

**Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa**



**Quartierplan Schmidsch-Hus
Beschluss**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Arosa, Quartierplan Schmidsch-Hus

Projektnummer: 28108

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Arosa

Bearbeitungsstand

Stand: Beschluss

Bearbeitungsdatum: 12.02.2019

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Benjamin Aebli)

z:\gemeinde\arosa\28108_qp_schmidschhus\01_rap\02_resultate\03_pmb\20190128_pmb_schmidsch-hus.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Ziele der Quartierplanung	4
1.3	Standort / Perimeter	4
1.4	Bestandteile	6
2.	Vorhaben	7
2.1	Kurzbeschreibung	7
3.	Quartierplaninhalte	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Landumlegung / Neuzuteilung	8
3.3	Erschliessung (Quartiererschliessungsplan)	8
3.4	Gestaltung	9
3.5	Quartierplanvorschriften	9
3.6	Kostenverteiler	10
4.	Ablauf/Verfahren	10
4.1	Einleitung	10
4.2	Erarbeitung / Anpassung des Quartierplans	10
4.3	Prüfung Jurist	10
4.4	Prüfung Grundbuch	11
4.5	Öffentliche Auflage	11
4.6	Erlass / In- / Ausserkrafttreten	12



1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das Gebiet Schmidtsch-Hus befindet sich seit dem 06.04.2004 teilweise in der Wohnzone 1, teilweise im übrigen Gemeindegebiet überlagert mit einer Wintersportzone und teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Wintersportzone dient der Liftzufahrt der Plattenhorn-Innerarosa-Tschuggen-Bahn.

Für das Gebiet Schmidtsch-Hus wurde im Jahr 1999 die Quartierplanung Schmidtsch-Hus vom Gemeindevorstand Arosa beschlossen. Dieser wurde in der Folge mehrmals angepasst. Zudem gab es einige Versuche den Quartierplan anzupassen. Aufgrund von Einsprachen wurden diese jedoch abgebrochen.

Die Arosa Bergbahnen AG haben mit den betroffenen Grundeigentümern Gespräche geführt und konnten eine gemeinsame Lösung bezüglich dem Umfang der Quartierplananpassungen finden. Aus diesem Grund soll der Quartierplan in den entsprechenden Bereichen angepasst werden.

1.2 Ziele der Quartierplanung

Die Anpassung des Quartierplans betrifft die Bereiche der Zubringerförderbänder für die Arosa Bergbahnen, welche in Absprache mit den direkt betroffenen Grundeigentümern leicht verschoben werden sollen.

1.3 Standort / Perimeter

Der Standort Schmidtsch-Hus befindet sich bei der Plattenhorn-Innerarosa-Tschuggenhorn-Bahn, ca. 5 Gehminuten von der Poststrasse entfernt, in der Nähe des Hotels Sonnenhalde Garni.

Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 323, 324, 570, 605, 710, 1989, 2060, 2075 und 2079 inkl. Baurechtsgrundstück D2077 (Stüva Kuolm). Der ursprüngliche Quartierplanperimeter wird um die von den Bereichen für die Zubringerförderbänder der Bergbahnen betroffenen Parzellen erweitert (Parz. Nr. 323, 570, 605, 2079, D2077).

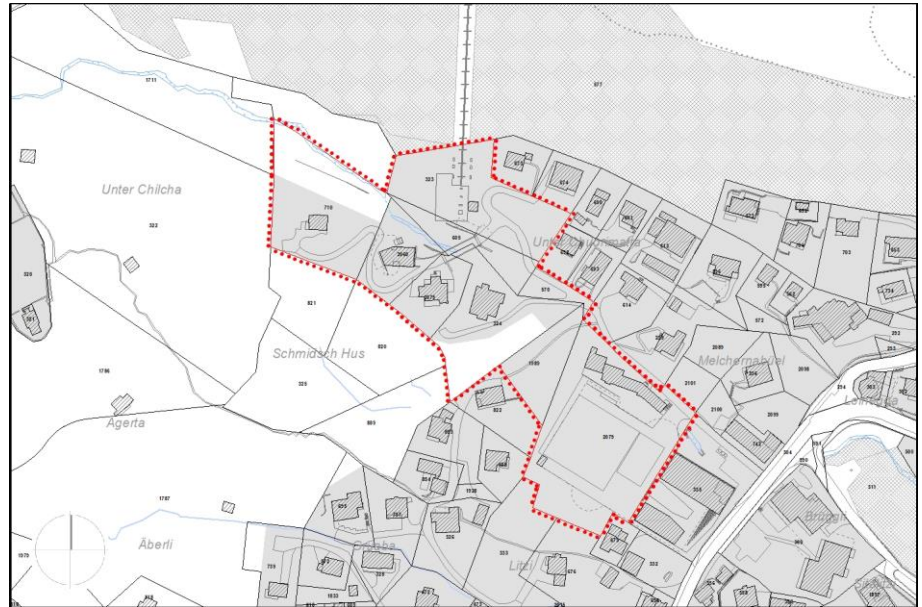


Abb. 1 Situationsplan (roter Perimeter; Gebiet Schmidtsch-Hus, 1:4'000)

