

Nutzungsstudie

**Liegenschaft
Arzthaus "Mesmata"
Arosastrasse 3
Parzelle 14007**

7027 St. Peter



Politische Gemeinde Arosa

**Rathaus
7050 Arosa
Tel. 081 378 67 67**

Inhaltsverzeichnis

1.0	Auftrag	Seite 3
2.0	Unterlagen	Seite 3
3.0	Beschrieb des Grundstückes	Seite 3
3.1	Mögliche Grundstücksnutzung	Seite 4
3.2	Autoabstellplätze	Seite 4
4.0	Bauvorschriften	Seite 4
4.1	Zweitwohnungsnutzung	Seite 5
5.0	Beschrieb best. Liegenschaft	Seite 5
5.1	Raumprogramm	Seite 5
6.0	Schlussbemerkungen	Seite 6
	Überbaubare Fläche Mst. 1:500	Seite 7
	Grundbuchauszug	Seite 8 - 9
	Bestandspläne	Seite 10 - 13
	Fotos	Seite 14 - 15

1.0 Auftrag

Beurteilung der heutigen Nutzung und möglicher überbaubaren Fläche von Parzelle Nr. 14007 mit dem bestehenden Wohnhaus und integrierter Arztpraxis.

2.0 Unterlagen

Baugesetz Arosa, genehmigt am 04. Juli 2023

Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015

Grundbuchauszug vom 5. März 2025

Katasterplankopie Mst. 1:500

Planunterlagen: Grundrisspläne 1:50 verkleinert

3.0 Beschrieb des Grundstückes

Die abfallende Parzelle 14007 mit dem bestehenden Mehrfamilienhaus liegt an südwestlicher Lage im Gebiet "Messmeta" zwischen der Arosa- und Pagigerstrasse in St. Peter. Die Parzelle ist mit Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon voll erschlossen.

Um eine geologische Beurteilung vornehmen zu können, müsste an Ort und Stelle eine Sondierung gemacht werden.

Das Grundstück weist total eine Fläche von 1842 m² aus. Diese setzt sich folgedermassen zusammen:

827 m² Bauzone in der Dorfzone c

968 m² Zone für Grünflächen

47 m² Wald.

Lagemässig kann das Grundstück sicher als sonnige, aber nicht sehr ruhige Lage bezeichnet werden. Die Kantonstrasse vor dem Gebäude gilt als einzige Verbindungsstrasse zwischen Chur und Arosa. Im Winter muss an dieser Strasse, vor allem an Wochenenden, mit sehr grossem Verkehrsaufkommen gerechnet werden.

Die bestehende Einfahrt in die Kantonstrasse entspricht nicht den aktuellen Gesetzgebungen. Die vorgeschriebenen Sichtlinien sind nicht eingehalten. Solange kein Neubau erstellt wird, kann die bestehende Zufahrt belassen werden. Bei grösseren Eingriffen oder einem Neubau ist die Einfahrt in die Kantonstrasse nach aktuellen Vorschriften anzupassen.

Das Grundstück ist mit keinen Dienstbarkeiten belastet. Dies kann beiliegendem Grundbuchauszug entnommen werden.

Für die Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss laufen noch ungekündigte Mietverhältnisse.

3.1 Mögliche Grundstücksnutzung

Bauzone Dorfzone c

m2 827

=====

Die Parzelle befindet sich in der Dorfzone c. Für diese Zone wird keine maximale Überbauungsziffer (ÜZ) vorgesehen. Die maximal realisierbare Hauptnutzfläche hängt dadurch stark von der Gestaltung ab.

Unter Berücksichtigung der Grenzabstände ergibt sich eine mögliche anrechenbare Gebäudegrundfläche von 593 m².

Es muss bedacht werden, dass bei einem Abbruch und Neubau mindestens 80% der möglichen Überbaubarkeit realisiert werden muss.

3.2 Autoabstellplätze bei möglicher Grundstücknutzung (Beispiel)

Für je 100 m² Hauptnutzfläche, mindestens aber pro Wohnung mit mindestens zwei Zimmern oder pro Laden ist ein Autoabstellplatz zu erstellen.

