



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Totalrevision der Ortsplanung

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlamentes

Werte Mitglieder des Gemeindeparlamentes

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, der Totalrevision der Ortsplanung, bestehend aus den Hauptbestandteilen gemäss Punkt 6 dieser Botschaft, zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsidentin:


Yvonne Altmann

Der Gemeindeschreiber:


Jan Diener

Erläuternder Bericht

1. Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit der vorliegenden Planung werden die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (RPG1, kantonaler Richtplan etc.) umgesetzt.

Die Gemeinde Arosa hat die Bevölkerung im Jahr 2015 mittels einer Konferenz frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen, die Anliegen und Bedürfnisse abgefragt und die Stossrichtungen in den unterschiedlichen raumplanerischen Themen wie bspw. Siedlungsentwicklung Wohnen, Siedlungsentwicklung Gewerbe (Arbeitsplätze), Tourismus, Freizeit, Erholung, Erschliessung, Infrastrukturen, Natur, Landschaft oder Landwirtschaft thematisiert. Aus der Bevölkerungskonferenz resultierte ein Masterplan für die Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden und die Totalrevision der Ortsplanung. Die Stossrichtungen für die Ortsplanungsrevision wurden im Jahr 2018 durch den Gemeindevorstand Arosa mittels aktualisierter Leitsätze überprüft und konkretisiert. Nach der Vorprüfung im Jahr 2019 wurden die Leitsätze in Form des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) mit Zielen, Massnahmen und Plänen ergänzt. Das KRL Arosa wurde zusammen mit der Planungskommission entwickelt und geniesst eine breite Abstützung in der Bevölkerung. Das KRL wurde mit Beschluss vom 23. Dezember 2020 durch den Gemeindevorstand erlassen.

Die diversen Teilthemen der Revision der Ortsplanung wurden mit einer grossen Sorgfalt und dem jeweiligen Einbezug relevanter Akteure ausgearbeitet. Aus der Sicht der Gemeinde Arosa muss im gleichen Zug leider auch die Wohn-, Misch- und Zentrumszone redimensioniert werden damit den Vorgaben des Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Festlegung der Bauzonen auf den 15-Jahres-Bedarf und Reduktion überdimensionierter Bauzonen) entsprochen werden kann. Der für die Ortsplanung ausgearbeitete Vorschlag zur Redimensionierung der Wohn-, Misch-, Zentrumszonen ist ein Kompromiss, zu Gunsten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Arosa. Gemäss dem technischen Gemeindedatenblatt des Kantons müssten in der Theorie weitere Rückzonungen vorgenommen werden. Die

Auswahl der betroffenen Flächen, welche sich bis anhin der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen befunden haben und künftig nicht mehr zur Überbauung genutzt werden können, kann planerisch, technisch und politisch begründet werden. Durch die konsequente Umsetzung der Mobilisierung bestehender Bauzonenreserven können ortschaftsbezogene und bedarfsgerechte Wohnbauzonen für verschiedene Wohnformen in der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Die Ortschaft Arosa liegt am Ende des Tals Schanfigg. Ein besonderer Ort für erholsame Ferientage, aber auch für einen abwechslungsreichen Alltag mit viel Erholungsraum für unterschiedliche Aktivitäten. Die idyllischen Ortschaften im Schanfigg strahlen durch die ursprünglichen, historischen Bauten und Aussenräume einen wertgeschätzten Charme aus und die Einheimischen pflegen untereinander ein traditionelles Dorfleben.

Die Ortschaft Arosa, mit einer Höhenlage von rund 1'800 m ü.M., zeichnet sich durch Schneesicherheit im Winter und angenehmen Temperaturen im Sommer aus. Mit diesen Vorzügen verfügt Arosa über eine hervorragende Ausgangslage als Standort für eine erfolgreiche Tourismusdestination, deren zukünftiger Entwicklung mit viel Zuversicht entgegen geschaut werden darf. Nebst einem attraktiven Tourismusangebot steht in Arosa aber auch die Wohnortattraktivität für Einheimische im Fokus. Ein weiteres Kriterium für einen Wohnortwechsel nach Arosa, insbesondere für Familien, ist der Wunsch nach einem Eigenheim mit Platz für Kinder und Haustiere. Nach Inkrafttreten der Zweitwohnungsgesetzgebung ist die Nachfrage nach bestehenden, altrechtlich taxierten und deshalb noch umnutzbaren Objekten gestiegen. Diese sind daher für Einheimische kaum erschwinglich. Doch zeigt das Zweitwohnungsgesetz auch Chancen für eine Grossgemeinde wie Arosa auf. Erfreulich ist, dass einige Zweitwohnungsbesitzer sich letztlich derart zu Arosa hingezogen fühlen, dass sie ihren dritten Lebensabschnitt in Arosa verbringen wollen und zu Einheimischen werden. Sie beleben damit das Schanfigg und werden wertgeschätzte Einwohnende.

Daher ist es enorm wichtig, dass in sämtlichen Ortschaften für junge Familien und Paare im Früh- oder Pensionsalter bedürfnisgerechte, interessante und geeignete Baulandreserven zur Verfügung stehen.

Für die Evaluation der Arbeitsplatzgebiete in der ganzen Gemeinde wurde eine Umfrage bei den Handels- und Gewerbebetrieben durchgeführt. Deren Bedürfnisse wurden erhoben und die nötigen Massnahmen wurden in der Revision der Ortsplanung umgesetzt. Es besteht ein Bedarf an zusammenhängenden, an zentralen Standorten konzentrierten Arbeitsplatzgebieten. Das Konzept der Gemeinde Arosa sieht deshalb vor, zwei primäre Standorte für einheimisches Gewerbe zu schaffen. Der eine Standort soll für die Gewerbetreibenden in den Talortschaften bereitgestellt werden, der andere Standort soll für die gewerblichen Nutzer der Ortschaften Arosa und Langwies zur Verfügung stehen. Durch die Bereitstellung dieser Standorte soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass bestehende Lagerplätze entlang der Hauptstrasse aufgehoben werden können und damit zusammenhängend auch das Ortsbild aufgewertet werden kann.

Mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung werden übergeordnete Bestimmungen berücksichtigt und gleichwohl wird versucht, ein politisches und planerisches Gleichgewicht in den Ortschaften mit Entwicklungspotentialen herzustellen. Dies ist in einerseits touristisch und andererseits ländlich geprägten Ortschaften eine grosse Herausforderung.

Die vorliegende Botschaft bildet einen Überblick über die wichtigsten Inhalte der Totalrevision der Ortsplanung. Warum Anpassungen in den unterschiedlichen Themenbereichen gemacht werden (müssen) und welches die Konsequenzen sein werden, wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht der Totalrevision der Ortsplanung erläutert.

Die in der vorliegenden Botschaft erwähnten Grundlagen und Dokumente werden den Mitgliedern des Gemeindeparlaments zur Einsicht in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

2. Das Wichtigste in Kürze

Die im Jahr 2015 mit der Bevölkerungskonferenz gestartete Totalrevision der Ortsplanung von Arosa kann nach mehrjährigen Arbeiten in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Interessensvertretenden der Gemeinde und des Kantons abgeschlossen werden. Der Stimmbevölkerung kann ein ausgereifter Vorschlag der Totalrevision der Ortsplanung zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Die Unterlagen der Ortsplanung von Arosa, respektive der ehemaligen Gemeinden vom Schanfigg, wurden aufgrund der Fusion von 2013 zusammengeführt, harmonisiert und den teilweise neuen übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Das neue Baugesetz musste zudem der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden.

