

# Gemeindeparlament Arosa

Gemeindekanzlei Arosa

## Protokoll der 3. Sitzung des Gemeindeparlaments

**Datum:** Donnerstag, 16. September 2021  
**Zeit:** 13:30 – 19.30 Uhr  
**Ort:** Sport- und Kongresszentrum Arosa

**Teilnehmer:** Gemeindeparlament  
Bianca Müller  
Marc Gisler  
Pascal Jenny  
Markus Lüscher  
Michael Meier  
Reto Thomas Ruoss  
Ludwig Waidacher  
Andrea Hagmann  
Johannes Hemmi  
Werner Jäger  
Bruno Preisig  
Stephan Schenk  
Christian Sprecher  
David Zippert

Gemeindevorstand  
Yvonne Altmann  
Peter Bircher  
Patric Iten  
Paul Schwendener

Verwaltung  
Jan Diener, Gemeindeschreiber

GPK  
Alessandro Minnella

**Entschuldigt:** Noldi Heiz, Gemeindevorstand

**Protokoll:** Michael Meli, Aktuar

---

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Protokollgenehmigung
3. Geschäfte
  - 18 Totalrevision Ortsplanung Arosa
4. Informationen des Gemeindevorstands
5. Hängige Aufträge / Anfragen
6. Aufträge / Anfragen
7. Fragestunde

## 1. Begrüssung

Gemeindeparlamentspräsident Markus Lüscher begrüsst die Mitglieder des Gemeindeparlaments, die Gemeindepräsidentin, den Gemeindevorstand, das Mitglied der GPK und die anwesenden Zuschauer zur 3. Sitzung des Gemeindeparlaments im Sport- und Kongresszentrum Arosa. Für die Sitzung entschuldigt hat sich Gemeindevorstandsmitglied Noldi Heiz. Markus Lüscher stellt fest, dass bei Sitzungsbeginn 14 von 14 Parlamentarier anwesend sind und das Parlament gemäss Verfassung somit beschlussfähig ist.

Markus Lüscher stellt die dem Parlament rechtzeitig zugestellte Traktandenliste zur Diskussion. Das Gemeindeparlament genehmigt einstimmig die Traktandenliste.

Markus Lüscher ergänzt, dass das Referat von Pascal Jenny, über die interne und externe Kommunikation, nicht in der Traktandenliste aufgeführt wurde. Dieses Referat findet, wenn es zeitlich möglich ist, am Schluss nach der Fragestunde statt.

## 2. Protokollgenehmigung

Das Protokoll der 2. Gemeindeparlamentssitzung vom 17. Juni 2021 wurde durch den Aktuar mit der Einladung am 2. September 2021 zugestellt. Der Parlamentspräsident stellt das Protokoll zur Diskussion. Es werden keine Änderungen und Ergänzungen beantragt. Das Protokoll wird somit einstimmig genehmigt und dem Verfasser verdankt.

## 3. Geschäfte

### 18 B1.9.1. Gesamtplan, Raumplanung, allgemeine und komplexe Akten Totalrevision Ortsplanung Arosa

#### **Antrag:**

Der Parlamentspräsident liest den Antrag des Gemeindevorstandes vor:

*"Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments*

*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."*

#### **Eintreten:**

Markus Lüscher gibt das Wort für das Eintreten auf das Geschäft frei.

Reto Thomas Ruoss hinterfragt, ob das Eintreten zum jetzigen Zeitpunkt richtig und sinnvoll ist. Die raumplanerische Ordnung von Bund und Kanton sind im steten Wandel. Viele Themen sind in der aktuellen Vorlage nicht nachhaltig behandelt und festgelegt worden. Einige dieser Themen können noch korrigiert werden, sofern die Anträge der Vorberatungskommission angenommen werden. Andere Themen, wie der Wechsel zur Überbauungsziffer und die Reduktion der Grenzabstände, können nicht mehr korrigiert werden, da diese zum System des gewählten Entwurfs gehören. Es stellt sich daher die Frage, ob das System hinterfragt und das Geschäft zurückgewiesen werden sollte,

damit eine andere Vorlage, die weniger auf Verdichtung tendiert, ausgearbeitet werden kann. Zudem ist das Fundament dieser Revision, aus rechtlicher Sicht, nicht stabil. Als wesentlicher Bestandteil fehlt das KRL, welches lediglich informell dieser Vorlage beigelegt ist. Gemäß dem kantonalen Raumplanungsgesetz muss das KRL jedoch separat zur Mitwirkung aufgelegt werden. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Arosa, in Anbetracht der stagnierenden bzw. gar rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, über zu hohe Baulandreserven. Dies wurde frühzeitig, aufgrund der Vorgaben vom Kanton, anhand von Kapazitätsreservenberechnungen ermittelt. Der Gemeindevorstand hat sich für eine neue Grundordnung und einem Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer entschieden. Die Überbauungsziffer führt jedoch in den meisten Zonen zu einer Aufzoning und damit zu einer Erhöhung der Kapazitäten. Daher ist es möglich, dass die aktuell vorgeschlagenen Auszonungen nicht genügen werden. Mit dem Hintergrund der langjährigen Planungssicherheit sollte dieser Vorlage mehr Zeit zur Ausarbeitung eingeräumt werden. Sollten sich weitere Parlamentsmitglieder seinem Votum anschliessen, bittet er um entsprechende Unterstützung.

Lutta Waidacher in seiner Funktion als Kommissionsmitglied empfiehlt auf die Vorlage einzutreten. Die Zeitachse spielt gegen die Gemeinde. Hintergrund der Totalrevision ist die erfolgte Gemeindefusion im Jahr 2013. Die Revision des Raumplanungsgesetzes erfolgte im Jahr 2014, während der kantonale Richtplan im Jahr 2018 erschienen ist. Damals befand sich die Gemeinde Arosa bereits mitten im Prozess. Viele der Beteiligten sind von Anfang mit dabei und es wurde immer seriös gearbeitet. In den Vorarbeiten haben weder das Raumplanungsbüro STW, noch der Gemeindejurist G.R. Zinsli, noch die kantonalen Amtsstellen einen Marschhalt empfohlen. Was fehlt, ist einzig die separate öffentliche Mitwirkungsaufgabe, doch dies wurde mit den kantonalen Amtsstellen besprochen. Zudem darf man nicht vergessen, dass man ursprünglich gezwungen war 21 Hektare auszuzonen. Dank dem Einsatz des Gemeindevorstandes und weiteren Beteiligten, sind es mittlerweile nur noch 10 Hektare. Zudem ist es vorteilhaft, dass man die erste Gemeinde ist, die diese Totalrevision durchspielt. Wenn man noch länger wartet, könnte dieser Vorteil wegfallen. Klar ist jedoch, dass man nicht sicher sein kann, ob die Regierung die Totalrevision genehmigen wird. Auf die Vorlage sollte daher auch unter Berücksichtigung der geleisteten Arbeit eingetreten werden.

Markus Lüscher in seiner Funktion als Kommissionspräsident merkt an, dass das Maximum aus der Vorlage herausgeholt wurde und empfiehlt ebenfalls auf die Vorlage einzutreten. Es steckt viel Arbeit hinter dieser Revision und mittlerweile besitzt sie eine gute Reife. Zudem herrscht auch in der Bevölkerung eine gute Akzeptanz und das darf man nicht verspielen. Kurz vor dem Ziel abzubrechen und nochmal umzukehren, macht das ganze teurer aber es wird nicht besser.

Bruno Preisig empfiehlt ebenfalls auf die Vorlage einzutreten.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen seitens Parlament oder des Gemeindevorstandes gewünscht. Das Eintreten wird nicht bestritten und ist somit einstimmig beschlossen.

### **Sachverhalt:**

Die Totalrevision der Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Arosa wurde im Sommer 2014 lanciert. Als Grundlagen für die Totalrevision dienten der Grundlagenbericht der STW AG für Raumplanung von 2014 sowie die Ergebnisse aus der

Bevölkerungskonferenz von 2015 resp. der daraus resultierende Masterplan. Relevante Teilthemen wurden in der gebildeten Steuerungsgruppe und in der Planungskommission behandelt und wichtige Entscheide wurden vom Gemeindevorstand getroffen.

Die Totalrevision der Ortsplanung wurde am 31. Januar 2019 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 23. September 2019.

In der Folge wurde die Totalrevision umfassend überarbeitet und die Rückmeldungen resp. Pendenzen aus der kantonalen Vorprüfung abgearbeitet. Ausführliche Erläuterungen zu den Themen, die im Vorprüfungsbericht erwähnt werden, insbesondere diejenigen Themen, welche nicht wie im Vorprüfungsbericht gewünscht umgesetzt wurden, sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben. Die übrigen Themen werden in der Auswertungstabelle stichwortartig behandelt.

