



# Hotel Vetter, Arosa

## Konzeptstudie Bahnhofsquartier

## **Grundlagen**

- 3 Analyse Umgebung
- 5 Hohe Gebäude Arosa

## **Konzept Bahnhofsquartier**

- 7 Städtebauliches Variantenstudium
- 9 Übersicht Variante Welle
- 10 Übersicht Variante Akzent
- 12 Gebäudehöhen Variante Welle
- 13 Gebäudehöhen Variante Akzentuierung
- 14 Perspektive Endzustand Variante Welle
- 15 Perspektive Endzustand Variante Akzentuierung

## **Fussgängerzone**

- 17 Situation Dorfplatz, Phase 1
- 18 Situation Dorfplatz, Phase 2
- 19 Schnitt A-A
- 20 Schnitt B-B

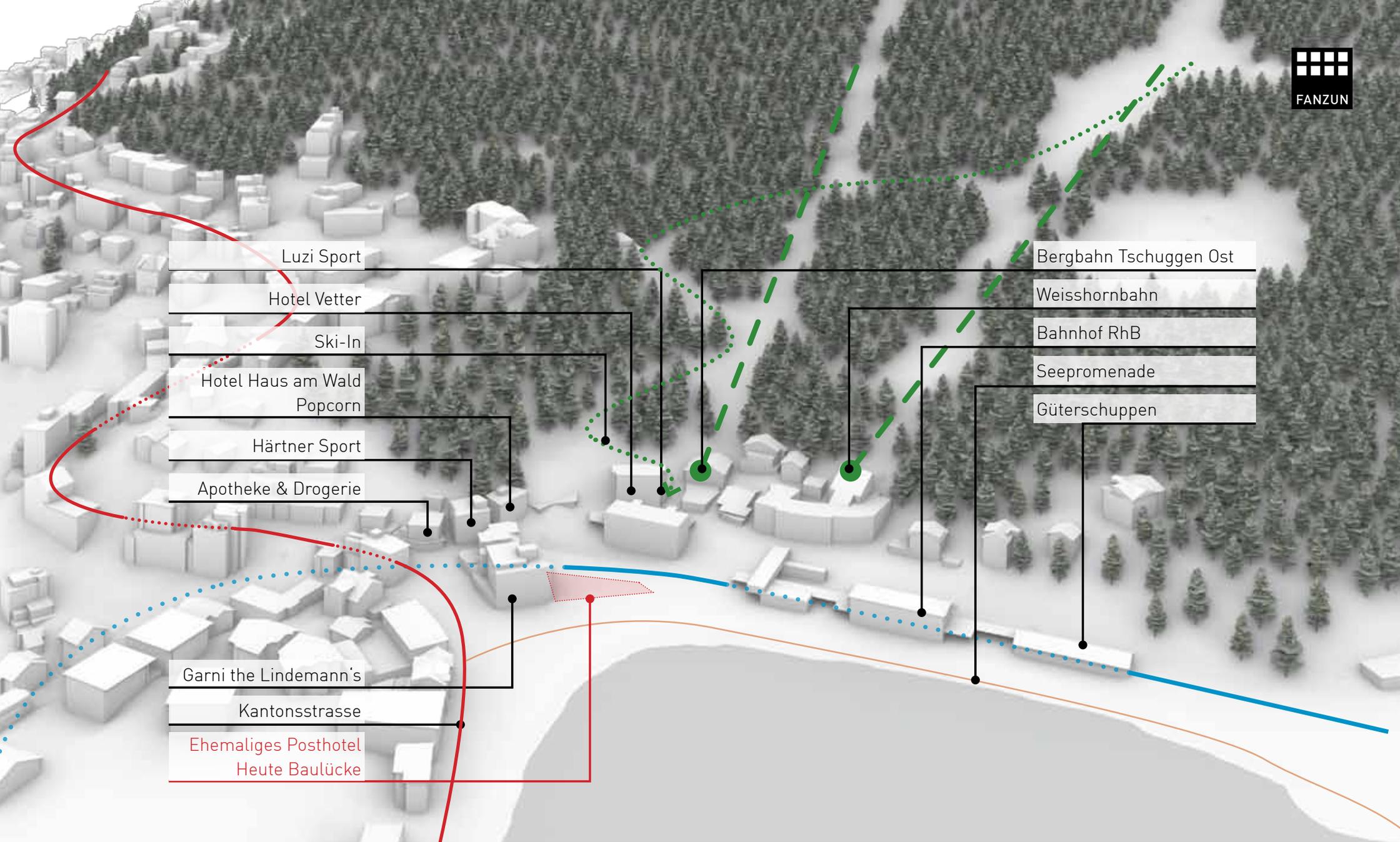
## **Projekt Hotelerweiterung**

- 21 Erdgeschoss
- 22 1. Untergeschoss
- 23 2. Untergeschoss
- 24 1. Obergeschoss
- 25 Regelgeschoss
- 27 Querschnitt
- 28 Kennzahlen
- 30 Referenzen Fassade
- 33 Varianten Fassade

## **Inhalt**

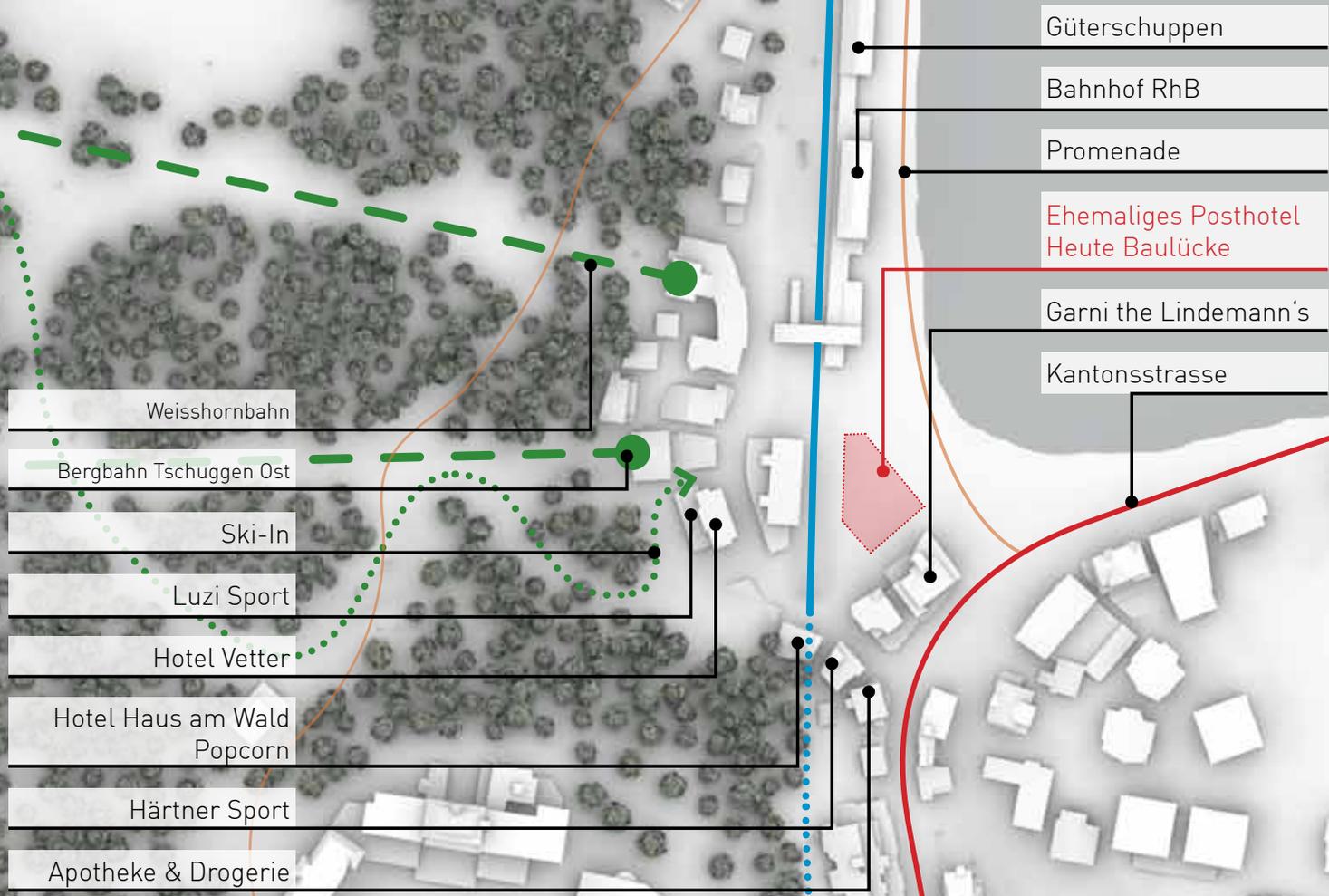
Hotel Vetter, Arosa

**Konzeptstudie Bahnhofsquartier**



## Grundlagen | Analyse Umgebung

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier



## Grundlagen | Analyse Umgebung

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofquartier



Hotel Cristallo 30 m

Hotel Alexandra 25 m

Waldhotel 28 m

Valsana 21 m

Hotel Mountain Lodge 30 m

Hotel Altein 31 m

Hotel Seehof 21 m

## Grundlagen | Hohe Gebäude Arosa

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier





Hotel Alexandra 25 m



Hotel Altein 31 m



Hotel Mountain Lodge 28 m



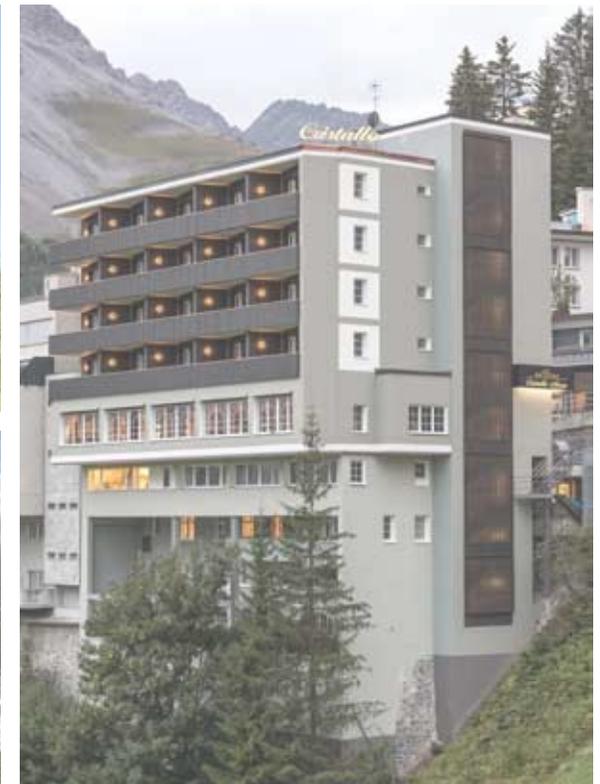
Hotel Seehof 21 m



Valsana 21 m

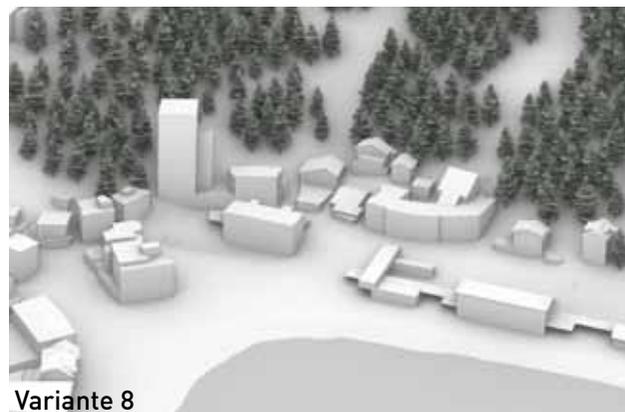
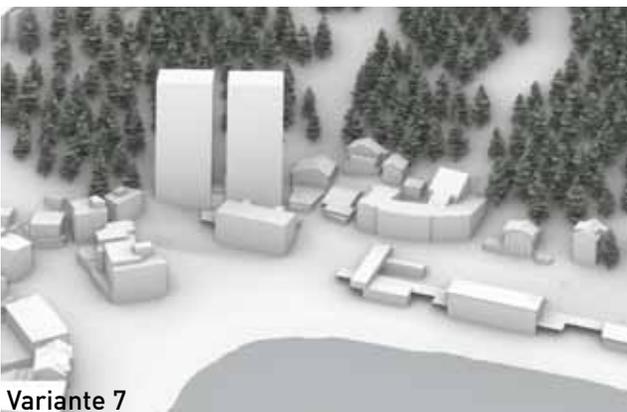
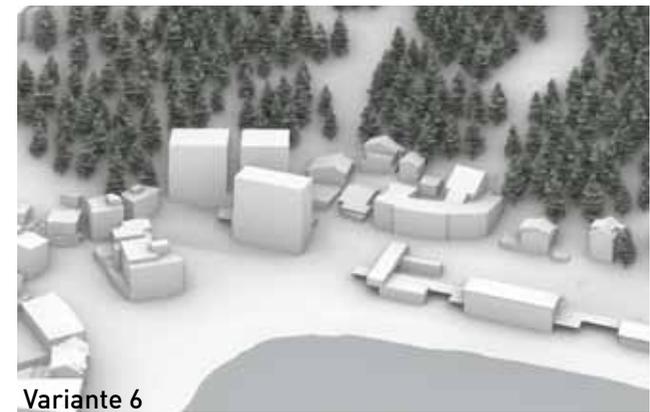
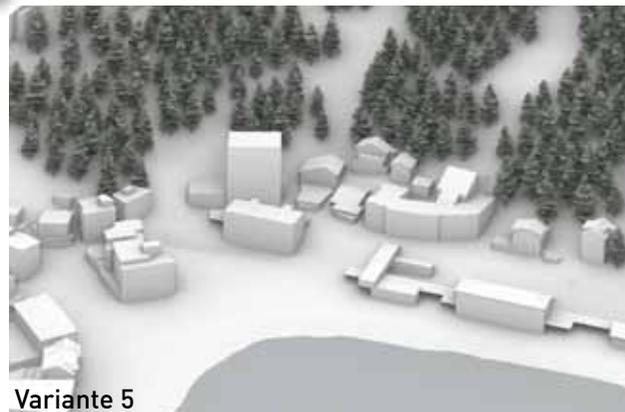
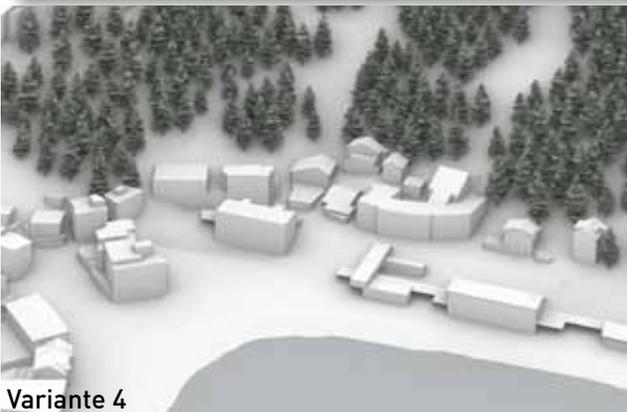
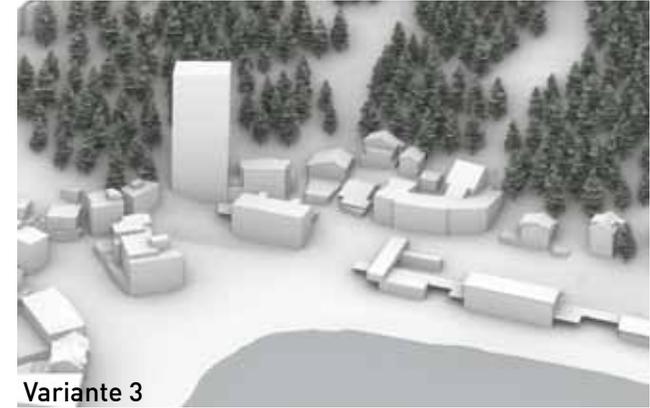
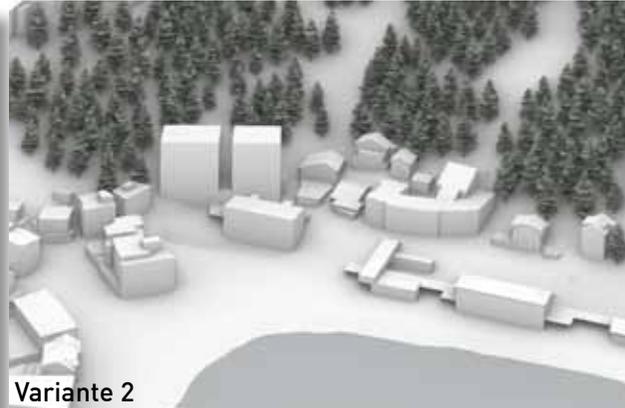


