



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Gewerbezone Gadastatt-Tanne

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, 7270 Davos Platz

Kontaktperson

Yasmine Bastug

+41 81 414 3348

yasmine.bastug@davos.gr.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar 2022 – Januar 2023

Bearbeitungsstand

Januar 2023

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziele der Revision	4
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	5
2.4	Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO	5
3	Grundlagen	7
3.1	Bedarf	7
3.2	Prüfung von alternativen Standorten für Gewerbebezonen	8
3.3	Bedarf für öffentliche Nutzungen	9
3.4	Merkmale des Areals und räumliche Folgen einer Umzonung	9
3.5	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	10
3.6	Regionale Richtplanung	12
3.7	Kommunales räumliches Leitbild	13
3.8	Verhältnis zur rechtskräftigen Nutzungsplanung	13
3.9	Landumlegung und Landerwerb	14
3.10	Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept	15
3.11	Näherbaurecht und Verkehrssicherheit	16
3.12	Lärmschutz	16
3.13	Mehrwertabgabe	17
3.14	Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen	17
4	Umsetzung in der Nutzungsplanung	18

Anhang

- Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch vom 28.07.2022

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Im Gebiet Gadastatt-Tanne, nördlich von Frauenkirch, verfügt die Gemeinde über eine grössere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe III. Die Zone ist nur teilweise überbaut und zwar mit dem Werkhof des kantonalen Tiefbauamts (Parz. 6288, 7995, 2184) sowie mit dem Forstwerkhof und Regenentlastungsbecken der Gemeinde (Parz. 2138) (Abb. 1). Die ZöBA ist über einen Strassenanschluss an die Kantonsstrasse optimal erschlossen. Im Bereich des Anschlusses ist auf der Kantonsstrasse eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 kmh signalisiert.

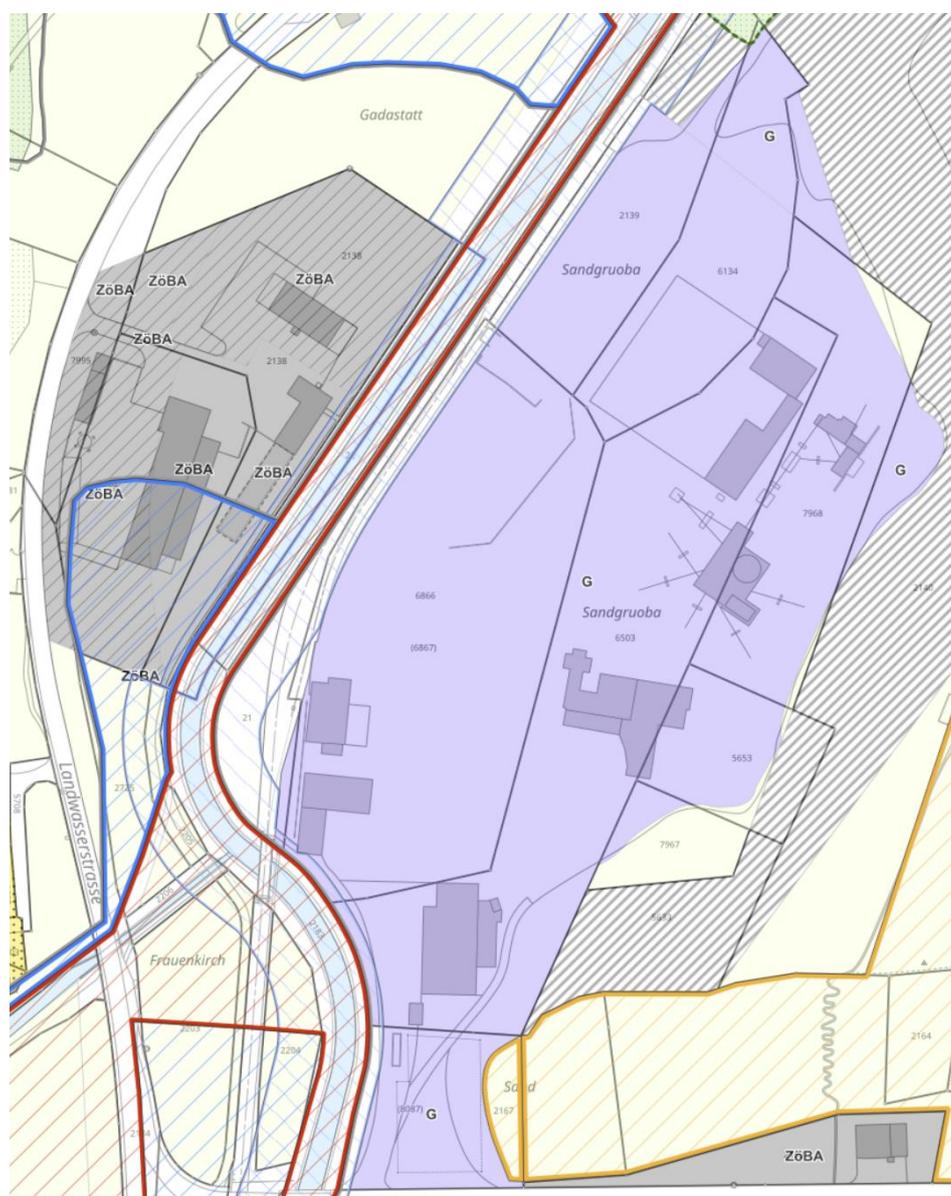


Abb. 1, ZöBA Gadastatt-Tanne (grau).

In der Gemeinde Davos besteht eine grosse Nachfrage nach Gewerbebauland. Demgegenüber steht eine sehr beschränkte Reserve an Arbeitszonen zur Verfügung. Bereits in den Jahren 2011-13 hatte die Gemeinde versucht, eine neue Arbeitszone im Gebiet Laret zu schaffen, das Vorhaben scheiterte jedoch in der Volksabstimmung. Im aktuellen Entwurf des Regionalen Richtplans (RRIP) sowie des kommunal räumlichen Leitbilds (KRL), welche Grundlagen für die Gesamtrevision der Ortsplanung bilden, besteht die Absicht, zusätzliche Arbeitsgebiete bzw. Arbeitszonen zu schaffen. Die dafür notwendige Gesamtrevision der Ortsplanung wird allerdings eine längere Zeit in Anspruch nehmen.

Als Überbrückungslösung würde sich die Nutzung der ZöBA der Gemeinde auf Parz. 2138 in Gadastatt-Tanne gut für die Ansiedlung von kleinen und mittelgrossen Gewerbebetrieben eignen. In der ZöBA dürfen allerdings grundsätzlich keine privaten Nutzungen bewilligt werden. Daher wird die Umnutzung der bestehenden ZöBA der Gemeinde und deren räumliche Optimierung als dringliche Lösung angestrebt.

1.2 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung der Parz. 2138 der Gemeinde als Arbeitszone für kleine und mittelgrosse Gewerbebetriebe geschaffen. Im Rahmen einer Umzonung mit Landumlegung und Bauzonenverlagerung auf der Grundlage eines konkreten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes werden die Voraussetzungen für die Bereitstellung einer optimal genutzten Gewerbezone geschaffen. Dadurch werden dringend benötigte und geeignete Bauplätze für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie von gemeindeeigenen Betrieben bereitgestellt. Der Forstwerkhof der Gemeinde wird in die geplante Bebauung integriert.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Erarbeitung der Teilrevision beauftragte die Gemeinde das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	September-Dezember 2021
Bebauungsstudien	September 2021-Juli 2022
Erarbeitung Entwurf Nutzungsplanung	Januar-Februar 2021-2022
Kantonale Vorprüfung	Februar-Oktober 2022
Mitwirkungsaufgabe	2. Dez. 2022 – 3. Jan. 2023

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 10. Oktober 2022 beurteilte das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv mit im Wesentlichen folgenden Empfehlungen und Anweisungen:

- a. Empfehlung: Regelung des Ausschlusses von publikumsorientierten Nutzungen und Detailhandel sowie von Wohnungen in der Gewerbezone in einem separaten Baugesetzesartikel mit einer spezifischen «Gewerbezone Gadastatt-Tanne» prüfen.
- b. Empfehlung: Mehrwertabschöpfung auch im Bereich der blossen Umzonung von ZöBA in Gewerbezone prüfen.
- c. Anweisung: Auflagen bezüglich Lärmschutzmassnahmen im Einflussbereich der Kantonsstrasse festlegen.

Die Empfehlungen Anweisungen wurden von der Planungsbehörde geprüft und wie folgt behandelt:

- a. Den Erlass einer neuen Baugesetzesbestimmung zum jetzigen Zeitpunkt wird als unzweckmässig erachtet. Die Gemeinde als Grundeigentümerin der Parz. Nr. 2138 hat es in der Hand, bei der allfälligen Vergabe von Baurechten und Baubewilligungen die erwähnten Auflagen zu verfügen. Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung können dann diese Auflagen in Verbindung mit der ohnehin notwendigen Neukonzeption der Arbeitszonen im Baugesetz verankert werden.
- b. Die bestehende ZöBA ist faktisch eine «öffentliche Arbeitszone» mit bestehenden Werkhöfen. Sie wird neu bloss in eine «allgemeine Arbeitszone» umgezont, damit auch private Gewerbenutzungen angesiedelt werden können. Die Gemeinde wird das Land nicht verkaufen, sondern -soweit sie es nicht für eigene Zwecke nutzt - zu günstigen Konditionen an Gewerbetreibende im Baurecht vergeben. Somit werden kaum nennenswerte Mehrwerte entstehen. Von einer Mehrwertabschöpfung infolge Umzonung von der ZöBA in die Gewerbezone wird deshalb abgesehen.
- c. Die Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Kantonsstrasse werden im Zonenplan festgelegt (vgl. Kap. 3.12).

2.4 Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurden die revidierten Planungsmittel während der Zeit vom 2. Dezember 2022 bis 3. Januar 2023 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen bei der Gemeinde insgesamt vier Stellungnahmen ein mit im Wesentlichen folgenden Vorschlägen und Einwendungen:

- a) Die von der Gewässerraumzone erfasste Fläche entlang der Landwasser sei nicht der Gewerbezone zuzuweisen, dies analog dem Regierungsbeschluss Nr. 609 vom 27. Juni 2017 i. S. Gewerbezone Sandgruoba.
- b) Der Bereich mit Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf 60 km/h auf der Kantonsstrasse sei nicht nur um 50 m, sondern um ca. 150-200 m Richtung Norden auszudehnen.
- c) Die Erwähnung des Arbeitsstandorts von kantonaler Bedeutung beim Zeughausareal sei im Planungsbericht zu streichen. Die Gemeinde habe dafür zu sorgen, dass der Arbeitsstandort Zeughausareal nicht umgesetzt wird. Stattdessen sei das Landwirtschaftsland zu erhalten und das Dorf Frauenkirch zu schützen.
- d) Die geplante Umzonung sei zu sistieren. Die neue Gewerbezone würde den Eingang zum Dorf verunstalten, das Naherholungsgebiet entlang der Landwasser beeinträchtigen und die bereits hohen Lärm- und Staubimmissionen erhöhen.

Der Kleine Landrat hat die Eingaben geprüft und einzeln schriftlich beantwortet. Im Wesentlichen wurden die Eingaben wie folgt behandelt:

- a) Am 27. November 2022 hat die Stimmbevölkerung einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit Ausscheidung von Gewässerraumzonen zugestimmt. Die Revisionsvorlage befindet sich zurzeit bei der Kantonsregierung in Genehmigung. Der von der beschlossenen Gewässerraumzone überlagerte Bereich der Parzelle Nr. 2138 wird in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung aus der Bauzone entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- b) Die Gemeinde hat bei der Kantonspolizei ein Gutachten mit Gesuch um Ausdehnung der Höchstgeschwindigkeit 60 km/h auf der Kantonsstrasse bis auf Höhe des Durchlasses des Tennatöbelibächjjs eingereicht. Die Kantonspolizei hat dem Gesuch zugestimmt.
- c) Das Gebiet östlich der Eisenbahnlinie beim Zeughausareal Frauenkirch ist im rechtskräftigen kantonalen Richtplan von 2018 als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung im Zwischenergebnis bezeichnet (Objekt Nr. 28.SW.03, Davos Frauenkirch). Zwischenergebnis bedeutet, dass die räumliche Abstimmung begonnen hat, jedoch noch weitere räumliche Abklärungen nötig sind. Diese Bezeichnung des Gewerbebestands im kantonalen Richtplan ist eine Tatsache. Sie präjudiziert jedenfalls die zukünftige Entwicklung des Areals Zeughausareal nicht. Die Erwähnung im Planungsbericht ist deshalb richtig und wird nicht geändert.