An der Gemeindevorstandssitzung vom 26. Mai 2020 wurde über die wichtigsten Meilensteine seit der Veröffentlichung des Vorprüfungsberichts informiert. Zudem wurden die Unterlagen zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe verabschiedet. Die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe hat vom 22. Juni 2020 bis 22. Juli 2020 stattgefunden. Parallel zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden am 1. und 2. Juli sowie am 15. und 16. Juli 2020 in Arosa und in St. Peter Sprechstunden durchgeführt, an welchen Interessierten die Möglichkeit geboten wurde, Fragen zur Totalrevision zu stellen.

Mit Beschluss vom 06. Oktober 2020 wurden die wichtigsten Stossrichtungen für die Behandlung der Mitwirkungseingaben vom Gemeindevorstand definiert. Anschliessend wurden die Mitwirkungseingaben behandelt und beantwortet. Am 29. Oktober 2020 hat eine Besprechung mit der Planungskommission und Vertretern der parlamentarischen Vorberatungskommission stattgefunden (virtuell). An der Sitzung wurden die inhaltlich umfassenderen und bedeutenden Mitwirkungseingaben und deren Behandlung diskutiert.

Am 26. November 2020 wurde das Parlament über den aktuellen Stand der Planung und das weitere Vorgehen informiert.

Aufgrund umfassender Anpassungen der Pläne und des Baugesetzes wurde entschieden, eine zweite Mitwirkungsaufgabe durchzuführen.

Die zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe hat vom 04. Januar 2021 bis zum 03. Februar 2021 stattgefunden. Aufgrund der eingegangenen Mitwirkungseingaben wurden nur noch kleinere, unbedeutendere Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen. Das Baugesetz wurde redaktionell und punktuell angepasst.

An der Sitzung vom 17. März 2021 wurden die Anpassungen, welche aufgrund der Mitwirkungseingaben zur zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vorgenommen wurden, durch den Gemeindevorstand beschlossen und die Unterlagen zuhanden der parlamentarischen Vorberatungskommission und zuhanden der Planungskommission verabschiedet.

Am 06. April und am 26. Mai 2021 wurden die letzten Anpassungen der Totalrevision der Ortsplanung resp. die noch offenen Punkte zusammen mit der Planungskommission

und der parlamentarischen Vorberatungskommission besprochen. Anschliessend wurden die Unterlagen an mehreren Sitzungen durch die parlamentarische Vorberatungskommission behandelt.

Die detaillierten Ausführungen sind in der beiliegenden Urnenbotschaft aufgeführt, welche einen integrierenden Bestandteil des Protokolls bildet.

### **Erwägungen / Detailberatung:**

#### Vorwort parlamentarische Vorberatungskommission:

Markus Lüscher erläutert den Werdegang der Kommission. Am 28.04.2020 kamen die damals gewählten Mitglieder (Andrea Hagmann, Lutta Waidacher, Paul Schwendener, Martin Michael und Markus Lüscher) erstmalig zusammen. Als externe Berater wurden Mauro Della Bella, Reto Hagmann und Pupi Schmid hinzugezogen, welche jedoch bei Abstimmungen in der Kommission kein Stimmrecht hatten. Dies auch auf eigenen Wunsch. Pupi Schmid hat die Kommission zwischenzeitlich auf eigenen Wunsch verlassen. Zudem hat sich auch nach den Gemeinde- und Parlamentswahlen die Situation verändert. Martin Michael ist aus der Kommission ausgeschieden, da er nicht mehr an politischen Prozessen teilnimmt, und Paul Schwendener ist in den Gemeindevorstand gewechselt. An ihrer Stelle wurden Reto Thomas Ruoss und Christian Sprecher neu in die Kommission gewählt. Diese hat an der Sitzung der Planungskommission teilgenommen und Sitzungspläne erstellt. Ende Juni 2021 wurden der Vorberatungskommission sämtliche Unterlagen, inkl. den Mitwirkungseingaben der Bevölkerung, zur Behandlung zugestellt. Daraufhin wurden Fragen zusammengestellt, welche am 13. Juli 2021 mit dem Gemeindevorstand und den Mitgliedern des Büro STW behandelt wurden. Am 2. & 3. August 2021 wurden die Unterlagen, mit Einbezug von Paul Schwendener, diskutiert und behandelt. Es wurden intensive Diskussionen geführt und diverse Punkte kritisch hinterfragt, zumal die Materie sehr komplex ist und eine große Auswirkung auf die Zukunft und die Entwicklung der Gemeinde hat. Am 9. August 2021 wurde erneut eine Sitzung, zusammen mit Beni Aebli (Büro STW) abgehalten, um weitere Fragen zu stellen und Unklarheiten zu bereinigen. Ein spezieller Dank gilt dem Gemeindevorstand, welcher die Kommission stets und zügig mit den notwendigen Unterlagen versorgt hat, sowie Beni Aebli vom Raumplanungsbüro STW, welcher in vielen Sitzungen und geleisteten Arbeitsstunden der Kommission die Fragen kompetent beantwortet hat. Ein Dank gilt ebenfalls den engagierten Kommissionsmitgliedern, insbesondere Reto Thomas Ruoss für seine gute Dokumentation und Auflistung. Er betont, dass es während der ganzen Zeit konstruktiv und transparent zugeht und eine gute Vertrauensbasis geschaffen wurde. Für den weiteren Sitzungsablauf werden zuerst die diversen Zonenpläne behandelt und zum Schluss erfolgt die Vorberatung des Baugesetzes.

Markus Lüscher übergibt die Abstimmungsleitung an den Vizepräsidenten Johannes Hemmi, da er als Kommissionspräsident die Vorberatungskommission in diesem Traktandum vertritt.

#### Zonenpläne:

1 ZP Zentrum

#### **Antrag Kommission:**

Für die neu einzuzonenden Parzellen Nr. 252/253 (Tschugga/Seeegga) wird nicht die Dorfzone (Da), sondern die Wohnzone für Einheimische festgelegt.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Für die Parzellen Nr. 252/253 (Tschugga/Seeegga) wird die Wohnzone für Einheimische festgelegt. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

2 ZP Valmischein

Keine Änderungsanträge

3 ZP Triemel

Keine Änderungsanträge

4 ZP Peist

**Antrag Kommission:**

Für die Parzelle Nr. 12046 wird die Dorfzone c festgelegt.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Für die Parzelle Nr. 12046 wird die Dorfzone c festgelegt. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

5 ZP Seehalde Prätschli

Keine Änderungsanträge

6 ZP St. Peter-Pagig – Fatschel

Werner Jäger erwähnt, dass unterhalb der Kirche ein Gebäude aufgeführt ist, welches als Schützenswerte Baute aufgeführt ist. Dieses Gebäude existiert jedoch nicht mehr. Das Büro STW wird die Anpassung vornehmen.

7 ZP Litzirüti / Ris

Keine Änderungsanträge

8 ZP Lülen

Keine Änderungsanträge

9 ZP Molinis

Keine Änderungsanträge

10 ZP Calfreisen / Castiel

**Antrag Kommission:**

Für die Parzelle Nr. 20166 wird die Zone für öffentliche Bauten festgelegt.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Für die Parzelle Nr. 20166 wird die Zone für öffentliche Bauten festgelegt. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

11 ZP Innerarosa

Keine Änderungsanträge

12 ZP Langwies

Keine Änderungsanträge

Generelle Gestaltungspläne:

1 GGP Zentrum

Keine Änderungsanträge

2 GGP St. Peter / Fatschel

Keine Änderungsanträge

3 GGP Seehalde / Prätschli

Keine Änderungsanträge

4 GGP Peist

Keine Änderungsanträge

5 GGP Molinis

Keine Änderungsanträge

6 GGP Litzirüti

Keine Änderungsanträge

7 GGP Lünen

Keine Änderungsanträge

8 GGP Langwies

Keine Änderungsanträge

9 GGP Innerarosa

Keine Änderungsanträge

10 GGP Calfreisen / Castiel

Keine Änderungsanträge

Zonenpläne GGP / GEP Erhaltungszonen:

1 ZP GGP GEP Erhaltungszone Schmitten Sapün

Keine Änderungsanträge



2 ZP GGP GEP Erhaltungszone Uf em Hof

Keine Änderungsanträge

3 ZP GGP GEP Erhaltungszone Strassberg

Keine Änderungsanträge

4 ZP GGP GEP Erhaltungszone Medergen

Keine Änderungsanträge

5 ZP GGP GEP Erhaltungszone Meierhof Fondei

Keine Änderungsanträge

6 ZP GGP GEP Erhaltungszone Nigglich Hus Blackter Stafel

Keine Änderungsanträge

7 ZP GGP GEP Erhaltungszone Alpa Fondei

Keine Änderungsanträge

8 ZP GGP GEP Erhaltungszone Chüpfen

Keine Änderungsanträge

9 GGP GEP Erhaltungszone Dörfji Sapün

Keine Änderungsanträge

Zonenpläne und GGP:

1 ZP GGP Arosa Süd

Keine Änderungsanträge

2 ZP GGP Arosa Ost

Keine Änderungsanträge

3 ZP GGP Arosa West

Keine Änderungsanträge

GEP Verkehr:

1 GEP Verkehr Arosa Süd

Keine Änderungsanträge

2 GEP Verkehr Valmischein

Keine Änderungsanträge

3 GEP Verkehr Zentrum

Keine Änderungsanträge

4 GEP Verkehr Triemel

Keine Änderungsanträge

5 GEP Verkehr Peist

Keine Änderungsanträge

6 GEP Verkehr Seehalde Prätschli

Keine Änderungsanträge

7 GEP Verkehr St. Peter Pagig Bofel Fatschel

Werner Jäger regt an, den öffentlichen Weg "Im Loch" in St. Peter als Erschliessungsweg aufzuführen. Das gleiche gilt für den öffentlichen Weg in Pagig Richtung Pudanal zwischen den beiden Häuserreihen. Das Büro STW wird dies prüfen.

