



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Nutzungsplanung
Färbi – Spital**

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, CH-7270 Davos Platz

Kontaktperson

Yasmine Bastug, Leiterin Fachstelle Stadt- und Raumplanung

yasmine.bastug@davos.gr.ch

+41 81 414 33 48

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Cyрил Noser, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2022 – Juni 2023

Bearbeitungsstand

Oktober 2023

Inhalt

1 Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	5
1.4 Ziel und Inhalt der Revision	6
2 Allgemeines	6
2.1 Organisation des Planungsträgers	6
2.2 Ablauf / Termine	6
2.3 Kantonale Vorprüfung	7
2.4 Mitwirkungsaufgabe	9
2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	12
2.6 Beschlussfassung	13
3 Grundlagen	14
3.1 Nutzungskonzept	14
3.2 Richtprojekt	15
3.3 Konzept Erschliessung und Parkierung	16
3.4 Landabtausch und Bereinigung von Dienstbarkeiten	17
3.5 Planungsvereinbarung	17
4 Rahmenbedingungen Raumplanung und Umwelt	20
4.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	20
4.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	20
4.3 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	21
4.4 Mindestausnützung	21
4.5 Parkierung	21
4.6 Lärmschutz	21
4.7 Gewässerraum	22
5 Umsetzung in der Nutzungsplanung	24
5.1 Teilrevision Zonenplan	24
5.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	24
5.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	24

Anhang

- A – Stellungnahme Tiefbauamt GR betreffend Zufahrt Promenade, 9. Oktober 2023
- B – Aktennotiz Lärmschutz, Kuster + Partner, 6. Mai 2023
- C - Planungsvereinbarung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Gesetzliche Rahmenbedingungen und Anforderungen

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG1) in Kraft getreten. Dieses 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 das KRL erarbeitet. Nach einer Mitwirkungsaufgabe von August bis Oktober 2022 wurde das KRL Ende Januar 2023 vom Kleinen Landrat beschlossen.

Das KRL bezeichnet unter anderem strategische Entwicklungsgebiete. In diesen Gebieten soll die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben und dabei bedarfsorientiert Wohnraum 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 (vgl. Abbildung 1, Auszug KRL Davos).



Abbildung 1: Auszug KRL Davos (Gebiet Färbi, Nr. 1)

Situation Erstwohnungsmarkt

Eine Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos zeigt, dass der Anteil an Zweitwohnungen stetig wächst und der Anteil an Erstwohnungen abnimmt. Dies führt zu stark steigenden Marktpreisen und Mietzinsen, was zu einer angespannten Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Erstwohnungen führt (vgl. Südostschweiz 19.08.2022: «Davos muss raschest gegen Wohnungsmangel vorgehen»). Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige ist für die Entwicklung der Wirtschaft,

insbesondere des Tourismus und des Forschungsstandorts Davos von grosser Bedeutung. Ohne genügend bezahlbaren Wohnraum sind mittel- bis langfristig negative Entwicklungen zu erwarten wie die Abwanderung von Ortsansässigen und die Schwierigkeit, geeignete Fachkräfte zu rekrutieren. Die Gemeinde will daher dringend die Erstellung von bezahlbaren Erstwohnungen vorantreiben.

Sowohl die eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung (Art. 3 und 12 ZWG) als auch der KRIP-S (Kap. 5.2.5 C) sowie das kantonale Raumplanungsgesetz (Art. 27 Abs. 4 KRG) ermächtigen die Gemeinden bzw. fordern sie auf, im Falle von unerwünschten Entwicklungen im Bereich Erst- / Zweitwohnungen Massnahmen zu ergreifen.

1.2 Zielsetzung

Die Parzelle Nr. 40 im Gebiet Färbi ist der Ortsrandzone I (ORI) mit Ausnützungsziffer (AZ) 0.45 zugewiesen. Sie ist im KRL als Entwicklungsgebiet «Färbi» bezeichnet (vgl. Abbildung 1). Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Parzelle rasch zu überbauen. Eine Überbauung mit einer niedrigen AZ von nur 0.45 würde den Forderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG-1, KRIP-S und den Entwicklungsabsichten des KRL zuwiderlaufen. Der Erlass einer Planungszone, und in der Folge die Unterstellung des Bauvorhabens unter derselben bis zum Abschluss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, würde das Problem des akuten Mangels an Erstwohnungen nicht lösen, weshalb dieser Weg von der Planungsbehörde nicht verfolgt wird.

Mit Rücksicht auf obige Bestrebungen 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. Die Umsetzung dieser Absicht erfordert die Anpassung der Nutzungsplanung mit Um- und Aufzonung der Parzelle Nr. 40 sowie die Regelung weiterer Aspekte der Nutzung, der Gestaltung und der Erschliessung.

Aufgrund der sehr konkreten Bauabsichten der Grundeigentümerin sowie der hohen Dringlichkeit des Vorhabens und des grossen öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Erstwohnraum, ist eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung unumgänglich. Die Zulassung einer Überbauung nach den Vorschriften der ORI oder zu warten, bis die Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeschlossen ist, sind keine gangbaren Optionen.

1.3 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Per 1. Januar 2009 fusionierte die Gemeinde Wiesen mit der Gemeinde Davos. Die damaligen Nutzungsplanungen der beiden Gemeinden sind noch in Kraft. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Davos wurde im Wesentlichen am 1. Dezember 1996 (Teilgebiet «Landschaft»), am 27. September 1998 (Teil Verkehr und

Tourismus) sowie am 4. März 2001 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von den Stimmberechtigten angenommen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (Teilgebiet «Landschaft»), RB Nr. 1294 vom 15. August 2000 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie RB Nr. 505 vom 22. April 2002 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von der Regierung genehmigt. Die Rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Wiesen wurde im Wesentlichen am 6. März 1982 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RB Nr. 611 vom 21. März 1983 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit haben beide Nutzungsplanungen verschiedene Teilrevisionen erfahren.

Im Anschluss an die Erarbeitung des KRL werden die Nutzungsplanungen von Davos und Wiesen im Rahmen einer Gesamtrevision zusammengeführt und vereinheitlicht sowie den übergeordneten Vorgaben angepasst (vgl. Kap. 1.1). Diese Gesamtrevision wird einige Jahre in Anspruch nehmen.

Wie nachfolgend dargelegt, präjudiziert eine vorgezogene Um- und Aufzoning der Parzelle Nr. 40 die Gesamtrevision nicht.

1.4 Ziel und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen für die nachhaltige Entwicklung und Überbauung der Parz. Nr. 40 im Gebiet Färbi. Dies im Lichte der übergeordneten Vorgaben und der Entwicklungsstrategien des KRL sowie dem öffentlichen Interesse an der raschen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Davos.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Nutzungsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Cyrill Noser eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	August / Oktober 2022
Kantonale Vorprüfung	Oktober 2022 – Februar 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	16. Juni – 16. Juli 2023
Beschlussfassung	...
Beschwerdeaufgabe	...

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Februar 2023 beurteilte das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv mit im Wesentlichen folgenden Hinweisen, Empfehlungen und Anweisungen:

- a. Anweisung zur Planungsvereinbarung:
Die Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin regelt einige Mindestinhalte der Nutzungsplanung. Im Genehmigungsverfahren ist die Planungsvereinbarung der Regierung zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.
- b. Empfehlung zur Planungsmehrwertabgabe:
Die Gemeinde ist im vorliegenden Fall (Umzonung) in der Abschöpfung der Mehrwertabgabe frei. Die Bemessung hat sich jedoch nach Art. 14a Baugesetz zu richten.
- c. Empfehlung zur Gestaltung:
Der Sockel der Überbauung entlang der Promenade soll in analoger Weise wie die darüber liegenden Gebäude unterteilt werden.
- d. Empfehlung zur Verkehrssicherheit:
Der geplante Anschluss für den motorisierten Verkehr an die Promenade (Kantonsstrasse) ist mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit normgerecht zu planen.
- e. Anweisung zum Gewässerschutz:
Das eingedolte Grünenibächli im Bereich der nördlichen Ecke des Grundstücks Nr. 40 wird von der geplanten Überbauung tangiert. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen nicht möglich ist. Zu Handen des Genehmigungsverfahrens muss dargelegt werden können, dass im vorliegenden Fall eine offene Wasserführung des Baches nicht möglich ist.
- f. Hinweise zum Lärmschutz:
Tiefgargen mit Heizung, Lüftung und Klimatechnik sind ortsfeste Anlagen i. S. der Lärmschutzverordnung. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Vorschriften über die Begrenzung von Lärmemissionen eingehalten werden.
- g. Anweisung zum Lärmschutz:
Bezüglich der Lärmimmissionen des Helikopterlandeplatzes beim Spital ist ein Lärmschutznachweis für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erforderlich.
- h. Hinweise zur Luftreinhaltung:
Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen bedürfen der Zustimmung des Amtes für Natur und Umwelt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
Im Falle einer mechanischen Belüftung muss die Fortluft in der Regel durch

einen Kamin über Dach ausgestossen werden. Die Bewilligung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Planungsbehörde prüfte die Hinweise, Empfehlungen und Anweisungen und behandelte sie wie folgt:

