Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindeparlaments für die Urnenabstimmung vom 29. November 2026

betreffend

Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze Gebiete Rütland / Haspelgrube - Brünst

---

Antrag des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Gemeindeparlament beantragt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung "Arbeits- und Lagerplätze Gebiete Rütland / Haspelgrube – Brünst, der Gemeinde Arosa" zuzustimmen.

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS:

Der Parlamentspräsident:

D. Zippert

David Zippert

Der Parlamentsschreiber:

David Orlik

Das Wichtigste in Kürze

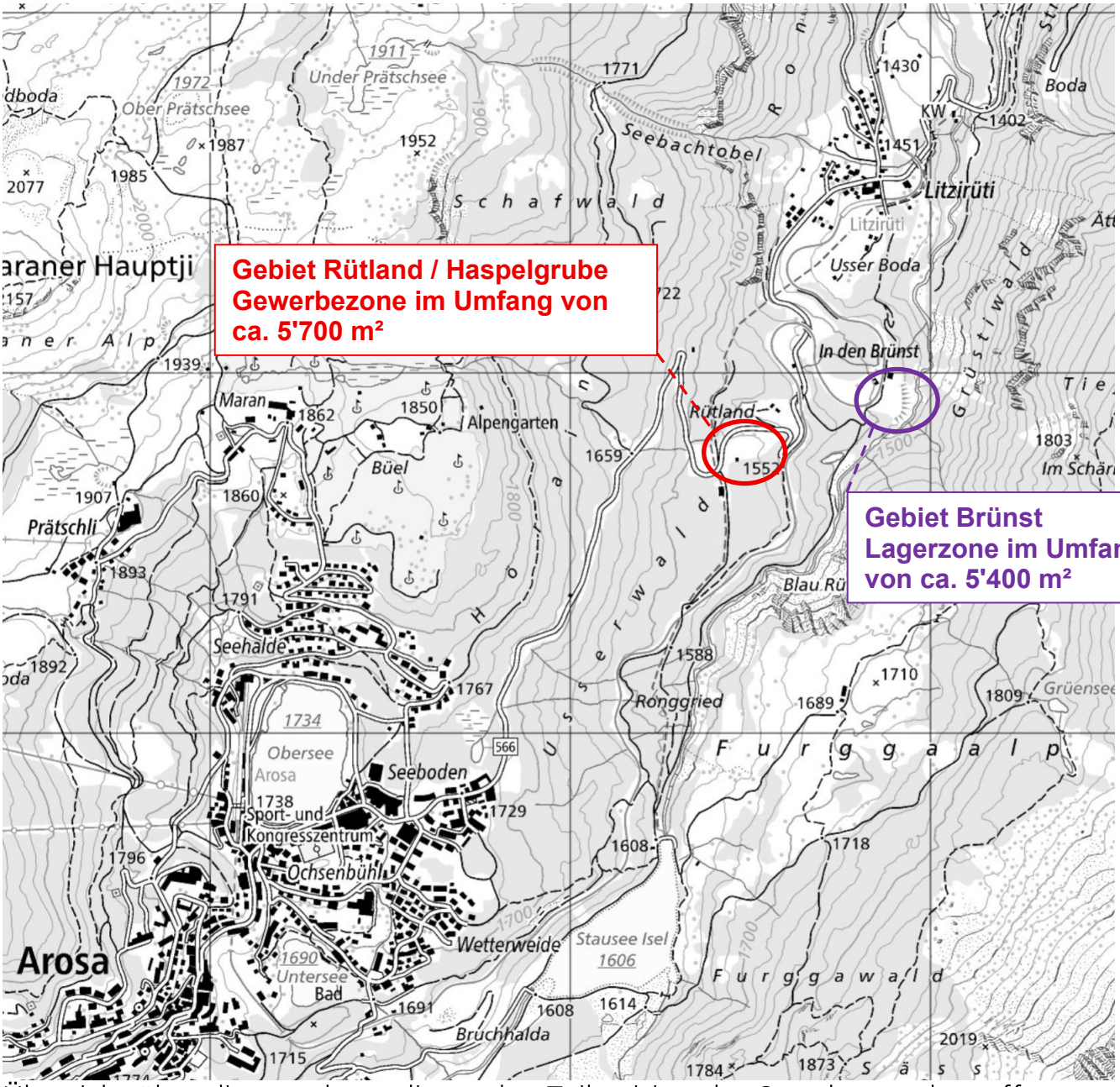
Im Gebiet **«Rütland / Haspelgrube»** soll eine neue Gewerbezone von rund **5'700m²** entstehen. Sie soll den nachgewiesenen Flächenbedarf der ansässigen Gewerbebetriebe decken und bei Verfügbarkeit auch weiteren Betrieben offenstehen. Der Standort ist bereits teilweise als Lager- und Umschlagsplatz genutzt, liegt ausserhalb der Wohngebiete und ist direkt an die Kantonsstrasse angebunden. Gleichzeitig wird die bestehende Gewerbezone in «**Brünst**» vollständig aufgehoben und in eine Lagerzone mit **5'400 m²** als Nichtbauzone umgezont. Damit setzt die Gemeinde ihr räumliches Leitbild um: Gewerbe- und Lageraktivitäten sollen an einem geeigneteren, zentralen Standort konzentriert werden.

