

Kanton Graubünden Gemeinde Arosa



Quartierplan Carmenna **Beschluss**

Revision 2017

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Arosa, Quartierplan Carmenna

Projektnummer: 27030

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Konge Hotel AG, 8832 Wollerau

Bearbeitungsstand

Stand: Beschluss

Bearbeitungsdatum: 12. Juni 2017

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Anlass zur Revision 2017	4
3.	Raumplanerische Ausgangslage	5
3.1	Nutzungsplanerische Vorgaben	5
3.1.1	Zonenplan	5
3.1.2	Genereller Gestaltungsplan	6
3.1.3	Genereller Erschliessungsplan	6
3.2	Rechtskräftiger Quartierplan Carmenna	6
4.	Allgemeines	8
4.1	Organisation des Planungsträgers	8
4.2	Bestandteile	8
4.2.1	Rechtsverbindliche Mittel	8
4.2.2	Informative Mittel	9
4.3	Verfahren	9
4.3.1	Einleitung	9
4.3.2	Prüfung durch das Grundbuchamt	9
4.3.3	Öffentliche Auflage	9
5.	Änderungen an den Planungsmitteln	9
5.1	Quartierplanvorschriften Revision 2017	10
5.2	Altbestand 1:500	11
5.3	Gestaltungsplan 1:500 Revision 2017	11
5.4	Erschliessungsplan 1:500 Revision 2017	12
5.5	Profilierungsplan 1:500	12
6.	Lärm	13



1. Ausgangslage

Der rechtskräftige Quartierplan Carmenna in Arosa wurde nach der Genehmigung der Hotelzone H1 durch die Regierung am 18. Januar 2011 zwischen März 2011 und Mai 2012 erarbeitet. Auftraggeberin des privaten Quartierplanes war die Konge Hotel AG, Wollerau. Grundlage für die Ausarbeitung des Quartierplanes bildete ein bereits relativ detailliert ausgearbeitetes Projekt.

Der Quartierplan Carmenna wurde vom Gemeinderat der damaligen Gemeinde Arosa an seiner Sitzung vom 21. Mai 2012 mit verschiedenen Auflagen beschlossen. Gegen den Beschluss wurden verschiedene Beschwerden beim Verwaltungsgericht Graubünden eingereicht, welche jedoch abgewiesen wurden.

Der Quartierplan Carmenna wurde bislang nicht umgesetzt.

2. Anlass zur Revision 2017

Die Erarbeitung und Realisierung des geplanten Bauvorhabens im Quartierplangebiet verzögerte sich aufgrund der am 11. März 2012 vom Schweizervolk angenommenen Zweitwohnungsinitiative. Insbesondere bestand eine grosse Rechtsunsicherheit bezüglich der beabsichtigten Querfinanzierung des Hotelneubaus durch einen Anteil an Zweitwohnungen. Die Eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung trat am 1. Januar 2016 in Kraft und schuf daher Planungssicherheit in Bezug auf die zulässigen Nutzungen.

Unter Beachtung aller rechtlichen Randbedingungen zeigte sich rasch, dass das ursprünglich geplante Hotel, welches die Grundlage für den rechtskräftigen Quartierplan bildete, nicht wirtschaftlich betrieben werden könnte. In der Folge arbeitete die Konge Hotel AG zusammen mit dem beauftragten Architekturbüro Baulink AG ein neues Bauprojekt aus. Dabei stellte sich heraus, dass verschiedene Festlegungen im Quartierplan für ein neues Projekt hinderlich sind. Dies trifft insbesondere auf die definierte Mantellinie des Hauptgebäudes zu, die als zwingend einzuhaltende Baugestaltungslinie betrachtet werden muss.



Zusammen mit der Eingabe des Baugesuches bei der Gemeinde Arosa beantragte die Konge Hotel AG die Einleitung des Quartierplanverfahrens zur Abänderung des Quartierplanes Carmenna. An seiner Sitzung vom 20. Dezember 2016 beschloss der Gemeindevorstand Arosa die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Quartierplanes an die Hand zu nehmen.

3. Raumplanerische Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Quartierplanes erstreckt sich über die Parzellen Nr. 206 sowie die Teilparzelle Nr. 208 in der Fraktion Arosa der Gemeinde Arosa.

3.1 Nutzungsplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Arosa ist am 1. Januar 2013 durch die Fusion der Gemeinden Arosa, Calfreisen, Castiel, Langwies, Lünen, Molinis, St. Peter-Pagig und Peist hervorgegangen.

