

Kanton Graubünden

Gemeinde Arosa



OPTR Arbeits- und Lagerplätze

Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Rütland / Haspelgrube, Brünst



Impressum

Projekt
OPTR Arbeits- und Lagerplätze
Projektnummer:
S2023-398

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand
Stand:
Genehmigung
Bearbeitungsdatum:
20. August 2026

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

z:\4_arosa\s2023-
398_optr_ap_ruetland_haspelgrube_bruest\01_rap\05_bericht\01_pmb\20260814_aros_aoptr_ap_lp_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Organisation und Ablauf	4
2.1	Organisation / Beteiligte	4
2.2	Planungsablauf / Verfahren	5
2.2.1	Planungsprotokoll	5
2.2.2	Vorprüfung	5
2.2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.2.4	Beschluss Urnenabstimmung / Genehmigung	6
3.	Bedarfsnachweis / Verfügbarkeit	6
4.	Grundlagen	7
4.1	Übergeordnete Gesetzgebung	7
4.2	Raumkonzept Graubünden	7
4.3	Kantonaler Richtplan	7
4.4	Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept Plessur	9
4.5	Kommunales, räumliches Leitbild (KRL)	10
4.6	Inventare	10
4.6.1	Natur- und Landschaftsinventar	10
4.6.2	Wild	10
4.6.3	Wald	11
4.6.4	Grundwasser- und Quellschutz	11
4.6.5	Altlasten	11
4.7	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	12
5.	Historische Entwicklung und heutige Nutzung	12
6.	Kommunale Nutzungsplanung	16
6.1	Gesamtbetrachtung /-beurteilung	16
6.2	Bezug zur Ortsplanung	16
6.3	Zonenplan	16
6.4	Mehrwertabgabe	19
6.5	Baugesetz	19
7.	Interessenabwägung	20
8.	Übersicht Anhänge	21

1. Ausgangslage

Im Zuge der Totalrevision der Ortsplanung, welche am 4. Juli 2023 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde, beabsichtigte die Gemeinde Arosa, in den Gebieten «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» Gewerbe- und Lagerzonen festzusetzen. Im Gebiet «Brünst» bestand bereits seit 1997 eine rechtskräftige, grossflächige Gewerbezone (Erschliessungsetappe 2). Da die Gemeinden im Kanton Graubünden gemäss dem kantonalen Richtplan von 2018 aufgefordert sind, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und Punktbauzonen ausserhalb der bestehenden Siedlungsgebiete aufzuheben, war vorgesehen, die Gewerbezone im Gebiet «Brünst» im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung deutlich zu verkleinern.

Da in der Gemeinde Arosa jedoch nach wie vor ein grosser Bedarf an Flächen für Gewerbe- und Lagerplätze besteht, wurde eine Fläche von rund 2'500 m² als Gewerbezone beibehalten. Im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» wurden ebenfalls eine Gewerbezone und eine Lagerzone im Zonenplan festgelegt. Der Standort «Rütland / Haspelgrube» eignet sich für die Ansiedlung und den Betrieb von Gewerbebetrieben besser als das Gebiet «Brünst». Insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kantonsstrasse ist der Standort auch im Winter gut erschlossen.

Sowohl die Gewerbezone im Gebiet «Brünst» als auch die Gewerbezone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» wurden mit dem Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023 zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Die Regierung begründete die Rückweisung primär damit, dass es sich bei den beiden Standorten um Punktbauzonen handelt, die gemäss kantonalem Richtplan neu geschaffen bzw. weitergeführt würden. Zudem wurde auf das kommunale räumliche Leitbild (KRL) der Gemeinde Arosa hingewiesen, in welchem der Standort «Rütland / Haspelgrube» als neuer zentraler Arbeits- und Lagerplatzstandort festgelegt wurde. Als Kompensation wurde im KRL die Aufhebung des Arbeitsstandorts im Gebiet «Brünst» vorgeschlagen. Im Falle einer vollständigen Aufhebung der Gewerbezone im Gebiet «Brünst» stellte die Regierung die Genehmigung der Gewerbezone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» in Aussicht.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2023 haben die von beiden Standorten betroffenen Grundeigentümer im Nachgang zur Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung den bestehenden Bedarf nochmals aufgezeigt und die Bedeutung einer Gewerbezone am Standort «Rütland / Haspelgrube» bekräftigt. Darüber hinaus besteht seitens der Gemeinde Arosa weiterhin ein Bedarf, Flächen für bestehende und neue Gewerbebetriebe bereitstellen zu können.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» einer Gewerbezone zugeführt werden. Gleichzeitig soll die Gewerbezone im Gebiet «Brünst» vollständig aufgehoben werden. Anstelle der Gewerbezone soll eine Lagerzone als Nichtbauzone festgesetzt werden.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung «Arbeits- und Lagerplätze» sollen somit die erforderlichen raumplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Gewerbezone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» sowie einer Lagerzone im Gebiet «Brünst» geschaffen werden..

2. Organisation und Ablauf

2.1 Organisation / Beteiligte

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Arosa, vertreten durch den Gemeindevorstand. Auftraggeberin ist die Gemeinde Arosa.

Die Projektleitung für die Durchführung der Teilrevision der Ortsplanung wird durch die STW AG für Raumplanung, Chur, vertreten durch Benjamin Aebli, wahrgenommen..

2.2 Planungsablauf / Verfahren

2.2.1 Planungsprotokoll

06. Dezember 2023	Beschluss Gemeindevorstand zur Durchführung der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze Rütland, Haspelgrube / Brünst
März -April 2024	Erarbeitung Entwurf Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze
16. April 2024	Arbeitssitzung / Vorstellung Entwurf Unterlagen OPTR mit Vertretenden der Firmen Brunold und Marazzi Arosa
08. Juli 2024	Vorstellung Entwurf Unterlagen OPTR mit Vertretenden der Bürgergemeinde Arosa
31. Juli 2024	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. Vorprüfung
14. Februar 2025	Vorprüfungsbericht
anschliessend	Überarbeitung der Vorlage
17. Dezember 2025	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe
von 10. Juli 2026 – 08. August 2026	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
von Datum bis Datum	Behandlung Mitwirkungseingaben
Datum	Beschluss Urnenabstimmung
von Datum bis Datum	Beschwerdeaufgabe
	Genehmigung

2.2.2 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, welche mit Schreiben vom 9. August 2024 eingeleitet und mit Bericht vom 14. Februar 2025 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Eine Tabelle mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung ist im Anhang ersichtlich.

2.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze wurde vom 10. Juli 2026 bis zum 08. August 2026 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Anträge/Eingaben ein.

2.2.4 Beschluss Urnenabstimmung / Genehmigung

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 12. August 2026 z.Hd. des Parlaments verabschiedet. Das Parlament hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 17. September 2026 z.Hd. der Urnenabstimmung verabschiedet.

Die Beschlussfassung erfolgte durch die Urnenabstimmung vom Datum (mit xx zu xx Stimmen). Der Beschluss der Urnenabstimmung wurde am Datum publiziert und die Vorlage wurde zur Genehmigung eingereicht. Die Beschwerdeauflage dauerte vom Datum bis Datum.

3. Bedarfsnachweis / Verfügbarkeit

Den vorliegenden Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung liegt ein Arbeits- und Lagerplatzkonzept zugrunde, welches im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung (genehmigt am 4. Juli 2023) erarbeitet wurde. Das Arbeits- und Lagerplatzkonzept beinhaltet eine umfassende Standortevaluation.

Zusammengefasst sieht das Arbeits- und Lagerplatzkonzept für die Gemeinde Arosa zwei zentrale Arbeits- und Lagerplatzstandorte vor. Ein zentraler Arbeits- und Lagerplatzstandort befindet sich im Gebiet «Egga» / «Valmischein» in St. Peter. Ein weiterer zentraler Arbeits- und Lagerplatzstandort liegt im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» zwischen Litzirüti und Arosa.

Die Wohnsiedlungen in den Ortschaften der Gemeinde Arosa sollen nach Möglichkeit vom Lastwagenverkehr entlastet werden. Als eine der wenigen Gemeinden im Kanton Graubünden liegt Arosa am hinteren Ende eines Tals und weist keinen Durchgangsverkehr auf. Die Ver- und Entsorgung sowie der Bauverkehr orientieren sich deshalb talauswärts in Richtung Chur. Im Arbeits- und Lagerplatzkonzept wird zudem der bestehende und zukünftige Bedarf an Gewerbe- und Lagerflächen ausgewiesen.

Das Arbeits- und Lagerplatzkonzept und die Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze befindet sich in der Beilage.

Mit der bereits im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung erfolgten Rückzonung sowie der mit der vorliegenden Planung vorgesehenen Rückzonung der verbleibenden Gewerbezone im Gebiet «Brünst» erfahren die betroffenen Grundeigentümer und Betreiber der dort ansässigen Gewerbebetriebe eine Wertminderung ihrer Liegenschaften. Zudem werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet «Brünst» weiter eingeschränkt, was die betroffenen Betriebe besonders betrifft.

Dieselben Gewerbebetriebe verfügen heute im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» über eine Lagerzone. Künftig soll die Nutzung der Gewerbebetriebe am Standort «Rütland / Haspelgrube» gebündelt werden. Hierfür ist die Einzonung einer entsprechenden Gewerbezone erforderlich. Die betroffenen Gewerbebetriebe können den Bedarf an Gewerbezonfläche nachweisen.

Insgesamt wurden bzw. werden im Gebiet «Brünst» im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung und der vorliegenden Teilrevision über 6'700 m² Gewerbezone rückgezont.

Das Bekräftigungsschreiben der Gewerbebetreibenden vom 31. Oktober 2023 befindet sich in der Beilage.

Die geplante Gewerbezone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» soll auch für Dritte zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde hat entsprechende Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen. Die Verfügbarkeit des Bodens ist demnach sichergestellt.

4. Grundlagen

4.1 Übergeordnete Gesetzgebung

Bundesgesetz über die Raumplanung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definiert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Bund, Kanton und Gemeinden richten ihre planerischen Tätigkeiten auf diese aus. Mit der vorliegenden Planung werden diese Grundsätze berücksichtigt.

Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG hält zudem fest, dass die dezentrale Verteilung der Wirtschaftstätigkeiten zu fördern ist. Die Gemeinde kann sich somit auch darauf stützen, da die Festlegung einer Gewerbezone ausserhalb des Siedlungsgebiets eine solche dezentrale räumliche Wirtschaftsstruktur unterstützt und zur ausgewogenen Entwicklung der verschiedenen Gemeindeteile beiträgt.

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen unter anderem Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Art. 3 Abs. 3 RPG). Mit der Festlegung einer Gewerbezone ausserhalb des Siedlungsgebiets von Arosa soll dieses eben von lästigen Einwirkungen bspw. durch den Umschlags- und Baugewerbeverkehr verschont werden.

Konzepte und Sachpläne

Die Konzepte und Sachpläne nach Artikel 13 RPG stellen die wichtigsten Raumplanungsinstrumente des Bundes dar. Sie ermöglichen ihm, seiner Planungs- und Abstimmungspflicht im Bereich der raumwirksamen Tätigkeiten umfassend nachzukommen und helfen ihm, den immer komplexeren räumlichen Problemstellungen bei der Erfüllung seiner raumwirksamen Aufgaben gerecht zu werden.

In den Gebieten «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» sind in den Konzepten und Sachplänen des Bundes keine relevanten Inhalte verzeichnet.

4.2 Raumkonzept Graubünden

Im Raumkonzept Graubünden von 2004 ist die Gemeinde Arosa als touristischer Ort mit Stützfunktion enthalten. Orte mit Stützfunktion tragen durch die vorhandene Anhäufung an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch eine touristische Ausstattung, und den vorhandenen Arbeitsplätzen zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei. Arosa gehört zum Handlungsraum Nordbünden. Zu den Stärken des Handlungsraums zählen unter anderem die gute Ausstattung in der Wirtschaft. Besterreichbare Standorte sollen als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) bspw. für die Wirtschaft genutzt werden, was mit der Festlegung im KRL der Gemeinde Arosa bereits teilweise angestossen wurde. Es soll ein Umfeld geschaffen werden, welches die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.

Die definierten Zielsetzungen des Raumkonzepts werden mit den Absichten der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze berücksichtigt und eingehalten.

4.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP) macht zum Standort «Rütland / Haspelgrube» keine relevanten Aussagen. Das bisherige Gewerbegebiet im Gebiet «Brünst» ist im KRIP als bestehende Arbeitszone gemäss Kapitel 5.2.3 Richtplantext resp. als Siedlungsgebiet gemäss Kapitel 5.2.1 Richtplantext verzeichnet. Von Frühling bis Herbst 2023 wurde eine Anpassung des KRIP-Kapitel

Energie (KRIP-E) öffentlich aufgelegt. Der KRIP-E setzt die räumlichen Rahmenbedingungen für eine langfristige und klimaangepasste Versorgung mit erneuerbarer und einheimischer Energie. Ein Schwerpunkt liegt darauf, mögliche Nutzungspotenziale für Wasser- und Windenergie in Graubünden unter sorgfältiger Interessenabwägung mit dem Landschafts- und Umweltschutz aufzuzeigen. Gemäss KRIP-E sind in den Gebieten der vorliegenden Teilgebieten keine weiteren Festlegungen verzeichnet.

Gemäss dem kantonalen Richtplan Graubünden, werden Einzonungen für Arbeitsplatzgebiete an Bedingungen geknüpft. Arbeitsgebiete mit einer Fläche über 1.0 ha, welche neu eingezont werden, erfordern ein Richtplanverfahren. Die Einzonung im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» übersteigt eine Fläche von 1.0 ha allerdings nicht.

Zudem sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).

Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.

Die Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung im Kanton Graubünden ist bislang nicht oder nicht vollständig etabliert. Dies wird sich in den nächsten Jahren ändern und in Anwendung des neuen kantonalen Richtplans wird sich eine Praxis im Umgang mit den Arbeitsplatzgebieten entwickeln.

Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.

Der Bedarf an neuen Gewerbebezonen kann als ausgewiesen betrachtet werden. Einerseits zeigt sich dies aufgrund der ausgeschöpften Nutzung der bestehenden Gewerbe- und Mischzonen und andererseits zeigt dies die Umfrage beim Handels- und Gewerbeverein Arosa im Rahmen der durchgeführten Totalrevision der Ortsplanung und der bereits angekündeten Interessenten.

Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt

Die bestehenden Gewerbe- und Mischzonen sind mehrheitlich überbaut und genutzt. Zur Kompensation steht der Gemeinde lediglich noch die Gewerbezone im Gebiet «Brünst» (Langwies) zur Verfügung. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze wird die geplante Gewerbezone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» also direkt kompensiert.

Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend.

Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet «Rütland / Haspelgrube» befindet sich ausserhalb der Wohnsiedlungen von Arosa und ist aufgrund des Standorts direkt an der Kantonsstrasse sehr gut erschlossen und kann auch im Winter ohne grösseren Aufwand genutzt und betrieben werden. Zudem befinden sich am betroffenen Standort bereits heute ein Holzschnitzzellager der Gemeinde Arosa sowie die Lagerfläche einer ortsansässigen Baufirma.

Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.

Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt nicht vor. Die Verträge mit den Nutzern können erst nach Eintreten der Rechtssicherheit abgeschlossen werden. Erst dann werden die detaillierten Bedürfnisse bekannt. Die zentralen Rahmenbedingungen wurden bereits vereinbart. Die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern liegen unterzeichnet vor. Die Gemeinde Arosa wird grossen Wert auf eine haushälterische Bodennutzung legen.

Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z.B. Parkierung).

Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht aufgezeigt werden. Dazu sollen zunächst weitere Abklärungen getroffen werden (vgl. vorhergehende Ausführung). Allerdings kann bereits heute gesagt werden, dass aufgrund der lediglich kleinen Fläche an Gewerbezone, welche in der Gemeinde Arosa noch zur Verfügung stehen, zwingend haushälterisch und möglichst effizient umgegangen werden muss. Die Gemeinde wird eine flächensparende Bodennutzung sicherstellen.

Die Festlegungen im KRIP und im KRIP-E stehen den geplanten Vorhaben, welche mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt werden sollen, nicht entgegen.

4.4 Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept Plessur

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung, an die übergeordnete Gesetzgebung (RPG 1) wurden auch die Regionen mit neuen Aufgaben betraut. Die regionalen Richtpläne sind entsprechend zu aktualisieren und an die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

Als Grundlage für die Anpassung der regionalen Richtpläne haben die Regionen ein Regionales Raumkonzept (RegRK) zu erarbeiten. Darin wird die angestrebte räumliche Entwicklung langfristig aufgezeigt und insbesondere die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abgestimmt. Die Präsidentenkonferenz der Region Plessur verabschiedete das Regionale Raumkonzept (RegRK) am 8. Juni 2020. Mit dem RegRK legt die Region ihre Ziele und Strategien für die räumliche Entwicklung fest und konkretisiert die wesentlichen Elemente der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung.

Auf Grundlage des RegRK wurde anschliessend der regionale Richtplan Siedlung der Region Plessur erarbeitet und Ende 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 13. Dezember 2023. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Anpassung der regionalen Richtplanung erfolgte vom 16. August bis zum 14. September 2024. Parallel dazu wurde die Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen durchgeführt. Mit Beschluss vom 19. August 2025 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden den regionalen Richtplan Siedlung der Region Plessur.

Die inhaltliche Koordination zwischen dem regionalen Richtplan, dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) sowie den Inhalten der durchgeführten Totalrevision der Ortsplanung wurde im Rahmen der jeweiligen Planungsprozesse sichergestellt. Dadurch wurde gewährleistet, dass die raumrelevanten Entwicklungsziele der Gemeinde Arosa auch in der regionalen Planung berücksichtigt werden.

Die geplante Arbeitsplatzzone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» ist im regionalen Richtplan Siedlung der Region Plessur als Siedlungsgebiet festgesetzt. Gleichzeitig wird das Gebiet mit einem Punktsymbol als lokales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Die entsprechende Bezeichnung erfolgt informativ.

4.5 Kommunales, räumliches Leitbild (KRL)

Gemäss dem Kantonalen Richtplan Graubünden sind die Gemeinden aufgefordert, für die räumliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets und als Grundlage für die Anpassung ihrer Nutzungsplanung an den kantonalen Richtplan kommunale räumliche Leitbilder (KRL) zu erarbeiten. Siedlungsanalysen und kommunale räumliche Leitbilder gewinnen dabei sowohl für die Herleitung und Kommunikation planerischer Massnahmen als auch für den frühzeitigen Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen an Bedeutung. Gleichzeitig sind die Gemeinden gefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen an einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung verstärkt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein angemessenes Gewicht einzuräumen.

Das KRL der Gemeinde Arosa gliedert sich in die Themenbereiche «Siedlungsentwicklung Wohnen», «Siedlungsentwicklung Gewerbe», «Tourismus / Freizeit / Erholung», «Erschliessung / Ver- und Entsorgung» sowie «Natur / Landschaft / Ortsbild». Im Rahmen des KRL wurde unter anderem ein Arbeits- und Lagerplatzkonzept entwickelt. Dieses sieht die Aufhebung des bisherigen Gewerbestandorts «Brünst» und die Schaffung eines neuen, langfristig ausgerichteten Arbeits- und Lagerplatzstandorts im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» vor.

Das KRL der Gemeinde Arosa wurde am 23. Dezember 2020 durch den Gemeindevorstand erlassen.

4.6 Inventare

4.6.1 Natur- und Landschaftsinventar

Die Gebiete «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» sind von keinen Objekten des Natur- und Landschaftsschutzinventars (NLI) betroffen.

4.6.2 Wild

Die Gebiete «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» sind von keinen Objekten des Wildschutzzinventars betroffen.

Bei den beiden Standorten handelt es sich auch nicht um spezielle Schutzgebiete im Zusammenhang mit der Jagd.

Nach Art. 1 des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG; SR 922.0) sind die Artenvielfalt sowie die Lebensräume der einheimischen Wildtiere zu erhalten. Dafür sind nach Art. 22 des kantonalen Jagdgesetzes (KJR; BR 740.000) der Kanton und die Gemeinden zuständig. Wesentlich für den Erhalt des Schalenwildes ist eine gute Vernetzung der Lebensräume, um einen Wechsel der Tiere zu ermöglichen. Stete Ausdehnung des Siedlungsgebiets sowie der Ausbau von Infrastrukturen, wie Strassen und Bahnlinien, haben gemäss dem Amt für Jagd und Fischerei Graubünden in den vergangenen Jahrzehnten zu massiven Beeinträchtigungen dieser Wechsel geführt. Dies wiederum hat negative Folgen für den genetischen Austausch zwischen den Populationen. Ferner führt es aufgrund der Wildmassierung zu mehr Wildschäden.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat der Kanton Graubünden die Ausscheidung von Wildtierkorridoren in der Nutzungsplanung vorgesehen (vgl. KRIP Kap. 3.8.3). Gemäss dem KRIP ist in den Gebieten «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» allerdings kein kantonales Objekt verzeichnet. Gemäss der Synthesekarte zum kantonalen Richtplan befinden sich südlich und westlich von «Rütland / Haspelgrube» intakte regionale Wildwechsel. Diese wurden mit der Festlegung einer Wald- und Wildschonzone (Gebot kein Überflug) im Gebiet «Hörain» im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Schneesportgebiet Arosa Ost» und Beschluss Nr. 23.880 (14.11.2023) durch die Regierung des Kantons Graubünden bereits teilweise umgesetzt. Diese

Festlegung wiederum erfolgte aufgrund einer Pendenz aus der Teilrevision der Ortsplanung Bärenland vgl. Regierungsbeschluss vom 16. Mai 2017, Protokoll Nr. 447/2017.

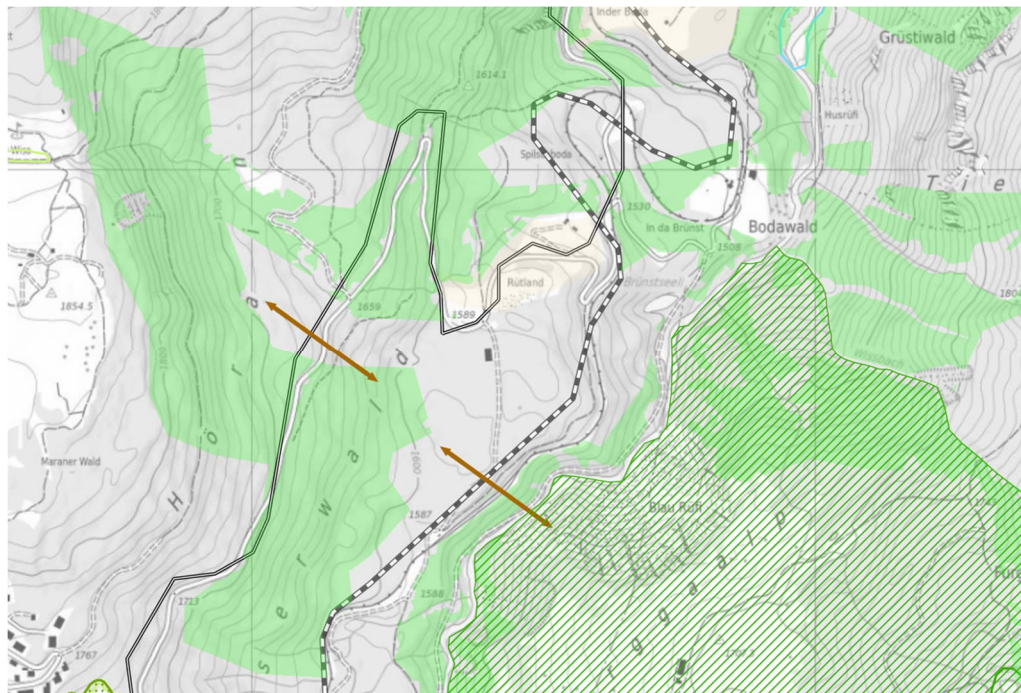


Abb. 1 Übersicht Synthesekarte mit ausgewählten Layern im Bereich «Landschaft» (massstabslos, Quelle: geo.gr.ch)

Im Gebiet «Usserwald» fehlt eine entsprechende Festsetzung im Zonenplan bisher. Aus diesem Grund wurde die Gemeinde Arosa mit Regierungsbeschluss vom 04.07.2023 darauf hingewiesen, eine grossflächige «Zone Wildtierkorridor» in diesem Gebiet auszuscheiden. Das Amt für Jagd und Fischerei hat einen Vorschlag für die Abgrenzung gemacht. Diese Abgrenzung wurde von der Gemeinde Arosa überprüft und im nördlichen Bereich einerseits an ein bestehendes Fließgewässer, an die Kantonsstrasse und an die geplante Gewerbezone angepasst.

Mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung wird diese Pendenz erledigt.

4.6.3 Wald

Die Gebiete «Rütland / Haspelgrube» grenzt gemäss Inventar Waldstandorte an Tannen – Fichtenwald und im Süden an einen subalpinen Lärchenwald. Das Gebiet «Brünst» befindet sich gemäss Inventar Waldstandorte inmitten von Tannen – Fichtenwäldern.

4.6.4 Grundwasser- und Quellschutz

Das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» grenzt im Norden an einen Gewässerschutzbereich Au. Diese steht im Zusammenhang mit einer gefassten Quelle weiter unten resp. talauswärts entlang der Kantonsstrasse. Eine detaillierte Schutzzonenausscheidung ist nicht erfolgt.

4.6.5 Altlasten

In den Gebieten «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» befinden sich keine Altlasten.

4.7 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Verkehrswege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss NHG. Nebst den Objekten von nationaler Bedeutung, welche im Bundesinventar (Objekte mit sichtbarer historischer Substanz) und als Zusatzinformation (Objekte mit keiner oder nur geringer baulicher Substanz) verzeichnet sind, umfasst das IVS auch die Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung. Im Bereich der geplanten Gewerbezone ist ein historischer Weg von lokaler Bedeutung mit Substanz verzeichnet. Tatsächlich ist der Weg im Gelände allerdings nicht mehr ersichtlich. Somit ist es auch nicht nötig, Rücksicht auf den historischen Weg zu nehmen. Wenn jedoch bei den Bauarbeiten Wegfragmente zum Vorschein kommen, ist die Denkmalpflege zu informieren.

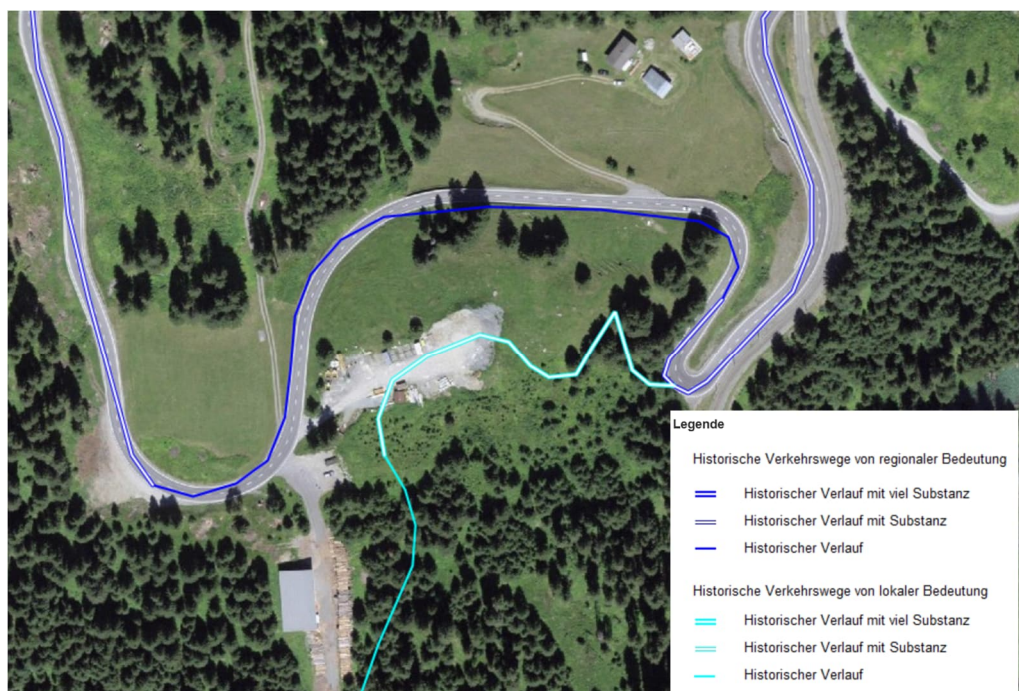


Abb. 2 Übersicht IVS regional und lokal (massstabslos, Quelle: geo.gr.ch)

5. Historische Entwicklung und heutige Nutzung

Gebiet Rütland / Haspelgrube

Das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» wurde ursprünglich wohl landwirtschaftlich genutzt. Im Norden der ausgedehnten Waldlichtung stand schon zum Zeitpunkt der Aufnahme der ersten Luftbilder und Orthofotos eine Stallgebäude. Im Jahr 1939 verlief ein Weg in ähnlicher Linienführung wie heute, zwischen Arosa und Litzirüti. Bis ins Jahr 1956 wurde die Strasse begradigt und besser ausgebaut. Die Abgrenzung des Waldes verläuft schon sehr linear, was auf die Landwirtschaftliche Nutzung zu diesem Zeitpunkt hinweist. Im Bereich des geplanten Arbeitsplatzstandorts stand eine Hütte, dessen Funktion allerdings nicht bekannt ist.



Abb. 3 Luftbild im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» von 1939 (Quelle: swisstopo)

Abb. 4 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» von 1956 (Quelle: swisstopo)

Im Jahr 1973 wurde der geplante Arbeitsplatzstandort als Lager- und Umschlagsplatz genutzt. Am Standort des heutigen Holzschnitzellagers wurde bereits damals Holz geschlagen und zwischengelagert.

Im Jahr 1995 waren die Nutzungen im betroffenen Gebiet grundsätzlich unverändert. In der Zwischenzeit wurden im Norden bei der ehemaligen Stallscheune weitere Gebäude und eine Zufahrt erstellt. Zudem wurde von der langgezogenen Kurve ausgehend ein Weg in Richtung Wald im Norden erstellt.



Abb. 5 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» von 1973 (Quelle: swisstopo)

Abb. 6 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» von 1995 (Quelle: swisstopo)

Heute wird das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» nach wie vor als Lager- und Umschlagsplatz für ein ortsansässige Baufirma genutzt. Auf dem aktuellen Orthofoto ist ersichtlich, dass der angrenzende Waldrand verjüngt wurde. Im Waldareal bei Holzstammlager wurde inzwischen eine Lagerhalle für Holzschnitzel erstellt.



Abb. 7 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Rüttland / Haspelgrube» von heute (Quelle: swisstopo)

Gebiet Brünst

Das Gebiet «Brünst» war in Vergangenheit einem stetigen Wandel ausgesetzt. Das Gebiet wurde mit grosser Wahrscheinlichkeit einer intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung ausgesetzt. Im Jahr 1939 glich das Gebiet einer umzäunten Festung mit verschiedenen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen. Bis ins Jahr 1956 wurden einige der Bauten wieder abgebrochen.