- d) Die heutige ZöBA wird faktisch wie ein Gewerbeareal mit Werkhöfen der öffentlichen Hand genutzt. Mit der Umzonung erfolgt keine wesentliche Änderung der Nutzungsart, ausser dass auch private Werkhöfe entstehen können. Auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird durch die blosse Umzonung nicht wesentlich beeinflusst. Mit den von der Gemeinde entwickelten Bebauungsstudien ist aufgezeigt, dass Gewerbebauten gut in die Umgebung eingefügt werden können und keine Verunstaltung des Orts zu erwarten ist. Die verfügbare Bauzonenfläche wird verkleinert. Durch die beantragte Ausdehnung der Reduktion der Höchstgeschwindigkeit 60 km/h auf der Kantonsstrasse werden die Lärmimmissionen reduziert. Mit der Reduktion der Bauzone entlang der Landwasser wird die bisherige Erholungsqualität in Flussnähe gewährleistet. Die geplante Umzonung wird deshalb nicht sistiert.

3 Grundlagen

3.1 Bedarf

In der «Übersicht Überbauung, Erschliessung und Baureife und Nutzungsreserven» (UEB-NR), Stand 18. Januar 2022 sind die Reserven an Arbeitszonen ausgewiesen. Demnach verfügt die Gemeinde aktuell über folgende Reserven:

- Gewerbezone
Total ca. 0.8 ha an verschiedenen Standorten (Brüch, Sandgruoba Süd, Bahnhof Wiesen). Alle übrigen Gewerbebezonen (Sandgruoba/Wildboden, Sandachern, Glaris) sind weitgehend überbaut und die Ansiedlung neuer Betriebe ist kaum möglich.
- Zone Arbeiten und Wohnen (ZAW)
Total ca. 1.87 ha an verschiedenen Standorten. Rechtlich ist die ZAW eine Mischbauzone auch mit der Möglichkeit der ausschliesslichen Nutzung für Wohnen. Es sind meistens kleinere Flächen, die oft innerhalb oder unmittelbar am Rand des Siedlungskörpers liegen und oft an Wohngebieten grenzen. Für reine Gewerbebetriebe des produzierenden oder verkehrsinintensiven Gewerbes sind diese Zone weitgehend nicht gut geeignet.
- Wohn- und Gewerbezone
Total ca. 0.72 ha (Wiesen). Es handelt sich um eine Mischbauzone. Sie ist für Wohnbauten bestimmt, Gewerbenutzungen sind gestattet.
- Forschungszone
Total ca. 0.08 ha (Davos Nord).

Somit verfügt Davos faktisch über eine **Reserve** an reinen **Arbeitszonen** im Umfang von nur ca. **0.8 ha**. Die Reserven in den Mischbauzonen (Zone Arbeiten /

Wohn- und Gewerbezone) im Umfang von ca. 2.6 ha sind für die Ansiedlung von neuen Betrieben des produzierenden Gewerbes und solche mit Emissionen weitgehend kaum geeignet. Für eine Zentrumsgemeinde wie Davos ist diese Reserve klar ungenügend. Bereits bei der gescheiterten Gewerbezonplanung von 2011-13 wurde ein Bedarf von 2 – 2.5 ha Gewerbezone ausgewiesen. Gemäss dem aktuellen regionalen Raumkonzept braucht Davos neue Arbeitszonen in der Grössenordnung von min. 3 ha. Somit ist der Bedarf für zusätzliche Arbeitszonen grundsätzlich gegeben.

3.2 Prüfung von alternativen Standorten für Gewerbezon

Bereits bei der Planung von 2011-13 wurden zahlreiche Standorte geprüft aber mit wenig Erfolg. Gewerbebestandorte in Davos scheitern meistens an Konflikten mit der Landschaft, der Landwirtschaft oder am Widerstand der Anwohner. Neulich wurden folgende alternative Standorte geprüft:

- Duchli
Als Folge der Revision der Gefahrenzonen ergeben sich im Gebiet Duchli gewisse Möglichkeiten für die Erweiterung des bestehenden Gewerbeareals. Allerdings handelt es sich um Flächen, welche bereits gewerblich genutzt werden und die Zonenerweiterung würde mehrheitlich die Bedürfnisse der dort angesiedelten Grossschreinerei decken. Weitere Betriebe könnten kaum angesiedelt werden. Die Bestrebungen für die Erweiterung dieser Zone werden aktuell seitens des Grundeigentümers nicht mehr weiterverfolgt.
- Bruch
Das Areal ist im Eigentum einer einzigen Unternehmung, die eigene Bedürfnisse hat (Fachmarkt). Erweiterungen dieser Gewerbezone wurden geprüft. Sie stehen in Konflikt mit der Verfügbarkeit des Landwirtschaftslands und den allgemeinen landschaftlichen Interessen (sehr beliebter Spazierweg).
- Talstation Pischa
Eine ev. Nutzung des Talstationsareals als Gewerbebestandort wurde geprüft, scheitert aber an der fehlenden, rechtskonformen Abwasserentsorgung. Der Anschluss dieses Gebiets an das Netz der Abwasserentsorgung würde unverhältnismässig hohe Investitionskosten erfordern. Zudem ist noch nicht klar, ob der Betrieb der Pischa-Bahn eingestellt wird.

Somit fallen obige Standorte ausser Betracht. Weitere Alternativstandorte sind (noch) nicht in Sicht und werden im Rahmen der regionalen Richtplanung und der angelaufenen Revision der Ortsplanung geprüft werden müssen.

3.3 Bedarf für öffentliche Nutzungen

Im Gegensatz zu Arbeitsstandorten verfügt die Gemeinde Davos zurzeit über genügend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Der Standort Gadastatt-Tanne ist für öffentliche Werkhöfe bestimmt und auch so genutzt. Die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen anderer Art ist aufgrund der peripheren Lage und der bestehenden Immissionen aus dem Kieswerk und der Umfahrungsstrasse kaum erstrebenswert. Die angestrebte Umzonung des Standorts Gadastatt-Tanne von einer ZöBA in eine Gewerbezone erfordert daher mit aller Wahrscheinlichkeit kaum direkte Ersatzeinzonungen weiterer ZöBA. Die bestehenden öffentlichen Werkhöfe können jedenfalls dort verbleiben und sogar erweitert werden.

3.4 Merkmale des Areals und räumliche Folgen einer Umzonung

Das Areal Gadastatt-Tanne ist zwar einer ZöBA zugewiesen und die Grundeigentümer des Baulands sind öffentliche Institutionen (TBA-GR und politische Gemeinde). Die Nutzungsart der bestehenden Gebäude und Anlagen mit zwei Werkhöfen ist aber vornehmlich eine gewerbliche. Insofern hat das Areal den Charakter einer Gewerbeüberbauung und unterscheidet sich von einer Gewerbezone einzig in der Frage des Grundeigentums.

Die bestehende Bauzone ist im Bereich der Parz. 2138 stark unternutzt und weist grosses Nutzungspotenzial auf. Aufgrund der Lage abseits des Zentrums und der gewerblichen Ausrichtung des Areals sowie der Nähe zum emissionsträchtigen Gewerbegebiet «Sandgruoba/Wildboda» ist die Ansiedlung anderer öffentlicher Nutzungen, ausser gewerblicher, kaum erstrebenswert. Da aber das Bauland im Besitz der Gemeinde steht, hat es die Grundeigentümerin in der Hand, die künftige Nutzung des Baulands bedarfsgerecht zu steuern.

Das Areal liegt im unmittelbaren Bereich der Gewerbezone («Wildboden/Sandgruoba») sowie des Zeughausareals der Armee Frauenkirch, welches gemäss KRIP-S als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung (Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum) im Zwischenergebnis bezeichnet ist (Objekt Nr. 28.SW.03, Davos Frauenkirch). In räumlicher Hinsicht kann das Areal Gadastatt-Tanne deshalb durchaus als erweiterter Bestandteil des Arbeitsgebiets «Wildboden/Sandgruoba» und «Frauenkirch» betrachtet werden (Abb. 2).

Das Areal Gadastatt-Tanne ist optimal an die Kantonsstrasse angeschlossen und mit den erforderlichen Versorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Strom) voll erschlossen. Südlich des Areals, in Fussdistanz von ca. 200 m, befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle.

Aufgrund obiger Ausführungen ist die angestrebte Umwidmung des Areals Gadastatt Tanne von einer ZöBA in eine Gewerbezone eine unwesentliche Änderung der bestehenden Nutzungsverhältnisse wie auch der räumlichen Konstellation. Es wird

kein völlig neues Arbeitsgebiet geschaffen, sondern ein bestehendes, voll erschlossenes «öffentliches Arbeitsgebiet» wird für die Ansiedlung weiterer, auch privater Gewerbebetriebe zugänglich gemacht und optimal genutzt.

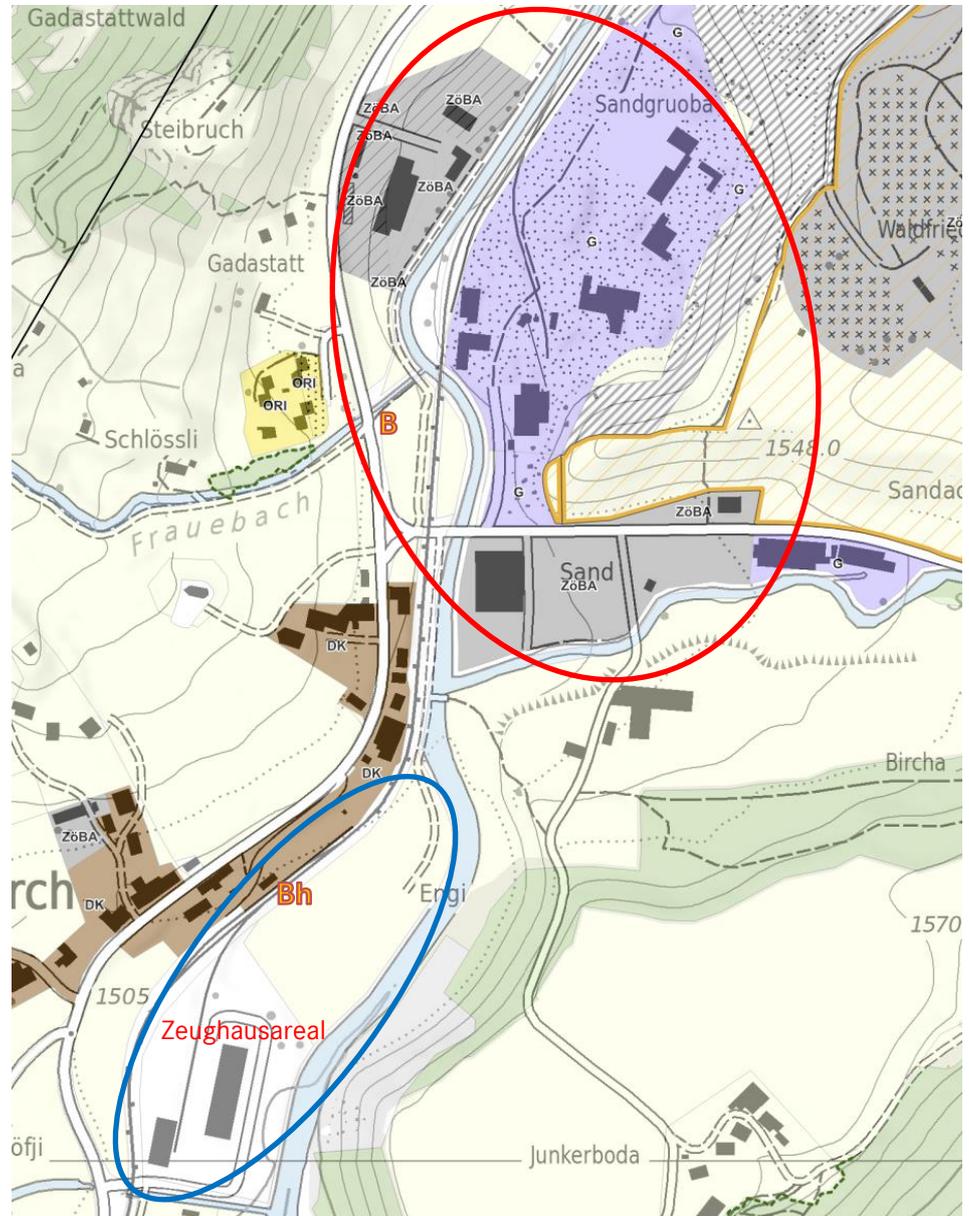


Abb. 2,  Gewerbegebiet von Kantonalen Bedeutung, Zwischenergebnis (Frauenkirch)
 Gewerbegebiet von lokaler Bedeutung
 Bushaltestelle
 Bahnhof

3.5 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat die Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angepasst. Der

Kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) wurde im März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat im April 2019 genehmigt.

