



Gemeinde Arosa

## Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

### Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter

---

#### Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter, bestehend aus einer Änderung des Baugesetzes und dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Hotel Vetter zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsident:

  
Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:

  
Peter Remek

# Erläuternder Bericht

## 1. Ausgangslage

Das Hotel Vetter steht auf dem Grundstück Nr. 481 in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof RhB und zur Talstation der Weisshornbahn.

Die Eigentümer des Hotels Vetter möchten ihr Hotel durch einen zusätzlichen Bau ergänzen. Dieser soll grösstenteils auf dem südlich angrenzenden Parkplatz des Hotels (ebenfalls Grundstück Nr. 481), dem angrenzenden Grundstück Nr. 815, teilweise aber auch auf dem Grundstück Nr. 252 erstellt werden.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Erweiterungsbau zu schaffen, ist eine Änderung des Baugesetzes, eine Zonenplanänderung, die Schaffung eines Generellen Gestaltungsplans sowie die Rodung einer bestehenden Waldfläche im Umfang von 31m<sup>2</sup> vorgesehen.

## 2. Heutige und geplante Situation

Das Grundstück Nr. 481 (Hotel Vetter und anschliessender Parkplatz / Garage) sowie das Grundstück Nr. 815 befinden sich heute in der Dorfzone (D), Derjenige Teil des Grundstücks Nr. 252, der ebenfalls für den Erweiterungsbau benötigt wird, befindet sich teilweise in der Zone übriges Gemeindegebiet (im nachfolgenden Plan (a)) und teilweise in der Forstwirtschaftszone (im nachfolgenden Plan (b)).

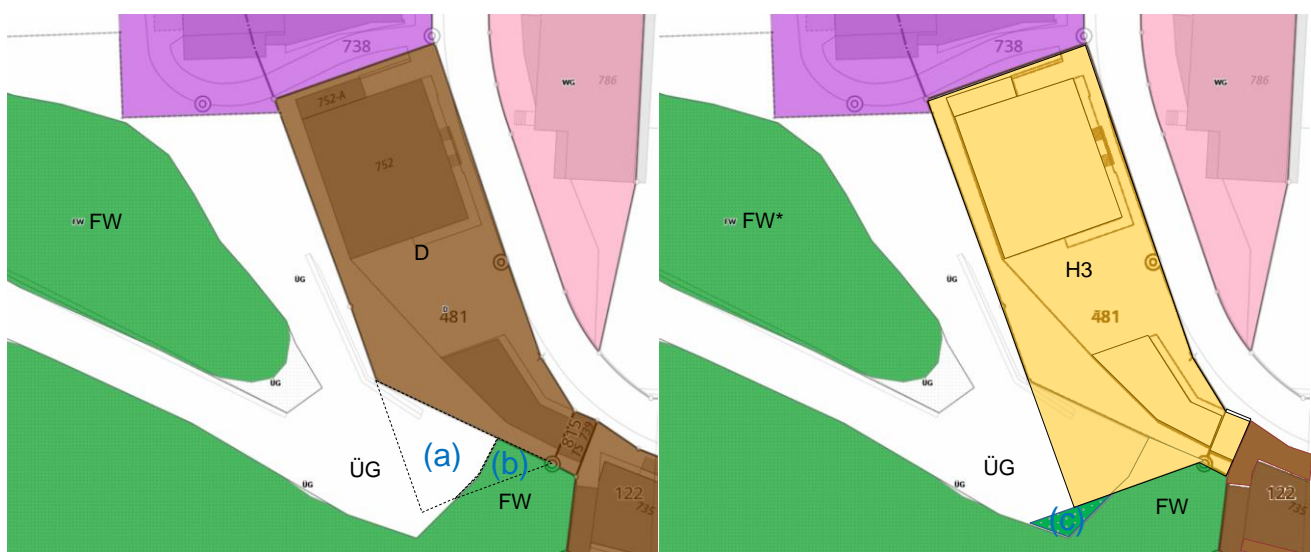


Abbildung 1: Zoneneinteilung heute (links) und geplante Zoneneinteilung (rechts)

Neu sollen die Grundstücke Nr. 481 und Nr. 815, sowie derjenige Teil des Grundstücks Nr. 252, der für den Erweiterungsbau benötigt wird, einer Hotelzone H3 zugewiesen werden.

Für die Erstellung des Erweiterungsbaus ist zudem eine Rodung von 31m<sup>2</sup> notwendig, für die im Bereich (c) eine Ersatzaufforstung vorgenommen wird. Dieser Bereich soll neu der Forstwirtschaftszone zugewiesen werden.

### **3. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung Hotel Vetter**

#### **3.1 Anpassung Baugesetz**

- In Art. 41a (Hotelzone) soll ergänzt werden, dass die Quartierplanpflicht in der Hotelzone entfällt, wenn ein Genereller Gestaltungsplan (GGP) oder ein Arealplan (AP) vorliegt. Die Anpassung soll allgemein, d.h. auch für andere Hotelzonen gelten können. Allerdings sieht Art. 41a vor, dass vor Beginn der Projektierung eine Gestaltungsberatung beizuziehen ist. Damit sollen hohe Anforderungen an die Gestaltungsqualität sichergestellt werden.
- Das Zonenschema (Art. 44) soll durch eine neue Hotelzone H3 ergänzt werden. Nebst dem Hinweis auf den GGP und den AP werden ziffernmässige Höchstmasse festgelegt. Die Zone H3 sieht folgende Zonenvorschriften vor:
  - Die maximale Gebäudehöhe in der Hotelzone H3 beträgt für Neubauten 30 m. Diese darf nicht überschritten werden mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 47 Abs. 2 Baugesetz. Begehbare, offene Dachterrassen mit Brüstungen sind innerhalb des Lichtraumprofils und bis zu einer Höhe von 3.5m zulässig.  
  
Um die geplante Gebäudehöhe besser einschätzen zu können, hat der Gemeindevorstand bereits vor längerer Zeit Visualisierungen eines Gebäudes mit Gebäudehöhe 30 m auf dem Grundstück Nr. 481 erstellen lassen. Diese befinden sich im Anhang 3 zu dieser Botschaft.
  - Hauptbauten dürfen in der geplanten Hotelzone H3 eine maximale Gebäudelänge von 25 m aufweisen. Es ist zulässig, den bestehenden Bau (oder einen allfälligen Ersatzbau) und den geplanten Neubau mit einem Zwischenbau zu verbinden, wenn dieser nebst der Verbindungsfunktion nur Nebennutzungen wie bspw. Garagen, Technik- oder Kellerräume umfasst. Ein solcher Verbindungsbau darf

max. zweigeschossig in Erscheinung treten. Sind die Kriterien erfüllt, so werden die Gebäudelängen der beiden verbundenen Kuben nicht addiert.

