

Landschaftsabstimmung

vom 27. November 2016

Am Sonntag, 27. November 2016, findet die Landschaftsabstimmung über folgende Vorlagen statt:

1. **Zonen für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe Bolgen, Bünđa, Stilli (Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz)**
2. **Feriensiedlung Solaria (Teilrevision Ortsplanung)**
3. **Gewerbezone Sandgruoba, Frauenkirch (Teilrevision Ortsplanung)**

Die vorliegende Information, welche Amtsberichte und Abstimmungsvorlagen enthält, wird den Stimmberechtigten zusammen mit Stimmrechtsausweis und Stimmzetteln zugestellt.

Die in dieser Broschüre erwähnten, zusätzlich vorliegenden Informationen können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

Davos, 17. Oktober 2016

Gemeinde Davos
Der Landschreiber
Michael Straub

Inhaltsverzeichnis

Amtsberichte

1. Zonen für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe Bolgen, Bünda, Stilli (Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz) 4
2. Feriensiedlung Solaria (Teilrevision Ortsplanung) 11
3. Gewerbezone Sandgruoba, Frauenkirch (Teilrevision Ortsplanung) 17

Abstimmungsvorlagen

1. Zonen für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe Bolgen, Bünda, Stilli (Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz) 21
 - Zonenplan Bolgen, Bünda, Stilli
 - Ergänzung des Baugesetzes mit Art. 80c «Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe»
2. Feriensiedlung Solaria (Teilrevision Ortsplanung) 23
 - Genereller Gestaltungsplan Solaria
3. Gewerbezone Sandgruoba, Frauenkirch (Teilrevision Ortsplanung) 23
 - Zonenplan Gewerbezone Sandgruoba

- Stimmbüro** 32

Amtsberichte

zur Landschaftsabstimmung vom 27. November 2016

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir erlauben uns, Ihnen namens und auftrags des Grossen Landrats den nachfolgenden Bericht zu den Vorlagen der Landschaftsabstimmung vom 27. November 2016 zu unterbreiten.

1. Zonen für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe Bolgen, BÜNDA, Stilli (Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz)

A. Das Wichtigste in Kürze

In den Gebieten Bolgen, BÜNDA und Stilli finden Jahr für Jahr bestimmte Arbeiten statt, damit wichtige Sport- und Kulturanlässe stattfinden können. In den letzten Jahren gehen die Anforderungen der Veranstalter und die Vorstellungen von Anwohnern und Ferienwohnungsbesitzern vermehrt auseinander. Es stellte sich dabei heraus, dass die zonenrechtlichen Bestimmungen der Veranstaltungsareale nicht derart ausformuliert wurden, damit die heutigen Veranstaltungen rechtlich einwandfrei durchgeführt werden können. Dieser gemäss Kleinem Landrat und Grosse Landrat ernstzunehmende Handlungsbedarf soll nun mit dem Definieren einer «Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe» sowie mit der Unterstellung der drei Gebiete Bolgen, BÜNDA und Stilli unter diese Zone behoben werden.

B. Bedeutung von Sport- und Kulturveranstaltungen für Davos als Tourismusort

Sport- und Kulturveranstaltungen helfen mit, touristische Angebote zu vermarkten und spezifische Zielgruppen für die Destination zu gewinnen. Diese

Veranstaltungen dienen sowohl dem Image des Ortes, haben aber auch direkten Einfluss auf die Wertschöpfungskette. Sie tragen zur Auslastung von touristischen Infrastrukturen wie beispielsweise Hotellerie, Restaurants, aber auch Bergbahnen etc. bei. Sport und Kultur sind zwei wichtige Themen- und Handlungsbereiche in jeder Destination.

In Davos haben sportliche Wettkämpfe grosse Tradition. Jährlich wiederkehrende Sportereignisse wie zum Beispiel der Spengler Cup oder die Rennen des FIS-Langlauf-Weltcups sind ein fester Bestandteil jeder Wintersaison. Das gleiche gilt im Sommer für den Swiss Alpine Marathon. Während des ganzen Jahres finden zahlreiche weitere Veranstaltungen in den Bereichen Sport und Event statt (Ski, Snowboard, Mountainbike, Laufsport, etc.).

C. Anforderungen an die Veranstalter und Veranstaltungsorte

Die Anforderungen an die Durchführung solcher Anlässe sind hoch und in jüngerer Zeit tendenziell weiter gestiegen. Insbesondere Veranstaltungen im Freien, ohne fest installierte Bauten und Anlagen, können die Organisatoren vor grosse Herausforderungen stellen. Die Veranstaltungen dauern meist nur kurze Zeit, wenige Tage. Der Auf- und Abbau der notwendigen Einrichtungen und Anlagen wie Zuschauertribünen, Zelte, Container, Beleuchtungsanlagen, Sanitäranlagen und Parkplätze erfordern gesteigerte organisatorische und logistische Fähigkeiten.

Die Gebiete Bolgen, Bünda und Stilli werden heute als Austragungsorte oder als Start- und Zielgelände genutzt. Zugleich sind sie aber auch Orte für die Organisation und Logistik dieser Veranstaltungen. Die betreffenden Areale sind der Landwirtschaftszone zugewiesen und sind, mit Ausnahme des Gebiets Stilli, mit der Wintersportzone überlagert.

Im Zusammenhang mit der Durchführung solcher Anlässe stellen sich vermehrt Fragen zur Zonenkonformität wie auch zur Baubewilligungspflicht. Mit der Festlegung einer speziellen Zone zielt die Gemeinde darauf ab, den planungsrechtlichen Rahmen für eine gesicherte Durchführung solcher Veranstaltungen für die Zukunft zu schaffen.

D. Neuer Artikel im Baugesetz und zugehöriger Zonenplan

Die neue Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe soll mit einem neuen Artikel 80c im Baugesetz der Gemeinde Davos definiert werden (siehe Seite 21). Die Zonenvorschriften sehen vor, dass innerhalb der Zone temporäre, für die Veranstaltung erforderliche Fahrnisbauten wie Tribünen oder Zelte sowie feste Infrastrukturanlagen erstellt werden können. Gleichzeitig sehen sie eine verbindliche Festlegung der maximalen Anzahl Tage vor, während welcher die einzelnen Gebiete für Veranstaltungen genutzt werden können (Art. 80c Abs. 4). Die maximale Anzahl Veranstaltungstage ist beim Bolgen-Areal auf 30 Tage im Winter und 10 Tage in der übrigen Zeit begrenzt (Bünda 20/10, Stilli 6/6). Schliesslich obliegt es der Baubehörde, bei Bedarf Massnahmen zur Beschränkung der Immissionen zu treffen.

Mit dem zugehörigen Zonenplan (siehe Seiten 24–27) sollen die Gebiete Bolgen, Bünda und Stilli ausgeschieden werden. Mit der grosszügigen Ausscheidung dieser Zone wird berücksichtigt, dass die organisatorischen und logistischen Bedürfnisse einem Wandel unterliegen.

E. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Gemäss den gesetzlichen Vorschriften durchlief die Vorlage die kantonale Vorprüfung. Der daraufhin erfolgte Vorprüfungsbericht vom 20. Juli 2015 kann bei den Auflageakten im Rathaus (siehe Kapitel H. «Weitere Informationen») eingesehen werden. Wichtige Anmerkungen seitens des Kantons wurden geprüft und umgesetzt.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 5. Februar bis zum 7. März 2016 statt. Die öffentliche Auflage wurde von neun betroffenen Grundeigentümern von Liegenschaften im Bereich oder in der Nähe der geplanten Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe benutzt. Es wurden insbesondere die Grenzen der Zoneneinteilung, die Verkehrsentwicklung und der Lärm angesprochen, daneben aber auch die gesamte Vorlage in Frage gestellt.

