

Gemeindeabstimmung

vom 13. Juni 2021

Am Sonntag, 13. Juni 2021, findet die Gemeindeabstimmung über folgende Vorlagen statt:

- 1. Teilrevision der Ortsplanung zum Zentrum Guggerbach**
- 2. Teilrevision der Ortsplanung zum Skigebiet Parsenn, Erweiterung der Beschneiungsanlage Palüda und Pistenverlegung**
- 3. Teilrevision der Ortsplanung Gadastatt, Davos Dorf**

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, 23. April 2021

Gemeinde Davos
Der Landschreiber
Michael Straub

Inhaltsverzeichnis

Amtsberichte

- | | |
|---|----|
| 1. Teilrevision der Ortsplanung zum Zentrum Guggerbach | 3 |
| 2. Teilrevision der Ortsplanung zum Skigebiet Parsenn,
Erweiterung der Beschneiungsanlage Palüda und Pistenverlegung | 9 |
| 3. Teilrevision der Ortsplanung Gadastatt, Davos Dorf | 14 |

Abstimmungsvorlagen

- | | |
|---|----|
| 1. Teilrevision der Ortsplanung zum Zentrum Guggerbach
– Zonenplan Zentrum Guggerbach | 19 |
| 2. Teilrevision der Ortsplanung zum Skigebiet Parsenn,
Erweiterung der Beschneiungsanlage Palüda und Pistenverlegung
– Zonenplan Skigebiet Parsenn | 19 |
| 3. Teilrevision der Ortsplanung Gadastatt, Davos Dorf
– 3a. Zonenplan Gadastatt, Festlegung Gewässerraum
– 3b. Zonenplan Gadastatt, Zuweisung zur Landwirtschaftszone | 19 |

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| Informationen zur Stimmabgabe | 28 |
|--------------------------------------|-----------|

Amtsberichte

zur Gemeindeabstimmung vom 13. Juni 2021

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir erlauben uns, Ihnen namens und auftrags des Grossen Landrats den nachfolgenden Bericht zu den Vorlagen der Gemeindeabstimmung vom 13. Juni 2021 zu unterbreiten.

1. Teilrevision der Ortsplanung zum Zentrum Guggerbach

A. Das Wichtigste in Kürze

Die Stiftung Zentrum Guggerbach Davos, die das Alterszentrum führt, hat im Jahr 2018 eine Nachbarparzelle erwerben können. Auf diesem Grund soll nun in absehbarer Zeit ein Erweiterungsbau entstehen, der mit neuen Nutzungsmöglichkeiten den Bewohnerinnen und Bewohnern des Zentrums zu Diensten stehen soll. Zudem soll eine Tiefgarage mit Parkplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Gäste erstellt werden. Als Grundlage dazu soll die erworbene Parzelle mit der Grundbuchnummer 110 in dieselbe Zone eingeordnet werden, in welcher sich sämtliche übrigen Gebäude des Zentrums Guggerbach befinden.

Auf der für den Erweiterungsbau des Zentrums Guggerbach vorgesehenen Parzelle Nr. 110 steht heute ein Chalet, welches als erhaltenswert eingestuft wird. Solche Gebäude dürfen von Gesetzes wegen nur dann entfernt werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse besteht und wenn sichergestellt wird, dass als Ersatzneubau wieder ein architektonisch qualitativ hochwertiges Gebäude entsteht. Die Davoser Behörden sehen das besondere öffentliche Interesse an einer zeitgemässen Infrastruktur für die ältere Generation als klar gegeben. Im Gegenzug wird im Falle eines geplanten Abbruchs des erhaltenswerten Chalets ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.

B. Entwicklung des Zentrums Guggerbach

In den 1980er Jahren wurde in Davos Platz auf der Parzelle Nr. 111 durch die Stiftung Zentrum Guggerbach Davos ein Alters- und Pflegeheim errichtet und eröffnet. Ziel der Stiftung war die Bereitstellung eines modernen und den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasstes Alterszentrum mit betreutem Wohnen. Das Angebot wurde aufgrund steigender Nachfrage sukzessive ausgebaut. In den Jahren 2001 und 2016 wurden bauliche Erweiterungen vorgenommen. Heute ist das Zentrum Guggerbach für alle Altersfragen der Bevölkerungsgruppe 65+ in der Gemeinde Davos eine wichtige und unverzichtbare Anlaufstelle.

Während des Betriebs hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass gewisse Raumangebote nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen bzw. dass gewisse Raumangebote fehlen. Im Jahr 2018 konnte die Stiftung Zentrum Guggerbach Davos die südlich des heutigen Alterszentrums gelegene Nachbarparzelle Nr. 110 erwerben. Die Stiftung beabsichtigt, auf der neu erworbenen Parzelle das heute fehlende Raumangebot zu realisieren. Dieses umfasst insbesondere folgende Nutzungen:

- Sozial- und Beschäftigungsräume,
- Begegnungsräume mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter,
- Tiefgarage mit Parkplätzen für Bewohnerinnen bzw. Bewohner und Gäste,
- Ergänzung des Angebots für das Wohnen mit Service und Dienstleistungen.