Zusätzlich wird im Gebiet Rütland / Haspelgrube eine «**Zone Wildtierkorridor**» festgesetzt. Damit erfüllt die Gemeinde eine Auflage aus dem Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023 und schützt den Wildwechsel. Gewerbliche Nutzungen bleiben grundsätzlich möglich, dürfen den Wildtierkorridor aber nicht beeinträchtigen.

Das Erklärvideo zur Vorlage finden Sie auf www.gemeindearosa.ch.

Entscheidungsfrage	Vorgesehene Lösung
Wo sollen Gewerbeflächen künftig konzentriert werden?	In «Rütland / Haspelgrube», nicht mehr in «Brünst». Das Gebiet «Valmischain» in St.Peter ist rechtsgültig bestehend
Welche Fläche umfasst die neue Gewerbezone «Rütland»/«Haspelgrube»?	rund 5’700 m²
Welche Fläche umfasst die neue Lagerzone im Gebiet Brünst?	rund 5’400 m²
Was geschieht mit dem Gebiet «Brünst»?	Vollständige Rückzonung der Gewerbezone in eine Lagerzone als Nichtbauzone.
Wie wird der Natur- und Wildtierschutz berücksichtigt?	Durch die verbindliche Festsetzung einer «Zone Wildtierkorridor» und die Abstimmung von Bauten bzw. Umzäunungen mit dem zuständigen Amt.
Wie wird eine Vorratshaltung der zukünftigen Gewerbezone verhindert?	Die Gemeinde steuert die Vergabe über Vereinbarungen mit Eigentümerschaft und künftigen Nutzenden; Flächen sollen nur bei effektivem Bedarf abgegeben werden.

Übersicht Standorte



Übersicht über die von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung betroffenen Standorte



Foto mit Blick Richtung bestehendem Lagerplatz und geplanter Gewerbezone Rütland / Haspelgrube

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung, welche am 4. Juli 2023 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde, beabsichtigte die Gemeinde Arosa, an den Standorten «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» Gewerbe- und Lagerzonen festzusetzen.

Im Gebiet «Brünst» bestand bereits seit 1997 eine grossflächige Gewerbezone. Aufgrund der kantonalen Vorgaben zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen sowie zur Aufhebung von Punktbauzonen ausserhalb der bestehenden Siedlungsgebiete wurde die Gewerbezone im Rahmen der Totalrevision deutlich reduziert. Gleichzeitig wurde aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfs an Gewerbe- und Lagerflächen eine Gewerbezone von rund 2'500 m² beibehalten.

Am Standort «Rütland / Haspelgrube» wurden im Rahmen der Totalrevision ebenfalls eine Gewerbezone und eine Lagerzone vorgesehen. Der Standort eignet sich aufgrund seiner Lage ausserhalb der Wohnsiedlungen und seiner unmittelbaren Anbindung an die Kantonsstrasse besonders für gewerbliche Nutzungen. Zudem wird das Gebiet bereits heute als Lager- und Umschlagsplatz genutzt.

Die Regierung des Kantons Graubünden wies sowohl die Gewerbezone «Brünst» als auch die Gewerbezone «Rütland / Haspelgrube» mit Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023 zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück. Begründet wurde dies insbesondere damit, dass es sich um Punktbauzonen handelt. Gleichzeitig verwies die Regierung auf das kommunale räumliche Leitbild (KRL), welches den Standort «Rütland / Haspelgrube» als neuen zentralen Arbeits- und Lagerplatzstandort vorsieht und im Gegenzug die Aufhebung des Arbeitsstandorts «Brünst» postuliert.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird dieser Vorgabe Rechnung getragen. Die Gewerbezone im Gebiet «Brünst» wird vollständig aufgehoben und durch eine Lagerzone als Nichtbauzone ersetzt. Im Gegenzug wird im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» eine Gewerbezone festgesetzt.

Die betroffenen Gewerbebetriebe haben ihren Bedarf mit Schreiben vom 31. Oktober 2023 nochmals bekräftigt. Insgesamt besteht in der Gemeinde Arosa weiterhin ein ausgewiesener Bedarf an Flächen für bestehende und neue Gewerbebetriebe.

2. Grundlagen

2.1 Arbeits- und Lagerplatzkonzept

Der vorliegenden Teilrevision liegt das im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung erarbeitete Arbeits- und Lagerplatzkonzept zugrunde. Dieses beinhaltet eine umfassende Standortevaluation.

