



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Arosa**

Esther Casanova **Raumplanung**

## **Gemeinde Arosa** **Teilrevision Hotel Vetter** **Planungs- und Mitwirkungsbericht**



29.11.2020

## Impressum

---

### **Auftraggeber**

Gemeindevorstand Arosa  
Rathaus  
7050 Arosa

Kontaktperson	Bauamt Arosa
Telefon	+41 81 378 67 75
E-Mail	bauamt@gemeindearosa.ch

### **Projektbearbeitung**

Esther Casanova Raumplanung GmbH  
Alexanderstrasse 38  
7000 Chur

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1.	Anlass und Gegenstand der Planung	1
1.2.	Ziele der Teilrevision:	2
1.3.	Organisation und Beteiligte	2
2	Ablauf	3
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
3.1.	Kantonaler Richtplan	5
3.2.	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	7
3.3.	Regionaler Richtplan Nordbünden	7
3.4.	Naturschutz, Gewässer, Umwelt	8
4	Bedarfsanalyse	9
5	Räumliches Konzept Obersee	11
5.1.	Konzeptplan	11
5.2.	Umsetzungsstrategien	12
6	Konzeptstudie Bahnhofsquartier	17
6.1.	Grundlage und Zielsetzung	17
6.2.	Städtebau/Architektur	18
6.3.	Bezug zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	19
6.4.	Verkehr	20
6.4.1	Parkierung	21
6.4.2	Verkehrsauswirkungen	22
7	Interessenabwägung	24
8	Umsetzung in den Planungsmitteln	28
8.1.	Unterlagen	28
8.2.	Baugesetz	28
8.3.	Zonenplan 1:500	29
8.4.	Genereller Gestaltungsplan 1:500	31
8.5.	Rodungsgesuch und -plan	32
9	Verfahren	33
9.1.	Kantonale Vorprüfung	33
9.2.	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	33
9.3.	Gemeindeparlament	33
9.4.	Beschluss Urnenabstimmung	33
9.5.	Genehmigung durch die Regierung und Erteilung Rodungsbewilligung	34

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Zonenplan Arosa, Hotel Vetter, Stand September 2019	1
Abbildung 2: Organisation des Projekts	2
Abbildung 3: ISOS Arosa (map.geo.gr.ch), Stand August 2019	7
Abbildung 4: Regionaler Richtplan Nordbünden (map.geo.gr.ch), Stand August 2019	7
Abbildung 5: Gewässerschutzkarte (www.geogr.ch, besucht am 29. April 2020)	8
Abbildung 6: Gesamtzahl Hotelbetten in Arosa 1990er-Jahre bis 2021 (Arosa Tourismus, Jenny)	9
Abbildung 7: Räumliches Konzept Obersee	11
Abbildung 8: Konzept Bahnhofsquartier, Übersicht Variante Akzentuierung	18
Abbildung 9: Konzept Bahnhofsquartier, Übersicht Variante Welle	18
Abbildung 10: Konzept Bahnhofsquartier, öffentlicher Dorfplatz, Fanzun AG	19
Abbildung 11: Parkierungsnachweis, Situationsplan Bestand, Fanzun AG	20
Abbildung 12: Parkierungsnachweis, Erweiterung projektiert, Fanzun AG	21

## Anhang

- Räumliches Konzept Obersee 1:2500
- Konzept Bahnhofsquartier und Richtprojekt vom 7.6.2019, Fanzun AG
- Verkehrsplanung Bahnhof Arosa vom 5.4.2020, Hartmann & Monsch AG
- Publikation öffentliche Mitwirkungsaufgabe 22. Mai bis 22. Juni 2020
- Abstimmungsergebnisse Urnenabstimmung vom 29. November 2020
- Publikation Beschwerdeaufgabe vom 15. Januar bis 15. Februar 2021
- Einzonungsfläche, Situation 1:1'000 (verkleinert)

# 1 Ausgangslage

## 1.1. Anlass und Gegenstand der Planung

Das Hotel Vetter befindet sich im Zentrum von Arosa in nächster Nähe zum Bahnhof und zur Talstation der Weisshornbahn und Tschuggen Ost. Es liegt gemäss Zonenplan in der Dorfzone. Das Hotel umfasst 23 Hotelzimmer und zwei Restaurants (Vetterstübli, Steinbocksäli) sowie die Strumpf Bar.

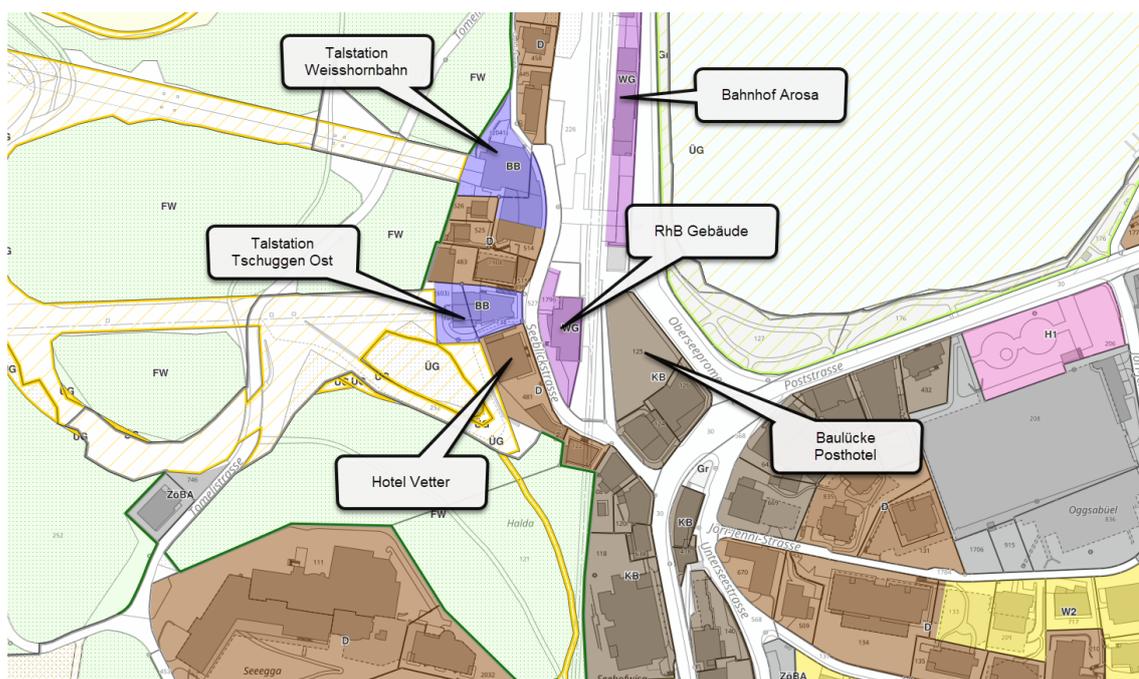


Abbildung 1: Zonenplan Arosa, Hotel Vetter, Stand September 2019

Das Hotel Vetter ist mit 23 Zimmern ein Kleinbetrieb. Es ist weder ein Spielzimmer für Kinder noch eine Bibliothek oder ein anderer Rückzugsort vorhanden. Auch für das Personal ist der Raum sehr stark begrenzt und die Lager- und Wirtschaftsräume sind auf ein unzumutbares Minimum beschränkt. Eine wirtschaftlich optimale Hotelgrösse im 3\*-Bereich liegt bei 80 Zimmern oder mehr und verfügt über die betriebsnotwendigen Zusatzflächen und Angebote.

Zur Sicherung der konkurrenzfähigkeit soll das Hotel an optimaler Lage direkt beim Bahnhof Arosa und der Weisshornbahn mit einem zusätzlichen Neubau zu ergänzen werden, wodurch die Anzahl Hotelzimmer von 23 auf 87 Zimmer erhöht werden kann. Die ganze Parzelle inkl. Erweiterung soll der Hotelzone zugewiesen werden. Ausserdem ist die Rodung von 263 m<sup>2</sup> Wald erforderlich.

Mit Beschluss Nr. 65 vom 6. Februar 2018 entschied die Regierung, die am 27. November 2016 von der Urnenabstimmung beschlossene Nutzungsplanung Hotel Vetter entsprechend dem Ausgang der Planungsbeschwerde an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Aus Sicht der Regierung ist eine projektbezogene Planung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung grundsätzlich durchaus denkbar. Angesichts der grossen Kubatur und der Empfindlichkeit der Umgebung ist eine vertiefte und fachlich ausgearbeitete Projektstudie sowie fundierte Grundlagen (Bedarfsanalyse, Projektbeschreibung, Verkehrskonzept, städtebauliche Eingliederung) notwendig. Diese Nachweise werden mit der vorliegenden Teilrevision erbracht.

### 1.2. Ziele der Teilrevision:

- Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Hotels sowie die Erstellung eines Erweiterungsbaus
- Projektbezogene Umsetzung eines Bestandteils des kommunalen räumlichen Leitbilds Obersee sowie des Vertiefungskonzepts Obersee vom 26. Februar 2020 (Gemeinde Arosa, erarbeitet durch Büro STW AG für Raumplanung, Chur)

### 1.3. Organisation und Beteiligte

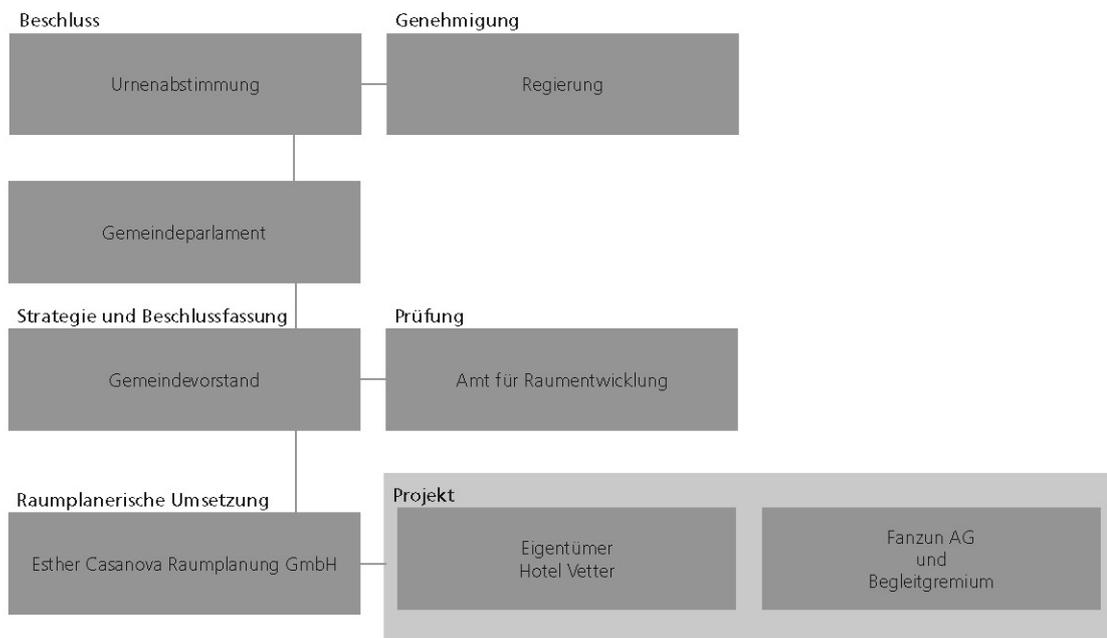


Abbildung 2: Organisation des Projekts

## 2 Ablauf

### Teilrevision Hotel Vetter 2016

Die Planung lief in folgenden Schritten ab:

5. April 2013	Startsitzung mit Gemeinde und Arosa Bergbahnen
Sommer 2013	Geländeaufnahme Talabfahrtspiste, Skiweg
Sept. 2013	Vorbesprechung Rodungsgesuch mit AWN, U. Crotta
28.2.2014	Forstliche Beurteilung durch U. Crotta
4. Sept. 2014	Schreiben U. Crotta zum Vorhaben
Januar 2015	Einreichen zur Vorprüfung beim ARE
17. März 2015	Vorprüfungsbericht ARE
10. Juni 2015	Sitzung Bauamt
10. Mai 2016	Stellungnahme ARE zu Kompensationsmassnahmen
2. August 2016	Verabschieden der Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage durch den Gemeindevorstand
5. Aug.-5. Sept. 2016	Öffentliche Auflage (30 Tage)
13. September 2016	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen aus der öffentlichen Auflage durch den Gemeindevorstand, schriftliche Beantwortung Entscheid der Behörde, Vorhaben Talabfahrt separat zur Abstimmung zu bringen
6. Oktober 2016	Sitzung Gemeindeparlament
27. November 2016	Urnenabstimmung
30. Dezember 2016	Beschwerdeaufgabe (30 Tage), Eingang Beschwerde
6. Februar 2018	Regierungsbeschluss (Zurückweisung zur Überarbeitung) und Gutheissung der Beschwerde

**Teilrevision Hotel Vetter 2019/2020**

Nach der Zurückweisung der Vorlage durch die Regierung wurde das Projekt neu aufgestellt und in folgenden Schritten durchgeführt:

7. März 2019	Startsitzung Begleitgruppe
13. März 2019	Festlegung der Arbeitsschritte für die projektbezogene Nutzungsplanung
9. Mai 2019	Arbeitsgruppensitzung Gemeinde, Projektentwickler und Begleitgruppe
15. Mai 2019	Besprechung Gemeinde und Amt für Raumentwicklung zum Verfahren und Inhalt der Revision
5. August 2019	Arbeitsgruppensitzung Projektentwickler, Verkehrsplaner und Raumplanerin
15. Oktober 2019	Arbeitsgruppensitzung Gemeinde, Projektentwickler, Verkehrsplaner und Raumplanerin
12. November 2019	Gemeindevorstandssitzung: Beratung und Verabschieden zuhanden Vorprüfung
November 2019	Einreichen zur Vorprüfung beim ARE
Dezember 2019	Einreichung Nachtrag zur Vorprüfung beim ARE (Änderung Ersatzaufforstungsflächen)
24. März 2020	Vorprüfungsbericht des ARE
18. Mai 2020	Verabschieden der Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage durch den Gemeindevorstand
22. Mai 2020	Öffentliche Auflage (30 Tage)
14. September 2020	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen aus der öffentlichen Auflage durch den Gemeindevorstand, schriftliche Beantwortung
14. September 2020	Verabschiedung der Botschaft durch den Gemeindevorstand
8. Oktober 2020	Verabschiedung im Gemeindeparlament zuhanden der Urnenabstimmung
29. November 2020	Urnenabstimmung
15. Jan. – 15. Feb. 2021	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
2021	Genehmigung durch die Regierung, Erteilung Rodungsbewilligung

## 3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 3.1. Kantonaler Richtplan

#### **Aussagen aus dem Kapitel 5.1 Siedlungsstrategie**

Der Kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) definiert verschiedene Aufgaben für die Regionen und Gemeinden. Die Gemeinden haben innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des KRIP-S durch die Regierung vom 20. März 2018 ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) auszuarbeiten, welches die Grundzüge der räumlichen Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr definiert. Darauf aufbauend ist innerhalb von drei Jahren die Ortsplanung zu revidieren (bis 20.03.2023). Der KRIP-S wurde am 10. April 2019 vom Bund genehmigt.

In den touristischen Räumen erfolgt die Siedlungsentwicklung hauptsächlich an den mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Tourismus (Potenziale und Synergien Beherbergung, Bergbahnen, Dienstleistung o.a.).

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen überprüfen die Gemeinden Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen;
- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder in Verdichtungsgebieten;
- Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung, Sicherstellung Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen, Erfüllung Erschliessungspflicht).

#### **Schlussfolgerung für die Weiterbearbeitung**

Die Gemeinde Arosa hat ein KRL erarbeitet, welches den Schwerpunkt in der Fusionsthematik hat und die ganze Gemeinde Arosa umfasst. Für den Raum Obersee werden im nachfolgenden Kap. 5 (Räumliches Konzept Obersee) detailliertere Entwicklungsstossrichtungen aufgezeigt.

### **Aussagen aus dem Richtplan-Kapitel 5.2.5 Gebiete für touristische Beherbergung**

Ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot ist von zentraler Bedeutung und eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft. Die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur ist aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung noch wichtiger geworden.

Zielsetzung:

- Das touristische Beherbergungsangebot wird mit dem Ziel der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterentwickelt. Das Angebot an preisgünstigen Erstwohnungen im touristischen Raum wird vergrössert, wo ein Handlungsbedarf besteht.

Leitsätze:

- Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum und / oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung sind potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Resorts u. a.). Diese Potenzialstandorte sind im KRL zu bezeichnen und falls zweckmässig in der Ortsplanung zu sichern.
- In Gemeinden im touristischen Raum wird die Hotellerie mit raumplanerischen Massnahmen gefördert. Bei Handlungsbedarf werden Massnahmen getroffen, welche die Umnutzung von Hotels einschränken oder unterbinden.
- In Gemeinden im touristischen Raum werden Massnahmen zur besseren Auslastung bestehender Bettenkapazitäten getroffen (z.B. Vermarktung via Vermietungsplattformen).

Handlungsanweisungen:

- Die Gemeinden bezeichnen gestützt auf das KRL vorsorglich oder aus konkretem Anlass Standorte für Hotels oder strukturierte Beherbergungsformen innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand. Sie sichern die Standorte in der Ortsplanung. In Abhängigkeit des konkreten Falles bereiten sie die Standorte im Interesse der Investitionssicherheit planerisch weiter auf.
- Bei projektbezogenen Einzonungen ist eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung festzulegen.

### **Schlussfolgerung für die Weiterbearbeitung**

Die Gemeinde Arosa gehört gemäss KRIP zum Raumtyp «touristischer Intensiverholungsraum», weshalb das Kapitel 5.2.5 im KRIP eine wichtige Bedeutung für die Gemeinde hat. Ausserdem liegt das Hotel Vetter sowie weitere Hotels an bester Lage (Bergbahnstation, Bahnhof, Dorfzentrum) mit grossem Potenzial, weshalb sie im räumlichen Konzept Obersee (Kap. 0) als Gebiete mit Verdichtungspotenzial bezeichnet werden.

In den letzten 25 Jahren haben in Arosa insgesamt 20 Hotels ihren Betrieb eingestellt. Ein Rückgang zeigt sich auch bei den Logiernächten, so sind die daraus fliessenden Einnahmen in den Geschäftsjahren 1988/1989 bis 2015/2016 um 22 Prozent zurückgegangen. Diese Tendenz soll unter anderem mit Hotelzonen und somit auch mit der vorliegenden Planung gebremst werden.

### 3.2. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bahnhofquartier in Arosa ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Gebiet mit Erhaltungsziel C bezeichnet. Mit C wird das Ziel verfolgt, lediglich den Charakter des Gebiets zu erhalten. In Kapitel 6.3 Bezug zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wird auf das ISOS Bezug genommen.

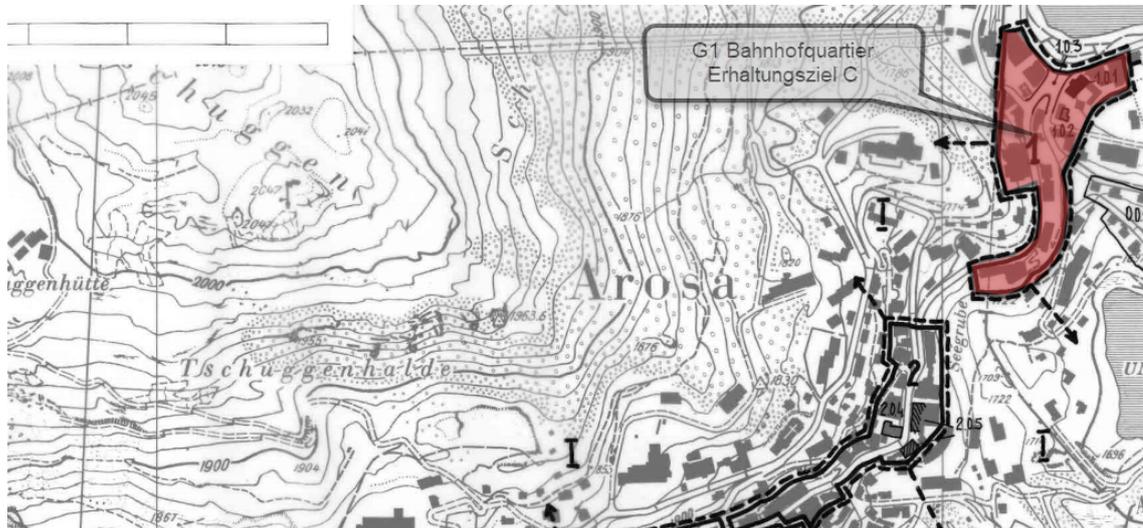


Abbildung 3: ISOS Arosa (map.geo.gr.ch), Stand August 2019

### 3.3. Regionaler Richtplan Nordbünden

Die Gemeinde Arosa gehört zum Regionalen Richtplan Nordbünden (RRIP). Die Richtplaninhalte wurden im Ausschnitt Obersee das letzte Mal im 2010 verändert. Im Jahr 2010 wurde das Thema Langsamverkehr überarbeitet und mit dem Regierungsbeschluss Nr. 847 vom 14.09.2010 genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde ein übergeordneter Fuss- und Wanderweg sowie die Bikeroute Schanfigg im Bahnhofgebiet festgelegt. Der Bahnhof Arosa wurde als Bike and Ride Standort bezeichnet. Das Intensiverholungsgebiet wurde mit dem Regierungsbeschluss Nr. 1360 vom 08.06.1993 genehmigt.

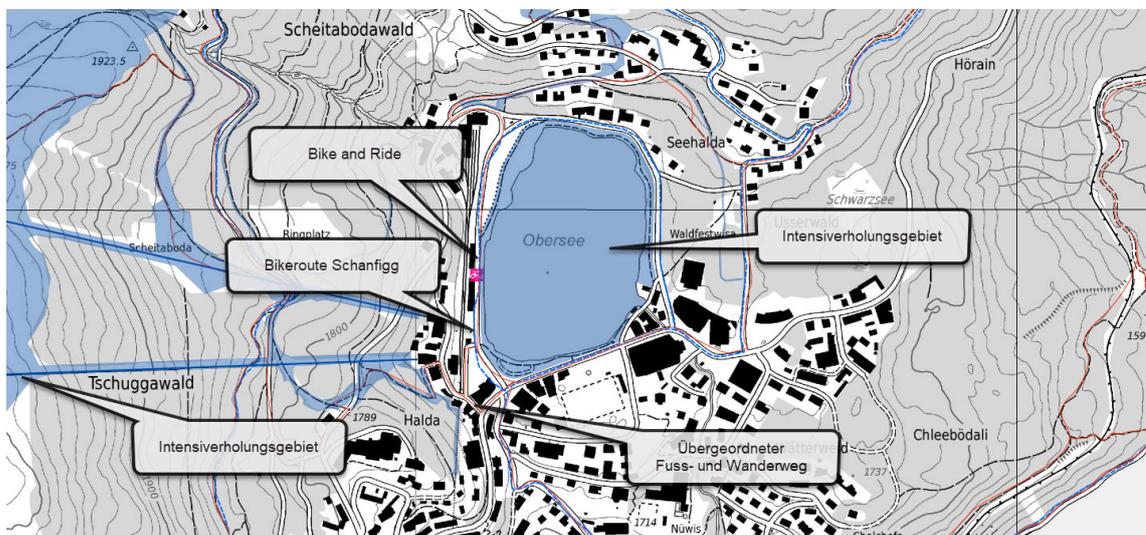


Abbildung 4: Regionaler Richtplan Nordbünden (map.geo.gr.ch), Stand August 2019

### 3.4. Naturschutz, Gewässer, Umwelt

Gemäss den Einträgen auf der Webseite [www.geogr.ch](http://www.geogr.ch) ist das Projektgebiet im Themenbereich Naturschutz, Gewässer und Umwelt einzig vom Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> betroffen. Ein grosser Teil des Siedlungsgebiets des Dorfes Arosa liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs A<sub>u</sub>. Bauen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> benötigt eine kantonale Bewilligung.