8 GEP Verkehr Molinis

Keine Änderungsanträge

9 GEP Verkehr Lülen

Keine Änderungsanträge

10 GEP Verkehr Litzirüti Ris

Keine Änderungsanträge

11 GEP Verkehr Langwies

Keine Änderungsanträge

12 GEP Verkehr Innerarosa

Keine Änderungsanträge

13 GEP Verkehr Calfreisen Castiel

Keine Änderungsanträge

14 GEP Verkehr Arosa Ost

Keine Änderungsanträge

15 GEP Verkehr Arosa West

Keine Änderungsanträge

GEP Ver-/Entsorgung:

1 GEP VErEnt Arosa Süd

Keine Änderungsanträge

2 GEP VErEnt Innerarosa

Keine Änderungsanträge

3 GEP VErEnt Zentrum

Keine Änderungsanträge

4 GEP VErEnt Valmischein

Keine Änderungsanträge

5 GEP VErEnt St. Peter Pagig Bofel Fatschel

Keine Änderungsanträge

6 GEP VerEnt Seehalde Prätschli

Keine Änderungsanträge

7 GEP VerEnt Peist

Keine Änderungsanträge

8 GEP VerEnt Molinis

Keine Änderungsanträge

9 GEP VerEnt Lünen

Keine Änderungsanträge

10 GEP VerEnt Litzirüti Ris

Keine Änderungsanträge

11 GEP VerEnt Langwies

Keine Änderungsanträge

12 GEP VerEnt Calfreisen Castiel

Keine Änderungsanträge

13 GEP VerEnt Arosa West

Keine Änderungsanträge

14 GEP VerEnt Arosa Ost

Keine Änderungsanträge

15 GEP VErEnt Triemel

Keine Änderungsanträge

Baugesetz:

Markus Lüscher führt artikelweise durch das Gesetz.

I. Allgemeines

Art. 2 Abs. 1 Sicherung der Baulandverfügbarkeit / Mehrwertabgabe

### **Antrag Kommission:**

Für Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, gilt die Bauverpflichtung des kantonalen Rechts (Art. 19c ff. KRG). Die Überbauungsfrist beträgt 10 Jahre ab Inkrafttreten dieser Bestimmung beziehungsweise ab Inkrafttreten der Neueinzonung.

Reto Thomas Ruoss fragt, ob alle Verstanden haben was dieser Artikel bedeutet. Es handelt sich um einen kommunalen Bauzwang, ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Eigentümerschaft. Gemäss Gesetzesentwurf müsste jedes unbebaute Grundstück innert 10 Jahren überbaut werden. Das bedeutet, dass eine Vielzahl von neuen Erstwohnungen gebaut werden, da der Bau von Zweitwohnungen (abgesehen von strukturierten Beherbergungsbetrieben) nicht mehr möglich ist. Aufgrund der stagnierenden und rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist der Bedarf an so vielen Erstwohnungen nicht vorhanden. Im übergeordneten Recht ist kein so restriktiver Bauzwang vorgesehen, dort lediglich für Neueinzonungen.

Yvonne Altmann führt aus, weshalb diese Restriktion so im Baugesetz aufgeführt ist. Man hat sich bereits im Jahr 2017 dagegen gewehrt und bei der Vorprüfung ebenso. Zudem hat man mit dem ARE besprochen, wie man mit dieser Situation umgehen soll. Grundsätzlich hätte man Bauparzellen, die jahrelang gehortet wurden, bereits auszonen müssen. Art. 2 Abs. 1 bietet jedoch die Möglichkeit, dass man die Parzellen behalten und bebauen kann. Es ist wichtig eine Entwicklung zu haben und ein Wachstum erzielen zu können, doch dafür braucht man auch gewisse Möglichkeiten und zwar in allen Ortschaften der Gemeinde. Die Planung ist so aufgebaut, dass es überall Reserven für die nächste Generation gibt. 10 Jahre sind eine kurze Zeit, doch man muss sich ebenso in Erinnerung rufen, dass man nicht weiß wo die Ortsplanung in 10 Jahren stehen wird. Gemäss Regierungsrat Marco Caduff ist die Umsetzung von RPG 1 keine einfache Aufgabe und bringt den Kanton und die Gemeinden in ein Dilemma. Keiner möchte den Eigentümern ihr Bauland wegnehmen, aber man muss die Verantwortung übernehmen und die Chancen packen, die der Kanton der Gemeinde gegeben hat. Denn anstatt 21 Hektaren muss die Gemeinde Arosa nur noch 10 Hektaren auszonen, was ungefähr einer Größe von 12 Fussballfeldern entspricht. Die Zeit spielt gegen die Gemeinde und den Kanton. Der Druck wird mit der Zeit und der damit verbundenen Auszonung stets zunehmen. Zudem wird der Trichter, durch den die Ortsplanungen bei der Genehmigung hindurchmüssen, aufgrund neuer Grundlagen, Gerichtsentscheide, Erkenntnisse immer enger. Zuwarten löst daher die Probleme nicht, sondern verschärft sie. Die Voten von Reto Thomas Ruoss sind nicht unbedenklich, aber es entspricht nicht dem Auftrag des Kantons. Ob die Ortplanung schlussendlich angenommen wird, weiß man aktuell auch noch nicht. In der Vorprüfung wurde die Ortsplanung zwar genehmigt und Chancen in Aussicht gestellt, dennoch wurden in den letzten Jahren diverse Aspekte berücksichtigt und diverses Bauland wieder eingezont. Wenn der Antrag der Kommission angenommen werden würde, wird damit vermutlich der Bogen überspannt und man spricht nicht mehr von einer Baulandmobilisierung. Wir haben kein Recht darauf eine Beschränkung der Bestimmungen nur auf Flächen, welche neu eingezont werden, vorzunehmen und auf den wenigen verbleibenden Parzellen Bauland zu mobilisieren. Das ist nicht der Sinn vom RPG 1 und damit würde die Ortsplanung nicht genehmigt werden.

Christoph Zindel vom Büro STW erläutert, weshalb dieser Artikel so restriktiv ausgeführt wurde. Er unterstützt die Voten von Yvonne Altmann. Eine Baulandreduktion gab es

bereits in den 90er Jahren. Damals wurden Gemeinden aufgefordert eine gewisse Anzahl Hektaren zu reduzieren. Wenn die Anzahl nicht erreicht wurde, gab der Kanton eine Auswahlmöglichkeit vor, aus welcher die Gemeinde die restlichen Hektare auswählen konnte. Es ist zu befürchten, dass wenn diese Hortung weitergeführt wird und auch die aktuelle Bestimmung (Art. 2 Abs. 1) nicht angenommen wird, dass der Kanton eine solche Kombination vornehmen wird. Mit dem aktuellen Entwurf besteht eine grössere Chance für die Genehmigung und man gewinnt gut 10 – 15 Jahre Zeit.

Reto Thomas Ruoss bemerkt, dass die Vorlage bis zum Inkrafttreten noch 3 Hürden nehmen muss (Urnenabstimmung, Beschwerdeaufgabe, Genehmigung durch Regierung). Bei Streitigkeiten wird es eher schwierig die Totalrevision so durchzubringen, wie sie jetzt vorliegt. Die Frage ist nun, ob es sinnvoll ist dieses Risiko einzugehen. Die Regierung kann die Gemeinde nicht dazu zwingen Wohnraum zu schaffen, welcher nicht benötigt wird. Er macht dem Parlament, auch im Hinblick auf die Volksabstimmung, die Empfehlung diese Vorlage nicht so restriktiv auszugestalten.

Paul Schwendener bemerkt, dass der Begriff „Überbauungspflicht“ genau definiert werden muss. Die Überbauungspflicht bedeutet nicht, dass innert 10 Jahren ein Haus gebaut werden muss, welches niemand benötigt. Es bedeutet lediglich, dass, sofern innert 10 Jahren das Grundstück nicht überbaut wird, die Gemeinde die Möglichkeit hat auf dieses Grundstück zurückzugreifen, falls Bedarf besteht (bspw. Schaffung von Wohnraum, etc.). Es ist jedoch nicht so, dass die Gemeinde nach Ablauf dieser Frist auf sämtliche nichtbebauten Grundstücke zurückgreift und diese selber bewirtschaftet. Dies würde nur bei Engpässen der Fall sein.

