0.00</b>
Total Region	<b>69.21</b>	<b>49.21</b>	<b>5.77</b>	<b>5.79</b>	<b>8.44</b>

die übrigen Gemeinden verfügen über keine Industrie- und Gewerbebezonen;  
in den Gemeinden Mathon, Paspels, Rothenbrunnen, Tomils gibt es kleine Reserven  
in Mischzonen (Wohn- und Gewerbebezonen)

Quelle: ARE GR, Grundlagen Siedlungsentwicklung, Überbauung und Baureife,  
Grundlagen AV-Daten, Stand 24. April 2007

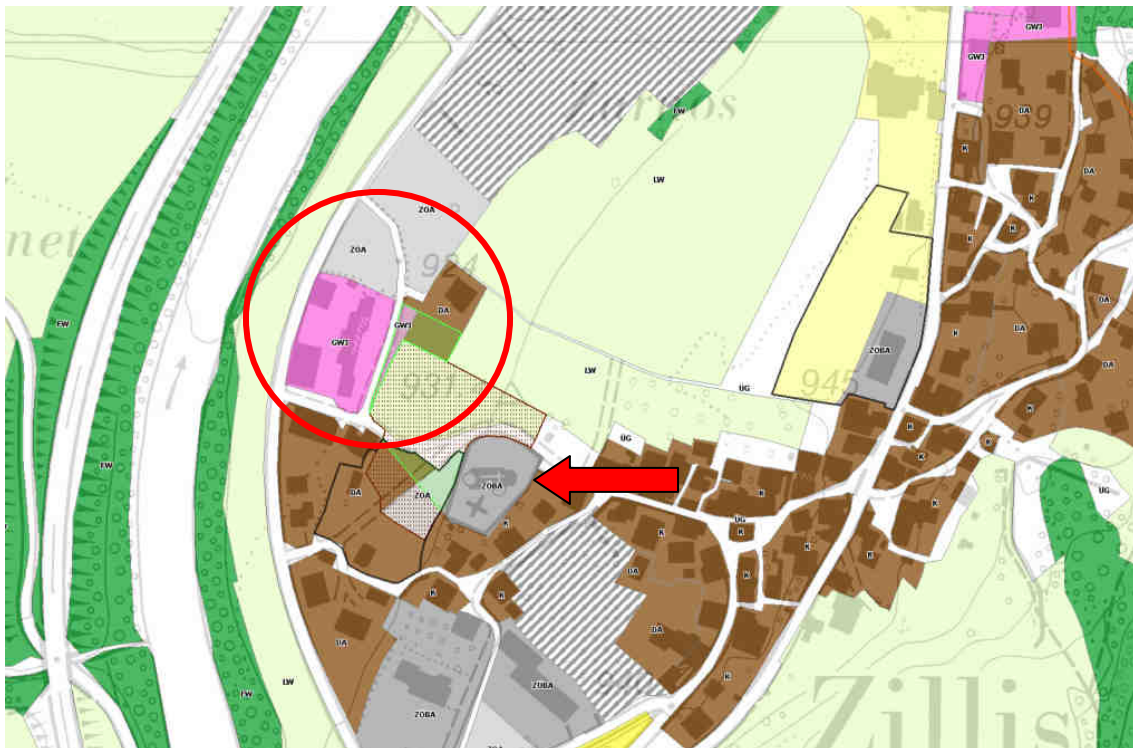
## 3.2 Standortabklärungen

### 3.2.1 Grundsätzliches

Den Anstoss für die Überlegungen zu einer Regionalen Gewerbezone gab die bestehende Gewerbezone Zups. Im folgenden ist zu klären in wie weit sich die Gewerbezone Zups als Regionale Gewerbezone eignet, oder sich alternative Standorte als geeigneter erweisen. Kriterien bilden u.a. die Erschliessung, Erreichbarkeit, Erweiterungsmöglichkeit, Eignung, Gestaltung, Landschafts- und Naturschutz, allenfalls überwiegende Interessen, Kosten (siehe auch Kap. 3.5).

### 3.2.2 Zillis „Nislas“

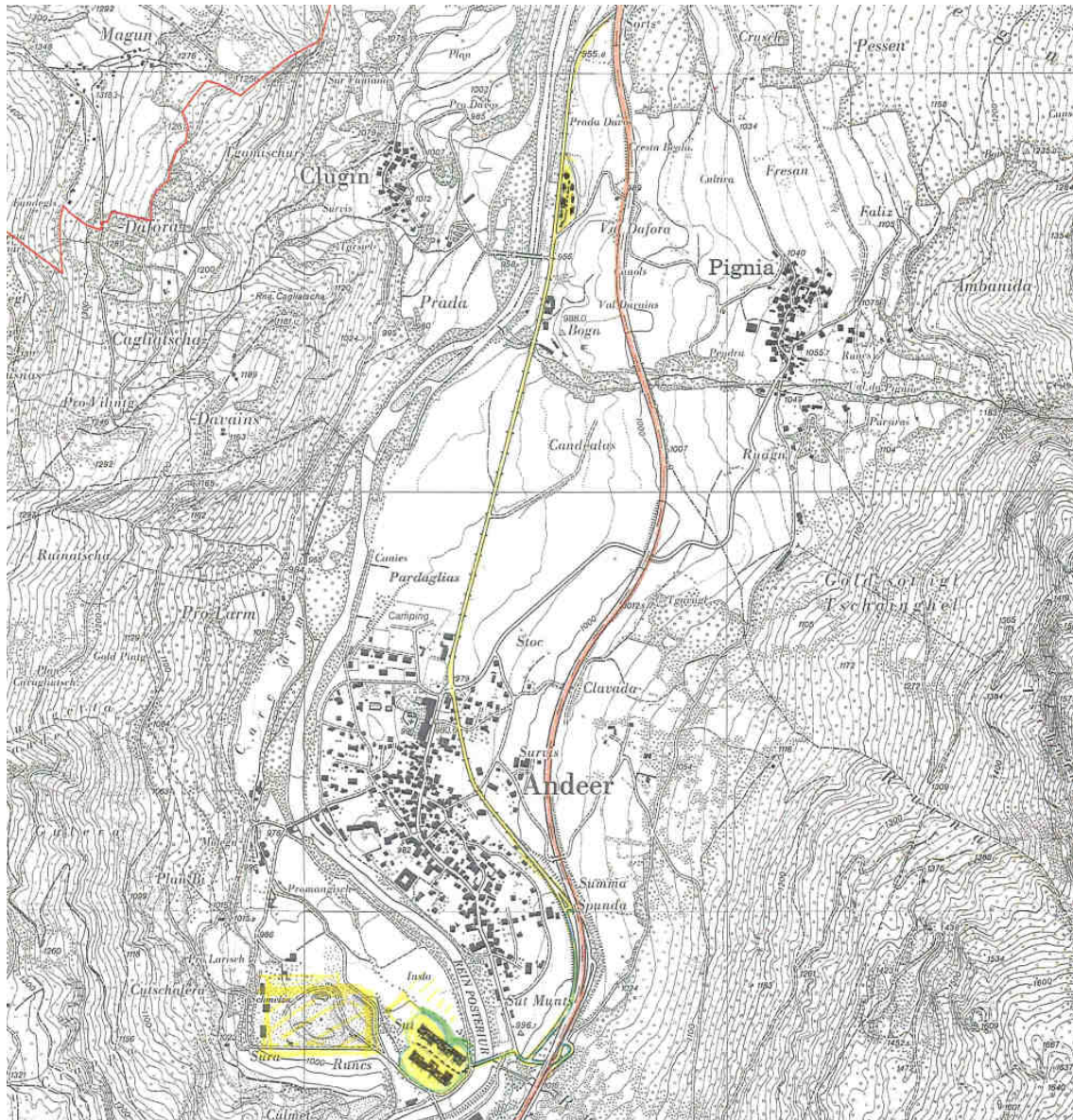
Die Gemeinde Zillis-Reischen besitzt am westlichen Dorfrand eine Gewerbezone im Gebiet Isla-Nislas. Die Gewerbebetriebe florieren und es ist davon auszugehen, dass diese künftig, in geringem Umfang, einen Erweiterungsbedarf ausweisen (siehe 3.1.2).



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. Es ist offensichtlich, dass in diesem Umfeld vielmehr Massnahmen zur touristischen Förderung angezeigt sind, als die Ansiedlung einer Regionalen Gewerbezone. Die kleinsträumige Entwicklung von bestehenden Betrieben ist zwar durchaus denkbar. Die gewerbliche Entwicklung sollte sich aber vielmehr auf einen engen touristischen Inhalt im regionalen Kontext fokussieren.

### 3.2.3 Standortvergleiche Zups und alternativ Standort

Als Alternativstandort erwies sich das im Gebiet Runcs südlich des Dorfbereiches als geeignet. Einerseits ist Runcs bereits „vorbelastet“ mit einem Kiesabbau und dem Steinbruch und andererseits profitiert der Standort von bereits vorhandener Infrastruktur.

