



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindeparlaments für die Urnenabstimmung vom 27. September 2026

betreffend

Teilrevision der Ortsplanung Reduktion Waldabstand Parzelle Nr. 2103

Antrag des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Gemeindeparlament beantragt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung Reduktion Waldabstand Parzelle Nr. 2103 der Gemeinde Arosa für die Reduktion der Waldabstandslinie auf der Reservefläche in der Wohnmischzone 5 und im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Grundstücks, zuzustimmen.

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS:

Der Parlamentspräsident:


David Zippert

Der Parlamentsschreiber:


David Orlik

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14. April 2025 an die Gemeinde Arosa beantragt die Baugesellschaft Edelweiss, Landstrasse 44, 7252, Klosters Dorf, welche als Bauherrin des Projekts "Neubau der Überbauung Nüwis mit sieben Mehrfamilienhäusern und einem Personalhaus" auftritt, die Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung bezüglich Reduktion der Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 2103. Die genannte Parzelle gehört der "Einfache Gesellschaft Edelweiss", welche aus der Poncho AG, mit Sitz in Gossau SG, und der R. Kunz Immobilien AG, mit Sitz in Davos, besteht.

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

Damit die Reservefläche in der Wohnmischzone 5 haushälterisch genutzt und überbaut werden kann, soll der Waldabstand von 10 Meter reduziert werden. Dafür ist die Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung erforderlich.

2. Grundlagen

Die räumliche und forstliche Beurteilung dieser Teilrevision der Ortsplanung stützt sich auf die Vorgaben von Bund und Kanton. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) legt den grundsätzlichen Rahmen für die Siedlungsentwicklung und die Begrenzung der Bauzonen fest. Auf kantonaler Ebene regelt das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG; BR 801.100) die Verfahren und Zuständigkeiten der Gemeinden, sowie die Umsetzung der kantonalen Richtplanung. Die Mindestanforderungen an den Waldabstand sind im kantonalen Waldgesetz (KWaG; BR 920.100) verankert. Gemäss den kantonalen Vorgaben beträgt der minimale Waldabstand gegenüber Hochwald grundsätzlich 10 m, gegenüber Niederwald 5 m. Eine Reduktion des Waldabstands ist nur unter Beachtung dieser Bestimmungen und nach fachlicher Beurteilung durch den zuständigen Forstdienst möglich. Da sich der Wald im Gerinneinhang befindet, ist durch die Reduzierung des Waldabstands auf 5 m kein negativer Einfluss auf den Wald sowie den Wurzelbereich zu erwarten. Eine Reduktion des Waldabstands mittels Festlegens einer Baulinie kann im Sinne einer besseren Ausnutzung der Bauzone aus waldrechtlicher Sicht durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN GR) toleriert werden.

3. Inhalte der Teilrevision Reduktion Waldabstand Parz. Nr. 2103

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung «Reduktion Waldabstand Parz. Nr. 2103» wird im Zonenplan der Gemeinde Arosa auf der Parzelle Nr. 2103 die Baulinie (Waldabstand / reduziert) mit einem Abstand zur statischen Waldgrenze von 10 m aufgehoben. Neu wird die Baulinie (Waldabstand / reduziert) auf 5 m Abstand zur statischen Waldgrenze festgelegt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Arosa besteht aus folgenden Dokumenten:

- Revidierter Zonenplan (Änderungsplan und Infoplan) 1:2'000 (verbindlich)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ)

3.1. Reduktion Waldabstand

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

Mit einer Reduktion der Baulinie (Waldabstand / reduziert) auf 5 m vergrössert sich die bebaubare Fläche um mehr als das Doppelte auf rund 125 m². Damit wäre es möglich ein Gebäude mit einer vernünftigen Grundfläche von über 60 m² zu realisieren. Für die Wohnmischzone 5 gilt laut rechtsgültigem Baugesetz der Gemeinde Arosa eine Überbauungsziffer von 0.5. Das Grundstück Nr. 2103 liegt mit einer Teilfläche von 438 m² in der Wohnmischzone 5. Somit ergibt sich eine theoretisch maximal mögliche bebaubare Grundfläche von 219 m².

Die Ausschöpfung der Überbauungsziffer muss laut dem rechtsgültigen Baugesetz der Gemeinde Arosa mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden. Dies ist in der rechtsgültigen als auch in der zukünftigen Situation aufgrund der unförmigen Parzelle nicht möglich. Entsprechend ist eine Überbauungsziffer von 0.09 (rechtsgültig), resp. 0.14 (zukünftig) möglich, was einer deutlichen Unternutzung gleichkommt. Allerdings sind die öffentlich-rechtlichen und nachbarlichen Möglichkeiten mit der Reduktion der Waldabstandslinie ausgeschöpft.