Pascal Jenny bemerkt, dass zu wenig Wohnraum für Angestellte und Einheimische besteht. Der Tourismus boomt trotz Corona. Auch die Wertschöpfung der Region kann in den nächsten Jahren gesteigert werden. Eine der grössten Sorgen an der Generalversammlung von Arosa Tourismus war der Punkt zum fehlenden und finanzierbaren Wohnraum. Er empfiehlt dem Gemeindevorstand zu folgen.

Bruno Preisig erwähnt, dass die Diskussion primär um Arosa geführt wird. Es bestehen jedoch auch Baulandreserven im Tal, welche noch nicht genutzt werden. Diese müssten bis in 10 Jahren überbaut sein und der Bedarf dafür ist nicht vorhanden. Er empfiehlt der Kommission zu folgen.

Lutta Waidacher empfindet den Artikel als zu restriktiv. Man sollte den Grundeigentümern die Entscheidung selber überlassen. Er empfiehlt der Kommission zu folgen.

Gian Reto Zinsli kann die Argumente nachvollziehen. Die Welt verändert sich jedoch und von Bundesbern her weht ein anderer Wind. Aktuelle Fälle, welche vor Bundesgericht derzeit debattiert werden, sind noch restriktiver entschieden worden. Das RPG 1 besteht aus zwei großen Säulen. Zum einen soll jeder, nur so viel Bauland besitzen wie er benötigt und zum anderen soll dieses auch gebraucht werden. Wir sprechen hier nicht von einer Bauverpflichtung, sondern von einer Baulandmobilisierung. Es geht darum, auf das vorhandene Bauland zurückzugreifen zu können, wenn Bedarf besteht. Letztendlich geht es dabei auch um Entwicklungsmöglichkeiten und den Spielraum der Gemeinde. Der Gemeindevorstand will eine Mobilisierung, doch der Vorschlag der Kommission ist keine Mobilisierung. Die Gemeinde Arosa wird in nächster Zukunft kein Bauland mehr einzonen dürfen. Baulandmobilisierung bedeutet nicht, dass sinnlos gebaut werden muss. Die einzige

Konsequenz daraus ist, dass die Gemeinde auf die Grundstücke zurückgreifen kann. Gemäß KRG gibt es jedoch Auflagen unter welchen Bedingungen die Gemeinde Regress nehmen kann (bspw. Nachfrage, Öffentliches Interesse, etc.). Diese müssen zuerst erfüllt sein.

Paul Schwendener knüpft an die Ausführungen von Gian Reto Zinsli an. In den Taldörfern gibt es kaum Nachfrage nach Bauland. Es ist daher kein Thema, dass die Gemeinde auf die Grundstücke zurückgreifen wird. In 10 Jahren kann die Situation jedoch eine andere sein. Ohne diesen Artikel besteht die Gefahr, dass Grundeigentum gehortet und eine Entwicklung für andere verhindert wird.

Reto Thomas Ruoss bemerkt, dass der Artikel eine Belastung für die Grundeigentümer darstellt, zumal man jederzeit damit rechnen muss, dass die Gemeinde auf das Grundstück zurückgreift. In Arosa bestehen keine städtischen Verhältnisse. Zudem muss sich die Gemeinde bewusst sein, dass z.B. frühere Personenhäuser einer Umnutzung unterzogen wurden und so auch Wohnraum verloren gegangen ist. Des Weiteren muss man sich überlegen, dass man der Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen, bei bestehenden altrechtlichen Wohnungen, einen Riegel vorschiebt. Er erinnert daran, dass weder der Bund noch der Kanton eine Pflicht für diesen Artikel vorsehen.

Yvonne Altmann führt aus, dass bisher keine andere Gemeinde, mit dem Kanton, Verhandlungen über die Auszonung von Bauland führen konnte. Wir sprechen hier von einer Reduktion von 21 Hektaren auf nur noch 10 Hektaren. Dieser Artikel ist ein Kompromiss, damit man im Beschluss nicht auferlegt bekommt, dass weitere 5 Hektaren ausgezont werden müssen. Der Antrag der Kommission könnte die Gemeinde jedoch dazu zwingen.

#### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird angenommen. Art. 2 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 9:5.

#### Art. 3 Baubehörde

##### **Antrag Kommission:**

Baubehörde ist die Baukommission. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.

##### **Ordnungsantrag Reto Thomas Ruoss:**

Da eine Änderung dieses Artikels rechtlich eine dritte Mitwirkungsaufgabe bedingt, stellt Reto Thomas Ruoss den Antrag, dass zuerst die übrigen Artikel behandelt werden und man am Schluss auf diesen Artikel zurückkommen soll.

#### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Ordnungsantrag:**

Der Ordnungsantrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Zuerst werden die übrigen Artikel und zum Schluss wird Art. 3 behandelt. Das Stimmverhältnis beträgt 10:4.

#### Art. 5 Abs. 3 Bau- und Gestaltungsberatung

##### **Antrag Kommission:**

Die Kosten für die Bau- und Gestaltungsberatung gehen in der Regel zu Lasten der Bauherrschaft.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 5 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

II. Richtplanung

Art. 6 Abs. 2 Kommunalen Richtplan

**Antrag Kommission:**

Zuständig für den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist das Gemeindeparlament.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 6 Abs. 2 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

III. Grundordnung

Art. 8 Abs. 1 / a) Bauzonen

**Antrag Kommission:**

"Hotelzone Art. 24 BauG" soll durch "Hotelzone Carmenna Art. 24 BauG" ersetzt werden.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 8 Abs. 1 a) wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 8 Abs. 1 / d) Weitere Zonen

**Antrag Kommission:**

"Wintersport- und Veranstaltungszone Art. 39 KRG / Art. 29 BauG" streichen

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 8 Abs. 1 d) wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 9 Abs. 3 Grundsatz

**Antrag Kommission:**

Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (IVHB 5) dürfen um max. 10%, Nutzungsziffern (IVHB 8) um max. 15% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 9 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 10 Abs. 3 Hofstattrecht

**Antrag Kommission:**

Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 10 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 12 Abs. 3 Nutzungsziffern (IVHB 8)

**Antrag Reto Thomas Ruoss:**

Art. 12 Abs. 3 soll gestrichen werden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag von Reto Thomas Ruoss wird angenommen. Art. 12 Abs. 3 wird gestrichen. Das Stimmverhältnis beträgt 12:2.

Art. 16 Abs. 1 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

**Antrag Kommission:**

Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG. Der grosse Grenzabstand muss so gewählt werden, dass sich die Bauten gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 16 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.



Art. 16 Abs. 3 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

**Antrag Kommission:**

Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude, sofern keine Baulinien einen geringeren oder grösseren Abstand vorschreiben, einen minimalen Abstand von 4.0 m vom Fahrbahn- bzw. - wo ein Trottoir vorhanden ist - vom Trottoirrand einzuhalten. In Ausnahmefällen kann die Baubehörde Unterschreitungen bewilligen, zum Beispiel bei bestehenden Fassadenfluchten. Bei Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 16 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Neu, Art. 16 Abs. 4 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

**Antrag Kommission:**

Die Grenzabstände von Bauten sind auch gegenüber der Wintersportzonengrenze einzuhalten.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 16 Abs. 4 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 24 Abs. 1 Hotelzone

**Antrag Kommission:**

**Hotelzone Carmenna**

Die Hotelzone Carmenna ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZVV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 24 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 28 Abs. 4 Wintersportzone

**Mehrheitsantrag Kommission (Andrea Hagmann, Christian Sprecher, Reto Thomas Ruoss):**

Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt. Der Gemeinde steht der Rückgriff auf die vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen und Skischulen zu.

Marc Gisler bemerkt, dass nicht die Gemeinde als Zwischenlösung fungieren soll, sondern die Verantwortlichen direkt mit den Grundeigentümern in Kontakt treten sollen.

Lutta Waidacher befürwortet den Vorschlag des Gemeindevorstandes. Wenn die Gemeinde sich hier einmischt, wird es nur komplizierter.

Paul Schwendener bemerkt, dass er den Voten von Lutta Waidacher folgen kann, zumal es für die Gemeinde einen enormen Aufwand bedeutet. Es ist einfacher wenn man bei Schadenfällen den direkten Weg geht.

Markus Lüscher begrüsst das praktische Vorgehen ebenso. Die Gemeinde muss in Schadenfällen die Haftungsfrage und die Schuldfrage abklären, was nicht machbar und viel zu aufwendig wäre. Zudem ist auch die Gefahr des Missbrauchs gegeben. Bei Schäden sollen die Eigentümer selber aktiv werden. Sie können nicht erwarten, dass andere dies erledigen. Es ist nicht in Ordnung, wenn schlussendlich die Gemeinde dem Geld nachrennen muss.

