



Sitzung vom

7. Februar 2023

Mitgeteilt den

8. Februar 2023

Protokoll Nr.

92/2023

**EINGEGANGEN**

**- 9. Feb. 2023**

**Gemeinde Arosa**

**OP-Teilrevision "Hotel Vetter"**

**Genehmigung**

**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Arosa** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 41b, 44, 66a, 66b, 66c)
- Zonenplan 1:500 Hotel Vetter
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotel Vetter

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Arosa die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 29. November 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) samt folgenden Anhängen:
  - Räumliches Konzept Obersee 1:500
  - Konzept Bahnhofsquartier und Richtprojekt vom 7. Juni 2019, Fanzun AG
  - Verkehrsplanung Bahnhof Arosa vom 5. April 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 1:1000 (verkleinert)

- Rodungsgesuch vom 8. März 2021 samt Vorabklärung vom 28. April 2020, Kartenausschnitte 1:25 000 mit Rodungsvorhaben und Ersatzmassnahmen, Rodungsplan 1:500 Hotel Vetter
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung zur Ermittlung der Wertdifferenz zwecks Mehrwertabgabe vom 8. Dezember 2020
- Parzellenliste Einzonungen
- Entwurf Veranlagungsverfügung Mehrwertabgabe

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. März 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Urnenabstimmungsbeschlusses vom 29. November 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 15. Januar 2021. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 5. März 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Arosa um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Hotels Vetter geschaffen werden. Dazu sollen die Parzellen Nrn. 481 und 815 von der Dorfzone in die Hotelzone Vetter (HV) umgezont werden. Darüber hinaus sollen ca. 224 m<sup>2</sup> Wald auf der Parzelle Nr. 252 gerodet und diese Fläche zusammen mit ca. 161 m<sup>2</sup> der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) in die HV eingezont werden. Während in der Dorfzone eine Gebäudehöhe von 12,7 m (bei Flachdächern 13,9 m) gilt, sieht der Generelle Gestaltungsplan (GGP) im "Baubereich Neubau" eine maximale Gebäudehöhe von 30 m gemäss festgesetzter Höhenkote vor.

## C.

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), mit dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Plessur übereinstimmt.

Gemäss KRIP-S ist Arosa ein touristischer Ort mit Stützfunktion, welche durch die vorhandene Konzentration an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch touristische Infrastrukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung beitragen. Im touristischen Raum gelegen, beabsichtigt der KRIP-S Gemeinden wie Arosa als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung zu stärken. Folglich ist die hier zu prüfende Planung im Einklang mit den Vorgaben der kantonalen Richtplanung.

Auf Stufe des regionalen Richtplans (RRIP) gibt es hierzu keine einschlägigen rechtskräftigen Aussagen. Der RRIP touristische Beherbergung behandelt ausschliesslich Standorte ausserhalb des Siedlungsgebiets im Kontext der Langsamverkehrswege. Allerdings liegt derzeit der RRIP-Siedlung (RRIP-S) zur Vorprüfung vor. In diesem wird Arosa als regionales Subzentrum und der Bereich westlich des Obersees als Zentrumsgebiet und Innenentwicklungsgebiet festgesetzt. Diese sollen als touristische Zentren gefestigt werden. Ausserdem tragen sie mit ihren Angeboten im Bereich Tourismus wesentlich zur Attraktivität der Region bei. Zudem legt der RRIP-S den Arosener Obersee als Entwicklungsgebiet für touristische Nutzung und Hotellerie fest (Objekt Nr. 27.05.02.07). Daher kann festgestellt werden, dass der RRIP-S und die vorliegende Teilrevision aufeinander abgestimmt sind.

Gesamthaft kann somit festgestellt werden, dass die Vorlage richtplankonform ist.

## D.

### Teilrevision des Baugesetzes

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das noch rechtskräftige Baugesetz der Fraktion Arosa mit den Art. 41b, 66a, 66b und 66c ergänzt. Damit wird die notwendige Zonenbestimmung für die neu geschaffene HV definiert sowie die flankierenden Massnahmen hinsichtlich der städtebaulichen Einpassungen vorgenommen. Zudem wird das Zonenschema (Art. 44) entsprechend ergänzt.

