



Gemeinde Arosa

## Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

### Teilrevision der Ortsplanung Pflegeheim (Surlej)

---

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

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung Pflegeheim (Surlej), bestehend aus dem Zonenplan 1:1'000 sowie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht, zustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsident:

  
Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:

  
Peter Remek

# Erläuternder Bericht

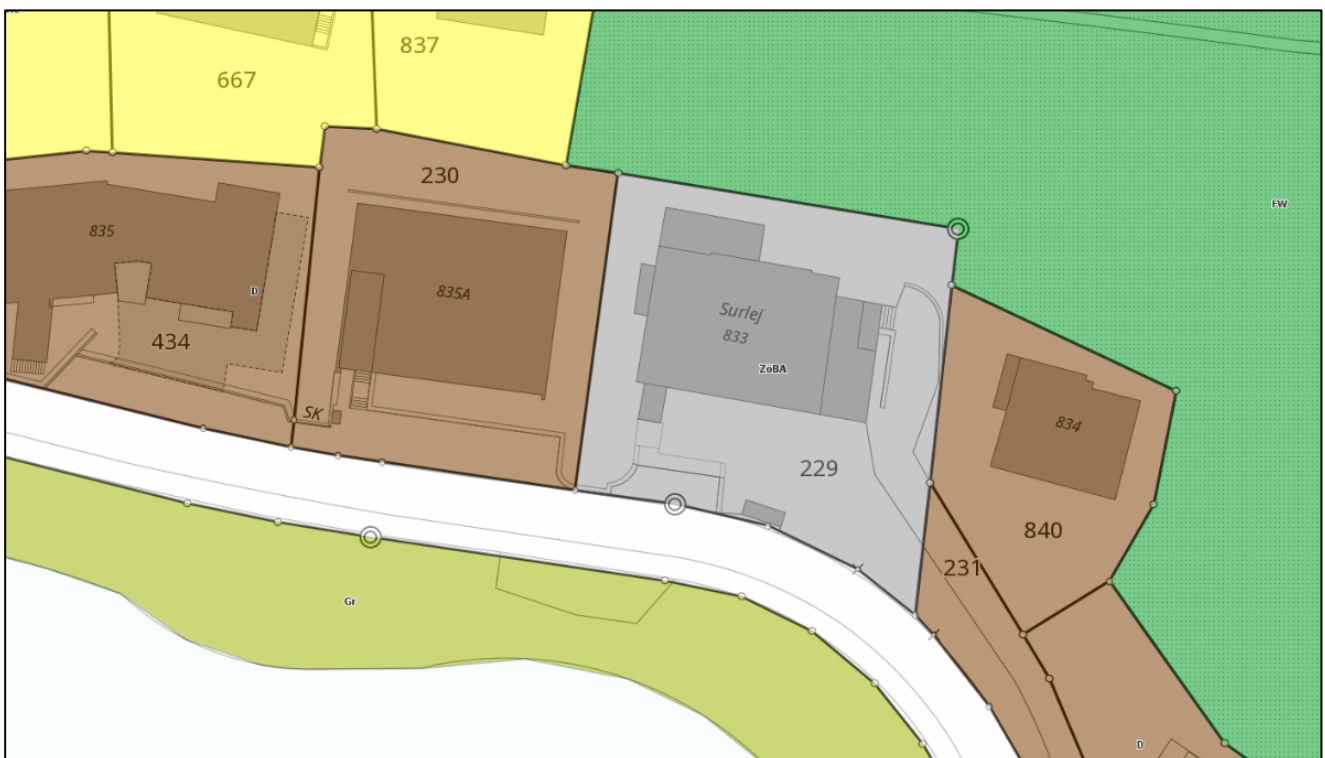
## 1. Ausgangslage

Die Stimmbevölkerung der ehemaligen Gemeinde Arosa hat im Jahr 2009 einem Rahmenkredit über CHF 14 Mio. für den Bau eines neuen Pflegeheims auf dem Areal Ochsabühl zugestimmt. Das in der Zwischenzeit fertiggestellte und in Betrieb genommene «Alterszentrum Arosa» dient als Ersatzbaute für das alte Pflegeheim «Surlej» an der Oberseepromenade (Parzelle Nr. 229).

Bereits in der Botschaft zur Urnenabstimmung über den benötigten Gesamtkredit zum Bau des neuen Pflegeheims wurde festgehalten, dass die Liegenschaft des alten Pflegeheims nach Fertigstellung und Bezug des neuen Pflegeheims verkauft und der Ertrag aus diesem Verkauf zur Finanzierung der Baukosten des neuen Pflegeheims verwendet werden soll.

## 2. Heutige und neu geplante Zoneneinteilung

Die Parzelle Nr. 229 „Surlej“ befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).



