Kanton Graubünden Gemeinde Arosa



Quartierplan Nüwis Gemeindevorstand

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt Quartierplan Nüwis, Gemeinde Arosa Projektnummer S2023-356

Dokument

Planung- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeberin Gemeinde Arosa

Titelhild

Baugesellschaft Edelweis c./o. R. Kunz Immobilien

Architektur

ARGE Baumgartner Fopp Architekten

Bearbeitungsstand

Stand:

Entwurf

Bearbeitungsdatum:

18. Januar 2024

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

Benjamin Aebli

Philipp Batliner

Z:\4_Arosa\S2023-356_Quartierplan_Nuewis\01_RAP\02_Resultate\02_PMB_Vorschriften



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zielsetzung	5
3.	Organisation	5
4.	Grundlagen	5
4.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
4.2	Zonenplan (ZP)	6
4.3	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	7
4.4	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	8
5.	Richtprojekt	9
5.1	Beschrieb Richtprojekt	9
5.2	Erschliessung Richtprojekt	10
5.3	Spielplatz	10
5.4	Infrastrukturbauten / -anlagen	10
6.	Quartierplaninhalte	11
6.1	Allgemein	11
6.2	Landumlegung	11
6.3	Gestaltungsplan	11
6.4	Erschliessungsplan	12
6.5	Vorschriften	13
6.6	Etappierung	13
7.	Ablauf / Verfahren	14
7.1	Einleitung	14
7.2	Planungsablauf / Planungsprotokoll	14
7.3	Mitwirkung	14
7.4	Öffentliche Auflage	14
7.5	Beschluss	14
8.	Übersicht Anhang	15

1. Ausgangslage

Im Gebiet «Nüwis» nordöstlich des Untersees in Arosa soll ein Quartierplanverfahren für die Parzelle Nr. 2102 durchgeführt werden. Im Bereich der Parzelle Nr. 2102 hat die Gemeinde Arosa in ihrer Nutzungsplanung eine Quartierplanpflicht festgesetzt.

Gemäss Richtprojekt, welches durch die Grundeigentümer in Auftrag gegeben und entwickelt wurde, sollen im Quartierplangebiet acht Gebäude erstellt werden. Das Quartierplanareal erschliesst sich im Südwesten über die «Unterseestrasse». Im Osten befindet sich gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan Wald sowie ein Naturobjekt (zu erhaltender Baumbestand, Feldgehölz). Zudem verläuft mit dem «Mittelbach» östlich des Quartierplanperimeters ein Fliessgewässer für welches eine Gewässerraumzone im Zonenplan festgesetzt wurde. Im Norden befindet sich ein bestehender Fussweg, welcher die «Unterseestrasse» mit der Strasse «Wätterweid A» verbindet. Der Übergang über den «Mittelbach» befindet sich allerdings nicht mehr intakt. Die Parzelle Nr. 2102 liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan in der Wohnzone 2.

Das Grundstück weist eine Fläche von 11'687m² auf. Das Quartierplangebiet «Nüwis» umfasst eine Fläche von rund 9'900m². Die Parzelle Nr. 2102 befindet sich im Grundeigentum der Baugesellschaft «Edelweiss».

Der Quartierplanpflicht-Perimeter im Zonenplan der Gemeinde umfasst die ehemalige Abgrenzung der Parzelle Nr. 2102. In der Zwischenzeit wurde die Parzelle Nr. 2102 um eine weitere Parzelle (ehem. Nr. 166) im Süden erweitert. Zudem hat sich auch die amtliche Vermessung im Norden zur Parzelle Nr. 153 leicht verändert. Die Quartierplanung «Nüwis» wird entsprechend mit einem leicht veränderten / ergänzten Perimeter durchgeführt (vgl. roter Perimeter in nachfolgender Abb. 1).