Der Kleine Landrat hat alle Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet. Zudem wurde mit einzelnen Grundeigentümern das Gespräch gesucht. Die Sicherung der Möglichkeit zur Durchführung von Sportveranstaltungen und Anlässen in einem geordneten und massvollen Rahmen ist für die Tourismusgemeinde Davos von hohem öffentlichem Interesse. An der Ausscheidung einer Zone für Sportveranstaltungen und Anlässe in den Gebieten Bolgen, Bünda und Stilli wird daher im Grundsatz festgehalten. Gestützt auf die Resultate der Mitwirkung wurde die Vorlage jedoch in einigen wesentlichen Punkten geändert oder ergänzt (Anpassungen bei den Zonengrenzen, Reduzierung der Nutzungsdauer durch Veranstaltungen, Entschädigung bei allfälligen Schäden; siehe Mitwirkungsbericht bei den Auflageakten).

F. Lärm und Begrenzung des Lärms

Die Durchführung von Sportveranstaltungen ist mit gewissen Lärmemissionen verbunden. Obwohl die Höhe des Schallpegels sowie der Charakter des Lärms je nach Art der Veranstaltung erheblich variieren können, sind die zeitliche Dauer und die örtliche Einwirkung des erzeugten Lärms in der Regel beschränkt. In der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung finden sich keine Immissionsgrenzwerte zur Beurteilung von Veranstaltungslärm. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine generelle Abbildung des Veranstaltungslärms aufgrund des sehr unterschiedlichen Charakters sowie der unterschiedlichen Dauer, Häufigkeit und Tageszeit des Lärms kaum möglich ist.

Zum Schutz der Bevölkerung vor Veranstaltungslärm sind aber folgende Vorkehrungen getroffen worden bzw. schon bisher in Kraft:

- Mit der Festlegung einer Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe im neuen Baugesetz-Artikel 80c ordnet die Gemeinde vorsorglich eine zeitliche (bestimmte Anzahl Tage in der Wintersaison und in der übrigen Zeit) und örtliche (Bolgen, Bünda, Stilli) Begrenzung der Veranstaltungen an. Dadurch wird das Problem des Veranstaltungslärms mengenmässig und hinsichtlich der Verteilung während des Jahres geregelt, aber noch nicht die Emissionen von einzelnen Anlässen.

- Die Emissionen von einzelnen Anlässen werden – gemäss langjähriger Praxis – über Veranstaltungsbewilligungen gelöst. Alle Veranstaltungen mit Audioanlagen sind bewilligungspflichtig. Die Behörde nimmt zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm entsprechende Auflagen in die Veranstaltungsbewilligung auf, dies gestützt auf das Landschaftsgesetz über öffentliche Ruhe und Ordnung, das weiterhin Geltung hat (insbesondere auch die Bestimmungen zum erhöhten Schutz der Nachtruhe, zum Lärm im Freien, in Zelten und in Fahrnisbauten oder auch zum Abbrennen von Feuerwerk).
- Alle geltenden Regelungen zum Schutz vor übermässigen Lärmbelastungen gelten auch für die Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe.

G. Beratung im Grossen Landrat

Die Bedeutung von Veranstaltungen und Events für Davos dürfen nach Einschätzung des Grossen Landrates keinesfalls unterschätzt werden. Beim Bolgen sind es Ski- und Snowboard-Anlässe, auf Bünda sind es Langlauf-Anlässe. Nationale und internationale Veranstaltungen tragen den Namen «Davos» via Massenmedien und Social media in alle Welt hinaus. Wichtig ist, dass mit den neuen Zonen Rechtssicherheit geschaffen wird für Veranstaltungen, die für die Entwicklung und für die Wertschöpfung von Davos von grossem allgemeinen Interesse sind. In der Beratung des Grossen Landrates wurden keine Einwände oder kritischen Punkte zur Vorlage geäussert. Das Parlament verabschiedete die Vorlage in der Folge einstimmig mit 16 Ja-Stimmen zuhanden der Volksabstimmung.

H. Weitere Informationen

Ergänzende Informationen zur Abstimmungsvorlage können den Sitzungsunterlagen, dem kantonalen Vorprüfungsbericht, dem Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie dem Protokoll des Grossen Landrates entnommen werden. Diese Unterlagen, darunter eine grössere, farbige und deutlichere Plandarstellung, können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock

des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen oder (nur Sitzungsunterlagen und Protokoll) via Webseiten der Gemeinde bezogen werden (www.gemeindedavos.ch → Politik & Verwaltung → Grosser Landrat → Sitzungsunterlagen → 29.09.2016).

I. Schlussbemerkungen

Die Gebiete Bolgen, Bünza und Stilli sind aufgrund ihrer Lage – Topografie, Verkehrserschliessung und Nähe zum urbanen Raum – besonders geeignet als Veranstaltungsorte. Es bestehen zudem grosse Synergiemöglichkeiten mit der vorhandenen Bergbahninfrastruktur. Die Erfahrungen mit Veranstaltungen der vergangenen Jahrzehnte belegen diese Vorzüge. Es gilt, diese einmaligen Gebiete und ihre Vorteile zu bewahren.

Was ist ein internationaler Sommer- und Wintersportort ohne grosse Anlässe? Wird über diesen Ort noch gesprochen? Kleiner Landrat und Grosser Landrat sehen bedeutende Veranstaltungen als ein unverzichtbares Element eines erfolgreichen Tourismusortes an. In den letzten Jahren wird die Durchführung solcher Veranstaltungen aber spürbar schwieriger. Einerseits machen die internationalen Organisationen klare Vorschriften zur Qualitätssicherung an die Veranstaltungsorte, andererseits ist die Gemeinde mit vielfältigen Erwartungen seitens Anwohnern und Ferienwohnungsbesitzern konfrontiert, die den Gang an die Gerichte nicht scheuen. Wenn Davos weiterhin bedeutende Veranstaltungen durchführen will, dann sind Zonenvorschriften für Veranstaltungen und entsprechend ausgeschiedene Gebiete unumgänglich. Kleiner Landrat und Grosser Landrat haben deshalb diese Vorlage erarbeitet und ohne Gegenstimme beschlossen. Im vorangehenden, öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurden die Stimmen der Anwohner und Ferienwohnungsbesitzer mitberücksichtigt. Die Vorlage ist somit bereit zur Abstimmung. Sie ist wesentlich für eine erfolgreiche Zukunft der Davoser Tourismuswirtschaft.

J. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den Zonen für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe Bolgen, Bünnda, Stilli (Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz), die vom Grossen Landrat mit 16 Ja- zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurden, zuzustimmen.