*Bild: Lage der Parzelle „Surlej“ (Parzelle Nr. 229) an der Oberseepromenade*

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen

sind in der ZöBA zwar grundsätzlich zulässig, aber nur dann, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind. Die Erstellung rein privater Bauten in der ZöBA ist hingegen nicht möglich.

Bereits vor der Urnenabstimmung über den Gesamtkredit für den Bau eines neuen Pflegeheims im Jahr 2009 wurden immer wieder Ideen geäußert, die Liegenschaft Surlej solle nach Fertigstellung und Bezug des neuen Pflegeheims nicht an private Investoren verkauft, sondern durch die Gemeinde übernommen und für ein Projekt im öffentlichen Interesse (wie z.B. den Bau von Alterswohnungen) zur Verfügung gestellt werden. Der Gemeindevorstand hat diese Möglichkeit in Absprache mit dem Stiftungsrat Surlej vor der Einleitung der Umzonung in eine Wohnzone erneut geprüft, ist dabei aber zum Schluss gekommen, dass ein solches Vorgehen dem Beschluss der Urnengemeinde aus dem Jahr 2009 betreffend Finanzierung eines neuen Pflegeheims widersprechen würde. Um grundsätzlich auch privaten Investoren die Planung und Umsetzung eines Projekts im überwiegenden öffentlichen Interesse in der bestehenden ZöBA zu ermöglichen, wurde die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung (Umzonung in die Dorfzone) vom Gemeindevorstand zwischenzeitlich aber bewusst sistiert. Da sich sowohl die heutige Eigentümerin der Liegenschaft, die Stiftung Surlej, wie auch der Gemeindevorstand für den Verkauf der Liegenschaft an einen privaten Investor zwecks Realisierung eines privaten Wohnungsprojekts ausgesprochen haben, wurde diese Sistierung in der Zwischenzeit wieder aufgehoben.

Um die Erstellung privater Bauten auf der Parzelle Nr. 229 und somit eine private Nutzung der Parzelle zu ermöglichen, soll die Parzelle im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung von einer ZöBA in eine Wohnzone, respektive die Dorfzone umgezont werden. Neben der zonenkonformen Nutzung der Parzelle soll damit gewährleistet werden, dass ein möglichst hoher Verkaufserlös erzielt werden kann. Da die Baukosten des neuen Pflegeheims grösstenteils durch die Politische Gemeinde Arosa vorfinanziert wurden und der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft Surlej, abzüglich der heute bestehenden Grundlasten, zur Mitfinanzierung der Baukosten verwendet werden sollen, liegt ein möglichst hoher Verkaufserlös im erweiterten öffentlichen Interesse.

### **3. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung Pflegeheim (Surlej)**

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus einer Änderung des Zonenplans sowie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Mit dem vorliegenden Zonenplan soll die sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) befindliche Parzelle Nr. 229 neu der Dorfzone zugewiesen werden.

Mit dem Wechsel von der ZöBA in die Dorfzone ändern sich die Bauvorschriften in Bezug auf die Maximale Ausnutzungsziffer (AZ), die maximale Gebäudehöhe, die maximale Gebäudelänge, die Grenzabstände sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe.

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

#### **4.1 Antrag der Stiftung Surlej und Einleitung des Verfahrens**

Im März 2014 unterbreitete der Gemeindevorstand der Stiftung Surlej den Vorschlag, die Parzelle Nr. 229 von der heutigen ZöBA in die Dorfzone umzuzonen. Anlässlich seiner Jahresversammlung vom 14. April 2014 beschloss der Stiftungsrat, einer solchen Umzonung zuzustimmen. Mit Schreiben vom 8. Mai 2014 wurde dem Gemeindevorstand durch den Stiftungsrat ein formelles Gesuch zur Zonenänderung eingereicht.

Noch im April 2014 beschloss der Gemeindevorstand, das Raumplanungsbüro STW Chur AG mit der Erarbeitung der Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung zu beauftragen.

#### **4.2 Vorprüfung durch ARE**

Am 19. Mai 2014 wurde der Entwurf des neuen Zonenplans sowie der Planungsbericht betreffend «Teilrevision der Ortsplanung Pflegeheim» beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Am 10. Juni 2014 stellte das ARE dem Gemeindevorstand seinen Vorprüfungsbericht zur Teilrevision zu. Im seinem Bericht hält das ARE insbesondere fest, dass im vorliegenden Fall für die Umzonung in eine Wohnzone vom Nachweis eines Bedarfs für eine solche Wohnzone, resp. vom Nachweis der Mobilisierung der inneren Baulandreserven abgesehen werden kann, da die heute bestehende ZöBA bereits überbaut ist und durch die Umzonung die bestehende Überbauung „quasi mobilisiert“ werden kann.