Reto Thomas Ruoss weist daraufhin, dass nicht alle Eigentümer mit dem Wintersport auf ihrem Grundstück einverstanden sind. Mit diesem Artikel sind sie in der Pflicht die Schadensverursacher ausfindig zu machen und den Haftpflichtprozess zu führen, obwohl sie für die Schäden nicht verantwortlich sind. Die Gemeinde greift in das Privateigentum ein und soll daher auch in Schadenfällen dafür geradestehen. Natürlich besteht eine Beweis- und Nachweispflicht, dass sich der Schaden wirklich so ereignet hat.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird abgelehnt. Art. 28 Abs. 4 bleibt so bestehen wie er ist. Das Stimmverhältnis beträgt 3:11.

Art. 29 Wintersport- und Veranstaltungszone

**Antrag Kommission:**

Gesamter Artikel streichen

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 29 wird gestrichen. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Neu, Art. 30 Abs. 3 Campingzone

**Mehrheitsantrag Kommission:**

Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten oder ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Yvonne Altmann betont, dass der Sachverhalt im Reglement geregelt werden soll und nicht in einem Gesetz. Das Camping boomt, weshalb man auch in Zukunft darin investieren will.

Bruno Preisig bemerkt, dass Arosa als Tourismusort ganzjährige Campingplätze anbieten soll. Da Arosa nicht die billigste Destination ist, bietet man damit Familien die Möglichkeit nicht nur zum Skifahren nach Arosa zu kommen. Dieser Gesetzesabsatz geht zu weit.

Pascal Jenny unterstützt die Voten von Yvonne Altmann und Bruno Preisig. Der Sachverhalt kann im Reglement geregelt werden, sodass man flexibel bleibt.

#### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Mehrheitsantrag der Kommission wird abgelehnt. Art. 30 Abs. 3 wird nicht eingeführt. Das Stimmverhältnis beträgt 4:10.

#### Art. 46 Abs. 2 Wertvolle Bauten und Anlagen

##### **Antrag Kommission:**

Bei den im Generellen Gestaltungsplan als vorläufig geschützte Bauten bezeichneten Gebäuden ist der Schutzwert nach Anmeldung des Bauprojekts gemäss Abs. 5 im Rahmen eines Gutachtens der Denkmalpflege zu ermitteln. Es bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfälliger Erhaltungsanordnungen in einer Baubewilligung.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Paul Schwendener erläutert, dass sich die beiden Anträge lediglich in ihrer Aussage unterscheiden. Daher hält der Gemeindevorstand an seinem Antrag fest.

#### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 46 Abs. 2 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

#### Art. 54 Abs. 2 Langsamverkehr

##### **Antrag Kommission:**

Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf zu achten, dass die Wegoberfläche nicht mit einem bitumen-, teer- oder zementgebundenen Deckbelag versehen ist.

Marc Gisler bemerkt, dass der Einbau der Materialien bei Wanderwegen bereits reglementiert ist und es keine Verschärfung braucht.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Paul Schwendener ergänzt, dass die Materialien auch im Rahmen des Bewilligungsverfahrens festgelegt werden.

#### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird abgelehnt. Art. 54 Abs. 2 bleibt so bestehen. Das Stimmverhältnis beträgt 5:9.

Art. 54 Abs. 3 Langsamverkehr

**Antrag Kommission:**

Die Gemeinde sorgt dafür, dass die öffentlichen Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reit- und Bikeverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Reto Thomas Ruoss regt an, dass dem Gemeindevorstand mit der "kann" Formulierung ein angemessenes Werkzeug zur Verfügung steht und damit eine größere Handhabung bietet.

Pascal Jenny regt an, den Antrag der Kommission zu unterstützen.

Christian Sprecher ergänzt, dass hier die Möglichkeit geboten wird bei Konflikten zu reagieren. Es geht nicht darum die Biker zu schikanieren.

Markus Lütscher erläutert, dass man auch über eine Entflechtung sprechen muss. Es sollen Möglichkeiten bestehen bei Bedarf gewisse Wege zu verbieten bzw. zeitlich zu beschränken. Andere touristische Gemeinden handhaben dies auch so.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird angenommen. Art. 54 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 13:1.

Art. 54 Abs. 5 Langsamverkehr

**Antrag Kommission:**

Die im Generellen Erschliessungsplan speziell bezeichneten Fusswege (nur Winter) gelten jeweils während der Wintersaison der örtlichen Bergbahnen (frühestens vom 20. Dezember bis spätestens 15. April) als öffentliche Fusswege. Ausserhalb der Wintersaison gelten diese als Privatwege.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 54 Abs. 5 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 56 Abs. 4 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

**Antrag Kommission:**

(...) Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 56 Abs. 4 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

#### IV. Kommunale Bauvorschriften

##### Art. 59 Abs. 1 – 4 Baugesuch

##### **Anträge Kommission:**

##### *Art. 59 Abs. 2*

Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen und in der Regel in digitaler Form zu liefern:

##### *Neu, Art. 59 Abs. 2 Ziff. 1*

1. Bei Neubauten und grösseren Umbauten: Grundbuchauszug

##### *Art. 59 Abs. 2, Ziff. 31*

Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage von Auszügen aus dem Grundbuch (sofern Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen vorhanden sind);

Der Gemeindevorstand ist mit den Anträgen einverstanden.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zu den gestellten Anträgen:**

Die Anträge der Kommission werden einstimmig angenommen. Art. 59 Abs. 1 – 4 werden entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

##### Art. 59 Abs. 5 Baugesuch

##### **Antrag Kommission:**

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden. Paul Schwendener erläutert, dass der Gemeindevorstand jedoch die Meinung vertritt, dass nur bei Abweichungen gegenüber den bewilligten Plänen, die aktuellen Pläne unaufgefordert nachzureichen sind.

Reto Thomas Ruoss erläutert, dass dadurch der Ablauf auf dem Bauamt vereinfacht werden soll. Man muss die Bauherrschaft nicht explizit nochmal dazu auffordern, die Akten nachzureichen.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 59 Abs. 5 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 62 Abs. 3 Dächer

**Antrag Kommission:**

In der Ortschaft Arosa sind in den Dorfzonen, Wohnzonen und Wohnmischzonen nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von in der Regel 27 bis 45 % (ca. 15,11° bis ca. 24,23°) zulässig. In den Dorfzonen und Wohnmischzonen sind auch Flachdächer zulässig. In den anderen Ortschaften sind in den Dorfzonen, Wohnzonen und Wohnmischzonen nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von in der Regel 27 bis 60% (ca. 15,11° bis 31°) zulässig. Die Baubehörde kann die Erstellung von Giebeldächern zwingend vorschreiben, wenn ein Walmdach nicht der ortsüblichen Bauweise entspricht oder sich dies anderweitig negativ auf das Ortsbild auswirken würde. Bei Klein- und Anbauten können andere Dachformen bewilligt werden. Dacheinschnitte bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> sind zulässig.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Yvonne Altmann ergänzt, dass sich der Gemeindevorstand entschieden hat die Nachhaltigkeit der Ästhetik vorzuziehen. Bei niedrigen Dachneigungen können die Solaranlagen nicht effizient genutzt werden. Zudem beschränkt sich die Bauherrschaft selber, denn zu steile Dächer würden sich negativ auf die Ausnützung auswirken.

Michael Meier unterstützt den Antrag des Gemeindevorstandes und bittet auch an die kommenden Generationen zu denken.

Reto Thomas Ruoss erläutert, dass Solarenergie wichtig ist. Man muss jedoch auch ans Dorfbild denken. Ein Systemwechsel wäre eher nachteilig, da die heutige Dachlandschaft einigermaßen einheitlich ist.

Pascal Jenny unterstützt das Votum von Michael Meier.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird abgelehnt. Art. 62 Abs. 3 bleibt so bestehen. Das Stimmverhältnis beträgt 4:10.

Art. 63 Abs. 1 Dachaufbauten

**Antrag Kommission:**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. In den Dorfzonen sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten ist eine positive Beurteilung durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung Voraussetzung. Bei kleineren Bauvorhaben entscheidet die Baubehörde.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 63 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Art. 65 Abs. 1 Solaranlagen

### **Antrag Kommission:**

Solaranlagen bedürfen innerhalb der Schutz- und Erhaltungsbereiche gemäss Generellem Gestaltungsplan, auf Natur- und Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 32b RPV) sowie auf Schutzobjekten einer Baubewilligung. Im Übrigen können Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden, sofern sie gemäss Definition Bundesrecht genügend angepasst sind (Art. 32a RPV, Abs. 1). Die Erstellung einer Solaranlage ist jedoch der Gemeinde schriftlich zu melden inklusive Visualisierung oder Skizze.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 65 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

### Art. 68 Abs. 1 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

### **Antrag Kommission:**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Yvonne Altmann betont, dass sich die Fachkreise darum streiten, was einheimische Pflanzen sind und was nicht. Zudem gibt es Pflanzen die durch die Klimaerwärmung vielleicht eines Tages zu den heimischen Pflanzen gehören. Des Weiteren bietet der Antrag der Kommission Potenzial für allfällige Nachbarschaftsstreitigkeiten.