Beispiel Wohnüberbauung 8 Wohnungen:

Total	Hauptnutzfläche	970.00 m ²	
	_____	_____	= 10 Autoabstellplätze
	100 m ²	100.00 m ²	

4.0 Bauvorschriften

Gemäss Baugesetz Arosa, genehmigt am 04. Juli 2023

Zone = Dorfzone c

Traufseitige Fassadenhöhe (Fh) max. 11.0 m

Gesamthöhe (h) max. 14.0 m

Gebäuelänge max. 25.00 m

Grenzabstand klein 2.50 m

Grenzabstand gross 2.50 m

Strassenabstand Pagigerstrasse 4.00 m ab Fahrbahnrand

Strassenabstand Kantonsstrasse 5.00 m ab Fahrbahnrand

Überbauungsziffer (ÜZ) keine

Nur Giebel- oder Walmdach zulässig

Empfindlichkeitsstufe III

4.1 Nutzung als Zweitwohnungen

Weil die Gemeinde Arosa einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent ausweist, muss das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20.03.2015 berücksichtigt werden.

Die Liegenschaft Mesmeta wurde seinerzeit als Arzthaus mit integrierter Ärztwohnung erbaut. Da die Arztpraxis im Erdgeschoss schon bei der Erstellung ohne Kocheinrichtung gebaut, und bis zum 11. März 2012 auch nie eine Kocheinrichtung eingebaut wurde, kann die geschätzte Hauptnutzfläche der Praxis von ca. 97 m² nicht als altrechtliche Zweitwohnfläche genutzt werden. Die Praxisräume können nur als Wohnung mit Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung oder als einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung genutzt werden.

Die altrechtliche Wohnung im Obergeschoss weist eine Hauptnutzfläche von ca. 104.5 m² aus. Die altrechtliche Wohnung im Dachgeschoss weist eine Hauptnutzfläche von ca. 57.5 m² aus. Die Hauptnutzflächen dieser zwei Wohnungen von total ca. 162 m² können um maximal 30% auf 210 m² erweitert und als Zweitwohnungen genutzt werden. Bei Abbruch und Neubau kann diese totale Fläche auf beliebig viele neue Wohnungen verteilt werden.

Alle Wohnungen, welche die totale Fläche von 210 m² überschreiten, können nur als Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung oder als einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung genutzt werden.

5.0

Beschrieb best. Liegenschaft

- Gebäude: Arzthaus "Mesmeta", Baujahr 1962
- Heutige Nutzung: 2 Wohnungen mit ungekündigten Mietverhältnissen
Arztpraxis leerstehend
- Bauweise: UG / EG / OG massiv
DG, Riegelkonstruktion mit Holzverkleidung, Satteldach
- Bestehende HNF ca. 162 m² altrechtliche Wohnfläche
ca. 97 m² Praxis
- Umbaute Raumkubatur: ca. 1400 m³
- Bausubstanz: gut, sanierungsbedürftig

5.1 Raumprogramm

UG - Treppenhaus
- Heizung
- Archiv 1 + 2
- Waschküche
- Garage

EG - Treppenhaus
- Arztpraxis
- Röntgen
- Archiv
- Dunkelkammer
- Labor
- Sprechzimmer 1 + 2
- Wartezimmer
- WC
- Separater Eingang

OG - Hauseingang
- Treppenhaus
- 4 ½ - Zimmer Wohnung
- WC
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1 - 3
- Badezimmer / WC
- Gartenlaube

DG - Treppenhaus
- 2 ½ - Zimmer Wohnung
- Dusche / WC
- Küche
- Zimmer 1 + 2
- Estrich 1 + 2

6.0 Schlussbemerkungen

Die zwei Wohnungen der bestehenden Liegenschaft können als Erst- oder Zweitwohnungen weiter genutzt werden. Es besteht jedoch diverser Sanierungsbedarf. Auch die bestehenden Wärmedämmungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ohne Umbauabsichten sind keine Massnahmen vorgeschrieben.

Um die Praxisräumlichkeiten im Erdgeschoss einer Wohnnutzung zuführen zu können sind grössere, bewilligungspflichtige Umbauarbeiten notwendig. Diese Räumlichkeiten könnten nur als Erstwohnungen genutzt werden.