Das Konzept sieht für die Gemeinde Arosa zwei zentrale Arbeits- und Lagerplatzstandorte vor:

- «Egga / Valmischein» in St. Peter
- «Rütland / Haspelgrube» zwischen Litzirüti und Arosa.

Mit der Konzentration der Arbeits- und Lagerplätze an geeigneten Standorten sollen insbesondere die Wohnsiedlungen vom Lastwagen-, Bau- und Umschlagsverkehr entlastet werden.

2.2 Kantonale und regionale Planung

Der Standort «Rütland / Haspelgrube» ist im regionalen Richtplan Siedlung der Region Plessur als Siedlungsgebiet festgesetzt und als lokales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet.

Das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinde Arosa sieht die Aufhebung des bisherigen Gewerbestandorts «Brünst» und die Schaffung eines neuen, langfristig ausgerichteten Arbeits- und Lagerplatzstandorts im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» vor.

Die vorliegende Planung entspricht damit den wesentlichen Zielsetzungen der kommunalen und regionalen Planung.

2.3 Bedarf und Verfügbarkeit

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist aufgrund der weitgehend ausgeschöpften bestehenden Gewerbe- und Mischzonen sowie aufgrund konkreter Interessen ausgewiesen.

Die betroffenen Gewerbebetriebe können einen Eigenbedarf von über 2'000 m² Gewerbezonenfläche nachweisen. Gleichzeitig soll die neue Gewerbezone nicht ausschliesslich den heutigen Betrieben vorbehalten bleiben, sondern auch für weitere Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Die Verfügbarkeit des Bodens ist durch entsprechende Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sichergestellt.

Mit der Aufhebung der Gewerbezone im Gebiet «Brünst» werden insgesamt im Rahmen der Totalrevision und der vorliegenden Teilrevision über 6'700 m²

Gewerbezone rückgezont. Die neue Gewerbezone «Rütland / Haspelgrube» wird damit flächenmässig direkt kompensiert.

3. Inhalte der Teilrevision «Arbeits- und Lagerplätze»

3.1 Gewerbezone «Rütland / Haspelgrube»

Im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» soll eine Gewerbezone mit rund 5'700 m² festgesetzt werden. Hierfür werden Teile der bestehenden Lagerzone und der Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 283 einer Gewerbezone zugeführt.

Ein weiterer Teilbereich der geplanten Gewerbezone liegt auf der Parzelle Nr. 279. Dieser Bereich wurde im Rahmen der Totalrevision aus dem Wald entlassen. Das entsprechende Rodungsgesuch ist beim Kanton eingereicht, die Rodungsbewilligung steht noch aus.

Der Standort wird bereits heute als Lager- und Betriebsfläche genutzt. Insbesondere befinden sich dort ein Holzschnitzellager der Gemeinde sowie eine Lager- und Umschlagsfläche einer ortsansässigen Baufirma.

Die geplante Gewerbezone wird bewusst auf das für den ausgewiesenen Bedarf notwendige Mass beschränkt. Aufgrund der geringen verfügbaren Gewerbeflächen in der Gemeinde Arosa ist eine haushälterische und effiziente Nutzung des Bodens von besonderer Bedeutung.

Die Gemeinde wird mit den künftigen Nutzenden entsprechende Vereinbarungen abschliessen und dadurch sicherstellen, dass die Flächen zweckmässig, dicht und langfristig genutzt werden. Entsprechende Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern und der Gemeinde Arosa liegen rechtsgültig unterzeichnet vor (vgl. Anhänge).

3.2 Waldabstand

Im Bereich der geplanten Gewerbezone besteht bereits eine rechtsgültig reduzierte Waldabstandslinie von 5 m. Diese wird im Rahmen der Teilrevision lediglich ergänzt bzw. verlängert.

Damit wird keine zusätzliche Annäherung an den Wald geschaffen. Die Anpassung dient vielmehr der planerischen Präzisierung des bestehenden Zustands und der Schaffung einer einheitlichen und rechtskonformen Situation.

3.3 Zone für Wildtierkorridor

Mit der Teilrevision wird zudem eine Pendenz aus dem Regierungsbeschluss vom 4. Juli 2023 umgesetzt. Im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» wird eine grossflächige «Zone für Wildtierkorridor» festgesetzt.

Die Zone soll den sicheren Wechsel des Wildes zwischen seinen Einständen gewährleisten. Die Abgrenzung wurde in Abstimmung mit dem Amt für Jagd und Fischerei Graubünden festgelegt und im Rahmen der Planung angepasst.

Die Festsetzung der Wildtierkorridorzone schliesst die gewerbliche Nutzung nicht grundsätzlich aus. Bauten und Umzäunungen dürfen jedoch die Funktion des Wildwechsels nicht beeinträchtigen und sind deshalb vorgängig mit dem zuständigen Amt abzustimmen.

3.4 Aufhebung der Gewerbezone «Brünst»

Die bisherige Gewerbezone im Gebiet «Brünst» wird vollständig aufgehoben.