Der geplante Erweiterungsbau soll sich sowohl betrieblich als auch baulich vollständig in das bestehende Alterszentrum integrieren. Über eine oberirdische Verbindung sollen Alterszentrum und Neubau verknüpft werden. Das bestehende Alterszentrum auf der Parzelle Nr. 111 befindet sich heute in der rechtskräftigen «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)». Die Parzelle Nr. 110, welche für den geplanten Erweiterungsbau vorgesehen ist, befindet sich in der rechtskräftigen «Zone für städtisches Wohnen (StW)». Damit der geplante Erweiterungsbau sowohl funktional als auch baulich optimal in das bestehende Alterszentrum integriert werden kann, beantragte die Stiftung Zentrum Guggerbach Davos bei der Gemeinde die Umzonung der Parzelle Nr. 110 von der Zone für städtisches Wohnen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Das auf der Parzelle Nr. 110 stehende «Chalet Boner» ist zusammen mit dem zugehörigen Park im Kulturgüterinventar der Landschaft Davos als erhaltenswert eingestuft. Im Generellen Gestaltungsplan ist das Chalet Boner als erhaltenswerte Baute gemäss Art. 112 Baugesetz (BauG) Davos bezeichnet und ist im Flachdachperimeter gemäss Generellem Gestaltungsplan gelegen.

C. Umgang mit dem Chalet Boner

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügt Davos Platz über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die von der vorliegenden Teilrevision betroffene Parzelle Nr. 110 bzw. das darauf stehende Chalet Boner mit zugehörigem Garten ist Bestandteil der Baugruppe «Obere Strasse Nord» mit dem Erhaltungsziel «C» sowie der Umgebungszone III (bergseitiger Ortsbildhintergrund mit einigen für den Kurort typischen Altbauten) mit dem Erhaltungsziel «B». Im Kulturgüterinventar der Landschaft Davos ist das Chalet Boner als erhaltenswert eingestuft, der Garten sollte ebenfalls erhalten werden.

Das Chalet mit Park stand damals in einer wenig dichten und von grosszügigen Grünräumen durchzogenen Siedlung. Die Siedlungsentwicklung ist im 20. Jahrhundert stark vorangeschritten, und der Siedlungsbau wurde zunehmend städtisch. Heute steht das Chalet Boner ortsbaulich isoliert in einem städtischen Umfeld und wird als «Sonderling» ohne Kontext wahrgenommen. Der Garten war ursprünglich grossflächig angelegt, der östliche Teil wurde zwischenzeitlich aber durch eine neue Strasse mit Trottoir sowie einen Parkplatz stark verkleinert. Speziell erhaltenswerte Gartenelemente wie historische Mauern, Bäume oder ähnliches sind nicht mehr vorhanden.

Gemäss Art. 112 des kommunalen Baugesetzes ist der Abbruch von erhaltenswerten Gebäuden unter bestimmten Bedingungen möglich. Er ist zulässig, wenn überwiegende öffentliche Interessen vorliegen:

- Im Hinblick auf die demografische Entwicklung (Zunahme ältere Bevölkerungsgruppe) ist die Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen ein sehr wichtiges Anliegen. Die Erweiterung des für die Inklusion der Bewoh-

nerinnen und Bewohner optimal gelegenen Zentrums ist daher von grossem öffentlichen Interesse.

- Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Chalets Boner überwiegt dagegen nicht. Das Chalet steht als Einzelbaute ohne räumlichen Kontext da.

Ein Ersatzbau für eine erhaltenswerte Baute muss aber von Gesetzes wegen qualitativ erhöhte Anforderungen erfüllen. Ebenso ist eine Dokumentation über das abzubrechende Chalet zu erstellen. Diese Dokumentation sowie die Sicherstellung der erhöhten gestalterischen Anforderungen an den Nachfolgebau werden von der Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert. Zur Sicherung der architektonischen Qualität wird erwartet, dass die weitergehende Planung nach SIA 142 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) erfolgt.

D. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans (Umzonung der Parzelle 110 in die ZöBA) wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 9. November 2020 hat das ARE auf der Grundlage einer verwaltungsinternen Vernehmlassung zur vorliegenden Teilrevision im Wesentlichen positiv Stellung genommen und dabei die Bedeutung des Chalets Boner hervorgehoben. Sollte das Chalet Boner abgebrochen werden, ist durch die Gemeinde von der Bauherrschaft frühzeitig eine Dokumentation zu den erhöhten gestalterischen Anforderungen an den Neubau sowie dessen städtebauliche Funktionen einzuverlangen (gemäss Baugesetz Art. 112 Abs. 3).

E. Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 18. Dezember 2020 bis am 17. Januar 2021 statt. Innerhalb dieser Frist gingen keine Rückmeldungen ein.