Abb. 8 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Brünst» von 1939 (Quelle: swisstopo)

Abb. 9 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Brünst» von 1956 (Quelle: swisstopo)

Bis ins Jahr 1973 wurden westlich der Bahnlinie weitere Bauten und Anlagen zurückgebaut und die intensivere Nutzung des Gebiets verlagerte sich in die Richtung östlich der Bahnlinie. Die Nutzung entsprach später einer baugewerblichen Verwendung und einem Lager- und Umschlagsplatz. Nördlich des Gebiets wurde ein Restaurant und Wohngebäude erstellt und auch westlich der Gleisanlagen befindet sich ein Wohngebäude, welche bis heute Bestand haben.



Abb. 10 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Brünst» von 1973 (Quelle: swisstopo)

Abb. 11 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Brünst» von 1995 (Quelle: swisstopo)

Heute dient das Gebäude östlich der Gleise vorwiegend als Lager- und Umschlagsplatz. Die Wohngebäude werden nach wie vor als solche genutzt. Das inzwischen unbebaute Wiesland westlich der Gleisanlagen wird heute nach wie vor als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet, wobei sich die landwirtschaftliche Nutzung wohl lediglich noch auf die Beweidung durch Nutztiere und die Heuernte beschränken dürfte.



Abb. 12 Übersicht Orthofoto im Gebiet «Brünst» von heute (Quelle: swisstopo)

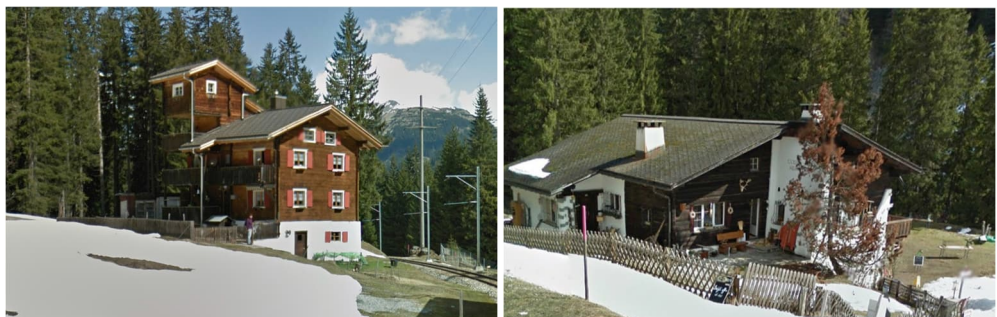


Abb. 13 Wohnbaute westlich der Gleise und Wohnhaus / Restaurant östlich der Gleise (Quelle: streetview)

6. Kommunale Nutzungsplanung

6.1 Gesamtbetrachtung /-beurteilung

Die ehemaligen Gemeinden Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lülen, Molinis, Peist und St. Peter-Pagig haben per 01.01.2013 zur neuen Gemeinde Arosa fusioniert. Eine zentrale Aufgabe der neuen Gemeinde umfasst die Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanung. Gestützt auf das kommunale räumliche Leitbild (KRL) sollten sodann punktuell und gezielt Teilgebietsplanungen angestossen und abgearbeitet werden. Laut Arbeits- und Lagerplatzkonzept der Gemeinde sollen die Lagerplätze an einem zentralen Standort ausserhalb der Siedlung konzentriert werden. In der Gemeinde Arosa sind dafür die Standorte «Egga» / «Valmischein» in St. Peter-Pagig und «Rütland / Haspelgrube» vorgesehen.

In Abstimmung mit den Grundeigentümern hat die Gemeinde beschlossen im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» ausschliesslich eine Gewerbezone auszuscheiden. Zudem soll eine Pendenz aus dem Regierungsbeschluss vom 04. Juli 2023 betreffend die Umsetzung einer Zone für Wildtierkorridor im gleichen Zug vorgenommen werden. Am Standort «Brünst» wird die Gewerbezone in eine Lagerzone ausgezont.

Dementsprechend wird der Zonenplan in den besagten Punkten angepasst. Die übrigen Planungsinstrumente der kommunalen Nutzungsplanung, namentlich der generelle Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung und der generelle Gestaltungsplan, erfahren in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze keine Änderungen.

6.2 Bezug zur Ortsplanung

Die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arosa wurde Ende 2021 dem Kanton Graubünden zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung erfolgte mit Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023.

Gemäss der revidierten Ortsplanung der Gemeinde Arosa sollten an den Standorten «Brünst» und «Rütland / Haspelgrube» Arbeits- und Lagerplatzstandorte geschaffen bzw. gesichert werden. Damit wurde von den Vorgaben des im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbilds erarbeiteten Arbeits- und Lagerplatzkonzepts abgewichen. Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs wurde die bestehende Gewerbezone im Gebiet «Brünst» teilweise beibehalten und ein Teil der bisherigen Gewerbezone in eine Lagerzone umgezont. Die vorgesehenen Lagerzonen wurden mit dem Regierungsbeschluss genehmigt. Die Gewerbezone an den Standorten «Brünst» und «Rütland / Haspelgrube» wurden hingegen zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Für die zurückgewiesenen Flächen ist somit weiterhin der bisherige, vor der Totalrevision rechtskräftige Zonenplan massgebend. Im Zonenplan ist dies mit dem Vermerk «Neue Zonierung zur Überarbeitung zurückgewiesen» in den allgemeinen Planungsinhalten kenntlich gemacht.

6.3 Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze soll am Standort «Rütland / Haspelgrube» – wie dies bereits mit der Totalrevision der Ortsplanung vorgesehen war – eine Gewerbezone geschaffen werden. Im Zonenplan werden im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» die Lagerzone und ein Teil der Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 283 in eine Gewerbezone eingezont. Ein Teil der Parzelle Nr. 279 wurde mit Regierungsbeschluss vom 04. Juli 2023 im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung aus dem Wald entlassen. Das Rodungsgesuch wurde beim Kanton platziert. Die Rodungsbewilligung ist noch ausstehend. Der entsprechende Teilbereich soll ebenfalls in eine Gewerbezone eingezont werden. Die genehmigte reduzierte Waldabstandslinie wird in Richtung Osten – im Bereich der geplanten Gewerbezone – verlängert.

Die geplante Einzonung weist eine Fläche von 5'675 m² auf und steht im Einklang mit den Zielen und Vorgaben des kantonalen Richtplans Graubünden (KRIP-S). Insbesondere werden die Anforderungen an eine haushälterische Nutzung des Bodens resp. an die Sicherstellung einer genügenden Ausnützung erfüllt.

Mit der durch den Kanton bereits in Kraft gesetzten Mindestausschöpfung im Baugesetz Arosa im Rahmen der abgeschlossenen Totalrevision der Ortsplanung sowie deren vollständigen Umsetzung im Rahmen der laufenden Gesetzesrevision (OPTR BauG) werden die vom KRIP-S geforderten Minimalstandards der inneren Verdichtung verbindlich umgesetzt. Die Einzonung erfolgt im Einklang mit dem Grundsatz, dass zuerst die bestehenden Siedlungsreserven effizient zu nutzen sind, bevor neue Nutzungsreserven geschaffen werden.

Zudem handelt es sich bei der Einzonung bzw. Umzonung um ein flächenmässig kleines Gebiet, dessen Dimensionierung unter dem effektiven Bedarf an Gewerbeflächen liegt, insbesondere auch deshalb, weil der eigentliche Bedarf an Gewerbezone in der Gemeinde Arosa noch grösser wäre. Aus raumplanerischer Sicht wäre ein grösseres Angebot zweckmässig, um den nachgewiesenen Bedarf langfristig zu decken. Aufgrund der Vorgaben des KRIP-S und des Grundsatzes der haushälterischen Bodennutzung beschränkt sich die Gemeinde jedoch bewusst auf das minimal Notwendige. Diese Zurückhaltung entspricht den kantonalen Vorgaben gemäss KRIP, wonach neue Bauzonen auf das Notwendige zu begrenzen und an geeigneten, gut erschlossenen Standorten zu konzentrieren sind.

Um den haushälterischen Umgang mit Boden weiter zu stärken, schliesst die Gemeinde Vereinbarungen mit den künftigen Nutzenden ab, welche eine zweckmässige, dichte und langfristig gesicherte Nutzung der neuen Gewerbeflächen gewährleisten. Sie wird also nur Teilflächen innerhalb der geplanten Gewerbezone an Dritte abgeben, welche auch effektiv benötigt werden. Damit wird sichergestellt, dass die baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft und die Flächen nicht ungenutzt oder unternutzt bleiben. Die Gemeinde übernimmt somit eine aktive Steuerungsrolle, wie sie der KRIP-S ausdrücklich vorsieht.

Zusammenfassend erfüllt die geplante Einzonung die Anforderungen des KRIP-S vollumfänglich. Sie erfolgt in Verbindung mit der kantonal verankerten Mindestausschöpfung, richtet sich am effektiv ausgewiesenen Bedarf aus, beschränkt sich auf ein minimal bemessenes Gebiet und stellt über vertragliche Sicherungen sicher, dass der Boden in hoher Qualität und haushälterisch genutzt wird.

Die im Bereich der festzulegenden Gewerbezone bereits bestehende, rechtsgültig reduzierte Waldabstandslinie von 5 m wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze lediglich ergänzt bzw. verlängert, um eine einheitliche und rechtskonforme Abstandssituation sicherzustellen. Damit wird keine zusätzliche Annäherung an den Wald geschaffen. Vielmehr handelt es sich um eine planerische Präzisierung des bestehenden Zustands. Die Ergänzung ist notwendig, da die Gewerbenutzung am Standort «Rütland / Haspelgrube» standortgebunden ist. Das Gebiet wird bereits heute als Lager- und Betriebsfläche genutzt, ist topografisch und verkehrsmässig optimal erschlossen und kann nur an diesem Ort zweckmässig weitergeführt und entwickelt werden. Eine Verlagerung ausserhalb des Waldabstands wäre weder funktional sinnvoll noch bodensparend und würde dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung widersprechen. Die Verlängerung der reduzierten Waldabstandslinie beeinträchtigt die Waldfunktionen nicht, gewährleistet Rechtsgleichheit und schafft Planungssicherheit für die künftige Nutzung der klein dimensionierten, aber bedarfsnotwendigen Gewerbefläche.

Ausserdem soll, wie in Kapitel 4.6.2 beschrieben, eine grossflächige «Zone Wildtierkorridor» in diesem Gebiet festgesetzt werden. Die «Zone Wildtierkorridor» soll dem Wild einen möglichst sicheren und stressfreien Wechsel zwischen seinen Einständen ermöglichen. Dies kann nur sichergestellt werden, wenn die Korridore ausreichend breit dimensioniert sind. Die ausgewiesene Fläche entspricht dem von Fachpersonen beobachteten Verhalten des Wildes in der Landschaft. Gemäss Art. 26 BauG hat die neue «Zone für Wildtierkorridor» keinen Einfluss auf den gewerblich genutzten Betrieb in der Gewerbezone «Rütland / Haspelgrube». Demnach sind Bauten und Umzäunungen innerhalb eines Wildtierkorridors nicht ausgeschlossen. Diese dürfen jedoch die

Funktion des Wildwechsels nicht beeinträchtigen und sind daher mit dem Amt für Jagd und Fischerei vorgängig abzusprechen. So sind im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» auch kleinräumige Einzäunungen im Umfang der geplanten Gewerbezone C grundsätzlich möglich. Die «Zone für Wildtierkorridor» wurde nach der kantonalen Vorprüfung entsprechend der Rückmeldung durch das AJF GR entsprechend angepasst.

Die Gewerbezone am Standort «Brünst» wird vollständig aufgehoben und in eine Lagerzone – als Nichtbauzone - ausbezont.

Die Lagerzone im Gebiet «Brünst» grenzt an den Waldrand. Hier finden sich bereits teils rechtsgültig festgesetzte statische (und teils dynamische) Waldgrenzen. Das bedeutet, dass der Wald in die Lagerzone einwachsen kann. Aus diesem Grund wird im Bereich, wo die Lagerzone an Wald grenzt und noch keine statische Waldgrenze definiert wurde, eine statische Waldgrenze im Zonenplan festgesetzt.

Zum Schienennetz der RhB sind die entsprechenden Abstände, unter Berücksichtigung des Lichtraumprofils, Sicherheitsabstand, nichtionisierender Strahlung (NIS) usw. einzuhalten. Eine Unterschreitung der Abstände für Bebauungen und Lagerungen oder weitere Nutzungen sind gemäss Eisenbahngesetz (EBG; SR 742.101) durch die RhB vorgängig zu prüfen und (auf Gesuch hin) freizugeben.



Abb. 14 Ausschnitt Informationspläne zum Zonenplan Rütland / Haspelgrube und Brünst (massstabslos)

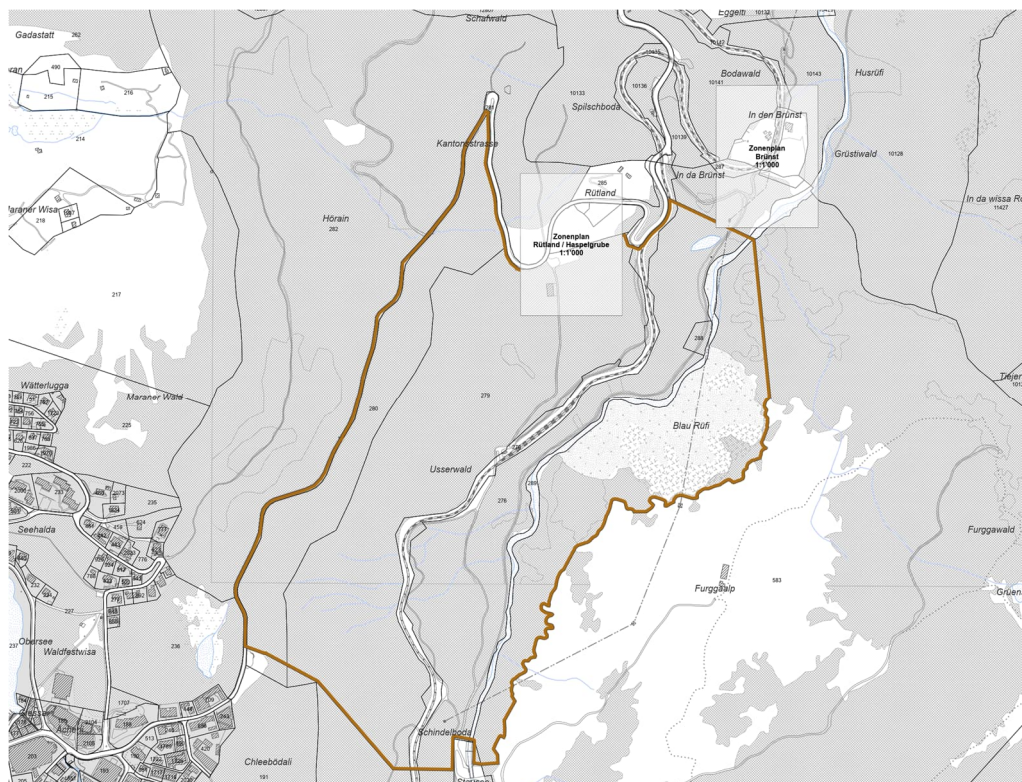


Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan – neue Zone Wildtierkorridor (massstabslos)

6.4 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 19i ff. KRG und Art. 2 BauG. Es wird ein reduzierter Mehrwertabgabesatz von 30 % angewendet.

Gemäss Art. 19i Abs. 4 Ziffer 1 KRG sind bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer abgabepflichtig, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert. Da zwischen der Gemeinde Arosa und den Grundeigentümern ein Baurechtsvertrag abgeschlossen wird, ist die Gemeinde Arosa bezüglich der Mehrwertabgabe abgabepflichtig. Die Gemeinde Arosa kann ihrerseits die Mehrwertabgabe auf Unterbaurechtsnehmer, resp. Pächter abwälzen.

Diese Regelungen sind in den Planungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde Arosa und den Grundeigentümern festgehalten.

Für die Höhe der Mehrwertabgabe hat die Gemeinde Arosa im Rahmen der abgeschlossenen Totalrevision der Ortsplanung beim AIB GR entsprechende Gutachten eingeholt. Auch wenn die entsprechenden Gesamtflächen der Um-/Einzonung nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen, so dürften die Werte pro m² weiterhin korrekt sein.

Die Mehrwertgutachten vom 17.05.2021 befinden sich im Anhang.

6.5 Baugesetz

Das Baugesetz wird in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze nicht verändert.

7. Interessenabwägung

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für den langfristigen und funktionierenden Weiterbetrieb der ansässigen lokalen Gewerbebetriebe sichergestellt. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche Gewerbebetriebe am Standort «Rütland / Haspelgrube» anzusiedeln. Auch wenn der ausgewiesene Bedarf an zusätzlichen Gewerbebezonenflächen insgesamt noch grösser ist, geht die Gemeinde Arosa davon aus, mit der vorliegenden Lösung für den nächsten Planungshorizont ausreichend aufgestellt zu sein.

Die raumplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Gewerbezone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» sind im Regionalen Raumkonzept, im regionalen Richtplan Siedlung sowie im kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Arosa verankert. Der Bedarf für den Standort ist ausgewiesen. Der Standort ist gut erschlossen und liegt unmittelbar an der Kantonsstrasse. Die geplante Gewerbezone wird flächenmässig kompensiert und liegt im öffentlichen Interesse. Sie stärkt bestehende lokale Gewerbebetriebe und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Betriebe. Aufgrund der Lage und der bereits bestehenden Nutzung kann der Standort «Rütland / Haspelgrube» zudem gut in das Landschaftsbild eingebettet werden. Mit geeigneten landschaftsgestalterischen Massnahmen, beispielsweise durch die Pflanzung einer standortgerechten Hecke, kann die Einsehbarkeit des Areals zusätzlich reduziert werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung «Arbeits- und Lagerplätze» werden zudem Pendenzen aus früheren Regierungsbeschlüssen im Interesse des Wildtierschutzes, insbesondere des Schalenwildes und dessen Wildwechsel, umgesetzt.

Der Standort «Rütland / Haspelgrube» liegt unmittelbar an der Kantonsstrasse, auf welcher bereits heute der öffentliche Verkehr verkehrt. Zwar besteht derzeit noch keine Bushaltestelle am Standort, eine solche könnte bei Bedarf mit verhältnismässigem Aufwand eingerichtet werden. Damit kann eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt werden. Die vom Wohngebiet getrennte, gleichzeitig aber gut angebundene Lage des Gewerbebestands unterstützt eine zweckmässige räumliche Ordnung und trägt dazu bei, störende Nutzungen von den Wohngebieten fernzuhalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG).

Durch die Festsetzung der Gewerbezone ausserhalb des Siedlungsgebiets werden die bestehenden Wohngebiete von zusätzlichen Emissionen, insbesondere Lärm, Erschütterungen sowie intensivem Umschlags- und Bauverkehr, entlastet. Die räumliche Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen trägt damit zur Wahrung der Wohnqualität und zu einer zweckmässigen Zuordnung der Nutzungen bei (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG).

Die Standortwahl ermöglicht eine zweckmässige dezentrale räumliche Verteilung der wirtschaftlichen Aktivitäten. Dadurch wird eine Konzentration gewerblicher Nutzungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete vermieden und die wirtschaftliche Entwicklung auf geeignete Standorte verteilt (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG).

Der heute bereits bestehende Lagerplatz soll weiterhin genutzt und die bestehende Nutzung am Standort intensiviert werden. Durch die Nutzung einer bereits beanspruchten und entsprechend genutzten Fläche können zusätzliche Eingriffe in bislang unberührte Landschafts- und Naturräume vermieden werden. Gleichzeitig bestehen Möglichkeiten für eine landschaftliche Einbettung und ökologische Aufwertung, beispielsweise durch die Pflanzung einer standortgerechten Hecke (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG).

Die Konzentration gewerblicher Nutzungen am Standort «Rütland / Haspelgrube» schafft innerhalb des Siedlungsgebiets zusätzlichen Spielraum für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Damit wird der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt und die bestehenden Siedlungsgebiete können auf ihre eigentlichen Nutzungen ausgerichtet werden (Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG).

Durch die Weiterentwicklung und Intensivierung eines bereits bestehenden Lagerareals kann eine zusätzliche Ausdehnung des Siedlungsgebiets vermieden werden. Das Vorhaben trägt damit zu einer kompakten Siedlungsstruktur bei und verhindert zusätzliche zersiedelnde Auswirkungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG).

Die Nutzung eines bereits bestehenden Lagerplatzes reduziert zudem die Beanspruchung bislang ungenutzter Flächen und insbesondere den Verlust von landwirtschaftlich nutzbarem Boden. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Arosa ein ausgewiesener Bedarf an geeigneten Flächen für das lokale Gewerbe und für Lagerzwecke. Die Sicherung dieser Flächen unterstützt die Erhaltung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze und trägt zu einer ganzjährigen wirtschaftlichen Nutzung der Gemeinde bei (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Der Standort wird bereits heute als Lagerplatz genutzt und ist entsprechend anthropogen geprägt. Durch geeignete landschaftsgestalterische Massnahmen, insbesondere die Pflanzung einer standortgerechten Hecke, kann die visuelle Wirkung des Gewerbebestands weiter reduziert und eine bessere Einfügung in die Landschaft erreicht werden (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG).

Die Intensivierung der Nutzung der bestehenden Lagerfläche stellt eine Aktivierung bzw. Weiterentwicklung einer bereits beanspruchten Fläche dar. Die weiterhin erforderlichen Lagerflächen können damit am bestehenden Standort gesichert und gezielt weiterentwickelt werden, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG).

Unter Berücksichtigung der genannten Interessen und der übergeordneten raumplanerischen Vorgaben erweist sich der Standort «Rütland / Haspelgrube» als bestgeeigneter Standort für die Festsetzung einer Gewerbezone. Für die Planung sprechen insbesondere die bereits bestehende Nutzung als Lagerplatz, die gute Erschliessbarkeit, die Lage unmittelbar an der Kantonsstrasse, die räumliche Trennung von den Wohngebieten sowie der ausgewiesene Bedarf der ansässigen Gewerbebetriebe. Gleichzeitig wird durch die Konzentration der gewerblichen Nutzungen an einem geeigneten Standort eine zusätzliche Belastung der bestehenden Siedlungsgebiete vermieden.

Die geplante Gewerbezone steht zudem im Einklang mit den übergeordneten planerischen Grundlagen und wird durch die gleichzeitige Aufhebung der Gewerbezone im Gebiet «Brünst» flächenmässig kompensiert. Mit der Nutzung eines bereits beanspruchten Standorts können zusätzliche Eingriffe in bislang ungenutzte Landschafts- und Landwirtschaftsflächen vermieden werden. Die vorgesehenen landschaftsgestalterischen Massnahmen ermöglichen darüber hinaus eine bessere Einordnung des Standorts in das Landschaftsbild.

In der Gesamtbetrachtung überwiegen somit die öffentlichen Interessen an der Sicherung geeigneter Gewerbe- und Lagerflächen, an der Erhaltung und Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes sowie an einer zweckmässigen räumlichen Ordnung gegenüber den mit der Einzonung verbundenen Auswirkungen. Die Festsetzung der Gewerbezone am Standort «Rütland / Haspelgrube» erweist sich damit als zweckmässig und standortgerecht.

8. Übersicht Anhänge

Anhang 1: Standortevaluation Arbeits- und Lagerplatzgebiete

Anhang 2: Bekräftigungsschreiben der Gewerbebetreibenden vom 31. Oktober 2023

Anhang 3: Vorprüfungsbericht und Auswertung

Anhang 4: Mehrwertgutachten vom 17.05.2021

Anhang 5: Planungsvereinbarungen

**Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa**



Totalrevision der Ortsplanung

**Standortevaluation für Arbeits- und
Lagerplätze**



Impressum

Projekt

Arosa, Totalrevision der Ortsplanung

Projektnummer: 28049

Dokument: Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze

Auftraggeber

Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand

Stand: Mitwirkungsaufgabe

Bearbeitungsdatum: 06.03.2020

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Benjamin Aebli)

z:\gemeinde\arosa\27049_[24049]_op_revision\01_rap\02_resultate\06_arbeitspapiere\ruetland_haspelgrube_standortnachweis\20200204_standortnachweis_ruettland_haspelgrube.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung.....	5
2.	Öffentliches Interesse.....	6
2.1	Bedarf / Umfrage beim Handels- und Gewerbeverein Arosa.....	6
2.2	Orts- und Landschaftsbild.....	6
2.3	Verkehr und Sicherheit	7
2.4	Ökologie (Energiestrategie)	7
2.5	Massnahme Heizwärmezentrale (HWZ).....	7
2.6	Investition / Synergienutzung	8
2.7	Kommunales räumliches Leitbild (KRL) Arosa	8
2.8	Entwicklungen innerhalb des Planungshorizonts berücksichtigen.....	8
2.9	Politische Haltung / Unterstützung	9
3.	Standortherleitung / -auswahl.....	9
3.1	Ziel und Voraussetzungen	9
3.2	Negativplanung (quantitativ).....	9
3.2.1	Erschliessung	10
3.2.2	Berücksichtigung Wohnstandorte / Ortsbild.....	10
3.2.3	Berücksichtigung planerischer Festlegungen	10
3.2.4	Gefälle (Terrain).....	11
3.2.5	Übersicht Negativplanung.....	11
3.3	Negativplanung (qualitativ).....	13
3.3.1	Gesamtfläche.....	13
3.3.2	Zugänglichkeit	14
3.3.3	Weitere Standorte (Saga, Langwies).....	20
3.4	Standortauswahl.....	21
3.4.1	Valmischein / Egga, Pagig (3)	22
3.4.2	Arduond, Peist (8).....	23
3.4.3	Under Wis, Langwies (9).....	24
3.4.4	Büel, Langwies (10).....	25
3.4.5	Mansch Boda, Langwies (11)	26
3.4.6	Sunnarüti, Langwies (12).....	27
3.4.7	Schmidsch Gada, Litzirüti, Langwies (14)	28
3.4.8	Usser Boda, Litzirüti, Langwies (15)	29
3.4.9	In den Brünst, Litzirüti, Langwies (16)	30
3.4.10	Rütland / Haspelgrube, Arosa (17).....	31
4.	Standortevaluation	32



4.1	Kompensation.....	32
4.2	Beurteilungskriterien.....	32
4.2.1	Räumliche Zuweisung.....	32
4.2.2	Auswirkungen auf das Ortsbild.....	32
4.2.3	Erschliessung des Gebiets mit dem Verkehr	33
4.2.4	Erschliessung des Gebiets mit Infrastrukturen	33
4.2.5	Sicherheit	33
4.2.6	Planerisches Konfliktpotential	33
4.2.7	Nutzbarkeit (Fläche, Form und Terrain)	33
4.2.8	Ausbaupotential.....	33
4.2.9	Verfügbarkeit (Grundeigentum).....	34
4.2.10	Investitionskosten	34
5.	Ergebnisse	35
	Beilagen.....	36

1. Zusammenfassung

In der Gemeinde Arosa besteht ein grosser Bedarf an zentralen, mit dem motorisierten Individualverkehr und insbesondere für Lastwagen gut erschlossenen Arbeits- und Lagerplätzen, welche das ganze Jahr betrieben werden können. Die bestehenden Arbeits- und Lagerplätze befinden sich auf das gesamte Gemeindegebiet betrachtet an unterschiedlichen dezentralen Standorten. Entlang der Kantonsstrasse sind zahlreiche, individuell angelegte Lagerplätze entstanden. Für die Zusammenführung der Ortsplanung und die Totalrevision der Ortsplanung wurde ein Arbeits- und Lagerplatzkonzept entwickelt. Dafür wurden fundierte Untersuchungen angestellt und Umfragen beim Handels- und Gewerbeverein durchgeführt. Es wurden unterschiedliche Standorte auf Basis der vorliegenden negativ-Standortevaluation untersucht. Dabei haben sich die Standorte Valmischein / Egga in St. Peter-Pagig und Rütland / Haspelgrube in Litzirüti als besonders geeignete Arbeits- und Lagerplatzstandorte herauskristallisiert. Aufgrund von unterschiedlichen Bedürfnissen soll das Gebiet Valmischein / Egga vorläufig in eine Lagerplatzzone (Nichtbauzone) umgezont werden. Das Gebiet Rütland / Haspelgrube soll in eine Gewerbezone eingezont werden.

Der Gemeinde Arosa ist bewusst, dass sie mit der Einzonung des Standorts Rütland / Haspelgrube in eine Gewerbezone eine Kleinbauzone schaffen wird. Allerdings kann das Ortsbild dadurch stark aufgewertet, die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe abgedeckt und die Wohnqualität sowie Sicherheit innerhalb der Ortschaften markant verbessert werden. Diese Absichten geniessen das grösste öffentliche Interesse. Die entstehende Bauzone kann «eins zu eins» kompensiert werden. Der Standortnachweis und die Begründungen werden im vorliegenden Bericht dargelegt.



2. Öffentliches Interesse

2.1 Bedarf / Umfrage beim Handels- und Gewerbeverein Arosa

Wie bereits einleitend erwähnt besteht ein Bedarf an zentralen Arbeits- und Lagerplätzen mit entsprechenden Infrastrukturen. Dies wurde bereits an der Bevölkerungskonferenz im Jahr 2015 zum Ausdruck gebracht. Die Resultate der Umfrage beim Handels- und Gewerbeverein Arosa (HGV) im Jahr 2018 haben dieses Bedürfnis noch einmal bekräftigt. Die rechtskräftig bestehenden Mischzonen sollen zudem für KMU bestehen bleiben. Zu den ortsansässigen KMU in Arosa gehören beispielsweise Schreiner, Schlosser oder Maler. Zu den grösseren Gewerbebetrieben gehören Bauunternehmungen. Diese haben den Bedarf an Magazinen und grösseren Hallen geäussert, welche mit 18-Tonnen-Lastkraftwagen möglichst direkt ab der Kantonsstrasse gut erschlossen sind. Die Wechselladensysteme der Transportunternehmen in Arosa haben Bedarf an Lagerflächen für die Mulden. Für den Winterbetrieb werden Garagierungen benötigt.

Konkrete Anliegen

Allemann Transporte	Situation St. Peter-Pagig: Rundbogenhalle
Brunold Immobilien	Nachfrage nach Liegenschaften im Dorf
Gadient Baugeschäft	Angrenzend an potentiell Bauland
Zindel Gruppe	Brünst (bisheriges Gewerbegebiet / Zufahrt): Antrag für Rütland

2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist für die touristische Gemeinde Arosa von grosser Bedeutung. Diesem soll Sorge getragen werden. Mit der Konzentration der Lagerplätze entlang der Hauptstrasse an einem zentralen Standort, könnte das Orts- und Landschaftsbild bereits stark aufgewertet werden, was sich auch auf den Tourismus positiv auswirken würde. Die Mehrheit der Gäste von Arosa reist mit dem motorisierten Individualverkehr oder mit dem öffentlichen Verkehr (Zug) an. Durch die Bereitstellung von Infrastrukturen und dem Angebot zum Unterhalt für die konzentriert an den richtigen Standorten (ortsbildverträglich und gut erschlossen) zur Verfügung gestellten Lagerplätzen sollen für die übrigen Unternehmungen mit eigenen Lagerplätzen Anreize geschaffen werden. Damit soll erreicht werden, dass einige dieser Lagerplätze entlang der Hauptstrasse aufgehoben resp. an die vorgesehenen Lagerplätze verschoben werden können. Eine gewisse Bereitschaft dafür hat sich an der Umfrage beim HGV Arosa gezeigt.



