

Kanton Graubünden

Gemeinde Arosa



Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56

Telefax 081 252 52 40

E-Mail stw_ag@gnp.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1	Ortsplanung 1988	1
1.2	Zwischenzeitliche Anpassungen	1
1.3	Massnahmen zur Förderung als Wohnort und Fremdenkurort	1
1.4	Gemeinde-Entwicklungsleitbild	3
1.5	Problemstellungen	4
1.6	Ablauf der Revision 1999 - 2000	4
2	Ziele und Grundsätze	6
2.1	Um was geht es?	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung in Arosa	6
2.3	Wirtschaft und Tourismus	7
2.4	Kantonaler Richtplan RIP GR 2000	8
2.5	Regionaler Richtplan	8
2.6	Warum kein kommunaler Richtplan?	9
3	Waldfeststellung und Rodung	9
4	Die Nutzung im Siedlungsraum	10
4.1	Bauzonkapazität und Bauzonenentwicklung	10
4.2	Die Zonenkapazitäten und -reserven im Zonenplan 2000	11
4.3	Die Schwerpunkte der Ortsplanung 1998 - 2000	11
5	Die Nutzung im weiteren Gemeindegebiet	16
6	Die Gestaltung als Qualitätsmerkmal	17
6.1	Der Generelle Gestaltungsplan - ein Instrument im Siedlungsraum	17
7	Ausstattung und Erschliessung	20
7.1	Öffentliche Bauten und Anlagen	20
7.2	Verkehr	21
7.3	Öffentliche Infrastrukturanlagen	22
8	Baugesetz	24
8.1	Ausgangslage	24
8.2	Schwerpunkte im neuen Baugesetz	24
9	Mitwirkungsverfahren	27
9.1	Bisherige Öffentlichkeitsarbeit	27
9.2	Beschluss	28
9.2	Beschwerde	28

Anhang

Geschützte und schützenswerte Bauten/Kulturobjekte

1 Ausgangslage

1.1 Ortsplanung 1988

Die noch geltende Ortsplanung von 1988 - bestehend aus dem Zonenplan, dem Baugesetz sowie dem Generellen Erschliessungsplan - war das Ergebnis eines intensiven Prozesses bezüglich Bauzonenreduktion. Immerhin gelang es damals der Gemeinde, das Baugebiet um rund 21 ha auf eine Grösse von ca. 99 ha zu reduzieren.

Mit dem Zonenplan ist sowohl das Siedlungsgebiet als auch das verbleibende Gemeindegebiet abgedeckt worden. Hingegen umfasst der Generelle Erschliessungsplan nur das weitere Siedlungsgebiet. Es fehlen somit die verbindlichen Aussagen zur Ver- und Entsorgung ausserhalb der Bauzonen. Ebenso liegen auch keine Aussagen zur Gestaltung vor.

Die Regierung hat im Genehmigungsbeschluss vom 18. September 1989 das Baugesetz und den Generellen Erschliessungsplan genehmigt sowie einige Auflagen zum Zonenplan festgehalten. Im weiteren erwähnte sie die noch zu ergänzenden Planungsmittel, insbesondere der noch fehlende Generelle Gestaltungsplan sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen.

1.2 Zwischenzeitliche Anpassungen

In den Folgejahren sind verschiedene Anpassungen der Grundordnung genehmigt worden, so beim Baugesetz 1991, 1993, 1996 und 1997, beim Zonenplan 1990, 1992, 1993, 1995 und 1997 (Lärmempfindlichkeitsstufen). Die letzte rechtsgültig gewordene Teilrevision erfolgte 1998 mit der Schaffung der Golfzone Maran. Ausstehend gemäss Regierungsbeschluss von 1989 ist somit noch der Generelle Gestaltungsplan zum Kerngebiet.

1.3 Massnahmen zur Förderung als Wohn- und Fremdenkurort

a) Wohneigentum und Ausländerquote

Der Gemeinderat befasste sich 1994 mit der Frage der Wirksamkeit der geltenden Gesetzesbestimmungen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Dies, obwohl die Regelung mit dem im Rahmen der OP-Revision 1988 geschaffenen Grosswohnungsartikel durchaus Erfolge zeigte.

Zur Diskussion standen mehrere Instrumente, namentlich die Erstwohnanteilsspflicht oder die Baulandkontingentierung. Letzteres - als Kompensation gedacht - verbunden mit einer Lockerung des Erwerbs von Wohneigentum durch Ausländer. In Vordergrund stand dabei klar die Eindämmung des Zweitwohnungsbaus. Die vom Gemeinderat beauftragte Baukommission setzte sich sehr intensiv mit der Thematik auseinander und unterbreitete im Herbst 1994 einen konkreten Gesetzesvorschlag zur Wohnbaulandkontingentierung.

Angesichts der vorhandenen unterschiedlichen Vorstellungen über die Beschränkungen von Zweitwohnungen verzichtete der Gemeinderat jedoch im Herbst 1994 auf die Weiterführung des Projektes.

Die am 12. März 1995 durchgeführte Abstimmung über die Öffnung der Bewilligungsquote beim Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland fand keine Volksmehrheit. Im Vorfeld der Abstimmung wurde zu stark befürchtet, dass die Bautätigkeit noch zunehmen würde.

Als Folge dieses Abstimmungsergebnisses erliess der Gemeinderat eine Planungszone und erteilte der Baukommission den Auftrag, erneut die Baulandkontingentierung innerhalb der Bauzonen 1 - 4 sowie den Erlass einer Hotelzone konkret an die Hand zu nehmen.

b) Baulandkontingentierung und Hotelzone

Im Sommer/Herbst 1995 befasste sich die Baukommission mit den vom Gemeinderat erteilten Aufträgen. Bezüglich der Baulandkontingentierung hat sich die Kommission auf die bereits vorhandenen Grundlagen abstützen können. Sie erarbeitete einen Gesetzesentwurf. Dabei waren vor allem die quantitativen Werte der Kontingentsflächen sowie das Bewilligungsverfahren die intensivsten Diskussionspunkte.

Zur Thematik der Hotelzonen stützte sich die Baukommission auf gemachte Erfahrungen in der Gemeinde Pontresina sowie auf die gleichzeitig stattfindende Diskussion in der Gemeinde St. Moritz ab, wo diese Frage Gegenstand der eingeleiteten Ortsplanungsrevision war. Im weiteren wurde der Hotelierverschein an einer Veranstaltung im Juni 1995 über die Möglichkeiten und Grenzen einer solchen Regelung informiert. Die Auswertung eines im August 1995 zusätzlich an sämtliche Aroser Hotelbetriebe verschickten Fragebogens zeigte sowohl Unsicherheit als auch eine klare Meinungsbildung: Unsicherheit bezüglich der künftigen Entwicklung der Betriebe und eine klare Ablehnung zur Hotelzone, die als künstliches Relikt verstanden wird.

Die Komplexität einer Hotelzone wie auch die damit zusammenhängenden Fragen zeigten auf, dass die für den Stimmbürger nachvollziehbare Lösung kaum machbar sein wird. Das damals ebenfalls in Arbeit befindliche Gemeinde-Entwicklungsleitbild sollte zudem in die Überlegungen einbezogen werden. Der Gemeinderat entschied deshalb im Dezember 1995 auf die Schaffung einer Hotelzone zu verzichten. Hingegen unterzog er den Gesetzesvorschlag über den Erstwohnanteil und die Kontingentierung von Wohnbauten einer rechtlichen Prüfung. Damit die Bautätigkeit nicht überbordete, beschloss der Gemeinderat zudem für die Jahre 1995 bis und mit 1997 ein jährliches Kontingent zwischen 1'000 und 2'000 m² Bruttogeschossfläche.

Im Frühjahr 1996 unterbreitete die Gemeinde den Gesetzesentwurf über den Erstwohnanteil und die Wohnbaukontingentierung dem Kanton zur Vorprüfung. Dessen Ergebnis entsprach nicht den Vorstellungen der Gemeinde. Aus Sicht des Amtes für Raumplanung sollte der Erstwohnanteil in jedem Fall mindestens 50% betragen und nicht, wie vorgesehen, lediglich 30%. Auf eine Wohnbaukontingentierung solle dafür verzichtet werden.

Der Gemeinderat befasste sich im Herbst 1996 erneut mit der Vorlage. Angesichts der ab Januar 1997 personell zu erwartenden Veränderung in der Behörde nahm der Gemeinderat den Vorprüfungsbericht sowie die Stellungnahme der Baukommission zur Kenntnis und verwies den Entscheid über das weitere Vorgehen auf die neue Legislaturperiode. An seiner Sitzung vom 12. Februar 1997 entschied der Gemeinderat sodann, auf die Gesetzesvorlage zu verzichten, die Planungszone aufzuheben und die Baukommission einzuladen, eine Baugesetzänderung mit denselben Zielen in die Wege zu leiten.

1.4 Gemeinde-Entwicklungsleitbild

Ebenfalls im Frühling bzw. im Sommer 1994 beschloss der Gemeinderat die Ausarbeitung eines Gemeinde-Entwicklungsleitbildes, als Grundlage zur Erstellung von Einzelkonzepten (Verkehr, Tourismus, evtl. Planungsrevision etc.). Mit der Aufteilung in die vier Bereiche „Tourismus“, „Raumplanung“, „Verkehr“ und „Wirtschaft“ und den entsprechenden Arbeitsgruppen konnte ein breites Interessenspektrum abgedeckt werden.

Die Bearbeitung erfolgte in vier Gruppen, unter der Leitung eines jeweiligen Experten, und in drei Phasen. Die erste Phase war diejenige der Seminarvorbereitung innerhalb der Arbeitsgruppen. Die zweite Phase im Frühling 1995 war der Durchführung eines öffentlichen Seminars in der Gemeinde gewidmet, das auf reges Interesse stiess. Die dritte Phase war für die eigentliche Leitbilderarbeitung vorgesehen, wobei der Kreis um interessierte Personen aus dem Seminar vergrössert wurde. Im Nachgang an die Bearbeitung soll eine vierte Phase der periodischen Überprüfung dienen.

Nach einer intensiven Zeit in den verschiedenen Arbeitsgruppen sowie im Anschluss an die Redaktion des Gemeinde-Entwicklungsleitbildes konnte der Gemeinderat das Produkt im November 1996 einer breiten Öffentlichkeit vorstellen. Das so geschaffene Produkt sollte nun auch die Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung sein.

Die Grundsätze lassen sich wie folgt zusammenfassen (Ausschnitt):

- Tourismus
 - Die bestehende Qualität im Angebot und in den Dienstleistungen ist zu erhalten, zu verbessern und auszubauen, ohne das Angebot gleichzeitig quantitativ zu vergrössern. Dabei sind vorhandene oder entstehende Synergien auszuschöpfen.
- Raumplanung
 - Die klare Aufteilung zwischen Siedlung und Landschaft wird als grosser Vorteil angesehen, welche es zu erhalten gilt. Eingriffe von grösserer Tragweite im Bereich der Siedlungsentwicklung werden in Zukunft hingegen nicht ganz auszuschliessen sein.
- Verkehr
 - Der hohe saisonale Binnenverkehrsanteil - insbesondere im Winter - trägt dazu bei, dass die Entflechtung zwischen Fussgänger, öffentlichem Verkehr, Parkverkehr und Individualverkehr nur mittels einem Konzept korrigiert werden kann. Es geht darum, dass unnötiger Verkehr vermieden und alternative Verkehrsmittel angeboten werden.
- Wirtschaft
 - Mit günstigen Rahmenbedingungen und einer klugen Wirtschaftspolitik sollen die Standortvorteile für ortsansässige Unternehmen geschaffen werden. Dazu gehören auch Anreize für Renovationen und Gebäudesanierungen, die das Ortsbild verbessern.

Das Gemeinde-Entwicklungsleitbild soll periodisch überprüft und allenfalls auch angepasst werden. Dies ist umso wichtiger, als dass die Vorstellungen über die Entwicklung von Arosa unter den beteiligten Partnern teilweise sehr differenziert beurteilt werden.

1.5 Problemstellungen

Im Verlaufe der vergangenen zwölf Jahre - seit Inkrafttreten der Ortsplanung von 1988 - haben sich verschiedene Änderungen ergeben, denen sich keine Gemeinde entziehen kann. Dazu gehören insbesondere:

- Neue übergeordnete Bundeserlasse wie das Gesetz über die Raumplanung (RPG), den Umweltschutz (USG) oder den Wald (WaG), mitsamt ihren dazugehörigen Verordnungen;
- Die veränderte Rechtsprechung durch die kantonalen Behörden und die Gerichtsinstanzen bis Stufe Bund;
- Die veränderten Zielsetzungen innerhalb der Gemeinde, aufgrund eigener Erfahrungen, Ansprüche und Vorstellungen der Bevölkerung.

