

Sitzung vom 10.10.2023
Mitgeteilt am 13.10.2023
Protokoll-Nr. 23-683
Reg.-Nr. B1.3

An den Grossen Landrat

Teilrevision Nutzungsplanung Färbi

1. Das Wichtigste in Kürze

Im Färbi-Areal, in der Nachbarschaft zum Spital Davos, ist ein Wohnbauprojekt in Entwicklung, das zum Ziel hat, in den kommenden Jahren ein familienfreundliches Wohnquartier für Einheimische zu realisieren. Entstehen sollen ausschliesslich Erstwohnungen, wobei ein angemessener Anteil an Mietwohnungen sowie ein Anteil preisgünstige Wohnungen vorzusehen ist. Geplant sind über 60 Wohneinheiten, grossmehrheitlich Geschosswohnungen und einige wenige Wohnungen in Reihenhäusern. So soll ein Quartier für unterschiedliche Bedürfnisse und für alle Einkommensschichten entstehen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung, die durch eine Volksabstimmung zu genehmigen ist, schafft die planerischen Voraussetzungen für das Projekt und ist ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumstrategie des Kleinen Landrats.

2. Ausgangslage

2.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Anforderungen

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das RPG definiert Ziele und Vorgaben betreffend die haushälterische Bodennutzung sowie die Siedlungsentwicklung nach innen. In der Folge wurden der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet sowie das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) revidiert. Der KRIP-S verlangt insbesondere höhere Dichten an zentralen und gut erschlossenen Lagen. Weiter verlangt der KRIP-S von den Gemeinden die Ausarbeitung eines "Kommunalen räumlichen Leitbilds" (KrL). Das KrL bildet die strategische Grundlage für die erforderliche Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Gemeinde hat im vergangenen Jahr das KrL erarbeitet, das Ende Januar 2023 vom Kleinen Landrat beschlossen wurde.

Das KrL bezeichnet unter anderem strategische Entwicklungsgebiete. In diesen Gebieten soll die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben und dabei bedarfsorientiert Wohn-

raum geschaffen werden, indem Areale auf den Ort bezogen verdichtet und die Reserven im Bestand mobilisiert werden. Das Entwicklungsgebiet "Färbi" soll dabei mit hochwertiger Wohnnutzung mit erhöhter Dichte und mit einem angemessenen Anteil an bezahlbarem Wohnraum entwickelt werden.

2.2. Angespannter Erstwohnungsmarkt

Eine Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos zeigt, dass der Anteil an Zweitwohnungen in den vergangenen Jahren stetig gewachsen ist und der Anteil an Erstwohnungen abnimmt. Dies führt zu einer Verknappung von Erstwohnraum und zu steigenden Marktpreisen und Mietzinsen, was zu einer angespannten Situation auf dem Markt für Erstwohnungen führt. Die Bereitstellung von ausreichend und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige ist für die Entwicklung der Bevölkerung und der Wirtschaft, insbesondere des Tourismus und des Gesundheits- und Forschungsstandorts Davos, von ernstzunehmender Bedeutung.

Ohne genügend und wirtschaftlich tragbarem Erstwohnraum sind mittel- bis langfristig negative Entwicklungen zu erwarten wie die Verdrängung oder Abwanderung von Ortsansässigen und die verstärkte Schwierigkeit, geeignete Fachkräfte zu rekrutieren. Die Gemeinde will daher Gegensteuer geben. Der Kleine Landrat hat dazu am 15. August 2023 eine Wohnraumstrategie verabschiedet. Sie hat zum Ziel, dass in Davos durch gutes Zusammenwirken von Gemeinde, privaten Eigentümerschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern so rasch als möglich genügend, geeigneter und bezahlbarer Erstwohnraum in Davos zur Verfügung steht. Die Strategie weist den benötigten Bedarf aus und enthält konkrete Massnahmen, wie die Ziele erreicht werden können. Eine davon ist die vorliegende Arealentwicklung Teilrevision Nutzungsplan Färbi.

