

Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa



**Teilrevision Ortsplanung
Reduktion Waldabstand
Parz. Nr. 2103
Mitwirkungsaufgabe**

**Planungs- und Mitwirkungsbericht
(PMB)**



Impressum

Projekt
Teilrevision Ortsplanung
Reduktion Waldabstand
Parz. Nr. 2103
Gemeinde Arosa
Projektnummer:
S2025-381

Dokument:
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand:
Mitwirkungsaufgabe

Bearbeitungsdatum:
9. Januar 2026

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aeblis
Philipp Batliner

z:\4_arosa\s2025-
381_reduktion_wa_2103\01_rap\05_bericht\01_pmb\20260109_arosa_pmb_optr_reduktion_wa_2103.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Organisation & Ablauf	4
2.1 Organisation	4
2.2 Grundlagen	5
2.3 Verfahren	5
2.3.1 Planungsprotokoll	5
2.3.2 Vorprüfung	5
2.3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.3.4 Beschluss und Genehmigung	6
3. Grundlagen & Rahmenbedingungen	6
3.1 Raumkonzept Graubünden (RK GR)	6
3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)	6
3.3 Regionales Raumkonzept (RRK) und Regionaler Richtplan (RRIP)	6
3.4 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	7
3.5 Inventare	7
3.6 Kommunale Nutzungsplanung	7
4. Überbauungsmöglichkeiten	9
5. Teilrevision der Ortsplanung	12
5.1 Umsetzung im Zonenplan	12
6. Interessenabwägung	13
7. Revisionsinhalte / Beilagen	13

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2103 in Arosa, östlich angrenzend an das Gebiet «Nüwis» ist unförmig und die Teilfläche innerhalb der Wohnmischzone ist aufgrund der Parzellierung nur schwierig überbaubar. Hinzu kommt, dass der Waldabstand, welcher bei der Erstellung von Bauten und Anlagen von 10 Metern mehr als die Hälfte der bebaubaren Fläche innerhalb der Bauzone überlappt und die Parzelle aufgrund dieser Einschränkung praktisch nicht mehr bebaubar ist.

Damit die Reservefläche in der Wohnmischzone 5 haushälterisch genutzt und überbaut werden kann, muss der Waldabstand von 10 Meter reduziert werden. Dies ist allerdings nur mit der Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung möglich.



Abbildung 1: Auszug geo.gr Planungsgebiet (massstabslos)

2. Organisation & Ablauf

2.1 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Teilrevision der Ortsplanung ist die politische Gemeinde Arosa vertreten durch den Gemeindevorstand.

Mit der Bearbeitung der Teilrevision Ortsplanung

Reduktion Waldabstand

Parz. Nr. 2103 wurde das Planungsbüro STW AG für Raumplanung beauftragt (Projektleitung Benjamin Aebl, Sachbearbeitung Philipp Batliner).

2.2 Grundlagen

Die räumliche und forstliche Beurteilung dieser Teilrevision stützt sich auf die bundes- und kantonalen Vorgaben. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) legt den grundsätzlichen Rahmen für die Siedlungsentwicklung und die Begrenzung der Bauzonen fest. Auf kantonaler Ebene regelt das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG; BR 801.100) die Verfahren und Zuständigkeiten der Gemeinden sowie die Umsetzung der kantonalen Richtplanung. Die Mindestanforderungen an den Waldabstand sind im kantonalen Waldgesetz (KWG; BR 920.100) verankert, gemäss den kantonalen Vorgaben beträgt der minimale Waldabstand gegenüber Hochwald grundsätzlich 10 m (gegenüber Niederwald 5 m). Eine Absenkung der Baulinie / des Waldabstands ist nur unter Beachtung dieser Bestimmungen und nach fachlicher Beurteilung durch den zuständigen Forstdienst möglich und wird im weiteren Verfahren eingeholt bzw. dokumentiert.