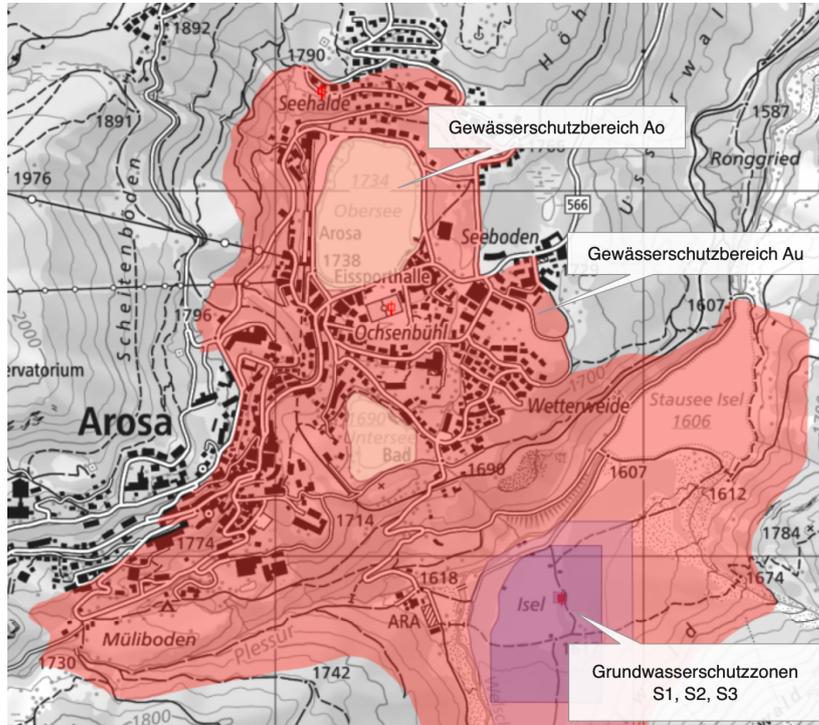


Abbildung 5: Gewässerschutzkarte ([www.geogr.ch](http://www.geogr.ch), besucht am 29. April 2020)

## 4 Bedarfsanalyse

Hotelbetten:

Seit den 1990er-Jahren nimmt die Anzahl Hotelbetten in Arosa kontinuierlich ab. Die Gesamtzahl an Hotelbetten ist von 4500 um knapp 1500 Betten auf etwas über 3000 gesunken.

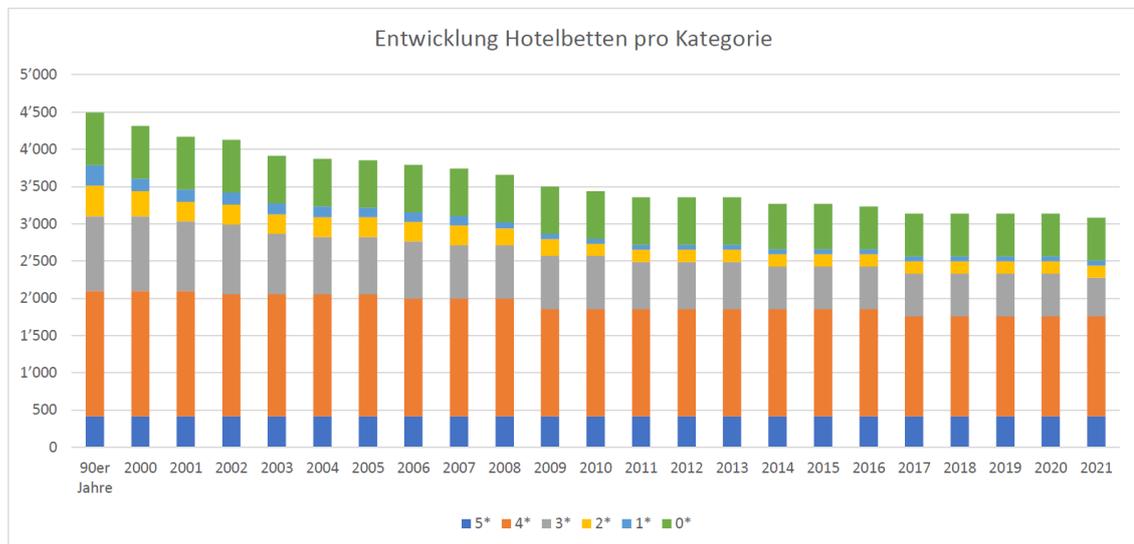


Abbildung 6: Gesamtzahl Hotelbetten in Arosa 1990er-Jahre bis 2021 (Arosa Tourismus, Jenny)

Gründe des Rückgangs sind zum einen die Zweckentfremdung in Form der Umnutzung in Zweitwohnungen oder Personalwohnungen, aber auch die Qualitätssteigerung in den oberen Kategorien und der Abriss infolge Bränden.

Ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot ist von zentraler Bedeutung und eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft. Die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur ist aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung noch wichtiger geworden.

Neben der Sicherung der Anzahl Hottelbetten ist es für Arosa auch wichtig, mit neuen und innovativen Hotelkonzepten weitere (neue) Gäste anzuziehen.

Standort/Verdichtung:

In den touristischen Räumen muss die Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan hauptsächlich an den mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Tourismus (Potenziale und Synergien Beherbergung, Bergbahnen, Dienstleistung o.a.) erfolgen. Der kantonale Richtplan definiert in Kapitel 5.2.2 Gebiete für touristische Beherbergung. Dabei handelt es sich gemäss Leitsätzen um Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder andere touristische Einrichtungen, im Ortszentrum und / oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung.

Der Standort des Hotel Vettors entspricht vollumfänglich den Anforderungen des kantonalen Richtplans hinsichtlich der Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes. Er liegt in unmittelbarer Distanz zur Bergbahnstation, zum Bahnhof und liegt im Zentrum von Arosa.

Die Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes sowie die Siedlungsentwicklung nach innen drängen sich aus den übergeordneten Grundlagen (Raumplanungsgesetz, Kantonaler Richtplan) für das Gebiet, in dem das Hotel Vetter liegt, offensichtlich auf.

## 5 Räumliches Konzept Obersee

Die Gemeinde Arosa hat als Ergänzung zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) eine Vertiefungsstudie Obersee (VKO) erarbeitet. Diese liegt vor mit Stand 26. Februar 2020. Es gibt eine gesamthafte ortsbauliche Betrachtung des Gebiets Obersee.

Als Grundlage für die vorliegende projektbezogene Planung Vetter wurde ein räumliches Konzept Obersee entworfen. Das räumliche Konzept Obersee zeigt die anzustrebende Entwicklungstossrichtung räumlich auf. Die langfristigen räumlichen Entwicklungsabsichten sind im Plan dargestellt und werden nachfolgend detailliert erläutert. Dabei werden zu den einzelnen Absichten Ziele und Strategien definiert. Das räumliche Konzept Obersee dient als Grundlage für die projektbezogene Teilrevision Hotel Vetter. Eine nutzungsplanerische Umsetzung des gesamten räumlichen Konzepts Obersee in der vorliegenden Teilrevision ist nicht anzustreben. Diese Umsetzung soll stufengerecht und projektbezogen in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Grundeigentümern erfolgen.

### 5.1. Konzeptplan

Das räumliche Konzept Obersee wird in einem Übersichtsplan dargestellt und beinhaltet Aussagen zu Siedlung und Verkehr.



Abbildung 7: Räumliches Konzept Obersee

## 5.2. Umsetzungsstrategien

### **Entwicklungsschwerpunkt Tourismus**

Das westlich des Obersees gelegene Quartier befindet sich direkt beim Bahnhof und der Talstation der Weisshornbahn. Es ist dadurch sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Heute bestehen Baulücken beim Hotel Vetter und dem ehemaligen Posthotel.

Das südöstlich des Obersees gelegene Quartier ist geprägt von Sport- und Hotelnutzungen. Hier befindet sich das Sport- und Kongresszentrum Arosa. Weitere Hotels grenzen nördlich an das Sport- und Kongresszentrum an.

Ziel:

- Förderung touristischer Beherbergungsformen und weiterer touristischer Angebote.
- Synergien zwischen den unterschiedlichen Angeboten nutzen.

Strategie:

- Bestehende Hotels erhalten und zukünftige Entwicklungen zulassen.
- Projekte auf den Bestand und untereinander abstimmen. Synergien nutzen.
- Mit Ergänzungsbauten und Ersatzneubauten soll das Bahnhofsquartier verdichtet werden.

### **Entwicklung und Verdichtung**

Das gewerblich genutzte Areal an der nordwestlichen Oberseepromenade sowie die Wohnhäuser nördlich der Talstation Weisshorn bieten ein grosses Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial.

Ziel:

- Gebiet verdichten und weiterentwickeln.

Strategie:

- Bauliche Verdichtungen und Umstrukturierungen erfolgen projektbezogen
- Projekte auf den Bestand und untereinander abstimmen. Synergien nutzen.

### **Aufwertung Seepromenade**

Bei einzelnen Abschnitten der Seepromenade besteht ein Aufwertungspotenzial. Der Abschnitt beim Bahnhofsgebäude wird heute vor allem als Verkehrsfläche wahrgenommen.

Ziel:

- Die Seepromenade als wichtiges Naherholungsgebiet erhalten und erlebbar machen.

Strategie:

- Mit Sitzmöglichkeiten Aufenthaltsbereiche schaffen.
- Umnutzung/Ergänzung der Bahnhofsgebäude auf der Seeseite mit publikumsorientierten Nutzungen. Bei Bedarf Massnahmen zur Verkehrsberuhigung.

## **Platz**

Der Obersee bietet mit der Seepromenade bereits wertvolle Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Mit der Entwicklung des Quartiers beim Bahnhof soll ein weiterer öffentlicher Begegnungsort geschaffen werden.

Ziel:

- Öffentlicher Begegnungsort mit publikumsorientierten Nutzungen schaffen. Transformation einer reinen Verkehrsfläche zu einer Fläche mit Aufenthaltsqualität

Strategie:

- Verlängerung des RhB-Tunnels und Schaffung einer Fläche
- Den Platz mit den umliegenden Bauten fassen.
- Es soll möglich sein, den Platz mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wie Restaurants und Kaffees zu ergänzen.

## **Grünraum**

Mittig der westlichen Seepromenade beim Obersee verläuft der Grünraum des Scheitabodawalds bis zum Seeufer hinunter. Dieser Grünraum lockert die Bebauung auf und stellt eine Verbindung vom Wald zum See dar. Für diesen Grünraum ist im Zonenplan die Forstwirtschaftszone festgelegt.