F. Parlamentarische Beratung

Der Grosse Landrat stellte in einer ausführlichen Debatte fest, dass das Zentrum Guggerbach wirtschaftlich selbstständig ist und erfolgreich geführt wird. Eine gute Infrastruktur für die Anliegen der älteren Generation ist wichtig. Das Alterszentrum soll eine moderne Institution sein und Entwicklungsmöglichkeiten haben, weshalb diese Ortsplanungsrevision sinnvoll ist. Der Vorschlag, andere Varianten anstelle eines Neubaus und des Abbruchs des Chalets Boner zu prüfen, wurde mit 3 Ja- zu 14 Nein-Stimmen deutlich verworfen. Das Chalet stehe heute isoliert da, ohne zugehörigen Park, ohne weitere ähnliche Gebäude in der Nachbarschaft. Interessenten könnten das Chalet Boner zudem demontieren und an anderem Ort wieder aufbauen. Abschliessend stimmte der Grosse Landrat der Vorlage einstimmig, ohne Enthaltungen, zu.

G. Weitere Informationen

Ergänzende Informationen zur Abstimmungsvorlage – insbesondere ein farbiger und grossformatiger Zonenplan, der Vorprüfungsbericht, der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie die Sitzungsunterlage und das Protokoll des Grossen Landrats – können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen oder (nur Sitzungsunterlage und Protokoll) via Webseite der Gemeinde bezogen werden (www.gemeindedavos.ch ⇒ Politik & Verwaltung ⇒ Grosser Landrat ⇒ Sitzungsunterlagen ⇒ 11.03.2021). Die Sitzung des Grossen Landrats kann zudem als Tonprotokoll abgehört werden.

H. Schlussbemerkungen

Gegenstand dieser Umzonungsvorlage ist die Parzelle Nr. 110. Sie grenzt direkt an das Grundstück des Zentrums Guggerbach und ergänzt dieses in günstiger Weise. Deshalb hat das Alterszentrum die Parzelle Nr. 110 vor wenigen Jahren erworben und möchte darauf einen Erweiterungsbau zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner des Zentrums erstellen. Grosser

Landrat und Kleiner Landrat unterstützen die Weiterentwicklung des Alterszentrums. Es ist ein Glücksfall, dass eine direkt angrenzende Parzelle durch das Zentrum Guggerbach erworben werden konnte. Nun soll diese Parzelle in die gleiche Bauzone wie die bestehenden Gebäude des Alterszentrums zugeordnet werden. Das Chalet, das bei einem Erweiterungsbau weichen müsste, gilt zwar als erhaltenswert. Grosser Landrat und Kleiner Landrat sind sich jedoch einig, dass überwiegende öffentliche Interessen vorliegen, die dem Erweiterungsbau den Vorzug geben. Der Kleine Landrat wird sicherstellen, dass ein allfälliger Neubau gemäss den gesetzlichen Vorgaben hochstehenden architektonischen Anforderungen wird genügen müssen. Aus diesen Gründen unterbreiten Kleiner Landrat und Grosser Landrat diese Vorlage einmütig der Volksabstimmung.

I. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision der Ortsplanung zum Zentrum Guggerbach mit Umzonung der Parzelle Nr. 110 von der Zone für städtisches Wohnen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die vom Grossen Landrat mit 17 Ja- zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.

2. Teilrevision der Ortsplanung zum Skigebiet Parsenn, Erweiterung der Beschneiungsanlage Palüda und Pistenverlegung

A. Das Wichtigste in Kürze

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen in Ergänzung zum Ende Dezember 2018 erlassenen Gesamtkonzept Beschneigung die notwendigen Anpassungen der Wintersportzone für den vorgesehenen Ausbau der Beschneiungsanlage Palüda sowie die Pistenkorrektur beim Friedhof geschaffen werden. Im Bereich der gegenwärtigen Pistenführung wird zudem Wald (nach Art. 94 Baugesetz) und für die zukünftige Pistenführung eine Grünzone (Art. 66 Baugesetz) festgelegt. Die notwendige Anpassung des Zonenplanes untersteht der Volksabstimmung.

B. Optimierung und Erweiterung der Beschneigung

Das Skigebiet Gotschna-Parsenn wird seit dem Jahr 1991 teilweise technisch beschneit. Seither wurde die Infrastruktur zur Beschneigung laufend ausgebaut und modernisiert. Das Gesamtkonzept Beschneigung ist im Jahr 2018 überarbeitet worden. Die Ortsplanung wurde basierend auf diesem Gesamtkonzept angepasst. Im Zuge der Projektierung der künftigen Bauvorhaben zeigte sich, dass die ursprünglich zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene vollständige Beschneigung der Talabfahrt nach Davos Dorf im Bereich Palüda ebenfalls zeitnah realisiert werden soll. Gleichzeitig soll zur Optimierung der Pistenführung eine Verlegung der Skipiste im Bereich des Friedhofs erfolgen.