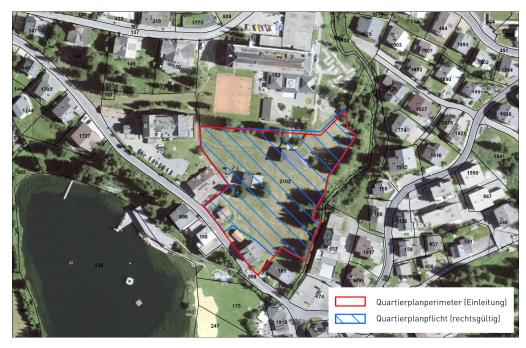


Abb. 1: Quartierplanperimeter & Quartierplanpflicht gemäss rechtsgültiger Ortsplanung (Quelle Hintergrund: swisstopo)

2. Zielsetzung

Mit der Quartierplanung sollen im Gebiet «Nüwis» in Arosa Baureife hergestellt, die Rahmenbedingungen definiert und dabei folgende Ziele verfolgt werden:

- Sicherstellen einer guten, verdichteten Bauweise (haushälterische Bodennutzung)
- Schaffung eines qualitätsvollen, ortsbaulich gut eingefügten und ruhigen Wohnquartiers an attraktiver Lage
- Festlegung der Identität stiftenden Merkmale des vorliegenden Richtprojekts
- Gewährleistung einer einfachen und logischen Erschliessung (Adressfindung)
- Gewährleistung von kurzen Wegen für die Bewohnenden
- Gewährleistung einer angemessenen oberirdischen und öffentlichen Durchwägung
- Berücksichtigung der bestehenden Siedlung und Landschaft (Berücksichtigung von Struktur, Exposition, Topografie)

3. Organisation

Für die Überprüfung und den Erlass des vorliegenden Quartierplans Nüwis ist die Gemeinde Arosa, vertreten durch den Gemeindevorstand, namentlich durch Yvonne Altmann (Gemeindepräsidentin) und Paul Schwendener (Vorsteher Departement Ressort Hochbau und Planung) zuständig.

Angestossen wurde die Quartierplanung durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2102 in Arosa, vertreten durch die Baugesellschaft Edelweiss, 7252 Klosters Dorf (private Quartierplanung).

Die juristische Begleitung und Prüfung erfolgt durch MLaw Rechtsanwältin Caterina Ventrici, Areum Rechtsanwälte AG, Chur.

Für die Erstellung des Quartierplans und die Durchführung des Quartierplanverfahrens wird die Projektleitung durch die STW AG für Raumplanung, Chur, vertreten durch Benjamin Aebli wahrgenommen. Die Sachbearbeitung erfolgt primär durch Philipp Batliner.

4. Grundlagen

4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Arosa vom 04.07.2023 umfasst folgende für die Quartierplanung «Nüwis» relevante Planungsmittel:

- Baugesetz Gemeinde Arosa
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan

4.2 Zonenplan (ZP)

Der Quartierplan «Nüwis» befindet sich im Bereich der Parzelle Nr. 2102 in der Wohnzone 2. Im Osten der Parzelle Nr. 2102 befindet sich Wald. Diese Waldfläche wird von der Quartierplanung ausgenommen. Bauten und Anlagen haben einen regulären Abstand gegenüber dem Wald von 10,0 Meter einzuhalten. Der Waldabstand wurde im Zonenplan mit einer Baulinie (Waldabstandslinie) festgelegt. Im Bereich des «Mittelbachs» im Osten wurde eine Gewässerraumzone ausgeschieden und im Zonenplan festgesetzt. Zudem wurde entlang des Bachs eine Gefahrenzone 2 festgesetzt.

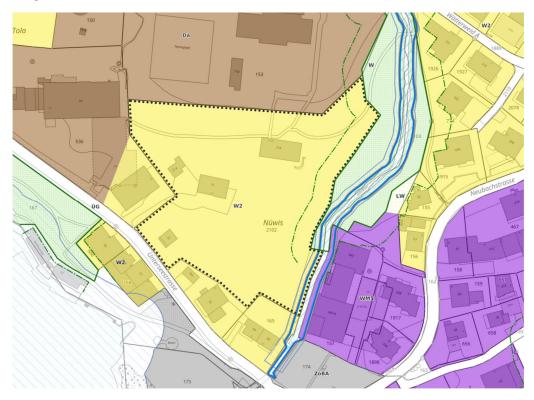


Abb. 2: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (massstabslos)

4.3 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) wird im Bereich des Quartierplans «Nüwis» lediglich ein erhaltenswertes Naturobjekt (Baumbestand, Hecken und Feldgehölz) festgesetzt. Dieses befindet sich in der Verlängerung des Waldes, im Bereich der Gewässerraumzone und teilweise in der Gefahrenzone 2 gemäss Zonenplan und kann dadurch ohnehin nicht bebaut werden.

