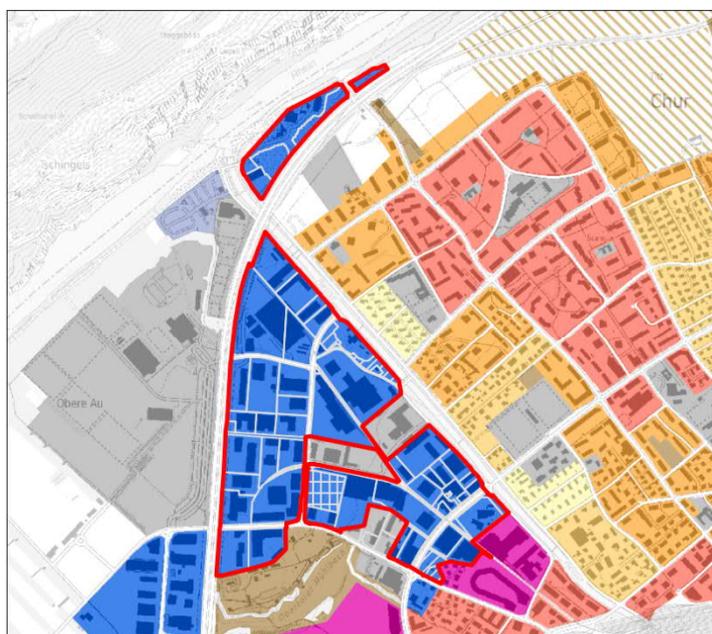


Objektblatt Arbeitsgebiet Chur West, Grossbruggen (Nr. 27.05.04.01)

Übersichtsplan (rot = Perimeter Arbeitsgebiet)



Legende

Überbauungsstand

-  Überbaut kein bekanntes Umnutzungspotenzial
-  Überbaut - Brache (Umnutzungspotenzial vorhanden)
-  Überbauung in Vorbereitung
-  Nicht überbaut

Kantonale Nutzungen

-  Wohnzone A/1
-  Wohnzone B/2
-  Wohnzone C/3
-  Wohnzone D/4
-  Wohnmischzone/Wohn- und Gewerbezone D/4
-  Gewerbezone
-  Weitere Zonen für Freizeit und Gastgewerbe
-  Weitere Zonen mit beschränkter baulicher Nutzung
-  Zone öffentliche Bauten und Anlagen

Fruchtfolgeflächen

-  Fruchtfolgeflächen Bestand
- 0 200 400 600 800 Meter



Fläche (gesamt)	überbaut (m ² / %)	Brache (m ² / %)	Vorbereitung (m ² / %)	nicht überb. (m ² / %)
315'062 m ²	298'063 94.6	8'597 2.7	0 0	8'402 2.7

Betriebsstätten	Beschäftigte	VZÄ	Dichte (VZÄ/ha)	Flächenbedarf (m ² /VZÄ)
170	2'608	2'321.5	77.9	128.39

Quelle: BfS STATENT (Stand 2017)

Angaben zum Standort

Gebietstyp / Bedeutung:

Urbaner Raum / kantonale Bedeutung (27.SW.01)

Lage / Einzugsgebiet:

Chur West, angrenzend an Wohnzone, ZöBA, Camping- und Mischzone. Einzugsgebiet erstreckt sich bis Sargans, Grüşch, Arosa, Churwalden, Thusis und Flims (ca. 80'000 Einwohner)

Erschliessung:

Gute ÖV-Erschliessung mit Bus und Bahn (GK C), Industriegleis vorhanden; Anbindung an Anschluss A13 Chur Süd und übergeordnetes Strassennetz; gute Erreichbarkeit mit Fuss und Velo ab Stadtgebiet Chur.

Mögliche Konflikte:

Zufahrt erfolgt teilweise durch Wohngebiet; Gebiet grenzt an Plessur (GWR, Gefahrenzone); Gebiet grenzt an Naturobjekt Pulvermühle (Grünzone); angrenzend befinden sich Sport- und Freizeitnutzungen und Camping (Obere Au)

Erweiterungsmöglichkeiten / Verdichtungspotenzial:

Keine Erweiterungsmöglichkeiten;
 Verdichtungspotenzial Industriestrasse (+ ca. 150 VZÄ)

Standortprofil

Heute:

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)

Zukünftig:

Arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensives Gewerbe. Keine publikumsorientierten Nutzungen. Industrielle Nutzungen sollen sich aufgrund der unterschiedlichen Immission auf die Randlagen konzentrieren. Umstrukturierung und Verdichtung entlang Industriestrasse.

