

Kanton Graubünden

Gemeinde Arosa



Quartierplan Nüwis

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Quartierplan Nüwis, Gemeinde Arosa
Projektnummer
S2023-356

Dokument
Planung- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeberin
Gemeinde Arosa

Titelbild

Architektur

Bearbeitungsstand
Stand:
Beschluss
Bearbeitungsdatum:
9. Dezember 2024

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur

z:\4_arosa\s2023-356_quartierplan_nuewis\01_rap\02_resultate\02_pmb_vorschriften\20241218_pmb_qp_nuewis.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zielsetzung	5
3.	Organisation	5
4.	Grundlagen	5
4.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
4.2	Zonenplan (ZP)	6
4.3	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	7
4.4	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	8
5.	Richtprojekt	9
5.1	Beschrieb Richtprojekt	9
5.2	Erschliessung Richtprojekt	10
5.3	Spielplatz	10
5.4	Infrastrukturbauten / -anlagen	10
6.	Quartierplaninhalte	11
6.1	Allgemein	11
6.2	Landumlegung	11
6.3	Gestaltungsplan	11
6.4	Erschliessungsplan	12
6.5	Vorschriften	13
6.6	Etappierung	13
7.	Ablauf / Verfahren	14
7.1	Einleitung	14
7.2	Planungsablauf / Planungsprotokoll	14
7.4	Mitwirkung	15
7.5	Erste öffentliche Auflage	15
7.6	Zweite öffentliche Auflage	15
7.7	Beschluss	15
8.	Übersicht Anhang	16

1. Ausgangslage

Im Gebiet «Nüwis» nordöstlich des Untersees in Arosa soll ein Quartierplanverfahren für die Parzelle Nr. 2102 durchgeführt werden. Im Bereich der Parzelle Nr. 2102 hat die Gemeinde Arosa in ihrer Nutzungsplanung eine Quartierplanpflicht festgelegt.

Gemäss Richtprojekt, welches durch die Grundeigentümer in Auftrag gegeben und entwickelt wurde, sollen im Quartierplangebiet acht Gebäude erstellt werden. Das Quartierplanareal erschliesst sich im Südwesten über die «Unterseestrasse». Im Osten befindet sich gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan Wald sowie ein Naturobjekt (zu erhaltender Baumbestand, Feldgehölz). Zudem verläuft mit dem «Mittelbach» östlich des Quartierplanperimeters ein Fliessgewässer für welches eine Gewässerraumzone im Zonenplan festgelegt wurde. Im Norden befindet sich ein bestehender Fussweg, welcher die «Unterseestrasse» mit der Strasse «Wätterweid A» verbindet. Der Übergang über den «Mittelbach» ist allerdings nicht mehr intakt. Die Parzelle Nr. 2102 liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan in der Wohnzone 2.

Das Grundstück weist eine Fläche von 11'687 m² auf. Das Quartierplangebiet «Nüwis» umfasst eine Fläche von rund 9'900 m². Die Parzelle Nr. 2102 befindet sich im Grundeigentum der Bau-gesellschaft «Edelweiss».

Der Quartierplanpflicht-Perimeter im Zonenplan der Gemeinde umfasst die ehemalige Abgrenzung der Parzelle Nr. 2102. In der Zwischenzeit wurde die Parzelle Nr. 2102 um eine weitere Parzelle (ehem. Nr. 166) im Süden erweitert. Zudem hat sich auch die amtliche Vermessung im Norden zur Parzelle Nr. 153 leicht verändert. Die Quartierplanung «Nüwis» wird entsprechend mit einem leicht veränderten / ergänzten Perimeter durchgeführt (vgl. roter Perimeter in nachfolgender Abb. 1).