Aufgrund des neuen Kantonalen Richtplans Graubünden (KRIP) muss die Gemeinde Arosa grössere Rückzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vornehmen. Die Bauzonendimensionierung, respektive die Rückzonungen und Umlagerungen von Bauzonenreserven, bilden demnach einen wesentlichen Bestandteil des Zonenplans. In der Gemeinde Arosa soll in allen Ortschaften auch in Zukunft eine gewisse touristische, gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden. In der vorliegenden Planung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen sowie Inhalte zum Erhalt von historisch bedeutender Bausubstanz. Die sensiblen Ortsbilder der Ortschaften in Arosa sollen zweckmässig erhalten, Bauvorhaben in sensiblen Gebieten sollen begleitet und Neubauten in sensiblen Gebieten sollen gut in die bestehende Bausubstanz eingefügt werden.

Die Generellen Erschliessungspläne (Verkehr-, Ver- und Entsorgung) bilden ein technisches Planungsinstrument und beinhalten bestehende Strassen, Wege und Leitungen. Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr berücksichtigen zudem einen moderaten und zweckmässigen Ausbau von Strassen und Wegen (geplante Strassen und Wege) in der Gemeinde Arosa.

3. Anlass und Zielsetzung

Die ehemaligen Gemeinden Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lüen, Molinis, Peist und St. Peter-Pagig haben per 1.1.2013 zur neuen Grossgemeinde Arosa fusioniert. Eine zentrale Aufgabe der neuen Gemeinde umfasst die Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanung. Diese soll gleichzeitig auf neue Entwicklungen ausgerichtet und nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit modern ausgestattet werden, so dass sich Ökonomie und Gesellschaft raumverträglich entwickeln können. Für die Gemeinde ist die Erledigung dieser Aufgabe von grösster Bedeutung, weil eine aktualisierte Ortsplanung - neben der Finanzplanung - ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Entwicklung einer Gemeinde darstellt. Die Zusammenführung entlastet sodann die Gemeindeadministration davon, sich mit den unterschiedlichen Gesetzen und Plandossiers der ehemaligen Gemeinden auseinandersetzen zu müssen. Ziel war die schnellstmögliche Aktualisierung, Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, welche fusioniert sind zur Gemeinde Arosa.

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz des Bundes sind die Bauzonenreserven gesamtschweizerisch entsprechend dem Bedarf anzupassen. Die Bauzonenreserven im Kanton Graubünden und so auch in der Gemeinde Arosa übersteigen den zukünftig aufgrund der Bevölkerungsperspektive erwarteten Bedarf. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in der Gemeinde Arosa müssen infolgedessen stark reduziert werden. Mit den Aufgaben aus dem Kantonalen Richtplan (KRIP), welche der Gemeinde Arosa auferlegt werden, wird die Gemeinde in ihrer Entwicklung stark gefordert. Die Gemeinde Arosa will die Reserveflächen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an den geeigneten Standorten mit Entwicklungspotential ausscheiden. Dies ist in einem gewissen Rahmen auch in Gemeinden des Typs C gemäss KRIP, Gemeinden mit übergrossen Bauzonenreserven, möglich. Innerhalb der Gemeinde Arosa soll jede Ortschaft noch ein gewisses Entwicklungspotential aufweisen können.

Insbesondere weil die Gemeinde Arosa in ihrer künftigen Entwicklung eingeschränkt wird, verfolgt der Gemeindevorstand als oberstes Ziel, den Bauherrschaften mehr Spielraum beim Bauen zu gewähren. Dennoch sollen die Charaktereigenschaften der Ortschaften im Schanfigg beibehalten und gesichert werden.

4. Wichtigste Meilensteine

2014	Durchführung Gespräche mit Wissensträgern aus den ehemaligen Gemeinden
2014	Erstellung Grundlagenbericht
2015	Durchführung Bevölkerungskonferenz
2015	Ergebnisveranstaltung zur Bevölkerungskonferenz
2015	Erstellung Ergebnisbericht und Masterplan
2016	Entwurf Baugesetz
2015 - 2016	Siedlungsanalyse durch FHGR
2017	Definition Stossrichtungen und Leitsätze für die inhaltliche Umsetzung der Totalrevision der Ortsplanung
2018	Erlass Kantonalen Richtplan
2018	Durchführung öffentliche Informationsveranstaltung
2018	Durchführung öffentliche Sprechstunden
2019	Vorprüfung Totalrevision der Ortsplanung beim Kanton
2019	Konkretisierung Leitsätze, Durchführung Analysen und Ergänzung Plandarstellungen zu einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) gemäss Kantonaalem Richtplan Graubünden und gemäss Wegleitung KRL.
2020	Bildung der parlamentarischen Vorberatungskommission für die Vorbereitung und Behandlung der Unterlagen der Totalrevision der Ortsplanung im Parlament (März 2020).
2020	Erlass KRL (inkl. Vertiefungskonzept Obersee)
2020	Erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe (inkl. Sprechstunden)
2021	Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe

- 2021 Verabschiedung informativ an die Planungskommission und zuhanden an die parlamentarischen Vorberaterungskommission zur Vorbereitung für die Behandlung im Parlament (17. März 2021)
- 2021 Behandlung Totalrevision der Ortsplanung durch die Planungskommission und die parlamentarische Vorberaterungskommission vom 06. April 2021 und 26. Mai 2021
- 2021 Formelle Verabschiedung der Totalrevision der Ortsplanung im Gemeindevorstand (02. Juni 2021, 07. Juli 2021 und 27. August 2021)
- 2021 Behandlung Totalrevision der Ortsplanung im Parlament (Parlamentssitzungen vom 16. September 2021)
- 2021 Urnenabstimmung vom 28. November 2021
- 2021 - offen Genehmigungsverfahren

Seit Beginn der Totalrevision haben periodisch und insgesamt 13 Sitzungen mit der Steuerungsgruppe und der Planungskommission stattgefunden.

An über 20 Gemeindevorstandssitzungen wurden Beschlüsse zur Totalrevision der Ortsplanung getroffen.

5. Hauptstossrichtungen / Kommunales räumliche Leitbild (KRL)

Gemäss dem neuen Kantonalen Richtplan Graubünden müssen Gemeinden im Kanton Graubünden für die Umsetzung der Aufträge im Kantonalen Richtplan Graubünden sogenannte kommunale räumliche Leitbilder (KRL) erstellen und die Hauptstossrichtungen bei der Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen und der Aktualisierung der Ortsplanung konzeptionell aufzuzeigen. Das KRL kann Aussagen beispielsweise zu den Themen «Verkehr», «Wirtschaft», «Tourismus», «Landschaft / Landschaftsschutz» machen und soll die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Bauzonendimensionierung setzen (Siedlungsentwicklung). Diese Stossrichtungen hat die Gemeinde Arosa zunächst in Form von Leitsätzen festgehalten. Die Leitsätze wurden vorwiegend aus den

Anliegen der Bevölkerung, welche im Rahmen der Bevölkerungskonferenz von 2015 eingebracht wurden, verfasst.

Erst nach dem Erlass des Kantonalen Richtplans Graubünden, respektive mit der Veröffentlichung des Leitfadens zum Instrument KRL im Jahr 2018 wurden gewisse Anforderungen an das noch junge Planungsinstrument gestellt. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Arosa die Leitsätze und Stossrichtungen mit zusätzlichen Analysen und Plandarstellungen ergänzt und zu einem KRL weiterentwickelt.

Das KRL ist breit abgestützt, weil die Resultate aus der Bevölkerungskonferenz von 2015 als Inhalte ins KRL und die Überlegungen dazu eingeflossen sind. Zudem wurde das KRL in mehreren Planungskommissionssitzungen behandelt.