Handlungsanweisungen:

- Profilierung durch geeignete Zonen umsetzen (NUP)
- Auf dichtere Bebauung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur hinwirken; Studie zu Möglichkeiten einer besseren Ausnützung erarbeiten
- Übergänge zu Wohngebieten sensibel gestalten
- Um-/Auszonung Gebiet Au prüfen

Objektblatt Arbeitsgebiet Chur West, Kleinbruggen (Nr. 27.05.04.02)

Übersichtsplan (rot = Perimeter Arbeitsgebiet)



Legende

Überbauungsstand

- Überbaut kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- Überbauung in Vorbereitung
- Nicht überbaut

Kantonale Nutzungen

- Zentrumszone/Kernzone
- Wohnmischzone/Wohn- und Gewerbezone C/3
- Wohnmischzone/Wohn- und Gewerbezone D/4
- Gewerbezone
- Weitere Zonen mit beschränkter baulicher Nutzung

Fläche (gesamt)	überbaut (m ² / %)	Brache (m ² / %)	Vorbereitung (m ² / %)	nicht überb. (m ² / %)
83'853 m ²	72'947 86.9	0 0	0 0	10'906 13.0

Betriebsstätten	Beschäftigte	VZÄ	Dichte (VZÄ/ha)	Flächenbedarf (m ² /VZÄ)
21	456	324.3	44.5	224.94

Quelle: BfS STATENT (Stand 2017)

Angaben zum Standort

Gebietstyp / Bedeutung:

Urbaner Raum / kantonale Bedeutung (27.SW.01)

Lage / Einzugsgebiet:

Chur West, angrenzend an Zentrumszone und Mischzone.

Einzugsgebiet erstreckt sich bis Sargans, Grusch, Arosa, Churwalden, Thusis und Flims (ca. 80'000 Einwohner)

Erschliessung:

Gute ÖV-Erschliessung mit Bus und Bahn (GK B-C), Anschluss an neuen Bahnhof Chur West, Industriegleis vorhanden; Anbindung an Anschluss A13 Chur Süd und übergeordnetes Strassennetz; gute Erreichbarkeit mit Fuss und Velo ab Stadtgebiet Chur.

Mögliche Konflikte:

Zufahrt erfolgt teilweise durch Wohngebiet; Gebiet grenzt an Naturobjekt Pulvermühle (Grünzone)

Erweiterungsmöglichkeiten / Verdichtungspotenzial:

keine

Standortprofil

Heute:

Detail-/Fach- und Grosshandel auch für Baugewerbe.

Zukünftig:

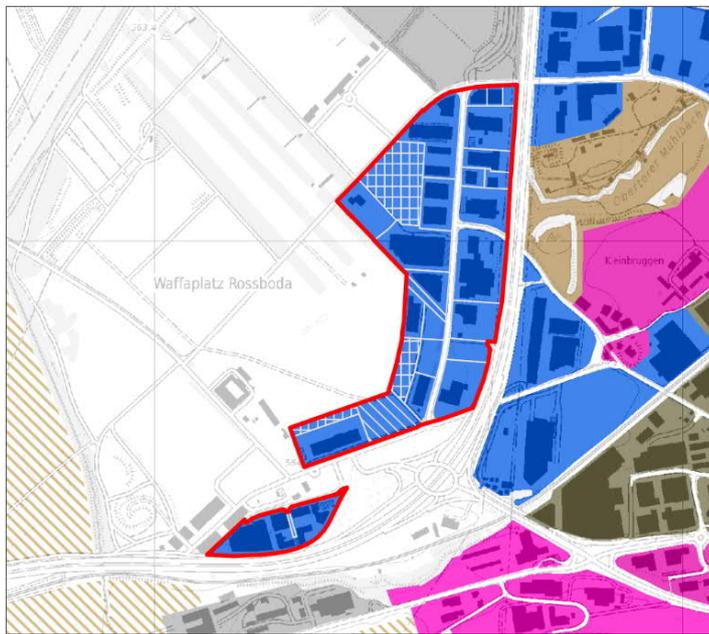
Gewerbestandort, keine Industrie. Das Gebiet Kleinbruggen wird aufgrund der gut erschlossenen Lage in Anschlussnähe der Autobahn und des neuen Bahnhofs Chur West für das publikumsorientierte Gewerbe, Fach- und Spezialmärkte ausgelegt (mit Ausnahme Detailhandel des täglichen Bedarfs).