Im Norden angrenzend an das Quartierplangebiet befindet sich das Hotel Altein, welches gemäss GGP als vorläufig geschützte Baute und im Westen die Badanstalt beim Untersee, welche gemäss GGP als geschützte Baute festgesetzt wurde.

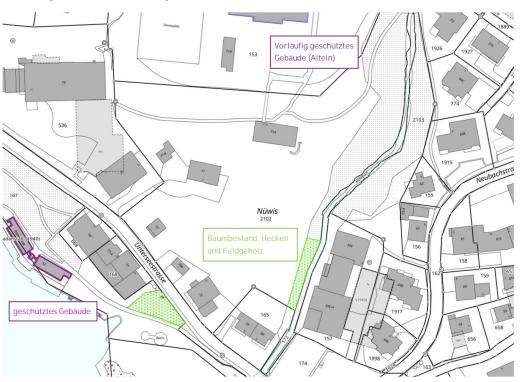


Abb. 3: Genereller Gestaltungsplan (massstabslos)

4.4 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Die Parzelle Nr. 2102 wird für den motorisierten Verkehr über die «Unterseestrasse» erschlossen. Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) wurde die «Unterseestrasse» als Sammelstrasse festgesetzt.

Es bestehen Fusswege, welche durch das Quartierplangebiet führen, allerdings nicht öffentlichrechtlich festgesetzt wurden. Ein Fussweg, welcher die «Unterseestrasse» mit der Strasse «Watterweid A» im Nordosten des Quartierplanperimeters verbindet führt nördlich durch das Quartierplangebiet. Dieser wurde im GEP nicht festgesetzt und gilt demnach als privat. Im GEP wurde der öffentliche Fussweg im Westen, welcher jedoch nur im Sommer passierbar ist und sich ausserhalb des Quartierplanperimeters befindet, festgesetzt.

Des Weiteren werden die Hauptwerkleitungen im GEP aufgezeigt. Innerhalb des Quartierplangebiets befinden sich eine Wasserhauptleitung sowie eine Mittelspannungsleitung. In der westlichen Ecke der Parzelle Nr. 2102 befindet sich ein Wasserhydrant, welchen es zu berücksichtigen und erhalten gilt.

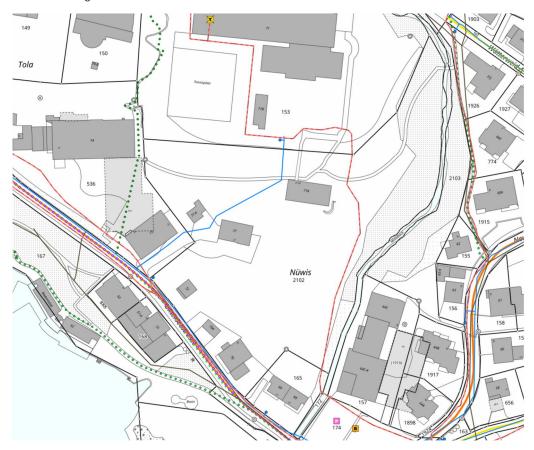


Abb. 4: Genereller Erschliessungsplan (massstabslos)

5. Richtprojekt

5.1 Beschrieb Richtprojekt

Im Quartierplangebiet sind acht Wohnbauten geplant. Die Wohnhäuser weisen einen Fussabdruck von rund 425 m², eine Länge von rund 27 Meter und eine Breite von 15 bis 16.50 Meter auf.

Von den acht geplanten Bauten soll ein Gebäude als Personalhaus mit 37 Zimmern erstellt werden.

Die weiteren 7 Wohnbauten bieten Platz für rund 70 Wohnungen. Ein detaillierter Wohnungsspiegel liegt noch nicht vor und kann bis zum Baubewilligungsverfahren noch bedarfsgerecht konkretisiert werden.