Waldhotel 30 m

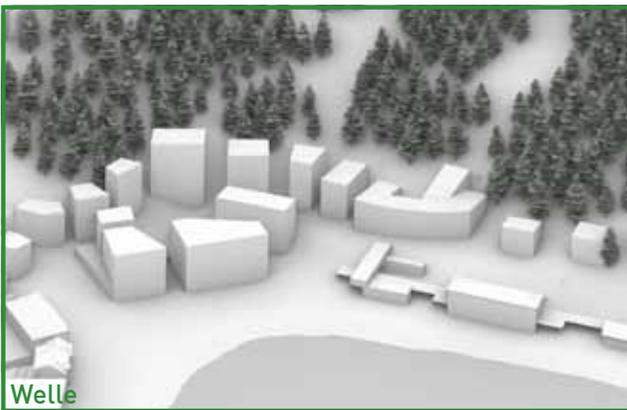
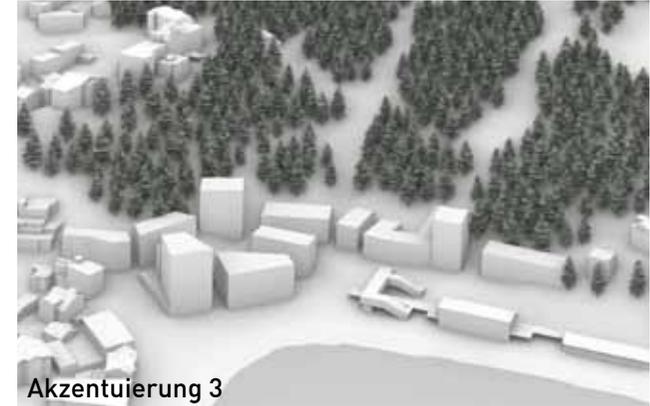


Hotel Cristallo 30 m

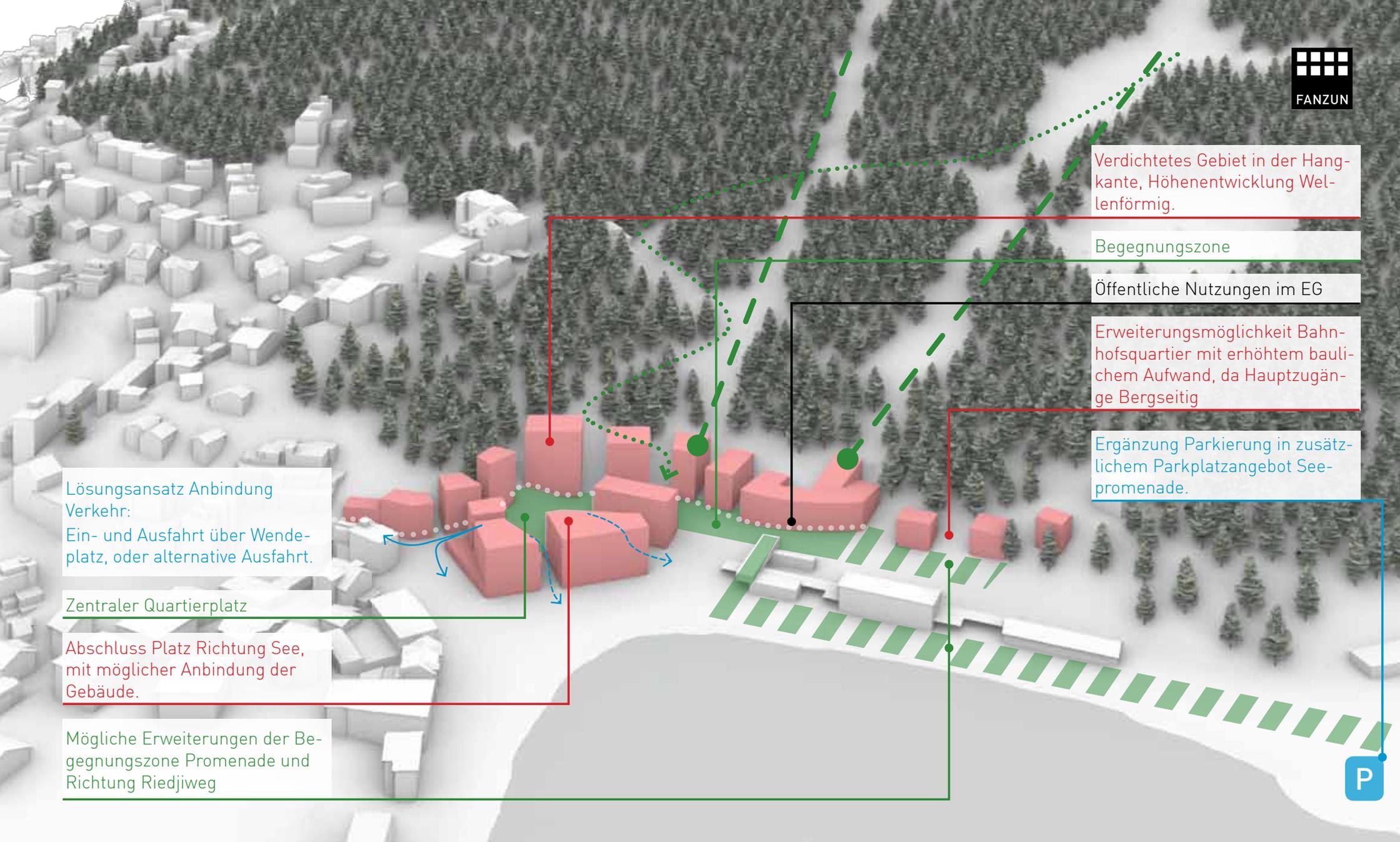
## Grundlagen | Analyse Umgebung



## Konzept Bahnhofsquartier | Städtebauliches Variantenstudium



## Konzept Bahnhofsquartier | Städtebauliches Variantenstudium



Lösungsansatz Anbindung Verkehr:  
Ein- und Ausfahrt über Wendepunkt, oder alternative Ausfahrt.

Zentraler Quartierplatz

Abschluss Platz Richtung See, mit möglicher Anbindung der Gebäude.

Mögliche Erweiterungen der Begegnungszone Promenade und Richtung Riedjiweg

Verdichtetes Gebiet in der Hangkante, Höhenentwicklung Wellenförmig.

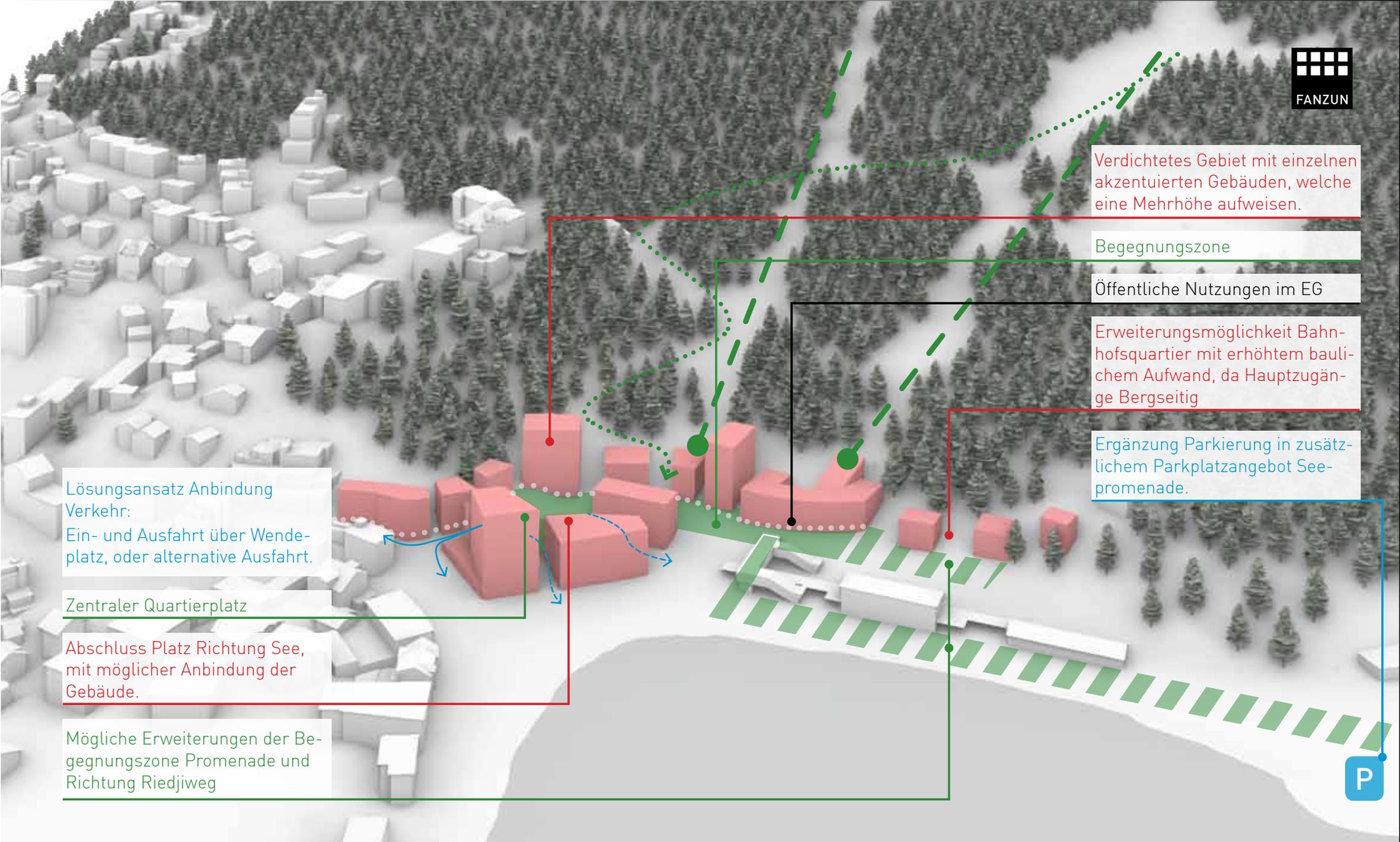
Begegnungszone

Öffentliche Nutzungen im EG

Erweiterungsmöglichkeit Bahnhofsquartier mit erhöhtem baulichem Aufwand, da Hauptzugänge Bergseitig

Ergänzung Parkierung in zusätzlichem Parkplatzangebot Seepromenade.

## Konzept Bahnhofsquartier | Übersicht Variante Welle



Verdichtetes Gebiet mit einzelnen akzentuierten Gebäuden, welche eine Mehrhöhe aufweisen.

Begegnungszone

Öffentliche Nutzungen im EG

Erweiterungsmöglichkeit Bahnhofsquartier mit erhöhtem baulichem Aufwand, da Hauptzugänge Bergseitig

Ergänzung Parkierung in zusätzlichem Parkplatzangebot Seepromenade.

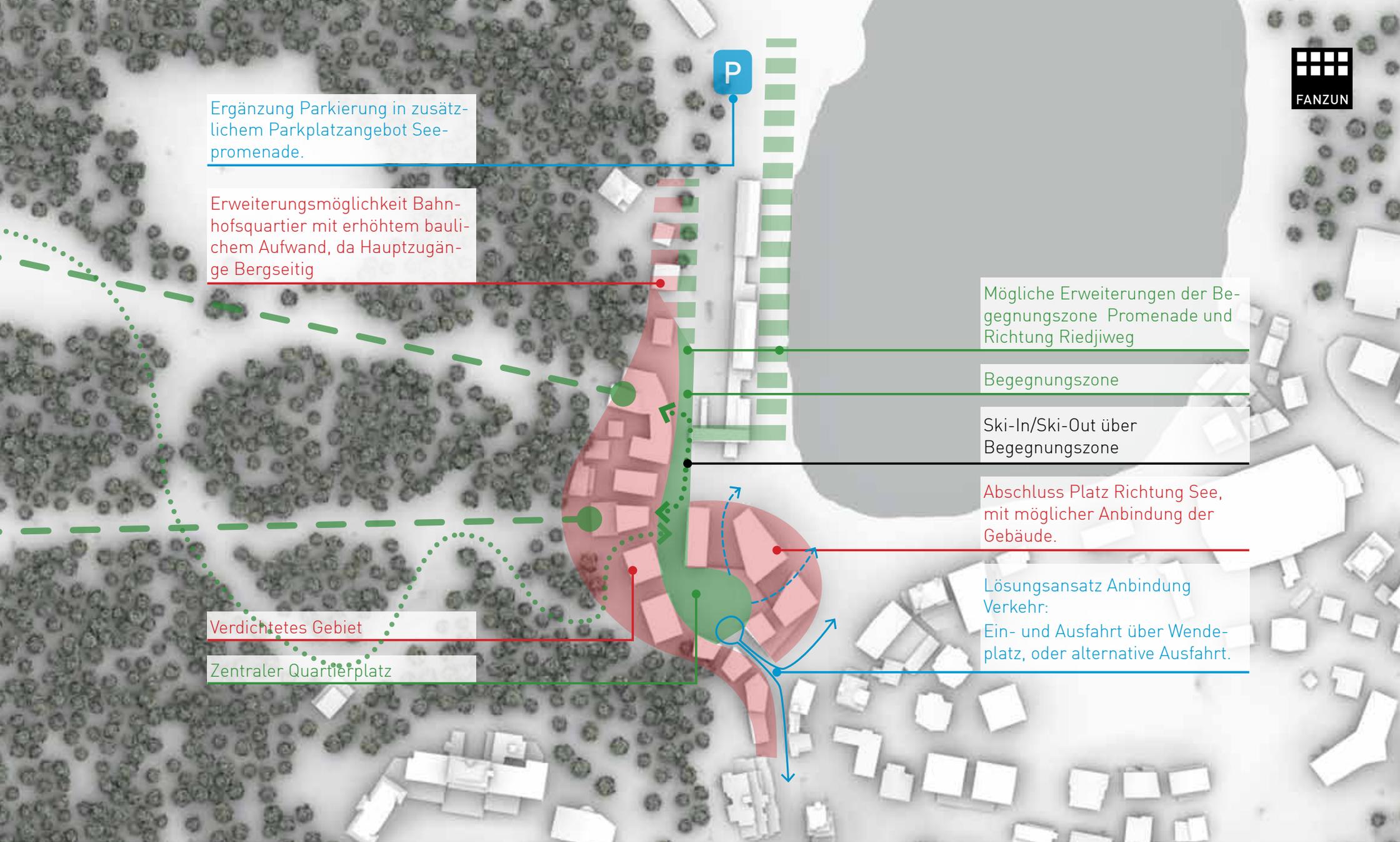
Lösungsansatz Anbindung Verkehr:  
Ein- und Ausfahrt über Wendepunkt, oder alternative Ausfahrt.

