



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Kleiner Landrat der Gemeinde Davos
Berglistutz 1
Postfach
7270 Davos Platz

Chur, 10. Oktober 2022
OP 2022/0064 Pg/sa

Gemeinde Davos
Teilrevision der Ortsplanung; Gewerbezone Gadastatt Tanne
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 3. Februar 2022 hat uns das Planungsbüro Stauffer & Studach aus Chur in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugesandt:

- Zonenplan 1:1000 *Gadastatt Tanne* vom 3. Februar 2022
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone *Gadastatt Tanne* vom 19. Januar 2022, inkl. *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* vom 22. Dezember 2021

Die Gemeinde Davos verfügt nördlich der Fraktion Frauenkirch im Gebiet *Gadastatt Tanne* über eine grössere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Diese Zone ist teilweise mit dem Werkhof des kantonalen Tiefbauamtes (Parzellen Nr. 6288, 7995 und 2184) sowie mit dem Forstwerkhof der Gemeinde (Parzelle Nr. 2138) überbaut. Das Areal ist optimal an die Kantonsstrasse angeschlossen und mit den erforderlichen Versorgungsanlagen voll erschlossen. In der Gemeinde Davos besteht eine grosse Nachfrage nach Gewerbebauland, gleichzeitig steht eine beschränkte Reserve an Arbeitszonen zur Verfügung. Im Zuge der laufenden regionalen Richtplanung sowie der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung besteht die Absicht der Gemeinde, zusätzliche Arbeitsgebiete bzw. Arbeitszonen zu schaffen. Diese Massnahmen nehmen voraussichtlich noch längere Zeit in Anspruch. Die Gemeinde ist nun der Ansicht, dass sich als Überbrückung die Nutzung des Areals *Gadastatt Tanne* gut für die Ansiedlung von kleinen und mittelgrossen Gewerbebetrieben eignen würde. Da in der ZöBA keine privaten Nutzungen bewilligt werden dürfen, soll mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Umnutzung in eine Gewerbezone vorgenommen werden. Mit der Umzonung soll eine Landumlegung, eine Bauzonenverlagerung und eine Erweiterung des Siedlungsgebietes auf Grundlage eines konkreten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes erfolgen. Der bestehende Werkhof des Tiefbauamtes bleibt dabei unverändert, während der Forstwerkhof der Gemeinde in die geplante Bebauung integriert werden soll.

Die folgenden kantonalen Amtsstellen erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen:

- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG)
- Amt für Natur und Umwelt (ANU)
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)
- Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT)
- Kantonspolizei Abteilung Verkehr (KAPO)
- Tiefbauamt (TBA)

Nachdem das TBA in seiner Stellungnahme vom 22. März 2022 einige Kritikpunkte insbesondere zur Zonenzuweisung, zum (angeblichen) Landerwerb sowie zum Grenzverlauf der Parzellen und Zonen geäußert hatte, fand ein Austausch zwischen der Gemeinde Davos, dem Planungsbüro und dem Tiefbauamt Graubünden statt. Gemäss Auskunft des TBA mit E-Mail vom 5. August 2022 konnten dabei einige Aspekte besprochen werden. Im Zuge dessen wurde die *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* entsprechend überarbeitet (Stand 28. Juli 2022).

Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen und Informationen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage nun die folgenden Ausführungen:

1. Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung und den übergeordneten Planungsmitteln

1.1 Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG1) und Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) an. Aufgrund dieser Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S).

Für die vorliegende Revision sind insbesondere die im KRIP-S enthaltenen Rahmenbedingungen für Einzonungen von Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3) sowie die Leitüberlegungen für Erweiterungen und Verlagerungen von Bauzonen (Kap. 5.2.1) von Belang. Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung.

1.1.1 Arbeitsgebiete

Die ausführlichen Erläuterungen im PMB zu den Voraussetzungen für (neue) Arbeitsgebiete sind korrekt. Im PMB wird nachvollziehbar dargestellt, wie die geplante Schaffung von Gewerbebezonen diese Voraussetzungen erfüllen kann: Der Bedarf an zusätzlicher Arbeitszone ist gestützt auf die *Übersicht Überbauung, Erschliessung und Baureifes und Nutzungsreserven*, Stand 18. Januar 2022 ausgewiesen, die Erschliessung ist vorhanden, die Mobilisierung ist gewährleistet und mit dem vorliegenden (überarbeiteten) Bebauungskonzept wird aufgezeigt, wie eine flächensparende, haushälterische Bodennutzung umgesetzt werden kann. Das Bebauungskonzept dient auch dem Nachweis für die Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Teilrevision ist unter diesen Aspekten richtplankonform.

1.1.2 Siedlungsgebiet

Laut einem unter Kapitel 5.2.1 auf Seite 5.2-2 f. des KRIP festgehaltenen Leitsatz bedingen Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≥ 1 ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt ≥ 1 ha innerhalb einer Gemeinde eine Festlegung im regionalen Richtplan (RRIP).