Pascal Jenny äussert sich, dass die Wissenschaft derzeit dabei ist eine Auflistung mit passenden Pflanzen zu erarbeiten. Er befürwortet daher den Antrag des Gemeindevorstandes.

Markus Lüscher unterstützt den Antrag der Kommission. Gewisse Pflanzen vermehren sich rasant und können damit sogar zur Plage werden. Schlussendlich muss dann die öffentliche Hand dieses Problem wieder in den Griff bekommen. Die Natur gibt selber vor, was wo heimisch ist und wie sich die Flora entwickelt. Deshalb sollte man durchaus im Gesetz aufnehmen, dass einheimische Pflanzen gepflanzt werden sollen.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird angenommen. Art. 68 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 8:6.

### Art. 71 Abs. 3 Zu- und Ausfahrten

### **Antrag Kommission:**

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 71 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

#### Art. 73 Abs. 1 Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Pflichtparkplätze

**Mehrheitsantrag Kommission (Christian Sprecher, Reto Thomas Ruoss, Andrea Hagmann):**

Für je 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens aber pro Wohneinheit oder pro Laden, ist ein Autoabstellplatz zu erstellen.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Paul Schwendener erläutert, dass der Gemeindevorstand die Meinung vertritt, dass für Studios kein Autoabstellplatz vorhanden sein muss, sondern erst für Wohnungen mit mind. 2 Zimmern. Bei Studios ist kein grosser Bedarf an Parkplätzen vorhanden, ausserdem würde es nur das Bauvorhaben verteuern.

Lutta Waidacher erwähnt, dass er und Markus Lüscher hinter dem Antrag des Gemeindevorstandes stehen. Es ist nicht das Ziel, dass jeder Arbeiter mit dem Auto nach Arosa kommt. Zudem soll man die Bauherren nicht damit bestrafen, wenn kein Bedarf vorhanden ist.

Markus Lüscher betont, dass man in diesem Ort weniger Verkehr haben möchte. Wer aber mehr Platz für Autos schafft, zieht automatisch mehr Verkehr an.

Marc Gisler bemerkt, dass von dieser Parkplatzpflicht auch der Winterdienst profitiert und die Räumung vereinfacht wird. Er unterstützt daher den Mehrheitsantrag der Kommission.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird abgelehnt. Art. 73 Abs. 1 bleibt so bestehen. Das Stimmverhältnis beträgt 3:11.

#### Neu, Art. 74 Abs. 2 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

**Antrag Kommission:**

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Paul Schwendener erläutert, dass man dies im Polizeigesetz regeln kann. Für diese Bestimmung besteht kein Bedarf.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 74 Abs. 2 wird entsprechend ergänzt. Das Stimmverhältnis beträgt 12:2.

#### V. Erschliessungsordnung

#### Art. 77 Abs. 1 Strassennamen



### **Antrag Kommission:**

Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Peter Bircher erläutert, dass man klare Vorgaben und auch Empfehlungen vom Bund bekommen hat. In der Phase 1 wurden alle Baugebiete, durch den jeweiligen Gemeindevorstand, benannt. Dies geschah noch vor der Gemeindefusion. Bei der Schreibweise gibt es zudem klare Vorgaben. In der Phase 2 werden alle unbenannten Strassen in der Vermessung aufgenommen und benannt. Anschliessend wird es eine öffentliche Mitwirkungsaufgabe geben.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird angenommen. Art. 77 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 11:3.

### Art. 81 Abs. 3 Schneeräumung

### **Antrag Kommission:**

Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die Gemeinde hat die entsprechenden Flächen nach der Schneeschmelze zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Paul Schwendener erläutert, dass der Antrag der Kommission Begehrlichkeiten wecken könnte, die das Mass des Möglichen übersteigen. Klar ist jedoch, dass wenn die öffentliche Hand einen Schaden verursacht, kommt sie auch dafür auf (Verursacherprinzip).

Peter Bircher unterstützt die Voten von Paul Schwendener. Betreffend möglicher Schäden, müsste man im Herbst, bevor der Schnee kommt, zuerst eine Bestandsaufnahme machen.

Reto Thomas Ruoss erläutert, dass der Grundeigentümer in der Beweispflicht steht und nicht die Gemeinde.

Bruno Preisig ergänzt, dass das grösste Problem darin besteht, den Schnee abzuführen und auf Schneedeponien zu lagern. In Molinis beispielsweise wird der Schnee in die Gärten geschleudert, was für die Einwohner ziemlich mühsam ist.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird abgelehnt. Art. 81 Abs. 3 bleibt so bestehen. Das Stimmverhältnis beträgt 6:8.

### Art. 85 Abs. 1 Baubewilligungsgebühren

### **Antrag Kommission:**

Die Gemeinde regelt die Baubewilligungsgebühren in einer Gebührenverordnung.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag nicht einverstanden. Paul Schwendener erläutert, dass die Gebührentarife eine Verwaltungsverordnung der Exekutive ist und damit der Gemeindevorstand dafür zuständig ist.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird angenommen. Art. 85 Abs. 1 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 8:6.

Neu, Art. 86 Abs. 2 Rechtsmittel

**Antrag Kommission:**

Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und Begründung einzureichen. Sie haben keine aufschiebende Wirkung, doch kann eine solche vom Gemeindevorstand verliehen werden.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Art. 86 Abs. 2 wird entsprechend angepasst. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Diskussion Baubehörde/Baukommission

Die Kommission zieht ihren Antrag für Art. 3 zurück und stellt einen neuen Antrag. Hauptgrund dafür ist die drohende dritte Mitwirkungsaufgabe für den Fall, dass in der Gesetzesvorlage nun eine Baukommission eingeführt wird.

**Antrag Kommission:**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt ein Gesetz gemäss Art. 3 Abs. 2 des Baugesetzes zu erarbeiten und dem Parlament in der ersten Parlamentssitzung des Jahres 2022 vorzulegen.

Der Gemeindevorstand ist mit dem Antrag einverstanden.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Der Gemeindevorstand wird beauftragt ein Gesetz gemäss Art. 3 Abs. 2 zu erarbeiten und dem Parlament in der ersten Parlamentssitzung des Jahres 2022 vorzulegen. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

**Antrag Gemeindevorstand zu Art. 3 Abs. 1:**

Der Gemeindevorstand beantragt Art. 3 Abs. 1 so zu belassen, wie er vorliegt.

**Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag des Gemeindevorstandes wird einstimmig angenommen. Art. 3 Abs. 1 wird so belassen, wie er vorliegt. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

**Antrag Reto Thomas Ruoss:**

Die bisherigen Kommissionsmitglieder werden bestätigt und bleiben bis zur Annahme des neuen Gesetzes im Amt.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst zum gestellten Antrag:**

Der Antrag der Kommission wird einstimmig angenommen. Die bisherigen Kommissionsmitglieder werden bestätigt und bleiben bis zur Annahme des neuen Gesetzes im Amt. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.

Dementsprechend bleiben folgende Artikel in ihrer Form bestehen: Art. 3 Abs. 1 – 3, Art. 6 Abs. 3, Art. 30 Abs. 2, Art. 41 Abs. 3, Art. 47 Abs. 4 – 5, Art. 51 Abs. 2, Art. 55 Abs. 3, Art. 58 Abs. 2 – 3, Art. 64 Abs. 3, Art. 65 Abs. 2, Art. 66 Abs. 4, Art. 67 Abs. 2 – 3, Art. 70 Abs. 1 – 2 & 4, Art. 73 Abs. 3, Art. 76 Abs. 1 – 3, Art. 77 Abs. 1, Art. 78 Abs. 3, Art. 79 Abs. 4, Art. 81 Abs. 1 & 4, Art. 83 Abs. 1 – 3, Art. 86 Abs. 1

### Planmitwirkungsbericht:

Zum Planmitwirkungsbericht gibt es keine Ergänzungen.

### Botschaft:

Lutta Waidacher nimmt Bezug auf die Seiten 28 & 29, zum Punkt "Parlamentarische Vorberatungskommission". Er erläutert, dass die Vorberatungskommission für das Gemeindeparlament eingesetzt wurde und nicht für den Gemeindevorstand. Die Stellungnahme mit den Anpassungsanträgen wurde zwar dem Gemeindevorstand zur Kenntnis übermittelt, ist jedoch in erster Linie fürs Gemeindeparlament bestimmt. Dies müsste umformuliert werden.

Yvonne Altmann nimmt dies zur Kenntnis. Der Text wird überarbeitet und anschließend der Vorberatungskommission zugestellt, bevor die Botschaft am 29. September 2021 im Gemeindevorstand verabschiedet wird.