Abb. 5: Richtplan «Überbauung Nüwis» (massstabslos)

Die Vorgaben vom Gemeindevorstand bezüglich dem Erscheinungsbild wurden mit der bergigen Architektur im Richtprojekt umgesetzt. Durch die einfache Erschliessung mit lediglich einer Einfahrt in die Einstellhalle, kann im Quartierplangebiet ein grosser Grünflächenanteil gewährleistet werden. Der Langsamverkehr kann zwischen den Bauten auf ein Minimum beschränkt werden, sodass ein beruhigtes und sehr wohnliches Quartier entsteht. Durch das Positionieren der Gebäude entlang der Höhenlinien, entstehen zwischen den Gebäudereihen beachtliche Versätze der Bauten in der Höhe, was eine gute Besonnung und Belichtung bis in die hinteren Reihen ermöglicht. Das gesamte Areal ist verkehrsarm gestaltet. Die Parkierung für die geplanten Gebäude befindet sich unterirdisch. Lediglich einige wenige oberirdische Aussenparkplätze werden im Innenhof zur Verfügung gestellt, welche dem kurzzeitigen Parkieren dienen. Der Innenhof soll als allgemeine Begegnungszone der Quartierbewohnenden genutzt werden. Die Freiräume zwischen den geplanten Bauten sollen als Bergwiese angelegt werden. Durch die Bepflanzung mit lokalen Sträuchern und Bäumen wird auch der Biodiversität Rechnung getragen.

Die Fassaden werden durch Ihre sichtbare Konstruktions- und Tragstruktur geprägt. Die grossen Fensterflächen Richtung Süden im Bereich der Wohnräume, garantieren hohe

Raumbelichtungen sowie Weitblicke in die atemberaubende Aroser Bergwelt. Die über Eck angelegten, innenliegenden Balkone garantieren windgeschützte Aussenbereiche. Die wechselnden «Holzgeländerlättli» verleihen den Fassaden noch mehr Tiefe und ein interessantes Schattenspiel für die Betrachter. Die markanten Tragstützen enden in der dominanten Vordachkonstruktion mit sichtbaren auskragenden Tragbalken und Quersparren.

Die seitlichen Fassaden sind im Wechselspiel von Holz und Verputz mit weniger Fensteranteil für reduzierte Einblicke der Nachbargebäude bestückt. Das Einfassen der Fenster mit holzigen Fensterstöcken verleiht den Stirnfassaden ihren eigenen Charakter. Die Rückfassaden werden absichtlich als verputzte Flächen mit kleinen Fensteröffnungen einfach gehalten.

Die sorgfältig gewählten Materialen gliedern sich durch ihre zurückhaltenden Farbtöne in die Nachbarschaft ein und komplettieren somit das Siedlungsbild.

Die sägerohen und gehackten Oberflächen der lokal stark vertretenen Holzbauteile, ergeben ein schönes Wechselspiel mit den Erdtönen der verputzten Fassadenflächen. Die leichte Putzstruktur erinnert an die bestehende Handwerkskunst verputzter Gebäude.

Durch das Einordnen in eine strikte Rasterstruktur entstehen gleichmässige und geordnete Fassadenbilder. Durch das leichte Abknicken der Südfassaden erscheint die Gebäudelänge kürzer und die Ausblicke der einzelnen Wohneinheiten führen in leicht andere Richtungen.

5.2 Erschliessung Richtprojekt

Unter den Hochbauten ist eine unterirdische Parkierungsgarage mit Kellerräumen geplant. Weil die geplanten Bauten grundsätzlich und richtigerweise auf das gewachsene Terrain gebaut werden sollen, befinden sich die Bauten dem Hang entlang auf unterschiedlichen Niveaus angelegt. Entsprechend der Bebauung wird auch die unterirdisch geplante Garage stufenweise dem gewachsenen Hang entlang ausgerichtet. Die unterirdischen Ebenen der Tiefgarage werden mit Rampen miteinander verbunden. Insgesamt erstrecken sich die Parkgarage und die Kellerräume über vier Stockwerke. Vor der Ein- / Ausfahrt zur und von der Tiefgarage befindet sich eine Art Innenhof, welcher der Erschliessung, dem Aufenthalt und oberirdischen Parkplätzen für die Bewohnenden und Gästen des Gebiets «Nüwis» dient.