Ziel:

- Beibehaltung der Verzahnung von der Siedlung in die Landschaft.

Strategie:

- Freihaltung des Grünraums vor jeglicher Bebauung.

## **Eingang/Tor**

An der Poststrasse südlich des Obersees befinden sich zwei wichtige Knotenpunkte. Sie öffnen einerseits den Blick auf den See, sind aber gleichzeitig auch der Eingang in die Quartiere. Ein wichtiger Platz ist der Knotenpunkt bei der Post im Zentrum von Arosa. Die Post selbst ist im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als schützenswerte Baute festgelegt.

Ziel:

- Blickachsen beibehalten und nicht verstellen

Strategie:

- Die Aussicht von den Knotenpunkten zum See von Hochbauten freigehalten.
- Platzbereich bei der Post aufwerten.

### **Aufenthalts- und Begegnungsraum**

Die Seeblickstrasse wird im Sommer und Winter zum Flanieren benutzt. Die Skipiste endet an dieser Strasse. Im Winter wird deshalb ein Abschnitt der Strasse als Ski-In und Ski-Out Bereich genutzt, um wieder zur Talstation zu gelangen. Entlang der Seeblickstrasse befinden sich mehrere Dienstleistungsnutzungen und Hotels.

#### **Ziel:**

- Nutzung der Seeblickstrasse als Flaniermeile zum Einkaufen und Verweilen und im Winter als Ski-In/Ski-Out.

#### **Strategie:**

- Die Strasse vom Autoverkehr möglichst freihalten.
- Gestaltung des Strassenraums für den Fussverkehr. Einbezug der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen.

### **Aufwertung Strassenraum**

Die Poststrasse, beginnend am südlichen Ende des Obersees, ist die Verbindung vom Sport- und Kongresszentrum Arosa nach Innerarosa. Die Fusswegverbindung verläuft streckenweise parkartig entlang der Seepromenade.

#### **Ziel:**

- Aufwertung des Strassenraums mit einer hohen gestalterischen Qualität.

#### **Strategie:**

- Notwendigkeit eines Strassenraumkonzeptes unter Einbezug der verschiedenen Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs, der Geschäfte und der Gemeinde prüfen.
- Gestaltung der Platzbereiche in ein allfälliges Strassenraumkonzept einbinden.
- Temporegime überprüfen.

### **Fusswegverbindung**

Bereits heute gibt es mehrere Querverbindungen vom Bahnhofsgelände zum See und zur Talstation. Sie dienen als kurze Wege zwischen den verschiedenen Angeboten, aber auch als Sichtverbindung zum See.

#### **Ziel:**

- Kurze Wege und Sichtverbindungen erhalten

#### **Strategie:**

- Sicherstellen der Zugänglichkeit der wichtigen Achsen und Sichtbezüge mit der zukünftigen Entwicklung des Gebietes.

### **Skipiste**

Heute werden die Wintersportler mit engen Platzverhältnissen rund um die Talstation der Sesselbahn konfrontiert. Dies kann zu gefährlichen Situationen führen. Das vorliegende Projekt kann zum Anlass genommen werden, um diese Situation zu verbessern.

Ziel:

- Dem Wintersportler mehr Platz für eine sichere Abfahrt zur Talstation zur Verfügung stellen.

Strategie:

- Übergang der Skipiste zur Seeblickstrasse bezüglich Winternutzung optimieren
- Bei Ersatzneubauten genügend Platz für Talabfahrt einplanen.

### **Parkierung (Genereller Erschliessungsplan)**

Das Areal beim Bahnhof ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Viele Gäste reisen daher mit dem Zug an. Eine hohe Anzahl individueller Parkplätze der einzelnen Parteien in diesem Gebiet ist nicht erforderlich. Zudem stehen im Winter und Sommer in unmittelbarer Nähe zwei öffentliche Parkhäuser sowie eine grössere unbefestigte Fläche am nördlichen Bereich des Obersees zur Verfügung.

Ziel:

- Dezentrale Parkierung.
- Gute Auslastung der Parkhäuser. Suchverkehr im Bahnhofsgelände vermeiden.

Strategie:

- Besucherlenkung zu den Parkhäusern.
- Bei hoher Auslastung der Hotels die öffentlichen Parkplätze für Hotelgäste nutzen.
- 

### **Verkehr Bahnhofgebiet**

- Das Büro Hartmann & Monsch hat bereits grundsätzliche Überlegungen angestellt, wie sich die Verkehrssituation im ganzen Gebiet rund um den Bahnhof verbessern liesse und welche Aufwertungsmaßnahmen in der Weiterentwicklung getroffen werden könnten:

#### **Aufwertung Strassenräume**

Zur Aufwertung der Strassenräume rund um den Bahnhof – insbesondere Poststrasse, Seeblickstrasse und Oberseepromenade – soll der Verkehr auf diesen Strassen auf das absolut nötige Minimum reduziert werden. Dazu sind die folgenden Massnahmen im Detail zu prüfen.

#### **Vermeidung von Parkplatz-Suchverkehr**

Rund um den Obersee bestehen zwei grössere Tiefgaragen (Sandhubel, Ochsenbühl) und eine oberirdische Parkierungsanlage am Obersee beim RhB-Depot. Um den Parkplatz-Suchverkehr zu

minimieren, wäre zu prüfen, ob das Parkleitsystem u.a. dahin ergänzt werden könnte, dass die von Hotels (z.B. Vetter) ausgelagerten Parkplätze ebenfalls darin integriert sind.

#### Fahrverbot Seeblickstrasse

Das Fahrverbot für Motorfahrzeuge in der Seeblickstrasse soll ab dem RhB-Haus signalisiert werden. Bei der Abzweigung der Seeblickstrasse ab Poststrasse soll Sackgasse signalisiert werden. Damit kann dem Parkplatz-Suchverkehr in der Seeblickstrasse entgegengewirkt werden.

#### Begegnungszone Oberseepromenade

Die geplante Begegnungszone vor dem Bahnhof wurde zwischenzeitlich bewilligt. Damit kann der Verkehr auf der Oberseepromenade beruhigt werden.

#### Geschwindigkeitsregime

Neben der bereits bewilligten Begegnungszone vor dem Bahnhof soll das heutige Geschwindigkeitsregime auf den aufzuwertenden Strassenabschnitten überprüft und allenfalls angepasst werden. Durch ein tieferes Geschwindigkeitsregime auf diesen Strassenabschnitten würde die Aufenthaltsqualität für die Fussgänger erhöht werden.

#### Neue Parkplätze im Rahmen der Verdichtung rund um den Bahnhof

Mit einer allfälligen baulichen Verdichtung rund um das Bahnhofsgebiet wird der Bedarf an weiteren Parkplätzen steigen. Damit zusätzliche Parkplätze dem Wunsch nach der Aufwertung der Strassenräume nicht entgegenwirken, sind die Standorte dieser Parkplätze so zu wählen, dass die Zu- und Wegfahrten zu/von der Parkieranlage möglichst nicht über die aufzuwertenden Strassenabschnitte führen.

## 6 Konzeptstudie Bahnhofsquartier

### 6.1. Grundlage und Zielsetzung

Als Grundlage für die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung erarbeitete das Büro Fanzun AG eine Konzeptstudie für das Bahnhofsquartier. Die Erarbeitung der Studie erfolgte in einem Dialog zwischen Gemeinde, Bauherr, Planer und Begleitgruppe.

#### **Zielsetzung:**

Im Zuge des Verfahrens wird die von der Regierung im Beschwerdeentscheid 2016 aufgeworfene Überarbeitung erbracht. Das Ziel ist das Erlangen einer genehmigungsfähigen projektbezogenen Nutzungsplanung. Mit diesem wichtigen Meilenstein kann das Hotel Vetter die nächsten Schritte angehen, um den Betrieb in eine wirtschaftlich optimierte und architektonisch hochstehende Form zu bringen.

#### **Beurteilungskriterien aus dem Regierungsentscheid Nr. 18.66 zur Beschwerdeangelegenheit:**

- Städtebauliche Eingliederung in das Dorfgefüge, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und architektonischer Aspekte.
- Verkehrstechnische Veränderung durch den Neubau und deren Lösungen.
- Nachweis der wirtschaftlichen Notwendigkeit der Erweiterung sowie die Ermittlung der ökonomisch sinnvollen Betriebsgrösse.
- Architektonische Qualität und aus Betreibersicht optimale Nutzung und Betriebsabläufe.

#### **Beteiligte:**

- Bauberatung Gemeinde Arosa, Pablo Horvath Architekturbüro, 7000 Chur
- Historische Betrachtungsweise, Christoph Kübler, querverweise, 7413 Fürstenaubruck
- Verkehr, Niccolo Hartmann, Hartmann & Monsch AG, 7076 Parpan
- Städtebau, Orlando Menghini, Stauffer & Studach AG, 7000 Chur
- Raumplanung, Esther Casanova, Esther Casanova Raumplanung GmbH, 7000 Chur

Daraus wurden die Einzelberichte zur historischen Betrachtungsweise von Christoph Kübler, zur Deutung und Tragweite des Regierungsbeschluss vom 06.02.2018 zu den städtebaulichen Fragen von Orlando Menghini, zur Verkehrssituation und zum Parkplatznachweis von Niccolo Hartmann angefertigt.

## 6.2. Städtebau/Architektur

Der Betrachtungsperimeter der Konzeptstudie des Büros Fanzun AG umfasst den gesamten Perimeter des Bahnhofsquartiers. Für diesen Perimeter wurden verschiedene Entwicklungsvarianten geprüft. Der enge Perimeter umfasst das bestehende Hotel Vetter, der geplante Neubau auf derselben Parzelle sowie das von der Bauherrschaft des Hotels Vetter erworbene ehemalige RhB-Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite (Parzelle Nr. 1796). Detaillierte Situationspläne, Schnitte, Grundrisse und Fassenpläne wurden ergänzend für diesen engen Perimeter ausgearbeitet. Die vollständigen Unterlagen befinden sich in der Beilage «Konzept Bahnhofsquartier und Richtprojekt vom 07.06.2019, Fanzun AG» (separates Dossier).