### **4.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

In Anwendung von Art. 13 KRVO fand in der Zeit vom 11. Juli bis zum 10. August 2014 die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur «Teilrevision der Ortsplanung Pflegeheim» statt. Dabei wurden die nachstehend aufgeführten Akten aufgelegt:

- Zonenplan 1:1'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Während der Auflagefrist gingen beim Gemeindevorstand keine Vorschläge und Einwendungen ein.

### **4.4 Genehmigung durch den Gemeindevorstand**

Anlässlich seiner Sitzung vom 9. September 2014 beschloss der Gemeindevorstand, die Vorlage «Teilrevision der Ortsplanung Pflegeheim» zu genehmigen und zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament zu verabschieden.

Aus den unter Ziffer 2 beschriebenen Gründen wurde die weitere Behandlung der Vorlage zwischenzeitlich sistiert.

Da die Verkaufsverhandlungen in der Zwischenzeit abgeschlossen werden konnten, beantragt der Gemeindevorstand Ihnen, Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments, der Vorlage «Totalrevision der Ortsplanung Pflegeheim» zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

Kanton Graubünden



Gemeinde Arosa

---

Teilrevision Ortsplanung Pflegeheim

## **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Datum: 19. Juni 2014  
Objekt: 24064  
Status: Öffentliche Auflage

## Impressum

Gemeinde Arosa  
Teilrevision der Ortsplanung Pflegeheim  
Planungs- und Mitwirkungsbericht  
19. Juni 2014  
Stand: Öffentliche Auflage

**Auftraggeber**  
Gemeinde Arosa

**Bearbeitung**  
STW AG für Raumplanung, Ralf Petter

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage/Vorhaben	4
1.1	Grundsätzliches	4
1.2	Organisation	4
1.3	Kommunale Nutzungsplanung	4
2.	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	4
2.1	Kantonale und Regionale Richtplanung	4
2.2	Neue Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene (RPG 1)	5
3.	Teilrevision der Ortsplanung	5
3.1	Zonenplan 1:1'000	5
4.	Verfahren	5
4.1	Vorprüfung	5
4.2	Mitwirkungsaufgabe	5
4.3	Beschluss und Genehmigung	5



## 1. Ausgangslage/Vorhaben

### 1.1 Grundsätzliches

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2009 entschieden, einen Ersatz für das alte Pflegeheim „Surlej“ an der Seepromenade (Parz. Nr. 229) zu bauen. Für die Finanzierung soll das alte Pflegeheim verkauft und der Ertrag daraus in das neue Pflegeheim investiert werden. Zu diesem Zweck soll das Grundstück Nr. 229 im Umfang von 1'326 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine Dorfzone (D) umgezont werden.

### 1.2 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Bearbeitung der Ortsplanungsrevision ist die politische Gemeinde Arosa, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch Ralf Petter (Projektleitung) und Christoph Zindel (Geschäftsleitung).

### 1.3 Kommunale Nutzungsplanung

Die letzte Totalrevision der Ortplanung der ehemaligen Gemeinde Arosa wurde am 24. November 2002 von den Stimmbürgern beschlossen und mit RB Nr. 482 vom 6. April 2004 genehmigt. Die entsprechende ZöBA wurde ebenfalls mit diesem RB genehmigt.

## 2. Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

### 2.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

Die geplante Umzonung stimmt mit den Inhalten der kantonalen und der regionalen Richtplanung überein.

## 2.2 Neue Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene (RPG 1)

Das neue Raumplanungsgesetz des Bundes hat keinen Einfluss auf die geplante Umzonung.

## 3. Teilrevision der Ortsplanung

### 3.1 Zonenplan 1:1'000

Die Parz. 229 im Umfang von 1'326 m<sup>2</sup> wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) der Dorfzone (D) zugewiesen.

## 4. Verfahren

### 4.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:1'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde von der Gemeinde am 19. Mai 2014 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 10. Juni 2014. Darin wurden keine Vorbehalte zur geplanten Umzonung angebracht.

### 4.2 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom ... bis am ... statt und es sind ... Mitwirkungseingaben eingegangen. Diese wurden von der Gemeinde behandelt.

### 4.3 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde durch die Urnenabstimmung am ... beschlossen, anschliessend zur Beschwerdeaufgabe gebracht und zur Genehmigung eingereicht.

