



Das «Arosa Vetter Hotel» möchte seine Kapazitäten durch einen Neubau erweitern, doch müssen die Pläne für die notwendige Teilrevision der Ortsplanung dazu jetzt noch einmal überarbeitet werden.

Bilder Uwe Oster

VERTIEFTE PROJEKTSTUDIE NOTWENDIG

Regierung hat Planungsbeschwerde
gegen Teilrevision «Hotel Vetter» gutgeheissen

Von Uwe Oster

Im November 2016 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa mehrheitlich eine Teilrevision der Ortsplanung, mit der unter anderem die Erweiterung des «Arosa Vetter Hotel» ermöglicht werden sollte. Gegen diese Teilrevision wurde im Januar 2017 bei der Regierung eine Planungsbeschwerde mit dem Antrag

auf Nichtgenehmigung eingereicht. Begründet wurde die Beschwerde damit, dass mit der Revision «an zentraler Lage ein 30 Meter hoher und 25 Meter langer Neubau errichtet werden könnte». Ein solcher Neubau sei «mit der umliegenden Baustruktur in keiner Weise vereinbar». Zudem handle es sich bei der vorgesehe-

nen Kompensationsauszonung in St. Peter um eine in der Dorfzone gelegene Fläche, welche nicht zur Überbauung geeignet sei. Mit Vernehmlassung vom 15. März 2017 beantragte der Gemeindevorstand die Abweisung der Beschwerde. Die geplante Erweiterung des Hotels «Vetter» liege in einem «gewichtigen öffentlichen Interesse». In den vergangenen 25 Jahren hätten in Arosa insgesamt 20 Hotels ihren Betrieb eingestellt. Das gleiche Bild zeige sich bei den Logiernächten. Diese Tendenz solle unter anderem mit Hotelzonen und somit auch der vorliegenden Planung gestoppt werden.

Das öffentliche Interesse an der Förderung der Hotellerie sei gewichtig genug, um eine Planänderung zu rechtfertigen. Die Einfügung der geplanten Baute ins Ortsbild sei dabei grundsätzlich nicht im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung, sondern später im Baubewilligungsverfahren zu klären.

In ihrer Replik vom April 2017 halten die Beschwerdeführenden jedoch an ihren Anträgen fest. Die Umzonung sei bereits wegen des fehlenden Bedarfs nicht zu genehmigen. Allein die Tatsache, dass die Zahl der Logiernächte zurückgegangen sei, dürfe nicht als «Freipass für Ein- und Aufzonungen dienen», zumal nicht nur die Bettenzahl, sondern auch die Auslastung abgenommen habe. Es könne nicht angehen, dass «mit einer Zuweisung eines Hotels in eine Hotelzone eine vierfach höhere Ausnützung und gleichzeitig die Möglichkeit einer hotelfremden Nutzung im Umfang von 20 Prozent zugestanden werde. Wenn schon ein Ausnützungsbonus, dann für Hotelbetten und nicht für Zweitwohnungen.»

Der Gemeindevorstand hielt wiederum dagegen: Der Standort des geplanten Hotels liege in einem urbanen Umfeld. «Kein Hotelier würde sich freiwillig einer Hotelzone unterziehen und die damit einhergehende starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen, wenn ein Hotelbetrieb auch unter den bestehenden Nutzungsmöglichkeiten wirtschaftlich möglich wäre.» Es sei allgemein anerkannt, dass Hotelinvestitionen in den meisten Fällen nur mit dem Ertrag aus der Erstellung von Zweitwohnungen realisierbar seien.

Nun liegt der Entscheid der Regierung vor; mit einer ausführlichen Begründung hat sie die Teilrevision der Ortsplanung an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Dabei wendet sie sich nicht grundsätzlich gegen die Erweiterung des Hotels und teilt beispielsweise die Auffassung der Gemeinde, was die Gewichtung der Planbeständigkeit betrifft. Vor dem Hintergrund des Logiernächte-Rückgangs müsse die Gemeinde Arosa versuchen, «neue volkswirtschaftliche Wege zur Stabilisie-

zung oder Wiedergewinnung von Gästen zu beschreiten, wobei der Hotellerie in diesem Zusammenhang zweifellos eine entscheidende Bedeutung zukommt ... Die Grundidee der Gemeinde Arosa, einen bestehenden Hotelbetrieb

an einem sehr guten Standort über eine projektbezogene Sonder-

nutzungsplanung zu fördern, ist vor diesem Hintergrund klar zu schützen». Auch sei nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Arosa im urbanen Zentrum eine Verdichtung anstrebe. Diesem «Ja» folgt im Entscheid der Regierung das «Aber»: «Die Frage bleibt, wie gross die angestrebte Verdichtung sein darf, ob sie bezüglich der umliegenden Gebiete unverhältnismässig erscheint, ob sie im Rahmen einer blossen Teilrevision der Ortsplanung erfolgen darf und schliesslich, ob die hier beschlossene Vorlage genügend tief ausgearbeitet wurde.»

Tatsächlich, führt die Regierung in ihrem Entscheid weiter aus, ermögliche die vorliegende Planung ein Bauvorhaben mit einer Gebäudelänge von 30 Metern und einer Höhe von 25 Metern. «Würde ein Neubau mit einer derartigen Kubatur erstellt, so würde das Ortsbild von Arosa im fraglichen Ortsteil erheblich verändert. Der Kurort Arosa hätte plötzlich an prominenter Lage einen Solitär, den man durchaus als Hochhaus bezeichnen kann. Mit diesem Neubau würde im urbanen Siedlungsraum von Arosa «ein neuer und sehr dominanter Akzent gesetzt».