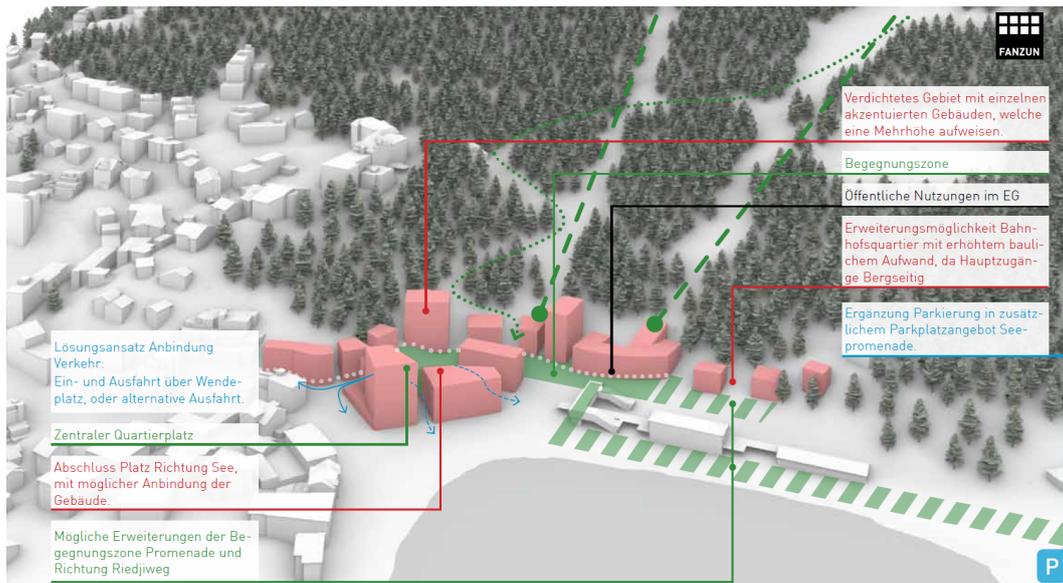


Abbildung 8: Konzept Bahnhofsquartier, Übersicht Variante Akzentuierung

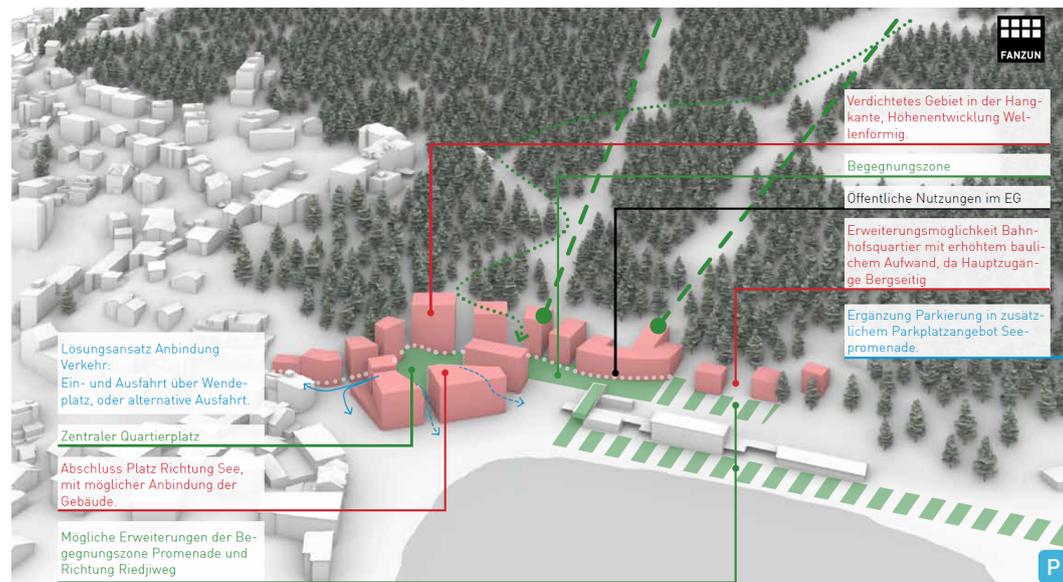


Abbildung 9: Konzept Bahnhofsquartier, Übersicht Variante Welle

Um die städtebauliche Eingliederung in das Dorfgefüge überprüfen zu können, wurden mehrere Varianten für den Betrachtungsperimeter erstellt. Daraus resultierten die nachfolgenden Varianten «Akzentuierung» und «Welle», dargestellt als Endzustand.

Ein weiterer wichtiger Konzeptbestandteil ist der zentral gelegene öffentliche Dorfplatz. Im Endzustand soll dieser alle umliegenden Gebäude einbeziehen und als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Vorgesehen ist ein etappierter Bau des Platzes abgestimmt auf die Bauprojekte. Dieser Platz kann von den Anstösser aufgenommen werden, wodurch allmählich ein Raumgefüge von Fassade zu Fassade entsteht.

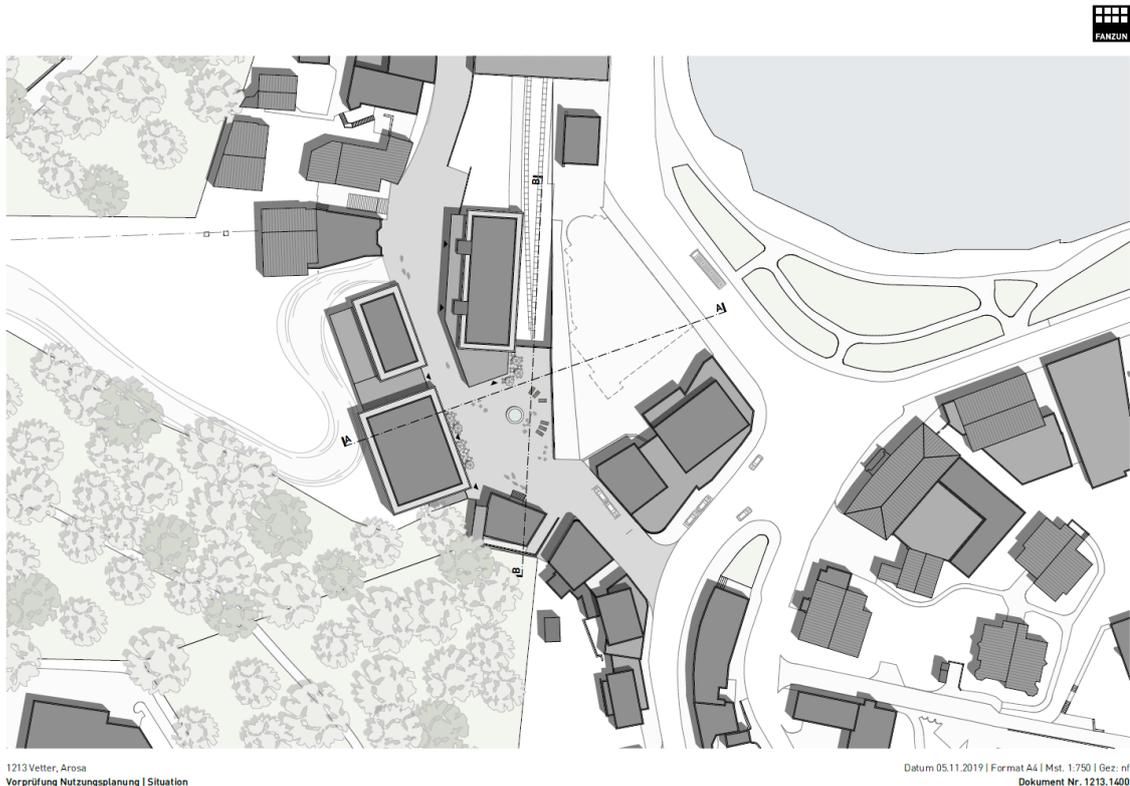


Abbildung 10: Konzept Bahnhofsquartier, öffentlicher Dorfplatz, Fanzun AG

### 6.3. Bezug zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Gebiet Obersee/Bahnhof in Arosa erfährt in den Jahren um 1930 im Zeichen der architektonischen Moderne einen neuen Auftritt.

Markant treten an städtebaulich hervorragender Stelle am Oberseeplatz, der Schnittstelle zwischen Obersee und Untersee, das Posthotel (1928) von Alfons Rocco und Jakob Licht sowie das Haus Hold (1928) der Architekten Gebrüder Brunold in der Sprache der architektonischen Moderne auf. Grosse Bauten sind in Arosa bereits früher anzutreffen, etwa in frühen Hotel- oder Sanatoriumsbauten, man denke an das Sanatorium Altein (1914-16) der Architekten Schäfer & Risch aus Chur. Neu aber ist, dass sie ein dezidiert kubisches Design verfolgen und flach eingedeckt sind. Sie setzen einen städtischen Kontrapunkt zu den auch in Arosa auf hohem Niveau anzutreffenden Chaletbauten.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stuft 1987 die Bauten am Oberseeplatz (u.a. das Hotel Post und das Haus Hold) inklusive die talseitigen Bauten entlang einer Teilstrecke der Poststrasse mit dem Erhaltungsziel C ein. Mit C wird das Ziel verfolgt, lediglich den Charakter des Gebiets zu erhalten.

Nicht vom Perimeter des ISOS tangiert sind die Bauten am Oberseeplatz, die quasi in zweiter Reihe stehen, etwa das Hotel Vetter und ein Wohn- und Remisengebäude der Rhätischen Bahn.

Die Situation am Oberseeplatz hat sich seit dem Inventareintrag im ISOS 1987 stark verändert. Im Zuge postmoderner Umformung wurde das städtebaulich prägnante, ehemalige Haus Hold in Down Town Arosa (heute Garni The Lindemann's) in eine Art «Hundertwasser-Kostüm» gesteckt, wurde damit zur Einzelnummer und ist aus dem Erhaltungsziel C vom ISOS ausgeschert, und das Hotel Post brannte am 30. Dezember 2016 tragischerweise ab. Was bis heute blieb, ist eine Baulücke.

Eine der wichtigen Grundregeln des ISOS lautet: «Ein Ortsbild soll weder in seiner Vergangenheit noch für seine Zukunft statisch betrachtet werden.» Man denke also in Entwicklungsprozessen, die das Fundament für die Planung bilden. Die Chance scheint vor diesem Hintergrund gegeben, das Gebiet um den Oberseeplatz neu zu denken und zu entwickeln, auch im Sinne des vom ISOS angesprochenen städtischen Charakters. Der in der Sitzung vom 7. März 2019 angesprochene Makroblick, der über den reinen Perimeter des «Neu- und Erweiterungsprojekts Vetter» geht und auch wagt, in die weitere Zukunft zu schauen, hat so gesehen seine Berechtigung. Ernst Bloch sprach einst von «konkreten Utopien» und charakterisierte diese als in der Gegenwart angesiedelt, aber versehen mit einem Fernziel im Hinterkopf.

Christof Kübler, 8. März 2019

#### 6.4. Verkehr

Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs wurde durch das Büro Fanzun AG ein Parkierungsnachweis basierend auf den heutigen Projektstand erstellt. Die vollständigen Unterlagen befinden sich in der Beilage Parkierungsnachweis vom 20.08.2019 Hotel Vetter, Fanzun AG (separates Dossier). Heute bestehen für das Hotel Vetter und das RhB Gebäude total 45 oberirdische Parkplätze (PP), wobei 14 gefangene Parkplätze sind.

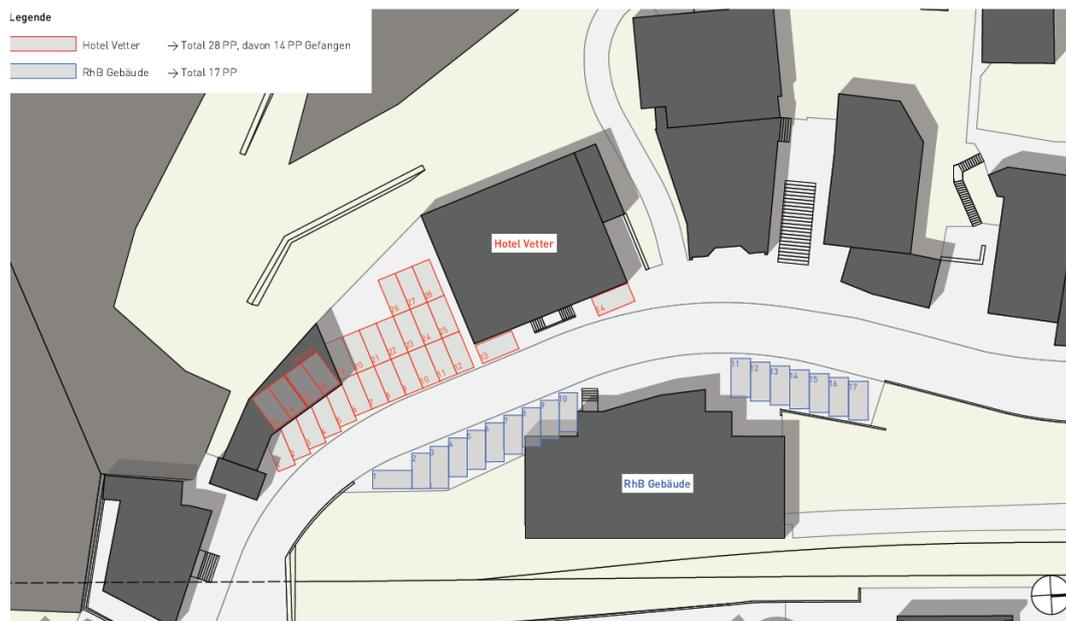


Abbildung 11: Parkierungsnachweis, Situationsplan Bestand, Fanzun AG

Die heutige Situation ist nicht optimal gelöst. Der ruhende Verkehr dominiert die Aussenraumwahrnehmung und -nutzung. Deshalb hat das Konzept Bahnhofsquartier das Ziel, die Seeblickstrasse möglichst verkehrsfrei zu halten und die Ein- und Ausfahrt über den Wendeplatz oder eine alternative Ausfahrt zu lösen. Das neue Parkierungskonzept verlegt die meisten Parkplätze in die Tiefgarage im Erweiterungsbau des Hotels Vetter.

