

Exemplar für
Gemeinde

GEMEINDE AROSA

Bauprojekt 19... Nr. 226

Eing.: 5. Juli 1999

BAUBEWILLIGUNG:
Bedingungen siehe Beschluss
des Gemeinderates vom

25. Aug. 1999

Quartierplan Schmidtschhuus, 7050 Arosa

Quartierplan-Bericht

1. Grundlagen

- Baugesetz der Gemeinde Arosa vom 4. Dezember 1988
- Gemeinderatsbeschluss Nr. 208 vom 23. April 1997,
Einleitungsbeschluss
- Gemeinderatsbeschluss Nr. 328 vom 2. Juli 1997,
Private Durchführung
- Vorentscheid Gemeinderat, Protokollauszug Nr. 437 vom 30. September 1998
- Vernehmlassung der Gemeinde Arosa an das Verwaltungsgericht Graubünden
vom 9. November 1998
- Plan Nr. 129-003 (Mazzetta + Menegon) vom 8. April 1998, ergänzt 16. Juni 1999,
Quartiergestaltungsplan
- Plan Nr. 129-004 (Mazzetta + Menegon) vom 8. April 1998, ergänzt 16. Juni 1999,
Quartiererschliessungsplan

2. Umfang

Die Quartierplanung Schmidtschhuus umfasst die Parzellen:

- Nr. 649, Grundbuchblatt 324, Plan 18
- Nr. 1439, Grundbuchblatt 710, Plan 18
- Nr. 1989, Grundbuchblatt 1989, Plan 18

3. Eigentümer

Parzelle Nr. 649:

[REDACTED]
[REDACTED]

Parzelle Nr. 1439:

[REDACTED]

Parzelle Nr. 1989:

[REDACTED]

4. Quartiererschliessungsplan

"Der Quartiererschliessungsplan regelt die zweckmässige Erschliessung mit Zugang, Zufahrt, Wasser, Kanalisation und Elektrizität" (Art. 81 Abs. 2 BG).

4.1. Zufahrt und Zugang

Gemäss Vorentscheid der Gemeinde erklärt sich diese bereit, den Zonenplan im Zufahrtsgebiet so zu ändern bzw. zu ergänzen, dass es der Bauherrschaft möglich wäre, einen unterirdischen Zugang zu ihren Parzellen zu realisieren.

Die Arosa Bergbahnen beabsichtigen kurz- bis mittelfristig den Carmennalift im Bereich der heutigen Talstation abzubauen. Langfristig soll auch die Sesselbahn Innerarosa-Tschuggen (SIT) durch einen neuen Zubringer ersetzt werden. Dabei besteht die Absicht der Bergbahnen, die Talstation dieser Anlage näher zur Poststrasse hin zu errichten. Diese Planung wäre durch den Bau eines unterirdischen Zuganges zu den Quartierplan-Parzellen beeinträchtigt und würde in der Realisierung stark eingeschränkt oder diese sogar verunmöglichen. Deshalb äusserte sich die Arosa Bergbahnen AG auch dahingehend, dass man gegen einen solchen unterirdischen Zugang opponieren werde. Um aber keine Präjudizien zu schaffen und um auf die Realisierung dieses neuen Zubringers hin arbeiten zu können, haben auch die Bergbahnen nach Lösungen des Zufahrtsproblems gesucht und sie haben sie gefunden. Die Grundeigentümerinnen sind dankbar, dass die Initiative von den Bergbahnen ergriffen wurde, für eine beiden Parteien dienende Lösung; wie im Nachfolgenden darzulegen sein wird. Schon auf den ersten Blick zeigt sich, dass die Idee der Bergbahnen sowohl kurz- als auch langfristig sämtliche Interessen aller Beteiligten abdeckt.

Die spezielle Situation zwingt die Grundeigentümerinnen im Quartierplangebiet eine Erschliessung für den Ist-Zustand und eine für die Zukunft zu planen; nach der Änderung der Zonenplanung und nach der Versetzung der Talstation in Richtung zur Poststrasse hin.

Zur Sicherstellung der Durchgangs- und Durchfahrtsrechte werden diese bei der grundbuchlichen Parzellierung durch Ergänzung der entsprechenden Dienstbarkeiten sichergestellt.