2. Feriensiedlung Solaria (Teilrevision Ortsplanung)

A. Das Wichtigste in Kürze

Die Feriensiedlung «Solaria» ist ein hotelähnlicher Beherbergungsbetrieb, der in der Ortsrandzone liegt. Obwohl dieser planungsrechtliche Umstand seit Jahrzehnten bekannt ist, wurde das Areal bei der letzten grossen Ortsplanungsrevision nicht mit dem in Davos üblichen «Bereich Hotels» überlagert. Dadurch gelten für die Feriensiedlung Solaria lediglich die Bestimmungen der zu Grunde liegenden Zone. In die Liegenschaften wurde in den vergangenen Jahren wiederholt investiert, nun sollen – der touristischen Nachfrage entsprechend – zusätzlich Aufenthaltsräume für Gäste errichtet werden. Damit diese hoteltypischen Räume planungsrechtlich einwandfrei gebaut werden dürfen, ist eine Überlagerung mit dem Bereich Hotels gemäss Art. 120 des Baugesetzes notwendig. Die dafür erforderliche Anpassung des Generellen Gestaltungsplans verlangt die Zustimmung der Davoser Stimmberechtigten.

B. Hotels, Hotelzone und Bereich Hotels

Davos verfügt als Tourismusort über eine grosse Anzahl unterschiedlich ausgerichteter Beherbergungsbetriebe. Vor 15 Jahren – im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2001 – wurde auf die Einführung einer Hotelzone verzichtet. Grund dafür war die Verschiedenartigkeit der zahlreichen Davoser Beherbergungsstätten. Alternativ wurden verschiedene Hotelareale mit einem Bereich Hotels überlagert. Dieser Bereich Hotels wird im Art. 120 des Baugesetzes definiert.

Im Rahmen der von den Davoser Stimmberechtigten vor einigen Jahren beschlossenen Erweiterung der eng definierten Kurbetriebszone, in der neu u.a. auch Hotelbetriebe zulässig sind, wurde der Art. 120 des Baugesetzes abgeändert und präzisiert. Im Bereich Hotels gelten im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Hotels im Sinne von Art. 54a-c des Baugesetzes können errichtet werden, wenn sie erhöhten Gestaltungsanforderungen genügen. Die Bauberatung ist obligatorisch (Abs. 1).
- Bei der Berechnung der Ausnützung sind die allgemeinen Aufenthaltsräume und Erschliessungsflächen nicht zu berücksichtigen (Abs. 2).
- Bei einer späteren Umnutzung kommt Art. 71c Abs. 1 lit. d des Baugesetzes zur Anwendung (Abs. 3), wonach dannzumal für die privilegierten Nutzungen eine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Ein Bereich Hotels ist nicht zwingende Voraussetzung für die Realisierung eines Hotelbetriebs. Denn Hotels sind in verschiedenen Bauzonen zulässig. In den reinen Wohnzonen wie Ortsrandzone I und II ist jedoch nicht speziell erwähnt, dass Hotelbetriebe dort zulässig sind. Ihre Existenz ist somit nicht ausdrücklich gesichert.

C. Feriensiedlung Solaria plant Erweiterung mit Allgemeinräumen

Die Feriensiedlung Solaria liegt etwas ausserhalb des Ortskerns von Davos Dorf am Eingang zum Dischmatal. Die Siedlung besteht mehrheitlich aus Reiheneinfamilienhäusern und mittelgrossen Gebäuden mit Geschosswohnungen. Die Reiheneinfamilienhäuser sind im Besitz diverser Parteien, auch der Solaria Davos AG. Die Geschosswohnungen sind vollumfänglich im Eigentum der Solaria Davos AG. Die Wohnungen werden seit den 1960er Jahren als Ferienwohnungen mit hotelähnlichen Dienstleistungen zum kurzzeitigen Ferienaufenthalt vermietet.

Die Feriensiedlung Solaria ist ein hotelähnlicher Beherbergungsbetrieb in der Ortsrandzone I und II sowie in der Wohnzone Dorf/Platz. Für dieses Areal wurde dannzumal kein Bereich Hotels festgelegt. Die Besitzerfamilie der Solaria Davos AG beabsichtigt, das bestehende Angebot für Gäste mit Allgemeinräumen (Rezeption, Verpflegungsmöglichkeit, Meetingräume und ähnlichem) zu erweitern.

D. Überlagerung der Feriensiedlung Solaria mit Bereich Hotels

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Weiterentwicklung der Feriensiedlung Solaria als hotelähnlicher Beherbergungsbetrieb geschaffen werden können, ist mit dieser Abstimmungsvorlage die Überlagerung der Feriensiedlung mit einem Bereich Hotels vorgesehen.

Mit der Einrichtung eines Bereichs Hotels werden Hotelnutzungen ausdrücklich zugelassen. Hotelbetriebe im Bereich Hotels haben aber die in der jeweiligen Bauzone geltenden Bestimmungen nach wie vor vollumfänglich einzuhalten, so insbesondere die Vorschriften der Regelbauweise und die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung.

E. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2009 eine Teilrevision des Bereich Hotels erarbeitet und dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht, dannzumal flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet von Davos. Mit Bericht vom 30. September 2010 beurteilte das Amt die Teilrevision grundsätzlich positiv. Die Anmerkungen des Amtes betreffen insbesondere die Zulässigkeit und die Auswirkungen von Hotelbetrieben in der Ortsrandzone I und II, siehe Vorprüfungsbericht bei den Auflageakten im Rathaus (siehe Kapitel H. «Weitere Informationen»). In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden wird daher auf eine weitere Vorprüfung der vorliegenden Teilrevision verzichtet, zumal die Gemeinde die Anregungen aus dem Jahr 2010 nachvollziehen kann und übernimmt.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 20. Mai bis zum 20. Juni 2016 statt. Die Mitwirkungsaufgabe ist gesetzlich vorgegeben (Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 4) und dient der Orientierung der Betroffenen über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Während der Auflagefrist können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Kleinen Landrat richten. Im Rahmen dieser Mitwirkung sind keine Eingaben erfolgt.

F. Übereinstimmung mit der neuen Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Am 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) wie auch die Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Die Teilrevision der Ortsplanung zur Feriensiedlung Solaria erfüllt die Anforderungen wie folgt:

- Mit der Weiterentwicklung der Feriensiedlung Solaria wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und eine bestehende Bauzone kann besser genutzt werden.
- Gemäss Art. 5 RPG sind Mehrwertabschöpfungen nur bei Neueinzonungen zwingend. Im vorliegenden Fall findet keine Neueinzonung statt. Gemäss Art. 120 Abs. 3 des kommunalen Baugesetzes ist jedoch ein Planungsmehrwert geschuldet, falls die aufgrund der Bestimmungen des Bereichs Hotels bewilligte Mehrnutzung künftig einer hotelfremden Nutzung zugeführt wird.
- Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert, weshalb keinerlei Kompensation nötig wird.

G. Beratung im Grossen Landrat

Der Grosse Landrat anerkennt die Seriosität der Solaria-Betriebsleitung und die Notwendigkeit der Abstimmungsvorlage. Die Feriensiedlung Solaria ist seit Jahrzehnten ein gut geführter Betrieb, gegenwärtig mit einer Grösse von 75 Ferienwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 220 Betten. Die Betriebsleitung ist engagiert und besitzt das Qualitätsgütesiegel 3. Grades von Schweiz Tourismus. Der Betrieb muss sich jedoch den heutigen Bedürfnissen und Wünschen der Gäste anpassen, wozu auch Aufenthaltsräume mit verschiedenen Funktionen gehören. Die Überlagerung mit dem Bereich Hotels ist gerechtfertigt. Die fehlende Beteiligung in der öffentlichen Mitwirkung deutet auf die Problemlosigkeit der Vorlage hin. Das Parlament verabschiedete die Vorlage in der Folge einstimmig mit 16 Ja-Stimmen zuhanden der Volksabstimmung.

