



Gemeinde Riederalp

Brig-Glis, 18.02.2020

Projekt Nr. 15004.17.006

---

# SNP «Hotel Alpenrose»

## Quartierplan und Reglement

---

### Homologation

.....  
Gemeindepräsident

.....  
Gemeindeschreiber



GmbH ■ Raumplaner ■ Geometer ■ Ingenieure ■ ■ ■ ■  
Engisch-Gruss-Strasse 15  
3902 Brig-Glis

[www.agora-plan.ch](http://www.agora-plan.ch)  
[info@agora-plan.ch](mailto:info@agora-plan.ch)



## Inhaltsverzeichnis

|   |                                                                  |    |
|---|------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Ausgangslage                                                     | 3  |
| 2 | Gesuch Vorprüfung – Stellungnahme der kantonalen Dienststellen   | 3  |
| 3 | Gesuch Homologation – Stellungnahme der kantonalen Dienststellen | 4  |
| 4 | Vorprojekt Neubau Hotel Alpenrose                                | 8  |
| 5 | Quartierplan und Reglement Hotel Alpenrose                       | 9  |
|   | Art. 1 Geltungsbereich                                           | 9  |
|   | Art. 2 Allgemeine Bestimmungen                                   | 9  |
|   | Art. 3 Bebauungsplan                                             | 10 |
|   | 3.1 Zonenordnung                                                 | 10 |
|   | 3.2 Art, Zahl und Grösse der Bauten                              | 10 |
|   | 3.3 Baufelder                                                    | 11 |
|   | 3.4 Grenzabstände                                                | 12 |
|   | 3.5 Gebäudeabstand                                               | 13 |
|   | 3.6 Unterirdische Bauten                                         | 13 |
|   | Art. 4 Gestaltung der Bauten                                     | 13 |
|   | Art. 5 Erschliessung                                             | 13 |
|   | Art. 6 Infrastruktur und Gebühren                                | 13 |
|   | Art. 7 Infrastrukturkosten                                       | 13 |
|   | Art. 8 Dienstbarkeiten                                           | 14 |
|   | Art. 9 Inkrafttreten                                             | 14 |
| 6 | Anhänge                                                          | 15 |

## 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Riederalp hat nach der Fusion den Zonnennutzungsplan und das Bau- und Zonenreglement überarbeitet. Diese wurden von der Urversammlung angenommen und vom Staatsrat am 20. Juni 2012 homologiert.

Der homologierte ZNP und das BZR dienen als Basis für den vorliegenden SNP «Hotel Alpenrose». Zeitgleich mit der Auflage des SNP erfolgt eine Umzonung der Parzelle Nr.1575 von der Wohnzone W3 in die Zone für touristische Aktivitäten. Voraussetzung für den SNP ist die Homologation der Umzonung.

Im QP-Reglement wird von der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Riederalp abgewichen. Daher ist der QP mit seinem Reglement der Urversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

## 2 Gesuch Vorprüfung – Stellungnahme der kantonalen Dienststellen

Die Gemeinde hat im Rahmen einer Vorprüfung bei den kantonalen Dienststellen um eine Vormeinung gebeten. Im Synthesebericht vom 13. August 2018 sind mehrere Punkte zur Weiterbearbeitung empfohlen worden.

### 1. Verwaltungs- und Rechtsdienst des DMRU (VRDMRU)

QP-Reglements-Bestimmungen

*„Die QP-Reglements-Bestimmungen sind unklar und unvollständig. Sie entsprechen nicht dem zwingenden Baugesetz (BauG).“*

Das QP-Reglement wurde aufgrund der Vormeinung vom VRDMRU entsprechend angepasst. Die Grenz- und Gebäudeabstände wurden geprüft. Für jedes Baufeld sind die Gebäudehöhen, die Höhenkote, die Dachform und die Geschossigkeit definiert.

### 2. Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege, Archäologie (DHDA)

*„Die den Quartierplan und die Zone flankierenden Bestimmungen müssen gewährleisten, dass sich Bauten und Anlagen und Aussenanlagen harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild erzeugen.“*

Art. 4 „Gestaltung der Bauten“ berücksichtigt diese Anforderungen und legt besondere Bestimmungen für die Gestaltung fest.

### 3. Dienststelle für Umwelt (DUW)

Lärmschutzverordnung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine detaillierte Lärmbeurteilung vorzunehmen und der Vollzugsbehörde zur Prüfung zu unterbreiten. Gegebenenfalls sind Massnahmen zu ergreifen um die Einhaltung der Anforderungen bei den nächstgelegenen lärmempfindlichen Räumen und baureifen Parzellen sicherzustellen.

