

Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa



Quartierplan Carmenna
(Anpassung II)
öffentliche Auflage

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Quartierplan Carmenna (Anpassung II) Arosa
Projektnummer:
S20XX-002

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand
Stand:
öffentliche Auflage
Bearbeitungsdatum:
6. September 2023

Titelbild
Hotel AVES Arosa

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

z:\4_arosas\2023-
350_anpassung_qp_carmenna\01_rap\05_bericht\01_pmb\20230424_aros_aqp_carmenna_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ziele der Quartierplanung	4
1.2	Standort / Perimeter	4
1.3	Bestandteile	5
1.4	Änderung der Bestandteile	5
2.	Bezug zur Ortsplanung Arosa	6
3.	Inhalte und Anpassung Quartierplan	6
3.1	Umgebungsgestaltung /-nutzung / Vorhaben	6
3.2	Parkierung	7
3.3	Nutzungsbereiche	8
3.3.1	Erdgeschoss (Baufeld)	8
3.3.2	Baufeld für zweigeschossige Bauten	8
3.3.3	Baufeld Obergeschoss	8
3.3.4	Tribüne / Sitzplatz	8
3.3.5	Bereich für öffentliche Mitbenützung	8
4.	Betrieb	9
4.1	Zusatzvertrag	9
5.	Ablauf der Planung	9
5.1	Einleitungsverfahren	9
5.2	Information / Vernehmlassung Direktbetroffene	10
5.3	Juristische Überprüfung	10
5.4	Prüfung Grundbuchamt	10
5.5	Öffentliche Auflage	10
5.6	Beschluss	10
6.	Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte	10

1. Einleitung

Der Quartierplan «Carmenna» wurde am 21. Mai 2012 durch den Gemeindevorstand von Arosa erlassen. Gegen den Beschluss sind zahlreiche Einsprachen eingegangen, welche in der Folge durch das Verwaltungsgericht abgewiesen wurden.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten, welche mit der am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Zweitwohnungsinitiative entstanden, hat sich die Umsetzung des Quartierplans «Carmenna» verzögert. Insbesondere bestand eine grosse Rechtsunsicherheit bezüglich der beabsichtigten Querfinanzierung des Hotelneubaus durch einen Anteil an Zweitwohnungen. Die eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung trat per 01. Januar 2016 in Kraft und beantwortete offene Fragen in Bezug auf die zulässigen Nutzungen. Unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen hat sich gezeigt, dass ein Hotelbetrieb nicht wirtschaftlich hätte betrieben werden können. Aus diesem Grund wurde anschliessend ein neues Richtprojekt entwickelt. Dabei stellte sich heraus, dass verschiedene Festlegungen im Quartierplan für das neue Vorhaben hinderlich gewesen wären. Zusammen mit der Eingabe des Baugesuchs beantragte die Projektentwicklerin beim Gemeindevorstand Arosa, die Quartierplanung im Bereich der hinderlichen Punkte anzupassen. An der Sitzung vom 20. Dezember 2016 beschloss der Gemeindevorstand Arosa die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Quartierplans (Quartierplananpassung I). Die Quartierplananpassung I wurde mit Beschluss vom 30. Mai 2017 durch den Gemeindevorstand erlassen.

Mit Beschluss vom 15. August 2017 wurde schlussendlich das Bauvorhaben bewilligt. Die Baufreigabe wurde nach zweimaliger Verlängerung der Baubewilligung per 04. Mai 2020 durch das Bauamt erteilt. In der Zwischenzeit wurde die Parzelle Nr. 206 entsprechend der Quartierplanung überbaut.

Die Überbauung konnte anfangs 2023 in Betrieb genommen werden. Ergänzend zu den bestehenden Nutzungen soll auch eine Bäckereiproduktion mit Verkauf und Restaurationsbetrieb in der Überbauung untergebracht werden. Das geplante Vorhaben weicht allerdings bei den projektierten, oberirdischen Abstellplätzen als auch beim Terrassenaufbau von der geltenden Quartierplanung ab. Deshalb haben die Betreibenden der Liegenschaft den Gemeindevorstand von Arosa ersucht, den Quartierplan erneut anzupassen (Quartierplananpassung II). Der Gemeindevorstand von Arosa hat an seiner Sitzung vom 22. Februar 2023 eine erneute Anpassung des Quartierplans «Carmenna» stattgegeben.