Anstelle der Gewerbezone wird eine Lagerzone mit einer Fläche von gesamthaft rund 5’400m² als Nichtbauzone festgesetzt. Damit wird der bisherige Gewerbestandort «Brünst» entsprechend den Zielsetzungen des kommunalen räumlichen Leitbilds aufgegeben und die gewerbliche Nutzung künftig am Standort «Rütland / Haspelgrube» konzentriert.

Im Bereich der Lagerzone, wo der Waldrand an die Zone grenzt und noch keine statische Waldgrenze besteht, wird eine statische Waldgrenze festgesetzt.

Die bestehenden Vorgaben bezüglich der Abstände zum Schienennetz der Rhätischen Bahn sind einzuhalten. Allfällige Unterschreitungen sind vorgängig mit der RhB abzustimmen.

3.5 Weitere Planungsinstrumente

Die vorliegende Teilrevision betrifft im Wesentlichen den Zonenplan.

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr, der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung sowie der Generelle Gestaltungsplan werden nicht geändert.

4. Umsetzung / Finanzierung

Die Umsetzung der Planung erfolgt schrittweise. Die Gemeinde wird die Nutzung der neuen Gewerbezone über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und künftigen Nutzenden steuern.

Die Gemeinde übernimmt damit eine aktive Rolle bei der Vergabe der beschränkten Gewerbeflächen. Es sollen nur Flächen abgegeben werden, welche tatsächlich benötigt werden. Dadurch wird eine haushälterische und effiziente Bodennutzung sichergestellt.

Für die Mehrwertabgabe gilt gemäss Art. 19i ff. KRG und Art. 2 BauG ein reduzierter Abgabesatz von 30 %. Die entsprechenden Regelungen werden in den Planungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde Arosa und den Grundeigentümern festgehalten.

5. Verfahren bis zur Urnenabstimmung

5.1 Einleitung und Erarbeitung

Der Gemeindevorstand beschloss am 6. Dezember 2023 die Durchführung der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung «Arbeits- und Lagerplätze Rütland / Haspelgrube / Brünst».

Die Planungsunterlagen wurden im Frühjahr 2024 erarbeitet und anschliessend mit den betroffenen Gewerbebetrieben sowie der Bürgergemeinde Arosa besprochen.

Am 31. Juli 2024 verabschiedete der Gemeindevorstand die Vorlage zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

5.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Die Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 9. August 2024 eingeleitet und mit dem Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2025 abgeschlossen.

Die Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte der kantonalen Fachstellen wurden geprüft und die Planungsunterlagen anschliessend entsprechend überarbeitet. Zudem haben Verhandlungen mit den Grundeigentümern stattgefunden.

5.3 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die überarbeitete Vorlage wurde vom Gemeindevorstand am 17. Dezember 2025 zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsauflage verabschiedet.

In der Folge wurden die Verhandlungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen und die Planungsvereinbarung unterzeichnet.

Die öffentliche Mitwirkungsauflage fand vom 10. Juli 2026 bis 8. August 2026 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Anträge oder Eingaben ein.

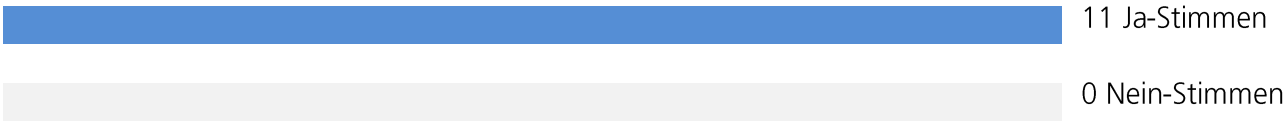
5.4 Verabschiedung durch den Gemeindevorstand

Im Anschluss an die öffentliche Mitwirkungsauflage wurde die Vorlage durch den Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 12. August 2026 behandelt und zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament verabschiedet.

Gemäss Art. 36 Ziff. 7 Gemeindeverfassung obliegt die Vorberatung aller Geschäfte, die der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen, dem Gemeindeparlament.

5.5 Verabschiedung durch das Parlament

Das Gemeindeparlament hat an seiner Sitzung vom 17. September 2026 von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Kenntnis genommen und diese mit 11 Ja- zu 0 Nein-Stimmen, bei drei abwesenden Parlamentariern zuhanden der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 verabschiedet.



Die weiteren Verfahrensschritte umfassen die Beschlussfassung durch die Urnengemeinde, die Beschwerdeauflage sowie anschliessend die Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden, welche noch anstehen.

6 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.

Der ausgewiesene Bedarf an Gewerbeflächen ist vorhanden. Die neue Gewerbezone wird jedoch bewusst auf das notwendige Mass beschränkt und durch die vollständige Aufhebung der Gewerbezone «Brünst» flächenmässig kompensiert.