Zentraler Quartierplatz

Abschluss Platz Richtung See, mit möglicher Anbindung der Gebäude.

Mögliche Erweiterungen der Begegnungszone Promenade und Richtung Riedjiweg

## Konzept Bahnhofsquartier | Übersicht Variante Akzent



Ergänzung Parkierung in zusätzlichem Parkplatzangebot Seepromenade.

Erweiterungsmöglichkeit Bahnhofsquartier mit erhöhtem baulichem Aufwand, da Hauptzugänge Bergseitig

Mögliche Erweiterungen der Begegnungszone Promenade und Richtung Riedjiweg

Begegnungszone

Ski-In/Ski-Out über Begegnungszone

Abschluss Platz Richtung See, mit möglicher Anbindung der Gebäude.

Lösungsansatz Anbindung Verkehr:  
Ein- und Ausfahrt über Wendepunkt, oder alternative Ausfahrt.

Verdichtetes Gebiet

Zentraler Quartierplatz

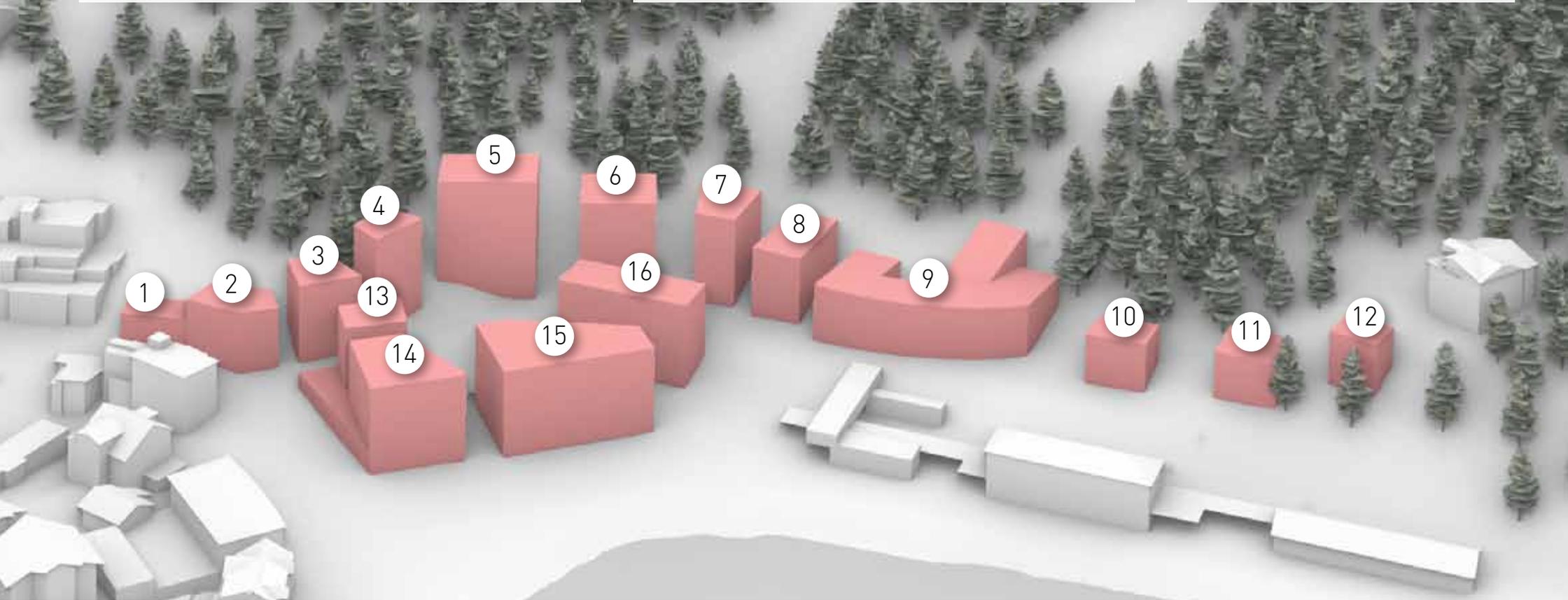
# Konzept Bahnhofsquartier | Übersicht Varianten



Nr.	Höhe best.	Höhe neu	m.ü.M. neu
1	8.0 m	8.3 m	1749.0
2	10.3 m	14.7 m	1754.0
3	13.0 m	18.7 m	1759.0
4	12.0 m	23.5 m	1765.0
5	-	30.0 m	1771.0
6	16.6 m	24.5 m	1766.0
7	4.7 m	22.5 m	1764.0
8	4.3 m	17.0 m	1759.0

Nr.	Höhe best.	Höhe neu	m.ü.M. neu
9	12.1 m	13.0 m	1756.0
10	13.2 m	13.2 m	1757.2
11	14.8 m	14.8 m	1762.7
12	12.4 m	12.4 m	1766.1
13	13.5 m	24.0 m	1764.0
14	14.5 m	26.0 m	1764.0
15	15.9 m	26.0 m	1764.0
16	14.5 m	26.5 m	1764.0

Sämtliche Angaben sind Annäherungswerte, basierend auf: Gebäudevolumen aus Swisstopo und Terrain aus Geogr.ch.

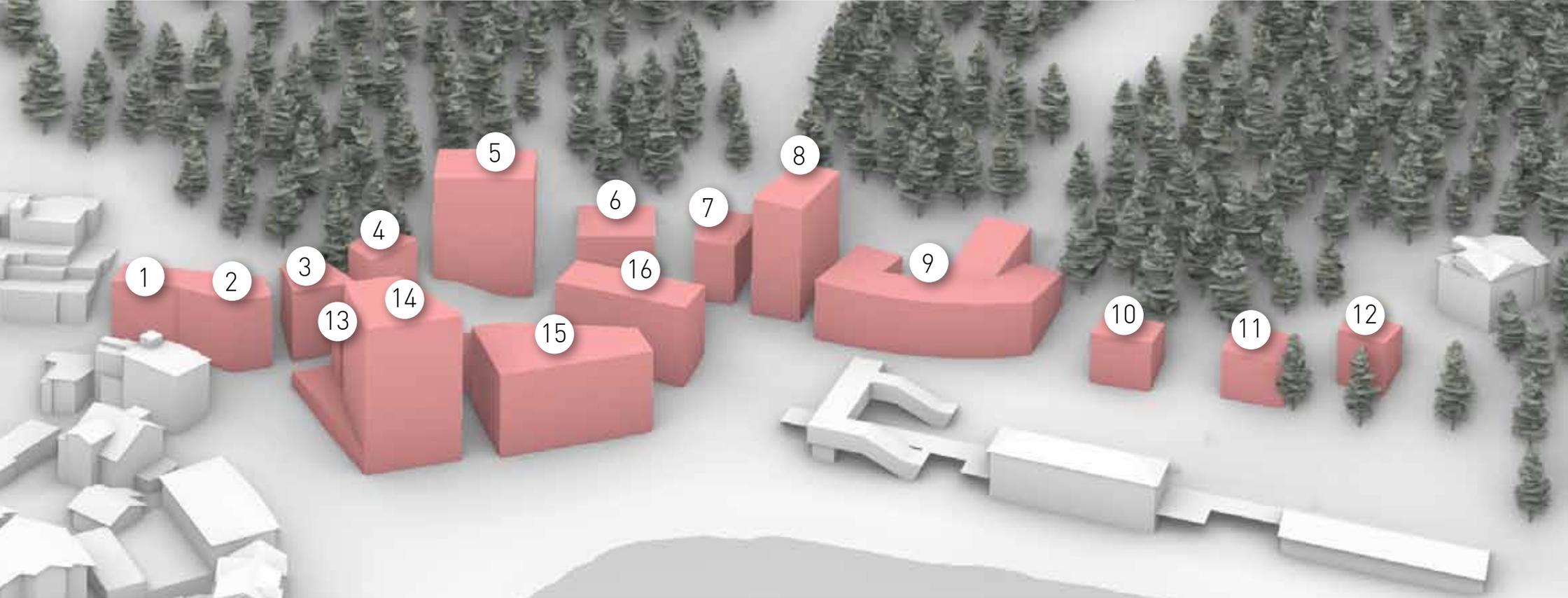


## Konzept Bahnhofsquartier | Gebäudehöhen Variante Welle

Nr.	Höhe best.	Höhe neu	m.ü.M. neu
1	8.0 m	17.2 m	1757.0
2	10.3 m	17.2 m	1757.0
3	13.0 m	17.2 m	1757.0
4	12.0 m	15.8 m	1757.0
5	-	30.0 m	1771.0
6	16.6 m	15.8 m	1757.0
7	4.7 m	14.8 m	1757.0
8	4.3 m	28.5 m	1771.0

Nr.	Höhe best.	Höhe neu	m.ü.M. neu
9	12.1 m	13.9 m	1757.0
10	13.2 m	13.2 m	1757.2
11	14.8 m	14.8 m	1762.7
12	12.4 m	12.4 m	1766.1
13	13.5 m	17.0 m	1757.0
14	14.5 m	33.0 m	1757.0
15	15.9 m	26.0 m	1757.0
16	14.5 m	19.2 m	1757.0

Sämtliche Angaben sind Annäherungswerte, basierend auf: Gebäudevolumen aus Swisstopo und Terrain aus Geogr.ch.