Die Unterlagen der Totalrevision sind grundeigentümergebunden. Das KRL dient dem Gemeindevorstand als Arbeitsinstrument und hat lediglich Richtschnur-Charakter und ist nicht der Abstimmung durch die Stimmbewohner unterstellt. Das Vorgehen erfolgt gemäss Kantonalen Richtplan und ist so mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden abgestimmt.

5.1 Inhaltliche Erläuterungen zum KRL

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des KRL kurz zusammengefasst. Weitere Hinweise und Stossrichtungen befinden sich im KRL, welches mit Beschluss durch den Gemeindevorstand vom 23. Dezember 2020 erlassen wurde.

Siedlungsentwicklung Wohnen

Die Gemeinde Arosa muss die Bauzonenreserven massiv reduzieren. Auf konzeptioneller Ebene wurden die bisher bestandenen Bauzonenreserven ermittelt und in Relation zur Wohnbevölkerung gestellt. Diese Analyse bildet die Ausgangslage.

- Im Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung verfolgt die Gemeinde Arosa folgende Ziele und Stossrichtungen:

- In allen Ortschaften in Arosa soll eine angemessene und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.
- Die künftige, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung misst sich vorwiegend an der Bevölkerung in den jeweiligen Ortschaften. Um diese bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherzustellen sollen neben den Rückzonungen auch Umlagerungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonenreserven an «geeignete Lagen» gemäss dem Kantonalen Richtplan Graubünden vorgenommen werden.
- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, welche zur Rückzonung vorgeschlagen werden sind qualitativ begründet.
- Das künftige Verhältnis zwischen der Einwohnerzahl in den Ortschaften ist mit der künftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonenreserve in der jeweiligen Ortschaft und über das Gemeindegebiet von Arosa ausgewogen.

Siedlungsentwicklung Gewerbe

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete in Arosa werden gesichert und geniessen Besitzstand.

Das Arbeits- und Lagerplatzkonzept der Gemeinde Arosa sieht künftig zwei zentrale Standorte für die Entwicklung des lokalen Gewerbes vor. Die beiden Standorte befinden sich in der Nähe, aber ausserhalb des Siedlungsgebiets. Dadurch soll der Lastwagen- und Berufsverkehr in der Wohnsiedlung auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Rahmenbedingungen für den Standort «Rütland / Haspelgrube» resp. «Haspelgrube» in Langwies wurden vertraglich festgehalten. Die Verfügbarkeit der Lagerplätze und Gewerbebezonen ist sichergestellt.

Verkehr/Tourismus/Landschaft

Der Erhalt und der Schutz der Aroser Natur und Landschaft ist für die Gemeinde Arosa von grösster Bedeutung. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf das bestehende Siedlungsgebiet beschränken. Der Teilplan Verkehr/Tourismus/Landschaft bildet den heutigen Ist-Zustand ab und enthält gleichzeitig künftige Visionen.

weitgehend unberührtes Gebiet: Die bestehenden Nutzungen in diesem Gebiet werden beibehalten. Natur- und Landschaftsschutz geniesst die höchste Priorität.

Extensiv touristischer Ergänzungsraum: Die bestehenden Nutzungen in diesem Gebiet werden beibehalten. Dazu gehören Nutzungen des nachhaltigen Tourismus wie das Wandern oder Biken. Die Natur und die Landschaft sollen geschützt werden. Bei allfälligen geplanten Vorhaben, wie beispielsweise der Verlegung oder der Ausbau eines Weges, soll eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt und sollen die unterschiedlichen Interessenvertretenden einbezogen werden. Die Bezeichnung des Gebiets als «extensiv touristischer Ergänzungsraum» im KRL bedeutet nicht, dass neue touristische Nutzungen etabliert werden sollen oder dass allfällige zusätzliche touristische Nutzungen einfacher angesiedelt werden können. Im Zonenplan wird der Schutz der Landschaft und der Biotope mit der Umsetzung der übergeordneten Vorgaben und Inventare gegenüber der heutigen Situation intensiviert.

Touristischer Intensiverholungsraum: Die Abgrenzung des touristischen Intensiverholungsraums wurde aus dem kantonalen Richtplan Graubünden übernommen und bildet die heutigen Skigebiete ab. Dieses Gebiet definiert die räumliche Ausdehnung, welche durch die touristische Nutzung beansprucht wird.

Für den nächsten Planungshorizont von mindestens 10 Jahren sind in Arosa keine Grossprojekte geplant. Allerdings soll die strassenmässige Verkehrs-

verbindung zwischen dem Schanfigg und Chur verbessert werden. Ein wichtiger Baustein dieser Optimierung bildet die Erstellung der St. Luzi-Brücke.

Die im Plan dargestellte touristische Verbindung mit Tschierschen-Praden oder die überregionale Vernetzung mit Davos stellen langfristige visionäre Ideen dar.

5.2 Vertiefungskonzept Obersee

Die Entwicklung des aus städtebaulicher Sicht sensiblen Gebiets rund um den Obersee wurde überprüft und es wurden Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung gesetzt. Der Druck auf das beliebte, zentrale und gut erschlossene Bahnhofsgelände wird auch in Zukunft zunehmen. Eine generelle Verdichtung rund um den Obersee soll verhindert werden. Aus diesem Grund wurden im Rahmen des Vertiefungskonzepts Obersee die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten grob aufgezeigt. Unerwünschte Entwicklungen werden bereits im Vertiefungskonzept Obersee mit entsprechenden Einträgen verhindert oder abgefangen. Auf der westlichen Seite des Obersees, entlang der Bahnhofstrasse und der Seeblickstrasse ist eine bauliche Verdichtung vorstellbar, wenn diese gut gestaltet und ins Ortsbild eingepasst ist. Ob die gute Gestaltung bei Vorhaben, welche nicht gemäss Regelbauweise erstellt werden sollen, gewährleistet ist und ob das Vorhaben ins Ortsbild passt, soll bei den entsprechenden Bauvorhaben konkret nachgewiesen werden. Für solche Bauvorhaben muss eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt werden, über welche an der Urne abzustimmen ist.

Das Vertiefungskonzept Obersee ist Bestandteil des KRL.

6. Hauptbestandteil der Totalrevision

Baugesetz

(Zusammenführung und Harmonisierung der ehemaligen Baugesetze Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lüen, Molinis, Pagig, Peist, St. Peter)

Zonenplan

(über alle Ortschaften)

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

(Gebiete Ost, Süd, West im Massstab 1:10'000)

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan

(Gebiete Erhaltungszonen)

Genereller Erschliessungsplan, Teilbereich Verkehr

(über alle Ortschaften sowie Gebiete Ost, Süd, West im Massstab 1:10'000)

Genereller Erschliessungsplan, Teilbereich Ver- und Entsorgung

(über alle Ortschaften sowie Gebiete Ost, Süd, West im Massstab 1:10'000)

Generelle Gestaltungspläne

(über alle Ortschaften)

Neben den Hauptbestandteilen wurden zahlreiche weitere Beilagen erstellt (Analysen, Evaluationen, Nachweise, Erläuterungen etc.).

7. Inhalt der Totalrevision der Ortsplanung

7.1 Baugesetz

Die neun ehemaligen Baugesetze der Ortschaften in der Gemeinde Arosa werden zusammengefasst zu einem Baugesetz. Gleichzeitig wird das Baugesetz der Gemeinde Arosa den übergeordneten Gesetzen und Vorgaben, wie beispielsweise dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und dem Kantonalen Richtplan angepasst. Des Weiteren müssen die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen werden. Das Baugesetz

wurde inhaltlich vereinfacht und harmonisiert. Dies wird unter anderem beispielsweise mit der Einführung der Überbauungsziffer oder durch die moderate Lockerung der Grenzabstände sichergestellt.