Der KRIP-S enthält einerseits Rahmenbedingungen für Einzonungen von Arbeitsgebieten (KRIP, Kap. 5.2.3) wie auch Leitüberlegungen für Erweiterungen und Verlagerungen von Bauzonen (KRIP, Kap. 5.2.1). Nachfolgend werden diese Aspekte gewürdigt.

3.5.1 Einzonung von Arbeitsgebieten

Vorliegend geht es nicht primär um eine Einzonung sondern einerseits um die Umzonung einer bestehenden ZöBA, welche bereits als «öffentliches Arbeitsgebiet» genutzt wird, in eine gewöhnliche Gewerbezone und andererseits um eine Bauzonenverlagerung bzw. einer Auszonung von 791 m² (715 m² + 76 m²) und einer Einzonung von 566 m² (417 m² + 149 m²), d. h. netto wird die Bauzone um 225 m² reduziert (Abb. 3). Nachfolgend werden gleichwohl die Anforderungen an Einzonungen von Arbeitsgebieten gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.3) beleuchtet:

a. *Arbeitszonenbewirtschaftung ist etabliert*

Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist Aufgabe des Kantons. Sie hat die haushälterische Nutzung der Zone zu gewährleisten. Mit dem beiliegenden Bebauungskonzept (Ziff. 3.10) ist die haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet, die Gemeinde als Grundeigentümerin ist Garant dafür.

b. *Bedarf ist ausgewiesen, Mobilisierung ist sichergestellt*

Mit einer Reserve von ca. 0.8 ha Gewerbezone und ca. 2.6 ha Mischbauzone (Zone Arbeiten und Wohnen sowie Wohn-/Gewerbezone) verfügt die Zentrums-gemeinde Davos über eine sehr beschränkte Reserve an Arbeitsgebieten. Der zusätzliche Bedarf in der Grössenordnung von 3 ha wurde bereits 2011-13 ausgewiesen und mit der laufenden Revision des regionalen Richtplans bestätigt.

Die Parz. Nr. 2138 ist im Eigentum der Gemeinde. Dadurch ist die Mobilisierung bzw. die Verfügbarkeit des Baulands sichergestellt.

c. *Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft.*

Die Reserven an Arbeitszonen der Gemeinde Davos sind sehr beschränkt. Ungeeignete Arbeitszonen, die als Kompensationsflächen ausgezont werden könnten, sind nicht vorhanden (vgl. b).

d. *Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete, Kapazitäten der Zufahrtsstrassen für Mehrverkehr sind ausreichend*

- e. Das Areal ist voll erschlossen. Mit dem bestehenden Anschluss an die kantonale Verbindungsstrasse ist die Zufahrt optimal gewährleistet. Der auf der Kantonsstrasse verursachte Mehrverkehr ist irrelevant.
- f. *Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, flächensparende Bodennutzung und landschaftliche Einbettung sind aufgezeigt*

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept (Ziff. 3.10, Anhang) sind die Anforderungen erfüllt. Die Gemeinde als Grundeigentümerin hat es bei der Vergabe von Bauland in der Hand, eine flächensparende Nutzung des Bodens einzufordern und zu gewährleisten.

Gemäss obigen Ausführungen sind die Rahmenbedingungen für die Schaffung einer neuen Gewerbezone bzw. für deren geplante Erweiterung weitgehend erfüllt. Somit ist die Einzonung richtplankonform.

3.5.2 Erweiterungen und Verlagerungen von Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Revision findet sowohl eine Erweiterung wie auch eine Verlagerung von Siedlungsgebiet statt. Gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.1) gelten für Erweiterungen und Verlagerungen von Siedlungsgebiet sinngemäss folgende Anforderungen:

- *Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind zu begrenzen. Für Arbeitszonen sind Erweiterungen (unter Beachtung von Rahmenbedingungen) ohne Kompensation beschränkt möglich.*

Vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 3.5.1.

- *Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≤ 1 ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≤ 1 ha während einer Planungsperiode von 15 Jahren sind ohne Richtplanfestlegung möglich (Freigrenzen).*

Gemäss Beurteilung des ARE vom 10. Oktober 2022 liegt die vorliegende Erweiterung sowie Verlagerung von Siedlungsgebiet innerhalb der obigen Freigrenzen, weshalb die Teilrevision auch in diesem Punkt richtplankonform ist.

3.6 Regionale Richtplanung

Gemäss geltendem «Regionaler Richtplan» von 2012 fehlen gut erschlossene Gewerbefläche für flächenintensive und/oder emissionslastige Arbeitsnutzungen. Ein Bedarf von 2 – 2.5 ha ist ausgewiesen. Die Gebiete «Wildboden» und «Zeughaus» sind als Arbeitsstandorte von regionaler Bedeutung bezeichnet. Das Arbeitsgebiet «Wildboden» (Sandgruoba) ist weitgehend überbaut, das Gebiet «Zeughaus» wird zurzeit noch von der Armee genutzt und steht (noch) nicht zur Verfügung und ist

auch noch nicht eingezont. Zudem ist das Gebiet im kantonalen Richtplan nur als Zwischenergebnis eingestuft, was bedeutet, dass bis zur Festlegung noch weitere Abklärungen erforderlich sind.

Die Region Prättigau-Davos ist derzeit dabei, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Unterschieden werden Arbeitsgebiete von lokaler und von regionaler Bedeutung. Für Davos ist ein Bedarf für regionale Arbeitsstandorte von 3 ha ausgewiesen.

Die vorliegende Umzonung befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Arbeitsgebiete von regionaler Bedeutung Wildboden und Zeughaus. Aufgrund der Lage und der guten Erschliessungsqualität kann das Areal generell als Bestandteil des Arbeitsstandorts von regionaler Bedeutung betrachtet werden.

3.7 Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des revidierten RPG verlangt der KRIP-S von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Mit einem solchen Leitbild legen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder fest.

Das KRL wurde im August 2022 dem ARE zur Prüfung eingereicht. Im August-September 2022 wurde die Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Der Standort Gadastatt-Tanne ist im KRL als bestehende bzw. neue strategische Arbeitszone ausgewiesen. Das vorliegende Vorhaben «Gewerbezone Gadastatt-Tanne» ist somit KRL-konform.

3.8 Verhältnis zur rechtskräftigen Nutzungsplanung

Per 1. Januar 2009 fusionierte die Gemeinde Wiesen mit der Gemeinde Davos. Die damaligen Nutzungsplanungen der beiden Gemeinden sind noch in Kraft. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Davos wurde im Wesentlichen am 1. Dezember 1996 (Teilgebiet «Landschaft»), am 27. September 1998 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie am 4. März 2001 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von den Stimmberechtigten angenommen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (Teilgebiet «Landschaft»), RB Nr. 1294 vom 15. August 2000 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie RB Nr. 505 vom 22. April 2002 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von der Regierung genehmigt. Die Rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Wiesen wurde im Wesentlichen am 6. März 1982 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RB Nr. 611 vom 21. März 1983 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit haben beide Nutzungsplanungen verschiedene Teilrevisionen erfahren.

Im Anschluss an die Erarbeitung des KRL werden die Nutzungsplanungen von Davos und Wiesen im Rahmen einer Gesamtrevision zusammengeführt und

vereinheitlicht sowie den übergeordneten Vorgaben angepasst. Diese Gesamtrevision wird einige Jahre in Anspruch nehmen.

Wie nachfolgend dargelegt, präjudiziert eine vorgezogene Umzonung mit Grenzberichtigung der Parz. 2138 die Gesamtrevision nicht.

3.9 Landumlegung und Landerwerb

Die bestehende Parz. Nr. 2138 hat eine ungünstige Form, welche eine rationale Überbauung erschwert. Die Gemeinde konnte mit dem Eigentümer der Nachbarparzelle 2137 einen Landabtausch vereinbaren, bei dem die Gemeinde 715 m² Land abtritt und im Gegenzug 417 m² übernimmt (Abb. 3). Weiter beabsichtigt die Gemeinde den Erwerb von 401 m² Land ab der Parz. 7995 des Kantons. Die Kaufverhandlungen sind noch im Gang. Dabei wird die Parz. 2138 bis auf 5.0 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse erweitert (gesetzlicher Strassenabstand).

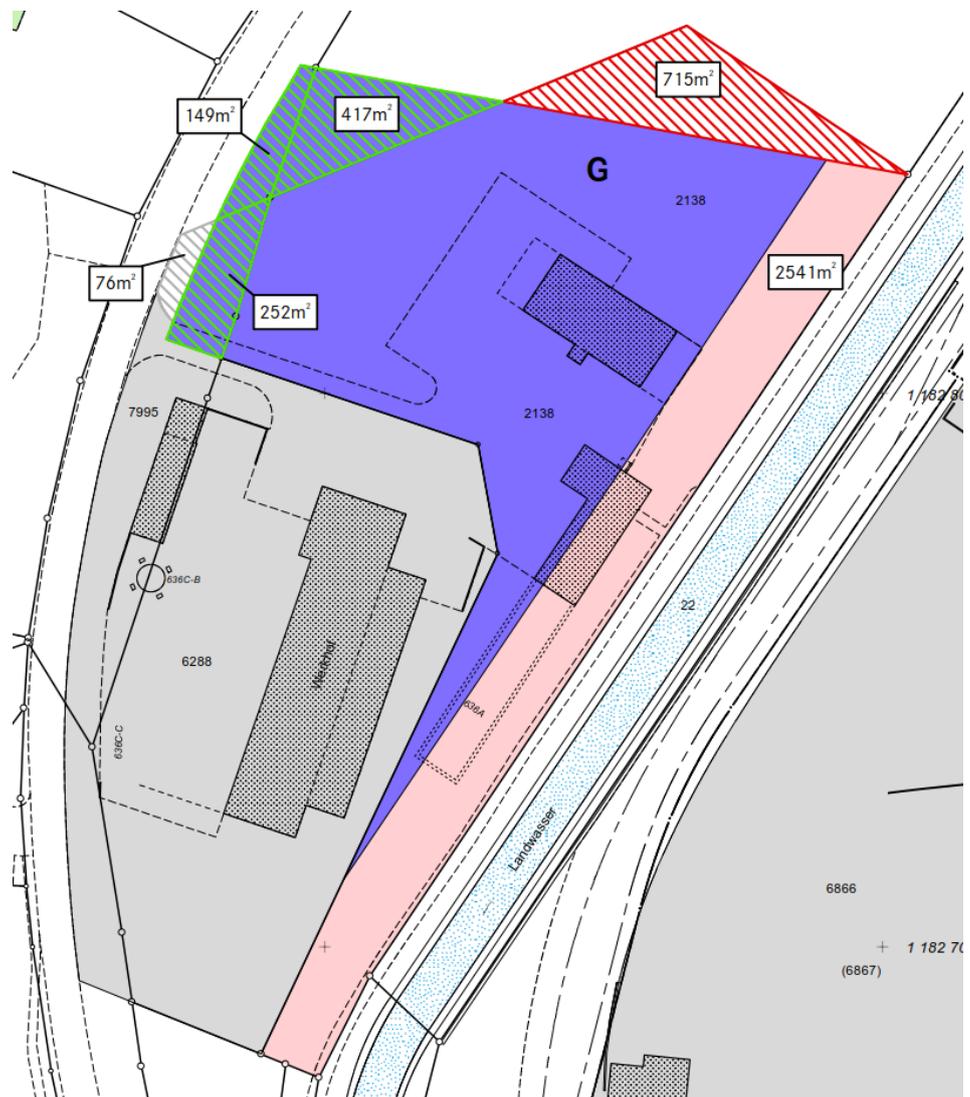


Abb. 3, Landumlegung; rot = Landabtretung; grün = Landerwerb Gemeinde

Das bestehende Holzgebäude Nr. 636A-B (Teil des Fortwerkhofs) kann zu Gunsten einer rationalen und landsparenden Nutzung des Areals abgebrochen und in die neue Überbauung integriert werden.