2.3 Verfahren

2.3.1 Planungsprotokoll

15. Oktober 2025	Beschluss Gemeindevorstand und Entscheid zur Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung und gleichzeitige Einreichung zur Vorprüfung
Oktober – November 2025	Erarbeitung Entwurf Teilrevision der Ortsplanung
Von 14. November 2025 bis 8. Januar 2026	Vorprüfung
9. Januar 2026	Überarbeitung / Finalisierung der Vorlage z.Hd. der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
Datum	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe
von Datum bis Datum	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
von Datum bis Datum	Behandlung Mitwirkungseingaben
Datum	Beschluss
von Datum bis Datum	Beschwerdeaufgabe
	Genehmigung

2.3.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. November 2025 wurde die kantonale Vorprüfung eingeleitet. Die Rückmeldung aus der Vorprüfung erfolgte mit Schreiben vom 8. Januar 2026. Es drängten sich keine Bemerkungen oder Anpassungen an der Vorlage auf.

2.3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

[...]

2.3.4 Beschluss und Genehmigung

[...]

3. Grundlagen & Rahmenbedingungen

3.1 Raumkonzept Graubünden (RK GR)

Das Raumkonzept Graubünden ist eine kantonale Raumentwicklungsstrategie, die Ziele, Strategien und deren räumliche Konkretisierung umfasst. Das Konzept legt den Grundstein für die Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans.

Das vorliegende Vorhaben entspricht den erwähnten Stossrichtungen der Handlungsräume im Raumkonzept Graubünden zur Siedlungsentwicklung.

3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Mit dem kantonalen Richtplan werden die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons Graubünden gesetzt.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss KRIP innerhalb des Siedlungsgebiets.

Aus der Sicht des KRIP stehen der vorliegenden Planung keine Inhalte entgegen.

3.3 Regionales Raumkonzept (RRK) und Regionaler Richtplan (RRIP)

Die Präsidentenkonferenz der Region Plessur hat an ihrer Sitzung vom 8. Juni 2020 das regionale Raumkonzept Plessur verabschiedet.

Die Region Plessur hat auf Basis des Raumkonzepts Graubünden und der Bestimmungen des kantonalen Richtplans den regionalen Richtplan, Teil Siedlung, (RRIP-S) erarbeitet. Damit werden die Vorgaben des KRIP-S umgesetzt und auf die regionsspezifischen Bedürfnisse abgestimmt. Hauptbestandteil der – in Koordination dazu erarbeiteten – Anpassung des KRIP-S in der Region Plessur bildet die definitive Festlegung des Siedlungsgebiets und die Präzisierung der Standortprofile der Arbeitsgebiete. Die Präsidentenkonferenz der Region Plessur hat den RRIP-S an der Sitzung vom 20. Februar 2025 beschlossen. Die Regierung des Kantons Graubünden hat den RRIP-S an seiner Sitzung vom 19. August 2025 genehmigt.

Das betroffene Planungsgebiet befindet sich gemäss RRK und RRIP Plessur im Siedlungsgebiet Wohnen. Das geplante Vorhaben steht dem RRK und dem RRIP nicht entgegen.

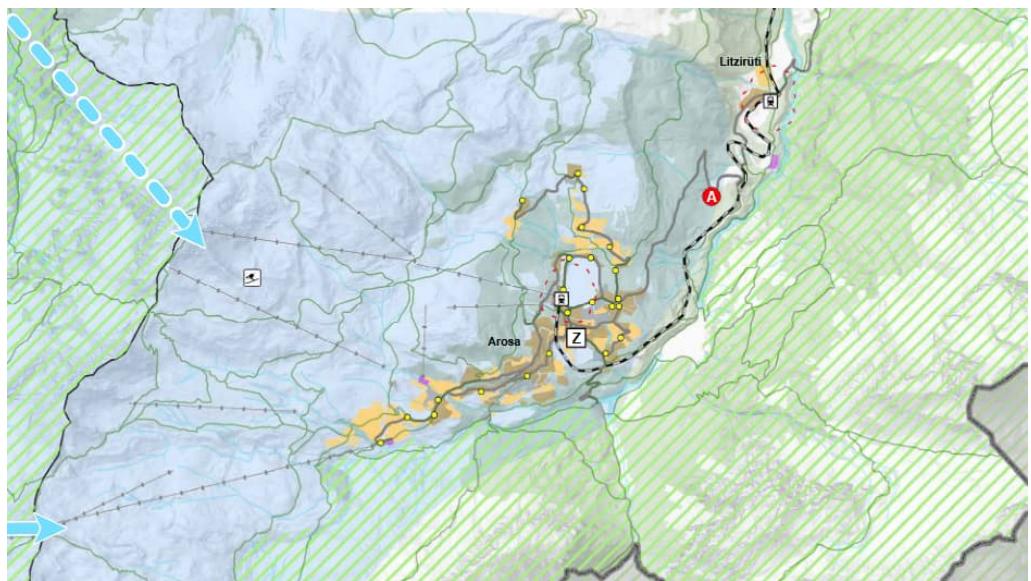


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumkonzept Plessur (massstabslos)

