



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Wohnzone Valbella

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, CH-7270 Davos

Kontaktperson

Yasmine Bastug, Leiterin Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung

+41 81 414 33 48

yasmine.bastug@davos.gr.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Toni Broder

+41 81 555 32 87

t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar 2023 – Oktober 2024

Bearbeitungsstand

Beschlussfassung

Davos_TR_Valbella_PMB - Beschlussfassung

Inhalt

1 Anlass	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung und Revisionsbedarf	6
1.3 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	7
1.4 Inhalt und Ziel der Revision	8
2 Organisation und Verfahren	8
2.1 Organisation des Planungsträgers	8
2.2 Ablauf und Termine der Planung	8
2.3 Kantonale Vorprüfung – Vorprüfungsverfahren	9
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – Mitwirkungsaufgabe	11
2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	13
2.6 Beschlussfassung	14
2.7 Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	14
3 Grundlagen – Konzepte Wohnüberbauung Valbella	15
3.1 Nutzungskonzept	15
3.2 Richtprojekt	16
3.3 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept	18
3.4 Genossenschaftsmodell Davos Valbella	19
4 Bedarfsnachweis	19
4.1 Bedarfsnachweis für preisgünstigen Mietwohnraum	20
4.2 Begründung für Durchführung der Teilrevision Valbella	26
4.3 Glossar (Wohnraumanalysen, marktwirtschaftliche Grundlagen)	28
5 Rahmenbedingungen Raumplanung und Umwelt	29
5.1 Raumplanungsgesetzgebung	29
5.2 Siedlungsentwicklung nach innen nach RPG und KRIP-S	30
5.3 Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit und Mindestausnutzung	31
5.4 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	31
5.5 Siedlung- und Landschaftsgestaltung, Walderhaltung	32
5.6 Lärmschutz und Luftreinhaltung	33
5.7 Weitere Umweltbelange	34
5.8 Nutzungsplanung und Baugesetz Davos	34
5.9 Öffentlich-rechtliche Planungsvereinbarung	36
6 Umsetzung in den Planungsmitteln	37
6.1 Zonenplan 1:1'000	37
6.2 Genereller Gestaltungsplan (GGP) 1:1'000	37
6.3 Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:1'000	38
6.4 Revision Baugesetz	39
6.5 Grundlagen zur Planungsvorlage	43
7 Schlussfolgerungen	43

Anhang und Beilagen

Anhang A: Richtprojekt HRS / Boltshauser Juli 2024

Anhang B: Bestandsaufnahme Klinik Resort Valbella

- Beilage 1: Arealstrategie / Nutzungskonzept Davos Valbella, HRS
- Beilage 2: Richtprojekt, Boltshauser Architekten | HRS
- Beilage 3: Städtebauliches Gutachten, Gigon Guyer Architekten
- Beilage 4: Bericht Lärmschutz-Verordnung LSV, Kopitsis Bauphysik AG
- Beilage 5: Energiekonzept Valbella, Plodeck Kurt ECS
- Beilage 6: Mobilitätskonzept, Konzeptplan AG
- Beilage 7: Baugrunduntersuchung, Geotest AG
- Beilage 8: Auszug KrL Gemeinde Davos 2023
- Beilage 9: Wohnraumstrategie Davos 2023 (mit Auszug für Teilrev. Valbella)
- Beilage 10: Strategieplan Innenentwicklung Davos Juli 2024
- Beilage 11: Übersichten Bauzonenkapazität, Stand rechtskräftig und Stand Revision

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Gesetzliche Rahmenbedingungen und Anforderungen

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidg. Raumplanungsgesetz (RPG1) in Kraft getreten, mit neuen Vorgaben für 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 von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbildes» (KrL). Das KrL wurde nach einer kantonalen Prüfung und Mitwirkungsaufgabe vom Kleinen Landrat am 31. Januar 2023 verabschiedet; es bildet Grundlage für die Nutzungsplanung.

Das KrL bezeichnet unter anderem strategische Wohnentwicklungsgebiete. In diesen Gebieten soll die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben werden und bedarfsorientierter, attraktiver und wirtschaftlich tragbarer Wohnraum¹ geschaffen werden. Das seit mehreren Jahren brachliegende Areal «Klinik Valbella» soll gemäss KrL in erster Priorität aktiviert und für eine Wohnüberbauung mit gemischten Nutzungen und einem angemessenen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zur Kostenmiete² entwickelt werden (Abb. 1 / Beilage 8, Auszug KrL).

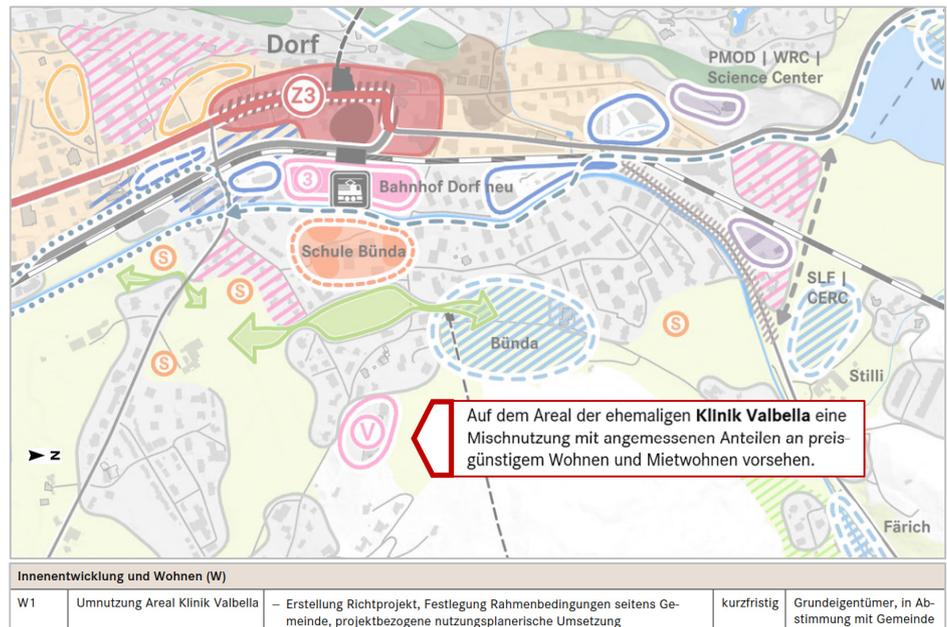


Abb. 1: Auszug KrL Davos (Gebiet Klinik Valbella, Bezeichnung «V», Priorität W1) – Beilage 8

¹ Wirtschaftlich tragbarer Wohnraum: Der Begriff «wirtschaftlich tragbarer Wohnraum» bezieht sich auf die im Bank- und Immobilienwesen übliche Faustregel, dass die Wohnkosten 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollten. Bei Haushalten mit niedrigeren Einkommen kann der Wert tiefer sein.

² Preisgünstiger Wohnraum zur Kostenmiete: Der Begriff «preisgünstiger Wohnraum» bezieht sich auf diejenigen Wohnungen, welche im Vergleich zum durchschnittlichen Mietpreis einen günstigeren Mietpreis aufweisen und auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen wirtschaftlich tragbar sind. Die Kostenmiete bezeichnet den Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten erforderlich ist. Das Prinzip der Kostenmiete ist, dass kein Gewinn erwirtschaftet wird. Dabei wird in Davos der Baulandpreis nicht in die Mieten der preisgünstigen Wohnungen eingepreist, die Kosten tragen die übrigen Wohnungen (Querfinanzierung). 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 (vgl. auch Kap. 4).

Situation Erstwohnungsmarkt – Förderung von Erstwohnungen

Die im Rahmen des KrL vorgenommene 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 Wohnungsmarkt 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, etwa die Abwanderung von Ortsansässigen sowie verstärkte Schwierigkeiten bei der Rekrutierung von geeigneten Fachkräften. Die Gemeinde will daher dringend die Erstellung von bezahlbaren Erstwohnungen vorantreiben.

Sowohl die eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung (Art. 3 und 12 ZWG) als auch der KRIP-S (Kap. 5.2.5 C) und das kantonale Raumplanungsgesetz ermächtigen die Gemeinden bzw. fordern sie auf, im Falle von unerwünschten Entwicklungen im Bereich Erst- / Zweitwohnungen Massnahmen zu ergreifen. Die Gemeinde Davos hat in Ergänzung zum KrL eine entsprechende Wohnraumstrategie erarbeitet (vgl. Auszug, Beilage 9), welche nebst raumplanerischen Massnahmen auch finanzielle Fördermittel, Liegenschaftsbewirtschaftungsmassnahmen sowie Kooperations- und Kommunikationsmassnahmen vorsieht. Ebenfalls liegt seit Juli 2024 die Strategie zur Innenentwicklung von Davos vor (vgl. Strategieplan, Beilage 10). Die gezielte Entwicklung der in diesen Grundlagen bezeichneten Schlüsselgebieten zur Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum (u.a. Areal Klinik Valbella, preisgünstige Mietwohnungen von mindestens ¼ und mehr) stellt dabei ein zentrales Strategieelement dar (weitere Informationen siehe Kap. 4).

1.2 Zielsetzung und Revisionsbedarf

Die Valbella-Klinik, ehemaliges deutsches Militärkurhaus, inmitten eines Wohnquartiers nahe an Davos Dorf gelegen, ist seit 2004 im Leerstand. Mitte 2012 wurde die Klinik von der HRS Investment AG erworben, die ihrerseits zur HRS Gruppe, einer grossen Schweizer Baudienstleisterin gehört.

Für die Entwicklung des Areals haben sich die Gemeinde Davos und die Eigentümerin der Liegenschaft dazu entschlossen, gemeinsam eine Arealstrategie zu entwickeln. Die HRS Real Estate AG und die Gemeinde Davos einigten sich, gemeinsam ein umsetzbares Projekt zu erarbeiten. Ziel ist es, eine qualitativ gute Arealentwicklung zu gewährleisten, welche sowohl die Anforderungen der Eigentümerin als auch die Interessen der Gemeinde erfüllt. Auf Basis der Entwicklungsabsichten im KrL ist vorgesehen, die Parzellen nach einem gesamtheitlichen Konzept mit hoher Dichte

und attraktiven und ebenso preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen für Ortsansässige zeitnah zu überbauen.

Das Klinikareal liegt in der Zone für Kurbetriebe KBZ, Ausnutzungsziffer AZ 1.4 (Parzellen Nr. 787 und 6858) und in der Ortsrandzone I ORI, AZ 0.45 (ehem. Ärztehaus, Parz. Nr. 6858) und ist von Wald umgeben (Abb. 2).

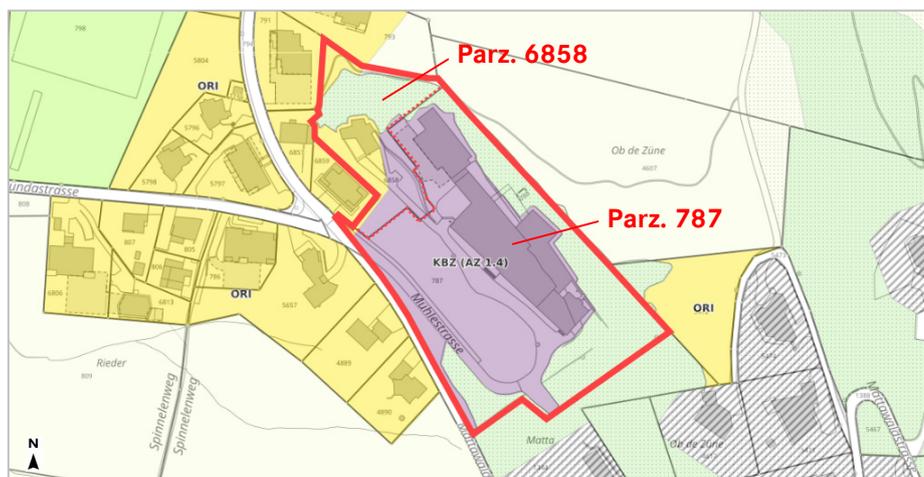


Abb. 2: Zonenplan rechtskräftig, Klinik Valbella mit ehemaligem Ärztehaus (Parzellen rot umrandet)

Eine Entwicklung des Klinikareals gemäss der bestehenden Zonierung lässt eine gesamtheitliche Wohnüberbauung nicht zu und würde den Entwicklungsabsichten der Gemeinde gemäss KrL und damit den Forderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG-1 und KRIP-S zuwiderlaufen. Die Umsetzung erfordert daher die Umzonung beider Parzellen in eine spezifisch auf die Zielsetzung ausgerichtete Wohnbauzone «Wohnzone Valbella» sowie die Regelung weiterer Aspekte der Erschliessung und Gestaltung im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung.

Aufgrund der konkreten Bauabsichten der Grundeigentümerin, der hohen Dringlichkeit des Vorhabens sowie des grossen öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Erstwohnraum, ist eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung unumgänglich. Die planerische Umsetzung während der Gesamtrevision, welche einige Jahre in Anspruch nimmt, stellt keine gangbare Option dar (näheres dazu in Kap. 4).

1.3 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Per 1. Januar 2009 fusionierte die Gemeinde Wiesen mit der Gemeinde Davos. 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. Zwischenzeitlich sind verschiedene Teilrevisionen erfolgt.

Auf Grundlage des KrL werden die Nutzungsplanungen von Davos und Wiesen im Rahmen einer Gesamtrevision zusammengeführt und harmonisiert sowie den übergeordneten Vorgaben angepasst (vgl. Kap. 1.1). Die Gesamtrevision wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Wie nachfolgend dargelegt, präjudiziert eine vorgezogene Umzonung der Parzellen Nr. 787 und 6858 die Gesamtrevision nicht.

1.4 Inhalt und Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung und zeitnahe Überbauung der Parzellen Nr. 787 und 6858 der ehemaligen Klinik Valbella geschaffen. Ziel der Revision ist es, eine qualitätsvolle Umstrukturierung des Areals und die Realisierung einer dichten Wohnüberbauung mit preisgünstigen und konventionellen Miet- und Eigentumswohnobjekten für Ortsansässige zu ermöglichen. Dies im Lichte der gesetzlichen Vorgaben, der Entwicklungsstrategien gemäss KrL sowie dem öffentlichen Interesse an der raschen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Davos.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Erarbeitung der Teilrevision beauftragte die Gemeinde das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Als verantwortlicher Planer wurde Toni Broder eingesetzt.

2.2 Ablauf und Termine der Planung

Entwicklung Bauprojekt und Nutzungskonzept (HRS)	bis Ende 2022
Richtprojekt, Vertiefung Nutzungskonzept (HRS)	Jan. - März 2023
Erarbeitung Entwurf Nutzungsplanung	Feb. - Apr. 2023
Kantonale Vorprüfung	Mai 2023 - April 2024
Bereinigung nach Vorprüfung	Mai - Juli 2024
Mitwirkungsaufgabe	9. August - 8. Sept. 2024
Grosser Landrat	November 2024
Urnenabstimmung	2025
Genehmigung	2025

2.3 Kantonale Vorprüfung – Vorprüfungsverfahren

Die vorliegende Revision wurde im Mai 2023 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 8. April 2024 äusser- te sich das ARE positiv zur Vorlage und machte einzelne Hinweise und Anmerkun- gen. Die Resultate der Vorprüfung werden wir folgt behandelt:

Hinweis Kanton (sinngemäss)	Behandlung (zusammengefasst)
- Eine der Gesamtrevision vorgezogene Teilrevision ist auf Basis der erläuterten Gegebenheiten im Falle Wohnzone Valbella möglich.	- Kenntnisnahme.
- Zwecks schlüssiger Bedarfsbegründung für die Pla- nung ist der Anteil an preisgünstigem Wohnraum signifikant zu erhöhen.	- Der Anteil an preisgünstigen Mietwohnflächen wurde erhöht (von vormals 36 Wohnungen mit 3'400 m ² an- rechenbare Geschossfläche [aGF] auf neu 52 Woh- nungen mit mind. 5800 m ² aGF). Näheres dazu siehe unter Kap. 2.3.1.
- Aufgrund der neuen Wohnzone Valbella ist eine Übersicht über den Stand der Bauzonenkapazität über die ganze Gemeinde Davos der Teilrevisionsvorlage beizulegen.	- Der Vorlage liegen Übersichten zur Bauzonenkapazi- tät sowohl zum Stand der rechtskräftigen Planung als auch zum Stand der Revision (inkl. der weiteren lau- fenden Planungen im 2024) bei.
- Die Gemeinde ist im vorliegenden Fall (Umzonung) in der Abschöpfung der Mehrwertabgabe frei. Die Bemessung hat sich jedoch nach Art. 14a Baugesetz zu richten.	- Der Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nach- teilen beim Umzonungen richtet sich nach dem über- geordneten Recht. Art. 14a Baugesetz ist auf Einzo- nungen zugeschnitten. Bei der vorliegenden Teilrevisi- on wird in Anwendung von Art. 35i KRVO die Mehr- wertabgabe durch die Bereitstellung von Erstwohn- raum in Form von konventionellen und preisgünstigen Mietwohnungen in der Grössenordnung von 30 % des Planungsmehrwerts abgegolten.
- Die Aufhebung der Höhenklinik als erhaltenswerte Baute ist nachvollziehbar. Das Neubauprojekt scheint sich gut ins Orts- und Landschaftsbild ein- zuordnen.	- Kenntnisnahme.
- Im Bereich Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage (Stand Vorprüfungsvorlage) wird der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) um bis zu 6 dB in der Nacht überschritten. Mittels Lärmschutznachweis und Bebauungsstudie ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV infolge parkierungsbedingter Lärmemissionen eingehalten werden können.	- Das Projekt wurde in Bezug auf den Lärmschutz über- arbeitet. Neu sind zwei Zugänge zur Tiefgaragener- schliessung beim Anfahrtsbereich zum Areal vorgese- hen. Der aufdatierte Bericht zum Lärmschutz liegt der Vorlage bei.
- Die Fortluft der Tiefgarage muss durch einen Kamin oder Abluftkanal über Dach ausgestossen werden, so dass keine übermässigen Immissionen entstehen (Art. 6 Luftreinhalteverordnung, LRV). Die notwendi- gen Kaminhöhen und der massgebende Beurtei- lungsradius sind in der Vollzugshilfe "Kamin- Empfehlungen" (UV-1318-D, BAFU) geregelt. Die Lüftungsanlage wird gemäss kant. Umweltrecht durch die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren bewilligt (Art. 12 KUSG, Art. 5 KUSV).	- Kenntnisnahme. Die entsprechenden Vorgaben sind in der weiteren Bauprojektierung und spätestens im Baueingabeprojekt (nach der Nutzungsplanung) zu berücksichtigen.