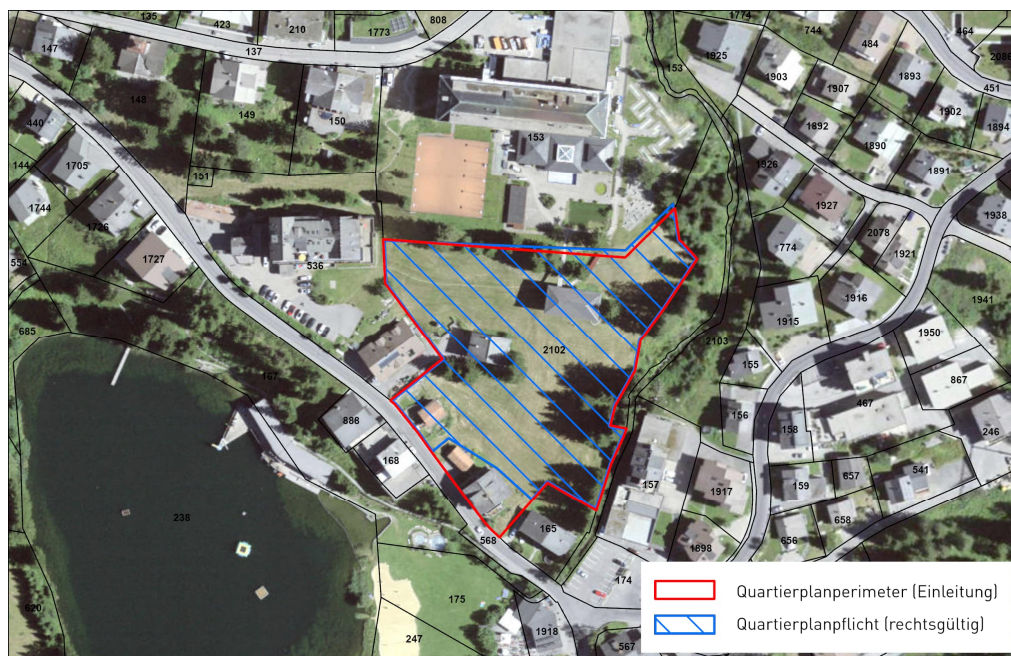


Abb. 1: Quartierplanperimeter & Quartierplanpflicht gemäss rechtsgültiger Ortsplanung (Quelle Hintergrund: swisstopo)

2. Zielsetzung

Mit der Quartierplanung sollen im Gebiet «Nüwis» in Arosa Baureife hergestellt, die Rahmenbedingungen definiert und dabei folgende Ziele verfolgt werden:

- Sicherstellen einer guten, verdichteten Bauweise (haushälterische Bodennutzung)
- Schaffung eines qualitätsvollen, ortsbaulich gut eingefügten und ruhigen Wohnquartiers an attraktiver Lage
- Festlegung der identitätsstiftenden Merkmale des vorliegenden Richtprojekts
- Gewährleistung einer einfachen und logischen Erschliessung (Adressfindung)
- Gewährleistung von kurzen Wegen für die Bewohnenden
- Gewährleistung einer angemessenen oberirdischen Durchwegung
- Berücksichtigung der bestehenden Siedlung und Landschaft (Berücksichtigung von Struktur, Exposition, Topografie)

3. Organisation

Für die Überprüfung und den Erlass des vorliegenden Quartierplans «Nüwis» ist die Gemeinde Arosa, vertreten durch den Gemeindevorstand, namentlich durch [REDACTED] (Gemeindepräsidentin) und [REDACTED] (Vorsteher Departement Ressort Hochbau und Planung) zuständig.

Angestossen wurde die Quartierplanung durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2102 in Arosa, vertreten durch die [REDACTED] (private Quartierplanung).

Die juristische Begleitung und Prüfung erfolgt durch [REDACTED] Areum Rechtsanwälte AG, Chur.

Für die Erstellung des Quartierplans und die Durchführung des Quartierplanverfahrens wird die Projektleitung durch die STW AG für Raumplanung, Chur, vertreten durch [REDACTED] wahrgenommen. Die Sachbearbeitung erfolgt primär durch [REDACTED].

4. Grundlagen

4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Arosa vom 04.07.2023 umfasst folgende für die Quartierplanung «Nüwis» relevante Planungsmittel:

- Baugesetz Gemeinde Arosa
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan

4.2 Zonenplan (ZP)

Der Quartierplan «Nüwis» befindet sich im Bereich der Parzelle Nr. 2102 in der Wohnzone 2. Im Osten der Parzelle Nr. 2102 befindet sich Wald. Diese Waldfläche wird von der Quartierplanung ausgenommen. Bauten und Anlagen haben einen regulären Abstand gegenüber dem Wald von 10.0 Meter einzuhalten. Der Waldabstand wurde im Zonenplan mit einer Baulinie (Waldabstandslinie) festgelegt. Im Bereich des «Mittelbachs» im Osten wurde eine Gewässerraumzone ausgeschieden und im Zonenplan festgesetzt. Zudem wurde entlang des Bachs eine Gefahrenzone 2 festgelegt.