- Der Grenzabstand vorne richtet sich nach der im GGP definierten Baulinie (Fassadenflucht des bestehenden Hotels Vetter). Der rückwärtige Grenzabstand beträgt 2.5 m. Der seitliche Grenzabstand beträgt 2.5 m oder definiert sich gemäss der Baulinie im GGP.
- In Übereinstimmung mit Art. 41a Baugesetz soll in der Hotelzone H3 eine hotelfremde Nutzung von 20% zulässig sein. Daneben gelten die Bestimmungen der eidgenössischen und kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung.
- Die zulässige Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) wird mit einer ES III festgelegt. Somit bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe gleich wie in der heutigen Dorfzone.
- Mit Art. 66a soll im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ein neuer Artikel im Baugesetz eingeführt werden. Dieser definiert, dass, wo im Zonenenschema der Generelle Gestaltungsplan oder der Arealplan maximale Gebäudehöhen definiert, diese von Neubauten nicht überschritten werden dürfen. Weiter hält der Artikel fest, dass für Ersatzbauten und Neubauten im Bereich "Besitzstand oder Hofstattrecht" die Gebäudekote des Altbaus nicht überschritten werden darf.

### **3.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hotel Vetter (Ausschnitte Arosa und St. Peter)**

Der Zonenplan umfasst die Umzonung der Grundstücke Nr. 481 und Nr. 815 von der Dorfzone in die Hotelzone. Ausserdem wird ein Teil des Grundstücks Nr. 252 im Ausmass von 192m<sup>2</sup> vom übrigen Gemeindegebiet und der Forstwirtschaftszone in die Hotelzone umgezont. Am Standort Hotel Vetter umfasst die neu geplante Hotelzone 1'505m<sup>2</sup>. Unter dem Strich entstehen somit total 192m<sup>2</sup> neue Bauzone.

Gemäss Art. 38a Abs. 2 des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) darf bis zur Genehmigung der dem RPG entsprechenden kantonalen Richtpläne die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen nicht vergrössert werden. Da der entsprechende Richtplan des Kantons Graubünden noch nicht genehmigt wurde, ist die Einzonung neuer

Baulandparzellen nur dann möglich, wenn anderenorts im selben Umfang Bauland ausgezont wird (sog. Kompensation). Die Kompensation der für den Hotelbau benötigten zusätzlichen Baulandfläche im Umfang von 192m<sup>2</sup> soll über die Auszonung zweier Parzellen in St. Peter erfolgen, die heute in der Dorfzone liegen und neu der Zone "übriges Gemeindegebiet" zugewiesen werden sollen. Durch die Auszonung der beiden Grundstücke aus der Dorfzone geht in St. Peter faktisch kein Bauland verloren, da ein Grossteil der entsprechenden Fläche aktuell als Postautobucht oder Strassenfläche genutzt wird und die restliche Fläche für sich alleine kaum überbaubar ist.

Verbunden mit der Umzonung soll ein Rodungsgesuch eingereicht werden. Für die vorgesehene permanente Rodung im Umfang von 31m<sup>2</sup> innerhalb der Hotelzone ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung an Ort und Stelle vorgesehen. Die Fläche der Ersatzaufforstung (heute Zone übriges Gemeindegebiet) soll neu der Forstwirtschaftszone zugewiesen werden. Zudem soll entlang der Hotelzone die statische Waldgrenze sowie punktuell eine Waldabstandslinie festgelegt werden. Die bestehende statische Waldgrenze soll aufgehoben werden.

Zum Inhalt des Generellen Gestaltungsplans ergeben sich folgende Erläuterungen:

- Der GGP betrifft nur die Fläche, die neu der Hotelzone zugewiesen werden soll.
- Baulinien:
  - Gegenüber der Seeblickstrasse wird eine Baulinie definiert, welche die Fassadenflucht des bestehenden Hotelgebäudes aufnimmt.
  - Gegenüber dem Wald wird in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) ein reduzierter Waldabstand von 2.5m festgelegt.
- Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe für Neubauten richtet sich nach den Zonenvorschriften gemäss Art. 44 Baugesetz. Im Bereich des bestehenden Hotels ist die maximale Gebäudehöhe aufgrund des Generellen Gestaltungsplans gestützt auf den neuen Art. 66a Baugesetz auf die bestehende Gebäudehöhe limitiert.

## **4. Verfahren bis zur Parlamentssitzung**

### **4.1 Einleitung des Verfahrens**

Die Eigentümer des Hotels Vetter traten mit ihrer Idee für einen Erweiterungsbau zum Hotel Vetter bereits vor ca. fünf Jahren ein erstes Mal auf die Gemeinde zu. Aufgrund verschiedener Umstände wurde die Planung resp. die Einleitung einer Teilrevision der Ortsplanung aber zunächst sistiert.

Kurz nach Inkrafttreten der Gemeindefusion wurden die Gespräche zwischen den Eigentümern des Hotels Vetter und der Gemeinde wieder aufgenommen. Im Herbst 2013 fanden Vorbesprechungen hinsichtlich Rodungsgesuch mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie dem zuständigen Oberförster statt.

Da für die ungefähr zeitgleich mit dem Erweiterungsbau Hotel Vetter vorgesehene Pistenkorrektur im Bereich der Vetter Traverse ebenfalls eine Teilrevision der Ortsplanung notwendig ist, sich beide Projekte unmittelbar nebeneinander im Gebiet Halda befinden, für beide Projekte Rodungsbewilligungen eingeholt werden müssen sowie bei gleichzeitiger Umsetzung ein gewisses Optimierungspotential besteht, wurde beschlossen, beide Projekte in einer Teilrevision der Ortsplanung zusammenzuführen und beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen.

### **4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)**

Die Planungsunterlagen wurden dem ARE am 12. Januar 2015 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht von 17. März 2015 traf am 20. März 2015 bei der Gemeinde ein.