Der Standort «Rütland / Haspelgrube» eignet sich aufgrund seiner Lage ausserhalb der Wohnsiedlungen, seiner unmittelbaren Nähe zur Kantonsstrasse und seiner bereits bestehenden Nutzung als Lager- und Umschlagsplatz besonders für gewerbliche Nutzungen. Die Konzentration der Gewerbenutzungen an diesem Standort trägt dazu bei, die Wohngebiete von störendem Lastwagen-, Bau- und Umschlagsverkehr zu entlasten.

Gleichzeitig wird mit der Nutzung eines bereits beanspruchten Standorts vermieden, dass zusätzliche bislang ungenutzte Landschafts- und Landwirtschaftsflächen beansprucht werden. Die Gemeinde kann über entsprechende Vereinbarungen eine haushälterische und zweckmässige Nutzung der neuen Gewerbeflächen sicherstellen.

Die raumplanerischen Voraussetzungen für den Standort sind im kommunalen räumlichen Leitbild, im regionalen Richtplan sowie im Regionalen Raumkonzept verankert. Der Standort ist gut erschlossen und der Bedarf ist ausgewiesen.

Mit der gleichzeitigen Aufhebung der Gewerbezone «Brünst» wird zudem eine flächenmässige Kompensation sichergestellt. Die gewerbliche Nutzung wird damit an einem geeigneteren und bereits heute entsprechend genutzten Standort konzentriert.

Mit der Festsetzung der «Zone für Wildtierkorridor» werden zudem bestehende Pendenzen aus früheren Regierungsbeschlüssen umgesetzt und die Interessen des Wildtierschutzes berücksichtigt.

In der Gesamtbetrachtung überwiegen 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» und die gleichzeitige Aufhebung der Gewerbezone «Brünst» erweisen sich damit als zweckmässig, standortgerecht und im öffentlichen Interesse.

7 Übersicht Anhänge und Beilagen

7.1 Bestandteile der Teilrevision der Ortsplanung

Zonenplan 1:1'000 Brünst
Zonenplan 1:1'000 Rütland / Haspelgrube
Zonenplan 1:5'000 (Zone Wildtierkorridor)
Planungs- und Mitwirkungsbericht (inkl. Anhänge)

7.2 Anhänge (Planungs- und Mitwirkungsbericht)

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

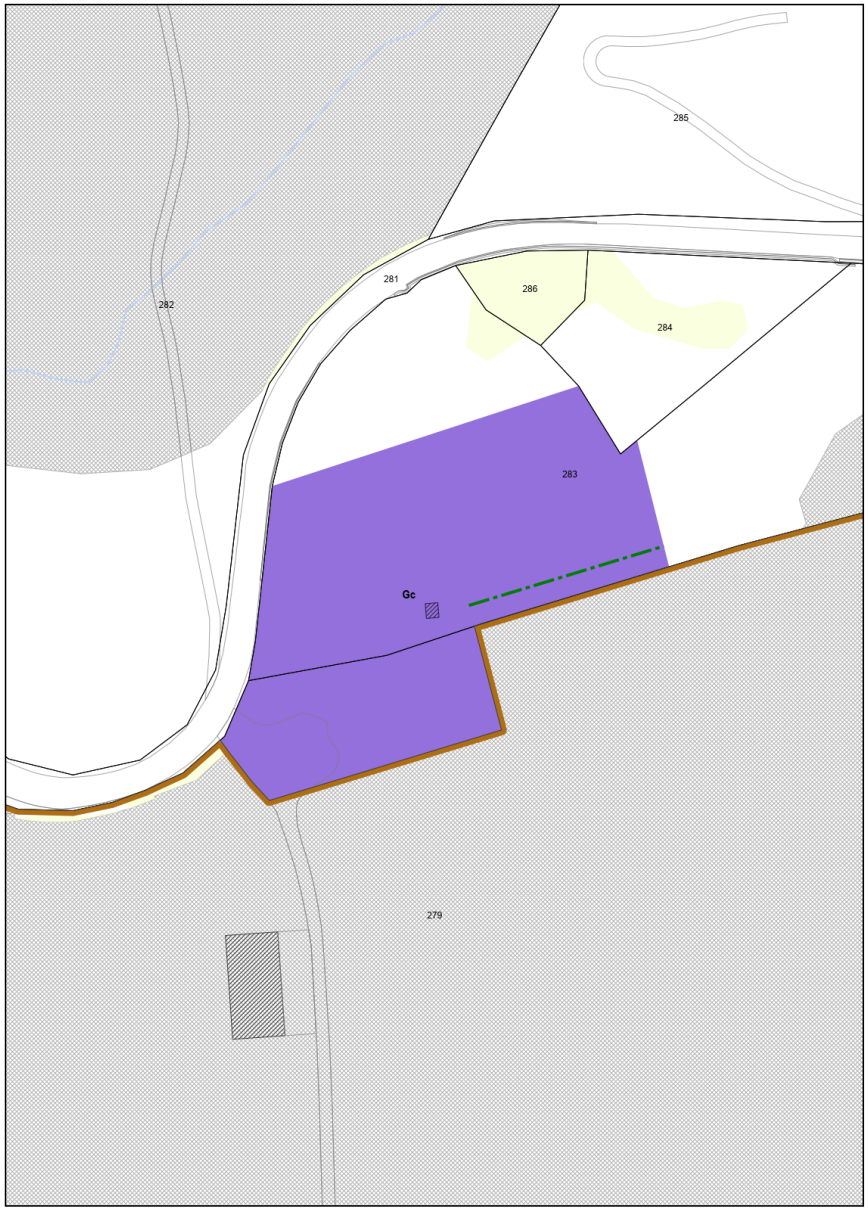
8 Wo kann ich mich informieren?