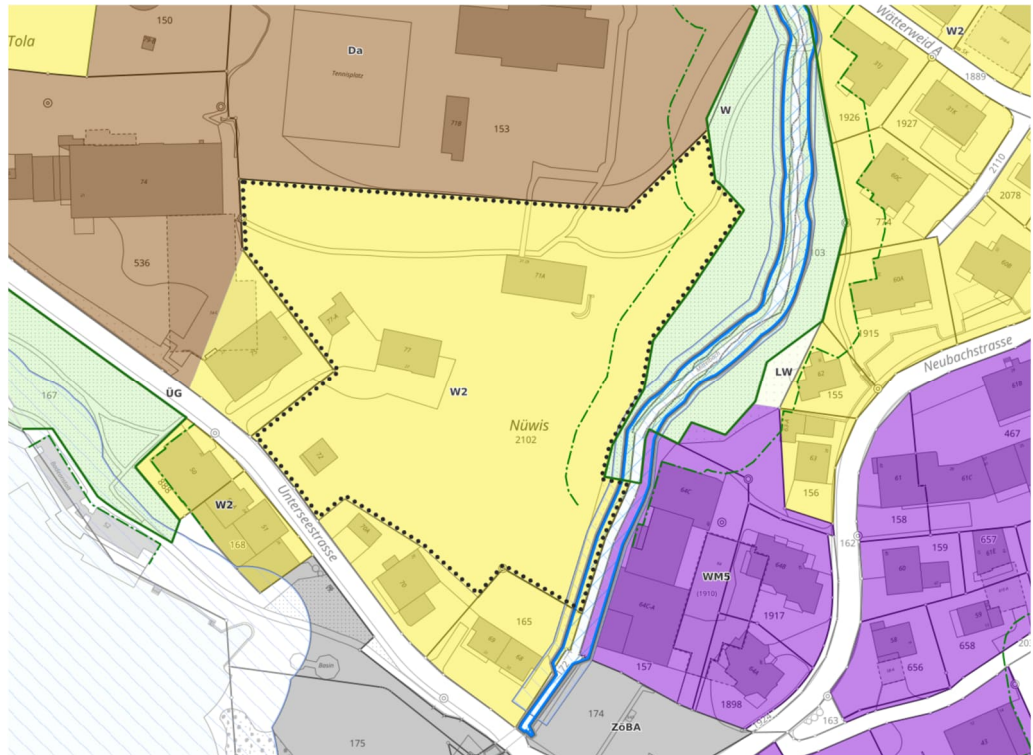


Abb. 2: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (massstabslos)

4.3 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) wird im Bereich des Quartierplans «Nüwis» lediglich ein erhaltenswertes Naturobjekt (Baumbestand, Hecken und Feldgehölz) festgelegt. Dieses befindet sich in der Verlängerung des Waldes, im Bereich der Gewässerraumzone und teilweise in der Gefahrenzone 2 gemäss Zonenplan und kann dadurch ohnehin nicht bebaut werden.

Im Norden angrenzend an das Quartierplangebiet befindet sich das Hotel Altein, welches gemäss GGP als vorläufig geschützte Baute und im Westen die Badanstalt beim Untersee, welche gemäss GGP als geschützte Baute festgelegt wurde.

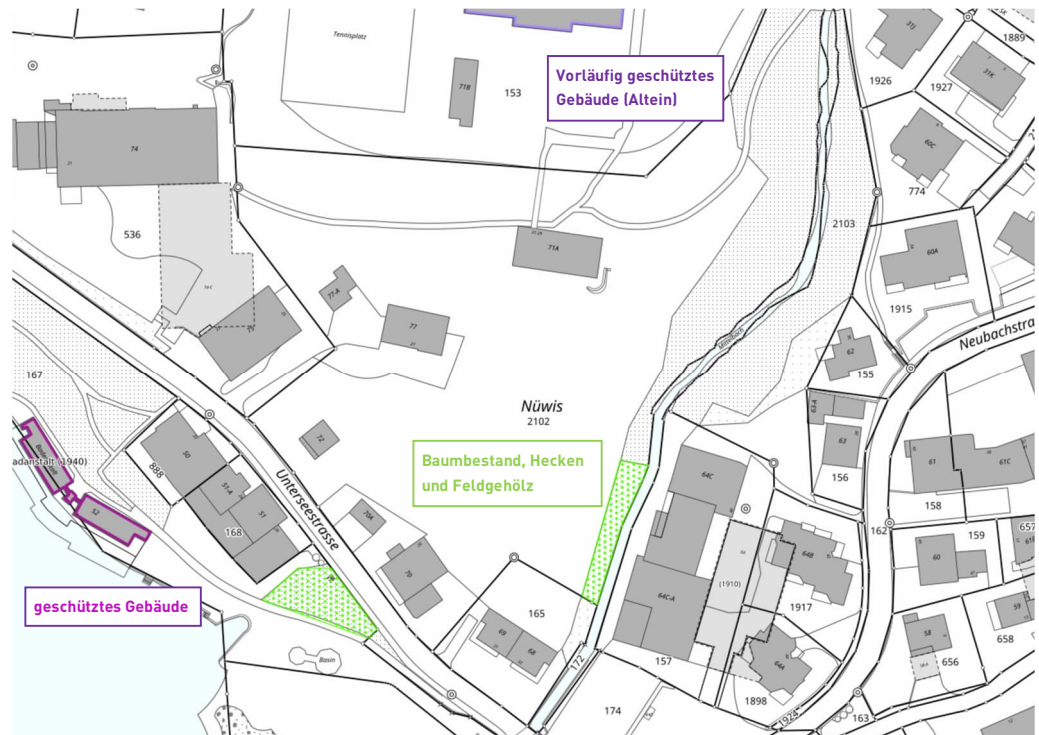


Abb. 3: Genereller Gestaltungsplan (massstabslos)