2.3 Verkehr und Sicherheit

Durch die Konzentration von Lagerplätzen kann der Verkehr in den Ortschaften, insbesondere in der Ortschaft Arosa merkbar verringert werden. Dies wiederum erhöht die Sicherheit der Bevölkerung (Schulweg) und der Gäste. Die Standortherleitung / Evaluation potentieller Arbeits- und Lagerplatzstandorte beschränkt sich deshalb auf gut erschlossene Standorte entlang der Kantonsstrasse von Calfreisen / Castiel bis zum Dorfeingang von Arosa.

2.4 Ökologie (Energiesstrategie)

Die Schweiz verfügt heute über eine sichere und kostengünstige Energieversorgung. Wirtschaftliche und technologische Entwicklungen sowie politische Entscheide im In- und Ausland führen derzeit zu grundlegenden Veränderungen der Energiemärkte. Um die Schweiz darauf vorzubereiten, hat der Bundesrat die Energiesstrategie 2050 entwickelt. Mit dieser Strategie soll die Schweiz die neue Ausgangslage vorteilhaft nutzen und ihren hohen Versorgungsstandard erhalten. Gleichzeitig trägt die Strategie dazu bei, die energiebedingte Umweltbelastung der Schweiz zu reduzieren. Dabei sollen wenn möglich auch Gemeinden ihren Teil dazu beitragen. Die Gemeinde Arosa möchte dies im Rahmen des Möglichen und Machbaren ebenfalls berücksichtigen. Schon seit einigen Jahren unterstützt die Gemeinde private bauliche Massnahmen für eine Verbesserung der Ökologie resp. für die Reduktion von CO₂ Ausstoss bspw. im Bewilligungsverfahren (Photovoltaikanlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen etc.).

2.5 Massnahme Heizwärmezentrale (HWZ)

Eine weitere Massnahme für die Reduktion von CO₂ Ausstoss ist die geplante Heizwärmezentrale für die Ortschaft Arosa. Dabei wird von einer zentralen Energieversorgungseinheit gesprochen, welche die Fernwärme über ein Leitungsnetz zu den Haushalten transportiert. Als Brennstoffe können Öl, Erdgas, Kohle, Biomasse, Biogas oder sogar Müll zum Einsatz kommen. In Arosa sollen umweltverträgliche Ressourcen wie Holzschnitzel für die Wärmezeugung verwendet werden. Leider ist die HWZ nicht ganz ortsbildverträglich und würde sich innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets negativ auf das Ortsbild auswirken. Denn für die HWZ müsste ein hoher Kamin erstellt werden.



Eine Fernwärme-Lösung bietet zahlreiche, nachhaltige Vorteile:

- In den Haushalten wird kein Platz für einen Heizkessel noch Raum zur Lagerung von Brennstoffen benötigt
- Der Raumbedarf der Übergabestation vom Fernwärmenetz in die privaten Haushalte ist gering
- Einkauf von Öl oder Pellets entfällt (nur Gebühr für die Nutzung der Fernwärme)
- Wartungskosten für Heizanlage und Kamin entfallen
- vollautomatischen Betrieb der Heizung
- Verbesserte CO₂-Bilanz

2.6 Investition / Synergienutzung

Die Gemeinde Arosa ist bereit, eine HWZ ausserhalb der Siedlung mit entsprechender Infrastruktur zu erschliessen. Das neu erschlossene Gebiet bietet Synergien für den Betrieb weiterer Infrastrukturen wie beispielsweise einem Arbeits- und Lagerplatzstandort.

2.7 Kommunales räumliches Leitbild (KRL) Arosa

Die Gemeinde Arosa hat im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) definiert, dass in allen Ortschaften möglichst gute Voraussetzungen für das einheimische Gewerbe geschaffen werden soll. Gewerbebauland soll verfügbar sein und potentielle Standorte für die Ansiedlung neuer Firmen sollen mobilisiert werden. Des Weiteren sind die Standorte Valmischein / Egga und Rütland / Haspelgrube explizit als mittel- bis längerfristige Haupt Arbeits- und Lagerplatzgebiete in einem Leitsatz bezeichnet.

2.8 Entwicklungen innerhalb des Planungshorizonts berücksichtigen

Die Totalrevision der Ortsplanung Arosa hat nicht nur zum Ziel, die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden zusammenzuführen und die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und die heutige Situation zu widergeben. Eine Totalrevision der Ortsplanung weist einen Planungshorizont von 12 bis 15 Jahren auf. Die Bereinigung der Planung soll nicht nur auf technischer Ebene stattfinden, sondern auch Entwicklungen, welche innerhalb des Planungshorizontes eintreten, zulassen. Für solche Entwicklungen soll nicht individuell mit Teilrevisionen der Ortsplanung reagiert werden, wie dies bisher häufig der Fall war. Mit der



Bauzonendimensionierung wird die Gemeinde im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in ihrem Spielraum bereits massiv eingeschränkt. Im Bereich der Arbeitsplatznutzungen gibt es keine Reserven mehr. Aus diesem Grund soll auch wie bei den Wohnnutzungen eine angemessene und bedarfsgerechte Gewerbezonens-Reserve bereitgestellt werden.

2.9 Politische Haltung / Unterstützung

Der Gemeindevorstand von Arosa steht einstimmig hinter dem Konzept der geplanten und zentral angelegten Arbeits- und Lagerplätze und auch in Bezug auf die Erstellung einer Heizwärmezentrale ist der Gemeindevorstand positiv eingestellt. Die für die Totalrevision der Ortsplanung aus unterschiedlichen Interessensvertretern zusammengestellte Planungskommission hat der Gemeinde ein Mandat für Überprüfung und Umsetzung der vorliegenden Konzepte erteilt.

3. Standortherleitung / -auswahl

3.1 Ziel und Voraussetzungen

Die Standortevaluation wird mit dem Ziel angegangen, zwei zentral gelegene und gut erschlossene Standorte ausserhalb der Siedlungsgebiete für eine Arbeits- und Lagerplatznutzung zu ermitteln. Ein Standort soll vorwiegend für die Talortschaften Calfreisen, Castiel, Lünen, St. Peter-Pagig, Molinis und Peist, der andere Standort soll vorwiegend für die Ortschaften Langwies und Arosa zur Verfügung gestellt werden. Dabei haben diese Standorte folgenden Kriterien zu erfüllen:

- Gute Erschliessung (Distanz zu Kantonsstrasse)
- Gute Zugänglichkeit (Ausbau der Zufahrt, geringes Gefälle der Zufahrt, Übersichtlichkeit, Schleppkurven für LKW)
- Ausserhalb des Siedlungsgebiets (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Emissionen)
- Möglichkeit zur Erschliessung mit Strom, Wasser und allenfalls für Abwasser
- Möglichkeit zur Erstellung von Infrastrukturen wie bspw. Waage für LKW's (Terrain)

3.2 Negativplanung (quantitativ)

Für die Ermittlung der potentiellen Arbeits-/ Lagerplatzstandorte, welche genauer untersucht werden sollen, wurde eine Negativplanung durchgeführt. Dies bedeutet, dass Gebiete, welche



die minimalen Anforderungen an einen Arbeits-/ Lagerplatzstandort nicht erfüllen, ausser Betracht gelassen und nicht weiter berücksichtigt wurden. Nachfolgend werden diese Ausschlusskriterien resp. Ausschlussgebiete im Detail erläutert.

3.2.1 Erschliessung

Potentielle Arbeits-/ Lagerplatzstandorte müssen gut erschlossen resp. erreichbar sein. Da Arbeits-/ Lagerplatzstandorte praktisch ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr (Berufsverkehr) oder mit Lastwagen befahren werden, sollten diese nicht zu weit von der Kantonsstrasse entfernt sein. Eine kurze Fahrdistanz zur Kantonsstrasse reduziert zudem den Aufwand für den Unterhalt der Erschliessung (Strassenbelag, Signalisierung, Schneeräumung etc.) und hat weniger negative Auswirkungen auf die Umwelt (weniger Treibstoffverbrauch, weniger Emissionen). Ein Fahrweg innerhalb der Distanz von 300 m ab der Kantonsstrasse wird dabei als zumutbar erachtet. Gebiete mit über 300m Distanz Luftlinie ab der Kantonsstrasse werden von der Evaluation ausgeschlossen.

➔ **Ausschlusskriterium: Distanz über 300m von der Kantonsstrasse ausgehend sowie durch die Plessur oder das Bahngleis abgeschnittene Gebiete (innerhalb von 300m von der Kantonsstrasse ausgehend)**

3.2.2 Berücksichtigung Wohnstandorte / Ortsbild

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, resp. aus Rücksicht auf Fussgänger und Passanten (Sicherheit) soll der Gewerbeverkehr seinen Ziel- und Quellverkehr ausserhalb der Wohnsiedlung haben. Damit sollen auch die Emissionen durch LKWs innerhalb der Wohnsiedlungen möglichst tief gehalten werden (Lärm, Abgase). Eine weitere massgebende Rolle spielt das Ortsbild, welches für die touristische Gemeinde Arosa von grosser Bedeutung ist. Die Schaffung eines Arbeits-/ Lagerplatzstandorts am Siedlungsrand hätte negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

➔ **Ausschlusskriterium: Wohngebiet**

3.2.3 Berücksichtigung planerischer Festlegungen

Die Arbeits-/ Lagerplatzstandorte sollen möglichst umweltfreundlich und kostengünstig umgesetzt werden können. Es sollen keine aufwändigen Schutzvorkehrungen beispielsweise vor Gefahren oder für Gewässer getroffen werden müssen. Wertvolle Naturobjekte oder Biotoppe sollen nicht tangiert werden. Zudem gehören auch die Umgebungsbereiche der Siedlungen zum Ortsbild, auf welches Rücksicht genommen werden soll. Diese Umgebungsbereiche befinden sich häufig in Freihaltezonen.



- ➔ **Ausschlusskriterien:** planerische Festlegungen, welche die Erstellung von Bauten und Anlagen verhindern oder verunmöglichen (Gefahrenzone I, Grundwasser- und Quellschutzzonen, Naturschutzzonen, Freihaltezonen, Gewässerraumzonen, Archäologiezonen und weitere Schutzzonen)

3.2.4 Gefälle (Terrain)

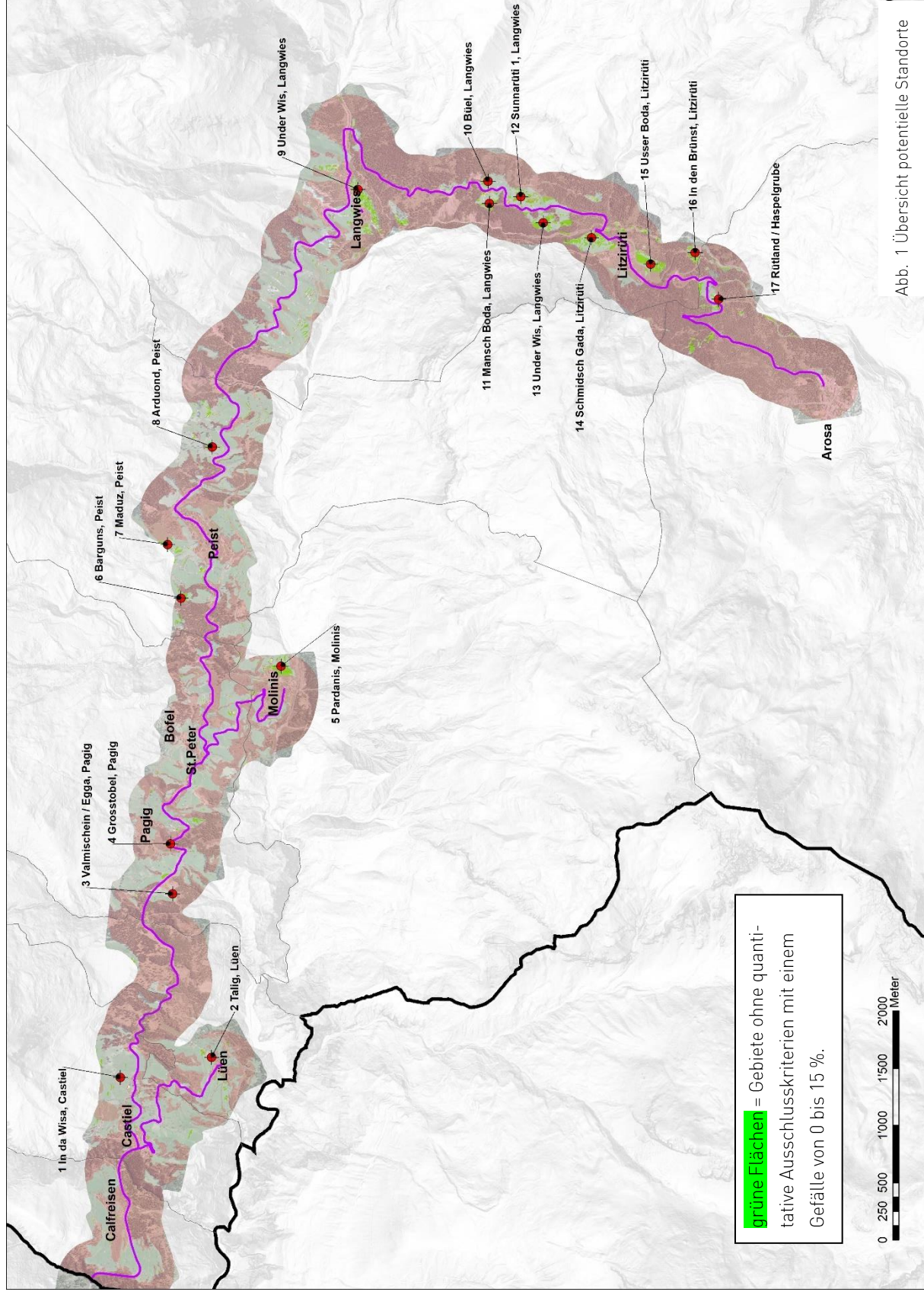
Damit ein Arbeits-/ und Lagerplatzstandort ohne grosse Terrainanpassungen möglichst optimal genutzt werden kann, wird ein möglichst flaches Terrain vorausgesetzt. Im Baubewilligungsverfahren spricht man bei Garageneinfahrten häufig von einem maximalen Gefälle von 15%, sofern die Einfahrt überdeckt ist. Ein Terrain mit einem Gefälle von 15% ist bereits sehr steil und als Arbeits-/ und Lagerplatzstandort eigentlich ungeeignet. Als potentieller Arbeits-/ und Lagerplatzstandort werden dennoch Gebiet mit bis zu 15% vorerst in Betracht gezogen.

- ➔ **Ausschlusskriterium:** Gelände mit einem Gefälle über 15%

3.2.5 Übersicht Negativplanung

Durch Anwendung der vorerwähnten Kriterien fallen zahlreiche potentielle Arbeits-/ Lagerplatzstandorte weg. Die technische und planerische Analyse berücksichtigt die Kriterien Erschliessung (Kap. 3.2.1), Wohnstandorte (Kap. 3.2.2), planerischen Festlegungen (Kap. 3.2.3) und Gefälle / Terrain (Kap. 3.2.4). Die Negativplanung führt dazu, dass nur noch die nachfolgenden Standorte für eine vertiefte Standortevaluation in Frage kommen:

- 1 In da Wisa, Castiel
- 2 Talig (Nord / Süd), Lüen
- 3 Valmischein / Egga, Pagig
- 4 Grosstobel, Pagig
- 5 Pardanis, Molinis
- 6 Barguns, Peist
- 7 Maduz, Peist
- 8 Arduond, Peist
- 9 Under Wis 1, Langwies
- 10 Büel, Langwies
- 11 Mansch Boda, Langwies
- 12 Sunnarüti, Langwies
- 13 Under Wis 2, Langwies
- 14 Schmidsch Gada, Litzirüti
- 15 Usser Boda, Litzirüti
- 16 In den Brünst (West / Ost), Litzirüti
- 17 Rütland / Haspelgrube



3.3 Negativplanung (qualitativ)

Die planerische Beurteilung in Ermessensfragen beinhaltet die nachfolgend beschriebenen Kriterien Zugänglichkeit (Kap. 3.3.2) und Ausbaupotential (Kap. 4.2.8).

3.3.1 Gesamtfläche

Die 17 verbleibenden Standorte werden bezüglich Flächengrösse, Form (quadratisch) und Zugänglichkeit vertiefter untersucht. Dabei muss der künftige Arbeits- und Lagerplatzstandort eine gewisse Grösse aufweisen um mehrere verschiedene Betriebe aufnehmen zu können. Flächen, welche kleiner sind als 3'000m² sind deshalb von der Evaluation auszuschliessen.

➔ **Ausschlusskriterien: unförmig oder kleiner als 3'000m²**

Gebiet «Grosstobel», Pagig [4]

Das Gebiet «Grosstobel» befindet sich direkt an der Kantonsstrasse in einer Kurve und wäre deshalb sehr gut erschlossen. Die Fläche, welche als potentieller Arbeits- und Lagerplatz verwendet werden könnte beträgt rund 1320m². Im Süden grenzt die Fläche an Wald und das Gefälle nimmt stark zu. Zudem würde eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz die Übersichtlichkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Zudem widerspricht dieser Standort den Absichten bezüglich Aufrechterhaltung resp. Verbesserung des Ortsbids in den Dörfern und entlang der Kantonsstrasse. Das Gebiet wird nicht weiter berücksichtigt.

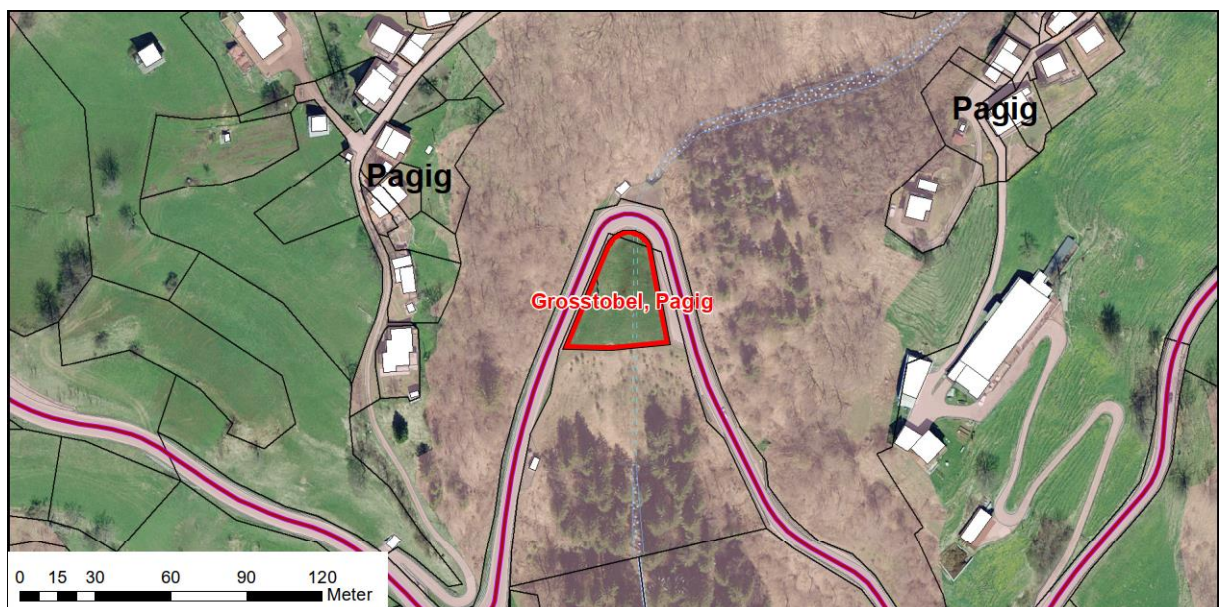




Abb. 2 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Grosstobel», Pagig

Abb. 3 (links): Übersicht Gebiet «Grosstobel», Pagig (street-view)

Gebiete «Talig, Lülen» [2] und «In den Brünst», Litzirüti, Langwies [16]

Die potentiellen Arbeits- und Lagerplatzstandorte in Lülen (Talig) und Litzirüti, Langwies (In den Brünst) weisen eine Fläche unter 3'000m² auf. An beiden Standorten befinden sich allerdings zwei Einzelflächen, welche aus unterschiedlichen Gründen aufgeteilt werden müssten. Im Gebiet «Talig» muss das Areal aufgrund der schwierigen Erschliessung resp. aufgrund des Geländes zweigeteilt werden. «In den Brünst» zerschneidet das Bahngleis der Rhätischen Bahn das Areal. Zusammen ergeben die Teilflächen an beiden Standort mehr als 3'000m². Aus diesem Grund werden die Gebiete «Talig» und «In den Brünst» weiterhin berücksichtigt.

3.3.2 Zugänglichkeit

Die Zufahrtsstrasse von der Kantonsstrasse bis zum Arbeits-/ Lagerplatzstandort muss für 18-Tonnen-LKWs gut befahrbar sein. Das bedeutet, dass die Zufahrtsstrasse genügend breit und übersichtlich sein muss. Die Strassen dürfen nicht zu steil sein. Kurven müssen für 18-Tonnen-LKWs genügend grosse Radien aufweisen (Schleppkurve). Die Distanz ab der Kantonsstrasse sollte möglichst kurz und die Wegführung möglichst direkt sein.

➔ **Ausschlusskriterien: ungenügender Ausbaustandard oder zu starkes Gefälle der Zufahrtsstrasse**

Nachfolgend werden die Standorte erläutert, welche aufgrund der fehlenden oder mangelhaften Erschliessung für Lastwagen in der Standortevaluation nicht weiterverfolgt werden. Es werden zudem auch weitere beispielsweise planerische Festlegung erläutert, welche im Zusammenhang mit einem notwendigen Ausbau der Erschliessung tangiert werden, für welche das öffentliche Interesse höher zu gewichten ist.

In da Wisa, Castiel [1]

Der Standort «In da Wisa» in Castiel ist in ca. 450 Meter ab der Kantonsstrasse über eine einspurige Sammel- resp. Erschliessungsstrasse erreichbar. Die Zufahrtsstrasse ist mit rund 13% Gefälle für Lastwagen zu steil. Zudem ist die Strasse im letzten Abschnitt nicht ausgebaut. Die Kurve beim Übergang von der Sammel- zur Erschliessungsstrasse weist für Lastwagen einen viel zu engen Radius auf. Ein Ausbau ist nicht realistisch und eine andere Linienführung durch die Ortschaft kommt nicht in Frage. Aufgrund der zahlreichen negativen Voraussetzungen bei der Erschliessung, wird der Standort von der Evaluation ausgeschlossen.

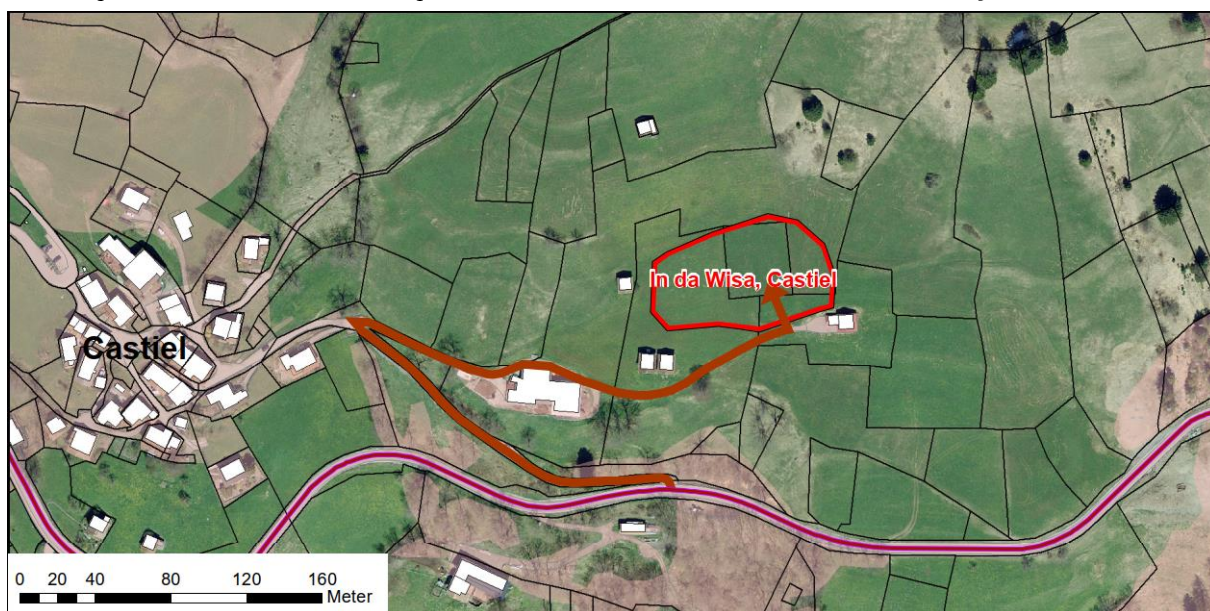


Abb. 4 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «In da Wisa», Castiel

Abb. 5 (links): Übersicht Erschliessung Gebiet «In da Wisa», Castiel (streetview)

Talig, Lüren [2]

Der Standort «Talig» in Lüren – bereits vorgängig erwähnt – weist zwei potentielle Arbeits- und Lagerplatzgebiete auf. Der Standort könnten über zwei bestehende Wegführungen erschlossen werden. Die Zufahrtsstrasse von Norden zweigt vor der Ortschaft Lüren, oberhalb des Dorfes ab und erfolgt über eine relativ neu erstellte Erschliessungsstrasse. Diese ist einspurig befahrbar und ca. 250 Meter lang. Die Strasse weist ein durchschnittliches Gefälle auf von ca. 7% auf.

Die zweite Möglichkeit, die beiden Teilflächen zu erschliessen bilden bestehende Strassen durch das Dorf Lünen. Aufgrund der engen Strassenräume und Kurvenradien aber auch aufgrund der gefährdeten Sicherheit der Bevölkerung kommt dies aber nicht in Frage. Aufgrund der notwendigen Zerteilung des Gebiets (aufgrund der Terrainverhältnisse) müsste der südliche Bereich des potentiellen Arbeits- und Lagerplatzstandortes über eine zusätzliche, neue Stichstrasse von Westen erschlossen werden, da eine Zufahrt über die bestehende östliche, steile und enge «Oberdorfstrasse» nicht möglich ist. Die neue Stichstrasse würde weiteres Kulturland zerstückeln und das Ortsbild strapazieren. Investition und Nutzen stehen in keinem Verhältnis. Davon abgesehen ist auch die Erschliessung des Dorfes Lünen für Lastwagen nicht optimal. Der Standort «Talig» wird nicht weiterverfolgt.

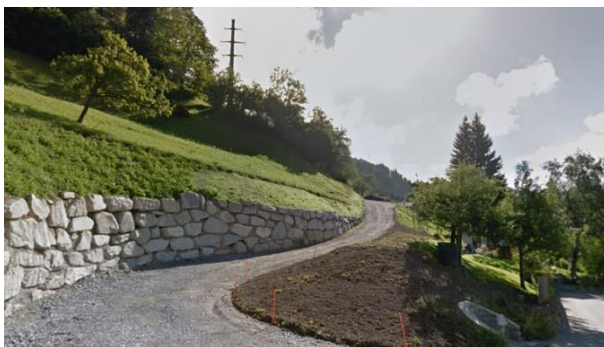
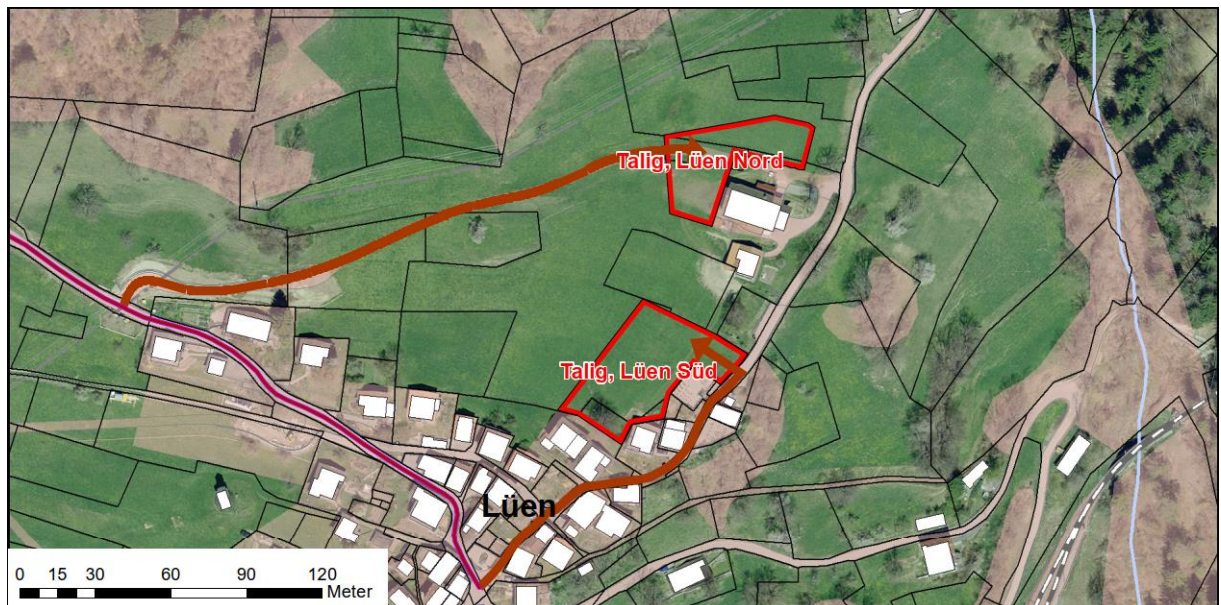


Abb. 6 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Talig», Lünen

Abb. 7 (links): Übersicht Erschliessung Gebiet «Talig», Lünen (streetview)

Pardanis, Molinis [5]

Das Gebiet «Pardanis» befindet sich östlich des Dorfes Molinis. Die Erschliessung des Gebiets kann ausschliesslich von Westen durch die Ortschaft Molinis erfolgen. Eine Erschliessung durch die engen Gassen von Molinis mit seinen ortsbildgeschützten Bauten und Anlagen kommt deshalb nicht in Frage, da die Erschliessung ausgebaut werden müsste. Ein Ausbau dieser Gassen ist nicht realistisch. Neben den fehlenden Platzverhältnissen würden auch für das Ortsbild wichtige Freiräume zerstört werden. Das Gebiet «Pardanis» befindet sich in der Landschaftsschutzzone (wertvolles Kulturland). Das Weiter befinden sich erhaltenswerte Obstbaumkulturen im Gebiet. Der Standort «Pardanis» wird nicht weiterverfolgt.