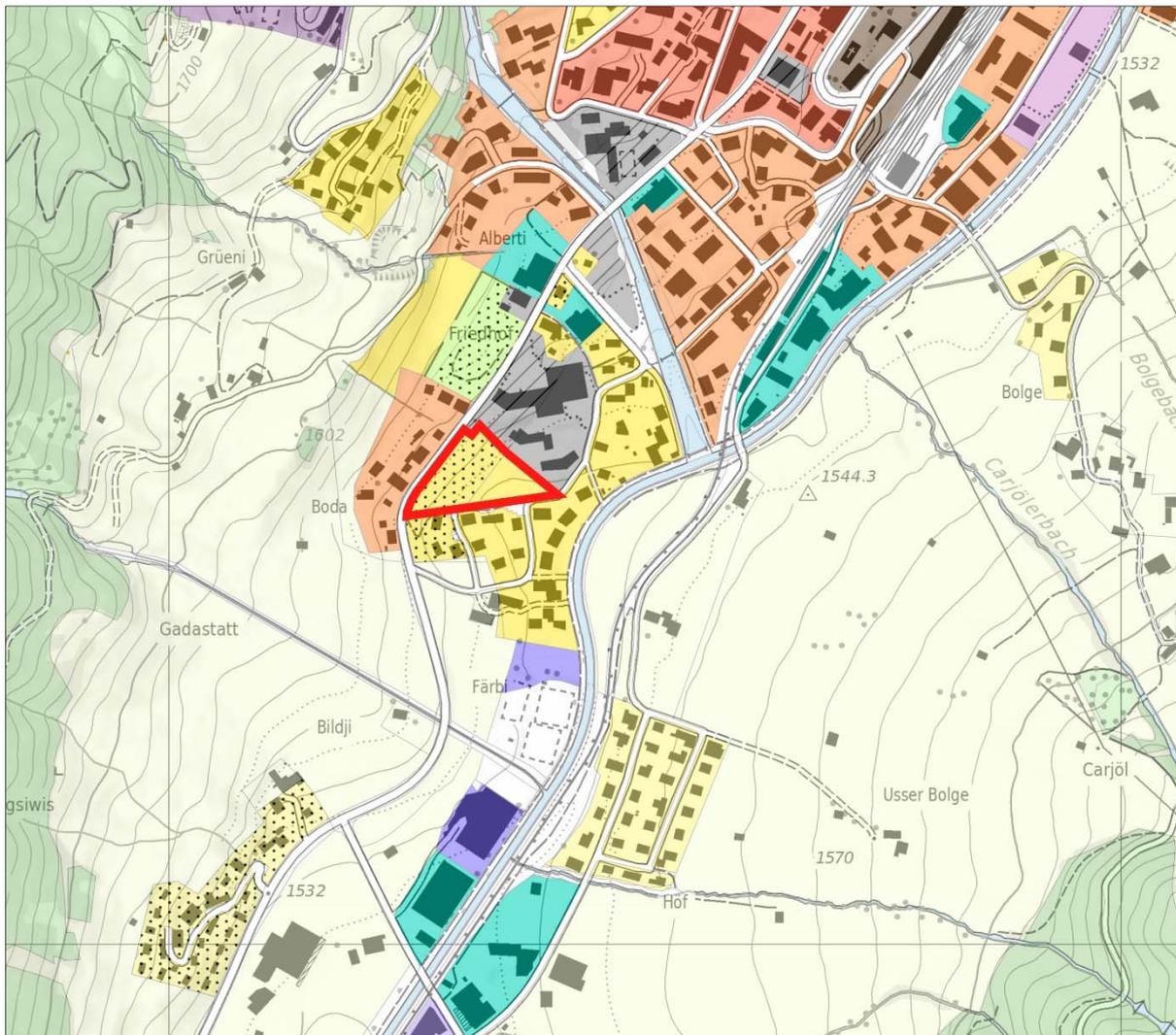
Gestützt auf Art. 3 und 12 ZWG (Zweitwohnungsgesetz) i.V.m. Art. 22a KRG und auf den KRIP-S (Kap. 5.2.5 C) sind die Gemeinden befugt, im Falle von unerwünschten Entwicklungen im Bereich Erst-/ Zweitwohnungen Massnahmen zu ergreifen.

3. Die Vorlage im Detail

3.1. Grundlagen

Die Parzelle Nr. 40 im Gebiet Färbi ist der Ortsrandzone I (ORI) mit Ausnutzungsziffer (AZ) 0,45 zugewiesen. Sie wird im KrL als Entwicklungsgebiet "Färbi" bezeichnet.

Die Parzelle Nr. 40 ist von den Bauzonen Wohnzone Dorf/Platz (WDP) im Nordwesten (entlang Promenade), Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Nordosten (Spitalareal) und Ortsrandzone I (ORI) im Süden (Wohnquartier) umgeben.



Das Entwicklungsgebiet "Färbi" (mit dicker roter Linie umrandet) liegt zwischen Landwasserstrasse, Spitalareal und dem bestehenden Wohnquartier "Färbi". Es ist noch unüberbaut.