4.4 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Die Parzelle Nr. 2102 wird für den motorisierten Verkehr über die «Unterseeestrasse» erschlossen. Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) wurde die «Unterseeestrasse» als Sammelstrasse festgelegt.

Es bestehen Fusswege, welche durch das Quartierplangebiet führen, allerdings nicht öffentlich-rechtlich festgelegt wurden. Ein Fussweg, welcher die «Unterseeestrasse» mit der Strasse «Wätterweid A» im Nordosten des Quartierplanperimeters verbindet, führt nördlich durch das Quartierplangebiet. Dieser wurde im GEP nicht festgelegt und gilt demnach als privat. Im GEP wurde der öffentliche Fussweg im Westen, welcher jedoch nur im Sommer passierbar ist und sich ausserhalb des Quartierplanperimeters befindet, festgelegt.

Des Weiteren werden die Hauptwerkleitungen im GEP aufgezeigt. Innerhalb des Quartierplangebiets befinden sich eine Wasserhauptleitung sowie eine Mittelspannungsleitung. In der westlichen Ecke der Parzelle Nr. 2102 befindet sich ein Wasserhydrant, welchen es zu berücksichtigen und zu erhalten gilt.

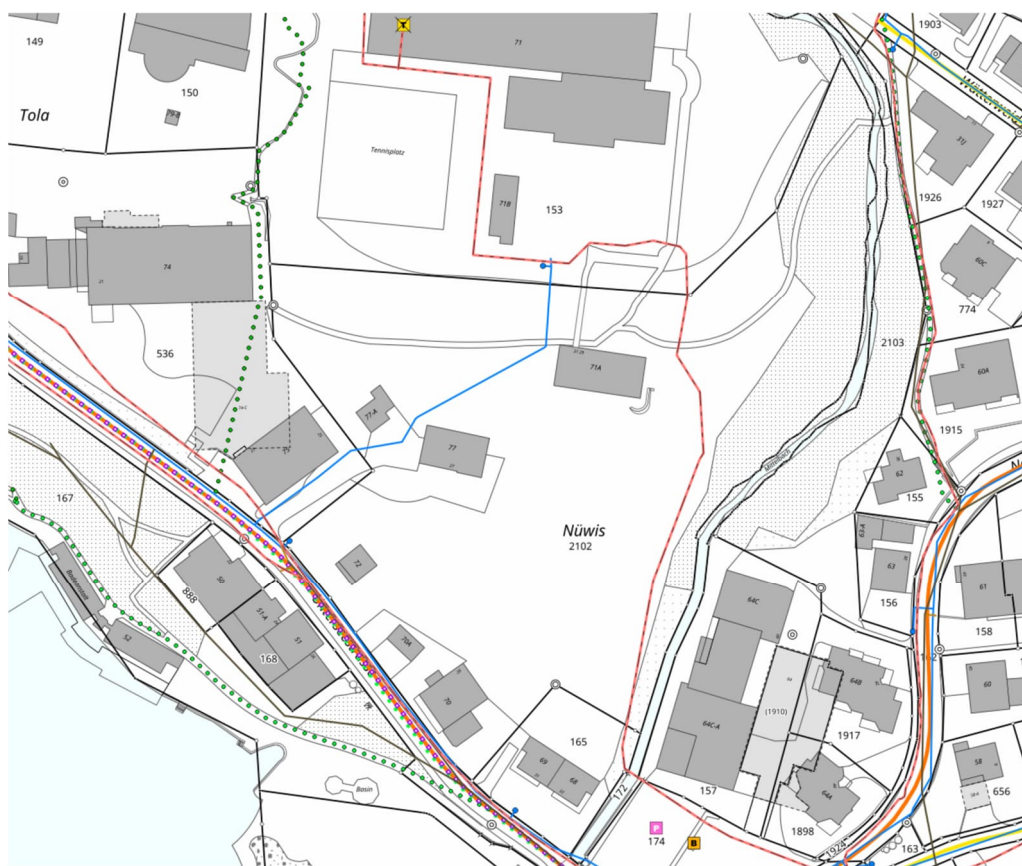


Abb. 4: Genereller Erschliessungsplan (massstabslos)

5. Richtprojekt

5.1 Beschrieb Richtprojekt

Im Quartierplangebiet sind acht Wohnbauten geplant. Die Wohnhäuser weisen einen Fussabdruck von rund 425 m², eine Länge von rund 27 Meter und eine Breite von 15 bis 16.50 Meter auf.