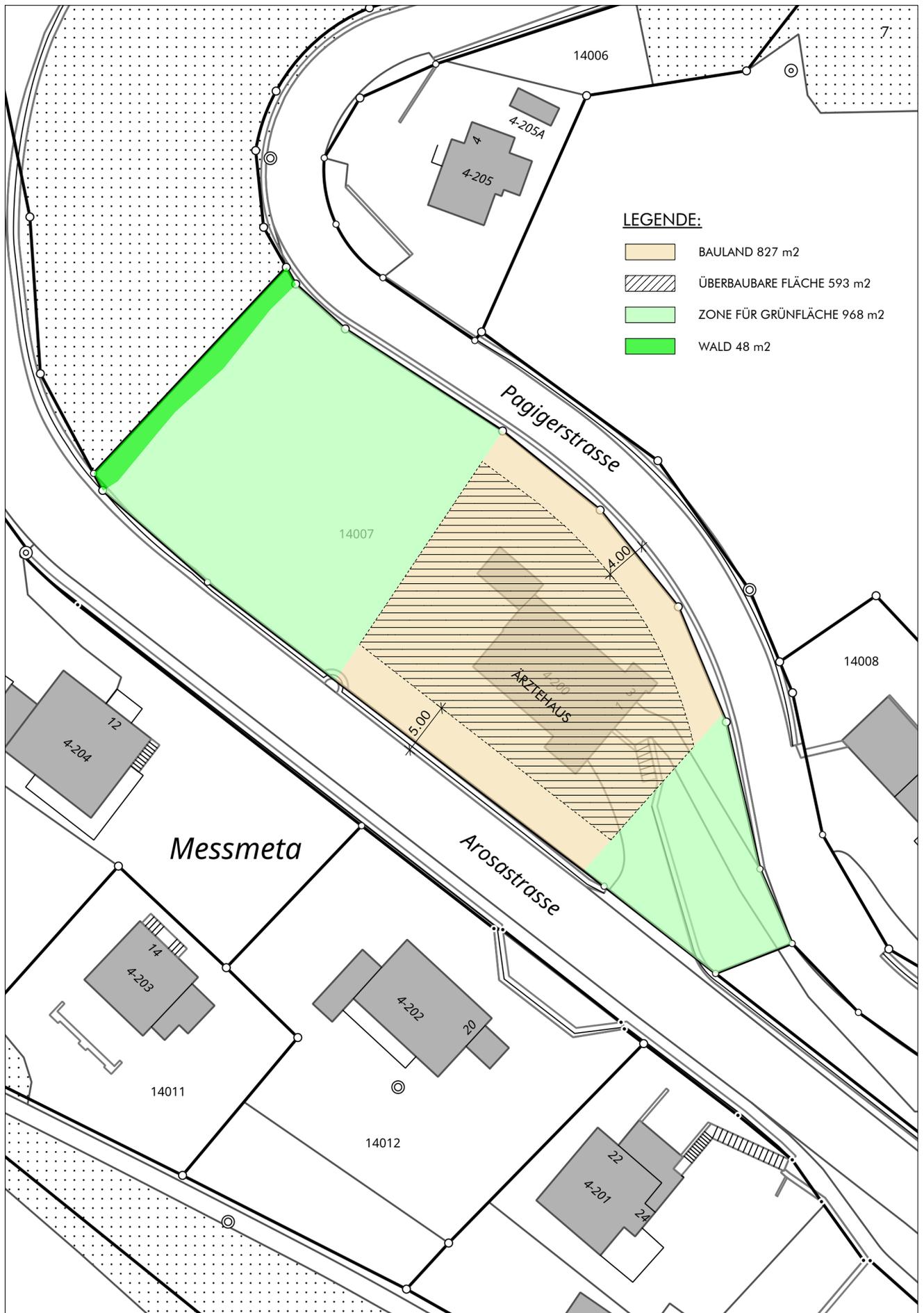
Beim Abbruch der bestehenden Liegenschaft wäre die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit einer Hauptnutzfläche von ca. 1'000 - 1'300 m² durchaus denkbar. Es muss bedacht werden, dass bei einem Abbruch und Neubau mindestens 80% der möglichen Überbaubarkeit realisiert werden muss.

Das heute gültige Baugesetz und Zonenplan der Gemeinde Arosa lassen eine Überbauung im Rahmen aller vorgenannten Feststellungen zu.

Arosa, 6. März 2025



Castelli Bau AG, Mauro Della Bella



LEGENDE:

- BAULAND 827 m²
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE 593 m²
- ZONE FÜR GRÜNFLÄCHE 968 m²
- WALD 48 m²

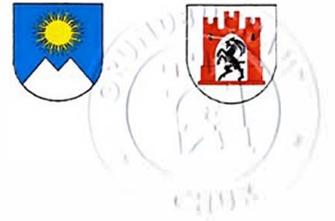
Überbaubare Fläche

Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geogr.ch nachzulesen.

Masstab 1: 500

Druckdatum: 28.02.2025





Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Arosa / 14007

Form der Führung: Kantonal

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Arosa
Grundstück-Nr.:	14007
E-GRID:	CH553286796804
Lagebezeichnung*:	Messmeta
Plan-Nr.*:	121
Fläche*:	1'842 m ²
Gebäude*:	Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 4-200 Pagigerstrasse 1+3
Bemerkungen*:	Bodenbedeckung: Gebäudegrundfläche und Umschwung

Eigentum:

Alleineigentum
Politische Gemeinde Arosa

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

keine



Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. März 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 05. März 2025:	keine

Chur, 05. März 2025, 07:56



Grundbuchamt Chur

Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin

Legende

1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (LR) = Last und Recht.

