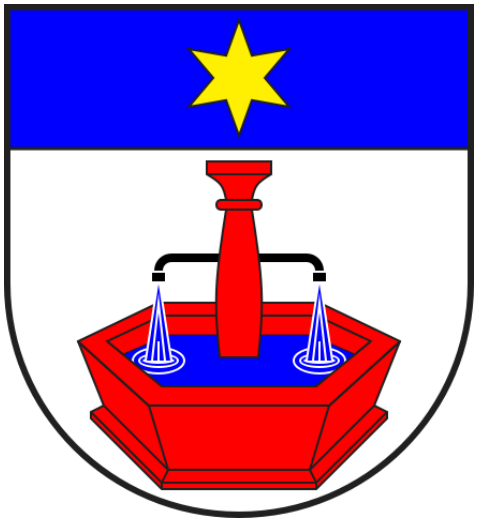


Unterlagen für die Gemeindeversammlung von

Donnerstag, 4. Dezember 2025, 19.30 Uhr
Mehrzweckgebäude Rothenbrunnen

– Einladung mit Traktandenliste
– Botschaften für die Traktanden

Einladung

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung vom **Donnerstag, 4. Dezember 2025** ein. Die Gemeindeversammlung findet im Mehrzwecksaal des Schulhauses statt.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird ein kleiner Apéro offeriert.

Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Erscheinen.

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Gesamtrevision Ortsplanung
3. Budget 2026
4. Festsetzung Steuerfuss für das Jahr 2026
5. Varia

Stimmfähig sind die handlungsfähigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr erfüllt haben. Stimmberechtige in Gemeindeangelegenheiten sind die in der Gemeinde wohnhaften, stimmfähigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger. In der Gemeinde wohnhafte niedergelassene Ausländerinnen und Ausländer können an der Gemeindeversammlung teilnehmen haben jedoch kein Stimmrecht.

Falls Sie Anträge oder Fragen haben, freuen wir uns, wenn Sie diese vor der Versammlung dem Gemeindevorstand in schriftlicher Form unterbreiten könnten.

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

---

2. Gesamtrevision Ortsplanung / Beschlussfassung

Basis der vorliegenden Ortsplanrevision der Gemeinde Rothenbrunnen bilden verschiedene gesetzliche und planerische Grundlagen, darunter insbesondere die neuen Vorschriften der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und das Kommunale räumliche Leitbild Rothenbrunnen (KRL) vom April 2023. Aufgebaut ist die neue Ortsplanung grösstenteils auf der bisher bewährten Ortsplanung von 2009.

In diesem über mehrere Jahre dauernden Prozess der Ortsplanung involviert waren der Gemeindevorstand, die Gemeindeverwaltung sowie das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Über den Planungsstand wurde regelmassig informiert und am 1. April 2025 mittels Orientierungsveranstaltung die Bevölkerung unmittelbar über die geplanten Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten Bevölkerung und Interessierte die Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen und somit Einfluss auf die Planung zu nehmen. Die Gemeinde hat soweit möglich und sinnvoll, die Anliegen aus der Bevölkerung berücksichtigt und transparent die Ergebnisse allen Beteiligten dargelegt. Die entsprechenden Ausführungen hierzu finden Sie weiter unten.

Nun liegt ein Gesamtpaket zur Abstimmung vor, welches nach Ansicht des Vorstandes eine den Bedürfnissen und übergeordneten Gesetzen entsprechende moderate Entwicklung von Rothenbrunnen in den nächsten 15-20 Jahren ermöglicht. Die Ortsplanungsvorlage schafft die hierfür erforderlichen Voraussetzungen. Die Vorlage bestimmt in ihren Grundlagen wie beispielsweise dem Zonenplan oder im Baugesetz, wo und wie gebaut werden kann und soll, welche Rechte und Pflichten mit der Planung und mit den Besitzverhältnissen einhergehen und wie die dafür nötigen Verfahren zu durchlaufen sind.

1. Veränderte übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Rothenbrunnen wurde im Jahr 2009 letztmals gesamtrevidiert und ist mittlerweile über 15-jährig. Im Jahr 2014 erfolgte eine Teilrevision des Baugesetzes mit wenigen formellen Anpassungen. Eine weitere und letzte Teilrevision wurde im April 2020 von der Regierung im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Gewässerraumzonen genehmigt.

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach Innen. lm Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten. Wegen der neuen Anforderungen des RPG wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRlP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen.

Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.
Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Dazu müssen die Gemeinden ein „kommunales räumliches Leitbild” ausarbeiten, das die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die zentralen Handlungsfelder festlegt.

Die neue Planung berücksichtigt die neuen Vorgaben und baut auf dem KRL Rothenbrunnen vom April 2023 auf. Die im April 2020 genehmigte Ausscheidung der Gewässerraumzonen wird übernommen.