3.4 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das KRL der Gemeinde Arosa wurde am 23. Dezember 2020 durch den Gemeindevorstand formell erlassen. Die betroffene Parzelle befindet sich im Siedlungsgebiet und soll dementsprechend der Nutzung gemäss Zonenplan zugänglich gemacht werden. Die vorliegende Planung ist mit dem KRL von Arosa konform.

3.5 Inventare

Die Inventare des Bundes und des Kantons wurden überprüft. Gemäss den überprüften Bundes- und Kantonsinventaren (ISOS, BLN, Natur- und Heimatschutzinventare) bestehen keine Überschneidungen oder Schutzinteressen.

3.6 Kommunale Nutzungsplanung

Die Gemeinde Arosa hat im Jahr 2021 eine Totalrevision der Ortsplanung abgeschlossen, welche Ende 2021 dem Amt für Raumentwicklung zuhanden der Genehmigung eingereicht wurde. Die Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung erfolgte mit Regierungsbeschluss vom 4.07.2023. In der Totalrevision der Ortsplanung ging es vorwiegend um die Zusammenführung und Harmonisierung der Nutzungsplanung aller ehemaligen Gemeinden, sowie um die Aktualisierung der Inhalte und die Anpassung der Planung an die neuen übergeordneten Planungen und Gesetze.

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde liegt die betroffene Parzelle teilweise in der Wohnmischzone 5, teilweise in der Landwirtschaftszone und teilweise im Wald.

Der grösste Teil der Parzelle befindet sich im Wald. Die Baulinie (Waldabstand / reduziert) verläuft auf der Parzelle Nr. 2103 mit einem Abstand von 10.00m entlang der statischen Waldgrenze.

Die Gewässerraumzone und die Gefahrenzonen sind für das Vorhaben nicht relevant resp. schränken die Parzelle Nr. 2103 in Bezug auf die baulichen Möglichkeiten nicht ein.

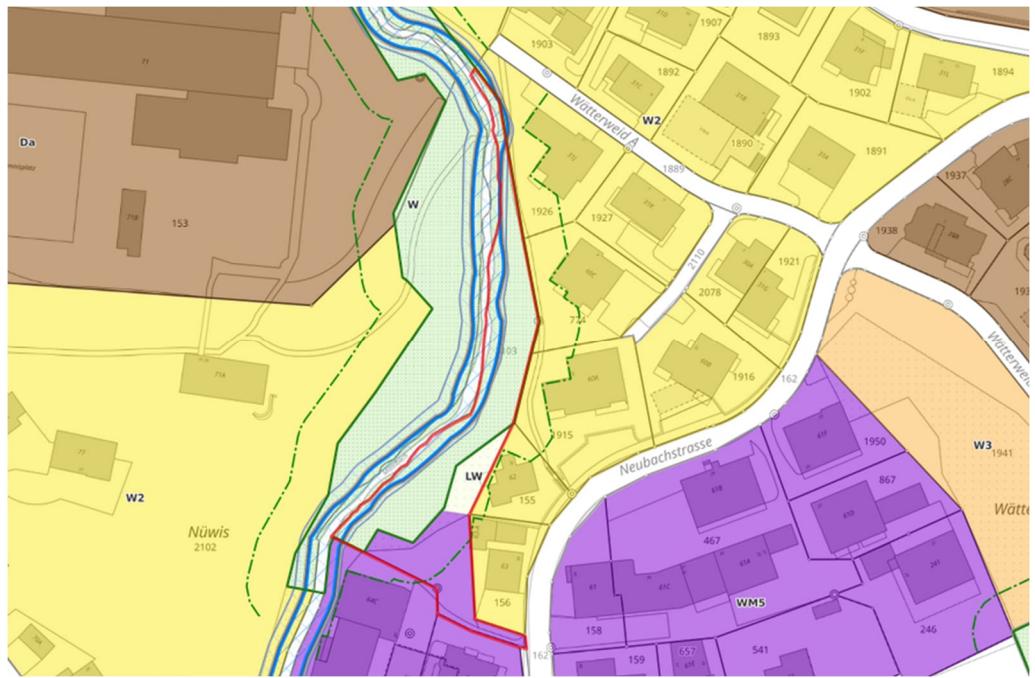


Abbildung 3: Auszug Zonenplan (Quelle: geogr.ch), grün durchgezogene Linie = statische Waldgrenze, grün gestrichelte Linie = Baulinie (Waldabstand / reduziert), hellblau schraffierte Fläche = Gewässerraumzone, blau bänderte Fläche = Gefahrenzone 2 (massstabslos)