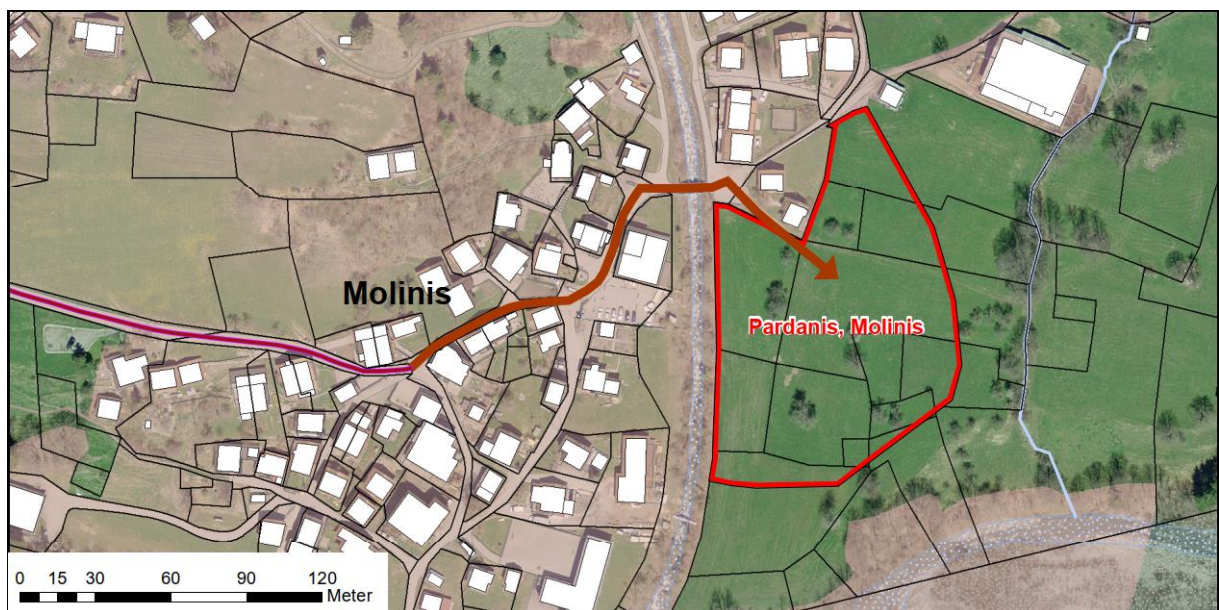


Abb. 8 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Pardanis», Molinis

Abb. 9 (links): Übersicht Erschliessung Gebiet «Pardanis», Molinis (streetview)

Barguns, Peist [6]

Das Gebiet «Barguns» befindet sich nordwestlich des Dorfes Peist. Der Standort ist von drei Seiten umgeben mit Wald. Eine Erschliessung fehlt. Um das Gebiet zu erschliessen müsste ein bestehender Landwirtschaftsweg werden und die ins Gebiet um ca. 160 Meter «Barguns» verlängert resp. neu erstellt werden. Die Erstellung einer lastwagentauglichen Zufahrt ist nicht realistisch. Der Standort «Barguns» wird nicht weiterverfolgt.

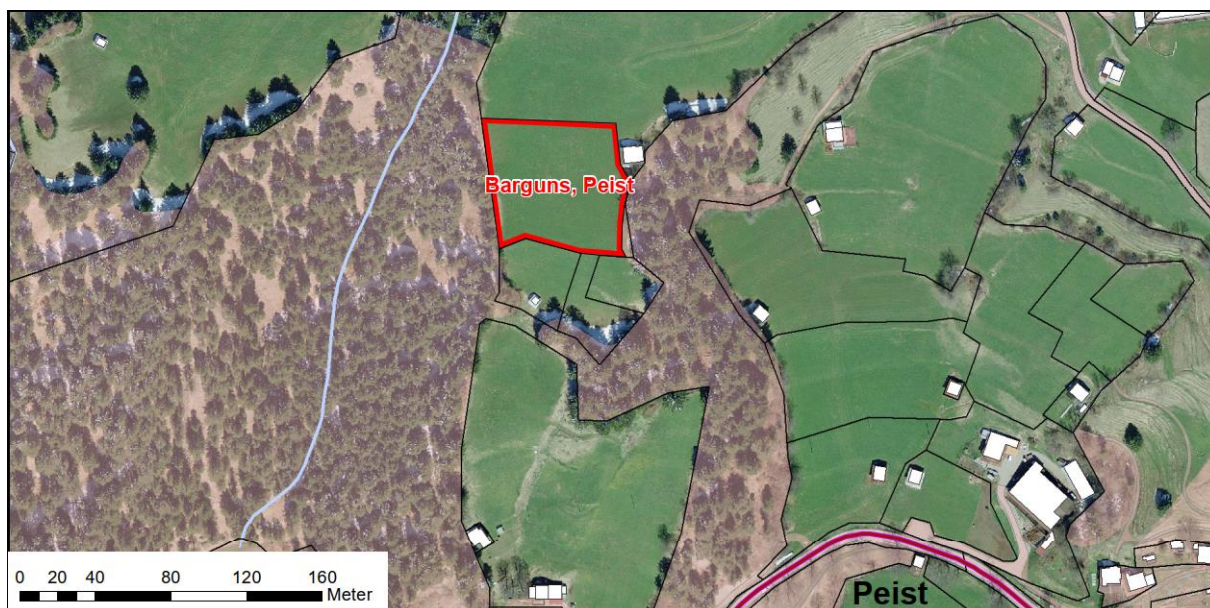


Abb. 10 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Barguns», Peist

Abb. 11 (links): Übersicht Erschliessung Gebiet «Barguns», Peist

Maduz, Peist [7]

Das Gebiet «Maduz» befindet sich nördlich des Dorfes Peist. Das Gebiet ist nicht erschlossen. In der Nähe befindet sich lediglich ein Wanderweg. Die Erstellung einer lastwagentauglichen Zufahrt ist nicht realistisch.

Das Gebiet befindet sich zudem in der Gefahrenzone 2 und grenzt an eine Grundwasser- und Quellschutzzone. Der Standort «Maduz» wird nicht weiterverfolgt.

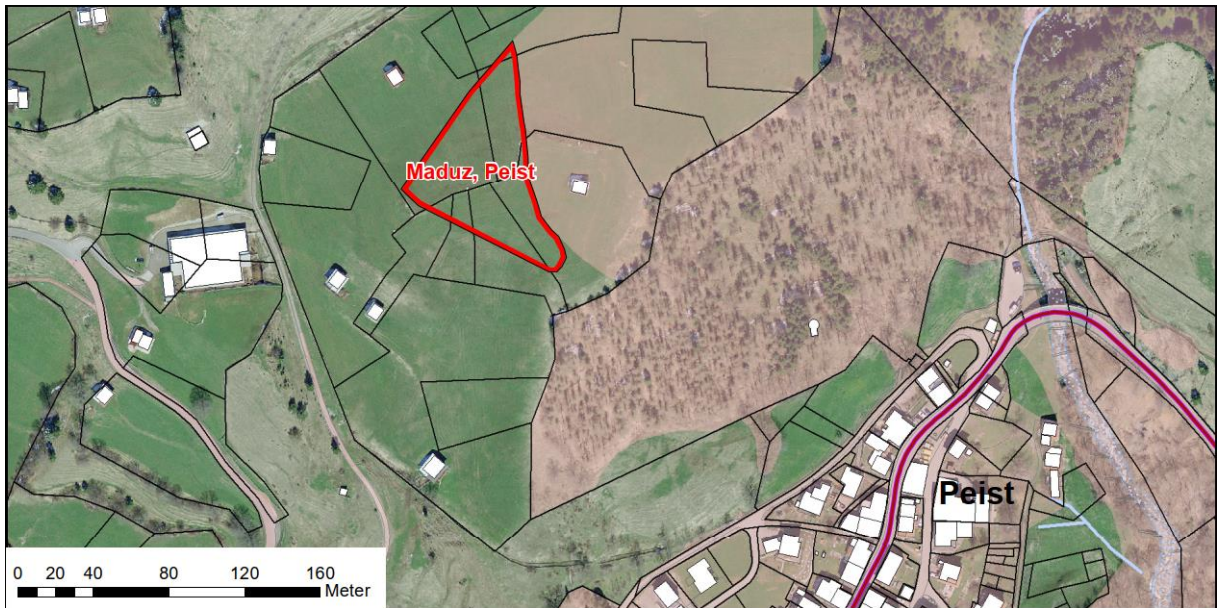


Abb. 12 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Maduz», Peist

Abb. 13 (links): Übersicht Erschliessung Gebiet «Maduz», Peist

Under Wis 2, Langwies (13)

Das Gebiet «Under Wis» in Langwies befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kantonsstrasse. Allerdings fehlt eine mit einem befestigten Belag ausgestattete Zufahrt. Ein landwirtschaftlich genutzter Weg führt bis in die Nähe des potentiellen Arbeits- und Lagerplatzgebietes. Es ist die einzige Möglichkeit, das Gebiet einigermaßen komfortabel zu erschliessen. Mit einem Ausbau des bestehenden unbefestigten Weges, würde wertvolles Kulturland verloren gehen. Zudem würde sich der Anschluss mittels Kurve direkt ab der Kantonsstrasse Konfliktpotential darstellen. Ein Strassen-Ausbau für Lastwagen ist an diesem Standort daher unrealistisch. Des Weiteren wäre das Gebiet von der Kantonsstrasse aus sichtbar und würde das Ortsbild weiter verschlechtern. Der Standort «Under Wis 2» wird nicht weiterverfolgt.

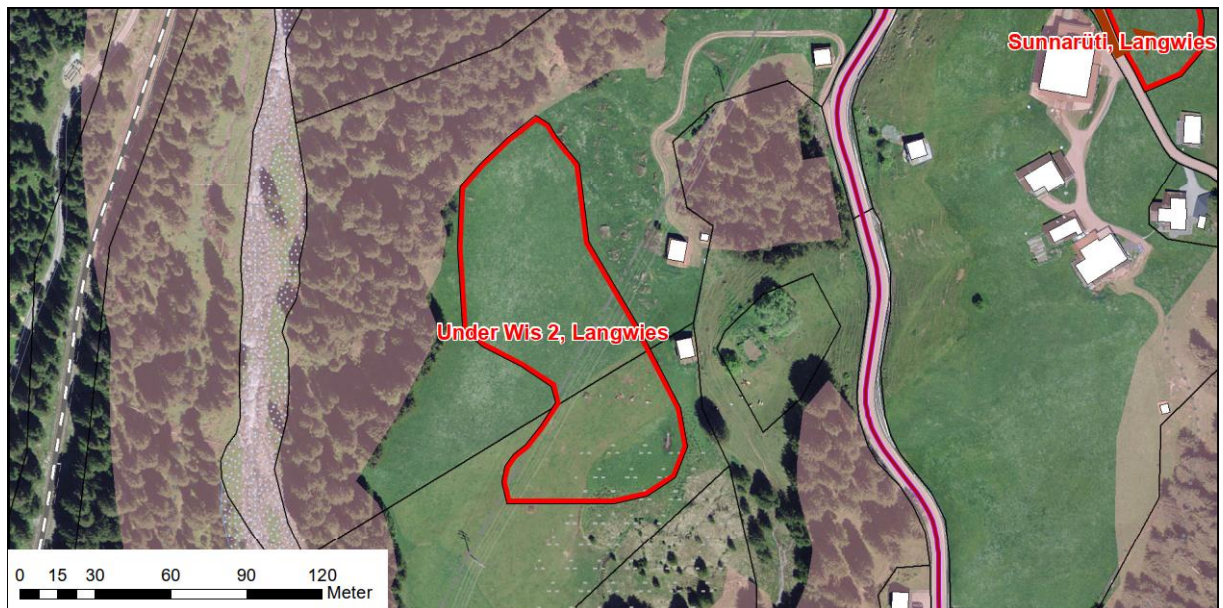


Abb. 14 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Under Wis 2», Langwies

Abb. 15 (links): Übersicht Erschliessung ab Kantonsstrasse ins Gebiet «Under Wis 2», Langwies (streetview)

3.3.3 Weitere Standorte (Saga, Langwies)

An einer Sitzung mit der Planungskommission im Zusammenhang mit dem kommunalen räumlichen Leitbild Arosa, wurde von einem Planungskommissionsmitglied der Wunsch geäussert, den Standort «Saga» in Langwies als möglichen Arbeits- und Lagerplatzstandort zu überprüfen. Der Standort ist allerdings bereits bei der quantitativen Negativplanung (vgl. Kap. 3.2) ausgefallen. Dies hat unterschiedliche Gründe. Der Standort befindet sich in einer Zone für öffentliche Anlagen resp. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Bauzone), welche direkt an den Wald und den Sapüner Bach (Gewässerraumzone) angrenzt. Der Standort wird zudem teilweise mit einer Materialablagerungszone und teilweise mit der Gefahrenzone 2 überlagert und überzeugt auch flächenmässig und topographisch nicht. Der Standort ist weitgehend überbaut oder anderweitig genutzt (Holzlagerplatz, Parkierung etc.). Aus diesem Grund kann der Standort «Saga» nicht als potentieller Arbeits-/ und Lagerplatz in Betracht gezogen werden.

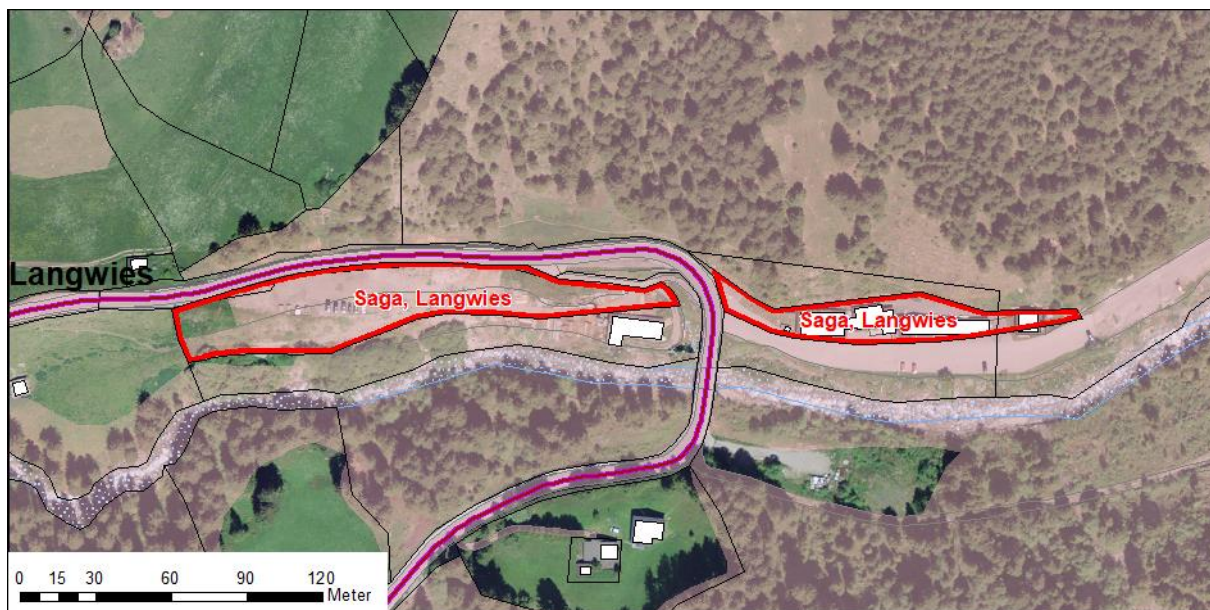


Abb. 16 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Saga», Langwies

Abb. 17 (links): Übersicht Erschliessung ab Kantonsstrasse ins Gebiet «Saga», Langwies (streetview)

3.4 Standortauswahl

Nach Anwendung der Negativplanung (vgl. Kap. 3.2 und Kap. 3.1) verbleiben insgesamt 10 potentielle Standorte, welche für eine nähere Betrachtung als Arbeits-/ Lagerplatzstandort in Frage kommen. Diese werden nachfolgend erläutert:

- 3 Valmischein / Egga, Pagig
- 8 Arduond, Peist
- 9 Under Wis, Langwies
- 10 Büel, Langwies
- 11 Mansch Boda, Langwies
- 12 Sunnarüti, Langwies
- 14 Schmidch Gada, Litzirüti
- 15 Usser Boda, Litzirüti
- 16 In den Brünst (West / Ost), Litzirüti
- 17 Rütland / Haspelgrube

3.4.1 Valmischein / Egga, Pagig [3]

Der Standort «Valmischein / Egga» in Pagig befindet sich unmittelbar angrenzend an die Kantonsstrasse und ist über eine Erschliessungsstrasse in 250 bis 300 Meter erreichbar. Der Standort ist von der Hauptstrasse aus kaum sichtbar, da die Kantonsstrasse auf dieser Höhe im Tunnel verläuft. Der Standort dient bereits heute als Materialabbau und -ablagerungsstandort. Zudem befindet sich das Tiefbauamt mit Infrastrukturen (Salzsilo) sowie der Werkhof in diesem Gebiet. Im Zusammenhang mit dem Materialabbau und der -ablagerung stehen bereits Infrastrukturen wie beispielsweise eine grosse Waage zur Verfügung, welche auch künftig weiterverwendet werden könnten.

Das Gebiet befindet sich weitgehend im übrigen Gemeindegebiet, überlagert mit einer Abbauzone oder einer Materialablagerungszone. Der Werkhof der Gemeinde befindet sich im Waldareal.

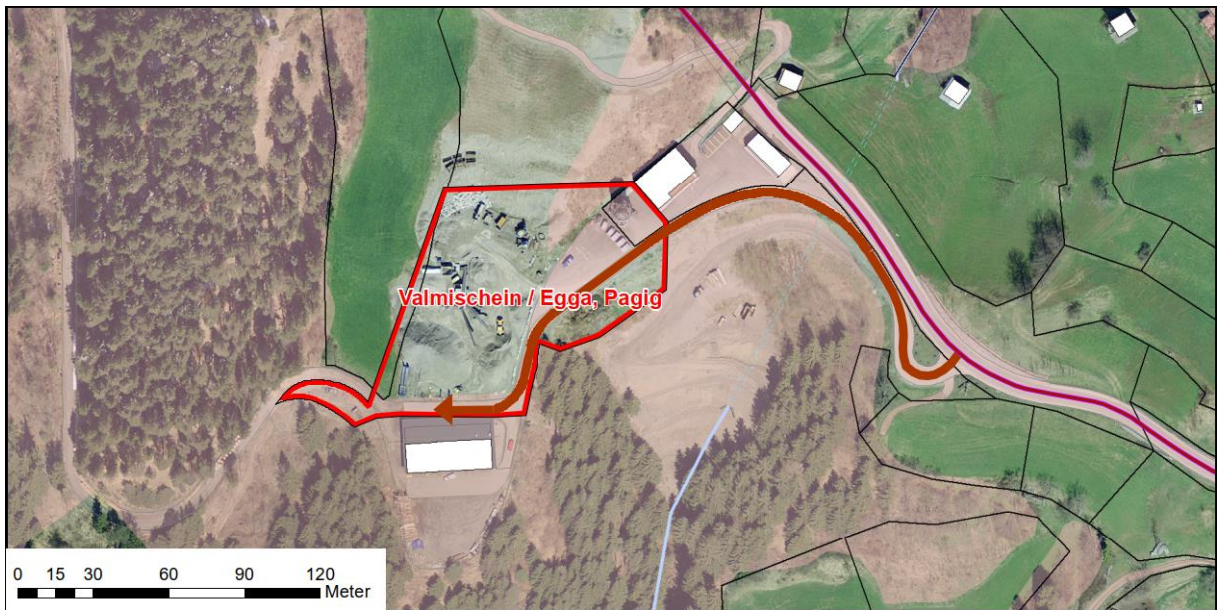


Abb. 18 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Valmischein / Egga», Pagig

Abb. 19 (links): Übersicht Gebiet «Valmischein / Egga», Pagig (streetview)

3.4.2 Arduond, Peist [8]

Das Gebiet «Arduond» in Peist befindet sich in der Nähe der Kantonsstrasse und ist über einen mehrheitlich einspurigen Landwirtschaftsweg in ca. 250 Meter erreichbar. Das durchschnittliche Gefälle der Zufahrt beträgt rund 10% und ist deshalb für Lastwagen tauglich. Die Zufahrtsstrasse kann weitgehend auf Sicht gefahren werden.

Das potentielle Arbeits- und Lagerplatzgebiet befindet sich gemäss dem Zonenplan in der Landwirtschaftszone und grenzt an eine Trockenwiese und -weide von lokaler Bedeutung. Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen.

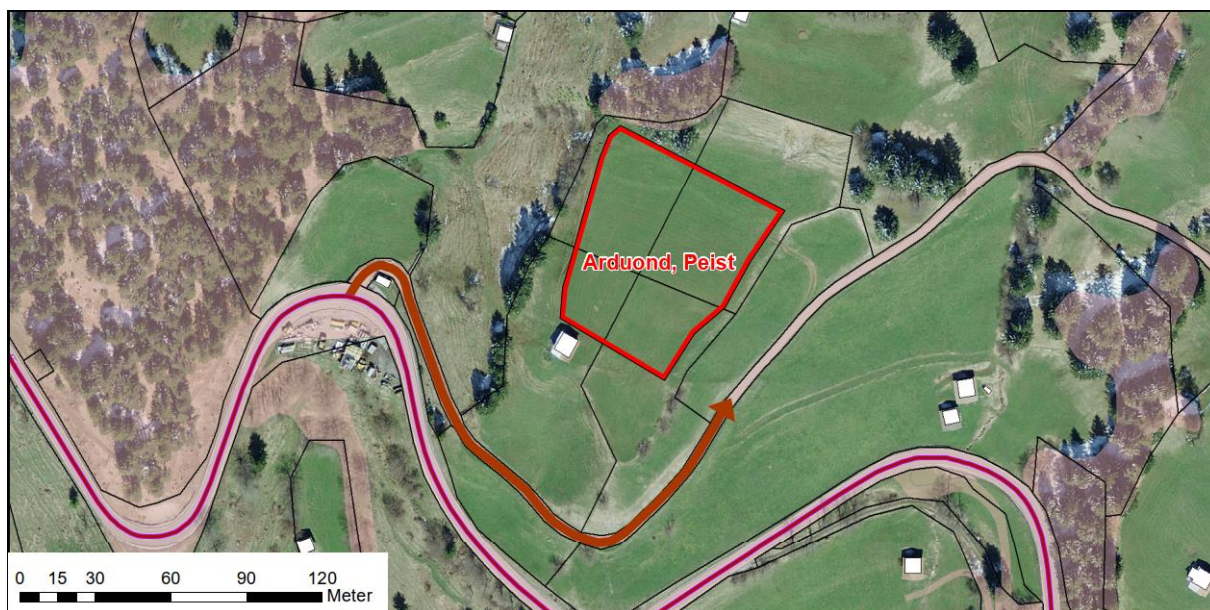


Abb. 20 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Arduond», Peist

Abb. 21 (links): Übersicht Gebiet «Arduond», Peist (streetview)

3.4.3 Under Wis, Langwies (9)

Das Gebiet «Under Wis» befindet sich südlich von Langwies, in einer Geländekammer zwischen der bebauten Siedlung und dem Wald. Die Zufahrt des Gebiets würde direkt ab der Kantonsstrasse, welche durch das Dorf führt erfolgen. Allerdings müssten die Lastwagen auf einem Abschnitt von rund 240 Meter durch ruhigeres Siedlungsgebiet verkehren, welches vom Verkehr bislang nicht stark belastet wurde. Auf dem letzten Abschnitt der Zufahrt befindet sich eine kleine Brücke, welche passiert werden müsste. Diese ist möglicherweise nicht Lastwagen-tauglich. Das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 9.5 %.

Das potentielle Arbeits- und Langerplatzgebiet befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Diese wird überlagert mit einer Naturschutzzone. In der Totalrevision der Ortsplanung wird vorgesehen, dieses Gebiet in eine Naturschutzzone umzuändern. Ansonsten bestehen keine weiteren Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen.

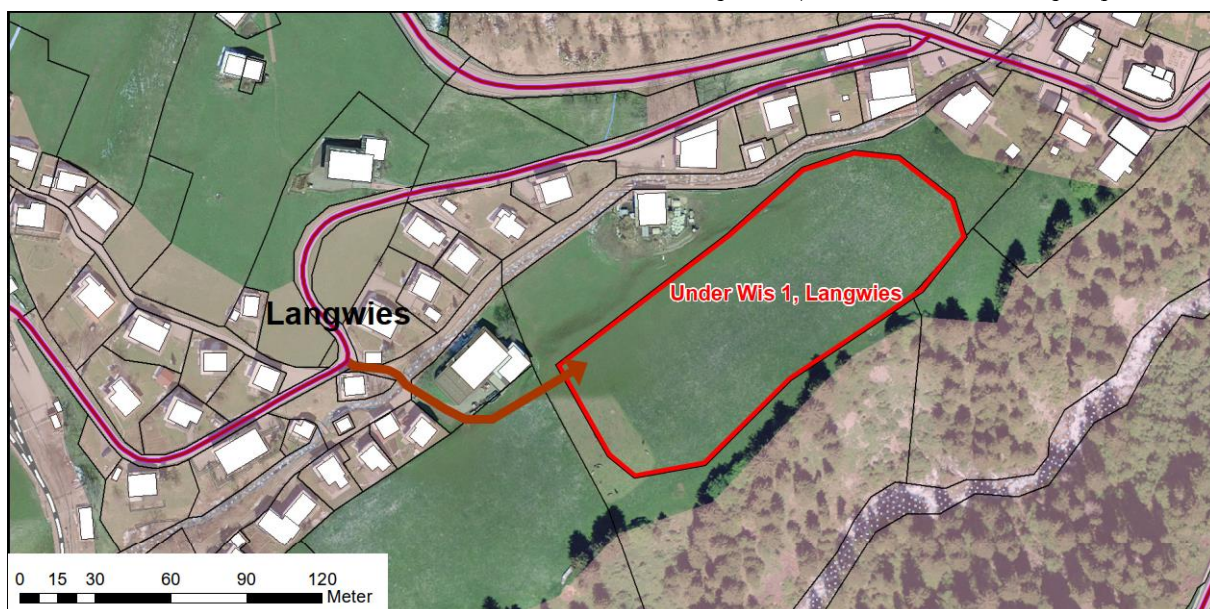


Abb. 22 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Under Wis», Langwies

Abb. 23 (links): Übersicht Erschliessung ins Gebiet «Under Wis», Langwies (streetview)

3.4.4 Büel, Langwies (10)

Das Gebiet «Büel» in Langwies ist über eine rund 115 Meter lange Erschliessungsstrasse direkt aber der Kantonsstrasse zugänglich. Die Zufahrt ist chaussiert und weist ein durchschnittliches Gefälle über 14%. Das Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen. Da der Standort höher liegt als die Kantonsstrasse, wäre dieser von der Kantonsstrasse aus nicht sichtbar.

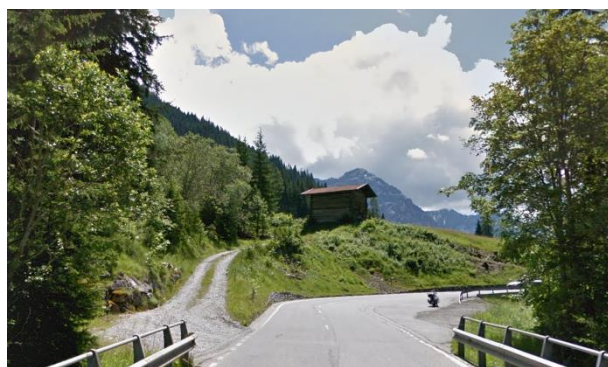
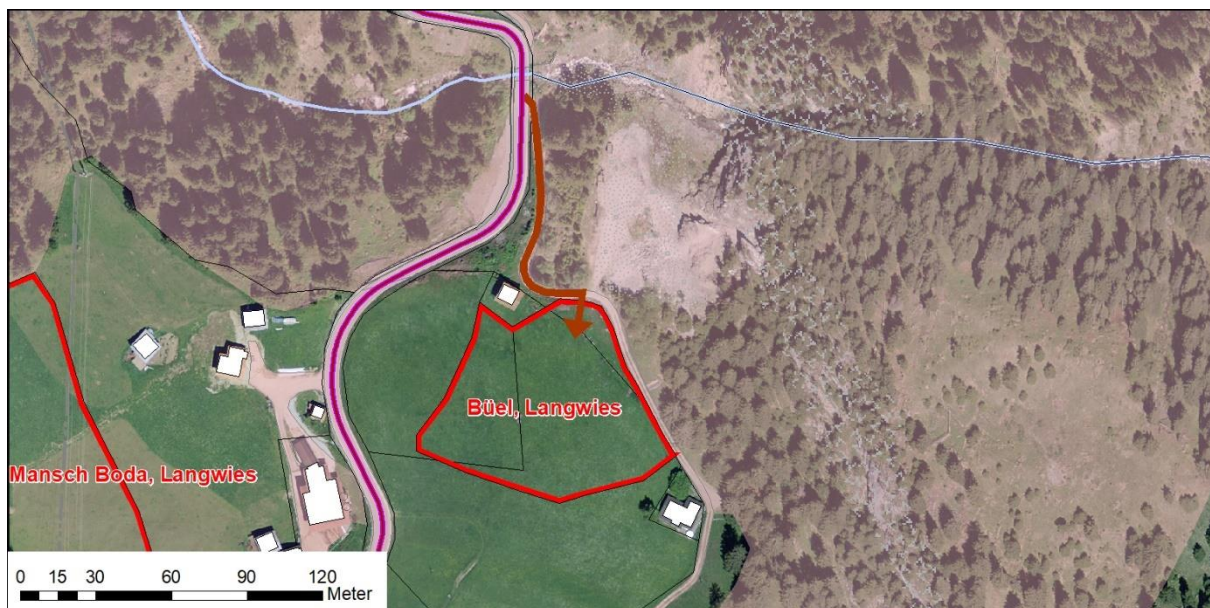


Abb. 24 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Büel», Langwies

Abb. 25 (links): Übersicht Erschliessung ins Gebiet «Büel», Langwies (streetview)

3.4.5 Mansch Boda, Langwies (11)

Der «Mansch Boda» befindet sich auf der westlichen Seite der Kantonsstrasse in Langwies. Das Gebiet ist bislang nicht erschlossen. Eine bestehende Zufahrt direkt ab der Kantonsstrasse zu bestehenden Wohnhäusern und Ökonomiebauten könnte mittels einer rund 90 Meter langen Stichstrasse ausgebaut werden um das Gebiet «Mansch Boda» zu erschliessen. Das Gebiet ist von der Kantonsstrasse nicht einsehbar. Das Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen. Allerdings führt eine Hochspannungsleitung durch das Gebiet. Ein dauernder Aufenthalt für feste Arbeitsplätze müsste deshalb ausgeschlossen werden.