Hinsichtlich der Einzonung von Bauland wies das ARE auf die Kompensationspflicht hin. Mit der geplanten Auszonung in St. Peter ist dieser Punkt erfüllt.

Weiter hielt das ARE in seinem Vorprüfungsbericht fest, dass die Verfügbarkeit des für den Bau des Hotels benötigten Bodens sichergestellt werden muss. Derjenige Teil des Grundstücks Nr. 252 der neben den Grundstücken Nr. 481 und Nr. 815 für Erweiterungsbau benötigt wird, befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde Chur. Diese hat der Umzonung und der Zurverfügungstellung der entsprechenden Fläche zugestimmt. Für die Einzonung in Bauland soll zwischen den Projektinitianten und der Gemeinde eine Vereinbarung betreffend Mehrwertausgleich abgeschlossen werden. In

dieser Vereinbarung werden auch die Bedingungen für ein Rückzonung geregelt, falls die geplante Hotelerweiterung nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt umgesetzt wird. Ohne das Vorliegen einer solchen Rückzonungsvereinbarung kann die Teilrevision der Ortsplanung durch die Regierung des Kantons Graubünden nicht genehmigt werden.

Auch sämtliche anderen im Vorprüfungsbericht vorgebrachten Punkte konnten in der Zwischenzeit bereinigt werden.

### **4.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

Der Gemeindevorstand behandelte die Vorlage der Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter an seiner Sitzung vom 2. August 2016 und verabschiedete sie zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe. Diese fand während 30 Tagen vom 5. August bis 5. September 2016 statt.

Während der Auflagefrist trafen bei der Gemeinde von insgesamt sieben Parteien Einwendungen oder Vorschläge ein. Sechs dieser Parteien äusserten sich dahingehend, dass die Planungen der "Verbesserung Talabfahrt" und "Hotel Vetter" als getrennte Projekte auszuschreiben oder als getrennte Abstimmungsvorlagen zu behandeln seien, da sie nichts miteinander zu tun hätten. In sämtlichen Eingaben wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Hotelzone H3 bemängelt. In drei der Eingaben wurde der Standpunkt vertreten, dass die Grenzabstände nicht eingehalten seien. In drei Eingaben wurde gefordert, dass im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung eine Profilierung des geplanten Hotels erfolgt. In einer Eingabe wurden gegen die Hotelzone resp. das geplante Hotelprojekt verschiedenste Einwendungen wie Schattenwurf, vermehrtes Verkehrsaufkommen, Lärm, eingeschränkte Sicht auf den Wald oder Einblick vom Hotel in private Bereiche der angrenzenden Liegenschaften vorgebracht.

An seiner Sitzung vom 13. September 2016 beschloss der Gemeindevorstand, die beiden Projekte «Hotel Vetter» und «Pistenkorrektur Vetter Traverse» für die weitere Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament sowie die Urnengemeinde in zwei getrennten Vorlagen («Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter» und «Teilrevision der Ortsplanung Pistenkorrektur Vetter Traverse») aufzuteilen. Weitere Anpassungen aufgrund der Eingaben aus der Mitwirkungsaufgabe wurden nicht beschlossen. Die Vorlage «Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter» wurde an der Sitzung vom 13. September 2016 vom Gemeindevorstand genehmigt und zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament verabschiedet.

# Anhang 1: Änderungen Baugesetz

## Hotelzone (Ergänzung *rot*)

Art. 41a

...

- 5 Keine Quartierplanpflicht besteht *für Vorhaben, für welche ein Genereller Gestaltungsplan oder ein Arealplan vorliegt*, für Anbauten, Umbauten und Ersatzbauten von weniger als 200m<sup>2</sup> tatsächlicher BGF, sowie für reine Hofstattbauten. *Wenn keine Quartierplanpflicht besteht, ist vor Beginn der Projektierung die Gestaltungsberatung beizuziehen.*

## Zonenschema

Art. 44

### *Ergänzung Hotelzone 3 (H3)*

Zone	Zonenbezeichnung	Maximale AZ	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Gebäudelänge	Minimale Grenzabstände			Maximaler Anteil hotel-fremder Nutzungen	Störungsgrad	Empfindlichkeitsstufe
					vorne	rückwärts	seitlich			
H3	Hotelzone 3 <sup>7)</sup>	-	30.0m	25.0m <sup>8)</sup>	Baulinie	2.5m	2.5m oder Baulinie	20%	2	III

- 7) siehe Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan, im Arealplan oder im Quartierplan
- 8) Ein max. zweigeschossiger Verbindungsbau mit Verbindungsfunktion und Nebennutzungen zwischen einem Neubau und einem Bau im Bereich „Besitzstand oder Hofstattrecht“ ist zulässig (Nebennutzfläche, Verkehrsfläche, Funktionsfläche gemäss SIA 416). Die Gebäudelängen des Neubaus und des Baus im Bereich „Besitzstand oder Hofstattrecht“ werden nicht addiert.

## Maximale Gebäudehöhe (*neu*)

Art. 66 a

- 1 Wo das Zonenschema, der Generelle Gestaltungsplan oder der Arealplan maximale Gebäudehöhen definiert, dürfen diese von Neubauten nicht überschritten werden. Für Ersatzbauten und Neubauten im Bereich „Besitzstand oder Hofstattrecht“ darf die Höhenkote des Altbaus nicht überschritten werden.
- 2 Technische Dachaufbauten sind nach Massgabe von Art. 47 Abs. 2 Baugesetz zulässig.



# Anhang 2: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hotel Vetter

**Kanton Graubünden  
Gemeinde Arosa**



**Teilrevision  
Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan**

**Hotel Vetter**

**1:1000**

Von der Urnenabstimmung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:

Peter Remek

Von der Regierung genehmigt am

Der Regierungspräsident:

Dr. Christian Rathgeb

RB Nr.:






Der Kanzleidirektor:

Dr. Claudio Riesen






# Anhang 2: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hotel Vetter

## Legende





### Festsetzungen Zonenplan

	Hotelzone 3 (H3)	ES III	Art. 41a	BauG
	Zone übriges Gemeindegebiet (üG)	ES III	Art. 65	BauG
	Forstwirtschaftszone			
	Statische Waldgrenze nach Art. 13 Waldgesetz			
	Statische Waldgrenze nach Art. 13 Waldgesetz aufgehoben			