- a. Die Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Regierung zur Kenntnis unterbreitet.
- b. Wie aus dem Planungsbericht des Kleinen Landrats vom 4. Februar 2020 entnommen werden kann, bezweckt Art. 14a Baugesetz ausschliesslich, die Ermächtigung der Gemeinde, den Abgabesatz für den Mehrwert bei Einzonungen für Nutzungen, die im besonderen öffentlichen Interesse liegen, bis auf 20% senken zu dürfen. Im Übrigen richtet sich der Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen nach dem übergeordneten Recht. Das übergeordnete Recht schreibt bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% vor. Für Um- und Aufzonungen gilt weder eine gesetzliche Mehrwertabgabepflicht noch ein Mass. Aufgrund der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts sind jedoch auch bei Auf- und Umzonungen grundsätzlich Mehrwertabgaben geschuldet.
Bei der vorliegenden Teilrevision wird in Anwendung von Art. 35i KRVO die Mehrwertabgabe durch die Bereitstellung von Erstwohnraum wie folgt abgegolten
 - Der Wohnungsmix in den Geschosswohnungsbauten ist so auszugestalten, dass 60 % der Wohneinheiten als Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr ausgestaltet werden.
 - Die durch Erhöhung der AZ von 0.45 auf 1.0 geschaffene Mehrnutzung ist wie folgt zu nutzen: 1/3 in fortdauernder Kostenmiete, 1/3 in fortdauernder Miete.Mit diesen Auflagen ist die Mehrwertabgabe in der Grössenordnung von 30% des Planungsmehrwerts abgegolten.
- c. Der Sockel der Überbauung entlang der Promenade wurde im Richtprojekt talseitig gegliedert (vgl. Kap. 3.2, Richtprojekt). Eine weitergehende, vollständige Unterteilung in analoger Weise wie die darüber liegenden Gebäude ist nicht möglich, weil unter den Gebäuden eine durchlaufende Autoeinstellhalle geplant ist.
- d. Der geplante Anschluss für den motorisierten Verkehr an die Promenade (Kantonsstrasse) wurde unter Beizug eines Verkehrsplaners und in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt (TBA) vertieft geprüft. Dabei wurde die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage am südlichen und damit tiefsten Punkt der Anlage verlegt. Die verkehrstechnische Machbarkeit des Anschlusses unter Einhaltung der geltenden Normen ist nachgewiesen (vgl. Anhang A, Stellungname TBA).
- e. Das eingedolte Grünenbächli durchquert die Parzelle Nr. 40 an deren nördlichen Ecke über eine Strecke von nur ca. 26 m von Grenze zu Grenze. Die

Leitung liegt ca. 3.0 m unter Boden. Das Gelände hat an dieser Stelle eine 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. e Gewässerschutzgesetz (GSchG) verzichtet.

- f. Die Nachweise über die Einhaltung der Vorschriften zur Begrenzung von Lärmemissionen der geplanten Tiefgaragen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert.
- g. Die Lärmimmissionen i. V. m. dem Helikopterlandeplatz beim Spital wurden durch eine Fachperson beurteilt (vgl. Anhang B, Aktennotiz Lärmschutz). Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist demnach möglich und nachgewiesen.
- h. Die geplanten zwei Tiefgaragen (Stand Richtprojekt Oktober 2023) haben ein Fassungsvermögen von ca. 48 Autoabstellplätzen an der Promenade und von ca. 17 Autoabstellplätzen im mittlern Bereich des Areals. Der Schwellenwert von 150 Autoabstellplätzen wird somit nicht erreicht, weshalb keine besondere Bewilligung erforderlich ist. Die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Entlüftung von Tiefgaragen werden im Baubewilligungsverfahren eingefordert.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den kleinen Landrat richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 16. Juni 2023 bis 16. Juli 2023. Während der Frist gingen insgesamt sieben Einwendungen ein. Im Wesentlichen wurden folgende Vorschläge und Einwendungen vorgebracht:

- a. Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 0.45 auf 1.0 würde das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.
- b. Der Minimalwert für Pflichtparkplätze sei in Anbetracht des knappen bestehenden Parkierungsangebots im Spital-Gebiet zu überprüfen. Eine Abklärung des Parkierungsbedarfs der umliegenden Liegenschaften in der geplanten Tiefgarage wäre wünschenswert. Weiter entstehe durch das Bauvorhaben Mehrverkehr auf der teilweise engen und steilen Albertistrasse, welche bereits jetzt ein hohes Verkehrsaufkommen aufweisen würde.
- c. Für die Öffentlichkeit seien die Fusswege durch das Verdichtungsareal sowie eine gute Anbindung an den ÖV für Fussgänger sicherzustellen.

- d. Aufgrund der Nähe zum Spital Davos und der Lage innerhalb der Anflugschneise für Rettungshelikopter müsse von einer erhöhten Lärmbelastung in den oberen Wohnungen ausgegangen werden.
- e. Mit der vorliegenden, vorgezogenen Teilrevision erfolge eine Präjudizierung der Gesamtrevision.
- f. Für die vorliegende Bemessung und Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung sei im Baugesetz eine entsprechende Bestimmung einzuführen. Weiter sei eine betragsmässige Herleitung für den anstelle einer Geldleistung geforderten Ausgleich des Mehrwerts vorzunehmen. Der Begriff der Kostenmiete sei zu definieren und die Anzahl der entsprechend angebotenen Wohnungen sei zu erhöhen.
- g. Die Planungsvereinbarung sei nicht erst zu Handen des Genehmigungsverfahrens, sondern bereits zu Handen der Volksabstimmung der vorliegenden Teilrevision beizulegen.
- h. Mittels einer vorgeschobenen Wohnsitznahme könne die Zweitwohnungsgesetzgebung umgangen werden.

Die Planungsbehörde hat die Vorschläge und Einwendungen geprüft, beurteilt und mit separatem Schreiben an die Einwender im Wesentlichen wie folgt beantwortet:

- a. Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) müssen Orte im urbanen Raum an zentralen und gut erschlossenen Lagen grundsätzlich hohe bauliche Dichten 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.
Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) ist das Gebiet Färbi als Verdichtungsgebiet ausgewiesen und liegt nahe der Bushaltestelle und schliesst unmittelbar an das Zentrum Davos Platz an. Das bezeichnete Verdichtungsgebiet bzw. das vorliegende Richtprojekt orientieren sich am Gebäudebestand entlang der Promenade. Diese liegen an erhöhter Lage und weisen selbst teils vier Geschosse auf. Auch das Spital weist ab Niveau Promenade drei bis fünf 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 Färbiquartier locker angeordneten Reiheneinfamilienhäuser ist die Überbauung gesamthaft mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.
- b. Mit Rücksicht auf die Einwendung kann die Anzahl der Pflichtparkplätze neu bis 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.
Im Rahmen der Nutzungsplanung können Grundeigentümer nicht verpflichtet werden, die mangelnde Parkplatzsituation der Nachbarschaftsliegenschaften zu lösen.

Die Verkehrstechnische Situation der Albertistrasse wird unter Beizug von Verkehrsexperten in Bezug auf Leistungsfähigkeit und Sicherheit überprüft.