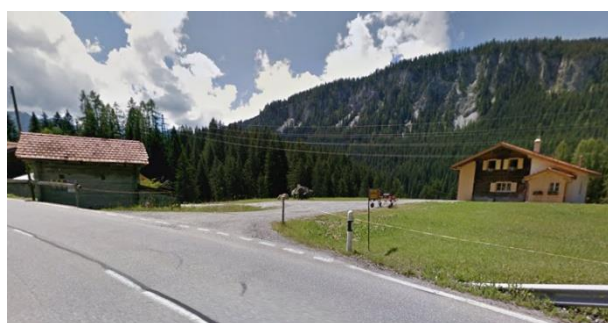
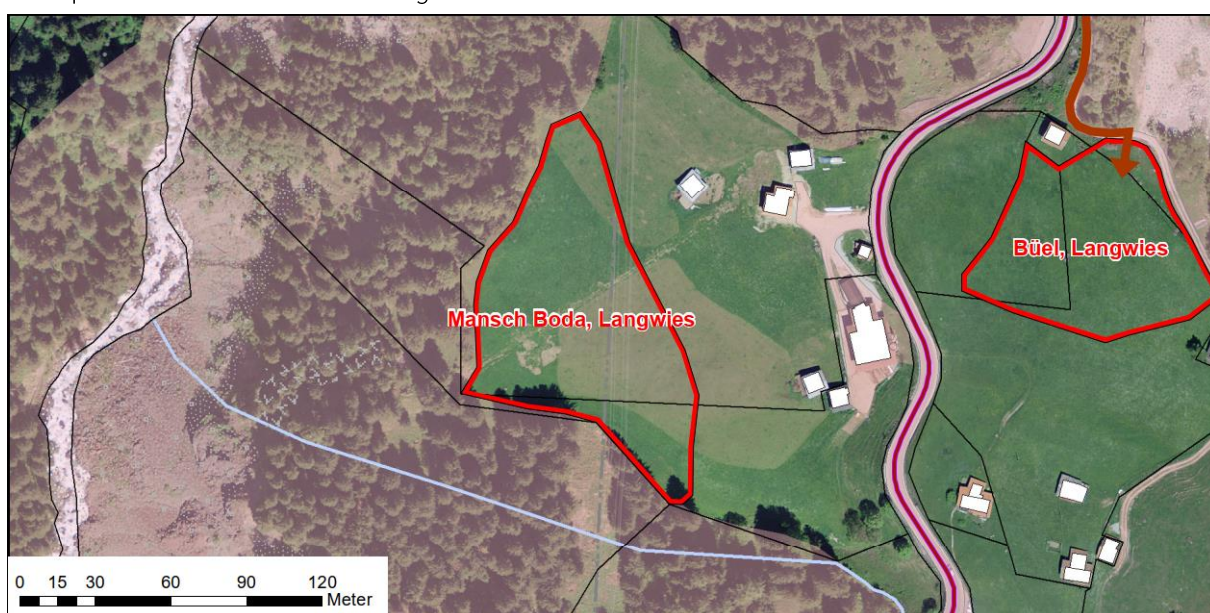


Abb. 26 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Mansch Boda», Langwies

Abb. 27 (links): Übersicht Erschliessung ins Gebiet «Mansch Boda», Langwies (streetview)

3.4.6 Sunnarüti, Langwies (12)

Das Gebiet «Sunnarüti» befindet sich in Langwies, über einen ca. 150 Meter langen Landwirtschaftsweg, direkt ab der Kantonsstrasse erreichbar. Das durchschnittliche Gefälle des Zufahrtswegs beträgt knapp 9.5 % und wäre für Lastwagen gut befahrbar. Das Areal befindet sich hinter einer «Geländenase» und ist deshalb von der Kantonsstrasse aus nicht sichtbar. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Landwirtschaftszone). Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen.

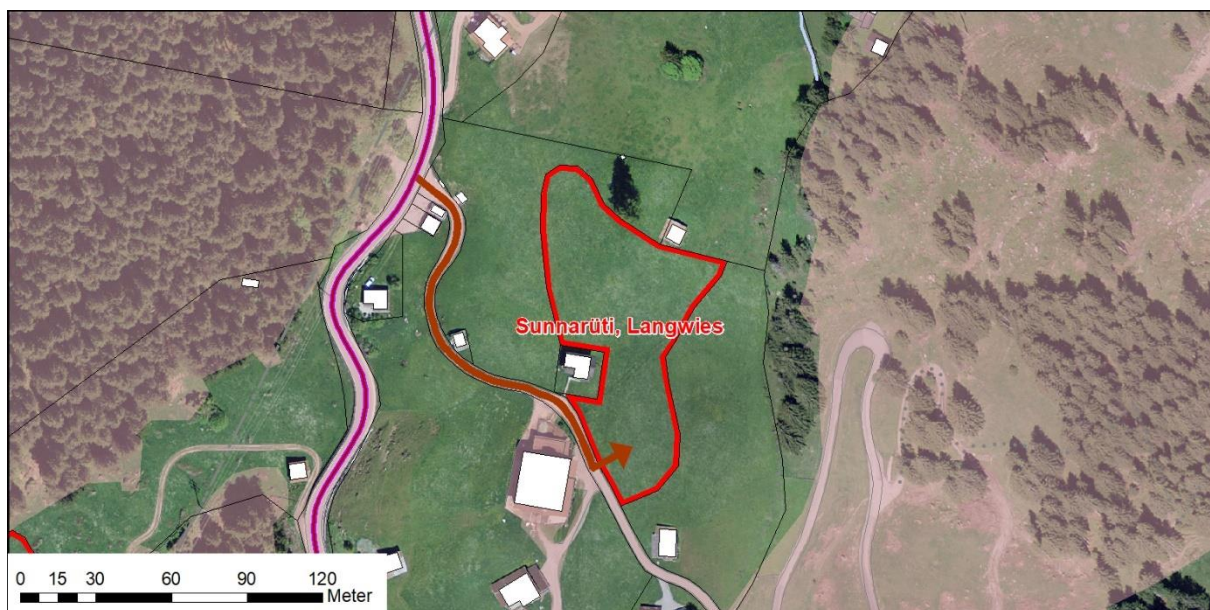


Abb. 28 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Sunnarüti», Langwies

Abb. 29 (links): Übersicht Erschliessung ins Gebiet «Sunnarüti», Langwies (streetview)

3.4.7 Schmidch Gada, Litzirüti, Langwies (14)

Das Gebiet «Schmidch Gada» befindet sich in Litzirüti, Langwies, direkt angrenzend an die Kantonsstrasse, auf der orographisch linken Seite der Plessur. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend an das potentielle Arbeits- und Lagerplatzgebiet befindet sich eine bestehende Hochspannungsleitung. Feste Arbeitsplätze können in diesem Gebiet deshalb ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen. Weil sich das Gebiet in einem Talkessel befindet, wäre es von praktisch allen Seiten sehr gut einsehbar und würde sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

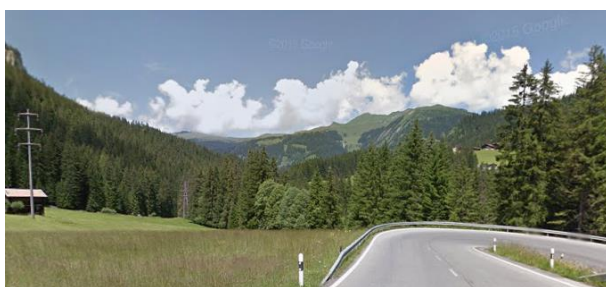
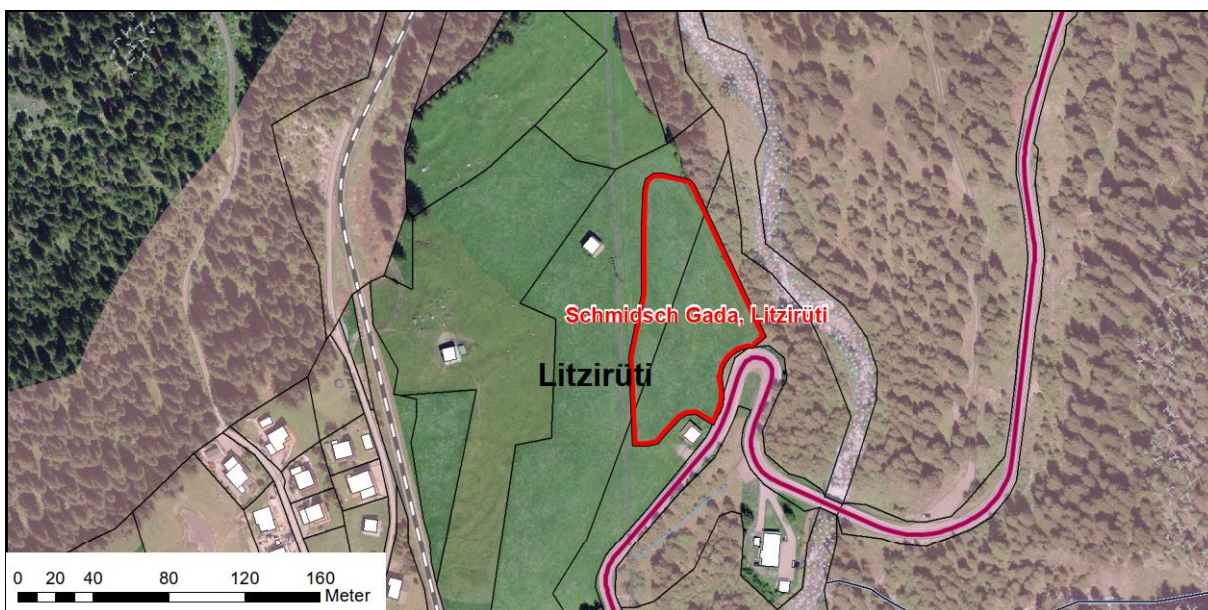


Abb. 30 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Schmidch Gada», Litzirüti, Langwies

Abb. 31 (links): Übersicht Erschliessung ins Gebiet «Schmidch Gada», Litzirüti, Langwies (streetview)

3.4.8 Usser Boda, Litzirüti, Langwies (15)

Das Gebiet «Usser Boda» befindet sich südlich der Siedlung von Litzirüti in Langwies. Der Standort ist eingebettet zwischen der Bahnlinie der Rhätischen Bahn im Westen und dem Wald im Osten. Es wird landwirtschaftlich genutzt und ist über einen bestehenden, rund 300 Meter von der Kantonsstrasse langen land- und forstwirtschaftlich genutzten und einspurigen Weg erschlossen. Das Gebiet ist von der Kantonsstrasse und der RhB-Bahnlinie aus gut einsehbar. Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen.

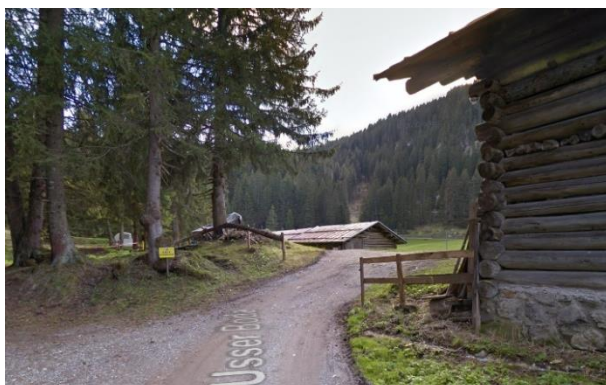
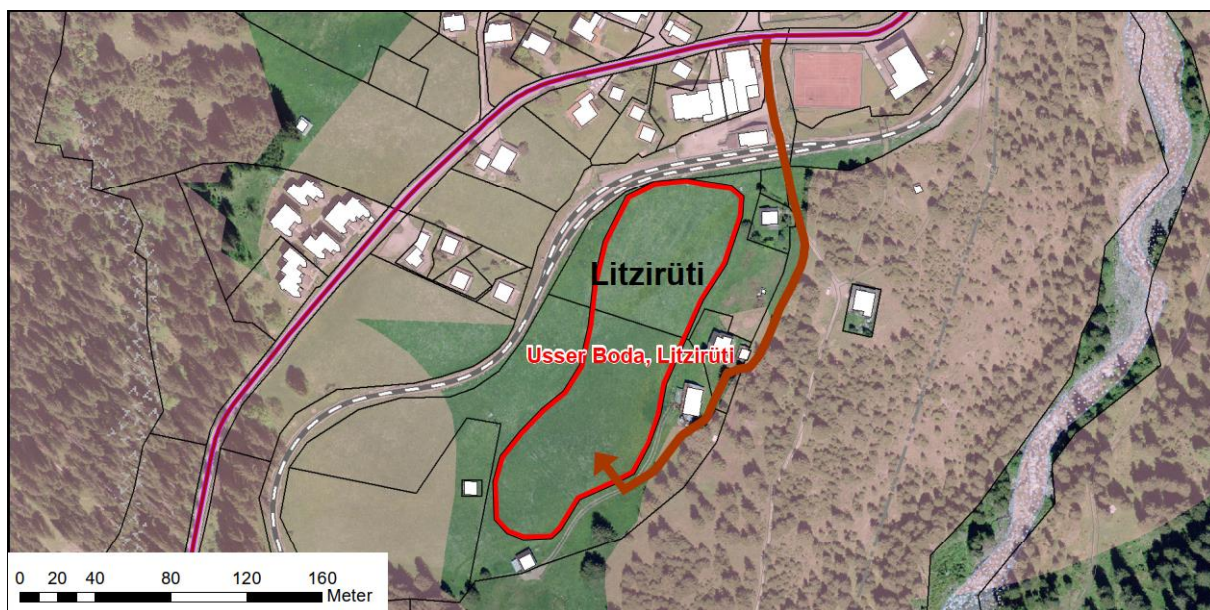


Abb. 32 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Usser Boda», Litzirüti, Langwies

Abb. 33 (links oben): Gebiet «Usser Boda», Litzirüti, Langwies (streetview)

Abb. 34 (links unten): Übersicht Erschliessung ins Gebiet «Us-ser Boda», Litzirüti, Langwies (streetview)

3.4.9 In den Brünst, Litzirüti, Langwies (16)

Das Gebiet «In den Brünst» in Litzirüti, Langwies ist eine Landschaftskammer umgeben von Waldareal und der Plessur auf der östlichen Seite. Das Gebiet wird aufgrund der bestehenden RhB-Bahnlinie zweigeteilt. Der östliche Bereich befand sich bislang in der Gewerbezone. Der westliche Bereich befindet sich in der Landwirtschaftszone. Erschlossen wird das Gebiet «In den Brünst» über einen über 300 Meter langen Land-/Forstwirtschaftsweg, welcher von Lastwagen nicht optimal befahren werden kann. Der Erschliessungsweg weist ein Gefälle von über 11% auf. Der Standort ist trotz direkter Einsicht von der Bahnlinie aus gut in die Landschaft eingebettet und von der Kantonsstrasse nicht sichtbar. Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen.

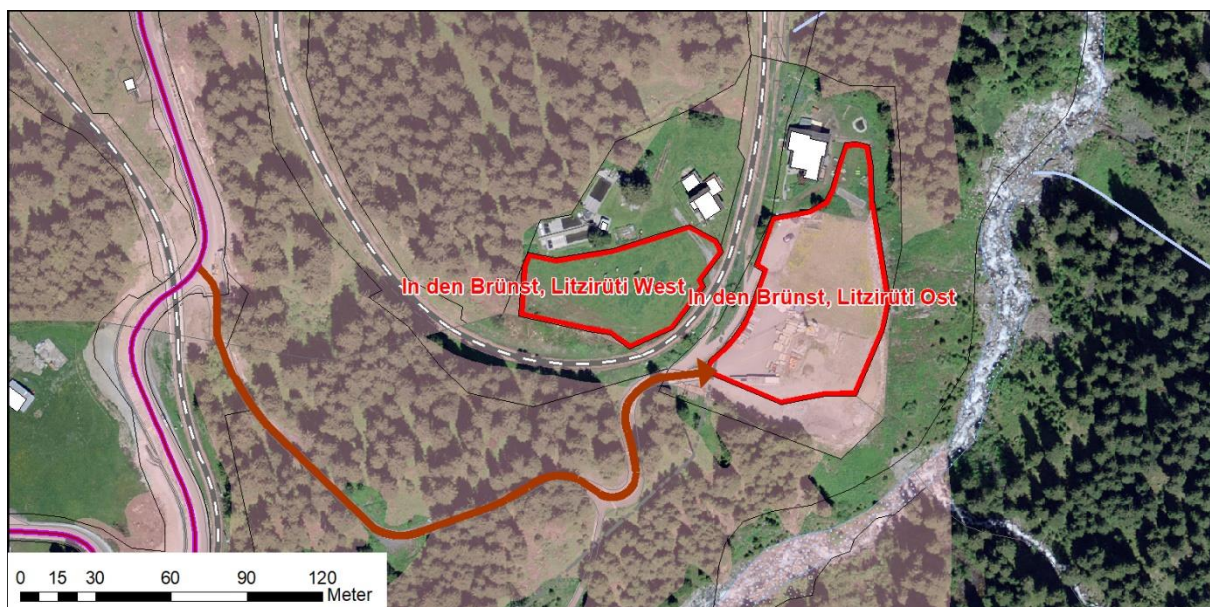


Abb. 35 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «In den Brünst», Litzirüti, Langwies

Abb. 36 (links): Gebiet «In den Brünst», Litzirüti, Langwies (streetview)

3.4.10 Rütland / Haspelgrube, Arosa (17)

Das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» befindet sich unweit des Siedlungsgebiets von Arosa, direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Das Gebiet wird bereits heute von Bauunternehmen genutzt und ein Schnitzzellager der Gemeinde befindet sich etwas weiter südlich im Waldareal. Trotz der direkten Nähe zur Kantonsstrasse ist das Gebiet gut in die Landschaft eingebettet und nur von höher gelegenen Positionen westlich einsehbar. Das Gebiet befindet sich gemäss Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Es bestehen keine Konflikte aufgrund planerischer Festlegungen.

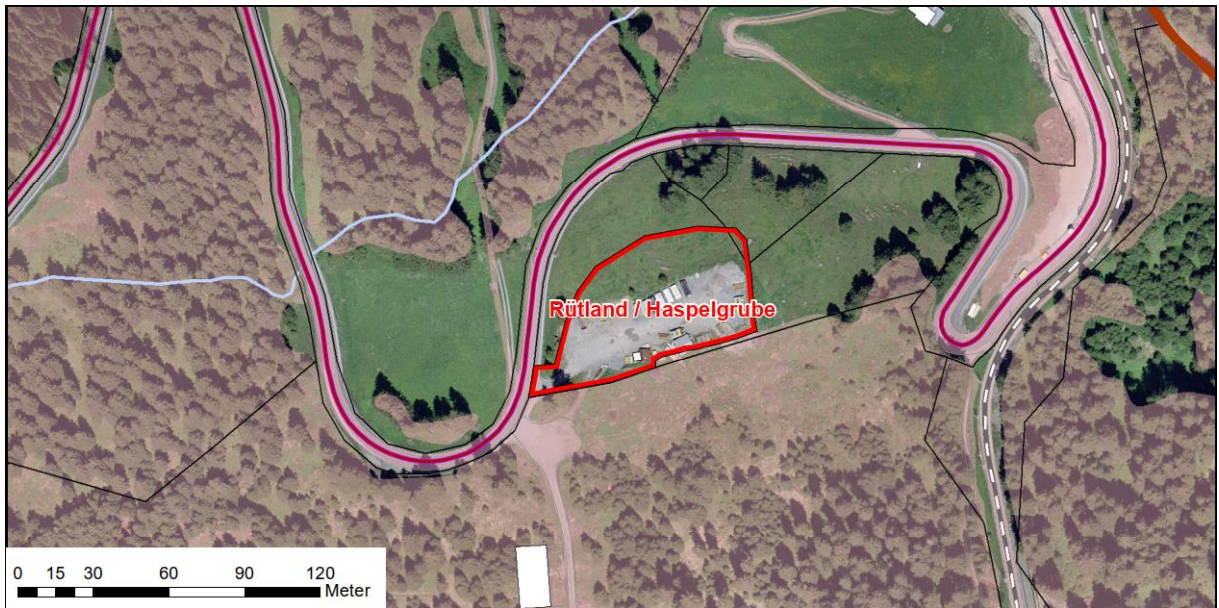


Abb. 37 (oben): Übersicht Perimeter Gebiet «Rütland / Haspelgrube», Arosa

Abb. 38 (links): Gebiet «Rütland / Haspelgrube», Arosa (street-view)



4. Standortevaluation

Die verbleibenden potentiellen Arbeits- und Lagerplatzstandorte werden anhand von definierten Kriterien einander gegenübergestellt und bewertet. Die beurteilten Kriterien werden nachfolgend erläutert. Die detaillierte Standortevaluation ist der Beilage A zu entnehmen.

4.1 Kompensation

Es gilt festzuhalten, dass der Grundeigentümer der bislang rechtskräftigen Gewerbezone im Gebiet «In den Brünst» in Litzirüti, Langwies bei der Gemeinde ein Gesuch eingereicht hat, mit dem Antrag, die Gewerbezone ins Gebiet «Rütland / Haspelgrube» zu «verlagern» und an Stelle dessen das Gebiet «In den Brünst» in eine Lagerzone umzuzonen. Eine allfällige Einzonung in eine Gewerbezone an einem anderen Standort könnte somit kompensiert werden, auch wenn eine Einzonung einer Gewerbezone gemäss kantonalem Richtplan keine Kompensation benötigen würde.

4.2 Beurteilungskriterien

4.2.1 Räumliche Zuweisung

Das Arbeits- und Lagerplatzkonzept der Gemeinde Arosa sieht künftig zwei konzentrierte, grössere Arbeitsstandorte vor. Ein Standort soll vorwiegend den Talortschaften Calfreisen, Castiel, Lünen, Pagig, St. Peter und Peist (unterer Talbereich) zur Verfügung gestellt werden. Der andere Standort soll vorwiegend den Ortschaften Langwies, Litzirüti und Arosa (oberer Talbereich) dienen. Es kann keine klare räumliche Trennung vorgenommen werden. Dennoch soll eine grobe Zuweisung in einen unteren und oberen Talbereich vorgenommen werden. **Aus der Standortevaluation soll für beide Talbereiche je ein geeigneter Arbeits- und Lagerplatzstandort hervorgehen.**

4.2.2 Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Ortsbild ist für die Gemeinde Arosa, wie bereits mehrfach erwähnt ein grosses Anliegen. Der Tourismus ist für die Gemeinde Arosa das wichtigste, ökonomische Standbein. Die Gäste von Arosa schätzen nicht nur das vielfältige Angebot an Hotels und Infrastrukturen (Bergbahnen), sondern auch die gut erhaltenen Dörfer und die unbebaute Landschaft. In Arosa beginnt das Erlebnis bereits bei der Anfahrt mit dem öffentlichen oder dem motorisierten Individualverkehr und endet auch damit. Aus diesem Grund ist auf das Ortsbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dabei kann unterschieden werden zwischen der allgemeinen Einbettung in die Landschaft, sowie die Einsichtigkeit von den Hauptverkehrserschliessungsachsen (Kantonsstrasse und Bahnlinie der Rhätischen Bahn).



4.2.3 Erschliessung des Gebiets mit dem Verkehr

Die Erschliessung mit dem Verkehr insbesondere für Lastwagen ist für den künftigen Arbeits- und Langerplatzstandort von grosser Bedeutung. Dabei soll auf die Befahrbarkeit, die Übersichtlichkeit und den Ausbaustandard der Zufahrten Rücksicht genommen werden. Zudem sollten diese aus ökologischem Gedanken nicht zu steil und die Kurvenradien nicht zu eng sein.

4.2.4 Erschliessung des Gebiets mit Infrastrukturen

Standorte, welche bereits über bestehende Infrastrukturen verfügen und allenfalls bereits gewerblich genutzt werden sind als potentieller künftiger Arbeits- und Langerplatzstandort prädestiniert. Der künftige Arbeits- und Langerplatzstandort soll mit Wasser und allenfalls elektrisch erschlossen sein/werden und allenfalls über einen Kanalisationsanschluss verfügen. Allerdings ist auch eine lokale Wasseraufbereitungsanlage vorstellbar.

4.2.5 Sicherheit

Um unter anderem auch einen möglichst hohen Sicherheitsgrad zwischen der gewerblichen Nutzung und der touristischen Nutzung resp. dem Alltagsleben zu gewährleisten, wurde der Perimeter für die Standortevaluation bereits zu Beginn auf den Bereich der Kantonsstrasse zwischen Arosa und Calfreisen/Castiel beschränkt. Allfällige noch bestehende Sicherheitsrisiken sollen für die Standorte ermittelt und abgeschätzt werden.

4.2.6 Planerisches Konfliktpotential

Verbindliche Festsetzungen im Gebiet der potentiellen Arbeits- und Langerplatzstandorte sollen ermittelt und Inventare überprüft werden. Dazu gehören auch allfällige Altlasten am Standort. Zudem werden auch allfällige Hinweise gemacht für Planungsverfahren, welche im Zusammenhang mit der allfälligen Gewerbenutzung durchgeführt werden müssten.

4.2.7 Nutzbarkeit (Fläche, Form und Terrain)

Die potentiellen Arbeits-/ Lagerplatzstandorte sollen gute Voraussetzungen für die interne Organisation bieten. Das Gelände soll möglichst flach sein und eine gewisse Grösse aufweisen, welche genutzt werden kann. Die Fläche soll möglichst quadratisch oder rechteckig sein.

4.2.8 Ausbaupotential

Erweiterungsflächen, welche längerfristig im Zusammenhang mit der Gewerbenutzung aktiviert werden könnten, wären vorteilhaft.



4.2.9 Verfügbarkeit (Grundeigentum)

Die Verfügbarkeit der potentiellen Arbeits- und Langerplatzstandorte wird überprüft und spielt eine mitentscheidende Rolle für die Standortevaluation.

4.2.10 Investitionskosten

Es soll eine grobe Beurteilung bezüglich der notwendigen Investitionskosten bspw. für den Ausbau der Zufahrtsstrasse, für die Erschliessung mit Infrastrukturen (Wasser, Strom, Abwasser etc.) oder für notwendigen Planungsverfahren vorgenommen werden.



5. Ergebnisse

Die potentiellen Arbeits- und Lagerplatzstandorte wurden im Detail überprüft, beurteilt und bewertet. Für jedes Kriterium wurde folgende Beurteilungs-/Bewertungsskala angewendet:

- + gut geeignet
- 0 geeignet mit Herausforderungen
- nicht geeignet

Eine Gewichtung der Kriterien wurde nicht vorgenommen.

Damit die Gesamtbewertung der einzelnen Standorte besser veranschaulicht und das Resultat differenziert werden kann, wurde die Bewertung in Punkte umgewandelt (+ = 1 Punkt, 0= keine Punkte, - = minus 1 Punkt).

Aus der Standortevaluation geht hervor, dass der Standort Valmischein / Egga als Arbeits- und Lagerplatzstandort für den unteren Talbereich am besten geeignet ist. Punktemässig an zweiter Stelle befindet sich das Gebiet Rütland / Haspelgrube. Dieser Standort würde für den oberen Talbereich in Frage kommen. Beide potentiellen Standorte haben gemeinsam, dass sie aufgrund des direkten Anschlusses an die Kantonsstrasse und aufgrund der guten Einbettung in der Landschaft (von Wald umgeben) positiv beurteilt werden. Zudem befinden sich an beiden Standorten bereits bestehende Infrastrukturen von Kanton oder Gemeinde (Werkhof, Schnitzelanlage). Der Standort Rütland / Haspelgrube wird auch bereits von einer Baufirma als Lagerplatz verwendet. Bei keinem Kriterium wurden die beiden Standorte Valmischein / Egga und Rütland / Haspelgrube negativ bewertet. Die Standorte sind also über die unterschiedlichen Themenbereiche ausgeglichen.

Nr.	Standort	Ortschaft	räumliche Zuweisung	Punkte
1	Valmischein / Egga (3)	Pagig	unterer Talbereich	7
10	Rütland / Haspelgrube (17)	Arosa	oberer Talbereich	4
6	Sunnarüti (12)	Langwies	oberer Talbereich	2
9	In den Brünst West / Ost (15)	Litzirüti	oberer Talbereich	2
5	Mansch Boda (11)	Langwies	oberer Talbereich	1
8	Usser Boda (15)	Litzirüti	oberer Talbereich	1
2	Arduond (8)	Peist	unterer Talbereich	0
7	Schmidisch Gada (14)	Litzirüti	oberer Talbereich	0
4	Büel (10)	Langwies	oberer Talbereich	-1
3	Under Wis (9)	Langwies	unterer Talbereich oder oberer Talbereich	-3

Die Standorte Valmischein / Egga und Rütland / Haspelgrube sollen längerfristig als zentrale Hauptarbeits- und Lagerplatzstandorte für die Gemeinde Arosa genutzt werden. Dementsprechend werden diese Standorte planerisch vorbereitet.