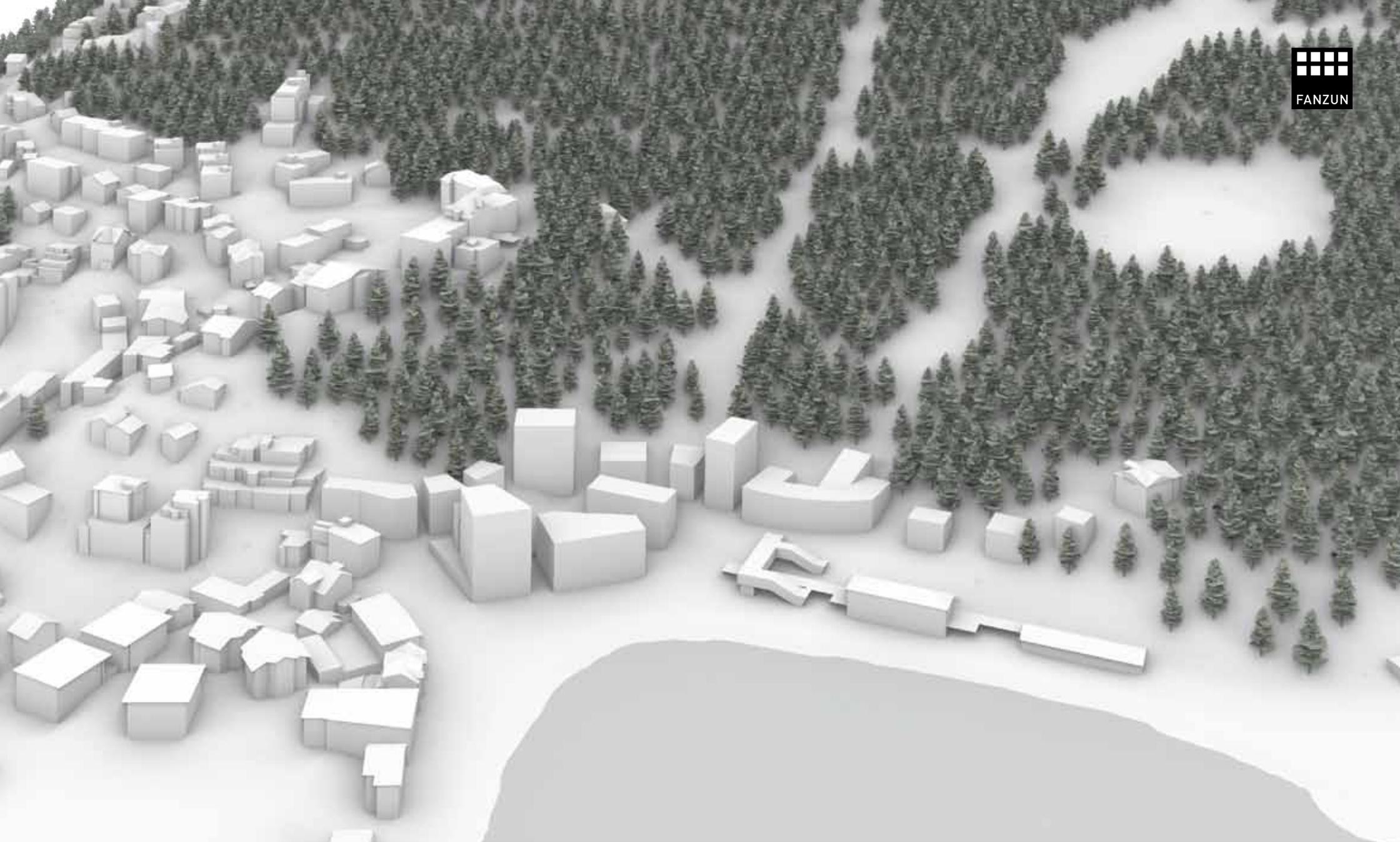


## Konzept Bahnhofsquartier | Gebäudehöhen Variante Akzentuierung



## Konzept Bahnhofsquartier | Perspektive Endzustand Variante Welle

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier



## Konzept Bahnhofsquartier | Perspektive Endzustand Variante Akzentuierung

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier



## Konzept Bahnhofsquartier

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier





## Fussgängerzone | Situation Dorfplatz, Phase 1

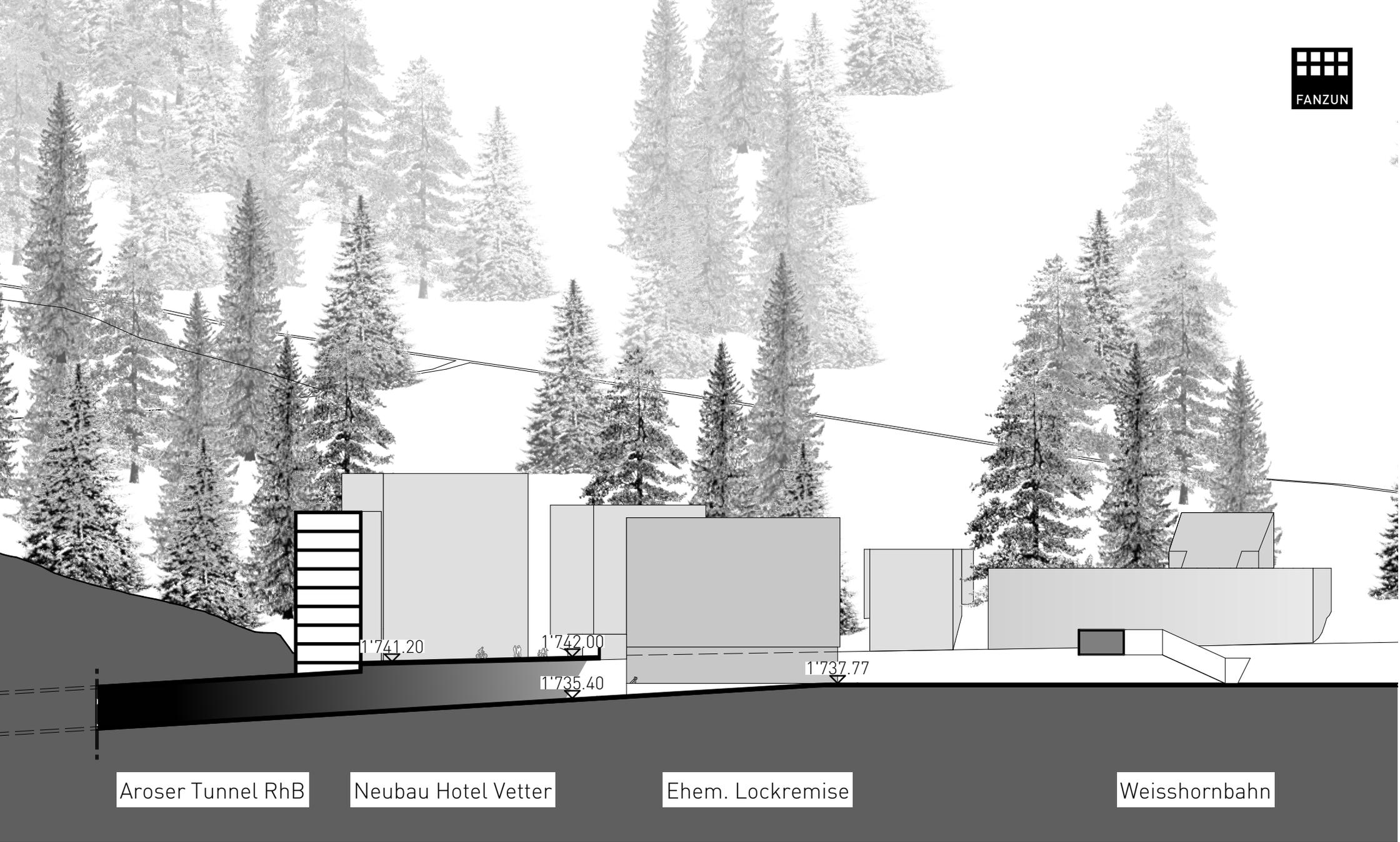
Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier





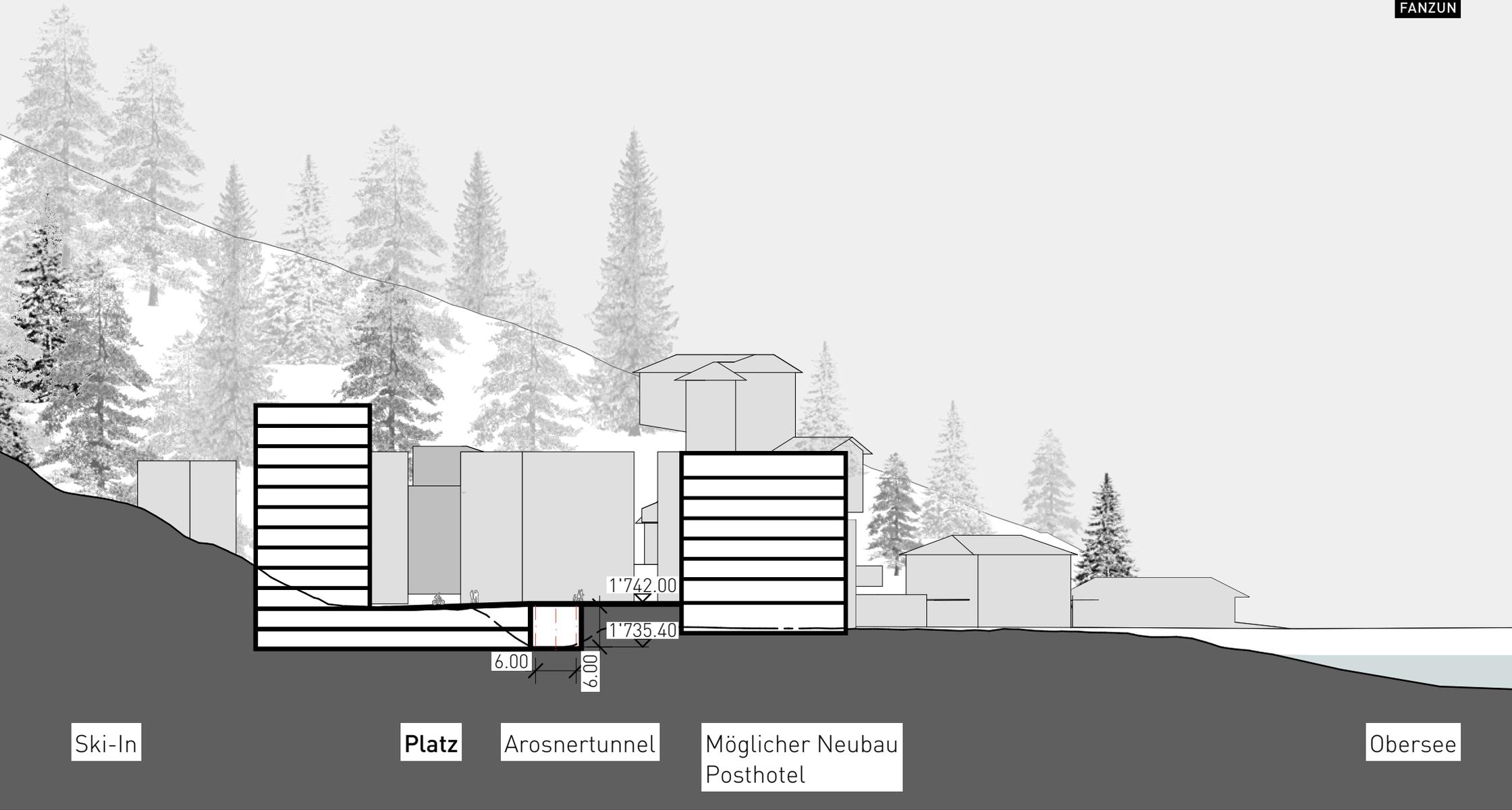
## Fussgängerzone | Situation Dorfplatz, Phase 2