2. Bestandteile Ortsplanungsvorlage

Baugesetz: Enthält den rechtlichen Rahmen, in welchem die die verschiedenen Bestandteile der Grundordnung und die kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften ausformuliert sowie die Behördenorganisation und der Vollzug der Baugesetzgebung geregelt sind.

Zonenplan: Darin erfolgt die Zuteilung der verschiedenen Gebiete in definierte Nutzungszonen wie beispielweise Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone, Wohnzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für Grünfläche, Landwirtschaftszone etc. sowie die Zuteilung von überlagerten Nutzungs- und Schutzzonen wie beispielsweise die Gefahrenzonen, Gewässerraumzonen, Naturschutzzonen etc.

Genereller Gestaltungsplan: Dieser ordnet in Grundzügen die Gestaltung der Siedlung und Landschaft.

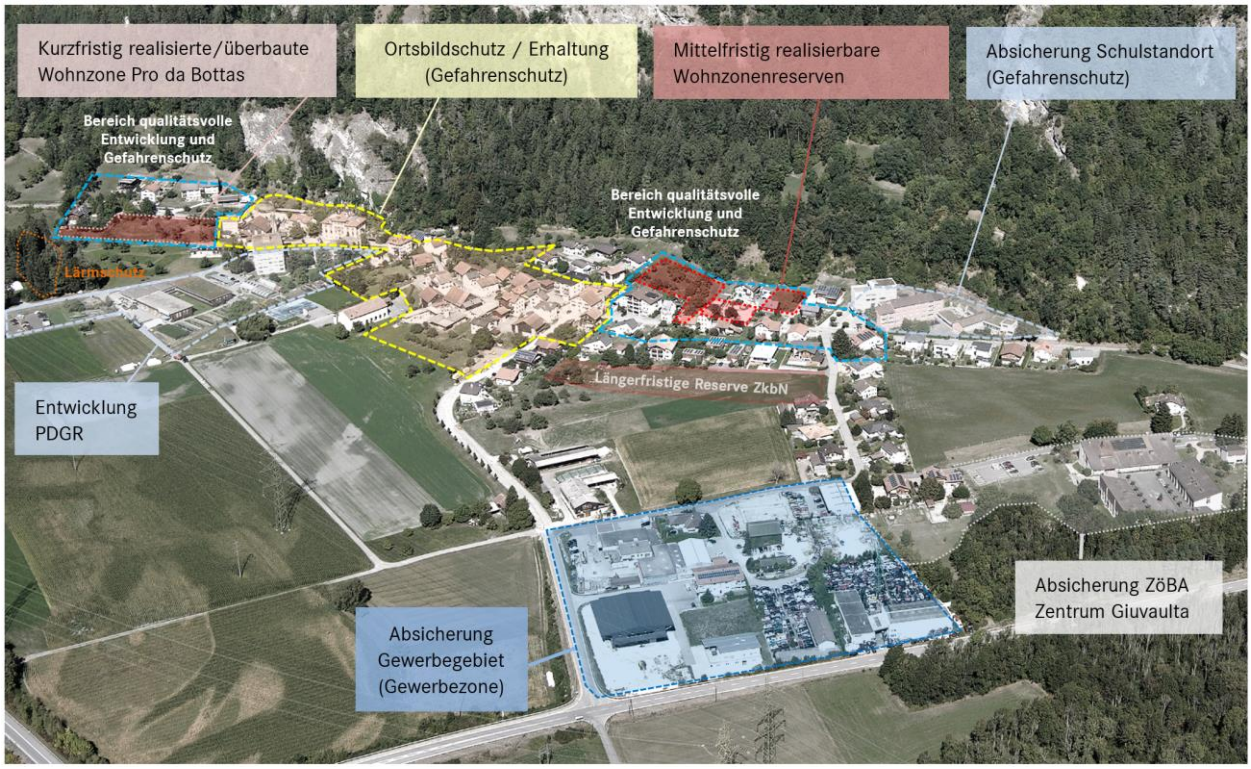
Genereller Erschliessungsplan: Dieser legt die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur hinreichenden Erschliessung des Bau- und übrigen Gemeindegebiets fest.