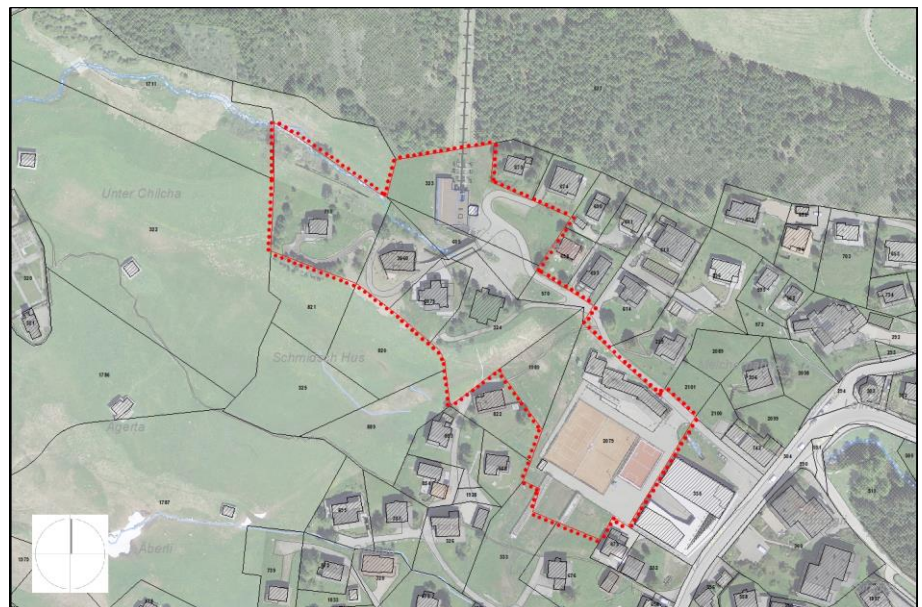


Abb. 2 Orthofoto (roter Perimeter; Gebiet Schmidtsch-Hus, 1:4'000)



1.4 Bestandteile

Der Quartierplan Schmidtsch-Hus umfasst folgende Bestandteile:

- Quartiererschliessungsplan vom 25.08.1999
- Quartiergestaltungsplan vom 25.08.1999
- Quartierplanänderung mit Beschluss vom 09.03.2009 betreffend den Quartiergestaltungsplan (Anmerkung Grundbuch 12.05.2009)
- Quartierplanänderung Zubringerförderband vom 17.09.2012
- Erschliessungsplan vom 15.10.2012
- Erschliessungsplan (Informationsplan mit aktuellem Leitungskataster, nicht verbindlich) vom 21.12.2018 (neu)
- Quartiergestaltungsplan vom 15.01.2019 (neu)
- Quartierplanvorschriften vom 15.10.2012
- Quartierplanbericht vom 25.08.1999 (mit Formulierungen zu Vorschriften – informativ)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 18.01.2019 (neu)

Mit der vorliegenden Quartierplananpassung werden der Quartiergestaltungsplan vom 25.08.1999 und die Quartierplanänderung mit dem Plan Zubringerförderband vom 17.09.2012 ersetzt, resp. aufgehoben.

2. Vorhaben

2.1 Kurzbeschreibung

Die Quartierplananpassung sieht vor, die Baufenster „Zubringerförderband“ zu verschieben. Projektpläne und Schnitte des Büros Lazzarini AG Chur, liegen vor. Diese wurden durch die betroffenen Grundeigentümer unterzeichnet.

Die Projektunterlagen vom 17.08.2018, bestehend aus Situationsplan, Längen- und Querprofilen sowie der durch die Grundeigentümer unterzeichnete Plan „Quartierplanänderung Förderbänder“ (gez. 11.09.2018) dient dem Bauamt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Grundlage.



Abb. 3 Ausschnitt Verschiebung „Baufenster Zubringerförderband“ (gelb; bisheriges Baufenster, rot; neues Baufenster; Plan: massstabslos, Quelle: Lazzarini AG)

3. Quartierplaninhalte

3.1 Allgemeines

Mit der Quartierplananpassung sollen die Abläufe im Zusammenhang mit der Wintersportnutzung optimiert und den Bedürfnissen angepasst werden.

3.2 Landumlegung / Neuzuteilung

Es wird keine Landumlegung / Neuzuteilung vorgenommen. Die Parzellierung bleibt bestehen wie bisher.