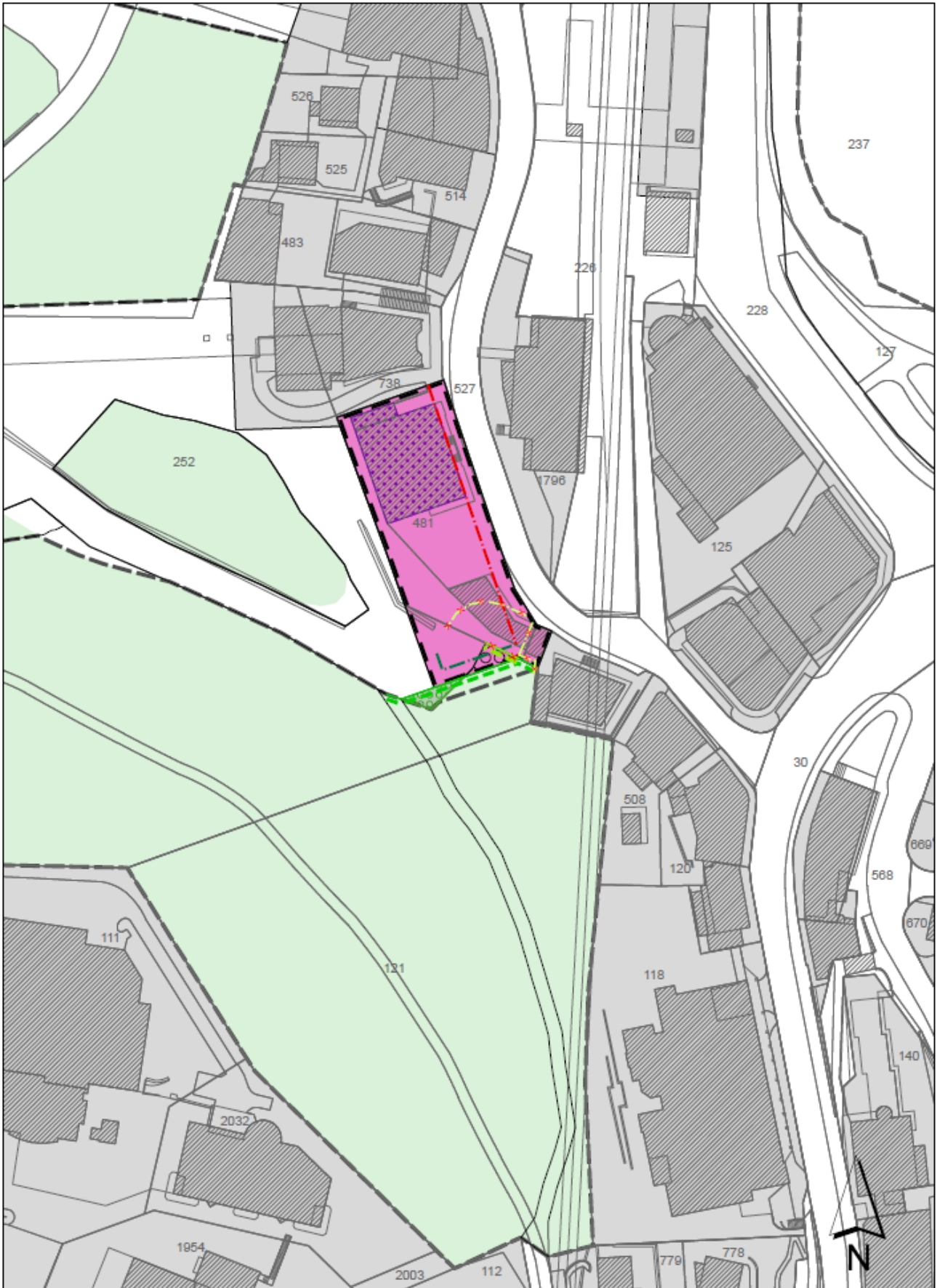
### Festsetzungen Genereller Gestaltungsplan

	Geltungsbereich Genereller Gestaltungsplan			
	Besitzstand oder Hofstattrecht	Art. 6		BauG
	Baulinie (Seeblickstrasse)	Art. 72		BauG
	Baulinie (Waldabstand / reduziert)	Art. 72		BauG
	Baulinie (Waldabstand / reduziert) aufgehoben	Art. 72		BauG

### Hinweise

	Bauzone
	Forstwirtschaftszone
	Rodungsbewilligung erforderlich
	Aufforstungsbereich
	Erfassungsbereich