3. Planungskonzept und Ziele der Revision

Rothenbrunnen soll sich im Rahmen des Planungshorizontes von 15-20 Jahren moderat und qualitätsvoll weiterentwickeln, wobei folgendes Konzept und folgende Zielsetzungen im Mittelpunkt stehen:

Räumliche Schwerpunkte

Auf Basis der übergeordneten und kommunalen Grundlagen liegt für die Ortsplanungsrevision ein vertieftes Planungskonzept vor. Ansatz und Inhalt der Planung orientieren sich auf die folgenden, für Rothenbrunnen wesentlichen Schwerpunkte für die räumliche Entwicklung:



Die Ziele und Planungsabsichten

1. Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer, Projektträger und Behörden, namentlich mittels Erfüllung der übergeordneten (neuen) Vorgaben von RPG1, der Richtplanung (KRIP-S, RRIP) und weiteren relevanten Grundlagen.
2. Schaffen von nutzungsplanerischen Voraussetzungen für ein moderates und verträgliches Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 von ca. +10-15% (zusätzliche Einwohner resp. Beschäftigte).
3. Aufbau der neuen Ortsplanung auf der bisher bewährten Planung 2009: Es geht primär um Optimieren und Anpassen an die aktuellen Verhältnisse mit Blick auf die nächsten 15-20 Jahre, namentlich die Bauzonen justieren und richtig dimensionieren (Art. 15 RPG), die Regelbauweise und Dichten an den ortsbildprägenden Baubestand anpassen sowie die blockierten Flächen auf Basis des Modells 2009 weiter mobilisieren (Baufristen, Verlagerungen).

Wesentliche Inhalte der Ortsplanrevision

a) Übersicht bezüglich Reserven und Fassungsvermögen der Bauzonen (nach bisheriger und neuer Planung)

Mit der Planung werden folgende zusätzlichen Reserven geschaffen:

Zonen	heute	neu	Veränderung
Dorfkernzone und Dorferweiterungszone:	0.24 ha	0.35 ha	+ 0.11 ha (Pro Leung)
Wohnzonen:	0.09 ha	0.09 ha	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:	0.84 ha	0.77 ha	- 0.07 ha (Gefahrenzone)

Die übrigen Zonen sind überbaut und genutzt. Die gesamte Bauzone wird trotz Einzonung Pro Leung stabil gehalten und verändert sich von bisher 14.33 ha marginal auf neu 14.1 ha infolge punktueller Optimierungen.

Derzeit werden im Quartierplangebiet «Pro da Bottas» 10 Bauplätze realisiert. Weitere 1-2 Bauplätze bestehen noch im Oberdorf sowie theoretisch in einzelnen Stallbauten. Mit der vorliegenden Planung werden zusätzliche 2 Bauplätze geschaffen (Pro Leung). Damit verfügt Rothenbrunnen im Rahmen der nach dem Bau des Quartiers «Pro da Bottas» noch übrigbleibenden Wohnbauzonenreserven von ca. 0.44 ha weiterhin über Potenziale für eine sukzessive moderate Entwicklung. Die 13-14 Bauplätze sowie die weiteren Reserven in Ställen können gesamthaft betrachtet ca. 50 zusätzliche Einwohner Platz finden, was dem Wachstumsziel von rund +15% entspricht.

Zusammenfassend erweist sich die Bauzonengrösse als angemessen, ortsverträglich und als gesetzeskonform.

b) Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung – Pro Leung, PDGR und künftige Gebiete

Der Quartierplan „Pro da Bottas" ist bereits in Bau. Infolge dieser Entwicklung ist die Zeit reif, die nächste Entwicklungsetappe vorzubereiten, womit einem mittelfristigen Entwicklungsstopp entgegengewirkt werden kann. Dazu sind Einzonungen aufgrund übergeordneter Gesetzgebung an geeigneter Lage im weitgehend überbauten Gebiet (wüG) vorzunehmen. In Betracht fällt die einzig verbliebene innere Potenzialfläche bei **«Pro Leung»** Parz. 36 – 38 (1'120 m^2), welche in die Dorfkernerweiterungszone eingezont wird. Die Fläche gehört der Gemeinde und eignet sich für zwei Wohnbauten, womit gezielte im öffentlichen Interesse liegende Erstwohnraumförderung betrieben werden kann (Mehrfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, altersgerechtes Wohnen). Eine Entwicklung wird innert 5-10 Jahren angestrebt (Realisierung und Betrieb). «Pro Leung» und «Davos, Pro Graund» liegen innerhalb des Neugestaltungsbereichs (Art.32 BauG) und sind Teil der mittel bis langfristigen Entwicklungsstrategie für die Gemeinde. Die gemäss Neugestaltungsbereich im BauG festgelegten Gestaltungsanforderungen gewährleisten eine zweckmässige und koordinierte Entwicklung.

Die Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) haben anfangs 2024 an ihrem Wohnheim- und Werkstättenstandort ARBES (Parz. 11 und 224) zwecks Sanierung und Erweiterung der Gesamtanlage einen qualitätsvollen Planungsprozess mittels zweier Projektwettbewerbe gestartet. Geplant sind ein neues Wohnheim mit öffentlicher Cafeteria, Arbeitsräumlichkeiten und Neugestaltung der Umgebung sowie eine neue Werkstätte (ergänzende Stätte). Die Planung enthält entsprechende Festlegungen im Rahmen der bestehenden Bauten und Anlagen (Zone, Erschliessung), um die geplanten Bauvorhaben baugesetzeskonform umsetzen zu können.