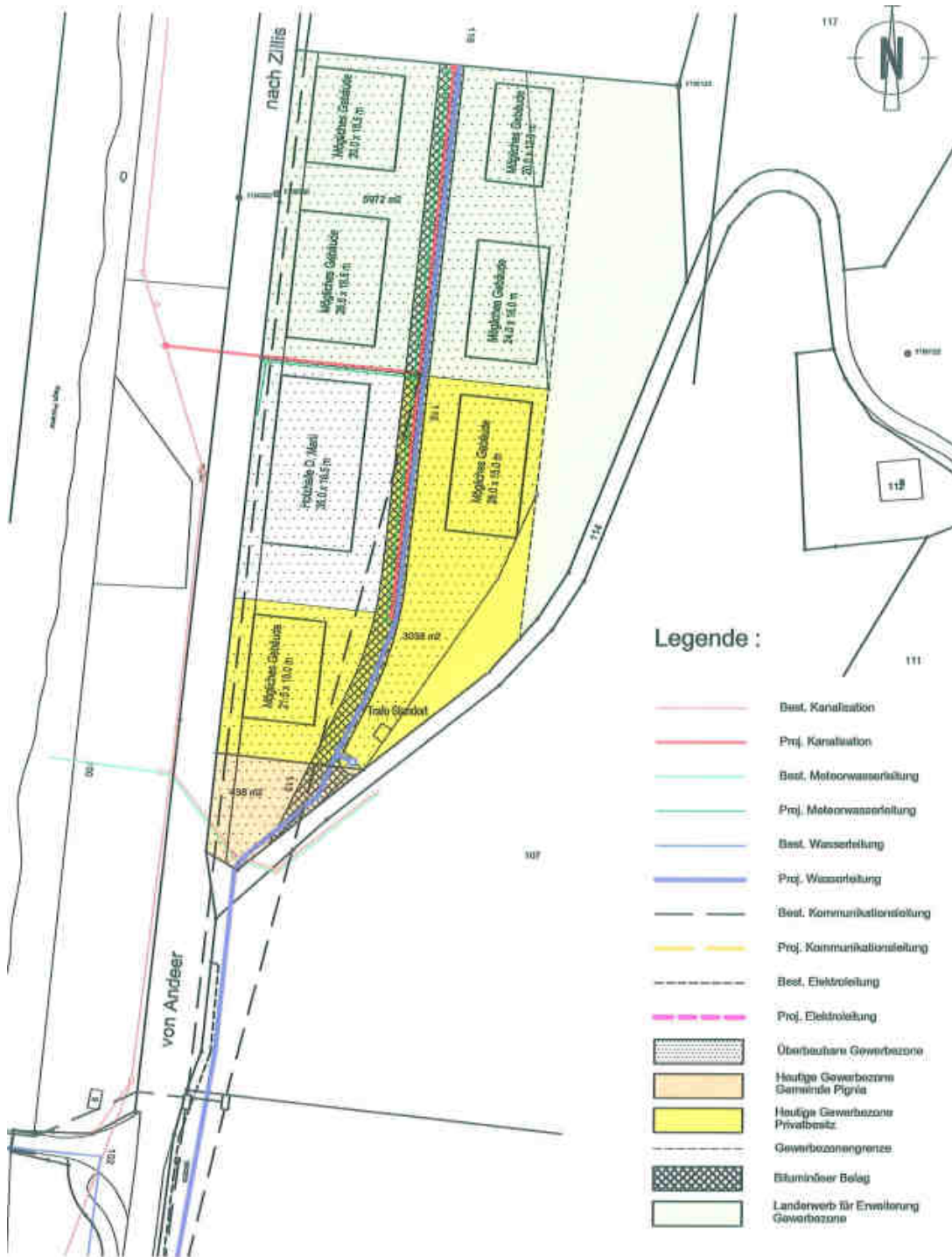


Im Folgenden gilt es die Potentiale der Standorte sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile der herauszuschälen und miteinander zu vergleichen. Anschliessend sind die Erkenntnisse zu analysieren und im Sinne der Zuordnung der Regionalen Gewerbezone zu werten.

### 3.2.4 Andeer „Zups“

Die Gewerbezone Zups an der Kreuzung Richtung Pignia und Clugin ist in der ersten Etappe bestehend, Investitionen wurden gerade erst getätigt und ein erstes Baugesuch wurde

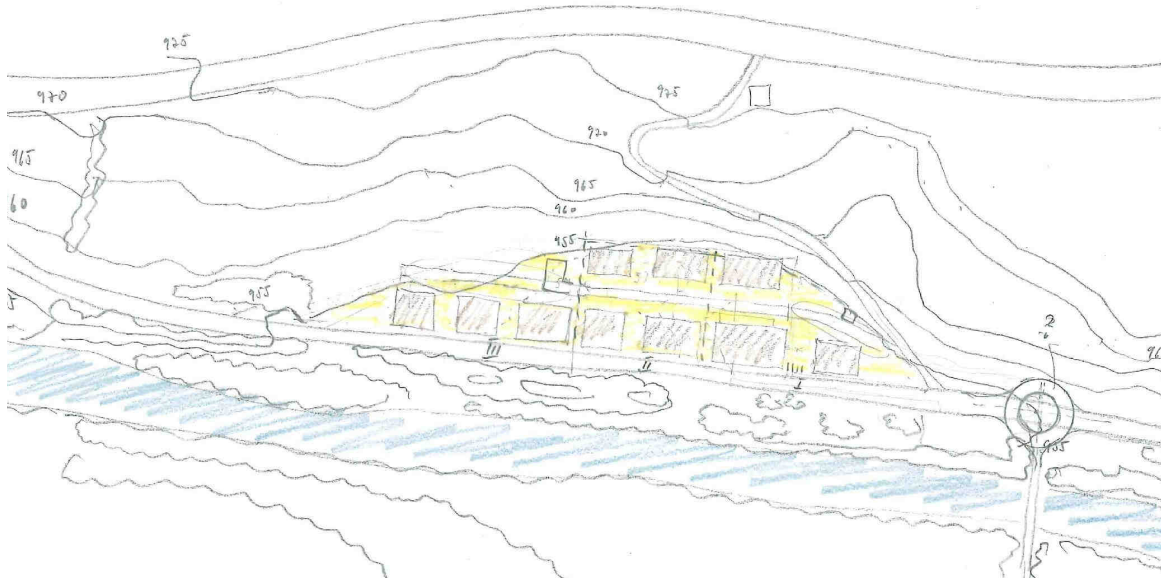
bewilligt (Schreinerei Mani). Weiterer Bedarf wurde bereits angemeldet. Eine zweite Etappe ist konkret vorgesehen, eine Dritte geplant.



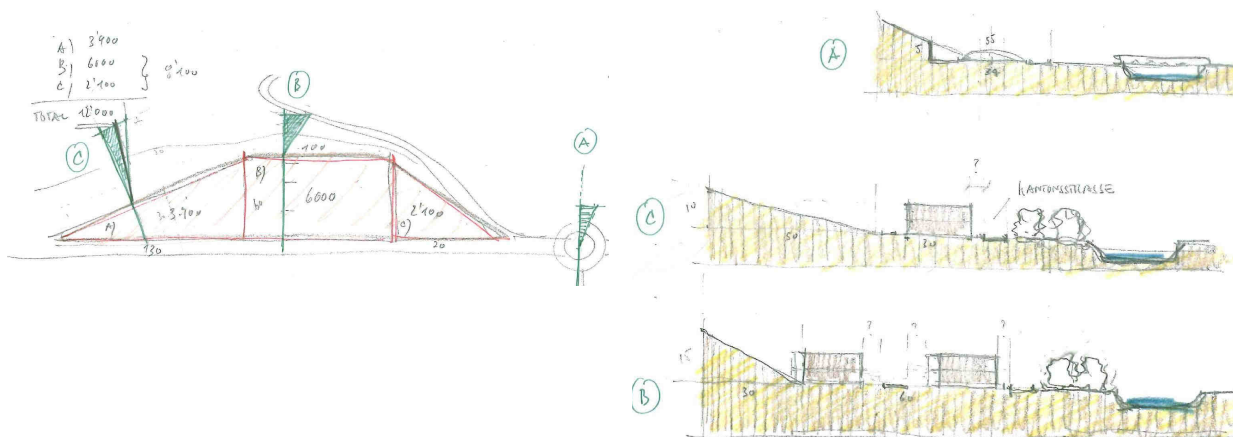
Ab der zweiten Etappe ist gemäss Vorgabe des Tiefbauamtes für die Einfahrt ein Linksabbieger zu erstellen, welcher nach einer groben Schätzung des Ing. Büros Jenny mit ca. Fr. 150'000.- zu Buche schlagen wird.



In einem ersten Schritt wurde geprüft, wie das Erweiterungspotential der Gewerbezone unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten aussieht. Wenn sinnvollerweise grosse Erdbewegungen ausgeschlossen werden zeigt sich, dass sich das Gebiet Zups für max. 8-10 Bauplätze eignet und dies unter eher beengten Verhältnissen.