Gemäss Ausführungen im PMB soll mit der vorliegenden Revision eine Bauzonenerweiterung von 717 m² vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um eine Ausdehnung des gemäss KRIP existierenden Siedlungsgebietes. Ebenso betrifft die vorgesehene Bauzonen-Verlagerung von 463 m² das Siedlungsgebiet. Es muss daher geprüft werden, ob die im Kapitel 5.2.1 des KRIP festgehaltene Freigrenze für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes in der Gemeinde Davos noch erfüllt ist oder nicht.

Allerdings stimmen die im PMB aufgezeigten Flächenangaben zum Siedlungsgebiet nicht überall mit den Daten aus dem Siedlungsgebietsmonitoring des ARE überein: Während im PMB von einer Erweiterung von 717 m² geschrieben wird, beläuft sich die materielle Erweiterung gemäss den Auswertungen des ARE auf 1126 m². Diese Diskrepanz ergibt sich offensichtlich aus dem Umstand, dass in der Berechnung der Gemeinde die Erschliessungsfläche von 408 m², welche an die neu einzuzonende Gewerbezone angrenzt, nicht angerechnet wurde (siehe Grafik nachstehend und vgl. *Festlegung Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis), Dokumentation Vorgehen und Kriterien, ARE, März 2018*).

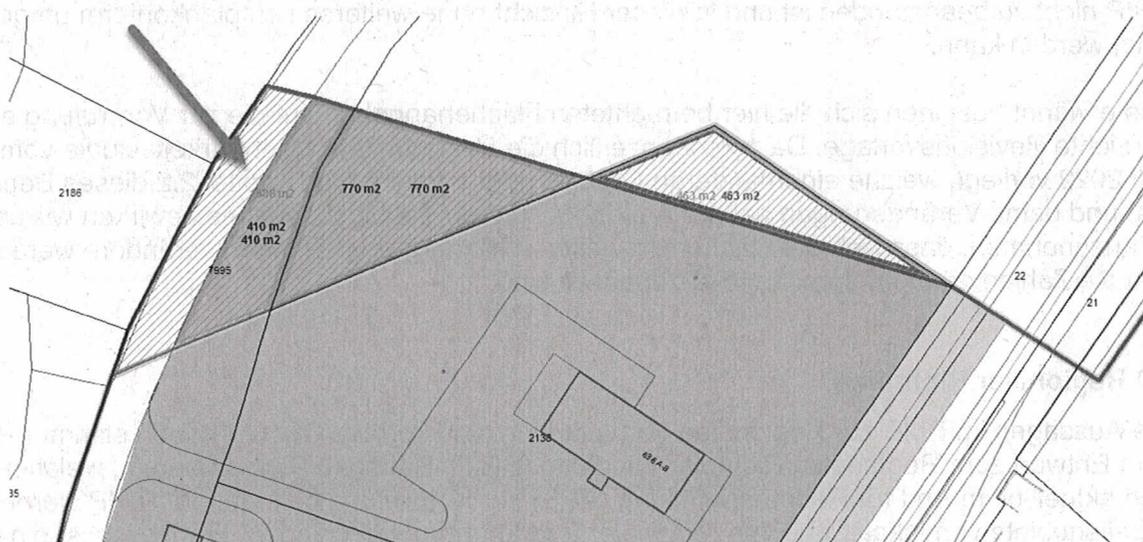


Abbildung 1: Erschliessungsfläche zum Siedlungsgebiet (roter Pfeil)

Die gesamte Erweiterungsfläche beträgt demnach:

$$770 \text{ m}^2 + 410 \text{ m}^2 + 408 \text{ m}^2 - 463 \text{ m}^2 = 1125 \text{ m}^2$$

Teilfläche Parz. 2137 + Teilfläche Parz. 7995 + Erschliess.-fläche Parz. 7995 – Teilfläche Parz. Nr. 2137

Veränderung Siedlungsgebiet [m²]:

	Erweiterung	Verlagerung	Reduktion	Bilanz
Materiell	1125	463	0	+1'125
Technisch	0		0	0
Total	1125		0	+1'125

Tabelle 1: Veränderung Siedlungsgebiet

Seit der Beschlussfassung des Teilbereichs *Siedlung* des KRIP durch die Regierung am 20. April 2018 hat die Gemeinde Davos mittels der folgenden Teilrevisionen ihrer Ortsplanung Veränderungen an ihrem Siedlungsgebiet vorgenommen:

→ Zonenplan 1:1'000 *Parzelle Nr. 5737* vom 25. November 2018 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 966 vom 17. Dezember 2019): Basierend auf diese Vorlage hat sich eine Verlagerung des Siedlungsgebietes um 972 m² ergeben.

- Zonenplan 1:2'000 *AO Forschungsinstitut* vom 19. Mai 2019 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 170 vom 19. Mai 2020): Basierend auf diese Vorlage hat sich eine Verlagerung des Siedlungsgebietes um rund 1'985 m² sowie eine Erweiterung des Siedlungsgebietes um 6'576 m² ergeben.
- Zonenplan 1:200 *Sporthalle Färbi* vom 8. Februar 2022 (vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales genehmigt mit Verfügung vom 10. Mai 2022): Basierend auf diese Vorlage hat sich eine Erweiterung des Siedlungsgebietes um 62 m² ergeben.

