

Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa



Quartierplan Nüwis öffentliche Auflage

Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Impressum

Projekt
Quartierplan Nüwis, Gemeinde Arosa
Projektnummer:
S2023-256

Dokument
Quartierplanvorschriften

Auftraggeberin
Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand
Stand:
öffentliche Auflage
Bearbeitungsdatum:
20. Februar 2024

Bearbeitung
Areum Rechtsanwälte AG
MLaw Rechtsanwältin Caterina Ventrici

STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli
Philipp Batliner

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Anwendbares Recht	4
Art. 2	Quartierplangebiet	4
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Mittel des Quartierplans	4
II.	Erschliessung	5
Art. 5	Allgemeines	5
Art. 6	Verkehrerschliessung	5
Art. 7	Bereich Parkierung	5
Art. 8	Fusswege	5
III.	Gestaltung	6
Art. 9	Baubereiche	6
Art. 10	Gebäudeabmessungen / -positionierung	6
Art. 11	Baulinien	6
Art. 12	Richtprojekt	6
Art. 13	Architektur / Materialisierung / Gestaltung	6
IV.	Freiraum-/Umgebungsgestaltung	7
Art. 14	Terrassen/Wohngärten im Erdgeschoss	7
Art. 15	Bepflanzung	7
V.	Umsetzung / Realisierung	7
Art. 16	Etappierung	7
VI.	Kosten	7
Art. 17	Planungs- und Verfahrenskosten	7
Art. 18	Erschliessungskosten	8
VII.	Schlussbestimmungen	8
Art. 19	Eintrag und Anmerkung im Grundbuch	8
Art. 20	Aufhebung, Abänderung	8
Art. 21	Inkrafttreten	8

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

- ¹ Soweit die folgenden Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO) sowie des Baugesetzes der Gemeinde Arosa.
- ² Die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen gelten auch ohne Grundbucheintragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

Art. 2 Quartierplangebiet

- ¹ Das Quartierplangebiet Nüwis umfasst das Teilgrundstück Nr. 2102 (ohne Waldfläche).
- ² Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebiets richtet sich nach dem Plan Altbestand 1:500.

Art. 3 Zweck

- ¹ Der Quartierplan Nüwis bezweckt eine geordnete, verdichtete Überbauung mit hoher Gestaltungs- und Wohnqualität.
- ² Der Quartierplan Nüwis regelt zudem die Erschliessung bezüglich Verkehr, Wasser und Abwasser.

Art. 4 Mittel des Quartierplans

- ¹ Der Quartierplan Nüwis beinhaltet folgende verbindlichen Bestandteile:
 - Plan Altbestand 1:500
 - Gestaltungsplan 1:500
 - Erschliessungsplan 1:500
 - Quartierplanvorschriften
- ² Des Weiteren beinhaltet der Quartierplan Nüwis folgende informativen, nicht verbindlichen Unterlagen:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht
- ³ Die Bestandteile des Richtprojekts vom **13.10.2023** sind in Bezug auf die Anordnung der Nutzungen, die Situierung und die Gestaltung der Gebäude richtweisend. Zudem ist das Richtprojekt vom **13.10.2023** im Umfang der in den vorliegenden Quartierplanvorschriften erwähnten Inhalten verbindlich.