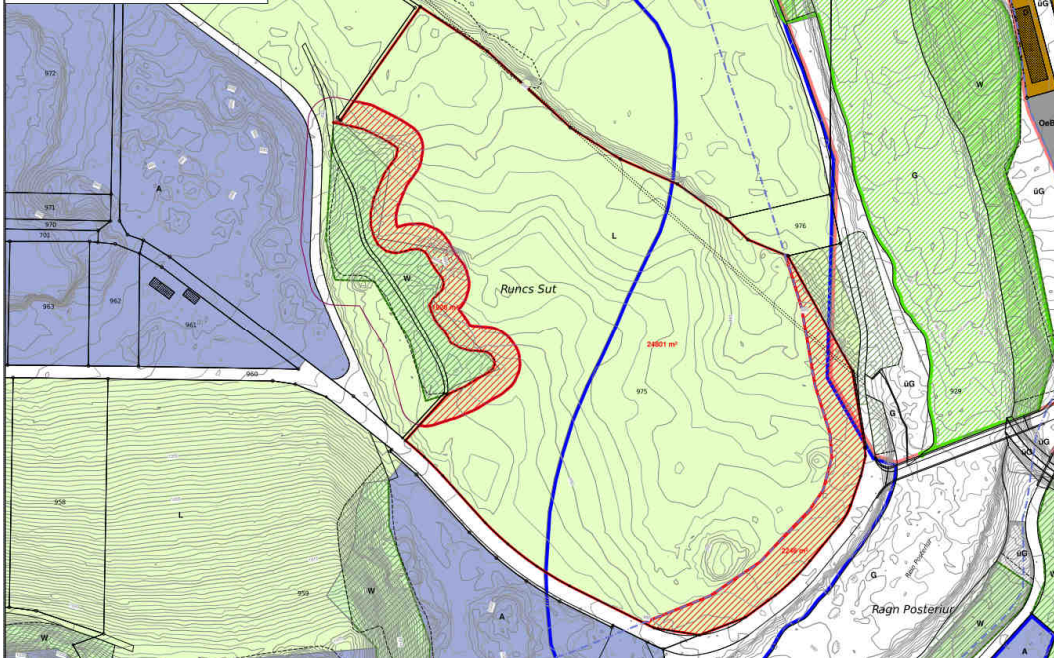
Der angedachte Kreisel als Alternative zum Linksabbieger erwies sich ebenfalls aufgrund Topografie (Geländeschnitt A) als nicht realistisch. Der Linksabbieger ist somit zwingend.



Bei der internen Erschliessung ist auf jeden Fall ein Wendehammer vorzusehen. Zups zeigt, dass eine Entwicklung zwar möglich ist, diese aber sehr eingeschränkt ist und die Platzverhältnisse eher als knapp zu bewerten sind. Die Eignung ist auch von der Art des anzusiedelnden Gewerbes abhängig und eher für Kleingewerbe geeignet, welches keine grossen Lagerbereiche und Vorplätze benötigt. Die Gewerbezone liegt in einer bis dato nur gering berührten Landschaftskammer, weshalb auf die Gestaltung und das Erscheinungsbild in einem höheren Masse Rücksicht genommen werden sollte.

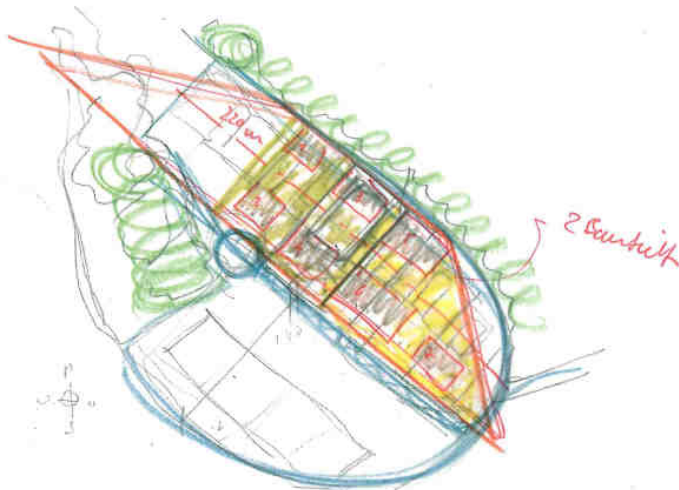
### 3.2.5 Andeer „Runcs“

Der Standort Runcs südlich von Andeer liegt zwischen einem Kiesabbau und dem Steinbruch. Das Gelände ist relativ Flach und infrastrukturmässig grundsätzlich bereits erschlossen.

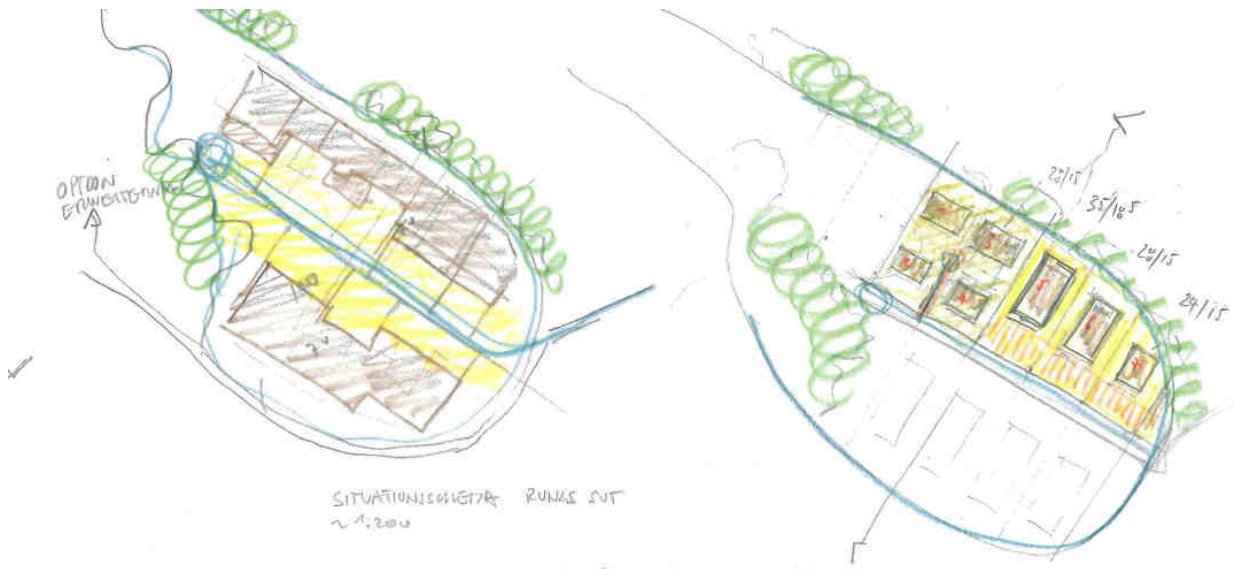


Die Fläche welche in Runcs zur Verfügung steht, ist beinahe doppelt so gross wie in Zups und besitzt die doppelte Bautiefe. Die Aufwendungen in die Infrastruktur entsprechen dabei in etwa denjenigen in Zups. Einen Linksabbieger o.ä. ist hier nicht notwendig, da keine direkte Einfahrt in die Kantonsstrasse erfolgt.

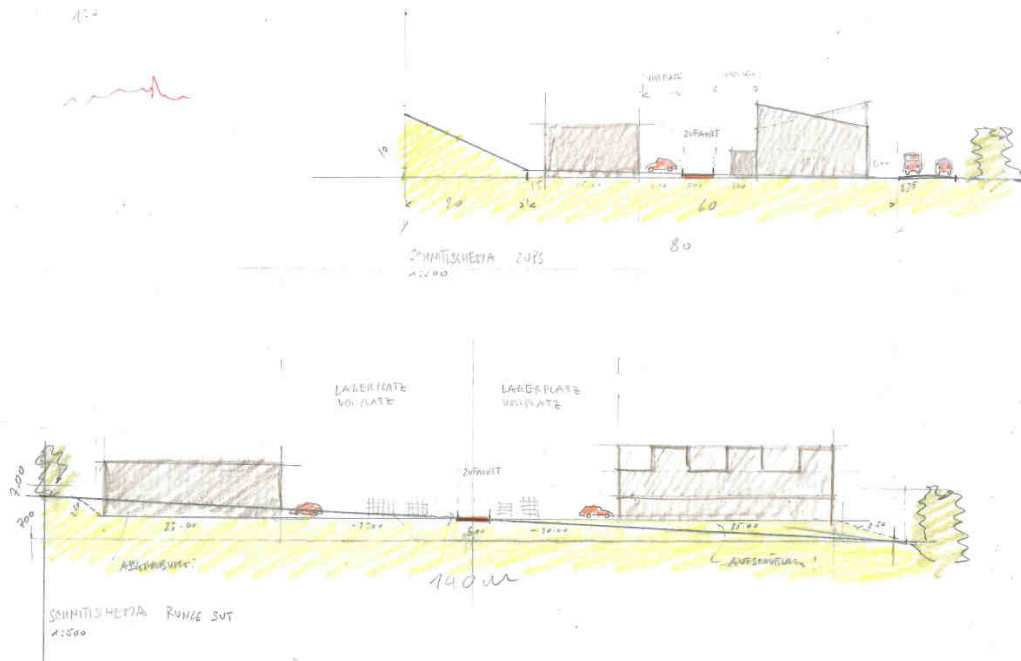
*aber die Aufwendungen  
für doppelte Fläche  
doppelte Bautiefe — (Stalle + Voptus).*