### 4. Raumplanerische Beurteilung

*„Die vorgeschlagene Bebauung mit insgesamt 5 Baufeldern führt gegenüber der heutigen lockeren Siedlungsstruktur, welche geprägt ist durch Chalets und Ferienhäuser, jedoch zu einer sehr hohen Konzentration auf einer grossen Grundfläche. Zudem stellt die geplante maximal mögliche Gebäudevolumetrie, insbesondere im Baufeld B, in welchem ein Baukörper mit ca. 47-52 m Breite, ca. 25 m Tiefe und über 16 m Höhe möglich ist, im Vergleich zur bestehenden Bebauungsstruktur und –grösse auf der Riederalp einen bedeutenden Eingriff in die Identität der Tourismusdestination dar.“*

Auf der Riederalp existieren mehrere Hotels bzw. Ferienhäuser mit Dimensionen, ähnlich dem geplanten Projekt. Grundsätzlich verfügt die Riederalp über eine lockere Siedlungsstruktur. Oft bilden jedoch mehrere Gebäude eine

örtliche hohe Konzentration und dichte Siedlungsstruktur (z.B. Hotel Art Furrer und Hotel Royal, Hotel Alpenrose, Golfhotel Riederhof, Feriensiedlung Vieux Valais). Der Bereich des Hotel Alpenrose weist schon heute eine dichte Siedlungsstruktur auf. Der Gemeinderat möchte die künftige Entwicklung auf der Riederalp eher in Richtung von punktuell gezielten Verdichtungen führen und nicht in die wahllose Überbauung der noch freien Bauzone. Daher entspricht die geplante Umzonung und Verdichtung dem Interesse der Raumplanungsstrategie der Gemeinde.

Der Standort des Hotels Alpenrose liegt zwischen je zwei mehrstöckigen Ferienhäusern linienförmig am Rande des relativ flachen Alpenrose-Areals und bildet mit diesen ein Ensemble mit hoher Dichte. Der geplante Neubau reiht sich in diese Silhouette nahtlos ein. Daher sind die geplanten Dimensionen von 52 m Gebäudelänge und die Möglichkeit eines Flachdaches an diesem Standort ohne weiteres möglich.

### 3 Gesuch Homologation – Stellungnahme der kantonalen Dienststellen

Nach der Überprüfung der zur Homologation eingereichten Unterlagen und der Konsultation der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie, Wald, Flussbau und Landschaft, Umwelt sowie des Verwaltungs- und Rechtsdienstes des DMRU ist zum vorliegenden Gesuch der Gemeinde Riederalp Folgendes festzuhalten.

#### 1. Dienststelle für Umwelt (DUW)

##### *Lärmschutzverordnung*

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine detaillierte Lärmbeurteilung vorzunehmen und der Vollzugsbehörde zur Prüfung zu unterbreiten. Gegebenenfalls sind Massnahmen zu ergreifen, um die Einhaltung der Anforderungen von Art. 11f und 25 USG sowie 7 LSV bei den nächstgelegenen lärmempfindlichen Räumen und baureifen Parzellen sicherzustellen.

#### 2. Verwaltungs- und Rechtsdienst des DMRU (VRDMRU)

Nach juristischer Prüfung der relevanten Bestimmungen der Zonennutzungs- und Quartierunterlagen auf Übereinstimmung mit kantonalem und eidgenössischen Bau- sowie Planungsrecht, ergeben sich folgende Bemerkungen

|          |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 3.4 | Nachreichen sämtlicher Dienstbarkeitsverträge und Grundbuchauszüge | Die Änderung der Grenzabstände gemäss Art. 8 Abs. 5 BauG durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer und unter Wahrung des Gebäudeabstands sind ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen, was bereits im vorliegenden Homologationsverfahren (und nicht erst im Baubewilligungsverfahren) nachzuweisen ist. |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge sind im Anhang 6 beigelegt.

|          |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 3.5 | <i>Ersetzen der VKF-Vorschriften durch eine andere Regelung mit präzisen Gebäudeabstandsmassen</i> | <i>Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BauG vom 15.12.2016 ist zwingendes Recht.<br/>Die VKF-Vorschriften als Gebäudeabstandsvorschrift vermögen keine kohärente Ortsplanung im Sinne von Art. 8 Abs. 2 BauG innerhalb einer Nutzungszone zu gewährleisten, weil die Abstände je nach verwendeten Materialien an den sich gegenüberstehenden Gebäuden variieren, unabhängig von den Gebäudehöhe, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung baupolizei-hygienisch nicht gewährleistet ist.</i> |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Der Gebäudeabstand wurde in Art. 3 Kap. 3.5 ergänzt mit dem Mindestmass von 6.00 m.