- c. Bei der Fusswegplanung im Rahmen der Überbauung des Areals wird darauf zu achten sein, dass die Bedürfnisse der Quartierbewohner und -besucher betreffend die ÖV-Anbindung bestmöglich abgedeckt werden. Die Ausgestaltung der Fusswege zwecks Anbindung des Areals an den ÖV wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.
- d. Betreffend die Lärmemissionen durch Rettungsflüge zum Spital Davos wurde eine Stellungnahme durch ein spezialisiertes Akustik-Büro eingeholt (vgl. Anhang B, Aktennotiz Lärmschutz). Dabei wird festgestellt, dass auch in der Hochsaison (Winterhalbjahr) die Bewohner in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört werden. Zudem gelten nach Auffassung der zuständigen kantonalen Fachstelle (ANU) erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle der Wohnbauten (SIA 181).
- e. Die durchgeführte Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos zeigt den dringlichen Bedarf an bedarfsgerechtem Wohnraum für Ortsansässige auf (Leerwohnungsziffer, fehlendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt, Prognose zur Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze).
Im Weiteren müssen sämtliche Revisionen einer Nutzungsplanung stets den übergeordneten Vorgaben entsprechen. Vorliegend erfolgt eine Siedlungsentwicklung nach innen, welche mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung abgestimmt ist. Die vorliegende Teilrevision ist zudem konzeptionell auf das KRL und damit auf die anstehende Gesamtrevision abgestimmt. Die vorgezogene Teilrevision wurde in der Vorprüfung vom Kanton nicht beanstandet.
- f. Gemäss der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist bei allen als Folge einer Planungsmassnahme eintretenden Mehrwerten eine angemessene Abgabe zu verlangen. 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 Wohnungen, einerseits zur Miete und andererseits zur Kostenmiete festgelegt. Eine Anpassung des Baugesetzes oder eine betragsmässige Herleitung des anstelle einer Geldleistung geforderten Ausgleichs des Mehrwertes 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. Die Gemeinde muss Rahmenbedingungen schaffen, damit genügend und bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Wohnungen zur Kostenmiete bilden einen Teil davon. Ebenso wichtig ist aber auch, dass ausreichend Mietwohnungen für Ortsansässige vorhanden sind. Bei der Festlegung der Nutzungsart wurde deshalb

auch auf dieses Kriterium geachtet, weshalb Wohnungen zu marktgerechten Mieten ebenso berechtigt sind.

- g. Die wesentlichen Punkte der zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin getroffenen Planungsvereinbarung werden im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgeführt. Im Hinblick auf die Meinungsbildung der über die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entscheidenden Organe und der Kantonsregierung als Genehmigungsinstanz wird die beurkundete Vereinbarung öffentlich zur Einsichtnahme vorgelegt.
- h. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% dürfen gemäss der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. In Davos liegt der Anteil an Zweitwohnungen gemäss der Feststellung des Bundesamtes für Raumentwicklung mit rund 57% weit über den zulässigen 20% für den Bau von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen. Befürchtete Defizite beim Vollzug der Zweitwohnungsgesetzgebung können jedoch nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung "Färbi - Spital" thematisiert werden.

2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe (vgl. Kap. 2.4) und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage in folgenden Punkten angepasst:

Genereller Erschliessungsplan (GEP)

- Die Anzahl Pflichtparkplätze kann, gegenüber den baugesetzlichen Vorgaben, neu bis auf ein Mass von 80% reduziert werden (anstelle von bisher 60%).
- Die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Parkieranlage an der Promenade erfolgt neu am tiefsten Punkt bzw. am südlichen Ende der Strassenbebauung.

Richtprojekt

- Die Anzahl Parkplätze wurde auf ca. 73 Einheiten reduziert (anstelle von bisher 85).
- Die Anzahl der neuen Parkplätze, welche über die Albertstrasse erschlossen werden, wurde auf ca. 25 Einheiten beschränkt (anstelle von bisher 43).
- Die Anzahl der neuen Parkplätze, welche über die Promenade erschlossen werden, wurde auf ca. 48 erhöht (anstelle von bisher 42).
- Damit werden ca. 2/3 der geplanten Parkplätze über die Promenade und ca. 1/3 über die Albertstrasse erschlossen.

2.6 Beschlussfassung

Für den Erlass des Generellen Erschliessungsplans ist nach Art. 48 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 164 Baugesetz Davos der Grosse Landrat zuständig.

Die Anpassung des Zonenplans sowie des Generellen Gestaltungsplans erfolgen im ordentlichen Verfahren und untersteht der der Volksabstimmung.

3 Grundlagen

3.1 Nutzungskonzept

Die Parz. Nr. 40 ist von folgenden Bauzonen umgeben (vgl. Abbildung 2): Wohnzone Dorf/Platz (WDP) im Nordwesten (entlang Promenade), Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Nordosten (Spital-Areal) und Ortsrandzone I (ORI) im Süden (Wohnquartier).

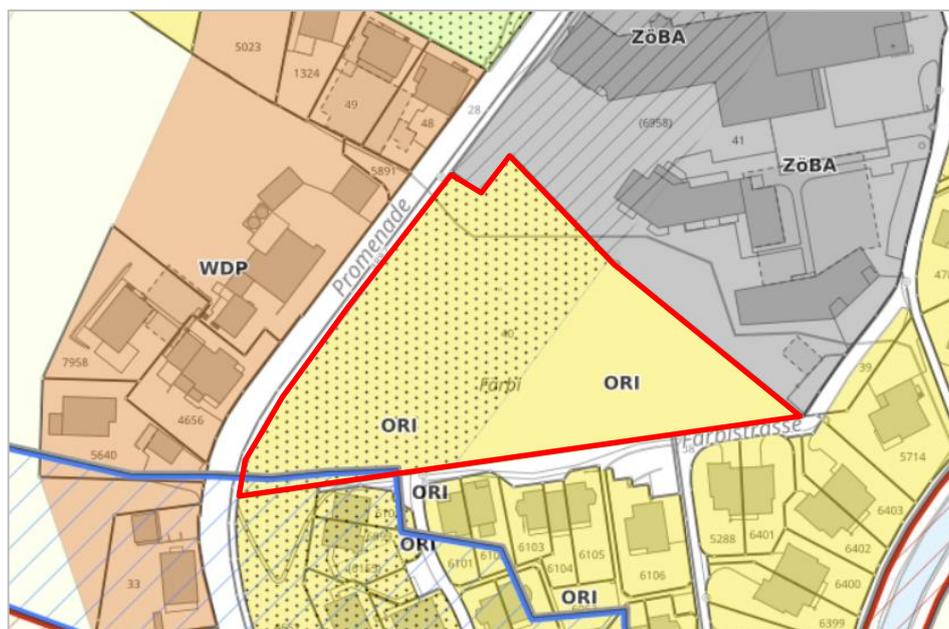


Abbildung 2: Zonenplan rechtskräftig

Geplant ist die Zuweisung der Parz. Nr. 40 zur Zone für städtisches Wohnen (StW) mit AZ 1.0. Mit der neuen Zonierung bildet die Parz. Nr. 40 zusammen mit der Zone WDP auf der Nordwestseite der Promenade und der ZöBA im Nordosten ein zusammenhängendes Areal mit höherer Nutzungsdichte an gut erschlossener Lage. Die Zone StW ist eine Mischzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III. Zulässig sind Wohnbauten, touristische und andere Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe (59 Baugesetz).

Die Parz. Nr. 40 wird grundsätzlich mit Erstwohnbauten (Etagenwohnungen und Reihenhäusern) überbaut. Klassische Gewerbebetriebe sind nicht vorgesehen und werden im Rahmen der Planungsvereinbarung explizit ausgeschlossen (vgl. Kap. 3.5). Dienstleistungsbetriebe sind im untergeordneten Rahmen (max. 10% der realisierten Nutzfläche) gestattet. 2/3 der durch die Erhöhung der AZ von 0.45 auf 1.0 geschaffene Mehrnutzung sind als Mietwohnungen, die Hälfte davon zur Kostentmiete bereitzustellen. Mit der Bereitstellung dieser Mietwohnungen wird der durch die Aufzoning geschaffene Planungsmehrwerts abgegolten (vgl. Kap. 4.2).

3.2 Richtprojekt

Die Parz. Nr. 40 ist begrenzt durch die Hauptstrasse (Promenade) im Nordwesten, das Spital-Areal im Nordosten und das bestehende Einfamilienhausquartier im Süden. Die dreieckige Form der Parzelle, die topografischen Verhältnisse, die Erschliessungssituation wie auch die angrenzenden Bebauungen verlangen ein differenziertes Bauungs- und Erschliessungskonzept.