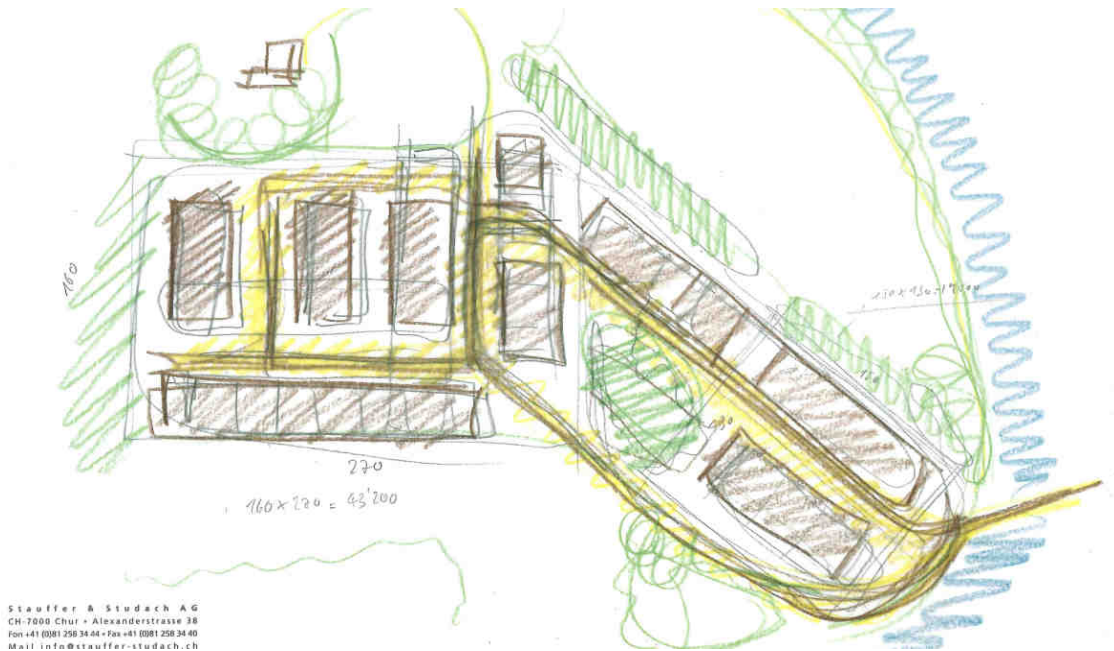
Die grössere Fläche erlaubt eine grössere Variation in der Strukturierung und Gestaltung der Gewerbezone, d.h. es können gleichzeitig verschieden grosse Grundstücke angeboten werden.



Der direkte Vergleich mit Zups zeigt auch, die für Gewerbebetriebe notwendigen Aussenbereiche könnten in Runcs bei Bedarf angeboten werden. Die Aufteilung und Ausdehnungen sind flexibler.



Neben dem primären Bereich könnte die Gewerbezone in Runcs langfristig sogar noch in Richtung des heutigen Kieswerk erweitert werden, wenn dieses mit dem Abbau im betroffenen Bereich abgeschlossen hat (und ein Bedarf bestehen würde).



### 3.3 Grobkostenschätzung

#### Kostenvergleich Gewerbezone Zups - Runcs

<b>Zups</b>					8-10 Plätze
	Etappe I	Ettape II	Etappe III	Allgemein	Total
Landerwerb*	231'835	117'560	98'000		447'395
Erschliessung*	275'000	125'000	170'000		570'000
Wendehammer				50'000	50'000
Linksabbieger				150'000	150'000
<b>Total Perimeterkosten</b>	<b>506'835</b>	<b>242'560</b>	<b>268'000</b>	<b>200'000</b>	<b>1'217'395</b>

\*Gemäss Kostenschätzung Jenny Planung

<b>Baulandfläche m<sup>2</sup></b>	3750	3250	2700		<b>9700</b>
(ohne Steilhang und Strasse)	62	36	36		

#### **Bodenpreis (m<sup>2</sup>), ohne Linksabbieger und Wendehammer**

Preis Etappe I	135.16			
Preis Etappe I & II		107.06		
Preis Etappe I , II & III			104.89	

#### **Bodenpreis (m<sup>2</sup>), mit Linksabbieger und Wendehammer**

Preis Etappe I	188.49			
Preis Etappe I & II		135.63		
<b>Preis Etappe I , II &amp; III</b>			<b>125.50</b>	

<b>Runcs</b>					10-18 Plätze
	Etappe I	Ettape II		Allgemein	Total
Landerwerb	298'000	302'000			600'000
Erschliessung	400'000	0			400'000
Wendehammer				50'000	50'000
<b>Total Perimeterkosten</b>	<b>698'000</b>	<b>302'000</b>		<b>50'000</b>	<b>1'050'000</b>
<b>Baulandfläche m2</b>	<b>8300</b>	<b>8400</b>			<b>16700</b>
	36	36			

#### **Bodenpreis (m<sup>2</sup>), ohne Wendehammer**

Preis Etappe I	84.10			
Preis Etappe I & II		59.88		

#### **Bodenpreis (m<sup>2</sup>) mit Wendehammer**

Preis Etappe I	90.12			
<b>Preis Etappe I &amp; II</b>		<b>62.87</b>		

Die Schätzungen in Runcs beruhen grundsätzlich auf den Angaben, welche der Kostenschätzung Zups zu Grunde liegen. Dies ermöglicht einen direkten Vergleich. Die Schätzung ist weder detailliert noch projektbezogen.

### 3.4 Bewertung

<b>Zups</b>	<b>Runcs</b>
<p><b>Vorteile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Zone</li> <li>- Erschliessung jetzt teilweise erstellt</li> <li>- Zentral (? , +/-)</li> <li>- Kombinierbar Wohnen/Gewerbe</li> <li>- Investitionen teilweise getätigt</li> </ul>	<p><b>Vorteile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessung grossteil vorhanden</li> <li>- Gewerbe bereits angesiedelt</li> <li>- Grossflächig, flexibel auf verschiedene Betriebsgrössen</li> <li>- Erweiterbar bei Bedarf</li> <li>- Flexibel in der Etappierung</li> <li>- Gute Anschlussmöglichkeit an A13</li> <li>- Keine Durchfahrten durch Siedlungen</li> <li>- Gute Zufahrten, intern und extern</li> <li>- Günstiger da geringere Kosten pro m<sup>2</sup></li> <li>- Landschaftlich weniger problematisch, bereits belastet</li> <li>- Synergien mit bestehenden Betrieben (Investitionen können mehrfach genutzt werden)</li> </ul>
<p><b>Nachteile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinräumig und eng</li> <li>- Nur für gewisse Betriebe geeignet</li> <li>- geringe Ausbaufähigkeit</li> <li>- Erschliessung muss mit der Erweiterung ausgebaut werden</li> <li>- Eingriffe bei der Kantonsstrasse</li> <li>- teure Fläche, d.h. hohe Investition pro m<sup>2</sup></li> <li>- Zufahrt nur durch Siedlungen</li> <li>- Landschaftlich eher problematisch</li> <li>- Kein Anschluss an A13</li> </ul>	<p><b>Nachteile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine bestehende Zone (Eigentum)</li> <li>- Erschliessung ist teilweise noch zu ergänzen</li> <li>- (noch) kein Anschluss an A13</li> <li>- Evtl. Renaturierungsvorhaben gefährdet (wurde geklärt, ist nicht der Fall !)</li> </ul>

## 3.5 Analyse

### 3.5.1 Bedarf

Unter Kap. 3.1.3 wird aufgezeigt, dass in der Subregion Schams die Flächen an nichtüberbauten Gewerbebezonen äusserst knapp ist. Lediglich Andeer hält mit 0.95 ha noch eine nennenswerte Fläche, welche in Anbetracht eines allfälligen gewerblichen Bedarfes jedoch auch nicht sehr gross ist. Die Gewerbebezonen in Ferrera (0.10 ha) und Avers (0.07 ha) sind marginal und allenfalls noch für einen kleinen kommunalen Bedarf genügend.

Die Umfrage der Regio Viamala an die Gewerbetreibenden in der Region zeigt deutlich das die Betriebe sowohl kurz- und mittelfristig, als auch langfristig Bedarf an Erweiterungen haben. Obwohl auch die meisten an ihrem Standort verbleiben möchten, kann davon ausgegangen werden, dass auch einige nach genauerer Abklärung von Platz und Bedürfnis sowie den künftigen Erweiterungsplanung, durchaus auf die Regionalen Gewerbebezonen kommen. Dies ist besonders ersichtlich aus der Gewichtung der Infrastruktur und dem Anschluss an die A13.

Von der Umfrage logischerweise nicht erfasst, aber für die Region ein wichtiger Aspekt, ist die mögliche Ansiedlung neuer Betriebe oder Betriebsteile. Auch unter diesem Gesichtspunkt kann auf regionaler Ebene ein Bedarf abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Reserven, des zu erwartenden Erweiterungsbedarfes, der angestrebten Neuansiedlung von Arbeitsplätzen und der gleichzeitigen Limitierung von kommunalen Gewerbebezonen, kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an der regionalen Gewerbezone klar ausgewiesen ist.