Entsprechend ergibt sich aufgrund der im KRIP vorgegebenen Freigrenzen für Erweiterungen des Siedlungsgebietes respektive für Verlagerungen des Siedlungsgebietes, dass heute noch Siedlungsgebietserweiterungen mit einer Fläche von höchstens 3'362 m² (10'000 m² - 6'576 m² - 62 m²) sowie Siedlungsgebietsverlagerungen mit einer Fläche von höchstens 7'043 m² (10'000 m² - 972 m² - 1'985 m²) vorgenommen werden können, ohne dass die für eine Einzonung vorgesehenen Gebiete im RRIP als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt werden müssten. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die vorliegend zur Debatte stehende Siedlungsgebietserweiterung im Halte von rund 1126 m² sowie die geplante Verlagerung des Siedlungsgebietes im Halte von 463 m² in Bezug auf ihre Übereinstimmung mit dem KRIP nicht zu beanstanden ist und in dieser Hinsicht ohne weiteres richtplankonform umgesetzt werden kann.

Wie erwähnt beziehen sich die hier betrachteten Flächenangaben auf die zur Vorprüfung eingereichte Revisionsvorlage. Da zwischenzeitlich die überarbeitete Machbarkeitsstudie vom 28. Juli 2022 vorliegt, welche einen anderen Grenzverlauf vorsieht (vgl. Kapitel 2.2 dieses Berichtes) und damit Veränderungen bei der Ausdehnung des Siedlungsgebietes bewirken würde, ist anzunehmen, dass sich die Flächen im weiteren Planungsverlauf noch verändern werden und die Zahlen dann entsprechend anzupassen sind.

1.2 Regionaler Richtplan

Die Aussagen im PMB zur Regionalen Richtplanung sind korrekt. Das Vorhaben stimmt mit dem Entwurf zum Regionalen Richtplan Siedlung (RRIP) Prättigau/Davos überein, welcher sich aktuell beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung befindet. Im RRIP werden Arbeitsgebiete von lokaler und von regionaler Bedeutung unterschieden. Für Davos ist ein Bedarf von 3 ha für Arbeitsstandorte von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Bei Umsetzung der vorliegenden Revision könnte somit ein Teil dieses Bedarfs an regionalen Arbeitsgebieten realisiert werden. Wir weisen darauf hin, dass für die weitere Planung der Arbeitsgebiete in der Region Prättigau/Davos sowie in der Gemeinde Davos diese Fläche zu berücksichtigen ist.

Gemäss RRIP-Entwurf sind publikumsorientierte Nutzungen und Detailhandel nicht zulässig. Im PMB wird festgehalten, dass die Erstellung von Wohnungen sowie von Fachmärkten usw., welche das klassische Gewerbe konkurrenzieren, vermieden werden soll. Die Gemeinde will solche Nutzungen mit Auflagen in der Baulandvergabe und bei den Baubewilligungen ausschliessen. Statt mit Auflagen (und/oder Verträgen) bei der Baulandvergabe resp. Baubewilligung, empfehlen wir der Gemeinde, mit einem Artikel im kommunalen Baugesetz der Gemeinde Davos solch nicht zulässigen Nutzungen zu verhindern. Mit entsprechenden Regelungen in einem separaten Baugesetzesartikel (bspw. "Gewerbezone Gadastatt Tanne") können nicht erwünschte Nutzungen zuverlässig, effizient und fair (für alle gelten die gleichen Regelungen) ausgeschlossen werden.

1.4 Kommunales Räumliches Leitbild

Laut Angaben im PMB hat die Gemeinde Davos die Arbeiten zu ihrem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) im Herbst 2021 gestartet und will diese bis Ende 2022 abschliessen. Aktuell liegt das KRL der Gemeinde Davos im Entwurf dem ARE zur Stellungnahme vor. Mit Bezug auf die Bauzonenstatistik und den Stand der Überbauung, wird in der Analyse zum KRL erläutert, dass insbesondere in den Arbeitszonen auf dem gesamten Gemeindegebiet Davos fast

keine Reserven mehr vorhanden sind und das Angebot dem hohen Bedarf nicht gerecht wird, weshalb ein Defizit und ein daraus abgeleiteter Handlungsbedarf bestehen. Das Gebiet *Gadastatt/Zur Tanna* wird im räumlichen Konzept des KRL mit folgenden Zielsetzungen/Massnahmen bezeichnet: *"Die für die Gemeindeentwicklung wichtigen neuen strategischen Arbeitszonen prioritär umsetzen und bestehende Gebiete mit Gewerbenutzungen konsequent erhalten, aktivieren und flächeneffizient nutzen."*

In diesem Sinne stimmt die vorliegende Revisionsvorlage mit den Leitüberlegungen des KRL überein.

1.3 Kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) umfasst.

1.3.1 Mehrwertausgleich

Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG im Allgemeinen 30 Prozent des Mehrwertes.

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben (MWA) gehen zu 25% in den kommunalen und zu 75% in den kantonalen Mehrwertabgabefonds (Art. 19p Abs. 2 KRG), aus denen allfällige Auszonungskosten, insbesondere Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, finanziert werden (Art. 19a Abs. 1 KRG und Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1 KRG). Die Bestimmungen über die MWA sind eng mit den Regelungen über die Auszonungskosten verknüpft. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass die Gemeinden rechtlich geschuldete MWA effektiv einfordern, damit in den beiden Fonds jederzeit genügend Mittel für die Bezahlung allfälliger Auszonungskosten vorhanden sind.