### 3. Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege, Archäologie (DHDA)

*Abgesehen von den Informationen über die Entwicklungs- und Konzentrationsabsichten, äussert sich die Gemeinde nicht zu dem im Synthesebericht der DRE an mehreren Stellen aufgeführten Thematiken der Integration in das Ortsbild und den Koordinationsgrundsätzen für die Gemeinden (siehe Richtplanblatt „C.2 Bauzonenqualität“). Insofern hält die DHDA fest, dass:*

- *Der Quartierplan bezüglich der Einwände der DHDA nicht angepasst wurden und die bemängelten Punkte im Wesentlichen nach wie vor bestehen.*
- *Die mögliche Dichte und Volumetrie der Bebauung von der Sensibilität des Standortes abhängig ist und die Hangkante wie vorliegend einen für das Ortsbild sensiblen Standort darstellt.*
- *Einer Verdichtung zugestimmt werden kann, jedoch die vorgesehene terrassenartige Bebauung der Hangkante eine gegenüber den gegenwärtigen Bestimmungen der W3 bis zu 2-3-mal dichtere Bebauung zulässt. Im Ortsbild betrachtet kann sich durch eine solche Verdichtung keine harmonische Integration in die bauliche und landschaftliche Umgebung ergeben.*
- *Eine Verbesserung der Ortsbildverträglichkeit durch die Reduzierung der Dichte, basierend auf der Verkleinerung des Volumens und nicht auf der Vergrösserung der Parzellenfläche erfolgen muss.*
- *Mit der geschlossenen Bauweise an angrenzende Parzellen die Möglichkeit, der praktisch vollständigen Überbauung von Gebieten entsteht und zur Regelung der Dichte eine Nutzungsziffer fehlt.*

Anlässlich einer Besprechung am 22. Mai 2019 wurde die Integration des Projektes besprochen. Insbesondere wurde von der DHDA bemängelt, dass die Hanglage um das Hotel nicht frei bleibt und dadurch nicht mehr „spürbar“ ist. Die sensible Hangkante wird im SNP «Hotel Alpenrose» durch zusätzliche Freiflächen geschützt.

#### 4. Raumplanerische Überprüfung und Beurteilung

Wie anlässlich der Sitzung vom 22. Mai 2019 diskutiert, können gemäss Art. 8 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Abs. 1 bewilligt werden, wenn Ziffer a bis e des erwähnten Absatzes kumulativ erfüllt sind. Grundsätzlich müssen die Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit bilden, es sei denn, Gründe des Ortsbilds oder Denkmalschutzes stehen dem entgegen (Ziffer d.). Aus Sicht des DRE und aufgrund der Stellungnahme der DHDA, ist dieser Tatbestand vorliegend erfüllt und die Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 können auf den nicht unmittelbar angrenzenden Parzellen (welche sich im Eigentum des Gesuchstellers befinden) erstellt werden. Um nachzuweisen, dass die oben erwähnten Voraussetzungen des Art. 8 erfüllt sind, hat der Gesuchsteller im Rahmen des Baugesuchs ein unabhängiges Gutachten, beispielsweise der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit, in Auftrag zu geben. Die Bestimmung des Gutachters bedarf der Zustimmung durch die Baubehörde (siehe Art. 8 Abs. 5 ZWG).

Die neugeplanten Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (maximal 20% der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen) sind im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV festzuhalten und mittels Situationsplan zu lokalisieren.

Die Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden aus Gründen des Ortsbildschutzes auf der Parzelle Nr. 1738 realisiert. Es handelt sich um die Gebäude C und D des folgenden Situationsplanes (Anhang 9).



Abb. 1 Situation der geplanten Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen, Haus C + D (Quelle: Architektur Kummer AG)

*Dem Sondernutzungsplan ist eine Berechnung der Hauptnutzflächen (Zweitwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen, bzw. Hotelzimmer) beizulegen.*

Die entsprechenden Berechnungen der Hauptnutzflächen sind in Anhang 7 beigelegt.

## 4 Vorprojekt Neubau Hotel Alpenrose

Für die Parzelle Nr. 1575 wurde ein Vorprojekt für einen Neubau des Hotels Alpenrose verfasst. Das Projekt sieht den Neubau eines Hotels auf dem bestehenden Erd- und Untergeschoss mit ca. 88 Hotelzimmern vor.