Im Generellen Erschliessungsplan (Verkehr und Ver- und Entsorgung) der rechtsgültigen Ortsplanung befinden sich im betroffenen Planungsgebiet keine Festlegungen. Der Generelle Erschliessungsplan ist somit für die vorliegende Planung nicht relevant. Die Parzelle ist über die bestehende Neubachstrasse voll erschlossen und an die kommunale Wasser- und Abwasserinfrastruktur anschliessbar.



Abbildung 4: Auszug Genereller Erschliessungsplan (massstabslos)

Im Generellen Gestaltungsplan der rechtsgültigen Ortsplanung der Gemeinde Arosa befinden sich im betroffenen Planungsgebiet keine Festlegungen. Der Generelle Gestaltungsplan ist somit für die vorliegende Planung nicht relevant.



Abbildung 5: Auszug genereller Gestaltungsplan (massstabslos)

4. Überbauungsmöglichkeiten

Ohne eine Anpassung der Baulinie (Waldabstand / reduziert), somit nach heutiger rechtsgültiger Nutzungsplanung, verfügt die Parzelle Nr. 2103 über eine mögliche bebaubare Fläche von rund 60 m². Aufgrund der unförmigen bebaubaren Fläche kann ein Gebäude mit einem rechteckigen Grundriss mit einer Grundfläche von rund 40 m² realisiert werden.



Abbildung 6: Bebaubare Fläche (bestand)

Mit einer Reduktion der Baulinie (Waldabstand / reduziert) auf 5 Meter vergrössert sich die bebaubare Fläche um mehr als das Doppelte auf rund 125 m². Damit wäre es möglich ein Gebäude mit einer vernünftigen Grundfläche von über 60 m² zu realisieren.

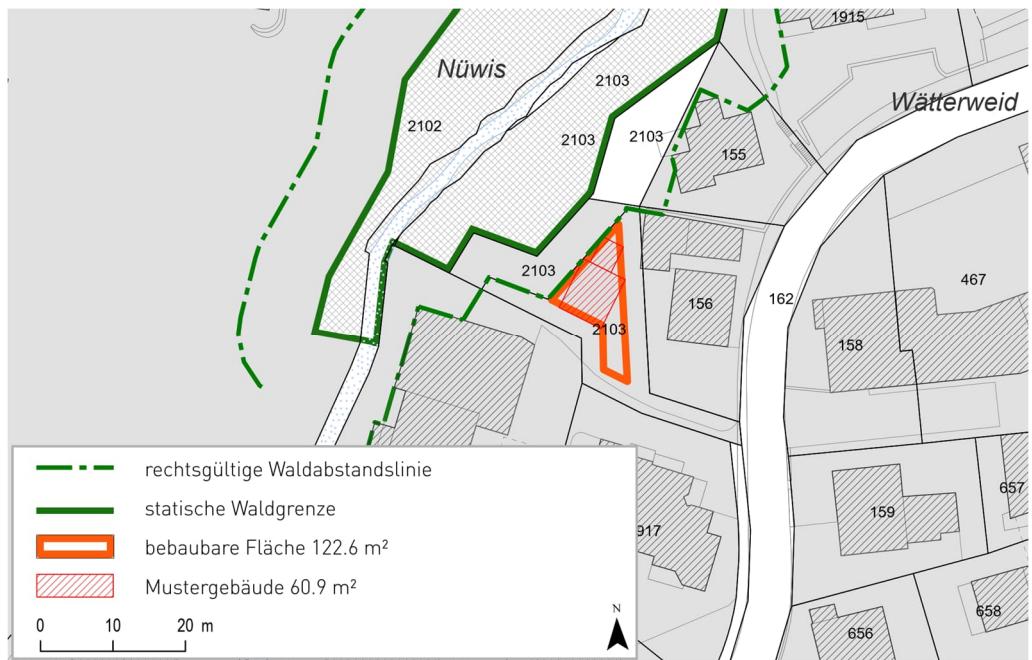


Abbildung 7: Bebaubare Fläche (revidiert)