H. Weitere Informationen

Ergänzende Informationen zur Abstimmungsvorlage können den Sitzungsunterlagen, dem kantonalen Vorprüfungsbericht, dem Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie dem Protokoll des Grossen Landrates entnommen werden. Diese Unterlagen, darunter eine grössere, farbige und deutlichere Plandarstellung, können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen oder (nur Sitzungsunterlagen und Protokoll) via Webseiten der Gemeinde bezogen werden (www.gemeindedavos.ch → Politik & Verwaltung → Grosser Landrat → Sitzungsunterlagen → 29.09.2016).

I. Schlussbemerkungen

Zur Basis eines funktionierenden Tourismusangebots gehören attraktive Beherbergungsbetriebe. Dazu gehört die Feriensiedlung Solaria. Damit diese bestimmte Aufenthaltsräume wie Rezeption, Räume für Anlässe oder für die Verpflegung einrichten kann, ist die Unterstellung der Solaria-Parzellen unter den Bereich Hotels notwendig. Damit wird die Feriensiedlung Solaria gleich wie andere Beherbergungsbetriebe behandelt, und der touristische Betrieb ist rechtlich explizit gesichert. Grosse Bauten oder besondere Lärmemissionen sind in der Solaria auch mit dem Bereich Hotels nicht möglich, denn es gelten nach wie vor ohne Abstriche die Vorschriften der zu Grunde liegenden Zonen. Kleiner Landrat und Grosser Landrat möchten, dass die Feriensiedlung Solaria gleich lange Spiesse bei der Erbringung touristischer Dienstleistungen erhält wie andere touristische Beherberger auch. Davos als funktionierender und erfolgreicher Tourismusort ist auf gesunde, funktionierende und erfolgreiche Beherbergungsbetriebe angewiesen. Deshalb ist es nicht etwa ein grosszügiger Entscheid, die «Solaria» in den Bereich Hotels einzuteilen, sondern eine notwendige Aufgabe. Unserer gemeinsamen tourismuswirtschaftlichen Zukunft geschuldet.

J. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Generellen Gestaltungsplan Solaria (Teilrevision Ortsplanung), der vom Grossen Landrat mit 16 Ja- zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.

3. Gewerbezone Sandgruoba, Frauenkirch (Teilrevision Ortsplanung)

A. Das Wichtigste in Kürze

Das Kieswerkareal im Gebiet «Sandgruoba» dient verschiedenen Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Bauwirtschaft stehen: als Kieswerk, für die Bauschutt-Wiederverwertung, für die Betonherstellung und als Bauwerkhof. Diese Aufgaben und der in den vergangenen Jahren zunehmende Platzbedarf führen dazu, auf dem topografisch durch Hanglage und Bahngleis eng begrenzten Areal neue Lösungen und eine bessere Ausnutzung zu suchen. Dies soll einerseits durch die Korrektur der eingezonten Gewerbefläche entlang des Hangfusses (Beschränkung auf die effektiv nutzbaren, ebenen Flächen) und andererseits durch die Einzonung von angrenzenden Flächen im Norden und im Süden des Kieswerkareals geschehen. Die dafür erforderliche Zonenplanänderung erfordert die Zustimmung der Davoser Stimmberechtigten.

B. Kieswerk Frauenkirch mit verschiedenen Aufgaben und steigendem Platzbedarf

Die Oberrauch-Gruppe betreibt in Davos Frauenkirch im Gebiet Sandgruoba unter anderem ein Betonwerk, ein Kieswerk sowie ein Bauschutt-Recycling-Unternehmen. Eine Teilfläche wird durch eine örtliche Baufirma als Werkhof genutzt. In den letzten Jahren zeichnete sich durch die intensiven Nutzungen auf dem Kieswerkareal ein erhöhter Platzbedarf ab. Die bestehende Gewerbezone wird auf den Längsseiten von einer steilen Schotterterrasse und dem Bahngleis begrenzt.

Die Hangbereiche können nicht zweckmässig genutzt werden. Daher sollen mit dieser Vorlage entlang des Hangfusses steile, nicht gewerbsmässig nutzbare Flächen ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Die bahnbetrieblich genutzten Flächen am westseitigen Rand der bestehenden Gewerbezone sind nicht auf einen Standort in der Gewerbezone angewiesen. Diese werden daher ebenfalls ausgezont und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Das eigentliche Werkareal ist einer rechtskräftigen Gewerbezone zugewiesen. Am südlichen Rand der Gewerbezone besteht eine rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzelle Nr. 2167), die heute als Zufahrtsbereich, Lager- und Parkierungsfläche dient. Diese Parzelle, die in Gemeindeeigentum ist, liegt in der Bauzone, ist aber bislang keine Gewerbezone und soll deshalb umgezont werden.

In der Summe wird die bereits bestehende Gewerbezone durch flächengleiche Aus- und Einzonungen so angepasst, dass das Gewerbeareal am Nord- und am Südrand massvoll erweitert werden kann, ohne dabei die Bauzonenfläche insgesamt zu vergrössern. Aufgrund der Topografie – Hanglage und Bahngleis – ist eine Erweiterung des Werkareals nur im nördlichen und südlichen Bereich machbar.

C. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Gemäss den gesetzlichen Vorschriften wurde die Vorlage zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht. Der daraufhin erfolgte Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2015 kann bei den Auflageakten im Rathaus (siehe Kapitel H. «Weitere Informationen») eingesehen werden. Wichtige Anmerkungen seitens des Kantons – vor allem zu den Themen Reduktion Gewässerraum, Landschaftsschutz und Waldabstand – wurden zur Kenntnis genommen, überprüft und die Vorlage angepasst.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 1. April bis zum 2. Mai 2016 statt. Aufgrund der öffentlichen Auflage sind vier Mitwirkungseingaben erfolgt. Der Kleine Landrat hat alle Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet. Die Vorlage blieb im Wesentlichen unverändert.

D. Beratung im Grossen Landrat

Der Grosse Landrat hat sich durchwegs positiv zur Vorlage geäussert. Die Umzonung der Gemeindeparzelle Nr. 2167 direkt an der Sertigerstrasse eröffnet das Potenzial, zusätzliche Gewerbebenutzung anzusiedeln. Dies entspricht

einem dringenden Bedürfnis des Davoser Gewerbes. Nach der Ablehnung der geplanten Gewerbezone Laret in der Volksabstimmung vom Dezember 2013 besteht nun hier die Möglichkeit, eine zusätzliche, dringend benötigte Fläche – wenn auch viel kleiner – für das Gewerbe zu gewinnen. Über diese Gemeindeparzelle Nr. 2167 führt bereits heute die Zufahrt zum Kieswerkareal, die auch künftig einen Teil der Parzellenfläche dafür benötigen wird. Die Zwischenlagerung von Baumstämmen des Gemeindeforstbetriebs wird an einen anderen Standort verschoben. Von den neu ermöglichten Nutzungen werden keine übermässigen Lärmbelastungen ausgehen, da bereits heute durch Kieswerk und RhB-Linie Lärmemissionen vorhanden sind. Der Grosse Landrat ist von den Vorteilen dieser Vorlage für die Gemeinde Davos überzeugt. Das Parlament verabschiedete die Vorlage in der Folge einstimmig mit 15 Ja-Stimmen zuhanden der Volksabstimmung.