Für die Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden hat die Gemeinde Arosa eine Totalrevision der Nutzungsplanung eingeleitet. Zwischenzeitlich sind noch die rechtskräftigen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden in Kraft. Die ehemalige Gemeinde Arosa verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahr 2004, welche in der Zwischenzeit verschiedentlich teilrevidiert wurde.

Die Ausführungen in diesem Bericht nehmen Bezug auf die kommunale Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Arosa.

3.1.1 Zonenplan

Im Hinblick auf einen geplanten Hotelneubau beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa am 24. Oktober 2010 eine Umzonung der Parzellen Nr. 206 und der Teilparzelle Nr. 208 in die Hotelzone 1. Die Umzonung wurde mit Protokolle Nr. 46 am 18. Januar 2011 von der Regierung genehmigt.



3.1.2 Genereller Gestaltungsplan

Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Zentrum der Gemeinde Arosa vom 24. November 2002 enthält keine Vorgaben über das Quartierplangebiet.

3.1.3 Genereller Erschliessungsplan

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Zentrum (Verkehr) enthält keine speziellen Vorgaben für das Quartierplangebiet. Hingegen ist im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 Ver- und Entsorgung der Gemeinde Arosa vom 24. November 2002 eine Wasserhauptleitung mit Hydranten enthalten, welche in der Quartierplanung zu berücksichtigen ist.

3.2 Rechtskräftiger Quartierplan Carmenna

Der rechtskräftige Quartierplan Carmenna wurde an der Sitzung vom 21. Mai 2012 vom Gemeinderat Arosa (Protokoll Nr. 8) mit verschiedenen verbindlichen Auflagen beschlossen. Er besteht aus den folgenden Quartierplan-Unterlagen:

- a) Rechtsverbindliche Mittel:
 - Quartierplanvorschriften (QPV)
 - Altbestand 1:500
 - Gestaltungsplan 1:500
 - Erschliessungsplan 1:500 (Verkehr, Ver- und Entsorgung)
 - Profilierungsplan 1:500
- b) Teils rechtsverbindliche Mittel:
 - Dokumentation dost
- c) Informative Mittel:
 - Grundbuchauszüge Altbestand

Die Auflagen sind:

„2. Die Genehmigung erfolgt unter nachfolgenden verbindlichen Auflagen:

2.1. Der Garagenbereich im nordwestlichen Teil der Parzelle darf nur bis zum Rand des bestehenden Gehwegs entlang der Poststrasse



erstellt werden. Der definitive Gestaltungsplan ist entsprechend anzupassen.

- 2.2. Die in Art. 12 QPV gewählte Formulierung für den Bereich der öffentlichen Mitbenutzung wird durch folgende Formulierung ersetzt:

.Bereich für öffentliche Mitbenutzung

1. *Der Bereich für die öffentliche Mitbenutzung ist nach vorheriger organisatorischer und zeitlicher Absprache zwischen der Gemeinde (bzw. dem Betreiber des Sportplatzes) und dem Eigentümer der Parzelle 206/208 (bzw. den Betreibern der Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe auf der Parzelle) für öffentliche Anlässe und Vereinsanlässe auf dem Sportplatz während der Dauer der jeweiligen Veranstaltung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.*
 2. *Während der Dauer der Anlässe dürfen im Bereich für öffentliche Mitbenutzung nach vorheriger organisatorischer und zeitlicher Absprache zwischen der Gemeinde (bzw. dem Betreiber des Sportplatzes) und dem Eigentümer der Parzelle 206/208 (bzw. den Betreibern der Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe auf der Parzelle) die im Zusammenhang mit der jeweiligen Veranstaltung benötigten Einrichtungen aufgestellt werden.'*
- 2.3. Der im öffentlichen aufgelegten Entwurf des Gestaltungsplans eingezeichnete und in der Legende als ‚Gebäude‘ bezeichnete Gebäudeumriss ist im definitiven Gestaltungsplan zwecks besserer Übersichtlichkeit rot zu schraffieren und in der Legende mit *‚Hauptgebäude (ohne auskragende Gebäudeteile und Nebenbauten)‘* zu bezeichnen. Lage, Form und Grösse bleiben gegenüber dem Entwurf des Gestaltungsplans, der öffentlich aufgelegt wurde, unverändert.

Für die Aussenmasse des im Rahmen des QP Carmenna auf Parzelle 206/208 zu erstellenden Hauptgebäudes (ohne auskragende Gebäudeteile und Nebenbauten) ist der im definitiven Gestaltungsplan 1:500 eingezeichnete rot schraffierte Gebäudeumriss mit den entsprechenden Rücksprüngen und Einschnitten verbindlich.



