



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