E. Weitere Informationen

Ergänzende Informationen zur Abstimmungsvorlage können den Sitzungsunterlagen, dem kantonalen Vorprüfungsbericht, dem Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie dem Protokoll des Grossen Landrates entnommen werden. Diese Unterlagen, darunter eine grössere, farbige und deutlichere Plandarstellung, können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen oder (nur Sitzungsunterlagen und Protokoll) via Webseiten der Gemeinde bezogen werden (www.gemeindedavos.ch → Politik & Verwaltung → Grosse Landrat → Sitzungsunterlagen → 29.09.2016).

F. Schlussbemerkungen

Bei der vor Jahren vollzogenen Einzonung des Kieswerkareals im Gebiet Sandgruoba wurde die Gewerbezone «am Reissbrett entworfen» und nicht nach tatsächlicher Verwendbarkeit der Bodenfläche. In den sehr steilen Hängen kann unmöglich eine Gewerbenutzung stattfinden, diese Hänge sollen deshalb ausgezont werden. Diesem unsinnigen Zustand zu begegnen und die Gewerbezone um das Kieswerk nach effektiv nutzbarer Fläche zu

optimieren, ohne die ausgewiesene Bauzonenfläche zu vergrössern, ist der eine Grund dieser Vorlage. Der andere Grund ist die Umzonung der Einfahrt in das Kieswerkareal. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, ist in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegen und wird als Zufahrt, von Zeit zu Zeit als Parkplatz und als Holzlagerplatz genutzt. Für diese zentral gelegene Parzelle ist eine bessere Verwendung, im Sinne der bereits örtlich vorherrschenden Gewerbenutzung, wünschenswert. Der knappe Boden in zentraler und verkehrsgünstiger Lage soll intensiver und volkswirtschaftlich sinnvoller genutzt werden können.

G. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Zonenplan Gewerbezone Sandgruoba (Teilrevision Ortsplanung), der vom Grossen Landrat mit 15 Ja- zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.

Davos, 17. Oktober 2016

Mit freundlichen Grüssen

Gemeinde Davos
Der Landammann
Tarzisius Caviezel

Abstimmungsvorlagen

zur Landschaftsabstimmung vom 27. November 2016

1. Zonen für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe Bolgen, Bünda, Stilli (Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz)

- Zonenplan Bolgen, Bünda, Stilli Seiten 24–27
- Ergänzung des Baugesetzes mit Art. 80c
«Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe»

I. Das Baugesetz der Gemeinde Davos vom 4. März 2001 wird mit einem neuen Art. 80c «Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe» wie folgt ergänzt:

- 1 Die Zone dient der Durchführung von temporären Sportveranstaltungen, wie Ski- und Snowboardanlässe, Langlauf-Weltcup, Bike-Events und ähnliches sowie generell der Durchführung von Anlässen. Zulässig sind in dieser Zone unter dem Vorbehalt der Absätze 3 und 4 die mit den Sportveranstaltungen und Anlässen zusammenhängenden Fahrnisbauten (wie Zelte für Verpflegung, Verkauf, Service, Sanität), Einrichtungen (wie Tribünen, bewegliche Hindernisse, Geräte, Parkplätze, Beleuchtungsanlagen, Zäune) und Installationen für Wasser-, Strom- und Kanalisationsanschlüsse sowie die notwendigen Geländeanpassungen.*
- 2 Auf Dauer angelegte Bauten und Anlagen sind unzulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind standortgebundene Bauten und Anlagen sowie solche, die beim Inkrafttreten der vorliegenden Zone schon rechtskräftig bewilligt waren.*
- 3 Fahrnisbauten und Einrichtungen dürfen jeweils nur für die Dauer der betreffenden Sportveranstaltungen und Anlässe aufgestellt werden. Sie sind anschliessend wieder zu entfernen. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen, wenn keine*

öffentlichen oder privaten Interessen dagegen sprechen. Feste Installationen für Wasser-, Strom- und Kanalisationsanschlüsse sowie die notwendigen Geländeanpassungen können an Ort bleiben.

4 Die im Zonenplan der Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe zugewiesenen Areale dürfen je wie folgt für die Durchführung von Sportveranstaltungen und Anlässen genutzt werden (exklusive Auf- und Abbauzeit):

– Areal Bolgen: 30 Tage im Winter, 10 Tage in der übrigen Zeit

– Areal Bünda: 20 Tage im Winter, 10 Tage in der übrigen Zeit

– Areal Stilli: 6 Tage im Winter, 6 Tage in der übrigen Zeit

(exklusive WEF)

Die ausserhalb des Winters stattfindenden Sportveranstaltungen und Anlässe dürfen die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen. Als Winter gilt die Zeit vom 1. November bis 30. April. Entstandene Schäden sind den Betroffenen in jedem Fall (Winter und übrige Zeit) zu vergüten.

5 Der Kleine Landrat ist im Rahmen eines Gesamtkonzeptes oder im Einzelfall dazu befugt, Massnahmen zur Beschränkung der mit den Sportveranstaltungen und Anlässen verbundenen Immissionen auf die Umgebung zu treffen.

6 Alle geplanten Sportveranstaltungen und Anlässe sind der Gemeinde zusammen mit den hierfür erforderlichen Fahrnisbauten und Einrichtungen anzuzeigen. Sie entscheidet über die Baubewilligungspflicht und die Art des durchzuführenden Verfahrens.