C. Ergänzung des Gesamtkonzepts Beschneigung

Im Jahr 2018 wurde das Gesamtkonzept zur Beschneigung überarbeitet. Neu vorgesehen waren die Beschneigung im Meierhoftälli, die Talabfahrt bis Wolfgang sowie eine Pistenkorrektur im Gebiet Gruobenalp-Berg. Die ursprünglich zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene vollständige Beschneigung der Talabfahrt nach Davos Dorf im Gebiet Palüda bis zum Skipistenende (total

1,0 ha) soll nun ergänzend und gestützt auf das bestehende Gesamtkonzept 2018 ebenfalls realisiert werden.

Die Talabfahrt nach Davos Dorf, Palüda bis Pistenende, stellt für die Entleerung des Skigebiets die Hauptverbindung ins Tal dar. In das Zentrum von Davos Dorf handelt es sich um die einzige Talabfahrt aus dem Gebiet Parsenn. Nach Betriebsschluss oder aber spezifisch bei einem Ausfall der Standseilbahn ist diese Verbindung von grösster Wichtigkeit. Das für die Beschneigung dieses Abschnitts notwendige Wasser kann mit den bestehenden Wasserfassungen (inkl. Davosersee) und Speichern (Totalpsee) zur Verfügung gestellt werden.

Gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen Beschneigungsanlagen mit einer beschneibaren Fläche von über 5 ha der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Aufgrund der beschneiten Fläche im Bereich Palüda besteht grundsätzlich keine UVP-Pflicht. Da die Beschneigungsanlagen im Gesamtgebiet Parsenn dieses Mass jedoch überschreiten, wurde der entsprechende Prüfungsbericht zur UVP erstellt. Sofern die im Bericht erwähnten Empfehlungen umgesetzt werden, sind die Beschneigungsvorhaben als umweltverträglich einzustufen.

Im Bereich der Pistenkorrektur beim Friedhof (Talabfahrt Davos Dorf) ist zusätzlich ein Rodungsverfahren durchzuführen. Für die Pistenverlegung ist eine Rodung von Waldareal im Umfang von rund 1'050 m² erforderlich. Die notwendige Ersatzaufforstung soll in gleichem Umfang im Bereich des aktuellen Pistenverlaufs erfolgen.

Für die Umsetzung und Realisierung der geplanten Beschneigungsanlage wird nach dem Beschluss der Volksabstimmung und Genehmigung durch die Regierung ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchgeführt werden. Darin sind die erforderlichen baulichen Massnahmen, Leitungsführung, die Standorte, Anzahl und Art der Zapfstellen sowie die Beschneigungsflächen im Detail aufzuzeigen. Im Rahmen der Bauausführung wird eine Umweltbaubegleitung beigezogen.

D. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 9. Mai 2018 wurde im Wesentlichen folgender für den Abschnitt Palüda relevanter Hinweis angebracht: Betreffend Wald bestehe im Gebiet Palüda ein geringfügiger Konflikt zwischen Wintersportzone und Wald, der zu bereinigen sei. Dieser Konflikt wird im Zusammenhang mit der vorgesehenen Rodung behoben.

E. Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 5. März bis 3. April 2019 statt. Innerhalb dieser Frist gingen drei Schreiben von Anwohnerinnen und Anwohnern bzw. deren Vertreterinnen und Vertreter ein. Der Kleine Landrat nahm am 18. Juli 2019 Stellung zu allen drei Schreiben. Insbesondere wurden die folgenden Themen behandelt:

- zu erwartende Lärmimmissionen bzw. die Tageszeiten, zu denen sie zu erwarten sind;
- Details zu den zu erwartenden Rodungen sowie insbesondere zu den geplanten Aufforstungen (Baumsorten und Standorte);
- Abfluss des Schmelzwassers;
- zu erwartende Immissionen durch die Bauarbeiten;
- mögliche Einflüsse durch Windverfrachtungen des technisch hergestellten Schnees.

F. Parlamentarische Beratung

Der Grosse Landrat führte anlässlich seiner Sitzung vom 11. März 2021 lediglich eine kurze Debatte zu dieser Vorlage. Die Talabfahrt, wie sie hier Gegenstand der Vorlage ist, bildet einen essentiellen Bestandteil des Pistenangebots und damit der Attraktivität des touristischen Angebots. Die Verlängerung der beschneiten Pistenfläche in den Talgrund führt zu mehr Qualität bei der Pistenpräparation und zu mehr Sicherheit auf der Piste. Der

Grosse Landrat anerkennt die Investitionsbereitschaft der Bergbahnen in das Pistenangebot. Die Erweiterung der Beschneiungsanlage Palüda sowie die Pistenverlegung haben auch vorgängig zur Ratsdebatte nicht zu grösseren Diskussionen geführt. Im Rahmen der Mitwirkung haben sich zwar wenige Anwohnerinnen und Anwohner gemeldet, jedoch keine Umweltorganisationen. Der Grosse Landrat stimmte der Teilrevision der Ortsplanung mit 15 Ja- zu 0 Nein-Stimmen bei 2 Personen im Ausstand einstimmig zu.