Hinweis Kanton (sinngemäss)	Behandlung (zusammengefasst)
- Die Tiefgarage mit > 150 Parkplätzen benötigt nach kantonalem Umweltrecht (Art. 13 KUSG, Art. 4 KUSV) die Zustimmung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU). Diese erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Das Gesuch ist der Baueingabe beizulegen.	- Kenntnisnahme.
- Die Entwässerung der Gebäude und Anlagen hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Davos zu erfolgen.	- Kenntnisnahme.

2.3.1 Flächen- und Wohnungsanteile – Erhöhung preisgünstiger Wohnraum

Mit Vorprüfungsbericht vom 8. April 2024 forderte das ARE u.a., den Anteil an preisgünstigem Wohnraum signifikant zu erhöhen (vgl. vorstehend zweiter Punkt). Zusammen mit den Projektentwicklern wurde der diesbezügliche Flächen- und Wohnungsanteil neu bestimmt. Die Flächen- und Wohnungsanteile können wie folgt bilanziert werden (im Vergleich der Projekte im Stand Vorprüfung und Mitwirkung):

Projekt Stand Vorprüfung

Liste ohne Gemeinschaftsbau
(500 m² aGF)

Kennwert	Gesamtübersicht 100%	Mietwohnungen 50%	Eigentumswohnungen 50%
anrechenbare GF (Gebäude A-D) m2	17'000 100% 0	8'500 100% 0	8'500 100% 0
Anzahl Wohnungen Stk.	134	75	59

Aufteilung pro Gebäude		preisgünstig Gebäude B	konventionell Gebäude C	Geschosshg Gebäude A	REFH Gebäude D
anrechenbare GF m2	17'000	3'400	5'100	7'650	850
Anteil %	100%	100%	100%	100%	100%
Fläche	0	0	0	0	0
Verhältnis %	100%	20%	30%	45%	5%
Anzahl Wohnungen Stk.	134	36	39	55	4
Verhältnis %	100%	27%	29%	41%	3%

**Aktueller
Projektstand**

Liste ohne
Gemeinschaftsbau
(500 m² aGF)

Kennwert	Gesamtübersicht 100%	Mietwohnungen 60%	Eigentumswohnungen 40%
anrechenbare GF (Gebäude A-D) m2	18'190 107.00% 1'190	10'440 123% 1'940	780 100% -1'530
Anzahl Wohnungen Stk.	151 17	94 19	5 5

REFH Verschiebemasse

Aufteilung pro Gebäude		preisgünstig Gebäude C	konventionell Gebäude B	REFH Gebäude D	STWG Geschosshg Gebäude A
anrechenbare GF m2	18'190.0	5'800	4'640	780	6'970
Anteil %	107%	171%	91%	92%	91%
Fläche	1'190	2400	-460	-70.0	-680.0
Verhältnis %	100%	32%	26%	4 %	38%
Anzahl Wohnungen Stk.	151 17	52 16	42 3	5 1	52 -3
Verhältnis %	100%	34%	28%	3%	34%

Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum wurde gegenüber der Vorprüfungsvorlage merklich von 3'400 m² auf 5'800 m² (+2'400 m², + 71 %) resp. von 36 auf 52 Wohnungen erhöht. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen macht im Verhältnis zum Gesamttotal an Wohnungen neu 34 % aus (vorher 27 %).

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – 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 9. August 2024 bis 8. September 2024. Während der Frist gingen insgesamt sechs Mitwirkungseingaben ein. Die Planungsbehörde hat die Vorschläge und Einwendungen geprüft, beurteilt und mit separatem Schreiben an die Mitwirkenden im Wesentlichen wie folgt beantwortet:

Anträge (1-15) sinngemäss	Beurteilung – Behandlung Gemeinde zusammengefasst gemäss Behandlung gegenüber den Mitwirkenden
1. Keine der Gesamtrevision vorgezogene Teilrevision durchführen. Die Vorlage ist mit der künftigen Verkehrs- und Ortsplanung abzustimmen.	Die Durchführung der Teilrevision ist gerechtfertigt, insb. auf Grundlage des durch die Planungszone gesicherten, verbindlichen kommunal räumlichen Leitbilds (KrL), der Wohnraumstrategie und der Innenentwicklungsstrategie, welche in den relevanten Themenbereichen eine Gesamtschau und -koordination sicherstellen. Valbella gilt als zwingender Bestandteil zur Erreichung der Entwicklungsziele und für genügend bezahlbaren Wohnraum. Das Gesamtverkehrskonzept, welches die Koordination in Bezug auf das Generationenprojekt sicherstellt, zeigt zudem auf, dass sich längerfristig der Verkehr um bis zu -40 % reduziert im Wirkungsbereich Bünda – Valbella. Keine Änderung
2. Ausnützung und Ausnützungsziffer (AZ) sind zu hoch und sind zu reduzieren.	Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG1, in Kraft seit 2014) haben sich die Verhältnisse massgeblich geändert; es gilt u.a. brachliegende Areale an gut erschlossenen Lagen zu erneuern und zu verdichten. Valbella verfügt über grosses Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial und gilt als zwingender Bestandteil zur Erreichung der Entwicklungsziele und für genügend Wohnraum. Die gesamte aGF umfasst rund 19'165 m ² (Ausnützungsziffer AZ von 1.846 über beide Parzellen 787/6858). Im Vergleich zu anderen Verdichtungsstandorten (bspw. Davos Platz, realisierte AZ 1.75) liegt die Dichte im oberen Bereich. Vorliegend massgebend ist die Wahrnehmung einer guten Einbettung der konkreten Überbauung (Richtprojekt) ins Ortsbild der Nachbarschaft im Verhältnis zum Baubestand. Seit langem besteht ein grossvolumiger Kurshauskomplex über 6 überhöhte Geschosse (je 3.3 m) mit einer AZ von knapp 1.4 über beide Parzellen. Die Dichte und Gebäudehöhen wurden seit jeher als verträglich angesehen. Diesbezüglich hat sich nichts geändert. Zusätzlich besteht ein ungenutztes Innenentwicklungspotenzial im Bereich der unüberbauten Flächen (ca. 1/4 des Grundstücks). Daraus ergibt sich zwangsläufig eine höhere Dichte (vorliegend max. AZ 1.846). Indes entscheidender sind vielmehr die realisierten Gebäudehöhen. Die Lage am nördlichen Rand Berghang erlaubt es, die Topografie sinnvoll zu nutzen und unterschiedlich abgestufte Erd- und Unterniveaugeschosse zu realisieren. Trotz geplanter 9 Geschosse überschreitet das höchste geplante Gebäude den heutigen Baubestand nicht. Zudem werden die neuen Wohnblöcke näher zum bebauten Wohnquartier deutlich niedriger geplant und realisiert. Die Gesamtüberbauung nimmt dadurch im angemessenen Rahmen Rücksicht auf die Umgebung. Das unabhängige städtebauliche Fachgutachten bestätigt, dass die Überbauung gut in die Umgebung eingebettet werden kann. Die geplante Überbauung gemäss Richtprojekt kann, soweit

Anträge (1-15) sinngemäss	Beurteilung – Behandlung Gemeinde zusammengefasst gemäss Behandlung gegenüber den Mitwirkenden
	<p>die bisherige max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird, im Verhältnis zum Baubestand und gegenüber der Nachbarschaft entsprechend als ortsverträglich beurteilt werden.</p> <p>Infolge einer erforderlichen Neuberechnung der aGF in den jeweiligen Baubereichen, bedingt durch die korrekte Ausweisung der Wohnungsanteile an preisgünstigen und konventionellen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Gemeinschaftsräumen, besteht zwischen Mitwirkungsvorlage und Beschlussfassungsvorlage bezüglich der in Art. 60a Abs. 2 Baugesetz gesamthaft zugewiesenen aGF eine marginale Differenz von 14 m² (Mitwirkungsvorlage: aGF 19'151 m², Neuberechnet: aGF 19'165 m²). Ebenfalls wurde im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 der Mitwirkungsaufgabe die Mantellinie um 1.41 m über dem höchsten Punkt des bestehenden Kurhausgebäudes gesetzt, obschon das Richtprojekt maximale Gebäudehöhen unterhalb der höchsten Kote von 1596.80 m ü. M. vorsieht (Baubestand Kurhaus).</p> <p>Änderungen in der Vorlage: In der Vorlage werden die den jeweiligen Baubereichen A – E zugewiesenen aGF in Art. 60a Abs. 2 Baugesetz exakt an den aktuellen Projektstand und der Neuberechneten max. aGF von 19'165 m² angeglichen sowie die mittels Mantellinien im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 plafonierte maximale Höhe geringfügig abgesenkt, so, dass ein künftig zu realisierendes Gebäude das bestehende Kurhaus an keiner Stelle überragt (max. Kote von 1596.80 m ü. M.).</p>
3. Kein preisgünstiger Wohnungsbau vorsehen an der Top-Lage Valbella.	<p>In Valbella keine preisgünstigen Wohnungen zu realisieren, würde den fundierten und verbindlichen Grundlagen sowie den Entwicklungsabsichten gemäss KrL, Wohnraumstrategie und Innenentwicklungsstrategie, auf brachliegenden Arealen an gut erschlossenen Lagen preisgünstiger Wohnraum zu schaffen, widersprechen.</p> <p>Keine Änderung</p>
4. Falls doch (1): Anteil «preisgünstiger» Wohnraum ist zu erhöhen.	<p>Der vorgesehene Anteil an preisgünstigem Wohnraum von rund einem Drittel der aGF (5'800 m²) resp. von rund einem Drittel der Gesamtanzahl an Wohnungen (52 von 151) deckt den mittels verbindlicher Wohnraumstrategie vorgesehenen teilörtlichen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen (mind. ¼ oder mehr der Wohnfläche/der Wohnungen) in einem noch tragfähigen und bewältigbaren Rahmen ausreichend ab. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen und das Kostenmietenmodell sind mittels Art. 60a Abs. 4 BauG und Planungsvereinbarung (Ziff. 7) genügend und vollständig abgesichert.</p> <p>Keine Änderung</p>
5. Falls doch (2): Höchstmietzinse sind zu definieren.	<p>Das Davoser Modell der Kostenmiete bemisst die Kostenmiete nach dem Berechnungsverfahren des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Die Landkosten werden nicht eingepreist und durch die übrigen Wohnungen gedeckt (Querfinanzierung). Zudem wird ein Belegungsreglement verlangt, bspw. zum Umgang mit Einkommenslimiten. Kostenmiete ist verbindlich abgesichert in Art. 60a Abs. 4 Baugesetz und in der Planungsvereinbarung (Ziff. 7). Niedrige Mietzinse sind gewährleistet. Im Übrigen ist die Definition von Höchstmietzinse zu starr und letztlich zu wenig marktorientiert.</p> <p>Keine Änderung</p>
6. Falls doch (3): Subventionierte Wohnungen ins Eigentum der Gemeinde überführen.	<p>Die Wohnungen werden im Genossenschaftsmodell betrieben. Der preisgünstige Wohnraum ist mittels Art. 60a Abs. 4 Baugesetz und Planungsvereinbarung (Ziff. 7) abgesichert.</p> <p>Keine Änderung</p>
7. Falls doch (4): Wohnraum nur für tatsächliche «Ortsansässige» realisieren.	<p>Das Kriterium für Ortsansässige ist in Art. 2 Abs. 2 ZWG bestimmt und geregelt. Ein striktes Controlling gegen Missbräuche wird laufend angewendet.</p> <p>Keine Änderung</p>
8. Es ist ein autofreies Valbella zu schaffen.	<p>Die Mobilität der Bewohner von Valbella würde zu stark eingeschränkt. Vorgesehen ist lediglich eine angemessene Reduktion um 20%, auf Grundlage des Mobilitätskonzepts (Sharingmodell etc.) und zwecks Kostensenkung zur Gewährleistung von preisgünstigem Wohnraum.</p> <p>Keine Änderung</p>

Anträge (1-15) sinn gemäss	Beurteilung – Behandlung Gemeinde zusammengefasst gemäss Behandlung gegenüber den Mitwirkenden
9. Es sind mehr Parkplätze gegen die Parkplatznot zu realisieren.	Die Kosten für die Realisierung von doppelt so vielen Parkplätzen wären zu hoch für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum. Zudem müssten derart viele Parkplätze in Bezug auf das Baugesetz, Normen und Praxis als überdimensioniert beurteilt werden. Keine Änderung
10. Die Mühlestrasse ist zu verbreitern.	Es besteht keine zwingende Notwendigkeit, die Mühlestrasse (mit Trottoir, 30 km/h, Kapazität genügt) zu verbreitern. Gemäss Gesamtverkehrskonzept ist zudem die Einführung des öV (mit Kleinbussen) vorgesehen. Das Mobilitätskonzept bestätigt, dass Valbella ausreichend erschlossen ist. Keine Änderung
11. Die Bündastrasse ist vor einer Realisierung Valbella zu sanieren und auszubauen.	Die Bündastrasse ist sanierungsbedürftig, entsprechend wird die Sanierung in Angriff genommen (siehe Planungsvereinbarung, Ziff. 9). Die vorhandene Kapazität auf der Bündastrasse kann den erwarteten Mehrverkehr bewältigen. Das Mobilitätskonzept bestätigt, dass Valbella ausreichend erschlossen ist. Die geplante Übernahme der Strasse durch die Gemeinde ist keine Voraussetzung für die Vorlage zur Umzonung der Valbella-Parzelle. Keine Änderung
12. Die Kosten für die Sanierung der Bündastrasse ist zu regeln und Kostenübernahme des Investors zu verdoppeln.	Die Kosten trägt Grossteils die Gemeinde. Die übrigen Kosten müssten die Strasseneigentümerin resp. die Anstösser übernehmen. Die Eigentümerin der Valbella-Parzelle hat die Kostenübernahme im ausreichenden Rahmen zugesagt (siehe Planungsvereinbarung, Ziff. 9). Eine weitere Erhöhung rechtfertigt sich nicht. Keine Änderung
13. Die Gemeinde hat die Bündastrasse zu übernehmen.	Die Übernahme ist nicht Gegenstand der Planung und Umzonungsvorlage Valbella. Die Übernahme richtet sich nach den Vorgaben des Landschaftsgesetz über den Strassenunterhalt und der Verordnung betreffend die Übernahme von Privatstrassen durch die Gemeinde. Keine Änderung
14. Die Schulraumplanung Bünda ist voranzutreiben.	Die Bereitstellung von genügendem Schulraum erfolgt über die Schulraumplanung der Gemeinde. Keine Änderung
15. Die Planungsvereinbarung erfüllt Ziele nicht, sie geht zu wenig weit bezüglich Absicherung von preisgünstigem Wohnen.	Inhalte in Planungsvereinbarung liegen im Ermessen der Gemeinde.

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:

Baugesetz, Art. 60a (Neu)

- Abs. 2: Marginale Anpassung der den Baubereichen A, B, C und D zugewiesenen max. anrechenbaren Geschossflächen (aGF) an die jeweils effektiven aGF gemäss Richtprojekt Juli 2024 sowie der exakten anrechenbaren Grundstücksflächen (aGSF) infolge technischer Bereinigung.

- Abs. 3, erster Satz: Übernahme der für die Überbauung Valbella Parz. 787/6858 aufsummierten totalen max. aGF gemäss Abs. 2 aufgrund der marginal geänderten aGF in den Baubereichen A, B, C und D.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

- Querschnitte A-A und B-B sowie Längsschnitt C-C, Mantellinie der Baubereiche A und C: Zeichnerische Korrektur der festgelegten Mantellinie in der Höhe von 1598.21 auf 1596.80 m ü. M. (Reduktion -1.41m), angeglichen an das Richtprojekt Juli 2024.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

- Situation, Baubereich unterirdische Parkierung: Punktuelle zeichnerische Korrektur des Baubereichs an Randbereichen (marginale Reduktion in der Flächenausdehnung), angeglichen an das Richtprojekt Juli 2024.

Planungsvereinbarung

- Weniges Redaktionelles sowie Aktualisierung der dargestellten Grafik Abb. 1 (Kap. 7, S. 6): Schema Baubereiche mit jeweils max. aGF gemäss Richtprojekt Juli 2024.

2.6 Beschlussfassung

Erlass und Änderung des revidierten Zonenplans, Generellen Gestaltungsplans und der Baugesetzesrevision unterliegen der Volksabstimmung (Art. 164 Abs. 1 Baugesetz). Der Grosse Landrat verabschiedet die Planungsmittel zu Handen der Volksabstimmung.