II. Diese Änderung des Baugesetzes bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

III. Diese Änderung tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

2. Feriensiedlung Solaria (Teilrevision Ortsplanung)

- **Genereller Gestaltungsplan Solaria** **Seiten 28–29**

3. Gewerbezone Sandgruoba, Frauenkirch (Teilrevision Ortsplanung)

- **Zonenplan Gewerbezone Sandgruoba** **Seiten 30–31**

Davos, 29. September 2016

Gemeinde Davos

Namens des Grossen Landrates

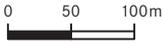
Der Landratspräsident

Jörg Oberrauch

Der Landschreiber

Michael Straub

Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Teilrevision Zonenplan

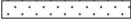
Bolgen, Bünda, Stilli

Festsetzungen Zonenplan

Weitere Zone

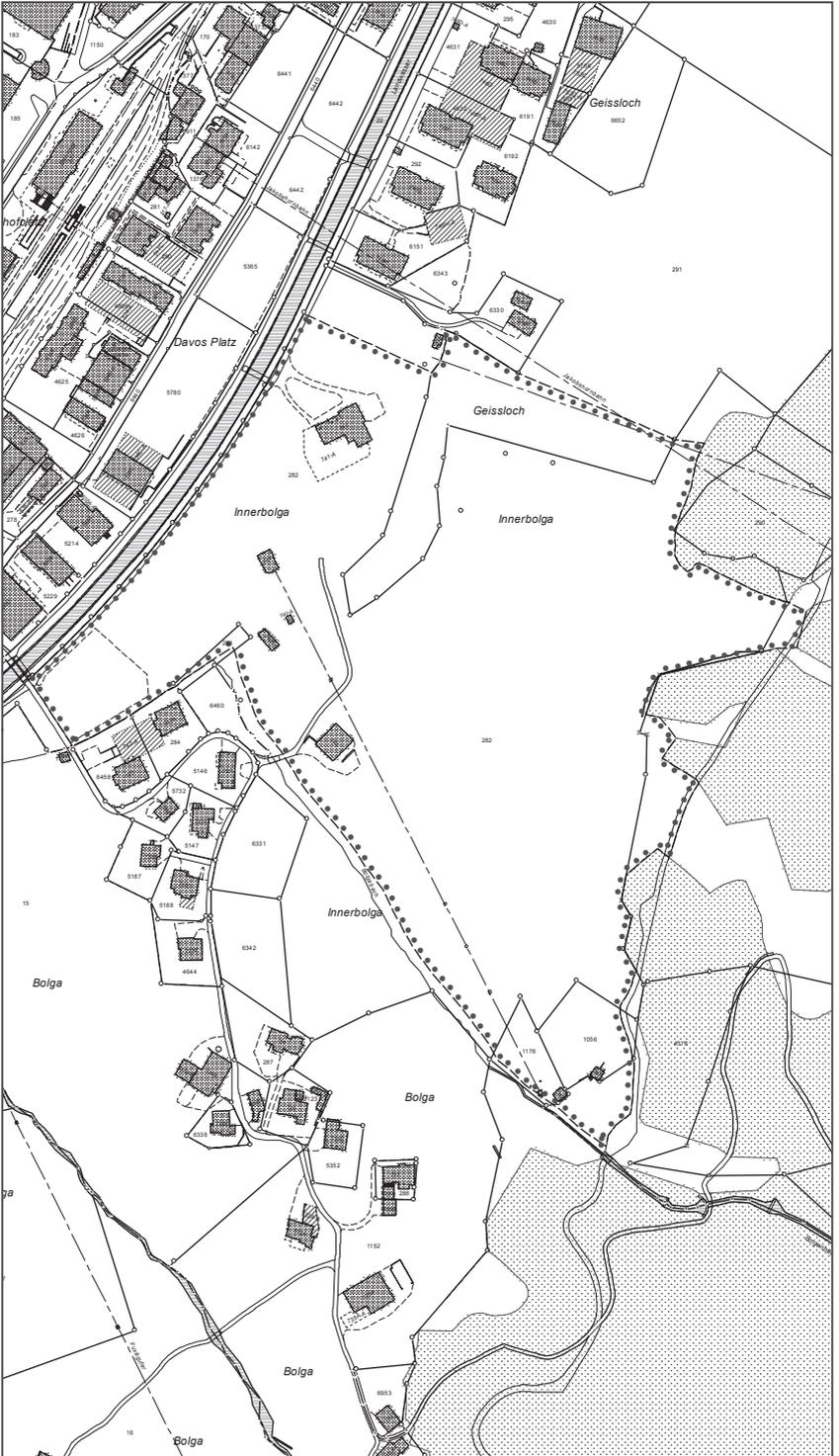
 Zone für besondere Sportveranstaltungen und -anlässe Art. 80c BauG