5.3 Spielplatz

Ein Spielplatz für die zukünftigen Quartierbewohnenden ist nicht vorgesehen. Einerseits ist es in der Gemeinde Arosa nicht üblich, dass Spielplätze für die Bewohnende erstellt werden, andererseits befinden sich Naherholungsgebiete und Spielgelegenheiten in unmittelbarer Nähe, beispielsweise beim Untersee oder allgemein in der Natur.

5.4 Infrastrukturbauten / -anlagen

Zusätzliche Infrastrukturbauten und -anlagen bspw. für die Ver- und Entsorgung werden nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Anlagen der Versorgung und Entsorgung auch für die neu geplante Überbauung ausreichen werden. Auf der anderen Seite der «Unterseestrasse» bestehen öffentlich nutzbare Moloks für Haushaltskehricht und Altglas.

In der westlichen Ecke des Quartierplanperimeters sowie auch im Norden des Quartierplanperimeters (auf der Parzelle Nr. 153) befinden sich bestehende Hydranten für Löschwasser.

6. Quartierplaninhalte

6.1 Allgemein

Mit dem Quartierplan «Nüwis» sollen die raumplanerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die acht geplanten Bauten geschaffen werden.

Das Richtprojekt dient der Baubehörde als gestalterische Grundlage, zur Beurteilung im späteren Baubewilligungsverfahren.

6.2 Landumlegung

Die Quartierplanung «Nüwis» umfasst die Teilparzelle Nr. 2102 in Arosa (ohne Wald). Eine Abparzellierung ist zum Zeitpunkt der Quartierplanung nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird keine Neuzuteilung vorgenommen.

6.3 Gestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan definiert die Bereiche für Hochbauten und Anlagen, welche auf dem Richtprojekt basieren und einen angemessenen Spielraum für das spätere Baubewilligungsverfahren zulassen. Im Grundsatz wurde versucht, in jede Himmelsrichtung ein angemessener Spielraum von zusätzlich 0.5m zu gewähren. Dies ist allerdings nicht bei allen Baufeldern möglich, weil die Bauten gemäss dem Richtprojekt teilweise bereits am minimalen Grenzabstand positioniert wurden. Die aufgezeigten Baubereiche berücksichtigen die minimalen Grenzabstände gemäss Regelbauweise nach aussen. Die im Quartierplan dargestellten Gebäude gemäss Richtprojekt überragen die festgesetzten Baufelder. Hochbauten müssen innerhalb der Baufelder gemäss Quartiergestaltungsplan erstellt werden. Lediglich vorspringende Gebäudeteile wie bspw. Vordächer oder Balkone dürfen das Baufeld gemäss Quartiergestaltungsplan verlassen (Definition gemäss geltendem Baugesetz der Gemeinde Arosa).

Mit dem Quartierplan werden Abweichungen, wie diese im Rahmen der Regelbauweise und insbesondere nach Art. 9 Abs. 3 BauG möglich sind, zugelassen (vgl. Quartierplanvorschriften). Entsprechend sollen die Höhenmasse gemäss Regelbauweise um 10% überschritten werden dürfen. Die Nutzungsziffern dürfen um max. 15% erhöht werden. Den dafür vorausgesetzten Anforderungen einer überdurchschnittlichen Wohnqualität kann nachgekommen werden. Die maximalen Gesamthöhen richten sich nach den Festlegungen im Gestaltungsplan (m ü.M.).

Die Ausrichtung der Firste der geplanten Gebäude wird im Quartiergestaltungsplan vorgegeben. Diese gelten im Grundsatz und werden hangwärts ausgerichtet. Leichte Verschiebungen oder Drehungen der Firstrichtungen sind möglich und zulässig.

Die nach aussen einzuhaltenden Grenzabstände werden im Gestaltungsplan aufgezeigt und vorgegeben. Der Waldabstand beträgt 10,0 Meter und richtet sich nach der Festsetzung der Waldabstandslinie, wie diese im Zonenplan der Gemeinde Arosa festgesetzt wurde. Gegenüber der «Unterseestrasse» gilt für Hochbauten ein Strassenabstand von 4,0 Meter.

Überdies werden im Quartiergestaltungsplan der «Bereich Erschliessung» und die Bereiche für die oberirdischen Parkplätze / Parkierungsbereiche festgesetzt.