3.10 Nutzungs-, Bauungs- und Erschliessungskonzept

Das Architekturbüro Marcel Liesch, Chur wurde von der Gemeinde mit der Ausarbeitung einer Bauungs- und Erschliessungsstudie beauftragt (vgl. Anhang). Die vorgeschlagenen drei Varianten zeigen, wie das Areal rational und zweckmässig mit Gewerbehallen samt Vorplätzen und Parkierung überbaut und dicht genutzt werden kann (Abb. 4-5, Auszug Variante 1).

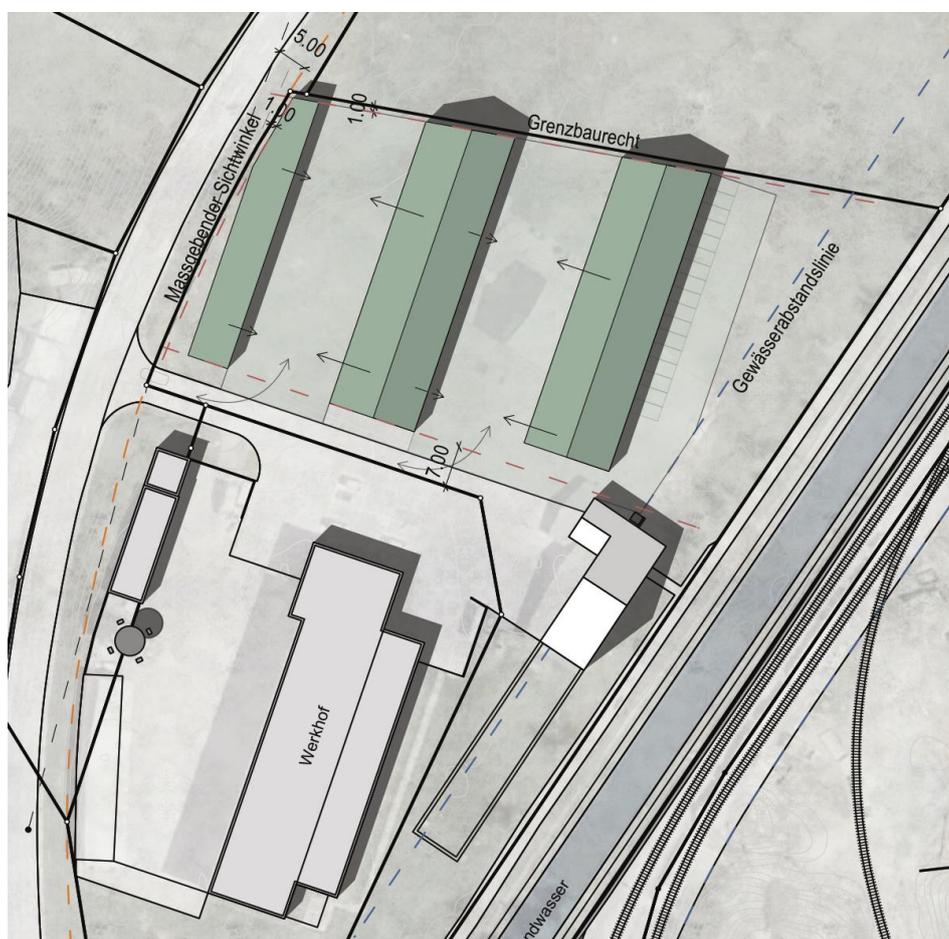


Abb. 4, Bauungs- und Erschliessungsstudie, Variante 1, Situation



Abb. 5, Bauungs- und Erschliessungsstudie, Variante 1, Schnitt

Das Areal soll in dichter Bauweise mit klassischen, überhohen Gewerbehallen mit Vorplatz sowie Abteil für Büro und Aufenthalt im Obergeschoss bebaut werden. Aufgrund der Lage ohne direkten Anschluss an die bewohnten Siedlungen, der mässigen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie der bestehenden Immissionen (Kieswerk, Hauptstrasse) ist die Erstellung von Wohnungen wie auch die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen, Detailhandel und dgl. ausgeschlossen. Solche Nutzungen würden das klassische Gewerbe konkurrenzieren und zu Nutzungskonflikten führen. Gemäss Entwurf des Regionalen Richtplans sind denn auch solche Fremdnutzungen in Gewerbezone von regionaler Bedeutung auszuschliessen. Im Rahmen der Vergabe von Bauland im Baurecht sowie von Baubewilligungen hat es die Gemeinde in der Hand, mit Auflagen solche Nutzungen auszuschliessen. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden dann entsprechende baugesetzliche Regelungen zu erlassen sein.

3.11 Näherbaurecht und Verkehrssicherheit

Die optimale Ausnützung der neu geschaffenen Parz. Nr. 2138 erfordert ein Näher- oder Grenzbaurecht gegenüber der Parz. Nr. 7995 (Kantonsstrasse). Das ist nur soweit möglich, als die normgerechten Sichtfelder im Bereich der Einfahrt in die Kantonsstrasse eingehalten werden können. Gemäss den Vorgaben des kantonalen TBA ist ein Grenzbaurecht bei Einhaltung der Sichtfelder möglich unter der Bedingung, dass die Tempo-60-Tafel um ca. 50 m gegen Norden verschoben wird. Die Gemeinde hat bei der Kantonspolizei ein entsprechendes Gesuch eingereicht für die Verschiebung der Tempo-60-Tafel um ca. 200 m in nördlicher Richtung. Dem Gesuch wurde zugestimmt, weshalb mit einem Näher- bzw. Grenzbaurecht entlang der neuen, östlichen Grenze der Parz. 2138 gerechnet werden kann.

3.12 Lärmschutz

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Die Gewerbezone Tanne wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Für die Parz. 2138 bildet die Kantonsstrasse die Hauptlärmquelle (Verkehrslärm).

Gemäss einem Lärmschutznachweis der Gemeinde Davos vom 25. Mai 2004 und unter Berücksichtigung, dass in der Zwischenzeit im Bereich der geplanten Gewerbezone Gadastatt-Tanne auf der Kantonsstrasse neu eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 60kmh signalisiert ist, sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III [Tag 60 dB(A), Nacht 50 dB(A)], in einem Abstand von 20 m ab der Mittelachse der Kantonsstrasse überschritten. Innerhalb dieses Bereichs sind bei lärmempfindlichen Räumen Fenster zum Öffnen nur an den Seitenfassaden (d. h. senkrecht zur Kantonsstrasse) oder auf den strassenabgewandten Fassaden erlaubt.

Als lärmempfindliche Räume gelten Wohnräume im engeren Sinn wie Schlafzimmer oder Wohnzimmer, jedoch nicht Küchen, Badezimmer oder Treppenhäuser. Da in der Gewerbezone Gadastatt Wohnräume nicht gestattet werden sollen, dürften solche lärmempfindlichen Räume nicht zur Diskussion stehen. Bei Betriebsräumen wie Werkstätte, Büros oder Besprechungszimmer gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere Grenzwerte, weshalb solche Räume in der ganzen Gewerbezone ohne Einschränkungen zulässig sind.

3.13 Mehrwertabgabe

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans wird eine Fläche von 566 m² neu in die Gewerbezone eingezont. Dadurch erfährt das betroffene Land eine Wertsteigerung, welche der Mehrwertabgabepflicht untersteht.

Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) geregelt. Gemäss Art. 19j-I KRG unterliegen Grundstücke, die als Folge einer Einzonung Mehrwerte erlangen, einer Abgabe von 30% des Mehrwerts. Gemäss Art. 19I Abs. 3 KRG können die Gemeinden im Baugesetz den Abgabesatz im Hinblick auf Einzonungen bei Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken. Die Gemeinde Davos hat in Art. 14a Baugesetz diese Möglichkeit wie folgt geregelt:

Mehrwertabgabe	Art. 14a ¹
	¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, deren Grundstücke als Folge einer Planungs-massnahme einen Mehrwert erlangen, haben nach den Vorgaben des übergeordneten Rechts eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent des Mehrwerts zu entrichten.
	² Der Abgabesatz kann im Hinblick auf abgabepflichtige Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf wenigstens 20 Prozent gesenkt werden.
	³ Die Baubehörde gewichtet bei entsprechenden Einzonungen die besonderen öffentlichen Interessen an den geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten und bestimmt innerhalb der gesetzlichen Bandbreite den darauf anzuwendenden Abgabesatz.

Mit vorliegender Einzonung beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von dringend notwendigem Gewerbebauland für die Ansiedlung von privaten Gewerbebetrieben aber auch von Betrieben der öffentlichen Hand (z. B. Forstwerkhof) oder solche, welche öffentlichen Zwecken dienen (z. B. von Privaten betriebene kommunale Mül-tisammelstelle). Das Land wird nach der Einzonung von der Gemeinde erworben und an Interessenten im Baurecht abgegeben. Diese Art der Bereitstellung von Gewerbebauland erfüllt ein wichtiges öffentliches Interesse der Gemeinde. Insofern ist die Anwendung eines reduzierten Abgabesatzes von 20 % gerechtfertigt.

3.14 Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen

Die Gemeinde Davos hat in den letzten Jahren die Gefahrenzonen von der Gefahrenkommission überprüfen lassen. Ebenso hat sie die Gewässerraumzonen

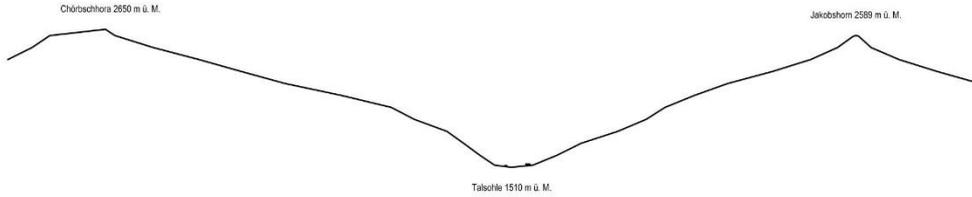
ausgeschieden. Eine entsprechende Revisionsvorlage «Gewässerraumzonen und Gefahrenzonen» wurde vom Kanton im Juni 2020 vorgeprüft. Am 27. November 2022 stimmte die Stimmbevölkerung dieser Revisionsvorlage zu. Die vorliegende Teilrevision ist damit auf die geplanten neuen Gewässerraumzonen und Gefahrenzonen abgestimmt.

4 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Der Zonenplan wird wie folgt revidiert (Abb. 3):

- Die erweiterte und neu abgegrenzte Parz. Nr. 2138 wird der Gewerbezone mit Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
- Ein Streifen entlang der Landwasser, welcher von der neu beschlossenen Gewässerraumzone überlagert wird (2'541 m²), unterliegt einem Bauverbot und wird daher ausgezont und der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 37a KRG.
- Eine Restfläche von 76 m² zwischen der Kantonsstrasse und der neuen Gewerbezone wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
- Die von der Gemeinde an die Parz. Nr. 1237 abgetretene Fläche (715 m²) wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- Ein Streifen von 20 m Tiefe ab der Mittelachse der Kantonsstrasse wird mit einem Bereich Lärmschutzmassnahmen überlagert, in dem Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen nur mit besonderen Auflagen gestattet sind.