Als offensichtliche Probleme zeigen sich hier nicht die Bauzonengrößen. Vielmehr geht es um die künftige Bauzonenentwicklung, die Bereinigung zwischen Wald und Bauzone, die Zuweisung spezifischer Zonen aufgrund konkreter Absichten und den Einbezug der touristischen Ziele in die Ortsplanung. Konkret heisst das:

- Die Wohnbauzone gemäss Zonenplan 1988 umfasst rund 79.2 ha, von denen Ende 1999 rund 67 ha (ca. 85%) überbaut sind. Die noch nicht überbauten rund 12 ha sind entweder kaum verfügbar (Grundeigentumsverhältnisse) oder in Bauzonen mit einer tiefen Ausnützungsziffer (z.B. Innerarosa);
- Die seinerzeitigen und heute noch gültigen Plangrundlagen basieren auf analogen Plänen. Im Rahmen der mit dieser Revision anstrebenden Bereinigung auf der Parzellarvermessung gemäss AV 93 ergeben sich teilweise beträchtliche Abweichungen;
- Die künftige Art der Hotelnutzungen steht möglicherweise teilweise in Konflikt mit den Vorstellungen im Gemeinde-Entwicklungsleitbild. Darin erhält die «traditionelle» Hotellerie einen hohen Stellenwert, obwohl ihre Zukunft nicht garantiert ist;
- Mit Inkrafttreten des Waldgesetzes wird die Feststellung der Waldgrenzen ein wichtiges Anliegen in der Bereinigung zwischen Bauzone und Wald. Damit verbunden sind zahlreiche, zum Teil sehr kleine Rodungen, welche den Zonenplan punktuell belasten können;
- Das Siedlungsgebiet von Arosa hat sich seit bald 100 Jahren weitgehend im Wald entwickelt. Heute sind jedoch die seinerzeit erteilten Rodungsbewilligungen mehrheitlich nicht mehr gültig. Damit bekommt die Revision der Ortsplanung eine spezielle Note, müssen doch die nicht gelösten Konfliktstellen bereinigt werden.

1.6 Ablauf der Revision 1998 - 2002

Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der Ortsplanung am 6. Mai 1997 beschlossen, das heisst vor dem eigentlichen Einstieg. Er beauftragte die Baukommission gleichzeitig als Planungskommission zu amten und die Arbeiten durchzuführen. Als fachlich verantwortliches Büro wählte sodann der Gemeinderat die STW AG für Raumplanung und für die juristische Beratung Herrn Dr.iur. Urs Zinsli. Das Gemeindebauamt war von Amtes wegen in die Kommission eingebunden und übernahm auch gleichzeitig das Sekretariat. Daneben übernahm das Gemeindebauamt wichtige Abklärungen und Untersuchungen.

Um von Beginn an von einem möglichst breiten Wissen profitieren zu können, sind sämtliche Ortsparteien und Institutionen frühzeitig eingeladen worden, ihre Anliegen in die bevorstehende Gesamtrevision einzubringen. Das betraf insbesondere das Baugesetz.

Ein durch das Amt für Raumplanung erstellter Problemkatalog vom 4. März 1998 bot zudem die Gelegenheit, dass die Planungskommission wie auch die Fachberater am Anfang die Kenntnisse über Anliegen seitens der Verwaltung hatten.

Bild 1: Ablauf der Revision Ortsplanung

Zeitpunkt	Tätigkeiten
Januar 1999	Erste Sitzung in Planungskommission (Vorgehen, Inhalt, Sofortmassnahmen, Auftrag für Gefahrenzonenabklärung und Inventare)
Winter/Frühling 1999	Bedarfsabklärungen für Gewerbezone sowie Zone öffentlicher Bauten und Anlagen; Behandlung der Zonenentflechtung und Waldproblematik (Waldfeststellung, Rodungen)
Sommer 1999	Sitzungen mit BUWAL und kantonalen Amtsstellen betreffend Wald; Behandlung des Baugesetzes (Zonenschema, Ausnützungsziffer) und des Zonenplanes 1. Teil
Herbst 1999	Auswerten 1. Inventarteil; Pendenzen im Zonenplanentwurf; Zonenumschreibungen und ortsspezifische Sachthemen im Baugesetz; Erster Teil des Generellen Gestaltungsplanes
Winter 1999/2000	Baugesetz 1. Lesung; Aussprache mit ABB; Erste Information des Gemeinderates zur Vorlage; Entwurf zur Rodungsbegründung
Frühling 2000	Behandeln der Wünsche und Anträge zum Baugesetz/ Zonenplan; Baugesetz 2. Lesung; Diskussion zu Gen. Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan
Sommer 2000	Baugesetz 3. Lesung; Bereinigen der Plangrundlagen (ZP, GGP, GEP); Eingabe des Gesuches zum Rodungsvorentscheid; Zweite Orientierung des Gemeinderates; Verabschieden für Vorprüfung.
Herbst 2000/01	Durchführen der Vorprüfung bei den kantonalen Amtsstellen und gleichzeitiges Abschliessen des Vorentscheidverfahrens zur angebehrten Rodung
Winter 2001/02	Auswerten der Vorprüfungsergebnisse; Vorbereiten für Auflage der Gesamtrevision, der Waldfeststellung sowie der angebehrten Rodungsflächen.
Frühling 2002	Öffentliche Auflage der drei Teile OP/Waldfeststellung/ Rodung mit Orientierungsversammlung und Sprechstunden für Interessierte
Sommer 2002	Auswerten und Beantworten der zahlreichen Wünsche und Anträge; Aussprache mit Forstorgan betreffend Einsprachen; Baugesetz an neue Gemeindeverfassung anpassen.
Herbst 2002	Vorbereiten für Urnenabstimmung der Gesamtrevision (Botschaft und Orientierungsversammlung); letzte Anpassungen aufgrund Einspracheentscheid Forst.

Innerhalb der vergangenen rund dreieinhalb Jahren erledigte die Planungskommission ein umfangreiches Pensum an offenen Fragen. Die personelle Zusammensetzung sieht dabei wie folgt aus:

- Präsidentin: Gemeinderätin Regula Eichenberger
- Mitglieder: Gemeinderat Ludwig Waidacher
Gemeinderat Silvio Mazzetta (bis 31. Dezember 1999)
Gemeinderat Thomas Blatter (ab 1. Januar 2000)

- Gemeinde: Reto Hagmann, Gemeindebauamt
Roland Zahner, Gemeindebauamt
- Protokoll: Philipp Holenstein Zentralsekretariat

Am 29. Mai 2000 erliess der Gemeinderat zudem eine Planungszone. Das Fehlen dieser Massnahme seit Beginn der Arbeiten begründet sich mit den wenig problematischen Bauvorhaben.

2 Ziele und Grundsätze

2.1 Um was geht es?

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sollen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- a) Eine Kurortsentwicklung nach dem Gemeinde-Entwicklungsleitbild,
- b) Grundsätzlich keine Erweiterung der Bauzone,
- c) Erhöhen der qualitativen Spielräume im Baugesetz und Zonenplan,
- d) Bereinigen der Konflikte zwischen Wald und Bauzone,
- e) Der Einbezug der Landschaft als Kapital von Arosa,
- f) Bereinigen der Genehmigungsaufgaben zur Ortsplanung 1988 und zu den nachfolgenden Teilrevisionen.

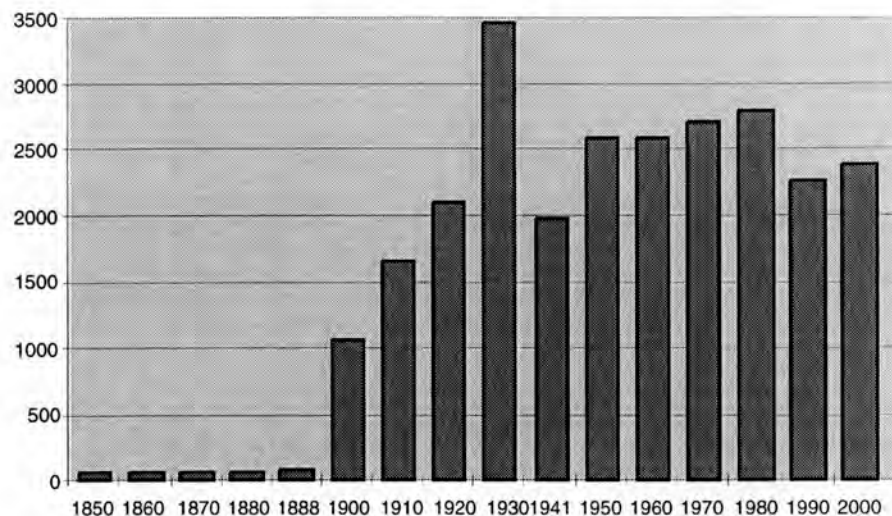
Diese Leitsätze bildeten den Rahmen für die gesamten Revisionsarbeiten. Sie sind im Rahmen der Beurteilung der vorliegenden Arbeit als Massstab einzusetzen und der Inhalt der Ortsplanungsrevision ist daran zu prüfen.

2.2 Bevölkerungsentwicklung in Arosa

Die Einwohnerzahl von Arosa hat sich in den vergangenen Jahren quantitativ eher zurückgebildet oder stagniert zumindest. Lebten zu Beginn des 20sten Jahrhundert bis über 3'000 Menschen in der Gemeinde, so sind es heute noch gut 2'400 ständige Einwohner. Mitentscheidend für den starken Aufschwung zwischen 1890 und 1930 war unter anderem der Bau von Energieversorgungsanlagen und auch derjenige der Chur-Arosa-Bahn.

Die Lage zuhinterst im Schanfigg spricht zwar für eine ruhige Wohnlage, abseits von jeglichem Durchgangsverkehr. Die Nachteile finden sich dort, wo die Attraktivität für die ortsansässige Bevölkerung abnimmt, bedingt durch ein fehlendes oder ungenügendes Arbeitsplatzangebot. Demgegenüber profitiert der Ort von einer Lage im Tal, welche für den Gast sehr willkommen ist: Ruhe, eine weitgehend intakte Landschaft, gesunde Luft und die hohe Schneesicherheit im Winter. Das sind Kriterien, die schlussendlich auch die Bevölkerungsentwicklung mitprägen.

Bild 2: Bevölkerungsentwicklung in Arosa seit 1850



2.3 Wirtschaft und Tourismus

Das Arbeitsplatzangebot in Arosa orientiert sich sehr stark auf den Dienstleistungsbereich und hier insbesondere auf den Tourismus. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung ihren vorläufigen Höhepunkt in der zweiten Hälfte der 80er Jahre erreichte. Das zeigt sich mit einiger Zeitverschiebung auch in der Logiernächteentwicklung. In den Hochkonjunkturzeiten 1970 bis 1995 lagen diese Zahlen im Bereich zwischen 1 Mio. und 1.1 Mio. Übernachtungen pro Jahr. Bis gegen Ende der 90er Jahre stagnierte die Entwicklung und fiel zwischenzeitlich auf knapp rund 930'000 Logiernächte (1996/97). Im vergangenen Geschäftsjahr 1999/00 sind es immerhin 975'000 Übernachtungen.

Der Logiernächteanteil Hotellerie an der Gesamtzahl Logiernächte beträgt zurzeit rund 54 Prozent oder ca. 527'000 LN und einer Bettenbelegung von rund 120 Tagen oder knapp ein Jahresdrittel. In den Spitzenjahren lag der Anteil bei bis zu 67 Prozent und rund 740'000 LN (1977/78). Damals war dementsprechend auch die Bettenauslastung höher und erreichte Werte von rund 160 Tagen im Jahr. Sinngemäss der Hotellerie betraf der Rückgang auch die Aufenthalte in den Sanatorien. In den Spitzenzeiten (60er und 70er-Jahre) konnten bis gegen 80'000 Logiernächte gezählt werden. Zwischenzeitlich sind diese Zahlen, auch aufgrund von Betriebsschliessungen, nur noch von geringer Bedeutung.

Im Bereich der Parahotellerie verläuft der Trend ähnlich. Konnten zu Beginn der 90er Jahren noch gegen 460'000 Logiernächte gezählt werden, so waren es im Jahre 1999/00 noch ganze 400'000. Die Auslastung beträgt denn auch nur knapp 110 Tage pro Jahr, also nicht einmal mehr vier Monate.

Da jedoch der Tourismus als Wirtschaftsmotor massgebend ist, bewegen sich auch die Arbeitsplätze im übrigen Dienstleistungsbereich (Banken, Versicherungen, Handel etc.) sowie im Gewerbe tendenziell nach unten. Ein hoher Anteil an kleingewerblichen Strukturen ermöglicht glücklicherweise eine einigermaßen genügende Resistenz für das Arbeitsplatzangebot. Allerdings sind die Alternativmöglichkeiten sehr beschränkt. Dies unter anderem aufgrund der - aus Sicht der Wirtschaft - äusserst ungünstigen Lage im Schanfigg.

Bild 3: Entwicklung der Arbeitsplätze

	1975	1985	1991	1996/98
Sektor I	7	10		7
Sektor II	342	256	380	298
Sektor III	1438	1837	1328	1233
Total	1787	2103	1708	1538

Quellennachweis: Bundesamt für Statistik

2.4 Kantonaler Richtplan RIP GR 2000

Im Laufe des Frühlings 2000 ist der Rohentwurf zum Richtplan Graubünden erstmals den Regionen vorgestellt und zur ersten Stellungnahme unterbreitet worden. Für die Gemeinde Arosa ergab sich dabei die Gelegenheit, einige für sie wichtige Anliegen einzubringen:

- Die Schanfiggerstrasse soll, anstelle der kantonalen Verbindungsstrasse, neu in das Hauptstrassennetz aufgenommen werden, damit auch Fahrzeuge mit einer Breite von 2.5 m die Strasse benutzen können.
- Der Ausbau des Bahnhofes Chur ist für Arosa als Fremdenkurort ein zentrales Anliegen, um die Attraktivität des Umsteigens zu erhöhen, und deshalb voranzutreiben.
- Der Schwellisee eignet sich, aufgrund früherer Projektstudien, gut als Stauraum für eine zukünftige Wasserkraftnutzung mit einem Kraftwerk beim Stausee Isel. Diese Option ist zwar langfristig zu beurteilen, für die Gemeinde aber möglicherweise eine wertvolle Grundlage. Im jetzigen Zeitpunkt wird jedoch kein Begehren um Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Frühling 2001 wird eine vertiefte Beurteilung, verbunden mit der Ortsplanung, noch besser möglich sein.