Die Revision des Generellen Erschliessungsplans fällt in die abschliessende Kompetenz des Grossen Landrats (Art. 164 Abs. 2 lit. c Baugesetz).

2.7 Beschwerdeaufgabe und Genehmigung

Nach Erlass der Planungsmittel erfolgt die Beschwerdeaufgabe. Die Auflage dauert 30 Tage und wird in den Amtsblättern publiziert (Art. 48 Abs. 3 KRG). Anschliessend muss die gesamte teilrevidierte Ortsplanung durch die Kantonsregierung genehmigt werden (Art. 49 Abs. 1 KRG). Die Kantonsregierung entscheidet auch über allfällige Beschwerden.

3 Grundlagen – Konzepte Wohnüberbauung Valbella

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Zuweisung des in der überbauten Bauzone liegenden Klinikareals der Parzellen Nr. 787 und 6858 zur Wohnzone Valbella (Umzonung) (Abb. 3).



Abb. 3: Umzonung Parz. 787 und 6858 in Wohnzone Valbella (Richtprojekt integriert)

Anstelle der ehemaligen Klinik sind auf der Parz. 787 vier um das ganze Gelände angeordnete Wohnbauten mit Süd-Westausrichtung sowie ein zentral angelegter Gemeinschaftsbau geplant. Das Wohnhaus (ehemaliges Ärztehaus) auf Parz. 6858 bleibt bestehen. Die altrechtliche Wohnung soll zu einem späteren Zeitpunkt nach den Bestimmungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG) umgebaut und weitergenutzt werden.

Das Wohnraumangebot der Neuüberbauung Valbella gemäss Richtprojekt umfasst 52 Eigentumswohnungen (2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen), 42 konventionelle

Mietwohnungen (2.0- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen), 52 preisgünstige Mietwohnungen (1.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen) und fünf Reiheneinfamilienhäuser (5.5-Zimmer-Wohnungen). Im Gesamten sind 151 Wohnungen im derzeitigen Bauprogramm enthalten (rund 40 % sind Eigentumswohnungen). Der Anteil an preisgünstigem bezahlbarem Wohnraum ist Gegenstand der Abgeltung eines Teils des Planungsmehrwerts, welcher im Rahmen der Umzonung der Parzelle resultiert (vgl. nachstehend im gegebenen Zusammenhang). Der zentrale Gemeinschaftsbau enthält einen Tagesmutter-/vatererraum, Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche, Co-Working-Plätze, Besucherzimmer sowie weitere gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten.

Die auf der Parz. 787 zu realisierenden anrechenbaren Geschossflächen (aGF) betragen gesamthaft rund 18'690 m². Damit wird auf der Parz. 787 bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 8'771 m² (Wohnzone Valbella) eine Ausnützung AZ von rund 2.130 erreicht. Für die Parz. 6858 wird mit Rücksicht auf die benachbarten überbauten Wohnbauparzellen lediglich eine aGF von 475 m² vorgesehen, was der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Zonierung (Ortsrandzone I ORI, AZ 0.45) entspricht. Im Gesamten wird auf den Parz. 787 und 6858 bei einer gesamthaften aGSF von 10'382 m² (Wohnzone Valbella) eine aGF von 19'165 m² zugewiesen, womit eine maximale Ausnützung über beide Parzellen von rund 1.846 beabsichtigt ist (ca. +45 % gegenüber der bisher möglichen Ausnützung auf den Parzellen Nr. 787 und 6858). Mit der neuen Zonierung wird im Ergebnis eine gesamtheitliche Wohnüberbauung mit höherer Nutzungsdichte an gut erschlossener Lage ermöglicht.

Ebenfalls können bei Bedarf ins Quartier passende Dienstleistungsbetriebe zur Bereitstellung sinnvoller Ergänzungsnutzungen im untergeordneten Umfang realisiert werden (geplant im Umfang von max. 10% der auf der Parzelle 787 vorgesehenen aGF). In der Wohnzone Valbella gilt analog zu den benachbarten Wohnzonen die Lärmempfindlichkeitsstufe II, womit ausschliesslich Miet- und Eigentumswohnungen für Erstwohnende und Dienstleistungsnutzungen (im Sinne der Forderung nach Mischnutzung) möglich sind.

Ein detaillierter Beschrieb zum Nutzungskonzept ist in der Beilage 1 enthalten.

3.2 Richtprojekt

Die Parzellen Nr. 787 und 6858 werden räumlich durch die Mühlestrasse im Süden, die bewaldeten Flächen im Nordosten und das bestehende Einfamilienhausquartier im Nordwesten begrenzt. Die quadratische Form der Parzelle, die topografischen Verhältnisse, die Erschliessungssituation wie auch die angrenzende bauliche Situation verlangen ein differenziertes Bebauungs- und Erschliessungskonzept.

Die HRS hat unter Beizug der Boltshauser Architekten und Mitwirkung der Gemeinde ein Richtprojekt erarbeitet (Abb. 4, und Anhang A). Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Formulierung der Teilrevision der Nutzungsplanung.



Abb. 4: Richtprojekt Situationsplan – vollständiges Richtprojekt siehe Anhang A

Geplant sind drei grössere Baukuben (bis neugeschossig) und zwei kleinere Baukuben (drei- bis viergeschossig) mit vor- und rückwärtig gelagerten Freiräumen und spezifisch zugewiesenen Aussenraumnutzungen. Die Wohnbauten sind parallel zum süd-westlich abfallenden Gelände platziert. Der Gemeinschaftsbau bildet durch die leicht gedrehte Setzung zusammen mit den drei grösseren Wohnbauten den Innenhof. Der Hofraum sowie die Freiflächen bleiben grundsätzlich frei von grösseren Hochbauten mit Ausnahme von kleinen Ausstattungsanlagen oder allfälligen Kleinbauten (ohne aGF). Die Parkierung mit rund 181 Parkplätzen für die Bewohner und Besucher ist unterirdisch angelegt. Die Zufahrt erfolgt über die Mühlestrasse von Süden. Wenige Abstellplätze (vier bis sechs) werden oberirdisch angedacht.

Mit den differenzierten Gebäudehöhen und Volumen wird das Schwergewicht der Baumasse am nordöstlichen Hang der Parzelle Nr. 787 gesetzt. Dabei wird einer-

seits die bisherige Gebäudesetzung der Klinik und andererseits dem Charakter der angrenzenden Quartiere (Ärztehaus Parz. 6858 und Einfamilienhausquartier) bestmöglich, im Rahmen der erforderlichen Verdichtung, Rechnung getragen. Die maximale Ausnützung über die ganze Parzelle beträgt rund 1.846. In Bezug auf die konkret in neuem Baugesetzesartikel zugewiesenen aGF (Wohnüberbauung Valbella, Parz. 787 und Wohnhaus Parz. 6858) sind mindestens 80 % zu realisieren (Mindestausnützung).

Die Bebauung liegt an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit Flachdach- und Giebeldachbauten. Auf dem Klinikareal besteht gemäss rechtskräftiger Gestaltungsplanung die Flachdachpflicht. Diese wird beibehalten. Sämtliche Baukuben verfügen über eine Flachdachkonstruktion.

Weiter ist für das Areal ein Energiekonzept aufgearbeitet. Die Wärmeversorgung soll weitgehend mit erneuerbaren Energien gewährleistet werden. Geplant ist eine Grundwasserwärmepumpe oder eine Kombination aus Holzschnitzelheizung und einer Aussenluftwärmepumpe im Sommer. Bei beiden Varianten sind Solaranlagen (vgl. Energiekonzept, Beilage 5) eingeplant. Das Energiekonzept wird in der weiteren Projektierungsphase noch vertieft.

3.3 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept

Das Klinik Areal ist in Bezug auf den motorisierten Verkehr über die Mühle- resp. Bündastrasse erschlossen. Hauptsächlich erfolgt die verkehrliche Erschliessung ab Davos Dorf beim Bahnübergang über die Mühlestrasse, welche für die Feinerschliessung bis südseitig ins Areal führt. Mühle- und Bündastrasse sind kommunale resp. private Erschliessungsstrassen.

Das geplante Quartier ist für den Langsamverkehr hinreichend erschlossen. Die nächste Bushaltestelle ist über die Bündastrasse erreichbar und liegt in ca. 500 m Entfernung zum Areal an der Hauptverkehrsachse der Talstrasse. Zum Bahnhof Davos Dorf misst die Gehdistanz über die Mühlestrasse rund 600 m.

Mit Ausnahme von wenigen Abstellplätzen draussen wird die Parkierung für die Parzellen Nr. 787 und 6858 in der unterirdischen Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage wird über 2 resp. 3 Untergeschosse realisiert, was einen Aushub von rund 20'000 m³ Bodenmaterial erfordert. Für das Wohnquartier Valbella ist ein zusätzliches Mobilitätskonzept ausgearbeitet worden, welches die Möglichkeit zur Miete von E-Bikes und Cargo-Velos und das Mieten eines stationären Mobility-Autos (Bike- und Car-Sharingmöglichkeiten) beinhaltet. Veloabstellplätze sind in grosszügiger Anzahl vorgesehen (vgl. Mobilitätskonzept, Beilage 6). Auf Grundlage des Mobilitätskonzept wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze gesamthaft um bis zu -20% reduzieren kann (siehe im Detail Planungsvereinbarung Art. 8). Dadurch kann der Preis von Mietwohnungen gesenkt werden.

3.4 Genossenschaftsmodell Davos Valbella

Auf dem Areal, welches nach Realisierung der Wohnüberbauung unterschiedliche Eigentums- und Haushaltsformen umfassen wird, wird das Ziel eines gemeinschaftlichen Wohnquartiers verfolgt. Geplant ist die Umsetzung eines genossenschaftlichen Betriebsmodells, das sich zur «Infrastrukturgenossenschaft Davos Valbella IGDV» konstituiert. Die einzelnen Wohneinheiten samt Aussenflächen wie Balkons, Terrassen und Gärten bleiben im Eigentum resp. in der Mietnutzung. Das zentrale Gemeinschaftsgebäude sowie alle zugänglichen Aussenflächen werden indes in den Besitz der IGDV überführt. Alle Bewohnerinnen und Bewohner sollen mit dem Wohnungskauf oder der Wohnungsmiete gleichwirksame Anteile an der IGDV erwerben und zu gleichberechtigten Mitgliedern der IGDV werden. Die IGDV dient dadurch dem Zweck, alle Mitglieder bei der Gestaltung und Nutzung der Aussenflächen und des Gemeinschaftsgebäude aktiv mitwirken zu lassen. Das Genossenschaftsmodell der IGDV erlaubt es schliesslich, preisgünstigen Wohnraum zur Kostenmiete anbieten und betreiben zu können (vgl. zum Ganzen: Nutzungskonzept Beilage 1).

4 Bedarfsnachweis

Sowohl im KrL als auch in der Wohnraumstrategie und der Innenentwicklungsstrategie ist das Areal Valbella als wichtiges Schlüsselement zur Förderung von Erstwohnraum und insbesondere bezahlbarem Erstwohnraum verankert.

In der Vorprüfungsvorlage waren von den insgesamt geplanten 134 Wohnungen 36 Wohnungen als preisgünstig (27%), 39 Wohnungen zur konventionellen Miete (29%) und 59 Eigentumswohnungen (44%) vorgesehen. Der Flächenanteil an aGF der preisgünstigen Wohnungen betrug ca. ein Fünftel (3'400 m²) der in der Wohnzone Valbella über beide Grundstücke 787 und 6858 gesamthaft vorgesehenen aGF von 18'075 m². Um die Planung Valbella im Sinne der Wohnraum- und der Innenentwicklungsstrategie schlüssig begründen zu können, verlangte das ARE Graubünden im Rahmen der Vorprüfung eine signifikante Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum. Dabei ging das ARE von einer Ausnutzungsziffer (AZ) von rund 1.74 (1.741) über beide Grundstücke der Wohnzone Valbella (aGF 18'075 m²) resp. von einer AZ von rund 2.0 (2.007) im Bereich der Parz. 787 (aGF 17'600 m²) aus, welche das ARE unter Berücksichtigung dieser Forderung gutheisste.

In der Planungsvorlage sind nach einer eingehenden Überarbeitung von nun insgesamt geplanten 151 Wohnungen 52 Wohnungen als preisgünstig (34%), 42 Wohnungen zur konventionellen Miete (28%) und 57 Eigentumswohnungen (38%) vorgesehen. Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum wurde gegenüber der Vorprüfungsvorlage merklich erhöht, von 3'400 m² auf 5'800 m² (+2'400 m², + 71%) resp. von 36 auf 52 Wohnungen (+16 Wohnungen, +44%). Mit der Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen ist zusätzlich eine marginale Erhöhung der AZ auf eine AZ von 1.85 (1.846) über beide Grundstücke (aGF 19'165 m²) resp. auf eine AZ von 2.13 (2.130) im Bereich der Parz. 787 (aGF 18'690 m²) erforderlich, um insgesamt

ein tragfähiges Wohnungsverhältnis zu schaffen. Der Flächenanteil an aGF der preisgünstigen Wohnungen beträgt neu knapp ein Drittel (5'800 m²) der in Valbella über beide Grundstücke gesamthaft vorgesehenen aGF (19'165 m²).

In der tabellarischen Übersicht zeigt sich folgendes Bild:

Effektive Ausnützung (Projekt, Bestand)	Vorlage (Beschlussfassung, Bf)	Vorlage (Vorprüfung, VP)	Differenz VP zu Bf
Parz. 787 (Projekt)	18'690m ² aGF = AZ 2.130	17'500m ² aGF = AZ 1.995	+1'190m ² / AZ +0.135
Parz. 787 (Projekt) / 6858 (Bestand)	19'070m ² aGF = AZ 1.837	17'880m ² aGF = AZ 1.722	+1'190m ² / AZ +0.115
Maximale Ausnützung (BauG, 100%)			
Parz. 787 (geplant)	18'690m ² aGF = AZ 2.130	17'600m ² aGF = AZ 2.007	+1'090m ² / AZ +0.123
Parz. 787 / 6858 (geplant)	19'165m ² aGF = AZ 1.846	18'075m ² aGF = AZ 1.741	+1'090m ² / AZ +0.105
Wohnungsanteile (Projekt, Parz. 787)			
Preisgünstige Mietwohnungen	5'800m ² aGF (32%) 52 Whg. (34%)	3'400m ² aGF (20%) 36 Whg. (27%)	+2'400m ² (+71%) / +16 Whg. (+44%)
Konventionelle Mietwohnungen	4'640m ² aGF (26%) 42 Whg. (28%)	5'100m ² aGF (30%) 39 Whg. (29%)	- 460m ² (- 9%) / +3 Whg. (+8%)
STOWE (Eigentumswohnungen)	7'750m ² aGF (42%) 57 Whg. (38%)	8'500m ² aGF (50%) 59 Whg. (44%)	- 750m ² (- 9%) / - 2 Whg. (- 4%)
aGF / Anzahl Wohnungen gesamt (ohne Gemeinschaftsbau, 500 m ² aGF)	18'190m ² aGF (100%) 151 Whg. (100%)	17'000m ² aGF (100%) 134 Whg. (100%)	+1'190m ² (+7%) / +17 Whg. (+13%)

Nachstehend sind der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, die damit zusammenhängenden nötigen Wohnungsanteile (konventionelle Mietwohnungen, Eigentumswohnungen) und die dafür erforderlicher Dichte erläutert sowie die Durchführung der Teilrevision näher begründet.

4.1 Bedarfsnachweis für preisgünstigen Mietwohnraum

Die Gemeinde hat mehrere Wohnraumanalysen in Auftrag gegeben (siehe im Glossar, Kap. 4.3), deren Ergebnisse Grundlage bildeten u.a. für die Aufarbeitung des KrL und der Wohnraumstrategie, welche die Gesamtkoordination der Planungsmassnahmen sicherstellen.

4.1.1 Problemstellung, Marktmieten sind für viele nicht (mehr) zahlbar

Rund zwei Drittel aller Beschäftigten in Davos sind im Niedriglohnsektor des Tourismus, des Gewerbes und der Gesundheitsbranche tätig (ca. 5'000 VZÄ, ca. 6'500 Beschäftigte)³. Mindestens ein gleich hoher Anteil der Beschäftigten ist ortsansässig, jedoch mit rückläufiger Tendenz: Seit Jahren nehmen die Zupendler kontinuierlich zu (+250% in 15-20 Jahren)⁴. Der Zweitwohnungsanteil ist demgegenüber laufend auf mittlerweile 58.6% angestiegen, bei 95% altrechtlicher Wohnungen Tendenz zunehmend⁵. Die Leerwohnungsziffer ist markant gesunken bis auf < 0.2 (ideal

³ Wirtschaftsstruktur, KrL Davos S. 5 | Entwicklung Beschäftigte, Wohnraumstrategie Davos S. 5, Wohnraumanalyse Infraconsult S. 8 | Arbeitskraft, Erstwohnungsbedarf Wirtschaftsforum S. 12 (Faktor Beschäftigte/VZÄ: 1.3)

⁴ Arbeitskraft, Erstwohnungsbedarf Wirtschaftsforum S. 12 (10'648 Einwohner, wohnhafte Arbeitskräfte) | Penderlstatistik, KrL Davos S. 6 | Wohnraumstrategie Davos S. 6

⁵ Zweitwohnungsanteil Stand 2024: 58.6% gemäss Web-GIS, Departement für Volkswirtschaft und Soziales, DVS | Umnutzung altrechtliche Wohnungen, KrL Davos S. 11 | Wohnraumstrategie Davos S. 6

wäre 1.5)⁶. Sodann betragen die durchschnittlichen Marktmieten 1'800.– bis ca. 2'300.– (3- bis 4.5-Zimmerwohnungen unmöbliert) und 2'300.– bis 3'400.– und mehr (5- bis 6-Zimmerwohnungen unmöbliert). Nur knapp 10% der Wohnungen werden gemeinnützig / wohnbaugenossenschaftlich im Kostenmietenmodell betrieben (ca. 500). Solche Wohnungen sind im Vergleich zu den Marktmieten deutlich günstiger: ca. 860.– bis 1'250.– bei 3- bis 4.5-Zimmerwohnungen⁷.