Die Gemeinde Arosa wendet im zusammengeführten Baugesetz die Überbauungsziffer als Nutzungsmass an. Der Kantonale Richtplan sieht die Angabe von Mindestdichten vor. Im Falle der Überbauungsziffer ist ein Minimalmass nicht sinnvoll, da eine hohe Überbauungsziffer alleine noch nicht eine hohe bauliche Dichte sicherstellt. Dies liegt darin begründet, dass die Überbauungsziffer auch durch eingeschossige Bauten und Teile von Bauten konsumiert werden könnte. Wird eine Parzelle zu weniger als 80% der zulässigen Überbauungsziffer überbaut, so ist jedoch aufzuzeigen, wie die restliche Überbauungsziffer sinnvoll realisiert werden kann. Zudem ist bei eingeschossigen Bauten, welche nicht als Klein- oder Anbauten gelten, aufzuzeigen, wie diese zukünftig aufgestockt werden können.

Die Interessen der bestehenden Gewerbebetriebe in der Gemeinde Arosa wurden aufgenommen und im Baugesetz berücksichtigt.

Die Gemeinde Arosa wird künftig eine Baukommission mit lokalen Vertretenden einsetzen, welche der Gemeinde bei der Behandlung und Beurteilung von Bauprojekten unterstützend zur Seite steht. Die Voraussetzungen dafür werden im neuen Baugesetz geschaffen.

7.2 Zonenplan

Bauzonendimensionierung

Die Teilrevisionen der Ortsplanung, welche über die vergangenen Jahre durchgeführt wurden, wurden nachgeführt und die Zonenplanung der Gemeinde Arosa wurde harmonisiert. Die Bauzone wurde der heutigen, tatsächlichen Nutzung angepasst. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung der Gefahrenzonen mussten Flächen innerhalb der Gefahrenzone I einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Aufgrund der aktuellen Daten der amtlichen Vermessung (AV) kam es zu unterschiedlichen technischen Bereinigungen der Zonenabgrenzungen.

Gemäss Raumplanungsgesetz (Bund) gelten seit dem 1. Mai 2014 für alle Gemeinden der Schweiz hohe Anforderungen bezgl. der Dimensionierung insbesondere von Wohnbauzonen. Der Kantonale Richtplan Siedlung konkretisiert diese Anforderungen.

Der Bedarf muss unter Berücksichtigung der Inneren Reserven nachgewiesen werden und es müssen die vorgegebenen Bevölkerungsentwicklungsprognosen zur Bemessung der Bauzonen verwendet werden.

Das Hauptproblem wird durch folgende Fakten bestimmt - nämlich, dass:

- Die Gemeinde Arosa eine rückläufige Bevölkerungsprognose aufweist.
- Die überbauten Wohnbauzonen eine Kapazitätsreserve aufweisen.
- Alle unüberbauten Wohnbauzonen in der Summe überdimensioniert sind.

Für die Ortsplanungsrevision heisst das:

- Die Wohnbauzonenreserve muss reduziert werden. Es müssen Bauparzellen rückgezont werden.

Problematisch ist, dass die Ortschaften sehr unterschiedlich grosse Wohnbauzonenreserven (prozentual und absolut) aufweisen. In einigen Teilgebieten oder Ortschaften von Arosa hingegen wäre eine Nachfrage an Wohnbauland vorhanden, allerdings sind keine Wohnbaulandreserven verfügbar. Dies bedeutet, dass sich die vorhandenen Wohnbaulandreserven nach heutiger Nachfrage am falschen Standort befinden. Mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung soll dies mittels Umlagerungen von Bauzonen korrigiert werden.

Die Gemeinde Arosa nimmt in allen Ortschaften Rückzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vor. Es werden keine Rückzonungen in den Talortschaften vorgenommen, um in der Ortschaft Arosa einzuzonen zu können. Fakt ist, dass die Gemeinde Arosa rund 11.5 ha an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zur Rückzonung vorschlägt. Rein rechnerisch betrachtet bildet der vorliegende Vorschlag einen Kompromiss zu Gunsten der Gemeinde Arosa. Unter Umständen könnte der Kanton noch weitere

Rückzonungen fordern. Bestehende Freihaltezonen und Rückzonungsflächen innerhalb der Siedlung wurden der Zone für Grünflächen zugewiesen.

	WMZ bisher	WMZ neu	Zone für Grünflächen
Arosa	82.7 ha	80.5 ha	3.5 ha
Calfreisen	1.7 ha	1.6 ha	0.2 ha
Castiel	2.9 ha	2.5 ha	0.8 ha
Langwies	13.9 ha	9.5 ha	0.4 ha
Lüen	1.9 ha	1.7 ha	0.2 ha
Molinis	4.6 ha	3.7 ha	0.8 ha
Peist	6.7 ha	5.8 ha	1.0 ha
St. Peter-Pagig	12.0 ha	9.5 ha	2.1 ha
Total	126.4 ha	114.9 ha	9.0 ha

Die Flächen beinhalten die gesamte Wohn-, Misch- und Zentrumszone (inkl. Reserveflächen)

Es sollen aber nicht nur Rückzonungen von Bauzonen vorgenommen werden, sondern es sollen auch Umlagerungen von Bauzonenreserven im Rahmen der übergeordneten Rahmenbedingungen gemäss dem Kantonalen Richtplan an geeignete Lagen, für welche ein Bebauungsbedarf besteht und als im öffentlichen Interesse liegend begründet werden können, durchgeführt werden. Dies sind keine Umlagerungen zu Gunsten der Ortschaft Arosa, sondern dies stellt eine bedarfsgerechte Verteilung dar, welche mittels künftiger Bauzonenreserve pro Kopf veranschaulicht werden kann.

	Bevölkerung (Juli 2021)	Ausgangslage (vor der Totalrevision)		Veränderung (nach der Totalrevision)	
		Reserve (WMZ) bisher	Reserve / EW RK	Reserve (WMZ) künftig	Reserve/EW
Arosa	2'086	85'100 m ²	41 m ²	73'800 m ²	35 m ²
Calfreisen	56	2'000 m ²	35 m ²	1'300 m ²	23 m ²
Castiel	114	4'400 m ²	39 m ²	2'600 m ²	22 m ²
Langwies	284	54'700 m ²	193 m ²	19'500 m ²	69 m ²
Lüen	72	2'900 m ²	40 m ²	1'900 m ²	26 m ²
Molinis	113	9'300 m ²	83 m ²	3'800 m ²	34 m ²
Peist	177	13'700 m ²	77 m ²	5'500 m ²	31 m ²
St. Peter Pagig	212	28'000 m ²	132 m ²	9'500 m ²	45 m ²
Total	3'114	200'200 m²	64 m²	117'900 m²	38 m²

Die Flächen beinhalten die heutigen und künftigen Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszone

Die durchschnittliche WMZ-Reserve pro Kopf liegt mit dem vorliegenden Vorschlag bei 38 m². Deutlich unter dem Durchschnitt liegen die Werte in den Ortschaften Calfreisen und Castiel. Allerdings kann dazu gesagt werden, dass diese Ortschaften ihre früheren Aufgaben erfüllt haben und auch schon vor der Totalrevision demzufolge nur noch wenige WMZ-Reserven aufzuweisen hatten und im Rahmen der Totalrevision nur kleinere Rückzonungen vorgenommen wurden. Die Ortschaft Calfreisen ist zudem von grosser historischer und ortsbildprägender Bedeutung und im Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A bezeichnet. Neubaugebiete könnten das Ortsbild negativ beeinflussen.