Der Abgabe unterliegen laut Art. 19j Abs. 1 KRG Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone gemäss KRG (Einzonung). Keine Abgabe wird bei Planungsmassnahmen erhoben, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlichrechtlichen Aufgabe besteht. Von der Abgabepflicht ebenfalls ausgenommen sind basierend auf die Regelung von Art. 19i Abs. 6 KRG Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.-- pro Grundstück.

Laut Art. 19j Abs. 2 KRG können Gemeinden im Baugesetz (BauG) zusätzliche Abgabebetbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 KRG erhöhen oder senken. Schliesslich können Gemeinden laut Art. 19l Abs. 3 KRG im BauG den Abgabesatz gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

Die Gemeinde Davos hat bis anhin darauf verzichtet, zusätzliche Abgabebetbestände (vgl. Art. 19 MBauG) festzulegen. Hingegen wurde die Möglichkeit einer Senkung des Abgabesatzes aufgegriffen und in Art. 14a Baugesetz umgesetzt. Folgende rechtskräftige Regelungen zur MWA bestehen im BauG Davos:

Art. 14a Mehrwertabgabe

- 1 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme 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.

Der Tatbestand der Einzonung (Art. 19j Abs. 1 KRG) ist bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung gemäss Flächenanalyse des ARE bei folgenden Parzellen gegeben:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
7995	Zone übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	Einzonung	410 m ²
2137	Landwirtschaftszone	Gewerbezone	Einzonung	770 m ²
Total eingezonte Fläche				1180 m ²

Tabelle 2: Einzonungen

Die geplante Einzonung von total 1180 m² Fläche von der Landwirtschaftszone und vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbezone unterliegt grundsätzlich dem in Art. 19j Abs. 1 KRG vorgegebenen Tatbestand für eine Mehrwertabgabe.

Im PMB in Kapitel 3.11 auf S. 14 wird ausgeführt, dass die Gemeinde mit der vorliegenden Einzonung die Schaffung von dringend benötigtem Gewerbebauland beabsichtigt. Dieses soll für die Ansiedlung von privaten Gewerbebetrieben aber auch von Betrieben der öffentlichen Hand (z.B. bestehender Forstwerkhof) oder solchen, welche öffentlichen Zwecken dienen (z.B. von Privaten betriebene kommunale Multisammelstellen) zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde das Land nach der Einzonung erwirbt und an Interessenten im Baurecht abgibt. Laut PMB erfüllte diese Art der Bereitstellung von Gewerbebauland ein wichtiges öffentliches Interesse der Gemeinde Davos. Daher kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die Anwendung eines reduzierten Abgabesatzes von 20% gemäss Art. 14a Abs. 2 BauG Davos gerechtfertigt sei. Diesen Ausführungen der Gemeinde kann zugestimmt werden.

Des Weiteren wird auch eine Fläche ausgezont. Die Auszonung wirkt sich auf die Flächenbilanz wie folgt aus:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
2138	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	463 m ²
Total ausgezonte Fläche				463 m ²
Differenz Einzonungen total / Auszonungen total				717 m ²

Tabelle 3: Auszonung

Neben den Einzonungen und der Auszonung sollen mit der vorliegenden Planung hauptsächlich Umzonungen vorgenommen werden:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
2138	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Gewerbezone	Umzonung	15'294 m ²
Total umgezonte Fläche				15'294 m ²

Wie bereits erwähnt hat die Gemeinde bis anhin davon abgesehen, auf erhebliche Vorteile von Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einzuführen. An dieser Stelle weisen wir auf

den aktuellen Bundesgerichtsentscheid von Meikirch (BGE 1C_233/2021) hin. Gemäss diesem hat auch eine Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen zu erfolgen, sofern ein erheblicher Vorteil durch die Planung entsteht.

Betreffend der Thematik MWA verweisen wir zudem auf unsere Vollzugshilfen BLM/MWA, welche unter www.are.gr.ch bezogen werden können. Die Vollzugshilfen werden laufend ergänzt. Hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens sind zwingend sämtliche geforderten Unterlagen gemäss *A4 Liste betr. Vollständigkeit der Unterlagen für das Genehmigungsverfahren (Art. 14 KRVO)* aufzuarbeiten und miteinzureichen. Hierbei sind auch Kleinflächen detaillierter zu prüfen resp. im PMB zu beschreiben. Der PMB ist weiter aufgrund der Anforderungen gemäss den Vollzugshilfen zu überprüfen und anzupassen resp. zu ergänzen.

Bezugnehmend auf Art. 19k KRG und in Verbindung mit Art. 35k KRVO sind in einem nächsten Schritt und im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die folgenden Abklärungen und Arbeiten im Zusammenhang mit der MWA durchzuführen:

- Die Bestimmung des jeweiligen Mehrwerts mittels Gesuchen an das Amt für Immobilienbewirtschaftung (AIB) für entsprechende Bewertungsgutachten;
- die Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabepflicht;
- die Vorbereitung der Veranlagungsverfügungen;
- und die Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung).