Die Parzellen Nrn. 47, 214 und 217 sind der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt und liegen am Rande des Siedlungsgebiets. Diese Parzellen sind als langfristige Siedlungsergänzungsgebiete vorgesehen. Eine Prüfung einer allfälligen definitiven Einzonung erfolgt voraussichtlich im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision bei gegebenem Einzonungsbedarf.

c) Siedlungsentwicklung nach innen – gesamtheitlich abgestimmte Planungsmassnahmen

Das angestrebte Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigen muss gemäss übergeordnetem Recht primär innerhalb der Bauzonen stattfinden. Für alle bisherigen und wenigen neu geschaffenen Bauzonen wird in der vorliegenden Revision daher eine konsequente,

haushälterische Bodennutzung eingefordert (Bauverpflichtung, Mindestausnützungspflicht). Gleichzeitig wird die Bauzone durch eine höhere bauliche Dichte quartierweise und an geeigneter Lage (gute Erschliessung, zentrale Lage, Eignung aufgrund der Topografie) und unter Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität optimiert. Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplanung u.a. festgelegten Neugestaltungsbereiche, Bereiche mit Gestaltungsanweisungen oder Konzeptpflicht, Grün- und Freihaltebereiche sowie Erhaltungsbereiche sorgen für die geforderten Qualitäten in den einzelnen Gebieten und erlauben eine optimale bauliche Nutzung, effiziente Erschliessung und eine zweckmässige Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Baulandmobilisierung, Bauverpflichtung

Das übergeordnete Recht (Bund und Kanton) verlangt die Mobilisierung der Baulandreserven. Die Gemeinde hat sich bereits in der letzten Revision 2009 zum Ziel gesetzt, ein angemessenes, rechtssicheres Angebot an verfügbarem Wohnbauland für Neubauten für Ortsansässige bereit stellen zu können. Dieses Ziel und das damit einhergehende bewährte Bauverpflichtungsmodell Rothenbrunnen (Art. 22 rechtskräftiges Baugesetz) führt die Gemeinde konsequent weiter (neu in Art. 14 Baugesetz). Mit der Planung stellt die Gemeinde die gesetzlich geforderte konsequente Mobilisierung des Baulands in optimaler Weise sicher.

Qualitätsvolle Verdichtung – Ausnützungsziffer und Mindestausnützung

Die übergeordnete Gesetzgebung verlangt im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach Innen zusätzlich die Optimierung der Dichte (Verdichtung). Infolgedessen ist eine massvolle

Erhöhung der Ausnützungsziffern in den dafür geeigneten Gebieten angezeigt. Entsprechend der im KRL verankerten Strategie wird im Bereich der Dorfstrasse bei Pro Leung – Davos, Pro Graund die Ausnützungsziffer (AZ) an die Kerngebiete (Dorfkernzone und Dorfkernerweiterungszone) angeglichen: AZ neu 0.8 (vorher: 0.5). Die Erhöhung um +0.3 kommt indes nur bei wesentlichen Bauvorhaben (Neu-, Ersatz-, Wiederaufbau, Um- und Erweiterungsbauten) zur Anwendung (Art. 18 Zonenschema, Fussnote 3 Baugesetz). In den übrigen Gebieten kann die bisherigen Ausnützungsziffer beibehalten werden, resp. in der Dorfkernzone wurde eine AZ im Rahmen des Bestands neu eingeführt.

Nebst der Definition der Dichte (Ausnützungsziffern) und der Regelbauweise muss im Baugesetz aufgrund übergeordneter Vorgaben zusätzlich eine Bestimmung (Art. 21 Baugesetz) aufgenommen werden, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der möglichen Ausnützung (AZ) auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung ausnahmsweise nicht erreicht werden (besondere Verhältnisse und Hemmnisse), muss die Bauherrschaft konkret aufzeigen, wie die restliche Ausnützung später optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Betreffen Überbauungshemmnisse triftige Ortsbildschutzgründe, die eine Minderausnützung auf Basis eines Befunds der Gestaltungsberatung rechtfertigen, kann auf das Aufzeigen der Restausnützung verzichtet werden (Art. 21 Abs. 3 BauG). Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu gewährleisten.

Abschöpfung planungsbedingter Vorteile, Mehrwertabgabe

Die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile hat zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, die einzig dem Privaten zugutekommen, im Sinne eines Lasten-Nutzen-Ausgleichs angemessen abzuschöpfen. Dies ist v.a. bei hoher Ausnützungs- und Ertragsmöglichkeit, die einerseits erhebliche Mehrwerte für den Privaten

zur Folge haben, andererseits auch hohe Kosten für die Allgemeinheit (Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.) verursachen, der Fall.

Gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG unterliegen Einzonungen zwingend einer Mehrwertabgabe von 30 %. Die Gemeinden können den Abgabesatz erhöhen und bei Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse auf bis zu 20 % reduzieren sowie weitere Abgabetatbestände gemäss Art. 5 RPG festlegen. Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe (wie bspw. für die Schule, Kirche, Abfallentsorgung udgl.) besteht. Ebenfalls sind Mehrwerte von weniger als 20‘000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG).

Die Gemeinde sieht im Baugesetz folgende Mehrwertabgaberegelung bzw. folgende Abgabesätze für die einzelnen Abgabetatbestände vor (Art. 13 Baugesetz):

- Bei Einzonungen (wie bspw. bei Pro Leung): Abgabesatz 30 % des Mehrwerts.
- Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht (bspw. bei allfälligen Einzonungen für das Wohnheim der PDGR): Abgabesatz 20 % des Mehrwertes.
- Bei Um- und Aufzonungen, sofern eine Nutzungserhöhung um mehr als 50 % einhergeht: Abgabesatz 20 % des Mehrwerts, im Falle von öffentlichem Interesse 10%.

Aufgrund dieser Regelung ist gemäss neuer Planung lediglich die geplante Einzonung «Pro Leung» Parz. 36 – 38 der Gemeinde abgabepflichtig. Sämtliche weiteren Planungsmassnahmen, bspw. in der Dorfkernzone (Zuweisung AZ) oder im Bereich «Davos, Pro Graund» (Erhöhung der AZ), *führen zu keinen erheblichen Mehrwerten und folglich zu keiner Mehrwertabgabe*.

d) Naturgefahren, Gefahrenzonen 1 (erhebliche Gefährdung) im Siedlungsgebiet

Im Rahmen der Gesamtrevision ist die Gemeinde Rothenbrunnen gesetzlich verpflichtet, die aktuellen behördenverbindlichen Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission (AWN) in der Nutzungsplanung umzusetzen. Dies ist in der vorliegenden Planung erfolgt. Dabei tangieren die Gefahrenzonenpläne diverse Bauparzellen, u.a. den Schulstandort Giuvaulta sowie einzelne Kern- und Wohnzonenparzellen. Auf die Erstellung dieser Gefahrenzonenpläne und insbesondere dem Ausmass der entsprechenden Gefahrenzonen hat die Gemeinde gemäss zwingenden kantonalen gesetzlichen Vorgaben keinen Einfluss. Diese werden von beauftragten Ingenieurbüros im Auftrag des Kantons erstellt und sind für die Gemeinden verbindlich.

Die Gemeinde hat beim AWN Abklärungen für mögliche Schutzmassnahmen und deren Finanzierung durch Bund und Kanton in Auftrag gegeben. Aufgrund des Entscheids des AWN vom 8. April 2025 können für bauliche Massnahmen, welche die neue Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung) eliminieren, keine Subventionen von Bund und Kanton ausgerichtet werden, sondern diese müssen von der Gemeinde finanziert werden und belaufen sich aufgrund einer ersten Kostenschätzung des AWN auf rund CHF 1,3 Mio. reine Investitionskosten. Bei genauer Betrachtung der Wirtschaftlichkeitsprüfung möglicher Schutzmassnahmen konnten indes bestimmte Annahmen, die für die Berechnung verwendet wurden, nicht nachvollzogen werden. Hierzu hat am 7. Oktober 2025 eine Besprechung mit dem AWN stattgefunden, bei dieser Gelegenheit das AWN die den Berechnungen zu Grunde liegenden Parameter erläuterte. Am Entscheid des AWN änderte sich aufgrund dieser Bemühungen vorerst jedoch nichts.

Die Gemeinde prüft nun mögliche Überwachungsmassnahmen zum Schutz der Bevölkerung. Ziel ist es, die Gefahrensituation kurz- bis langfristig zu verbessern. An den baulichen Schutzmassnahmen hält der Gemeindevorstand fest. Diese müssten allerdings mit eigenen Mitteln finanziert werden. Die weiteren Prozessschritte sind in Abklärung. Die betroffenen Grundeigentümer wurden informiert.