3.2. Zielsetzungen

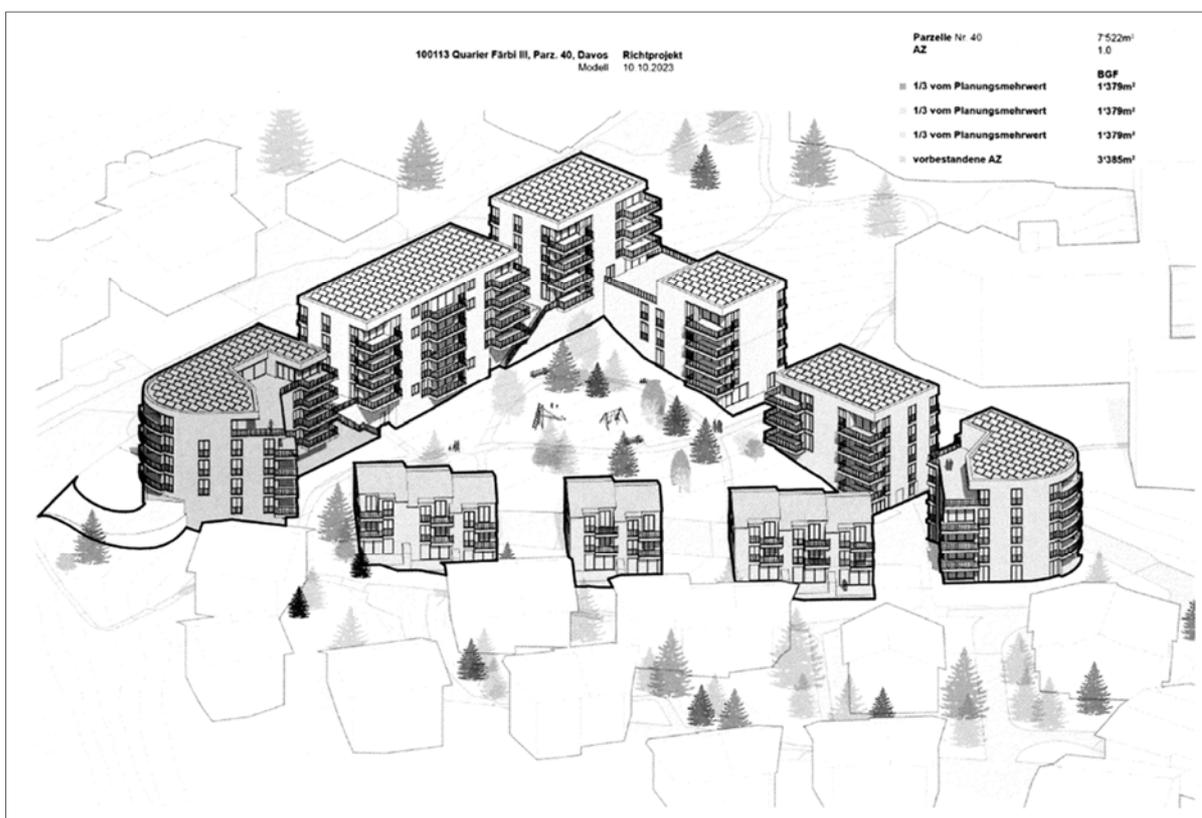
Eine Überbauung mit der gegenwärtig gültigen, niedrigen AZ von nur 0,45 würde aber den Forderungen nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG, KRIP-S und den Entwicklungsabsichten des KrL zuwiderlaufen. Der Erlass einer Planungszone – und in der Folge die Unterstellung des Bauvorhabens unter denselben bis zum Abschluss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung – würde das Problem des akuten Mangels an Erstwohnungen nicht lösen, weshalb diese Lösung nicht verfolgt wurde.

Um eine Innenentwicklung in diesem Gebiet anzustossen, konnte die Gemeinde mit der Grundeigentümerin vereinbaren, dass die Parzelle Nr. 40 nicht nach den Vorschriften der ORI mit AZ 0,45, sondern grundsätzlich nach den Vorschriften der Zone für städtisches Wohnen (StW) mit AZ 1,0 überbaut werden soll. Dies bedingt jedoch eine Anpassung der Nutzungsplanung mit Um- und Aufzonung der Parzelle Nr. 40 sowie die Regelung weiterer Aspekte der künftigen Nutzung, der Gestaltung und der Erschliessung.