Chur, 31.01.2023, Stauffer & Studach AG, om



MACHBARKEITSSTUDIE GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH

Werkhof, Davos Frauenkirch

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Stand 28.07.2022



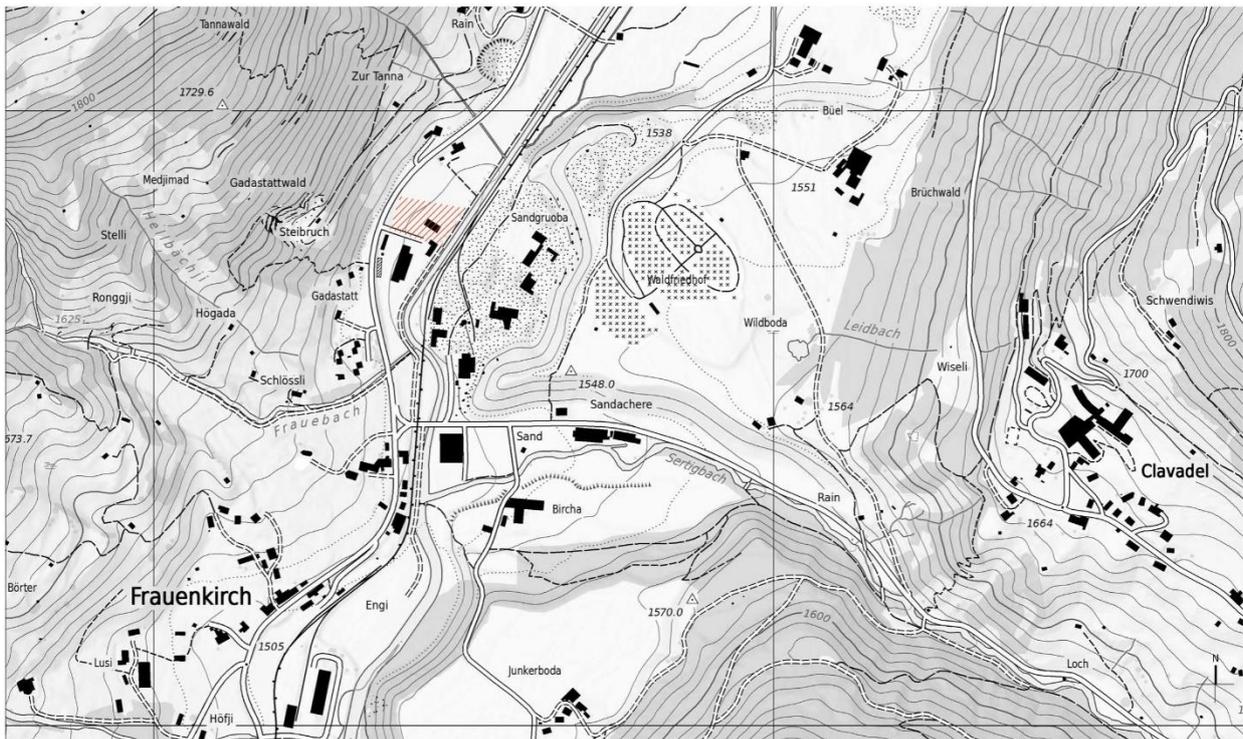
Gewerbepbauten Davos
Bauherrschaft: Gemeinde Davos
Machbarkeitsstudie
Schwarzplan

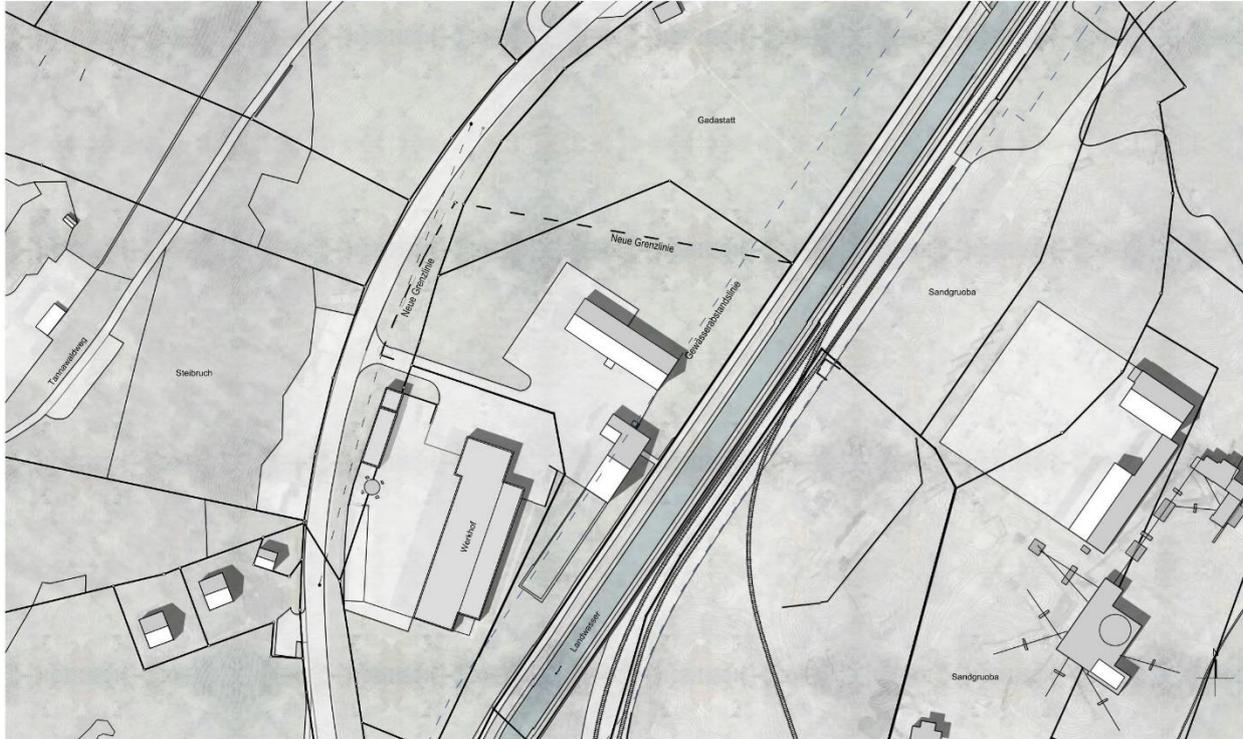
Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

Planformat ISO A3
Massstab 1:5000
Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / R.

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 1





Einzuhaltende Vorschriften & Gesetze

Zonenvorschriften & Baugesetz
 Zone öffentlicher Bauten + Anlagen
 6 Geschosse -> max. GH=19.50m

Vorgesehene Umzonung

Zone Gewerbebauten
 AZ-2/3, Grenzabstand 13.50 + 7.00m
 4 Geschosse -> max. GH=13.50m

Privatechtliche Verfügbarkeiten

Grenzbaurecht Nord
 Verfügbarkeit / Grenzbaurecht Ost (zu Kantonsstrasse)

Sichtwinkel Kantonsstrasse

Geschwindigkeit 60km/h
 Knotenschnittele 60.00m
 Beobachtungsdistanz 5.00m

Legende

- - - - - Bestehender Grenzverlauf

— Neuer Grenzverlauf = Strassenabstand

- - - - - Gewässerabstandslinie

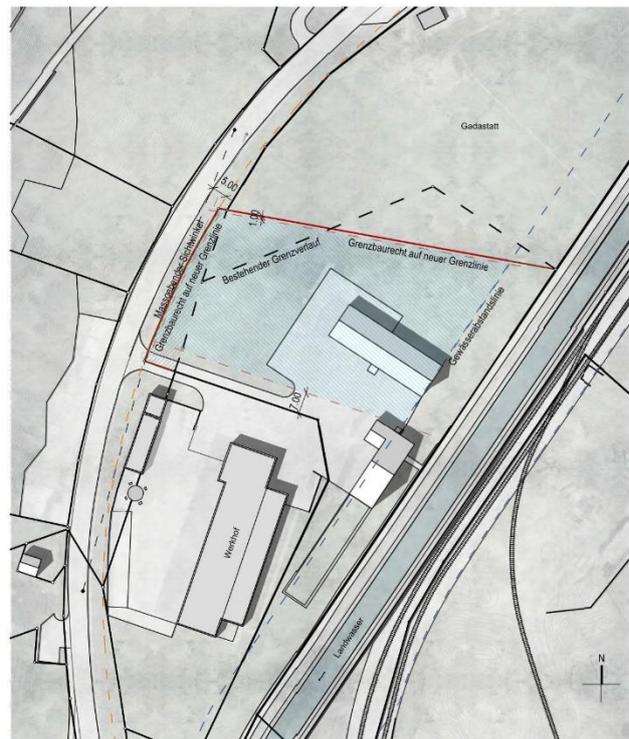
- - - - - Grenzabstand

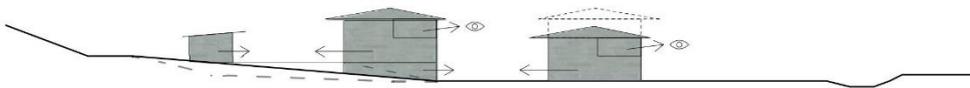
- - - - - Strassenabstand = 5.00m



Landerwerb = 400.0m²

Baufeld





MACHBARKEITSSTUDIE 1 GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH

Werkhof, Davos Frauenkirch

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

28.07.2022

Gewerbepbauten Davos
Bauherrschaft: Gemeinde Davos
Machbarkeitsstudie
Studie 1, Situation

Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

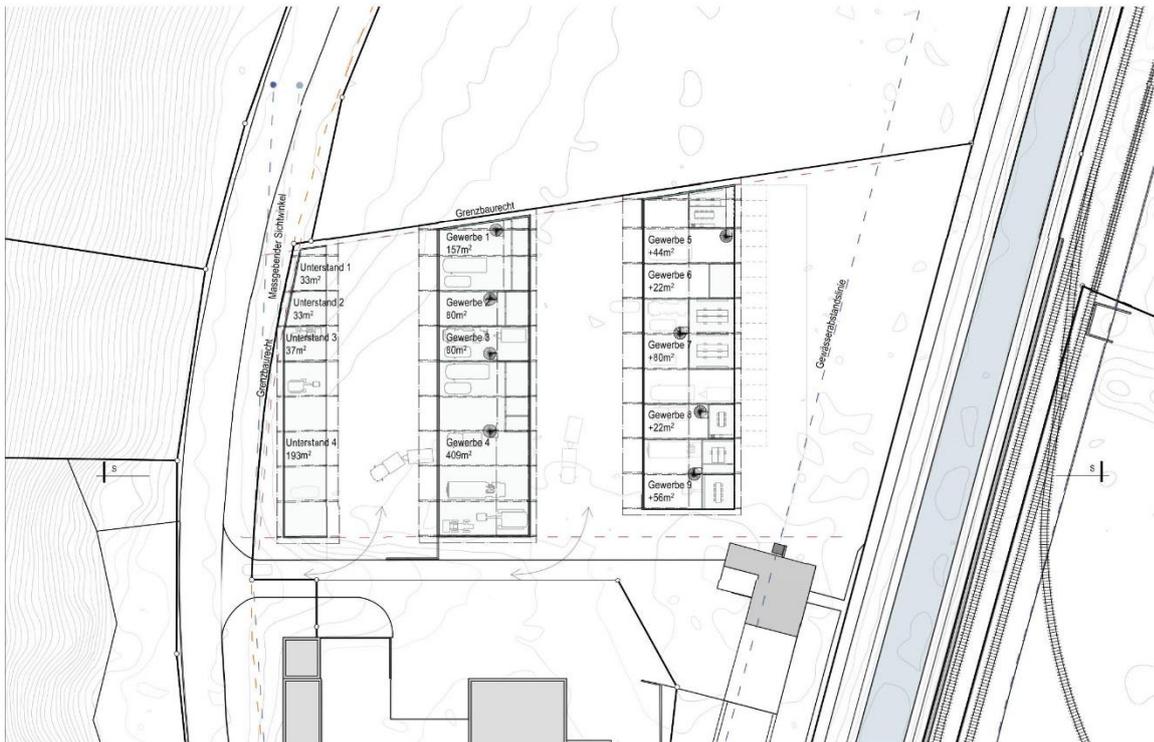
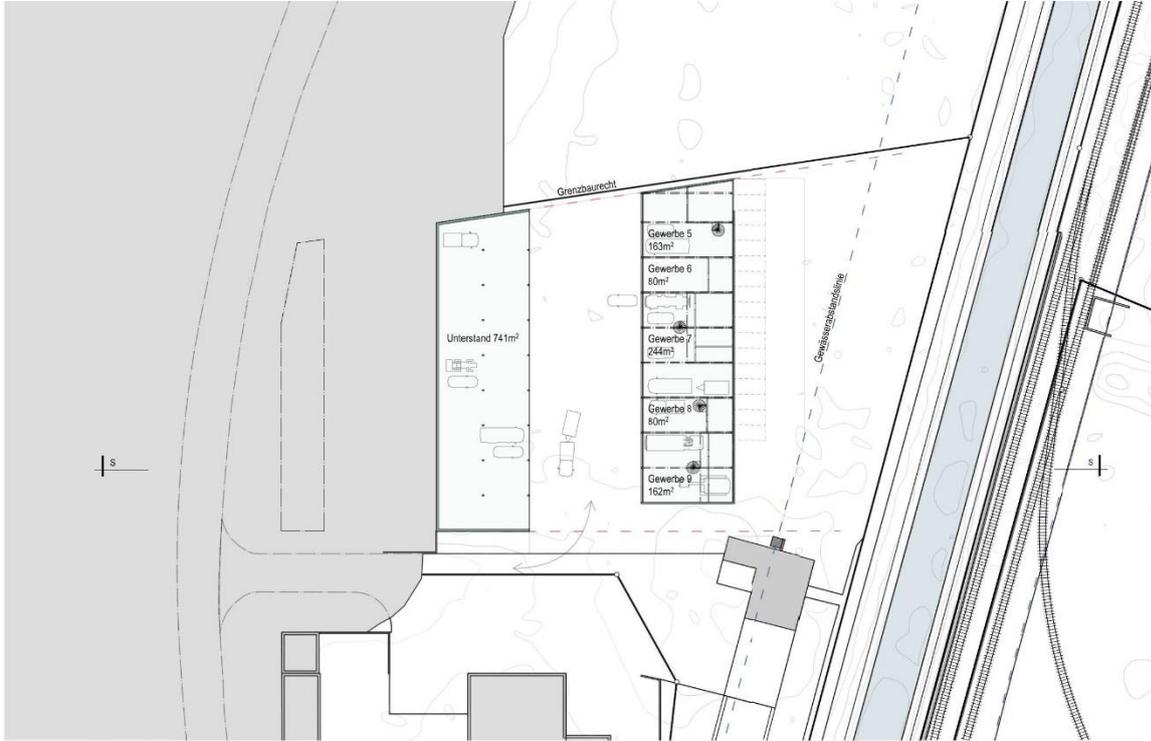
Planformat ISO A3
Massstab 1:1000
Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / fl.

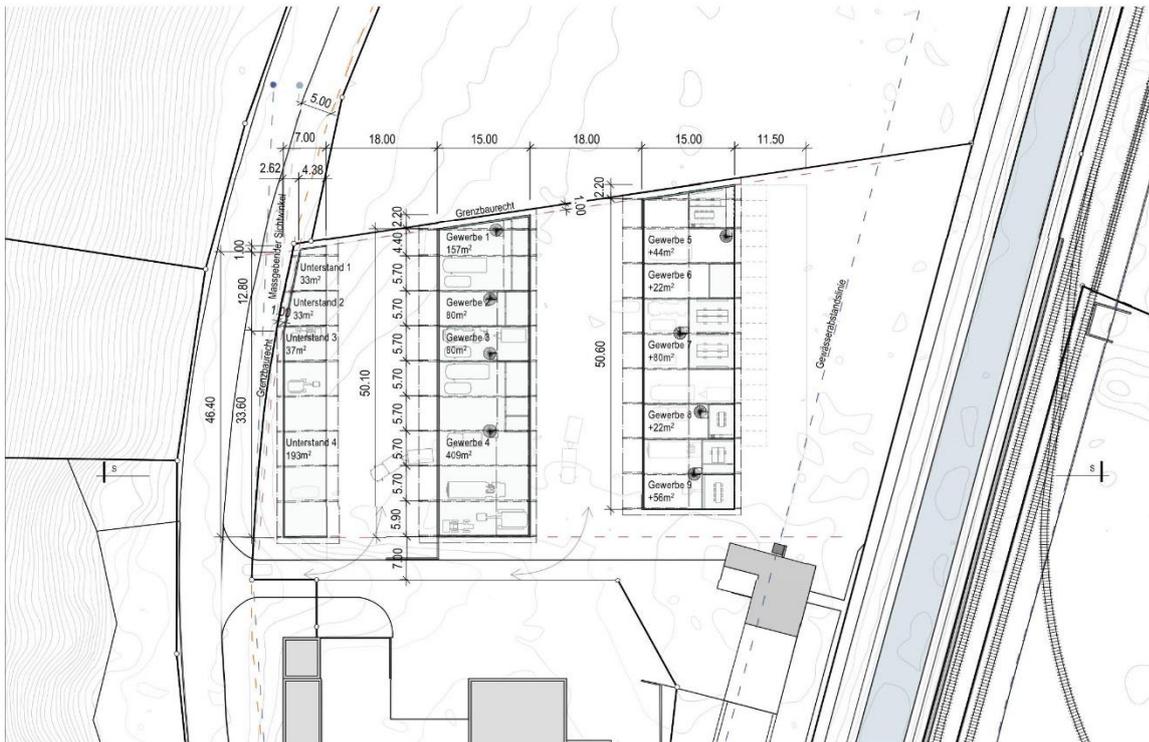
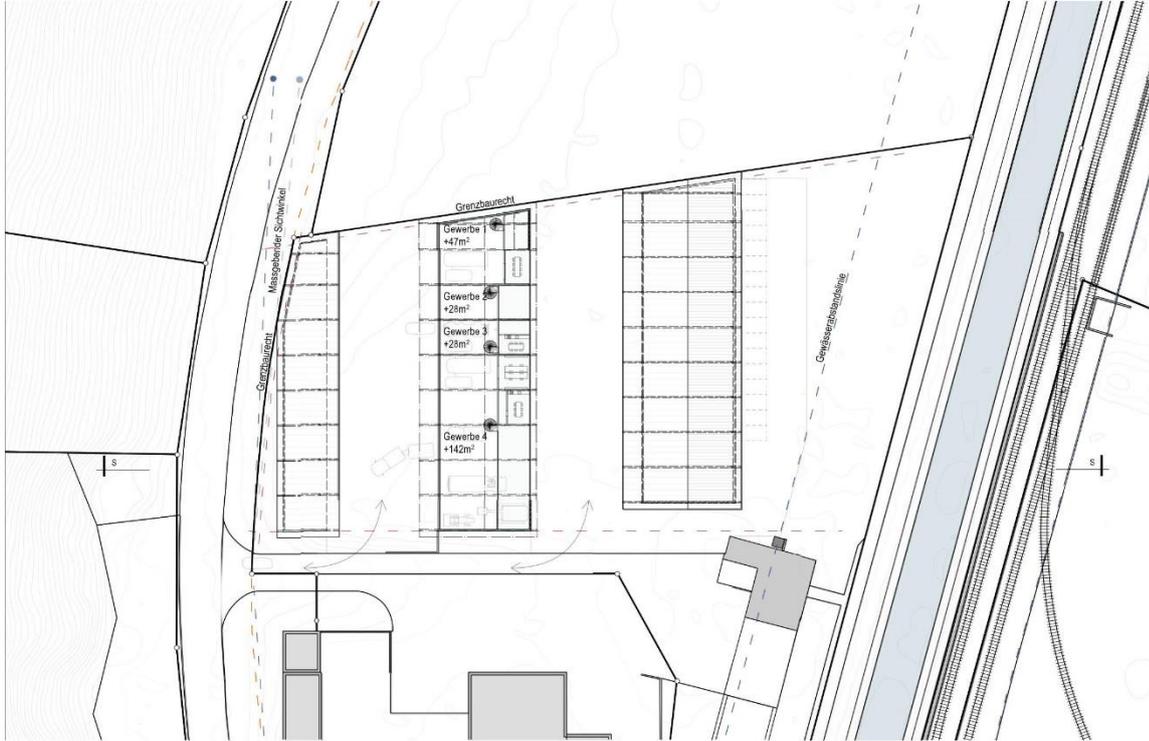
MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

0 5 10 25 50m

Seite 5







Gewerbebauten Davos

Bauherrschaft: Gemeinde Davos

Machbarkeitsstudie
Studie 1, Schnitt

Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

Planformat ISO A3
Massstab 1:500
Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / fk