Sämtliche Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung Arbeits- und Lagerplätze Gebiete Rütland / Haspelgrube sowie das Erklärvideo zur Vorlage können auf der Homepage der Gemeinde Arosa eingesehen werden.
(www.gemeindearosa.ch)

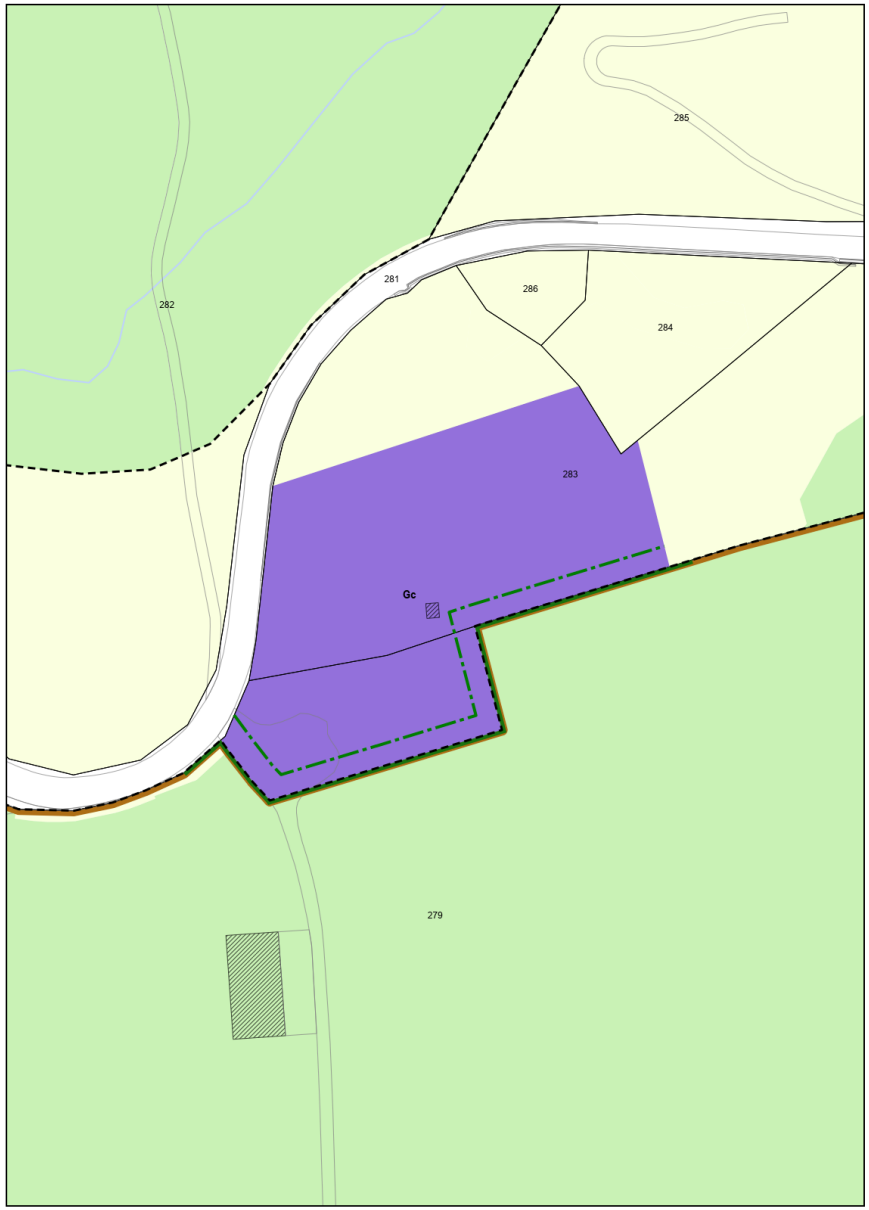
Wem es nicht möglich ist, die Unterlagen in digitaler Form anzuschauen, kann sämtliche Unterlagen auch in analoger Form im Rathaus Arosa und im ehemaligen Gemeindehaus von St. Peter während der Schalteröffnungszeiten einsehen. Auf den analogen Versand sämtlicher Pläne und Berichte wird aus Nachhaltigkeitsgründen verzichtet.