3.3 Erschliessung (Quartiererschliessungsplan)

Der Quartiererschliessungsplan vom 15.10.2012 bleibt weiterhin bestehen. Der aktuelle Leitungskataster weicht teilweise vom Quartiererschliessungsplan vom 15.10.2012 ab.

Als Information wird ein Plan mit dem aktuellen Leitungskataster über das erweiterte Quartierplangebiet Schmidtsch-Hus ergänzt. Der Plan hat keinerlei rechtsverbindliche Wirkung.

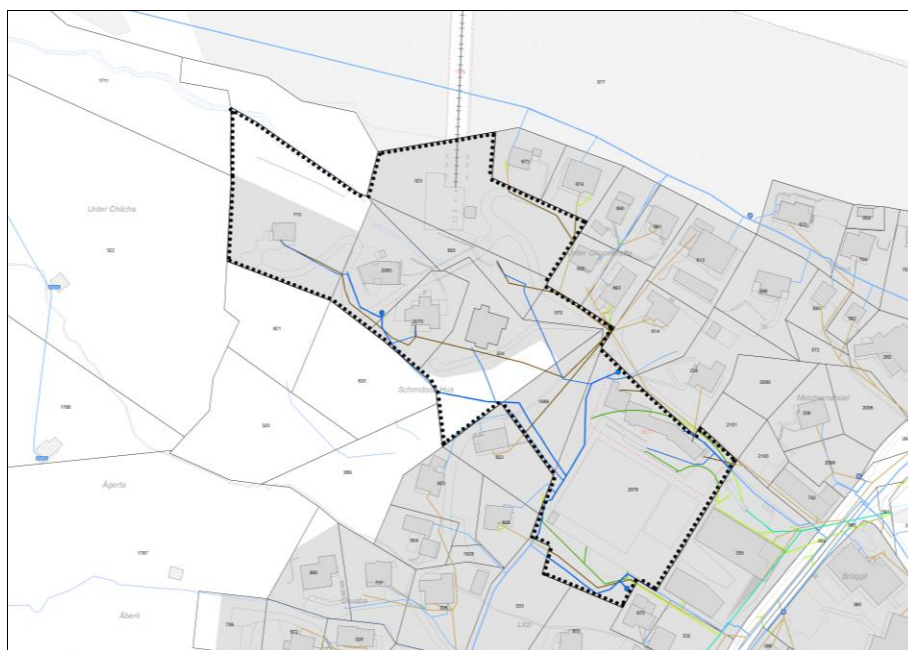


Abb. 4 Übersicht Informationsplan mit aktuellem Leitungskataster (massstabslos)

3.4 Gestaltung

Der Quartiergestaltungsplan definiert die Baufelder. Die Baufelder bleiben unverändert und werden wie am 25.08.1999 durch den Gemeindevorstand beschlossen übernommen.

Die Baufenster für die Zubringerförderbänder werden wie von den Arosa Bergbahnen AG und den betroffenen Grundeigentümern vereinbart angepasst resp. neu festgesetzt.

Im Bereich der zusätzlich in den Quartierplanperimeter einbezogenen Liegenschaften wird ein Bereich für Regelbauweise festgelegt. In diesem Bereich gilt das jeweils rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Arosa.

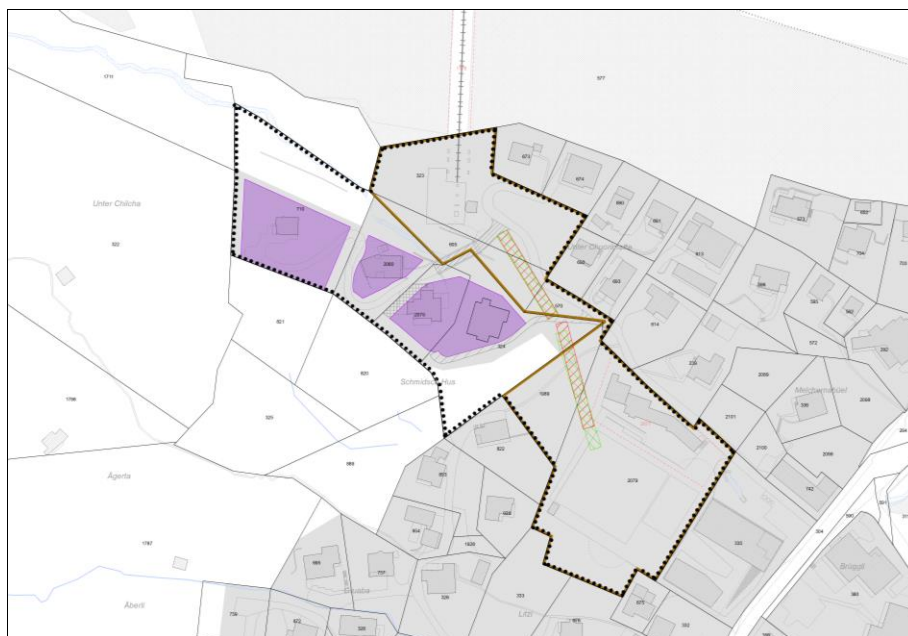


Abb. 5 Ausschnitt Quartiergestaltungsplan (massstabslos)

3.5 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung Schmidtsch-Hus bleiben unverändert bestehen. Es werden auch keine Ergänzungen vorgenommen.