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 10

0 2.5 5 10 25m



Total Flächen Studie 1

Fläche Gewerbe: 1'455m²
Fläche Unterstand: 1'035m²
Fläche 2.Geschoss: ~470m²

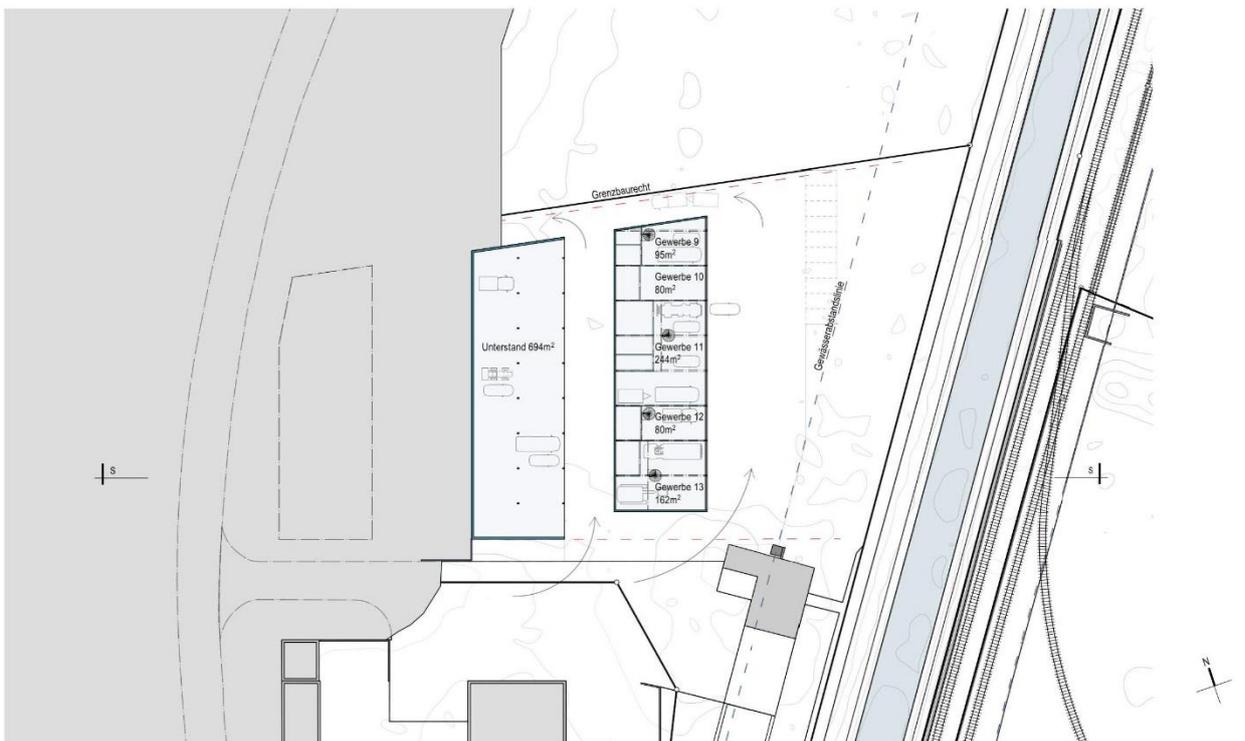
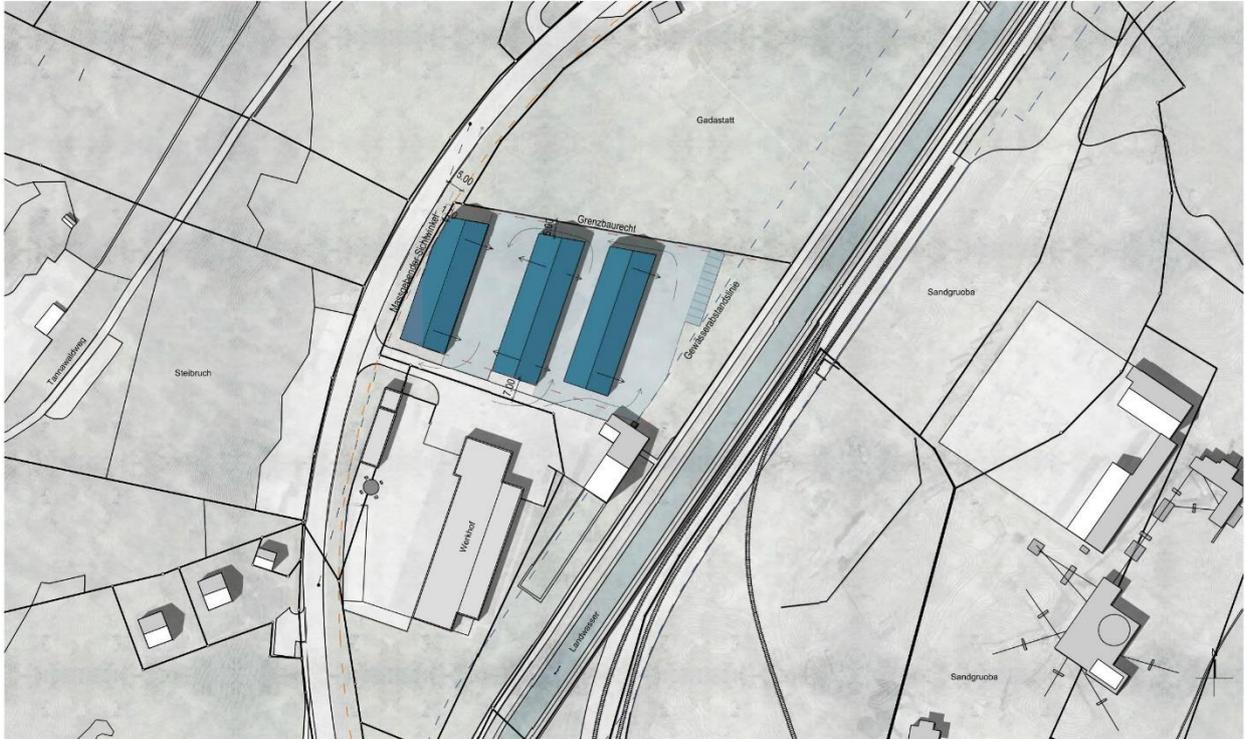


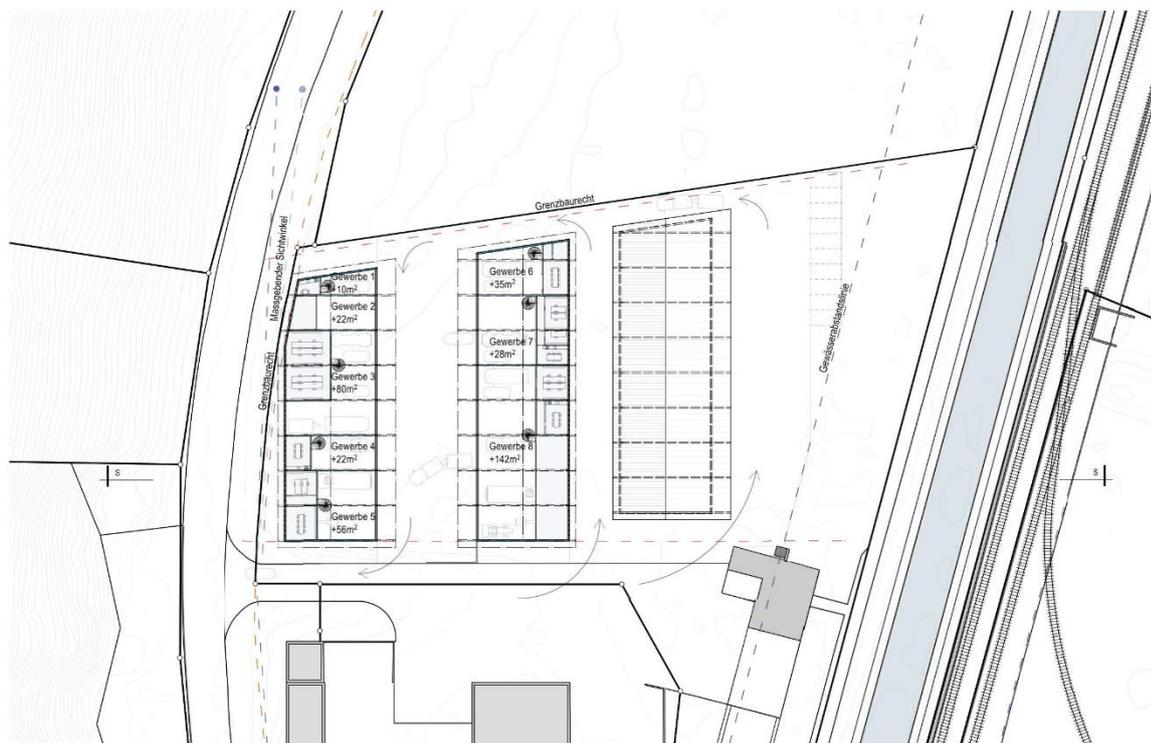
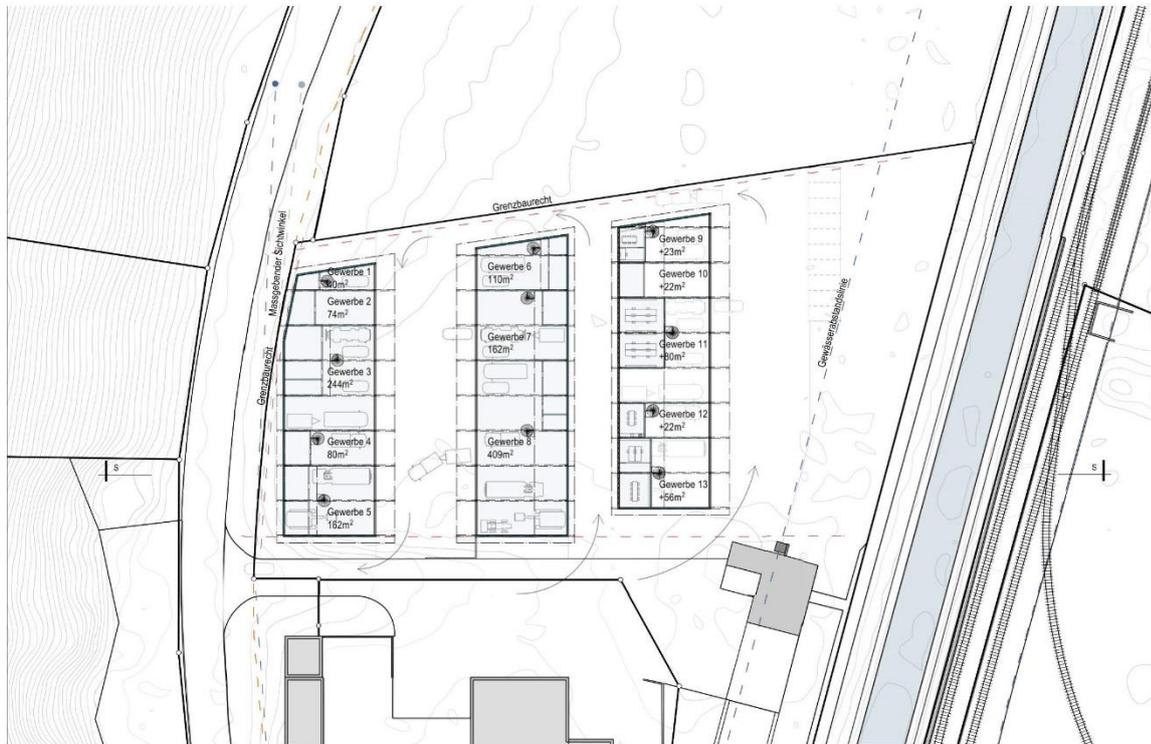
MACHBARKEITSSTUDIE 2 GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH

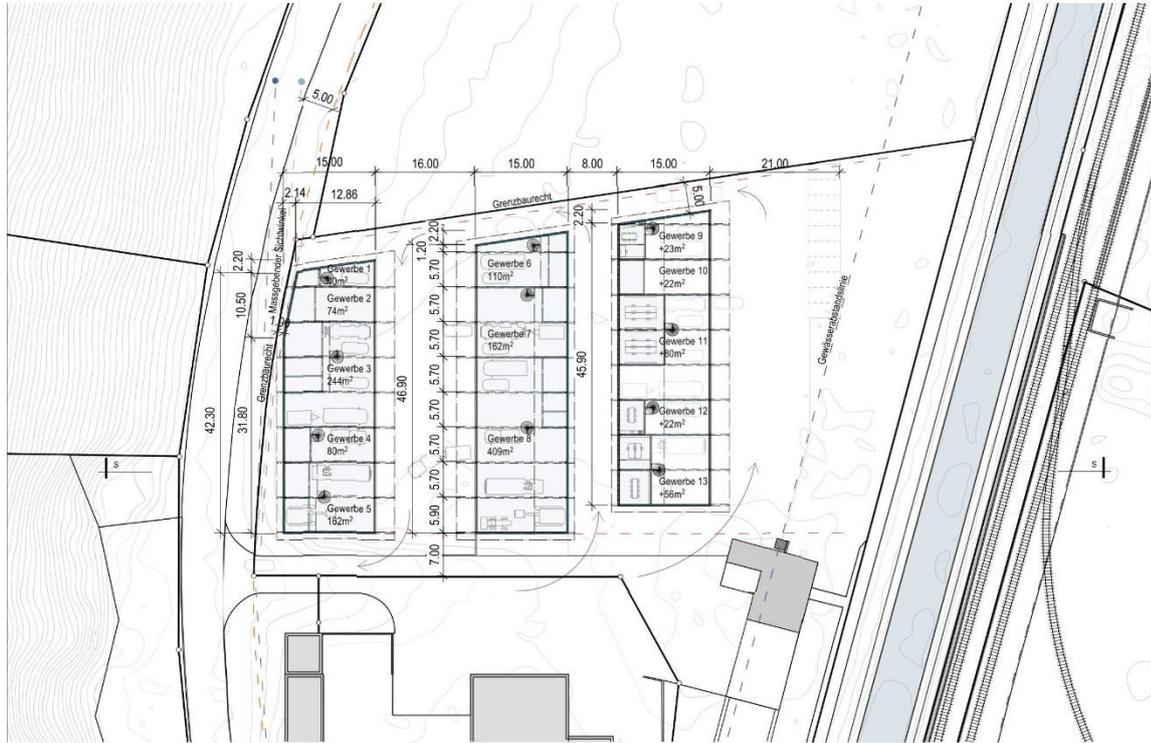
Werkhof, Davos Frauenkirch

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

28.07.2022

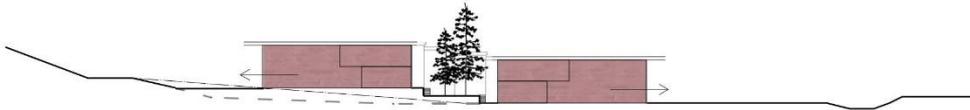






Total Flächen Studie 2

Fläche Gewerbe:	1'940m²
Fläche Unterland:	695m²
Fläche 2.Geschoss:	~600m²



MACHBARKEITSSTUDIE 3 GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH

Werkhof, Davos Frauenkirch

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

28.07.2022

Gewerbepbauten Davos
Bauherrschaft: Gemeinde Davos

Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

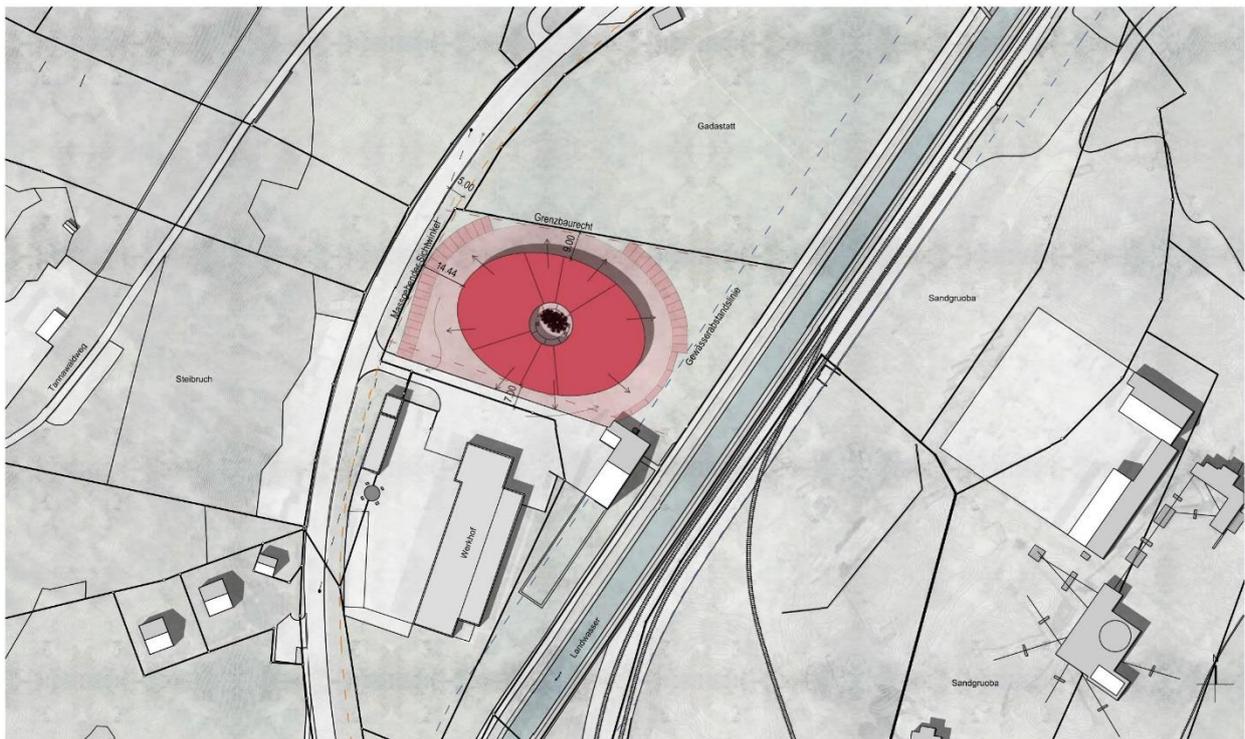
MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

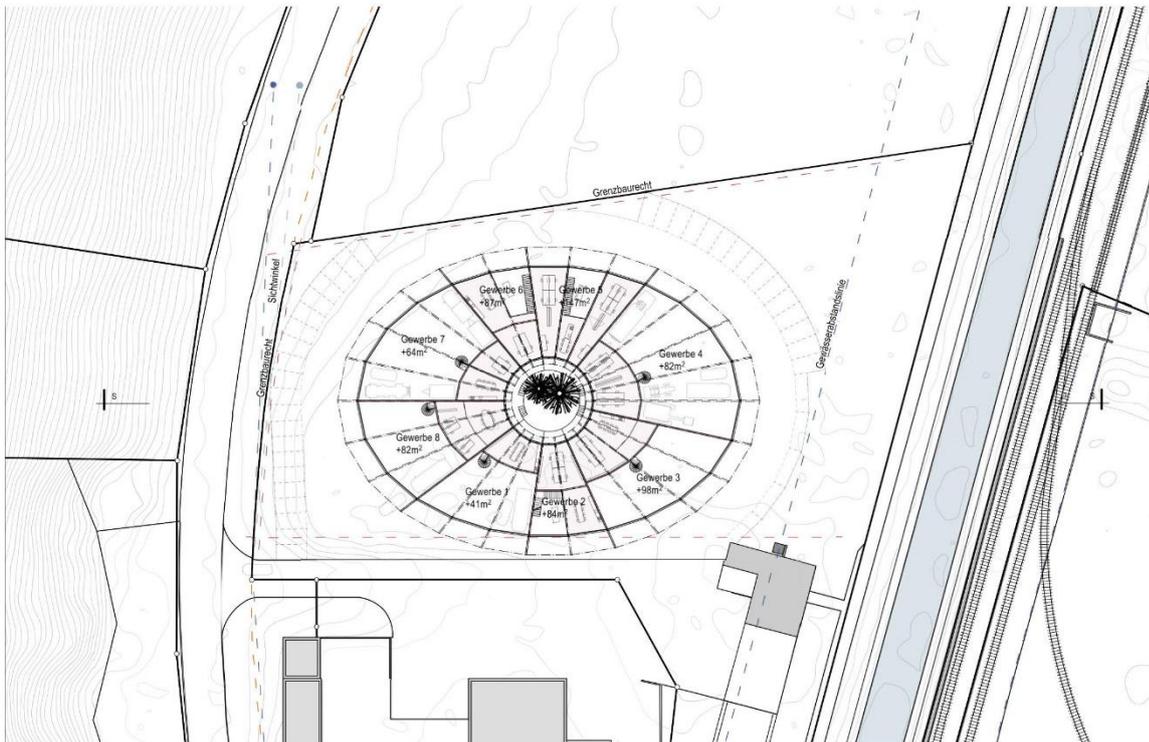
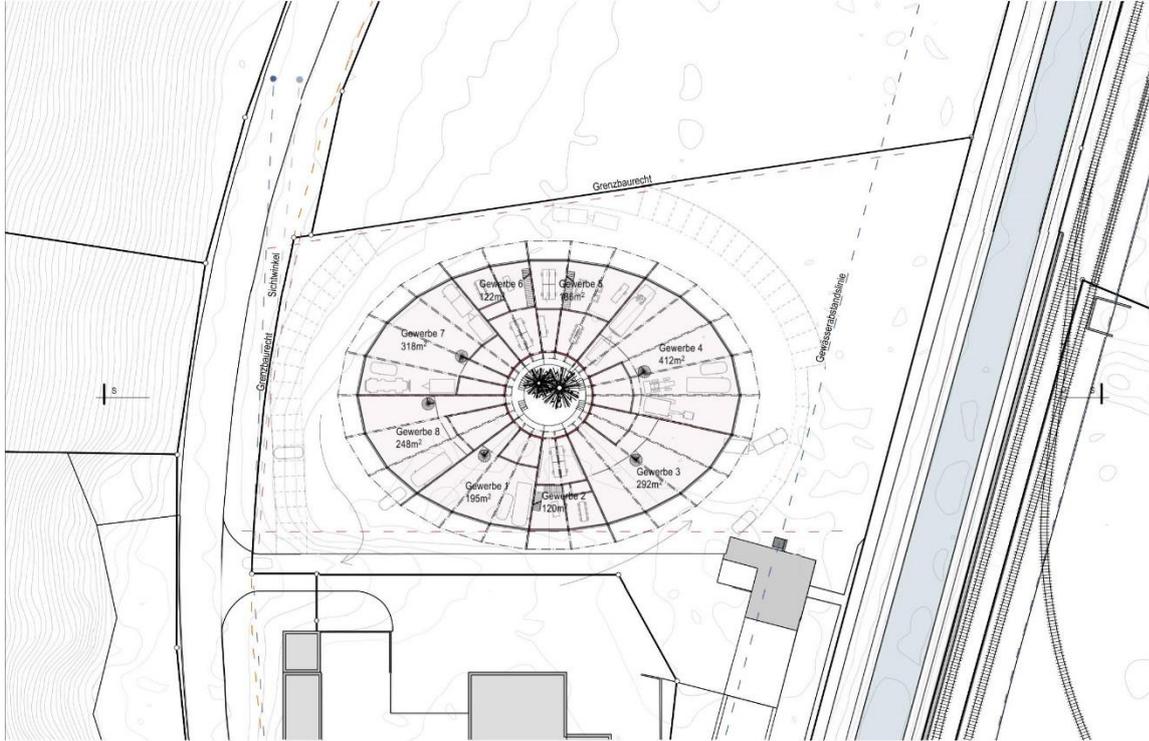
Seite 19

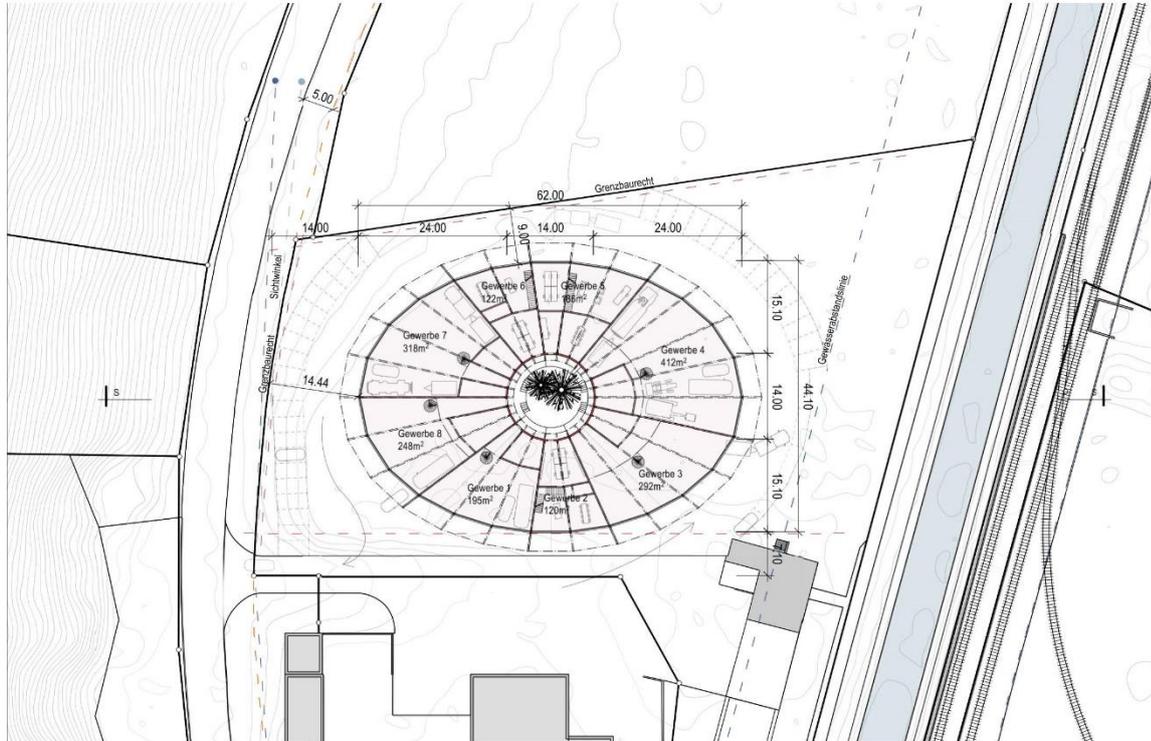
Machbarkeitsstudie
Studie 3, Situation

Planformat ISO A3
Massstab 1:1000
Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / fl

0 5 10 25 50m







Total Flächen Studie 3

Fläche Gewerbe: 1'895m²

Fläche 2.Geschoss: ~685m²

