



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A-Post

Kleiner Landrat der Gemeinde Davos
Rathaus
Berglistutz 1
7270 Davos Platz 1

Chur, 8. Februar 2023

OP 2022/0431

**Gemeinde Davos
Teilrevision der Ortsplanung
Nutzungsplanung für das Gebiet "Färbi – Spital" (Bereich der Parzelle Nr. 40)
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2022 hat uns das Planungsbüro Stauffer & Studach AG in Chur in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital" vom 19. Oktober 2022.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" vom 19. Oktober 2022.
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" vom 19. Oktober 2022.
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) hinsichtlich der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Davos betreffend die im Gebiet "Färbi" gelegene Parzelle Nr. 40 vom 12. Oktober 2022 samt Anhang "Richtprojekt Quartier Färbi, Baulink" vom 10. Oktober 2022.

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

- Amt für Natur und Umwelt (ANU).
- Denkmalpflege (DP).
- Kantonspolizei, Abteilung "Verkehrspolizei" (KAPO).
- Tiefbauamt (TBA).

Die letzte Stellungnahme der ins Verfahren einbezogenen kantonalen Amtsstellen traf beim Amt für Raumentwicklung (ARE) am 20. Dezember 2022 ein.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die nachfolgenden Ausführungen. Mit dem vorliegenden Bericht kann das Vorprüfungsverfahren aus Sicht des Kantons als abgeschlossen betrachtet werden.

1. Inhalt der Planungsvorlage

Die vorliegend zu beurteilende Nutzungsplanungsvorlage beinhaltet einerseits eine Anpassung des Zonenplanes für die Parzelle Nr. 40 sowie für einen kleinen, rund 90 m² umfassenden Teil der Parzelle Nr. 41. In Einzelnen sollen demnach die folgenden Umzonungen vorgenommen werden:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
40	Ortsrandzone I	Zone für städtisches Wohnen	Umzonung	7'409 m ²
40	Ortsrandzone I	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	113 m ²
41	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für städtisches Wohnen	Umzonung	90 m ²
Total umgezonte Fläche				7'612 m ²

Einzonungen und / oder Auszonungen sind vorliegend nicht vorgesehen.

Die geplante Umzonung der Parzelle Nr. 40 von einer Ortsrandzone I in eine Zone für städtisches Wohnen ermöglicht in Anwendung von Art. 59 des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Davos in Zukunft neben der Ansiedlung von Wohnnutzungen auch die Erstellung von touristischen und anderen Dienstleistungsbetrieben. Mittels einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung sollen die laut Art. 59 BauG innerhalb der Zone für städtisches Wohnen eigentlich zulässigen mässig störenden gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ferner ist vorgesehen, den Generellen Gestaltungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Ausweitung des Flachdachperimeters über Teile der Parzelle Nr. 40 entlang der Promenade sowie entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 41.
- Festlegung von differenzierten maximalen Gebäudehöhen mittels der Festlegung der maximal zulässigen Geschoszahl.
- Spezielle Bemessung der Höhe der Gebäude ab Strassenniveau im Bereich der ersten Bautiefe entlang der Promenade.

Schliesslich ist geplant, den Generellen Erschliessungsplan mit folgenden Festlegungen zu ergänzen:

- Anschlusspunkt für den motorisierten Verkehr ab Promenade.
- Anschlusspunkt für den motorisierten Verkehr ab Färbistrasse.
- Anschlussbereich für den motorisierten Verkehr parallel zu einem Teil der Promenade.
- Bereich mit reduzierter Parkplatzpflicht bis mindestens 60 %.

Die Gemeinde verfolgt mit den vorstehend beschriebenen Nutzungsplanungsänderungen das Ziel, dass raschmöglichst preiswerter Wohnraum für Ortsansässige zur Verfügung gestellt werden kann. Mit der Planung sollen gleichzeitig die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung und für eine angemessen dichte Überbauung sowie haushälterische Nutzung der im Gebiet "Färbi" gelegenen Parzelle Nr. 40 geschaffen werden. Dabei soll den Entwicklungsstrategien des im Entwurf vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) nachgelebt werden. Zudem sollen aber auch die Vorgaben der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie der kantonalen Richtplanung beachtet und umgesetzt werden.

Die Planungsinhalte ergeben sich auf Grundlage eines vorgängig erarbeiteten Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes sowie Richtprojektes (vgl. Ziffer 3.1 bis Ziffer 3.3 des vorliegenden PMB).