Etwas über die Hälfte der Steuerpflichtigen verfügen über max. 60'000.– Einkommen (netto⁸ ca. 50'-54'000.–, ca. 4'200.– bis 4'500.– pro Monat) und über kein oder nur geringes Vermögen⁹. Der Median der Haushaltseinkommen liegt zwar bei ca. 7000.– im Monat, jedoch mind. 32% der Miethaushalte mit 2 und mehr Personen geben über ein Drittel des Nettoeinkommens für die Miete aus¹⁰. Eine tragfähige Bruttomiete inkl. Nebenkosten darf max. ein Drittel des Nettoeinkommens betragen. Für diese Personenkreise beträgt das theoretische Wohnbudget somit ca. 1'000 - 1'500.– pro Monat (max. 18'000.– pro Jahr)¹¹. Eine Wohnung (Mietwohnhaushalt) von rund 100 m² Nettowohnfläche darf grundsätzlich gemäss Drittelregel max. ca. 180.–bis 200.– pro m² und Jahr kosten. Die effektiven Mietpreise liegen in Davos bei vergleichbaren Verhältnissen jedoch durchschnittlich bei ca. 260.– pro m² und Jahr (Zunahme von 2020 bis 2023: +37%), der Median der Angebotsmieten liegt noch höher, bei ca. 375.–¹². Folglich kann sich ein beträchtlicher Teil der Steuerpflichtigen resp. mind. 32 % der Mehrpersonenmiethaushalte Marktmieten von 3- bis 6-Zimmerwohnungen grundsätzlich nicht leisten.

Davos wächst bis 2040 um ca. +1'500 Einwohner (EW) auf rund 12'400 EW, bei gleichzeitigem Anstieg der Beschäftigtenzahl im Niedriglohnsektor¹³. Im Bestand steigt derweil die Zweitwohnungsnachfrage weiter an, wodurch das Erstwohnraumangebot weiter verknappt wird. Fehlt genügend erschwinglicher Erstwohnraum, können die betroffenen Personenkreise nicht ausreichend mit Wohnraum bedient werden. Folge: Mehr Pendler, Wohnungsknappheit, Abwanderung. Dieser negativen und beobachtbaren Entwicklung gilt es gezielt und dringlich entgegenzuwirken.

⁶ Entwicklung Leerwohnungsziffer Davos 2010-2021, Wohnraumanalyse Infraconsult S. 24 | Leerstandsziffer Davos 2022, funktionierender Mietwohnungsmarkt Ziffer 1.5, Marktanspannung in Davos am grössten, Avobis Advisory S. 48 und 50

⁷ Wohnungen Gemeinde/genossenschaftlich, Entwicklung Mietpreise, Marktmietenerhebung Juli 2022, Wohnraumanalyse Infraconsult S. 22, 25 und 26 | Wohnungsmarktanalyse, Kennzahlen 2020, agn Genetics S. 11

⁸ Netto = verfügbares Einkommen nach Abzug Sozialversicherungs- und Vorsorgebeiträge, Krankenkassenprämien und Einkommenssteuerbetrag im Sinne Wirkungsanalyse, Kaufkraftmodell Wüest Partner S. 18

⁹ Einkommen Steuerpflichtige (Einzelpersonen, verheiratete Paare), Vermögen – Wohnbudget vs. Wohnkosten, Wohnraumanalyse Infraconsult S. 11, 12 und 27 | Wirkungsanalyse Wüest Partner S. 17

¹⁰ Einkommen Haushalte, Wohnraumstrategie Davos S. 7 | Wirkungsanalyse, Einkommen nach Zimmerzahl, Kennziffern Mieten Haushalte 2 und mehr Personen (3- bis 6- Zi-Wohnungen) Davos, Wüest Partner S. 3 und 19

¹¹ Wohnbudget: 1'000.– pro Monat (3'000.– / 12) resp. 1'500.– pro Monat (4'500.– / 12) bei 40% resp. 25% der Steuerpflichtigen (ca. 40% der potenziellen Erwerbstätigen sind unter Familien mit Kindern erfasst, Wirtschaftsforum S. 24)

¹² Entwicklung Mietpreise in Davos, 2022 50%-Quantil 261.–, Wohnraumanalyse Infraconsult S. 25 | Wohnungsmarktanalyse, Kennzahlen 2020, agn Genetics S. 11 | Median Angebotsmieten und Veränderung 2020-2023, Avobis Advisory S. 43

¹³ Wohnraumstrategie Davos S. 8 | Bevölkerungsperspektiven Davos 2019- 2050, kant. Bevölkerungsszenarien - Entwicklung der Ständigen Wohnbevölkerung 2020-2050, Kt. Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus

4.1.2 Lösung, ausreichend preisgünstiger Mietwohnraum schaffen

Bei einem im Bestand und innerhalb der Reserven gesamthaften Wohnungspotenzial von bis zu 950 Wohnungen werden angesichts der Wachstumserwartung, der Fluktuation und unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Belegung von knapp 2 Personen pro Haushalt bis 2040 mind. ca. 800 verfügbare Wohnungen benötigt¹⁴. Für die gezielt angesprochenen Niedriglohnbeschäftigten und Miethaushalte (65% mit Wohnbudget \leq 1'500.–, mind. 32% der Miethaushalte geben über 1/3 des Nettoeinkommens für die Miete aus) sind somit grundsätzlich mind. ca. 500 bis 525 Wohnungen als bezahlbar/preisgünstig zu realisieren und betreiben: 1) Kurz- bis mittelfristig ca. 280 preisgünstige Wohnungen über projektbezogene Teilrevisionen¹⁵, und 2) mittel- bis langfristig ca. 250 preisgünstige Wohnungen mittels Innenentwicklungsmassnahmen im Rahmen der Gesamtrevision¹⁶. Die entsprechenden Gebiete (samt Valbella) sind in der Wohnraumstrategie ausgewiesen und deren Realisierung zur Bereitstellung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum von besonders hohem öffentlichen Interesse¹⁷.

4.1.3 Teilörtlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Valbella

Valbella ist gut erschlossen (Dorf, Bahnhof, öV-Güteklasse D) und bestens an das Schulhaus Bünda sowie Naherholungsangebote angeschlossen. Wohnnutzung liegt im Vordergrund; zumal sich die Erschliessungssituation, infolge Verschiebung des Bahnhofs RhB Dorf zum Seehofseeli, weiter verbessern wird (öV-Güte C oder höher). Das Potenzial für Valbella, preisgünstigen Wohnraum zu realisieren, ist aufgrund der Lage und Grösse des Areals gross. Die Koordinationsinstrumente weisen denn auch einen für Valbella ausreichend tragfähigen angemessenen Anteil von 1/4 und mehr an preisgünstigen Wohnungen von den insgesamt geplanten 150 Wohnungen aus. Der Bedarf in Valbella liegt somit bei rund 40 Wohnungen resp. ca. 4'700 m² aGF (in Bezug auf die gesamte aGF von 19'165 m²)¹⁸.

Infolge Gesamtüberbauung sinken generell die Erstellungskosten, wobei diese wiederum auf die in ausreichender Anzahl vorhandenen übrigen Wohnungen abgewälzt werden können. Dies trifft auf Valbella zu. Durch die mögliche dichte Überbauung der grossflächigen Brache lässt sich vorteilhaft günstiger Wohnraum realisieren (Kostenmietenmodell Davos).

¹⁴ Potenzial: 950 Wohnungen / Bedarf +40 Wohnungen pro Jahr bis 2040 + Ersatzbedarf aufgrund Umnutzungen (konservativ geschätzt, +200 Wohnungen), Wohnraumstrategie Davos S. 12 und 23 | Entwicklung Personen/Haushalt, Wirkungsanalyse Wüest Partner S. 13

¹⁵ Preisgünstiger Wohnraum: Liegenschaften Gemeinde: 120 Whg. / Bahnhof Dorf: 80 Whg. / Valbella: mind. 1/4 von 120-150 Wohnungen / Haus Boner und Areal Färbi: 30-40 Whg., Wohnraumstrategie Davos S. 12 und 24 und Anhang A/B

¹⁶ Umsetzung Wohnraumstrategie, acht Massnahmenschnitte, Wohnraumstrategie Davos S. 20, 21, 23 und 24 und Anhang A/B

¹⁷ Gesamtstrategie, Wohnraumstrategie Davos S. 11 und 14 | Innenentwicklungsstrategie, Strategieplan mit verorteten Entwicklungs- und Verdichtungsmassnahmen

¹⁸ Preisgünstiger Wohnraum: Valbella: mind. 1/4 von 120-150 Whg., Wohnraumstrategie Davos S. 21 und 24 und Anhang A/B

4.1.4 Kostenmietenmodell in Davos

Im Prinzip der Kostenmiete decken die Mieten die Gesamtkosten der Liegenschaft samt Anlage-, Betriebs- und Finanzierungskosten, ohne Gewinne zu erzielen. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten bleiben die Mieten nur dann erschwinglich, wenn Land kostenlos oder stark vergünstigt bereitgestellt wird. Im Davoser Kostenmietenmodell wird preisgünstiger Wohnraum ohne Landkosten im Rechenmodell des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) berechnet. Diese werden stattdessen durch die konventionellen Miet- und Eigentumswohnungen getragen, was bedingt, dass eine ausreichende Anzahl konventioneller Wohnflächen im Projekt eingeplant werden müssen (zwecks Querfinanzierung). Nur dank Skaleneffekten und einer ausreichenden Anzahl konventioneller Wohnflächen ist es in Davos und insb. im Falle von Valbella möglich, ein Projekt mit preisgünstigen Flächen wirtschaftlich tragfähig zu realisieren. Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum beeinflusst also die Gesamtwirtschaftlichkeit direkt: Je höher der Anteil preisgünstig, desto grösser der Druck auf die konventionellen Wohnflächen zur Quersubventionierung. Die konventionellen Flächen müssen proportional mehr Ertrag für die Finanzierung generieren, was einzelfallweise zu einem natürlichen Maximum an möglichen preisgünstigen Flächen führt.¹⁹

Entscheidend ist somit ein günstiges Wohnungsverhältnis, was bei einer bestimmten Anzahl an benötigten preisgünstigen Wohnungen wiederum eine höhere Dichte erfordert. Mit der erforderlichen Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen ist somit zusätzlich eine marginale und weiterhin ortsverträgliche Erhöhung der AZ erforderlich, um insgesamt ein tragfähiges Wohnungsverhältnis zu schaffen.

4.1.5 Bedarfsgerechter, marktfähiger Anteil preisgünstige Wohnungen

Im Falle von Valbella konnte ausschliesslich infolge leichter Erhöhung der Bebauungsdichte und der Gesamtnutzflächen (AZ +0.105 auf 1.846) der maximal tragfähige Anteil an preisgünstigen Wohnraum deutlich erhöht werden: Durch die Zunahme der Gesamtnutzfläche von + 7 % (aGF +1'190 m²) erhöht sich der Anteil preisgünstiger Wohnraum in Valbella überproportional um +2'400 m² (+ 71%) resp. +16 Wohnungen (+44%). Der Flächen- und Wohnungsanteil der preisgünstigen Wohnungen beträgt neu rund ein Drittel der aGF (5'800 m²) der in der Wohnzone Valbella über beide Grundstücke gesamthaft vorgesehenen aGF und rund ein Drittel der Anzahl Wohnungen (52). Diese Anteile liegen effektiv im Bereich der in der verbindlichen Wohnraumstrategie für Valbella ausgewiesenen angemessenen Anteile von 1/4 und mehr an preisgünstigen Wohnungen. Gleichzeitig bleibt ein marktgerechtes Verhältnis zwischen Eigentumswohnungen (40%) und Mietwohnungen (60%) gewahrt. Damit wird mit dem Projekt Valbella das Maximum an Spielraum zwischen

¹⁹ Kostenmietenmodell erklärt, Wohnraumstrategie Davos S. 25 Glossar | Kostenmietenmodell, Wirkungsanalyse Wüest Partner S. 24 bis 27 | Marktwirtschaftliche Betrachtung Projektentwicklerin HRS im Projekt Valbella

Kostenmiete (für Personen mit geringem Wohnbudget unterhalb der Marktmieten) und ertragsbringenden Wohnflächen erreicht, um das Projekt unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, der gestiegenen Baukosten und der Landpreise wirtschaftlich realisieren zu können.

Ein zu hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum würde zu einer mangelnden Wirtschaftlichkeit führen, das Projekt Valbella wäre nicht mehr rentabel realisierbar. Zumal in ländlichen oder touristischen Regionen wie in Davos es besonders anspruchsvoll ist, solche Projekte zu realisieren. Eine hypothetische weitere Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnraum in Valbella wäre auf der Betriebs- und Finanzierungsseite sowohl für Genossenschaften herausfordernd als auch für einen Träger und Investor zu risikoreich. Der Anteil preisgünstiger Wohnraum von einem Drittel liegt vorliegend an der oberen machbaren Grenze. D.h., der konventionelle Teil des Projekts muss zwingend die geplante Grössenordnung von zwei Dritteln erreichen. Bei einer weiteren Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum wäre die Investorentauglichkeit nicht mehr gegeben²⁰. Im Ergebnis wäre die Realisierbarkeit des Projekts als Ganzes gefährdet. Ein solches Szenario würde weder im Interesse der Grundeigentümerschaft noch im Interesse der Gemeinde liegen, zumal der gemäss Wohnraumstrategie erforderliche Anteil preisgünstiger Wohnraum mit der jetzigen Planung vollständig und optimal ausgestaltet gewährleistet werden kann.²¹

Im Ergebnis deckt der mit der Planung Valbella vorgesehene Anteil an preisgünstigem Wohnraum von rund einem Drittel der aGF (5'800 m²) resp. von rund einem Drittel der Gesamtanzahl an Wohnungen (52) den mittels verbindlicher Wohnraumstrategie vorgesehenen teiltörtlichen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in einem tragfähigen und bewältigbaren Rahmen ausreichend ab. Die Planung Valbella führt dazu, dass in Valbella bspw. 4.5 Zimmer-Wohnungen (Neubau) im Quervergleich zu anderen konventionellen Mietwohnungen in Davos auch tatsächlich bezahlbar angeboten und betrieben werden können – unterhalb der durchschnittlichen Marktmieten und im bezahlbaren Rahmen pro m² und Jahr. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen und das Kostenmietenmodell sind mittels Art. 60a Abs. 4 BauG und Planungsvereinbarung vollständig abgesichert.

4.1.6 Ortsverträgliche Dichte

Einerseits ist bei der Beurteilung der Ortsverträglichkeit der Dichte zu berücksichtigen, dass sich die Verhältnisse seit kurzem massgeblich geändert haben (RPG1); es gilt u.a. brachliegende Areale zu erneuern und verdichten, sowie hohe Dichten an

²⁰ Kostenmietenmodell erklärt, Wohnraumstrategie Davos S. 25 Glossar | Kostenmietenmodell, Wirkungsanalyse Wüest Partner S. 24 bis 27 | Marktwirtschaftliche Betrachtung Projektentwicklerin HRS im Projekt Valbella

²¹ Weitere Erläuterungen und Informationen zur ökonomischen Betrachtung: Yvonne Züger (2022): Eine ökonomische Betrachtung der Kostenmiete, Swiss Real Estate Journal N°24 | Wirkungsanalyse Wüest Partner S. 24 bis 27 und S. 28 bis 32

gut erschlossenen Lagen zu ermöglichen. Andererseits müssen zusätzliche ertragsbringende Flächen (konventionelle Mietwohnungen, Eigentumswohnungen) geschaffen werden, um die Wirtschaftlichkeit bei einem hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu erhalten. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass bei einem wesentlichen Anteil an preisgünstigem Wohnraum auch die Bebauungsdichte (AZ) genügend hoch sein muss, um einen ausreichenden Anteil an konventionellen Miet- und Eigentumswohnungen realisieren und das Projekt rentabel halten zu können (vgl. vorstehend).

Die AZ auf dem gesamten Areal Valbella (Parz. 787 und 6858) erfährt unter Berücksichtigung der erwähnten Rahmenbedingungen gegenüber der Nachbarschaft eine Vervierfachung (von AZ 0.45 auf AZ 1.846), gegenüber den Mindestanforderungen des KRIP-S (siehe Kap. 5.2) eine gute Verdopplung und im Verhältnis zu vergleichbaren Standorten (bspw. Davos Platz, realisierte AZ 1.75²²) liegt die Dichte im oberen Bereich. Vorliegend wird effektiv mit einer hohen städtischen Dichte geplant. Ob die Ausnützung sowie die Geschosshöhe ortsverträglich sind, hängt von mehreren Faktoren ab: Tatsächliche Lage, Baubestand, Wirkung auf Umgebung und Ortsbild, Umweltaspekte und Erschliessung, städtebauliche Aspekte aufgrund räumlicher Entwicklungspotenziale und -strategien etc.