Im Generalen Gestaltungsplan wurden daher vorsorglich vier Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes festgelegt. Diese Bereiche sichern die Standorte zur Umsetzung der entsprechenden Schutzmassnahmen.

e) Mobilfunkantennen, Regelungen im Baugesetz

Die Rechtsprechung (Gerichtspraxis) hat in den letzten Monaten zum Thema Mobilfunk und Regelungen in Baugesetzen zahlreiche Entscheide hervorgebracht. Im Grundsatz ist bei Infrastrukturanlagen, zu welchen auch die Mobilfunkanlagen zählen, eine Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet gefordert. Dies bedeutet, dass Anlagen für die Versorgung des bebauten Gebietes im Grundsatz *innerhalb dieses Gebietes erstellt werden* und einen funktionalen Bezug dazu aufweisen müssen. Die Gemeinde kann lediglich Vorschriften erlassen, in welchen Gebieten (z.B. Grünzonen, Natur- und Landschaftsschutzzonen) und an welchen Bauten und Anlagen (z.B. geschützte sowie Bauten von kulturhistorischer Bedeutung) visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erstellt werden dürfen. Der Immissionsschutz dagegen ist ausschliesslich bundesrechtlich geregelt. Diesbezüglich wurden die baugesetzlichen Regelungen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

f) Natur- und Umweltschutz

Die aktuellen natur- und umweltrechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton (Biotopinventare) wurden in die Gesamtrevisionsvorlage integriert. Dazu gehören auch die Gewässerräume, welche gemäss genehmigter Planung von 2020 in der Planung übernommen wurden. ES handelt sich um folgende Schutzfestlegungen:

- Gewässerraumzone – Gewässerraumausscheidung (gemäss Planung 2020)
- Trockenstandortzone (Trockenwiesen und -weiden)
- Naturschutzzone und -objekte (weitere Biotope)
- Erhaltenswerte Strukturen wie Hecken und Einzelbäume

4. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung – Anpassungen Gemeindeversammlungsvorlage

Anlässlich einer Mitwirkungsauflage wurden sämtliche Unterlagen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung im Entwurf öffentlich aufgelegt. Diese fand vom 3. April bis zum 5. Mai 2025 statt (mind. 30 Tage). Während dieser Zeit konnten sich Interessierte zur Revision der Ortsplanung äussern. Die eingegangenen Mitwirkungen wurden einzeln geprüft und vom Vorstand behandelt.

Zwecks grösstmöglicher Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt, welche sämtliche Mitwirkenden zugestellt worden ist. Aufgrund der Ergebnisse zur Mitwirkungsauflage und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage nebst umfangreichen Kleinstanpassungen in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

Dorferweiterungszone „Gebiet Pro Leung“ (Parz. Nr. 36 – 38)

Zwecks Schaffen einer Hofsituation innerhalb der Parz. 36, zur Freihaltung der Fernsicht der benachbarten Parz. 183 und zur bestmöglichen Erschliessung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Baukörper wurden im Überbauungskonzept geringfügig Richtung Wald (hangaufwärts) geschoben;
- die Dorferweiterungszone der Parzellen Nrn. 36 – 38 wurde im Zonenplan zwecks Schieben möglicher Wohnbauten bis 10.0 m an den Waldrand (Waldabstand) ausgedehnt;
- es wurden im Generellen Gestaltungsplan ein Freihaltebereich und ein Baubereich neu festgelegt sowie der Neugestaltungsbereich auf die neue Zonenabgrenzung erweitert, so dass absehbar ist, in welchem Teil der Parzelle eine Hochbaute entstehen darf;
- es wurde die geplante Privatstrasse in eine geplante (öffentliche) Erschliessungsstrasse geändert; und
- es wurde Art. 18 Zonenschema mit folgender Anmerkung für die Dorfkernerweiterungszone ergänzt:

  «Das nordwestliche Haus des Baubereichs „Pro Leung” darf höchstens 2.5 Vollgeschosse aufweisen».

Gewerbezone „Tomilser Löser“ (diverse Baurechtsparzellen)

Auf Anregung der Mitwirkenden (Baurechtsnehmende) und in Absprache mit der Grundeigentümerschaft wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die ursprünglich vorgesehene Bauverpflichtung wurde fallen gelassen (die betreffenden Bereiche sind allesamt zonenkonform genutzt), stattdessen wurde Art. 27 BauG zugunsten einer bei Bedarf anzustrebenden kooperativen Planung sowie bezüglich unzulässiger «störender» Lagerplätzen ergänzt;
- ebenfalls wurde im Generellen Erschliessungsplan zur Ermöglichung einer arealinternen Zugangsberechtigung zur Baurechtsparzelle Nr. 153 eine geplante Privatstrasse festgelegt.

Weitere Anpassungen in den Plänen (aufgrund Mitwirkung und nochmaliger Überprüfung)

- Geplante Direktverbindung Erschliessungsstrasse «Pro Sut»: Diese wurde vorerst ersatzlos fallen gelassen und nicht nutzungsplanerisch festgelegt (im KRL jedoch als solche beibehalten).
- Schutzmassnahmen gegen Gefahren: Es wurden vier «Bereiche für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes» festgelegt (an den Schutzmassnahmen wird festgehalten).