2.5 Regionaler Richtplan

Im Bereich der regionalen Richtplanung sind für die Gemeinde Arosa zurzeit folgende Richtplanvorhaben gültig:

- Beschneiungsanlagen,
- Golfplatz,
- Landschaftsschutz,
- Materialabbau, Materialablagerungen und Deponien.

Die im Richtplan festgesetzten Beschneiungsanlagen von Arosa sind in der Zwischenzeit vollzogen. Zur Diskussion steht hingegen kurz- bis mittelfristig eine Erweiterung im Bereich Hörnli-Carmenna-Innerarosa. Eine Anpassung des regionalen Richtplanes wird zu gegebener Zeit vorbereitet.

Das Richtplanvorhaben Golfplatz auf Maran ist zurzeit im Bau und mit der kommunalen Nutzungsplanung abgestimmt. Die zwei festgesetz-

ten Landschaftsschutzgebiete Welschtobel-Altein sowie Quellgebiet Plessur sind bereits in der heute geltenden Ortsplanung enthalten und werden ohne Einschränkung übernommen.

Von den in der Region aufgeführten Richtplanvorhaben Materialabbau, Materialablagerung und Deponien ist für die Gemeinde Arosa diejenige im Gebiet Bruchhalde massgebend. Sie wird im Zonenplan beibehalten.

2.6 Warum kein kommunaler Richtplan?

Bereits im Zeitpunkt der Erarbeitung des Gemeinde-Entwicklungsleitbildes hat sich gezeigt, dass das Nebeneinander von kommunalem Richtplan und Leitbild zu unnötigen Doppelspurigkeiten führen kann. Hinzu kommt, dass mit dem Zonenplan und insbesondere mit dem Generellen Gestaltungsplan auf der Umsetzungsstufe wirkungsvoller gearbeitet werden kann. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, ohne kommunalen Richtplan zu arbeiten.

3 Waldfeststellung und Rodung

Mit Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes über den Wald sind 1996 alle früheren Rodungsentscheide aufgehoben worden. Teilweise sind sie aber noch bis ins Jahr 2003 befristet genehmigt worden. Somit bestehen in der Gemeinde zurzeit zwei verschiedene Kategorien von mit Wald betroffenen Parzellen: solche mit einer generellen zwischenzeitlich aufgehobenen und solche mit einer bis 2003 befristeten Rodungsbewilligung. Hinzu kommen neu noch diejenigen, welche mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine Rodung beantragen.

Die Waldfeststellung wurde im Herbst 1999 durchgeführt. Abweichungen zum geltenden Zonenplan sind teilweise beträchtlich und werden mit der laufenden Revision angepasst. Die Auflage mit Einspracheverfahren ist zum gleichen Zeitpunkt des Mitwirkungsverfahrens zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit der gleichzeitigen Auflage lassen sich die gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen der Waldfeststellung, dem Rodungsgesuch und der Ortsplanung besser beurteilen.

Bezüglich der Rodung wurde, in Absprache mit den kantonalen Forstbehörden, im Juli 2000 das Vorentscheidsverfahren beim Bund (BUWAL) eingeleitet. Dies deshalb, weil die Unsicherheiten mit dem bisherigen Wissensstand über die Möglichkeiten der Rodungen beziehungsweise Bauzonenabgrenzungen zu gross sind und die Konsequenzen zu rigoros waren.

Für die Gesamtrevision der Ortsplanung war es ausserordentlich wichtig, Klarheit über die künftig möglichen Rodungsflächen zu erhalten. Der Vorentscheid lag im Februar 2001 vor. Das Ergebnis war ernüchternd, zwar stellen die Forstbehörden für die gültigen und ehemaligen Rodungsflächen eine weitere Bewilligung in Aussicht, die Konfliktflächen (Bauzonenflächen), die aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens neu davon tangiert sind.

Die Auflage zu der Waldfeststellung und den Rodungen erfolgte parallel zum Mitwirkungsverfahrens der Gesamtrevision Ortsplanung im März 2002. Aufgrund der Einspracheentscheide der Forstbehörden konnte bis zur Urnenabstimmung über die Revision der Ortsplanung der Hauptteil der relevanten Entscheide in die Planungsmittel integriert werden.

4 Die Nutzung im Siedlungsraum

4.1 Bauzonenkapazität und Bauzonenentwicklung

Das Baugebiet im Zonenplan 1988 umfasst - inkl. den zwischenzeitlichen Anpassungen im Zonenplan - eine Fläche von 96.1 ha. Massgebend für die bauliche Nutzung und Entwicklung sind die Zonen in denen das Wohnen hauptsächlich oder doch teilweise gilt. Diese Fläche beträgt 79.2 ha. Davon sind bis Ende 2002 gesamthaft 66.0 ha (83%) überbaut und oder genutzt. Die verbleibenden knapp 11 ha sind jedoch weitestgehend erschlossen.

Mit der Zielsetzung zur Ortsplanungsrevision, wonach grundsätzlich keine Erweiterungen der Bauzone vorzusehen sind, verbleibt ein geringer Spielraum im neuen Zonenplan. Die räumlich begrenzten Abweichungen stehen vor allem in Zusammenhang mit der Konfliktbereinigung Bauzone/Wald. Anderweitige Lösungen beziehen sich auf die Zuweisung zu einer bestimmten Zonenart oder aufgrund der örtlichen Beurteilung.

Bild 4: Bauzonenflächen im Vergleich

Zonenart	Zonenplan 2002	Zonenart	Zonenplan 1988
Kernzone A	1.51 ha	Bauzone 1a	0.72 ha
Kernzone B	3.55 ha	Bauzone 1b, 1c, 1d, 1e	3.67 ha
Dorfzone	28.53 ha	Bauzone 2a	27.71 ha
Wohnzone 3	3.18 ha	Bauzone 2b	2.94 ha
Wohnzone 2	17.80 ha	Bauzone 3a	18.29 ha
Wohnzone 2, 2. Et.	1.97 ha	Bauzone 3a	1.21 ha
Wohnzone 1	21.90 ha	Bauzone 3b, 3c, 4	24.66 ha
Zwischentotal 1	78.44 ha	Zwischentotal 1	79.20 ha
Wohn- Gewerbezone	5.32 ha	Gewerbezone	4.78 ha
Bergbahnstationszone	1.03 ha	Bahnstationszone	3.59 ha
ZöBA	12.29 ha	ZöBA	8.54 ha
Zwischentotal 2	18.64 ha	Zwischentotal 2	16.91 ha
Total Bauzone	97.08 ha	Total Bauzone	96.11 ha
Campingzone	0.60 ha	Campingzone	0.50 ha
		Parkplatzzone	2.31 ha
Gesamttotal	97.68 ha	Gesamttotal	98.92 ha

Der Flächenvergleich zwischen dem Zonenplan von 1988 und demjenigen von 2002 differenziert gesamthaft nur unwesentlich. Auffallend ist vielmehr die neue Umschreibung der Zonen, welche unter anderem auch einen besseren Quervergleich zu anderen Kurorten ermöglicht sowie die internen Verlagerungen einzelner Grundstücke oder Teilgebiete.

4.2 Die Zonenkapazitäten und -reserven im Zonenplan 2002

Die gesamte Bauzonenfläche nimmt zwar gegenüber dem Zonenplan 1988 um rund 1 ha zu. Dies ist aber zu relativieren, da die massgebende Fläche der den Kerngebieten und dem Wohnen ganz oder teilweise vorbehaltenen Zonen mit 78.4 ha gar leicht abnimmt - eine Folge der Waldfeststellung verbunden mit der fehlenden Rodungsaussicht. Geringe Abweichungen zur Situation wie sie 1988 geschaffen worden ist, stammen auch von der genaueren Berechnung, von den zahlreichen Bereinigungen der Zonengrenzen sowie das Integrieren der Parkplatzzone in die ZöBA.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die mögliche Bruttogeschossfläche (BGF) um etwa 9 bis 10 Prozent erhöht. Gemäss Zonenplan 1988 ist in den Bauzonen 1 bis und mit 4 eine theoretische BGF von ca. 55 ha möglich; im Zonenplan 2002 in den Kernzonen, der Dorfzone sowie in den Wohnzonen 1 bis und mit 3 eine solche von rund 60 ha. Die wesentlichen Abweichungen erfolgen in den Kernzonen sowie in der Dorfzone, bedingt durch die dichte Nutzung und die flächenmässige Ausdehnung.

Die Abweichungen bei einzelnen Zonen sind das Ergebnis eines intensiven Entscheidungsprozesses innerhalb der Behörde. Im Vordergrund stand das flächenmässige Beibehalten der bestehenden Bauzone sowie der haushälterische Umgang bzw. der optimale Nutzen mit dem Boden.

Die Zonenreserven sind sehr unterschiedlich. Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung und Erschliessung (per 1.1.2002) variieren die Reserven zwischen 0 % in Teilen der Kernzonen und rund 35 % in der Wohnzone 3. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnzone 3 mit knapp 3.2 ha eine bescheidene Fläche ausweist. In der 28.5 ha messenden Dorfzone beträgt die Überbauungsreserve hingegen lediglich 5 % und in der rund 17.8 ha messenden Wohnzone 2 ca. 24 %. In den beiden letztgenannten Zonen liegt auch der Spielraum und - aufgrund der Eigentumsverhältnisse seitens der öffentlichen Hand - eine bessere Verfügbarkeit.

4.3 Die Schwerpunkte der Ortsplanung 1998 - 2002

Gestützt auf die vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 28. Oktober 1998 festgehaltenen Ziele lassen sich die Grundsätze klar formulieren:

- a) keine Erweiterung der Bauzone,
- b) bessere Nutzung der bestehenden Bauten und des heute eingezonten Baulandes,
- c) Fördern von Umbauten,
- d) bestehende Gliederung des Landschaftsraumes beibehalten.

Damit kann ebenso klar festgehalten werden, dass sich der Revisionsinhalt sehr stark auf das Innere der Bauzone konzentriert. Die Gemeinde Arosa hat damit die Möglichkeit, unter Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten, seine Siedlungsqualität und damit auch den Stellenwert des Ortes aufzuwerten.

A) Abgestufte Seehalde

Das Gebiet Seehalde ist heute geprägt durch eine zonenmässig heterogene Struktur, insbesondere im Bereich zwischen der Obersee Promenade bis zur Wätterluggastrasse. Dieses Gebiet ist zudem stark durchsetzt von Wald und zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus.

Mit dem neuen Zonenplan soll das Gebiet zwischen der Obersee Promenade bis zum Golfplatz klarer strukturiert werden. Das bedeutet eine höhere Nutzung talseitig zum See (Dorfzone mit einer AZ von 0.9), die in Richtung Maran abgestuft wird (Wohnzone 2 mit einer AZ von 0.6).

Von besonderer Bedeutung ist das Ausscheiden der 2. Nutzungsetappe oberhalb des Höhwaldweges. Dieses der Bürgergemeinde Chur gehörende Land soll eine mittel- bis langfristige Reserve sein. Dies insbesondere deshalb, weil ansonsten der Spielraum für eine Ausdehnung der Bauzone mit dem umgebenden Wald praktisch verunmöglicht wird.

Auf einen beabsichtigten Rodungsabtausch im Gebiet nordwestlich vom Höhwaldweg im Zusammenhang mit einer Einzonung als Wohnzone für Einheimische an der Ringstrasse mit etwa dieselben Fläche wird aufgrund der zahlreichen ablehnenden Anträge im Auflageverfahren zu Gunsten der Golfzone verzichtet.

B) Bahnstationszone wird Bergbahnstationszone

Im noch geltenden Zonenplan ist an drei Standorten die Bahnstationszone enthalten. Gemäss Baugesetz dient diese einerseits den Talstationen von touristischen Beförderungsanlagen sowie anderseits dem Bahnhof des öffentlichen Schienennetzes.

Mit der Revision wird die Bahnstationszone über die bahnbetrieblichen Anlage im Bereich des RhB-Bahnhofes aufgehoben, da diese in jedem Fall dem eidgenössischen Eisenbahnrecht unterstellt ist. Die Bahnhofgebäude und Gewerbebauten auf dem Bahnareal werden der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt.

Aufgrund der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung wurde auf die Zuweisung der touristischen Beförderungsanlagen im Zonenplan 1988 enthaltenen Bahnstationszone in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen verzichtet, da nicht ein überwiegendes öffentliches Interesse impliziert werden soll. Die Baugesetzumschreibung der Bergbahnstationszone wird in Anlehnung an die bisherige Bahnstationszone und die ZöBA so umschrieben, um die privaten touristischen Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

C) Mehr Spielraum im Zentrumsgebiet

Das Zentrum von Arosa wird geprägt von einer topografisch anspruchsvollen Lage. Die Höhendifferenzen zwischen den talseitig und den im Bereich der hohen Promenade gelegenen Gebäuden überschreiten das Mass, welches mit den üblichen Zonenvorschriften gefasst werden kann. Aus dieser Konstellation hat sich denn auch die unterschiedliche Zonenabstufung im Bereich der Poststrasse ergeben.