Für die Wohnmischzone 5 gilt laut rechtsgültigem Baugesetz der Gemeinde Arosa eine Überbauungsziffer von 0.5. Das Grundstück Nr. 2103 liegt mit einer Teilfläche von 438m² in der Wohnmischzone 5. Somit ergibt sich eine theoretisch maximal mögliche bebaubare Grundfläche von 219 m².

Die Ausschöpfung der Überbauungsziffer muss laut dem rechtsgültigen Baugesetz der Gemeinde Arosa mindestens zu 80% ausgeschöpft werden. Dies ist in der rechtsgültigen als auch in der zukünftigen Situation aufgrund der unförmigen Parzelle nicht möglich. Die zukünftige Situation mit einem Waldabstand von 5.0 m verbessert diese Situation. Die Differenz der Fläche von der theoretisch maximal möglichen Grundfläche und des möglichen Mustergebäudes (vgl. Abb. 6 und 7) beträgt mit der rechtsgültigen Situation -178 m² und mit der zukünftigen Situation -158 m². Dies entspricht einer Überbauungsziffer von 0.09 (rechtsgültig), resp. 0.14 (zukünftig), was einer deutlichen Unternutzung gleichkommt. Allerdings sind die öffentlich-rechtlichen und nachbarlichen Möglichkeiten mit der Reduktion der Waldabstandslinie ausgeschöpft.

Das Baugesetz von Arosa befindet sich aktuell in Revision. Art. 12 fordert einen Nachweis, falls die Mindestausschöpfung nicht erreicht werden kann. Dieser Nachweis kann aufgrund der Parzellenform nicht erbracht werden. Zukünftig werden ohne Umparzellierung / Landumlegung keine dichtere Bebauung gewährleistet werden.

Gemeinde Arosa, Parzelle Nr. 2103 - Bebaubarkeit

rechtsgültige Situation (Waldabstand 10,0 m)

Zone	Fläche	davon innerhalb WA	bebaubare Fläche, ausserhalb WA	bebaubare Fläche (praktisch) gemäss Baubereich	max. mögliche Grundfläche BGF (theoretisch)	Mustergebäude (Grundfläche)*	Differenz
Wohnmischzone 5	438 m ²	245 m ²	193 m ²	60 m ²	219 m ²	41 m ²	-178 m ²
Landwirtschaftszone	143 m ²						
Übriges Gemeindegebiet	56 m ²						
Wald	1'092 m ²						
Summe	1'728 m ²						

zukünftige Situation (Waldabstand 5,0 m)

Zone	Fläche	davon innerhalb WA	bebaubare Fläche, ausserhalb WA	bebaubare Fläche (praktisch) gemäss Baubereich	max. mögliche Grundfläche BGF (theoretisch)	Mustergebäude (Grundfläche)*	Differenz
Wohnmischzone 5	438 m ²	136 m ²	302 m ²	123 m ²	219 m ²	61 m ²	-158 m ²
Landwirtschaftszone	143 m ²						
Übriges Gemeindegebiet	56 m ²						
Wald	1'092 m ²						
Summe	1'728 m ²						

* quadratischer Grundriss, kann architektonisch optimiert werden.

Abbildung 8: Bebaubarkeitstabelle

Ein Gebäude mit einem grösseren Grundriss im Verhältnis zum Volumen fügt sich zudem besser in die bestehende Siedlung und das Ortsbild ein als ein kleinerer Grundriss, vergleichbar mit einem Tiny House (vgl. nachfolgende Abbildung).