Ein Gebäude wird als Personalhaus vorgesehen. Die übrigen sieben Wohnbauten bieten Platz für rund 70 Wohnungen.

Im Richtprojekt enthalten ist ein Wohnungsspiegel zu den geplanten Einheiten (vgl. Anhang).



Abb. 5: Richtprojekt «Überbauung Nüwis» (massstabslos)

Die Vorgaben des Gemeindevorstands bezüglich des Erscheinungsbilds wurden mit der bergigen Architektur im Richtprojekt umgesetzt. Durch die einfache Verkehrserschliessung mit lediglich einer Einfahrt in die Einstellhalle kann im Quartierplangebiet ein grosser Grünflächenanteil gewährleistet werden. Die Fusswege zwischen den Bauten dienen als quartierinterne Erschliessung und Verbindung zum übergeordneten Fusswegnetz. Durch das Positionieren der Gebäude entlang der Höhenlinien, entstehen zwischen den Gebäudereihen grosszügige Versätze der Bauten in der Höhe, was eine gute Besonnung und Belichtung bis in die hinteren Reihen ermöglicht. Das gesamte Areal ist verkehrsarm gestaltet. Die Parkierung für die geplanten Gebäude befindet sich unterirdisch. Lediglich einige wenige oberirdische Aussenparkplätze werden im Innenhof zur Verfügung gestellt, welche dem kurzzeitigen Parkieren dienen. Der Innenhof soll als allgemeine Begegnungszone der Quartierbewohnenden genutzt werden. Die Freiräume zwischen den geplanten Bauten sollen als Bergwiese angelegt werden. Durch die Bepflanzung mit lokalen Sträuchern und Bäumen wird auch der Biodiversität Rechnung getragen.

Die Fassaden werden durch ihre sichtbare Konstruktions- und Tragstruktur geprägt. Die grossen Fensterflächen Richtung Süden, im Bereich der Wohnräume, garantieren hohe Raumbelichtungen sowie Weitblicke in die atemberaubende Arosener Bergwelt. Die über Eck angelegten, innenliegenden Balkone garantieren windgeschützte Aussenbereiche. Die wechselnden

«Holzgeländerlättli» verleihen den Fassaden noch mehr Tiefe und ein interessantes Schattenspiel für die Betrachter. Die markanten Tragstützen enden in der dominanten Vordachkonstruktion mit sichtbaren ausragenden Tragbalken und Quersparren.

Die seitlichen Fassaden sind im Wechselspiel von Holz und Verputz mit weniger Fensteranteil für reduzierte Einblicke der Nachbargebäude bestückt. Das Einfassen der Fenster mit holzigen Fensterstöcken verleiht den Stirnfassaden ihren eigenen Charakter. Die Rückfassaden werden bewusst als verputzte Flächen mit kleinen Fensteröffnungen einfach gehalten.

Die sorgfältig gewählten Materialien fügen sich durch ihre zurückhaltenden Farbtöne in die Nachbarschaft ein und komplettieren somit das Siedlungsbild.

Die sägerohen und gehackten Oberflächen der lokal stark vertretenen Holzbauteile ergeben ein schönes Wechselspiel mit den Erdtönen der verputzten Fassadenflächen. Die leichte Putzstruktur erinnert an die bestehende Handwerkskunst verputzter Gebäude.

Durch das Einordnen in eine strikte Rasterstruktur entstehen gleichmässige und geordnete Fassadenbilder. Durch das leichte Abknicken der Südfassaden erscheint die Gebäudelänge kürzer und die Ausblicke der einzelnen Wohneinheiten führen in leicht andere Richtungen.

5.2 Erschliessung Richtprojekt

Unter den Hochbauten ist eine unterirdische Parkierungsgarage mit Kellerräumen geplant. Weil die geplanten Bauten grundsätzlich und richtigerweise auf das gewachsene Terrain gebaut werden sollen, befinden sich die Bauten dem Hang entlang auf unterschiedlichen Niveaus angelegt. Entsprechend der Bebauung wird auch die unterirdisch geplante Garage stufenweise dem gewachsenen Hang entlang ausgerichtet. Die unterirdischen Ebenen der Tiefgarage werden mit Rampen miteinander verbunden. Insgesamt erstrecken sich die Parkgarage und die Kellerräume über vier Stockwerke. Vor der Ein- / Ausfahrt zur und vor der Tiefgarage befindet sich eine Art Innenhof, welcher der Erschliessung, dem Aufenthalt und den oberirdischen Parkplätzen, für die Bewohnenden und den Gästen des Gebiets «Nüwis» dient.