Weil es sich als unzweckmässig erwiesen hat, verschiedene zu regelnde Projektinhalte im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen, werden diese stattdessen vertraglich im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Davos vereinbart. Es geht dabei im Wesentlichen um die folgenden Aspekte:

- Festlegung der innerhalb der Zone für städtisches Wohnen konkretisierten zulässigen Nutzungsart (Erstwohnungen samt Anteil an preiswertem Wohnraum zur Kostenmiete / Dienstleistungen nur untergeordnet / kein Gewerbe).
- Festlegung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes gemäss Richtprojekt samt Festlegung der diesbezüglichen Verbindlichkeit.
- Etappierung der Überbauung.
- Gewährleistung der Verfügbarkeit des Baulands (Baulandmobilisierung).
- Gewährleistung der Mindestausnutzung von 80 %.
- Abschöpfung eines angemessenen Planungsmehrwerts in Form einer fortdauernden Bereitstellung von preiswerten Mietwohnungen zur Kostenmiete.
- Bauberatungspflicht (Qualitätssicherung).
- Mass der möglichen Reduktion der Pflichtparkplätze.
- Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nr. 40 und Nr. 41.
- Bereinigung von bestehenden Dienstbarkeiten.
- Regelung für den Fall eines Scheiterns der Nutzungsplanungsteilrevision, insbesondere bezüglich der Tragung der Planungskosten.

2. Grundlagen

Die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) erfahren durch die vorgesehenen Umzonungen der im Gebiet "Färbi / Spital" gelegenen Parzelle Nr. 40 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 41 keine Veränderung. Indes werden auf der Parzelle Nr. 40 im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision der Ortsplanung im Vergleich zu der im letzten Jahr durchgeführten Bauzonenkapazitätsberechnung erhöhte Kapazitätsreserven geschaffen. Dies wird im Rahmen der Gesamtrevision zu berücksichtigen respektive einzurechnen sein.

3. Der Gesamtrevision der Ortsplanung Davos vorgezogene Teilrevision

Teilrevisionen der bestehenden Nutzungsplanung, welche der Gesamtrevision vorgezogen werden, müssen sich ins planerische Gesamtkonzept der betroffenen Gemeinde einfügen, das Mengengerüst der gesamten Bauzonendimensionierung berücksichtigen, die weitere Planung für das übrige Gemeindeterritorium nicht oder nur unwesentlich präjudizieren und eine gewisse zeitliche Dringlichkeit aufweisen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im PMB der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung aufzuzeigen.

Basierend auf die Ausführungen im zur vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsvorlage erarbeiteten PMB kann festgehalten werden, dass die Vorlage die vorstehend erwähnten Kriterien zu erfüllen vermag. Auf die Teilrevision kann daher eingetreten werden.

4. Konformität mit der Raumplanungsgesetzgebung sowie mit der Richtplanung

4.1 Bedarf

Der Bedarfsnachweis für die geplante Umzonung ist zur Vorprüfung eingereichten PMB in ausreichendem Detaillierungsgrad sowie nachvollziehbar enthalten. Die von der Umzonung betroffene Fläche eignet sich für die anvisierte Nutzung. Entsprechend soll sie im Entwurf des KRL als strategisches Entwicklungsgebiet, worin die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben und dabei bedarfsorientiert Wohnraum geschaffen werden soll, festgelegt werden.

4.2 Siedlungsgebiet

Die vorliegende Umzonung verursacht keine Veränderung des existierenden Siedlungsgebietes. Dazu ergeben sich daher keine weiteren Bemerkungen.

4.3 Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die bestehenden WMZ erfahren durch die vorgesehene Umzonung der Parzelle Nr. 40 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 41 eine Verkleinerung um rund 23 m². Es kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer 2 vorstehend unter dem Aspekt der Grösse der WMZ einer Genehmigung der Vorlage nichts im Wege stehen wird.

4.4 Weitere Anforderungen aus der Raumplanungsgesetzgebung sowie aufgrund der kantonalen Richtplanung

Neben anderem ist es vorgesehen die weiteren Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplanes mittels einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 40 und der Gemeinde zu erfüllen (vgl. Ziffer 3.5, Seite 10 des vorliegenden PMB). Der konkrete Inhalt der Vereinbarung ist zurzeit noch nicht bekannt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich dabei um eine Vereinbarung in Anwendung von Art. 4 Abs. 2 KRG handeln wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung einer Beschlussfassung durch die Gemeinde sowie einer Genehmigung durch die Regierung untersteht, falls diese Gegenstände betreffen sollte, welche zum Mindestinhalt einer Nutzungsplanung gehören. Zumindest ist die fertiggestellte und von beiden Parteien unterschriebene Vereinbarung der Regierung zur Kenntnisnahme zu unterbreiten. Dies bedeutet, dass sie im Hinblick auf die Durchführung des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens vollständig vorliegen muss. Die hier vorgeprüfte Planung kann nur dann von der Regierung genehmigt werden, wenn sie in Verbindung mit der Planungsvereinbarung gewährleisten kann, dass die Mindestanforderungen der Raumplanungsgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplans an die Planung erfüllt sind.

