



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.are.gr.ch, E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A-Post

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

Chur, 16. Januar 2023

OP 2022/0377

Gemeinde Davos Teilrevision der Ortsplanung Zonenplan 1:1'000 "Betriebszentrum EWD" Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 12. September 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 1:1'000 "Betriebszentrum EWD" vom 6. September 2022
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) hinsichtlich der Teilrevision der Nutzungsplanung zwecks Realisierung des zukünftigen Betriebszentrums des EWD vom 6. September 2022 samt folgenden Anhängen:
 - A. Machbarkeitsabklärungen "Künftige Nutzung Liegenschaften EWD AG" vom 6. Oktober 2021 / 16. Februar 2022
 - B. Antrag auf Änderung des Zonenplanes des EWD, vertreten durch Dr. iur. Gieri Caviezel, vom 29. April 2022
 - C. Machbarkeitsstudie "Zone für öffentliche Bauten" von Othmar Brügger Architekt, Davos Platz, vom 3. März 2022

Das Amt für Energie und Verkehr (AEV) sowie das Amt für Natur und Umwelt (ANU) erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen. Beide ins Verfahren einbezogenen kantonalen Amtsstellen haben zur vorliegend zur Debatte stehenden Ortsplanungsvorlage der Gemein-

de Davos keine Bemerkungen anzubringen respektive heissen sie gut. Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

1. Inhalt der Planungsvorlage

Inhalt des zur Vorprüfung eingereichten Zonenplanes 1:1'000 "Betriebszentrum EWD" bildet eine Umzonung der zwei im Gebiet "Ried" gelegenen und total rund 3'285 m² umfassenden Parzellen Nr. 335 und Nr. 336. Konkret sollen am Standort "Unterwerk Platz" eine Umzonung der Parzelle Nr. 335 von der Wohnzone "Dorf / Platz" in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie eine Umzonung der Parzelle Nr. 336 von der Zone für Arbeiten und Wohnen (ZAW) in die ZöBA vorgenommen werden (vgl. nachstehende Tabelle). Beide Parzellen befinden sich im Eigentum des Elektrizitätswerkes Davos AG (EWD). Das EWD ist eine Dienstleisterin im Bereich der Energieproduktion, -beschaffung, und -verteilung mit gesetzlichem Versorgungsauftrag.

| Parz.-Nr. | Zone bisher | Zone neu | Vorgang | Fläche |
|-------------------------------|------------------------------|---|----------|----------------------|
| 335 | Wohnzone "Dorf / Platz" | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Umzonung | 993 m ² |
| 336 | Zone für Arbeiten und Wohnen | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Umzonung | 2'292 m ² |
| Total umgezonte Fläche | | | | 3'285 m ² |

Einzonungen und / oder Auszonungen sind vorliegend nicht vorgesehen.

Die Machbarkeitsabklärungen "Künftige Nutzung Liegenschaften EWD AG" vom 6. Oktober 2021 / 16. Februar 2022 haben ergeben, dass die langfristigen betrieblichen Bedürfnisse des EWD mit einer Konzentration auf die zwei Standorte "Unterwerk Platz" sowie Kraftwerk "Frauenkirch" effizient abgedeckt werden können. Gegenwärtig sind die Betriebsinfrastruktur und die Geschäftsbereiche des EWD an verschiedenen Standorten in der Gemeinde Davos angesiedelt. Diese Geschäftsbereiche sollen nun an möglichst wenigen Betriebsstandorten konzentriert werden, indem die verkehrs- und emissionslastigen Tätigkeiten schwergewichtig an den Standort "Kraftwerk Frauenkirch" ausgelagert werden, während die übrige Infrastruktur am zukünftigen Hauptstandort "Unterwerk Platz" angesiedelt wird.

Durch die Konzentration auf den Hauptstandort "Unterwerk Platz" werden auf den sich im Eigentum der Gemeinde Davos befindenden Parzellen Nr. 375 (Zone für Arbeiten und Wohnen) sowie Nr. 535 (Wohnzone "Dorf / Platz") zwei bisherige Betriebsstandorte des EWD für alternative Nutzungen frei.

2. Zonenkonformität der vorgesehenen Nutzungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen samt diesbezüglich massgebenden Bestimmungen

Der Antrag auf Änderung des Zonenplanes des EWD vom 29. April 2022 enthält unter anderem auch Aussagen bezüglich die Zonenkonformität der innerhalb der auf den Parzellen Nr. 335 und Nr. 336 neu auszuscheidenden ZöBA geplanten Vorhaben (vgl. Ziffer 5, Seite 4 unter dem Titel "Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen"). Die diesbezüglichen Ausführungen sind für uns nachvollziehbar und überzeugend. Entsprechend beurteilen wir die Ausscheidung einer ZöBA als sachgerecht und rechtmässig. Es fragt sich in diesem Zusammenhang höchstens, ob nicht gleich auch die Parzelle Nr. 2169 in Davos Frauenkirch von der Gewerbezone in die ZöBA umgezont werden soll, soweit die besagte Parzelle nicht von der Gewässerraumzone überlagert wird.