3.6 Kostenverteiler

Die Kosten der Quartierplananpassung Schmidtsch-Hus 2019 gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 323 und 605 (Arosa Bergbahnen AG).

4. Ablauf/Verfahren

4.1 Einleitung

An der Sitzung vom 04.12.2018 hat der Gemeindevorstand von Arosa gestützt auf Art. 21 in Verbindung mit Art. 16 KRVO die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Diese Absicht wurde am 14.12.2018 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Arosa publiziert und der vorgesehene Perimeter des Quartierplangebiets lag vom 14.12.2018 bis 14.01.2019 öffentlich auf. Gegen die beabsichtigte Einleitung sowie gegen die vorgesehene Abgrenzung des Quartierplangebiets gingen keine Einsprachen ein.

4.2 Erarbeitung / Anpassung des Quartierplans

In der Folge wurde der Quartierplan unter Mitwirkung von Beteiligten der Gemeinde Arosa erarbeitet. Es wurden folgende Grundsatzentscheide gefällt:

- Inhalt der Quartierplananpassung sind die Festlegung der verschobenen Baufenster für die Zubringerförderbänder der Arosa Bergbahnen AG sowie die Festlegung eines Bereichs für Regelbauweise für den Bereich der Quartierplanerweiterung.
- Es soll kein Kostenverteiler gemäss Art. 20 KRVO erstellt werden. Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Arosa Bergbahnen AG.
- Durch die Quartierplananpassung sollen bisherig geltende Bestandteile des Quartierplans abgelöst und aufgehoben werden.

4.3 Prüfung Jurist

Auf eine juristische Prüfung durch den Gemeindejuristen wurde in Absprache mit der Gemeinde verzichtet.



4.4 Prüfung Grundbuch

Der Quartierplan wurde am 18.01.2019 dem Grundbuch zur Prüfung eingereicht. Die Rückmeldung erfolgte am 25.01.2019. Daraufhin wurden offene Fragen geklärt und untergeordnete Anpassungen an den Quartierplanunterlagen vorgenommen. Die Pläne wurden bezüglich den Daten der amtlichen Vermessung aktualisiert.

Das Grundbuchamt Arosa wies darauf hin, dass das gewählte Vorgehen der Quartierplananpassung möglicherweise zu Schwierigkeiten führen könnte und lehnt bei allfälligen Einsprachen jegliche Verantwortung ab. Das Grundbuchamt Arosa empfiehlt der Gemeinde, sämtliche Bestandteile und Unterlagen des Quartierplans Schmidtsch-Hus – auch diejenigen, welche nicht angepasst werden – noch einmal öffentlich aufzulegen.

Das Grundbuchamt Arosa wird nach Beschluss der Quartierplanänderung durch den Gemeindevorstand Arosa ersucht, die Änderung bei den betroffenen Parzellen anzumerken. Gleichzeitig können folgende Quartierplananmerkungen gelöscht werden:

- Quartiergestaltungsplan vom 25.08.1999
- Quartierplanänderung mit Beschluss vom 09.03.2009 betreffend den Quartiergestaltungsplan (Anmerkung Grundbuch 12.05.2009)

Die Quartierplanänderung betreffend das Zubringerförderband vom 17.09.2012 ist im Grundbuch nicht angemerkt und muss somit auch nicht gelöscht werden. Das Grundbuchamt kann die Anpassung der Anmerkungen an den betroffenen Parzellen bilateral mit dem beauftragten Planungsbüro vornehmen.

4.5 Öffentliche Auflage

Der Quartierplan wurde vom 25.01.2019 bis am 25.02.2019 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.



4.6 Erlass / In- / Ausserkrafttreten

Der Quartierplan wurde am 12. März 2019 vom Gemeindevorstand Arosa beschlossen.

Durch den Beschluss des Gemeindevorstands von Arosa werden folgende, bisherig geltende Bestandteile des Quartierplans Schmidshus ausser Kraft gesetzt:

- Quartiergestaltungsplan vom 25.08.1999
- Quartierplanänderung mit dem Plan Zubringerförderband vom 17.09.2012
- Quartierplanänderung mit Beschluss vom 09.03.2009 betreffend den Quartiergestaltungsplan (Anmerkung Grundbuch 12.05.2009)