In Bezug auf die zu vereinbarende Mehrwertabschöpfung ergibt sich im Übrigen noch die Bemerkung, dass die Gemeinde in Anwendung von Art. 35i KRG in Verbindung mit Art. 14a BauG in der Ausgestaltung der Abschöpfung frei ist, jedoch nicht in ihrer Bemessung. In Bezug auf die Bemessung ist die Gemeinde an die Vorgaben von Art. 14a BauG gebunden.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Laut dem vorliegenden Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital" ist unter anderem eine Umzonung einer rund 113 m² grossen Fläche von der Ortsrandzone I in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) geplant. Betreffend die ausgeschiedene ZöBA wird in der Planlegende des genannten Zonenplans sowohl auf Art. 28 KRG als auch auf Art. 67 BauG der Gemeinde Davos hingewiesen. Diesbezüglich muss festgehalten werden, dass vorderhand hinsichtlich der heute rechtskräftig ausgeschiedenen ZöBA, aber auch hinsichtlich der vorliegend zur Debatte stehenden neuen ZöBA nicht Art. 28 KRG zur Anwendung gelangt sondern aus-

schliesslich Art. 67 des kommunalen BauG. Dieses Ergebnis resultiert aus dem Umstand, dass Art. 28 KRG in Anwendung von Art. 107 KRG nicht zu den unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG gehört, welche abweichenden kommunalen Vorschriften vorgehen.

Entsprechend ist der Art. 28 KRG aus der Legende des Zonenplanes 1:2'000 "Färbi – Spital" herauszustreichen. Sollte die Gemeinde beabsichtigen, nach der regierungsrätlichen Genehmigung der vorliegend zur Debatte stehenden Vorlage für die ZöBA statt Art. 67 BauG neu die Bestimmungen von Art. 28 KRG anwenden zu wollen, müsste sie im Rahmen der hiermit vorgeprüften Teilrevision ihrer Nutzungsplanung den Art. 67 aktiv aus ihrem BauG streichen.

6. Bereich mit reduzierter Parkplatzpflicht bis min. 60 %

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" ist ein Bereich mit reduzierter Parkplatzpflicht bis min. 60 % festgelegt. Nach unserer Auffassung sollte die Legendenbezeichnung verständlicher formuliert werden, so beispielsweise mit wie folgt:

"Bereich, wo die Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 60 % der gemäss Art. 38 BauG geforderten Anzahl reduziert werden können."

Ferner empfehlen wir, in der Planlegende des Generellen Erschliessungsplans 1:2'000 "Färbi – Spital" beim Bereich, wo die Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 60 % der gemäss Art. 38 BauG geforderten Anzahl reduziert werden dürfen, zudem auch auf Art. 38 und Art. 39 BauG hinzuweisen.

7. Gestaltung

Die Abbildung 3 auf Seite 8 sowie der Anhang des PMB zeigen das Richtprojekt im Hinblick auf die vorgesehene Überbauung der Parzelle Nr. 40 aus der Vogelperspektive. Daraus ist ersichtlich, dass mit der Überbauung voraussichtlich ein harmonischer Übergang zwischen dem nordöstlich angrenzenden Spitalareal und dem südlich angrenzenden, der Ortsrandzone I zugehörigen Einfamilienhausquartier erreicht werden kann. Die angedachten Gebäudehöhen nehmen die benachbarten Volumen auf.

Entlang der Promenade ist es gemäss Richtprojekt vorgesehen, fast das gesamte Ausmass der Parzelle Nr. 40 mit einem rund dreistöckigen Sockelgebäude, welches bis auf Höhe des Strassenniveaus reichen soll, zu überstellen. Auf diesem Sockel sollen vier Gebäude zu stehen kommen. Das geplante Sockelgeschoss wird zur Folge haben, dass entlang der Promenade ein durchgehender Riegel entsteht. Dieser Riegel wird auch aus nordöstlicher Richtung vom Talboden aus, so beispielsweise als Ausblick aus einem Zug der Rhätischen Bahn (RhB), gut einsehbar sein und nachteilig in Erscheinung treten. Ferner wird die Abfolge von überbauten und freien Flächen entlang der Promenade, welche vom Davoser Zentrum bis ins Gebiet "Färbi" immer lockerer wird und immer grössere und grünere Bebauungszwischenräume aufweist, mit dem geplanten Sockelgeschoss unterbrochen, was im Hinblick auf die Siedlungsgestaltung nicht positiv gewertet werden kann.