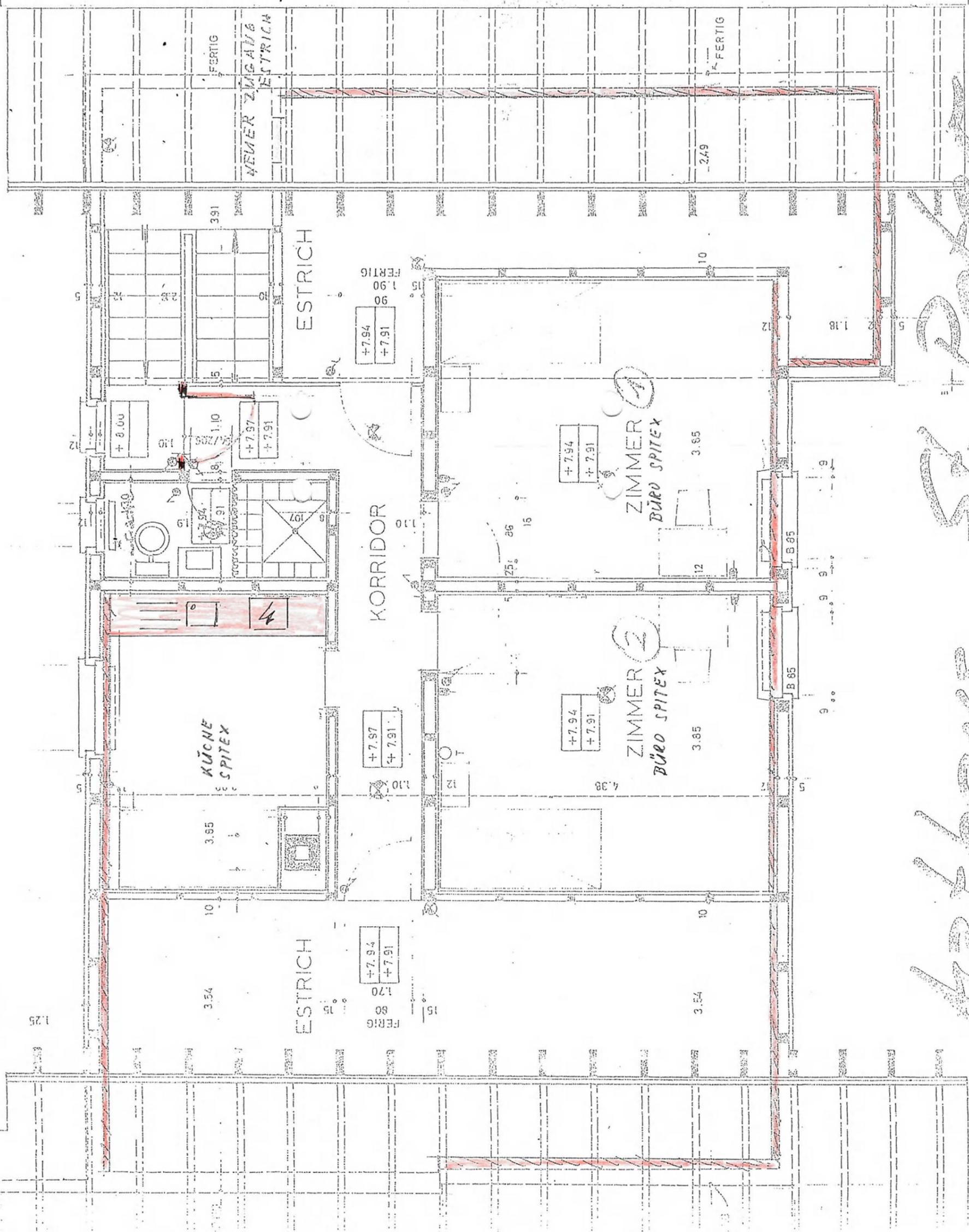
1.70 2.50 5.13 5.45
 1.1 52
 1.1 52

Pra



Arbeitsblätter

MA	RAUM	TRE	WC	KO	ZIN	ES
----	------	-----	----	----	-----	----



Perker

ST

Aethhaus

0.90
FERTIG

0.90
FERTIG

FERTIG

FERTIG

FERTIG