G. Weitere Informationen

Ergänzende Informationen zur Abstimmungsvorlage – insbesondere ein farbiger und grossformatiger Zonenplan, das Gesamtkonzept Beschneigung, der Umweltverträglichkeitsbericht, ein Lärnmachweis, Rodungsgesuch und -plan, der Vorprüfungsbericht, der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie die Sitzungsunterlage und das Protokoll des Grossen Landrats – können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen oder (nur Sitzungsunterlage und Protokoll) via Webseite der Gemeinde bezogen werden (www.gemeindedavos.ch ⇒ Politik & Verwaltung ⇒ Grosser Landrat ⇒ Sitzungsunterlagen ⇒ 11.03.2021). Die Sitzung des Grossen Landrats kann zudem als Tonprotokoll abgehört werden.

H. Schlussbemerkungen

Die Totalrevision der Zonenplanung ist eine grosse Aufgabe, die der Kleine Landrat in den nächsten Jahren umsetzen will. Um jedoch zwischen den Totalrevisionen wichtige Projekte und Entwicklungen nicht abwürgen zu müssen, sind punktuelle Revisionen wie zum Skigebiet Parsenn notwendig. Um die Talabfahrt besser zu führen und sicherer zu gestalten, sind planerische Anpassungen im Siedlungsgebiet notwendig. Da es sich um ein sensibles Gebiet handelt, sind entsprechend viele Vorgaben zu erfüllen. Die entsprechenden Gutachten und Prüfungsberichte liegen vor. Grosser Landrat und Kleiner Landrat sind einstimmig zum Schluss gelangt, dass die vorgeschlagenen planerischen Anpassungen notwendig und sinnvoll sind, um das Ge-

samtkonzept Beschneigung für das Parsennggebiet zu vervollständigen, und zu einem spürbaren Mehrwert für die Wintersporttreibenden und den Davoser Tourismus führen.

I. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision der Ortsplanung betreffend Skigebiet Parsenn zur Erweiterung der Beschneigungsanlage Palüda und zur Pistenverlegung, die vom Grossen Landrat mit 15 Ja- zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.

3. Teilrevision der Ortsplanung Gadastatt, Davos Dorf

A. Das Wichtigste in Kürze

Diese Vorlage, die die Nutzungen in einem Gebiet mit zwei nachbarlichen Parzellen sichern will, führt zu zwei selbstständigen Abstimmungsvorlagen: Einerseits soll mit einer bestimmten Festlegung der Gewässerraumzone die Baureife der Parzelle Nr. 738 erreicht werden. Andererseits soll aufgrund eines entsprechenden Antrags der Eigentümer die Parzelle Nr. 737 ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Dadurch soll der Fortbestand des landwirtschaftlichen Gewerbes der Grundeigentümer mittelfristig gesichert werden, ohne dass der Betrieb dem Druck ausgesetzt wird, das Land einer Bebauung zuzuführen.

B. Ein Gebiet, aber zwei Abstimmungsvorlagen

Die Vorlage umfasst zwei Teile und bezieht sich auf zwei in der Bauzone zwischen Talstrasse und Landwasser gelegene und noch unüberbaute Grundstücke (Parzellen 737 und 738) in Davos Dorf.

Parzelle Nr. 738: Herstellung der Baureife

Die Grundeigentümerin plant, die in der Ortsrandzone I gelegene Parzelle mit zwei Mehrfamilienhäusern für insgesamt 11 Erstwohnungen zu überbauen. Gemäss Art. 72 Abs. 1 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) können Neubauten nur bewilligt werden, wenn das Grundstück baureif ist. Dies ist der Fall, wenn Form und Grösse des Grundstücks eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird (Art. 72 Abs. 2 KRG).

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 738 soll ab der Dischmastrasse erfolgen. Bei der entsprechenden Abzweigung muss ein kleiner Spickel einer Privatliegen-

schaft (Parzelle Nr. 4922) beansprucht werden, damit die dort vorbeiführende und in der Wintersportzone gelegene Langlaufloipe nicht beeinträchtigt wird. Ansonsten kann die Zufahrt über Grundeigentum der Bauherrin geführt werden. Der Grosse Landrat hat die Erschliessung der Parzelle Nr. 738 mit Beschluss vom 11. März 2021 geregelt.

Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung sind minimale Gewässerraumbreiten für Fließgewässer und stehende Gewässer einzuhalten. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Solange die Gewässerräume in der Nutzungsplanung nicht rechtskräftig festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung mit grösseren Gewässerabständen. Die Gemeinde Davos erarbeitet derzeit die Festlegung des Gewässerraums für das gesamte Gemeindegebiet in einer separaten Teilrevision «Gewässerraum und Gefahrenzonen» (gemäss Art. 37a KRG). Die Festlegung des Gewässerraums für das gesamte Gemeindegebiet wird noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der konkreten Bauabsicht auf Parzelle Nr. 738 soll die Festlegung des Gewässerraums im Bereich der Parzelle Nr. 738 (inkl. betroffene Nachbarparzellen) vorgezogen werden. Daher soll nun für das Landwasser im Bereich der Parzellen Nrn. 738, 743, 5026 und 5646 die Gewässerraumzone festgelegt werden. Auf Höhe der Parzellen Nrn. 738 und 5646 erfolgt eine laterale Verschiebung der Gewässerraumzone auf die orografisch, das heisst in Fließrichtung des Gewässers gesehen, linke Seite (Parzelle Nr. 5646). Die Parzellen Nrn. 738 und 5646 befinden sich im selben Eigentum, daher entsteht durch die laterale Verschiebung keine rechtliche Ungleichbehandlung. Die entsprechende Festlegung des Gewässerraums verbessert die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 738.

Parzelle Nr. 737: Auszonung und Zuweisung zur Landwirtschaftszone

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 737 haben die Gemeinde um Auszonung des Grundstücks und Zuweisung zur Landwirtschaftszone ersucht. Das Land soll durch den Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden können und nicht einem Überbauungsdruck unterliegen. Die Grundeigentümer haben der Gemeinde gegenüber schriftlich erklärt, auf eine Entschädigung im Falle der Auszonung des Baulandes zu verzichten. Die landwirtschaftliche Erschliessung ist gegeben.

Da die beiden Fragestellungen – Festlegung der Gewässerraumzone bei Parzelle Nr. 738 und Auszonung aus der Landwirtschaftszone bei Parzelle Nr. 737 – verschiedene Parzellen betreffen und keine Abhängigkeit voneinander vorliegt, sind sie separat einzeln der Volksabstimmung zu unterbreiten.

C. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Gadastatt wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die entsprechenden Hinweise des Amtes im Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2020 wurden umgesetzt resp. im Hinblick auf die weitere Planung und weitere Bewilligungsstufen zur Kenntnis genommen. Das ARE beurteilt die Teilrevision in der von der Gemeinde vorgesehenen Form als möglich.

D. Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe, welche der Orientierung der Betroffenen und Interessierten dient (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung i.V.m. Art. 13 KRVO), erfolgte während der Zeit vom 23. Oktober bis 21. November 2020. Seitens Anstösser ging eine Eingabe ein, welche sich grundsätzlich gegen die gewählte Erschliessungsvariante richtete. Diese Eingabe wurde von der Gemeinde dahingehend beantwortet, dass andere Erschliessungsvarianten keine sachgerechte Lösung darstellten.

E. Parlamentarische Beratung

Einen grossen Teil der Debatte widmete der Grosse Landrat der Erschliessung von Parzelle Nr. 738, um sicherzugehen, die optimale Erschliessungsvariante vorzusehen. Betreffend Verschiebung der Gewässerraumzone wurde festgestellt, dass dies zugunsten der Baulandparzelle und zulasten der Landwirtschaftsparzelle geschehen soll. Es wurde aber auch die Befürchtung geäussert, Landwirtschaftsland könnte inskünftig bei Verschiebungen der

Gewässerraumzone benachteiligt werden. Die Rückzonung von Parzelle Nr. 737 in die Landwirtschaftszone wurde begrüsst. Ausserdem wurde festgehalten, dass die Totalrevision der Zonenplanung prioritär weiterverfolgt werden müsse. Der Grosse Landrat verabschiedete die beiden Abstimmungsvorlagen einstimmig mit 16 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung.

F. Weitere Informationen

Ergänzende Informationen zur Abstimmungsvorlage – insbesondere farbige und grossformatige Zonenpläne, der Generelle Erschliessungsplan, der Vorprüfungsbericht, der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie die Sitzungsunterlage und das Protokoll des Grossen Landrats – können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen oder (nur Sitzungsunterlage und Protokoll) via Webseite der Gemeinde bezogen werden (www.gemeindedavos.ch ⇒ Politik & Verwaltung ⇒ Grosser Landrat ⇒ Sitzungsunterlagen ⇒ 11.03.2021). Die Sitzung des Grossen Landrats kann zudem als Tonprotokoll abgehört werden.

G. Schlussbemerkungen

Die Anpassung der Gewässerraumzone bei Parzelle Nr. 738 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, dass 11 Erstwohnungen erstellt werden und eine schwer zu erschliessende Parzelle nicht einfach brachliegen bleibt. Die Davoser Behörden haben viele Varianten geprüft, so dass diese Parzelle erschlossen und baureif wird, ohne dass die in der Nähe vorbeiführende Langlaufloipe davon berührt wird. Die Kosten der Erschliessung trägt die Eigentümerin. Die Bauparzelle ist günstig gelegen, und attraktiver Wohnraum in Zentrumsnähe von Davos Dorf ist entsprechend nachgefragt. Infrastrukturen wie Schulen, Läden und Dienstleistungsangebote sind leicht erreichbar, und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz ist gut.