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnquartier



## Fussgängerzone | Schnitt A-A

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier



Ski-In

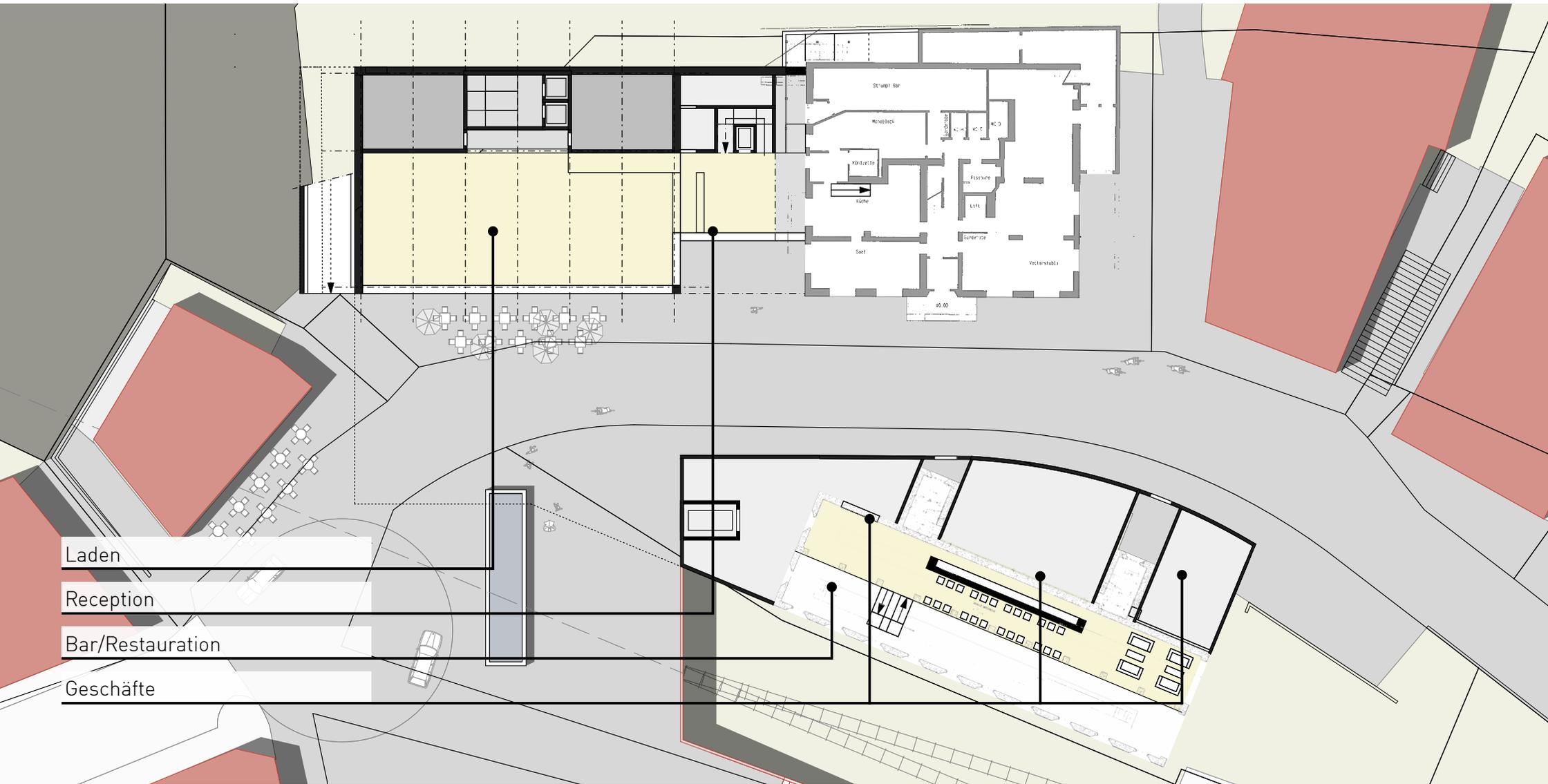
Platz

Arosnertunnel

Möglicher Neubau  
Posthotel

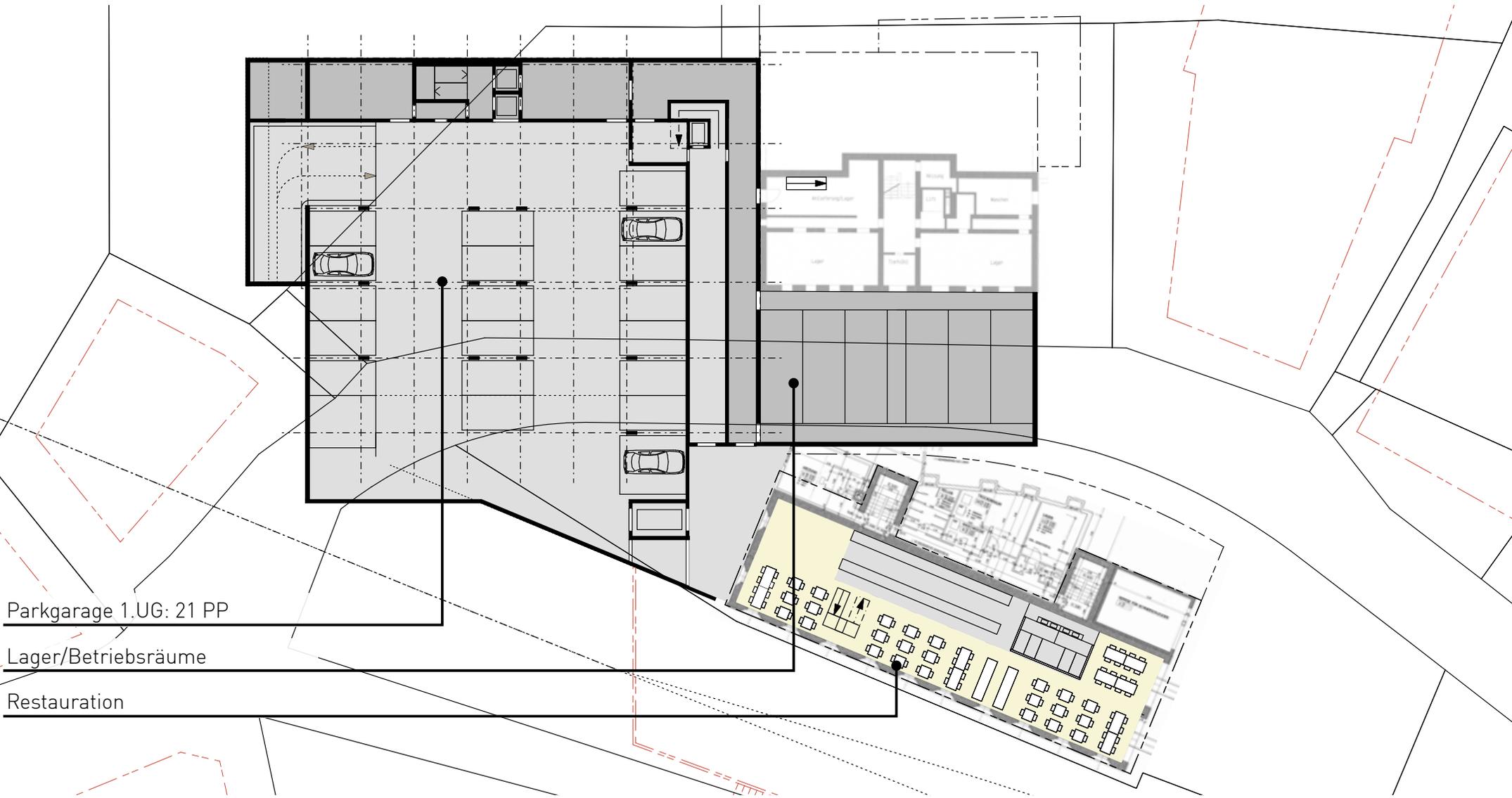
Obersee

Fussgängerzone | Schnitt B-B



## Projekt Hotel Erweiterung | Erdgeschoss

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier



Parkgarage 1.UG: 21 PP

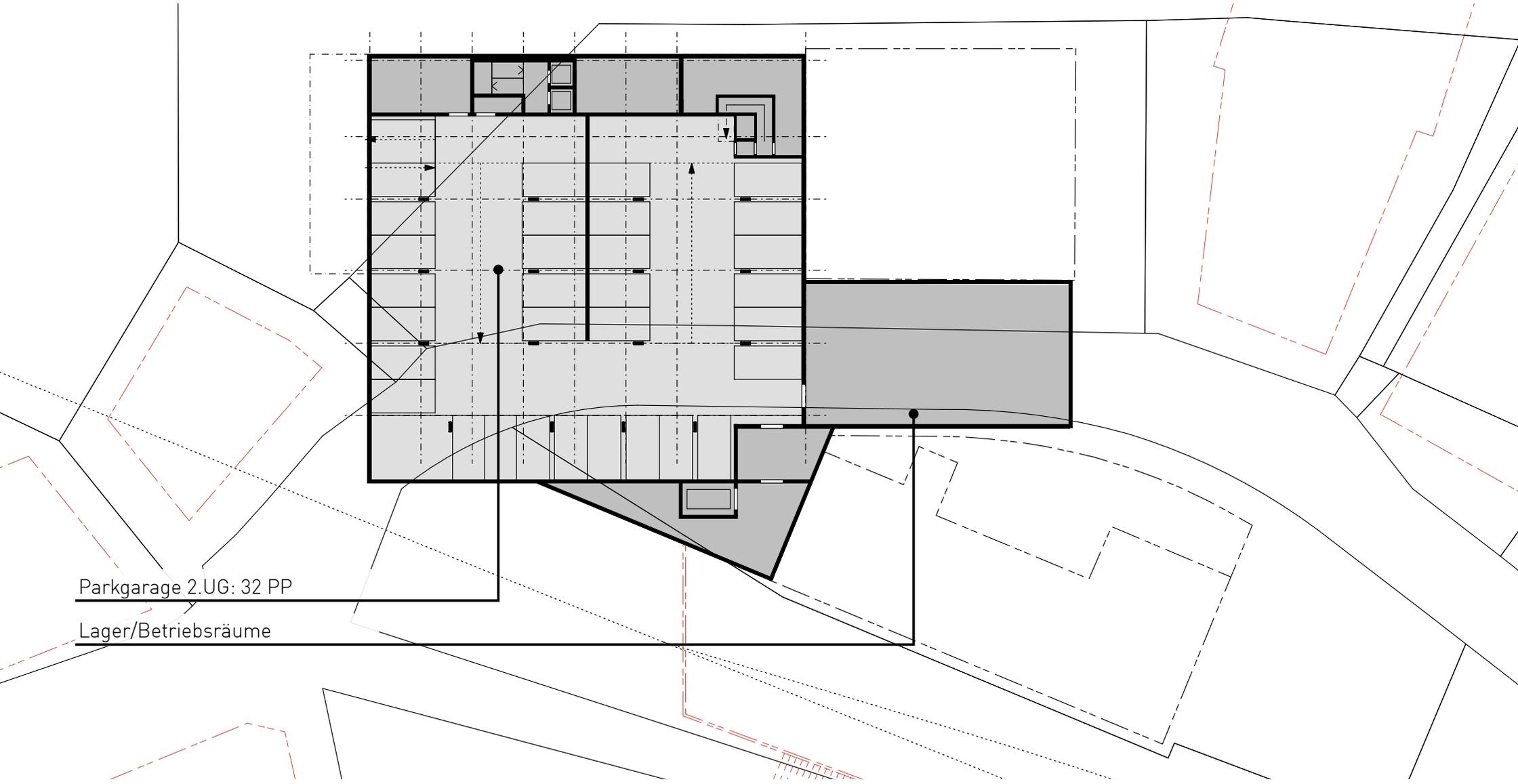
Lager/Betriebsräume

Restauration

## Projekt Hotelerweiterung | 1. Untergeschoss

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier





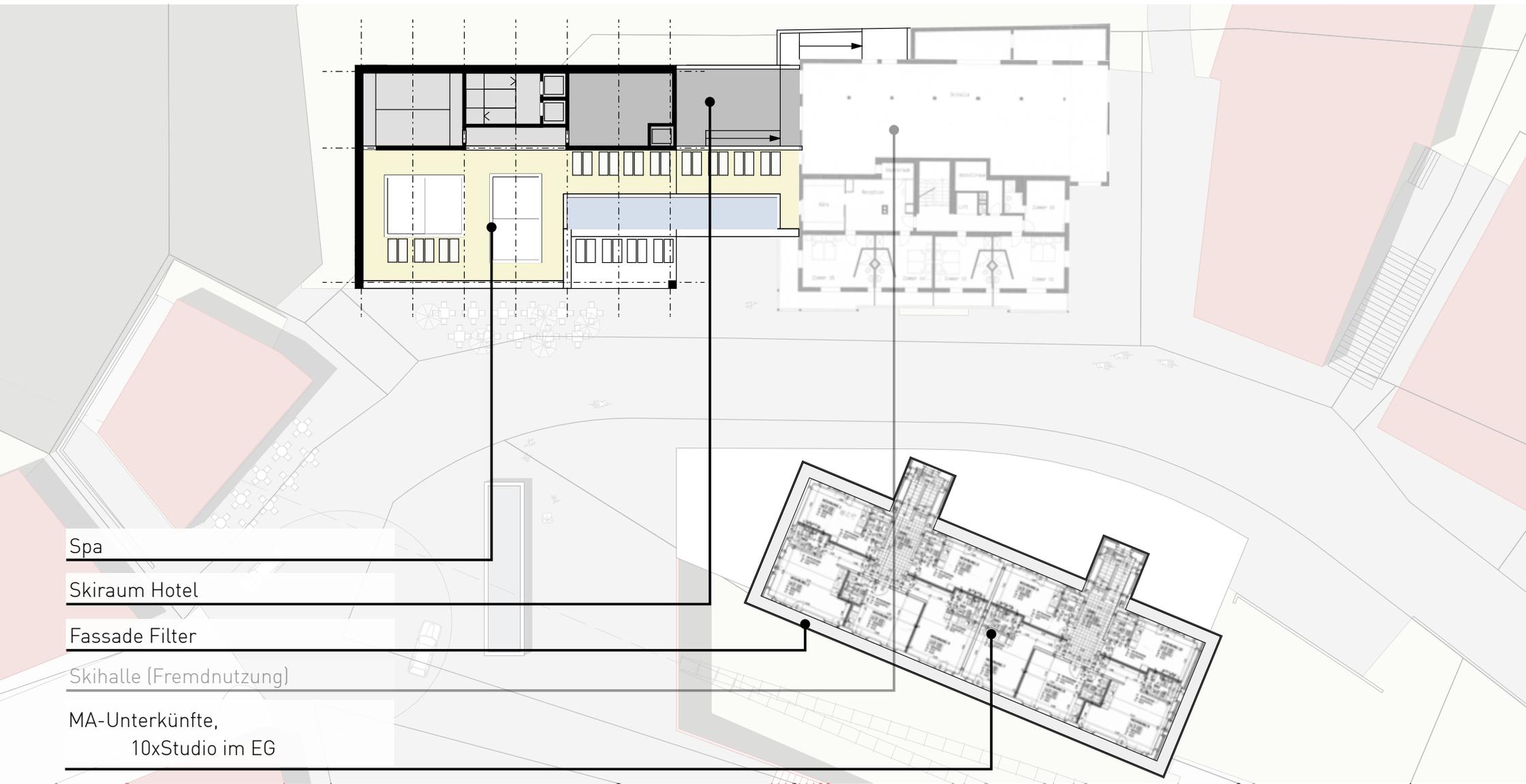
Parkgarage 2.UG: 32 PP

Lager/Betriebsräume

## Projekt Hotelerweiterung | 2. Untergeschoss

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier





Spa

Skiraum Hotel

Fassade Filter

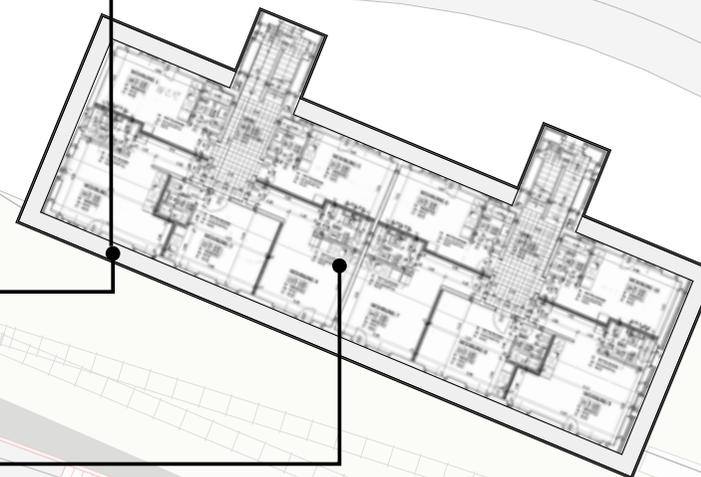
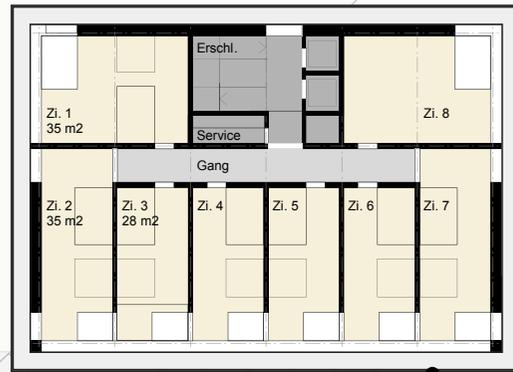
Skihalle (Fremdnutzung)

MA-Unterkünfte,  
10xStudio im EG

## Projekt Hotelerweiterung | 1. Obergeschoss

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier





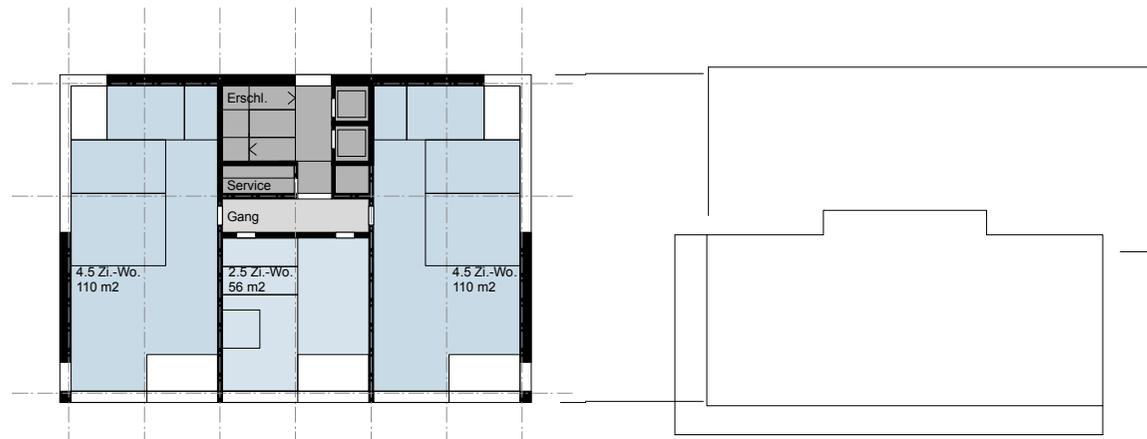
Fassade Filter

MA-Unterkünfte,  
 2x3.5 Zi.Whg. im 1. + 2. OG  
 2x4.5 Zi Whg. im 1. + 2. OG

## Projekt Hotelerweiterung | Regelgeschoss

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier

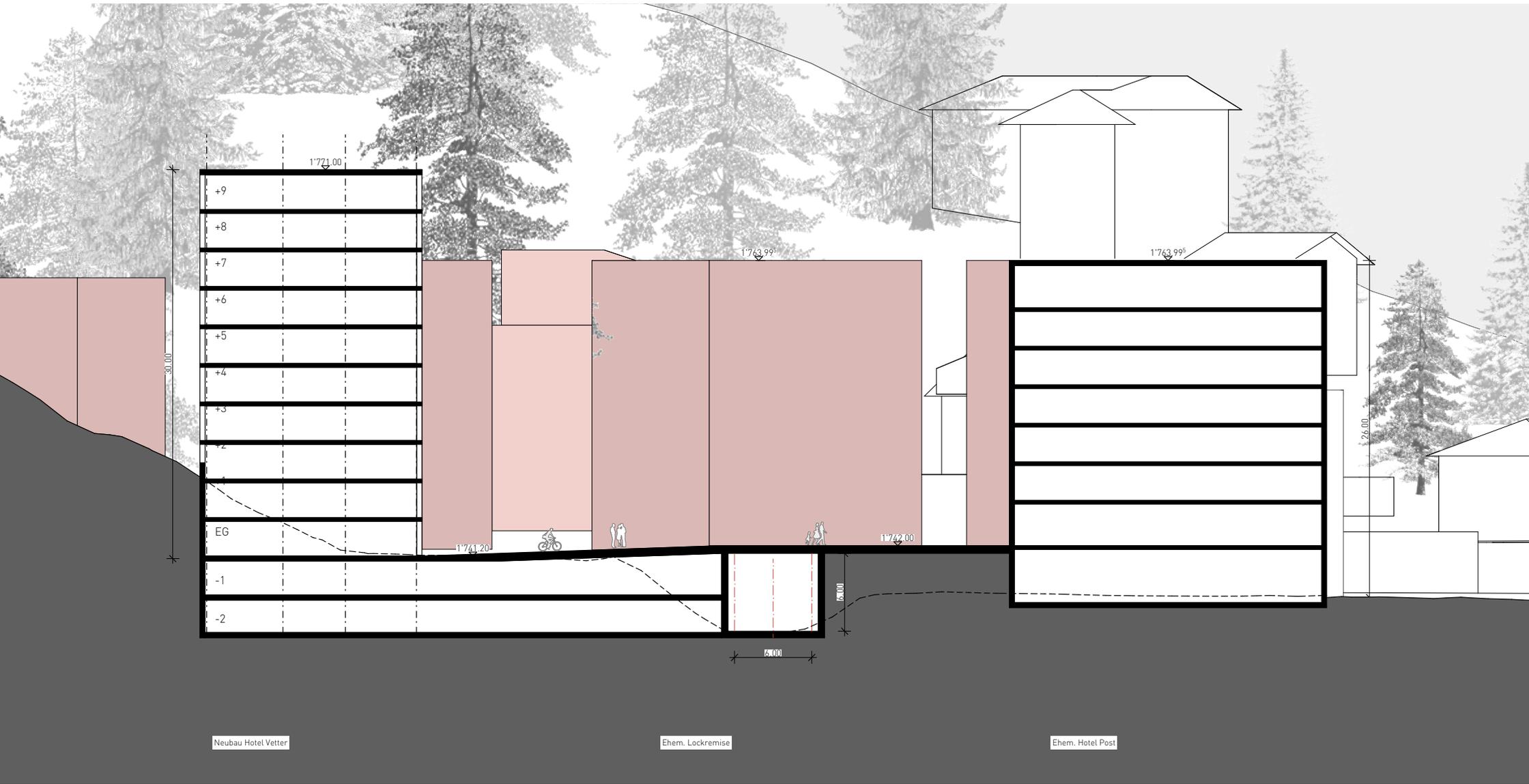




## Projekt Hotelerweiterung | Regelgeschoss

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier





## Projekt Hotelerweiterung | Querschnitt

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier

## ANGEBOT HOTELZIMMER

Bestand Vetter Hotel:		23 Hotelzimmer
Neubau Hotel:	8 Regelgeschosse a 8 Zimmer =	64 Hotelzimmer
<b>TOTAL:</b>		<b>87 Hotelzimmer</b>