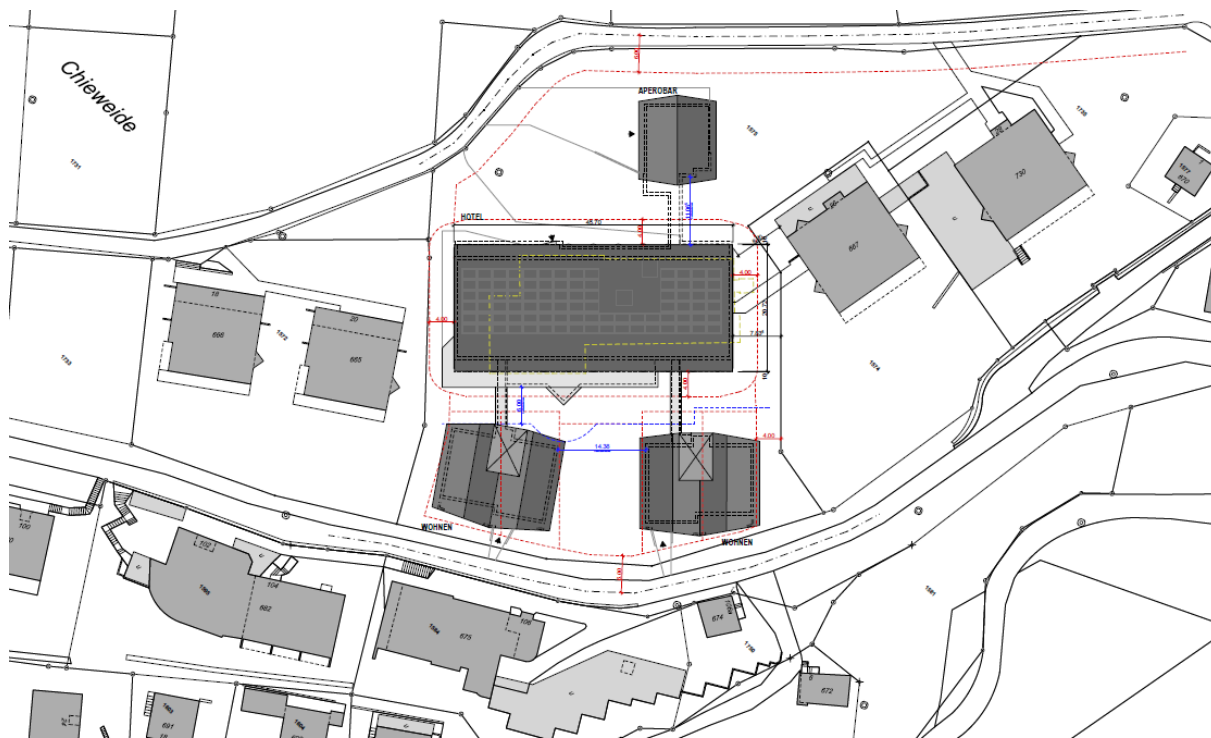


Abb. 2 Situationsplan Vorprojekt (Quelle: Baulink)

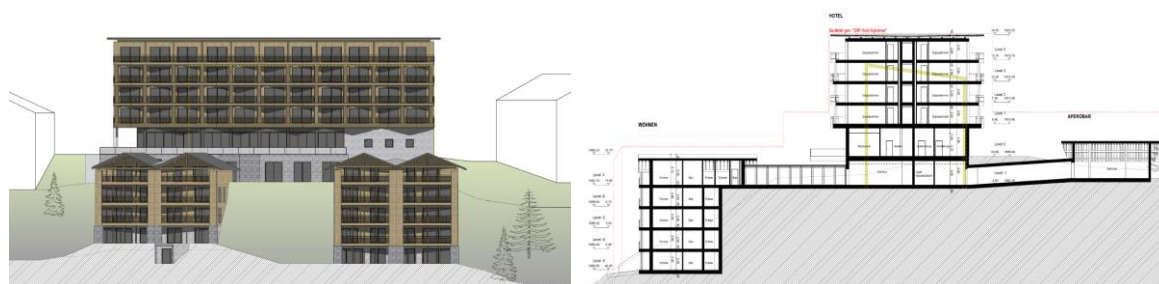


Abb. 3 Ansicht und Schnitt Vorprojekt (Quelle: Baulink)

### Anmerkung:

Das vorliegende Vorprojekt zeigt eine mögliche künftige Bebauung und dient rein zum Verständnis des Quartierplans. Es ist aber betreffend Dimensionierung, Gestaltung usw. nicht Bestandteil des QP-Reglements und daher nicht zu präjudizierend.

## 5 Quartierplan und Reglement Hotel Alpenrose

### Art. 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieses Quartierplanreglements SNP «Hotel Alpenrose» gelten für die Bauten und Anlagen innerhalb des in den hinterlegten Plänen bezeichneten Quartierplanperimeters der Parzelle Nr. 1575 auf dem Territorium der Gemeinde Riederalp (Anhang 2).