Mit der Zonenplanrevision wird auf die insbesondere talseitig der Poststrasse vorkommende spezielle Zonenunterteilung verzichtet. Angewendet wird hier stattdessen der Generelle Gestaltungsplan und das Baugesetz, mit denen die Gebäude besser in ihrer Ausdehnung erfasst werden können.

Von besonderer Bedeutung ist, dass die neue Kernzone A (entspricht der Bauzone 1a) inskünftig keine Ausnützungsziffer mehr aufweist. Es zeigt sich, dass die geltende AZ 3.0 die Zentrumsstruktur nur bedingt abdecken vermag. Die Geländeverhältnisse wie auch die Grundstückgrößen sind zu unterschiedlich, als dass das Siedlungsbild für Wiederaufbauten bzw. für allfällige Neubauten eine minimale Einheitlichkeit erreicht.

Zweckmässigerweise wird der gestalterische Rahmen für künftige Bauvorhaben in der Kernzone A durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Gesamtbauhöhe und die Gebäudetiefen gesetzt. Dies lässt sich geeigneter im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz regeln. Hinzu kommt, dass damit der Spielraum für den einzelnen Grundeigentümer zunimmt.

D) Einheitliches Innerarosa

Innerarosa ist heute geprägt durch eine unterdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine sehr lockere Bauweise. Das ist das Ergebnis einer tiefen AZ (Bauzone 3c = 0.3 und Bauzone 4 = 0.2) und des prozentual geringsten Überbauungsstandes im Baugebiet von Arosa.

Unter dem Grundsatz «haushälterischer Umgang mit dem Bauland» wird das ganze Gebiet von Innerarosa gesamthaft neu der Wohnzone 1 mit einer AZ von 0.4 zugewiesen. Mit dieser AZ-Angleichung nach oben nimmt die theoretisch zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von ganz Innerarosa um ca. 9'500 m² zu. Das entspricht etwa 25 Prozent der gesamten BGF in diesem Teilgebiet. Nachdem aber höchstens ein Viertel des Baugebietes in Innerarosa noch unüberbaut ist, kann auch die mit der Revision verbundenen AZ-Erhöhung stark relativiert werden. Sofern vorerst nur diese Parzellen mit der vollen AZ bebaut werden, dürfte es sich um ein Mehrmass von zwischen 2'000 und 2'500 m² BGF handeln. Die Gebäudehöhen bleiben unter Gewährung einer wärmetechnisch bedingten Mehrhöhe von 30 cm gleich.

Die mittel- bis langfristig klare Ausrichtung auf eine zweckmässige Siedlungsdichte rechtfertigt diese AZ-Anpassungen im Rahmen der Revision. Auch aus der örtlichen Beurteilung heraus, vermag das Siedlungsbild diese Struktur tragen. Hinzu kommt, dass der Spielraum in den anderen Gebieten tendenziell geringer ist.

E) Von der Gewerbenutzung zur Mischnutzung

Eines der besonderen Merkmale von Arosa im heutigen Zonenplan ist die Tatsache, dass in den Gewerbezonon auch zahlreiche Wohnungen bestehen. Diese durch die Siedlungsentwicklung entstandene Situation vermag nicht mehr zu befriedigen. Es ist deshalb naheliegend, wenn anstelle der gewerblichen neu eine gemischte Ausrichtung geschaffen wird. Damit kann den örtlichen Gegebenheiten - Wohnen und Geschäft im gleichen Haus - besser Rechnung getragen werden. Hinzu kommt, dass damit einige besondere Standorte neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen werden können (z.B. Bahnhof und Pferdestallungen Weierhof).

F) Öffentliche und touristische Nutzungen in der ZöBA

Die heute gültige Ausscheidung der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen umfasst neben öffentlichen Infrastrukturen auch solche von touristischen Einrichtungen, wie z.B. die Eissporthalle. Soweit es Parkplatzanlagen sind, waren diese in separaten Parkierungszonen zusammengefasst.

Für einen Tourismusort wie Arosa sind öffentliche Infrastrukturen von grosser Bedeutung. Der Bedarf an Sport-, Kultur- und Unterhaltungsangeboten nimmt neben den ausgewiesenen Bedürfnissen der Bevölkerung speziell in der Hochsaison bei den Gästen stetig zu. Im neuen Zonenplan findet nun eine Konzentration der Zonenarten statt, der Umfang und die Standorte öffentlicher Nutzflächen werden jedoch beibehalten. Das betrifft im speziellen sämtliche Einrichtungen der öffentlichen Hand sowie alle grösseren Parkierungsanlagen, soweit sich diese im Siedlungsbereich befinden. Mit der Zuweisung der Parkierungsanlagen kann zudem ein grösserer Spielraum für temporäre Nutzungen (z.B. im Winter) geschaffen werden. Die Gewährleistung als Parkplatz ist im Generellen Erschliessungsplan enthalten. Weiter werden der Tennis-/Eisplatz in Maran sowie die Arrondierung Schafbad für die öffentliche Nutzung gesichert.

G) 2. Nutzungsetappe anstelle des Moratoriums

Im Zonenplan von 1980 existiert eine einzige 2. Nutzungsetappe im Gebiet Florentinum. Deren Umetappierung ist, gemäss Art. 3 Abs. 4 des Baugesetzes, aufgrund der überbauten Baulandreserve zwingend. Mit einem in der Zwischenzeit eingereichten und vom Volk abgesegneten Moratorium kann nun diese 2. Nutzungsetappe während 30 Jahren nicht überbaut werden. Eine derartige Lösung ist kaum befriedigend, weder für die Gemeinde noch für die Grundeigentümer.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss auch der Konflikt Bauzone/Wald gelöst werden. Aufgrund der örtlichen Beurteilung drängt sich eine neue Lösung für das Gebiet Florentinum auf. Um die definitive Rodung zu erhalten, ist die Ausscheidung einer zukünftigen Bauzone unumgänglich.

Im Gegensatz zur geltenden Bestimmung im Baugesetz soll in Zukunft die Umetappierung vom Volk abgesegnet und von der Regierung genehmigt werden. Damit sollte den grössten Bedenken gegenüber der ungewollten Einzonung Rechnung getragen werden. Zusätzlich wird das Teilgebiet ob der Waldpromenade der Forstwirtschaftszone zugewiesen, womit die verbleibende Fläche reduziert wird.

Als Pendant zur Situation beim Florentinum wird auch die bisher im Übrigen Gemeindegebiet liegende Parzelle Prasura neu in die 2. Nutzungsetappe genommen. Ausschlaggebend hier ist die Notwendigkeit einer mittelfristigen Baulandreserve und die Abhängigkeit mit dem Rodungsverfahren.

H) Abgrenzung Bauzone und Wald

Arosa gehört zu jenen wenigen Gemeinden im Kanton, welche im Siedlungsgebiet sehr stark mit dem Wald in Berührung kommen. Gestützt auf das neue Waldgesetz wird die Waldfeststellung parallel zur Ortsplanung und zum Rodungsverfahren durchgeführt. Da die bisherige Waldausscheidung im Plan auf zum Teil alten Grundlagen basiert, sind Korrekturen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision unumgänglich. Grund-

sätzlich wird dabei nach folgenden Kriterien vorgegangen:

- Innerhalb der eigentlichen Bauzonen möglichst kein Wald,
- Übereinstimmung von Waldgrenzen mit Grundstücksgrenzen,
- Beibehalten der Bauzone dort, wo bereits bisher und auch in Zukunft sinnvoll,
- Zuweisen zur Waldfläche dort, wo aufgrund der örtlichen Verhältnisse angebracht und die Rodung problematisch sein dürfte.

Mit der zwischenzeitlich durchgeführten Neuvermessung stehen nun entsprechend digital aufbereitete Daten zur Verfügung. Diese ermöglichen erstmals eine genaue Abgrenzung sowie die Bereinigung von Bauzone und Wald. Im Rahmen des Waldfeststellungs- und des Rodungsverfahrens kann zudem die Abgrenzung im Detail festgelegt werden.

I) Konzentration auf die Landwirtschaftszone

Im geltenden Zonenplan existiert neben der eigentlichen Landwirtschaftszone auch die Alpwirtschaftszone. Die Abgrenzung bezieht sich mehr oder weniger auf die Grenze zwischen den intensiv bzw. den extensiv genutzten Flächen.

Im neuen Zonenplan wird auf diese Unterscheidung verzichtet. Es gibt nur noch eine Landwirtschaftszone über das ganze Gebiet. Die Definition wurde nach dem neuen Raumplanungsgesetz aktualisiert. Zur Diskussion stand hingegen die Ausscheidung von Flächen für Stallbaustandorte. Da aber die Bedürfnisse in Arosa diesbezüglich äusserst gering ist, kann auf eine entsprechende Ausscheidung verzichtet werden. Hinzukommt, dass die Bürgergemeinde Chur auch ausserhalb der Bauzone zu den grossen Landbesitzern gehört und über eine genügende Infrastruktur verfügt. Davon abgesehen können die landwirtschaftlichen Bedürfnisse als standortgebunden beurteilt werden.

J) Bereinigung der Wintersportzonen

Die Wintersportzone im Zonenplan von 1980 kann weitestgehend auch im neuen Zonenplan übernommen werden. Grundlagen waren ausserdem die erfolgten Absprachen mit Vertretern der Aroser Bergbahnen und zusätzliche Geländeaufnahmen. Abweichend sind folgende Ausscheidungen:

- Bedingt durch die Geometeraufnahmen im Rahmen der Neuvermessung und der alten Plandarstellung entstehen teilweise beträchtliche Abweichungen in der Abgrenzung der Wintersportzonen. Dies betrifft speziell die Linienführungen der Heimfahrtspisten im Wald, oberhalb der Talstation Weisshornbahn;
- In Innerarosa sind die Linienführungen der Wintersportzone in Richtung Talstation Hörnliexpress das Ergebnis der tatsächlichen Verhältnisse einerseits und der Optimierung der Bauzone andererseits;
- In einzelnen Teilgebieten sind die bestehenden Heimfahrtspisten neu in den Zonenplan aufgenommen und damit planungsrechtlich festgelegt worden. Das betrifft unter anderem: Tschuggen-Weg, Müliboda, Prätschlistrasse, Eichhörnlweg - Vetter und Seehalde - Valsana. (Waldschädigende Servitute);
- Neu aufgenommen wird zudem die Schlittelbahnen Prätschli - Tomeli. Hierbei handelt es sich um ein erstelltes Projekt;

- Auf eine neue Pistenschneise oberhalb der Scheitenböden, wird verzichtet, da sie sich im Waldareal befindet und ein Rodungsverfahren zu Gunsten der dinglichen Rosungsbegehren in der Bauzone zurückgestellt wird.
- Der Wintersport beschränkt sich in Richtung Prätschseen auf die Loipenführung (siehe auch Kapitel 5, Landschaftsschutz am Hauptichopf, Seite 16).
- Die Loipe auf dem Prätschwaldweg durch den Höhrain wird aufgrund der Erdrutschgefahr aufgehoben. Die Wintersportzone beschränkt sich auf das neue Trasse von den Maraner Wiesen in Richtung Schafwald (Peist).

K) Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen im Zonenplan entsprechen dem rechtsgültigen Zonenplan und beinhalten im Wesentlichen die Lawinen- und Steinschlaggefahren. Für die neuen Gefahrenzonen sind die Abklärungen seitens der Spezialisten nach wie vor im Gange. Diese werden nach neuen Grundsätzen sehr detailliert erfasst (auch Hochwasser). Die neuen Gefahrenzonen werden in einem späteren Revisionsverfahren präsentiert. Offen ist, ob «neue» Gefahren im Siedlungsgebiet erfasst werden und diese Eingang in die Zonenpläne finden. Einschränkungen auf Teile der Bauzone können nicht ausgeschlossen werden.

5 Die Nutzung im weiteren Gemeindegebiet

Das Gemeindeterritorium von Arosa lässt sich gut in drei Teilgebiete gliedern: Der vom Wald umgebene Siedlungsraum im Nordosten, das für den Wintersport und den Sommertourismus prädestinierte Gebiet im Westen zwischen Hauptichopf, Weisshorn und Hörnli sowie das der Landschaft vorbehaltene Gebiet im Südosten, in den Bereichen Schwellisee, Älplisee und Totseeli sowie Altein Tiefenberg (Gebiet rechts der Plessur).

Es kann davon ausgegangen werden, dass der überarbeitete Zonenplan Gemeindegebiet und der geltende Zonenplan 88 in den Grundnutzungen identisch sind. Das trifft auch auf die überlagerte Landschaftsschutzzone und die Wintersportzone zu. Wo Abweichungen entstehen, sind sie entweder das Ergebnis der genaueren Plangrundlage oder der vertiefteren Erhebung. Erwähnenswert sind hingegen folgende Ergänzungen:

- Die Naturschutzzone werden, gestützt auf Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, im Bereich zwischen der Mittelstation Tschuggen, dem Obersäss, Gampitobel und Schwellisee sowie beim Bärenbad und am Tiefenberg erweitert. Zusätzlich kommen noch das Moorgebiet unterhalb des Arlenwaldes, der Bergföhrenwald Scheidegg und die Aue im Welschtobel hinzu.
- Die Landschaftsschutzzone am Hauptichopf wird aufgrund der kleinen Überschneidung mit der Wintersportzone reduziert, gleichzeitig wird auf eine flächige Wintersportzone Büelen verzichtet.