Angesichts der Einschätzung zur Nutzung der Parzelle Nr. 738 für eine Bebauung mag die gleichzeitige Auszonung der Nachbarparzelle Nr. 737 widersprüchlich erscheinen. Immerhin ist im Hinblick auf den Fortbestand eines

Landwirtschaftsbetriebs der Erhalt von Flächen, die als Kulturland besonders wertvoll sind, ein ebenfalls gewichtiges Interesse der Raumplanung. Die zur Auszonung vorgesehene Parzelle liegt am Rand der Bauzone und grenzt an grössere Freiflächen im Talgrund, so dass kein singulärer Zonenteil entsteht. Ihre Zuweisung in die Landwirtschaftszone ist somit schlüssig und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die anstehende Gesamtrevision der Zonenordnung.

Die Davoser Behörden unterbreiten diese beiden Vorlagen der Volksabstimmung in der Absicht, eine jahrzehntealte Problematik zweier grosser, schwierig zu erschliessender Bauparzellen einer sinnvollen Lösung zuzuführen. Einerseits können neue Erstwohnungen für die Davoser Bevölkerung entstehen, andererseits wird eine zusammenhängende, ebene und hochwertige Landwirtschaftsfläche geschützt.

H. Antrag

- Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger,**
- der Teilrevision des Zonenplans «Gadastatt» zur Festlegung der Gewässerraumzone im Bereich der betreffenden Parzellen zuzustimmen (Abstimmungsvorlage 3a);**
 - der Teilrevision des Zonenplans «Gadastatt» zur Auszonung der Parzelle Nr. 737 in die Landwirtschaftszone zuzustimmen (Abstimmungsvorlage 3b).**

Der Grosse Landrat hat die beiden Abstimmungsvorlagen mit 16 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung verabschiedet.

Davos, 23. April 2021

Mit freundlichen Grüssen

Gemeinde Davos

Der Landammann

Philipp Wilhelm

Abstimmungsvorlagen

zur Gemeindeabstimmung vom 13. Juni 2021

1. Teilrevision der Ortsplanung zum Zentrum Guggerbach

- Zonenplan Zentrum Guggerbach 1:2000, Seiten 20–21

2. Teilrevision der Ortsplanung zum Skigebiet Parsenn, Erweiterung der Beschneiungsanlage Palüda und Pistenverlegung

- Zonenplan Skigebiet Parsenn 1:3500, Seiten 22–23

3. Teilrevision der Ortsplanung Gadastatt, Davos Dorf

- 3a. Zonenplan Gadastatt 1:2000, Festlegung Gewässerraum, Seiten 24–25
- 3b. Zonenplan Gadastatt 1:2'000, Zuweisung zur Landwirtschaftszone, Seiten 26–27

Davos, 11. März 2021

Gemeinde Davos

Namens des Grossen Landrates

Der Landratspräsident

Christian Thomann

Der Landschreiber

Michael Straub

Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Zonenplan 1:2000

Zentrum Guggerbach

Festlegung

Bauzone

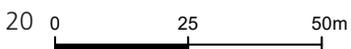
 ZöBA	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	ES II	Art. 28 KRG / Art. 67 BauG
--	-------------------------------------	-------	----------------------------

Informative Inhalte

Hinweisend

	Bauzone
---	---------

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde





Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Zonenplan

1:3500

Skigebiet Parsenn, Erweiterung Beschneigungsanlage Palüda / Pistenverlegung



Festlegungen

Bauzone

	Grünzone	ES II	Art. 30 KRG/Art. 66 BauG
--	----------	-------	--------------------------

Weitere Zonen

	Wintersportzone	Art. 39 KRG/Art. 84-87 BauG
	Wintersportzone aufgehoben	Art. 39 KRG/Art. 84-87 BauG
	Wald	Art. 94 BauG