II. Erschliessung

Art. 5 Allgemeines

- ¹ Die Grundeigentümer erstellen die im Erschliessungsplan angegebenen Erschliessungsanlagen / Werkleitungen, die Elektroversorgung und die Telekommunikationsanlage sowie die inneren Fusswegverbindungen, nach den Vorgaben der Gemeinde, soweit diese innerhalb des Quartierplanperimeters gelegen sind. Die genaue Leitungsführung und die Dimensionierung werden in der Ausführungsplanung (Baubewilligungsverfahren) definiert.
- ² Die Erschliessungsanlagen, namentlich die Wasserleitungen, Meteorwasserleitungen und Abwasserleitungen verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Davon ausgenommen sind die Anlagen der Elektroversorgung und Telekommunikation sowie die im generellen Erschliessungsplan festgesetzten Werkleitungen. Die elektrischen Leitungen, die Leitungen der Telekommunikation stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- ³ Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümer.
- ⁴ Die jeweiligen Werke erstellen die Elektrizitäts- und Telekommunikationsanlagen. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die dazu notwendigen Durchleitungsrechte entschädigungslos zu gewähren und allfällige Beleuchtungskörper oder Verteilkkabinen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Art. 6 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss dem geltenden Baugesetz und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ² Die Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr ins Quartierplangebiet hat im Bereich der im Erschliessungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen (Ein- und Ausfahrt Quartierplangebiet Nüwis).
- ³ Die im Erschliessungsplan enthaltenen Festsetzungen bezeichnen die ungefähre Lage (Ein- und Ausfahrt Tiefgarage sowie Haupteingänge / Ausgänge)

Art. 7 Bereich Parkierung

- ¹ Der Bereich Parkierung dient der Erstellung von oberirdischen Parkplätzen (vorwiegend Besucherparkplätze).

Art. 8 Fusswege

- ¹ Fusswege sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Dadurch soll ein ruhiges und wohnliches Wohnquartier gewährleistet werden. Die Entstehung von Schleichwegen ist zu verhindern.
- ² Die Fusswege richten sich nach den Festsetzungen im Erschliessungsplan.

III. Gestaltung

Art. 9 Baubereiche

- ¹ Hochbauten sind nur in den im Gestaltungsplan festgesetzten Baubereichen zulässig.
- ² Über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile (Definition gemäss BauG Arosa), wie beispielsweise Dachvorsprünge oder Balkone sind zulässig.
- ³ Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten sowie oberirdische Klein- und Anbauten im Sinne des Baugesetzes zulässig.
- ⁴ Der «Baubereich unterirdische Erschliessung» dient der Erstellung der für die unterirdisch geplante Tiefgarage und der unterirdischen Fussgängererschliessung notwendigen Bauwerke wie bspw. Stützmauern und Brüstungen.
- ⁵ Der «Bereich Erschliessung» dient der Erschliessung der unterirdisch geplanten Tiefgarage und der Fussgängererschliessung, dem Aufenthalt und der oberirdischen Parkierung der Bewohnenden und der Gäste der Überbauung Nüwis.

Art. 10 Gebäudeabmessungen / -positionierung

- ¹ Innerhalb der Baubereichen dürfen die Gebäudeabmessungen in Bezug auf die Länge und Breite der Hochbauten frei bestimmt werden. Dabei wird die gemäss Art. 9 BauG zulässige Erhöhung der Nutzungsziffer um max. 15 % gewährt.
- ² Die Gebäude sind dem gewachsenen Terrain und entlang der Höhenlinien und Strasse auszurichten und zu platzieren.
- ³ Die im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkoten (m ü. M.) bestimmen die maximal zulässige Höhenausdehnung. Dabei wird die gemäss Art. 9 BauG zulässige Erhöhung der Höhenmasse im Umfang von 10% gewährt.

Art. 11 Baulinien

- ¹ Hochbauten haben die im Gestaltungsplan dargestellten Baulinien einzuhalten.

Art. 12 Richtprojekt

- ¹ Das Richtprojekt ist für die Überbauung richtungsweisend. Die charakteristischen Gestaltungsmerkmale des Richtprojektes sind dabei in angemessener Art umzusetzen.