Die Grundeigentümerin hat unter Mitwirkung des kommunalen Bauberaters ein Richtprojekt erarbeitet (vgl. Abbildung 3, Richtprojekt). Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Formulierung der Teilrevision der Nutzungsplanung.

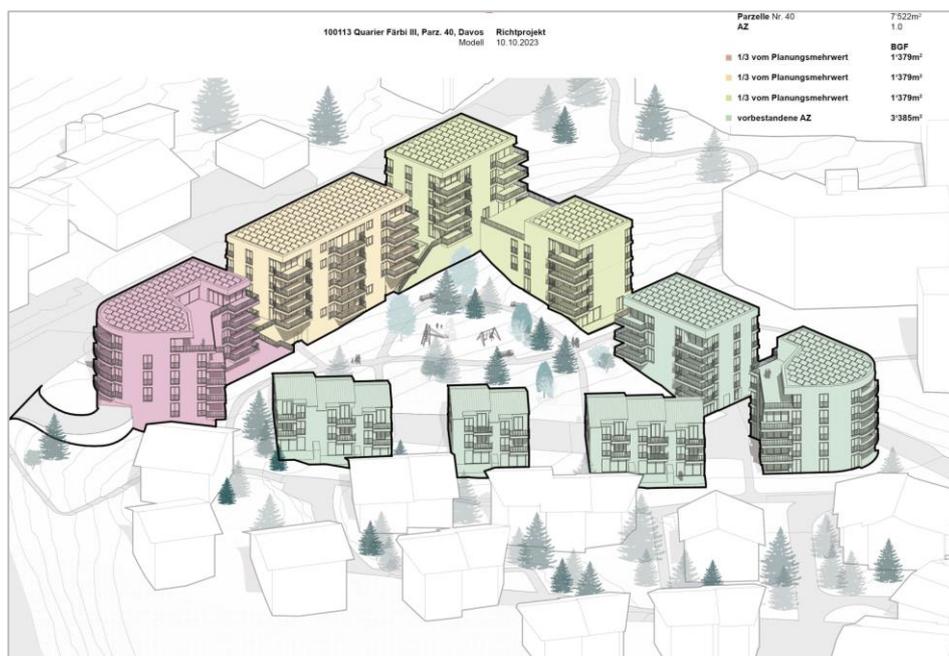


Abbildung 3: Richtprojekt, Modell

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 Strasseniveau und fünf bis sechs Geschossen auf der Talseite gesetzt. Die Zeile entlang der nordöstlichen Grenze (Spitalareal) wird mit talseitig fünfgeschossigen Bauten bebaut, wobei ein «Kopfbau» den unteren Abschluss bzw. den unteren Auftakt der Siedlung bildet. 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 ortsbaulichen Bedeutung der Promenade und andererseits dem Charakter der angrenzenden Quartiere (Bebauung oberhalb der Promenade, Spital- und Einfamilienhausquartier) Rechnung getragen. Die maximale Ausnützung über

die ganze Parzelle beträgt 1.0, davon sind mindestens 80% zu realisieren (Mindestausnutzung).

Die Bebauung liegt an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit Flachdach- 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.

3.3 Konzept Erschliessung und Parkierung

Die Parzelle Nr. 40 ist für den motorisierten Verkehr über die Promenade und die Albertistrasse grob erschlossen. Die Feinerschliessung des Areals erfolgt einerseits über zwei Anschlüsse an die Promenade (Zufahrt zu unterirdischer Parkierung und Vorfahrt) und andererseits über den Anschluss an die Albertistrasse (vgl. Abbildung 4, Erschliessung motorisierter Verkehr und Fussgänger).

Mit dem direkten Anschluss an die Promenade wird ca. 2/3 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 Inaussichtstellung der Bewilligung liegt vor (vgl. Anhang A, Stellungnahme TBA).

Das geplante Quartier ist auch für den Langsamverkehr 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.

Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen wird die Parkierung für den motorisierten Verkehr innerhalb des Areals hauptsächlich in unterirdischen Autoeinstellhallen untergebracht. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle und Nähe zum Bahnhof Dorf Platz) wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze bis zu einem Mass von 80 % der bauseitlichen Anforderungen reduzieren kann. Dadurch kann der Preis/die Miete von Erstwohnungen tief gehalten werden.

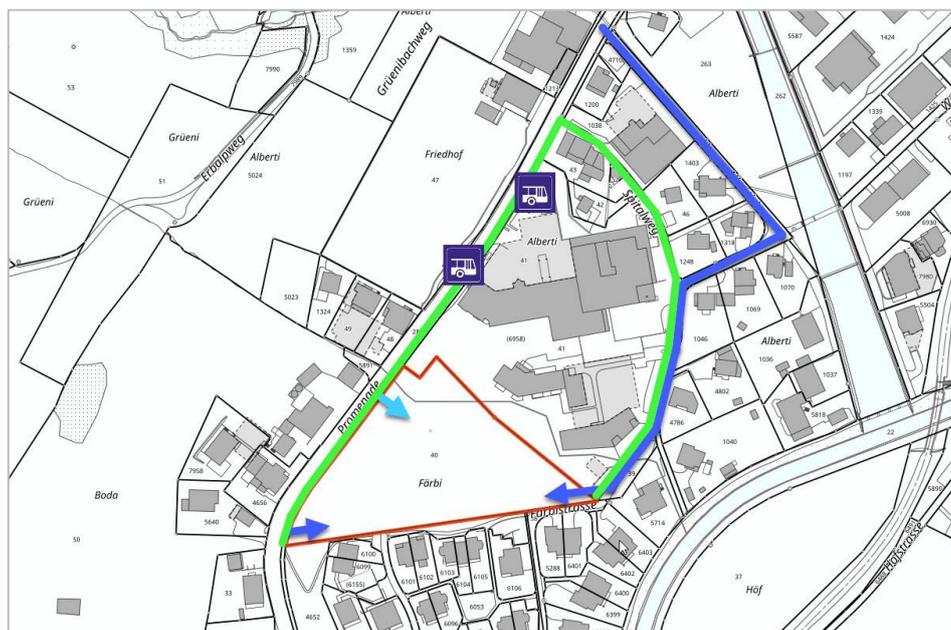


Abbildung 4: Erschliessung motorisierter Verkehr (blau), Fussgänger (grün)

Gemäss Richtprojekt sind total ca. 73 Autoabstellplätze geplant. Je nach Wohnungsspiegel kann die Anzahl der Parkplätze ändern. Ungefähr 2/3 der Parkplätze wird über die Promenade, 1/3 über die Albertistrasse erschlossen. Somit werden die durch die Mehrausnützung erforderlichen, zusätzlichen Parkplätze ausschliesslich über die Promenade erschlossen.

3.4 Landabtausch und Bereinigung von Dienstbarkeiten

Die gemeinsame Grenze der Parzellen Nrn. 40 und 41 haben am nördlichen Rand eine unzweckmässige Form. Zur besseren Nutzung beider Parzellen erfolgt ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzberreinigung. 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 Grenzberreinigung.

Auf der Parzelle Nr. 40 bestehen verschiedene Dienstbarkeiten. Erforderliche Bereinigungen werden im Rahmen der Planungsvereinbarung behandelt und Zug um Zug nach Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung grundbuchlich vollzogen.