### **Schlussabstimmung:**

Nach Abschluss der Detailberatung und nachdem keine weiteren Voten gewünscht werden, lässt Johannes Hemmi über den Antrag des Gemeindevorstandes abstimmen.

### **Das Gemeindeparlament beschliesst:**

1. Die Totalrevision der Ortsplanung Arosa wird mit den genannten Änderungen genehmigt und zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde verabschiedet. Das Stimmverhältnis beträgt 14:0.
2. Die Urnenbotschaft bildet einen informativen Bestandteil des Protokolls.
3. Protokollauszug an:
  - STW AG für Raumplanung, 7000 Chur, (per Mail an: benjamin.aebli@stw.swiss)
  - Ressort Hochbau und Planung (2)
  - Gemeindeganzlei

# Gemeindeparlament Arosa

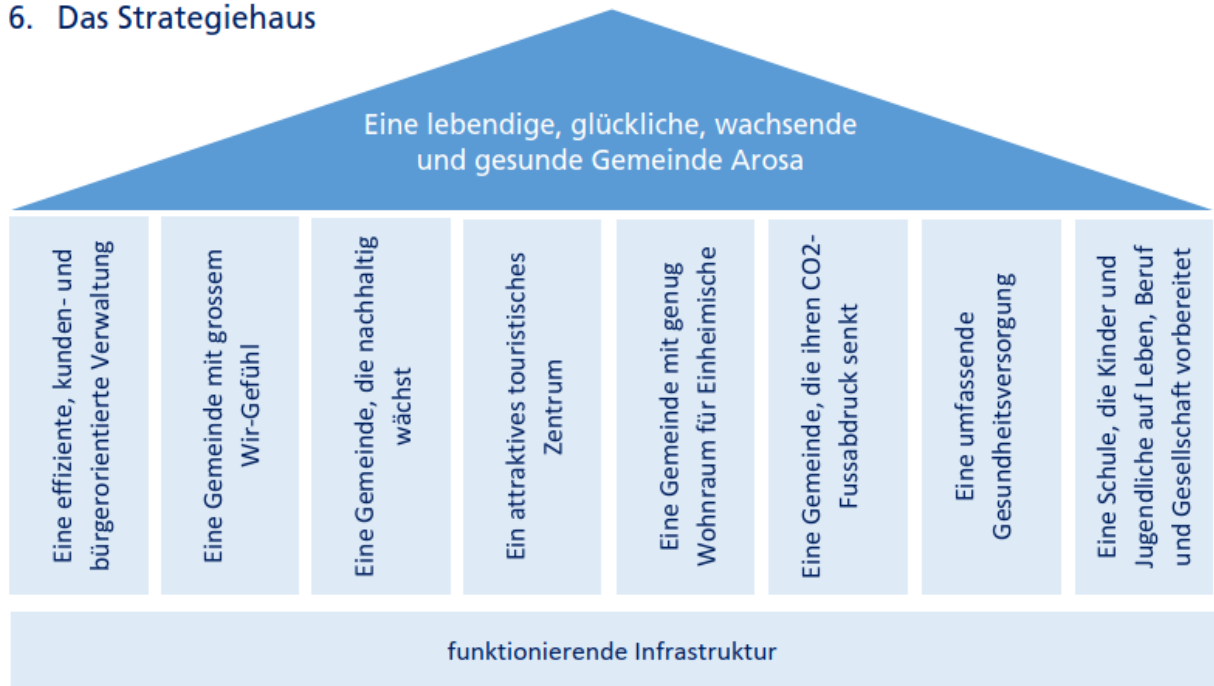
## 4. Informationen des Gemeindevorstands

### Legislaturprogramm

Der Gemeindevorstand und Jan Diener führen durch das erarbeitete Legislaturprogramm.

Das Legislaturprogramm 2021 – 2024 wurde im Rahmen einer Klausurtagung im April 2021 vom Gemeindevorstand erarbeitet. Die Moderation der Tagung übernahm ein externes Beratungsbüro (Farner Consulting AG). Teilgenommen haben sämtliche Gemeindevorstandsmitglieder, Jan Diener (Gemeindeschreiber) und Patrick Hediger (Leiter Finanz- und Rechnungswesen). Die Farner Consulting AG hat während der Tagung mit jedem Teilnehmer ein Interview geführt. Des Weiteren wurden Werte und Überzeugungen herauskristallisiert und eine SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren) durchgeführt. Weiter wurden Themenschwerpunkte erarbeitet, Messgrößen festgelegt, Aktions- und Massnahmepläne ausgearbeitet und ein Strategiehaus entwickelt.

## 6. Das Strategiehaus



Eine effiziente, kunden- und bürgerorientierte Verwaltung (Lead: Paul Schwendener):

- Messgrößen: Verwaltungskosten/Einwohner im Benchmark-Vergleich ist gut, Bearbeitungszeit von Gesuchen/Anliegen ist kürzer, Überzeugende Programmkommunikation
- Maßnahmen: Organisations- und Leistungsüberprüfung, Verstärkung Hochbauamt, Prozessanalyse inkl. HR-Management, Prozessdokumentation zur Qualitätssicherung und als Nachschlagewerk für MA, Kommunikation zwischen GV und MA stärken, Kommunikationskonzept analysieren und nach Bedarf Maßnahmen treffen

Eine Gemeinde, mit großem Wir-Gefühl (Lead: Yvonne Altmann)

- Messgrößen: Gemeinsame Plattformen und Erlebnismöglichkeiten für Vernetzung und Austausch

- Bsp.: Jährliches Dorffest mit wechselnder Ortschaft, Digitaler Dorfplatz
- Maßnahmen: Projekt "Zusammenhalt Arosa", Bildung Projektgruppen

Eine Gemeinde, die nachhaltig wächst (Lead: Yvonne Altmann)

- Messgrößen: Höhere Logiernächte, Bevölkerungszunahme, Biodiversität auf demselben Niveau oder grösser, Steuerfuss gleichbleibend, Eigenfinanzierungsgrad von 80%, Höherer Anteil erneuerbarer Energie
- Maßnahmen: Bessere Rahmenbedingungen, Wirtschaftsförderung nutzen, Zusammenarbeit mit Zweitheimischen zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, zu einer 11-Monate Destination werden

Ein attraktives touristisches Zentrum (Lead: Patrick Iten)

- Messgrößen: Attraktives touristisches Zentrum, Anzahl Läden wächst
- Maßnahmen: Konsolidierung der bisherigen Projekte am Obersee, Projekt attraktive Dorfstraße

Eine Gemeinde mit genug Wohnraum für Einheimische (Lead: Patrick Iten)

- Messgrößen: Genügend und attraktive Wohnräume für Einheimische
- Maßnahmen: Erarbeitung Wohnraumkonzept und Nutzung Lenkungsstopf Zonenplan, Gründung einer Liegenschaftskommission

Eine Gemeinde, die ihren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck senkt (Lead: Noldi Heiz)

- Messgrößen: Biodiversität auf demselben Niveau oder höher, doppelt so viele Ladestationen für E- Autos, Winterstrom aus erneuerbaren Quellen, weniger Ölheizungen, mehr Photovoltaik, Anteil erneuerbare Energie markant höher
- Maßnahmen: Auftragsvergabe Energiemasterplan, Analyse, nachhaltig und zukunftsfähige Möglichkeiten zur Energieversorgung

Eine umfassende Gesundheitsversorgung (Lead: Noldi Heiz)

- Messgrößen: Genügend Ärzte, Anziehung von Gesundheitstouristen
- Maßnahmen: Ausarbeitung Konzept Gesundheitstourismus, Gesundheit besser vermarkten

Eine Schule, die Kinder und Jugendliche auf Leben, Beruf und Gesellschaft vorbereitet (Lead: Thomas Häring)

- Schulrat befindet sich in der Strategieplanung

Funktionierende Infrastruktur (Lead: Peter Bircher)

- Messgrößen: Infrastruktur auf solidem Stand
- Maßnahmen: Infrastrukturen werden in einem guten Zustand behalten, jährliche Investitionen werden getätigt

Dazu wurde ein Aktionsplan 2021 aufgestellt, mit Zielen und Meilensteinen, ersten Schritten, etc. Der Aktionsplan ist dynamisch und soll regelmäßig geprüft und angepasst werden.

Des Weiteren wurde eine Projektliste erarbeitet. Diese Liste ist ein internes Papier und dient der Verwaltung und insbesondere dem Gemeindevorstand zur Umsetzung laufender Projekte.

Yvonne Altmann erläutert, dass die Unterlagen dem Parlament noch zugestellt werden. Zudem werde man sich jedes Jahr der Strategie widmen. Der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung sind sehr motiviert.

Reto Thomas Ruoss fragt, ob es zum Programm auch Finanzzahlen gibt. Yvonne Altmann erwähnt, dass dieser Teil im Rahmen der Budgetberatung behandelt wird.