Im Übrigen drängen sich zu der am 29. November 2020 beschlossenen Teilrevision des Baugesetzes keine Bemerkungen auf; sie kann genehmigt werden.

## E.

### Zonenplan 1:500 Hotel Vetter

#### 1. Raumplanerische Beurteilung

Wie bereits erwähnt, wird mit dem vorliegenden Zonenplan der Bereich des bestehenden Hotels Vetter der neu geschaffenen Spezialzone HV im Umfang von 1697 m<sup>2</sup> zugewiesen. Dazu werden 1312 m<sup>2</sup> Dorfzone umgezont und 224 m<sup>2</sup> Wald sowie 161 m<sup>2</sup> Zone üG eingezont. Zugleich werden auf der Parzelle Nr. 252 im Gebiet Präschi ca. 799 m<sup>2</sup> Wohnzone 2 (W2) im Sinne einer Kompensation in die Landwirtschaftszone ausgezont. Im Rahmen der GGP-Festsetzungen wird überdies der Bau eines 30 m hohen Hotelgebäudes ermöglicht. Das heutige Hotel Vetter zählt mit 23 Zimmern zu den Kleinbetrieben und verfügt damit nicht über die heute nötigen Räumlichkeiten für den Betrieb eines 3-Sterne-Hotels. Wie die Gemeinde im PMB darlegt, muss ein Hotel in diesem Segment über mindesten 80 Zimmer sowie betriebsnotwendige Zusatzflächen verfügen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können.

Aufgrund der beengten Lage des Hotels Vetter soll der Raumbedarf mit einem 30 Meter hohen Bau ergänzt werden. Um eine optimale Ausnützung des vorhandenen Bodens zu ermöglichen, müssen die oben erwähnten 385 m<sup>2</sup> eingezont werden. Die

Gemeinde Arosa ist gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP) ein touristischer Ort mit Stützfunktion und Teil des touristischen Intensiverholungsraum. Dort sieht der KRIP (Kap. 4.2) die Konzentration grösserer touristische Anlagen resp. Angebote vor. Dem entsprechend sieht das Kommunale räumliche Leitbild (KRL) der Gemeinde Arosa vor, die Ortschaft Arosa als touristisches Zentrum zu stärken. Mit dem Vertiefungskonzept Obersee (VKO), als Teil des KRL, wird deutlich, dass das Hotel Vetter an einer zentralen Lage im Dorf liegt. Mit dem Bahnhof Arosa und den Talstationen zweier grosser Seilbahnen in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Hotel Vetter direkt beim Haupteinstieg ins Skigebiet. Dies zeigt sich auch an den zahlreichen Hotels in der engeren und weiteren Umgebung.

Damit erfüllt die vorliegende Planung die Vorgaben des KRIP hinsichtlich der touristischen Entwicklungsabsichten. Jedoch zählt die Gemeinde Arosa gemäss KRIP, Bereich Siedlung (KRIP-S) zu den Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen (sog. C-Gemeinden; vgl. Kap. 5.2.2). Folglich ist zu prüfen, ob die geplanten Einzonungen im Sinne des Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zulässig sind. Dabei ist festzustellen, dass sich die erwähnte Einstufung als C-Gemeinde auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) bezieht. Die hier zur Diskussion stehende Zone HV ist indessen keine WMZ, sondern fällt in die Kategorie der Tourismus- und Freizeitzone (TF). Der KRIP-S sieht in Kap. 5.2.5 vor, die Hotellerie in Tourismusräumen zu fördern. Die Gemeinden müssen hierbei im KRL entsprechende Standorte innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand kennzeichnen. Dies hat die Gemeinde Arosa, wie oben erwähnt, gemacht. Zudem haben die Gemeinden den Auftrag, diese Standorte mittels nutzungsplanerischer Massnahmen zu sichern. Dabei sind auch befristete Einzonungen zulässig.