5.3 Spielplatz

Ein Spielplatz für die zukünftigen Quartierbewohnenden ist nicht vorgesehen. Einerseits ist es in der Gemeinde Arosa nicht üblich, dass Quartiersspielplätze erstellt werden, andererseits befinden sich Naherholungsgebiete und Spielgelegenheiten in unmittelbarer Nähe, beispielsweise beim Untersee oder allgemein in der Natur. Überdies wären Spielplätze in Arosa während einer längeren Zeit schneebedeckt und damit nicht nutzbar.

5.4 Infrastrukturbauten / -anlagen

Zusätzliche Infrastrukturbauten und -anlagen, bspw. für die Ver- und Entsorgung, werden nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Anlagen der Versorgung und Entsorgung auch für die neu geplante Überbauung ausreichen werden. Auf der anderen Seite der «Unterseestrasse» bestehen öffentlich nutzbare Moloks für Haushaltskehricht und Altglas.

In der westlichen Ecke des Quartierplanperimeters sowie auch im Norden des Quartierplanperimeters (auf der Parzelle Nr. 153) befinden sich bestehende Hydranten für Löschwasser.

6. Quartierplaninhalte

6.1 Allgemein

Mit dem Quartierplan «Nüwis» sollen die raumplanerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die acht geplanten Bauten geschaffen werden.

Das Richtprojekt dient der Baubehörde als gestalterische Grundlage, zur Beurteilung im späteren Baubewilligungsverfahren.

6.2 Landumlegung

Die Quartierplanung «Nüwis» umfasst die Teilparzelle Nr. 2102 in Arosa (ohne Wald). Eine Abparzellierung ist zum Zeitpunkt der Quartierplanung nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird keine Neuzuteilung vorgenommen.

6.3 Gestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan definiert die Bereiche für Hochbauten und Anlagen, welche auf dem Richtprojekt basieren und einen angemessenen Spielraum für das spätere Baubewilligungsverfahren zulassen. Im Grundsatz wurde versucht, in jede Himmelsrichtung einen angemessenen Spielraum von zusätzlich 0.5 m zu gewähren. Dies ist allerdings nicht bei allen Baufeldern möglich, weil die Bauten gemäss dem Richtprojekt teilweise bereits an den minimalen Grenzabstand positioniert wurden. Die aufgezeigten Baubereiche berücksichtigen die minimalen Grenzabstände gemäss Regelbauweise nach aussen. Die im Quartierplan dargestellten Gebäude gemäss Richtprojekt überragen die festgesetzten Baufelder. Hochbauten müssen innerhalb der Baufelder gemäss Quartiergestaltungsplan erstellt werden. Lediglich vorspringende Gebäudeteile wie bspw. Vordächer oder Balkone dürfen die Baubereiche gemäss Quartiergestaltungsplan überschreiten (Definition gemäss geltendem Baugesetz der Gemeinde Arosa). Neben den regulären Baubereichen werden auch der Baubereich für das geplante Personalhaus und der Baubereich mit Option für gemeinnützigen Wohnungsbau mit Kostenmiete im Quartiergestaltungsplan bezeichnet.

Mit dem Quartierplan werden Abweichungen, wie diese im Rahmen der Regelbauweise und insbesondere nach Art. 9 Abs. 3 BauG möglich sind, zugelassen (vgl. Quartierplanvorschriften). Entsprechend sollen die Höhenmasse gemäss Regelbauweise um 10% überschritten werden dürfen. Die Nutzungsziffer darf um max. 15% erhöht werden. Den dafür vorausgesetzten Anforderungen einer überdurchschnittlichen Wohnqualität kann nachgekommen werden. Die maximalen Gesamthöhen richten sich nach den Festlegungen im Gestaltungsplan (m ü. M.).

Die Ausrichtung der Firste der geplanten Gebäude wird im Quartiergestaltungsplan vorgegeben. Diese gelten im Grundsatz und werden hangwärts (quer zum Hang) ausgerichtet. Leichte Verschiebungen oder Drehungen der Firstrichtungen sind möglich und zulässig.

Die nach aussen einzuhaltenden Grenzabstände werden im Gestaltungsplan aufgezeigt und vorgegeben. Der Waldabstand beträgt 10.0 Meter und richtet sich nach der Festlegung der Waldabstandslinie, wie diese im Zonenplan der Gemeinde Arosa festgelegt wurde. Gegenüber der «Unterseestrasse» gilt für Hochbauten ein minimaler Strassenabstand von 4.0 Meter.

Zudem werden im Quartiergestaltungsplan der «Bereich Erschliessung» und die Bereiche für die oberirdischen Parkplätze / Parkierungsbereiche festgelegt.