Die Neueinzonung im Gebiet «Seeegga / Halda» in Arosa wird mit der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum für die Ansiedlung von jungen Familien begründet. Damit das Baugebiet auch erschwinglich bleibt wurde es im Zonenplan als Wohnzone für Einheimische festgesetzt.

Die vorliegende Bauzonendimensionierung stellt einen ausgewogenen Kompromiss dar, welcher überwiegend im Gesamtinteresse der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer liegen dürfte. Es kann nicht bestritten werden, dass es auch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gibt, welche im Gesamtinteresse der Gemeinde Arosa Opfer

erbringen mussten. Es ist nachvollziehbar, dass durch die Umsetzung der vorwiegend übergeordneten Vorgaben, einzelne Betroffene frustriert sind. Die Gemeinde

Arosa ist aber der Überzeugung, dass die vorliegende Planung möglichst viele Interessen aus der Bevölkerung berücksichtigt und damit insgesamt ausgewogen ist. Die Gemeinde hat intensiv für die Anliegen der breiten Bevölkerung verhandelt.

Neben den Wohnbauzonen hat sich die Gemeinde Arosa auch intensiv mit den Arbeitsplatzstandorten und den Lagerplätzen auseinandergesetzt. Die Standorte «Valmischein» in St. Peter-Pagig, sowie das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» und «Brünst» in Litzirüti, Langwies sollen als längerfristige Arbeits- und Lagerplatzstandorte zur Verfügung gestellt werden. Dafür wird im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» eine neue Gewerbezone im Zonenplan ausgeschieden, welche einerseits vom lokalen Gewerbe genutzt werden kann und andererseits für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bereitgestellt werden soll. Die Gemeinde Arosa hat mit den entsprechenden Grundeigentümern Vereinbarungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit und Definition der Nutzung ausgehandelt und unterzeichnet. Diese treten nach Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung durch die Regierung in Kraft.

Zone für Grünflächen (Freihaltezonen)

In einigen Ortschaften befinden sich rechtsgültige Freihaltezonen. Diese richteten sich vorwiegend nach den lokalen Bestimmungen in den Baugesetzen und hatten zum Ziel, Freiräume von Überbauungen zu sichern.

Im Rahmen der Bauzonendimensionierung (Rückzonungen) entstehen innerhalb oder am Rand der Siedlung unbebaute Freiräume. Im Auftrag des Amts für Raumentwicklung Graubünden sind diese Freiflächen nicht einer Landwirtschaftszone, sondern einer siedlungsgliedernden und verbindenden Zone zuzuweisen. Die Gemeinde Arosa hat sich deshalb entschieden, im Sinne der Harmonisierung der Zonen die ehemaligen Freihaltezonen sowie diejenigen Flächen, welche von einer Bauzone rückgezont wurden einer Zone

für Grünflächen zuzuweisen. Die Zone für Grünflächen richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 30 KRG und gilt als beschränkte Bauzone.

Interessen Wald und Wild (Wald- und Wildschonzone)

Für die Umsetzung der unterschiedlichen Wildschutzgebiete im Zonenplan als Wald- und Wildschonzone, wurde eine Arbeitsgruppe mit verschiedenen Vertretern von Gemeinde, Forst, Wildhut, SAC, Skischule und Bergbahnen gebildet und eingesetzt.

Nach der ersten öffentlichen Mitwirkungsausschreibung wurden die Wald- und Wildschonzone um die Gebiete «Furgga», «Schiesshorn» und «Schafrügg» in Arosa ergänzt.

Die vorliegenden Wald- und Wildschonzone sind das Ergebnis aus zahlreichen Sitzungen mit der «Arbeitsgruppe Wildruhezonen» und Anträgen von unterschiedlichen Interessensvertretenden wie bspw. Amt für Jagd und Fischerei, Jägersektion Arosa, Umweltschutzorganisationen und Gemeindevorstand Arosa. Die Wald- und Wildschonzone stellen einen ausgewogenen Kompromiss dar.

Interessen Natur und Landschaft

Die rechtskräftigen Natur- und Landschaftsschutzzone wurden im Grundsatz übernommen. Das im Jahr 2018 aktualisierte Natur- und Landschaftsschutzinventar wurde berücksichtigt und praktisch vollständig umgesetzt. Dies führte zur Ausscheidung zusätzlicher Natur- und Landschaftsschutzzone und zu Anpassungen an den Abgrenzungen der bestehenden Naturschutzzone.

Die Trockenstandortzone wurden bislang nicht in allen ehemaligen Gemeinden umgesetzt. Rechtskräftig bestandene Trockenstandortzone wurden im Grundsatz übernommen. Das 2018 aktualisierte Natur- und Landschaftsschutzinventar wurde berücksichtigt und bezüglich die Trockenstandorte vollständig umgesetzt. Dies führte zur Ausscheidung zusätzlicher Trockenstandortzone und zu Anpassungen an den Abgrenzungen der bestehenden Trockenstandortzone.

Interessen Gewässerschutz (Gewässerraumzonen)

Am 01. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 01. Juni 2011 in Kraft. Ein wichtiger Punkt in diesem angepassten Gesetz ist die Pflicht für alle Fliessgewässer und stehenden Gewässer der Schweiz einen Gewässerraum auszuscheiden.

Die Gewässerraumausscheidung erfolgte durch ein beigezogenes Planungsbüro in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt. Die neuen Gewässerraumzonen werden im Zonenplan festgesetzt.

Die Schutzzonenausscheidung in der Ortschaft Arosa zum Schutz des Grundwassers wurde abgeschlossen. Die detaillierten Schutzbereiche werden im Zonenplan als Grundwasser- und Quellschutzzone umgesetzt.

Touristische Interessen

Die rechtsgültige Wintersportzone wurde im Grundsatz in den Zonenplan übernommen. Im Wintersportgebiet in der Ortschaft Arosa sollen in den nächsten Jahren den Bedürfnissen der Gäste entsprechende Anpassungen und Optimierungen vorgenommen werden. Diese werden im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen. Die Anpassungen werden zum gegebenen Zeitpunkt der Stimmbevölkerung vorgelegt und zur Abstimmung unterbreitet.

Ergänzend zur klassischen Wintersportnutzung war ursprünglich die Festsetzung einer Wintersport- und Veranstaltungszone für die Durchführung von Veranstaltungen wie Wintersportanlässe und ähnliches sowie generell für die Durchführung von Veranstaltungen auf der Kulmwiese geplant. Die Gemeinde Arosa konnte mit den GrundeigentümerInnen und Anwohnenden in der Zwischenzeit eine einvernehmliche Lösung betreffend öffentlichen und künftigen Nutzungen auf der Kulmwiese finden und diese in einer Vereinbarung festhalten. Aus diesem Grund kann auf die Festsetzung einer Wintersport- und Veranstaltungszone mit entsprechenden Bestimmungen

verzichtet werden. Die heutigen Nutzungen auf der Kulmwiese sollen beibehalten werden.

Interessen Arosa Energie (Zone für Energieanlagen)

Die Arosa Energie betreibt in der Gemeinde verschiedene Kraftwerke. Der geringe Energiebedarf in den Sommermonaten sowie die verstärkte Stromproduktion durch Solaranlagen führen in dieser Zeit zu einer Überproduktion von Energie, welche nur begrenzt gespeichert werden kann. Um die im Überschuss produzierte Energie im Sommer besser und nachhaltiger nutzen zu können plant Arosa Energie diese für die Wasserstoffherstellung zu nutzen. Der Wasserstoff kann insbesondere in den Sommermonaten produziert, anschliessend gespeichert und ganzjährig als Treibstoff für Fahrzeuge genutzt werden. Zudem kann der verwendete Strom bei Bedarf aus dem hergestellten Wasserstoff zurückgewonnen werden. In Litzirüti wird im Zonenplan eine Zone für Energieanlagen festgesetzt und es werden entsprechende Bestimmungen im Baugesetz aufgenommen.