### 3.5.2 Standorte

Die Standortabklärung hat ein überraschendes Resultat zu Tage gebracht. In der Region stehen drei potentielle Standorte für Gewerbe, mit jedoch unterschiedlicher Ausrichtung zur Verfügung. Bei den beiden Standorte Nislas und Zups handelt es sich um bestehende Gewerbebezonen, Runcs gliedert sich an die bestehende Gewerbezone an.

**Nislas** bietet sich als spezielle Gewerbezone mit stark touristischem Hintergrund mit Blick auf die Kirche St. Martin, Naturpärke etc. an. Eine Entwicklung im ursprünglichen, gewerblichen Sinn ist als sehr eingeschränkt zu sehen und hinsichtlich den Bestrebungen zu einer Regionalen Gewerbezone nicht sinnvoll.

Bei **Zups** handelt es sich um eine bestehende Gewerbezone, bei welcher kürzlich erst Investitionen getätigt wurden. Der Bedarf ist ausgewiesen, erste Bauten bereits erstellt und voraussichtlich werden innert kürzerer Zeit weitere Folgen. Vorteilhaft ist, dass bei guter Eignung des Betriebes schnell Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Nachteilig aus regionaler Sicht sind die beschränkte Grösse und die begrenzte Erweiterungsmöglichkeit. Die Grösse und die dadurch max. möglichen Bauplätze in Verbindung mit den Investitionskosten wirken sich negativ auf den m<sup>2</sup>-Preis aus. Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt direkt über die Kantonsstrasse, was einerseits weitere Kosten verursacht und andererseits nicht verhindert, dass der gewerbliche Mehrverkehr mehrheitlich durch Zillis und Andeer erfolgen wird. Richtplanerisch ist zwar ein Vollanschluss in diesem Gebiet vorgesehen, deren Umsetzung ist jedoch fraglich, wobei auch gemäss Richtplan noch Alternativen zu prüfen seien.

Aufgrund der isolierten Lage an einer Verbindungsstrasse (Andeer, Clugin, Pignia, Zillis) in einer nur gering berührten Landschaftskammer, ist auf eine möglichst kompakte und Einheitliche Gestaltung hinzusteuern. Massnahmen sind noch zu treffen.

**Runcs** seinerseits ist in Ausdehnung, Erweiterbarkeit und hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur positiv zu bewerten. Aber auch hier wären noch weiteren Anpassungen notwendig. Die Nähe zum Autobahnanschluss spricht ebenfalls für Runcs. Die Anbindung an die A13 erfolgt zumindest über einen Halbanschluss, ein Vollanschluss ist anzustreben, was sowohl aus Sicht der Regionalen Gewerbezone äusserst vorteilhaft wäre. Von einem Vollanschluss würden neben der Regionalen Gewerbezone auch die betroffenen beiden Gemeinden, das Kieswerk und die Steinbrüche profitieren.

Nachteilig ist der Umstand, dass dieses Gebiet planerisch erst noch einer Bauzone zugewiesen werden muss, mit allen Nachweisen gemäss Kantonalem Richtplan (Verfügbarkeit, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept etc.).

Das Gebiet Runcs hat klare Standortvorteile.

### 3.5.3 Kosten

Was sich bereits bei den ersten Standortvergleichen gezeigt hat, doppelte Grösse resp. doppelte Bautiefe bei gleichen Aufwendungen, spiegelt sich bei den Kosten wieder. Wie der Vergleich der Kostenschätzung Zups - Runcs zeigt, liegen die m<sup>2</sup>-Preise in Runcs in etwa bei der Hälfte zu denjenigen von Zups.



### **3.6 Zusammenfassung**

Alle drei Standorte, Nislas, Zups und Runcs, haben Vor- und Nachteile, wobei der Standort Runcs über klare Standort- und Kostenvorteile verfügt. Keiner der drei Bereiche kann aber aus den strategischen Überlegungen zu einer Regionalen Gewerbezone ausgeschlossen werden, sei es aufgrund der Eignung, der Nutzungsart oder dem Bestand.

Die Projektgruppe „Regionale Gewerbezone Val Schons“ kommt somit zum Schluss, dass die Regionalen Gewerbezone drei Standorte mit verschiedenen Ausrichtungen handelt.

## 4 Massnahmen und Abklärungen

### 4.1 Definition der einzelnen Standorte

#### 4.1.1 Allgemeines Regionale Gewerbezone Val Schons

Die Regionale Gewerbezone Val Schons soll die drei Standorte Nislas, Zups und Runcs umfassen. Die Standorte unterscheiden sich mehr oder weniger stark in der Ausrichtung.

#### 4.1.2 Konzept Nislas

Das Gebiet Nislas steht primär der touristischen sowie der tourismusnahen Nutzung zur Verfügung. Es sollen Infrastrukturen zur Vermarktung regionaler Produkte geschaffen werden, Anlagen im Zusammenhang mit der Kirche St. Martin, dem Naturpark oder der Tourismusorganisation (ReTO Viamala) etc. erstellt werden.

In Nislas müssen der Umfang der Zone, die Verfügbarkeit und die genauen Inhalte noch geklärt, resp. konkretisiert werden.

#### 4.1.3 Konzept Zups

Aufgrund seiner Grösse und Lage soll die Gewerbezone Zups dem kleinen Gewerbe aus der Region zur Verfügung stehen im Sinne von „klein und fein“. Der Schwerpunkt liegt auf ortsansässige, bestehende Betriebe, welche keinen grossen Umschwung und Lagerplätze benötigen. Bei den anvisierten Betrieben muss es sich nicht nur um Handwerksgerbe handeln, sondern auch z.B. Dienstleistungsbetriebe etc. Diese Anforderung gehen Hand in Hand mit den gestalterischen Anforderungen, welche in Zups leicht höher anzusetzen sind als z.B. in Runcs.

Die Verfügbarkeit der weiteren Etappen ist zu klären und sicher zu stellen.

#### 4.1.4 Konzept Runcs

Die Gewerbezone Runcs soll vor allem neuem oder/und grösserem Gewerbe mit Vielverkehr dienen. Die Ausrichtung erlaubt auch Lagerflächen und in erhöhtem Masse auch Emissionen. Ein Vollanschluss an die A13 soll den Mehr- und Schwerverkehr aus den Dörfern halten und den Unternehmern effizientere Transportwege zur Verfügung stellen.

Die Verfügbarkeit ist zu klären und sicher zu stellen. Im Weiteren müssen Abklärungen im Zusammenhang mit dem Vollanschluss A13 getroffen werden.

## **4.2 Regelung Abgrenzung Kommunale/Regionale Gewerbezone**

### **4.2.1 Grundgedanken**

Die Qualität von Siedlungen ist unter anderem bestimmt von der Erreichbarkeit und Benutzerfreundlichkeit von zentralen Einrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsgebiete in angemessener Distanz. So bestehen vor allem kleinere (bis mittlere) Betriebe in den Gemeinden, welche auch eine Entwicklungsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde suchen.

Es ist jedoch nicht notwendig, dass jede Gemeinde eine ausgedehnte Gewerbezone ausschließt. Mischzonen können vor allem im kommunalen Bereich planungsrechtlich flexibler gestaltet werden als ausgedehnte monofunktionale Zonen. Bei vorhandenen regionalen Gewerbebezonen, ist deshalb grundsätzlich auf die Ausscheidung von kommunalen Gewerbebezonen zu verzichten, oder auf das absolute Minimum zu beschränken. Dabei zu berücksichtigen sind auch hier die regionalen Bedürfnisse und ein sachgerechter Standort.

Kurzfristige nachfragebedingte Tendenzen sollen nicht eine langfristige Planung in Frage stellen. Planungen sollen Veränderungen auffangen können, es sind jedoch Rahmenbedingungen zu definieren, wann und in welchem Umfang kommunale Gewerbebezonen neben Regionalen überhaupt noch ausgeschieden oder erweitert werden sollen.

Neben der Grösse und Art des Betriebes, sind die Standortfrage, die Zugänglichkeit und Übersichtlichkeit ebenso bedeutungsvoll wie die technischen Aspekte der Dimensionierung und Ausstattung sowie der Auswirkung auf die betroffene Siedlung.

### **4.2.2 Kriterien**

In der Dokumentation des Amtes für Raumentwicklung (ARE) Info ARE 2/08, Schwerpunkt Siedlungsentwicklung beschreibt der Planungsbeauftragte der Gemeinde Thusis, Joseph Sauter, die Analyse zu den Industrie- und Gewerbebezonen resp. den Arbeitszonen. Diese Ausführungen können für die Überlegungen zur Regelung sowie der notwendigen Kriterien von kommunalen Gewerbebezonen bei gleichzeitigem Bestehen von regionalen Zonen herangezogen werden. In Anlehnung an diese Analysen können in einem ersten Schritt die Kriterien abgesteckt werden:

### **4.2.3 Art der Betriebe definieren**

- Zulässige Betriebe konkreter als im geltenden Baugesetz umschreiben, z.B. in der Gewerbezone nur noch kleine bis mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulassen (evtl. Definition Betriebsgrösse, bestehende ortsansässige Betriebe etc.)