Zentral und massgebend für die Beurteilung der Dichte (AZ) und der Geschosshöhe im vorliegenden Fall ist die Wahrnehmung einer guten Einbettung der Überbauung ins Ortsbild der unmittelbaren Nachbarschaft im Verhältnis zum heutigen Baubestand. Gebaut ist ein zusammenhängender grossvolumiger Kurshauskomplex über 6 überhöhte Geschosse (je 3.3 m) mit einer AZ von knapp 1.4 über beide Parz. 787/6858. Diese bauliche Dichte und vor allem die realisierten Gebäudehöhen wurden an dieser Lage aufgrund der Historie seit jeher als verträglich angesehen. Zusätzlich besteht ein noch ungenutztes Innenentwicklungspotenzial im Bereich der vorgelagerten, noch unüberbauten Flächen im Areal (ca. ein Viertel des Grundstücks). Aufgrund der Grösse des Areals und Baubestands und des damit verbundenen Innenentwicklungspotenzials in der Fläche und bezüglich Geschosshöhen ergibt sich im Rahmen einer zweitemässigen verdichteten Wohnüberbauung zwangsläufig eine höhere Dichte (vorliegend max. AZ 1.846). Indes entscheidender im Vergleich und in der Wahrnehmung sind vorliegend vielmehr die realisierten Gebäudehöhen und Bauvolumen. Die Lage des Areals am nördlichen Rand (Berghang) erlaubt es, die Topografie am Berghang sinnvoll zu nutzen und unterschiedlich abgestufte Erdgeschossniveaus samt Unterniveaugeschosse zu realisieren. Damit besteht Gewähr, dass trotz 9 Geschossen das höchste geplante Gebäude gemäss Richtprojekt den heutigen Baubestand nicht überschreitet. Zudem werden die neuen Wohnblöcke näher zum bebauten Wohnquartier – analog dem gebauten Kurshauskomplex – deutlich niedriger geplant und realisiert (7 Geschosse und weni-

²² Davos Platz, Talstrasse, Dichte sichtbar machen, Amt für Raumentwicklung S. 28

ger). Die Gesamtüberbauung nimmt im angemessenen Rahmen Rücksicht auf die Umgebung. Das unabhängige städtebauliche Fachgutachten (Beilage 3) bestätigt schliesslich, dass mit dem Richtprojekt eine gute Einbettung der Überbauung in die Umgebung gewährleistet werden kann.

Vor diesem Hintergrund kann die geplante Überbauung mit einer Dichte von AZ 1.846 und einer max. Geschosshöhe von 9 Geschossen, soweit die betroffenen Wohnblöcke im hinteren Hangbereich die bisherige max. Gebäudehöhe nicht überschreiten, im Verhältnis zum Baubestand und gegenüber der Nachbarschaft als ortsverträglich beurteilt werden.

4.1.7 Anpassungen in der Vorlage infolge marginaler Diskrepanzen

Infolge einer erforderlichen Neuberechnung der aGF in den jeweiligen Baubereichen, bedingt durch die nötige korrekte Ausweisung der Wohnungsanteile an preisgünstigen und konventionellen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Gemeinschaftsräumen, besteht bezüglich der in Art. 60a Abs. 2 Baugesetz allen Baubereichen gesamthaft zugewiesenen aGF eine marginale Differenz von 14 m² (Mitwirkungsvorlage: aGF 19'151 m², Neuberechnet: aGF 19'165 m²). Ebenfalls wurde im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 der Mitwirkungsaufgabe die Mantellinie um 1.41 m über dem höchsten Punkt des bestehenden Kurhausgebäudes gesetzt, obschon das Richtprojekt bei den hinteren und höchsten Gebäuden maximale Gebäudehöhen unterhalb der höchsten Kote von 1596.80 m ü. M. vorsieht (Baubestand Kurhaus). Angesichts der Beurteilung und der Diskrepanzen, sind die Planungsmittel entsprechend zu präzisieren.

Die Gemeinde sieht vor hierfür vor, die den jeweiligen Baubereichen A – E zugewiesenen aGF in Art. 60a Abs. 2 Baugesetz exakt an den aktuellen Projektstand und der Neuberechneten max. aGF von 19'165 m² anzugleichen sowie die mittels Mantellinien im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 plafonierte maximale Höhe geringfügig abzusenken, so, dass ein künftig zu realisierendes Gebäude das bestehende Kurhaus an keiner Stelle überragt (max. Kote von 1596.80 m ü. M.). Dies ist zielführend und sichert die im Richtprojekt auf beiden Parzellen 787 und 6858 effektiv geplante maximale Ausnutzung sowie die effektiv geplanten maximalen Gebäudehöhen. Entsprechende Anpassungen in Art. 60a Abs. 2 Baugesetz und im Generellen Gestaltungsplan (Anpassung Mantellinie in den Schnitten im Gestaltungsplan) werden vorgenommen (vgl. Kap. 2.5 vorstehend).

4.2 Begründung für Durchführung der Teilrevision Valbella

Bei Planungen dieser Art, vorgezogen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung, ist zu gewährleisten, dass zunächst die Planungsinterventionen ortsspezifisch erforderlich und zweckmässig sind und darüber hinaus die einzelnen gleichgelagerten Vorhaben im ganzen Siedlungsraum über eine legitimierte Gesamtschau und -

koordination aufeinander abgestimmt sind. In einem solchen Fall können die zentralen Koordinationsgrundsätze (Art. 25a RPG) erfüllt werden.

Valbella ist ein seit längerem brachliegendes Areal, zentrumsnah (Dorf) und trotzdem etwas abseits gelegen, und verfügt über direkte Zugänge zu den Naherholungsgebieten. Das Potenzial zur Transformation und Verdichtung des seit Jahren brachliegenden Areals ist offensichtlich gegeben. Wegen der gut erschlossenen Lage (Dorf, Bahnhof) und der Nähe zur Schule steht in Valbella die Wohnnutzung, realisiert in dichter Bauweise und zur Realisierung eines tragfähigen Anteils an preisgünstigem Wohnraum (52 Wohnungen), im Vordergrund (vgl. vorstehend). Die Planung ist dringlich erforderlich und zweckmässig und trägt zweifellos zur Lösung eines akuten Problems (Mangel an bezahlbarem Wohnraum) bei.

Die räumliche Gesamtschau und -koordination in den vorliegend betroffenen Themenbereichen der Entwicklung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in Abhängigkeit des Bedarfs und der Innenentwicklungspotenziale in ganz Davos erfolgt weiter über das «KrL» und – aufgrund des Mangels an Wohnraum – über die «Wohnraumstrategie» resp. die zusätzlich in diesem Zusammenhang aufgearbeitete «Innenentwicklungsstrategie». Die Koordinationsinstrumente und die damit verbundenen Entwicklungsziele und -vorgaben sind durch die dafür im Januar 2023 erlassene Planungszone²³ abgesichert und verbindlich. Entsprechend ist die vorliegende Planung auf Basis dieser verbindlichen Grundlagen, welche Gewähr bieten über die Zweckmässigkeit der örtlich getroffenen Planungsmassnahmen im gesamtkonzeptionellen Kontext, entsprechend legitimiert. KrL, Wohnraumstrategie und Innenentwicklungsstrategie weisen Valbella als zwingender Bestandteil zur Erreichung der Entwicklungsziele und für genügend Wohnraum aus. Dies zeigt sich auch bezüglich der nötigen verkehrlichen Gesamtkoordination, welche – ebenfalls der Nutzungsplanung und Erschliessungs- und Verkehrsmassnahmen vorgelagert – mittels Gesamtverkehrskonzept (GVK) Davos aufgearbeitet worden ist. Das Gesamtverkehrskonzept wurde gezielt in Abstimmung mit der Innenentwicklungs- und Freiraumstrategie erarbeitet, welches in Bezug auf Valbella überdies den Ausbau des öV im Quartier Bünnda vorsieht (Kleinbusse). Durch das Generationenprojekt Seehofseeli wird der Knoten Mühlestrasse zusätzlich deutlich entlastet (-40%), da neu der Parnenparkplatz sowie auch die neuen Überbauungen nicht mehr über die Mühlestrasse, sondern über die geplante Tiefgarage bahnhofseitig erschlossen werden. Die Überbauung Valbella ist verkehrsmässig in das Gesamtverkehrskonzept und – wie erwähnt – über KrL, Wohnraum- und Innenentwicklungsstrategie gesamtkonzeptionell vollständig eingebunden.

Die Projektbezogenheit der Planung erfordert es zudem, zwangsläufig die nötigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen über ein projektbezogenes Nutzungspla-

²³ Planungszone zur Sicherung der Entwicklungsziele, Erlassen vom Kleinen Landrat im Januar 2023, verlängert im Januar 2024 um ein weiteres Jahr bis Januar 2025, nochmalige Verlängerung erfolgt im weiteren Planungsprozess

nungsverfahren zu schaffen. Die Gesamtrevision, angelegt als gesamtheitliche Rahmennutzungsplanung, ist für erforderliche projektbezogene Planungen ungeeignet.

Letztlich zeigen die Übersichten zur den Bauzonenkapazitäten (UEB-NR Stand rechtskräftig und der UEB-NR Stand laufende Teilrevisionen) auf (vgl. Beilagen 11), dass infolge der projektbezogenen Planungen und nach kantonalen Bemessungsmethode gemäss Bauzonenkapazitätstool im Gesamtergebnis grundsätzlich weder mehr unüberbaute WMZ-Reserven noch merklich mehr nichtmobilisierbare Kapazitätsreserven geschaffen werden. Die Ausgangslage bleibt grundsätzlich weiterhin unverändert, mit Ausnahme spezifischer Teilgebiete (laufende Teilrevisionen), welche aufgrund des dringlichen Handlungsbedarfs, insb. in Bezug auf den Wohnungsmangel und die dringend nötige Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum (wie in Valbella), bereits auf die neuen Verhältnisse (RPG 1) mit zusätzlichen vollständig mobilisierbaren Kapazitäten angepasst werden. In Valbella werden die unmittelbar mobilisierbaren und dringend benötigten Kapazitäten um ca. +250 EW erhöht, davon rund +100 im preisgünstigen Segment. Die zeitnahe Realisierung von preisgünstigem Wohnraum ist im Falle von Davos von besonders hohem öffentlichem Interesse, wobei die Kapazitäten vollumfänglich über die verbindlichen Koordinationsinstrumente KrL, Wohnraumstrategie und Innenentwicklungsstrategie abgedeckt sind.

Die Gemeinde erfüllt somit die Koordinationsgrundsätze (Art. 25a RPG). Mit der Planung Valbella wird kein problematisches Präjudiz in Bezug auf die Gesamtrevision geschaffen; im Gegenteil: Vielmehr werden dadurch Bedeutung und Funktion der Nutzungsplanung vorgelagerten Koordinationsinstrumente gestärkt, welche wie hier in Davos aufgrund der komplexen räumlichen Zusammenhänge und der unterschiedlichen teilörtlichen Handlungsfelder zwingend erforderlich und zur Gewährleistung einer zweckmässigen und in den verschiedenen Themenbereichen (Siedlung, Verkehr, Infrastrukturen, Freiräume) abgestimmten Gesamtentwicklung unabdingbar sind. Die gesamthafte Dimensionierung der WMZ, Aufgabe im Rahmen der Gesamtrevision, wird zudem nicht über Bedarf und entgegen den Entwicklungszielen nachteilig vorweggenommen. Im Ergebnis ist eine vorgezogene Teilrevision Valbella sowohl möglich als auch angesichts der Wohnraumproblematik bei gleichzeitiger Deckung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen (ein Drittel anstelle ein Viertel) im Rahmen der nötigen dichten Überbauung Valbella gerechtfertigt. Das Vorgehen ist bestätigt vom ARE im Vorprüfungsbericht vom 8. April 2024.

4.3 Glossar (Wohnraumanalysen, marktwirtschaftliche Grundlagen)

Den Koordinationsinstrumenten (KrL, Wohnraumstrategie etc.) liegen mehrere Wohnraumanalysen zu Grunde, auf welche vorstehend verwiesen wird:

- Analysen zum Wohnungsmarkt Davos, agn Genetics, Davos vom April 2020
- Wohnraumanalyse Davos, IC Infraconsult AG, Bern vom August 2022

- Erstwohnungsbedarf Davos, Aktueller Bedarf und Szenarien für 2021-2035, Wirtschaftsforum Graubünden, Chur vom März 2023
- Wirkungsanalyse Erstwohnungen Gemeinde Davos, Wüest Partner, Zürich vom Juni 2023
- Knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse, Avobis Advisory, Zürich vom Dezember 2023
- Marktwirtschaftliche Betrachtung Projektentwicklerin im Projekt Valbella, HRS Zürich vom Oktober 2024

5 Rahmenbedingungen Raumplanung und Umwelt

5.1 Raumplanungsgesetzgebung

RPG1 fordert die Gemeinden dazu auf, die Siedlungsverdichtung bei angemessener Wohnqualität zu erreichen (Art. 1 und 3 RPG).

Die kantonale Richtplanung gibt diesbezüglich die Mindestanforderungen in Bezug auf die Bauzonenentwicklung und die qualitätsvolle Verdichtung vor. Im Weiteren haben die Gemeinden die Mobilisierung der Reserven, d.h. die Verfügbarkeit des Baulands und dessen Realisierung rechtlich sicherzustellen (Art. 15 und 15a RPG). Gemäss Art. 19b bis Art. 19h KRG können die Gemeinden die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen gesetzlich oder vertraglich regeln – das KRG sieht in erster Linie die vertragliche Sicherstellung mittels Baufrist bei gleichzeitiger Einräumung eines Kaufrechts bei Nichterfüllung der Baupflicht vor (Art. 19b KRG). Schliesslich sind sowohl Regelungen zum Mehrwertausgleich nach Art. 5 RPG, ebenfalls im Rahmen des kantonalen Rechts, zu treffen (vertraglich möglich gemäss Art. 19j Abs. 2 KRG in Verbindung mit Art. 35i KRVO), als auch die Regelungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG) umzusetzen, wonach neue erstellte Wohnungen in Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungsanteil (Davos: 58.6 % Stand 2024) in ihrer Nutzung als Erstwohnungen abzusichern sind (Erstwohnungsverpflichtung gemäss Art. 7 ZWG).

In der Folge werden die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben vollständig umgesetzt – vgl. nachstehende Kapitel. Einerseits über die Planungsmittel der Ortsplanung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz) sowie im Weiteren im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Die Sicherstellung der Erstwohnungsverpflichtung der realisierten Wohnungen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Baubewilligung).

5.2 Siedlungsentwicklung nach innen nach RPG und KRIP-S

Bevölkerungsprognose und Entwicklung Erstwohnungen

Die Bevölkerungsprognose des Kantons 2020 – 2050 geht für die Gemeinde Davos von einer Zunahme der Bevölkerung aus (Abb. 5).

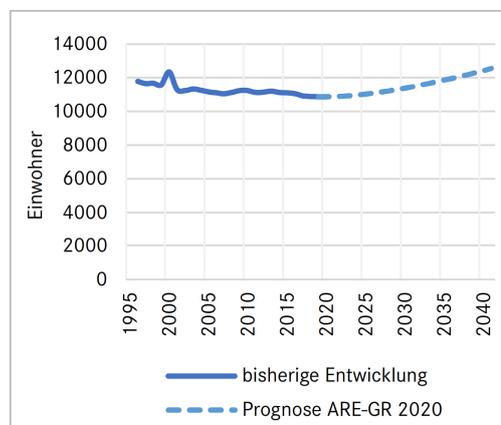


Abb. 5: Prognose für Davos

Die Prognose 2020 beziffert die Zunahme bis 2035 um rund +1'000 Einwohnern EW auf rund 11'900 EW und bis 2040 um rund +1'500 EW auf rund 12'400 EW. Die Prognose basiert auf dem Szenario «Hoch» des Bundes. Hierbei ist zu bemerken, dass das Szenario «Hoch» nur dann eintreten kann, wenn genügend Wohnraum zur Verfügung steht, um die Bevölkerungszunahme aufzunehmen.

Gemäss KRIP-S müssen die Gemeinden in Bezug auf die Bevölkerungsprognose 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 vor allem Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der strategisch bedeutsamen Nutzungs- und Bauzonenreserve.

Das brachliegende Areal Klinik Valbella verfügt über grosse Nutzungsreserven und ist zusätzlich aufgrund der Lage- und Erschliessungsvoraussetzungen inmitten eines Wohnquartiers nahe Davos Dorf prädestiniert für eine Wohnbauentwicklung. Entsprechend ist das Areal im KrL als ein zentrales strategisches Schlüsselgebiet für die Wohnbauentwicklung zur zeitnahen Förderung des Erstwohnens ausgewiesen. Die vorgesehene Umzonung der erschlossenen und baureifen Baubrache auf den Parz. Nr. 787 und 6858 entspricht dem Bedarf und den gesamtheitlichen Entwicklungsaussichten der Gemeinde bezgl. zeitnahe Bereitstellen von genügend Erstwohnraum und erfüllt zugleich die Anforderungen des KRIP-S. Entsprechend präjudiziert die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht.

Die effektiven Bauzonenkapazitäten in der rechtskräftigen Bauzone und nach der Revision Valbella (inkl. weiterer Planungen) sind in der Beilage 11 ausgewiesen.

Siedlungsverdichtung und Dichteziffer

Davos ist gemäss KRIP-S dem Raumtyp urban-touristisch / suburban-touristisch zugewiesen. Gemeinden dieses Raumtyps haben im Interesse der baulichen Verdichtung an erschlossenen Lagen (öV-Güteklassen A-E) bei Ein-, Um- oder Aufzonen Mindestdichten bzw. eine Ausnützung von mind. 0.8 festzulegen. Die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses hat 80% zu betragen (KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2-11).