Anhang 2: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hotel Vetter

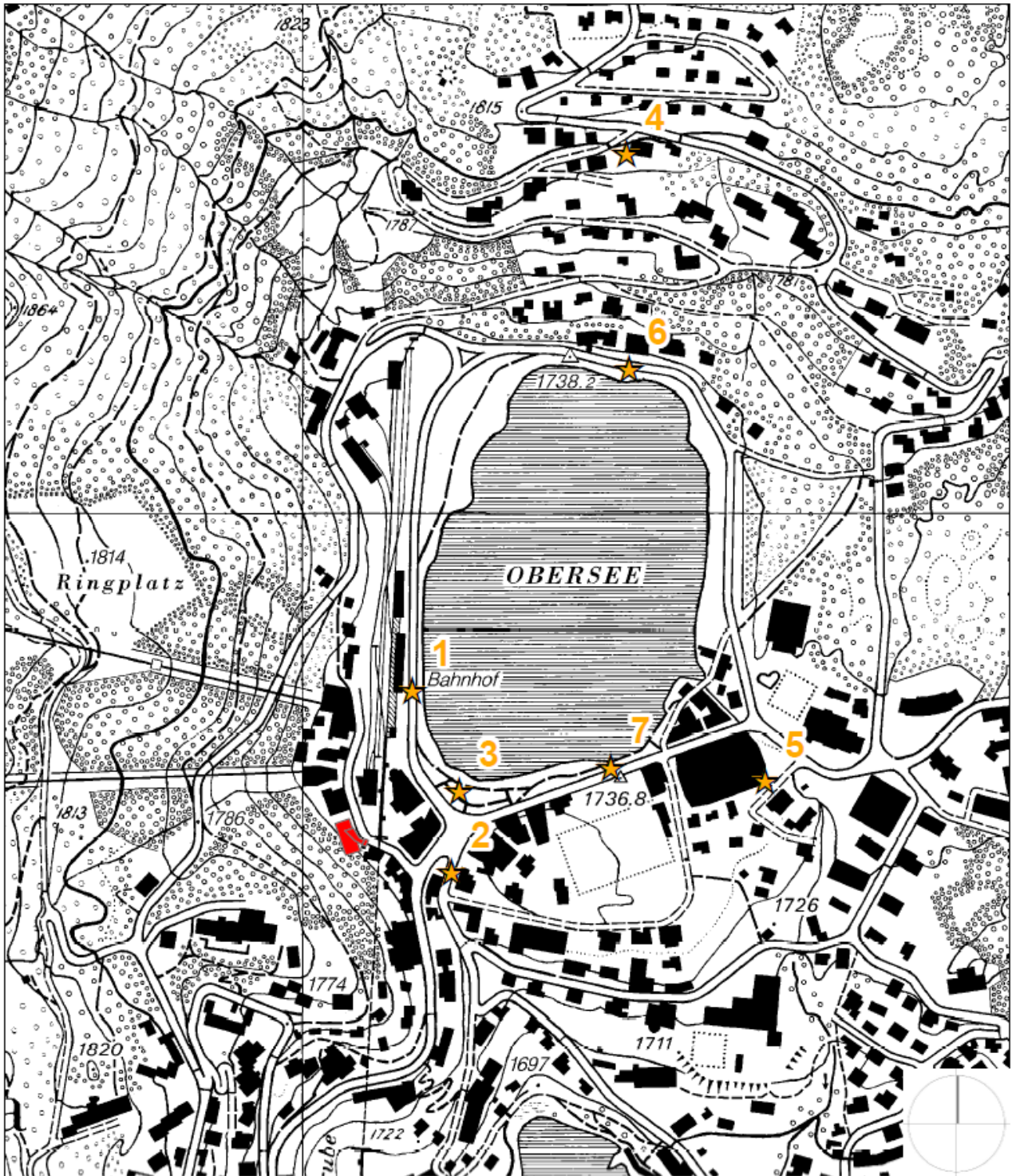