- Neu aufgenommen wird die Archäologiezone im Bereich der Ples-surquellen. Hier finden sich eine Anzahl von Funden aus der Erzgewinnung, wie auch die Ortsbezeichnungen darauf hinweisen. Punktuell gibt es allerdings auch im Gebiet Tötälpli und bei der Abwasserreinigungsanlage Isel entsprechende Fundstellen.
- Ebenfalls neu aufgenommen wird eine Ruhezone im Bereich Tschuggenwald, südöstlich der Sternwarte. Dieses Wintereinstandgebiet für Wildtiere wird bereits seit 1980 offiziell für Skiabfahrten gemieden und entsprechend signalisiert. Der Tschuggenwald gilt als OL-Sperrgebiet.

Die Abgrenzungen der Grundwasser- und Quellschutzzonen stimmen mit den bestehenden Grenzen weitestgehend überein. Obwohl die entsprechende Untersuchung gut 20 Jahre alt ist, weicht der aktuelle Zustand nicht vom Zonenplan 1988 ab.

Die Bestandteile des Generellen Gestaltungsplanes werden in den Zonenplan Gemeindegebiet einbezogen. Dies vor allem aus praktischen Gründen, betrifft es doch lediglich zwei Bestandteile, deren Erhalt gesichert werden sollen:

- Im Bereich des Hörnliexpress, zwischen Ifang und der Bergstation verläuft eine alte mit Natursteinen versehene Grenzmauer (Bürgergemeinde Chur zu Bürgergemeinde Arosa). Diese ist, bedingt durch eine Pistenkorrektur, teilweise beeinträchtigt worden;
- Im Gebiet Welschtobel befindet sich beim Iselwald ein Kalkofen, der bis anhin nicht im Zonenplan enthalten ist.

Ausserhalb dieser Massnahmen werden nur die beiden rechtsgültigen Generellen Gestaltungspläne Bruchhalde (Materialabbau) und Golfplatz Maran belassen. Sie bilden weiterhin einen rechtlich selbständigen Teil.

6 Die Gestaltung als Qualitätsmerkmal

6.1 Der Generelle Gestaltungsplan - ein Instrument im Siedlungsraum

Im Rahmen der Zielsetzungen sind unter anderem folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Eine kurörtliche Entwicklung im Sinne des Gemeinde-Entwicklungsleitbildes und
- Erhöhen der qualitativen Spielräume im Baugesetz und Zonenplan.

Um diesen Intentionen gerecht zu werden, wird erstmals der Generellen Gestaltungsplan (GGP) eingesetzt. Bis anhin sind gestalterische Anliegen nur im Zonenplan geregelt worden. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll der inneren Siedlungsgestaltung vermehrt Rechnung getragen werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet ausserhalb der Bauzonen, welches seine gestalterischen Merkmale auch in Zukunft im Zonenplan behandelt.

Das Schwergewicht wird auf den Siedlungsraum und auf seine Erneuerung gelegt. Inhaltlich wird zum Zonenplan eine Differenzierung vorgenommen, der eine flächenmässige und nutzungsbezogene Aussage enthält. Im GGP sollen demgegenüber räumliche Aussagen zur Siedlungsstruktur und auch solche zur Landschaft aufgeführt sein. Nachfolgend werden einige Schwerpunkte der Gestaltung umschrieben.

A) Siedlungsqualität fördern

Im Hinblick auf die optimale Nutzung des Bodens werden drei Massnahmen weitergeführt, die bereits im geltenden Recht zur Anwendung gelangen:

- Die Quartierplanpflicht für Teilgebiete mit noch fehlender oder ungenügender Erschliessung beziehungsweise mit der Zielsetzung für eine auch aus Sicht der Grundeigentümer optimalen Baulandnutzung. Drei Gebiete kommen neu hinzu, im Stafel (aus Erschliessungsgründen), oberhalb Junkerhus (aus Gestaltungsgründen) und in der Seehalde (ebenfalls aus Erschliessungsgründen). Das Quartierplangebiet Althus in Innerarosa wird zur Sicherstellung der Erschliessung nach Osten erweitert.
- Entlang der Poststrasse sind talseitig im Bereich der noch geltenden Bauzonen 1d und 1e neu Baugestaltungslinien gezogen worden. Hier gilt die im Baugesetz umschriebene Gebäudehöhe von maximal 8 m ab Strassenniveau. Diese Massnahme ist die Konsequenz der vereinheitlichten Zonenausscheidung und des Festhaltens an der topografisch heiklen Lage.
- Ebenfalls an der Poststrasse, talseitig, sind an drei Stellen (Haus Fortuna, Hotel Metropol und Haus Belmont Ost) Baukorridore freizuhalten. Diese gewährleisten die Aussichten auf den Untersee und das Bergpanorama.
- In Maran ist neu eine Höhenbeschränkung vorgesehen. Das Gebiet ist im noch geltenden Zonenplan als Parkplatzzone bezeichnet. Mit der Zuweisung in die Bauzone können sowohl in der Höhe auf 3.5 m reduzierte Bauvorhaben erstellt (z.B. Parkraum) als auch die für das Siedlungsbild zu erhaltende Freihaltung gewährleistet werden.

B) Kulturgeschichte und Siedlungsentwicklung

Für eine umfassende Beurteilung von kulturgeschichtlich wertvollen und interessanten Bauobjekten ist die Natur- und Heimatschutzkommission Arosa beauftragt worden. Als Grundlage diente ihr unter anderem die 1993 von Dr. Leza Dosch erstellte «Architekturhistorische Dokumentation und Richtplan zur Schutzwürdigkeit der Bauten und Orts-teile» sowie das Kulturgüterinventar Arosa.

Bei der Auswahl der zahlreichen Bauten und der Beurteilung der Orts-teile konzentrierte sich die Gemeinde auf die geschützten und schützenswerten Bauten sowie auf siedlungsgestalterische Massnahmen im GGP (unter anderem Quartierplanpflicht, Baugestaltungslinien).

Die Gemeinde Arosa verfügt über drei geschützte Bauten, welche auch mit dem neuen GGP als solche bezeichnet werden. Es sind dies das Bergkirchli, das Heimatmuseum sowie der benachbarte Stall.

Bei den schützenswerten Bauten wird die von der Natur- und Heimatschutzkommission vorgeschlagene Einteilung übernommen. Hingegen wird auf die Aufnahme der erhaltenswerten Bauten verzichtet. Dies nicht als Geringschätzung gegenüber der Siedlungsqualität sondern aus rein praktischen Gründen. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass die Gesamtrevision nicht mit einer zusätzlichen gesetzlichen Einschränkung von doch gegen vierzig Bauten belastet werden soll. Vielmehr soll das vorhandene Inventar der Baubehörde dazu dienen, die jeweiligen Grundeigentümer und Architekten auf die Qualitäten hinzuweisen.

C) Einbezug von Wald und Gewässer

Arosa gehört zu den wenigen Gemeinden, deren Siedlungsgebiete zum überwiegenden Teil vom Wald umschlossen ist. Die damit verbundenen Konsequenzen sind sehr eindrücklich: zahlreiche Bauten die in einem nur geringen Abstand zum Waldrand stehen und so mit dem neuen Waldgesetz in einem Konflikt sind. Trotz der vorgesehenen Revision der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz sollen die bestehenden Bauten mit einer reduzierten Waldabstandslinie in ihrem Bestand gewährleistet bleiben.

Bei sehr wenigen Grundstücken sollen zudem auch neue Bauvorhaben in einem verminderten Abstand realisiert werden können. Dies allerdings nur in Fällen, wo die Parzellenverhältnisse ein derartiges Abweichen gerechtfertigen, z.B. eine kleine Grundstücksfläche oder eine schmale Parzellenform oder die bestmögliche Ausnutzung des verfügbaren Bodens.

Als Grundsatz wird davon ausgegangen, dass bei bestehenden Bauten die Umfassungswand mit dem reduzierten Waldabstand identisch ist, jedoch ein gewisser Erweiterungsspielraum berücksichtigt. Das bringt teilweise sehr geringe Abstände mit sich. Für mögliche Erweiterungen wie auch für allfällige Neubauten soll der Abstand in der Regel nicht geringer als 5 m sein. Die Berücksichtigung ist so ausgefallen, dass grundsätzlich alle sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befindlichen Bauten davon einen Nutzen ziehen sollen. Mit dieser Baulinie sind die Grenzabstände gemäss Baugesetz Arosa gleichwohl einzuhalten.

Was sinngemäss beim Wald zutrifft, soll auch bei den das Siedlungsgebiet durchquerenden Gewässern möglich sein. Es betrifft dies den Alptobelbach und den Melchernenbach in Innerarosa sowie den Mittelbach, die Verbindung zwischen dem Obersee und dem Untersee.

Beim Alptobelbach wird lediglich im Bereich der Hörnlibahn ein Teilstück davon betroffen. Der übrige Teil ist innerhalb der Forstwirtschaftszone, welche das Baugebiet trennt. Die vom Bach tangierte Zone öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit dem Bach nicht weiter betroffen.

Beim Melchernenbach ist der Konflikt offensichtlicher und problematischer zu lösen. Der Bach führt im Bereich Konradsmatte/ Schmidshuus bis zur Poststrasse unterirdisch mitten durch das Baugebiet. Im Hinblick auf künftige Projekte zu Gunsten des Tourismus und für die Parkierung ist zurzeit weder das Festsetzen einer neuen Linienführung noch diejenige reduzierter Gewässerabstände sinnvoll. Es wird vielmehr Aufgabe der dannzumaligen Projektierung sein, konkrete Vorschläge für den Melchernenbach anzubringen, die eine optimale Baulandnutzung als auch eine qualitative Einfügung in die Landschaft gewährleisten.

Hier spielen Art. 37 und 38 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer eine mögliche Rolle. Gemäss diesen Bestimmungen sind das Verbauen und das Überdecken oder Eindohlen von Fliessgewässern nicht erlaubt. Im Fall einer Neuausrichtung im Bereich Konradsmatte/ Schmidshuus bis zur Poststrasse sind beim Vorliegen eines konkreten Projektes die notwendigen Abklärungen zu treffen. Dannzumal ist auch zu prüfen, wie weit der GGP den neuen Verhältnissen anzupassen sein wird.

Beim Mittelbach sieht die Situation insofern anders aus, als dass die Bachverbindung zwischen den beiden Seen beidseitig weitgehend überbaut ist. Hier sind es vielmehr kleinräumige Strukturen, die es entweder zu erhalten oder - im Hinblick auf eine bauliche Anpassung - neu festzulegen gilt. Der Einbezug einer reduzierten Gewässerabstandslinie

ist insbesondere beim Obersee sowie zwischen der Äusseren Poststrasse und der Alteinstrasse unumgänglich. Damit kann die vorhandene Bausubstanz nicht nur erhalten, sondern auch den künftigen Bedürfnissen angepasst werden.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Waldabstands- und die reduzierten Gewässerabstandslinien gemeinsam als eine Baulinien definiert, da sich diese Abstände an einzelnen Stellen (z.B. Mittelbach oder Alptobelbach) überlagern oder aneinanderreihen. Die rechtliche Wirkung ist dieselbe und die Verständlichkeit wird dadurch vereinheitlicht.

D) Hecken und Feldgehölze als Gestaltungselemente

Hecken beziehungsweise Feldgehölze spielen im Siedlungsbild von Arosa eine wichtige Rolle. Sie sind Bestandteil der von Wald, Baumgruppen und Hecken durchsetzten Struktur. Die im GGP aufgeführten Feldgehölze sind das Ergebnis der Aufnahmen seitens des Regionalforstingenieurs. Sie werden im Rahmen des ganzen Rodungsverfahrens einbezogen und sollen auch inskünftig eine wesentliche Rolle in der Siedlungsqualität innehaben.

Ein vom Amt für Natur und Landschaft geprüfter Vorschlag zur künftigen Handhabung von Hecken und Feldgehölze befasste sich mit der integralen Befreiung derselben. Dies ist deshalb möglich, weil sie - gemäss Art. 2 des kantonalen Waldgesetzes - nicht als Wald im Sinne des Gesetzes gelten. Gestützt auf das Natur- und Heimatschutzrecht, bedarf es trotzdem einer Bewilligung für das Entfernen derartiger Bestockungen. Die Idee einer gesamtheitlichen Lösung mit Alternativstandorten für Hecken und Feldgehölze wird zwar begrüsst, aber als kaum praktikabel beurteilt. Die Umsetzung im GGP dürfte zudem recht problematisch sein.

7 Ausstattung und Erschliessung

7.1 Öffentliche Bauten und Anlagen

Gestützt auf den kommunalen Finanzplan 2001 - 2005 können die für die nächsten fünf Jahre vorgesehenen Investitionen - vorbehältlich der jeweiligen Krediterteilung durch die Stimmbürger - umfassend beurteilt werden. Daraus ist ersichtlich, dass in der Gemeinde einige wenige neue Vorhaben, insbesondere im Bereich Tourismus, anstehen. Zum überwiegenden Teil stehen allerdings vermehrt Sanierungen im Hoch- und Tiefbau an.