Vorliegend handelt es sich um die Umzonung einer rechtskräftigen Bauzone innerhalb des weitgehend überbebauten und erschlossenen Gebiets. Die geplante Zonenanpassung zur gezielten Förderung des Erstwohnungsbaus steht im Lichte der Schaffung einer höheren Dichte, womit der Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG entsprochen wird. Das Klinik-Areal ist der öV-Gütekategorie «D» zugewiesen. Mit der Festlegung einer Wohnbauzone mit AZ im Bereich 1.846 (um rund 45 % höher als bisher) werden ebenso die Anforderungen gemäss KRIP-S erfüllt.

5.3 Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit und Mindestausnützung

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 geplante Arealentwicklung Valbella untersteht dieser Vorgabe. In erster Linie ist die vertragliche Sicherstellung mittels Baufrist bei gleichzeitiger Einräumung eines Kaufrechts bei Nichterfüllung der Baupflicht vorzunehmen (Art. 19b KRG). Über eine gesetzliche Baufristregelung ist in der noch ausstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu befinden. Daher wird die Sicherstellung der Verfügbarkeit resp. die Überbauungspflicht im Sinne des KRG mit Einräumung eines Kaufrechts zugunsten der Gemeinde der von der Planung und vom Bauprojekt betroffenen Parzelle Nr. 787 in einer separaten Planungsvereinbarung vertraglich geregelt (vgl. nachstehend).

Gemäss KRIP-S Kap. 5.2.2 (S. 5.2-14) gilt es im Baugesetz sicherzustellen, 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 im Baugesetz spezifisch und ausschliesslich im Rahmen der neu zu schaffenden Wohnzone Valbella geregelt (vgl. Kap. 6). Die allgemeinen Regelungen der Mindestausnützungspflicht werden im Rahmen der Gesamtrevision getroffen.

5.4 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

Gemäss Art. 19i 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 Abgabetatbestände für Aufzonungen oder wie im vorliegenden Fall für Umzonungen vorsehen. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegen alle Planungsmehrwerte grundsätzlich einer Abgabepflicht (u.a. BGer 1C_233/2021, Urteil vom 5. April 2022: E. 4.4, E. 5).

Gemäss Art. 35i KRVO sind die Gemeinden bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen 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 der Mehrwertabgabe nicht als Geldleistung, sondern in Form der Realisierung eines bestimmten Anteils an bezahlbarem Wohnraum zur Kostenmiete. Die Regelung der Höhe und der Art der Mehrwertabgabe erfolgt im Rahmen der separaten Planungsvereinbarung (vgl. Kap. 5.9).

5.5 Siedlung- und Landschaftsgestaltung, Walderhaltung

Ortsbauliche und landschaftliche Einbettung – städtebauliches Gutachten

Die geplante Wohnüberbauung am Siedlungsrand an bewaldeter Hanglage ist für die ortsbauliche und landschaftliche Einbettung im Sinne der Gestaltungsvorgaben gemäss KRG von zentraler Bedeutung. Aufgrund der erfolgten fachlichen Bebauungsstudie und des entwickelten Richtprojekts (Anhang A, Beilage 2) kann von einer guten ortsbaulichen und landschaftlichen Gesamtwirkung nach Realisierung der Wohnüberbauung Valbella am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur Berglandschaft im Sinne von Art. 73 KRG ausgegangen werden. Die Gemeinde hat dazu seitens der HRS ein unabhängiges städtebauliches Gutachten eingefordert, um den diesbezüglichen Nachweis zu erbringen. Dieses ist auf Ende Oktober 2024 aktualisiert worden und liegt der Vorlage bei (Beilage 3). Die Ergebnisse wurden berücksichtigt. Das unabhängige städtebauliche Fachgutachten bestätigt, dass mit dem Richtprojekt eine gute Einbettung der Überbauung in die Umgebung gewährleistet werden kann (vgl. auch unter Kap. 4.1.6).

Walderhaltung, Einhaltung der Waldabstände

Im Weiteren sind die überbauten Parzellen Nr. 787 und 6858 des Klinikareals nordostseits von Wald bedeckt. Nach eidg. und kantonalem Waldrecht (WaG, KWaG) sind die gesetzlichen Waldabstandsregelungen einzuhalten. Im Rahmen der Projektierung des Richtprojekts wurde der zuständige Regionalforstingenieur des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) entsprechend miteinbezogen. Im Bereich der heutigen Klinik, welche teilweise im Waldabstandsbereich liegt, bleiben die geplanten Wohnbauten gemäss den relevanten Fassadenlinien innerhalb des derzeitigen Grundrisses. Die weiteren Wohnbauten ausserhalb des derzeitigen Grundrisses der Klinik halten die einschlägigen Waldabstandsregelungen ein. Für das Wohnhaus Parz. 6858 gilt der Besitzstand. Der auf beiden Grundstücken einzuhaltende Waldbestand gemäss der rechtskräftig zur Bauzone ausgeschiedenen statischen Wald-

grenze werden im Ergebnis gemäss AWN nicht von der Revision und dem Bauprojekt nachteilig oder unzulässigerweise tangiert. Die Anliegen der Walderhaltung gemäss eidg. und kantonalem Waldrecht können eingehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren wird, soweit die Fassadenfluchten im Waldabstand zu liegen kommen, beim Amt für Wald und Naturgefahren noch die förmliche Zustimmung zur Waldabstandsunterschreitung nach Art. 30 Abs. 2 KWaG eingeholt.

Schliesslich handelt es sich bei der geplanten Fusswegverbindung vom Areal zu den bestehenden nördlich vorbeiführenden Fuss- und Wandwegen um eine zulässige Kleinanlage im Wald nach KWaG, welche keine Rodungsbewilligung erfordert. Über allfällig erforderliche Auflagen wird im Rahmen des Baubewilligungs- resp. BAB-Verfahrens unter Einbezug des AWN entschieden.

5.6 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Lärmschutz

Die geplante Wohnzone Valbella sowie die umliegenden rechtskräftige Ortsrandzone I sind der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Im Rahmen der Wohnüberbauung Valbella ist eine unterirdische Parkieranlage mit ca. 181 Parkplätzen geplant. Weitere wenige Abstellplätze werden oberirdisch angeordnet. Die Zufahrt erfolgt ab der Mühlestrasse. Für die neue Parkierung und den entstehenden Mehrverkehr gilt die Einhaltung der Planungswerte, für die Gesamtverkehrsbelastung auf der Mühle- resp. Bündastrasse gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

Gestützt auf die LSV gelten bezüglich Strassenverkehrslärm für die ES II folgende Belastungsgrenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert in dB(A)		Immissionsgrenzwert in dB(A)		Alarmwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES II	55	45	60	50	70	65

Gemäss erstelltem Lärmschutzgutachten (Beilage 4) können sowohl die Planungswerte der ES II für die Neuanlage als auch die Immissionsgrenzwerte der ES II hinsichtlich des zu erwartenden Mehrverkehrs auf der Mühle- resp. Bündastrasse gemäss LSV tagsüber und bei Nacht grundsätzlich eingehalten werden.

Für die Zufahrt der Tiefgarage sind gemäss derzeitigem Richtprojekt (Anhang A) zwei Einfahrten eingeplant. Die Nutzungsplanung enthält entsprechend zwei Anschlusspunkte (Pfeilsignete). Die diesbezüglichen Planungswerte betr. ortsfeste Anlagen und können bei den zwei Zugängen eingehalten werden. Im Rahmen der Folgebearbeitung des Richtprojekts zum Baueingabeprojekt werden nötigenfalls entsprechend erforderliche Lärmschutzmassnahmen beachtet und umgesetzt.

Luftreinhaltung

Die eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) gibt Belastungsgrenzwerte zum Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen vor. Die LRV bezieht sich u.a. auf bestehende stationäre Anlagen (Bauten, ortsfeste Einrichtungen etc.), Verkehrsanlagen (u.a. Strassen) sowie auch auf Umbauprojekte, die infolge Bau und Betrieb (Baustelle, Lüftungs-, Heiz- und Abfallanlagen, Parkierung, Verkehr etc.) die Belastungsgrenzwerte einzuhalten haben. Die kantonale Umweltschutzgesetzgebung (KUSG, KUSV) spezifiziert die Luftreinhaltevorgaben.

Die Emissionen von Baustellen sind durch geeignete Betriebsabläufe soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dabei müssen Art, Grösse und Lage der Baustelle sowie die Dauer der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Die Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) werden als Grundlage in der weiteren Bauprojektierung herangezogen werden müssen. Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnüberbauung mit Wärmepumpe, Holzschnitzelheizung und Photovoltaikanlage sowie unterirdischer Parkierungsanlage (181 Parkplätze) und dem damit einhergehenden Mehrverkehr im gesamten Wohnquartier die Immissions- und Emissionsgrenzwerte einhält.

Die Einhaltung der LRV und über allfällige vorsorglich notwendige Schutzmassnahmen (Auflagen) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden werden. Die Zusatzbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingeholt.

5.7 Weitere Umweltbelange

Die HRS hat verschiedene Konzepte betr. Wärmenutzungsmöglichkeiten aus dem Untergrund (Baugrunduntersuchungen, Sondierungen zur Grundwassernutzung oder mittels Erdwärmesonden), Entsorgung Abbruch und Aushub (Bauabfälle, Gebäudeschadstoffe, chemische Bodenbelastungen), Regenabwasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) und Abfallbewirtschaftung in Erarbeitung. Die detaillierte Ausgestaltung der Konzepte und Umsetzungsmassnahmen folgen im weiteren Verlauf der Projektierung und werden Bestandteil des Baugesuchs bilden.

Für die Baugrunduntersuchung liegt der Bericht bereits vor (Beilage 7). Die Realisierung der Tiefgarage über 2 resp. 3 Untergeschosse erfordert einen Aushub von rund 20'000 m³ Bodenmaterial (samt allfällig wenigem Fels). Die zum Aushub dazugehörige Fläche beträgt rund ca. 5'000 m². Das Material, soweit es für die Umgebungsgestaltung keine Verwendung findet, wird abgeführt und gesetzeskonform auf einer Deponie abgelagert/entsorgt.

5.8 Nutzungsplanung und Baugesetz Davos

Soweit die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnüberbauung noch nicht vorliegen und mittels Teilrevision geschaffen werden (Um-

zonung in Wohnzone Valbella, Regelung Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsfestlegungen) steht die Einhaltung der weiteren nutzungsplanerischen Vorgaben gemäss Baugesetz Davos (Qualitätsanforderungen, Wohnungsvorgaben, Energiestandards und Vorgaben kommunale Zweitwohnungsgesetzgebung GZWD) grundsätzlich in Aussicht. Näher eingegangen wird nachfolgend auf die Themen des Abbruchs der Klinik als «Erhaltungswerte Baute», Definition und Anwendung der «Ausnützungsziffer, anrechenbare Geschossfläche aGF» und Umgang mit «Pflichtparkplätzen». Betreffend Erfordernis und Ausgestaltung einer Planungsvereinbarung gemäss den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben (RPG, KRG, KrL Davos) vgl. Folgekapitel «öffentlich-rechtliche Planungsvereinbarung».

Abbruch Erhaltungswerte Baute

Das ehemalige Klinikgebäude ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde als «Erhaltungswerte Baute» eingestuft. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn überwiegende Interessen vorliegen, wobei der Qualitätsstandard der vorgesehenen Ersatzbauten bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Ersatzbauten für abgebrochene Bauten müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktionen soweit wie möglich übernehmen oder verbessern. Mit dem Abbruch darf schliesslich erst begonnen werden, nachdem der Gemeinde eine Dokumentation über die abzureisenden Bauten eingereicht worden ist (Art. 112 Abs. 2 und 3 Baugesetz Davos).

Zunächst ist festzuhalten, dass die damalige Einstufung des Klinikgebäudes auf gänzlich anderen Entwicklungsabsichten und Verhältnissen fusste, als dies heute Jahrzehnte später auf Grundlage der zwingenden Forderungen zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG1 und KRIP-S der Fall ist. Die Klinik sowie das umgebende Gesamtareal von nunmehr lokaler Bewandnis gilt – wie eingangs schon erwähnt – als Baubrache mit zu mobilisierenden Nutzungsreserven und als strategisch wichtiges Entwicklungsgebiet erster Priorität zur Bereitstellung von dringend benötigtem bezahlbarem Erstwohnraum (vgl. auch Auszug KrL, Beilage 8). Das Interesse an der Ermöglichung einer zeitgemässen, dichten und ortsbaulich hochwertigen Wohnüberbauung überwiegt augenscheinlich das Interesse am Erhalt der Bausubstanz der Klinik, zumal auch die ersten, vor zehn Jahren angegangenen Bestrebungen für einen in die Bausubstanz der Klinik integrierten Bauentwicklung aus mehreren Gründen scheiterten. Im Weiteren beurteilt sich die architektonische Qualität der Wohnüberbauung unbestritten als hochwertig. Die Vorgaben nach Art. 112 Abs. 2 und 3 BauG sind im Ergebnis auf Basis eines durchgeführten qualitätssichernden Planungsprozesses, dieser im Resultat zum nun vorliegenden Richtprojekt mit zu Grunde liegender Bebauungsstudie (Anhang A, Beilage 2) führte, erfüllt. Weiteres kann dem städtebaulichen Gutachten entnommen werden (siehe auch vorstehend unter Siedlungsgestaltung).

Für das Klinikgebäude liegen die Aufnahmepläne bereits vor (vgl. im Anhang B). Eine mit Fotos und weiteren Grundlagen vervollständigte Dokumentation wird im

Rahmen der Folgeprojektierung aufgearbeitet und zu Händen des Baubewilligungsverfahrens abzugeben sein.

Ausnutzungsziffer, anrechenbare Geschossfläche aGF

Innerhalb der geplanten neuen Wohnzone Valbella ist das Mass der Nutzung mittels Ausnutzungsziffer (AZ) zu bestimmen. Es ist vorgesehen, innerhalb der Wohnzone Valbella nicht die Definition der AZ mit verwendeter Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Art. 97 und 98 Baugesetz Davos zu verwenden, sondern in Voraussicht auf die gleichzeitig laufende Gesamtrevision der Ortsplanung die künftig kantonal vereinheitlichte Definition der AZ gemäss Art. 37a KRVO, welche u.a. mit der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) operiert. Die aGF weicht in der Anrechenbarkeit der Nutz- und Verkehrsflächen leicht aber entscheidend von der BGF ab. Mit dieser Massnahme kann eine nachträglich aufwendige Umrechnung von BGF auf aGF im Rahmen der Gesamtrevision ausbleiben. Die Zuweisung der aGF erfolgt in den Zonenbestimmungen zur Wohnzone Valbella.

Reduktion Pflichtparkplätze

Art. 38 Baugesetz Davos regelt die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge. Das nahe an Davos Dorf und auch in unmittelbarer Nähe zur Schule und zu Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten liegende Areal Valbella mit öV-Güteklasse «D» ist gut erschlossen. Aufgrund der guten Erschliessungsvoraussetzungen und mit Rücksicht auf die angestrebte Bereitstellung von bezahlbaren Erstwohnungen, soll die Anzahl Pflichtabstellplätze projektbezogen um bis zu rund 20% reduziert werden können (vorgesehen sind 181 unterirdische Parkplätze und wenige oberirdische Abstellplätze). Hierfür wird in den Zonenbestimmungen zur Wohnzone Valbella die Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplätze geregelt, wobei auf eine Ersatzabgabe nach Art. 39 Baugesetz Davos verzichtet wird. Die geplante unterirdische Parkierung bei gleichzeitiger Umsetzung des Mobilitätskonzepts, welches eine zeitgemässe Verkehrslösung für das neue Wohnquartier zugunsten eines angemessen reduzierten Autoverkehrs ermöglicht, kann damit baugesetzeskonform realisiert werden.

5.9 Öffentlich-rechtliche Planungsvereinbarung

Die Vorgaben des RPG und KRG/KRIP-S in Bezug auf die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit und des Mehrwertausgleichs sowie die Vorgaben des KrL zum Entwicklungsgebiet Valbella zwecks Entwicklung von preisgünstigen Erstwohnraum erfordern als Voraussetzung zur Ausscheidung einer Wohnzone Valbella den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung mit der Gemeinde im Sinne des Kooperationsmodells nach Art. 4 Abs. 2 KRG. Darin werden die detaillierten Modalitäten zur Realisierung, Nutzung und zum Mehrwertausgleich geregelt und die Inhalte des Baugesetzes vertieft und konkretisiert. Namentlich sind folgende Mindestinhalte darin vereinbart:

- Die Realisierungspflicht mittels Überbauungsfrist ab Rechtskraft der Bauzone der Wohnüberbauung Valbella Parz. 787 unter der Bedingung der Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Kaufrechts der Gemeinde, sofern die Überbauungsfrist unerfüllt bleibt (im Sinne der gesetzlichen Vorgaben nach Art. 19b KRG).
- Die Modalitäten zum Nutzungsmix betreffend Miete, Eigentum, gemeinschaftliche Nutzungen, Genossenschaftsmodell sowie bezgl. Verkauf und Miete und der Gewährleistung von preisgünstigem Mietwohnen zur Kostenmiete (gemäss KrL Davos).
- Die Abgeltung des Mehrwertausgleichs durch Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (Mehrwertausgleich sinngemäss nach Art. 5 RPG in Verbindung mit Art. 19j Abs. 2 KRG und Art. 35i KRVO).