Anhang 2: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hotel Vetter

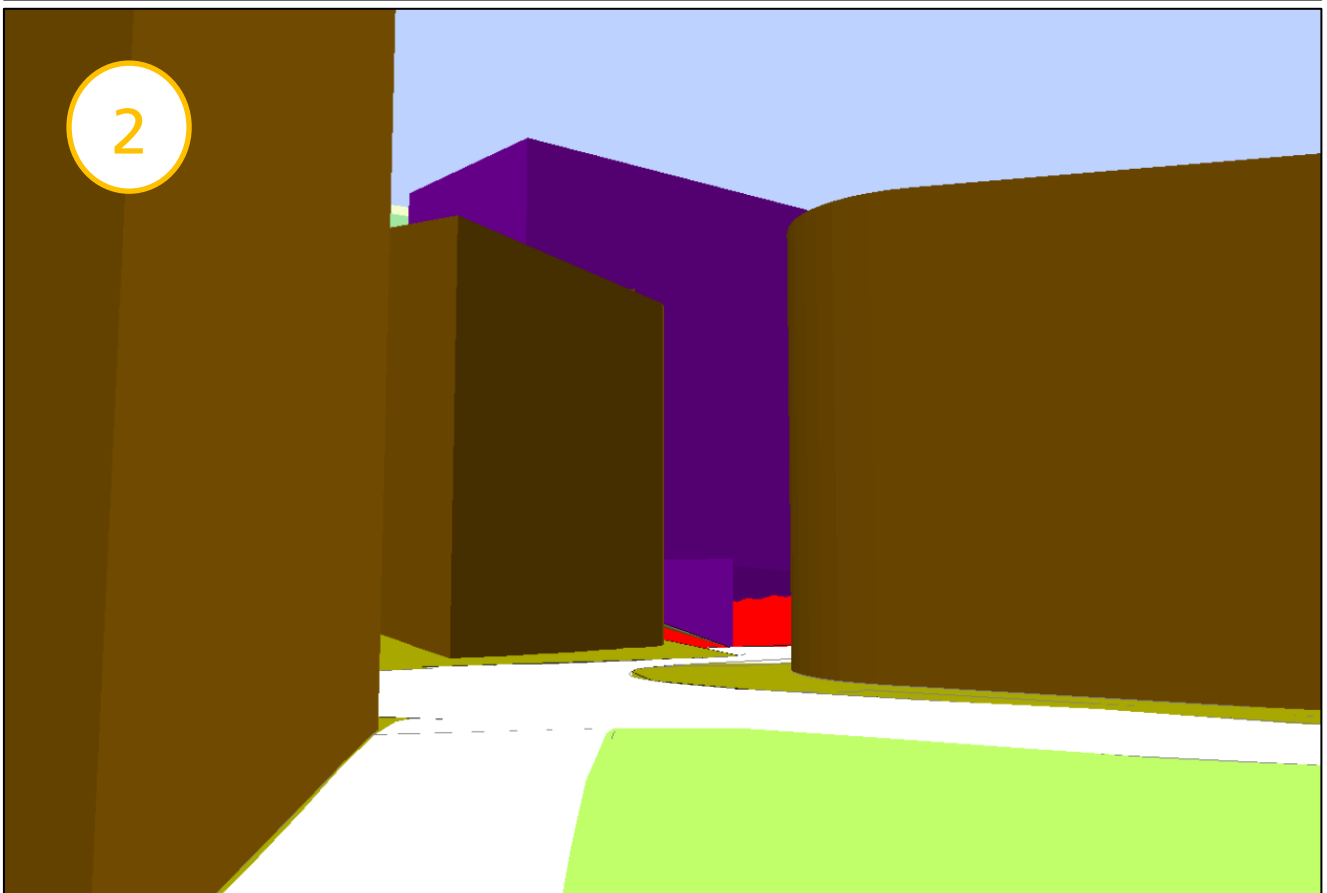
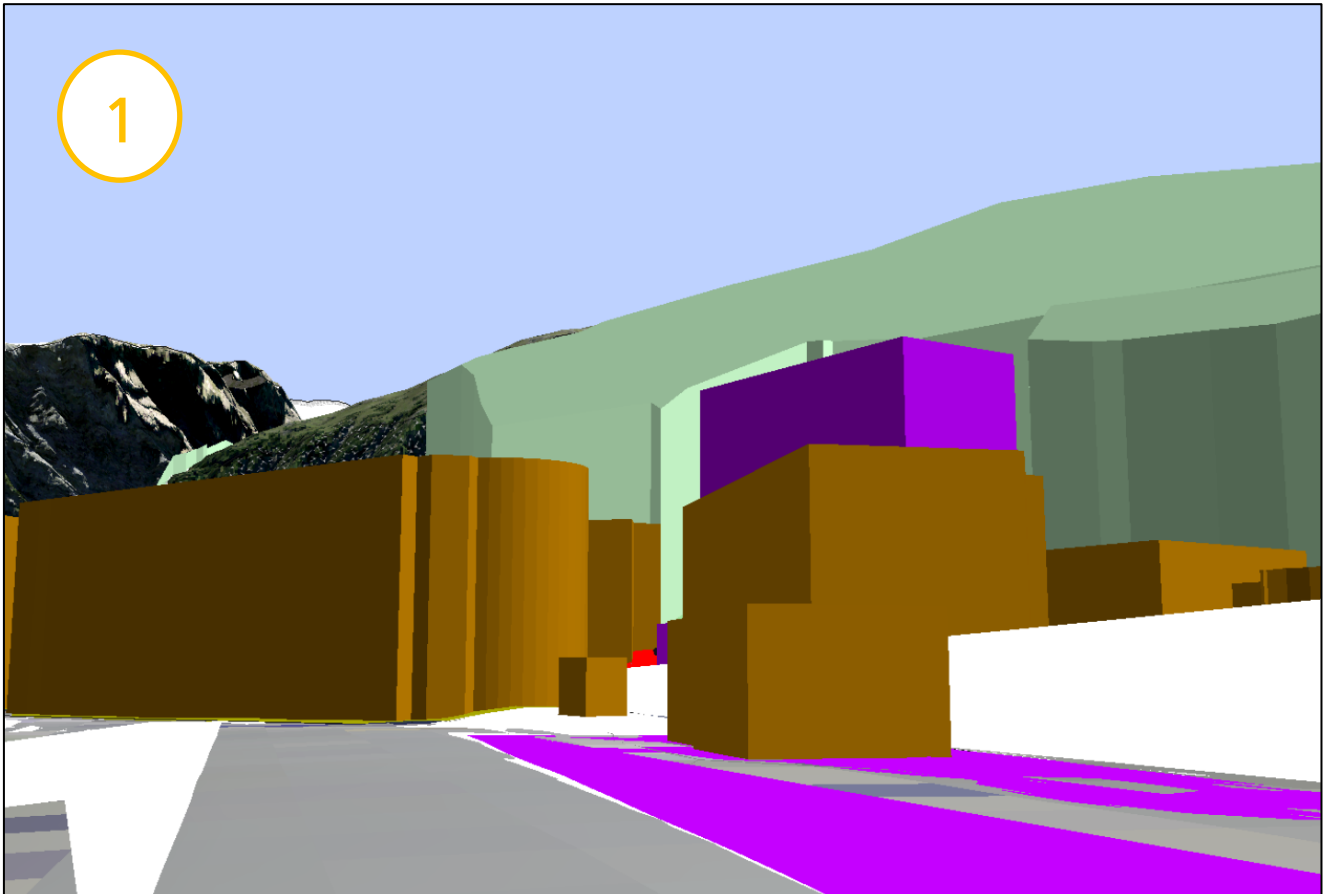