Die Nutzung der Baufelder richtet sich nach den Quartierplanvorschriften (vgl. Quartierplanvorschriften und Kap. 6.5).



Abb. 6: Gestaltungsplan (massstablos)

6.4 Erschliessungsplan

Die Verkehrserschliessung erfolgt zentral ab der bestehenden Sammelstrasse «Untersee-strasse» zwischen dem geplanten Personalhaus und dem Wohnhaus an der «Unterseeestrasse».

Vom Innenhof können alle acht geplanten Gebäude oberirdisch zu Fuss erreicht werden. Die geplanten Bauten werden zudem über die geplante unterirdische Garage erschlossen. Die Behindertengerechtigkeit kann dadurch gewährleistet werden. Unterirdische Bauten richten sich nach dem geltenden Baugesetz der Gemeinde und werden im Quartierplan nicht definiert oder eingeschränkt. Das Richtprojekt stellt eine durchlässige quartierinterne Durchwegung des Quartierplangebiets für Fussgänger sicher.

Im Bereich der im Erschliessungsplan festgelegten «Notfallzufahrt» könnte eine mögliche Notzufahrt gewährleistet werden, sodass Blaulichtorganisationen die geplanten Gebäude unmittelbar erreichen könnten. Allerdings hat dieser Eintrag lediglich hinweisenden und keinen verbindlichen Charakter. Ausserhalb des Quartierplanperimeters können keine Inhalte mit verbindlichem Charakter festgelegt werden. Überprüfungen haben gezeigt, dass auch entsprechende Notzufahrten ausschliesslich und direkt über das Quartierplangebiet (Parz. Nr. 2102) möglich wären. Notzufahrten haben einen entsprechenden befahrbaren Bereich in der Breite von 3.50 m aufzuweisen.

Neben der verkehrsmässigen Erschliessung, der Durchwegung und der Parkierung werden im Quartiererschliessungsplan auch die Infrastrukturen der unterschiedlichen Medien grob festgelegt (bspw. Werkleitungen). Eine Wasserleitung, welche das Grundstück Nr. 153 von der «Unterseeestrasse» her erschliesst, muss verschoben und neu erstellt werden, damit diese nicht durch den Baubereich geführt werden muss. Neu zu erstellende Werkleitungen werden im Strassenbereich der Hauptzufahrt und Ausfahrt ins/vom Quartier vorgesehen.



Abb. 7: Erschliessungsplan (massstabslos)

6.5 Vorschriften

Die Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung «Nüwis» definieren insbesondere den Bezug zum vorliegenden Richtprojekt, die Gestaltung, die Nutzung der Baufelder, die Erschliessung und die Etappierung. Die Quartierplanvorschriften ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Arosa.

Bezüglich der Nutzung wird in Art. 9 der Quartierplanvorschriften explizit festgelegt, dass über die altrechtlich bestehende Hauptnutzfläche hinausgehende zusätzliche Zweitwohnnutzungsflächen nicht zulässig sind. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 ZWG sind ebenfalls nicht zulässig. Zudem wird bestimmt, dass eine Sistierung der Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung gemäss Art. 14 Zweitwohnungsgesetz (ZWG) ausgeschlossen ist.

In mindestens einem der acht geplanten Wohnhäuser sollen bezahlbare Mietwohnungen für Einheimische erstellt werden. Ein entsprechendes Baufeld wird im Gestaltungsplan bezeichnet (Baubereich mit Option für gemeinnützigen Wohnungsbau mit Kostenmiete). Der Gemeindevorstand hat dies an der Sitzung vom 7. Februar 2024 im Rahmen der Freigabe zur öffentlichen Auflage des Quartierplanentwurfs beschlossen. Die Rahmenbedingungen diesbezüglich werden in einer Aktennotiz festgehalten.

Im Weiteren ist gemäss Richtprojekt der Bau eines Personalhauses vorgesehen. Dies wird mit Art. 10 der Quartierplanvorschriften und mit Bezeichnung im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

6.6 Etappierung

Es wird keine Etappierung angestrebt. Die geplanten Wohngebäude und das Personalhaus sollen nach Möglichkeit in einer Etappe realisiert werden, damit die Dauer der Baustellenlärmbelastung für die Nachbarschaft und die Hotellerie verringert werden kann. Zudem müssten bei einer Etappe nur einmal eine Baugrube und nur eine Baustelleninstallation erstellt werden.

Im Falle einer schleppenden Vermarktung der Erstwohnungen könnten die Wohnbauten jedoch in Etappen umgesetzt werden. In den Vorschriften werden mögliche Etappen definiert und vorgegeben.