Die Planungsvereinbarung zwischen der HRS und der Gemeinde ist in Erarbeitung und wird im Rahmen des weiteren Nutzungsplanungsverfahrens abgeschlossen werden. Die Planungsvereinbarung liegt vor (Planungsmittel).

6 Umsetzung in den Planungsmitteln

6.1 Zonenplan 1:1'000

Von der Revision betroffen sind das überbaute Areal der ehemaligen Klinik Valbella Parzelle Nr. 787 sowie das Grundstück der dazugehörigen Villa (Ärztelhaus) zur Klinik Parzelle Nr. 6858. Bislang liegen die baulichen Bereiche in der Zone für Kurbetriebe (Parz. 787 und 6858) und Ortsrandzone I (Parz. 6858). Die Zone für Kurbetriebe (mit Ausnützungsziffer AZ 1.4) im Gesamtumfang von rund 0.95 ha sowie die Ortsrandzone I (AZ 0.45) im Teilumfang von rund 0.08 ha werden in die **Wohnzone Valbella** (mit zugewiesener anrechenbaren Geschossfläche aGF, umgerechnet AZ ca. 1.84) umgezont. Der Waldbestand samt statischer Waldgrenze bleibt unangestastet.

Anstelle einer Folgeplanungspflicht (Areal- oder Quartierplanung) werden die nutzungsplanerisch relevanten Gestaltungs- und Erschliessungsvoraussetzungen im Generellen Gestaltungsplan (GGP), im Generellen Erschliessungsplan (GEP) und mittels Zonenbestimmungen (Revision Baugesetz) festgesetzt. Die weiteren umsetzungsrelevanten Planungselemente zu Realisierungspflicht, Nutzung und Mehrwertausgleich werden in der Planungsvereinbarung geregelt – vgl. Kapitel vorstehend.

6.2 Genereller Gestaltungsplan (GGP) 1:1'000

Die bislang im GGP der Gemeinde im Bereich der Parz. 787 enthaltene Gestaltungsfestlegung zum Klinik-Hauptgebäude Assek.-Nr. 1-322 als «Erhaltenswerte Baute» nach Art. 112 Baugesetz (BauG) Davos wird aufgehoben. Der rechtskräftige Flachdachpflicht (Art. 27 BauG) bleibt bestehen.

Auf Grundlage des Richtprojekts und des Nutzungskonzepts werden die für eine zu gewährleistende gute gestalterische Ordnung erforderliche Gestaltungsfestlegungen im GGP aufgenommen. Es betrifft einerseits (nebst dem Richtprojekt mit richtungsweisendem Charakter, vgl. nachstehend zu Art. 60a BauG) die Festlegung der vorgesehenen Nutzungsbereiche:

- Die Baubereiche A-D für die Wohnbauten mit Miet- und Eigentumswohnungen, der Baubereich E für den zentralen Gemeinschaftsbau sowie der Baubereich Wohnhaus (Parzellen 787 und 6858).
- Die Aussenbereiche für die unterschiedlich vorgesehenen Gemeinschafts- und Aussenraumnutzungen: Quartierplatz; gemeinschaftliche Gemüsegärten; Quartierwiese mit Grillplatz sowie der übrige Umgebungsbereich mit privaten, halb-öffentlichen, öffentlichen Bereichen, Fuss- und Velowege, einzelne Besucherparkplätze, Platzsituationen zum Verweilen und Spielen, Begrünungen, Mauern, Sitzgelegenheiten, weitere Ausstattung etc.

Mittels Längs- und Querschnittfestlegungen werden andererseits (nebst dem Richtprojekt mit richtungsweisendem Charakter, vgl. nachstehend zu Art. 60a BauG) die relevanten Elemente in der dritten Dimension aufgenommen:

- Mantellinie und Höhenkote; die Fassadenfluchten sowie die Gesamthöhe der jeweiligen Wohnbaute in den Baubereichen A-D und Gemeinschaftsbau E dürfen diese nicht überschreiten.
- Terrain bestehend als Hinweis auf das für die weitere Projektierung und für das Baubewilligungsverfahren massgebende (gewachsene) Terrain.

6.3 Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:1'000

Die bislang im GEP der Gemeinde im Bereich der Parz. 787 und 6858 enthaltenen Erschliessungsfestlegungen zum Gesamtareal werden aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt mittels Perimeterfestlegung mit aufhebender Wirkung für alle bisher rechtskräftig ausgeschiedenen Inhalte des GEP.

Auf Grundlage des Richtprojekts und des Nutzungskonzepts werden die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Festlegungen bezgl. Verkehr und Werkleitungen im GEP aufgenommen. Es betrifft die Festlegung folgender Anlagen:

- Die bestehende oberirdische private Erschliessungsstrasse (Mühlstrasse) und die geplante private Hauszufahrt zur Parz. 6858 (zwecks Anlieferung, Notzufahrt).
- Der Baubereich für die unterirdische Parkierung zwecks Bereitstellung der benötigten Pflichtparkplätze (gemäss Verkehrs- und Mobilitätskonzept) mit zugewiesenen Varianten zur geplanten Ein- und Ausfahrt ab der Mühlstrasse.
- Die bestehenden und geplanten Fusswege als Verbindung zu den bestehenden Fuss- und Wanderwegen ausserhalb des Areals Valbella.

- Die bestehenden und geplanten Wassererschliessungs-, Kanalisations- und Elektrizitätsleitungen (grobe Anschlusspunkte ans bestehende Werkleitungsnetz im Bereich der Mühlstrasse).

6.4 Revision Baugesetz

Neu Art. 60a – Wohnzone Valbella

Die Revision erfordert einen auf das Richtprojekt und Nutzungskonzept massgeschneiderten Wohnzonenartikel: Art. 60a – Wohnzone Valbella. Darin werden Art und Mass der Nutzung innerhalb der Zone, in den im Generellen Gestaltungsplan (GGP) definierten Baubereichen und weiteren Nutzungsbereichen definiert sowie spezifische Gestaltungs-, Erschliessungs- und Planungsanforderungen formuliert.

Abs. 1 – Art der Nutzung

Dieser bestimmt den Zonenzweck. Die Wohnzone Valbella ist für Wohnbauten mit Miet- und Eigentumswohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) bestimmt. Zusätzlich werden ins Wohnquartier passende Dienstleistungsbetriebe im untergeordneten Umfang, d.h. maximal 10% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche aGF gemäss Abs. 2 zugelassen, sofern sich solche zusätzlichen Nutzungen im weiteren Projektierungsverlauf als sinnvolle Ergänzungen erweisen. Die Nutzung altrechtlicher Wohnungen (Wohnhaus Parz. 6858) richtet sich nach der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG), wodurch die bisherige Zweitwohnnutzung des Wohnhauses im Rahmen der Besitzstandsregelungen von Art. 11 ZWG bis auf Weiteres möglich bleibt.

Abs. 2 – Mass der Nutzung

Dieser bestimmt das Mass der Nutzung in Bezug auf die Ausnutzungsziffer (AZ). Innerhalb der Wohnzone Valbella gilt die künftig kantonal vereinheitliche Definition der AZ gemäss Art. 37a KRVO. Die AZ ergibt sich aus dem Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Im Weiteren werden die gemäss Richtprojekt und Nutzungskonzept in den Baubereichen im GGP maximal geltenden aGF (gerundet) zugewiesen:

Wohnüberbauung Valbella (Parz. 787)

Baubereich A:	6'970 m ² aGF
Baubereich B:	4'640 m ² aGF
Baubereich C:	5'800 m ² aGF
Baubereich D:	780 m ² aGF
Baubereich E: (Gemeinschaftsbau):	500 m ² aGF

Total Parz. 787: 18'690 m² aGF (8'771 m² aGSF)

Wohngebäude Parz. 6858

Baubereich Wohnhaus:	475 m ² aGF (1'611 m ² aGSF)
----------------------	---

Gesamttotal: 19'165 m² aGF (10'382 m² aGSF)

Abs. 3 – Mindestausnützung und Nutzungsübertragungen

Für die jeweils den Baubereichen der Wohnüberbauung Valbella zugewiesene maximale aGF statuiert Abs. 3 im Sinne der Regelungsvorgabe zur Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss KRIP-S Kap. 5.2.2 (S. 5.2-14) eine Ausschöpfungspflicht von mindestens 80%. Demnach sind bei der Wohnüberbauung Valbella in jedem Fall mindestens rund 14'952 m² aGF zu realisieren (18'690 m² aGF – 20%). Die maximale aGF von 475 m² für das Wohngebäude Parz. 6858 ist bei Abbruch, Wiederaufbau, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen ebenfalls zu mindestens 80% auszuschöpfen (d.h. mind. 380 m² aGF / 80% gemäss Mindestausschöpfungspflicht nach KRIP-S).

Zur Gewährleistung eines angemessenen Handlungsspielraums ist es möglich, bei Bedarf die zugewiesene aGF zwischen den einzelnen Baubereichen im Umfang von maximal +/- 10% zu verlegen. Z.B. kann vom Baubereich A -10% der aGF (-697 m²) dem Baubereich B (bis zu +10%, d.h. max. +464 m²) und die restliche aGF dem Baubereich C (+233 m²) übertragen werden.

Die im Baubereich Wohnhaus Parz. 6858 zugewiesene max. aGF darf indes nicht überschritten werden. Damit sind sowohl eine allfällige Verlegung von aGF von den Baubereichen der Wohnüberbauung als auch allfällige Nutzungsübertragungen innerhalb der Parz. 6858 von der nördlich auf der Parzelle über dem Waldstück verbleibenden Ortsrandzone I zugunsten des Baubereichs Wohnhaus ausgeschlossen. Dadurch wird einerseits eine übermässige Nutzungserhöhung beim Wohnhaus Parz. 6858 gegenüber der direkten Nachbarschaft vermieden, andererseits wird der Anreiz geschaffen, die über dem Waldstück auf der Fläche der Ortsrandzone I weiterhin brachliegende Ausnützung allenfalls an die dortigen nördlichen Nachbarschaften abzutreten (Nutzungsübertragung, Verkauf Teilgrundstücke).

Abs. 4 – Mindestanteilsregelungen Mietwohnflächen

Zur Absicherung des Revisionszwecks werden die Mindestanteile der gemäss Nutzungskonzept vorgesehenen Mietwohnformen in Abs. 4 festgelegt. Von den max. 17'410 m² aGF in den Baubereichen A-C (Baubereiche für Wohnbauten mit Eigentums- und Mietwohnungen) sind mind. 10'440 m² der realisierten aGF zur Miete und von diesen Mietwohnflächen mind. 5'800 m² aGF preisgünstig fortdauernd gesichert anzubieten und zu betreiben. Im Ergebnis sind rund 60 % der aGF Mietwohnflächen, wovon etwas über die Hälfte preisgünstige Mietwohnflächen darstellen (vgl. vorstehend Kap. 2.3.1). Zwecks Umsetzbarkeit im Vollzug und Betrieb darf von der Mindestvorgabe die realisierte aGF um max. +/- 5% abweichen.

Abs. 5 – Bauvorschriften in den Baubereichen

Dieser definiert die Bauvorschriften zur baulichen Realisierung der aGF innerhalb der Wohnzone Valbella. Die jeweiligen Wohnbauten dürfen hinsichtlich der Fassadenfluchten und der Gesamthöhe, die in der Situation und in den Schnitten gemäss GGP festgelegten Baubereiche resp. Mantellinien und Höhenkoten nicht überschreiten. Eine konkrete Bauabsicht fehlt derzeit beim Wohnhaus der Parz. 6858. Für

diese Baute wird zwecks Möglichkeit zur vollständigen Ausnützung der zugewiesenen aGF und angemessenen Einordnung eines Baukörpers in Bezug auf die Nachbarschaft eine maximale Geschossigkeit von drei Geschossen über dem massgebenden Terrain festgelegt. In jedem Fall wird im Baubewilligungsverfahren, soweit die Fassadenfluchten im Waldabstand zu liegen kommen, beim Amt für Wald und Naturgefahren noch die förmliche Zustimmung zur Waldabstandsunterschreitung nach Art. 30 Abs. 2 KWaG einzuholen sein.

Abs. 6 – Nutzungs- und Bauvorschriften im weiteren Umgebungsbereich

Dieser regelt Art und Mass der Nutzung der weiteren im GGP definierten Bereiche, namentlich für den Umgebungsbereich sowie für die übrigen Bereiche (Quartierplatz, gemeinschaftliche Gemüsegärten und Quartierwiese mit Grillplatz). In diesen Bereichen sind ausschliesslich für den Nutzungszweck erforderliche Ausstattung, Anlagen und Kleinbauten ohne aGF, maximal 6 Besucherparkplätze gemäss Nutzungskonzept sowie zwecks Anlieferung und Notzufahrt beim Wohnhaus Parz. 6858 ein ausreichender Wendepunkt zulässig.

Abs. 7 – Erschliessungsvorschriften

Dieser definiert die minimalen Erschliessungsanforderungen bezüglich Bauprojektierung und der Realisierung der benötigten Erschliessungs- und Werkleitungsanlagen. Dieser bestimmt weiter den Zweck des im Generellen Erschliessungsplan (GEP) definierten Baubereichs der unterirdischen Parkierung für die benötigten Pflichtparkplätze. Der Baubehörde ist es zudem erlaubt, gestützt auf ein fachliches Mobilitätskonzept die in Art. 38 BauG Davos vorgeschriebene Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Besucherparkplätze in angemessener Weise (max. 20 %) zu reduzieren, wobei die Ersatzabgabe nach Art. 39 BauG Davos ebenfalls entfällt. Diese Regelung dient als Handhabe für den Vollzug im Baubewilligungsverfahren.

Abs. 8 – Grenzüberbaurecht und Grenzabstände

Die Baubereiche A und B sowie der Bereich Quartierwiese mit Grillplatz gemäss GGP sowie der Baubereich für die unterirdische Parkierung und die private Zufahrt gemäss GEP betreffen beide Parzellen Nr. 787 und 6858. Entsprechend statuiert Absatz 8 innerhalb der Wohnzone Valbella für die betreffenden Grundstücke ein Grenzüberbaurecht. Die für die Projektrealisierung benötigten Grunddienstbarkeiten (Bau- und Nutzungsrechte) sind im Grundbuch der betreffenden Grundstücke eintragen zu lassen. Diese Regelungen sichern den grundbuchlichen Vollzug sowie die benötigten Rechte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und der Realisierung. Gegenüber Grundstücksgrenzen von Grundstücken ausserhalb der Wohnzone Valbella haben die benötigten Anlagen zur Ausstattung, die Kleinanlagen und -bauten sowie die Besucherparkplätze zur Gewährleistung der schutzwürdigen nachbarlichen Interessen schliesslich einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m (Art. 75 KRG) einzuhalten.

Abs. 9 – Gestaltungsvorschriften

Zur Qualitätssicherung gilt die Pflicht zur Gestaltungsberatung (kommunale Baube-

ratung gemäss Art. 9 BauG Davos). Weiter definiert Absatz 9 die minimalen Gestaltungsanforderungen bezüglich Bauprojektierung, Stellenwert des Richtprojekts und Realisierung von Solaranlagen auf den Dächern und an den Fassaden der Hauptbauten. Dem Richtprojekt, wie im GGP abgebildet, wird für die weitere Bauprojektierung und das Baubewilligungsverfahren richtungsweisenden Charakter zugewiesen. Dadurch bleiben allfällige notwendige stufengerechte Optimierungen bezüglich Projektierung und Ausgestaltung der Hauptbauten in einem angemessenen Rahmen möglich.

Abs. 10 – Planungsvereinbarung

Dieser definiert die Mindestinhalte der Planungsvereinbarung, welche die Ausscheidung der Wohnzone Valbella erfordert. Namentlich sind darin mindestens zu regeln:

- Realisierungspflicht mittels Überbauungsfrist seit Rechtskraft der Bauzone der Wohnüberbauung Parz. 787 unter der Bedingung der Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Kaufrechts der Gemeinde, sofern die Überbauungsfrist unerfüllt bleibt.
- Die Modalitäten zum Nutzungsmix, Genossenschaftsmodell und zur Gewährleistung von preisgünstigem Mietwohnen zur Kostenmiete.
- Die Abgeltung des Mehrwertausgleichs durch Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Mit diesen Regelungen kann die Gemeinde für die weitere Projektierung und Realisierung grösstmöglichen Handlungsspielraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben (angestrebte Entwicklung gemäss KRL, Wohnraumstrategie und Innenentwicklungsstrategie Davos, Definition AZ gemäss Art. 37a KRVO, Mindestdichteregeln gemäss KRIP-S) gewährleisten, ohne die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung negativ zu präjudizieren. Die Planungsvereinbarung liegt vor (Planungsmittel).