**Kanton Graubünden**

**Gemeinde Arosa**



---

**Teilrevision Ortsplanung**

Öffentliche Auflage

**Zonenplan 1: 1'000**

---

Von der Gemeindeabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

**Änderungsplan**



**Festsetzungen**

Grundnutzung Bauzonen

D Dorfzone

ES gemäss LSV (Art. 43)      Rechtliche Grundlage

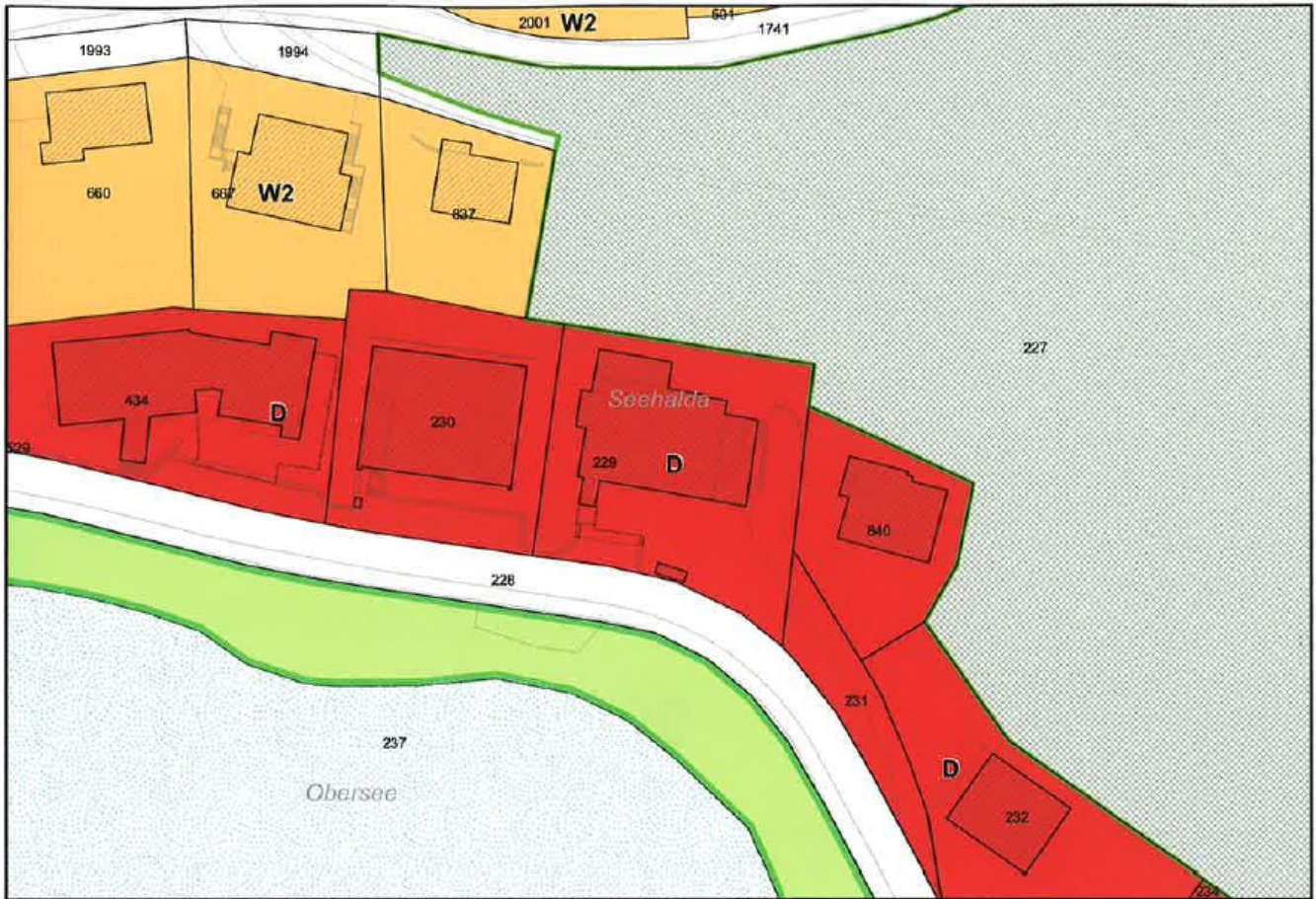
III      Art. 39 BauG

**Hinweise**

- Wald
- Bauzone
- Gewässer

# Anhang 2: Zonenplan

## Informationsplan



### Änderungen integriert in rechtsgültiger Nutzungsplanung


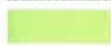
ES gemäss LSV (Art. 43)

Rechtliche Grundlage

#### Grundnutzung Bauzonen

	D	Dorfzone		Art. 39 BauG
	W2	Wohnzone 2		Art. 40 BauG

#### Grundnutzung Nichtbauzonen

	FW	Forstwirtschaftszone		Art. 51 BauG
	Gr	Grünzone		Art. 52 BauG
	ÜG	Übriges Gemeindegebiet		Art. 65 BauG

#### Überlagerte Nutzungen

		Freihaltezone		Art. 53 BauG
---	--	---------------	--	--------------

#### Weitere Festsetzungen

		Statische Waldgrenze		Art. 10/13 WaG
---	--	----------------------	--	----------------

#### Hinweise

		Gewässer		
---	--	----------	--	--