# Anhang 3: Visualisierungen maximale Gebäudehöhe (informativ)

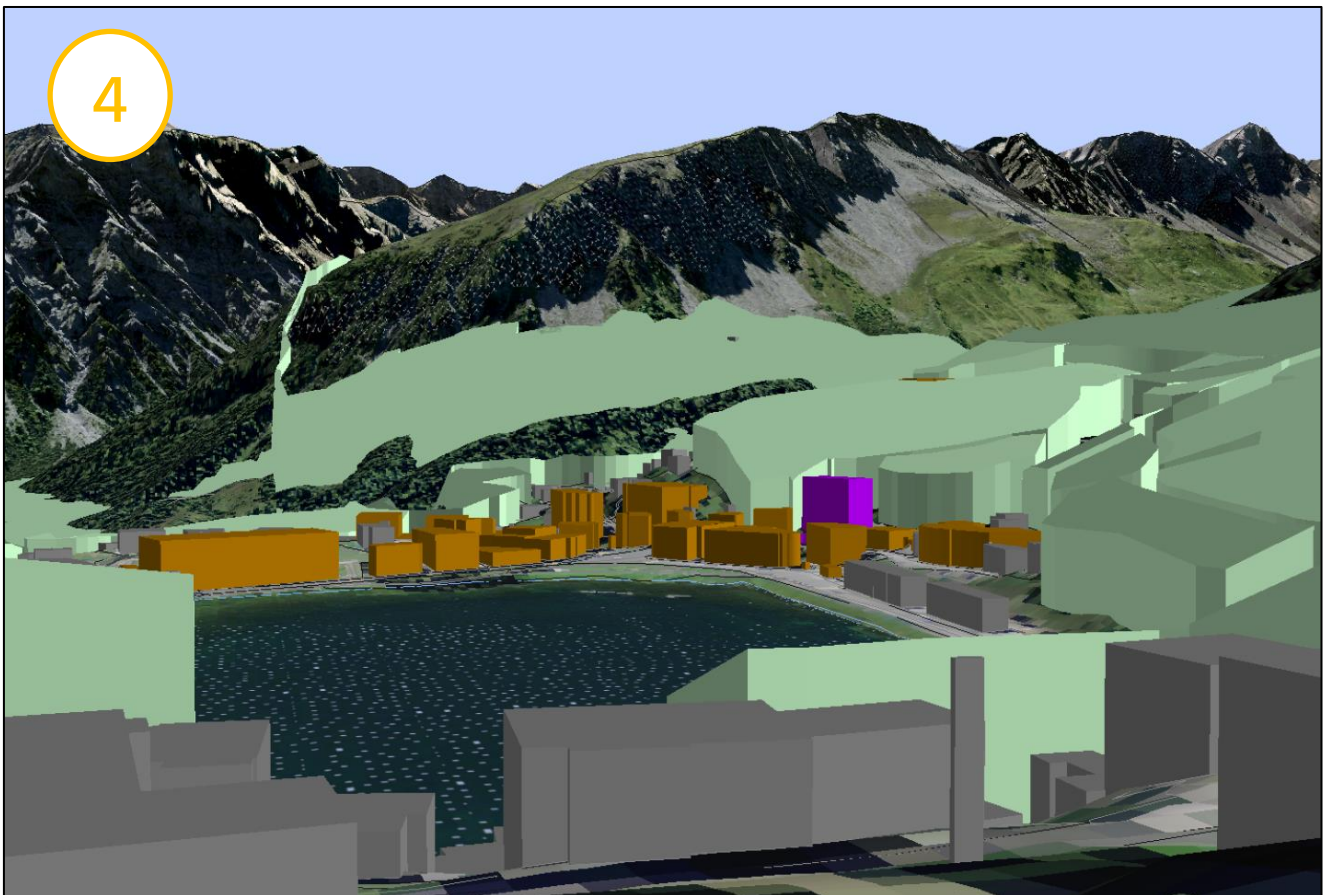
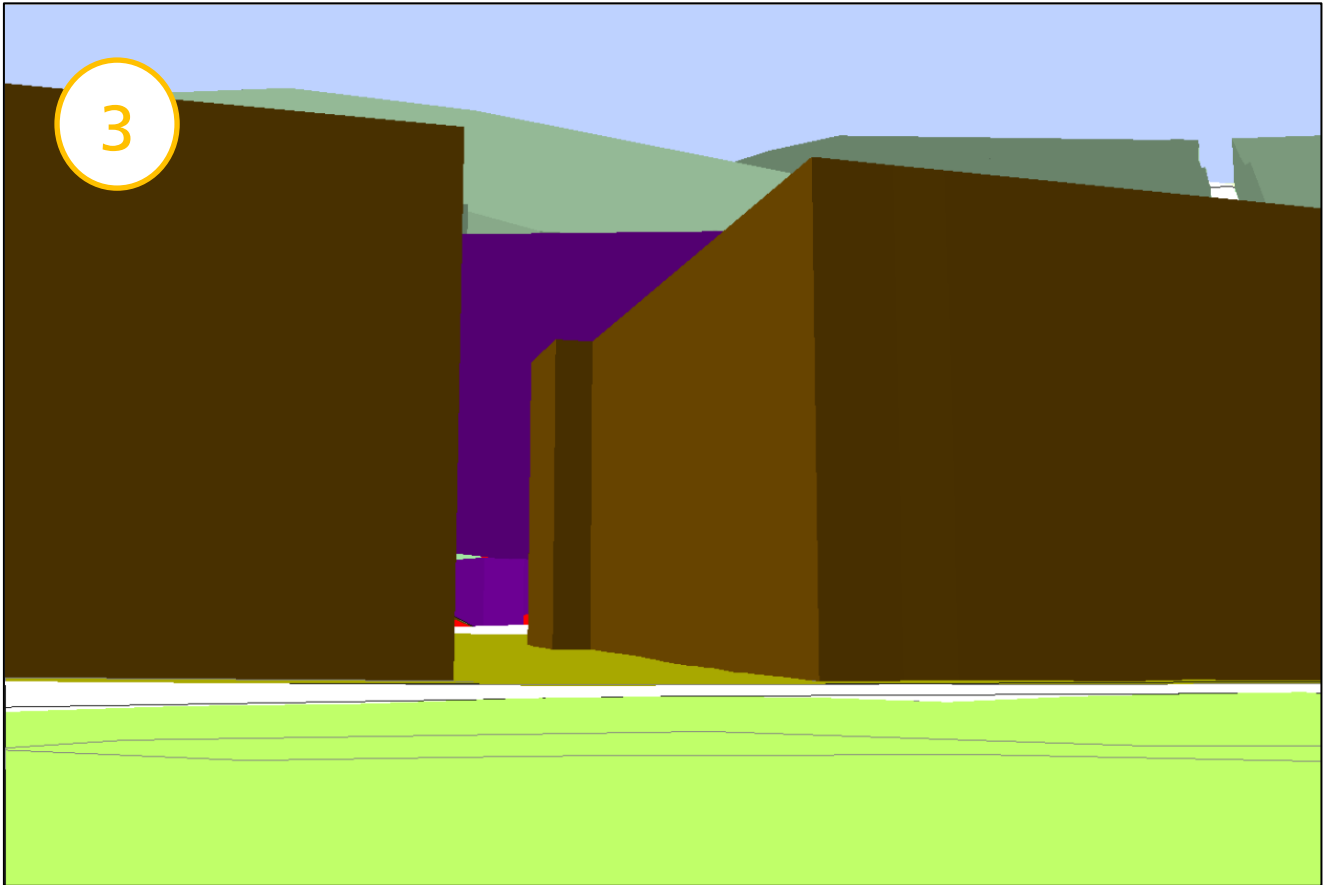
## Übersicht Visualisierungsstandorte 1: 5'000