Art. 13 Architektur / Materialisierung / Gestaltung

- ¹ In den Baubereichen sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.
- ² Die Hauptwohnräume der Wohnbauten müssen talseitig ausgerichtet werden.
- ³ Die talseitige Fassadengestaltung mit den Öffnungen hat in einem regelmässig strukturierten und ruhigen Erscheinungsbild zu erfolgen.
- ⁴ Fassaden müssen entsprechend dem Richtprojekt einen sichtbaren Holzanteil aufweisen. Die Materialisierung und Farbgebung des Putzes erfolgt in zurückhaltenden Farbtönen mit grober Putzstruktur. Bei der Verwendung von Holz sind einheimische Holzsorten wie Lärche, Fichte oder Arve zu verwenden, wobei

- Oberflächenbehandlungen erlaubt sind.
- ⁵ Balkon- und Fenstergeländer müssen aus Holz angefertigt werden, wobei Oberflächenbehandlungen zulässig sind. Schliessungen oder Teilschliessungen der Balkone sind unzulässig.
 - ⁶ Fenster müssen aus Holz hergestellt werden, wobei Oberflächenbehandlungen zulässig sind.
 - ⁷ Vordächer / Dachvorsprünge müssen eine minimale Auskragung von 1.0m aufweisen.
 - ⁸ Sichtbare Sparren und Pfettenkonstruktionen sind aus Holz zu gestalten.

IV. Freiraum-/Umgebungsgestaltung

Art. 14 Terrassen/Wohngärten im Erdgeschoss

- ¹ Im Erdgeschoss darf die Umgebung in einem angemessenen Umfang als Terrasse/Wohngarten für die jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen privat genutzt werden. Dafür sind moderate Veränderungen des Terrains (z.B. Terrassierung) nur in der Projektion der darüberliegenden Balkone zulässig. Im Zweifelsfall werden die Eingriffe am gewachsenen Terrain durch die Gestaltungsberatung beurteilt.
- ² Aussenräume, welche keiner spezifischen Nutzung oder Funktion zugewiesen werden, sind ortstypisch zu begrünen und bepflanzen.

Art. 15 Bepflanzung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung soll unter Verwendung von einheimischen Pflanzen und Sträuchern erfolgen, die zur Biodiversität beitragen. Das Richtprojekt und die Visualisierungen zum Richtprojekt definieren dazu ein richtungsweisendes Gesamtkonzept.
- ² Metallteile, welche sich nicht an den Hauptbauten befinden (z.B. Handläufe), sind in unauffälligen dunklen Farbtönen zu realisieren.

V. Umsetzung / Realisierung

Art. 16 Etappierung

- ¹ Die Gesamtüberbauung darf in maximal zwei Bauetappen realisiert werden.

VI. Kosten

Art. 17 Planungs- und Verfahrenskosten

- ¹ Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Kosten für die Erstellung des Quartierplanes, den Auslagen der Gemeinde Arosa für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung des Quartierplanes durch die Baubehörde sowie die Geometer- und Grundbuchkosten gehen zulasten der Grundeigentümer.
- ² Die Kosten werden von der Baubehörde nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt und sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung der Gemeinde durch die Grundeigentümer zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

Art. 18 Erschliessungskosten

- ¹ Die Leitungsverlegungen gemäss Erschliessungsplan erfolgen während der Bauphase des betroffenen Grundstücks und sind Sache der betroffenen Grundeigentümer.
- ² Die Kosten für die Leitungsverlegungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gemäss Erschliessungsplan richten sich nach den geltenden Bestimmungen im Baugesetz und sind im Grundsatz durch die Grundeigentümer zu tragen. Sind die Werkleitungen ohnehin Sanierungsbedürftig, so trägt die Gemeinde die Verlegungskosten.
- ³ Die Verkehrsanlagen gemäss Erschliessungsplan sind privat und sind daher durch die jeweiligen Grundeigentümer im Rahmen des Bauprojekts zu erstellen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 19 Eintrag und Anmerkung im Grundbuch

- ¹ Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- ² Der Quartierplan wird nach Eintritt der Rechtskraft auf dem Grundstück Nr. 2102 angemerkt.
- ³ Der Gemeindevorstand wird hiermit zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung für den grundbuchlichen Vollzug dieses Quartierplanes und der Anmerkung des Quartierplanes beauftragt und ermächtigt.

Art. 20 Aufhebung, Abänderung

- ¹ Haben sich die tatsächlichen oder die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.

Art. 21 Inkrafttreten

- ¹ Der Quartierplan Nüwis tritt mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.