Die STW AG für Raumplanung wurde mit der Quartierplananpassung beauftragt.

1.1 Ziele der Quartierplanung

Die zweite Anpassung des Quartierplans «Carmenna» betrifft die Bereiche der oberirdischen Kurzzeitparkplätze im Zusammenhang mit der geplanten Bäckereiproduktion mit Verkauf und den Restaurationsbetrieb sowie die Terrassennutzung mit Aufbau.

1.2 Standort / Perimeter

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 206 in Arosa. Die Parzelle befindet sich nach der rechtgültigen Ortsplanung vollständig in der Hotelzone. Die Parzelle Nr. 206 misst eine Fläche von 2'814 m². Der Perimeter ist gegenüber der Quartierplanung von 2012 unverändert.

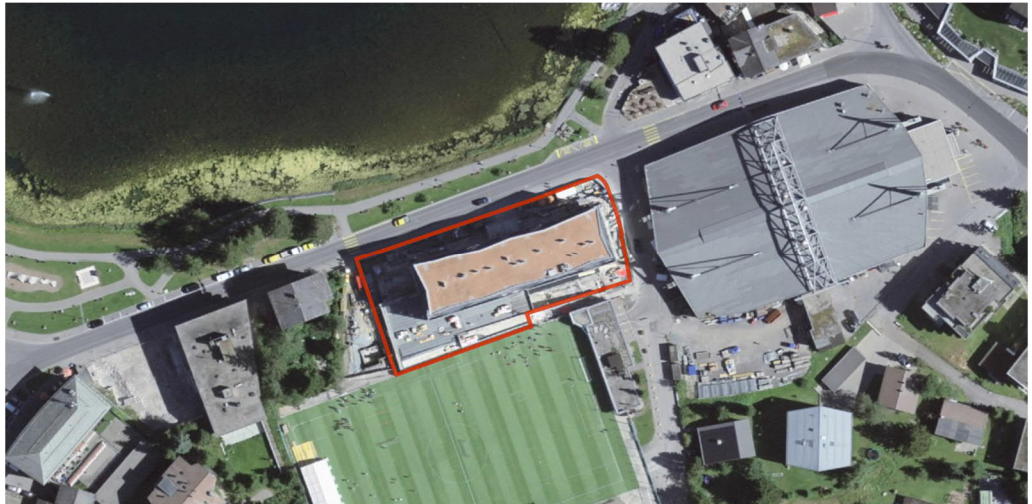


Abb. 1: Übersicht Quartierplangebiet, Parz. Nr. 206 in Arosa (massstabslos)

1.3 Bestandteile

Der Quartierplan «Carmenna» besteht aus den nachfolgend aufgeführten Unterlagen.

rechtsverbindliche Mittel:

- Quartierplanvorschriften (QPV)
- Plan Altbestand 1:500
- Plan Gestaltungsplan 1:500
- Plan Erschliessungsplan 1:500

informative Mittel:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Der Profilierungsplan 1:500 wurde mit Beschluss vom 30. Mai 2017 (Quartierplananpassung I) aufgehoben.

1.4 Änderung der Bestandteile

Mit der vorliegenden Quartierplananpassung II werden die nachfolgenden Bestandteile der Quartierplanung «Carmenna» wie folgt angepasst:

- Quartierplanvorschriften (QPV) – werden vollständig ersetzt
- Plan Altbestand 1:500 – wird aktualisiert und ergänzt
- Plan Gestaltungsplan 1:500 – wird aktualisiert und vollständig ersetzt (Ersatz Gestaltungsplan vom 30. Mai 2017)
- Plan Erschliessungsplan 1:500 – wird aktualisiert und vollständig ersetzt (Ersatz Erschliessungsplan vom 30. Mai 2017)

Informative Mittel:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur vorliegenden Quartierplananpassung II

2. Bezug zur Ortsplanung Arosa

Die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arosa wurde Ende 2021 dem Kanton Graubünden zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung erfolgte mit Beschluss vom 04. Juli 2023.