Parkierungsnachweis Erweiterung projektiert									
Gebäude	Nutzung	Anzahl [Stk.]	Fläche [m <sup>2</sup> ]		Geforderte PP	Projektierte PP		Differenz	
						Garage	Aussen		
Bestand Vetter	Hotelzimmer	23	768	1 PP pro 80m2 BGF	10	0	0	-10	
	Restaurant	2	290	1 PP pro 80m2 BGF	4	0	0	-4	
	Geschäft	1	170	1 PP pro 80m2 BGF	2	0	0	-2	
RhB Gebäude	Wohnungen	8	642	1 PP pro 80m2 BGF / <u>1 pro WHG</u>	8	0	7	-1	
	Studios	10	321	<u>1 PP pro 80m2 BGF</u> / 1 pro WHG	4	0	0	-4	
	Geschäfte	3	220	1 PP pro 80m2 BGF	3	0	0	-3	
	Restaurant	1	400	1 PP pro 80m2 BGF	5	0	0	-5	
Neubau Vetter	Hotel	64	3027	1 PP pro 80m2 BGF	38	53	0	15	
	Stand 16.08.19 Geschäft	1	260	1 PP pro 80m2 BGF	3	0	0	-3	
<b>Total</b>					<b>76</b>	<b>53</b>	<b>7</b>	<b>-16</b>	

Abbildung 12: Parkierungsnachweis, Erweiterung projektiert, Fanzun AG

Das Büro Hartmann & Monsch hat folgende Überlegungen zu Parkierung und Verkehrsauswirkung angestellt:

#### 6.4.1 Parkierung

##### Situation Parkierung heute

Gemäss dem Parkierungsnachweis (Fanzun AG) besteht heute ein Parkplatzüberschuss von 17 Parkplätzen rund um das Hotel Vetter.

##### Situation Parkierung Neubau Vetter

Gemäss Baugesetz der Gemeinde Arosa hat das bestehende Hotel und der Neubau Vetter insgesamt einen Bedarf von 76 Parkplätzen. Aufgrund des geplanten Neubaus des Hotels Vetter gehen die meisten oberirdischen Parkplätze verloren. Als Ersatz dafür ist eine unterirdische Parkierungsanlage mit insgesamt 53 Parkplätzen geplant. Zusammen mit den verbleibenden oberirdischen Parkplätzen entsteht ein Parkplatzangebot von 60 PP – es fehlen somit insgesamt 16 Parkplätze (verglichen mit der Anzahl Pflichtparkplätzen gemäss Baugesetz).

##### Auslagerung Parkplätze:

Grundsätzliche Abklärungen bei der Gemeinde haben ergeben, dass das Hotel Vetter bei Bedarf in der Tiefgarage Sandhubel 16 Parkplätze erwerben könnte. Auch die weiteren öffentlichen und im Generellen Erschliessungsplan gesicherten Parkierungsanlagen böten allenfalls Platz für auszulagernde Pflichtparkplätze.

**Anwendung VSS Norm SN 640 281:**

In der VSS Norm SN 640 281 werden für Parkierungsanlagen die Standort-Typen A bis E beschrieben, welche eine entsprechende Reduktion der benötigten Anzahl Parkplätze definieren. Der Standort-Typ ergibt sich aufgrund des Anteils des Langsamverkehrs am gesamten Personenverkehr und aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (öV).

Es wird angenommen, dass der Anteil des Langsamverkehrs inkl. öV am gesamten Personenverkehr bei < 25% liegt.

Das Hotel Vetter ist in zumutbarer Fussdistanz (300 – 500 m) insbesondere mit der RhB, aber auch mit dem Ortsbus bestens erschlossen. Die RhB hat eine Frequenz von 1 Fahrt/Stunde, der Ortsbus hat eine Frequenz von 1 bis 4 Fahrten/Stunde (abhängig von der Saison). Somit ist das Hotel Vetter mit mindestens 2 Fahrten/Stunde durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Gemäss Tabellen 2 und 3 in der VSS Norm SN 640 281 ergibt sich daraus der Standort-Typ D. Gemäss Standort-Typ D sind zwischen 70 und 90% der ausgewiesenen Parkplätze zu erstellen. Dies entspricht im Minimum 53 Parkplätze. Unter Anwendung dieser Norm würden die geplanten 60 Parkplätze ausreichen. Das heisst, es könnte nach der Berechnung gestützt auf die VSS-Norm auf die Ausweisung von 16 auszulagernden Parkplätzen verzichtet werden.

Für die Beurteilung der Verkehrsauswirkungen wird jedoch mit dem gemäss Baugesetz errechneten Pflichtparkplatz-Bedarf von 76 gerechnet.

**6.4.2 Verkehrsauswirkungen****Verkehr Situation heute**

Die Seeblickstrasse erschliesst neben dem Hotel Vetter (45 Parkplätze) auch die Talstation der Weisshornbahn (ca. 15 Parkplätze), die Skischule (ca. 3 Parkplätze), ein Wohnhaus (ca. 4 Parkplätze) und weitere Geschäfte (ca. 13 Parkplätze). Insgesamt werden über die Seeblickstrasse ca. 80 Parkplätze erschlossen. Aufgrund der Zweckbestimmung der Parkplätze kann mittels der spezifischen Verkehrspotentiale (SVP) der dadurch generierte Verkehr abgeschätzt werden:

Hotelzimmer/Wohnungen/Studio: 49 Parkplätze, SVP = 2 Fahrten/Tag/Parkplatz -> ca. 100 Fahrten/Tag

Geschäfte/Skischule/Talstation: 31 Parkplätze, SVP = 6 Fahrten/Tag/Parkplatz -> ca. 180 Fahrten/Tag

Insgesamt generieren die Parkplätze heute auf der Seeblickstrasse ca. 280 Fahrten/Tag.

**Verkehr Situation neu**

Seeblickstrasse mit neuer Tiefgarage Vetter: Gegenüber dem heutigen Zustand sind mit dem Neubau des Hotels Vetter 15 zusätzliche Parkplätze geplant. Unter Anwendung eines SVP von 2 Fahrten/Tag/Parkplatz generieren diese Parkplätze täglich ca. 30 Fahrten auf der Seeblickstrasse. Dies entspricht gegenüber der heutigen Situation eine Zunahme von etwas mehr als 10%.

Ausgelagerte Parkplätze (gemäss Berechnung Baugesetz): Gemäss Angaben im Parkierungsnachweis wären gemäss Baugesetz der Gemeinde Arosa insgesamt 76 Parkplätze gefordert. Da das Hotel Vetter mit dem Neubau insgesamt nur 60 Parkplätze zur Verfügung stellen

kann, müssten 16 weitere Parkplätze ausgelagert werden. Möglichkeiten dazu bestehen, wie oben beschrieben. Unter Annahme eines SVP von 2 Fahrten/Tag/Parkplatz würden diese Parkplätze auf den entsprechenden Strassen zur gewählten Parkieranlage einem Mehrverkehr von ca. 32 Fahrten/Tag entsprechen.

Verkehrszunahme auf der Poststrasse Eingangs Arosa: Unabhängig davon, wo die 16 ausgelagerten Parkplätze angesiedelt werden (Obersee, Sandhubel), generieren die insgesamt 31 zusätzlichen Parkplätze des Neubaus Hotel Vetter (15 beim Hotel, 16 ausgelagert) auf der Poststrasse (Eingang Arosa) einen Mehrverkehr von ca. 62 Fahrten/Tag. Dies entspricht dort einer Verkehrszunahme <2%.

### **Verkehrslärm**

Die geringe Anzahl Fahrten – inkl. der durch den Neubau Vetter generierten – führen zu keiner Überschreitung der massgebenden Grenzwerte an den Gebäuden entlang der Seeblickstrasse oder der Poststrasse.

### **Parkplatz-Suchverkehr**

Heute gilt auf der Seeblickstrasse ab der Höhe der Brücke über das RhB-Gleis ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge (Anlieferung, Anwohner und Hotelgäste gestattet). Bei der Abzweigung ab der Poststrasse ist die Seeblickstrasse als Sackgasse signalisiert. Gemäss Beobachtungen vor Ort kommt es häufig vor, dass Fahrzeuge – auf der Suche nach einem Parkplatz – in die Seeblickstrasse einbiegen und erst bei der Brücke über das RhB-Gleis sehen, dass dort ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge gilt.

Um diesen Parkplatz-Suchverkehr zu vermeiden, kann die Signalisation Fahrverbot für Motorfahrzeuge (Anlieferung, Anwohner und Hotelgäste gestattet) mit der Signalisation Sackgasse bei der Abzweigung der Seeblickstrasse ab der Poststrasse kombiniert werden. Somit wäre direkt ab der Poststrasse ersichtlich, dass nur Fahrzeuge für die Anlieferung, der Anwohner und Hotelgäste in die Seeblickstrasse einfahren dürfen.

## 7 Interessenabwägung

Die Interessenabwägung ist in Art. 3 des Raumplanungsverordnung (RPV) geregelt. Demnach wägen die Behörden Interessen gegeneinander ab, die ihnen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Dazu werden die betroffenen Interessen ermittelt, diese beurteilt und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigt und schliesslich werden diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigt. Die Interessenabwägung wird in der Begründung der Beschlüsse dargelegt.

### **Aus Sicht der Gemeinde (Öffentlichkeit) ergeben sich folgende Interessen an einer Sicherung und Entwicklung des Hotels Vetter:**

- Hotelbetriebe erhalten und somit Logiernächte sichern und ausbauen (Stabilisierung und Wiedergewinnung von Gästen, siehe Abbildung 6: Gesamtzahl Hotelbetten in Arosa 1990er-Jahre bis 2021 (Arosa Tourismus, Jenny)).
- Räumliches Konzept Obersee zeigt verträgliche Einbettung in den Raum auf.
- Effiziente Nutzung der Bauzonen, Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere an mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen. (gegeben durch Lage)
- Direkter Anschluss an touristische Anlagen (Lifte, Skipiste)
- Qualitätssichernde Planungsprozesse und Verfahren in Verdichtungsgebieten (gegeben durch Konzepte und Studie)
- Geringes Verkehrsaufkommen (gesichert durch Lage und Verkehrsgutachten)
- Ortsbild: Gute Einordnung vor dem Wald, keine besonders hervorstechende Lage (Silhouette)
- Siedlungsentwicklung an zentralen Orten (gegeben durch Lage)
- Attraktiver öffentlicher Aussenraum durch Platzgestaltung mit RhB-Portal, womit eine grosse Aufenthaltsqualität entsteht.
- Architektonische Qualitäten (gegeben durch Studie)

Diese öffentlichen Interessen haben ein hohes Gewicht und werden durch das Vorhaben Hotel Vetter erreicht.