## ANGEBOT RESTAURATION / NEBENRÄUME

### VETTER HOTEL BESTAND

Restauration		
EG	- Saal / Vetterstübli bestehend	139 m2
	- Strumpfbar bestehend	41 m2
Geschäfte		
1.OG	- Skihalle (Fremdnutzung)	180 m2
Nebenräume		
1.UG	- Lager	100 m2

### GEBÄUDE RhB

Restauration/Geschäfte		
EG	- Einstellhalle Galerie	140 m2
	- Mögliche Geschäfte/Anlieferung	270 m2
1.UG	- Einstellhalle	265 m2

### NEUBAU HOTEL

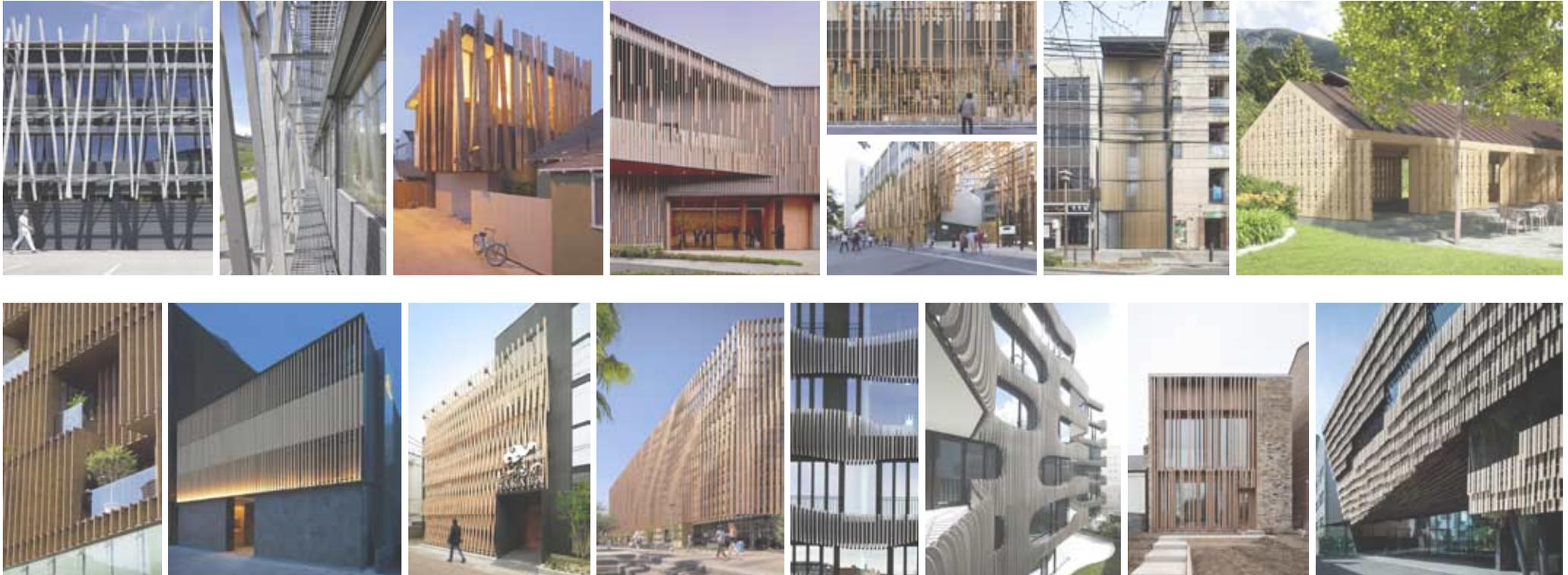
Restauration/Zusatzangebot		
1.OG	- Option Fitness	260 m2
EG		
	- Restauration	245 m2
	- Lobby	50 m2
Nebenräume		
1.UG	- Tiefgarage 21 PP	835 m2
	- Lager/Anlieferung	400 m2
2.UG	- Tiefgarage 32 PP	910 m2
	- Keller / Technik	450 m2
TOTAL PP Tiefgarage		53 PP

## Projekt Hotelerweiterung | Kennzahlen

## Flächen und Volumen

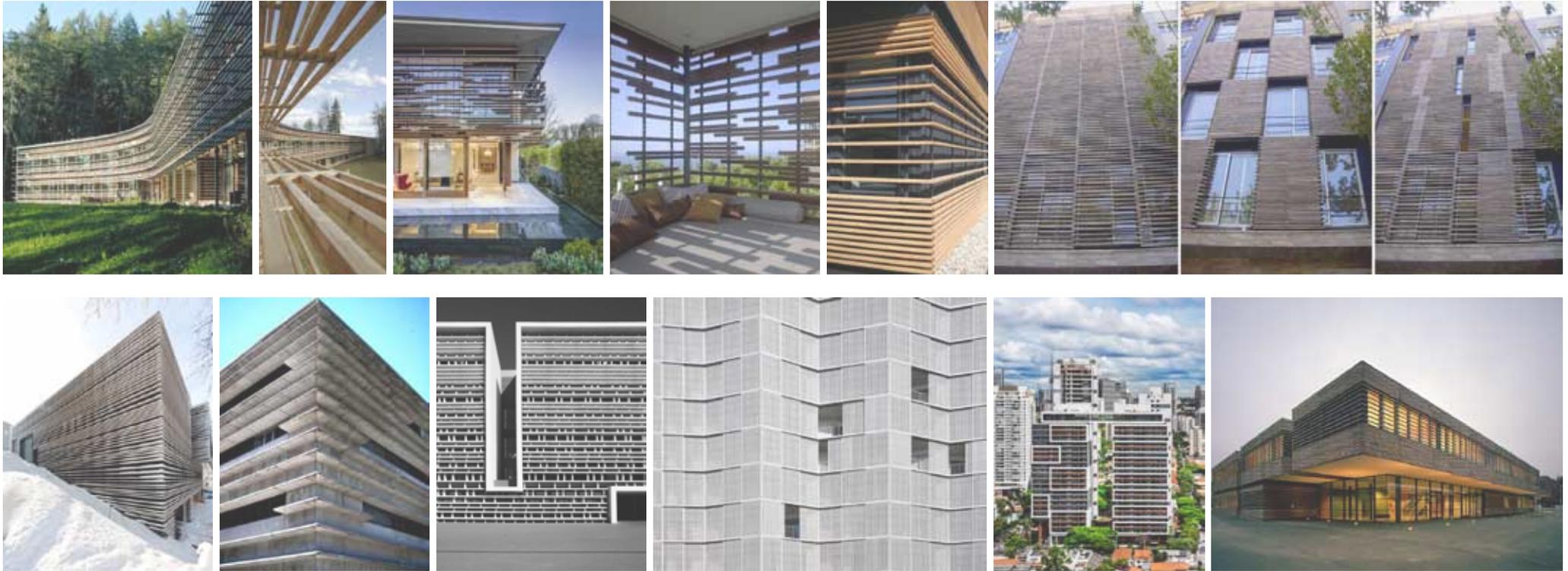
Bestand Vetter Hotel		
oberirdisch	1470 m2	4312 m3
unterirdisch	200 m2	492 m3
Neubau		
oberirdisch	4480 m2	13219 m3
unterirdisch	1200 m2	3600 m3
Verbindungsbau		
oberirdisch	90 m2	306 m3
unterirdisch	1200 m2	3600 m3
RhB-Gebäude		
oberirdisch neubau	45 m2	153 m3
unterirdisch neubau	405 m2	1424 m3

## Projekt Hotelerweiterung | Kennzahlen



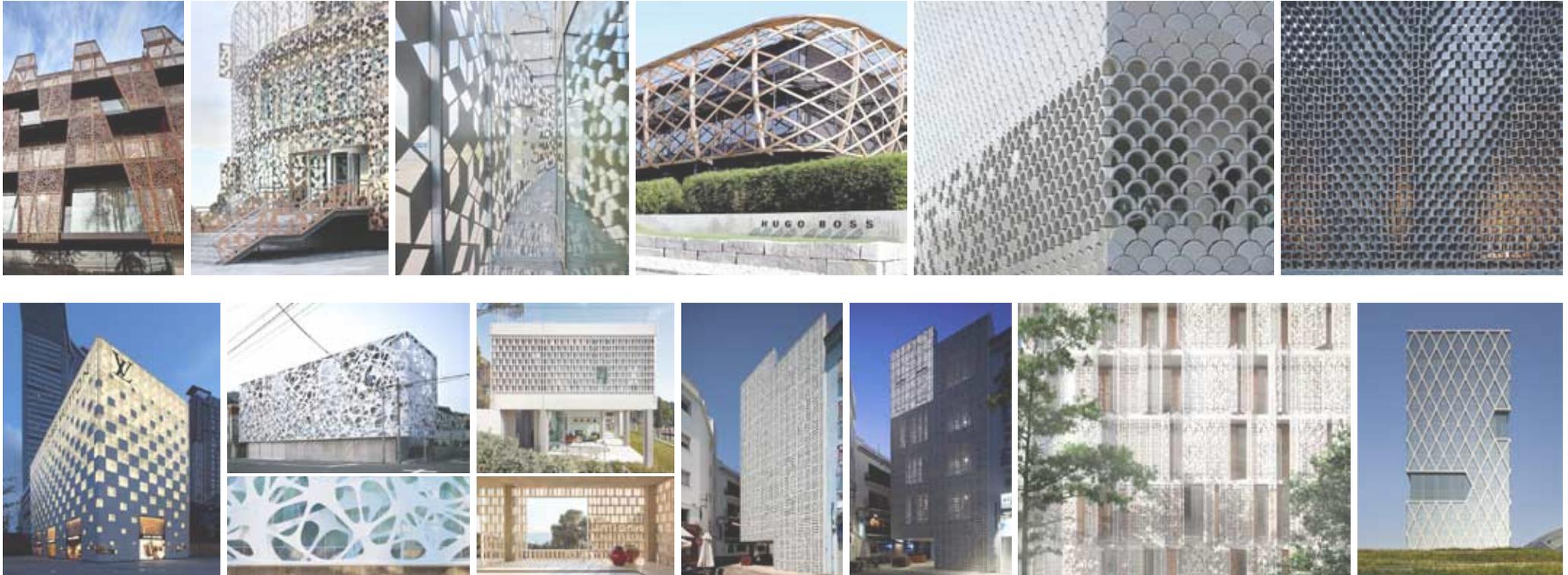
## Projekt Hotelerweiterung | Referenzen Fassade

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier



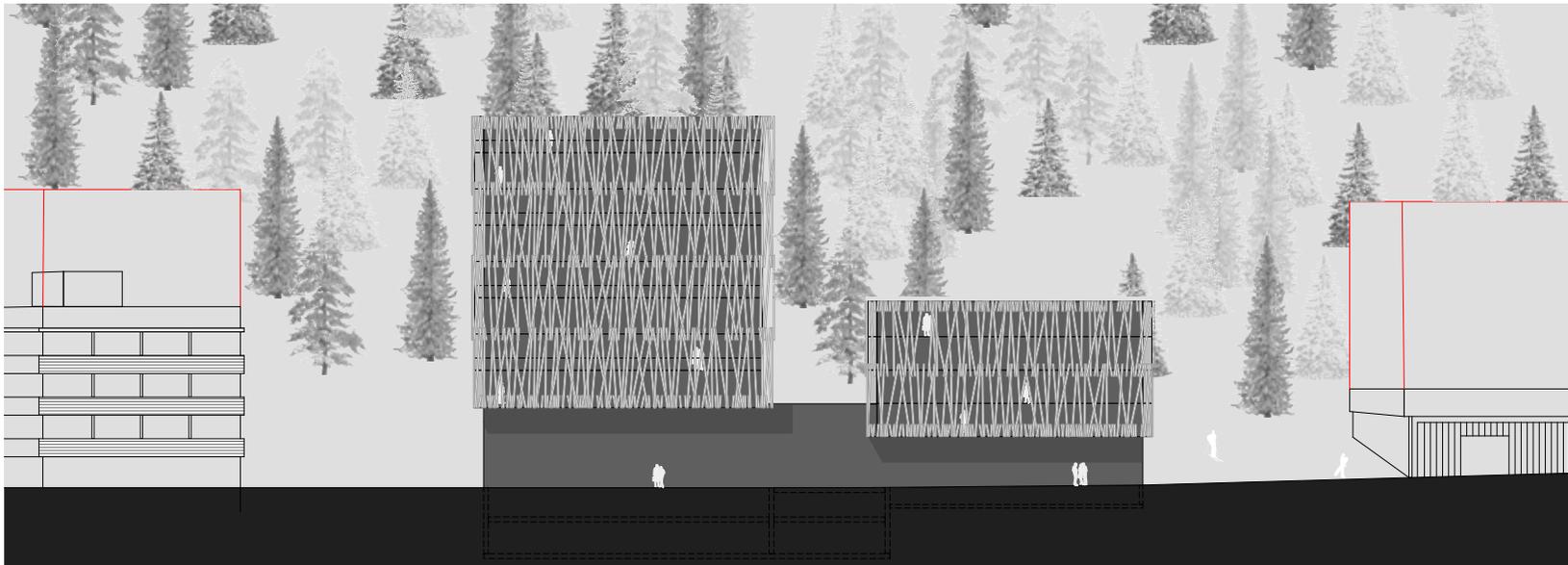
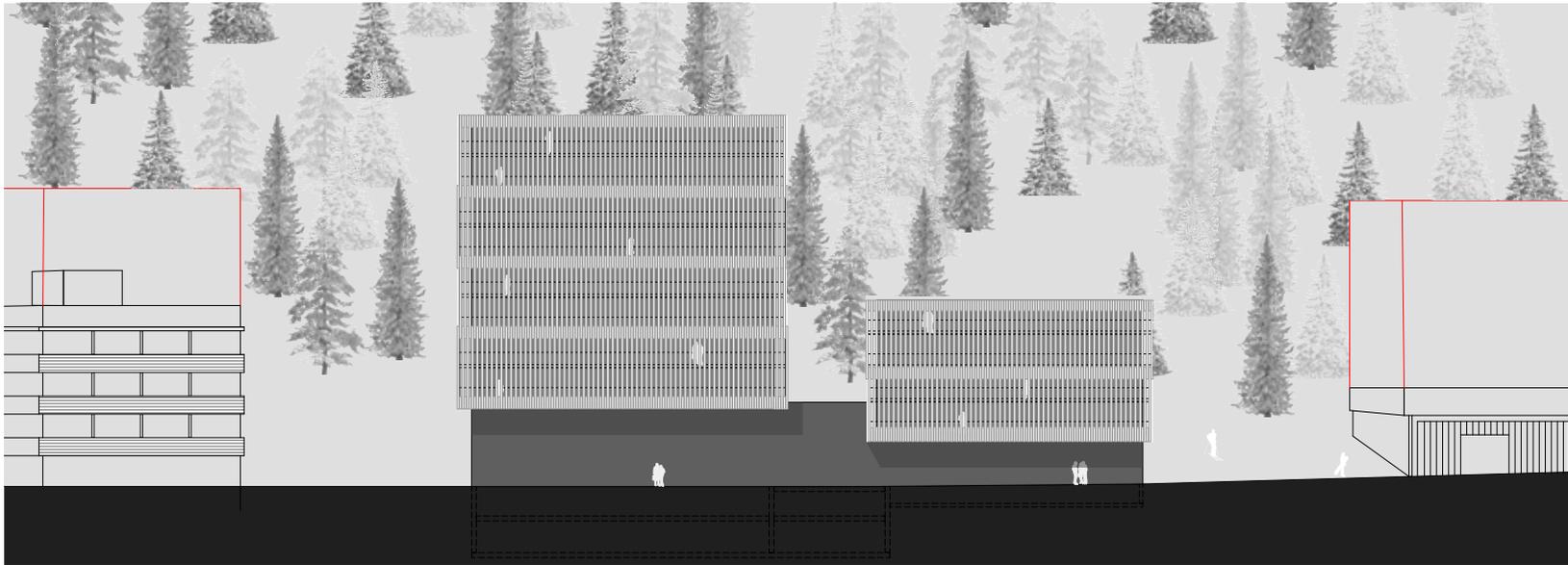
## Projekt Hotelerweiterung | Referenzen Fassade