Gemäss der revidierten Ortsplanung der Gemeinde Arosa befindet sich der Quartierplanperimeter unverändert in der Hotelzone. Lediglich die Bezeichnung wurde aufgrund eines Systemwechsels im Zonenplan und im Baugesetz der Gemeinde Arosa von «Hotelzone 1» in «Hotelzone» umbenannt. Mit der Abbildung im Zonenplan «Zentrum» wird auf die rechtsgültige Quartierplanung «Carmenna» hingewiesen. Die an den Quartierplan «Carmenna» angrenzende Parzelle Nr. 208 befindet sich vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

Die Inhalte der übrigen Planungsinstrumente der Totalrevision der Ortsplanung im Gebiet des Quartierplans «Carmenna», namentlich im Generellen Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung und im Generellen Gestaltungsplan, sind vorwiegend technischer Natur und haben keinen Einfluss auf die vorliegende Quartierplananpassung.

3. Inhalte und Anpassung Quartierplan

3.1 Umgebungsgestaltung /-nutzung / Vorhaben

Die Nutzung innerhalb des Quartierplanperimeters entspricht einer verdichteten, beinahe städtischen Bauweise mit wenig Frei-/Grünflächen. Entlang der Kantonsstrasse vor dem Hotelgebäude befinden sich die Hotelvorfahrt, Langsamverkehrsflächen (Trottoir) und Kurzzeitparkplätze. Mit der geplanten Bäckerei / dem Kaffee im Westen des Quartierplanperimeters wird die Nutzung zusätzlich intensiviert. Im Quartierplan vom 30. Mai 2017 war zwischen der Kantonsstrasse und dem geplanten Gebäude ein Sitzplatz vorgesehen. Dieser Bereich soll nun für die Erstellung von Kurzzeitparkplätzen im Zusammenhang mit der geplanten Bäckerei / dem Kaffee genutzt werden. Die Kurzzeitparkplätze sollen mit kleineren Rasenflächen umrahmt werden.

Das zweite Geschoss der geplanten Bäckerei soll als Sitzbereich für das Kaffee genutzt werden. Neben einem Innenbereich ist auf dem Dach des Erdgeschosses auch eine Terrassenfläche vorgesehen, welche nach wie vor (analog zur Quartierplanung von 2017) als Tribüne für Anlässe auf dem Sportplatz / Eisfeld im Süden genutzt werden kann. Die gewünschte Konkretisierung der Bauherrschaft ist nachvollziehbar, weil dadurch attraktivere Aufenthaltsräume für die Gäste geschaffen werden können.



Abb. 2: Visualisierung Anbau mit Sitzplatz und Terrasse

3.2 Parkierung

Für die geplante Bäckerei / das Kaffee werden 4 oberirdische Kurzzeitparkplätze und 1 Abstellplatz für handycapierete Personen erstellt. Die Ein-/Ausfahrt erfolgt ab der resp. in die Kantonsstrasse «Poststrasse». In der Einfahrt wird zudem Platz für einen Wartebereich für 1 weiteres Fahrzeug geschaffen. Mit Ausnahme der Ein-/Ausfahrt, welche das bestehende Trottoir quert, werden die Fussgänger nicht behindert. Das Layout der Parkierung erfolgt gemäss Plan «Parkierung Kurzzeitparkierer».