#### Deponie Ris:

Yvonne Altmann erläutert, dass eine Sitzung mit dem Amt für Natur und Umwelt, dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Wald und Naturgefahren stattgefunden hat. Im Juni 2021 wurde die Zusicherung einer Sonderbewilligung ausgesprochen. Das heißt, man darf eine Etappenrodung durchführen. Zudem konnte mit den Grundeigentümern eine Einigung, in einem vernünftigen Rahmen, gefunden werden. Die Einigung erfolgte mündlich, doch die Bedingungen wurden bereits im Gemeindevorstand abgesehen. Mittlerweile wurden die Unterlagen und Verträge den Grundeigentümern zugestellt. Yvonne Altmann dankt in dieser Hinsicht auch Paul Schwendener für seinen Einsatz. Im Frühling 2022 sollte die Deponie in Betrieb genommen werden.

#### Pilzbefall Fichten

Peter Bircher führt aus, dass die gelben Farben an den Fichten ein Pilzbefall von den Alpenrosen sind. Dieser Befall findet alle 5 – 6 Jahre statt und hat einen kleinen Wachstumsverlust zur Folge. Die Fichten sterben deswegen jedoch nicht ab.

### **5. Hängige Aufträge / Anfragen**

#### Tempo 30:

Patric Iten informiert, dass eine Sitzung mit dem Kanton stattgefunden hat. Teilnehmer waren die beiden Verantwortlichen für Lärmemissionen des Tiefbauamtes, und die Verkehrskommission der Kantonspolizei. Der Kanton ist bereits dabei die Lärmemissionen festzustellen und zu beheben. Sobald die Gemeinde die Vorschläge bekommt, wird man prüfen, wie man Tempo 30 anwenden möchte. Das wird ein Entscheid sein, welcher vors Parlament bzw. evtl. gar vors Volk gehen wird. Der Kanton kann Maßnahmen aber auch selber durchsetzen und der Gemeinde vorschreiben, welche Etappen Tempo 30 sein werden.

#### Netzabdeckung RhB und Algenbildung Ober- und Untersee:

Peter Bircher erläutert, dass die Aufträge in Bearbeitung sind und diverse Abklärungen getätigt wurden. In der nächsten Parlamentssitzung werden Bericht und Antrag, bezüglich Algenbildung Ober- und Untersee, dem Parlament eingereicht werden.

### **6. Aufträge / Anfragen**

Es werden keine neuen Aufträge oder Anfragen eingereicht.

### **7. Fragestunde**

Die Fragestunde wird nicht genutzt.

### **Schlusswort des Parlamentspräsidenten**

Markus Lüscher erwähnt, dass das vorgesehene Referat von Pascal Jenny an einer anderen Parlamentssitzung stattfinden wird.

Markus Lüscher dankt den Anwesenden für die konstruktive und aktive Zusammenarbeit. Weiter bedankt er sich beim Publikum für das Interesse. Er wünscht allen einen schönen Abend und eine gute Heimkehr. Damit schliesst der Parlamentspräsident die 3. Parlamentssitzung im Jahr 2021.

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS

Der Parlamentspräsident: Der Aktuar:

Markus Lüscher

Michael Meli



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes für die  
Urnenabstimmung vom 28. November 2021

betreffend

Teilrevision der Ortsplanung

hier abtrennen

Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom  
28. November 2021

Wollen Sie dem Antrag des Gemeindevorstandes betreffend

Totalrevision der Ortsplanung

zustimmen?

Die Stimmabgabe erfolgt handschriftlich  
mit **Ja** oder **Nein**

Antwort

  
**Arosa**







Gemeinde Arosa

## Botschaft des Gemeindevorstandes für die Urnenabstimmung vom 28. November 2021

betreffend

Totalrevision der Ortsplanung

---

### Antrag des Gemeindevorstandes an die Urnengemeinde

Werte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, der Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arosa, bestehend aus den unter Punkt 6. aufgeführten Hauptbestandteilen, zuzustimmen. Sämtliche Unterlagen zur Totalrevision der Ortsplanung können auf der Homepage der Gemeinde Arosa oder während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeganzlei Arosa oder in St. Peter eingesehen werden.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsidentin:

  
Yvonne Altmann

Der Gemeindeganzreiber:

  
Jan Diener

  
Arosa

# 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 in 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 Umsetzung der Mobilisierung von neu geschaffenen 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 in Zweitwohnungen umnutzbare Objekte 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 bietet 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 stehen der Stimmbevölkerung zur Einsicht zur Verfügung. 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 wurde aus Nachhaltigkeitsgründen verzichtet.*

## **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 im 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, Lünen, 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 ausgestaltet 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 Gemeindeführung 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, zu denen Arosa gehört, gemäss KRIP, d.h. 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 der parlamentarischen Vorberatungskommission zur Vorbereitung für die Behandlung im Parlament (17. März 2021)
2021	Behandlung Totalrevision der Ortsplanung durch die Planungskommission unter Teilnahme der parlamentarischen Vorberatungskommission 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	Vorberatung der Totalrevision der Ortsplanung in der parlamentarischen Vorberatungskommission
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 räumliches 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 hingegen dient dem Gemeindevorstand als Arbeitsinstrument und hat lediglich Richtschnur-Charakter und ist nicht der Abstimmung durch die Stimmbewohner unterstellt. Das Vorgehen erfolgt gemäss Kantonaalem 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 Verkehrsverbindung 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 Bahnhofsgebiet 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. Hauptbestandteile der Totalrevision

Baugesetz

*(Zusammenführung und Harmonisierung der ehemaligen Baugesetze Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lünen, 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.

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 mit dem Gemeindevorstand Bauprojekte behandeln und beurteilen wird. 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 <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	73'800 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Calfreisen	56	2'000 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	1'300 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Castiel	114	4'400 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	2'600 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Langwies	284	54'700 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	19'500 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Lüen	72	2'900 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	1'900 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Molinis	113	9'300 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	3'800 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Peist	177	13'700 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	5'500 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
St. Peter Pagig	212	28'000 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	9'500 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3'114</b>	<b>200'200 m<sup>2</sup></b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>117'900 m<sup>2</sup></b>	<b>38 m<sup>2</sup></b>

*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 m<sup>2</sup>. 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 Neueinzonungen in der Ortschaft Arosa werden mit der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum für die Ansiedlung von jungen Familien begründet. Damit das neu eingezonte Baugebiet "Seeegga / Halda" 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 Mitwirkungsauffage 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 bis zum Entwurf nach der 2. Mitwirkungsaufgabe 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 in der Ortschaft Arosa geplant. Die Gemeinde Arosa konnte mit den GrundeigentümerInnen und Anwohnenden in der Zwischenzeit eine einvernehmliche Lösung betreffend öffentliche und künftige 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 grundeigentümergebundener 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 Schutzaufgaben 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, Lünen, 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 Ortsbilschutzbereiches 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 Erhaltungsbereich 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, ortsbildprägende, 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 Lütcher, 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 Vorberatungskommission: Das Parlament hat zur Vorberatung der vom Gemeindevorstand zuhanden des Parlaments verabschiedeten Vorlage eine parlamentarische Vorberatungskommission aus

fünf Parlamentsmitgliedern eingesetzt. Aufgrund der Behördenneuwahl per Anfang 2021 wurden zwei Mitglieder ersetzt. Zur Unterstützung wurden ehemalige Bauamtsleiter in die Vorberatingskommissionssitzungen eingeladen. Die parlamentarische Vorberatingskommission wurde von Markus Lütcher geleitet. Die weiteren Mitglieder waren Ludwig Waidacher, Andrea Hagmann, Reto Ruoss (ab 2021 für Paul Schwendener), Christian Sprecher (ab 2021 für Martin Michael), sowie die beigezogenen Reto Hagmann und Mauro Della Bella. Nach mehreren Sitzungen hat die parlamentarische Vorberatingskommission Mitte August 2021 eine umfassende Stellungnahme mit zahlreichen Änderungsanträgen zuhanden des Parlaments verabschiedet. Die Anträge der parlamentarischen Vorberatingskommission wurden an der Parlamentssitzung vom 16. September 2021 behandelt und mehrheitlich gutgeheissen. Die Anpassungen an den Unterlagen der Totalrevision der Ortsplanung wurden in der Folge vorgenommen.

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 Mitwirkungsaufgabe 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 Mitwirkungsaufgaben 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 Mitwirkungsaufgabe» (Bericht) und auf die «Auswertungstabelle 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe» 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.

Zudem können sämtliche Unterlagen zur Totalrevision der Ortsplanung auf der Homepage der Gemeinde Arosa eingesehen werden.

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. Vorberatung der Vorlage im Gemeindeparlament an der Sitzung vom 16. September 2021**

Das Gemeindeparlament hat die Vorlage an der Sitzung vom 16. September 2021 behandelt und diese mit einem Stimmenverhältnis von 14:00 Stimmen einstimmig zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde verabschiedet.

## **12. Antrag Gemeindevorstand und Gemeindeparlament**

Gemeindevorstand und Gemeindeparlament beantragen der Stimmbevölkerung der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung zuzustimmen.