Beilagen

Beilage A: Standortevaluation Arbeits- und Lagerplatzstandorte

Nr.	Standort	Ortschaft	räumliche Zuweisung	Auswirkungen auf das Ortsbild		Erschliessung mit dem Verkehr		Erschliessung mit Infrastrukturen		Sicherheit		Planerisches Konfliktpotential		Nutzbarkeit (Fläche, Form und Terrain)		Ausbaupotential		Verfügbarkeit (Grundeigentum)		Investitionskosten	
				Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung	Bemerkungen	Beurteilung
1	Valmischlein / Egga (3)	Pagig	unterer Talbereich	best. AP-Standort, von Kt.-Strasse nicht gut ersichtlich, von Bahnlinie nicht ersichtlich, keine zusätzlichen negativen Auswirkungen.	+	Direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen	+	mit Wasser und Strom erschlossen. Zudem besteht eine grosse Waage	+	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	Ein-/Umzonung notwendig, je nach Flächenbedarf evtl. Rodung notwendig	0	ca. 8'000m ² nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	möglich aber schwierig	0	Politische Gemeinde Arosa	+	verhältnismässig niedrig	+
2	Arduond (8)	Peist	unterer Talbereich	von Kt.-Strasse nicht ersichtlich, von Bahnlinie nicht ersichtlich, Abwertung Landschaftsbild	0	Direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen, Zufahrt etwas steil	0	nicht erschlossen und keine Infrastrukturen	-	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	Ein-/Umzonung notwendig, ansonsten gering	+	ca. 5'000m ² nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	aufgrund des Terrains (Gefälle) schwierig	-	privat (Simon-Peter Jäger, Anton Jäger)	-	evtl. Ausbau der Zufahrt notwendig	0
3	Under Wis (9)	Langwies	unterer Talbereich oder oberer Talbereich	zwischen Siedlung und Wald, passt nutzungsmässig allerdings nicht an den Standort (nahe an Siedlung)	0	führt durch die Siedlung (enge Kurvenradien), kleine Brücke	0	kann mit geringem Aufwand erschlossen werden, keine best. Infrastrukturen	0	führt durch die Siedlung, kleine Brücke	-	Ein-/Umzonung notwendig, Landschaftsschutzzone	-	ca. 10'300 m ² nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	möglich	+	privat (Claudia Elisabeth Eugster, Daniel Janett)	-	Zufahrt ausbauen (evtl. kleine Brücke erneuern)	-
4	Büel (10)	Langwies	oberer Talbereich	AP-Standort, von Kt.-Strasse nicht gut ersichtlich, von Bahnlinie nicht ersichtlich, Abwertung Landschaftsbild	0	Direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen, Schotterweg	0	nicht oder nur teilweise erschlossen, Könnte ohne grösseren Aufwand erschlossen werden.	0	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	Ein-/Umzonung notwendig.	0	ca. 5'400m ² nutzbar, Terrain flach und geeignete Form		gering		privat (Peter Zippert)		Zufahrt ausbauen (Schotterweg)	
5	Mansch Boda (11)	Langwies	oberer Talbereich	von Kt.-Strasse vermutlich teilweise ersichtlich, von Bahnlinie nicht ersichtlich, Abwertung Landschaftsbild	0	Direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen, flache Zufahrt	+	nicht oder nur teilweise erschlossen, Könnte ohne grösseren Aufwand erschlossen werden.	0	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet (nur best. Wohnhaus)	+	Ein-/Umzonung notwendig, Hochspannungsleitung durch das Gebiet.	0	ca. 7'700m ² nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	gering		privat (Georg Anton Mettier)		Zufahrt erstellen	0
6	Sunnarüti (12)	Langwies	oberer Talbereich	von Kt.-Strasse vermutlich nicht ersichtlich, von Bahnlinie nicht ersichtlich, Abwertung Landschaftsbild	0	Direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen	+	nicht oder nur teilweise erschlossen, Könnte ohne grösseren Aufwand erschlossen werden.	0	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	Ein-/Umzonung notwendig.	0	ca. 5'100m ² nutzbar		gering		privat (Peter Sprecher)		verhältnismässig niedrig	+
7	Schmidsch Gada (14)	Litzirüti	oberer Talbereich	Von der Hauptstrasse gut ersichtlich, negative Auswirkungen auf das Ortsbild	-	Direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen	+	nicht erschlossen.	-	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	Ein-/Umzonung notwendig, Hochspannungsleitung durch das Gebiet.	0	ca. 6'500m ² nutzbar, nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	gering		privat (Alexandre Zinsli und Hans Roth Erbgemeinschaft)	-	verhältnismässig niedrig	+
8	Usser Boda (15)	Litzirüti	oberer Talbereich	Von der Kantonsstrasse und Bahnlinie ersichtlich. Für das Landschaftsbild keine grosse Abwertung	0	nach ca. 200m direkt ab Kantonsstrasse erschlossen.	0	teilweise Erschlossen (Wasser, Strom)	0	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	Ein-/Umzonung notwendig.	0	über 10'000m ² nutzbar, nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	möglich	+	privat (Dorothea Mattli)	-	Zufahrt ausbauen	-
9	In den Brünst West / Ost (15)	Litzirüti	oberer Talbereich	Von der Kantonsstrasse nicht ersichtlich, von der Bahnlinie ersichtlich. Für das Landschaftsbild keine Abwertung	+	über eigene Zufahrt ab der Kantonsstrasse (300m) erschlossen.	0	erschlossen (keine best. für AP-Standort nutzbaren) Infrastrukturen	0	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	best. Gewerbezone	+	2 Teilflächen, Total ca. 6'800m ² nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	nicht möglich		privat (Brunold AG und Erbgemeinschaft Fischer Erich Max)	-	evtl. Zufahrt ausbauen, Bahnübergang nicht gesichert	0
10	Rütland / Haspelgrube (17)	Arosa	oberer Talbereich	Von der Kantonsstrasse ersichtlich, von Bahnlinie nicht ersichtlich. Für das Landschaftsbild keine grosse Abwertung	0	Direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen	+	teilweise Erschlossen	0	Verkehr führt nicht durch das Wohngebiet	+	Ein-/Umzonung notwendig, je nach Flächenbedarf evtl. Rodung notwendig	0	ca. 3'700 m ² nutzbar, Terrain flach und geeignete Form	+	nur in Richtung Waldareal möglich	0	tw. privat. tw. öffentlich (Bürgergemeinde Arosa)	0	verhältnismässig niedrig	+

01. Nov. 2023

Einschreiben

Gemeinde Arosa
Gemeindevorstand
Rathaus
Poststrasse 168
Postfach 85
7050 Arosa

Kunz Schmid
Gäggelistrasse 1
Postfach 341
CH-7001 Chur
T +41 81 286 05 00
info@kunzschmid.ch
kunzschmid.ch

Martin Schmid | Direkt +41 81 286 05 04 | martin.schmid@kunzschmid.ch
Chur, 31. Oktober 2023

Gemeinde Arosa, Rückweisung Festlegungen in den Gebieten "Rütland" / "Haspelgrube" und "Brünst"

Ihr Schreiben vom 18. September 2023

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Herren Mitglieder des Gemeindevorstands

Hiermit zeigen wir Ihnen an, dass wir in genannter Angelegenheit die Interessen der Marazzi AG sowie der Brunold AG vertreten. Entsprechende Vollmachten können bei Bedarf nachgereicht werden.

Mit Schreiben vom 3. August 2023 resp. 18. September 2023 haben Sie die Brunold AG resp. die Marazzi AG um Stellungnahme zur beabsichtigten Teilrevision Ortsplanung in Bezug auf die Gebiete "Rütland"/"Haspelgrube" sowie "Brünst" gebeten. Die Marazzi AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 283 ("Rütland"/"Haspelgrube"). Das Grundstück Nr. 10433 hingegen ist im Eigentum der Brunold AG. Daraus ist ersichtlich, dass sowohl die Marazzi AG als auch die Brunold AG von der Teilrevision Ortsplanung betreffend die Gebiete "Rütland"/"Haspelgrube" und "Brünst" direkt betroffen ist. Aus diesem Grund erlauben wir uns, die nachfolgende Stellungnahme mit Bezug auf die beiden genannten Grundstücke sowie namens und im Auftrag der Brunold AG und der Marazzi AG einzureichen.

1. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 283 im Gebiet "Rütland"/"Haspelgrube" befindet sich nach geltender Zonenordnung in der Landwirtschaftszone und wird von der Marazzi AG seit den 1970er Jahre als Lagerplatz benutzt. Die Brunold AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 10433 ("In da Brünst"), welches sich derzeit mehrheitlich in der Gewerbezone befindet und durch die Brunold AG seit

Dr. iur. Rudolf Kunz *
Rechtsanwalt und Notar, LL.M.
Fachanwalt SAV Erbrecht
Mediator SAV

Dr. iur. Martin Schmid *
Rechtsanwalt und Ständerat

Dr. iur. Claudio Weingart *
Rechtsanwalt und Notar

Dr. iur. Reto Crameri *
Rechtsanwalt und Notar

Dr. iur. Remo Dolf *
Rechtsanwalt

MLaw Ronny Pers *
Rechtsanwalt

MLaw Selina Adank-Janett *
Rechtsanwältin

MLaw Carolina Togni *
Rechtsanwältin

MLaw Anita Brassel *
Rechtsanwältin

MLaw Mara Sigron *
Rechtsanwältin

**Dr. iur. et lic. oec. HSG
Marco Toller ***
Rechtsanwalt und Notar
Konsulent

lic. oec. HSG Hans Martin Meuli
Dipl. Steuerexperte
Konsulent

* Mitglieder des Schweizerischen
Anwalts- und Notarenverbandes,
Eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Graubünden

**Bitte beachten Sie unsere neu
geltende Datenschutzerklärung**



Jahrzehnten gewerblich sowie als Lagerplatz genutzt wird. Gut 1'200 m² der Fläche sind sodann mit einem Hartplatz versiegelt. Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich zudem ein ganzjährig bewohntes Zweifamilienhaus. Das Grundstück ist entsprechend vollständig erschlossen.

Die Gemeinde Arosa hat im Jahr 2015/2016 die Ortsplanungsrevision angestossen. Ziel der Revision war die vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz geforderte Verkleinerung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), worunter auch die Gewerbezone fallen. Zur Evaluation des Bedarfs an Gewerbeflächen wurden der Handels- und Gewerbeverein Arosa sowie die in Arosa ansässigen Unternehmen angeschrieben und um Bedarfsangabe gebeten. Die Marazzi AG hat mit Schreiben vom 4. Mai 2016 in ihrem sowie im Namen der Brunold AG eine Stellungnahme abgegeben und den künftigen Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Arosa dargelegt. Sie hat sodann darauf hingewiesen, dass sie wie auch die Brunold AG seit Jahrzehnten auf der Parzelle Nr. 283 resp. das Grundstück Nr. 10433 einen Lagerplatz betreibe und/oder zu gewerblichen Zwecken nutze. Gleichzeitig beantragte sie für beide Firmen, um den damaligen Anforderungen an die Nutzung gerecht zu werden und den Betrieb erweitern zu können (z.B. Bau von Betriebs- und Lagergebäuden) eine Umzonung von Parzelle Nr. 283 in die damalige Wohn- und Gewerbezone resp. die Schaffung einer neuen Zonenart. Bereits daraus ist ersichtlich, dass die Marazzi AG und die Brunold AG die Gebiete "Rütland"/"Haspelgrube" und "Brünst" seit Jahrzehnten als Gewerbe- und Lagerstandort benutzen und bewirtschaften. Auch in den nächsten Jahrzehnten ist die Brunold AG auf ausreichende und gut erreichbare Lager- und Gewerbestandorte im hinteren Tal und damit in unmittelbarer Nähe zur Fraktion Arosa angewiesen. Sollten diese Plätze nicht ausreichend zur Verfügung stehen, ist ein erfolgreicher Betrieb des Unternehmens zukünftig – wenn überhaupt – nur unter erschwerten und eingeschränkten Bedingungen möglich.

In den nachfolgenden Jahren wurde in mehreren Sitzungen der Bedarf sowohl der Firmen Marazzi AG und Brunold AG als auch der weiteren lokalen Unternehmer ermittelt. Im Dezember 2020 erliess die Gemeinde Arosa ihr kommunales räumliches Leitbild (KRL).

Im Frühjahr 2021 schlossen die Marazzi AG und die Brunold AG mit der Gemeinde Arosa eine Planungsvereinbarung. Als Ziel und Zweck der Vereinbarung wird in Ziff. II./1 festgehalten, auf dem westlichen Teil des Grundstücks Nr. 283 eine Gewerbezone von ca. 2'053 m² und eine Lagerzone von ca. 1'938 m² zu realisieren. Gleichzeitig soll auf Grundstück Nr. 10433 die Gewerbezone im Umfang von 2'599 m² beibehalten und – zusammen mit Grundstück Nr. 1923 – eine Lagerzone im Umfang von 3'028 m² geschaffen werden. Die restliche Fläche von Grundstück Nr. 10433 ist zur Auszonung in die Landwirtschaftszone vorgesehen. Mit der beabsichtigten Einzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 283 soll der Zindel Gruppe – zu welcher Brunold AG und Marazzi AG gehören – ermöglicht werden, ihre gewerbliche Tätigkeit und Lagerhaltung am Standort "Rütland"/"Haspelgrube" zu konzentrieren. Überdies sollen – von den gemäss Planungsvereinbarung festgelegten Gewerbe- und Lagerflächen auf den Grundstücken Nrn. 283 und 10433 – in einem festgelegten Umfang Gewerbe- und Lagerflächen der Gemeinde Arosa zur Verfügung gestellt werden, damit diese die Flächen an Drittunternehmer weitervermieten kann. Zu diesem Zweck wird in Ziff. VII./1 der Vereinbarung festgehalten, dass die Marazzi AG die Hälfte der auf Grundstück Nr. 283 zu schaffenden Gewerbefläche und die Hälfte

der dort zu schaffenden Lagerfläche langfristig der Gemeinde Arosa zur Nutzung überlassen wird. Gleiches wurde für die auf Grundstück Nr. 10433 verbleibende Gewerbefläche und die neu zu schaffende Lagerfläche festgelegt. Die Festlegung der konkret zu überlassenden Fläche orientiert sich somit unmittelbar am Bedarf der Brunold AG und der Marazzi AG sowie an den in der Planungsvereinbarung festgelegten Gewerbe- und Lagerflächen. Eine Anpassung dieser Flächen hat entsprechend auch eine Anpassung des der Gemeinde Arosa zur Verfügung gestellten Anteils und damit der Planungsvereinbarung zur Folge. Unverändert bleibt hingegen der Bedarf der beiden Firmen.

Am 19. Januar 2022 hat sich die Brunold AG in ihrer Stellungnahme erneut zu den Gewerbe- und Lagerflächen in Arosa sowie zu dem von ihr für das operative Geschäft benötigten Flächenbedarf geäußert. Aus den Darstellungen ergibt sich, dass die Brunold AG und die Marazzi AG zusammen derzeit über Gewerbe- und Lagerflächen von insgesamt 9'877 m² verfügen. Hiervon benötigt die Brunold AG für das operative Geschäft ca. 6'100 m². Die restliche Fläche wird bereits heute an einheimisches Gewerbe sowie Dritte vermietet. Weiter führt die Stellungnahme aus, dass die Brunold AG und die Marazzi AG im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf eine Gewerbe- und Lagerfläche von insgesamt 259 m² verzichtet und damit eine teilweise Werteinbusse ihrer Grundstücke in Kauf genommen hätten. Gleichzeitig weist die Brunold AG darauf hin, dass eine darüber hinausgehende Dezimierung der zur Verfügung stehenden Lager- und Gewerbeflächen zum einen die an Drittunternehmer vermietbare Fläche verkleinern und gleichzeitig, je nach Ausmass der Flächenverkleinerung, der Betrieb eines Bauunternehmens im Gebiet Arosa massiv verschlechtern würde. Schliesslich weist die Brunold AG darauf hin, dass die gesamte derzeit im Gebiet "Brünst" bestehende Gewerbefläche seit vielen Jahren bereits mit Wasser und Strom erschlossen ist und auf dem Gebiet ein Hartbelag von rund 1'200 m², gestützt auf eine behördliche Bewilligung, besteht.

2. Kommunales räumliches Leitbild

Die Gemeinde Arosa hat am 17. Dezember 2020 – und damit vor Unterzeichnung der vorgenannten Vereinbarung – das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) beschlossen. Das KRL hält fest, dass der Bedarf an Arbeitsplatzzonen nachvollziehbar aufgezeigt werden solle. Zudem sollten bezüglich Arbeitsplatzgebieten Schwerpunkte gesetzt werden (S. 16 Ziff. 2.6). Hierzu sieht das KRL auf Seite 37 vor, dass an den Standorten Valmischein/Egga und Rütland/Haspelgrube konzentrierte Arbeits- und Lagerplatzstandorte geschaffen werden sollen. Diese Standorte seien sehr gut, sprich direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen und würden bereits heute durch verschiedene Betreiber intensiv genutzt.

Das KRL basiert auf einer umfassenden Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze. Dieser Bericht hält abschliessend fest, dass die Standorte Valmischein/Egga und Rütland/Haspelgrube längerfristig als zentrale Hauptarbeits- und Lagerplatzstandorte für die Gemeinde Arosa genutzt werden. Entsprechend würden diese Standorte planerisch vorbereitet. Sodann könnte der bisherige Gewerbestandort "In den Brünst Ost" ergänzend für das hintere Tal als Arbeits- und Lagerplatzstandort genutzt werden. Aus dieser Evaluation ergibt sich somit, dass im hinteren Tal sowohl der Standort Rütland/Haspelgrube als auch der Standort "In den Brünst" als Arbeits- und Lagerplatzstandort geeignet wären.

Allerdings bleibt darauf hinzuweisen, dass das KRL der lokalen Bevölkerung und den in der Gemeinde Arosa ansässigen Unternehmen vor Inkraftsetzung nicht zur Mitwirkung vorgelegt wurde. Es wurde vielmehr im Schnellzugtempo an der Bevölkerung vorbei in Kraft gesetzt. Die Marazzi AG und die Brunold AG hatten somit zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit, sich gegen die Festlegungen im KRL zur Wehr zu setzen.

3. Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023

Der Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023 befasst sich mit der Ortsplanungsrevision Arosa. Dessen E. 2 beschäftigt sich mit den Arbeitszonen. Zur Einzonung von ca. 3'603 m² im Gebiet Rütland/Haspelgrube in die Gewerbezone führt die Regierung aus, hierbei handle es sich nicht um die Erweiterung einer bestehenden Gewerbezone resp. eines Siedlungsgebiets, womit die Vorgaben des KRIP-S nicht eingehalten würden. Dennoch könne aufgrund der speziellen geo- und topografischen Gegebenheiten des Schanfiggs sowie der verkehrlichen und touristischen Rahmenbedingungen ein Gewerbestandort Rütland/Haspelgrube nicht von vornherein ausgeschlossen werden (E. 2.4), wenn das Arbeitsstandort-Konzept gemäss KRL in der Ortsplanung vollständig umgesetzt werde.

Des Weiteren führt die Regierung aus, angesichts der schlechten Zufahrt zum Standort "Brünst" stelle sich die Frage, ob hier überhaupt die Eignung für die Ausscheidung als Bauzone im Sinne von Art. 15 Abs. 4 RPG gegeben sei. Diesbezüglich sei der Hinweis erlaubt, dass der Gewerbestandort "Brünst" seit Jahrzehnten über die von der Regierung als schlecht bezeichnete Zufahrt erschlossen wird. Weshalb diese schlecht sein soll, legt denn auch die Regierung nicht näher dar. Kommt hinzu, dass auch das auf Grundstück Nr. 10433 befindliche Wohnhaus über dieselbe Zufahrt erschlossen wird und auch diesbezüglich keine Probleme bestehen.

Aus diesen Ausführungen der Regierung lassen sich folgende Rückschlüsse ziehen:

- Die Regierung hält einen Gewerbestandort "Rütland"/"Haspelgrube" – trotz Entstehens einer Punktbauzone – aufgrund der vorliegenden geo- und topografischen Gegebenheiten als zulässig, wenn die Gewerbezone im hinteren Tal auf diesen Standort konzentriert wird.
- Die Regierung stellt die Zuweisung des Gebiets Brünst zu einer Bauzone aufgrund der bestehenden Erschliessung in Frage. Die Ausscheidung von "weiteren Zonen" (Nichtbauzone) gemäss Art. 28 ff. rev. BauG, wie beispielsweise einer Lagerzone (Art. 38 rev. BauG), wird hingegen nicht ausgeschlossen.

4. Bedarf

Wie bereits in der Stellungnahme vom 19. Januar 2022 festgehalten, hat die Brunold AG einen nachgewiesenen und bewirtschafteten Eigenbedarf von 6'100 m² Gewerbe- und Lagerfläche. Dieser Bedarf wird derzeit an den Standorten "Brünst" mit 6'722 m² Gewerbe- und 1'143 m² Lagerzone sowie "Rütland" mit 2'012 m² Lagerfläche abgedeckt. Die nicht durch die Brunold AG benötigte Fläche von 3'777 m² (9'877 m² – 6'100 m²) wird bereits heute dem einheimischen Handel und Gewerbe in Arosa zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet. Gemäss der in

der Planungsvereinbarung vorgesehenen Flächen stünde der Brunold AG auf beiden betroffenen Grundstücken eine Gewerbe- und Lagerfläche von 9618 m², und damit etwas weniger als heute bestehend, zur Verfügung.

Bereits aus diesen Zahlen ist ersichtlich, dass eine Konzentration der Gewerbe- und Lagerzone allein auf den Standort "Rütland"/"Haspelgrube" mit einer Fläche – gemäss Planungsvereinbarung – von insgesamt 3'991 m² (2'053 m² Gewerbezone und 1'938 m² Lagerzone) den Eigenbedarf der Brunold AG bei weitem nicht abzudecken vermag. Entsprechend könnten in diesem Fall – entgegen den Festlegungen in der Planungsvereinbarung – der Gemeinde Arosa keine Flächen für die Weitervermietung an Drittunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Dies hätte letztlich auch eine Anpassung der Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Arosa, der Brunold AG und der Marazzi AG zur Folge.

5. Anpassung Nutzungsplanung

Gestützt auf die obigen Ausführungen sowie insbesondere auch mit Blick auf die zwischen der Gemeinde Arosa und der Marazzi AG/Brunold AG geschlossenen Vereinbarung können sich die Marazzi AG und die Brunold AG folgende Lösung vorstellen:

- Die auf Grundstück Nr. 283 in der Ortsplanungsrevision ursprünglich als Gewerbezone Gc und als Lagerzone vorgesehene Fläche wird gesamthaft (3'991 m²) der Gewerbezone Gc zugewiesen. Damit kann zum einen der Bedarf der Brunold AG an Gewerbefläche im Umfang von 2'326 m² gedeckt werden. Daraus wird ersichtlich, dass die Brunold AG zwei Drittel der Gewerbefläche benötigt und entsprechend der Gemeinde Arosa ein Drittel für Drittunternehmer zur Verfügung stellen könnte.
- Die auf Grundstück Nr. 10433 in Ortsplanungsrevision ursprünglich als Gewerbezone Gc und als Lagerzone vorgesehene Fläche wird gesamthaft (5'627 m²) der Lagerzone zugewiesen. Auch hiervon benötigt die Brunold AG zwei Drittel (3'751 m²) um ihren Betrieb wirtschaftlich zu führen. Der letzte Drittel kann wiederum der Gemeinde Arosa zur Verfügung gestellt werden.

Bei dieser Lösungsvariante ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Marazzi AG und die Brunold AG im Vergleich zur ursprünglich geschlossenen Planungsvereinbarung grössere Zugeständnisse bezüglich Auszonung machen müssten, als ursprünglich angenommen. Dies hat zum einen zur Folge, dass die Planungsvereinbarung mit der Gemeinde Arosa – insbesondere mit Blick auf die der Gemeinde zur Verfügung gestellte Fläche – angepasst werden muss. Wie oben dargestellt, kann der Gemeinde Arosa lediglich eine Fläche von einem Drittel zur Verfügung gestellt werden. Kommt hinzu, dass mit dieser Lösung im Gebiet "Brünst" vollständig erschlossenes Bauland ausgezont werden soll, was einen massgebenden Minderwert dieses Grundstücks zur Folge haben wird. Dieser Punkt ist im Rahmen der Planungsvereinbarung bezüglich der Erschliessungskosten für das Gebiet "Rütland"/"Haspelgrube" sowie im Rahmen der Mehrwertberechnung für Grundstück Nr. 283 im Sinne einer Gesamtrechnung zu berücksichtigen.

Aus raumplanerischer Sicht wird mit dieser Lösungsvariante im Gebiet "Rütland"/"Haspelgrube" zwar neues Baugebiet geschaffen, wogegen die Regierung in ihrem Beschluss jedoch keine Opposition erhebt, sondern deren Notwendigkeit aufgrund der bestehenden Umstände und Gegebenheiten anerkennt. Gleichzeitig wird mit der Verlegung der gesamten Lagerzone in das Gebiet "Brünst" die derzeit bestehende Bauzone aufgehoben und in eine nicht zur WMZ zählende Lagerzone umgewandelt, womit die im Rahmen der Redimensionierung der Bauzonen gewünschte Reduktion der WMZ nicht torpediert, sondern diesem Ansinnen Rechnung getragen wird. Zudem wird mit diesem Vorgehen vermieden, dass in unmittelbarer Nähe zwei sog. Punktbauzonen geschaffen werden, welche aus raumplanerischer Sicht unerwünscht sind. Und letztlich wird mit diesem Vorschlag auch das KRL umgesetzt.

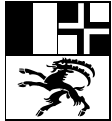
Dieses Vorgehen (inkl. Anpassung der Planungsvereinbarung) stellt aus Sicht der Marazzi AG und der Brunold AG einen gangbaren Weg dar, die derzeitige raumplanerische Situation zu klären und den zwingend benötigten Flächenbedarf der Brunold AG abzudecken (70 % der Gewerbe- und Lagerflächen) und gleichzeitig weiteren Platz für Drittunternehmer zur Verfügung zu stellen (30 % der Gewerbe- und Lagerflächen).

Bei Fragen sowie für Besprechungen stehen wir und unsere Klientinnen Ihnen gerne zur Verfügung. Wir sind überzeugt, dass eine für alle zufriedenstellende Lösung gefunden werden kann.

Freundliche Grüsse



Martin Schmid



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A+
Gemeinde Arosa
Postfach 85
7050 Arosa

Chur, 14. Februar 2025
OP 2024/0295 Wi

Gemeinde Arosa

Teilrevision der Ortsplanung «Arbeits- und Lagerplätze Rütland/Haspelgrube, Brünst» Vorprüfungsbericht

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 9. August 2024 hat uns das Büro STW AG für Raumplanung in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestellt.

- Zonenplan 1:5000 – Teilrevision Ortsplanung Rütland/Haspelgrube, Brünst
- Zonenplan 1:1000 Brünst – Teilrevision Ortsplanung Rütland/Haspelgrube, Brünst
- Zonenplan 1:1000 Rütland/Haspelgrube – Teilrevision Ortsplanung Rütland/Haspelgrube, Brünst
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung haben sich das Amt für Natur und Umwelt (ANU), das Tiefbauamt (TBA), das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), die Kantonspolizei (Kapo), das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG), der Plantahof, das Amt für Energie und Verkehr (AEV), die Denkmalpflege (DPG), der Archäologische Dienst (ADG), das Amt für Jagd und Fischerei (AJF) sowie die Rhätische Bahn (RhB) zur Vorlage geäußert. Basierend auf diesen Stellungnahmen sowie unserer raumplanerischen Beurteilung ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

1. Raumplanerische Beurteilung

In der vorliegenden Planung wird die Schaffung einer neuen Gewerbezone losgelöst vom bestehenden Siedlungsgebiet beabsichtigt. Im PMB, Kap. 4.1, wird ausgeführt, dass die Planungsabsicht mit Art. 3 Abs. 3 lit. a und b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) übereinstimmt. Darüber hinaus könnte sich die Gemeinde auch auf Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG berufen, welche eine dezentrale Verteilung der Wirtschaft anstrebt. Allerdings wird im PMB nicht dargelegt, wie die Planung im Einklang mit Art. 1 Abs. 2 lit. a, a^{bis} und b, Art. 3 Abs. 2 lit. a und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG

stehen. Die Gemeinde hat gestützt auf Art. 3 sowie 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren im PMB sämtliche relevanten Interessen darzulegen und gegeneinander abzuwägen. Sollte die Gemeinde dann weiterhin zum Schluss kommen, dass die Einzonung statthaft ist, wäre zwingend aufzuzeigen, wie den unterliegenden Interessen grösstmögliche Geltung verschafft werden kann (vgl. BGE 1C_182/2022 vom 20.10.2023).

Einzonungen an bestehenden Siedlungen sind laut den voranstehend genannten bundesrechtlichen Bestimmungen als «ultima ratio» zu betrachten, an die strenge Anforderungen bezüglich haushälterischer Bodennutzung gestellt werden. Die Regierung hat hierzu im KRIP-S die entsprechende Auslegungspraxis dargelegt, welche durch den Bundesrat im Genehmigungsentscheid vom 10. April 2019 teilweise als zu locker zurückgewiesen wurde – unter anderem was den Bedarf an lokalen Arbeitszonen betrifft. Mit Beschluss (RB) vom 21. Dezember 2021 (Prot. Nr. 1106) hat die Regierung den angepassten KRIP-S beschlossen, welchen der Bundesrat am 4. Oktober 2022 genehmigte. Angesichts dieser Rahmenbedingungen können die Ausführungen bzw. der Verzicht bezüglich Erschliessungs- und Baukonzept sowie Massnahmen zur haushälterischen Bodennutzungen nicht akzeptiert werden. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass die Erfüllung der Vorgaben des KRIP-S nach Art. 15 Abs. 4 lit. e RPG zwingend einzuhalten sind. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung verweisen wir auf den Kurzbericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» vom Oktober 2021 des ARE GR, insbesondere Kap. B (S. 8).

Eine Prüfung der Gewerbezone hinsichtlich der Pflicht zur Mehrwertabgabe konnte nicht erfolgen. Hierzu fehlen die nötigen Gutachten des Amts für Immobilienbewertung (AIB) sowie die erforderlichen Ausführungen im PMB resp. die entsprechenden Beilagen (PMB2 und PMB3). Gleiches gilt für die Baulandmobilisierung. Diese wären für eine Genehmigung ebenfalls zwingend.

Zusammenfassend ist aus Sicht der Raumplanung festzustellen, dass eine Genehmigung mangels umfassender Interessenabwägung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Im Hinblick auf eine allfällige Genehmigung sind mindestens die folgenden Interessen untereinander abzuwägen:

- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebiete mit guter Erschliessung mit dem ÖV (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG)
- Schutz der Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen (3 III b RPG)
- dezentrale Verteilung der Wirtschaft (1 II c RPG)
- Schutz von Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft (1 II a RPG)
- Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 II a^{bis} RPG)
- kompakte Siedlungen (Art. 1 II b RPG)
- Erhalt des Landwirtschaftslands (3 II a RPG)
- Einordnungsgebot (3 II b RPG)
- Aktivierung von Brachflächen (3 III lit. a^{bis} RPG)

Zudem müssen für eine Genehmigung die Anforderungen des KRIP-S erfüllt sein. Das bedeutet, es müssen rechtsverbindliche Massnahmen zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung etabliert sein resp. im Zuge der Genehmigungsvorlage eingeführt werden. Im Weiteren müssten die nötigen Unterlagen für die Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung eingereicht werden.

2. Wildruhezone

Eine Redimensionierung im Bereich der Gewerbezone kann Fachlich vertreten werden. Eine Grenzziehung entlang des Maranerbachs jedoch würde einen besonders wertvollen Wanderkorridor zerschneiden. Im Sinne eines Kompromisses kann das AJF einen Grenzverlauf für die Zone Wildtierkorridor wie auf der Karte rechts akzeptieren.

Mit der vorliegenden Planung ist der Auftrag aus dem RB Nr. 447 vom 16. Mai 2017 nur teilweise umgesetzt. Eine rechtsgültige Ausscheidung des Wildtierkorridors bei Litzirüti fehlt weiterhin.

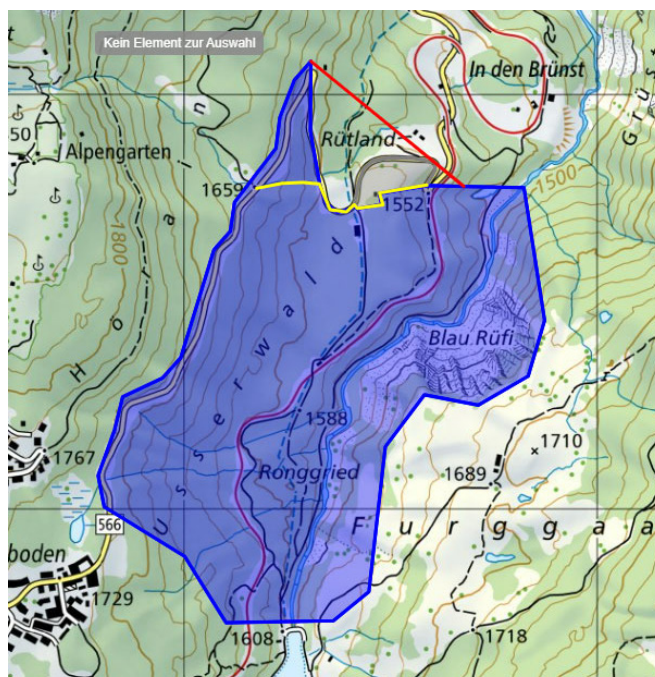


Abb.: blau = Wildtierkorridor Kompromiss, rot = Grenzziehung gemäss AJF, gelb = Grenzziehung gemäss Gemeinde Arosa.