Abb. 6: Gestaltungsplan (massstabslos)

6.4 Erschliessungsplan

Die Verkehrserschliessung erfolgt zentral ab der bestehenden Erschliessungstrasse «Unterseestrasse» durch das geplante Personalhaus und dem Wohnhaus an der «Unterseestrasse».

Vom Innenhof können alle acht geplanten Gebäude oberirdisch zu Fuss erschlossen werden. Die geplanten Bauten werden zudem über die geplante unterirdische Garage erschlossen. Die Behindertengerechtigkeit kann dadurch gewährleistet werden. Unterirdische Bauten richten sich nach dem geltenden Baugesetz der Gemeinde und werden im Quartierplan nicht definiert oder eingeschränkt. Das Richtprojekt stellt eine grosszügige Durchwägung des Gebiets für Fussgänger sicher.

Im Bereich, der im Erschliessungsplan festgesetzten «Notfallzufahrt» muss die Möglichkeit gewährleistet werden, dass Blaulichtorganisationen die geplanten Gebäude unmittelbar erreichen können. Der entsprechende Bereich muss eine 3.50m Breite, befahrbare Oberfläche aufweisen.

Neben der verkehrsmässigen Erschliessung, der Durchwägung und der Parkierung werden im Quartiererschliessungsplan auch die Infrastrukturen der unterschiedlichen Medien grob festgesetzt (bspw. Werkleitungen). Eine Wasserleitung, welche das Grundstück Nr. 153 von der «Unterseestrasse» her erschliesst, muss verschoben und neu erstellt werden, damit diese nicht durch den Baubereich geführt werden muss. Neu zu erstellende Werkleitungen werden im Strassenbereich der Hauptzufahrt und Ausfahrt ins/vom Quartier vorgesehen.



Abb. 7: Erschliessungsplan (massstabslos)

6.5 Vorschriften

Die Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung «Nüwis» beschränken sich auf das Notwendige, stellen eine dem Ort angemessene und qualitativ gute Bebauung sicher und ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Arosa. Sie regeln schwergewichtig die Gestaltung und die Erschliessung.

6.6 Etappierung

Es wird keine Etappierung vorgesehen. Die geplanten acht Bauten sollen praktisch gleichzeitig erstellt werden.

7. Ablauf / Verfahren

7.1 Einleitung

Weil es sich beim Quartierplan «Nüwis» um eine private Quartierplanung handelt, wurde auf ein Einleitungsverfahren verzichtet (Art. 53 Abs. 3 KRG).

7.2 Planungsablauf / Planungsprotokoll

10. Mai 2023	Startsitzung Baugesellschaft «Edelweis» Vertreten durch ARGE Baumgartner Fopp Architekten, Areum Rechtsanwälte und STW AG für Raumplanung
September 2023	Entwurf und Konkretisierung Überbauungsvorschlag «Nüwis»
13. Oktober 2023	Arbeitsgruppensitzung Baugesellschaft «Edelweis» Vertreten durch ARGE Baumgartner Fopp Architekten, Areum Rechtsanwälte und STW AG für Raumplanung
Oktober – November 2023	Entwurf Quartierplanunterlagen
10. November 2023	Arbeitssitzung / Besprechung Entwurf Quartierplanunterlagen
29. November 2023	Vorstellung Gemeindevorstand Arosa
	Bereinigung der Quartierplanunterlagen
8. Januar 2024	Informationsveranstaltung für die benachbarte Bevölkerung
XX.XX.XXXX	Beschluss Gemeindevorstand Arosa, Freigabe zur öffentlichen Auflage
xx.xx. – xx.xx.xxxx	öffentliche Auflage Quartierplan «Nüwis»
	evtl. Behandlung der Einsprachen
XX.XX.XXXX	Beschluss / Erlass Gemeindevorstand Arosa

7.3 Mitwirkung

Mit der Informationsveranstaltung vom 08. Januar 2024 hat die Bauherrschaft über das geplante Vorhaben informiert. Die Rückmeldungen waren mehrheitlich positiv. Rückmeldungen, welche Anpassungen in den Unterlagen wünschen, sind keine eingegangen.

Im Anhang befindet sich die Einladung zur Informationsveranstaltung und das Handout, welches den Teilnehmenden abgegeben wurde.