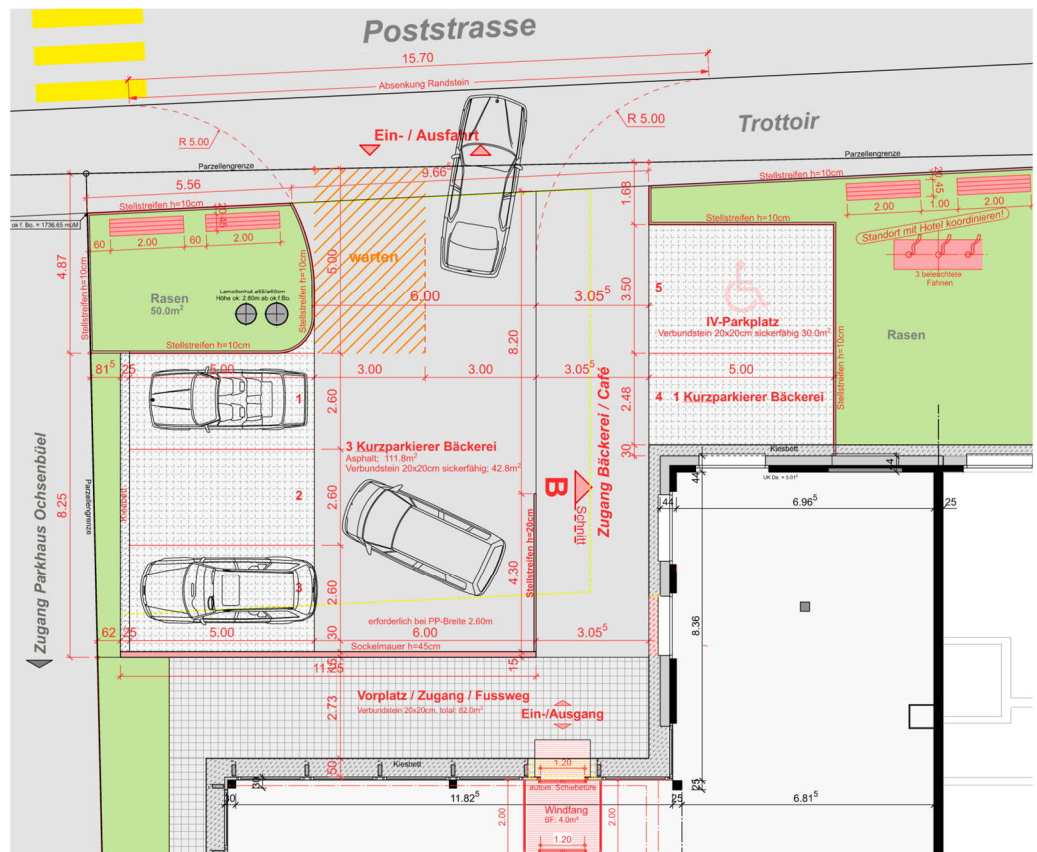


Abb. 3: Übersicht Plan «Parkierung Kurzzeitparkierer» (massstabslos)

Das geplante Bauvorhaben wurde dem Tiefbauamt Graubünden zur Prüfung zugestellt. Gemäss Stellungnahme durch das Tiefbauamt vom 23. Januar 2023 kann dem Bauvorhaben grundsätzlich zugestimmt werden, unter der Voraussetzung, dass die Zufahrt so angeordnet wird, dass sie den Warteraum des Fussgängerstreifens auf der Poststrasse nicht tangiert.

3.3 Nutzungsbereiche

Die vorerwähnten Anpassungen am Projekt haben zur Folge, dass verschiedene Festlegungen im Quartiergestaltungsplan angepasst werden müssen. Dies hat Aufhebungen und neue Festsetzungen im Quartiergestaltungsplan sowie im Quartierschliessungsplan zur Folge. Nachfolgend werden die konkreten Anpassungen erläutert.

3.3.1 Erdgeschoss (Baufeld)

Die oberirdische Abstellfläche für «Kurzzeitparkierer» wird im nordwestlichen Bereich des Baufelds «Erdgeschoss» geplant. Die geplante Abstellfläche überragt das Baufeld «Erdgeschoss» in einem kleineren Bereich.

Im Bereich der geplanten Bäckerei / des Kaffees beschränken sich die Nutzungen nicht mehr nur auf das Erdgeschoss, sondern auch auf das zweite Geschoss.

An den erwähnten Stellen muss das Baufeld «Erdgeschoss» aufgehoben werden.

3.3.2 Baufeld für zweigeschossige Bauten

Im Bereich der geplanten Bäckerei / des Kaffees soll eine zweigeschossige Nutzung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird in den Ausmassen des Richtprojekts ein «Baufeld für zweigeschossige Bauten» festgesetzt.

3.3.3 Baufeld Obergeschoss

Das «Baufeld Obergeschoss» umfasst das Hauptgebäude und wird unverändert übernommen.

3.3.4 Tribüne / Sitzplatz

Der Sitzplatz der Bäckerei / des Kaffees sowie die Tribüne für die Veranstaltungen werden gemäss dem zu Grunde liegenden Richtprojekt entsprechend angepasst. Weil diese Anpassung zu kleinen Reduktionen und Ergänzungen führt, wird ein Perimeter mit aufhebender Wirkung für die Bereiche «Sitzplatz», «Tribüne» und «Bereich öffentliche Mitbenützung» gemäss Quartierplan «Carmenna» (30.05.2017) ausgeschieden und die entsprechenden Bereiche noch einmal neu festgesetzt.