- Dorfkernzone Dorfteil Kurhaus: Der Erhaltungsbereich wurde auf die Parz. 1 und 2 ausgedehnt, analog rechtskräftige Planung, und es wurden die bezüglich der Parz. Nr. 1 bisher gültigen Bestimmungen gemäss Art. 18 Abs. 4 BauG im neuem Baugesetz sinngemäss übernommen.
- Neugestaltungsbereich «Pro da Bottas»: Da das Gebiet in Bau ist, wurde dieser fallen gelassen.

- Freihaltebereich für Hochbauten Parz. 139: Auf diesen wurde bei der ZöBA Giuvaulta verzichtet.
- Wohnbauparzelle Parz. 135: Die Parzellenfläche wurde der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Auen-Perimeter des Objekts Nr. A 27: Das Objekt wurde vollständig der Naturschutzzone zugeordnet.
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Form: Zwecks Lesbarkeit wurden daraus zwei Pläne erstellt.

Weitere Anpassungen im Baugesetz (aufgrund Mitwirkung und nochmaliger Überprüfung)

- Baukommission, Beizug Fachleute Art. 6: In Abs. 4 wurde eine «kann»-Formulierung gewählt.
- Externe Fachleute, Art. 10: Abs. 2 wurde gelöscht, Abs. 4 wurde der bewährten Praxis angepasst.
- Baulandmobilisierung, Art. 14: Es wurde Mobilisierungsvorschriften für Stallbauten etc. aufgenommen.
- Änderung an Grundstücken, Art. 15: Die Formulierung in Abs. 1 wurde verbessert.
- Antennen, Mobilfunkanlagen, Art. 59: Der Artikel wurde im Sinne der Rechtsprechung optimiert.
- Campieren Art. 60, Verkehrssicherheit, Art. 61: Anstelle der Baukommission ist der Vorstand für Ausnahmeregelungen und für Rückbauten/Ersatzvornahmen zuständig.

5. Fazit

Der Gemeindevorstand Rothenbrunnen ist erfreut, Ihnen geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine ausgewogene Vorlage präsentieren zu dürfen. Diese ist das Resultat einer langjährigen Planung, bei welcher auch die Bevölkerung mitwirken konnte. Die Vorlage enthält Bestandteile, welche aufgrund der Bundes- und Kantonsgesetzgebung zwingend sind. An diese Vorgaben ist die Stimmbevölkerung der Gemeinde Rothenbrunnen gebunden und wir haben keinen Spielraum. Die Potentiale von Rothenbrunnen werden in der Ortsplanrevision aufgezeigt und in einen zu der Gemeinde passenden Rahmen umgesetzt. Die gesamten Planungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Rothenbrunnen können auf der Gemeindewebsite und auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Der Gemeindevorstand dankt Ihnen, wenn Sie den Gemeindevorstand bei der Nutzung der aufgezeigten Chancen unterstützen und die Vorlage gutheissen.

6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt:

Die Gesamtrevision der Ortsplanung sei mit folgenden Hauptbestandteilen als Gesamtvorlage zu genehmigen:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 / 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan1:2'000 / 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr1:2'000 / 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 / 1:10'000

---

3. Budget 2026

Das Budget 2026 präsentiert sich wie folgt:

		Budget 2026	Budget 2025
Erfolgsrechnung	Total Aufwand	**1'912'700**	1'951'800
	Total Ertrag	**1'713'500**	1'740'900
	Aufwand-Überschuss	**199'200**	210'900
Investitionsrechnung	Total Ausgaben	**21'500**	90'000
	Total Einnahmen	0	18'000
	Netto-Investitionen	**21'500**	72'000

Die wesentlichen Unterschiede in den Ausgabenposten gegenüber dem Vorjahr setzen sich wie folgt zusammen:

0120 Exekutive **Mehraufwand** **82'500** **74'900**

Aufgrund der Anpassungen im Besoldungsreglement an der letzten Gemeindeversammlung, fallen die Entschädigungen und demzufolge auch die AHV-Beiträge für die Behörde etwas höher aus.

0210 Gemeindeverwaltung **Mehraufwand** **207'100** **182'200**

Der Gemeindevorstand hat bereits im Jahr 2024 beschlossen, per 1. Januar 2027 den Anbieter der Gemeindesoftware der Gemeindekanzlei zu wechseln. In diesem Zusammenhang muss die neue Software bereits im Herbst 2026 installiert werden. Deshalb fallen die Kosten für den Initialaufwand und die Einrichtung der neuen Software im Jahr 2026 um CHF 22'900 höher als im Vorjahr aus. Dies resultiert auch daraus, dass die «alte» Softwarelösung bis Ende 2026 in Betrieb bleiben und die neue Software bereits im Herbst 2026 in Betrieb genommen werden muss. Nach der ganzen Umstellung müssen wir mit leicht höheren EDV-Kosten, als in den Vorjahren rechnen. Dies resultiert hauptsächlich darin, weil in Zukunft zusätzliche Programme (wie Lohnbuchhaltung) eingesetzt werden müssen.