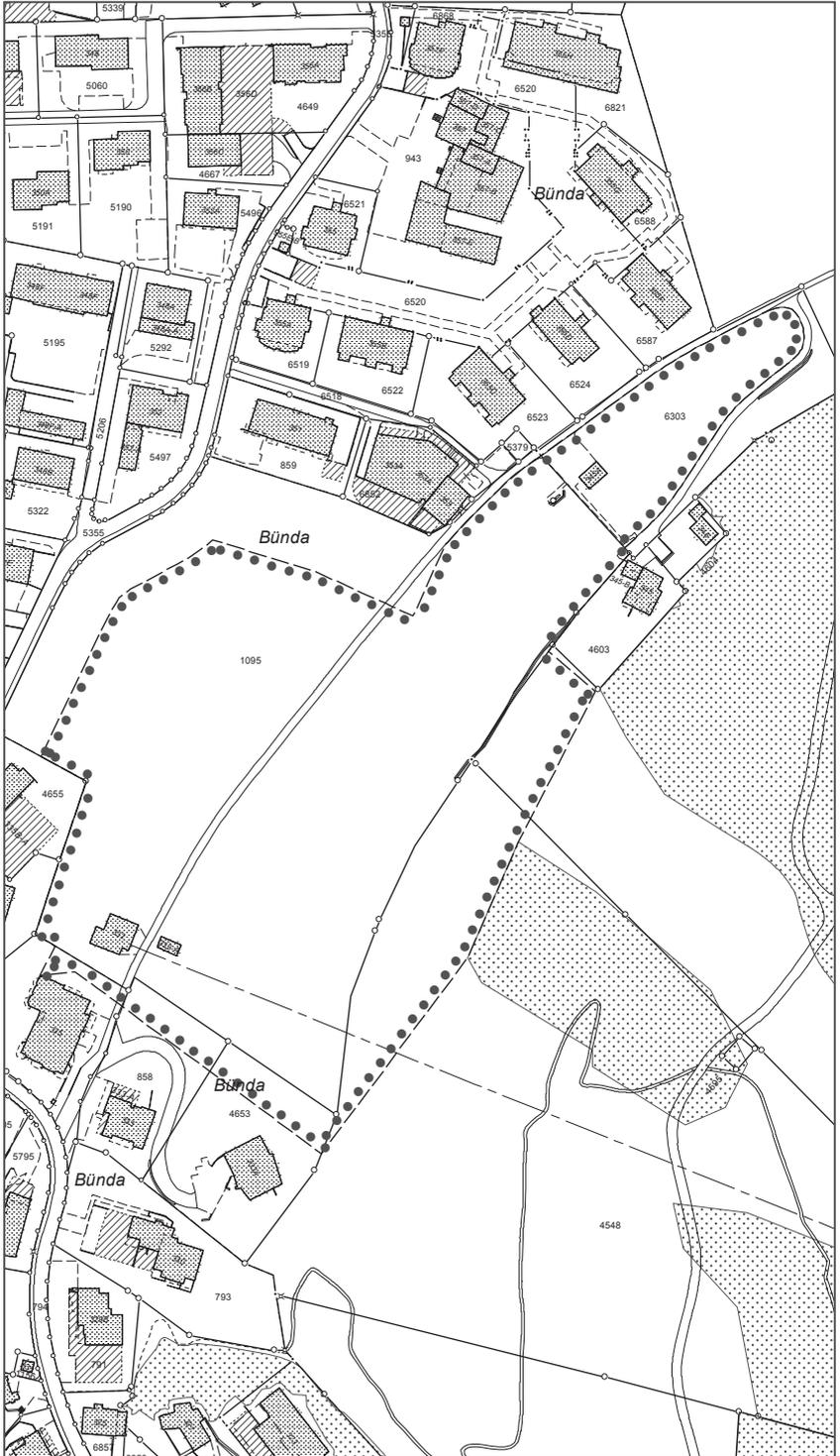
Hinweise

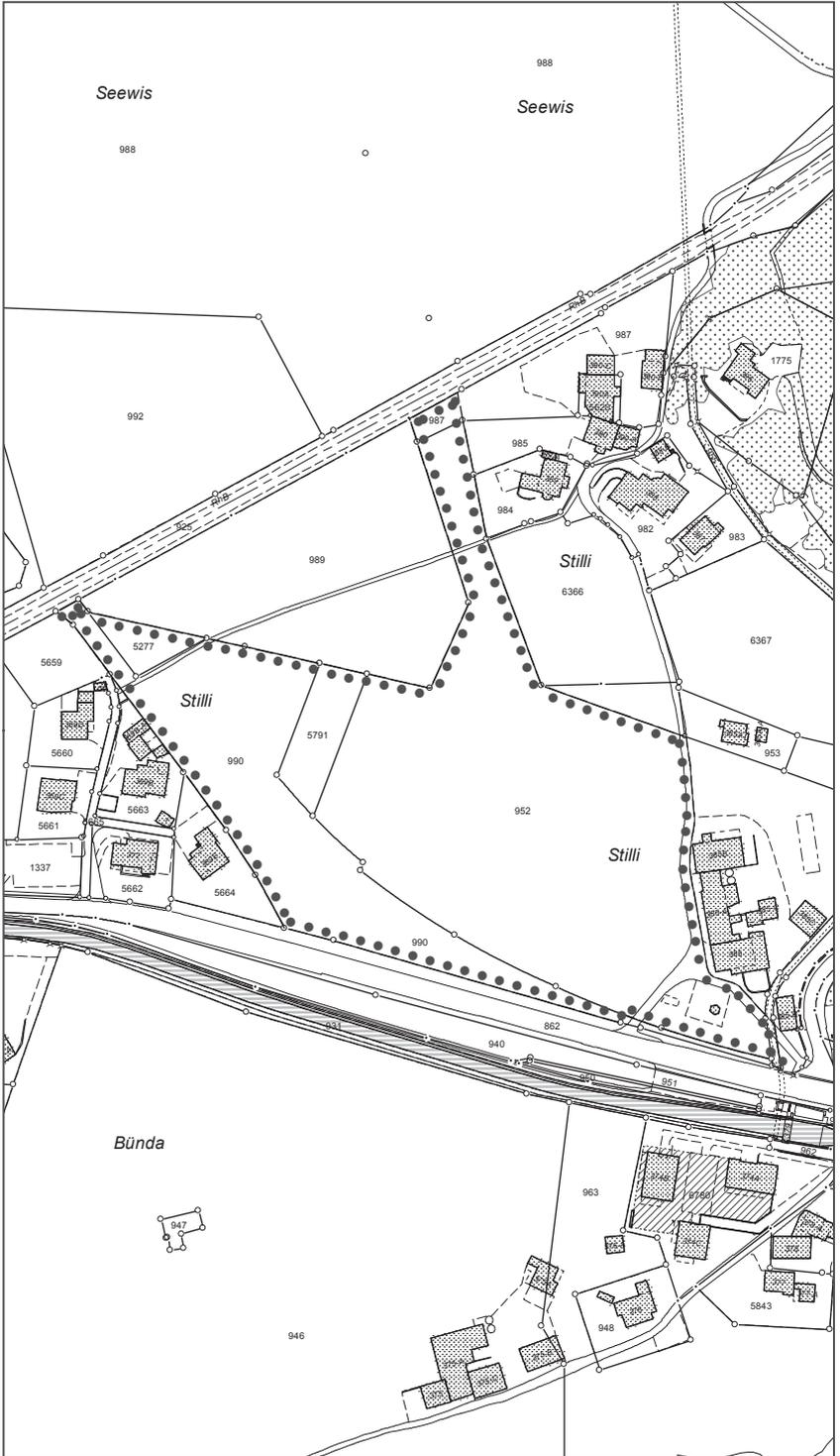
 Wald

 Gewässer

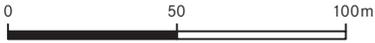
BauG Baugesetz der Gemeinde







Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Solaria

Festsetzungen Genereller Gestaltungsplan

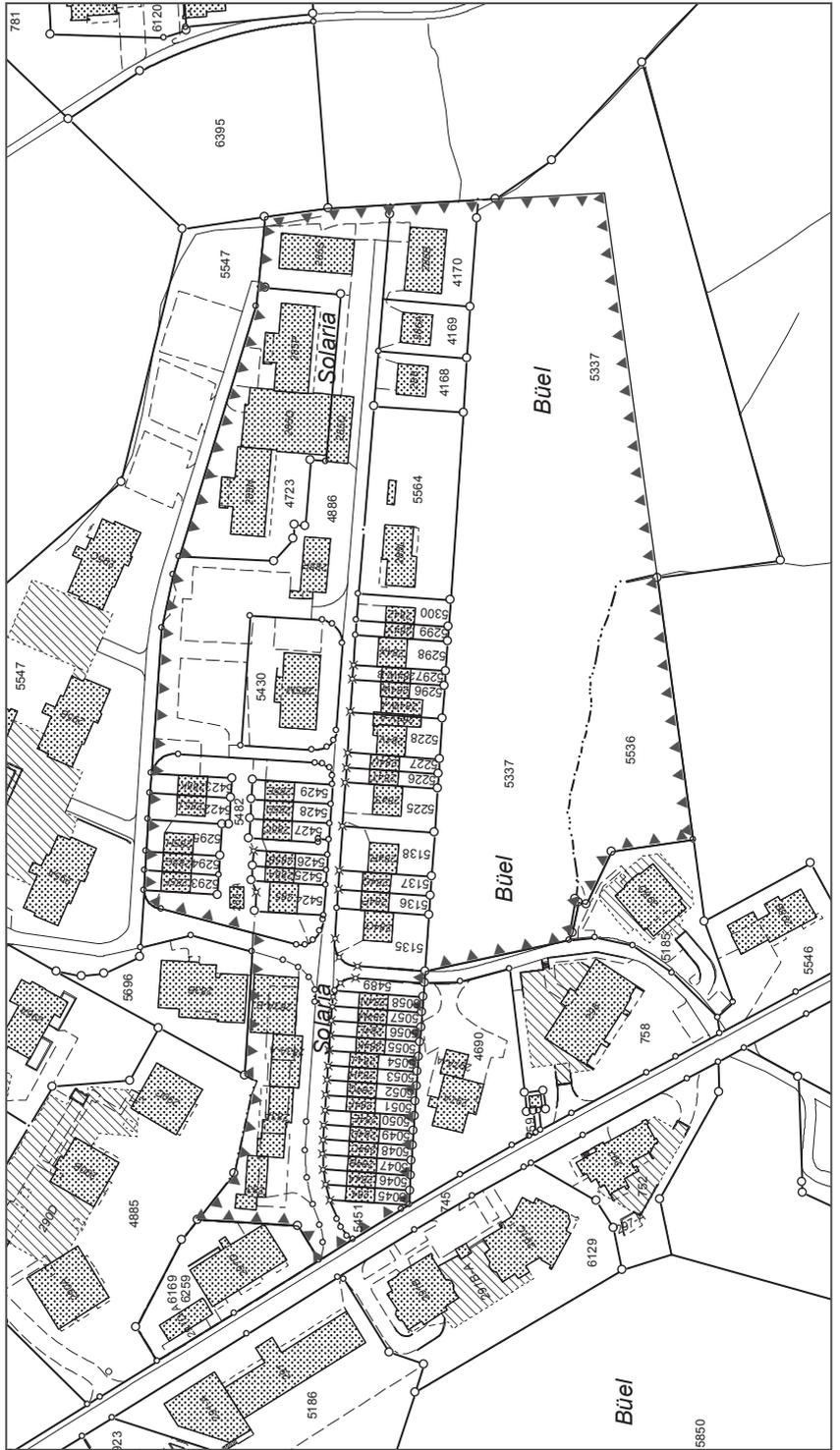


Bereich Hotels

Art. 120 BauG

Hinweise

BauG Baugesetz der Gemeinde



761

6170

6395

5547

4723

4886

5430

5564

5300

5299

5298

5298

5228

5227

5226

5225

5138

5137

5136

5135

5489

5058

5057

5056

5055

5054

5053

5052

5051

5050

5049

5048

5047

5046

5045

5547

5996

4885

6169

6269

4890

749

5337

Büel

766

6185

5185

5546

6129

5186

5650

Büel

5650

Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Teilrevision Zonenplan

Gewerbezone Sandgruoba

Festsetzungen Zonenplan

Bauzone

	Gewerbezone (G)	ES IV	Art. 65 BauG
---	-----------------	-------	--------------

Landwirtschaftszone

	Landwirtschaftszone (LW)	ES III	Art. 32 KRG
---	--------------------------	--------	-------------