Handlungsanweisungen:

- Auf eine hochwertige Gestaltung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur hinwirken
- Profilierung durch geeignete Zonen umsetzen (NUP)
- flächenintensive Nutzungen möglichst ausschliessen
- Anbindung und Durchwegung für FWV sicherstellen
- Mobilisierung bestehender Reserven, dichtere Bebauung
- Übergänge zu Wohngebieten sensibel gestalten

Objektblatt Arbeitsgebiet Chur West, Rossboden (Nr. 27.05.04.03)

Übersichtsplan (rot = Perimeter Arbeitsgebiet)



Legende

Überbauungsstand

- Überbaut kein bekanntes Umnutzungspotenzial
- Überbauung in Vorbereitung
- Nicht überbaut

Nutzungszonen

- Zentrumzone/Kernzone
- Wohnmischzone/Wohn- und Gewerbezone C/3
- Wohnmischzone/Wohn- und Gewerbezone D/4
- Gewerbezone
- Weitere Zonen mit beschränkter baulicher Nutzung
- Zone öffentliche Bauten und Anlagen

Fruchtfolgeflächen

- Fruchtfolgeflächen Bestand

Fläche (gesamt)	überbaut (m ² / %)	Brache (m ² / %)	Vorbereitung (m ² / %)	nicht überb. (m ² / %)
157'273 m ²	130'121 82.7	0 0	7'345 4.7	19'807 12.6

Betriebsstätten	Beschäftigte	VZÄ	Dichte (VZÄ/ha)	Flächenbedarf (m ² /VZÄ)
60	1'274	971.8	74.7	133.9

Quelle: BfS STATENT (Stand 2017)

Angaben zum Standort

Gebietstyp / Bedeutung:

Urbaner Raum / kantonale Bedeutung (27.SW.01)

Lage / Einzugsgebiet:

Chur West, angrenzend an ZöBA, Arbeitszone und Übriges Gemeindegebiet (A13 und Waffenplatz). Einzugsgebiet erstreckt sich bis Sargans, Grüşch, Arosa, Churwalden, Thusis und Flims (ca. 80'000 Einwohner)

Erschliessung:

Gute ÖV-Erschliessung mit Bus und Bahn (Gütekl. C), kein Industriegleis; direkte Anbindung an Anschluss A13 Chur Süd und übergeordnetes Strassennetz; gute Erreichbarkeit mit Fuss und Velo ab Stadtgebiet Chur.

Mögliche Konflikte:

Gebiet grenzt an Grundwasser- und Quellschutzzone; Gebiet grenzt an Schiessplatz des Militärs (Rossboden)

Erweiterungsmöglichkeiten / Verdichtungspotenzial:

Keine Erweiterungsmöglichkeit solange Schiessplatz Rossboden in Betrieb; Verdichtung von unproduktiv genutzten Flächen prüfen

Standortprofil

Heute:

„Auto-Meile“ mit Firmen aus dem Autogewerbe (inkl. Motorräder), mehrere Firmen der Druckindustrie sowie Detailhandel, Elektronik, Recycling, Gastgewerbe und verschiedene Dienstleister (Werbung, Events, Tanzschule, Fitnesscenter).

Zukünftig:

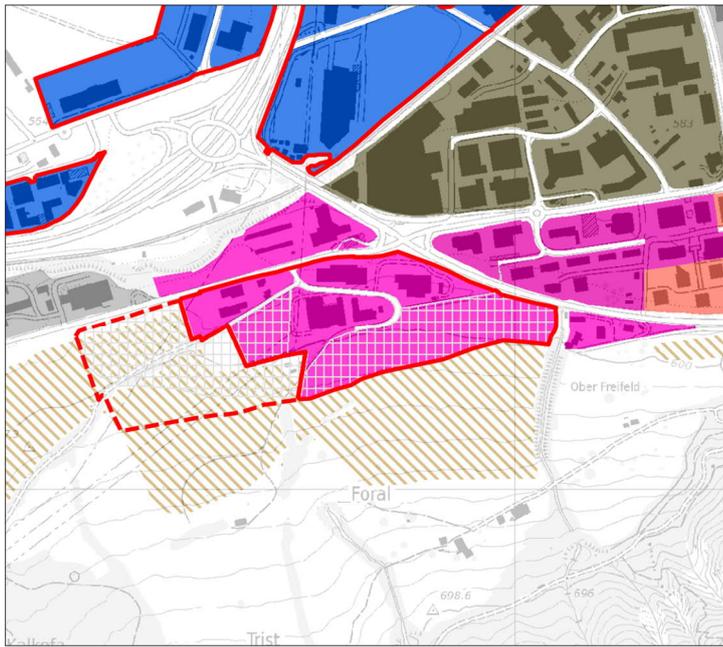
Gewerbestandort, keine Industrie. Das Gebiet Rossboden wird aufgrund der gut erschlossenen Lage in Anschlussnähe der Autobahn für das publikumsorientierte Gewerbe, Fach- und Spezialmärkte ausgelegt (mit Ausnahme Detailhandel des täglichen Bedarfs).

Handlungsanweisungen:

- Auf eine hochwertige Gestaltung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur hinwirken
- Profilierung durch geeignete Zonen umsetzen (NUP)
- flächenintensive Nutzungen möglichst ausschliessen
- Anbindung und Durchwegung für FW sicherstellen
- Mobilisierung bestehender Reserven, Verdichtung von unproduktiv genutzten Flächen

Objektblatt Arbeitsgebiet Chur Trist, inkl. Erweiterungsgebiet (Nr. 27.05.04.04)

Übersichtsplan (rot = Perimeter Arbeitsgebiet)



Legende

- Überbauungsstand**
- Überbaut kein bekanntes Umnutzungspotenzial
 - Nicht überbaut
- Kantonale Nutzungen**
- Zentrumszone/Kernzone
 - Wohnzone D/4
 - Wohnmischzone/Wohn- und Gewerbezone C/3
 - Wohnmischzone/Wohn- und Gewerbezone D/4
 - Gewerbezone
 - Zone öffentliche Bauten und Anlagen
- Fruchtfolgefleichen**
- Fruchtfolgefleichen Bestand
- Richtplaninhalt**
- Siedlungserweiterungsgebiet (Arbeiten)



Fläche (heute)	überbaut (m ² / %)		Brache (m ² / %)		Vorbereitung (m ² / %)		nicht überb. (m ² / %)	
72'058 m ²	34'683	48.1	0	0	0	0	37'375	51.9

Betriebsstätten	Beschäftigte	VZÄ	Dichte (VZÄ/ha)	Flächenbedarf (m ² /VZÄ)
26	350	323.8	93	105.5

Fläche (Erweiterung)	Angestrebte Dichte	Zusätzliches Beschäftigtenpotenzial (VZÄ)
44'455 m ²	50 VZÄ/ha	275

Angaben zum Standort

Gebietstyp / Bedeutung:

Urbaner Raum / kantonale Bedeutung (27.SW.01, neu)

Lage / Einzugsgebiet:

Chur West, angrenzend an ZöBA, Gemischte Zone, Landwirtschaftszone (FFF). Einzugsgebiet erstreckt sich bis Sargans, Grösch, Arosa, Churwalden, Thusis und Flims (ca. 80'000 Einwohner)

Erschliessung:

Sehr gute ÖV-Erschliessung mit Bus und Bahn (Güetkl. B), kein Industriegleis; direkte Anbindung an Anschluss A13 Chur Süd und übergeordnetes Strassennetz (Emserstrasse); gute Erreichbarkeit mit Fuss und Velo ab Stadtgebiet Chur.

Mögliche Konflikte:

Erweiterungsgebiete tangiert Fruchtfolgefleichen (FFF); Hochspannungsleitung

Standortprofil

Heute:

Gemischte Zone (diverse Gewerbebetriebe) sowie Landwirtschaftszone und FFF; angrenzend: Argo Werkstätte, Arbeitsstätte und Wohnheim Plankis Stiftung