4.1.1. Ist-Zustand

Im Sommer erfolgt die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes Schmidshuus über den bereits bestehenden Weg.

Gemäss Grundbuchauszug geniessen die Parzellen Nr. 649, 1439 und 1989 ein Fuss- und Fahrwegrecht auf allen Parzellen bis zur inneren Poststrasse hin. Beim Teilstück von der Kantonsstrasse zur Stüva handelt es sich zudem um eine öffentliche Erschliessungsstrasse. Am östlichen Rand der Parzelle Nr. 649 führt die Zufahrtsstrasse heute über übriges Gemeindegebiet. Eine Anpassung des Zonen- wie auch des Erschliessungsplanes soll gemäss Aussage der Gemeinde bei nächster Gelegenheit erfolgen. Die bestehende Zufahrt wird ausgebaut und den Bedürfnissen angepasst. Eine entsprechende Bewilligung ist dannzumal, je nach Stand der Zonenplanung, einzuholen. In jedem Fall muss der Schmidshuus-Weg so ausgebaut werden, dass den Anwohnern und vor allem Feuerwehr und Krankenwagen zumindest im Sommer eine ungehinderte Zufahrt offensteht. Die Erstellung erfolgt gemäss dem Baugesetz und den VSS-Normen.

Im Winter dient der Schmidshuus-Weg noch als Fussweg. Die Zufahrt zu den Quartierplanparzellen Nr. 649 und 1439 wird nach Abbruch des Carmenna-Liftes durch eine Brücke von der Talstation SIT zur Parzelle Nr. 649 sichergestellt werden. Diese Alternative für den Winter ist von den Arosa Bergbahnen AG angeboten worden, welche den Eigentümerinnen gleichzeitig ein Durchfahrtsrecht zulasten ihrer eigenen Parzellen Nr. 1285 und 1286 einräumen. Ein Fuss- und Fahrwegrecht lastend auf Parzelle Nr. 1214 besteht bereits zugunsten der Parzellen Nr. 649 und 1439 seit vor 1935 und ist entsprechend im Grundbuch eingetragen (Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 570).

Diese Trennung zwischen Sommer- und Winterzufahrt verhindert eine Traversierung der Piste während den Betriebszeiten.

4.1.2. Zukunft

Nachdem die Talstation des in Planung stehenden neuen Zubringers näher zur Poststrasse hin errichtet werden kann, kann die Brückenkonstruktion abgebrochen werden und die Zufahrt auch im Winter über den Schmidshuus-Weg geführt werden; entsprechend dem eingereichten Erschliessungsplan.

4.1.3. Zöba

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1989 erfolgt ab der Parzelle Nr. 1054 und 1214, welche heute schon als Erschliessungspartellen der gesamten Liegenschaften in diesem Bereich dienen. Ob eine Nutzung dieser Parzelle im Zusammenhang mit der Eisbahn erfolgt, ist noch offen. Ein entsprechender Entscheid obliegt hier der öffentlichen Hand und damit auch der Entscheid über eine allfällige gemeinsame Erschliessung mit jener Anlage.

4.2. Abstellplätze

Gestützt auf Art. 78 des Baugesetzes sind für das gesamte Quartierplangebiet 26 Autoabstellplätze, wovon mindestens 17 in Garagen zu erstellen, sofern für die Parkplatzberechnung nicht die Anzahl der erstellten Wohnungen massgebend ist. Der vorliegende Quartierplan sieht vor, dass die Autoabstellplätze auf den Parzellen und bei den jeweiligen Baufenstern separat erstellt werden. Es ist keine gemeinsame Autoeinstellhalle vorgesehen. Für die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze siehe Beilage 1.

Solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, müssen noch keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden.

Die Lösung mit der Schaffung von Abstellplätzen auf den jeweiligen Bauparzellen wurde gewählt, da sie gegenüber einer zentralen Lösung schon aus topographischen und finanziellen Gründe Vorteile aufweist. Der Platz ist vorhanden und jede Parkierung am Fusse des Moränenhügels käme einer Entwertung des Bodens gleich.