Bild 5: Auszug Finanzplan 2001 - 2005 für Investitionen

Gegenstand	2001	2002	2003	2004	2005
Hochbauten					
Projektierungen und Sanierungen	2'090'000	300'000	100'000	1'070'000	
Touristische Anlagen		5'000'000	5'000'000		
Zwischentotal	2'090'000	5'300'000	5'100'000	1'070'000	0
Tiefbauten					
Strassen und Plätze	670'000	550'000	550'000	550'000	550'000
Wasserversorgung	272'000	160'000	160'000	160'000	160'000
Abwasser und ARA	280'000	360'000	360'000	360'000	360'000
Energie	330'000	280'000	280'000	280'000	280'000
Zwischentotal	1'552'000	1'350'000	1'350'000	1'350'000	1'350'000
Total Investitionen	3'642'000	6'650'000	6'450'000	2'420'000	1'350'000

Der Finanzplanauszug (nur für die Projektierungen und Bauausführungen) zeigt sehr eindrücklich, welche Lasten die Gemeinde in den nächsten fünf Jahren zu tragen hat. Gesamthaft sind allein für diesen Investitionsteil rund 20,5 Mio. Franken vorgesehen. Der künftige Zonenplan ist auf den vorliegenden Finanzplan insofern abgestützt, als dass keine Projekte oder Aufgaben enthalten sind, die nicht auch Gegenstand der Ortsplanung sind.

7.2 Verkehr

A) Strassenverkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung in Arosa ist - abgesehen von punktuellen Lücken in der Feinerschliessung - zweckmässig geregelt. Die Gemeinde profitiert, zumindest aus Sicht des Fremdverkehrs, davon, dass sie keinen Durchgangsverkehr aufweist. Das bietet ihr die Chance, dass das Strassennetz ausschliesslich auf den siedlungsinternen Bedarf der Gemeinde ausgerichtet werden kann.

Im Bereich Verkehr werden gegenüber dem heutigen Stand lediglich untergeordnete Vorhaben aufgenommen. Das hängt damit zusammen, dass das Baugebiet nur eine unwesentliche Erweiterung erfährt, die keine Erschliessungskonsequenzen nach sich zieht.

Die in der Gemeinde schon öfters diskutierte Umfahrungsstrasse zwischen dem Dorfeingang und Innerarosa wird nicht, wie ursprünglich als Vorhaben vorgesehen, in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Die Konflikte im Bereich Natur und die Widerstände in der Bevölkerung gemäss kantonaler Vorprüfung und der öffentlichen Auflage sind zu gross. Die Linienführung, aus der Revision 1980 übernommen, hätte wesentliche Anteile Wald- und Landwirtschaftsfläche, aber auch im Gebiet Tannenweg - Meiliboda Wohn- und Hotelbereiche massgebend tangiert.

Die Konsequenzen für den Tourismus, den Siedlungsraum, das Naherholungsgebiet und den Finanzhaushalt werden heute als zu gross beurteilt.

B) Öffentlicher Verkehr

Die interne Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist in Arosa durch den Bus gewährleistet, der zum Nulltarif nutzbar ist. Bedingt durch die eher lang gezogene Siedlungsstruktur und die topografischen Verhältnisse einerseits sowie die saisonal unterschiedliche Bus-Fahrplandichte andererseits besteht für die ortsansässige Bevölkerung ein nicht immer sehr attraktiver öffentlicher Verkehr. Eine weitergehende ÖV-Feinerschliessung dürfte schwierig werden, da ein zusätzliches Einzugsgebiet für eine wirtschaftlich vertretbare Lösung fehlt.

C) Parkierung

Hinsichtlich der Parkierung bestehen innerhalb des Siedlungsgebietes recht differenzierte Probleme. Bedingt durch die teilweise topografisch schwierigen Verhältnisse existieren nicht überall genügend zugängliche Parkplätze. Mit dem Parkhaus Sandhubel und Ochsenbühl kann das Teilgebiet bis etwa in den Raum Casino abgedeckt werden. Für das Gebiet Innerarosa bis Stafel fehlen hingegen die Voraussetzungen. In Zusammenhang mit der Revision steht dabei folgendes Anliegen im Vordergrund.

Im Raum Innere Poststrasse - Schmidshuus ist - in Verbindung mit einer gesamtheitlichen Lösung für das Areal Eisbahn Innerarosa, Talstation des Carmennaliftes und Skischulplatz - ein Parkhaus vorgesehen. Damit lassen sich sowohl die Parkierungsbedürfnisse für öffentlich zugängliche Parkplätze als auch solche mit Pflichtcharakter erstellen.

7.3 Öffentliche Infrastrukturanlagen

A) Umfassende Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser in Arosa ist gedeckt. Sämtliche Liegenschaften innerhalb der Bauzone und alle Restaurationsbetriebe ausserhalb des Baugebietes sind angeschlossen. Die höchsten Anforderungen an die Wasserversorgung ergeben sich jeweils im Winter während der Hochsaison. Sowohl qualitativ als auch quantitativ erfüllen die bestehenden Reservoirs die Voraussetzungen. Selbst eine weitergehende Zunahme des Trink- und Löschwasserbedarfs kann mit den Anlagen gedeckt werden.

Im Jahre 1981 hat das Büro für Technische Geologie AG den Hydrologischen Bericht mitsamt dem dazugehörenden Grund- und Quellschutzzonenplan ausgearbeitet. Diese Grundlagen sind im Jahre 2000 immer noch zutreffend und gelten weiterhin auch für den neuen Zonenplan.

1992 hat die Gemeinde das Generelle Wasserversorgungsprojekt durch die Uli Lippuner AG ausarbeiten lassen. Gestützt darauf sind zwischenzeitlich zahlreiche Sanierungen vorgenommen worden. Im Oktober 2001 wurde das Qualitätssicherungssystem der Wasserversorgung zertifiziert.

B) Vollständige Abwasserbeseitigung

Die Grundlage für den Ausbau des öffentlichen Abwasserbeseitigungsnetzes bildet das Generelle Kanalisationsprojekt von 1967, das mit einer Bauzonenfläche von 165 ha rechnet.

Bild 6: Übersichtsvergleich im Einzugsgebiet



In den vergangenen drei Jahrzehnten sind die Anlagen soweit ausgebaut und erweitert worden, dass die 1972 in Betrieb genommene Abwasserreinigungsanlage schmutzstoffmässig 32'000 und schlammässig 24'000 Einwohnergleichwerten genügt. In der Zwischenzeit ist die Bauzone aber in mehreren Schritten auf noch knapp 100 ha reduziert worden. Damit kann die um rund 40 % reduzierte Bauzone eine teilweise höhere Nutzungsdichte ohne Schwierigkeiten verkraften. Sowohl die heutige Bauzone als auch die künftigen Anforderungen an das Baugebiet werden mit dem vorhandenen Kanalisationsnetz und mit der ARA abgedeckt.

Kapazitätsengpässe bestehen lediglich dann, wenn das Abwasserleitungsnetz in den Monaten Mai bis September extreme Niederschläge aufnehmen muss. Zurzeit ist die Gemeinde an der Erarbeitung des Generellen Entwässerungsplanes, damit auch derartige Probleme behoben werden können.

C) Energieversorgung gesichert

Mit Inbetriebnahme der neuen Talleitung von Chur nach Lünen, im Herbst 1999, ist die Versorgungssicherheit von Arosa und vom Tal entscheidend verbessert worden. Die Energieversorgung entspricht dem heutigen Stand der Technik und wird kontinuierlich optimiert. Die Kapazität der Energieversorgung ist auf die saisonalen Spitzenzeiten ausgerichtet; das Dorf kann auch bei einer Höchstbelegung ausreichend versorgt werden.

8 Baugesetz

8.1 Ausgangslage

Das geltende Baugesetz stammt aus dem Jahre 1988 und ist mit der letzten Revision und einer marginalen Bemerkung zur Landwirtschaftszone am 18. September 1989 von der Regierung genehmigt worden. In den vergangenen Jahren hat sich das geltende Recht zweifellos bewährt.

Die Praxis in der Gemeinde in den letzten zehn bis zwölf Jahren sowie diejenige der Gerichte hat nun aber trotzdem zu einer Neu Beurteilung für die vorliegende Revision geführt. Der Gemeinderat entschied, dass das künftige Baugesetz auf der Basis des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden erarbeitet werden soll. Damit zudem die rechtlichen Erfahrungen seitens der Gemeinde genügend berücksichtigt werden, ist der juristische Berater der Gemeinde, Dr.iur. Urs Zinsli, einbezogen worden.

Bereits im Rahmen der Vorbereitung zur Gesamtrevision sind die Parteien, Vereine, weitere Institutionen sowie die Bevölkerung zur Eingabe von Wünschen und Anträgen auch an das neue Baugesetz eingeladen worden. Davon ist rege Gebrauch gemacht worden. Die vorliegende Fassung des Baugesetzes war innerhalb der Behörden Gegenstand von intensiven Diskussionen und ist das Ergebnis eines längeren Prozesses. Auch nach der öffentlichen Auflage aufgrund hilfreicher Anträge wurde das Baugesetz nochmals minuziös überprüft. Die neue Gemeindeverfassung vom 2. Juni 2002 hatte ebenfalls Einfluss auf die bisherigen Verantwortungsbereiche im Baugesetz.

8.2 Schwerpunkte im neuen Baugesetz

Im Vordergrund der überarbeiteten Fassung stehen, nebst einer Vereinheitlichung der Bestimmungen, folgende für Arosa wichtige Sachthemen:

A) Grosswohnungsartikel aufgehoben und ersetzt

Im Zuge der Liberalisierung des Baugesetzes und der Deregulierung der Wohnungsgrössen zeigt sich die Auflage von Art. 57 als überholt. Gleichzeitig bestehen aber doch Bedenken, dass bei Veräusserungen von Liegenschaften oder bei Neubauten aus spekulativen Gründen ein Überfluss von kleinen Wohnungseinheiten entsteht. Um dieser berechtigten Skepsis entgegen treten zu können, soll der Wohnungsbau mittels einer angepassten Handhabung bei den Pflichtparkplätzen gesteuert werden.

Als wesentlich problematischer erwies sich in den letzten Jahren die Berechtigung von Art. 57 Abs. 2 des Baugesetzes, die zeitlich befristete Zweckbestimmung von Personalwohnungen. Die Auflage hat immer wieder Baupolizeiverfahren ausgelöst, da der Bau von Personalwohnungen nicht unter den Grosswohnungsartikel fällt. Sowohl die Kontrolle als insbesondere auch die Durchsetzung der Auflage verursacht einen unverhältnismässig hohen Aufwand. Deshalb soll auch diese Bestimmung ersatzlos gestrichen werden.

B) Keine Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze

Nach der bisherigen Handhabung regelt das Baugesetz Arosa die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen nach einem Dreistufen-Prinzip:

1. Pflichtparkplätze auf eigenem oder anderem Grundstück, wovon zwei Drittel in Garagen;
2. Einkauf der Abstellplätze in Gemeinschaftsanlagen (inkl. Nachweis mit Eintrag in Grundbuch);
3. Ersatzabgabe, sofern das Gebäude nicht innerhalb einer vertretbaren Distanz liegt.

Gestützt auf ein Bundesgerichtsurteil dürfen die Kosten für die Ersatzabgabe nicht mehr als einen Viertel der effektiven Kosten für einen Garagenplatz betragen. Das Bundesgericht stellt sich auch auf den Standpunkt, dass die Schaffung von Abstellplätzen zu den öffentlichen Aufgaben gehöre.

Mit der bundesgerichtlichen Praxis bedeutet das, dass die Distanz zu einer Gemeinschaftsanlage relativ gross sein kann (z.B. aus dem Bereich Casino bis zur Parkgarage Sandhubel). Das heisst aber gleichzeitig, dass im Bereich Innerarosa keine Alternative dazu besteht und die Gemeinde somit in Zugzwang gerät. Da die Ersatzabgabe an sich wenig befriedigend ist (kein fester Parkplatz und relativ geringe Kosten) will die Gemeinde dieses Mittel konsequent streichen und dafür an einer strengen Parkplatzpflicht festhalten. Damit bestimmt die Gemeinde gleichzeitig den Zeithorizont für ein alternatives Parkplatzangebot in Innerarosa.

C) Pro und contra Ausnützungsziffer (AZ)

Die weitere Anwendung der Ausnützungsziffer war Gegenstand von sehr intensiven Diskussionen. Verschiedene Vorstösse gingen dahin, die AZ völlig zu streichen und das Bauvolumen mit gestalterischen Massnahmen oder allenfalls mit der sogenannten Baumassenziffer zu regeln. Es zeigte sich jedoch, dass allfällige Alternativen dazu nicht einfacher oder gerechter wären. Das betrifft insbesondere die Baumassenziffer oder die Anwendung grösserer Grenzabstände und einschränkender Gebäudehöhen beziehungsweise geringerer Gebäudelängen.

Kritisch beurteilt wurden vor allem die Berechnung von Treppenhäusern und von Liftschächten. Sowohl die Auswertung einiger konkreter Beispiele in Arosa als auch die gemachten Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigte den engen Spielraum. Generell wurde die Möglichkeit des Missbrauches in allen Varianten als nicht zu vermeiden beurteilt.

Da innerhalb der Bauzone die Ausnützungsziffer in verschiedenen Teilgebieten erhöht (z.B. Kernzone B, Wohnzone W1) wird, sollte ein grösserer Spielraum vorhanden sein, ohne die Berechnungsart ändern zu müssen (siehe auch Begründung in Ziffer 3.3).

D) Hotelbauten mit mehr Spielraum

Bedeutend ist die Handhabung der Hotelbauten mit dem neuen Baugesetz. Hier wird der noch geltende Art. 30 des Baugesetzes weitgehend abgelöst, ohne aber die Bedürfnisse der Hotellerie zu schmälern.

Die Möglichkeiten für die Hotelnutzung in sämtlichen Zonen werden inskünftig durch die Zonenvorschriften einerseits und die Immissionsbestimmungen anderseits geregelt. Für die Nutzungsdichte umschreibt

Art. 44 die zulässigen Abweichungen bzw. das, was nicht berücksichtigt werden muss. Die Definition der Hotelbauten wird demgegenüber belassen.