Zonenplan im Gebiet Rütland / Haspelgrube

Änderungsplan



Informationsplan



Planlegende:

Änderungsplan
Festlegungen

			ES gemäss LSV (Art. 43)	Rechtliche Grundlage
Grundnutzungen: Bauzone				
	Gc	Gewerbezone c	III	Art. 23 BauG
Grundnutzungen: Nichtbauzone				
		Landwirtschaftszone	III	Art. 32 KRG
Überlagerte Nutzungen				
		Zone Wildtierkorridor		Art. 26 BauG
Weitere Festlegungen				
		Baulinie (Waldabstand / reduziert)		Art. 55, 78 KRG

Informative Inhalte
Orientierend

		Wald	WaG / KWaG

Informationsplan
Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung

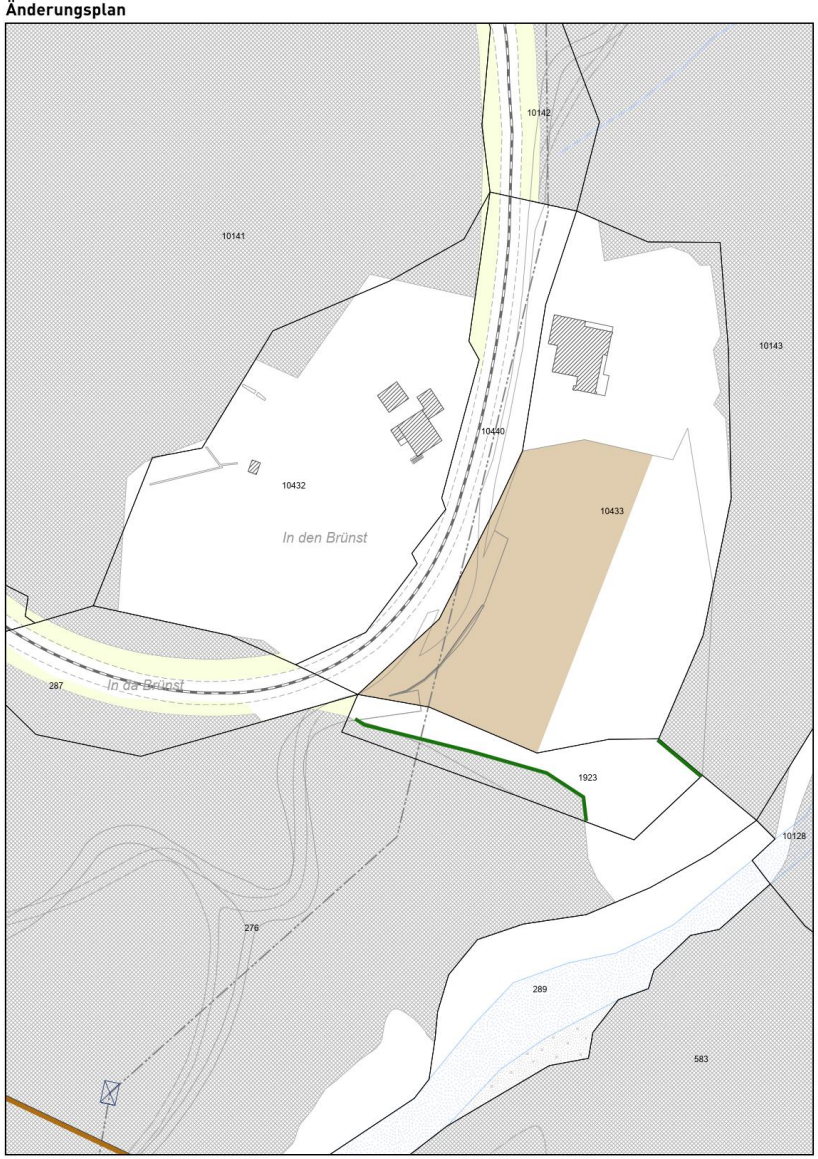
			ES gemäss LSV (Art. 43)	Rechtliche Grundlage
Grundnutzungen: Bauzone				
	Gc	Gewerbezone c	III	Art. 23 BauG
Grundnutzungen: Nichtbauzone				
		Landwirtschaftszone	III	Art. 32 KRG
		Zone übriges Gemeindegebiet	III	Art. 41 KRG
Überlagerte Nutzungen				
		Zone Wildtierkorridor		Art. 26 BauG
Weitere Festlegungen				
		Statische Waldgrenze		Art. 10, 13 WaG
		Baulinie (Waldabstand / reduziert)		Art. 55, 78 KRG