3.5 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 hingegen vertraglich in einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin geregelt. Im Wesentlichen werden folgende Aspekte behandelt:

1. Vertragsgrundlagen

- Richtprojekt
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan

2. Aufzoning der Parz.-Nr. 40

- Aufzoning der Parz. Nr. 40 von Zone ORI zu Zone StW mit AZ 1.0

3. Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 40 und 41

- Grenzbereinigung zur Verbesserung der Überbaumöglichkeiten (wird über eine separate Vereinbarung vollzogen)

4. Bauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Richtprojekt

- Das Richtprojekt ist richtungweisend. Überbauung gemäss Richtprojekt mit Erstwohnungen als Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser (geringfügige Abweichungen zulässig)
- Erschliessung gemäss Generellem Erschliessungsplan
- Prüfung von zusätzlichen öffentlichen Fusswegen über die Bauparzelle
- Obligatorische Bauberatung

5. Nutzungsart

- Nur Erstwohnungen gestattet
- Mind. 60 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) in den Geschosswohnungsbauten sind als Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr bereitzustellen
- Familienfreundliche Umgebungsgestaltung
- Nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig, max. 10% der aBGF
- Ausschluss von klassischen Gewerbebetrieben

6. Planungsmehrwert

- Abgeltung des Planungsmehrwertes (4'137 m² aBGF) im Umfang von 1/3 mit Mietwohnungen zur Kostenmiete und 1/3 mit Mietwohnungen
- Mindestanteil von 60% an Familienwohnungen mit mind. 4 Zimmern bei den Mietwohnungen
- Für die Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete ist der Baubehörde ein Belegungsreglement vorzulegen
- Bewirtschaftung der Mietwohnungen durch heutigen Grundeigentümer oder genossenschaftlich organisierte Dritte

7. Parkierung

- Parkierung vorwiegend in gedeckten Einstellhallen
- Reduktion der Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 80% der gemäss Art. 38 BauG geforderten Anzahl Parkplätze möglich
- Beschränkung der über die «Untere Albertistrasse» erschlossenen, zusätzlichen Parkplätze auf ca. 25 Einheiten

8. Bereinigung Dienstbarkeiten

- Unterstützung bei der im Zusammenhang mit dem Landabtausch notwendig werdenden Bereinigung der Dienstbarkeiten
- Unentgeltliches Zufahrtsrecht z. G. der Gemeinde für die Zufahrt und den Zugang zu den zu verschiebenden Parkplätzen des Spitals am unteren Ende der Albertistrasse

9. Überbauungsverpflichtung (Baulandmobilisierung)

- Überbauungsverpflichtung innert sechs Jahren seit Rechtskraft der erfolgten Aufzoning (mind. 80% des maximal zulässigen Masses der Nutzung, aber vollständiger Erstellung der Mietwohnungen)
- Möglichkeit zur Verlängerung der Überbauungsverpflichtung um max. drei Jahre für die nicht als Mietwohnungen ausgestalteten Wohneinheiten
- Kaufrecht z. G. der Gemeinde im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung

10. Dahinfallen der Vereinbarung

- Gültigkeitsvorbehalt der Vereinbarung für den Fall, dass die Teilrevision der Ortsplanung nicht zustande kommt

Die beurkundete Planungsvereinbarung liegt zur Kenntnis den Unterlagen der Teilrevision bei (vgl. Anhang C, Planungsvereinbarung).

4 Rahmenbedingungen Raumplanung und Umwelt

4.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Gemäss KRIP-S müssen die Gemeinden die Kapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausweisen. Die Gemeinde Davos ist im kantonalen Richtplan als «Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone» (B-Gemeinde) festgesetzt. B-Gemeinden halten gemäss KRIP-S die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve. Die vorgesehene Aufzonung der erschlossenen und baureifen Baulücke auf der Parz. Nr. 40 erfüllt die Anforderungen von KRIP-S und präjudiziert die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht.

Weiter ist die Gemeinde Davos dem Raumtyp urban-touristisch / suburban-touristisch zugewiesen. In Gemeinden dieses Raumtyps sind im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten bzw. eine Ausnützung von mind. 0.8 festzulegen. Im Einzugsbereich der öV-Güteklasse «A» oder «B» ist eine minimale Ausnützung von mind. 1.0 festzulegen. Die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses hat 80% zu betragen. Gemäss Richtplan können ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), Ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Vorliegend handelt es sich um die Aufzonung einer rechtskräftigen Bauzone innerhalb des weitgehend überbebauten und erschlossenen Gebiets. Die geplante Zonenanpassung steht im Lichte der Schaffung einer höheren Dichte, womit der Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach innen entsprochen wird. Die Parz. Nr. 40 ist der öV-Güteklasse «B» zugewiesen, womit gemäss Richtplan grundsätzlich eine Mindestausnützung von 1.0 zu realisieren ist. Mit der Festlegung einer Zone für städtisches Wohnen mit AZ 1.0 werden die Anforderungen von KRIP-S erfüllt.

4.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

Gemäss Art. 19 i KRG bzw. Art. 14a Abs. 1 Baugesetz Davos haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Einzonung einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Gemeinden können im Baugesetz jedoch auch andere Abgabebetstände vorsehen. Als solche gilt z. B. eine Aufzonung, wie im vorliegenden Fall. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegen alle Planungsmehrwerte grundsätzlich einer Abgabepflicht.

Gemäss Art. 35i KRVO sind die Gemeinden bei den zusätzlichen Abgabebetständen in der Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung frei und können mit den Betroffenen neben oder anstelle von Geldleistungen auch andere Leistungen vereinbaren. In der vorliegenden Teilrevision erfolgt die Abgeltung des planungsbedingten Mehrwerts nicht als Geldleistung, sondern durch folgende Leistungen:

- Es dürfen ausschliesslich Erstwohnungen realisiert werden. Max. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche darf Dienstleistungsnutzungen umfassen.
- Der Wohnungsmix in den Geschosswohnungsbauten ist so auszugestalten, dass 60 % der Wohneinheiten als Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr ausgestaltet werden.
- Die durch Erhöhung der AZ von 0.45 auf 1.0 geschaffene Mehrnutzung ist wie folgt zu nutzen: 1/3 in fortdauernder Kostenmiete, 1/3 in fortdauernder Miete, 1/3 frei.

4.3 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das RPG (Art. 15 und 15a) sowie der KRIP-S (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland zu treffen. Die Parz. Nr. 40 untersteht dieser Vorgabe. Gemäss Art. 19b bis Art. 19h KRG können die Gemeinden die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen gesetzlich oder vertraglich regeln. Mit Rücksicht auf die noch ausstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Parz. Nr. 40 in der separaten Planungsvereinbarung vertraglich geregelt (vgl. Kap. 3.5).

4.4 Mindestausnützung

Gemäss KRIP-S ist im Baugesetz zu regeln, dass die Realisierung der festgelegten baulichen Dichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.

Mit Rücksicht auf die noch ausstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Sicherstellung der Mindestausnützung der Parz. Nr. 40 in einer separaten Planungsvereinbarung vertraglich geregelt (vgl. Kap. 3.5).

4.5 Parkierung

Art. 38 Baugesetz Davos regelt die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge. Die Parz. Nr. 40 liegt im Bereich der öV-Güteklasse «B», was gemäss Definition des Bundes einer «guten Erschliessung» entspricht. Aufgrund der guten Erschliessungsvoraussetzungen und mit Rücksicht auf die angestrebte Bereitstellung von bezahlbaren Erstwohnungen, soll die Anzahl Pflichtabstellplätze projektbezogen bis auf ein Mass von 80% reduziert werden können. Die entsprechende Regelung wird gestützt auf die Planungsvereinbarung im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Über das definitive Mass der Reduktion wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.

4.6 Lärmschutz

Die rechtskräftige Ortsrandzone I auf der Parz. Nr. 40 ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Allerdings ist ein Streifen von 50 m entlang der Promenade (ca.

zwei Drittel der Parzellenfläche), mit Rücksicht auf die bestehende Lärmvorbelastung (Verkehrslärm Promenade), der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen (Aufstufung).

Mit der vorgesehenen Zuweisung der Parz. Nr. 40 zur Zone für städtisches Wohnen gilt neu über die gesamte Parzelle die Empfindlichkeitsstufe ES III. Die Parz. Nr. 40 ist seit jeher voll erschlossen, weshalb die Immissionsgrenzwerte zum Tragen kommen. Gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) gelten bezüglich Strassenverkehrslärm für die ES III folgende Belastungsgrenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert in dB(A)		Immissionsgrenzwert in dB(A)		Alarmwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES III	60	50	65	55	70	65

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 LSV tagsüber grundsätzlich eingehalten werden.

4.7 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen. Solange die Gewässerräume in der Nutzungsplanung nicht rechtskräftig festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV.

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 mit Bericht vom 25. Juni 2020 vom Kanton vorgeprüft, die Mitwirkungsaufgabe erfolgte im Juli 2021 und die Stimmbevölkerung hat genehmigt die Vorlage am 27. November 2022.