- Betriebsarten ausschliessen, z.B. Verarbeitung von Rohstoffen Öl, Kohle, Kies, Sand, Splitt, Steinen und Bitumen, weil alle Rohstoff zugeführt werden müssen und nicht vor Ort vorkommen; keine Zwischenlager solcher Rohstoffe zulässig, weil in der Regel mit viel Schwerverkehr verbunden.

#### **4.2.4 Grösse der Gewerbezone**

- Es dürfen nur neue Gewerbezone oder Erweiterungen bis zu einer bestimmten Grösse ausgeschieden werden, ansonsten der lokale Anspruch fehlt

#### **4.2.5 Mass der Nutzung anpassen**

- Nutzungsmass wird heute über zulässige Bauvolumen und Grenzabstände definiert
- Je nach Betriebsart können differenziertere Nutzungsmasse (evtl. in Abhängigkeit von Verkehrsaufkommen, siehe unten) festgelegt werden.
- Die Frage der Wohnnutzung definieren

#### **4.2.6 Emissionsvorschriften**

- Betriebe und Nutzungen mit bestimmten Emissionsgraden ausschliessen (siehe auch Kap. 2.2)
- In Bezug auf Erschütterungen können die Vorschriften ergänzt werden

#### **4.2.7 Auflagen vom Verkehrsaufkommen abhängig machen**

- Bei Überschreitung eines bestimmten Verkehrsaufkommens (DTV, Parkplätze) keine neuen Gewerbezone
- Bei bestimmtem Anteil des Schwerverkehrs (Logistikunternehmen o.ä.) keine Bewilligung erteilen

#### **4.2.8 Standorte**

- Nur optimale Standorte zulassen
  - a. in Abhängigkeit von der Erreichbarkeit vom Strassennetz
  - b. in Funktion von der Strassenkapazität
  - c. in Abhängigkeit von der Nähe zu Wohngebieten (Immissionen auf Wohngebiete)
  - d. in Abhängigkeit vom Betrieb, von der Betriebsart, -grösse und Platzbedarf

#### 4.2.9 Mögliche Regelung

- a) Bereits ortsansässiger Betrieb, oder Betreiber ist ortsansässig
- b) Neue Betriebsteile verlangen einen örtlichen Bezug zum Ort oder zum bestehenden Betrieb
- c) Eine neue kommunale Gewerbezone resp. die Erweiterung darf insgesamt eine bestimmte Grösse, welche noch festzulegen ist, nicht überschreiten (die Kommission beantragte eine Fläche von ca. 3'000 m<sup>2</sup>).
- d) Die Zone ist optimal an das (übergeordnete) Strassennetz angeschlossen
- e) Es sind keine Massnahmen zum Ausgleich / Behebung übergeordneter Interessen erforderlich
- f) Es dürfen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Wohngebiete entstehen (Emissionen)
- g) Betriebsarten ausschliessen, z.B. Verarbeitung von Rohstoffen Öl, Kohle, Kies, Sand, Splitt, Steinen und Bitumen, weil alle Rohstoffe zugeführt werden müssen und nicht vor Ort vorkommen; keine Zwischenlager solcher Rohstoffe zulässig, weil in der Regel mit viel Schwerverkehr verbunden.
- h) Grosser Mehr- und Schwerverkehr wird nicht verursacht
- i) Bestehende Probleme bzgl. Erschliessung, Verkehr, Emissionen etc. werden nicht verschärft.

#### 4.2.10 Fazit Regelung

Der Entwurf zur Regelung kommunaler und regionaler Gewerbebezonen muss noch in Zusammenarbeit mit den Gemeinden (Kreisrat), der Regio Viamala sowie dem Amt für Raumentwicklung verfeinert werden. Insbesondere die Grösse der noch möglichen kommunalen Gewerbezone ist zu diskutieren und festzulegen. Zusammenfassend bildet er aber eine gute und fundierte Grundlage die Regelung in den weiteren Planungsschritten festzuschreiben. Bei einer Strukturbereinigung (z.B. Gemeindefusionen etc. ) bleibt die Regelung sinngemäss bestehen.

### 4.3 Vollanschluss A13 / ASTRA

#### 4.3.1 Allgemeines

Wichtiger Bestandteil einer Regionalen Gewerbezone und insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Zone Runcs ist ein Vollanschluss in Runcs. Dieser soll einerseits der Regionalen Gewerbezone als auch den bestehenden Betrieben mit Steinbrüchen und Kieswerk etc. dienen sowie Andeer und Zillis vom Schwerverkehr entlasten.

In diesem Zusammenhang übernahm die Gemeinde Andeer die Vorfinanzierung einer Projektstudie. Den Auftrag mit einem zusätzlichen Kostendach von Fr. 11'990.- erhielt das Ingenieurbüro HMQ in Thusis.

Die Projektstudie wurde der Projektgruppe anlässlich der 5. Koordinationssitzung am 18. Januar 2011 von Walter Schmid (Regio Viamala) vorgestellt.

#### 4.3.2 Projektstudie

Die Projektstudie des Büros HMQ vom 8. Januar 2011 umfasst einen Technischen Bericht, einen Übersichtsplan mit Varianten 1-4, sowie detailliertere Pläne der Variante 2 mit je einer Situation mit den Nutzungszonen und dem Orthofoto.



Es stellte sich schnell heraus, dass nur der Ausbau des heutigen Halbanschlusses zu einem Vollanschluss bei Andeer realistisch ist. Das Projekt ist zu optimieren und auf die Bedürfnisse der Gemeinden optimal abzustimmen.

### 4.3.3 Schreiben / Antrag an ASTRA

In Abstimmung mit Herrn Ronchetti, ASTRA Aussenstelle Thusis, wird die erarbeitete Projektstudie, vorläufig noch ohne Kostenschätzung, mit einem Begleitbrief an das ASTRA in Bern zur Prüfung eingereicht.

Das Begleitschreiben resp. der Antrag wird von der Region sowie von den betroffenen Gemeinden unterzeichnet. Das Schreiben weist neben den direkt projektbezogenen auf folgende Punkte hin (Das Schreiben liegt im Anhang 2 diesem Bericht bei):

- Der Vollanschluss Zillis-Andeer an die A13 im Raum Pessen ist Bestandteil des Regionalen Richtplanes, Verkehr.  
Dabei sieht der Richtplan vor, anstelle eines neuen Vollanschluss im Gebiet Pessen, Alternativen zum Ausbau der Halban schlüsse in Zillis oder Andeer zu prüfen. Diese Prüfung hat nun stattgefunden, wobei der vorgesehne Ausbau des Halban schlusses in Andeer zum Vollanschluss als abgestimmte Lösung zu betrachten ist. Diese Lösung ist wirtschaftlicher, regional abgestimmt, bedarfsgerecht (bestehendes und künftiges Arbeitsplatzgebiet) und trägt den landschaftlichen und raumplanerischen Aspekten (im Gegensatz zu Pessen) Rechnung.
- Der Ausbau der Anschlüsse am vorgesehenen Ort erfolgt in enger Abstimmung auf den Kantonalen Richtplan in dem Andeer als wichtiger, ergänzender Arbeitsplatzstandort (04.SW.01) festgesetzt wird sowie dem Regionalen Richtplan, Konzept Arbeitsstandorte Nr. 3.420
- Ebenfalls im Kantonalen Richtplan festgehalten sind die im betroffenen Raum liegenden Materialabbau und Materialverwertungen Crap da Sal (04.VB05.1), Cuolmet (04.VB05.2) und Runcs (04.VB05.3), welche ebenfalls von einer besseren Anbindung an das Nationalstrassennetz profitieren würden.
- Der Vollanschluss ist dringend notwendig um die im Kantonalen und Regionalen Richtplan vorgesehenen Arbeitsplatzstandorte (Regionale Gewerbebezonen) umsetzen zu können.  
Die Ortsbilder von Nationaler Bedeutung von Andeer und Zillis (ISOS und Kantonaler Richtplan) sollten aber trotz der angestrebten Konzentration von Gewerbegebieten gleichzeitig vom (zunehmenden) Schwerverkehr mittels Vollanschluss entlastet werden.
- Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit dem Projekt des ASTRA zur Erstellung von Sicherheitstunnel an der A13/Via Mala Verhandlungen laufen, um Aus-

bruchsmaterial in Andeer zu verwerten. In diesem Zusammenhang wäre es somit mehr als nur sinnvoll, diese Transporte nicht durch die beiden Dörfer zu führen, sondern Synergien zu nutzen und über einen zu erstellenden Vollanschluss direkt zu den vorgesehenen Materialverwertungsplätzen zu leiten.

#### 4.4 Trägerschaft / Vorlage Reglement Arbeitsstandort Schams

Die genaue Rechtsform einer zukünftigen Zweckgemeinschaft für die Regionale Gewerbezone ist noch zu finden. Entscheidend ist der Zweck gemäss Statutenvorschlag Artikel 2. Hierzu sollen weitere Sitzungen zwischen Region und Kanton stattfinden.

Am 24. Februar 2011 fand eine Folgesitzung mit folgenden Teilnehmern statt:

Walter Schmid, regioViamala, Gian Michael, Gemeindepräsident Donat, Urs Pfister, Amt für Raumentwicklung, Paolo Giorgetta, Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT), Petra Spescha-Riedi, Amt für Raumentwicklung.