3. Verkehr

3.1 Anschluss an Kantonsstrasse

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrserschliessung der Gewerbezone im Folgeverfahren eine strassenbaupolizeiliche Zusatzbewilligung bedingt (Art. 52 bzw. ggf. Art. 53 Strassen-gesetz des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.110). Die künftige Bebauung bzw. Nutzung des Gewerbegebiets darf dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit die Sichtfelder der Zufahrt zur Kantonsstrasse nicht beeinträchtigen. Die Konstruktion der Sichtfelder richtet sich nach den Vorgaben der einschlägigen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Norm 40273a «Sichtverhältnisse in Knoten»). Aufgrund der Kurvenlage der Kantonsstrasse bedingt die Freihaltung der Sichtfelder – je nach Positionierung des Anschlusses an die Strasse – unter Umständen sogar grössere Abstände der Bauten und Anlagen von der Kantonsstrasse, als dies die kantonale Strassen-gesetzgebung vorsieht (vgl. Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV; BR 807.110, i.V.m. Art. 52 Abs. 4 StrG). Wir empfehlen daher, die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Projektentwicklung einzubeziehen.

3.2 Bundesinventar der historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Wie im PMB erwähnt, durchquert der historische Saumweg Sonnenrüti, welcher im IVS als Weg von lokaler Bedeutung mit historischen Verlauf und Substanz (GR 134.1) verzeichnet ist, die geplante Gewerbezone in Rütthland/Haspelgrube. Das IVS wurde im Jahr 1993 aufgenommen. Wie die Gemeinde schreibt, ist der Weg im betreffenden Bereich heute nicht mehr ersichtlich. Somit ist es auch nicht nötig, Rücksicht auf den historischen Weg zu nehmen. Wenn jedoch bei den Bauarbeiten Wegfragmente zum Vorschein kommen, ist die Denkmalpflege zu informieren.

Die heutige Arosastrasse wurde bereits 1881 als Kommunalstrasse erbaut. Die Strasse wurde immer wieder verbreitert, die Linienführung jedoch kaum verändert. Wir weisen drauf hin, dass die Strasse im IVS als Weg von regionaler Bedeutung mit historischen Verlauf (GR 134.3) verzeichnet ist. Die bestehende Böschung zwischen der Kantonsstrasse und der Gewerbezone sollte für die gute Gesamt-

wirkung, die gute Einbettung in die Landschaft und zum Schutz des IVS von Bauten frei bleiben. Wie diese planungsrechtlich umgesetzt wird (z.B. mittels Baulinie Typ A) ist zusammen mit der DPG und dem TBA, Strassenbaupolizei, zu definieren.

3.3 Schienenverkehr

Zum Schienennetz der RhB sind zwingend die entsprechenden Abstände, unter Berücksichtigung des Lichtraumprofils, Sicherheitsabstand, nichtionisierender Strahlung (NIS) usw. einzuhalten. Eine Unterschreitung der Abstände für Bebauungen und Lagerungen oder weitere Nutzungen sind gemäss Eisenbahngesetz (EBG; SR 742.101) durch die RhB vorgängig zu prüfen und (auf Gesuch hin) freizugeben.

Zudem weist die RhB darauf hin, dass sie im Zuge der Entwicklung des Bahnhofareals in Arosa diverse Entflechtungen vornimmt. Unter Umständen könnten störende Nutzungen aus dem Dorf in die hier zu prüfenden Zonen verlagert werden.

4. Walderhaltung

Die Lagerzone in Brünst grenzt an den Waldrand. Hier finden sich teils statische und teils dynamische Waldgrenzen. Das bedeutet, dass der Wald in die Lagerzone einwachsen kann, wo keine statische Waldgrenze definiert wurde (südliche Grenze). Hier weisen wir zudem darauf hin, dass der Informationsplan des Zonenplanes 1:1000 Brünst nicht korrekt ist. So findet sich im rechtskräftigen Zonenplan westlich der Lagerzone ein Dreieck Landwirtschaftszone zwischen der Lagerzone und dem Wald. Zudem stimmt die Abgrenzung zwischen Wald und Lagerzone im Süden nicht. Hier sollte der Informationsplan bereinigt werden.

Auch die Gewerbezone grenzt an den Waldrand. Mittels der Erweiterung der bestehenden Baulinie soll der minimale Waldabstand gegenüber Hochbauten auf 5 m verringert werden. Gemäss Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand ist diese im PMB eingehend, sachlich, nachvollziehbar und fallspezifisch zu begründen – insbesondere die Notwendigkeit zur Errichtung der Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich (Standortgebundenheit). Im Hinblick auf die Genehmigung ist die Begründung im PMB vorzulegen.

5. Naturgefahren

Das Gebiet Rütland/Haspelgrube befindet sich nur teilweise innerhalb eines Erfassungsbereichs und ist nur teilweise beurteilt. Während im gültigem Plan der Gefahrenkommission für den Standort keine Gefahrenzone ausgewiesen ist, besteht laut der Gefahrenkarte Rutschung bei diesem Standort eine geringe Gefährdung durch eine tiefgründige permanente Rutschung. Aufgrund der vorhandenen Gefahrengrundlagen kann zudem eine geringe Gefährdung durch Wassergefahr nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebiet Brünst befindet sich der Standort gemäss gültigem Plan der Gefahrenkommission in einer Gefahrenzone 2 (blau) aufgrund einer tiefgründigen permanenten Rutschung. Dies ist auch im rechtskräftigen Zonenplan so umgesetzt.

6. Formelles

Gemäss PMB heisst die Vorlage «OPTR Arbeits- und Lagerplätze Rütland/Haspelgrube, Brünst». Auf den Plänen hingegen wird sie als «Teilrevision Ortsplanung Rütland / Haspelgrube, Brünst» bezeichnet. Hier ist auf eine einheitliche Benennung zu achten. Zudem führt die Formulierung der Plantitel zu umständlichen Bezeichnungen, wie z.B. *Zonenplan 1:1000 Rütland/Haspelgrube – Teilrevision Ortsplanung Rütland/Haspelgrube, Brünst*.

7. Zusammenfassung

Die vorliegende Planung genügt aktuell nicht den Anforderungen an die Interessenabwägung nach Art. 3 RPV. Zudem erfüllt sie die Vorgaben des KRIP-S nicht vollständig. Um eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können, müssen diese Punkte zwingend erfüllt werden. Ebenso sind die Vorbehalte bezüglich der Wildruhezone, der Walderhaltung sowie der Verkehrsthemen zu bereinigen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (Tel. 081 257 23 07 oder linus.wild@are.gr.ch). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung & BAB



Linus Wild, Abteilungsleiter

Kopie (per E-Mail):

- Gemeinde Arosa
- STW AG
- Rhätische Bahn
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Jagd und Fischerei
- Tiefbauamt
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Archäologischer Dienst
- Amt für Energie und Verkehr

Gemeinde Arosa: Teilrevision der Ortsplanung «OPTR Arbeits- und Lagerplätze»
Vorprüfung
Auswertung Vorprüfungsbericht ARE GR vom 14. Februar 2025



Nr.	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Bedeutung Aussage nach Beurteilung STW AG	Zuständigkeit	Stand	Behandlung Gemeinde/Planer
1	RPG	Im PMB, Kap. 4.1, wird ausgeführt, dass die Planungsabsicht mit Art. 3 Abs. 3 lit. a und b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) übereinstimmt. Darüber hinaus könnte sich die Gemeinde auch auf Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG berufen, welche eine dezentrale Verteilung der Wirtschaft anstrebt.	Empfehlung	STW	erledigt	
2	Interessens-abwägung	Im Hinblick auf eine allfällige Genehmigung sind mindestens die folgenden Interessen untereinander abzuwägen: – Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebiete mit guter Erschliessung mit dem öV (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG) – Schutz der Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen (3 III b RPG) – dezentrale Verteilung der Wirtschaft (1 II c RPG) – Schutz von Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft (1 II a RPG) – Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 II a ^{bis} RPG) – kompakte Siedlungen (Art. 1 II b RPG) – Erhalt des Landwirtschaftslands (3 II a RPG) – Einordnungsgebot (3 II b RPG) – Aktivierung von Brachflächen (3 III lit. a ^{bis} RPG)	Pflicht	STW	erledigt	
3	Einzonungen, RPG	Zudem müssen für eine Genehmigung die Anforderungen des KRIP-S erfüllt sein. Das bedeutet, es müssen rechtsverbindliche Massnahmen zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung etabliert sein resp. im Zuge der Genehmigungsvorlage eingeführt werden.	Pflicht	STW	erledigt	Die Mindestausschöpfung ist in Kraft und wird mit der laufenden OPTR BauG vollständig ins BauG implementiert. Zudem soll damit argumentiert werden, dass sich bei der Einzonung/Umzonung bereits um ein flächenmässig kleines Gebiet handelt und der Bedarf eigentlich grösser wäre. Entsprechend setzt sich die Gde dafür ein, dass der Boden möglichst haushälterisch genutzt wird (Vereinbarung mit Nutzenden).
4	Mehrwertabgabe & Bauland-mobilisierung	Im Weiteren müssten die nötigen Unterlagen für die Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung eingereicht werden.	Nachweis	Gde, STW	erledigt	gesetzlich sichergestellt (KRG) Aktualisierung Vereinbarungen durch G.R. Zinsli (inkl. Mitbeteiligung und Mitbenützung Einlenker)
5	Wildruhezone	Im Sinne eines Kompromisses kann das AJF einen Grenzverlauf für die Zone Wildtierkorridor wie auf der Karte rechts akzeptieren. (gelb: Abgrenzung Gde Arosa, rot: Abgrenzung AJF, blau: Wildtierkorridor Kompromiss) Mit der vorliegenden Planung ist der Auftrag aus dem RB Nr. 447 vom 16. Mai 2017 nur teilweise umgesetzt. Eine rechtsgültige Ausscheidung des Wildtierkorridors bei Litzirüti fehlt weiterhin. 	Empfehlung	Gde	erledigt	Abgrenzung kann angepasst werden. Die Zone Wildtierkorridor in Litzirüti fehlt nicht. Diese wurde mit der Totalrevision der OP rechtskräftig im ZP festgesetzt (Falschinterpretation AJF).
6	Verkehr	Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrserschliessung der Gewerbezone im Folgeverfahren eine strassenbaupolizeiliche Zusatzbewilligung bedingt (Art. 52 bzw. ggf. Art. 53 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.110). Die künftige Bebauung bzw. Nutzung des Gewerbegebiets darf dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit die Sichtfelder der Zufahrt zur Kantonsstrasse nicht beeinträchtigen.	Hinweis	Gde, STW	erledigt	Baubewilligungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen wird möglicherweise eine Einspurstrecke auf der Kantonsstrasse vorausgesetzt.
7	Verkehr	Wir empfehlen daher, die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Projektentwicklung einzubeziehen.	Empfehlung	Gde	erledigt	Baubewilligungsverfahren
8	IVS	Wir weisen drauf hin, dass die Strasse im IVS als Weg von regionaler Bedeutung mit historischen Verlauf (GR 134.3) verzeichnet ist. Wie die Gemeinde schreibt, ist der Weg im betreffenden Bereich heute nicht mehr ersichtlich. Somit ist es auch nicht nötig, Rücksicht auf den historischen Weg zu nehmen. Wenn jedoch bei den Bauarbeiten Wegfragmente zum Vorschein kommen, ist die Denkmalpflege zu informieren.	Hinweis	Gde	erledigt	Information für die weiteren Planungsprozesse berücksichtigen (PMB, Baubewilligungsverfahren)
9	IVS / TBA GR	Die bestehende Böschung zwischen der Kantonsstrasse und der Gewerbezone sollte für die gute Gesamtwirkung, die gute Einbettung in die Landschaft und zum Schutz des IVS von Bauten frei bleiben. Wie diese planungsrechtlich umgesetzt wird (z.B. mittels Baulinie Typ A) ist zusammen mit der DPG und dem TBA, Strassenbaupolizei, zu definieren.	Empfehlung	Gde, STW	erledigt	Baulinie 5.0 Meter ab Kantonsstrasse (gilt ohnehin) Niederstammhecke zur Kaschierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
10	NIS	Zum Schienennetz der RhB sind zwingend die entsprechenden Abstände, unter Berücksichtigung des Lichtraumprofils, Sicherheitsabstand, nichtionisierender Strahlung (NIS) usw. einzuhalten. Eine Unterschreitung der Abstände für Bebauungen und Lagerungen oder weitere Nutzungen sind gemäss Eisenbahngesetz (EBG; SR 742.101) durch die RhB vorgängig zu prüfen und (auf Gesuch hin) freizugeben.	Nachweis	Gde, STW	erledigt	Ergänzung im PMB
11	Nutzung Zone	Zudem weist die RhB darauf hin, dass sie im Zuge der Entwicklung des Bahnhofareals in Arosa diverse Entflechtungen vornimmt. Unter Umständen könnten störende Nutzungen aus dem Dorf in die hier zu prüfenden Zonen verlagert werden.	Hinweis	Gde	erledigt	
12	Wald	Die Lagerzone in Brünst grenzt an den Waldrand. Hier finden sich teils statische und teils dynamische Waldgrenzen. Das bedeutet, dass der Wald in die Lagerzone einwachsen kann, wo keine statische Waldgrenze definiert wurde (südliche Grenze)	Hinweis	STW	erledigt	korrekt, die Lagerzone stellt allerdings keine Bauzone dar, Festlegung einer statischen Waldgrenze
13	Wald	Hier weisen wir zudem darauf hin, dass der Informationsplan des Zonenplanes 1:1000 Brünst nicht korrekt ist. So findet sich im rechtskräftigen Zonenplan westlich der Lagerzone ein Dreieck Landwirtschaftszone zwischen der Lagerzone und dem Wald. Zudem stimmt die Abgrenzung zwischen Wald und Lagerzone im Süden nicht. Hier sollte der Informationsplan bereinigt werden.	Empfehlung	STW	erledigt	Aussagen nicht korrekt. Es wurde der aktuellste Waldumriss verwendet.
14	Waldabstand	Gemäss Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand ist diese im PMB eingehend, sachlich, nachvollziehbar und fallspezifisch zu begründen – insbesondere die Notwendigkeit zur Errichtung der Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich (Standortgebundenheit). Im Hinblick auf die Genehmigung ist die Begründung im PMB vorzulegen.	Nachweis	STW	erledigt	lediglich Verlängerung der rk reduzierten WA von 5.00m im Gebiet Rütland/Haspelgrube
15	Naturgefahren	Das Gebiet Rütland/Haspelgrube befindet sich nur teilweise innerhalb eines Erfassungsbereichs und ist nur teilweise beurteilt. Während im gültigen Plan der Gefahrenkommission für den Standort keine Gefahrenzone ausgewiesen ist, besteht laut der Gefahrenkarte Rutschung bei diesem Standort eine geringe Gefährdung durch eine tiefgründige permanente Rutschung. Aufgrund der vorhandenen Gefahregrundlagen kann zudem eine geringe Gefährdung durch Wassergefahr nicht ausgeschlossen werden.	Hinweis	STW	erledigt	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16	Formelles	Gemäss PMB heisst die Vorlage «OPTR Arbeits- und Lagerplätze Rütland/Haspelgrube, Brünst». Auf den Plänen hingegen wird sie als «Teilrevision Ortsplanung Rütland / Haspelgrube, Brünst» bezeichnet. Hier ist auf eine einheitliche Benennung zu achten. Zudem führt die Formulierung der Plantitel zu umständlichen Bezeichnungen, wie z.B. Zonenplan 1:1000 Rütland/Haspelgrube – Teilrevision Ortsplanung Rütland/ Haspelgrube, Brünst.	Hinweis	STW	erledigt	Bezeichnung "OPTR Arbeits- und Lagerplätze" verwenden

Legende:
Hinweis
Nachweis
Empfehlung
Pflicht

Legende:
offen
Entwurf
erledigt



Gutachten

Für die Bestimmung der Wertdifferenz zwischen der aktuellen Situation und nach der geplanten Totalrevision der Ortsplanung.

Gemeinde: Arosa
Örtlichkeit: Rütland, Usserwald
Parzelle Nr. 279
Planungsmassnahme: Totalrevision der Ortsplanung Arosa

Bewertung des Grundstückes Nr. 279

- Vor der geplanten Totalrevision
Teilfläche von 1'550m² in der Forst-und Landwirtschaftszone à CHF 1 CHF 1'550
- Nach der geplanten Totalrevision
Teilfläche von 1'550m² in der Gewerbezone à CHF 80 CHF 124'000

Eigentümerin Bürgergemeinde Arosa
Postfach
7050 Arosa

Auftraggeberin Politische Gemeinde Arosa
Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin
Rathaus
Poststrasse 168
7050 Arosa

Experten Bruno Rizzi
Gebietsleiter
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Feldstrasse 2
7430 Thusis

Andri Schlegel
Gebietsleiter
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Hartbertstrasse 10
7001 Chur

Bruno Rizzi

Andri Schlegel

Thusis, 17.05.2021

Grundlagen

- Auftrag der Politischen Gemeinde Arosa vom 5. März 2021, eingereicht durch das Büro STW AG für Raumplanung.
- Übersichtsplan 1:1000, Parzellen Nr. 283 und 279
- Statistik der Handänderungen (Freihandverkäufe) von unbebautem Boden in der Gemeinde Arosa und in Nachbargemeinden.

Bemerkungen zur Bewertung

Die ausgewiesenen Werte entsprechen dem, unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, erzielbaren Verkaufspreis.

Für die Wertfestlegung wurde die Vergleichswertmethode angewendet. Dabei wird, soweit möglich, eine repräsentative Anzahl von den zur Verfügung stehenden Handänderungen von Freihandverkäufen ähnlicher, nicht überbauter, baureif erschlossener Grundstücke an vergleichbarer Lage herangezogen. Bei einer geringen Anzahl von Vergleichswerten werden auch die vom zuständigen Bewertungsbüro festgelegten Werte verwendet.

Vorbehalte

Für die Wertfindung wurden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten nicht berücksichtigt. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird zudem von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.



Gutachten

Für die Bestimmung der Wertdifferenz zwischen der aktuellen Situation und nach der geplanten Totalrevision der Ortsplanung.

Gemeinde: Arosa
Örtlichkeit: Rütland
Parzelle Nr. 283
Planungsmassnahme: Totalrevision der Ortsplanung Arosa

Bewertung des Grundstückes Nr. 283

- Vor der geplanten Totalrevision
Teilfläche von 3'991m² in der Landwirtschaftszone à CHF 1 **CHF 3'991**
- Nach der geplanten Totalrevision
Teilfläche von 2'053m² in der Gewerbezone à CHF 80 **CHF 164'240**
Teilfläche von 1'938m² in der Lagerzone à CHF 25 **CHF 48'450**

Eigentümerin Marazzi AG
Poststrasse 13
7050 Arosa

Auftraggeberin Politische Gemeinde Arosa
Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin
Rathaus
Poststrasse 168
7050 Arosa

Experten Bruno Rizzi
Gebietsleiter
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Feldstrasse 2
7430 Thusis

Andri Schlegel
Gebietsleiter
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Hartbertstrasse 10
7001 Chur

Bruno Rizzi

Andri Schlegel

Thusis, 17.05.2021

Grundlagen

- Auftrag der Politischen Gemeinde Arosa vom 5. März 2021, eingereicht durch das Büro STW AG für Raumplanung.
- Übersichtsplan 1:1000, Parzellen Nr. 283 und 279
- Statistik der Handänderungen (Freihandverkäufe) von unbebautem Boden in der Gemeinde Arosa und in Nachbargemeinden.

Bemerkungen zur Bewertung

Die ausgewiesenen Werte entsprechen dem, unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, erzielbaren Verkaufspreis.

Für die Wertfestlegung wurde die Vergleichswertmethode angewendet. Dabei wird, soweit möglich, eine repräsentative Anzahl von den zur Verfügung stehenden Handänderungen von Freihandverkäufen ähnlicher, nicht überbauter, baureif erschlossener Grundstücke an vergleichbarer Lage herangezogen. Bei einer geringen Anzahl von Vergleichswerten werden auch die vom zuständigen Bewertungsbüro festgelegten Werte verwendet.

Vorbehalte

Für die Wertfindung wurden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten nicht berücksichtigt. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird zudem von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

PLANUNGSVEREINBARUNG

zwischen

Politische Gemeinde Arosa, Rathaus, 7050 Arosa, vertreten durch die Gemeindepräsidentin Yvonne Altmann und den Gemeindeschreiber Jan Diener (nachfolgend: Gemeinde Arosa)

und

Bürgergemeinde Arosa, c/o Stephan Beez, Haus Pradin, Alteinstrasse 40, 7050 Arosa, vertreten durch den Bürgermeister Stephan Beez und den Bürgerrat Mauro Della Bella (nachfolgend: Bürgergemeinde Arosa)

I. Ausgangslage

1. Die Bürgergemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks Arosa Nr. 279, Usserwald, das sich nördlich bis zum Gebiet Rütland/Haspelgrube erstreckt. Das Grundstück befindet sich gemäss der aktuellen Grundordnung von Arosa im Bereich Rütland/Haspelgrube in der Forstwirtschaftszone und eine kleine Teilfläche in der Landwirtschaftszone.
2. In Arosa ist derzeit die Teilrevision der Ortsplanung „Arbeits- und Lagerplätze“ in Gang, Stand nach Durchführung der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE). Im aktuellen Entwurf des Zonenplans ist im nördlichen Bereich des Grundstücks Nr. 279 eine Gewerbezone vorgesehen. Der ARE-Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2025 ist den Parteien bekannt.

II. Ziel und Zweck der Vereinbarung

1. Es ist das Ziel der Parteien, auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 279 eine Gewerbezone von ca. 1'550 m² festzusetzen. Siehe dazu den beiliegenden Plan. Dieses Vorhaben wird nachfolgend als „Planung“ bezeichnet.
2. Mit der Einzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 279 soll Gewerbeland für Dritte verfügbar gemacht werden.
3. Für die erwähnte Einzonung müssen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das soll im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung geschehen.

4. Mit der vorliegenden Vereinbarung regeln die Parteien für diese Planung die Zusammenarbeit und die Kostentragung bis zum rechtskräftigen Abschluss der Planung wie auch gewisse sich aus der Planung ergebende Rechtsfolgen.

III. Ablauf der Planung und Zuständigkeit

1. Bedarfsnachweis
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
2. Anpassung Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
3. öffentliche Auflage Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
4. Behandlung Mitwirkungseingaben
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
5. Beschluss Gemeindevorstand zu den Mitwirkungseingaben
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
6. Botschaft zur Nutzungsplanung inkl. Planungsvereinbarung zur Kenntnisnahme zuhanden Parlament
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
7. Parlamentsbeschluss Nutzungsplanung zuhanden Urnenabstimmung
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
8. Urnenabstimmung zur Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
9. Abschluss Baurechtsvertrag vor Genehmigung durch die Regierung (s. Ziff. VII unten)
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa und Bürgergemeinde Arosa
10. Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren zur Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa
11. Umsetzung des Vorhabens
Zuständigkeit: Gemeinde Arosa und Bürgergemeinde Arosa

Die Bürgergemeinde Arosa unterstützt die Gemeinde Arosa bei der Umsetzung des Projekts.

IV. Organisatorische Bestimmungen

1. Auf Seiten der Bürgergemeinde sind die folgenden Ansprechpersonen und Vertreter vorgesehen:
Stephan Beez, Mauro Della Bella
2. Auf Seiten der Gemeinde Arosa sind die folgenden Ansprechpersonen und Vertreter vorgesehen:
Yvonne Altmann, Paul Schwendener

Die Koordination erfolgt auf Seiten der Bürgergemeinde Arosa durch Stephan Beez und auf Seiten von der Gemeinde Arosa durch Paul Schwendener. Diese orientieren ihre weiteren Ansprechpersonen und ziehen nötigenfalls weitere Personen bei.

Nötigenfalls können gemeinsame Koordinationssitzungen mit den vorgenannten Ansprechpersonen durchgeführt und das weitere Vorgehen koordiniert und festgelegt werden, wobei auch weitere Personen zu den Koordinationssitzungen beigezogen werden können.

V. Kostentragung

1. Die Bürgergemeinde Arosa trägt alle ihre eigenen Aufwendungen der Planung.
2. Die Gemeinde Arosa stellt auf eigene Kosten die für die Planung nötigen personellen Ressourcen innerhalb der Gemeindeverwaltung und des Gemeindevorstandes zur Verfügung. Die Kosten für die Mitwirkungsaufgabe, die Beschwerdeaufgabe, die Sitzung des Gemeindeparkaments, die Urnenabstimmung und allfälligen Kommunikationsaufwendungen (z.Bsp. Informationsveranstaltungen) gehen zu Lasten von der Gemeinde Arosa.
3. Die folgenden Kosten von der Gemeinde Arosa übernimmt die Bürgergemeinde Arosa zur Hälfte:
 - Ortsplaner
 - Rechtsberater
 - weitere notwendige Fachleute
4. Die Gemeinde Arosa rechnet über diese Kosten am Ende der Planung oder vierteljährlich ab.
5. Diese Kostenregelung gilt auch, wenn das Planungsverfahren aus Gründen, die keine der beiden Parteien zu verantworten hat – abgebrochen wird oder im Genehmigungsverfahren vor Regierung bzw. im Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungs- oder Bundesgericht scheitert. Davon ausgenommen bleibt, wenn eine Partei das Planungsverfahren einseitig abbricht. In diesem Fall trägt diese Partei die Kosten.

VI. Mehrwertausgleich

1. Die Einzonung einer Fläche von ca. 1'551 m² des Grundstücks Nr. 279 in die Gewerbezone löst eine Mehrwertabgabe aus.
2. Die Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 19i ff. KRG und Art. 2 BauG. Es wird ein reduzierter Mehrwertabgabesatz von 30 % angewendet.

Gemäss Art. 19i Abs. 4 Ziffer 1 KRG sind bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer abgabepflichtig, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert. Da zwischen der Gemeinde Arosa und der Bürgergemeinde Arosa ein Baurechtsvertrag abgeschlossen wird, ist die Gemeinde Arosa bezüglich der Mehrwertabgabe abgabepflichtig. Die Gemeinde Arosa kann ihrerseits die Mehrwertabgabe auf Unterbaurechtsnehmer, resp. Pächter abwälzen.

VII. Sicherstellung der Verfügbarkeit des Gewerbelandes

1. Die Parteien vereinbaren, dass die Bürgergemeinde Arosa die auf dem Grundstück Nr. 279 zu schaffende Gewerbefläche an die Gemeinde Arosa abtritt.
2. Weiter vereinbaren die Parteien, dass die abgetretene Gewerbefläche nach Abtretung an die Gemeinde Arosa langfristig zur weiteren Nutzung durch Dritte (Unternehmungen) überlassen wird. Die Nutzungsüberlassung soll durch Einräumung von Baurechten oder durch den Abschluss von Pachtverträgen erfolgen. Der Baurechts- oder Pachtzins ist von der Gemeinde Arosa erst ab dann geschuldet, wenn die Fläche(n) von Dritten beansprucht wird/werden. Bis dahin steht die Fläche der Bürgergemeinde Arosa zur Nutzung zur Verfügung.

Die Abtretung soll durch einen Baurechtsvertrag über 30 Jahre erfolgen.

Das Entgelt für die Einräumung des Baurechts beträgt: CHF 3.20/m² (4.00% von CHF 80/m²).

- Der Baurechtszins wird indexiert, Erhöhung gemäss LIK, Indexstand bei Abschluss der definitiven Verträge, Basis LIK Dez. 2020 = 100
- Der Baurechtszins fliesst in das Finanzvermögen der Bürgergemeinde.

Die definitive Planungsvereinbarung ist spätestens vor der Verabschiedung der Botschaft zuhanden des Parlaments abzuschliessen (s. Ziff. III oben).

Geschieht das nicht, wird die Gemeinde Arosa die Planung einstellen. Der Bürgergemeinde stehen keine Ersatzforderungen irgendwelcher Art gegenüber der Gemeinde Arosa zu.

Der definitive Baurechtsvertrag ist spätestens vor der Genehmigung durch die Regierung abzuschliessen.

3. Im Übrigen richtet sich die allgemeine Sicherstellung der Verfügbarkeit der zu schaffenden Gewerbefläche auf dem Grundstück Nr. 279 nach Art. 19c bis 19e KRG.

VIII. Weitere Bestimmungen

1. Die Parteien verpflichten sich, die Planung förderlich voranzubringen.
2. Die Parteien informieren sich bei wichtigen Schritten unaufgefordert über den Stand der Tätigkeiten und ansonsten auf Anfrage hin.
3. Die Parteien verpflichten sich, die vorliegende Vereinbarung im Laufe der Planung zu ergänzen und/oder präzisieren falls nötig.
4. Seitens der Gemeinde Arosa stehen die Zusicherungen und Absichtserklärungen in dieser Vereinbarung unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die jeweils zuständigen Gemeindeorgane (entsprechend den jeweils anwendbaren gesetzlichen Regelungen) sowie einer allfälligen Korrektur in einem Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren. Sollten Zusicherungen und/oder Absichtserklärungen in dieser Vereinbarung seitens der Gemeinde Arosa aus diesem Grund nicht eingehalten werden, so begründet dies gegenüber der Gemeinde Arosa keine Ersatzforderungen irgendwelcher Art.
5. Für die Gemeinde Arosa entsteht aus der vorliegenden Vereinbarung weder die Verpflichtung zur Genehmigung der Planung noch zu weiteren Genehmigungen (Arealplan, Quartierplan, Baugesuch).
6. Sollte sich im Laufe der Planung zeigen, dass die Planung nicht wie beabsichtigt durchgeführt werden kann, verständigen sich die Parteien über das weitere Vorgehen. Findet keine Einigung über das weitere Vorgehen statt, wird die Planung eingestellt.
7. Die Flächenangaben der Planung weisen zurzeit provisorischen Charakter auf und können im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten noch ändern. Dementsprechend bilden die Planbeilagen Grundlage für die Weiterbearbeitung und sind nicht verbindlich.
8. Die Gemeinde Arosa ist um die Erschliessung des Grundstücks Nr. 279 mit Strom, Wasser und Abwasser besorgt. Die Bürgergemeinde Arosa beteiligt sich nicht an diesen Erschliessungskosten.
Falls der Kanton Graubünden die Erstellung eines Einlenkers auf der Kantonsstrasse verlangt, beteiligt sich die Bürgergemeinde Arosa an dessen Erstellungskosten mit 25% der Baurechtszinseinnahmen während 30 Jahren.
9. Die vorliegende Vereinbarung wird durch die vertretungsberechtigten Personen der Gemeinde Arosa unterzeichnet, sobald die Genehmigung durch den Gemeindevorstand Arosa vorliegt.

10. Diese Vereinbarung wird zweifach erstellt, je ein Exemplar für die Bürgergemeinde und die Gemeinde Arosa.

Ort/Datum *Arosa, 5.8.2025*

Unterschriften

Bürgergemeinde Arosa

A blue ink signature, appearing to be 'S. Beez', written over a horizontal line.