E) Kompetenzdelegation im Baubewilligungsverfahren

Nach der geltenden Praxis hat der Gemeinderat für die Bewilligung von Bauten und Anlagen eine grosse Zuständigkeit inne. Die Baukommission ist dabei ein beratendes Organ und wird durch das Gemeindebauamt unterstützt. Das bedeutet aber auch, dass zum Teil völlig unbestrittene Gesuche vom Gemeinderat behandelt werden müssen und damit zusätzliche Verfahrenszeit beanspruchen.

Neu ist die Baukommission die Baubehörde, dies gemäss der neuen Gemeindeverfassung. Die Baukommission ist somit praktisch für sämtliche Angelegenheiten die das Baugesetz betreffen zuständig. Der Gemeinderat wird Einspracheinstanz und verhängt Sanktionen. Im Interesse einer noch effizienteren Bewilligungspraxis soll weiter die Kompetenz für Bauvorhaben - bei denen keine Einsprachen eingegangen sind und die in ihrer Tragweite weniger weit gehen als z.B. ein Neubau - das Gemeindebauamt zuständig sein. Damit kann eine zweckmässige Aufgabenteilung in der Baubehörde durchgesetzt werden, ohne dass der oder die Gesuchsteller der Willkür ausgesetzt sind.

F) Erschliessung und Finanzierung

Im geltenden Baugesetz existieren zurzeit keine Bestimmungen über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen. Ebenso fehlen Regelungen zu den allgemeinen Anforderungen derselben, über die Pflichten und Rechte der Grundeigentümer sowie zur Übernahme von privaten Anlagen durch die Gemeinde. Allerdings verfügt die Gemeinde Arosa über ein kommunales Gesetz betreffend die Finanzierung von Erschliessungsanlagen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Erschliessungsthemen klar gliedern lassen und auch weitgehend geregelt sind:

1. Innerhalb von quartierplanpflichtigen Gebieten mittels entsprechenden Vorschriften im Baugesetz,
2. In den übrigen Bauzonen durch die kantonale Raumplanungsverordnung beziehungsweise durch das kantonale Perimetergesetz und
3. Ausserhalb der Bauzone ebenfalls durch das kantonale Perimetergesetz.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass somit im neuen Baugesetz nur diejenigen Vorschriften aufgenommen werden, die zusätzlich notwendig sind, um klare Spielregeln aufstellen zu können. Die im Musterbaugesetz enthaltenen Regelungen werden demzufolge auf die örtlichen Verhältnisse von Arosa zugeschnitten.

G) Gebäudehöhenbemessung als Spezialfall

Abweichend zur Regelung im Musterbaugesetz und in Übereinstimmung mit der geltenden Vorschrift in Art. 51 des Baugesetzes wird die Definition der Gebäudehöhe in der bisherigen Form beibehalten. Dies ist das Ergebnis einer vertieften Prüfung sowie einer Vergleichsbeurteilung zwischen der geltenden Formulierung und derjenigen nach dem Musterbaugesetz. Es zeigt sich, dass gerade die topografischen Verhältnisse, zwischen sehr steil und flach, eine besondere Regelung erfordern. Die bisherige Praxis hat sich seit der Einführung im Jahre 1967 bewährt und soll deshalb beibehalten werden.

9 Mitwirkungsverfahren

9.1 Bisherige Öffentlichkeitsarbeit

Bereits vor dem Beschluss des Gemeinderates zur Gesamtrevision der Ortsplanung sind etliche Themen zur künftigen Siedlungsentwicklung Mitte der 90er Jahre in der Öffentlichkeit diskutiert worden. Dazu gehörten Gemeindeversammlungen, Workshops, Informationsveranstaltungen bei Vereinen oder der Einbezug von Fragebogen und der Medien. Es betraf dies:

- Der Erwerb von Wohneigentum durch Ausländer;
- Die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus bzw. die Baulandkontingentierung;
- Schaffung einer Hotelzone;
- Erstellen eines Gemeinde-Entwicklungsleitbildes.

Allein in der Planungskommission sind zwischen Januar 1999 und September 2000 (Eingabe zur kantonalen Vorprüfung) rund 35 Sitzungen durchgeführt worden. Teilweise fanden sie mit Einbezug von Vertretern des Bundes (BUWAL) und des Kantons (Amt für Raumplanung, Amt für Wald, Amt für Natur und Landschaft) statt. Die Planungskommission nahm ihre Tätigkeit erst nach Vorliegen des Vorprüfungsberichtes im Herbst 2001 wieder auf. Frühzeitig sind auch die Arosar Bergbahnen in den Planungsprozess integriert worden. Der Gemeinderat befasste sich selbst an drei ausgedehnten Sitzungen mit der Ortsplanungsrevision.

Das Hauptthema der Kommission war im letzten Winter dann auch, die zum Teil diametral verlaufenden Ergebnisse des Rodungsvorentscheides und der Vorprüfung mit den Zielen der Ortsplanung zu behandeln.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung sehr stark von der Waldfeststellung und vom Rodungsvorentscheid abhängt, wurde auf eine vorausgehende Informationsauflage verzichtet. Es war unumgänglich, sowohl die Pläne der Grundordnung als auch die Waldfeststellung und die Rodungsgesuche gleichzeitig aufzulegen. So ergaben sich die notwendigen Zusammenhänge für die Betroffenen.

Die Auflage der Revision Ortsplanung gemäss Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes mit gleichzeitiger Auflage der Waldfeststellung und des Rodungsgesuches gemäss Art. 8f des kantonalen Waldgesetzes fand vom 4. März bis 5. April 2002 statt. Die Auflageankündigung wurde im Kantonsamtsblatt (28.2.02) und in der Schanfigger Zeitung (22.2.02 und 1.3.02) rechtzeitig publiziert und mit Beiträgen erläutert (Ausgaben bis 22. März 2002).

Während der 30-tägigen Auflagezeit fand 15. März 2002 eine öffentliche Orientierungsversammlung sowie die Möglichkeit zur persönlichen Sprechstunde am 22. und 23. März 2002 mit der Planungskommission, dem Regionalforstingenieur und dem Planer statt.

Die zahlreich eingegangenen Wünsche und Anträge betreffend der Ortsplanung wurden durch den Gemeinderat behandelt und beantwortet. Die Eingaben verlangten unter anderem eine bessere Abstimmung aus Gemeinde-Entwicklungsleitbild, die nochmalige Prüfung der Kernzonenvorschriften, punktuelle Aufzonungen in Wohnzonen, Wintersportzonenanpassungen im Bereich der Siedlungsränder und der Naturschutzgebiete, die 2. Nutzungsetappe in Zusammenhang mit Rodungsbegehren. Des Weiteren wurden noch tiefere Waldabstandslinien gewünscht

und der Verzicht auf die Südumfahrung gefordert. Das Baugesetz sollte weiter liberalisiert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit den bisher angewandten Grundsätzen (Kapitel 2) für die Zukunft von Arosa auf dem richtigen Weg zu sein. Einigen Begehren konnte entsprochen werden, so wurde die Südumfahrung gestrichen, die Gebäudelänge und Gesamtbauhöhe wieder auf die bisherige Regelung korrigiert oder auf einen Rodungsabtausch in Maran verzichtet.

9.2 Beschluss

Die Aroser Bevölkerung hat am 24. November 2002 die Gesamtrevision der Ortsplanung mit 392 zu 210 Stimmen gutgeheissen. Die Beteiligung lag bei 42 Prozent. Angenommen wurden folgende Planungsakten:

- Baugesetz;
- Zonenplan 1:2'000, Innerarosa
- Zonenplan 1:2'000, Zentrum
- Zonenplan 1:2'000, Seehalde-Prätschli
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Innerarosa
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Zentrum
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Seehalde - Prätschli
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Innerarosa
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Zentrum
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Seehalde - Prätschli
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:5'000

9.3 Beschwerde

Die öffentliche Bekanntgabe der Beschwerdefrist und nochmalige Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 37a KRG während 20 Tagen erfolgte ordnungsgemäss am 29. November 2002 in Kantons- und Bezirks-Amtsblatt.

Chur, 29. November 2002, t/Sc

Kanton Graubünden

Gemeinde Arosa



Revision Ortsplanung

Ergänzung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Baulinienbegründung (Reduktion Wald-/Gewässerabstand)

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56
Telefax 081 252 52 40
E-Mail stw_ag@gn.ch

Die Gestaltung als Qualitätsmerkmal, Baulinien

Ergänzend zu «6.1 Der Generelle Gestaltungsplan - ein Instrument im Siedlungsraum»

C) Einbezug von Wald und Gewässer

Arosa gehört zu den wenigen Gemeinden, deren Siedlungsgebiete zum überwiegenden Teil vom Wald umschlossen ist. Die damit verbundenen Konsequenzen sind sehr eindrücklich: zahlreiche Bauten die in einem nur geringen Abstand zum Waldrand stehen und so mit dem neuen Waldgesetz in einem Konflikt sind. Trotz der Revision der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz sollen die bestehenden Bauten mit einer reduzierten Waldabstandslinie in ihrem Bestand gewährleistet bleiben und für alle Waldanstösser klar festgehalten werden.

Bei wenigen Grundstücken sollen zudem auch neue Bauvorhaben in einem verminderten Abstand realisiert werden können. Dies allerdings nur in Fällen, wo die Parzellenverhältnisse ein derartiges Abweichen rechtfertigen, z.B. eine kleine Grundstückfläche oder eine schmale Parzellenform oder die bestmögliche Ausnutzung des verfügbaren Bodens.

Als Grundsatz wird davon ausgegangen, dass bei bestehenden Bauten die Umfassungswand mit dem reduzierten Waldabstand identisch ist, jedoch ein gewisser Erweiterungsspielraum berücksichtigt. Das bringt teilweise sehr geringe Abstände mit sich. Für mögliche Erweiterungen wie auch für allfällige Neubauten soll der Abstand in der Regel nicht geringer als 5 m sein. Die Berücksichtigung ist so ausgefallen, dass grundsätzlich alle sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befindlichen Bauten davon einen Nutzen ziehen sollen. Mit dieser Baulinie sind die Grenzabstände gemäss Baugesetz Arosa gleichwohl einzuhalten.

Was sinngemäss beim Wald zutrifft, soll auch bei den das Siedlungsgebiet durchquerenden Gewässern möglich sein. Es betrifft dies den Alpatobelbach und den Melchernenbach in Innerarosa sowie den Mittelbach, die Verbindung zwischen dem Obersee und dem Untersee.

Beim Alpatobelbach wird lediglich im Bereich der Hörnlibahn ein Teilstück davon betroffen. Der übrige Teil ist innerhalb der Forstwirtschaftszone, welche das Baugebiet trennt. Die vom Bach tangierte Zone öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit dem Bach nicht weiter betroffen.

Beim Melchernenbach ist der Konflikt offensichtlicher und problematischer zu lösen. Der Bach führt im Bereich Konradsmatte/ Schmidshuus bis zur Poststrasse unterirdisch mitten durch das Baugebiet. Im Hinblick auf künftige Projekte zu Gunsten des Tourismus und für die Parkierung ist zurzeit weder das Festsetzen einer neuen Linienführung noch reduzierter Gewässerabstände sinnvoll. Es wird vielmehr Aufgabe der dannzumaligen Projektierung sein, konkrete Vorschläge für den Melchernenbach anzubringen, die eine optimale Baulandnutzung als auch eine qualitative Einfügung in die Landschaft gewährleisten.

Hier spielen Art. 37 und 38 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer eine entscheidende Rolle. Gemäss diesen Bestimmungen sind das Verbauen und das Überdecken oder Eindohlen von Fliessgewässern nicht erlaubt. Im Fall einer Neuausrichtung im Bereich Konradsmatte/ Schmidshuus bis zur Poststrasse sind beim Vorliegen eines konkreten Projektes die notwendigen Abklärungen zu treffen. Dannzumal ist auch

zu prüfen, wie weit der GGP den neuen Verhältnissen anzupassen sein wird.

Beim Mittelbach sieht die Situation insofern anders aus, als dass die Bachverbindung zwischen den beiden Seen beidseitig weitgehend überbaut ist. Hier sind es vielmehr kleinräumige Strukturen, die es entweder zu erhalten oder - im Hinblick auf eine bauliche Anpassung - neu festzulegen gilt. Der Einbezug einer reduzierten Gewässerabstandslinie ist insbesondere beim Obersee sowie zwischen der Äusseren Poststrasse und der Alteinstrasse unumgänglich. Damit kann die vorhandene Bausubstanz nicht nur erhalten, sondern auch den künftigen Bedürfnissen angepasst werden.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Waldabstands- und die reduzierten Gewässerabstandslinien gemeinsam als eine Baulinien definiert, da sich diese Abstände an einzelnen Stellen (z.B. Mittelbach oder Alptobelbach) überlagern oder aneinanderreihen. Die rechtliche Wirkung ist dieselbe und die Verständlichkeit wird dadurch vereinheitlicht.

Baulinienbegründung (Reduktion Wald-/Gewässerabstand)

Innerarosa

Das Stafeltobel wurde mit Erlen aufgeforstet und wurde bei der Waldfeststellung als Niederwald eingestuft. Die Baulinie entspricht mit Ausnahme der bestehenden Häuser in «Chlein Alpa» den 5 m gemäss Artikel 23 des Baugesetzes.