Basierend auf die vorstehenden Ausführungen ist zusammenfassend festzuhalten, dass der Sockel entlang der Promenade im Hinblick auf eine bessere Einbettung der Bauten an die vorherrschende Abfolge in analoger Weise wie die darüberliegenden Geschosse unterteilt werden soll. Das Projekt ist diesbezüglich zu überprüfen, und es soll überarbeitet und angepasst werden. Ferner regen wir eine Ergänzung des Generellen Gestaltungsplans 1:2'000 "Färbi – Spital" in diesem Sinne an.

8. Verkehrssicherheit / Verkehrstechnik

Die verkehrstechnische Hupterschliessung der zu überbauenden Parzelle Nr. 40 ist ab der kantonalen Hauptstrasse H417b "Landwasserstrasse" (Promenade) vorgesehen. Aus Grün-

den der Verkehrssicherheit wird der geplante Anschlussbereich motorisierter Verkehr im Zusammenhang mit dem dazugehörendem Anschlusspunkt motorisierter Verkehr kritisch beurteilt.

Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen haben den Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu genügen. Insbesondere sind die zwingend notwendigen Sichtfelder von Zufahrten und Zugängen im Höhenbereich von 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahnoberfläche von sämtlichen Hindernissen freizuhalten. Ebenfalls ist die Anhaltesichtweite von mindestens 60 m auf der Kantonsstrasse zu gewährleisten. Unabhängig der vorgeschriebenen Abstände für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen sind sämtliche Bauten und Anlagen ausserhalb dieser Sichtbereiche anzuordnen.

Die Anordnung der Hochbauten und der parallel zur Kantonsstrasse angeordnete Anschlussbereich motorisierter Verkehr verunmöglicht ein rechtwinkliges Einfahren in die Kantonsstrasse und begünstigt eine mögliche Blendung der Verkehrsteilnehmer, was verhindert werden muss.

Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist auf die Befahrbarkeit auszulegen und mittels Schleppkurven für das grösste zum Einsatz kommende Fahrzeug zu überprüfen. Das Wenden sämtlicher Fahrzeuge abseits der Kantonsstrasse ist zu ermöglichen. Parkplätze im Knotenbereich sind nicht zulässig. Abschliessend weisen wir darauf hin, dass die vorgeschriebenen Abstände zur Kantonsstrasse nach Art. 19 ff. der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV) zu beachten sind. Dies gilt ebenfalls für unterirdische Bauten und Anlagen.

Der Gemeinde wird empfohlen, zur Planung der normgerechten Erschliessung ein Ingenieurbüro beizuziehen und die Anordnung der Bauten und Anlagen auf die normgerechte Grundstückszufahrt abzustimmen. Planungsgrundlage bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Zudem ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Kantonsstrasse nicht durch Container oder Längsparkplätze, welche gemäss Richtprojekt ganz im Norden sowie ganz im Westen der Überbauung geplant sind, eingeschränkt wird. Auch darf die Sicht nicht durch Bäume oder andere Bepflanzungen behindert werden. Schliesslich darf die Sichtweite durch die auf der Parzelle Nr. 40 projektierten Neubauten auch in Bezug auf den Anschluss der privaten Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 4652 nicht eingeschränkt werden.

9. Gewässerschutz

Durch den nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 40 sowie durch den südlichen Bereich der Parzelle Nr. 41 verläuft ein eingedolter Bach. Diesbezüglich will die Gemeinde auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes definitiv verzichten (vgl. der sich im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren befindende Zonenplan und Generellen Erschliessungsplan "Gewässerraum und Gefahrenzonen" 1:2'000 "Davos Platz" vom 27. November 2022).

Aufgrund der vorliegend vorzuprüfenden Unterlagen sind im Bereich des eingedolten Baches diverse Hochbauten geplant. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die vorhandene Eindolung von baulichen Massnahmen betroffen sein wird. Unabhängig von der Pflicht der Gemeinden, für die Gewässerräume im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Gewässerraumzonen auszuscheiden, dürfen Fliessgewässer gemäss Art. 38 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) weder eingedolt noch überdeckt werden. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen nicht möglich ist (vgl. Art. 38 Abs. 2 lit. c GSchG).

Entsprechend muss im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren dargelegt werden können, dass im vorliegenden Fall eine offene Wasserführung des Baches nicht möglich ist. Sollte dieser Nachweis nicht erbracht werden können, so ist das Gewässer offen zu führen, und der dazugehörige Gewässerraum ist auszuscheiden. Falls eine offene Führung des Baches

nicht möglich ist, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine neue koordinationspflichtige Eindolungsbewilligung beantragt werden.