##### Varianten Rechtsform:

Öffentlichrechtliche Anstalt	Gemischtwirtschaftliche Gesellschaft	Private AG
	OR 762	OR 620 ff.
- braucht gesetzliche Grundlage	- auch Vertreter möglich, die nicht Aktionäre sind, - alle Gemeinden sind Aktionäre - Private können ebenfalls Aktionär sein	

*Die Anwesenden favorisieren die gemischtwirtschaftliche Gesellschaft nach OR 762.*

##### Beispiel ZARD Pilotprojekt in Sachen interkommunaler Zusammenarbeit:

In Delément besteht seit einigen Jahren eine Regionale Gewerbezone (siehe Aktennotiz von Paolo Giorgetta über das Projekt ZARD sowie die Botschaft des Gemeinderates von Delément zu Händen der Stimmbevölkerung). Da es sich bei der Gewerbezone ZARD um ein Pilotprojekt in Sachen interkommunaler Zusammenarbeit handelt, dient uns das Beispiel auch als Vorbild für die vorliegenden Fragen. Petra Spescha-Riedi verschickt im Einverständnis mit Paolo Giorgetta die Aktennotiz und die Botschaft an alle Teilnehmer der Koordinationssitzung. Herr Schmid wird sich mit Andrea Brüesch in Verbindung setzen um offene Fragen zu klären.

Die geplante Gesellschaft sollte möglichst von allen Gemeinden im Schams sowie Ferrera (evtl. auch Avers?) getragen werden, da eine Regionale Gewerbezone ohnehin Auswirkungen auf alle Gemeinden in der Subregion haben wird.



## **5 Ergebnisse / Zusammenfassung**

### **5.1 Regionaler Richtplan**

Der Regionale Richtplan wurde im Jahre 2009 (Woche Nr. 48) verabschiedet. Inhaltlich wurde auf eine konkrete Festsetzung des Standort „Zups“, zu Gunsten einer allgemeineren Umschreibung des Raumes, verzichtet. Die Festlegung im Regionalen Richtplan umfasst die Durchführung einer Standortevaluation sowie die Formulierung von Bedarfs- und Zielvorstellungen. Der Regionale Richtplan „Arbeitsplatz“ wurde von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

### **5.2 Regionale Gewerbezone**

Alle drei Standorte haben Vor- und Nachteile, wobei der Standort Runcs über klare Standort- und Kostenvorteile verfügt. Keiner der drei Bereiche kann aber aus den strategischen Überlegungen zu einer Regionalen Gewerbezone ausgeschlossen werden, sei es aufgrund der Eignung, der Nutzungsart oder dem Bestand.

Die Projektgruppe „Regionale Gewerbezone Val Schons“ kommt somit zum Schluss, dass die Regionale Gewerbezone aus den drei Standorten Nislas, Zups und Runcs, mit je verschiedenen Ausrichtungen (siehe Kap. 4.1), besteht.

### **5.3 Trägerschaft**

Die Rechtsform einer Trägerschaft für die Regionale Gewerbezone wurde weitgehendst geklärt. Die Projektgruppe favorisiert eine Gemischtwirtschaftliche Gesellschaft nach OR 762.

### **5.4 Verfügbarkeit Boden**

#### **5.4.1 Zups**

Die 1. Etappe mit der bestehenden Bauzone ist vergeben. Die Verfügbarkeit der 2. Etappe konnte zu Fr. 30.-/m<sup>2</sup> vorvertraglich gesichert werden. Für die 3. Etappe konnte bis jetzt noch keine Einigung mit dem Grundeigentümer gefunden werden. Die Verhandlungen werden weitergeführt.

#### **5.4.2 Runcs**

Für den Standort Runcs konnte die Verfügbarkeit für ca. 24'000 m<sup>2</sup> mittels Vorvertrag zu Fr. 30.-/m<sup>2</sup> gesichert werden. Die Vertragsdauer beläuft sich auf 10 Jahre.

Vorbehalten bleibt der Kiesabbau im Gebiet Runcs. Kosten und Erlös der Kiesgewinnung werden zu gleichen Teilen unter den Betreibern (Trägerschaft der regionalen Gewerbezone) und den ehemaligen Eigentümern aufgeteilt.

#### **5.4.3 Zillis**

Erste Abklärungen der Gemeinde Zillis-Reischen ergaben ein positives Resultat. Die Sicherung ist heute bereits gegeben.

Die Abgrenzung der notwendigen Gewerbezone sind in einem nächsten Schritt zu präzisieren bzw. schriftlich zu sichern. Dazu sind in einem ersten Schritt die konkreten Bedürfnisse abzuklären, die Inhalte zu definieren und die Zonengrösse festzulegen.

### **5.5 Planungskosten**

Die Aufwendungen der Stauffer & Studach AG zur Begleitung der belaufen sich auf knapp Fr. 19'000.-, diejenige des Ingenieurbüros HMQ auf ca. Fr. 10'500.- (nicht Bestandteil des Kostendaches von Fr. 35'000.-).

Unter Miteinbezug des Aufwandes HMQ und den noch notwendigen Abschlussarbeiten durch Stauffer & Studach AG ist das veranschlagte Budget eingehalten und aufgebraucht.

### **5.6 Stand**

Anlässlich der 6. Koordinationssitzung am 12. April 2011 konnte festgestellt werden, dass das Projekt und die die Projektbegleitung gemäss der Projektskizze (Kap. 2.2) abgeschlossen sind. Abschliessend verfasste das Büro Stauffer und Studach AG den vorliegenden Abschlussbericht mit den wichtigsten Inhalten, der Projektentwicklung, dem Stand und dem weiteren Vorgehen zu verfassen.

An der 7. Koordinationssitzung vom am 30. Juni 2011 wurde der Bericht in der Arbeitsgruppe diskutiert und bereinigt. Im Weiteren können folgende wichtige Ziele als erfüllt betrachtet werden:

- Phase 1 ist abgeschlossen, der Abschlussbericht ist erstellt
- Verfügbarkeit des Boden ist gesichert
- Absichtserklärungen der Gemeinden sind vorhanden
- Rechtsform der Trägerschaft ist bestimmt

## 6 Weiteres Vorgehen

### 6.1 Trägerschaft

Die Gründung der Trägerschaft unter Berücksichtigung der unter Kap. 4.4 erwähnten Abklärungen ist voranzutreiben. Der Aufbau der Trägerschaft soll parallel zur Arealentwicklung und der Ergänzung des Regionalen Richtplanes erfolgen.

Zur Unterstützung bei der Gründung und Organisation wird voraussichtlich Dr. Andrea Bruesch, Chur, herangezogen.

Die Trägerschaft (z.B. Gemischtwirtschaftliche Gesellschaft) bildet fortan das Gefäss um die weiteren, notwendigen Aufträge zu vergeben.

### 6.2 Finanzielle Förderung

Wie aus den Abklärungen mit dem AWT (Kap. 1.3.2) hervorgeht ist das Vorhaben grundsätzlich Bestandteil des Umsetzungsprogramms Neue Regionalpolitik (NRP) und wird durch die kantonale Wirtschaftsförderung unterstützt, sofern die Gewerbezone regionale Bedeutung hat, Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden.

Die vom AWT gestellten Bedingungen wurden geklärt und können soweit ersichtlich erfüllt werden. Im Weiteren ist deshalb zu klären in wieweit die weiteren Arbeiten in Planung (Arealentwicklung), Realisierung (Umsetzung der Gewerbezone) und Erschliessung (Linksabbieger und Vollanschluss) finanziell gefördert werden können. Gerade im Zusammenhang mit Linksabbieger und Vollanschluss sind weitergehende Beteiligungen von Bund und Kanton abzuklären.

Die Region reicht ein NRP – Gesuch ein.

### 6.3 Regionaler Richtplan / Regelungen kommunale Gewerbezone

Die im Regionalen Richtplan geforderte Durchführung einer Standortevaluation sowie die Formulierung von Bedarfs- und Zielvorstellungen hinsichtlich der Regionalen Gewerbezone wurden im Laufe der Abklärungen durchgeführt.

Die Ergebnisse mit den drei Teilbereichen wie sie aus diesem Bericht hervorgehen und in Kap. 5 zusammengefasst wurden, sind richtplanerisch festgehalten. Der Regionale Richtplan "Arbeitsplatz" wurde von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Im direkten Zusammenhang steht die Regelung zur Abgrenzung kommunaler und regionaler Gewerbezone (Kap. 4.2). Mit dem anberaumten Kiesabbau ist der entsprechende Regionale Richtplan (bereits in Arbeit) noch anzupassen, das Verfahren kann parallel zu den weiteren Verfahren (Nutzungsplanung, Projektentwicklung) geführt werden.

Der Vollanschluss Zillis-Andeer an die A13 im Raum Pessen ist Bestandteil des Regionalen Richtplanes, Verkehr. Die darin geforderte Prüfung der Alternativen, hinsichtlich des Ausbaus der Halbanschlüsse in Zillis oder Andeer, hat nun stattgefunden. Der vorgesehne Ausbau des Halbanschlusses in Andeer zum Vollanschluss wird als abgestimmte Lösung betrachtet. Der Ausbau des Halbanschlusses Andeer zum Vollanschluss ist in den Kantonalen Richtplan (KRIP) aufzunehmen.