Mit diesem Vorschlag ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftige Eigentümer sich an eine durch die öffentliche Hand errichtete Parkgarage Innerarosa beteiligen könnten.

Aufgrund des heutigen Planungsstandes einer solchen Anlage ist dies im heutigen Zeitpunkt völlig ausgeschlossen.

4.3. Versorgung und Entsorgung

4.3.1. Kanalisation

Das Abwasser wird durch die bestehenden Leitungen gesammelt und über die ebenfalls bestehenden Leitungen abgeführt. Allenfalls muss die Leitung im unteren Bereich erneuert werden.

Unverschmutztes Abwasser und Fremdwasser wird nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickert oder wird in ein Gewässer eingeleitet.

Gemäss Dienstbarkeitsvertrag zwischen Herrn [REDACTED] und der Politischen Gemeinde Arosa vom 18. September 1954 verpflichtete sich die Politische Gemeinde, die Hauptkanalisationsleitung samt Hauptschacht bis in die nächste Umgebung des Kanalisations-Sammelpunktes auf Parzelle Nr. 1989 auf ihre Kosten zu erstellen.

4.3.2. Wasser

Die bestehenden Leitungen werden ergänzt und dem Bedarf angepasst. Der Hydrant auf der Parzelle Nr. 649 dient der Löschbereitschaft. Zur Sicherung der Löschbereitschaft wird zusätzlich beim Baufenster B ein Hydrant inklusive Zuleitung erstellt.

Gemäss dem bereits genannten Vertrag hat die Politische Gemeinde Arosa sich ferner verpflichtet, "die Wasserleitung samt Hydrant bis in die nächste Umgebung" des Sammelpunktes auf Parzelle Nr. 1989 zu erstellen.

4.3.3. Elektro

Die elektrische Versorgung wird auf dem bestehenden Netz ergänzt.

4.3.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation wird durch die Swisscom ergänzt.

4.3.5. Kehricht

Für das Quartierplangebiet werden zwei Kehricht-Container bereitgestellt. Dazu wird der Unterstand der Stüva Cuolm entsprechend vergrössert.

5. Quartiergestaltungsplan

5.1. Allgemeines

Eine Überbauung des Quartierplan-Gebietes Schmidshuus ist zur Zeit auf der Parzelle Nr. 649 wie folgt vorgesehen: Diese Parzelle wird in drei Teilparzellen und drei Baufenster unterteilt. Die notwendigen Dienstbarkeiten unter den einzelnen Parzellen werden im Rahmen der jeweiligen Kaufverträge festgelegt und geregelt.

Für die Parzelle Nr. 1439 bestehen ebenfalls Überbauungspläne. Um eine geordnete Überbauung sicherzustellen, wurde auch hier ein entsprechendes Baufenster ausgeschieden. Um eine sinnvolle Überbauung mit drei Häusern zu ermöglichen, räumt die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1554 (Landwirtschaftszone überlagert mit der Wintersportzone 2) hier ein Grenzbaurecht ein (beide Parzellen stehen heute im Eigentum von Frau Höfliger). Auf ein Grenzbaurecht gegen die Parzelle Nr. 1078 wird verzichtet.

Die Parzelle Nr. 1989 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Eine Überbauung ist hier zur Zeit nicht vorgesehen. Da diese Parzelle, zusammen mit der "Eisbahn-Parzelle" in der Zone für öffentliche Bauten eine Einheit bildet, wurde auf die Ausscheidung eines Baufensters verzichtet.

5.2. Parzellierungsplan

Es ist vorgesehen, vor einer Überbauung die Parzelle Nr. 649 gemäss Quartierplan Nr. 129-003 zu parzellieren. Bei Parzelle Nr. 1439 kommt eine Parzellierung nicht in Frage. Zur Landwirtschaftszone hin, bildet die Zonengrenze zugleich die Baulinie. Die Parzelle Nr. 1439 liegt sowohl in der Landwirtschafts- als auch in der Wohnzone.