7.3 Generelle Erschliessungspläne – Verkehr

Um die Lesbarkeit der Generellen Erschliessungspläne gewährleisten zu können, werden die Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung in separaten Plänen dargestellt. Der Teilbereich Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen sowie Energie als orientierenden Inhalt.

Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr beinhalten alle öffentlichen resp. öffentlich unterhaltene Strassen (Sammel- und Erschliessungsstrassen) sowie Land- und Forstwirtschaftsstrassen. Zusätzlich werden im Teilbereich Verkehr die öffentlichen Langsamverkehrswege wie Fuss- und Wanderwege und Mountainbikewege festgelegt.

Die Generellen Erschliessungspläne geben keine Auskunft über das Eigentum der Verkehrsanlagen, sondern lediglich über deren Funktion. So sind Strassen, welche sich im Eigentum Privater befinden, jedoch von der Allgemeinheit benutzt werden dürfen, als Erschliessungsstrassen im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Eigentümer der Verkehrsanlagen ist der jeweilige Eigentümer der Parzellen. Über das Eigentum gibt somit das Grundbuch Auskunft.

In den Generellen Erschliessungsplänen werden zusätzlich Parkieranlagen (Parkplätze und Parkhäuser), Bushaltestellen und Anschlusspunkte sowie Freizeitanlagen festgelegt.

Kantonsstrassen werden als informative Inhalte im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

Infolge Praxisänderung beim Bund in Sachen touristische Erschliessungsanlagen werden die touristischen Transportanlagen neu als Festsetzung, sprich als grundeigentümerverbindlicher Inhalt, aufgenommen.

Die Strassen wurden aus den rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplänen der ehemaligen Gemeinden übernommen. Die Strassenkategorien wurden zusammen mit der Gemeinde (Ressort Tiefbau, Werke, Landwirtschaft) bereinigt.

Die Land- und Forstwirtschaftsstrassen wurden mit dem aktuellen Meliorationsprojekt abgeglichen. Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr wurden lediglich die bereits bestehenden Strassen und Wege übernommen.

Wanderwege und Bikerouten (touristische Interessen)

Die ortsplanerische Festlegung des Gesamtnetzes der Wanderwege und Bikerouten soll gemäss dem üblichen Vorgehen im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen vorgenommen werden. Dieses umfasst die Übernahme der Langsamverkehr-Inventardaten, deren Überprüfung, Anpassung und Bereinigung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung.

Für die Festsetzungen der Wanderwege und Bikerouten im Generellen Erschliessungsplan wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Zudem wurden die Wegführungen in enger Zusammenarbeit mit Arosa Tourismus für die Ortschaft Arosa und dem Forst Arosa für die Talortschaften aktualisiert.

Im Februar 2020 wurden sämtliche Wander- und Bikewege noch einmal gesamtheitlich durch Arosa Tourismus überprüft und punktuelle Anpassungen vorgenommen. Die Wander- und Bikewege gemäss den Generellen Erschliessungsplänen befinden sich auf dem aktuellsten Stand. Die letzten BAB-Bewilligungen wurden berücksichtigt.

Interessen der Landwirtschaft

Um Konflikte zwischen der Landwirtschaft und der touristischen Nutzungen zu vermeiden, wurde im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten, dass in sensiblen Gebieten während der Weidezeit eine flexible touristische Nutzung im Dialog mit der Gemeinde und Arosa Tourismus angestrebt werden soll. Während der Weidezeit können deshalb beispielsweise Wander- und Bikewege auf bestehenden Linienführungen temporär zusammengeführt, umgeleitet oder sogar gesperrt werden.

7.4 Generelle Erschliessungspläne – Ver- und Entsorgung

Um die Lesbarkeit der Generellen Erschliessungspläne gewährleisten zu können, werden die Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung in separaten Plänen dargestellt. Der Teilbereich Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen sowie Energie als orientierenden Inhalt.

In den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung werden Wasserleitungen und weitere Anlagen der Wasserversorgung wie Quellen, Reservoirs, Hydranten und Pumpwerke festgelegt.

Des Weiteren werden in den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung die Abwasser- und Regenabwasserleitungen, die dazugehörigen Abwasserreinigungsanlagen sowie weitere Entsorgungsanlagen wie Kehrrichtsammelstellen festgelegt.

Der Teilbereich Energie (Hoch- und Mittelspannungsleitungen, Trafostationen) wird in den Generellen Erschliessungsplänen lediglich als orientierender Inhalt dargestellt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) wurden gemäss Leitungskataster festgelegt und anschliessend zusammen mit der Gemeinde (Ressort Tiefbau, Werke, Landwirtschaft) bereinigt.

Die Energieleitungen und Trafostationen wurden gemäss den rechtsgültigen Generellen Erschliessungsplänen der ehemaligen Gemeinden festgelegt, durch Arosa Energie (Elektrizitätswerke Arosa) überprüft und anschliessend bereinigt.

7.5 Generelle Gestaltungspläne

Die Erhaltung und Aufwertung der Ortsbilder von Arosa ist in der Gemeinde von grosser Bedeutung. Trotzdem soll mit Schutzauflagen zu Bauten und Anlagen gezielt umgegangen werden. Schutzbestimmungen schränken die Grundeigentümer ein und wirken beim Bauen im Bestand hemmend. Dies wiederum verhindert eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Ein grösseres Risiko für das Ortsbild der Ortschaften stellt der Ausbau der Kantonsstrasse im Bereich der Dörfer dar. Durch immer grösser werdende Strassenquerschnitte gehen historische Gebäude- und Strassenfluchten sowie Objekte wie Mauern und Brunnen verloren. Strassenverbreiterungen haben auch zur Folge, dass der motorisierte Verkehr immer schneller durch die Ortschaften verkehrt und im Gegenzug strassenpolizeiliche Massnahmen gegen zu schnelles Fahren getroffen werden müssen (Schilder, Tempomessungen, etc.). Aus diesem Grund werden im Generellen Gestaltungsplan unterschiedliche Massnahmen getroffen, diesem Druck stand zu halten (bspw. mit Baulinien, die Festsetzung von wertvollen Bauten, Gestaltungsbereichen etc.).

In Calfreisen, Lüen, St. Peter und Peist wurden Baulinien des Typs A (Abstandsvorschrift) von der Siedlungsanalyse der FHGR übernommen. Calfreisen weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Die übrigen Ortschaften weisen ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Baulinien des Typs A sichern die Position der historisch entstandenen Gebäude in den Dörfern. Es ist nicht zwingend, dass ein Gebäude bei einem allfälligen Abbruch und Wiederaufbau entlang der Baulinie positioniert werden muss. Es steht den Grundeigentümern frei, das Gebäude weiter von der Strasse entfernt zu erstellen. Das heisst die Baulinien sichern lediglich die Möglichkeit nahe an die Strasse zu bauen, was sonst aufgrund der Regelbauweise nicht zulässig wäre. Die Wahrscheinlichkeit, dass davon kein Gebrauch gemacht wird und nicht mehr der direkte Bezug zur Strasse gesucht wird ist allerdings gross.