3.3.5 Bereich für öffentliche Mitbenützung

Die Festsetzung «Bereich für öffentliche Mitbenützung» wird entsprechend dem Richtprojekt angepasst. Der «Bereich für öffentliche Mitbenützung» wird komplett aufgehoben und vollständig neu festgesetzt. Die Aufhebung erfolgt mittels Perimeter mit aufhebender Wirkung für die Bereiche «Sitzplatz», «Tribüne» und «Bereich öffentliche Mitbenützung» gemäss Quartierplan «Carmenna» (30.05.2017).

4. Betrieb

4.1 Zusatzvertrag

Das Quartierplangebiet grenzt im Norden an eine kantonale Verbindungsstrasse und das Erholungsgebiet Obersee sowie südlich an den Sportplatz bzw. das Kunsteisfeld. Auf dem Sportplatz und dem Kunsteisfeld werden ganzjährig und vornehmlich an Wochenenden verschiedene Anlässe durchgeführt. Die baulichen Infrastrukturen im «Bereich für die öffentliche Mitbenützung» werden während diesen Anlässen mitbenützt.

Die Grundeigentümer werden verpflichtet, die Bedingungen zur öffentlichen Mitbenützung durch Dritte, insbesondere die Kommunikation und mögliche Lärmimmissionen, mit der Betreiberin in einem Zusatzvertrag zu regeln.

5. Ablauf der Planung

12. April 2023	Auftrag zur Überarbeitung des Quartierplans «Carmenna»
12. April bis 31. Mai 2023	Entwurf Quartierplanunterlagen
bis 20. Juni 2023	Vernehmlassung Quartierplanunterlagen bei der Bauherrschaft / Betreibenden und der Gemeinde Arosa
Herbst 2023	Bereinigung der Quartierplanunterlagen
08.09.2023 bis 08.10.2023	Vernehmlassung Nachbarschaft und Mitwirkung Direktbetroffene
xx.xx.2023	Allfällige Bereinigung der Quartierplanunterlagen
xx.xx.2023	Verabschiedung Quartierplanunterlagen z.Hd. öffentliche Auflage
xx.xx.2023 bis xx.xx.2023	Öffentliche Auflage
xx.xx.2023	Behandlung Einsprachen (Argumentation)
xx.xx.2023	Erlass Quartierplanunterlagen durch den Gemeindevorstand

5.1 Einleitungsverfahren

Wie bereits im Rahmen der ersten Überarbeitung des Quartierplans im Jahr 2017 erfolgt auch die vorliegende Anpassung als private Quartierplanung gemäss Art. 53 Abs. 3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG). Demnach entfällt das Einleitungsverfahren.

5.2 Information / Vernehmlassung Direktbetroffene

Die unmittelbare Nachbarschaft resp. die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der näheren Umgebung wurden im September 2023 mit den Unterlagen zu den geplanten baulichen Massnahmen bedient und informiert.

5.3 Juristische Überprüfung

Eine juristische Überprüfung der Quartierplanunterlagen hat nicht stattgefunden. Allerdings wurde das Verfahren eng begleitet durch MLaw Caterina Ventrici, AREUM Rechtsanwälte AG und vorher Caviezel Partner AG, Chur.

5.4 Prüfung Grundbuchamt

Die zweite Überarbeitung des Quartierplans wurde nicht mehr durch das Grundbuchamt geprüft.

5.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der zweiten Anpassung des Quartierplans «Carmenna» fand vom xx.xx.2023 bis zum xx.xx.2023 statt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

5.6 Beschluss

Die zweite Anpassung des Quartierplans «Carmenna» wurde an der Sitzung vom xx.xx.2023 durch den Gemeindevorstand erlassen und damit in Kraft gesetzt.

6. Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

Die nachfolgend aufgeführten Inhalte sind durch das Bauamt der Gemeinde Arosa beim zuständigen Grundbuchamt überprüfen resp. bereinigen zu lassen:

Liegenschaft 206 in Arosa

Anmerkung Quartierplananpassung II

Liegenschaft 206 in Arosa

Folgende bestehende Anmerkung kann gelöscht werden:

31.08.2017 381 Quartierplan / Nachtrag zum Quartierplan "Carmenna" ID.1000/002090

Chur, 6. September 2023 / Benjamin Aebli