Stephan Beez

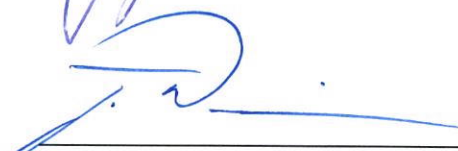
A blue ink signature, appearing to be 'Mauro Della Bella', written over a horizontal line.

Mauro Della Bella

Gemeinde Arosa

A blue ink signature, appearing to be 'Y. Altmann', written over a horizontal line.

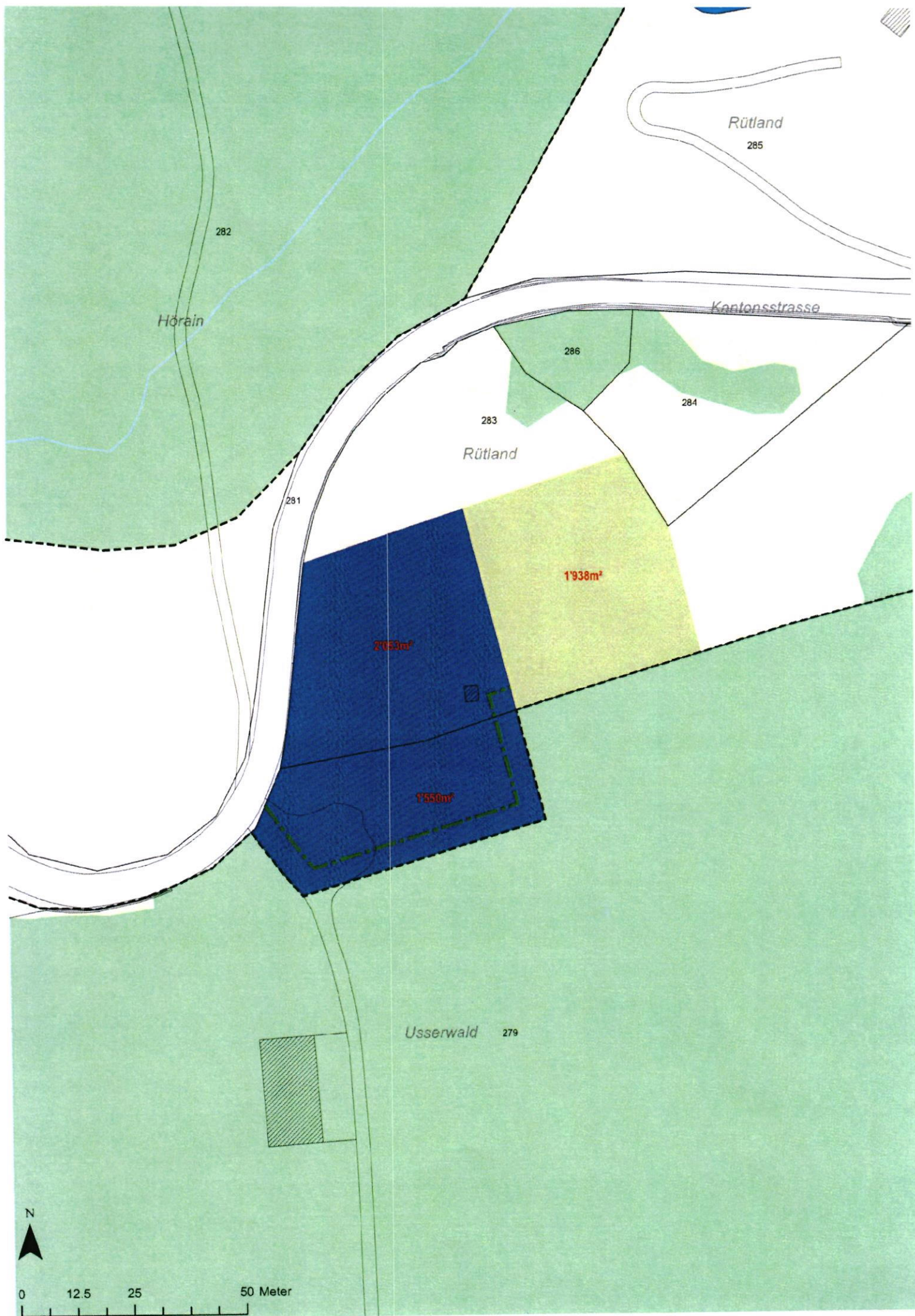
Yvonne Altmann

A blue ink signature, appearing to be 'J. Diener', written over a horizontal line.

Jan Diener

Beilagen:

- Plan
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung vom 17.5.2021





Gutachten

Für die Bestimmung der Wertdifferenz zwischen der aktuellen Situation und nach der geplanten Totalrevision der Ortsplanung.

Gemeinde: Arosa
Örtlichkeit: Rütland, Usserwald
Parzelle Nr. 279
Planungsmassnahme: Totalrevision der Ortsplanung Arosa

Bewertung des Grundstückes Nr. 279

- Vor der geplanten Totalrevision
Teilfläche von 1'550m² in der Forst-und Landwirtschaftszone à CHF 1 CHF 1'550
- Nach der geplanten Totalrevision
Teilfläche von 1'550m² in der Gewerbezone à CHF 80 CHF 124'000

Eigentümerin Bürgergemeinde Arosa
Postfach
7050 Arosa

Auftraggeberin Politische Gemeinde Arosa
Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin
Rathaus
Poststrasse 168
7050 Arosa

Experten Bruno Rizzi
Gebietsleiter
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Feldstrasse 2
7430 Thusis

Andri Schlegel
Gebietsleiter
Immobilienbewerter mit eidg. FA
Hartbertstrasse 10
7001 Chur

Bruno Rizzi

Andri Schlegel

Thusis, 17.05.2021

Grundlagen

- Auftrag der Politischen Gemeinde Arosa vom 5. März 2021, eingereicht durch das Büro STW AG für Raumplanung.
- Übersichtsplan 1:1000, Parzellen Nr. 283 und 279
- Statistik der Handänderungen (Freihandverkäufe) von unbebautem Boden in der Gemeinde Arosa und in Nachbargemeinden.

Bemerkungen zur Bewertung

Die ausgewiesenen Werte entsprechen dem, unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, erzielbaren Verkaufspreis.

Für die Wertfestlegung wurde die Vergleichswertmethode angewendet. Dabei wird, soweit möglich, eine repräsentative Anzahl von den zur Verfügung stehenden Handänderungen von Freihandverkäufen ähnlicher, nicht überbauter, baureif erschlossener Grundstücke an vergleichbarer Lage herangezogen. Bei einer geringen Anzahl von Vergleichswerten werden auch die vom zuständigen Bewertungsbüro festgelegten Werte verwendet.

Vorbehalte

Für die Wertfindung wurden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten nicht berücksichtigt. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird zudem von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

PLANUNGSVEREINBARUNG

zwischen

Politische Gemeinde Arosa, Rathaus, 7050 Arosa, vertreten durch die Gemeindepräsidentin Yvonne Altmann und den Gemeindeschreiber Jan Diener (nachfolgend: Arosa)

und

MARAZZI AG, CHE-107.054.291, Poststrasse 17, 7050 Arosa, vertreten durch Gian Reto Meier und Marc Grünenfelder (nachfolgend: Marazzi)

sowie

Brunold AG, CHE-114.698.430, Neubachstrasse 41, 7050 Arosa, vertreten durch Gian Reto Meier und Marc Grünenfelder (nachfolgend: Brunold)

I. Ausgangslage

1. Marazzi ist Eigentümerin des Grundstücks Arosa Nr. 283 im Rütland/Haspelgrube. Das Grundstück befindet gemäss der aktuellen Grundordnung von Arosa in der Landwirtschaftszone und in der Lagerzone (sowie ein wenig in der Forstwirtschaftszone und der Waldzone). Auf dem westlichen Teil des Grundstücks betreibt Marazzi seit den 1970er Jahren einen Lagerplatz für ihre Bauunternehmung.
2. Brunold ist Eigentümerin der Grundstücke Arosa Nrn. 10433 und 1923 in da Brünst. Diese Grundstücke befinden gemäss der aktuellen Grundordnung von Arosa in der Gewerbezone, in der Lagerzone und in der Landwirtschaftszone (sowie ein wenig in der Forstwirtschaftszone und der Waldzone).
3. In Arosa ist derzeit die Teilrevision der Ortsplanung „Arbeits- und Lagerplätze“ in Gang, Stand nach Durchführung der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE). Im aktuellen Entwurf des Zonenplans ist auf dem Grundstück Nr. 283 vorgesehen, das Gebiet im Bereich des Lagerplatzes in der Landwirtschaftszone sowie das Gebiet im Bereich der Lagerzone in eine Gewerbezone einzuzonen. Auf dem Grundstück Nr. 10433 ist vorgesehen, die Gewerbezone aufzuheben und an ihrer Stelle eine Lagerzone zu schaffen. Dies gemäss Anweisung aus gemäss Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023. Auf dem Grundstück Nr. 1923 soll die Lagerzone leicht vergrössert werden (Anpassung an die aktualisierte Waldfläche). Der ARE-Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2025 ist den Parteien bekannt.



4. Marazzi stellte ein Begehren auf Einzonung von 4'124 m² des Grundstücks Nr. 283 in eine Gewerbezone.
5. In der vorliegenden Angelegenheit fanden bisher folgende Besprechungen statt:
 - Sitzung 7. Oktober 2020 / STW Chur /1. Besprechung der Anliegen BRUNOLD AG / MARAZZI AG /Gemeinde Arosa (Aktennotiz 7.10.2020)
 - Sitzung 21. Oktober 2020 / Rathaus Arosa / 2. Besprechung / (Zusammenfassung gem. Mail G. Meier vom 21.10.2020 an alle Teilnehmer)
 - Sitzung 11. November 2020 / Evangelisches Kirchengemeindehaus / Besprechung mit der Bürgergemeinde Arosa / Inhalt: Powerpoint-Präsentation STW
 - Videokonferenz vom 4.3.2021, Gemeinde Arosa (Altmann, Schwendener, Zinsli), Marazzi/Brunold (Grünenfelder, Meier, Mutzner), STW (Zindel, Aebli), Inhalt: Planungsvereinbarung
 - Sitzung Gemeindevorstand vom 06. September 2023 (Beschluss Einleitung separate Teilrevision der Ortsplanung)
 - Vorstellung Bürgergemeinde Arosa 08. Juli 2024
 - Sitzung Gemeindevorstand vom 31. Juli 2024 (Verabschiedung Vorlage zur kantonalen Vorprüfung)
 - Eingang der kantonalen Vorprüfung am 14. Februar 2025
 - Überarbeitung der Planungsvereinbarung aufgrund des Vorprüfungsberichts
 - Besprechung der Planungsvereinbarung am 30. September 2025 und am 4. November 2025, Gemeinde Arosa (Altmann, Diener), Marazzi/Brunold (Grünenfelder, Meier)
 - Besprechung mögliche Erschliessung Parzelle Nr. 282 mit Wasser, Abwasser und Strom am 27. November 2025, Gemeinde (Friess, Diener), Arosa Energie (Steimle) und Marazzi/Brunold (Meier)

II. Ziel und Zweck der Vereinbarung

1. Es ist das Ziel der Parteien, auf dem westlichen Teil des Grundstücks Nr. 283 eine Gewerbezone von ca. 4'124 m² zu realisieren. Auf dem Grundstück Nr. 10433 soll die Lagerzone um 1'600 m² auf 4'470 m² erweitert werden. Auf dem Grundstück Nr. 1923 soll die Lagerzone in Anpassung an die heute aktuelle Waldgrenze um 8 m² vergrössert werden. Siehe dazu die beiliegenden Pläne. Dieses Vorhaben wird nachfolgend als „Planung“ bezeichnet.
2. Mit der Gewerbezone auf dem Grundstück Nr. 283 soll einerseits Marazzi bzw. der Zindel Gruppe, zu welcher Marazzi und Brunold gehören, ermöglicht werden, ihre gewerbliche Tätigkeit und Lagerhaltung am Standort Rütland/Haspelgrube zu konzentrieren. Andererseits soll dort Gewerbeland auch für Dritte verfügbar gemacht werden.
3. Für die erwähnte Einzonung müssen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das soll im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung geschehen.
4. Mit der vorliegenden Vereinbarung regeln die Parteien für diese Planung die Zusammenarbeit und die Kostentragung bis zum rechtskräftigen Abschluss der Planung, wie auch gewisse sich aus der Planung ergebende Rechtsfolgen.

III. Ablauf der Planung und Zuständigkeit

1. Bedarfsnachweis
Zuständigkeit: Marazzi, Brunold und Dritte
2. Anpassung Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Arosa
3. öffentliche Auflage Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Arosa
4. Behandlung Mitwirkungseingaben
Zuständigkeit: Arosa
5. Beschluss Gemeindevorstand zu den Mitwirkungseingaben
Zuständigkeit: Arosa
6. Abschluss Abtretungsvertrag (s. Ziff. VII unten)
Zuständigkeit: Marazzi, Brunold und Arosa
7. Botschaft zur Nutzungsplanung inkl. Planungsvereinbarung zur Kenntnisnahme zuhanden Parlament
Zuständigkeit: Arosa
8. Parlamentsbeschluss Nutzungsplanung zuhanden Urnenabstimmung
Zuständigkeit: Arosa
9. Urnenabstimmung zur Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Arosa
10. Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren zur Nutzungsplanung
Zuständigkeit: Arosa
11. Umsetzung des Vorhabens
Zuständigkeit: Marazzi, Brunold und Arosa

Marazzi und Brunold unterstützen Arosa soweit Arosa das wünscht oder für nötig hält.

Die für die Planung erforderlichen Grundlagen (z.Bsp. Studien, Berichte (ausser Planungsbericht), Konzepte, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Finanzierungsnachweise etc.) wurden von Marazzi erarbeitet.

IV. Organisatorische Bestimmungen

1. Auf Seiten von Marazzi sind die folgenden Ansprechpersonen und Vertreter vorgesehen:
Gian Reto Meier und Marc Grünenfelder

2. Auf Seiten von Arosa sind die folgenden Ansprechpersonen und Vertreter vorgesehen:
Yvonne Altmann und Paul Schwendener
3. Auf Seiten von Brunold sind die folgenden Ansprechpersonen und Vertreter vorgesehen:
Gian Reto Meier und Marc Grünenfelder

Die Koordination erfolgt auf Seiten von Marazzi durch Gian Reto Meier und auf Seiten von Arosa durch Paul Schwendener. Diese orientieren ihre weiteren Ansprechpersonen und ziehen nötigenfalls weitere Personen bei.

Nötigenfalls können gemeinsame Koordinationssitzungen mit den vorgenannten Ansprechpersonen durchgeführt und das weitere Vorgehen koordiniert und festgelegt werden, wobei auch weitere Personen zu den Koordinationssitzungen beigezogen werden können.

V. Kostentragung

1. Marazzi und Brunold tragen alle ihre eigenen Aufwendungen der Planung.
2. Arosa stellt auf eigene Kosten die für die Planung nötigen personellen Ressourcen innerhalb der Gemeindeverwaltung und des Gemeindevorstandes zur Verfügung. Die Kosten für die Mitwirkungsaufgabe, die Beschwerdeaufgabe, die Sitzung des Gemeindeparkaments, die Urnenabstimmung und allfälligen Kommunikationsaufwendungen (z.Bsp. Informationsveranstaltungen) gehen zu Lasten von Arosa.
3. Die Kosten des Ortsplaners von Arosa, die in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen, werden je zur Hälfte von Marazzi/Brunold und Arosa getragen. Der Ortsplaner erstellt dazu eine Kostenprognose. Jede Partei trägt ihre eigenen Rechtsberatungskosten.
4. Arosa rechnet über die Ortsplanungskosten jährlich ab.
5. Diese Kostenregelung gilt auch, wenn das Planungsverfahren – aus welchen Gründen auch immer – abgebrochen wird oder im Genehmigungsverfahren vor Regierung bzw. im Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungs- oder Bundesgericht scheitert.

VI. Mehrwertausgleich

1. Brunold ist mit der geplanten Rückzonung auf dem Grundstück Nr. 10433 einverstanden.
Marazzi ist mit der geplanten Einzonung auf dem Grundstück Nr. 283 einverstanden.
2. Die Zonenänderungen auf den Grundstücken Nr. 283 und 10433 löst eine Mehrwertabgabe aus.
Es wird ein Mehrwertabgabesatz von 30% angewendet.

3. Der Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen richtet sich nach Art. 19i - 19u KRG und Art. 2 BauG.

Gemäss Art. 2 Abs 2 BauG beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen gemäss kantonalem Recht (Art. 19i ff.KRG) 50%

Gemäss Art. 2 Abs. 3 BauG kann der Gemeindevorstand die Mehrwertabgabe auf bis zu 20% reduzieren, wenn für die Einzonung ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 19i ff. KRG und Art. 2 BauG. Es wird ein reduzierter Mehrwertabgabesatz von 30% angewendet.

Die Zonenänderung ist verbunden mit einer Reduktion der heutigen Flächen von Brunold. Die Wertminderung wird analog der Mehrwertabgabe mit 30% ausgeglichen.

VII. Sicherstellung der Verfügbarkeit des Gewerbelandes

1. Die Parteien vereinbaren, dass Marazzi die Hälfte der auf dem Grundstück Nr. 283 zu schaffenden Gewerbefläche Arosa langfristig zur Nutzung überlassen wird. Die genaue Lage der Fläche wird in einer separaten Vereinbarung gemeinsam definiert.

Ebenso vereinbaren die Parteien, dass Brunold die Hälfte der zukünftigen Lagerfläche auf den Grundstücken Nrn. 10433 und 1923 Arosa langfristig zur Nutzung überlassen wird. Die genaue Lage dieser Flächen wird ebenfalls in einer separaten Vereinbarung gemeinsam definiert.

Arosa verpflichtet sich, die zur Nutzung überlassenen Flächen nicht an Bauunternehmer-Konkurrenten der Zindel Gruppe (Baumeister (Gebäudehochbau, Tiefbau), die bei Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung nicht in der Gemeinde Arosa domiziliert sind) zur weiteren Nutzung zu überlassen. Die Nutzungsüberlassung soll durch Einräumung von Baurechten oder durch den Abschluss von Pachtverträgen erfolgen. Der Baurechts- oder Pachtzins ist von Arosa erst ab dann geschuldet, wenn die Flächen von einem Dritten beansprucht werden. Bis dahin stehen die Flächen Marazzi und Brunold zur Nutzung zur Verfügung.

Das Entgelt für die Abtretungen beträgt:

Gebiet	Rütland	Brünst
Grundstück Nr.	283	10433/1923
Zone neu	Gewerbezone c	Lagerzone
LW pro m ²	80 CHF	20 CHF
BR Zins in % LW	4.00%	4.00%
BR Zins pro m ²	3.20 CHF	0.80 CHF

Der Baurechtszins wird indexiert, Erhöhung gemäss LIK, Indexstand bei Abschluss der definitiven Verträge, Basis LIK Dez. 2020 = 100

Die definitive Planungsvereinbarung ist spätestens vor der Verabschiedung der Botschaft zuhanden des Parlaments abzuschliessen.

Die definitiven Baurechts- oder Pachtsverträge, sind spätestens nach dem Beschluss des Gemeindevorstandes zu den Mitwirkungseingaben abzuschliessen. (s. Ziff. III oben).

Geschieht das nicht, wird Arosa die Planung einstellen. Marazzi und Brunold stehen deswegen keine Ersatzforderungen irgendwelcher Art gegenüber Arosa zu.

2. Im Übrigen richtet sich die allgemeine Sicherstellung der Verfügbarkeit der zu schaffenden Gewerbefläche auf dem Grundstück Nr. 283 nach Art. 19c bis 19e KRG.

VIII. Weitere Bestimmungen

1. Die Parteien verpflichten sich, die Planung förderlich voranzubringen.
2. Die Parteien informieren sich bei wichtigen Schritten unaufgefordert über den Stand der Tätigkeiten und ansonsten auf Anfrage hin.
3. Die Parteien verpflichten sich, die vorliegende Vereinbarung im Laufe der Planung zu ergänzen und/oder präzisieren falls nötig. Anpassungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
4. Seitens Arosa stehen die Zusicherungen und Absichtserklärungen in dieser Vereinbarung unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die jeweils zuständigen Gemeindeorgane (entsprechend den jeweils anwendbaren gesetzlichen Regelungen) sowie einer allfälligen Korrektur in einem Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren. Sollten Zusicherungen und/oder Absichtserklärungen in dieser Vereinbarung seitens Arosa aus diesem

Grund nicht eingehalten werden, so begründet dies gegenüber Arosa keine Ersatzforderungen irgendwelcher Art.

5. Arosa entsteht aus der vorliegenden Vereinbarung weder die Verpflichtung zur Genehmigung der Planung noch zu weiteren Genehmigungen (Arealplan, Quartierplan, Baugesuch).
Mit der Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung geben weder Marazzi noch Brunold einen Rechtsmittelverzicht für das weitere öffentlich-rechtliche Verfahren ab.
6. Sollte sich im Laufe der Planung zeigen, dass die Planung nicht wie beabsichtigt durchgeführt werden kann, verständigen sich die Parteien über das weitere Vorgehen. Findet keine Einigung über das weitere Vorgehen statt, wird die Planung eingestellt.
7. Die Flächenangaben der Planung weisen zurzeit provisorischen Charakter auf und können im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten noch ändern. Dementsprechend bilden die Planbeilagen Grundlage für die Weiterbearbeitung und sind nicht verbindlich.
8. Arosa ist um die Erschliessung des Grundstücks Nr. 283 mit Strom, Wasser und Abwasser besorgt. Marazzi beteiligt sich mit 20%, max. CHF 200'000, an diesen Erschliessungskosten.
Falls der Kanton Graubünden die Erstellung eines Einlenkers auf der Kantonsstrasse verlangt, beteiligt sich Marazzi an dessen Erstellungskosten mit 20 %, maximal mit CHF 200'000.-.
Trifft dies zu, geht dies mit einer Anpassung des Baurechts-, resp. des Pachtzinses einher.
Es wird beabsichtigt, auf dem Perimeter «Rütland» angrenzend zur Gewerbezone auf dem Grundstück 283 eine Deponie zu erstellen und zu betreiben. In diesem Zusammenhang laufen Gespräche und erste Planungsarbeiten. Der Vollständigkeit ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Realisierung dieser Deponie «Rütland», die Kosten für die Erschliessung und den Einlenker durch die Gemeinde zu tragen sind.
9. Bei einem Verkauf des Grundstücks Arosa Nr. 283 hat Marazzi die vorliegende Vereinbarung auf den neuen Eigentümer zu übertragen, mit der Pflicht zur Weiterübertragung bei weiteren Handänderungen. Dasselbe gilt für Brunold im Falle eines Verkaufs der Grundstücke Nrn. 10433 und/oder 1923.
10. Die vorliegende Vereinbarung wird durch die vertretungsberechtigten Personen von unterzeichnet, sobald die Genehmigung durch den Gemeindevorstand vorliegt.
11. Allfällige öffentlichrechtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag beurteilt ausschliesslich das Obergericht Graubünden mit Sitz in Chur. Sollte dieser Vertrag von den zuständigen Gerichten wider Erwarten in Teilen als privatrechtlich qualifiziert werden, so ist Arosa ausschliesslicher Gerichtsstand. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

12. Diese Vereinbarung wird dreifach erstellt, je ein Exemplar für Marazzi, Brunold und Arosa.
13. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommt, welche die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Ort/Datum *Arosa, 9. Juli 2026*

MARAZZI AG / Brunold AG

Gemeinde Arosa



Gian Reto Meier



Yvonne Altmann

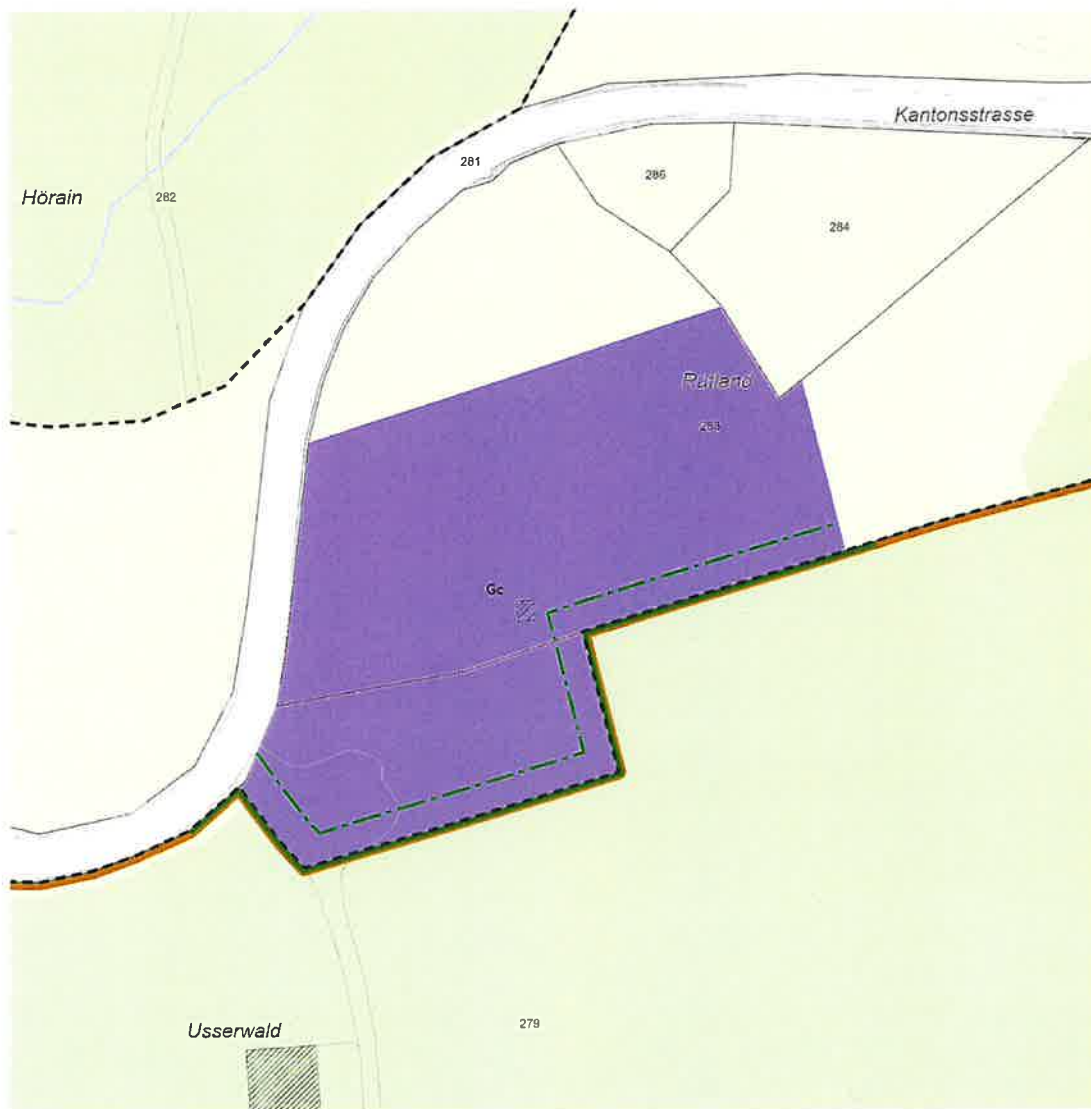


Marc Grünenfelder



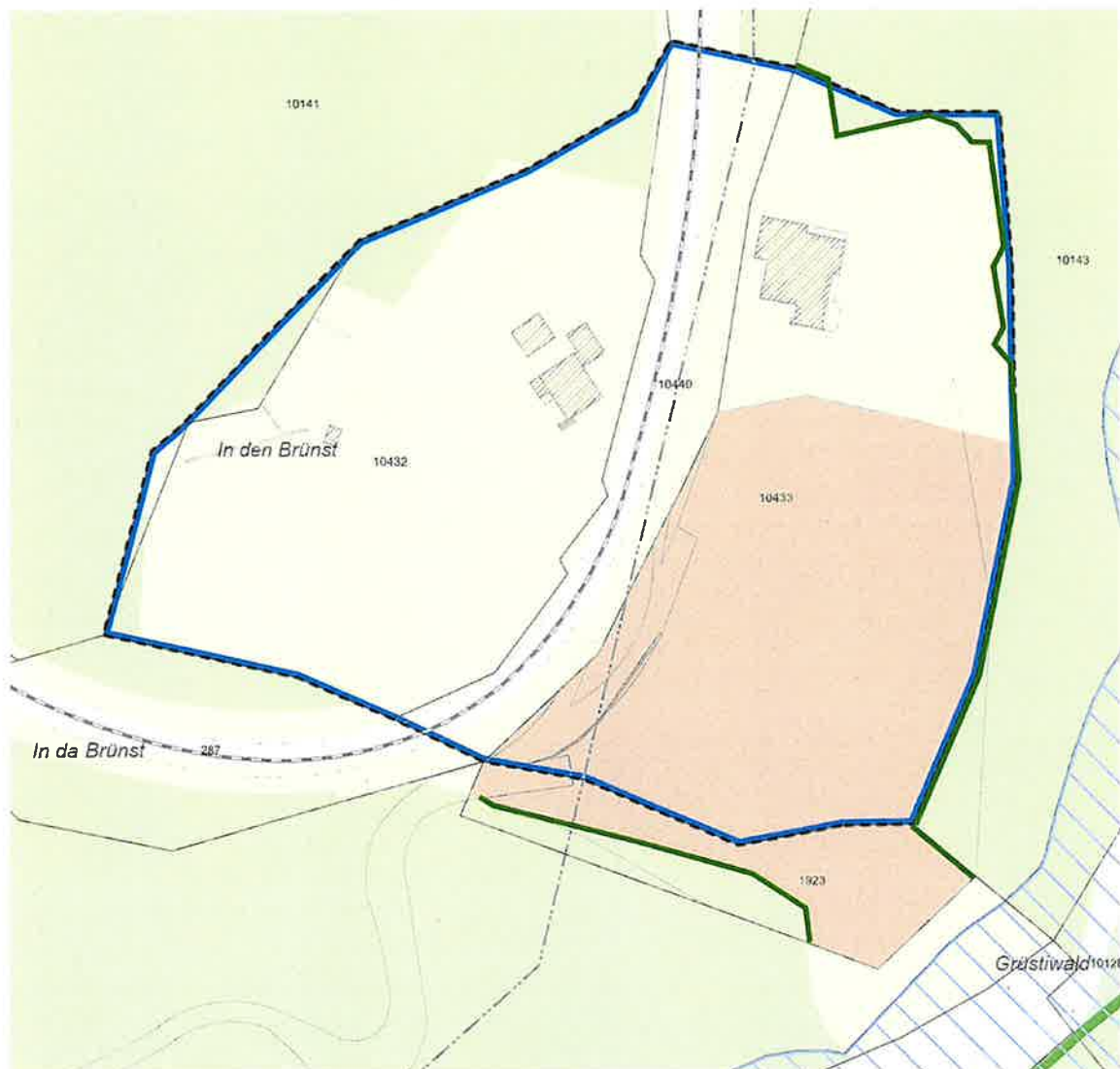
Jan Diener

Beilage: Pläne



Geplante Gewerbezone Rütland

h



Geplante Lagerzone Brünst

h