### **Aus Sicht des Hotels Vetter (Bauherrschaft) ergeben sich die folgenden Interessen:**

- Längerfristige Sicherung der Konkurrenzfähigkeit durch Ausbau der Anzahl Hotelzimmer von 23 auf 87 (siehe Kapitel 1.1)
- Sicherung am Standort durch Ausbaumöglichkeit gibt eine langfristige Perspektive.

Die privaten, wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn ergänzen sich mit den öffentlichen Interessen zur Stärkung der touristischen Wertschöpfung und Stabilisierung der Gästezahlen.

**Die Nachbarn sind vom Vorhaben insofern betroffen:**

- Die bauliche Dichte wird erhöht und verändert die gewohnte Umgebung.
- Verbunden mit der Erhöhung der baulichen Dichte geht auch eine Erhöhung der Nutzerdichte einher, indem das erweiterte Hotel mehr Gäste beherbergt.
- Dies führt auch zu mehr Verkehr.
- Andererseits wird im räumlichen Konzept Obersee aufgezeigt, dass durchaus auch weitere Liegenschaften an der Seeblickstrasse die gleiche Standortgunst wie das Hotel Vetter aufweisen und eine Erhöhung der Dichte denkbar wäre. Diese würde schon dann entstehen, wenn die Liegenschaft ihre bestehenden Kapazitätsreserven ausschöpfen würden (Reserven aufgrund von baugesetzlichen Möglichkeiten).

Beurteilung und Gewichtung:

- Die Veränderung des Ortsbildes ist wahrnehmbar. Jedoch liegt der Baustandort am Hangfuss und vor dem Wald, sodass die Silhouette sehr gut eingebettet ist und nicht markant in Erscheinung tritt.
- Die Transportkapazität der Weisshornbahn 1. Sektion beträgt 1200 Personen/h und des Sessellifts Tschuggen Ost 1800 Personen/h. Der Zugang zu den beiden Talstationen erfolgt über die Seeblickstrasse sowie direkt über die Passerelle am RhB-Bahnhof. Ausserdem befinden sich Geschäfte an der Seeblickstrasse. Alles in allem besteht schon heute ein reger Betrieb an der Seeblickstrasse. Durch die Vergösserung des Hotels wird dieser nur marginal gesteigert.
- Mehrverkehr verursacht durch das Hotel wird nur bis zur Hotelvorfahrt erfolgen. Im Bericht zur Verkehrsplanung (Anhang) ist aufgezeigt, dass an der bestehenden Signalisation (Sackgasse, Verbot für Motorfahrzeuge) nichts geändert wird. Auch ist in der verkehrlichen Beurteilung (Kap. 6.4 Verkehr) nachzulesen, dass die Mehrbelastung marginal sein wird.
- Das Potenzial, auch weitere Liegenschaften an der Seeblickstrasse dichter zu überbauen, besteht. Um ein solches nutzen zu können, sind aber die grundeigentümergebundlichen Voraussetzungen zu schaffen, indem eine (projektbezogene) Nutzungsplanung durchgeführt wird. Ob und wann dies geschieht, ist in der Hand der Betroffenen.

Gesamthaft betrachtet sind Mehrverkehr und zusätzliche Bautätigkeit für die Anwohner negativ zu beurteilen, sie werden aber relativiert aufgrund der bereits heute bestehenden Belastung und der relativ geringen Mehrbelastung. Die bauliche Mehrtätigkeit ergibt für die Anwohner auch eine Chance, da auch sie ihre Grundstücke intensiver bebauen könnten (einerseits Nutzen der bestehenden Kapazitätsreserven, andererseits Schaffen von neuen Möglichkeiten durch projektbezogene Planungen).

**Ortsbauliche Interessen**

- Das Vorhaben Hotel Vetter verändert die Situation am Obersee.

Beurteilung und Gewichtung: Für die Bauten am Oberseeplatz geht das ISOS von einem Erhaltungsziel C aus (Erhaltung des Charakter des Gebiets). Nicht vom Perimeter des ISOS tangiert sind die Bauten am Oberseeplatz, die quasi in zweiter Reihe stehen, etwa das Hotel Vetter und ein Wohn- und Remisengebäude der Rhätischen Bahn (siehe Kap. 6.2

Städtebau/Architektur). Darüber hinaus ist das Ortsbild weder in seiner Vergangenheit noch für seine Zukunft statisch zu betrachten. Die ortsbaulichen Interessen werden durch das Projekt somit nicht negativ tangiert. Es handelt sich um eine mittlere Gewichtung.

#### **Natur und Landschaft:**

- Durch das Vorhaben wird Wald im Umfang von 259 m<sup>2</sup> gerodet.
- Beurteilung: Die Rodung wird durch eine Ersatzmassnahme zugunsten Natur und Landschaft kompensiert. Es handelt sich um Pflegemassnahmen zugunsten Auerwild im Gebiet Ochsenalp. Damit gelingt trotz der flächenmässigen Reduktion des Waldareals eine Aufwertung für eine geschützte Art.
- Verbunden mit der Einzonung von Bauzone ist eine Rückzonung einer rund doppelt so grossen Fläche, die aber abseits des Dorfzentrums im Gebiet Prätschli liegt, umgeben von Wald und einer intakten Landschaft.
- Beurteilung: Mit dieser Kompensation gelingt es, die bauliche Tätigkeit an zentraler, bestens erschlossener Lage zu intensivieren und gleichzeitig Natur und Landschaft an einer intakten Lage zu schonen.

Die Gewichtung der Interessen ist hoch. Durch die Rodung fällt der Verlust von Waldflächen negativ ins Gewicht, gesamthaft aber mit der Rückzonung und den Ersatzmassnahmen überwiegen positive Aspekte.

#### **Aus Sicht der Bergbahnen und des Tourismus ergeben sich die folgenden Interessen am Vorhaben:**

- Der Standort des Neubaus Vetter liegt nahe an der Talabfahrtspiste.

Beurteilung: Der Standort ist so gewählt, dass die Benützung der Talabfahrtspiste während Bau und Betrieb uneingeschränkt gewährleistet ist.

- Die Bergbahnen begrüssen die Erweiterung des Hotelangebots, da dies zusätzliche Gäste generiert, die die Infrastruktur am Berg benützen.

Beurteilung: Der Verlust an Hotelbetten in den letzten Jahren hat auch für die Bergbahnen eine negative Auswirkung, da damit die potenziellen Gästezahlen zurückgehen.

Die Interessen von Bergbahnen und Tourismus sind hoch zu gewichten, die Erfüllung gelingt durch das Vorhaben Vetter.

**Zusammenfassung und gesamthafte Beurteilung**

Interesse	Gewichtung	Beurteilung
Öffentlichkeit	Hoch	Interessen werden erfüllt (u.a. Schaffung Hotelbetten, Siedlungsentwicklung an zentralem, mit öV erschlossenem Ort)
Bauherrschaft	Hoch	Interessen werden erfüllt (Konkurrenzfähigkeit des Betriebs)
Nachbarn	Mittel	Interessen werden tangiert negativ: Mehrverkehr, bauliche Dichte, höhere Nutzerdichte positiv: auch eigene Liegenschaft könnte entwickelt werden, wenn Voraussetzungen geschaffen werden.
Ortsbauliche Situation	Mittel	Interessen werden nicht negativ tangiert
Natur und Landschaft	Hoch	Interessen werden tangiert: negativ: Beanspruchung von Wald positiv: Rückzonung (Überkompensation), Ersatzmassnahmen

## 8 Umsetzung in den Planungsmitteln

### 8.1. Unterlagen

Die Vorlage Teilrevision Hotel Vetter umfasst die folgenden Unterlagen:

- Zonenplan 1:500
- Genereller Gestaltungsplan 1:500  
(Befristete nutzungsplanerische Festlegungen von 5 Jahren nach Art. 19h KRG)
- Baugesetz
- Rodungsgesuch und -plan
- Informativ liegt der Planungs- und Mitwirkungsbericht vor

### 8.2. Baugesetz

#### **Laufende Gesamtrevision der Ortsplanung**

Die ehemaligen Gemeinden Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lüen, Molinis, Peist und St. Peter-Pagig haben per 1. Januar 2013 zur neuen Grossgemeinde Arosa fusioniert. Dazu wurde im Februar 2019 die Gesamtrevision der Ortsplanung dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Die zentrale Aufgabe war die Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanungen. Die Totalrevision liegt voraussichtlich im Juni 2020 öffentlich auf.

Bei der vorliegenden Teilrevision Hotel Vetter handelt es sich um eine projektbezogene Nutzungsplanung. Eine Integration dieser Teilrevision Hotel Vetter in das Verfahren der Gesamtrevision wird deshalb nach Rücksprache mit dem ARE und auf Wunsch der Gemeinde nicht angestrebt. Einer inhaltlichen Übereinstimmung wird jedoch grosses Gewicht beigemessen. Deshalb werden in der vorliegenden Teilrevision nur jene Artikel zur Beschlussfassung und Genehmigung vorgelegt, welche direkt mit der Vorlage Vetter zusammenhängen. Systematisch sind die Baugesetzesartikel auf das Baugesetz vom 24. November 2002 abgestimmt. Die Integration in die nachgelagerte Totalrevision wird durch das mit der Totalrevision betraute Planungsbüro sichergestellt.

Die folgenden Artikel werden mit der vorliegenden Teilrevision beschlossen:

Hotelzone Vetter	Art. 41b
Zonenschema	Art. 44
Baubereiche	Art. 66a
Höhenanweisung	Art. 66b
Platzbereich	Art. 66c

Die Artikelnummern beziehen sich auf das Baugesetz der Gemeinde Arosa vom 24. November 2002.

### Abklärungen zur Regelbauweise

Die geplante Gesamthöhe des Hotelneubaus Vetter (Ergänzungsbau) beträgt 30 m und es ist ein Flachdach vorgesehen. Diese Gesamthöhe kann mit der Regelbauweise nicht realisiert werden. Um die Gesamthöhe des Projekts realisieren zu können, wird eine neue Hotelzone Vetter eingeführt und die Nutzungsmasse über den GGP festgelegt. Eine weitergehende Abweichung der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (durch einen Areal- oder Quartierplan mit Bonus) ist dabei nicht zulässig.

#### Art. 41b Hotelzone Vetter

In Übereinstimmung mit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) wird in Art. 41b Abs. 1 BauG geregelt, dass nebst dem eigentlichen Hotelbetrieb in dem Masse, wie es im ZWG vorgesehen ist, touristisch bewirtschaftete Wohnungen und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen zulässig sind.

Dabei gilt gemäss Art. 41b Abs. 2 jedoch die Einschränkung, dass das Hotel oder der hotelähnlich bewirtschaftete Teil mindestens 80% der Hauptnutzfläche betragen muss. Diese Regelung entspricht der bereits bestehenden Einschränkung in der Hotelzone (Art. 41a Abs. 2 BauG).

Die Erläuterungen zu den übrigen Baugesetzesinhalten sind Kap. 8.4 Genereller Gestaltungsplan 1:500 (GGP) zu entnehmen.

#### Zonenschema

Im Zonenschema (Art. 44) wird die neue Hotelzone Vetter eingeführt. Das Mass der Nutzung wird über den GGP geregelt. Im Kapitel 6 Konzeptstudie Bahnhofsquartier wurden die dafür nötigen Nachweise erbracht.