			Budget 2026	Budget 2025
0290	**Mehrzweckgebäude**	**Mehrertrag**	**22‘700**	**16‘800**

Durch die Budgetierung von einem etwas geringeren Aufwand für die Wasser- und Abwassergebühren und die etwas höher zu erwartenden Mietzinseinnahmen durch die Vermietung vom Schulhaus wird mit einem etwas höherer Mehrertrag gerechnet.

1610	**Militärische Verteidigung**	**Mehraufwand**	**3‘000**	**3‘000**

Die Gemeinde ist verpflichtet, sich an dem Unterhalt der Schiessanlage (gemäss Anzahl Pflichtschützen) zu beteiligen. Die Unterhaltskosten variierten bisher, je nach Aufwand vom Schützenverein, recht stark und konnten so nie richtig abgeschätzt und budgetiert werden. Der Vorstand konnte mit dem Schützenverein Rothenbrunnen eine Vereinbarung über eine pauschale Abgeltung des Gemeindebeitrages an die Unterhaltskosten abschliessen. Die Gemeinde Rothenbrunnen zahlt nun jährlich einen Beitrag von CHF 6'000 an die Unterhaltskosten. Die Gemeinde Rhäzüns beteiligt sich an den Unterhaltskosten mit jährlich CHF 3'000. Somit verbleiben für die Gemeinde Rothenbrunnen jährliche Nettoaufwendungen von CHF 3'000.

2	**BILDUNG**	**Mehraufwand**	**574‘400**	**539‘700**

Durch die Einführung einer neuen Besoldungsregelung der Kindergärtner/innen und Lehrer/innen durch den Kanton Graubünden, fällt der Anteil der Gemeinde Rothenbrunnen CHF 50'500 höher aus als im Jahr 2025. Im Gegenzug sind keine Kosten für das Untergymnasium zu erwarten.

3120	**Denkmalpflege**	**Mehraufwand**		**12‘000**

Die zweite Etappe von der Trockenmauersanierung am Polenweg konnte in diesem Jahr abgeschlossen werden. Für das Jahr 2026 fallen deshalb keine weiteren Kosten dafür an.

3410	**Sport**	**Mehraufwand**	**6’100**	**10‘500**

Das Projekt Kunsteisbahn in Sils im Domleschg konnte realisiert werden. Aus diesem Grund wurde auch unser budgetierter, einmaliger Beitrag von CHF 5’800 überwiesen. Ab 2026 fallen dort jeweils die Unterhaltsbeiträge von maximal CHF 2’000 pro Jahr an.

4	**GESUNDHEIT**	**Mehraufwand**	**159‘800**	**181‘600**

Die Budgetzahlen vom Spital Thusis zeigen auf, dass das Spital mit ihren Umstrukturierungen und Sanierungsmassnahmen auf dem richtigen Weg ist. Die Spitalkosten erholen sich langsam.

			Budget 2025	Budget 2024
5	**SOZIALE SICHERHEIT**	**Mehraufwand**	**64‘400**	**54‘700**

Hier müssen wir mit 7'000 Franken Kosten für Kindesschutzmassnahmen sowie mit einem um 1'500 Franken höheren Beitrag an die Berufsbeistandschaft Viamala rechnen.

7710	**Friedhof und Bestattung**	**Mehraufwand**	**4‘100**	**8‘100**

Für den Friedhof sind keine speziellen Arbeiten vorgesehen, es bleibt beim ordentlichen Unterhalt. Deshalb fallen hier CHF 4'000 weniger Kosten an.

7900	**Raumordnung**	**Mehraufwand**	**32‘100**	**32‘200**

Über die Gesamtrevision der Ortsplanung wird an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2025 abgestimmt. Für die Fertigstellung, welche bis ins Jahr 2026 dauern wird, rechnet der Vorstand im Jahr 2026 mit rund CHF 25’000.

9100	**Allg. Gemeindesteuern**	**Mehrertrag**	**672’000**	**761‘300**

Die Gemeindesteuereinnahmen werden jeweils aufgrund Empfehlung der kantonalen Steuerverwaltung budgetiert.

9101	**Sondersteuern**	**Mehrertrag**	**165’700**	**126‘000**

Aufgrund der Bautätigkeit in der Gemeinde erwarten wir etwas mehr Ertrag bei den Liegenschaftssteuern.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, das Budget 2026, bestehend aus der Erfolgs- und der Investitionsrechnung, zu genehmigen.

---

4. Festsetzung Steuerfuss für das Jahr 2026

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, in Absprache mit GPK und Revisionsstelle, den Steuerfuss für die Gemeindesteuer 2026 unverändert bei 80% der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

---

5. Varia

Rothenbrunnen, 17. November 2025 Gemeindevorstand Rothenbrunnen