Im vorliegenden Fall handelt es sich mit einer Fläche von 385 m<sup>2</sup> nicht um einen eigenständigen Standort, sondern lediglich um eine Arrondierung der Bauzonengrenze zwecks besserer Ausnützung der bestehenden Bauzone. Darüber hinaus wird die Einzonung durch die Auszonung einer peripher gelegenen W2 mehr als kompensiert. Folglich entspricht die Teilrevision Hotel Vetter den Vorgaben des KRIP sowie Art. 3 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG.

## **2. Pflicht zur Mehrwertabgabe**

Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG verlangt bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Weiter hat das kantonale Recht nach Art. 5 RPG einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile aus Planungsmassnahmen zu regeln. Diese bundesrechtlichen Vorgaben sind in Art. 19a bis 19w KRG bzw. Art. 35f bis 35n der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) umgesetzt.

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Gemeinde beziffert den Einzonungsmehrwert bezogen auf die Einzonungsfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 252 auf ca. 67 836 Franken (vgl. PMB, S. 30f.). Die genaue Höhe des Mehrwerts hat das Amt für Immobilienbewertung in einem Bewertungsgutachten festzulegen (Art. 19k Abs. 2 KRG). Wie die Gemeinde richtig feststellt, wird die gestützt darauf zu bezahlende Abgabe erst mit der Veräusserung oder der Überbauung fällig (Art. 19n Abs. 1 KRG). Diesfalls hat die Gemeinde 75 % des Ertrags in den kantonalen Mehrwertabgabefonds abzuliefern (Art. 19p Abs. 2 KRG). Die Gemeinde wird deshalb ersucht, das ARE über den Verkauf resp. die Überbauung des Grundstücks Nr. 252 zu orientieren, damit der entsprechende Kantonsanteil in Rechnung gestellt werden kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO). Im Übrigen wird die Einzonung auf der Parzelle Nr. 252 unter der Bedingung genehmigt, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird.

## **3. Baulandmobilisierung**

Einzonungen unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 19b resp. 19c KRG). Demnach sind die Einzonungsflächen grundsätzlich mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung zu belegen. Demzufolge muss die Gemeinde die Bauverpflichtungen nach Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG im Grundbuch anmerken lassen, sobald die Planung in Rechtskraft erwachsen ist.

## **4. Wald**

Wie erwähnt wird für die Einzonung Wald im Umfang von insgesamt ca. 224 m<sup>2</sup> beansprucht; weitere 35 m<sup>2</sup> Wald werden dem üG zugewiesen. Insgesamt werden somit

259 m<sup>2</sup> Wald gerodet. Die dafür erforderliche Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 29. August 2022 liegt vor.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:500 Hotel Vetter vom 29. November 2020 keine Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

## F.

### **Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotel Vetter**

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist Arosa als verstädertes Dorf mit lokaler Bedeutung erfasst. Das hier betroffene Quartier ist mit dem Erhaltungsziel "C" aufgeführt. Demnach soll der Quartiercharakter erhalten bleiben. Die Gemeinde Arosa hat eine Konzeptstudie Bahnhofsquartier erstellen lassen, mit dem aufgezeigt wird, dass sich der geplante 30 m hohe Hotelbau in das städtebauliche Gefüge einpasst. Im Ergebnis schlagen die Autoren zwei Varianten ("Welle" und "Akzentuierung") für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets vor. Beide Varianten empfehlen, auch in der Nachbarschaft höhere Bauten mit bis zu 33 m Höhe zuzulassen. In der zwischenzeitlich beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung Arosa wurden die betreffenden Flächen jedoch in den bestehenden Zonen mit deutlich niedrigeren maximal zulässigen Gebäudehöhen belassen.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2022 wurde die Gemeinde Arosa vom ARE dazu angehört. Die Gemeinde sollte aufzeigen, inwiefern die Konzeptstudie die städtebauliche Einpassung begründen soll, obwohl gemäss Gesamtrevision beide Varianten in den betreffenden Zonen unzulässig sind. Dazu äusserten sich die Bauherrschaft mit Schreiben vom 4. März 2022 und die Gemeinde Arosa mit Stellungnahme vom 14. März 2022. Darin legen sie dar, dass die Entwicklung der umgebenden Parzellen nur langfristig in Etappen erfolgen kann. Der Neubau des Hotels Vetter muss daher zumindest anfänglich als Solitär bestehen können. Dies ist aufgrund der Topografie sowie der bereits urban geprägten Umgebung der Fall. So tritt der Baukörper in der