Wie am Ende von Kapitel 1.1 erläutert, beziehen sich die hier betrachteten Flächenangaben auf die zur Vorprüfung eingereichte Revisionsvorlage. Die zwischenzeitlich vorliegende Machbarkeitsstudie vom 28. Juli 2022 sieht Änderungen am Grenzverlauf vor (vgl. Kapitel 2.2 dieses Berichtes), welche auch die Ein-, Um- und Auszonungsflächen beeinflussen. Daher ist anzunehmen, dass sich die Flächen im weiteren Planungsverlauf noch verändern werden und die Zahlen dann entsprechend anzupassen sind.

2 Zonenplan 1:1000 Gadastatt Tanne

2.1 Zonierung

Auf der Parzelle Nr. 6288 befindet sich der Werkhof des Tiefbauamtes Graubünden (TBA), Bezirk 5 Davos. Aus Sicht des TBA werde der Werkhof weder gewerblich noch industriell genutzt. Vielmehr handle es sich um eine öffentlichen Interessen dienende Baute. Aus diesem Grund ist das TBA der Ansicht, dass der Werkhof in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) verbleiben müsse und eine Umzonung der fraglichen Liegenschaft im Halte von 5619 m² in eine Gewerbezone nicht sinnvoll sei. Aus Sicht des ARE ist diese Forderung nachvollziehbar. Die Gemeinde wird entsprechend dazu aufgefordert, die gesamte Werkhof-Liegenschaft des TBA (Parzelle Nr. 6288) in der ZöBA zu belassen und nicht der Gewerbezone zuzuweisen.

Des Weiteren beantragt das TBA, dass auch die Teilfläche der (Strassen-)Parzelle Nr. 7995, welche aktuell der ZöBA zugewiesen ist, nicht der Gewerbezone zugeteilt werde. Dies mit der Begründung, dass innerhalb von Sichtfeldern von Zufahrten keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Diese Begründung ist aus unserer Sicht nicht ganz nachvollziehbar, da die Zonenbestimmungen einer ZöBA solche Bauten und Anlagen nicht direkt verhindern können. Umgekehrt würde eine Zuweisung der Teilparzelle zur Gewerbezone Bauten und Anlagen innerhalb von Sichtfeldern auch nicht direkt begünstigen. Dennoch können wir den Antrag des TBA unterstützen, wenn auch vielmehr aus einer anderen Begründung heraus: Aus raumplanerischer Sicht ergibt es keinen Sinn, die Teilfläche der Parzelle Nr. 7995, welche an die Parzelle Nr. 6288 angrenzt, der Gewerbezone zuzuweisen, wenn die Nachbarparzelle Nr. 6288 in der ZöBA verbleibt. Mit der gleichen Begründung legen wir der Gemeinde zudem nahe, auch die Teilfläche der Parzelle Nr. 2184 entlang der Strassenparzelle der Kantonsstrasse, welche rechtskräftig der ZöBA zugewiesen ist, in der ZöBA zu belassen und nicht wie in der vorlie-

genden Revisionsvorlage vorgesehen, der Gewerbezone zuzuweisen. So bleibt eine aus raumplanerischer Sicht sinnvolle zusammenhängende ZöBA-Fläche erhalten.

2.2 Landerwerb/Bebauung von Strassenparzellen

In seiner Stellungnahme vom 22. März 2022 merkte das TBA an, dass dem Amt entgegen den Ausführungen im PMB auf S. 12, Kapitel 3.9, nichts von einer Landabtretung an die Gemeinde Davos bekannt sei und keine Vereinbarung dafür vorliege. Das Amt wies darauf hin, dass die Nutzung der Strassenparzelle zu Bebauungszwecken nicht geduldet werden könne. Des Weiteren seien die vorgeschriebenen Abstände zur Kantonsstrasse nach Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) zu beachten und die zwingend notwendigen Sichtfelder der bestehenden Zufahrt freizuhalten. Infolgedessen könne den Machbarkeitsstudien 1 und 2 vom 22. Dezember 2022 gemäss Anhang zum PMB nicht zugestimmt werden.

Nach der Besprechung zwischen Gemeinde Davos, Planungsbüro und TBA im Sommer 2022 wurde die *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* überarbeitet (Stand 28. Juli 2022). Gemäss dieser Studie ist dabei neu ein abgeänderter Grenzverlauf der Parzelle Nr. 2138 vorgesehen. D.h. die Grenze zwischen Parzelle Nr. 2138 und Nr. 2137 wird begradigt und nach Süden verschoben; die Grenze zwischen Parzelle Nr. 2138 und Nr. 7995 wird nach Westen verschoben, sodass sie auf die Strassenabstandslinie zu liegen kommt (vorgeschriebener Strassenabstand von 5.00 m ab dem Fahrbahnrand). Bei allen drei Varianten der Studie (Studie 1, 2 und 3) müssten die geplanten Hoch- und Tiefbauten von einem Grenzbaurecht Gebrauch machen. Das TBA teilte mit E-Mail vom 5. August 2022 mit, dass es dem in der revidierten Machbarkeitsstudie vom 28. Juli 2022 dargestellten Grenzverlauf grundsätzlich zustimmen kann. Ein Grenzbaurecht kann dabei jedoch ausdrücklich noch nicht in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung für eine mögliche Ausnahmegewilligung ist insbesondere die Ausdehnung der Tempo-60-Strecke auf der Kantonsstrasse um ca. 50 m in nördliche Richtung. Ein entsprechendes Gesuch ist von der Gemeinde frühzeitig bei der Kantonspolizei Graubünden, Verkehrstechnik, zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Sofern/sobald diese Bewilligung in Aussicht gestellt/erteilt werden kann, kann die Gewerbezone nördlich des Werkhofs des Tiefbauamts bis an die geplante Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nr. 2138 und Nr. 7995 geführt werden.