## **6.4 Massnahmen**

### **6.4.1 Zups**

In Zups sind die nutzungsplanerischen Massnahmen zur Realisierung und Sicherung der 2. und 3. Etappe in die Wege zu leiten (z.B. Gewerbezone und Zone für künftige bauliche Nutzungen). Die Kostenschätzung ist nochmals zu prüfen und bei Bedarf zu präzisieren bzw. anzupassen.

Sobald die 2. Etappe umgesetzt wird, sind Planung und Realisierung des erforderlichen Linksabbiegers in die Wege zu leiten.

Im Weiteren ist der angedachte gestalterische Rahmen, in welchem sich Neubauten in Zups bewegen sollen, zu konkretisieren und umzusetzen (z.B. Gestaltungsvorschriften im Baugesetz, Baulinien, oder Quartierplanverfahren etc.).

Für die weiteren Einzonungsbegehren sind im Rahmen des Nachweises auf die Richtplankonformität, im Sinne der Ausführungen in Kap. 5.3.1 des RIP2000, ohnehin ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept zu erbringen.

### **6.4.2 Runcs**

In Runcs ist die Arealentwicklung gestützt auf eine konzeptionelle Organisation einzuleiten. Besonderes Augenmerk ist auf die beabsichtigte, vorgängige Kiesgewinnung in Runcs zu lenken. Dies erfordert eine abgestimmte Etappierung bei der Realisierung der Gewerbezone Runcs.

Im Rahmen der Arealentwicklung sind Zonierung, Etappierung, Erschliessung und Gestaltung, detaillierte Kostenenschätzung etc. zu erarbeiten.

Ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ist allein schon für den Nachweis der Richtplankonformität, im Sinne der Ausführungen in Kap. 5.3.1 des RIP2000, bei Siedlungserweiterungen zu erbringen.

### **6.4.3 Zillis**

In Nislas sind die nutzungsplanerischen Massnahmen zur Festlegung und Umschreibung der Regionalen Gewerbezone mit touristischem Hintergrund umzusetzen. Der Perimeter ist soweit bekannt und muss lediglich in der Nutzungsplanung umgesetzt werden und einer entsprechenden Bestimmung im Baugesetz gesichert werden.

In diesem Zusammenhang, auch als Erfordernis des kantonalen Richtplanes, ist die Verfügbarkeit des Bodens zu sichern und ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept aufzuzeigen.

Die Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens ist prioritär zu behandeln, damit das Teilgebiet Nislas auch als Bestandteil der Regionalen Gewerbezone Val Schons aufgenommen werden kann.

## **6.5 Erschliessung / Linksabbieger und Vollanschluss A13**

Kernelement der äusseren Erschliessung ist neben dem Linksabbieger in Zups die Realisierung des Vollanschlusses in Andeer. Die Anfrage an das ASTRA ist am laufen. Die Information der politischen Vertreter Graubündens in Bern ist angezeigt, auf eine entsprechende Unterstützung hinzuwirken.



## Anhang 1

## Kostenschätzung „Zups“ aus Antrag NRP Projekt

Gemeinde Andeer

**Gewerbezone Zups****Kostenschätzung für Ermittlung Quadratmeterpreis**

	Phase 1 u. 2 heutige Zone	Phase 3 u. 4 erweit. Zone	Gesamte Zone
<b>Kosten für Landerwerb</b>	<b>231'835</b>	<b>117'560</b>	<b>349'395</b>
<b>Parzelle 115</b>			
Heutige Gewerbezone flach	208'050		208'050
Heutige Gewerbezone steil	1'885		1'885
<b>Zwischentotal</b>	<b>209'935</b>	-	<b>209'935</b>
Erweiterung Gewerbezone flach		105'240	105'240
Erweiterung Gewerbezone steil		12'320	12'320
<b>Zwischentotal</b>	-	<b>117'560</b>	<b>117'560</b>
<b>Parzelle 113</b>			
Heutige Gewerbezone flach	21'900		21'900
<b>Erschliessungskosten</b>	<b>275'000</b>	<b>125'000</b>	<b>400'000</b>
Für heutige Gewerbezone	275'000		275'000
für Erweiterung Erschliessungsstrasse 65 m'		125'000	125'000
<b>Total Erschliessung und Landerwerb</b>	<b>506'835</b>	<b>242'560</b>	<b>749'395</b>
Gemeindeanteil bis an Zonengrenze	-50'000	0	-50'000
<b>Total Perimeterkosten</b>	<b>456'835</b>	<b>242'560</b>	<b>699'395</b>

<b>Baulandflächen</b>			
	m2	m2	m2
Verkaufsfläche ohne Steilhang und Strasse	3'750		3'750
Verkaufsfläche ohne Steilhang und Strasse		3'250	3'250
<b>Verkaufsfläche Total</b>	<b>3'750</b>	<b>3'250</b>	<b>7'000</b>

<b>Verkaufspreis (Strasse auf ganzer Erweiterungszone)</b>		
	Fr./m2	Fr./m2
<b>Verkaufspreis pro m2</b>	<b>122</b>	<b>100</b>

## Anhang 2

### Schreiben der Regio Viamala an das ASTRA



Regionalentwicklung

Thusis, 6. April 2011

Bundesamt für Strassen  
Mühlestrasse 2  
CH-3063 Ittingen/Bern

**Gesuch** der Gemeinden Andeer, Casti-Wergenstein, Donat, Ferrera, Lohn, Mathon, Rongellen, Zillis-Reischen und des Regionalverbandes regioViamala um einen **Vollanschluss Nationalstrasse 13 in Andeer**

#### Ausgangslage

Obgenannte Gemeinden beabsichtigen auf dem Gebiet Runcs und Zups der Gemeinde Andeer und auf dem Gebiet der Gemeinde Zillis-Reischen eine regionale Gewerbezone auszuscheiden. Um die im kantonalen und regionalen Richtplan vorgesehenen Arbeitsplatzstandorte (Regionale Gewerbebezonen) umsetzen zu können ist ein Vollanschluss dringend notwendig. Bestandteil des Regionalen Richtplanes (Verkehr) ist ein Vollanschluss im Gebiet Pessen. Dabei sieht der Richtplan auch vor, anstelle eines neuen Vollanschluss im Gebiet Pessen Alternativen zum Ausbau der Halbanschlüsse in Zillis oder Andeer zu prüfen. Diese Prüfung hat nun stattgefunden, wobei der vorgesehene Ausbau des Halbanschlusses in Andeer zum Vollanschluss als abgestimmte Lösung zu betrachten ist.

#### Vollanschluss Nationalstrasse 13 in Andeer

Diese Lösung ist wirtschaftlich, regional erwünscht, bedarfsgerecht (bestehendes und künftiges Arbeitsplatzgebiet) und trägt den landschaftlichen und raumplanerischen Aspekten (im Gegensatz zu Pessen) Rechnung.

- Der Ausbau der Anschlüsse am vorgesehenen Ort erfolgt in enger Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan, in dem Andeer als wichtiger, ergänzender Arbeitsplatzstandort (04.SW.01) festgesetzt wird sowie dem regionalen Richtplan, Konzept Arbeitsstandorte Nr. 3.420
- Ebenfalls im kantonalen Richtplan festgehalten sind die im betroffenen Raum liegenden Materialabbaustandorte und Materialverwertungen Crap da Sal (04.VB05.1), Cuolmet (04.VB05.2) und Runcs (04.VB05.3), welche ebenfalls von einer besseren Anbindung an das Nationalstrassennetz profitieren würden.
- Der Vollanschluss ist dringend notwendig um die im kantonalen und regionalen Richtplan vorgesehenen Arbeitsplatzstandorte (Regionale Gewerbebezonen) umsetzen zu können.





Regionalentwicklung

Thuis, 6. April 2011

Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung von Andeer und Zillis (ISOS und kantonaler Richtplan) sollten aber trotz der angestrebten Konzentration von Gewerbegebieten gleichzeitig vom (zunehmenden) Schwerverkehr mittels Vollanschluss entlastet werden.

- Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Projekt des ASTRA zur Erstellung von Sicherheitstunnel an der A13/Viamala Verhandlungen laufen, um Ausbruchsmaterial in Andeer zu verwerten. In diesem Zusammenhang wäre es somit mehr als nur sinnvoll, diese Transporte nicht durch die beiden Dörfer zu führen, sondern Synergien zu nutzen und über einen zu erstellenden Vollanschluss direkt zu den vorgesehenen Materialverwertungsplätzen zu leiten.

Obgenannte Gemeinden und der Regionalverband „regioViamala“, welcher dieses Projekt voll und ganz befürwortet, ersuchen das Bundesamt für Strassen, dieses Gesuch im Grundsatz zu bewilligen und zu unterstützen.

Für eine Bearbeitung und Beantwortung dieses Gesuches in nützlicher Frist wird im Voraus gedankt.

Freundliche Grüsse

Gemeinde Andeer  
PräsidentGemeinde Casti-Wergenstein  
PräsidentGemeinde Donat  
PräsidentGemeinde Ferrera  
PräsidentGemeinde Mathon  
PräsidentGemeinde Rongellen  
PräsidentGemeinde Zillis-Reischen  
PräsidentRegionalverband regioViamala  
PräsidentBeilage:  
Konzept