Aufgrund der sehr konkreten Bauabsichten der Grundeigentümerin sowie der hohen Bedeutung und Dringlichkeit des Vorhabens und des grossen öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Erstwohnraum ist eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung vordringlich. Mit der Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen für die nachhaltige Entwicklung und Überbauung der Parzelle Nr. 40 im Gebiet Färbi.

3.3. Richtprojekt

Die Grundeigentümerin hat unter Mitwirkung des kommunalen Bauberaters ein Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Formulierung der Teilrevision der Nutzungsplanung. Das Richtprojekt zeigt auf, wie die künftige Überbauung an Umgebung angepasst und wie mehr Wohnraum für Einheimische geschaffen werden kann. Durch die unterschiedlichen Bauweisen wird ein siedlungsbaulich sorgfältiger Übergang von der kleinteiligen Bebauung im Färbi-gebiet zu den grösseren Gebäuden an der Hauptstrasse und des Spitals angestrebt. Es entsteht ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse.



Modell des Richtprojekts.

Geplant ist eine Art Hofrandbebauung mit drei Zeilen und einem inneren Freiraum. Alle drei Zeilen folgen kaskadenartig dem fallenden Gelände. Entlang der Promenade (Kantonsstrasse) werden grössere Gebäude mit vier Geschossen ab Strassenniveau und fünf bis sechs Geschossen auf der Talseite gesetzt. Die Zeile entlang der nordöstlichen Grenze (Spitalareal) wird mit fünfgeschossigen Bauten bebaut. Die südliche Zeile mit dreigeschossigen Reihenhäusern bildet den Übergang zum angrenzenden Einfamilienhausquartier. Der Hofraum bleibt grundsätzlich frei von Hochbauten.

Mit den differenzierten Gebäudehöhen und Volumen wird das Schwergewicht der Baumasse an die Promenade sowie am nördlichen Rand der Parzelle gesetzt. Dabei wird einerseits der ortsbau-lichen Bedeutung der Promenade und andererseits dem Charakter der angrenzenden Quartiere (Spital- und Einfamilienhausquartier) Rechnung getragen. Die maximale Ausnützung über die ganze Parzelle beträgt 1,0, davon sind mindestens 80 % zu realisieren (Mindestausnützung).

Die Bebauung liegt an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit Flach- und Giebeldachpflicht. Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs wird die Flachdachpflicht auf die zwei Zeilen entlang der Promenade und des Spitalquartiers ausgeweitet. Die Zeile entlang des angrenzenden Einfamilienhausquartiers ist hingegen mit Giebeldächern zu gestalten.

3.4. Erschliessung und Parkierung

Die Parzelle Nr. 40 ist für den motorisierten Verkehr hauptsächlich über die Promenade und untergeordnet über die Albertistrasse erschlossen. Mit dem direkten Anschluss an die Promenade wird ein Grossteil des erwarteten Verkehrs direkt auf die Hauptstrasse geleitet und somit nicht durch die Wohnquartiere geführt. Die Promenade ist eine kantonale Hauptstrasse. Der Anstossbereich der Parzelle Nr. 40 an die Promenade liegt innerorts im Bereich von Tempo 50. Die Zufahrt zur Kantonsstrasse erfordert die Genehmigung des kantonalen Tiefbauamts. Die entsprechende In-aussichtstellung der Bewilligung liegt vor.

Das geplante Quartier ist auch für den Langsamverkehr und mit dem ÖV gut erschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 100 m Entfernung zur Parzelle Nr. 40 im Bereich der Vorfahrt des Spitals. Die Nutzer der Häuser im oberen Bereich des Areals erreichen die Bushaltestelle zu Fuss über das bestehende Trottoir entlang der Promenade, die übrigen Nutzer im unteren Bereich der Parzelle erreichen sie über die Albertistrasse und den Spitalweg sowie über das bestehende und geplante Fusswegnetz.

3.5. Landabtausch mit der Nachbarparzelle

Der gemeinsame Grenzverlauf zwischen den Parzellen Nr. 40 und Nr. 41 hat am nördlichen Rand eine unzweckmässige Form. Zur besseren Nutzung beider Parzellen erfolgt ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzberichtigung. Dieser wird unter den Parteien vertraglich vereinbart und nach Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung grundbuchlich vollzogen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung stützt sich auf die geplante Grenzberichtigung.

3.6. Planungsvereinbarung

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden zahlreiche planerische Aspekte zu regeln sein, wie z.B. die Baulandmobilisierung, die Mehrwertabgabe, die Mindestausnützung oder der Parkplatzbedarf. Da es sich vorliegend um eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung mit hoher Dringlichkeit handelt, können verschiedene Inhalte des Projekts nicht sinnvoll in der Nutzungsplanung mit gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden.