2.3 Lärmschutz

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV; SR 814.41).

Im Rahmen der Gesamtrevision 2001/2002 wurde das Genehmigungsverfahren für die im Zonenplan 1:2500 *Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle* auf der Parzelle Nr. 2138 ausgeschiedene ZöBA sistiert, "*bis die zur Vermeidung von übermässigen Lärmimmissionen erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 29 Abs. 1 LSV im Rahmen der Grundordnung verbindlich festgelegt sind*" (RB Nr. 505 vom 16. April 2002, Abschnitt II., Buchstabe F., Ziffer 4 lit. d Dispositiv).

Mit Regierungsbeschluss Nr. 942 vom 29. Juni 2004 wurde die fragliche sistierte ZöBA auf den Parzellen Nr. 2138 und 6288 im Zonenplan 1:2500 *Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle* vom 4. März 2001 genehmigt. Inzwischen war ein Projekt zur Erweiterung des bestehenden Forstwerkhofes sowie ein Lärmschutznachweis des Delegierten für Umweltschutz der Landschaft Davos Gemeinde vom 6. Mai 2004 erarbeitet worden. Die Genehmigung erfolgte mit folgenden Vorbehalten:

- *Es wird der ZöBA eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.*

- Auf der Parzelle Nr. 2138 dürfen in einem Streifen von 35 m ab Strassenmitte der kantonalen Hauptstrasse keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV errichtet werden.

Schliesslich erfolgte mit RB Nr. 485 vom 26. April 2005 die Genehmigung einer Teilrevision der Ortsplanung, in welcher u. A. der Zonenplan 1:1000 *Teilrevision 2004, Gebiete mit obligatorischem Lärmschutz-Nachweis* genehmigt wurde. Dieser Zonenplan legt für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 2138 einen sogenannten *Geltungsbereich Lärmempfindlichkeitsstufen mit Auflagen zur Anordnung und Gestaltung von Gebäuden gemäss Gutachten "Lärmschutz-Nachweis Mai 2004"* fest (siehe Abbildung 2).

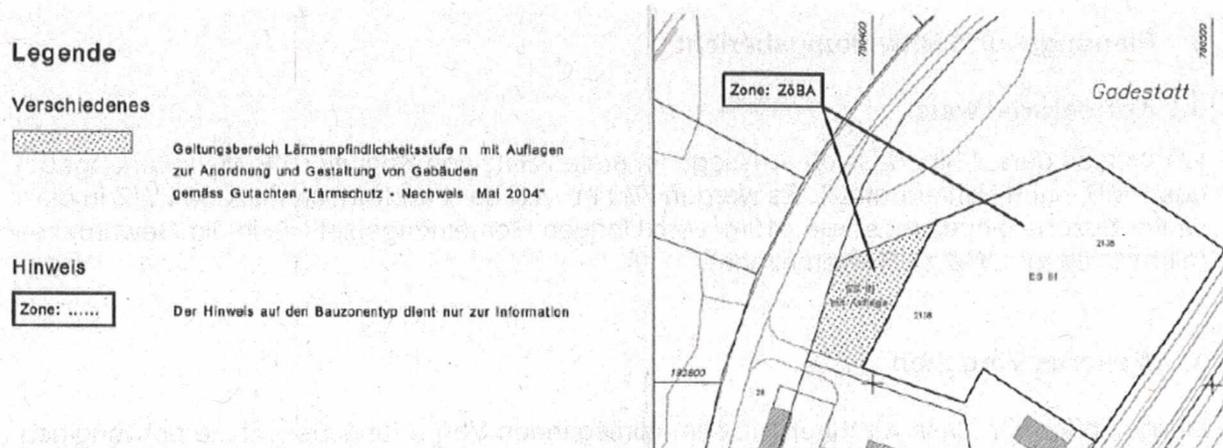


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan 1:1000 Teilrevision 2004, Gebiete mit obligatorischem Lärmschutz-Nachweis

Im entsprechenden *Lärmschutz-Nachweis für Bauzone in Davos Frauenkirch* vom 25. Mai 2004 werden für diesen Geltungsbereich Massnahmen definiert (siehe Anhang A zu diesem Bericht).