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier



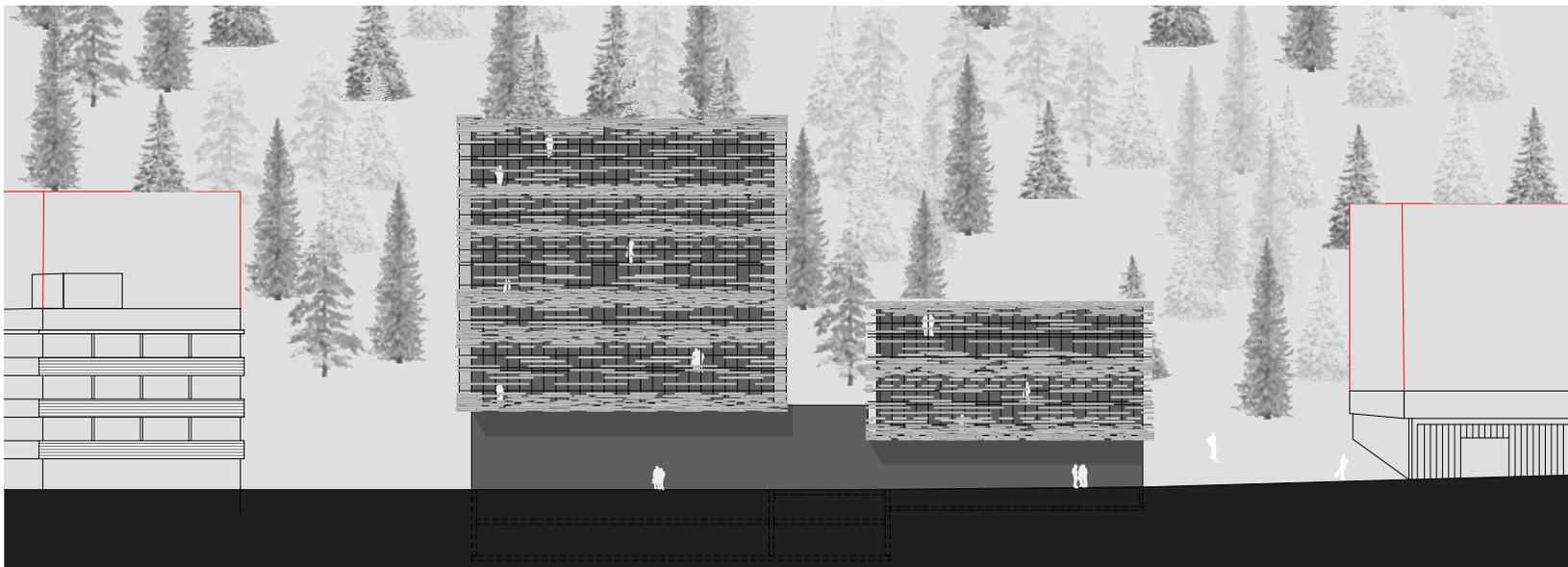
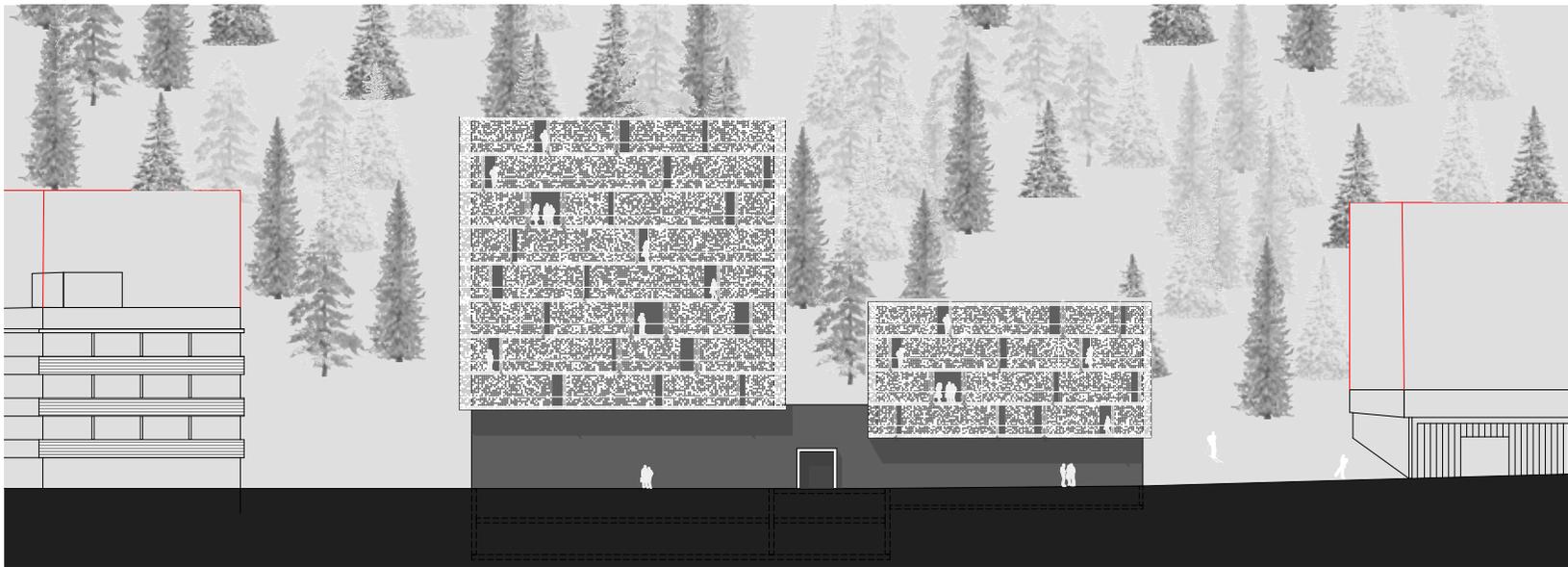
## Projekt Hotelerweiterung | Referenzen Fassade

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier



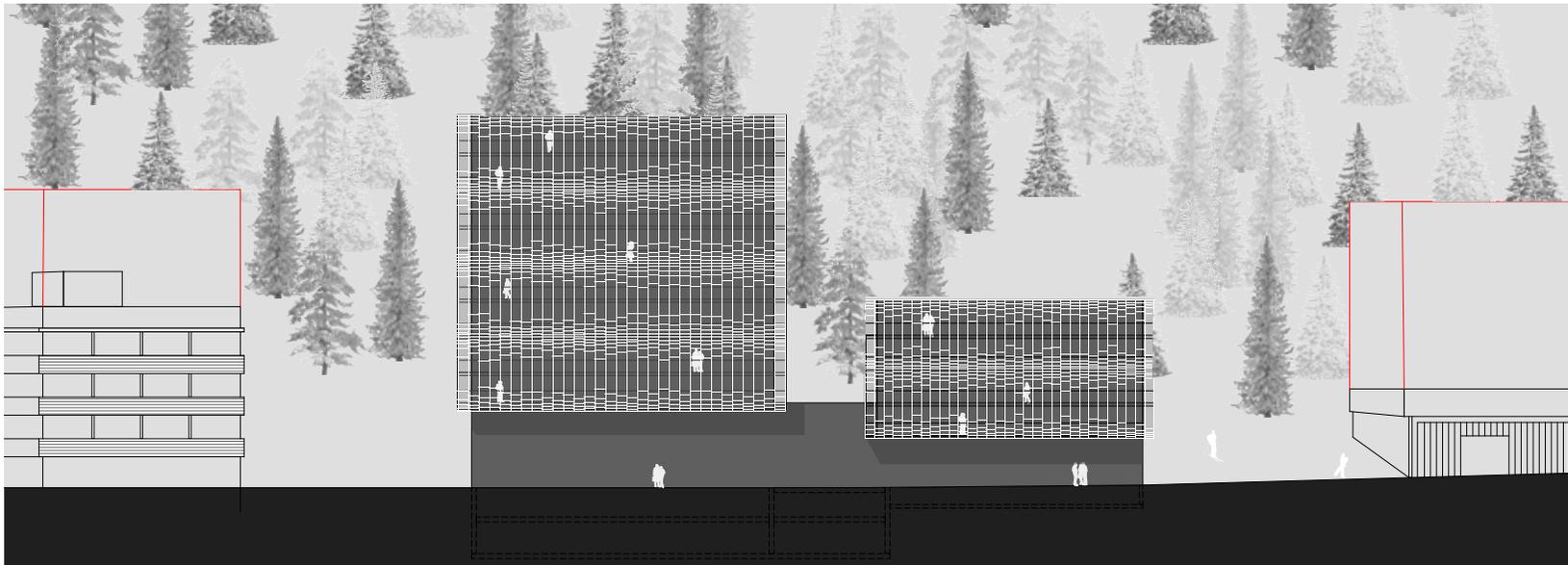
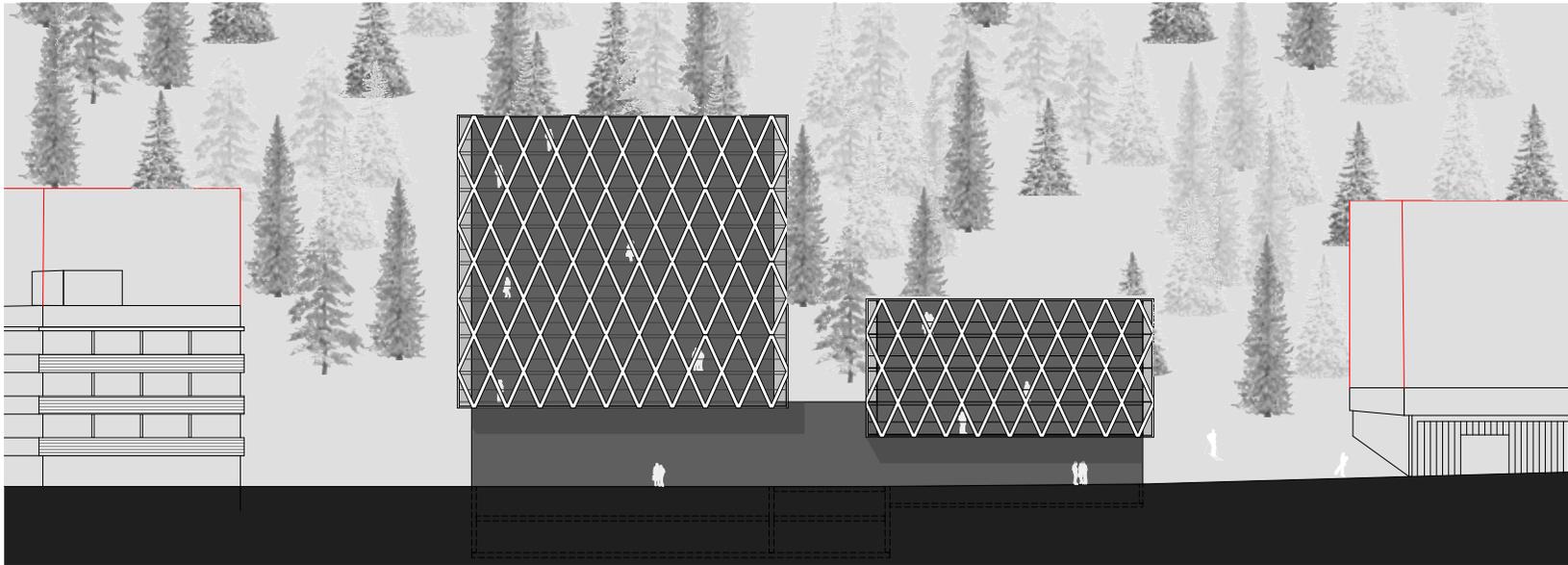
## Projekt Hotelerweiterung | Varianten Fassade