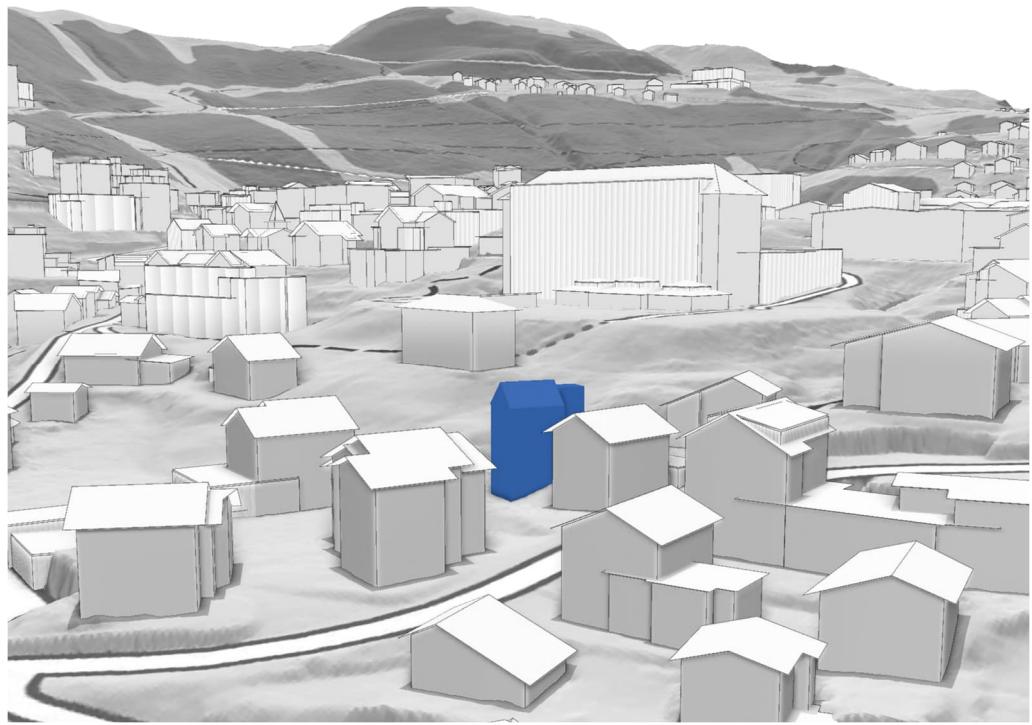


Abbildung 9: schematische Darstellung mögliches Gebäudevolumen (zukünftige Situation)

5. Teilrevision der Ortsplanung

5.1 Umsetzung im Zonenplan

Im Zonenplan der Gemeinde Arosa wird auf der Parzelle Nr. 2103 die Baulinie (Waldabstand / reduziert) mit einem Abstand zur statischen Waldgrenze von 10.00 m aufgehoben. Neu wird die Baulinie (Waldabstand / reduziert) auf 5.00 m Abstand zur statischen Waldgrenze festgelegt.



Abbildung 10: Änderungs- und Informationsplan

6. Interessenabwägung

Eine effiziente und haushälterische Nutzung der rechtsgültigen Bauzone liegt im öffentlichen Interessen der Gemeinde Arosa. Der reguläre Waldabstand von 10.00 m verunmöglicht eine vernünftige Bebauung der Parzelle Nr. 2103. Zudem können die baulichen Absichten der betroffenen Grundeigentümer mit der bisherigen Situation auf der Parzelle Nr. 2103 nicht berücksichtigt werden. Die Parzelle wäre ohne Verringerung der Waldabstandslinie nur schwierig bebaubar. Im Zuge der bestmöglichen Nutzung des Baulands und unter dem Aspekt der angestrebten Verdichtung, welche im öffentlichen Interesse liegt, ist ein reduzierter Waldabstand mittels einer Verschiebung der Waldabstandslinie als zielführend zu beurteilen. Dabei ist die verbesserte Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 2103 mit Verschiebung der Waldabstandslinie auf 5 m gegenüber der Einhaltung des regulären Waldabstands von 10 m höher zu gewichten. Die Interessen und damit verbunden die Abstände zu den benachbarten Parzellen gilt es zu wahren, weshalb keine weiteren planerischen Massnahmen zur Verbesserung der Bebaubarkeit zielführen sind. Weitere Interessen stehen nicht im Raum.

Die Reduktion des Waldabstands auf 5 m erfolgt unter Beachtung der kantonalen Bestimmungen gemäss Art. 22 Abs. 2 WaG GR. Eine fachliche Beurteilung durch den zuständigen Forstdienst wurde bereits mündlich eingeholt und wird im Rahmen der Vorprüfung eingeholt.