Im RB Nr. 485 vom 26. April 2005 wurde in den Erwägungen hinsichtlich der Parzelle Nr. 2138 in Abschnitt E. folgendes festgehalten: "Die in Verbindung mit den im *Lärmschutznachweis für die Parzelle Nr. 2138 vom 25. Mai 2004* enthaltenen Auflagen vorzunehmende Genehmigung des Zonenplans 1:1000 *Gebiete mit obligatorischem Lärmschutz-Nachweis* hat weiter zur Folge, dass die im *Regierungsbeschluss Nr. 942 vom 29. Juni 2004* festgehaltene Auflage, wonach auf der Parzelle Nr. 2138 in einem Streifen von 35 m ab Strassenmitte der kantonalen Hauptstrasse keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV errichtet werden dürfen, aufgehoben werden kann."

Allerdings verfügte die Regierung die Aufhebung der Auflage aus dem RB Nr. 942 vom 29. Juni 2004 im fraglichen RB Nr. 485 vom 26. April 2004 nicht (keine Erwähnung im Dispositiv). Daher ist davon auszugehen, dass diese Auflage (Bauverbot für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen in einem Streifen von 35 m ab Strassenmitte) noch immer gültig ist.

Auch mit der nun zur Debatte stehenden Umzonung von der ZöBA in die Gewerbezone gelten die Anforderung von Art. 29 LSV weiterhin, wobei sich diese auf den Zustand zum Zeitpunkt der Einzonung beziehen (Verkehrsaufkommen 2004). Gegenüber den *Lärmschutznachweisen* aus dem Jahr 2004 wurde im Bereich der Parzelle Nr. 2138 zwischenzeitlich die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf 60 km/h gesenkt. Dies entspricht einer Reduktion der Schallemissionen um 2 dB. Somit könnte die Fläche, auf der keine lärmempfindlichen Wohnräume realisiert werden dürfen (Einschränkung gemäss RB Nr. 942 vom 29. Juni 2004) resp. die Fläche des Geltungsbereiches *Lärmempfindlichkeitsstufen mit Auflagen zur Anordnung und Gestaltung von Gebäuden gemäss Gutachten Lärmschutz-Nachweis Mai 2004* (gemäss RB Nr. 485 vom 26. April 2005) bis zu einem Abstand von 20 m ab Strassenachse reduziert werden. Hingegen wäre aufgrund des vorgesehenen Erwerbes des nördlichen Teiles der Parz. Nr. 7995 sowie des Landabtausches mit Parzelle Nr. 2137 sinnvollerweise die Fläche des Geltungsbereiches resp. der Einschränkung, Richtung Strasse bis zur Zonengrenze Gewerbezone/Übriges Gemeindegebiet und Richtung Parzelle Nr. 2137 bis zur Parzellengrenze Nr.

2137/2138 zu erweitern. Die Anordnung von lärmempfindlichen Betriebsräumen (Art. 42 LSV) und nicht lärmempfindlichen Räumen ist nicht eingeschränkt.

Schliesslich weisen wir darauf hin, dass gemäss Zonenschema (Art. 93 BauG Davos) der Gewerbezone die ES IV zugeordnet ist.

Die Gemeinde Davos wird dazu aufgefordert, im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision gestützt auf Art. 29 LSV den Lärmschutz auf den Parzellen Nr. 2137, 2138, 7995 den aktuellen resp. neu geplanten Bedingungen anzupassen, entsprechend gesetzeskonforme und klare Regelungen/Massnahmen zu definieren und diese in den Planungsmitteln festzuhalten.

3. Planungs- und Mitwirkungsbericht

3.1 Korrekturhinweis

Wir weisen darauf hin, dass die Aussage im ersten Satz von Kapitel 3.11 (Mehrwertabgabe) des PMB einen Fehler enthält: Es werden 770 m² von der Landwirtschaftszone LWZ in die Gewerbezone eingezont sowie 410m² vom Übrigen Gemeindegebiet ÜG in die Gewerbezone (nicht 1180 m² LWZ zu Gewerbezone).

4. Weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise zu den Folgeverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Davos, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen resp. zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung und BAB



Anne-Katrin Signer

Beilagen:

- A: Anhang zum Vorprüfungsbericht: *Lärmschutz-Nachweis für Bauzone in Davos Frauenkirch* vom 25. Mai 2004
- B: Zonenplan 1:1000 *Gadastatt Tanne* vom 3. Februar 2022
- C: Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone Gadastatt Tanne vom 19. Januar 2022, inkl. *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* vom 22.12.2021

Kopie (mit allen Beilagen):

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Kopie per E-Mail (mit Beilage A, ohne Beilagen B und C):

- Gemeinde Davos, kanzlei@davos.gr.ch
- Stauffer & Studach AG, info@stauffer-studach.ch
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Kantonspolizei Abteilung Verkehr
- Tiefbauamt