hinteren Bebauungsreihe am Fuss des Tschuggenhangs nicht markant in Erscheinung. Dies zumal in der Nachbarschaft niedrigere Bauten zu finden sind, die aber weiter oben am Hang stehen und deren Dach-/Firstkante somit in etwa auf derselben Höhe liegen, wie der geplante Neubau.

Aus städtebaulicher Sicht sowie im Sinne des Ortsbildschutzes wird aber dringend empfohlen, ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (im Sinne der SIA-Normen 142 oder 143) durchzuführen. In jedem Falle ist die Bauberatung beizuziehen, um den Schutzziele des ISOS hinreichend Rechnung tragen zu können.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotel Vetter vom 29. November 2020 keine Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

### **beschliesst die Regierung:**

1. Die am 29. November 2020 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 41b, 44, 66a, 66b und 66c) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:500 Hotel Vetter** vom 29. November 2020 kann im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt werden:
  - a) Die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 252 wird unter der Bedingung genehmigt, dass die Gemeinde für diese Parzelle die Mehrwertabgabe gemäss Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt. Die Gemeinde wird angewiesen, dem Amt für Raumentwicklung die Veranlagungsverfügung mitzuteilen (Art. 35k Abs. 3 KRVO).

Die Gemeinde hat nach Massgabe der Veranlagung gemäss lit. a hiervor im Falle der Veräusserung oder der Überbauung der Parzelle Nr. 252 eine Mehrwertabgabe auf dem Einzonungsmehrwert gemäss einem Gutachten

des Amtes für Immobilienbewertung zu erheben. Die Gemeinde wird angewiesen, dem Amt für Raumentwicklung die entsprechende Rechnungstellung mitzuteilen, damit das Amt der Gemeinde den Kantonsanteil in Rechnung stellen kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO).

- b) Die Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 252 unterliegt der Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG. Der Gemeindevorstand Arosa hat das Grundbuchamt anzuweisen, auf dem neu der Hotelzone Vetter eingezonten Teil des Grundstücks die Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziff. 4 KRG).

3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotel Vetter** vom 29. November 2020 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Empfehlung und folgender Auflage genehmigt:
- Der Gemeinde wird empfohlen, ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren für den Neubau durchzuführen. In jedem Fall ist die kommunale Bauberatung beizuziehen.
4. Die Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 29. August 2022 wird mit dem Genehmigungsbeschluss eröffnet.
5. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
6. Der Gemeindevorstand Arosa wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Nichtgenehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass dagegen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Mitteilung an:
  - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung
    - Gemeindevorstand Arosa, Postfach 85, 7050 Arosa
    - Amt für Natur und Umwelt
    - Amt für Wald und Naturgefahren
  - B. Nur Regierungsabschluss
    - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
    - Rhätische Bahn, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
    - Denkmalpflege
    - Amt für Immobilienbewertung
    - Tiefbauamt
    - Amt für Energie und Verkehr
    - Amt für Raumentwicklung
    - Standeskanzlei
    - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)
  - C. Nur Rodungsbewilligung
    - Bundesamt für Umwelt, Abt. Wald, Postfach, 3003 Bern

- Amt für Wald und Naturgefahren, Reichenaustrasse 61, 7015 Tamins



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, connected strokes.

Peter Peyer

A handwritten signature in black ink, featuring a series of sharp, angular peaks and valleys.

Daniel Spadin