10. Lärmschutz

10.1 Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung; LSV)

Gestützt auf Art. 20 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG) sorgt die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dafür, dass die Vorschriften über die Begrenzung von Lärmemissionen bei neuen ortsfesten Anlagen eingehalten werden. Bei einer neuen Tiefgarage mit einer Heizung, Lüftung, Klimatechnik (HLK)-Anlage handelt es sich im Sinne der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) um eine neue ortsfeste Anlage. Diese hat die Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV in Verbindung mit Anhang 6 LSV zu erfüllen. Die Gemeinde kann hierzu von der Bauherrschaft einen Lärmschutznachweis verlangen.

10.2 Bauen im lärmbelasteten Gebiet (Art. 29 ff. LSV)

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.

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.

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.

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.

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.

11. Luftreinhaltung

Die geplante Überbauung umfasst eine voraussichtlich unterirdische Parkieranlage. Die Anzahl der Parkfelder ist noch nicht definiert.

Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten nach Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) als Anlagen, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Solche Anlagen bedürfen gemäss Art. 13 KUSG in Verbindung mit Art. 4 KUSV der Zustimmung des ANU. Die Erteilung einer Zustimmungsverfügung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch, welches eine Emissionserklärung (vgl. LF025) mit Angaben zu den Emissionen gemäss LRV für die auf dem Strassennetz verursachten Fahrten zu umfassen hat.

Im Falle einer mechanischen Belüftung der Tiefgarage erfolgt die Baubewilligung für die Lüftungsanlage durch die Gemeinde (vgl. Art. 12 KUSG in Verbindung mit Art. 5 KUSV). Nach Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV) muss die Fortluft einer mechanischen Belüftung in der Regel durch einen Kamin oder Abluftkanal über Dach ausgestossen werden, so dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Die notwendigen Kaminhöhen und der massgebende Beurteilungsradius können dem Papier "Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin-Empfehlungen)" des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) aus dem Jahre 2018 (vgl. UV-1318-D) entnommen werden. Ergänzende Erläuterungen finden sich in der Richtlinie "Lüftungsanlagen für Parkhäuser (Mittel- und Grossanlagen)" des Schweizerischen Vereins der Gebäudetechnik-Ingenieure (SWKI) vom April 2017 (vgl. SWKI VA 103-01).

12. Weiteres Vorgehen

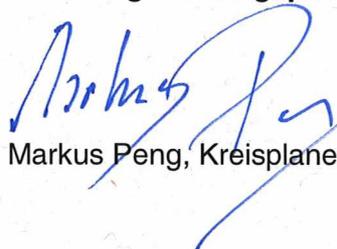
Gerne hoffen wir, dass der vorliegende Vorprüfungsbericht dazu dienen kann, die für das Gebiet "Färbi – Spital" eingeleitete Nutzungsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen weiterzuentwickeln, so dass sie der Davoser Stimmbevölkerung schon bald zur Beschlussfassung unterbreitet werden kann. Dazu sind noch verschiedene Ergänzungen und Anpassungen der Planung erforderlich, namentlich die Erarbeitung und Fertigstellung der vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 40 und der Gemeinde sowie Anpassungen und Ergänzungen in Bezug auf die Aspekte der Gestaltung, der Verkehrssicherheit, des Gewässer- und Lärmschutzes sowie der Luftreinhaltung, wobei der Anpassungs- und Ergänzungsbedarf teilweise auch erst die oder das Folgeverfahren betrifft.

Anschliessend können die notwendigen raumplanungsrechtlichen Verfahrensschritte (vgl. Art. 47 Abs. 3 und Art. 48 KRG in Verbindung mit Art. 13 und 14 KRVO) durchgeführt werden. Auf diesem Weg wünschen wir Ihnen möglichst wenige Probleme und Verzögerungen, so dass in Davos schon bald zusätzlicher preisweiter Wohnraum für Einheimische realisiert werden kann.

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

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

Abteilung Nutzungsplanung



Markus Peng, Kreisplaner

Beilagen:

- Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Planungs- und Mitwirkungsbericht hinsichtlich der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Davos betreffend die im Gebiet "Färbi" gelegene Parzelle Nr. 40 samt Anhang

Kopie (mit Beilagen):

Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Herr Cyrill Noser, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeinde Davos, Frau Yasmine Bastug
- Stauffer & Studach Raumentwicklung AG
info@stauffer-studach.ch
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei, Abteilung "Verkehrspolizei"
- Tiefbauamt