7. Revisionsinhalte / Beilagen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Arosa besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Revidierter Zonenplan (Änderungsplan und Infoplan) 1:2'000

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (inkl. Anhang)

Anhang 1: Vorprüfung vom 8. Januar 2026

Chur, 9. Januar 2026 / Benjamin Aebli, Philipp Batliner



Gemeindevorstand Arosa

Protokollauszug

aus dem Protokoll der 18. Sitzung vom 15. Oktober 2025

290 B1.1.

Bau- und Zonenordnung, Bebauungspläne, Bauvorschriften
Teilrevision der Ortsplanung Reduktion Waldabstand
Parzelle Nr. 2103

Sachverhalt:

Die Parzelle Nr. 2103 in Arosa befindet sich an der Neubachstrasse und liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde teilweise in der Wohnmischzone 5, teilweise in der Landwirtschaftszone und teilweise im Wald. Die Parzelle ist unformig und die Teilfläche innerhalb der Wohnmischzone 5 ist aufgrund der Parzellierung nur schwierig überbaubar. Hinzu kommt, dass der Waldabstand, welcher bei der Erstellung von Bauten und Anlagen von 10 Metern mehr als die Hälfte der Bauzonenreservefläche überlappt und die Parzelle aufgrund dieser Einschränkung praktisch nicht mehr bebaubar wäre.