Deshalb werden in der vorliegenden Teilrevision nur die grundlegendsten Aspekte der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung mit Einträgen in den Plänen geregelt. Weitere wichtige raumplanerische und andere Aspekte des Vorhabens werden daneben vertraglich in einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin geregelt.

Im Wesentlichen werden folgende Aspekte in der Planungsvereinbarung behandelt:

3.6.1. Aufzonung, Landabtausch, Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Die Parzelle Nr. 40 wird von der Ortsrandzone I mit einer AZ von 0,45 in die Zone für städtisches Wohnen mit einer AZ von 1.0 umgezont. Zur besseren Nutzung der Parzellen Nrn. 40 und 41 erfolgt bei der Parzellengrenze anschliessend an die Promenade ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzbereinigung und entsprechender Zonenzuordnung wie im Entwurf zum Zonenplan dargestellt.

In einem Richtprojekt werden das Bebauungs- und Erschliessungskonzept festgehalten. Dieses ist für die Umsetzung des Bauvorhabens richtungsweisend. Geringfügige Anpassungen von Volumen und Abständen sind zulässig. Zur Qualitätssicherung der Bauweise wird die Bauberatung als obligatorisch erklärt. Die Erschliessung folgt dem Generellen Erschliessungsplan. Dabei sind zusätzliche öffentliche Fusswege durch die Bauparzelle zur direkten Anbindung des Quartiers an den über die Promenade führenden öffentlichen Verkehr vorzusehen.

3.6.2. Nutzungsbestimmungen und Planungsmehrwert

Betreffend Nutzung wird vereinbart, dass auf der Parz.-Nr. 40 ausschliesslich Erstwohnungen erstellt werden können. Diese sollen mehrheitlich als Grosswohnungen (Geschosswohnungsbauten und EFH) ausgebildet werden und dem Quartier dadurch einen familienfreundlichen Charakter verleihen. Der Wohnungsmix wird so ausgestaltet, dass in den Geschosswohnungsbauten der Anteil an Familienwohnungen mit mindestens 4 Zimmern mind. 60 % der anrechenbaren BGF beträgt. Dienstleistungsbetriebe dürfen in einem untergeordneten Mass vorgesehen werden, allerdings maximal 10 % anrechenbaren BGF. Klassische Gewerbebetriebe sind aus Rücksicht auf den Spitalbetrieb und die umliegenden Wohnquartiere nicht erlaubt.

Die Abgeltung des Planungsmehrwertes (4'137 m² aBGF) erfolgt in Form der Bereitstellung eines Anteils an kostengünstigen Wohnungen. Konkret wird festgehalten, dass zwei Drittel der Mehrfläche (2'758 m²) in fortdauernder Miete und davon die Hälfte in fortdauernder Kostenmiete mit einem einfachen zeitgemässen Ausbaustandard bei limitierten Wohnungsgrössen genutzt werden muss. Für die Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete ist dem Kleinen Landrat ein Belegungsreglement mit Angaben zum Umgang mit Einkommenslimiten und zur Minimalbelegung von Wohneinheiten zur Genehmigung vorzulegen. Die entsprechende Bewirtschaftung kann durch die Grundeigentümerin selbst oder genossenschaftlich organisierte Dritte erfolgen.

3.6.3. Parkierung und weitere Bestimmungen

Betreffend Parkierung wird vereinbart, dass diese grösstenteils in gedeckten Einstellhallen erfolgt. Zur Verbilligung der zur Kostenmiete vorgesehenen Wohneinheiten wird im GEP festgelegt, dass die gemäss Art. 38 BauG geforderte Anzahl Pflichtparkplätze von der Baubehörde bis auf ein Mass

von 80 % reduziert werden dürfen. Die Erschliessung über die Untere Albertstrasse ist abhängig von der verkehrstechnischen Beurteilung auf ca. 25 (offene/gedeckte) Parkplätze limitiert.

Im Weiteren wird die Bereinigung von bestehenden Dienstbarkeiten sowie die Überbauungsverpflichtung zur Baulandmobilisierung festgehalten. Demnach muss innert sechs Jahren seit Rechtskraft der erfolgten Aufzoning mind. 80 % des maximal zulässigen Masses der Nutzung, aber vollständige Erstellung der Mietwohnungen

Die Planungsvereinbarung war nicht Gegenstand der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe, jedoch sind deren wesentlichen Inhalte im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten. Sie wird zuhanden der Beschlussfassung durch die zuständigen Organe und der Genehmigung durch die Bündner Regierung zur Kenntnis vorgelegt.