Für die Gemeinde Arosa ist das Ortsbild der Dörfer, zu welchem die einzelnen Gebäude, aber auch die Gebäudefluchten und die dichte Bauweise gehören, wie bereits erwähnt von grosser Bedeutung. Der Tourismus ist für Arosa der wichtigste wirtschaftliche Einnahmezweig und die Gäste kommen nicht zuletzt wegen der schönen Landschaft und dem gemütlichen und ruhigeren Dorfcharakter, zu welchem auch der Gebäudebestand einen wesentlichen Teil beiträgt, nach Arosa. Würden die bestehenden Gebäude mittel- bis längerfristig von der Strasse zurückweichen, so würde sich die Übersichtlichkeit für den Strassenverkehr verbessern und die Strassen könnten ausgebaut (verbreitert) werden. Dies würde mit grosser Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass der Verkehr schneller durch die Ortschaften fährt, damit verbunden mehr Emissionen (Abgase, Lärm etc.) verursacht werden und die Sicherheit verschlechtert wird. Aus diesem Grund werden wie bereits erwähnt gestalterische Festsetzungen getroffen, damit diesem Druck von Seiten der Kantonsstrasse etwas entgegengewirkt werden kann.

Aus all diesen Gründen ist die Struktur der Dörfer höher zu werten als die Verbreiterung der Kantonsstrasse an diesen Standorten.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde berücksichtigt. Einige Ortschaften waren gemäss Generellem Gestaltungsplan

bereits umfassend und detailliert geschützt. Diejenigen Ortschaften, welche gemäss ISOS eine gewisse Bedeutung aufweisen aber im GGP noch nicht geschützt waren, wurden mit einem Erhaltungs- oder Anpassungsbereich ergänzt. Bei Bauvorhaben im Erhaltungs- oder Anpassungsbereich muss auf die ursprüngliche resp. die umliegende Bausubstanz Rücksicht genommen werden. Zudem sind solche Bauvorhaben in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Im Vorprüfungsbericht wird auf die offene Pendeuz zur Aufnahme eines Ortsbildschutzbereiches aus einem früheren Regierungsbeschluss aus dem Jahr 2000 in der Ortschaft Pagig hingewiesen, welcher Folge zu leisten ist. Die generelle Gestaltungsplanung für die gesamte Gemeinde sei in diesem Punkt zu überprüfen. In der vorliegenden Planung werden rechtsgültige geschützte und erhaltenswerte Bauten übernommen. Zudem werden ortsbildprägende Bauten festgesetzt und die übrigen Bauten, welche im Inventar der Denkmalpflege von 2015 enthalten sind, werden als vorläufig geschützte Bauten festgesetzt. Die vorliegende Gestaltungsplanung ist somit detaillierter als zum Zeitpunkt des vorgängig erwähnten Regierungsbeschlusses. Für die Ortschaft Pagig wird im GGP im Bereich des historischen Ortskerns gemäss Bauinventar der Denkmalpflege ein Erhaltungsgebiet festgesetzt.

In den Generellen Gestaltungsplänen werden unter anderem folgende Inhalte festgesetzt:

- Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum (Schutz-, Erhaltungs-, Anpassungsbereiche)
- Platzbereiche (zu erhalten oder aufzuwerten)
- Wertvolle Bauten und Anlagen (geschützte, ortbildprägende, bemerkenswerte / wichtige und vorläufig geschützte Bauten)
- Freihaltebereiche
- Baulinien
- Erhaltenswerte Kulturobjekte, Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze

7.6 Bemerkungen zu geschützten und erhaltenswerten Inhalten (Denkmalpflege)

Im Vorfeld zur Urnenabstimmung wurden gegenüber der Gemeinde immer wieder Äusserungen gemacht, dass die zahlreichen Inhalte im Generellen Gestaltungsplan in Kombination mit Bestimmungen im Baugesetz für Bauherrschaften zu einschränkend seien. Diese Bedenken sind aus der Sicht der Gemeinde nachvollziehbar aber nicht begründet. Die Gemeinde Arosa ist daran interessiert, dass bauwillige Personen ihre Bauvorhaben verwirklichen können und bietet dabei auch gerne Unterstützung an.

Wie vorangehend erläutert befinden sich bereits in den geltenden Ortsplanungen zahlreiche Inhalte im Generellen Gestaltungsplan, welche in die neue Ortsplanung übernommen wurden. Des Weiteren liegt die Inventarliste der Denkmalpflege vor, welche auch ohne Eintrag im Generellen Gestaltungsplan bei Bauvorhaben schon heute Anwendung findet. Allerdings müssen die Einträge auf der Inventarliste auch «grundeigentümergebunden» im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt werden. Eine weitere Grundlage, welche es im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung umzusetzen gilt ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die wichtigsten Inhalte aus dem ISOS – welche auch im Rahmen der Vorprüfung beim Kanton

ausdrücklich erwähnt wurden – werden als «Schutz-, Erhaltungs-, Anpassungsbereiche» im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt.

Auch wenn wertvolle Gebäude oder Bereiche im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet werden, gibt es grundsätzlich für jedes Bauvorhaben Lösungen. Es gibt inzwischen zahlreiche gute Beispiele, für welche für alle Beteiligten (Bauherrschaft, Denkmalpflege, Gemeinde / Öffentlichkeit) einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten. Die Bevölkerung wird diesbezüglich lediglich aufgefordert, bei anstehenden Bauvorhaben bereits im Vorfeld Kontakt mit der Gemeinde aufzunehmen.

7.7 Erhaltungszonen

Für die Gebiete, welche sich in der Erhaltungszone befinden, wurden der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan (Verkehr, Ver- und Entsorgung) sowie der Generelle Gestaltungsplan auf jeweils einem Plan dargestellt.

Erhaltungszonen richten sich nach Art. 31 KRG. Die rechtskräftig bestandenen Erhaltungszonen wurden übernommen und aufgrund der Gefahrenzonenplanung angepasst, resp. dort wo diese neu von der Gefahrenzone I überlagert wird, reduziert. Im Übrigen wurden technische Bereinigungen aufgrund der Daten der amtlichen Vermessung oder der bestehenden Gegebenheiten vorgenommen. Im Baugesetz der Gemeinde Arosa werden diejenigen rechtsgültigen Bestimmungen aufgenommen, welche im Art. 31 KRG zu den Erhaltungszonen nicht enthalten sind. Diese Bestimmungen und Gestaltungsvorschriften wurden teilweise konkretisiert.

Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans in den Gebieten der Erhaltungszonen wurden überprüft und teilweise der aktuellen Situation angepasst.

8. Beteiligte an der Totalrevision der Ortsplanung

Gemeindevorstand: Wichtige Entscheide und Stossrichtungen wurden im Gemeindevorstand abgestützt.

Abteilungen Gemeinde: Ressort Tiefbau, Forstdepartement, Ressort Hochbau und Planung.

Steuerungsgruppe / Planungskommission: Konkrete Themen wurden periodisch mit strategisch ausgerichteten Steuerungsgruppe und der operativ tätigen Planungskommission behandelt. Die Steuerungsgruppe und die Planungskommission wurde gebildet für die Totalrevision der Ortsplanung und umfasste folgende Personen: Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin, Lorenzo Schmid, ehem. Gemeindepräsident, Jan Diener, Gemeindeschreiber, Peter Remek, ehem. Gemeindeschreiber, Peter Bircher, Gemeindevorstand, Markus Lüscher, Gemeindeparlament, Paul Schwendener, Gemeindevorstand, Andrea Hagmann, Gemeindeparlament, Martin Michael, Gemeindeparlament, Ludwig Waidacher, Gemeindeparlament, Jöri Mettier, Gemeindeparlament, Cinzia Hediger, Planungskommission, Corina Jäger-Gadient, Planungskommission, Ursina Sprecher-Butzerin, ehem. Planungskommission, Pascal Jenny, Planungskommission, Noldi Heiz, Planungskommission, Rolf Wartmann, ehem. Bauamtsleiter, Silvio Piccoli, ehem. Bauamtsleiter.

Parlament: Das Parlament wurde periodisch über den Stand der Totalrevision der Ortsplanung informiert.