2.4. Für die Gestaltung der Aussenhülle des im Rahmen des QP Carmenna auf Parzelle 206/208 zu erstellenden Hauptgebäudes (ohne auskragende Gebäudeteile und Nebenbauten) ist die Dokumentation ‚dost‘ vom 9.11.2011, welche sich bei den Auflageakten befindet, als Gestaltungsvorgabe wie folgt massgebend:

- Darstellung ‚Gebäudestruktur‘
- Darstellung ‚Adaption der lokalen Einflüsse‘ und Formulierung des Sockelgeschosses
- Darstellung Schemapanorama

2.5. Das zu erstellende Hauptgebäude (ohne auskragende Gebäudeteile und Nebenbauten) hat insbesondere die äusseren Abmessungen (Baukuben) sowie die Form der Aussenhülle mit einem Sockelgeschoss und Rücksprüngen gemäss den unter Punkt 2.3 und Punkt 2.4 erwähnten Plänen aufzuweisen. Ebenso sind die Freiflächen und Wechselwirkungen gemäss aufgelegener Dokumentation zu den Nachbarbauten beizubehalten. Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren nur in untergeordnetem Rahmen zulässig.“

4. Allgemeines

4.1 Organisation des Planungsträgers

Auftraggeberin für die vorliegende Revision des Quartierplanes Carmenna ist die Konge Hotel AG, Wollerau. Die raumplanerische Bearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung (Heinz Zaugg, Jonas Grubenmann). An der Bearbeitung mitgewirkt haben zudem die Verfasserin des Bauprojektes, die Baulink AG, Chur, sowie ein Vertreter der Gemeinde Arosa (Bauamt).

4.2 Bestandteile

4.2.1 Rechtsverbindliche Mittel

- Quartierplanvorschriften (QPV)
- Altbestand 1:500 (keine Änderung)
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500 (Verkehr, Ver- und Entsorgung)



4.2.2 Informative Mittel

- Grundbuchauszüge Altbestand (keine Änderung)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht Revision 2017

4.3 Verfahren

4.3.1 Einleitung

Der Quartierplan Carmenna wird als privater Quartierplan erarbeitet. Das Einleitungsverfahren nach Art. 53 KRG¹ entfällt daher gestützt auf Art. 53 Abs. 3 KRG.

4.3.2 Prüfung durch das Grundbuchamt

Die Revision des Quartierplans Carmenna wurde durch das Grundbuchamt geprüft. In Folge der Prüfung durch das Grundbuchamt ergaben sich keine Anpassungen der Quartierplanunterlagen.

4.3.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Quartierplans Carmenna fand vom 31. März bis zum 1. Mai 2017 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Eingaben ein.

5. Änderungen an den Planungsmitteln

Das neue Bauprojekt wurde gegenüber dem ursprünglichen, dem Quartierplan zugrunde liegenden Projekt redimensioniert.

An den rechtskräftigen Quartierplan-Unterlagen wurden nur die unbedingt notwendigen Anpassungen vorgenommen.

¹ KRG: Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (BR 801.100)



5.1 Quartierplanvorschriften Revision 2017

Präambel

In der Präambel wird kenntlich gemacht, dass sich alle Verweise in den Quartierplanvorschriften auf das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Arosa beziehen, welches noch in Rechtskraft ist.

Art. 4 Bestandteile des Quartierplanes

Aufgrund des neu erarbeiteten Bauprojektes ist der Profilierungsplan 1:500 (rechtsverbindliches Mittel) und die Dokumentation dost (teils rechtsverbindliches Mittel) nicht mehr aktuell, weshalb sie als Bestandteile des Quartierplanes entfernt werden.

Neu hinzu kommt hingegen der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht Revision 2017 als informatives Mittel zur Dokumentation des Planungsverfahrens.

Art. 12 Bereich für öffentliche Mitbenutzung

Die Bauherrschaft wird verpflichtet, die zukünftigen Hotelbetreiber und deren Gäste sowie die Wohnungsbesitzer vom Betrieb der Sportanlagen und der Durchführung von Events mit entsprechenden Lärmbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Art. 21 Zugangs- und Zufahrtsbereiche der Einstellhalle

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle hat gegenüber dem ursprünglichen Projekt geändert, was eine Anpassung des Artikels erforderlich macht.

Art. 24 Abfallentsorgung

Von der Gemeinde Arosa wird neu die Erstellung einer Molokanlage zur Abfallentsorgung innerhalb des Quartierplanperimeters gefordert. Der neue Absatz 2 weist auf die Verbindlichkeit des zusammen mit der Gemeinde bestimmten Molok-Standortes.