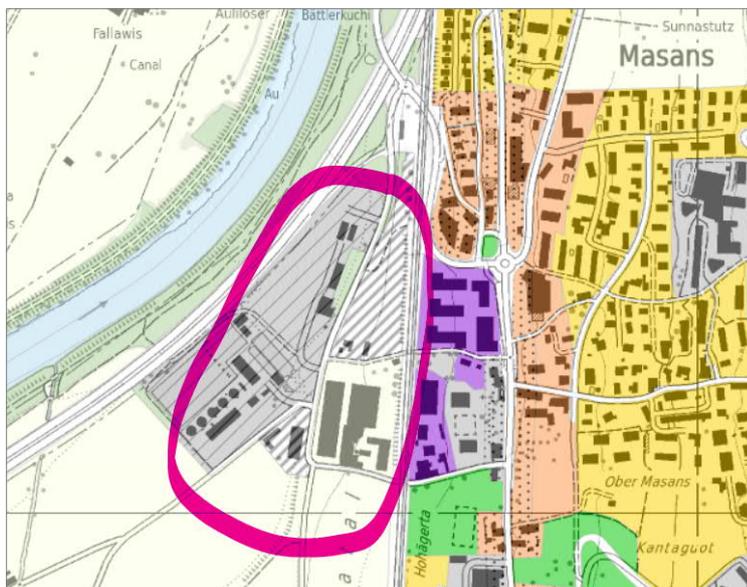
Zukünftig:

Kleingewerbe, Kleinbetriebe, KMU's und Handwerksbetriebe. Keine publikumsorientierten Nutzungen. Effiziente Nutzung bestehender Reserven und Erweiterungsflächen. Standort lässt aufgrund Hanglage nur kleinflächige Unternehmen zu.

Handlungsanweisungen:

- Profilierung durch geeignete Zonen umsetzen (NUP)
- Bei Einzonung Kompensation FFF sicherstellen
- Auf hochwertige Gestaltung hinwirken (Folgeplanung)
- Verfügbarkeit sicherstellen
- Fuss- und Wanderweg in Richtung Valparghera freihalten und in Überbauungskonzept integrieren

Objektblatt Arbeitsgebiet Chur Nord, Bettlerküche
Übersichtsplan



Legende

- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Wohnmischzone 4
- Zone öffentliche Bauten und Anlagen
- Weitere Bauzone
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Zone übriges Gemeindegebiet
- Zone infolge Genehmigungsentscheid oder Rechtsmittelverfahren noch nicht in Kraft

Fläche (Erweiterung)	Angestrebte Dichte	Zusätzliches Beschäftigtenpotenzial (VZÄ)
36'000 m ²	30 VZÄ/ha	100

Quelle: BfS STATENT (Stand 2017)

Angaben zum Standort

Gebietstyp / Bedeutung:

urbaner Raum / lokale Bedeutung

Lage / Einzugsgebiet:

Chur Nord, zwischen Bahngleis und Autobahn. Einzugsgebiet erstreckt sich bis Sargans, Grösch, Arosa, Churwalden, Thusis und Flims (ca. 80'000 Einwohner)

Erschliessung:

Guter Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz (Autobahnanschluss Chur Nord); ÖV-Erschliessung heute nicht optimal; Umstrukturierung Autobahnanschluss Chur Nord.

Mögliche Konflikte:

bestehende Nutzung (Kompostierungsanlage); angrenzend FFF

Potenzial:

Schaffung Arbeitsgebiet durch Umzonung von ZöBA in Arbeitszone

Standortprofil

Heute:

ZöBA (Kompostierungsanlage, Stadtgärtnerei, angrenzend ARA Chur, Tierheim, Tierkadaversammelstelle), Grundnutzungsflächen ohne Genehmigung sowie Landwirtschaftszone und FFF

Zukünftig:

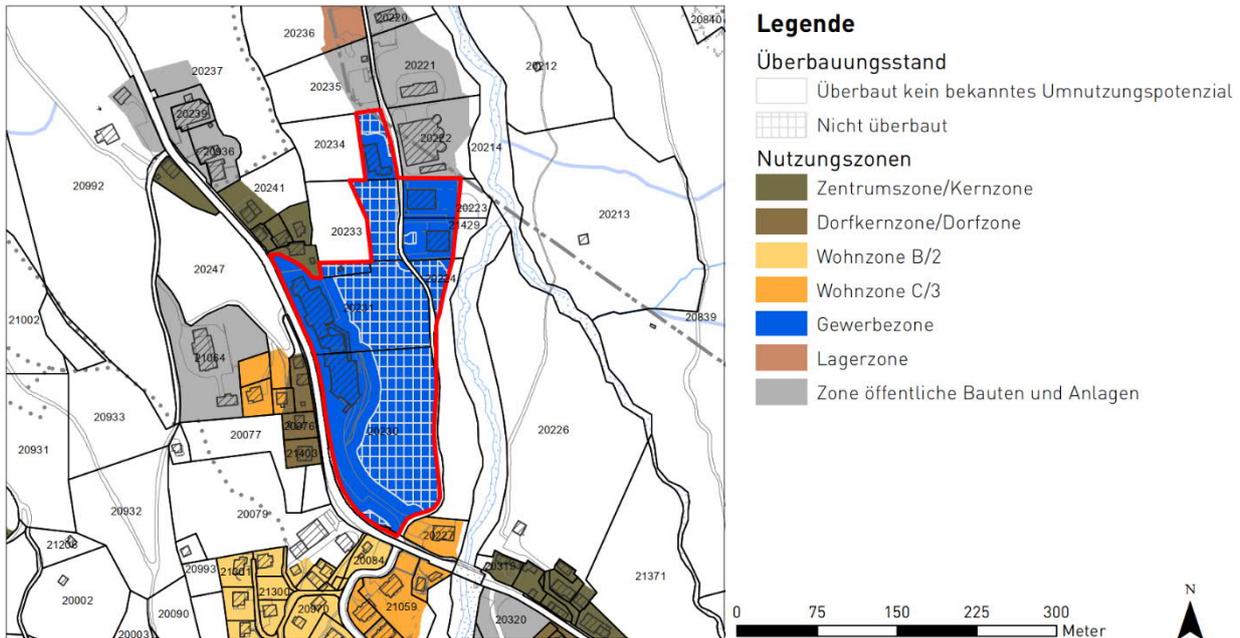
Kleingewerbe, lokale Kleinbetriebe, KMU's und Handwerksbetriebe. Standortgebundene Einrichtungen und Infrastrukturen von öffentlichem Interesse (städtische Werke, Tierheim, Pferdesport etc.). Keine publikumsorientierten Nutzungen.

Handlungsanweisungen:

- Schaffung geeigneter Voraussetzungen (Erschliessung, Bebauung) in Zusammenhang mit Umstrukturierung Autobahnanschluss Chur Nord
- Umnutzungspotenzial prüfen
- Profilierung durch geeignete Zonen umsetzen (NUP)
- Bei Einzonung Kompensation FFF sicherstellen
- Verfügbarkeit sicherstellen

Objektblatt Arbeitsgebiet Churwalden, Parzutt

Übersichtsplan (rot = Perimeter Arbeitsgebiet)



Fläche (gesamt)	überbaut (m ² / %)	Brache (m ² / %)	Vorbereitung (m ² / %)	nicht überb. (m ² / %)
35'173 m ²	16'264 46.2	0 0	0 0	18'909 53.8

Betriebsstätten	Beschäftigte	VZÄ	Dichte (VZÄ/ha)	Flächenbedarf (m ² /VZÄ)
3	43	39.3	24.1	414

Quelle: BfS STATENT (Stand 2017)

Angaben zum Standort

Gebietstyp / Bedeutung:

Suburbaner Raum / lokale Bedeutung

Lage / Einzugsgebiet:

Eingangs Churwalden, angrenzend an ZöBA und WMZ. Einzugsgebiet Churwalden und Vaz/Obervaz (ca. 5'000 Einwohner)

Erschliessung:

ÖV-Erschliessung mit Bus (Güetl. D); direkter Anschluss an Hauptstrasse (Chur – Lenzerheide).

Mögliche Konflikte:

Topographie (Hanglage)

Erweiterungsmöglichkeiten / Verdichtungspotenzial:

Das bestehende Gewerbegebiet Parzutt verfügt noch über grössere Nutzungsreserven.

Standortprofil

Heute:

Gewerbezone A (für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe); Lebensmittelverarbeitung (Fleischtrocknerei), Baugewerbe

Zukünftig:

- Standort für einheimisches Gewerbe, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe (Bsp. Baugewerbe, Handwerk etc.)
- keine publikumsintensiven Nutzungen

Handlungsanweisungen:

- Mindestnutzung/-dichte sowie einheitliches Bebauungs- und Erschliessungskonzept über die Nutzungsplanung und/oder Folgeplanung gewährleisten (ggf. Etappierung)
- Baulandverfügbarkeit sicherstellen
- platzsparende und effiziente Parkierung sicherstellen