Das EWD sowie die Gemeinde Davos müssen jedoch darauf hingewiesen werden, dass vorderhand bezüglich der heute rechtskräftig ausgeschiedenen ZöBA, aber auch bezüglich der vorliegend zur Debatte stehenden neuen ZöBA nicht Art. 28 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) zur Anwendung gelangt sondern ausschliesslich Art. 67 des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Davos. Dieses Ergebnis resultiert aus dem Um-

stand, 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 aus der Legende des Zonenplanes 1:1'000 "Betriebszentrum EWD" der Art. 28 KRG 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 den Art. 67 aktiv aus ihrem BauG streichen.

3. Konformität mit der Raumplanungsgesetzgebung sowie mit der Richtplanung

3.1 Bedarf

Der Bedarfsnachweis betreffend die neue ZöBA ist im vorliegenden PMB in ausreichendem Detaillierungsgrad und nachvollziehbar enthalten. Alternativen wurden unseres Erachtens umfassend geprüft und mit guten Gründen verworfen. Die im kantonalen Richtplan (KRIP) enthaltene Zielsetzung, dass die ZöBA bedarfsgerecht auszuscheiden und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt werden muss (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 2 vorstehend), erachten wir somit als erfüllt.

3.2 Siedlungsgebiet

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

3.3 Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Nach Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sollen unter anderem Massnahmen in Bezug auf eine Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden. Laut Abschnitt 5.2.2, Seite 5-2-8 f. des KRIP sind im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- und Aufzonungen von WMZ einerseits Mindestdichten festzulegen. Andererseits muss zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung baugesetzlich sichergestellt werden, dass die festgelegten Dichten bei konkreten Bauvorhaben zu mindestens 80 % ausgeschöpft sind.

Für die vorliegend zur Diskussion stehende ZöBA sind diese Richtplanregelungen nicht 1:1 anwendbar. Dennoch muss die neu ausgeschiedene ZöBA grundsätzlich der Zielsetzung des eidgenössischen Raumplanungsrechts entsprechen, wonach eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu gewährleisten ist, zumal das hier betroffene Gebiet laut dem von der Gemeinde Davos erarbeiteten Entwurf des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) in ein Verdichtungsgebiet zu liegen kommt. Aufgrund des angedachten konkreten Überbauungsvorhabens und der diesem zu Grunde gelegten nutzungsplanerischen Festlegungen erscheint uns diese Zielsetzung vorliegend erfüllbar.

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

Die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) erfahren durch die vorgesehene Umzonung der Parzellen Nr. 335 und Nr. 336 eine Verkleinerung von 3'285 m². Es kann festgehalten werden, dass unter dem Aspekt der Grösse der WMZ einer Genehmigung der Vorlage nichts im Wege steht.

3.5 Sicherstellung der Mobilisierung respektive der Überbauung der neu der ZöBA zugewiesenen Parzellen

Über die Handhabung des bestehenden Baurechtsvertrags bezüglich der Parzellen Nr. 375 und Nr. 535 ist unseres Erachtens in ausreichender Weise sichergestellt, dass die Parzellen Nr. 335 und Nr. 336 vom EWD in der angedachten Weise überbaut und genutzt werden.

3.6 Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen

Laut Art. 19i Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Der Abgabe unterliegen laut Art. 19j Abs. 1 KRG in erster Linie Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone gemäss KRG (Einzonungen). In diesen Fällen beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe gemäss Art. 19i Abs. 1 KRG im Allgemeinen 30 Prozent des Mehrwertes.

Keine Abgabe erhoben wird nach Art. 19i Abs. 5 KRG bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Davos in Anwendung dieser Bestimmung im vorliegenden Fall auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichten möchte. Aus unserer Sicht wäre dies so nachvollziehbar und in Ordnung.

Sollte die Gemeinde der Meinung sein, dass im vorliegenden Fall eine Mehrwertabgabe zu prüfen wäre, müsste die Gemeinde in Anwendung von Art. 19j Abs. 2 KRG ihres BauG zusätzliche Abgabebetragbestände bestimmen, wobei sie für diese die Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 KRG von Fr. 20'000.-- erhöhen oder senken könnte.

4. Weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass die im Hinblick auf die Einrichtung des Hauptstandortes des EWD auf den Parzellen Nr. 335 und Nr. 336 in die Wege geleitete Umzonung der Wohnzone "Dorf" und der Zone "Arbeiten und Wohnen" im Halte von 3'285 m² in eine neue ZöBA im Sinne unserer im vorliegenden Vorprüfungsbericht zusammengefassten Anregungen überarbeitet (betreffend anwendbare Bestimmungen in der ZöBA) sowie allenfalls ergänzt (betreffend Standort "Sertigerstrasse") werden kann.

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 das Vorhaben des EWD schon bald in die Realisierungsphase gelangen 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 1:1'000 "Betriebszentrum EWD"
- Planungs- und Mitwirkungsbericht hinsichtlich der Teilrevision der Nutzungsplanung zwecks Realisierung des zukünftigen Betriebszentrums des EWD vom 6. September 2022 samt Anhängen

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 Energie und Verkehr
- Amt für Natur und Umwelt