Informative Inhalte
Orientierend

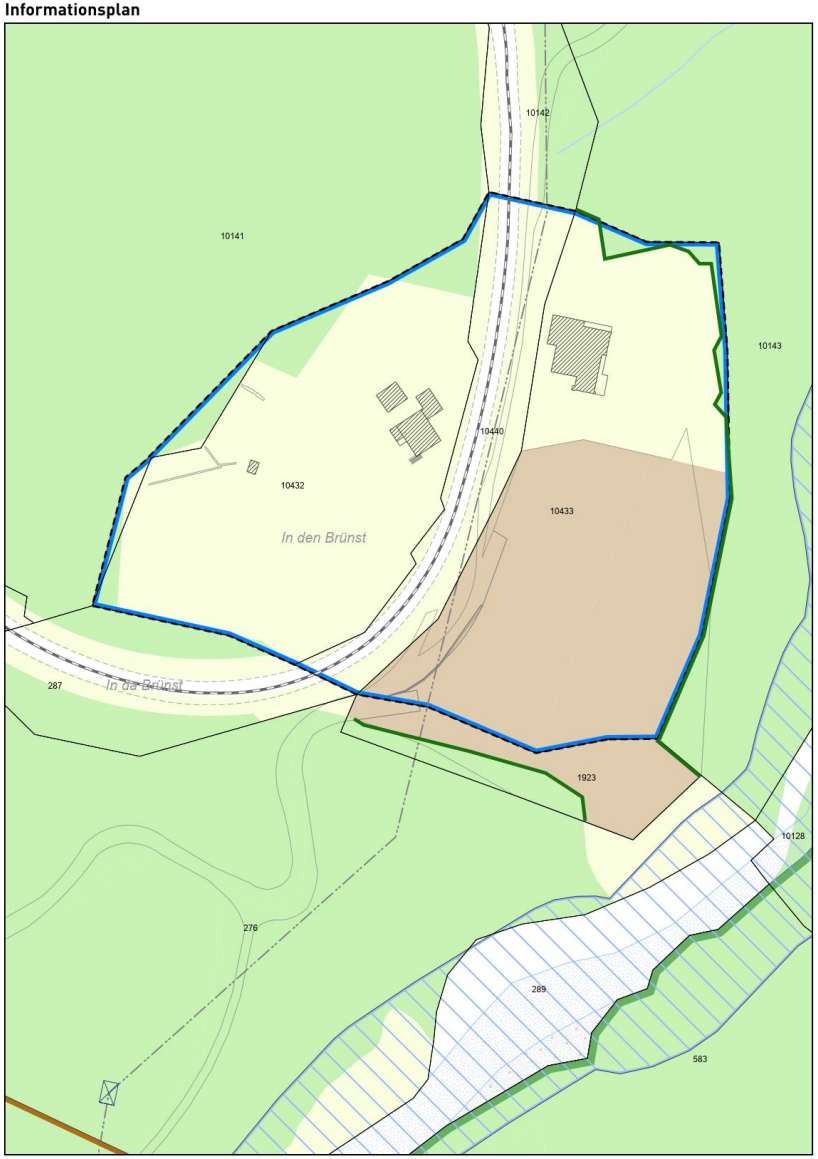
		Wald	WaG / KWaG
		Erfassungsbereich Naturgefahren	WaG / KWaG

Zonenplan im Gebiet Brünst

Änderungsplan



Informationsplan



Planlegende:

Änderungsplan
Festlegungen

		ES gemäss LSV (Art. 43)	Rechtliche Grundlage
Grundnutzungen: Nichtbauzone			
	Lagerzone		Art. 38 BauG
	Landwirtschaftszone	III	Art. 32 KRG
Überlagerte Nutzungen			
	Zone Wildtierkorridor		Art. 26 BauG
Weitere Festlegungen			
	Statische Waldgrenze		Art. 10, 13 WaG

Informative Inhalte

Orientierend			
	Wald		Art. WaG / KWaG
Hinweisend			
	Gewässer		

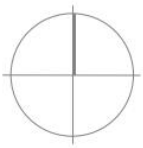
Informationsplan
Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung

		ES gemäss LSV (Art. 43)	Rechtliche Grundlage
Grundnutzungen: Nichtbauzone			
	Lagerzone		Art. 38 BauG
	Landwirtschaftszone	III	Art. 32 KRG
	Zone übriges Gemeindegebiet	III	Art. 41 KRG
Überlagerte Nutzungen			
	Landschaftsschutzzone		Art. 34 KRG
	Zone Wildtierkorridor		Art. 26 BauG
	Gewässerraumzone		Art. 37a KRG
	Gefahrenzone 2		Art. 38 KRG
Weitere Festlegungen			
	Statische Waldgrenze		Art. 10, 13 WaG

Informative Inhalte

Orientierend		
	Wald	WaG / KWaG
	Erfassungsbereich Naturgefahren	WaG / KWaG
Hinweisend		
	Gewässer	

Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde Arosa, Kanton Graubünden, 20.07.2026



Zonenplan Festlegung Zone Wildtierkorridor