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier



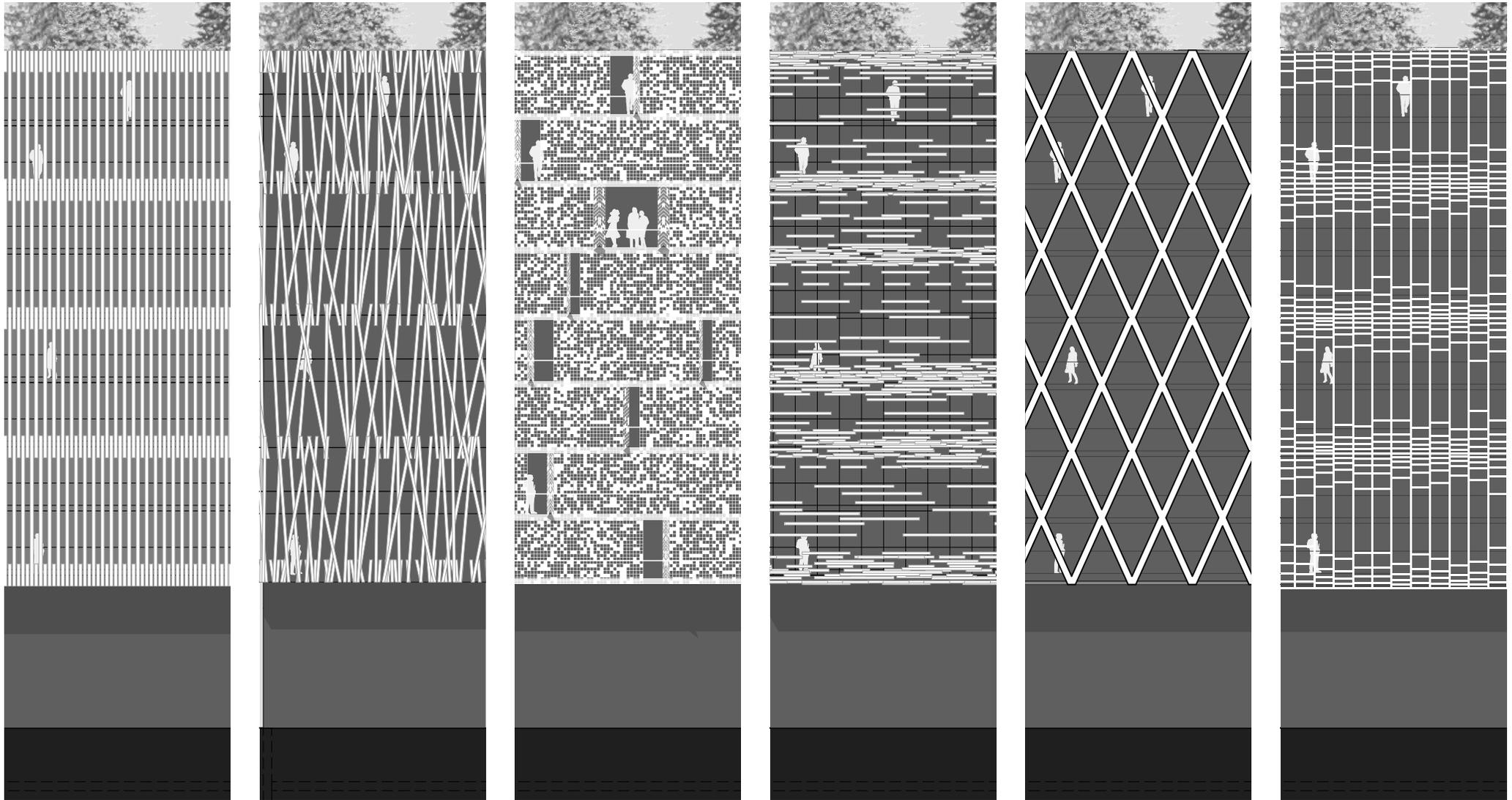
## Projekt Hotelerweiterung | Varianten Fassade

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier



## Projekt Hotelerweiterung | Varianten Fassade

Hotel Vetter, Arosa  
Konzeptstudie Bahnhofsquartier



## Projekt Hotelerweiterung | Varianten Fassade

Hotel Vetter, Arosa  
 Konzeptstudie Bahnhofsquartier



**Fanzun AG** Architekten · Ingenieure · Berater  
Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren

Salvatorestr. 66  
CH- 7000 Chur

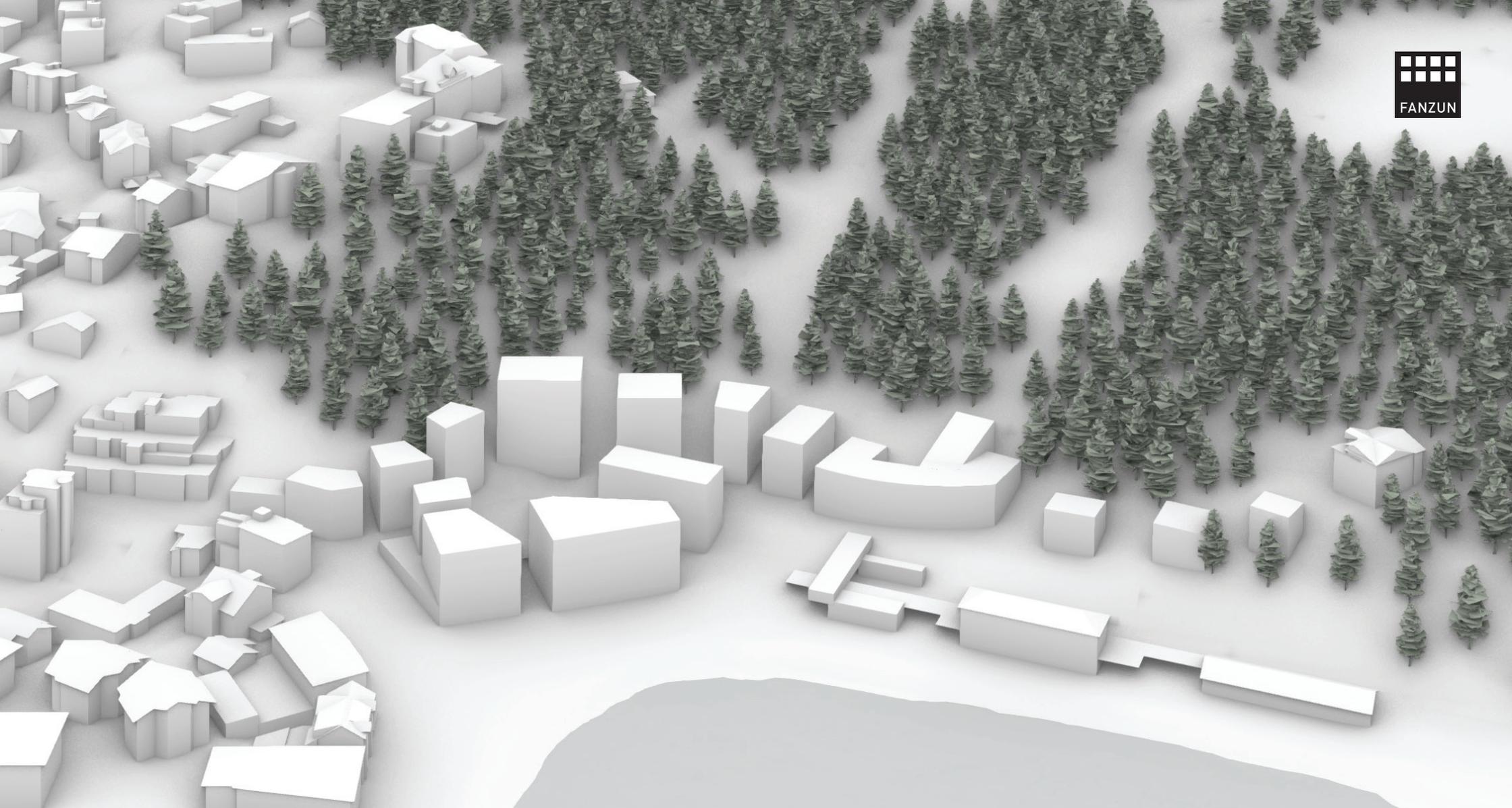
Birmensdorferstr.108  
CH-8003 Zürich

Cho d'Punt 57  
CH-7503 Samedan

Center Augustin  
CH-7550 Scuol

Wölfistr. 5  
CH-3006 Bern

+41 58 312 88 88  
info@fanzun.ch · fanzun.ch



# Nutzungsplanung Hotel Vetter, Arosa

## Parkierungsnachweis

Parkierungsnachweis Bestand									
Gebäude	Nutzung	Anzahl [Stk.]	Fläche [m <sup>2</sup> ]		Geforderte PP	Bestehende PP		Differenz	
						Garage	Aussen		
Bestand Vetter	Hotelzimmer	23	768	1 PP pro 80m2 BGF	10	4	24	18	
	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	17	9	
	Studios	10	321	<u>1 PP pro 80m2 BGF</u> / 1 pro WHG	4	0	0	-4	
	Geschäft		75	1 PP pro 80m2 BGF	1	0	0	-1	
<b>Total</b>					<b>28</b>	4	41	<b>17</b>	

#### Angaben laut Baugesetz:

**Art. 26.2:** Für je 80 m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung oder pro Laden, ist ein Autoabstellplatz zu schaffen. [...] Die Baubehörde kann für Geschäftslokale, Gastgewerbebetriebe und andere Objekte mit erheblichem Publikumsverkehr abweichende Vorschriften erlassen. Mindestens zwei Drittel der Pflichtparkplätze sind in Garagen zu erstellen.

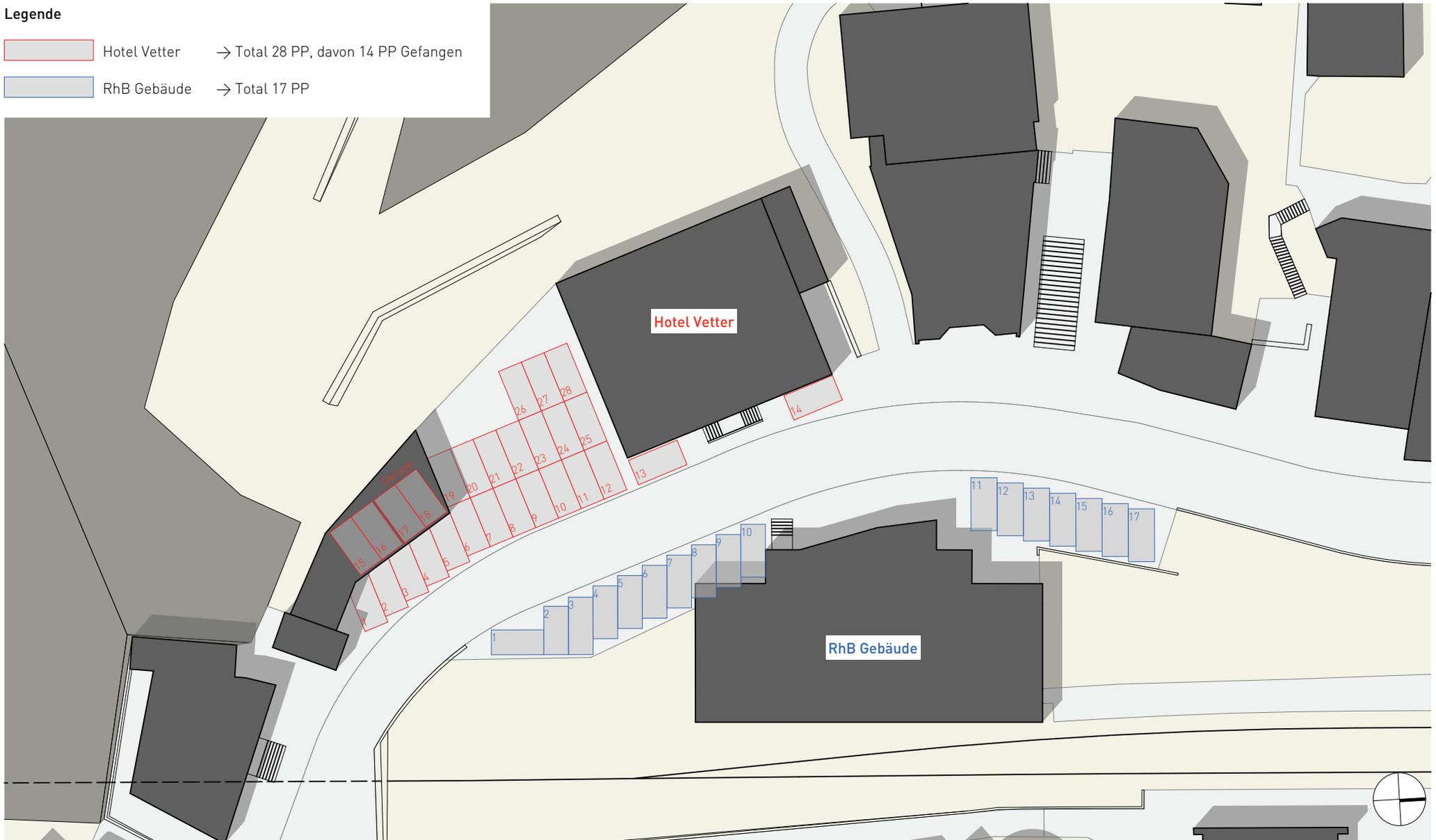
**Art. 26.3:** Bei Hotelbauten im Sinne von Art. 45 Abs. 5 sind 50 % der vorgesehenen Abstellplätze als gefangene Parkplätze erlaubt.

#### Abklärung Bauamt Arosa (Hr. Silvio Piccoli), 20.08.2019:

Bei Hotelbauten sind die Anzahl PP rein über anrechenbare BGF zu rechnen, und nicht nach Anzahl Einheiten.

**Legende**

- Hotel Vetter → Total 28 PP, davon 14 PP Gefangen
- RhB Gebäude → Total 17 PP



**Parkierungsnachweis Erweiterung projektiert**

Gebäude	Nutzung	Anzahl [Stk.]	Fläche [m <sup>2</sup> ]		Geforderte PP	Projektierte PP		Differenz
						Garage	Aussen	
<b>Bestand Vetter</b>	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
<b>RhB Gebäude</b>	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
<b>Neubau Vetter</b>	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>

**Angaben laut Baugesetz:**

**Art. 26.2:** Für je 80 m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung oder pro Laden, ist ein Autoabstellplatz zu schaffen. [...] Die Baubehörde kann für Geschäftslokale, Gastgewerbebetriebe und andere Objekte mit erheblichem Publikumsverkehr abweichende Vorschriften erlassen. Mindestens zwei Drittel der Pflichtparkplätze sind in Garagen zu erstellen.

**Art. 26.3:** Bei Hotelbauten im Sinne von Art. 45 Abs. 5 sind 50 % der vorgesehenen Abstellplätze als gefangene Parkplätze erlaubt.

**Abklärung Bauamt Arosa (Hr. Silvio Piccoli), 20.08.2019:**

Bei Hotelbauten sind die Anzahl PP rein über anrechenbare BGF zu rechnen, und nicht nach Anzahl Einheiten.



**Fanzun AG** Architekten · Ingenieure · Berater  
Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren.

Salvatorestr. 66, CH-7000 Chur  
Cho d'Punt 57, CH-7503 Samedan

Center Augustin, CH-7550 Scuol  
Birmensdorferstr. 108, CH-8003 Zürich

Wölflistr. 5, CH-3006 Bern  
Breitfeldstr. 13, 9015 St. Gallen

+41 58 312 88 88  
fanzun.swiss