3.7. Lärmschutz

Mit der vorgesehenen Zuweisung der Parz. Nr. 40 zur Zone für städtisches Wohnen gilt neu über die gesamte Parzelle die Empfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss Lärmbelastungskataster des Kantons Graubünden wird der Immissionsgrenzwert tagsüber mit 65-68 dB(A) in einem Bereich von rund fünf Metern ab Strassenrand überschritten, nachts sind die Grenzwerte eingehalten. Unter Berücksichtigung der zonenspezifischen Grenzabstände (mind. fünf Meter) können die Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung tagsüber grundsätzlich eingehalten werden.

3.8. Gewässerraum

Die Gemeinde Davos hat die Gewässerraumzonen gemäss Art. 37a KRG für das gesamte Gemeindegebiet in einer separaten Teilrevision "Gewässerraum und Gefahrenzonen" erarbeitet. Die Vorlage wurde durch die Stimmbevölkerung am 27. November 2022 genehmigt.

Durch die Parz. Nr. 40 führt das vollständig eingedolte Gewässer Grünenibächli. Es durchquert die Parzelle Nr. 40 an deren nördlichen Ecke über eine Strecke von rund 26 m von Grenze zu Grenze. Die Leitung liegt ca. 3,0 m unter Boden. Das Gelände ist an dieser Stelle steil mit einer Neigung von ca. 35 %. Bei solchen Rahmenbedingungen sind die Voraussetzungen für eine Offenlegung des Bachs nicht gegeben. Auf die Offenlegung des Bachs wird daher in Anwendung von Art. 38 Abs. 2 lit. d Gewässerschutzgesetz (GSchG) verzichtet.

4. Vorprüfung und Mitwirkung

4.1. Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Februar 2023 beurteilte das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv. Die Hinweise, Empfehlungen und Anweisungen wurden durch die Planungsbehörde geprüft und behandelt. Die detaillierten Ergebnisse sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten. Im Folgenden wird eine Auswahl wichtiger Aspekte zusammengefasst.

Unter anderem wird wie bereits erwähnt der Aufforderung Folge geleistet, die Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin im Genehmigungsverfahren der Regierung zur Kenntnisnahme zu unterbreiten. Auch der Empfehlung zur Gestaltung des Sockels der Überbauung entlang der Promenade wurde im Richtprojekt soweit baulich und betrieblich möglich entsprochen.

Die mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit angebrachte Empfehlung zur normgerechten Planung des Anschlusses des motorisierten Verkehrs an die Promenade (Kantonsstrasse) wurde unter Bezug eines Verkehrsplaners vertieft geprüft. Die verkehrstechnische Machbarkeit des Anschlusses unter Einhaltung der geltenden Normen ist nachgewiesen.

Ferner erfolgte eine Klärung über die Art und Bemessung der Abschöpfung der Mehrwertabgabe. Das übergeordnete Recht schreibt bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % vor. Für Um- und Aufzonungen sieht das Gesetz keine Mehrwertabgabe vor. Aufgrund der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts sind jedoch grundsätzlich auch bei Auf- und Umzonungen Mehrwertabgaben geschuldet. Bei der vorliegenden Teilrevision wird in Anwendung von Art. 35i KRVO die Mehrwertabgabe durch die Bereitstellung von Erstwohnraum in Form von Mietwohnungen abgegolten. Dabei müssen $\frac{2}{3}$ der durch die Erhöhung der AZ von 0,45 auf 1,0 geschaffenen Mehrnutzungen als Mietwohnungen, die Hälfte davon zur Kostenmiete bereitgestellt werden.

4.2. Öffentliche Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann beim Kleinen Landrat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 16. Juni bis 16. Juli 2023. Während der ordentlichen Frist erfolgten insgesamt sieben Eingaben, die von der Planungsbehörde geprüft, beurteilt und mit separaten Schreiben beantwortet wurden. Die detaillierten Ergebnisse sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten. Im Folgenden wird eine Auswahl wichtiger Aspekte zusammengefasst.