7.4 Öffentliche Auflage

XXX

7.5 Beschluss

Der Quartierplan «Nüwis» wurde am xx.xx.2024 vom Gemeindevorstand Arosa beschlossen und dadurch in Kraft gesetzt.

8. Übersicht Anhang

Anhang 1: Einladung zur Informationsveranstaltung vom 08. Januar 2024 und Handout



Politische Gemeinde Arosa oeffentl.-rechtl. Körperschaft, Arosa Poststrasse 165 7050 Arosa

Arosa, 18. Dezember 2023

Einladung zur Vorstellung des Quartierplanes /Bauvorhaben Parzelle 2102 Nüwis

Sehr geehrte Nachbarn und Anstösser

Im Frühjahr 2023 haben wir die Baugesellschaft Edelweiss diese schöne Parzelle unter dem Hotel Altein erworben.

Wir freuen uns Sie zur Präsentation des ausgearbeiteten Quartierplanes und des Bauvorhabens einzuladen

Zusammen mit unseren beiden Architekten freuen wir uns Ihnen Einblick in die architektonischen Entwürfe und Informationen über die geplante Zeitachse zu geben.

Datum: 08. Januar 2023

Zeit: 17:30

Ort: Hotel Seehof, Arosa (ein separater Raum ist für uns reserviert)

Wir würden uns sehr freuen Sie bei dieser Vorstellung begrüssen zu dürfen. Aus organisatorischem Grund bitten wir um eine Anmeldung per Email, Whats app oder Telefon. Vielen Dank und freundliche Grüsse

Baugesellschaft Edelweiss

Roger Kunz

Alfons Hollenstein

roger@kunz.ch 079 4307101 ah@ponchotex.com

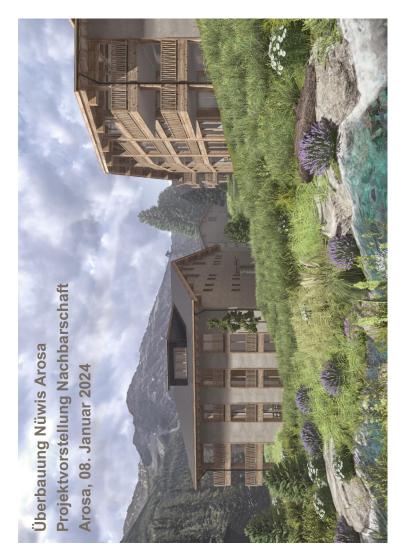
079 2130031



Die Bauherrschaft

Roger Kunz und Alfons Hollenstein

Lukas Baumgartner und Nando Fopp Die Architekten



Sehr geehrte Damen und Herren Sehr geehrte Nachbarn Mit grosser Freude möchten wir Ihnen unser Projekt auf der Nüwis in Arosa vorstellen.

Geplant ist auf Parzelle 2102 eine Wohnüberbauung, bestehend aus 7 Mehrfamilienhäusern und einem Personalhaus. Der Grossteil der Einheiten ist für Einheimische (Erstwohnungen) vorgesehen, wobei die Wohnungsgrößen von 2.5, 3.5, 4.5 bis hin zu 5.5 Zimmer-Wohnungen variieren. Eine grosszügige, komplett Die Zufahrt erfolgt über die Unterseestrasse zwischen dem Personalhaus und dem Wohnhaus Nr. 7. Besucherparkplätze stehen der Siedlung als ungedeckte Plätze entlang der Strasse oder im Innenhof zur unterirdische Einstellhalle bietet ausreichend Platz für die Parkierung und verbindet alle Gebäude miteinander.

Durch ein ins Gelände eingebettetes Wegsystem erhält jedes Gebäude einen Aussenzugang. Somit kann man vom Untersee bis zum Altein auch überirdisch gelangen. Die von uns gestaltete Architektur soll einen wertvollen Beitrag zum Ortsbild in Arosa leisten. Dabei setzen wir auf eine gelungene Mischung aus traditioneller Formsprache mit grosszügigen Giebeldächem und einheimischen Materialien, kombiniert mit modernen Elementen wie Südverglasungen und zeitgemäßen Innenausbauten. Diese sorgfältige Gestaltung versichert uns, dass wir uns optimal in die Umgebung einfügen und einen Mehrwert für das Quartier darstellen werden.