Weitere Planinhalte

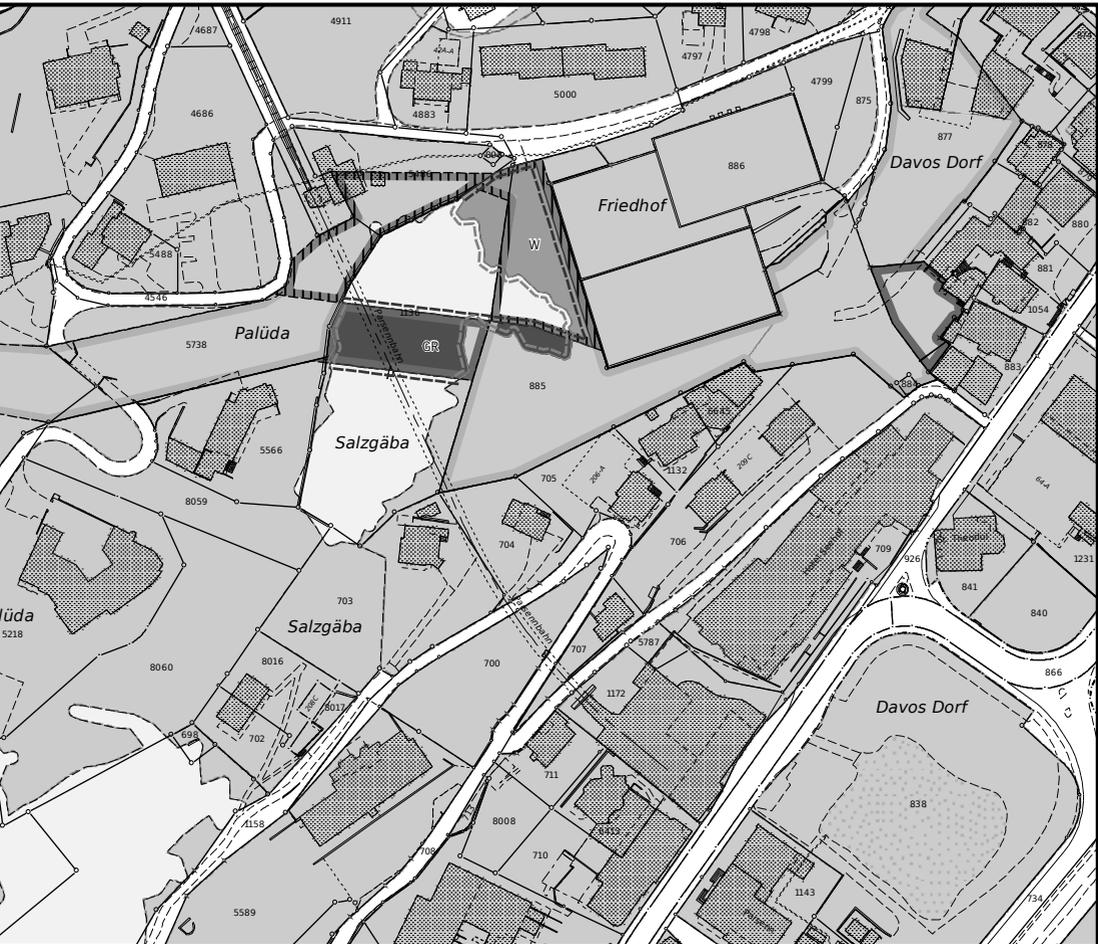
	Statische Waldgrenze	Art. 10, 13 WaG
	Statische Waldgrenze aufgehoben	Art. 10, 13 WaG

Informative Inhalte

Hinweisend

	Wintersportzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan
	Bauzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan
	Wald
	Gewässer

KRG Kantonales Raumplanungsgesetz Graubünden
BauG Baugesetz der Gemeinde



Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Zonenplan

1:2000

Gadastatt, Festlegung Gewässerraum

Festlegungen

Schutzzone



Gewässerraumzone

Art. 37a KRG

Informative Inhalte

Hinweisend



Gewässerraum Ausgangslage



Bauzone



Gewässer

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde



Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Zonenplan 1:2000

Gadastatt, Zuweisung zur Landwirtschaftszone

Festlegungen

Landwirtschaftszone

 LW	Landwirtschaftszone	ES III	Art. 32 KRG / Art. 73 BauG
--	---------------------	--------	----------------------------

Informative Inhalte

Hinweisend

	Bauzone
	Gewässer

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde

Informationen zur Stimmabgabe

Das Stimmregister wird am Dienstag, 8. Juni 2021, um 17.00 Uhr geschlossen. Wer nicht im Besitz des Abstimmungsmaterials ist, kann dieses bis Freitag, 11. Juni 2021, 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 in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung (beim Eingang des Rathauses) einzuwerfen oder zu frankieren und rechtzeitig der Post zu übergeben. Die Sendung muss bis spätestens Sonntag, 13. Juni 2021, 11.00 Uhr, bei der Gemeindeverwaltung eintreffen.

Stimmabgabe an der Urne

Der Standort der Abstimmungsurne befindet sich im Erdgeschoss des Rathauses am Berglistutz 1, Davos Platz – entweder im Ordnungsamt (O) oder im Eingangsbereich des Rathauses (E). Eine Urnenwache beaufsichtigt die Urne und steht für Fragen bereit. Die Abstimmungsurne kann wie folgt benutzt werden:

– Mittwoch, 9. Juni 2021	08:30 – 11:30 und 13:30 – 17:00 Uhr	(O)
– Donnerstag, 10. Juni 2021	08:30 – 11:30 und 13:30 – 17:00 Uhr	(O)
– Freitag, 11. Juni 2021	08:30 – 16:00 Uhr	(O)
– Samstag, 12. Juni 2021	17:00 – 18:00 Uhr	(E)
– Sonntag, 13. Juni 2021	09:30 – 11:00 Uhr	(E)

Die Übergabe von Stimmrechtsausweis und Stimmzetteln durch Boten oder Stellvertreter ist nicht gestattet.

Davos, 23. April 2021

Gemeinde Davos

Landschreiber Michael Straub