4.2.1. Gebäudevolumen und Ortsbild

Dem Einwand, dass durch eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,45 auf 1,0 das Landschafts- und Ortsbilds beeinträchtigt würde, stehen übergeordnete Vorgaben der Raumplanung entgegen. Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) müssen Orte im urbanen Raum an zentralen und gut erschlossenen Lagen grundsätzlich eine hohe bauliche Dichte aufweisen. Im KRIP ist Davos als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung und als urbaner / suburbaner Raum mit überlagertem Intensiverholungsraum bezeichnet. Folglich muss im urbanen Raum eine hohe bauliche Dichte angestrebt werden. Auch im kommunalen räumliche Leitbild (KRL) ist das Gebiet Färbi als Verdichtungsgebiet ausgewiesen. Es liegt nahe der Bushaltestelle und schliesst unmittelbar an das Zentrum Davos Platz an. Das vorliegende Richtprojekt orientiert sich Ortsbaulich am Gebäudebestand entlang der Promenade und an den Spitalbauten. Diese liegen teils an erhöhter Lage und weisen selbst vier oder mehr Geschosse auf.

Damit sind die Gebäudehöhen mit der vorliegenden Teilrevision entlang der Promenade aus städtebaulicher Sicht aufeinander abgestimmt. Durch die im Übergang zu den vorhandenen Einfamilienhäusern im Färbi-Quartier locker angeordneten und deutlich weniger hohen Reiheneinfamilienhäuser ist die Überbauung gesamthaft mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.

4.2.2. Mobilität und Erschliessung

Verschiedene Begehren befassten sich mit verkehrlichen Fragen. In Folge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurde die Erschliessung mit einem Verkehrsexperten überprüft, um die Leistungsfähigkeit, Sicherheit und Erschliessungsanforderungen zu gewährleisten. Die Anzahl Pflichtparkplätze kann neu nur noch auf ein Mass von 80 % anstelle von bisher 60 % reduziert werden. Eine solche Reduktion kann von der Baubehörde nur gestützt auf ein entsprechendes Mobilitätskonzept bewilligt werden, welches im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen ist, sofern die Bauherrschaft überhaupt von der Reduktion Gebrauch machen wird. Im Weiteren wurde die Anzahl der Parkplätze, welche durch das Quartier der Unteren Albertstrasse erschlossen sind, auf 25 Plätze reduziert. Zudem wird bei der Fusswegplanung im Rahmen der Überbauung des Areals darauf zu achten sein, dass die Bedürfnisse der Quartierbewohner und -besucher betreffend die ÖV-Anbindung bestmöglich abgedeckt sind.

4.2.3. Legitimation einer vorgezogenen Teilrevision

Dem Einwand, dass mit der vorliegenden, vorgezogenen Teilrevision eine Präjudizierung der Gesamtrevision erfolge, steht der in der durchgeführten Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos ausgewiesene dringende Bedarf an Erstwohnraum für Ortsansässige entgegen. Im Weiteren entspricht die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung den übergeordneten Vorgaben, bewirkt eine Siedlungsentwicklung nach innen und ist konzeptionell auf das KrL sowie die anstehende Gesamtrevision abgestimmt. Das Vorgehen wurde in der Vorprüfung vom Kanton nicht beanstandet.

4.2.4. Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs

Auch im Rahmen der Mitwirkung wurde die Bemessung und Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs thematisiert. Wie bereits im Kapitel der Vorprüfung erläutert, ist gemäss der höchstgerichtlichen Rechtsprechung bei allen als Folge einer Planungsmassnahme eingetretenen Mehrwerten eine angemessene Abgabe zu leisten. Im kantonalen Recht ist die Mehrwertabgabe allerdings nur bei Einzonungen zwingend vorgeschrieben. Angesichts der fehlenden baugesetzlichen Grundlagen wurde die im kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehene Möglichkeit der vertraglichen Regelung der Mehrwertabgabe gewählt und dabei anstelle einer Geldleistung bestimmte Nutzungsarten mit einem angemessenen Anteil an Mietwohnungen und insbesondere auch an solchen zur Kostenmiete festgelegt. Eine Anpassung des Baugesetzes oder eine betragsmässige Herleitung des anstelle einer Geldleistung geforderten Ausgleichs des Mehrwertes, wie es einzelne Mitwirkende fordern, ist deshalb nicht notwendig.

Im Weiteren hat man sich betreffend die Kostenmiete in der Planungsvereinbarung auf das vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgesehene Berechnungsmodell verständigt, wobei die Landkosten nicht in die Anlagekosten integriert werden dürfen.

4.2.5. Einsehbarkeit der Planungsvereinbarung

Die erwähnte Planungsvereinbarung wird im Hinblick auf die Meinungsbildung der über die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entscheidenden Organe und der Kantonsregierung als Genehmigungsinanz zur Einsichtnahme vorgelegt.