Beilage A: Anhang zum Vorprüfungsbericht

Landschaft Davos Gemeinde

Lärmschutz-Nachweis für Bauzone in Davos Frauenkirch

Ort:	Gadenstatt, Davos Frauenkirch								
Parzelle:	Parzelle Nr. 2138								
Lärmquelle:	Landwasserstrasse								
Nutzungszone:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen								
Grundlage	Lärmschutz-Nachweis für Neubau eines Mehrfamilienhauses beim Seehorn in Davos Dorf. Das entsprechende von ARP und ANU anerkannte Gutachten bildet die Richtschnur für dieses Gutachten.								
Empfindlichkeitsstufe:	Gemäss Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 16. April 2002 wurde die Genehmigung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sistiert und die Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe zur Überarbeitung zurückgewiesen.								
Belastungsgrenzwerte:	<p>Die Parzelle Nr. 2138 war vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2001 nicht Bestandteil einer Bauzone. Sie muss demnach als neue Bauzone beurteilt werden.</p> <p>Gemäss Artikel 29 der Lärmschutzverordnung dürfen neue Bauzonen mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.</p> <p>Auf der entsprechenden Parzelle soll zukünftig ein Werkhof für den Forstdienst der Gemeinde Davos erstellt werden. Die zukünftige Nutzung ist somit gegeben und entspricht derjenigen der angrenzenden ZöBA-Parzelle Nr. 6288 (Werkhof kantonales Tiefbauamt). Deshalb ist es angebracht, auch diese Bauzone der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Die Planungswerte, die eingehalten werden müssen, betragen demnach:</p> <table> <tr> <td>Tag</td> <td>Planungswert für ES III</td> <td>60 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Nacht</td> <td>Planungswert für ES III</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </table>			Tag	Planungswert für ES III	60 dB(A)	Nacht	Planungswert für ES III	50 dB(A)
Tag	Planungswert für ES III	60 dB(A)							
Nacht	Planungswert für ES III	50 dB(A)							
Emissionsquelle	Für die Parzelle Nr. 2138 ist die Landwasserstrasse die Hauptlärmquelle. Die für die Berechnung verwendeten Verkehrsdaten sind dem kantonalen Lärmbelastungskataster (LBK) 1992/95 bzw. der aktualisierten Fassung LBK Davos 2001 entnommen worden. Die Aktualisierung ist im Rahmen des Strassenlärm-Sanierungsprogrammes für die Kantonsstrassen A28a, A28b und A417b durchgeführt worden.								

Landwasserstrasse zwischen Islen und Frauenkirch

Durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV = 3600 Fz

Lärmermittlung

Die Lärmbelastung wurde rechnerisch mit dem Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete (BUWAL, Schriftenreihe Umwelt Nr. 15) ermittelt. Da keine ausserordentlichen Verhältnisse vorliegen, kann angenommen werden, dass mit dem Rechenmodell der Lärmpegel zufriedenstellend berechnet werden kann.

Beurteilungspegel

Die für eine Beurteilung der Lärmimmissionen durchgeführten Berechnungen beschränken sich auf diejenigen Bereiche, die von der Landwasserstrasse als Hauptlärmquelle betroffen sind. Die Berechnungen sind für die dort signalisierte Fahrgeschwindigkeit von 80 km pro Stunde durchgeführt worden.

Resultate	Hauptlärmquelle	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Distanz in m	35	
Gesamtemissionspegel	75.6	67.3
Reflexionszuschlag	0.0	0.0
Hindernisdämpfung	0.0	0.0
Abstandsämpfung	-16.0	-16.0
Aspektwinkelreduktion	0.0	0.0
Pegelkorrektur	0.0	-4.9
Beurteilungspegel Lr	59.6	46.3

Beurteilung und Massnahmen

Gemäss den Berechnungen werden die Planungswerte für die ES III in einer Entfernung von 35 Meter ab der Lärmquelle (Landwasserstrasse Strassenmitte) eingehalten.

Daraus muss folgendes abgeleitet werden:

Werden bis 35 Meter ab Strassenmitte Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen errichtet, dürfen grundsätzlich nur nicht lärmempfindliche Räume wie Bad, WC, Abstellräume, Waschküche, Treppenhaus, Garagen etc. in Richtung Lärmquelle (Kantonsstrasse) angeordnet werden.

Sind bis 35 Meter ab Strassenmitte lärmempfindliche Räume mit Fassadenteil entlang der Kantonsstrasse geplant, so dürfen diese keine Fenster gegen die Strasse haben. Die entspre-

chenden Räume müssen über Fenster, die in einer senkrecht zur Strasse ausgerichteten Fassade enthalten sind, gelüftet werden.

Wird zur Lärmabschirmung ein Schutzwall, eine Mauer oder ähnliches entlang der Kantonsstrasse geschüttet oder gebaut, muss die Lärmsituation anhand des konkreten Projektes neu berechnet und beurteilt werden.

Für Gebäude mit nicht lärmempfindlichen Räumen wie z.B. Garagen, Werkhöfe etc. müssen bezüglich Lärm weder planerische, noch gestalterische, noch bauliche Massnahmen definiert werden.

Weitere Auflagen

Der Bauherr eines neuen Gebäudes sorgt dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie Treppen und haustechnischer Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Diese Anforderungen gelten auch für Umbauten (Art. 32 Abs. 3 der LSV). Als solche gelten insbesondere die Mindestanforderungen nach SIA Norm 181.

Anhang

- Situationsplan 1:1000
- Berechnungsblätter Überschreitung der Belastungsgrenzwerte ab Strassenmitte

Davos, 25. Mai 2004

Gian Paul Calonder
Delegierter für Umweltschutz