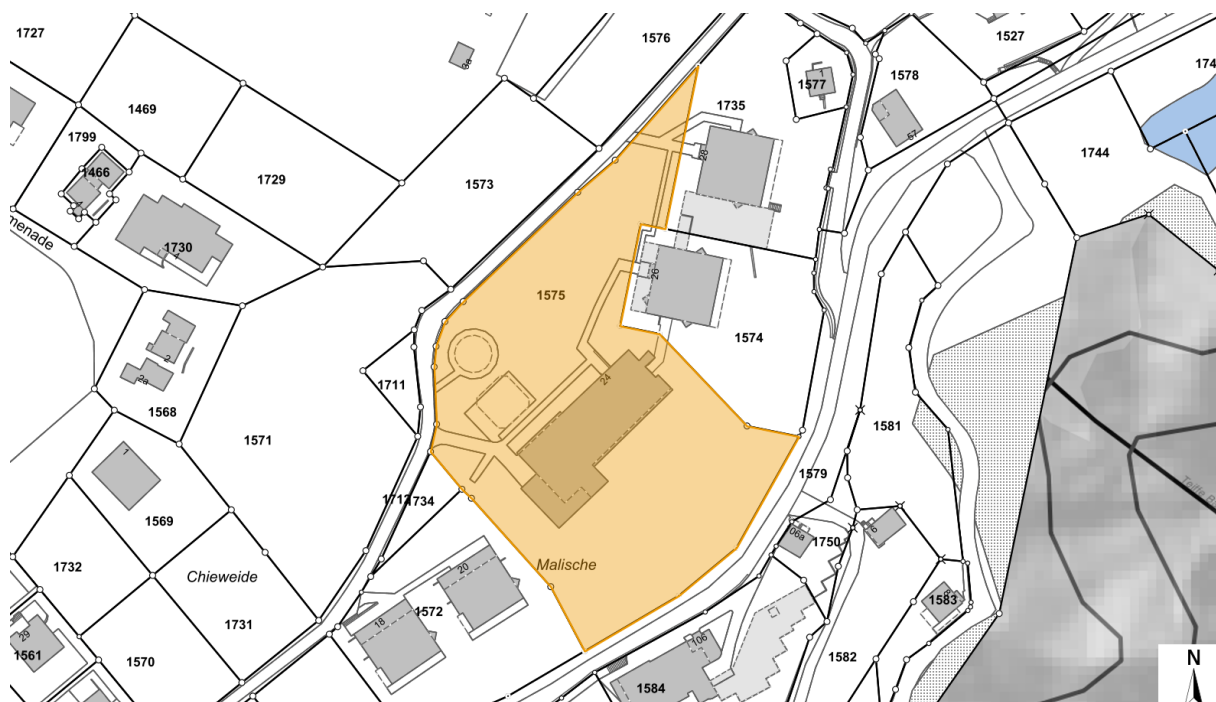


Abb. 4 Ausschnitt Katasterplan mit QP-Perimeter Parzelle Nr. 1575 orange

### Art. 2 Allgemeine Bestimmungen

Die Bestimmungen der folgenden Reglemente der Gemeinde Riederalp sind für den Quartierplanperimeter SNP «Hotel Alpenrose» verbindlich:

- Das übergeordnete zwingende Recht, insbesondere die IVHB mit Anhängen und das kantonale Baurecht (Art. 4 BauG);
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Riederalp, homologiert vom Staatsrat am 20.6.2012
- Wasserversorgungs- und Kanalisationsreglement der Gemeinde Riederalp, sowie deren Gebührentarife

Abweichungen von diesen Bestimmungen sind erlaubt, soweit sie gestützt auf Art. 31 des Bau- und Zonenreglements in diesem Quartierreglement vorgesehen sind.

### Art. 3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (Baufelder) 1:500 (Anhang 3 + 4) ist Bestandteil dieses Reglements. Alle seine Angaben sind in folgender Art verbindlich.

#### 3.1 Zonenordnung

Die Zonenordnung des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Riederalp sowie der Zonennutzungsplan 1:2'000 wurde im Rahmen der Teilrevision der Zonennutzungsplanung wie folgt angepasst:  
Die Parzelle Nr. 1575 wurde in die „Zone für touristische Aktivitäten“ zugewiesen.

| <b>Art. 83 a</b>      | <b>Zone für touristische Aktivitäten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck der Zone:       | Diese Zonen dienen der touristischen Beherbergung entsprechend der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen. Zudem ermöglichen sie touristische Infrastrukturen, die mit der touristischen Beherbergung im Zusammenhang stehen oder entsprechende Synergien ermöglichen.<br>Diese Zonen schliessen die ständige Wohnnutzung aus, mit Ausnahme der Wohnungen, die direkt mit dem Betrieb zusammenhängen. Sie gelten nicht als Bauzonen für die Wohnnutzung. |
| Besonderes:           | Innerhalb der Zone besteht Sondernutzungsplanpflicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bauweise:             | offen oder geschlossen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Geschosszahl:         | max. 6 Vollgeschosse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gebäudehöhe:          | max. 19.70 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gebäudelänge:         | In der Regel max. 52.00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gebäudeabstand:       | mindestens 6.00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grenzabstand:         | Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe gemäss Definition BauG und IVHB, mindestens jedoch 4.00 m;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grosser Grenzabstand: | mindestens 60% der Fassadenhöhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nutzungsichte:        | GFZ 1.9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lärmempfindlichkeit:  | Stufe II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gestaltung:           | Flachdächer sind erlaubt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### 3.2 Art, Zahl und Grösse der Bauten

Sämtliche Definitionen zu Art, Zahl und Grösse der Bauten entsprechen den Bestimmungen im homologierten Bau- und Zonenreglement, sowie der kantonalen Gesetzgebung.