4. Verfahren bis zur Urnenabstimmung

4.1. Einleitung des Verfahrens

Am 15. Oktober 2025 wurde der Beschluss des Gemeindevorstands und der Entscheid zur Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung gefasst.

4.2. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)

Mit Schreiben vom 14. November 2025 wurde die kantonale Vorprüfung eingeleitet. Die Rückmeldung aus der Vorprüfung erfolgte mit Schreiben vom 8. Januar 2026. Es drängen sich keine Bemerkungen oder Anpassungen an der Vorlage auf. Der Vorprüfungsbericht befindet sich im Anhang zum Planungs- und Mitwirkungsbericht.

4.3. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die durch den Gemeindevorstand am 14. Januar 2026 verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 23. Januar bis 23. Februar 2026 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Mitwirkungseingaben ein und es wurden keine Anpassungen an den Unterlagen der Teilrevision Ortsplanung vorgenommen.

4.4. Kosten der Teilrevision der Ortsplanung – Verrechnung an die Grundeigentümer

Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung tragen in der Regel die Gemeinden. Bei projektbezogenen Planungen können die Gemeinden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen (Art. 22 Abs. 4 KRG). Da es sich im vorliegenden Fall um eine projektbezogene Planung handelt, deren Durchführung auf Antrag des Bauherrn "Baugesellschaft Edelweiss" in die Wege geleitet wurde, profitieren ausschliesslich die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2103. Aus diesem Grund werden die Aufwände für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung vollumfänglich an die "Einfache Gesellschaft Edelweiss" überbunden.

4.5. Verabschiedung durch den Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat die Planungsunterlagen zur Teilrevision Ortsplanung Reduktion Waldabstand Parz. Nr. 2103 an seiner Sitzung vom 7. April 2026 genehmigt und beschlossen, die Vorlage zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament zu verabschieden.

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

4.6. Verabschiedung durch das Parlament

Das Gemeindeparlament hat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2026 von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Kenntnis genommen und diese mit 13 zu 0 Ja-Stimmen, bei einem abwesenden Parlamentarier zuhanden der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 verabschiedet.

4.7. Wo kann ich mich informieren?

Sämtliche Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung Reduktion Waldabstand Parz. Nr. 2103 können auf der Homepage der Gemeinde Arosa eingesehen werden.
(www.gemeindearosa.ch)

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

Beilage:

- Zonenplan 1:2'000

Teilrevision Ortsplanung

Reduktion Waldabstand

Parz. Nr. 2103

Genehmigung

Zonenplan 1:2'000

An der Urnenabstimmung beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeganzlist:

Von der Regierung genehmigt am RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Änderungsplan Festlegungen			ES gemäss LSV (Art. 43)	Rechtliche Grundlage
Weitere Festlegungen				
	Baulinie (Waldabstand / reduziert)		Art. 55, 78 KRG	
	Baulinie (Waldabstand / reduziert) aufheben		Art. 55, 78 KRG	

Informative Inhalte				
Orientierend				
	Wald		WaG / KWaG	
Hinweisend				
	Baugebiet			
	Gewässer			

Informationsplan			ES gemäss LSV (Art. 43)	Rechtliche Grundlage
Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung				
Grundnutzungen: Bauzone				
	Da	Dorfzone a	III	Art. 19 BauG
	W2	Wohnzone 2	II	Art. 20 BauG
	WM5	Wohnmischzone 5	III	Art. 22 BauG
	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	III	Art. 28 KRG
Grundnutzungen: Nichtbauzone				
		Landwirtschaftszone	III	Art. 32 KRG
		Zone übriges Gemeindegebiet	III	Art. 41 KRG
Überlagerte Nutzungen				
		Gewässerraumzone		Art. 37a KRG
		Gefahrenzone 2		Art. 38 KRG

Weitere Festlegungen				
	Baulinie (Waldabstand / reduziert)		Art. 55, 78 KRG	
	Statische Waldgrenze		Art. 10, 13 WaG	

Informative Inhalte				
Orientierend				
	Wald		WaG / KWaG	
Hinweisend				
	Gewässer			

Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde Arosa, Kanton Graubünden, 04.02.2026

Änderungsplan



Informationsplan