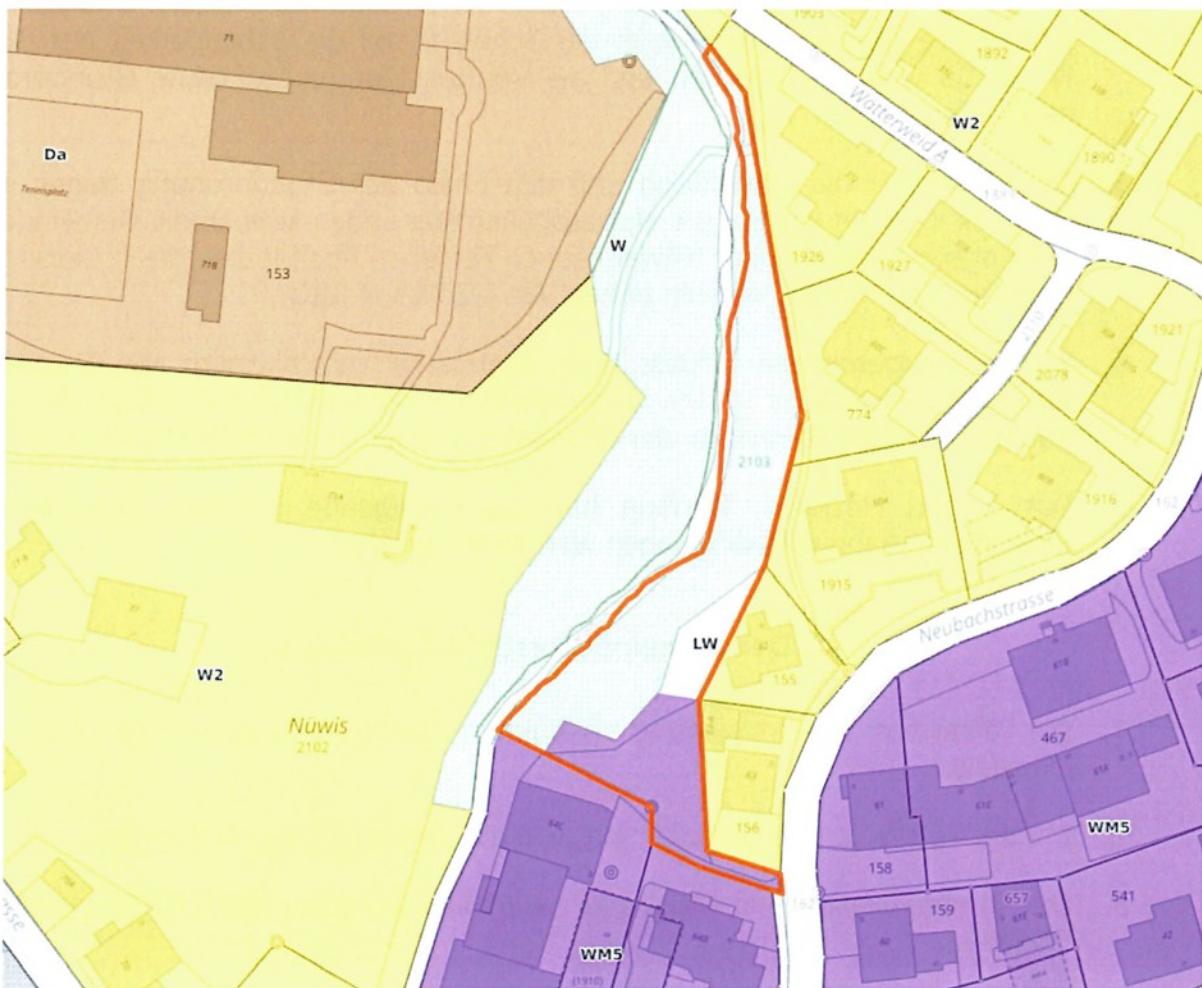


Abbildung: Übersicht Parzelle Nr. 2103 mit der Zonierung gemäss Zonenplan Arosa

Damit die Reservefläche in der Wohnmischzone 5 haushälterisch genutzt und überbaut werden kann, muss der Waldabstand von 10 Meter reduziert werden. Dies ist allerdings nur mit der Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung und der Festlegung einer Waldabstandslinie möglich. Gemäss Aussagen der betroffenen Grundeigentümer hat das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden die Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt.

Aus diesem Grund ist die Baugesellschaft Edelweiss, vertreten durch Nando Fopp Architektur AG, Davos, an die Gemeinde gelangt, mit dem Antrag, die entsprechende Waldabstandslinie im Zonenplan aufzunehmen und die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung einzuleiten.

Die Baugesellschaft Edelweiss ist ebenfalls zuständig für die westlich angrenzende, über dem «Mittelbach» befindliche Grossüberbauung im Quartier Nüwis.

Erwägungen:

1. Die Gemeinden erlassen die Grundordnung. Diese bestimmt die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes. Sie ist für jedermann verbindlich.
2. Im Sinne einer haushälterischen, verdichteten Bauweise (Stossrichtungen und Grundsätze der Raumplanung in der Schweiz) soll die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 2103 verbessert werden und die Voraussetzungen auf Stufe Grundordnung geschaffen werden.
3. Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung tragen in der Regel die Gemeinden. Bei projektbezogenen Planungen können die Gemeinden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen (Art. 22 Abs. 4 KRG).
4. Bei den vorgesehenen Anpassungen profitieren ausschliesslich die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2103. Aus diesem Grund werden die Aufwände für die durchzuführende Teilrevision der Ortsplanung vollumfänglich überbunden.
5. Das Ressort Hochbau, Planung hat das vorliegende Geschäft behandelt. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden eingehalten.

Der Gemeindevorstand beschliesst:

1. Die Teilrevision der Ortsplanung «Reduktion Waldabstand Parzelle Nr. 2103» wird eingeleitet.
2. Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird die STW AG, Chur, beauftragt.
3. Die Kommunikation und Möglichkeit zur Mitwirkung liegt bei der Baugesellschaft Edelweiss.

4. Die Gemeinde Arosa ist zuständig für den Verfahrensablauf. Dieser beinhaltet die Verabschiedung und Einleitung der kantonalen Vorprüfung, die öffentliche Mitwirkungsaufgabe, den Beschluss und die Einleitung des Genehmigungsverfahrens beim Kanton (Regierung).
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Obergericht des Kantons Graubünden schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.
6. Protokollauszug an:
 - STW AG, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur (per Mail an: benjamin.aebli@stw.swiss)
 - Nando Fopp Architektur AG, Skistrasse 10, 7270 Davos Platz (per Mail an: www.nandofopp.ch)
Baugesellschaft Edelweiss, Landstrasse 44, 7252 Klosters Dorf:
 - Poncho AG, UID: CHE110186906, mit Sitz in Gossau SG, Wilerstrasse 1, 9201 Gossau SG
 - R. Kunz Immobilien AG, UID: CHE114156353, mit Sitz in Davos, Promenade 14, 7270 Davos Platz
 - Ressort Hochbau, Planung



N A M E N S D E S G E M E I N D E V O R S T A N D E S
Die Gemeindepräsidentin:

Yvonne Altmann

Der Gemeindeschreiber:

A blue ink signature of Jan Diener, which appears to be a stylized "J.D." followed by a more fluid signature.

Jan Diener

Versand:

17. OKT. 2025