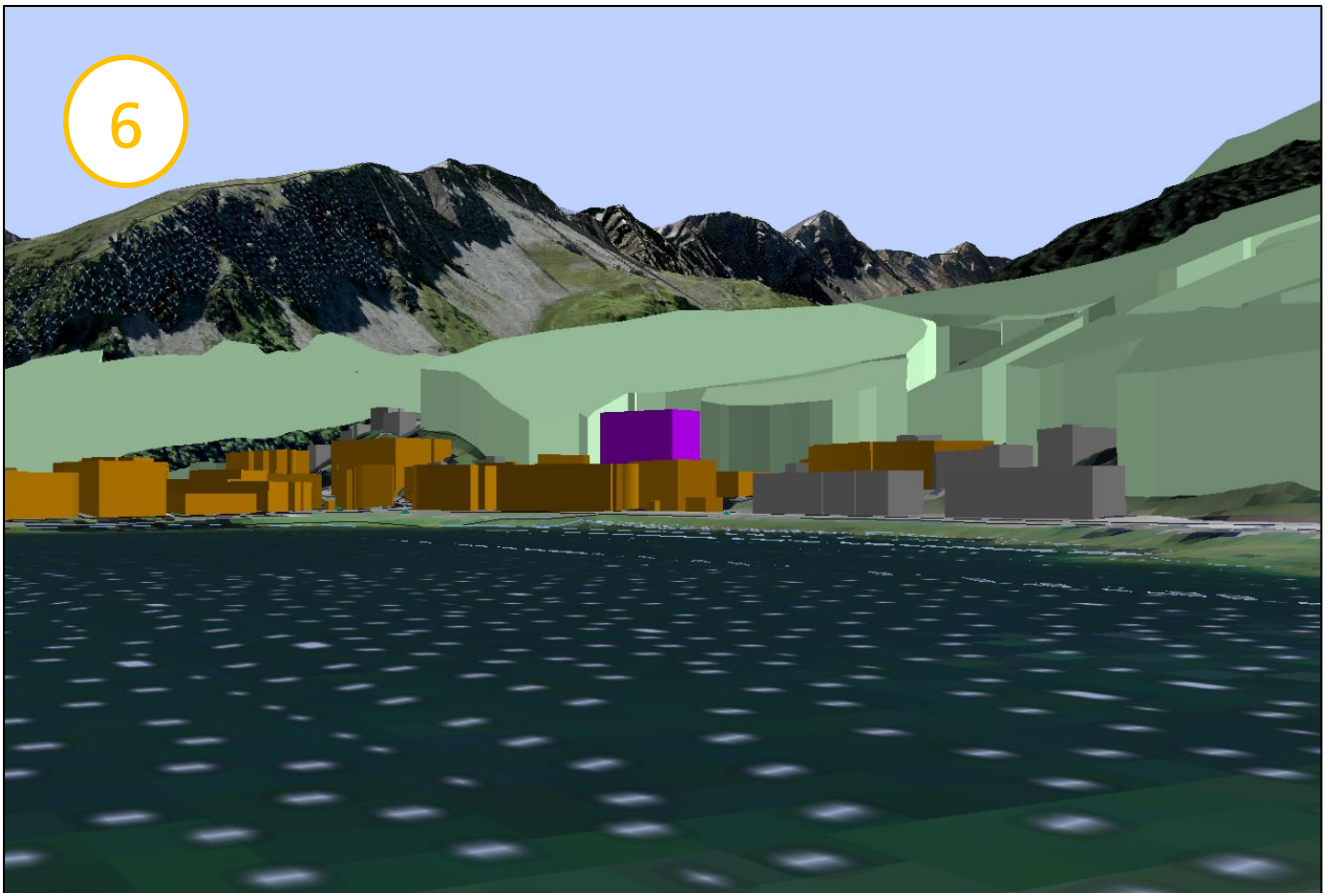
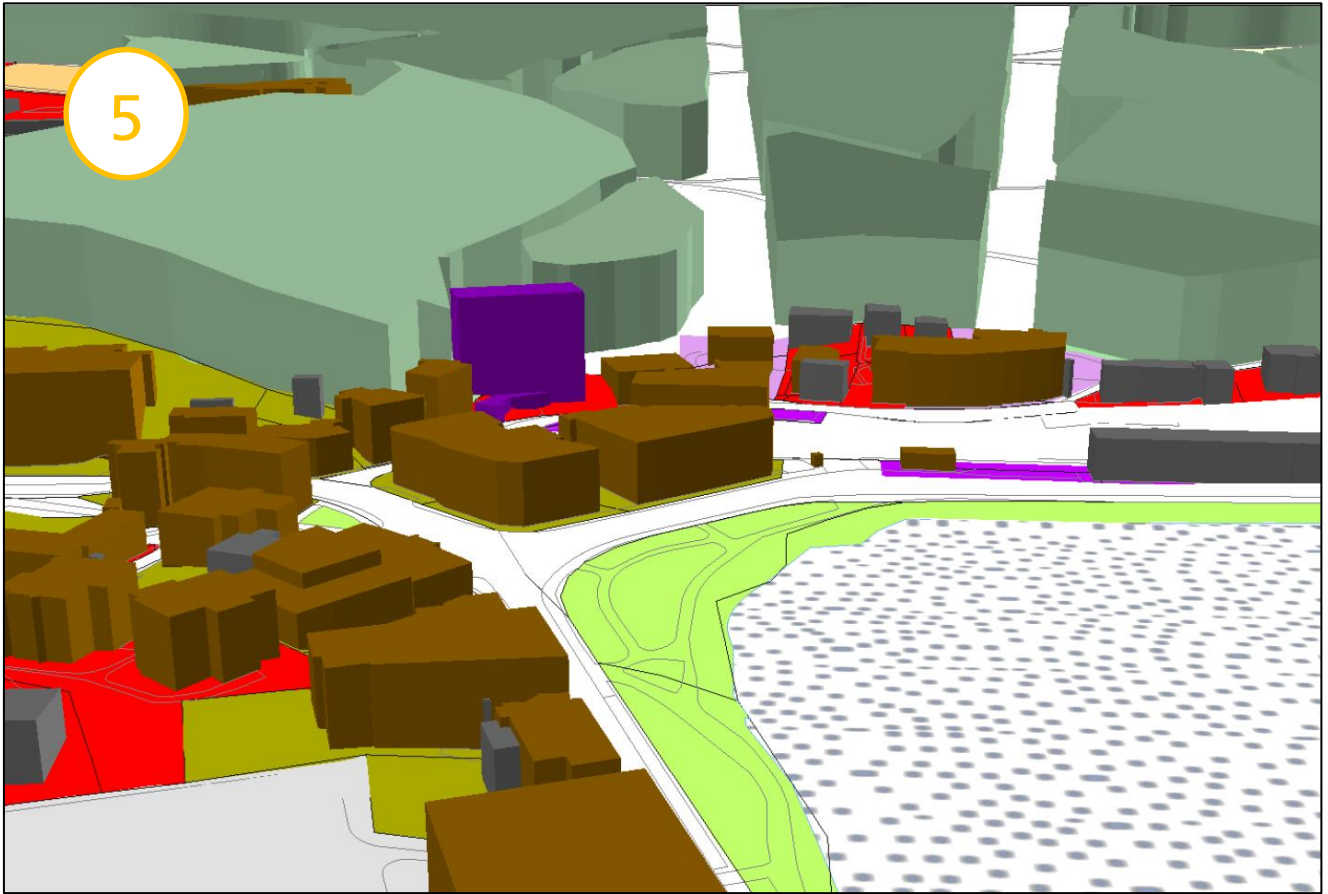
### Anhang 3: Visualisierungen maximale Gebäudehöhe (informativ)



### Anhang 3: Visualisierungen maximale Gebäudehöhe (informativ)



### Anhang 3: Visualisierungen maximale Gebäudehöhe (informativ)





### Anhang 3: Visualisierungen maximale Gebäudehöhe (informativ)