### 3.3 Baufelder

Der SNP definiert 4 Baufelder. Innerhalb der Baufelder ist die Lage der Gebäude frei wählbar. In dem als „Freihaltebereich“ bezeichneten Baufeld sind keine Hochbauten erlaubt.

|                      | Baufeld A | Baufeld B | Baufeld C | Baufeld D  |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Gebäudehöhe [m]      | 10.50     | 19.70     | 5.00      | 18.25      |
| Höhenkote [m. ü. M.] | 1912.00   | 1922.69   | 1906.00   | 1908.75    |
| Dachform             | Flachdach | Flachdach | Flachdach | Giebeldach |
| Vollgeschosse        | 3         | 6         | 1         | 4          |

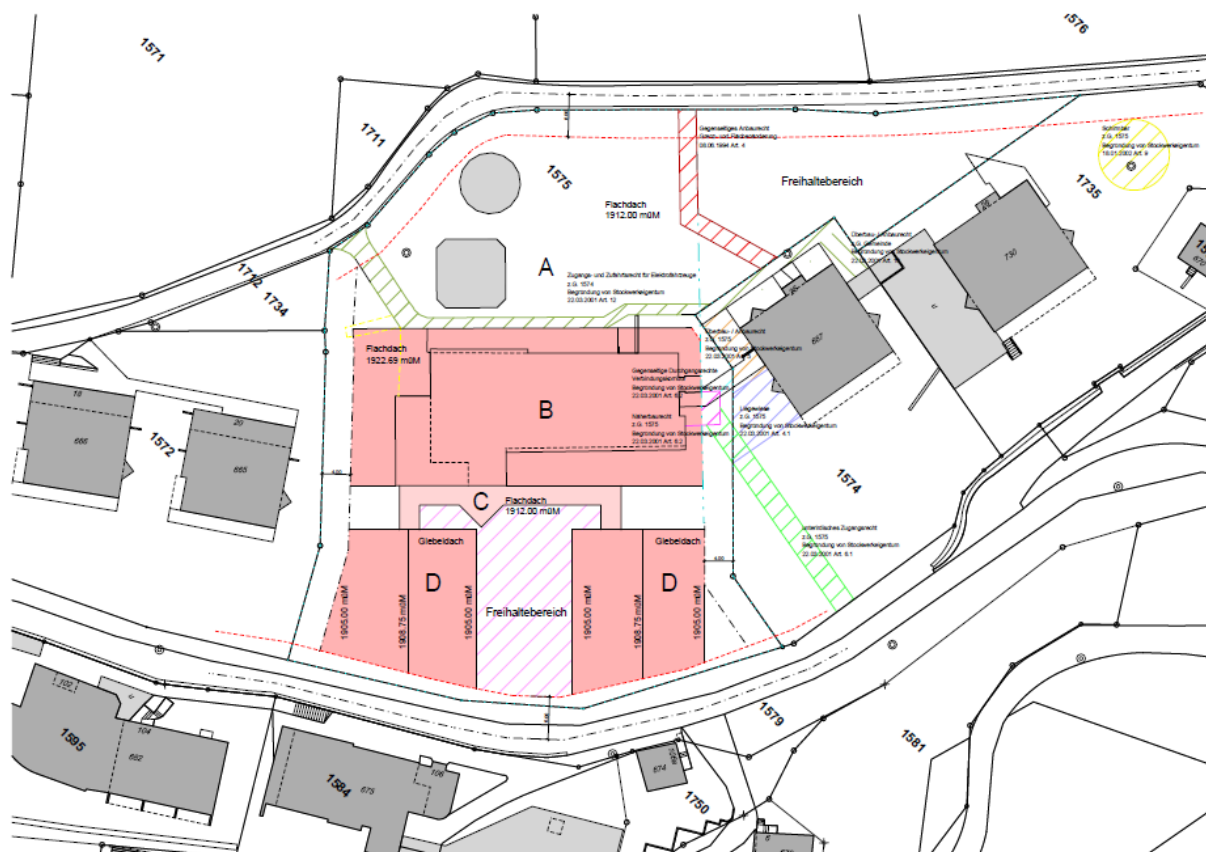


Abb. 5 Situation Baufelder (Quelle: Baulink)