7. Ablauf / Verfahren

7.1 Einleitung

Weil es sich beim Quartierplan «Nüwis» um eine private Quartierplanung handelt, wurde auf ein Einleitungsverfahren verzichtet (Art. 53 Abs. 3 KRG).

7.2 Planungsablauf / Planungsprotokoll

10. Mai 2023	Startsitzung [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] [REDACTED]
September 2023	Entwurf und Konkretisierung Überbauungsvorschlag «Nüwis»
13. Oktober 2023	Arbeitsgruppensitzung [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] [REDACTED]
Oktober – November 2023	Entwurf Quartierplanunterlagen
10. November 2023	Arbeitssitzung / Besprechung Entwurf Quartierplanunterlagen
29. November 2023	Vorstellung Gemeindevorstand Arosa
Dezember 2023	Bereinigung der Quartierplanunterlagen
8. Januar 2024	Informationsveranstaltung für die benachbarte Bevölkerung
7. Februar 2024	Beschluss Gemeindevorstand Arosa, Freigabe zur öffentlichen Auflage
23. Februar – 23. März 2024	Öffentliche Auflage Quartierplan «Nüwis»
Juli 2024	Behandlung der Einsprache
11. Juli 2024	Arbeitssitzung zu den Quartierplanunterlagen und dem weiteren Vorgehen.
16. August bis 16. September 2024	Zweite öffentliche Auflage Quartierplan «Nüwis»
18. Dezember 2024	Einsprachenbehandlung und Beschluss / Erlass Quartierplan «Nüwis» durch den Gemeindevorstand Arosa

7.4 Mitwirkung

Mit der Informationsveranstaltung vom 8. Januar 2024 für die direkte Nachbarschaft hat die Bauherrschaft über das geplante Vorhaben «Nüwis» informiert. Die Rückmeldungen waren mehrheitlich positiv. Rückmeldungen, welche Anpassungen in den Unterlagen wünschten, sind keine eingegangen.

Im Anhang befindet sich die Einladung zur Informationsveranstaltung und das Handout, welches den Teilnehmenden abgegeben wurde.

7.5 Erste öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 7. Februar 2024 wurden die Quartierplanunterlagen durch den Gemeindevorstand zuhänden der öffentlichen Auflage freigegeben. Die anschliessende öffentliche Auflage dauerte vom 23. Februar 2024 bis 23. März 2024.

Während der ersten öffentlichen Auflage der Quartierplanung «Nüwis» vom 23. Februar 2024 bis 23. März 2024 ist eine Einsprache der Organisation Helvetia Nostra eingegangen.

Die Bauherrschaft hat aufgrund der Einsprache von Helvetia Nostra die Quartierplanvorschriften anpassen und konkretisieren lassen. Zudem wurde ein Wohnungsspiegel erstellt, wie dies in der Einsprache gefordert wurde.

In den Quartierplanvorschriften wurde die Formulierung zu den internen Fusswegen im Quartier «Nüwis» umformuliert. Diese Wege bilden zwar nicht Bestandteil des übergeordneten, kommunalen Fuss- und Wanderwegnetzes, sollen aber im Grundsatz der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Zudem werden in den Quartierplanvorschriften die Bestimmungen im Umgang mit den geplanten Personalwohnungen und dem allfälligen gemeinnützigen Wohnungsbau mit Kostenmiete formuliert. Die Bestimmungen zur Etappierung wurden weniger einschränkend formuliert, sodass bedarfsgerecht mehr Spielraum besteht.

Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen und Konkretisierungen in den Quartierplanunterlagen wurden die Änderungen ein zweites Mal öffentlich aufgelegt.

7.6 Zweite öffentliche Auflage

Aufgrund einer eingegangenen Einsprache wurden die Bestandteile zum Quartierplan «Nüwis», namentlich die Quartierplanvorschriften, der Gestaltungsplan und der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht, konkretisiert. Am Richtprojekt wurden keine Änderungen vorgenommen.

Während der zweiten öffentlichen Auflage der Quartierplanunterlagen «Nüwis» vom 16. August 2024 bis 16. September 2024 sind zwei Einsprachen eingegangen.

Am 09. Oktober 2024 hat eine Besprechung mit dem Einsprecher und der Bauherrschaft stattgefunden. Dabei konnten Fragen und Unklarheiten besprochen werden. Mit erneutem Schreiben des Einsprechers vom 25. November 2024 wurde die Einsprache vollständig zurückgezogen.

7.7 Beschluss

Der Quartierplan «Nüwis» wurde an der Sitzung vom 18. Dezember 2024 vom Gemeindevorstand Arosa beschlossen und damit in Kraft gesetzt.

8. Übersicht Anhang

Anhang 1: Einladung zur Informationsveranstaltung vom 8. Januar 2024 und Handout

Anhang 2: Wohnungsspiegel