Art. 33 Kosten für die Einstellhalle

Anpassung an das geänderte Parkierungsregime (vgl. auch Art. 21 QPV).



Art. 34 Profilierung

Die Profilierung im Rahmen des Quartierplanverfahrens entfällt, da gleichzeitig mit dem geänderten Quartierplan auch das bei der Gemeinde eingereichte Bauprojekt aufgelegt werden soll. Die Profilierung erfolgt somit innerhalb des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 35 Baubewilligung

Da die Profilierung nicht mehr innerhalb des Quartierplanverfahrens durchgeführt wird, ist der letzte Satz von Art. 35 aufzuheben.

5.2 Altbestand 1:500

Unverändert.

5.3 Gestaltungsplan 1:500 Revision 2017

Das neue Bauprojekt macht es notwendig, das ‚Baufeld Erdgeschoss‘ nördlich minimal zu erweitern, damit der überdachte Eingangsbereich innerhalb des Baufeldes zu liegen kommt. Das ‚Baufeld Zwischengeschoss‘ kann demgegenüber aufgehoben werden, da kein Zwischengeschoss mehr erstellt werden soll. Das ‚Baufeld Balkone‘ kann ebenfalls aufgehoben werden, da die Balkone nicht mehr über das ‚Baufeld Obergeschoss‘ hinausragen sollen.

Lagemässig an das neue Bauprojekt angepasst werden muss der Bereich zur Erstellung der Tribüne. Der Bereich für die Tribüne wird an den südwestlichen Perimeterrand verschoben. Der Sitzplatz-Bereich bleibt hingegen unverändert.

Gänzlich neu definiert, wird in Absprache mit der Gemeinde der ‚Bereich für öffentliche Mitbenutzung‘. Er wird so ausgestaltet, dass bei Bedarf ein Zelt auf dem Platz aufgestellt werden kann, welches für Anlässe auf dem Sportplatz/Eisfeld genutzt wird.

Das mit Beschluss des Gemeinderates Arosa vom 21. Mai 2012 (Auflage) aufgenommene Baufeld ‚Hauptgebäude (ohne auskragende Gebäudeteile und Nebenbauten)‘ wird aufgehoben. Der Perimeterrand hat die Mantellinie des ursprünglich geplanten Hotelneubaus aufgenommen. Das neue Hotelprojekt ist kleiner dimensioniert. Ein Festhalten an den



bisherigen Abmessungen macht deshalb keinen Sinn und schränkt die Überbauung nur unnötig ein.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben in Kraft.

5.4 Erschliessungsplan 1:500 Revision 2017

Gestützt auf das neue Bauprojekt sind die Zu-/Ausfahrten, Zugangsbe-
reiche und Verbindungen neu festzulegen. In einigen Fällen erfolgen
blosse Legendenanpassungen ohne Auswirkungen auf die rechtskräfti-
gen Festlegungen.

Die Hotelvorfahrt ist neu in beiden Richtungen benutzbar. Diese Anpas-
sung wird in Übereinstimmung mit dem Bericht ‚Hotelneubau Post-
strasse Arosa, Erschliessung‘ vom Juni 2011 der Hartmann & Sauter,
Raumplaner & Verkehrsingenieure, Chur, vorgenommen.

Die Bezeichnung des Molokstandortes und der Kurzzeitparkplätze wird
gestützt auf das Projekt neu aufgenommen.

Die Hinweise werden an die zwischenzeitlich geänderte Ausgangslage
angepasst.

Die übrigen Festlegungen sind unverändert.

5.5 Profilierungsplan 1:500

Der Profilierungsplan 1:500 wird ersatzlos aufgehoben, wie bereits bei
den Erläuterungen zu Art. 34 QPV ausgeführt.



6. Lärm

Das Quartierplangebiet Carmenna grenzt nördlich an die kantonale Verbindungsstrasse und das Erholungsgebiet Obersee sowie südlich an den Sportplatz bzw. das Kunsteisfeld. Gerade auf diesem Platz werden ganzjährig und vornehmlich an Wochenenden Events verschiedenster Art abgehalten. Der Bereich für die öffentliche Mitbenutzung wird an diesen Anlässen benutzt. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die zukünftigen Hotelbetreiber und deren Gästen sowie die Wohnungsbesitzer vom Betrieb der Sportanlagen und der Durchführung von Events mit entsprechenden Lärmbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Chur, 12. Juni 2017 / [REDACTED]