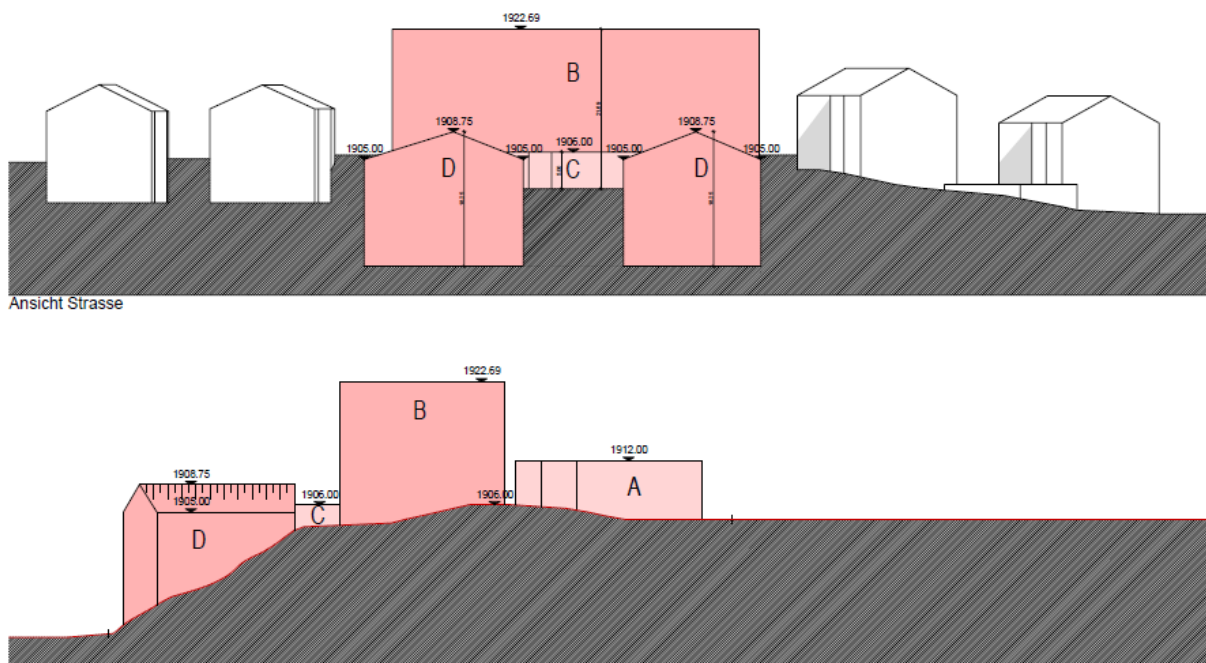


Abb. 6 Ansicht und Schnitt Baufelder (Quelle: Baulink)

### 3.4 Grenzabstände

Der kleine Grenzabstand bemisst sich nach Art. 83a BZR und beträgt  $\frac{1}{3}$  der Fassadenhöhe gemäss Definition BauG und IVHB, mindestens jedoch 4.00 m. Der grosse Grenzabstand beträgt mindestens 60% der Fassadenhöhe.

Die Grenzabstände sind im Norden (Bahnhofstrasse) und Süden (Aletschpromenade) durch eine vom Staatsrat am 20. Juni 2012 homologierte Baulinie definiert. Die Baulinie verläuft 6.00 m ab Fahrbahnachse.

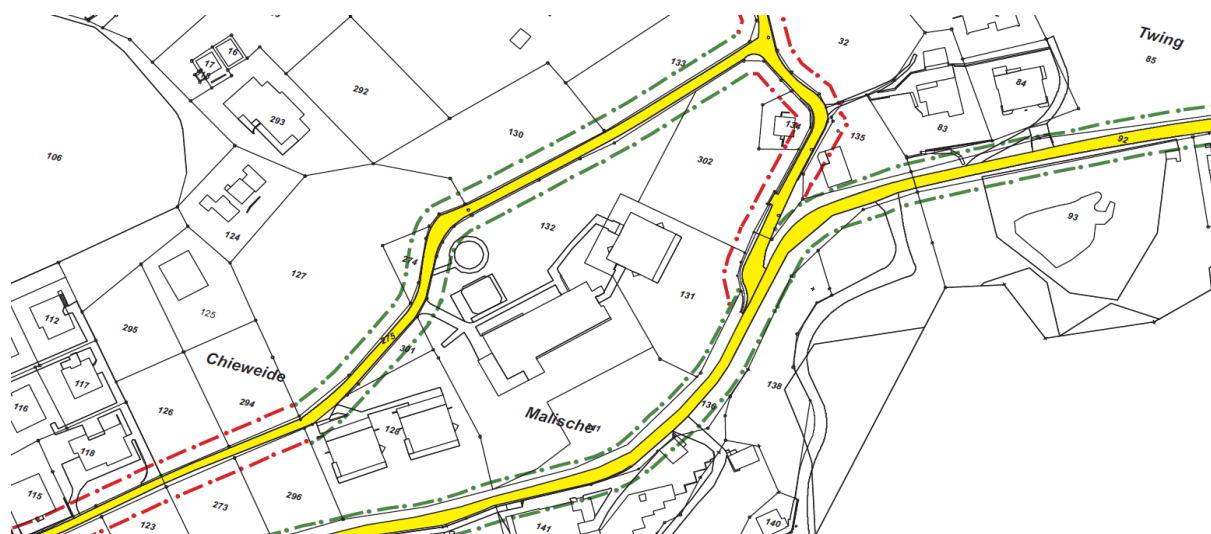


Abb. 7 Auszug vom homologierten Baulinienplan vom 12. Juni 2012. Grün: Abstand Fahrbahnachse 6.00 m

Zur Parzelle Nr. 1574 im Osten bestehen mehrere Dienstbarkeiten (u.a. gegenseitige Anbaurechte, Überbaurechte, Näherbaurechte, Zugangsrechte, Zufahrtsrechte) gemäss Grundbucheintrag vom 22.03.2011 zu Gunsten bzw. zu Lasten der Parzelle Nr. 1575 und zu Gunsten der Gemeinde Riederalp. Im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Dienstbarkeiten zu prüfen.