5.3. Baulinien

Zwischen den Parzellen werden als Baulinien grundsätzlich die Grenzabstände genommen. Die Erschliessungsanlagen (Strassen) werden an die Zonengrenzen gebaut. Die Erschliessungsstrasse der Parzellen Nr. 649 und 1439 erfordert im

unteren Teil eine Stützmauer. Diese wird gemäss Baugesetz erstellt (Art. 62 Abs. 2) und soll mit 1,50 Meter Höhe an die Zonengrenze gestellt werden.

Der Strassenabstand von 4.00 m bzw. 2.50 m für kleinere Bauten ist nicht einzuhalten.

5.4. Besondere Bauvorschriften

Die gesamte Überbauung entspricht dem Baugesetz der Gemeinde Arosa aus dem Jahre 1988. Mit Ausnahme der oben erwähnten Modifizierungen gelten die Bauvorschriften der Bauzone 3b.

5.5. Berechnung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützung berechnet sich aufgrund einer Ausnützungsziffer von 0,4 für die Bauzone 3b gemäss Beilage 2.

Die Parzellen Nr. 649 und 1439 weisen eine Bauzonenfläche von 5'142 m² auf. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.4 ergibt dies eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 2'057 m².

5.6. Umgebungs- und Bepflanzungsplan

Es ist vorgesehen, die Überbauung mit Ausnahme der Wintersportzone mit einheimischen Hölzern und Sträuchern (Lerchen, Vogelbeeren etc.) zu bepflanzen.

6. Formelles

6.1. Grundbuch

Notwendige Änderungen im Grundbuch erfolgen zusammen mit den jeweiligen Kaufverträgen.

6.2. Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten gehen zu 60 % zulasten der Parzelle Nr. 649 und zu 40 % zulasten der Parzelle Nr. 1439.

Chur, den 29. Juni 99

Die Grundeigentümerin
der Parzelle Nr. 649:

[REDACTED]

[REDACTED]

(mit Vollmacht vertreten durch
[REDACTED])

Die Grundeigentümerin
der Parzelle Nr. 1439:

[REDACTED]

[REDACTED]

(mit Vollmacht vertreten durch
[REDACTED])

Arosa, den 24. Juni 1999

Die Grundeigentümerin
der Parzelle Nr. 1989:

[REDACTED]

Projektverfasser:

[REDACTED]

S. Mazzetta, 7050 Arosa

Die Arosa Bergbahnen AG haben Kenntnis von diesem Quartierplanbericht und erklären sich mit der vorgeschlagenen Lösung grundsätzlich einverstanden. Detailabmachungen betreffend die Handhabung der Durchfahrtsrechte werden direkt zwischen den Grundeigentümerinnen und den Bergbahnen getroffen.

Arosa Bergbahnen AG:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quartierplan Schmidschhuus, 7050 Arosa**Beilage 1****Erforderliche Abstellplätze gemäss Bauordnung Arosa bei Totalausbau****Flächen in Bauzonen**

Parzelle Nr. 649:

Totalfläche in Zone 3b: 3'205.5 m²Ausnutzbare Fläche: 0.4 x 3'205.5 m² = 1'282.2 m²Erforderliche Autoabstellplätze: 1'282.2 m² : 80 m² = 16 Autoabstellplätze

Parzelle Nr. 1439:

Totalfläche in Zone 3b: ca. 1'898 m²Ausnutzbare Fläche: 0.4 x 1'898 m² = 759 m²Erforderliche Autoabstellplätze: 759 m² : 80 m² = 10 Autoabstellplätze

Anzahl Autoabstellplätze bei Vollausbau = **26**

Autoabstellplätze

Quartierplan Schmidschhuus, 7050 Arosa**Beilage 2****Bruttogeschossflächenberechnung**Parzelle Nr. 649; Zone 3b; AZ = 0.4; Totalfläche 4'942 m²Davon 3'205.5 m² in Bauzone

$$3'205.5 \text{ m}^2 \times 0.4 = 1'282.2 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Parzelle Nr. 1439; Zone 3b; AZ = 0.4; Totalfläche 3'305 m²Davon 1'898 m² in Bauzone

$$1'898 \text{ m}^2 \times 0.4 = 759 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Total BGF in Quartierplangebiet} = 2'041.2 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

J. J. 17.7 7