Durch die Parz. Nr. 40 führt das vollständig eingedolte Gewässer Grünenibächli (vgl. Abbildung 5: Eingedoltes Grünenibächli (blau) im Bereich Parz. Nr. 40). Gemäss der Revisionsvorlage «Gewässerraum- und Gefahrenzonen» ist für das eingedolte Gewässer ein «definitiver Verzicht auf Gewässerraumausscheidung» festgesetzt.

Das eingedolte Grünenibächli wird von der geplanten Überbauung auf der Parzelle Nr. 40 tangiert. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen nicht möglich ist.

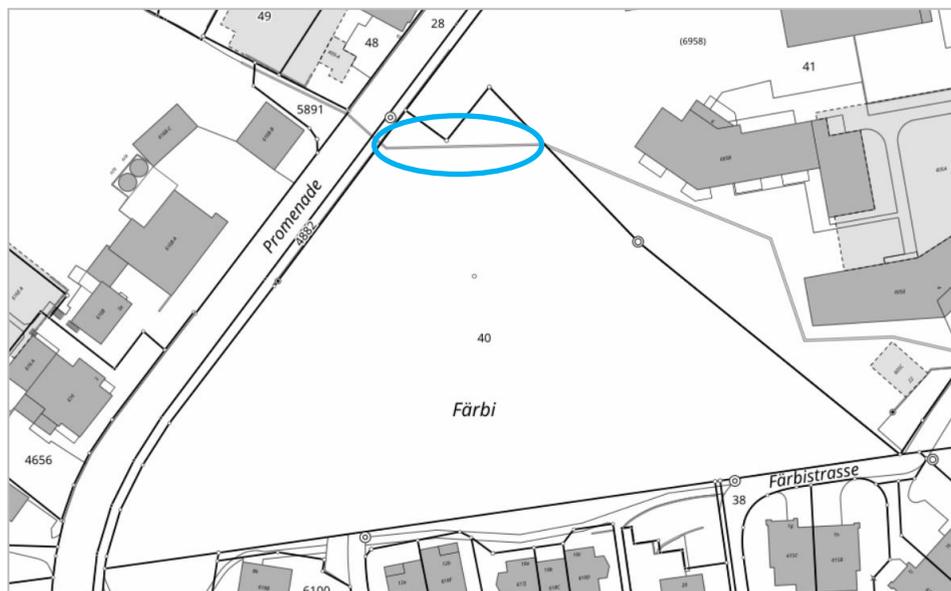


Abbildung 5: Eingedoltes Grünenbächli (blau) im Bereich Parz. Nr. 40

Das eingedolte Grünenbächli durchquert die Parzelle Nr. 40 an deren nördlichen Ecke über eine Strecke von nur ca. 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. e Gewässerschutzgesetz verzichtet.

5 Umsetzung 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

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 (vgl. Kap. 3.2).
- 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 Gestaltungsplan wird wie folgt angepasst:

- Festlegung von Zu- und Ausfahrten für die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ab der Promenade und ab dem Endpunkt der Albertstrasse.
- Bereich mit der Möglichkeit der Reduktion der Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 80% (vgl. Kap. 4.5).

Chur, 12. Oktober 2023, Stauffer & Studach Raumentwicklung / om, cn

Anhang A

Stellungnahme Tiefbauamt GR betreffend Zufahrt Promenade, 9. Oktober 2023



Tiefbauamt Graubünden
Uffizi da construcziun bassa dal Grischun
Ufficio tecnico dei Grigioni

Tiefbauamt Graubünden
Strassenbaupolizei
Loëstrasse 14
CH-7001 Chur

Tiefbauamt Graubünden, Loëstrasse 14, 7001 Chur

Marco Tanner - Strassenbaupolizei
Telefon direkt +41 81 257 38 08
marco.tanner@tba.gr.ch

Hartmann & Monsch AG
Herr Fabio Spadin
Alte Landstrasse 7
7076 Parpan

Ihre Mitteilung vom 4. Oktober 2023
Unser Zeichen 17261

Chur, 9. Oktober 2023

H417b Landwasserstrasse, Davos, Färbi innerorts
Bauvorhaben: Erschliessung Areal Färbi-Spital, Parzelle Nr. 40

Sehr geehrter Herr Spadin

Im Nachgang zur Besprechung vom 22. September 2023 überlassen Sie uns zwei weitere Varianten für die verkehrstechnische Erschliessung der geplanten Überbauung auf der Parzelle Nr. 40 in Davos, Färbi innerorts. Die Erschliessung der Tiefgarage Nord mit ca. 48 Parkplätzen ist ab der Landwasserstrasse (Promenade) vorgesehen. Die Tiefgarage Süd sowie die Aussenparkplätze Süd mit insgesamt ca. 30 Parkplätzen sollen rückwärtig, über die "Untere Albertstrasse" erschlossen werden.

Den vorliegenden Erschliessungskonzepten "Ausfahrt Tiefgarage Einbahnverkehr" und "Ausfahrt Tiefgarage im Gegenverkehr (Süden)" können wir aus strassenbaupolizeilicher Sicht grundsätzlich zustimmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine abschliessende Beurteilung erst nach Vorliegen der vollständigen Projektunterlagen auf Stufe Baugesuch vorgenommen werden kann. Planungsgrundlage bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Die gewählte Erschliessungsvariante mit detaillierten Projektunterlagen ist uns frühzeitig vor der Baueingabe zur Vorprüfung vorzulegen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Tiefbauamt Graubünden
Leiter Zentrale Dienste

lic. iur. Simon Göldi

Kopie

- Gemeinde Davos, Berglistutz 1, Postfach, 7270 Davos Platz
- Gemeinde Davos, Tiefbauamt, Dorfstrasse 18, 7260 Davos Dorf
- Tiefbauamt Graubünden, Bezirk 5 Davos

Anhang B

Aktennotiz Lärmschutz, Kuster + Partner, 6. Mai 2023

RICHTPROJEKT QUARIER FÄRBI III, PARZ. 40, DAVOS

Auftraggeber	Baulink AG, Tittwiesenstrasse 27, 7000 Chur
Auftragsnummer	C.4616.
Ort, Datum	Chur, 6. Mai 2023
Sachbearbeiter	Josef Kuster
Verteiler	Baulink AG, Christoph Sauter, chs@baulink.ch
Versand	An Verteiler per E-Mail

AKTENNOTIZ 01 LÄRMSCHUTZ

1. AUSGANSLAGE

Ziel	Für das vorliegende Richtprojekt mit Planstand vom 13.12.2022 soll in Bezug auf den Lärmschutz vorerst die Machbarkeit abgeklärt werden und allenfalls auf kritische Punkte hingewiesen werden. Die überschlägigen Berechnungen zeigen auf, wo die effektiven Werte im Vergleich zu den Grenzwerten liegen.
Teilrevision der Ortsplanung Nutzungsplanung für das Gebiet "Färbi - Spital" (Bereich der Parzelle Nr. 40) Vorprüfung ARE	<p>In der Vorprüfung des ARE steht zum Thema Lärmschutz unter Kapitel 10.2.: 10.2 Bauen im lärmbelasteten Gebiet (Art. 29 ff. LSV)</p> <p>Laut dem nicht mehr rechtskräftigen Zonenplan 1:2'500 "Dorf und Platz" vom 4. Dezember 1977 war die heutige Parzelle Nr. 40 bis anfangs dieses Jahrtausends der Wohnzone W2 zugewiesen. Entsprechend war sie bereits vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; USG) am 1. Januar 1985 einer Wohnbauzone zugeordnet. Somit kommen die Anforderungen aus Art. 29 LSV betreffend die Ausscheidung neuer Bauzonen vorliegend nicht zur Anwendung.</p> <p>Laut den Ausführungen im dem bei den Vorprüfungsunterlagen liegenden PMB gilt die Parzelle Nr. 40 als voll erschlossen. Sie liegt direkt an der Promenade (Kantonsstrasse) sowie an der Färbistrasse sowie angrenzend an überbaute Flächen. Die Einschätzung der Gemeinde, dass die Erschliessung im Sinne der LSV in ausreichender Weise vorhanden ist, kann geteilt werden. Somit kommt auch Art. 30 LSV (Erschliessung von Bauzonen) nicht zur Anwendung.</p> <p>Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Der PMB weist zurecht darauf hin, dass gemäss generellem Lärmbelastungskataster "Strassen" des ANU aus dem Jahre 2015 entlang der Promenade im Grenzabstand von 5 m der IGW der ES III gemäss Anhang 3 der LSV eingehalten werden kann.</p> <p>Ferner liegt die Parzelle Nr. 40 angrenzend an das Spital Davos mit seinem Spitallandeplatz für Helikopter. Der An- und Abflug von Helikoptern kann zu kurzzeitig lauten Schallimmissionen bei den geplanten Wohngebäuden führen.</p>

Gestützt auf Art. 25 Abs. 1 KUSG muss die Gemeinde die Vorschriften des Bundes über die Erteilung von Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vollziehen. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde von der Bauherrschaft einen Lärmschutznachweis verlangen. Vorliegend wird dies als erforderlich beurteilt. Zudem wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung infolge des angrenzenden Spitallandeplatzes im Rahmen der weiteren Planung durch angemessene Dimensionierung der Schalldämmung der Aussenbauteile (Fenster usw.) der geplanten Wohngebäude nach SIA-Norm 181 zu berücksichtigen sein wird.