### 8.3. Zonenplan 1:500

Der Zonenplan umfasst die Umzonung der Parzellen 481 und 815 von der Dorfzone in die Hotelzone. Ausserdem wird ein Teil der Parzelle 252 im Ausmass von 385.20 m<sup>2</sup> vom übrigen Gemeindegebiet und Wald in die Hotelzone umgezont. Am Standort Hotel Vetter umfasst die neu geschaffene Hotelzone 1'697.40 m<sup>2</sup>. Die Nutzungsmöglichkeit in der Hotelzone ist eingeschränkt und auf Hotel- und Gastrobetriebe fokussiert. Es ist also nicht möglich, uneingeschränkt Zweitwohnungen zu erstellen. Diese Planungsmassnahme ist unbefristet, das heisst, es ist ein klares Bekenntnis des Grundeigentümers und der Gemeinde zum Hotelstandort. Gesamthaft entstehen somit total 385.20 m<sup>2</sup> neue Bauzone. Der Bedarf für diese Neueinzonung wird damit begründet, dass ein bestehendes Hotel an bester Lage erweitert werden kann. Direkt an der Talabfahrt, neben der Talstation Tschuggen Ost und Weisshorn gelegen, in nächster Nähe zu Bahnhof, Restaurants und Läden ist der Standort für eine Intensivierung der Hotelnutzung sehr interessant und für die zukünftige Entwicklung von Arosa von grosser Bedeutung.

Verbunden mit der Umzonung wird ein Rodungsgesuch ausgearbeitet (siehe Kap. 8.5 Rodungsgesuch und -plan). Die statische Waldgrenze sowie punktuell eine Waldabstandslinie werden neu festgelegt. Die bestehende statische Waldgrenze wird aufgehoben.

Die zulässige Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) für die Hotelzone wird mit einer ES III festgelegt. Somit bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe unverändert, auch die Dorfzone weist eine ES III auf.

Waldabstand: Gegenüber dem Wald wird in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) ein reduzierter Waldabstand von 6 m festgelegt.

Gemäss Richtprojekt Hotel Vetter ist vorgesehen, eine Tiefgarage zu erstellen, welche die Grundstücke Nr. 481 (Hotel Vetter) und Nr. 1796 (Mehrfamilienhaus zwischen Seeblickstrasse und RhB-Gleis) unterirdisch verbindet. Die Seeblickstrasse gehört dem übrigen Gemeindegebiet an, das Grundstück Nr. 1796 der Wohn- und Gewerbezone. Gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG gelten Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzonen. Ausserdem dürfen gemäss Art. 16 Abs. 4 revBauG unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, an die Grenze gestellt werden. Was die unterirdische Beanspruchung des öffentlichen Grunds und die Freihaltung für Werkleitungen betrifft, wird zwischen Bauherr und Gemeinde in einer Vereinbarung geregelt. Das Projektelement der unterirdischen Tiefgarage stimmt mit den geltenden Bestimmungen überein und erfordert keine Festlegung in der Nutzungsplanung.

#### Kompensation

Die Gemeinde Arosa ist im KRIP-S als Gemeinde mit überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) festgelegt. Im Kapitel 5.2.2 des KRIP-S regelt der Kanton, dass Gemeinden mit über- oder richtig dimensionierter WMZ-Einzonungen innerhalb der Gemeinde direkt kompensieren müssen. Dazu wird eine Teilfläche der Parzelle 252, auf welcher auch die Einzonung in die Hotelzone vorgenommen wird, von der Wohnzone in der Landwirtschaftszone umgezont. Die Rückzonungsfläche befindet sich in Luftlinie 850m vom Hotel Vetter entfernt im Gebiet Prätschli und ist nicht bebaut. Sie misst 750m<sup>2</sup>. Damit ist die Einzonungsfläche von 385 m<sup>2</sup> ausreichend kompensiert. Die Rückzonung wird ebenfalls im Zonenplan 1:500 Hotel Vetter dargestellt und zusammen mit der Umzonung zur Hotelzone öffentlich aufgelegt, dem Volk zum Beschluss vorgelegt und (bei positivem Ausgang) der Regierung zur Genehmigung unterbreitet.

Ausserdem wird eine Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Bauherrschaft abgeschlossen.

#### Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG müssen die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, nämlich Grundstück Nrn. 252, innert der gesetzlichen Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Innert dieser Frist müssen die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 1 KRG). Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. 41b Abs. 2 im Baugesetz geregelt.

#### Mehrwertausgleich

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

<b>Grundstücks-Nr.</b>	<b>Abgabetatbestand</b>
252	Einzonung: Wald und Übriges Gemeindegebiet in Hotelzone Vetter, 385 m <sup>2</sup>

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 19l Abs. 1 KRG 30% Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 67'836 Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen, so dass der Gemeinde ca. 16'959 Franken verbleiben.

#### 8.4. Genereller Gestaltungsplan 1:500

##### **Befristung**

Nach Kapitel 5.2.5 «Gebiete für touristische Beherbergung» im KRIP müssen Gemeinden für nutzungsplanerische Festlegungen eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung festlegen. Um die Entwicklung im Bahnhofsquartier zu fördern, knüpft die Gemeinde den GGP gestützt auf Art. 19h KRG an die Bedingung, dass mit den Bauarbeiten innert einer Frist von 5 Jahren seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren bestimmten angemessenen Frist vollendet werden muss. Werden die Fristen nicht eingehalten, fällt der GGP von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin (Art. 19h Abs. 3 KRG).

Ein Grund für die Befristung der Planung ist der auf das Richtprojekt ausgerichtete GGP. Dieser funktioniert nur mit der Umsetzung des vorliegenden Projekts. Eine zeitnahe Umsetzung ist für die Entwicklung des Gebiets unabdingbar.

Der Zonenplan wird keiner Befristung unterworfen, denn die Zuweisung des bestehenden Hotels zu einer Hotelzone ist ein Gebot der Stunde. Für eine Erweiterung der Hotelzone ist der Bedarf ausgewiesen. Für die Erstellung eines Erweiterungsbaus ist die Ausarbeitung eines GGP gestützt auf Art. 44 BauG (Zonenschema) auch zu einem späteren Zeitpunkt Pflicht.

Deshalb entstand als Produkt der Teilrevision ein unbefristeter Zonenplan sowie ein auf fünf Jahre befristeter Genereller Gestaltungsplan (GGP) (nebst dem Rodungsgesuch und der Anpassung des Baugesetzes). Dabei ist zu sagen, dass Einzonungsfläche der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG unterworfen ist.

**Zu den Inhalten des GGP ergeben sich die folgenden Erläuterungen:**

**Baubereich Bestand:** Für den bestehenden Hotelbau besteht die Besitzstandsgarantie. Ein Abbruch/Wiederaufbau ist im Hofstattrecht möglich. Ausserdem sind geringfügige Abweichungen vom Hofstattrecht möglich, wie dies im Baugesetz aufgezeigt ist. Dort, wo der Baubereich Bestand über den bestehenden Gebäudegrundriss hinausragt, ist eine Erweiterung des Bestands vorgesehen.

**Baubereich Neubau:** Dieser Baubereich ist für den Neubau des Hotels Vetter vorgesehen. Dieser Baubereich darf nicht überschritten werden. Die Erstellung von unterirdischen Bauten ist bis an die Parzellengrenze zulässig. Der reduzierte Grenzabstand gegenüber der Parzelle 252 wird vertraglich geregelt. Die Erstellung von Anbauten ausserhalb des Baubereichs Neubau ist nicht zulässig.

**Maximale Höhenkote:** Die maximale Höhenkote wird im GGP für den Baubereich Neubau mit zwei verschiedenen Meereshöhenkoten festgelegt. Der eine Baubereich ermöglicht die Erstellung eines 30m hohen Baukörpers, der Zwischenbau ist als Verbindungsbau zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubau ausgelegt. Diese Meereshöhenkoten dürfen nicht überschritten werden, mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten.

**Platzbereich:** Der öffentliche Dorfplatz wird im GGP festgelegt und richtet sich nach Art. 66 Baugesetz. Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen. Bauvorhaben im Umfeld des Platzbereichs sind in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Der Platzbereich gewährleistet die bestehenden Erschliessungsfunktionen zu den umliegenden Parzellen ausdrücklich.

## 8.5. Rodungsgesuch und -plan

Das Hotel Vetter soll einer Hotelzone zugewiesen und entsprechend einen Standort für einen Erweiterungsbau erhalten. Das Vorhaben ist mit einem Rodungsvorhaben im Umfang von 259 m<sup>2</sup> verbunden. Bei der betroffenen Waldgesellschaft handelt es sich um Alpenlattich-Fichtenwald mit Wollreitgras. Für diese permanente Rodung wird eine Ersatzmassnahme zugunsten Natur- und Landschaftsschutz vorgesehen. Es handelt sich um Pflegemassnahmen zugunsten des Auerwildes im Sonderwaldreservat auf dem Gebiet der Ochsenalp.

## 9 Verfahren

### 9.1. Kantonale Vorprüfung

Laut Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton einen Entwurf der genehmigungspflichtigen Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht und allfälligen weiteren Unterlagen zur Vorprüfung einzureichen. In diesem Sinne wird die vorliegende Teilrevision dem Kanton im November 2019 zur Vorprüfung eingereicht. Im Dezember 2019 wurde ein Nachtrag zur Vorprüfung eingereicht, da sich zwischenzeitlich Änderungen bei der Rodung respektive den Ersatzaufforstungsflächen ergeben hatten. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung liegt mit Schreiben vom 24. März 2020 vor.

### 9.2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung zu informieren, wurden die vorliegenden Unterlagen nach der Vorprüfung und Bereinigung ab dem 22. Mai 2020 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO). Während der Auflagefrist war das Volument des geplanten Neubaukörpers profiliert.

Während der Auflagefrist sind vier unabhängige Eingaben sowie eine vorgefertigte Stellungnahme mit 40 Unterzeichnenden ein.

Die eingegangenen Vorschläge und Einwendungen wurden am 14. September 2020 durch den Gemeindevorstand behandelt und verabschiedet. Es wurden folgende Anpassungen an der Vorlage aufgrund der Mitwirkungen vorgenommen:

- Anpassung Platzbereich im Generellen Gestaltungsplan: Die Erschliessung der Parzelle 124 von der Seeblickstrasse wird vom Platzbereich ausgenommen.
- Reduzierung Baubereich Neubau im Westen gegenüber Skipiste / Parzelle 252 um 50 cm, respektive Vergrösserung des Grenzabstands um 50 cm.
- Anpassung Zonenschema: Der Grenzabstand in der Hotelzone Vetter wird nun ausschliesslich durch die Baubereiche definiert.
- Der Gemeindevorstand hat gegenüber allen Mitwirkenden in einem Schreiben Stellung genommen. Zudem wurde den direkten Anstössern das persönliche Gespräch angeboten.

### 9.3. Gemeindeparlament

Die Teilrevision Hotel Vetter wird am 8. Oktober 2020 dem Gemeindeparlament vorgelegt, welches das Geschäft zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

### 9.4. Beschluss Urnenabstimmung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde von der Urnenabstimmung am 29. November 2020 mit 655 Ja-Stimmen bei einem Ja-Stimmenanteil von 60.8% angenommen.

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeaufgabe, während welcher auch das Rodungsgesuch aufgelegt wurde. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung und/oder Einsprache gegen das Rodungsgesuch einreichen. Die Beschwerdeaufgabe fand vom 15. Januar bis 15. Februar 2021 statt.

#### 9.5. Genehmigung durch die Regierung und Erteilung Rodungsbewilligung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Ortsplanung entscheidet. Auch die Rodungsbewilligung wird durch die Regierung erteilt. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.