

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 Land-
schreiber 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 angesichts ihrer Lage und Grösse als potentielles Entwicklungsgebiet zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum identifiziert, das nach dem Grundsatz der haushalterischen 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 Ausnützung 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 Grenzbereinigung 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. Ärztepraxis, 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 Parkplatzzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die Erschliessung über die Untere Albertistrasse 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 Albertistrasse

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 Albertistrasse 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 anzubietenden 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 Eintragung im Grundbuch von Davos vorzunehmen. Die Gemeinde ist ermächtigt, die vorliegende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden, sobald der rechtskräftige Genehmigungsbeschluss der Regierung über die Ortsplanungsrevision vorliegt.

Die Kosten für die Ausarbeitung vorliegender Vereinbarung sowie für deren Eintragung 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