Kommentar Die rot markierte Bemerkung wird vom ARE anders ausgelegt, als vom ANU (siehe unten). Ein Lärmschutznachweis ist bei der unbekanntem Anzahl Flüge und Helikopterart praktisch unmöglich.

2. BEARBEITUNG, ABKÄRUNGEN, ERKENNTNISSE

Strassenlärm Anhand der aktuellen Verkehrszahlen 2023 wurde eine Berechnung ins 1.OG des der Strasse am nächsten gelegenen Fensters gemacht.

Der Beurteilungspegel am Tag beträgt 64dB(A) und in der Nacht 51dB(A). Die Belastungsgrenzwerte nach LSV von 65dB(A) und 55dB(A) können damit eingehalten werden. Bei einer detaillierten Berechnung für den nachmaligen Lärmschutznachweis können diese Zahlen noch leicht ändern, dürften aber voraussichtlich eingehalten sein. Bei der weiteren Planung sollten strassenseitig eher Räume angeordnet werden, die als nicht lärmempfindlich gelten (Badezimmer, Reduits, etc.) oder an Eckpartien solche, die nur seitlich gelüftet werden können.

Helikopterlärm Das ANU hat uns dazu folgendes geschrieben (Mail vom 5.5.2023):

Für den Fluglärm ist aus Sicht des ANU vorliegend kein Nachweis zu erbringen. Spitallandeplätze für Helikopter sind keine zivilen Helikopterflugplätze im Sinne von Anhang 5 LSV (Lärm ziviler Flugplätze). Landungen bei Spitälern sind den Aussenlandungen zu zuordnen. Unbesehen dessen handelt es sich bei Spitallandeplätzen um Anlagen nach dem Umweltschutzgesetz (USG). Aufgrund von fehlenden Belastungsgrenzwerten zur Prüfung der Anforderungen Bauen im Lärm (Art. 31 LSV) hat eine Beurteilung direkt gestützt auf Art. 15 USG zu erfolgen. Gemäss Informationen des ANU verzeichnet das Spital Davos ca. 300 Flugbewegungen pro Jahr (je 150 An- und Abflüge). Auch unter Berücksichtigung einer dichteren Intensität der Flugbewegungen im Winter, erachtet das ANU, dass infolge dieses Betriebes bei der geplanten Überbauung Färbi die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört wird. Dies entspricht der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes. Aufgrund der auftretenden Pegel bei den einzelnen Flugbewegungen hat das ANU die Gemeinde in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung infolge des angrenzenden Spitallandeplatzes im Rahmen der weiteren Planung durch angemessene Dimensionierung der Schalldämmung der Aussenbauteile (Fenster usw.) bei der geplanten Wohngebäude nach SIA-Norm 181 zu berücksichtigen sei.

Auszug aus dem Umweltschutzgesetz:

Art. 15 Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen

Die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören.

Kommentar

Die Bemerkung am Schluss bedeutet, dass die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, etc.) den erhöhten Anforderungen nach SIA 181 entsprechen müssen. Ferner sollten die An- und Abflugrouten so optimiert werden, damit möglichst wenig Lärm im Bereich der Wohnbauten entsteht. Wahrscheinlich kann davon ausgegangen werden, dass diese Massnahme bereits eingehalten wird.

KUSTER + PARTNER AG



Josef Kuster

Anhang C

Planungsvereinbarung

Öffentlich beurkundete Planungsvereinbarung

i.S.v. Art. 4 Abs. 2 KRG

zwischen

Gemeinde Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz,

im Sinne von Art. 39 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden vom 17. Oktober 2017 handelnd durch den Kleinen Landrat, vertreten durch Landammann Philipp Wilhelm und Landschreiber Michael Straub,

Gemeinde,

und

Hans Peter und Urs Hoffmann AG, Promenade 101, 7270 Davos Platz,

vertreten durch Urs Hoffmann,

Grundeigentümerin,

betreffend

Parz.-Nr. 40 in der Gemeinde Davos

* * *

Ausgangslage

Die Parz.-Nr. 40 liegt in der Ortsrandzone I mit einer AZ von 0.45 und umfasst 7'522 m². Die Grundeigentümerin plant darauf nach den geltenden baugesetzlichen Vorschriften eine Überbauung mit Doppel-Einfamilienhäusern zur Erstwohnungsnutzung zu realisieren.

Die Gemeinde Davos ist gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp urban-touristisch / sub-urban-touristisch zugewiesen. Solche Gemeinden haben an zentralen und gut erschlossenen Lagen höhere Dichten anzustreben. Die Parz.-Nr. 40 wurde von der Gemeinde im kommunal räumlichen Leitbild an-

gesichts ihrer Lage und Grösse als potentiell Entwicklungsbereich zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum identifiziert, das nach dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Bauland und entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung überbaut werden soll. Somit drängt sich eine verdichtete Grundstücksnutzung auf, welche auf Grund ihrer Lage am südlichen Ortsrand erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen soll.

Anhand eines Richtprojektes hat die Grundeigentümerin aufgezeigt, wie die Gebäudevolumen auch für unterschiedliche Wohnformen bei erhöhter Ausnutzung organisiert werden könnten. Gleichzeitig hat die Gemeinde im Hinblick auf die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung für diesen Bereich durch die kantonalen Behörden Entwürfe der notwendigen Pläne der Grundordnung erstellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) vom 8. Februar 2023 zur geplanten Teilrevision der Ortsplanung (Nutzungsplanung für das Gebiet "Färbi") fiel positiv aus. Die vom ARE im Rahmen seiner Vorprüfung noch verlangten Ergänzungen und Anpassungen in der Planung beziehen sich auf die Fertigstellung der vorliegenden Planungsvereinbarung und Aspekte der Gestaltung, Verkehrssicherheit, des Gewässer- und Lärmschutzes sowie der Luftreinhaltung, wobei der Anpassungs- und Ergänzungsbedarf teilweise auch erst die oder das Folgeverfahren betrifft.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien nachfolgende Regelung zur bestmöglichen Grundstücksnutzung über eine Anpassung der Rahmenbedingungen für eine Überbauung der Parzelle.

Verständigung

1. Vertragsgrundlagen

Das eingangs erwähnte Richtprojekt sowie die darauf abgestimmten Pläne der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan [GEP], Genereller Gestaltungsplan [GGP]) bilden Bestandteil dieser Vereinbarung.

2. Aufzoning der Parz.-Nr. 40

Ausserhalb der Arbeiten im Hinblick auf die Gesamtrevision der Zonenordnung leitet die Gemeinde eine Teilrevision der Ortsplanung nach den Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Plänen ein.

Dabei wird die Parz.-Nr. 40 von der Ortsrandzone I (Art. 61 BauG) mit einer AZ von 0.45 in die Zone für städtisches Wohnen (Art. 60 BauG) mit einer AZ von 1.0 umgezont.

3. Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 40 und 41

Zur besseren Nutzung der Parz.-Nrn. 40 und 41 erfolgt bei der Parzellengrenze anschliessend an die Promenade ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzberichtigung und entsprechender Zonenzuordnung wie im Entwurf zum Zonenplan dargestellt.

Der Landabtausch wird über eine separate Vereinbarung geregelt, aber erst nach Rechtskraft der Teilrevision im Grundbuch vollzogen.

4. Bebauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Richtprojekt vom 10. Oktober 2023

Das auf Zonenplan, GEP und GGP abgestimmte Richtprojekt ist für die Umsetzung des Bauvorhabens hinsichtlich der geplanten Wohnbauten richtungsweisend. Geringfügige Anpassungen der Volumen und Abstände zwischen den einzelnen Häusern sind zulässig. Die EFH können als Reihen- und/oder Einzelhäuser ausgebildet werden, soweit unter gestalterischen Aspekten eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die Erschliessung folgt dem Generellen Erschliessungsplan. Zusätzliche öffentliche Fusswege durch die Bauparzelle zur direkten Anbindung des Quartiers an den über die Promenade führenden öffentlichen Verkehr sind vorzusehen.

Zur Qualitätssicherung ist die Bauberatung obligatorisch.

5. Nutzungsart

Gemäss Art. 59 BauG ist die Zone für städtisches Wohnen eine Mischzone. Neben der Wohnnutzung sind touristische und andere Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Auf der Parz.-Nr. 40 können nur Erstwohnungen erstellt werden. 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 4 Zimmern oder mehr mind. 60% der aBGF beträgt. Für geringfügige Abweichungen auf Grund von sich änderndem Bedarf ist beim Kleinen Landrat ein entsprechend begründetes Gesuch einzureichen.

Nicht störende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Arztpraxis, Kita und Kindergarten, für den bei einem entsprechenden Bedürfnis der Gemeinde die dafür notwendigen Einrichtungen vorgesehen werden, etc.) dürfen in einem untergeordneten Mass (max. 10% der aBGF) untergebracht werden. Klassische Gewerbebetriebe sind nicht erlaubt.

6. Planungsmehrwert

Gestützt auf die höchstrichterliche Rechtsprechung (Urteil BGer 1C 233/2021) und Art. 35i KRVO wird der mit der Aufzoning geschaffene Planungsmehrwert (Erhöhung der aBGF von knapp 3'385 m² auf gut 7'522 m² aBGF) durch die Grundeigentümerin in Form einer fortdauernden Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen zur Kostenmiete abgegolten. Für die Bemessung der Kostenmiete werden die Landkosten nicht in die Berechnung einbezogen. Im Weiteren wird für die Bemessung der Kostenmiete das vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelte Berechnungsverfahren angewendet, welches auch die zukunftsgerichteten Kosten (z.B. Erneuerungsfonds, Amortisation, Unterhalt etc.) berücksichtigt. Zusätzlich sind weitere Wohnungen zwingend zur Miete anzubieten.

Für den Planungsmehrwert von 4'137 m² aBGF gelten somit folgende Nutzungsbestimmungen:

- 1/3 (1'379 m² aBGF) in fortdauernder Kostenmiete mit einem einfachen zeitgemässen Ausbaustandard bei maximalen Wohnungsgrössen von 70 m² aBGF für 2 1/2-, 90 m² aBGF für 3 1/2, 105 m² aBGF für 4 1/2, 120 m² aBGF für 5 1/2 und 130 m² BGF für 6 Zimmer-Wohnungen;
- 1/3 (1'379 m² aBGF) in fortdauernder Miete;
- 1/3 (1'379 m² aBGF) ohne Auflage zur Höhe des zulässigen Mietzinses oder zur Ausgestaltung als Mietwohnung.

Der in Ziff. 5 festgelegte Mindestanteil an Familienwohnungen mit mind. 4 Zimmern ist bei den gemäss den obenstehenden Anteilen vom Planungsmehrwert zwingend zur Miete anzubietenden Wohnungen durchgehend einzuhalten.

Die Wohnungen zur Kostenmiete können block- oder in den einzelnen Häusern geschossweise vorgesehen werden.

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.

7. Parkierung

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in den gemäss Richtprojekt vorgesehenen in Einstellhallen. 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 genaue Parkplatzanzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die Erschliessung über die Untere Albertstrasse ist abhängig von der verkehrstechnischen Beurteilung auf ca. 25 (offene/gedeckte) Parkplätze limitiert.

8. Bereinigung bestehende Dienstbarkeiten und neue Grunddienstbarkeit im Rahmen der Erschliessung ab Unterer Albertstrasse

Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass die Berechtigten aus der im Zusammenhang mit dem Landabtausch zu bereinigenden Dienstbarkeit ihr Einverständnis zur Löschung des partiellen Bauverbots erklären.

Die Grundeigentümerin erlaubt der Gemeinde, die Parz.-Nr. 40 soweit dauerhaft und unentgeltlich zu befahren, um die infolge der Erschliessung des Bauareals von der Unteren Albertstrasse auf der Parz.-Nr. 41 verschobenen Parkplätze gemäss dem entsprechenden Erschliessungskonzept bei Bedarf weiterhin benützen zu können. Die Parteien errichten dafür eine entsprechende Grunddienstbarkeit z.G. Parz.-Nr. 41 und z.L. Parz.-Nr. 40.

9. Überbauungsverpflichtung (Baulandmobilisierung)

Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Grundstücksüberbauung innert einer Frist von sechs Jahren seit Rechtskraft der im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung erfolgten Aufzonung

durchzuführen (allfällige baurechtliche Einsprache- und Beschwerdeverfahren werden an diese Frist nicht angerechnet). Die Frist zur Überbauung kann für die Wohneinheiten, die nicht dauernd als Mietwohnungen ausgestaltet sein müssen, bei nachgewiesener ausbleibender Nachfrage um maximal drei Jahre verlängert werden.

Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn innerhalb der Überbauungsfrist mind. 80% des maximal zulässigen Masses der Nutzung ausgeschöpft und darin die zwingend dauerhaft zur Miete anbietenden Wohnungen enthalten sind. Die Baufreigabe für die Wohneinheiten, die nicht dauernd als Mietwohnungen ausgestaltet sein müssen, hängt davon ab, dass mindestens gleichzeitig auch die im Rahmen der Abgeltung des Planungsmehrwertes dauernd zur (Kosten-)Miete vorgesehenen Wohneinheiten erstellt werden.

Für den Fall der Nichterfüllung der Überbauungsverpflichtung steht der Gemeinde ein öffentlich-rechtliches Kaufrecht gemäss Art. 19d KRG (Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung) an dem noch nicht überbauten Parzellenteil zu.

10. Dahinfallen der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung fällt mit Ausnahme von Ziff. 8 dahin, sofern die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung Färbi - Spital in der Volksabstimmung abgelehnt werden oder die Kantonsregierung der Teilrevision die Genehmigung verweigern sollte.

11. Grundbucheintragung

Diese Vereinbarung ist auf der Parz.-Nr. 40 unter dem Stichwort "öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Bau- und Nutzungsaufgaben" anzumerken.

Das Grundbuchamt wird beauftragt, die erforderliche Anmerkung im Grundbuch von Davos vorzunehmen. Die Gemeinde ist ermächtigt, die vorliegende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Anmerkung in das Grundbuch anzumelden, sobald der rechtskräftige Genehmigungsbeschluss der Regierung über die Ortsplanungsrevision vorliegt.

Die Kosten für die Ausarbeitung vorliegender Vereinbarung sowie für deren Anmerkung im Grundbuch werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

12. Vertragsänderungen

Abänderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen für ihre Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung des Schriftlichkeitsvorbehaltes.

13. Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, die sich aus der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar mit der ausdrücklichen Verpflichtung zur Weitergabe der übernommenen Verpflichtungen an allfällige weitere Rechtsnachfolger.

14. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags davon unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll automatisch (ohne weitere Verhandlungen durch die Parteien) eine wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

15. Genehmigungsvorbehalt

Die Gültigkeit der Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt eines allenfalls notwendigen Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

16. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Davos.

17. Vertragsexemplare

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt und von beiden Parteien unterzeichnet. Jede Partei erhält ein Vertragsexemplar.

Davos, den _____

Davos, den _____

Gemeinde Davos

Hans Peter und Urs Hoffmann AG

Philipp Wilhelm
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

Urs Hoffmann

Anhänge:

- Richtprojekt für Parz.-Nr. 40 vom 10. Oktober 2023
- Zonenplan 1:2'000 Färbi - Spital
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Färbi - Spital
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Färbi – Spital