Parlamentarische Vorberaterungskommission: Das Parlament hat zur konstruktiv-kritischen Begutachtung und Beurteilung der Unterlagen zur Totalrevision der Ortsplanung anfangs 2020 Parlamentsvertretende gewählt, welche sich intensiv mit der Totalrevision der Ortsplanung auseinandersetzten. Zur zusätzlichen Unterstützung wurden auch ehemalige Bauamtsleiter in die Vorberaterungskommissionssitzungen eingeladen. Die parlamentarische Vorberaterungskommission wurde von Markus Lüscher geleitet. Die weiteren Mitglieder waren Ludwig Waidacher, Andrea Hagmann, Reto Ruoss, Christian Sprecher, sowie die beigezogenen Reto Hagmann und Mauro Della Bella. Mitte August 2021 hat die parlamentarische Vorberaterungskommission eine

umfassende Stellungnahme mit zahlreichen Anpassungs-Anträgen dem Gemeindevorstand überreicht.

Handels- und Gewerbeverein Arosa: Mittels Vorstellung der Totalrevision der Ortsplanung beim Handels- und Gewerbeverein Arosa und einer anschliessenden Umfrage, wurden die Interessen der Aroser Handels- und Gewerbevereine abgeholt und in der Totalrevision der Ortsplanung berücksichtigt.

Gewerbebetriebe: Rückmeldungen von lokalen Gewerbebetrieben (aus den Talortschaften) wurden aufgenommen und berücksichtigt.

Arosa Tourismus: Insbesondere die Erarbeitung der Generellen Erschliessungspläne erfolgte in enger Zusammenarbeit mit Arosa Tourismus.

Arosa Energie: Die Interessen der Arosa Energie sind in die Totalrevision der Ortsplanung eingeflossen.

Bürgergemeinden Arosa und Chur (Alpen): Die Interessen der Bürgergemeinden Arosa und Chur wurden in der Totalrevision der Ortsplanung berücksichtigt.

Kantonale Amtsstellen: Insbesondere mit dem Amt für Raumentwicklung, dem Amt für Natur und Umwelt, dem Amt für Wald und Naturgefahren, der Denkmalpflege Graubünden und dem Tiefbauamt haben zahlreiche Kontakte stattgefunden.

Landwirtschaftsbetriebe: Rückmeldungen von Personen aus der Landwirtschaft wurden aufgenommen. Die Interessen der Landwirtschaft wurden berücksichtigt und in den Unterlagen umgesetzt oder es werden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

(Stimm-)Bevölkerung: Die Bevölkerung wurde periodisch über den Stand der Totalrevision der Ortsplanung informiert (öffentliche Informationsveranstaltung, Mitteilungen in der Aroser Zeitung, Sprechstunden etc.). Mit der öffentlichen Bevölkerungskonferenz von 2015 wurde die Totalrevision der Ortsplanung gestartet. Im Rahmen der ersten und der zweiten öffentlichen

Mitwirkungsauflage wurde der Bevölkerung die Möglichkeit geboten, Wünsche und Anträge zur Totalrevision der Ortsplanung beim Gemeindevorstand einzureichen.

9. Anpassungen aufgrund von Mitwirkungen

Die Anliegen der Bevölkerung, welche nicht nur im Rahmen der offiziellen öffentlichen Mitwirkungsauflagen zur Totalrevision der Ortsplanung beim Gemeindevorstand, sondern auch über die letzten Jahre immer wieder schriftlich per Post oder per Mail eingebracht wurden, sind stets umfassend im Gemeindevorstand behandelt und im Sinn der öffentlichen Interessenz oder aufgrund von übergeordneten Vorgaben behandelt worden.

Für eine detaillierte Übersicht der Anpassungen, welche aufgrund von Mitwirkungseingaben beim Gemeindevorstand eingegangen sind, kann auf die Beilage «Anpassungen aufgrund der 1. öffentlichen Mitwirkungsauflage» (Bericht) und auf die «Auswertungstabelle 2. öffentliche Mitwirkungsauflage» verwiesen werden.

Nachfolgend werden einige gewichtige Anpassungen, welche aufgrund von Mitwirkungseingaben erfolgten, kurz erläutert:

1. Baugesetz: In den Bauzonen wurde wieder ein grosser Grenzabstand festgesetzt.
2. Baugesetz: Definition Abhängigkeit der Gebäudeabstände von den Brandschutzvorschriften.
3. Baugesetz: Bestimmungen zu den Carports wurden wieder gelockert.
4. Baugesetz: Konkretisierungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte), Fenstern in Erhaltungszonen, Fahrspuren, Mauern etc.
5. Baugesetz: Diverse Anpassungen aufgrund von Anträgen der parlamentarischen Vorberatungskommission.
6. Zusätzliche Naturschutzobjekte wurden im Zonenplan aufgenommen.
7. Zusätzliche Wald- und Wildschonzone wurden in den Gebieten «Furka», «Schiesshorn» und «Schafrügg» aufgenommen.

8. Im Gebiet «Litzirüti» wurde eine Zone Wildtierkorridor aufgenommen.
9. Anträge zur Bauzonendimensionierung wurden berücksichtigt. Im Grundsatz wurden von einigen Auszonungen in den Talortschaften abgesehen und stattdessen wurden weitere Rückzonungen in der Ortschaft Arosa vorgenommen.
10. Auf gewisse Einzonungsflächen wurde verzichtet.
11. Es wurden Umzonungen vorgenommen.
12. Die Campingzone wurde vergrössert.
13. Eine Grundwasser- und Quellschutzzone wurde aufgehoben.
14. Die Wintersport- und Veranstaltungszone mit dazugehöriger Bestimmung im Baugesetz wurde aufgrund von Anträgen der Direktbetroffenen GrundeigentümerInnen und Anwohnenden, sowie auf Antrag der parlamentarischen Vorberatungskommission gelöscht.
15. Zahlreiche weitere Anpassungen an den Zonenplänen aufgrund von Anträgen der parlamentarischen Vorberatungskommission.
16. Einige wertvolle Bauten konnten aus dem Schutzstatus entlassen oder umklassiert werden.
17. Im Gebiet «Litzirüti» wurde für die allfällige Erweiterung des Kraftwerks eine spezielle Zone mit dazugehöriger Bestimmung im Baugesetz geschaffen.
18. Die Arbeits- und Lagerplatzgebiete konnten zusammen mit den GrundeigentümerInnen konkretisiert werden.
19. Es wurden zahlreiche Strassenklassierungen, Wanderwege und Bikewege angepasst.
20. Es wurden zahlreiche zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen aufgenommen oder angepasst.
21. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde aktualisiert.

10. Wo kann ich mich informieren

Am Donnerstag, 11. November 2021 um 19:00 Uhr findet in Arosa und am Dienstag, 16. November 2021 um 19:00 Uhr findet in St. Peter eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, sofern es die Covid-19-Situation zulässt. Weitere Informationen dazu sind zum gegebenen Zeitpunkt aus der Aroser Zeitung oder der Homepage der Gemeinde Arosa zu entnehmen.

Gilt für die Urnenabstimmung: Zudem können sämtliche Unterlagen zur Totalrevision der Ortsplanung auf der Homepage der Gemeinde Arosa eingesehen werden.

Gilt für die Urnenabstimmung: 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 den Schalteröffnungszeiten einsehen. Auf den analogen Versand sämtlicher Pläne und Berichte wird aus Nachhaltigkeitsgründen verzichtet.

11. Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt den Mitgliedern des Gemeindeparlaments, der Totalrevision der Ortsplanung, bestehend aus den Hauptbestandteilen gemäss Punkt 6 dieser Botschaft, zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.