Zwar habe der Vertreter der Eigentümer «mit einer gewissen Berechtigung» darauf hingewiesen, dass die Wirkung der geplanten Baute wegen des bewaldeten Tschuggen-Hangs im Westen nicht ganz so dominant in Erscheinung tritt, wie dies im Fall einer Platzierung des Baus in der Ebene oder direkt am Seeufer der Fall wäre. Doch die Regierung ist der Auffassung, dass eine solche Baute auch am vorliegenden Baustandort «erhebliche Auswirkungen auf die Liegenschaften in der Nachbarschaft und im betreffenden Dorfteil rund um das Bahnhofquartier hätte». Es frage sich deshalb, ob es raumplanungsrechtlich haltbar sei, «eine Planung mit derart gewichtigen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Ortsbild im Rahmen einer isolierten Teilrevision der Ortsplanung zu beschliessen und was bejahendenfalls die Grundlagen dafür wären».

Dieses Vorgehen sei zwar «nicht von vorneherein unzulässig», und die Regierung habe entsprechende Nutzungsplanungen auch schon genehmigt. Schwieriger zu beantworten sei die Frage, welche Grundlage für eine solche Planung bei Grossbauten erforderlich seien und wie gross eine Baute schlussendlich sein dürfe. Bei der Planung von Hochhäusern sei in zweifa-

cher Hinsicht eine gute Verträglichkeit sicherzustellen, einerseits hinsichtlich des unmittelbaren Umfelds, andererseits auch hinsichtlich einer «qualitativ hochstehenden, überzeugenden Präsenz im grossen

räumlichen Kontext ausserhalb des eigentlichen Projektperimeters». Es sei zwar verständlich, wenn die Eigentümer für eine kostenintensive Detailplanung zuerst eine gewisse Plansicherheit haben wollten. Dennoch müssten sie und die Gemeinde gewisse planerische Vorarbeiten bereits auf der Stufe der Nutzungsplanänderung leisten, «damit sichergestellt wird, dass es ein gutes Projekt wird».

Das Bahnhofquartier sei im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Ein Gebäude mit einer Höhe von 30 Metern könne zum «Wahrzeichen von Arosa» werden, weshalb eine erfahrene Gestaltungsberatung beizuziehen sei. Dies dürfe nicht erst im Nachhinein bei der Detailprojektierung erfolgen. Es seien deshalb siedlungsgestalterische Überlegungen, eine gute architektonische Projektstudie oder ein Architekturwettbewerb nötig, damit man bei einem solchen Vorhaben «von einer projektbezogenen Nutzungsplanung sprechen kann». Dabei könnte und sollte nach Meinung der Regierung die Chance genutzt werden, «um für weitere Liegenschaften (insbesondere 'Posthotel') eine gut funktionierende Lösung zu finden», heisst es in dem Entscheid.

Zusammenfassend ergibt sich für die Regierung daraus, dass eine projektbezogene Planung im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung grundsätzlich zwar durchaus denkbar sei. Angesichts der grossen Kubatur und der Empfindlichkeit der Umge-

bung wären jedoch eine vertiefte und fachlich ausgearbeitete Projektstudie sowie fundierte Grundlagen (Bedarfsanalyse, Projektbeschrieb für Hotel und allfällige Zweitwohnungen, Verkehrskonzept etc.) notwendig, «um die Planung beurteilen und letztlich genehmigen zu können».

In einem weiteren Punkt gibt die Regierung der Planungsbeschwerde recht. Gemäss konstanter Praxis könne die Auszonung von Flächen, die ohnehin nicht überbaubar seien, nicht als Kompensation anerkannt werden. Genau dies treffe aber auf die vorgesehene Fläche in St. Peter zu. Die Gemeinde habe deshalb bei der Überarbeitung auch diesem Aspekt Beachtung zu schenken.

Die Gemeinde Arosa hat den Entscheid der Regierung inzwischen im Amtsblatt in der «Arosen Zeitung» publiziert. Auf Anfrage weist Gemeindeforscher Peter Remeck darauf hin, dass aus dem Entscheid nicht hervorgehe, «dass die Teilrevision generell nicht möglich ist». Es seien aber einzelne Punkte der Planung respektive der Teilrevision hemmelt worden. «Die Gemeinde wird den Entscheid in den nächsten Tagen genau analysieren und auch mit den Initianten des Projekts sprechen, wie das weitere Vorgehen ist.»

«Alles in allem ist der Bescheid nicht so gut, wie wir gehofft haben, aber auch nicht so schlecht», findet Martin Häfeli vom

«Arosa Vetter Hotel». Grundsätzlich sei die Regierung doch der Auffassung, «dass sie

sich ein solches Bauvorhaben an diesem Ort vorstellen könne». Um aber eine Hotelzone in diesem Umfang zu bewilligen, seien weitere Planunterlagen und Abklärungen nötig. «Dies kann ich nachvollziehen. Die Unterlagen liegen eigentlich schon bereit. Wir werden mit Nachdruck daran arbeiten», verspricht Martin Häfeli.

Wie gross darf die angestrebte Verdichtung sein?

Eine vertiefte Projektstudie ist notwendig



Die Regierung möchte, dass in die Projektstudie auch benachbarte Liegenschaften wie das ehemalige «Posthotel» einbezogen werden.