In «Melcherna» und «Brüggli» wird einerseits der Besitzstand gewahrt und andererseits die Bebauungsmöglichkeiten (Erweiterungen) auf den unterschiedlichen Parzellenformen und -grössen berücksichtigt. Die Gewässerabstandslinien in «Schmidtsch Hus» verlaufen auf der Geländekante und stützen auf die Baubereiche des rechtsgültigen Quartierplan ab.

Die reduzierten Waldabstandslinien in «Leinegga» auf Parzellen 1413 bis 1136 stellen die Überbaubarkeit gemäss Bauzone W2 im Rahmen der angrenzenden Wohnbauten sicher. Zur Parzelle 1136 kommt noch hinzu, dass es sich um eine Bauparzelle im Besitz der politischen Gemeinde handelt, worauf nach wie vor Wohnraumschaffung für Einheimische eine Option ist. Einschneidend für den Parzellenhauptteil (Dorfzone, AZ 0.9!) ist weiter der kantonale Strassenabstand von 5 m.

Zentrum

Der Grossteil der kleinen Wohnbauten an der «Juggahalda» besitzen ohne punktuelle Waldabstandsreduktionen keine weiteren Ausbau- und Erneuerungsmöglichkeiten (ausserordentliche Verhältnisse). Speziell nördlich der «Obere Waldpromenade» liegt der Ausbaugrad bei 50-60%. Das Hotel Panarosa auf Parzelle 13 ist zwar idyllisch von Wald umgeben, ohne (einzige) Erweiterungsmöglichkeit gegen Westen für dringend benötigte Seminarräume und Wellness-Infrastruktur ist deren Zukunft gefährdet. Der reduzierte Waldabstand ist mit einer sonstigen unverhältnismässigen Härte begründet.

Die noch unüberbaute Parzelle 1973 im «Chalchboda» liegt, wie die Umgebung, in der Dorfzone (AZ 0.9). Nur mit der nördlichen Reduktion auf die Hälfte des Waldabstandes ist dieses Grundstück mit einer verbleibenden Gebäudetiefe von knapp 14 m (vgl. Parzelle 1974) als Baulücke in der bestehenden Überbauung nutzbar (unverhältnismässige Härte).

An der «Innere Poststrasse» mit Parzelle 1946 endet die Kernzone, bestens erschlossen und zugleich der touristische Lebensnerv von Arosa. Baulücken sind nur noch sehr vereinzelt vorzufinden, so auch Erweiterungsmöglichkeiten. Der einzige kleine Erweiterungsspielraum vom Hotel Bellevue liegt auf der Westseite, was auch aus siedlungsgestalterischen und topografischen Gesichtspunkten zu begrüssen ist. Die noch ungenutzte Parzelle 1603, Bauprojekt steht, ist nur überbaubar durch das zurückspringen des Bauplatzes, da an die bestehenden Nachbarliegenschaften nicht unmittelbar angebaut werden kann. Parzelle 2021, der letzte grössere freie Bauplatz, ist lediglich mit einer Waldabstandsreduktion zu Gunsten einer verbleibenden Gebäudetiefe von 15 m wie auf Parzelle 1172 (ehem. Hotel Des Alpes) oder Parzelle 1946 überbaubar (unverhältnismässige Härte).

Im «Schafbad» wird auf Parzelle 1310 (Baurecht 1805) ein Ausgleich einer Waldausbuchtung vorgenommen.

In der «Cholgruaba»: Aus topographischen Gründen (Besonnung) ist es wichtig eine Überbauung des Grundstückes 1920 auch in den oberen Lagen realisieren zu können und daher für die Gebäudenordseite auf den halben Waldabstand zu reduzieren.

«Isel»: Auf dem Betriebsareal der Abwasserreinigungsanlage ist für anstehende Erweiterungen ein Höchstmass an Erweiterungsmöglichkeit zu gewähren, da gegen Osten (Richtung Welschtobelbachbett) auf Grund der Hochwasser-Gefahrensituation (Gefahrenzone 1) eine Ausdehnung beinahe unmöglich ist. Der Waldabstand ist 1.5 m hinter der unpässierbaren Betriebseinzäunung.

Das Betonwerk und die Sägerei in «Iselbrunna» auf den Baurechtspartellen 1671 und 1943 ist mit Bahn- und Strassenanschluss als standortgebunden einzustufen. Die Platzverhältnisse sind jedoch alles andere als grosszügig und doch müssen betriebliche Erneuerungen auch im Sinne einer angemessenen «Ferienortesthetik» möglich sein. Die Erweiterungen werden durch die bestehenden Betriebsbauten als äussere Mantellinie definiert.

Die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone im «Neubach» auf Parzelle 477 stellt die einzige Gewerbereserve dar, welche zugleich im öffentlichen Besitz (Bürgergemeinde Arosa) steht. Der Wirtschaftsweg (Alte Poststrasse) und zukünftige Arealerschliessung trennt die Bauzone in zwei Teile. Um im südlichen Teil noch betrieblich nutzbare Gewerbehallen erstellen zu können, ist die erforderliche Abstandsreduktion im vorderen Bereich (Scheitel) auf minimal 3.8 m nötig und kommt einem Härtefall gleich.

Die Parzelle 1925, östlich am Neubach, benötigt um vertretbar erschlossen und überbaubar zu bleiben einen begrenzten reduzierten Waldabstand im Süden ab Erschliessungsstrasse von 5 m.

Im Gebiet «Wätterweid - Chalchofa» sind für Erweiterungen mit Besitzstandsgarantie Abstandsreduktionen nötig. Auf Parzelle 607 ist für die Liegenschaftserneuerung im Volumen der Nachbarn sowie 1940 die Baulinie auf 5 m zu legen. Das Hotel Allegra Isla auf Parzelle 674 plant für eine Zukunftssicherung (Ausbau zum Jahreshotel) eine Angebotserweiterung im Bereich Wellness und Konferenz sowie Appartementangebot. Das Erweiterungskonzept sieht An- und Nebenbauten im Nord-/Nordwesten des bestehenden Hotels mit Erlebnishöhe zum Wald vor. Für diese Bauten und Parkplatzerweiterung ist ein begrenzter minimaler Waldabstand von 2.5 m nötig und aus einer unverhältnismässigen Härte begründbar.

Die Zonenfläche eingangs Arosa der Parzelle 1043 steht im öffentlichen Interesse (ZöBA), der Parkplatz für umliegenden Nutzungen unbestritten wichtig. In diesem Zusammenhang stehende mögliche Hochbauten (z.B. Unterstand, Betriebsgebäude, Tiefgarageneinfahrt etc.) müssen nicht zuletzt aus betrieblichen Überlegungen am nördlichen Platzrand mit einem Waldabstand von 5 m ermöglicht werden. Auf Parzelle 1044 wird mit der Ergänzung der offenen Eckpartie von je 3.5 m Waldabstand für eine zusammenhängende Neuüberbauung Hand geboten.

Entlang dem Neubach wird dem Gewässer ein Abstand von 5 m eingeräumt, dies nicht auf Grund der ohne hin sehr geringen Naturgefahr als vielmehr um den natürlichen Lebensraum gebührend zu erhalten. Beim kanalisierten Obersee-Auslass beträgt der Gewässerabstand 3 m.

Beim Waldhotel-National (Parzelle 672) werden mit den reduzierten Waldabständen zwei Anliegen verfolgt. Im Osten steht der Neubau eines Mehrfamilienhauses an, welcher ganz im Parzellenhals als schmaler Kubus zu stehen kommt und auf einen begrenzten 5 m - Waldabstand angewiesen ist. Erst durch den Platzgewinn wird die zukünftige Hotelerweiterung im Süd/Südosten ermöglicht. Im Norden sind für betrieblich wichtige Infrastrukturbauten und grosszügig gedeckte Zugänge auch im Sinne einer Konfliktbereinigung 2.5 m Waldabstand (im Bereich der bestehenden Mauer) erforderlich.

Seehalde - Prätschli

Im «Tomeli» der alten Wohn- und Gewerbezone hinter dem Bahnhof (Parzellenbereich 848 bis 1169) sind betriebliche Bereinigungen und Erweiterungen nur noch sehr begrenzt möglich. Mit Kenntnis der örtlichen Situation ist die Reduktion des Waldabstands auf 5 m für eine verhältnismässige Ausnahme angezeigt.

An der «Seehalda» liegt zwischen einigen Bauzonen und dem Wald im Süden eine 3 m Breite Sammel- oder Erschliessungsstrasse. Mit dem geltenden Grenzabstand soll für den Eigentümer ein nicht unwesentlicher Nutzen durch die Waldabstandsreduktion auf 9 m gewährleistet werden, so bei Parzelle 214, 2001, 878 und 1798. Mit der seitlichen Erweiterungsmöglichkeit auf den halben Waldabstand auf der Parzelle 214 wird die haushälterische und ortsbauliche Nutzung gemäss Dorfzone (AZ 0.9) einigermaßen Rechnung getragen. Der Parzelle 1568 wird ebenfalls im Rahmen der neuen Ausführungsbestimmungen für bestehende Bauten eine angemessene Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeit gegeben. Um auf der Parzelle 1482 keine ortsbaulich unbefriedigende Baute zu erhalten (lang, schmal und hoch), da gegenüber der Nachbarbaute der Gebäudeabstand auch eingehalten werden muss, soll ein reduzierter Waldabstand von seitlich 5 m ein der Seehalde ansprechendes Gebäudevolumen im traditionellen Sinne weiterhin möglich sein. Die Wohnbauten im Waldwinkel sind auf Grund der nicht möglichen Waldbereinigung unmittelbar vom Wald umgeben. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind auf ein Minimum eingeschränkt. Mit den definierten Baulinien wird zumindest eine bescheidene Vergrösserung abgestimmt auf die jeweilige bauliche Situation ermöglicht.

«Maran»: Durch die Waldfeststellung musste die Hälfte der Parzelle 1356 aus der Bauzone dem Wald zugeteilt werden. Die Reduktion auf den halben Waldabstand soll für das benachbarte Wohnhaus auf Parzelle 1355 (derselbe Eigentümer) mindestens den Besitzstand mit Erweiterungsspielraum gewähren und eine Grenzbereinigung auf die Waldgrenze ermöglichen machen.

Die reduzierten Baulinien in «Prätschli» stellen eine beschränkte Erweiterung der bestehenden Bauten sicher. Auf den Parzellen 1473, 1593 und 1594, südlich der Genderstrasse entspricht das Abstandsmass dem südlichen Grenzabstand von 6.5 m, gegenüber der Strasse sind aus Sicherheitsgründen keine weiteren Abstandsreduktionen mehr möglich. Im Osten der Prätschlistrasse, auf Parzelle 862 und 595 ist die Überbaubarkeit dieser grossen Parzellen mit ein bis zwei Einzelbauten sicher zu stellen, der halbe Waldabstand (5 m) wird nur bei der vorhandenen Baute unterschritten.

Chur, Januar 2003 Sc

Geschützte Bauten und Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Datiert	Gebäudeart	Geb. Nr.	Adresse	Parz. Nr.	Verweis
1	Bergkirchli	1493	Evangelische Kirche	298	Chilchweg	1090	Baudenkmäler, kantonaler Schutz seit 4.2.1974, 212
2	Eggahaus	1600	Heimatismuseum	508	Innere Poststrasse	1371	Baudenkmäler, kantonaler Schutz seit 17.3.1975, 496
3	Eggahaus Stall		Heimatismuseum	508C	Innere Poststrasse	1844	Baudenkmäler, kantonaler Schutz seit 18.10.1982, 2436

Schützenswerte Bauten

Nr.	Objekt	Datiert	Gebäudeart	Geb. Nr.	Adresse	Parz. Nr.	Verweis
10	Stafel	1650	Wohnhaus	428	In der Gass	393	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
11	Gspanhus	1700	Wohnhaus	466b	Gspanstrasse	1263	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
12	Egga-Hus	1847	Wohnhaus	480	Schwelliseestrasse	373	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
13	Haus Ciahard		Wohnhaus	374	Innere Poststrasse	1967	Dokumentation Dr. Dosch, 1993
14	Chilbihus	1877	Wohnhaus	358	Innere Poststrasse	1057	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
15	Leinegga	1842	Wohnhaus	577	Innere Poststrasse	1140	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
16	Montana	1905	Pension	313	Innere Poststrasse	1125	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
17	Evangelische Kirche	1907		258	Innere Poststrasse	1100	Liste Denkmalpflege, 1987
18	Jenny-Hus	1600	Wohnhaus	151	Seegrubasteig	1807	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
19	Badanstalt	1940		52	Untersee	1321	Liste Denkmalpflege, 1987
20	Villa Bergheim		Wohnhaus	81	Alteinstrasse	138	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
21	Post Arosa	1946	Postgebäude	143	Obersee-Platz	1383	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987
22	Kath. Kirche und Pfarrhaus			62, 3	hohe Promenade	1267	Dokumentation Dr. Dosch, 1993
23	Chalet Waldwinkel		Wohnhaus	657	Waldwinkelweg	657	Dokumentation Dr. Dosch, 1993/Liste Denkmalpflege, 1987

Schützenswerte Objekte

Nr.	Objekt	Datiert		Standort	Verweis
100	Eisenschmelze	1440	Ruine	Iselstrasse	Liste Denkmalpflege, 1987
101	Kalkofen		Ruine	In der Isel/Welschtobel	Liste Denkmalpflege, 1987
102	Grenzmauer		Trockenmauer	Schönböden	