### **3.5 Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 6.00 m.

### **3.6 Unterirdische Bauten**

Im gesamten Quartierplanperimeter sind unterirdische Bauten gestattet. Sie entsprechen dem Gemeindebau-reglement.

## **Art. 4 Gestaltung der Bauten**

Für die Gestaltung der Bauten gelten im Besonderen die Bestimmungen von Art. 55 ff der Gemeindebauordnung. Zusätzlich gilt:

- die Bauten haben sich in das heutige Siedlungsbild der Riederalp in Farbgebung, Materialwahl und Baucharakter im Besonderen einzuordnen;
- die Gemeinde kann Gestaltungsvarianten einfordern;
- Anlagen und Aussenanlagen sind harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzu-fügen, so dass ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild erzeugt wird;
- Flachdächer sind gestattet;
- die Obergeschosse der Bauten sind mehrheitlich in Holz zu gestalten;

Weitere Gestaltungsvorschriften sind dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

## **Art. 5 Erschliessung**

Die Parzelle ist im Norden durch die Bahnhofstrasse und im Süden durch die Aletschpromenade erschlossen. Es sind keine neuen Verkehrswege erforderlich. Zu den Nachbarparzellen Nr. 1574 und 1735 bestehen im Grund-buch eingetragene Zugangs- und Zufahrtsrechte.

## **Art. 6 Infrastruktur und Gebühren**

Es existieren bestehende Infrastrukturanlagen (Wasser, Abwasser, Stromversorgung) und die Wegerschliessung. Für diese gelten die Bestimmungen der Gemeinde. Die Anschlusspunkte und die zu entrichtenden Gebühren werden von der Gemeindeverwaltung festgelegt.

Die bestehenden Infrastrukturanlagen (Wasser, Abwasser, Verkehr usw.) sind ausreichend dimensioniert und müssen nicht vergrössert werden.

Die Anschlussgebühren sind gemäss Gebührenordnung der Gemeinde vom jeweiligen Eigentümer zu entrichten.

## **Art. 7 Infrastrukturkosten**

Die Infrastrukturanlagen müssen bezüglich Dimensionierung und Linienführung nach den Weisungen der Gemeinde Riederalp erstellt und an den von ihr festgelegten Punkten angeschlossen werden.

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt dieser Detailerschliessung (Wege, Wasser, Abwasser und andere Leitungen) werden von den Eigentümern der berechtigten Parzellen aufgrund ihrer Flächen anteilmässig getragen. Die Erschliessung innerhalb der einzelnen Parzellen erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer.

#### **Art. 8 Dienstbarkeiten**

Zu den Parzellen Nr. 1574 und 1735 bestehen mehrere im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, u.a. Näherbaurechte und Durchgangsrechte.

#### **Art. 9 Inkrafttreten**

Das vorliegende Reglement zum Quartierplan SNP «Hotel Alpenrose» wurde am 28.9.2018 für 20 Tage öffentlich aufgelegt. Es ist eine Einsprache eingegangen. Mit dem Einsprecher konnte keine Einigung gefunden werden. Der Gemeinderat hat die Einsprache abgelehnt. Die Urversammlung hat den QP am 26.11.2018 einstimmig angenommen. Die Homologation erfolgt durch den Staatsrat.

Parallel zur Homologation des Quartierplans wird die Umzonung der Parzelle Nr. 1575 in einem separaten Verfahren durchgeführt.

## 6      **Anhänge**

|          |                                              |         |
|----------|----------------------------------------------|---------|
| Anhang 1 | Auszug Zonennutzungsplan                     | 1:2'000 |
| Anhang 2 | Quartierplanperimeter                        | 1:1000  |
| Anhang 3 | Baufelder Situation                          | 1:500   |
| Anhang 4 | Baufelder Ansicht und Schnitt                | 1:500   |
| Anhang 5 | Fotodossier                                  |         |
| Anhang 6 | Dienstbarkeiten                              |         |
| Anhang 7 | Berechnung der Hauptnutzflächen              |         |
| Anhang 8 | Auszug Protokoll Urversammlung               |         |
| Anhang 9 | Situation der ZwWg ohne Nutzungsbeschränkung |         |