Schutzzone

	Schutzzone Wildboden		Art. 79 BauG
---	----------------------	--	--------------

Weitere Zonen

	Gewässerraumzone gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung		
	Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG)	ES III	Art. 41 KRG

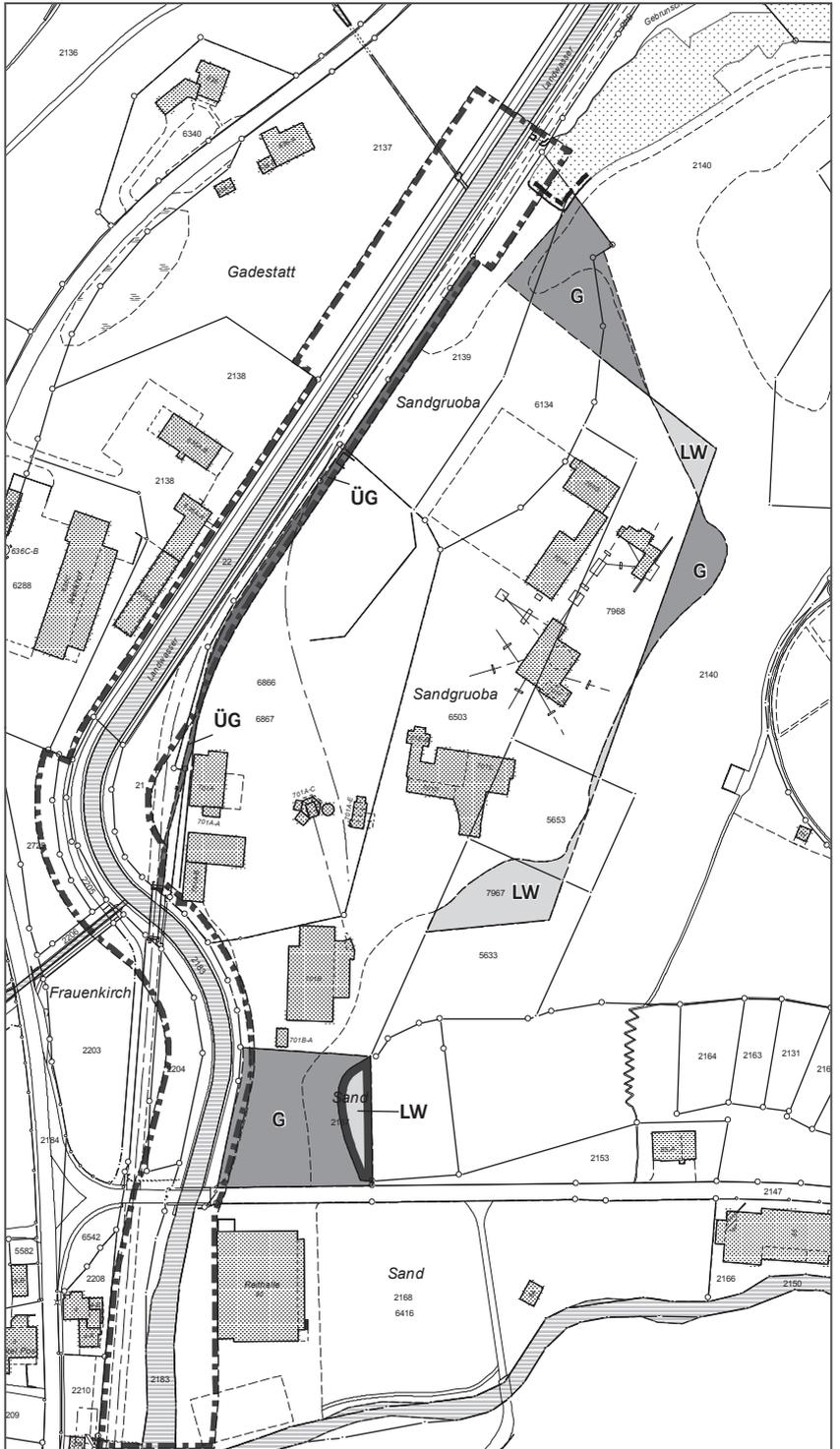
Weiterer Planinhalt

	Statische Waldgrenze gemäss Art. 10/13 Waldgesetz		
---	---	--	--

Hinweise

	Wald		
	Gewässer		

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde



Stimmbüro

Die Urnen werden am Samstag, 26. November, und am Sonntag, 27. November 2016, wie folgt aufgestellt:

- **Davos Platz**, Rathaus, Samstag, 17.00 – 18.00 Uhr
Sonntag, 09.30 – 11.00 Uhr
- **Davos Dorf**, Gemeindehaus Sonntag, 08.45 – 09.45 Uhr
- **Frauenkirch**, Schulhaus Samstag, 20.30 – 21.00 Uhr
Sonntag, 09.45 – 10.15 Uhr
- **Glaris**, Schulhaus Sonntag, 09.30 – 10.00 Uhr

Das Stimmregister wird am Dienstag, 22. November 2016, um 18.00 Uhr geschlossen. Wer nicht im Besitz des Abstimmungsmaterials ist, kann dieses bis Freitag, 25. November 2016, 12.00 Uhr, bei der Gemeindekanzlei nachbeziehen.

Briefliche Stimmabgabe

Wer brieflich abstimmen will, legt die persönlich ausgefüllten Stimmzettel in das von der Gemeinde zugestellte Stimmkuvert oder notfalls in ein privates, neutrales Kuvert (darf nicht beschriftet werden) und verschliesst dieses. Das verschlossene Kuvert ist zusammen mit dem an der vorgesehenen Stelle persönlich unterschriebenen Stimmrechtsausweis in das Antwortkuvert zu legen. Notfalls kann ein privates Antwortkuvert verwendet werden. Das Antwortkuvert ist entweder zu frankieren und rechtzeitig der Post zu übergeben oder in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung (beim Eingang des Rathauses) einzuwerfen. Die Sendung muss bis spätestens Sonntag, 27. November 2016, 11.00 Uhr, bei der Gemeindeverwaltung eintreffen.

Vorzeitige Stimmabgabe

Am 23., 24. und 25. November 2016 können während den Büroöffnungszeiten Stimmrechtsausweis und Stimmzettel persönlich im Rathaus (Schalter Ordnungsamt) abgegeben werden. Die Übergabe von Stimmrechtsausweis und Stimmzetteln durch Boten oder Stellvertreter ist nicht gestattet.

Davos, 17. Oktober 2016

Gemeinde Davos, Landschreiber Michael Straub