5. Umsetzung des Richtprojekts in der Nutzungsplanung

5.1. Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- Umzonung der Parz. Nr. 40 von der Ortsrandzone I in die Zone für städtisches Wohnen im Umfang von 7424,2 m²,
- Umzonung der Parz. Nr. 40 von der Ortsrandzone I in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Umfang von 97,8 m²,
- Umzonung der Parz. Nr. 41 von der ZöBA in die Zone für städtisches Wohnen im Umfang von 97,8 m².

5.2. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Die Zonenordnung wird durch den Generellen Gestaltungsplan (Art. 108 ff. kommunales Baugesetz) ergänzt. Der Generelle Gestaltungsplan enthält konkrete Bestimmungen zur baulichen Gestaltung der geplanten Baukörper. Der Plan legt räumlich die Baubereiche fest, innerhalb derer die Baukörper zu positionieren sind. Der Generelle Gestaltungsplan wird wie folgt angepasst:

- Ausweitung des Flachdachperimeters über Teile der Parz. Nr. 40 entlang der Promenade und der Grenze zur Spital-Parzelle,
- Bemessung der Höhe der Gebäude ab Strassenniveau im Bereich der ersten Bautiefe entlang der Promenade (für die übrige Fläche gilt das Baugesetz),
- Festlegung von differenzierten Höhen der Gebäude (Geschossigkeit).

5.3. Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird wie folgt angepasst:

- Anschlusspunkte für die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ab der Promenade und ab dem Endpunkt der Albertistrasse,
- Bereich mit der Möglichkeit der Reduktion der Pflichtparkplätze bis auf 80%.

6. Zuständigkeiten

Die Teilrevision des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans unterliegen der Volksabstimmung (Art. 48 Abs. 1 KRG und Art. 164 Abs. 1 BauG). Der Grosse Landrat verabschiedet somit den teilrevidierten Zonenplan und den Generellen Gestaltungsplan zuhanden der Volksabstimmung. Zonenplan und Gestaltungsplan müssen ebenfalls durch die Kantonsregierung genehmigt werden und treten auf diesen Zeitpunkt hin in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG).

Für den Erlass resp. die Änderung von Generellen Erschliessungsplänen ist der Grosse Landrat zuständig (Art. 48 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 164 Abs. 2 lit. c BauG). Der entsprechende Plan bedarf zusätzlich der Genehmigung durch die Kantonsregierung und tritt mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG).

7. Schlussbemerkungen des Kleinen Landrats

Am Eingang zu Davos Platz soll in den kommenden Jahren ein familienfreundliches Wohnquartier für Einheimische entwickelt werden. Die Gemeinde Davos hat die Eigentümerschaft angehalten, unter Beizug von Fachexpert:innen ein Richtprojekt zur Ermittlung einer an die Umgebung angepassten Bebauung zu erarbeiten. Entstehen sollen ausschliesslich Erstwohnungen, wobei ein angemessener Anteil an Mietwohnungen und davon ein Teil in Kostenmiete vorzusehen ist. So entsteht ein hochwertiges Wohnquartier für unterschiedliche Bedürfnisse, das auch Wohnraum für Menschen mit tieferen Einkommen bietet.

Neben dem Neubau des Kindergarten Jörg Jenatsch und der Neuplanung des Areals Val. Meisser, der Arealentwicklung Valbella und der Neugestaltung des Ortszentrums Davos Dorf ist die Teilrevision Färbi ein wichtiger Baustein in der vom Kleinen Landrat verfolgten Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos. Der Bau von Wohnungen in der Färbi ist eine grosse Chance für die Gemeinde Davos, um den strategischen Überlegungen gegen die Wohnungsnot jetzt auch das konkrete Engagement folgen zu lassen. Die Wohnraumstrategie zielt darauf ab, in den nächsten Jahren genügend und für unterschiedliche Bedürfnisse geeignete neue Erstwohnungen in Davos entstehen zu lassen. Über 60 neue Erstwohnungen sollen nun in der Färbi gebaut werden. Um den Weg dafür frei zu machen, braucht es diese Teilrevision der Nutzungsplanung.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Der Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital" sei zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.
2. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" sei zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.
3. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" sei zu erlassen.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Planungs- und Mitwirkungsbericht "Teilrevision Nutzungsplanung Färbi – Spital" vom Oktober 2023
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden vom 08.02.2023
- Richtprojekt
- Planungsvereinbarung

Aktenauflage

- Kommunales räumliches Leitbild Gemeinde Davos vom 31.01.2023