Ergänzung Art. 93 – Zonenschema

Zur Bestimmung der Regelbauweise innerhalb der Wohnzone Valbella ist schliesslich das Zonenschema in Art. 93 BauG entsprechend zu ergänzen. Im Wesentlichen wird in Bezug auf die Ausnützung und die bebaubaren Bereiche in der Wohnzone Valbella auf die Zonenbestimmungen von Art. 60a BauG verwiesen:

- Ausnützung AZ: Zuweisung aGF gemäss Art. 60a Abs. 2 BauG.
- Grenzabstände gross / klein: Verweis auf die Baubereiche im GGP
- Geschoszahl: keine (vgl. Richtprojekt mit richtungsweisendem Charakter)
- Quartierplanpflicht: keine (infolge GGP und Planungsvereinbarung ist eine zusätzliche Folgeplanung obsolet)
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung)

6.5 Grundlagen zur Planungsvorlage

Die für die Planungsvorlage und insbesondere für das Baubewilligungsverfahren massgebenden Grundlagen bilden:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)
- Richtprojekt (Anhang A zum PMB)
- Bestandsaufnahme Klinik Resort Valbella (Anhang B zum PMB)
- Nutzungskonzept (Beilage 1 zum PMB)
- Richtprojekt Boltshauser (Beilage 2 zum PMB)
- Städtebauliches Gutachten (Beilage 3 zum PMB)
- Bericht Lärmschutz-Verordnung LSV (Beilage 4 zum PMB)
- Energiekonzept (Beilage 5 zum PMB)
- Mobilitätskonzept (Beilage 6 zum PMB)
- Baugrunduntersuchung (Beilage 7 zum PMB)
- KrL Gemeinde Davos (Auszug Beilage 8 zum PMB)
- Wohnraumstrategie (Beilage 9 zum PMB)
- Strategieplan Innenentwicklung Davos (Beilage 10 zum PMB)
- Übersichten Bauzonenkapazität, Stand rechtskräftig und Stand Revision (Beilagen 11 zum PMB)

7 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der Teilrevision schafft die Gemeinde Davos die für eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals Valbella erforderlichen nutzungsplanerischen Voraussetzungen, um zeitnah benötigte Wohnungen in einem vernünftigen Nutzungsmix von preisgünstigen und konventionellen Miet- und Eigentumswohnobjekten realisieren zu können. Die Planung setzt übergeordnetes Recht um und sorgt für die gemäss KrL und Wohnungsförderung Davos angestrebte Entwicklung innerhalb einer für das Wohnen prädestinierte Baubranche. Überdies präjudiziert die Planung keine anderweitigen Planungen und Entscheide.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Planung mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Mit den revidierten Planungsmitteln wird die Gemeinde Davos im Bereich Valbella über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung verfügen.

Chur, November 2024, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Toni Broder

Anhang und Beilagen

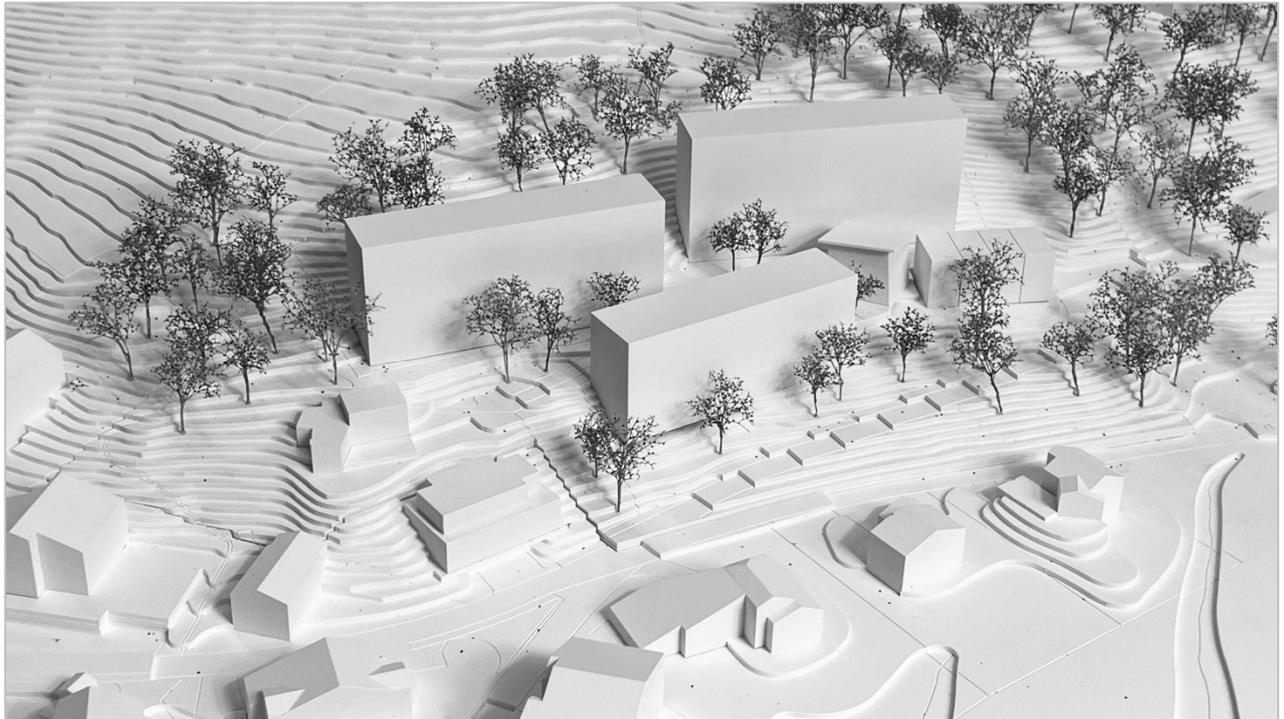
Anhang A: Richtprojekt HRS / Boltshuser Juli 2024

Planausschnitt Situationsplan und Abbildungen nachstehend ohne Massstabsangabe

Situationsplan mit Tiefgarageneinfahrten

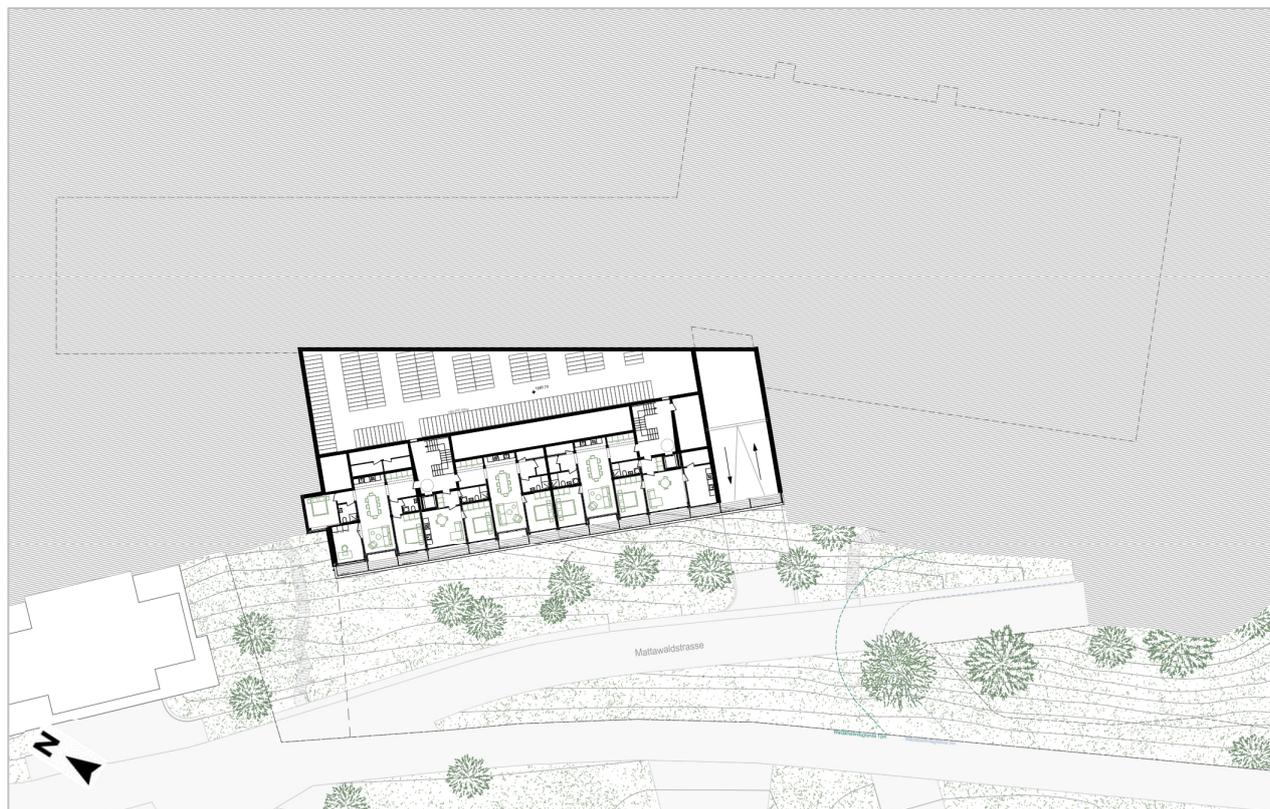


Modellfotos Richtprojekt

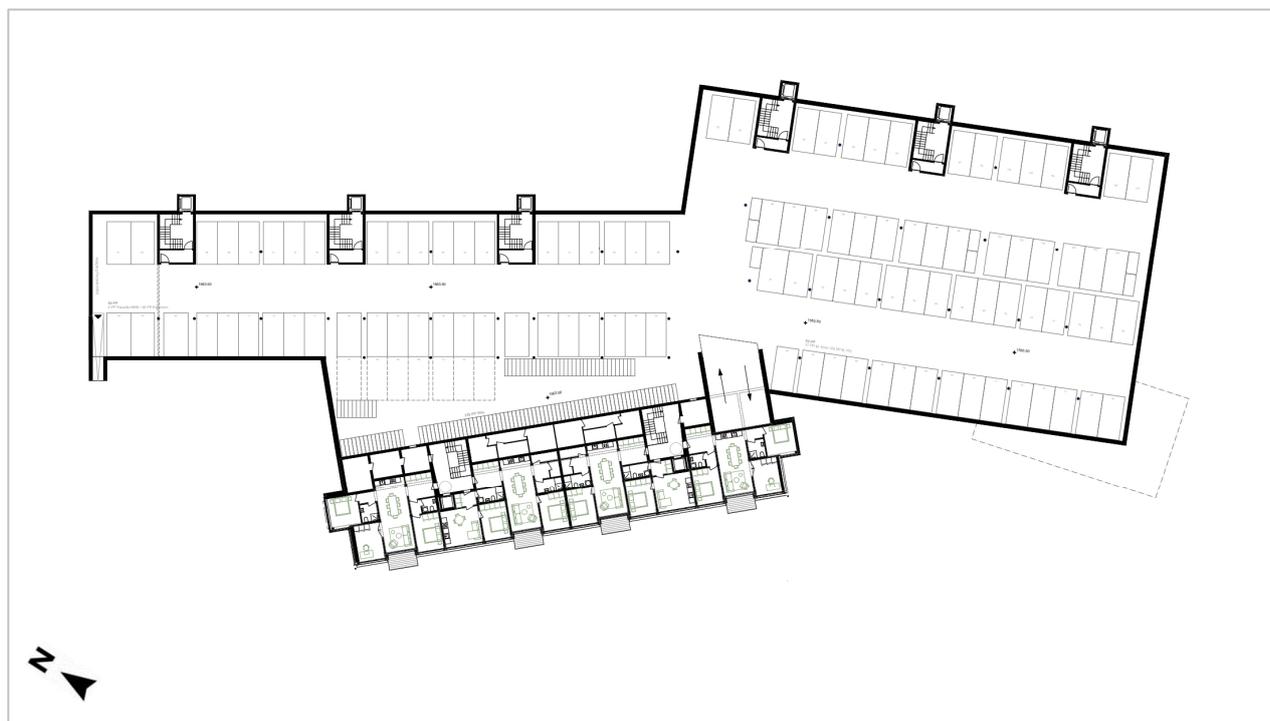


Planausschnitte Richtprojekt, Grundrisse und Schnitte nachstehend ohne Massstabsangabe

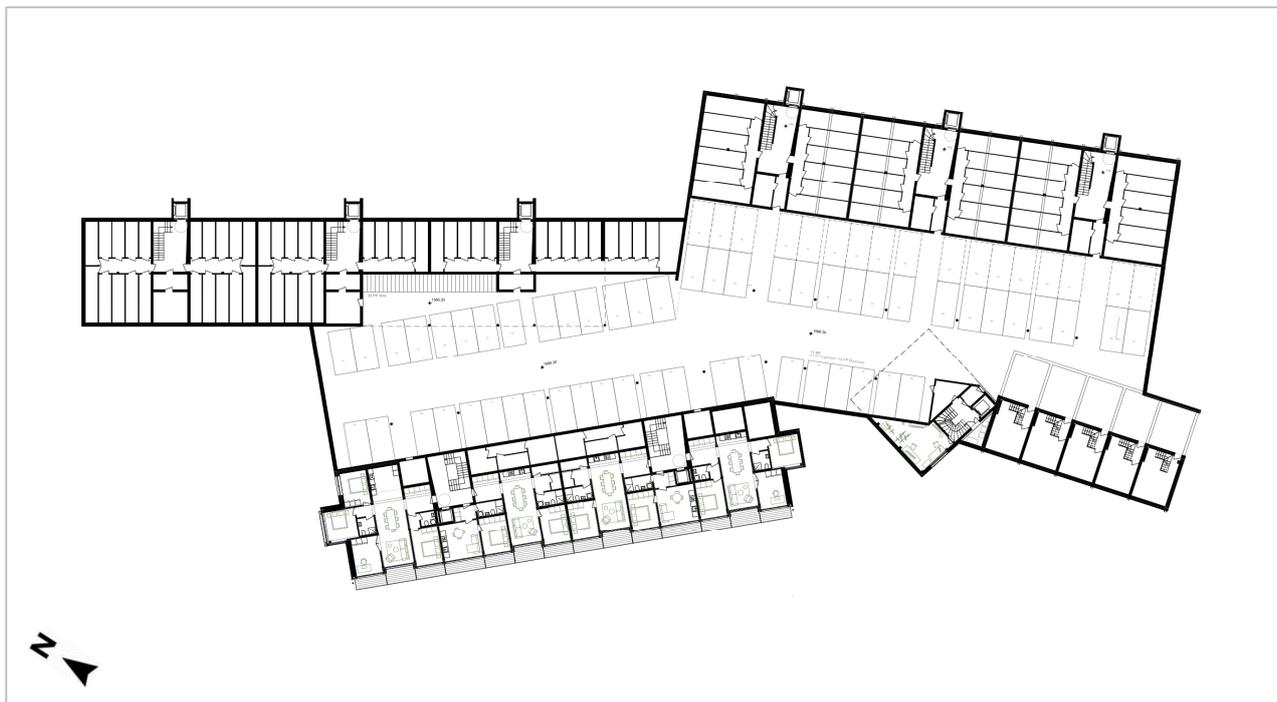
3. Untergeschoss



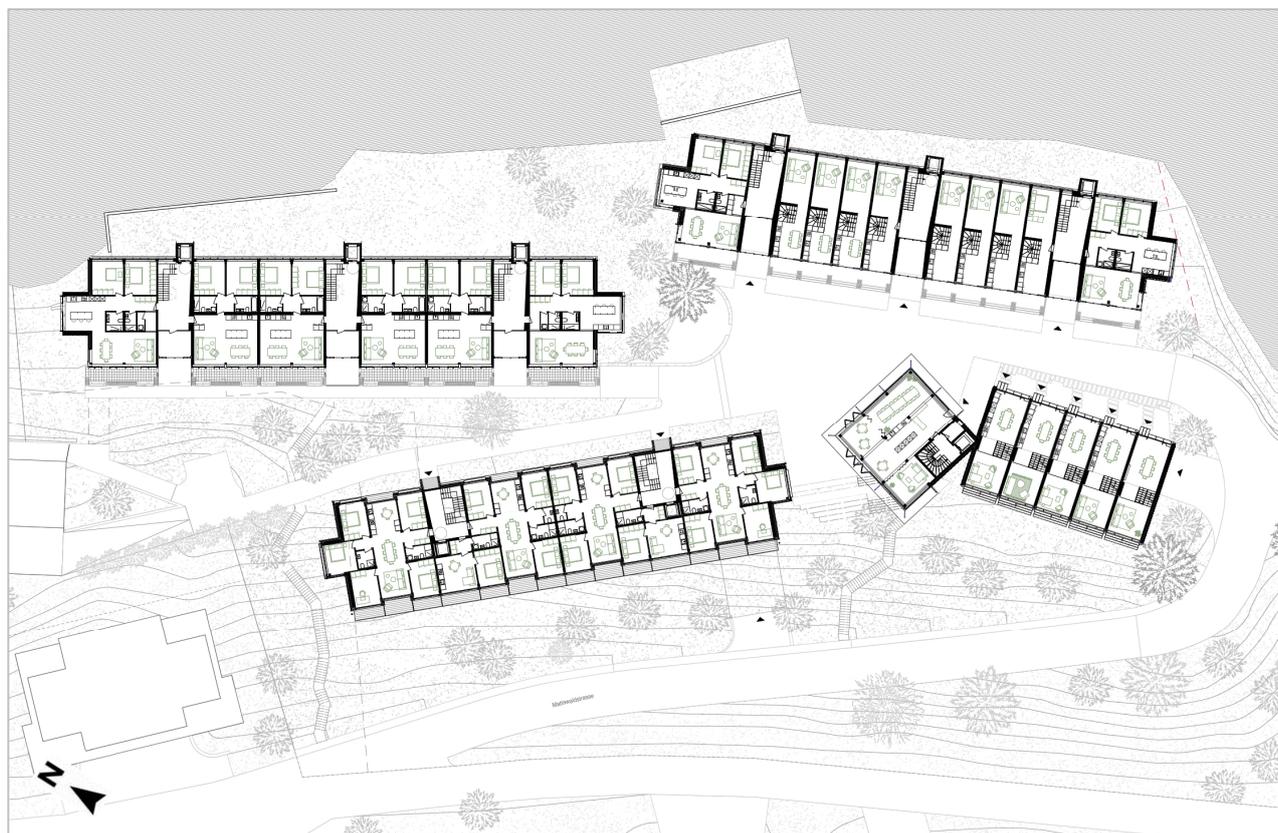
2. Untergeschoss



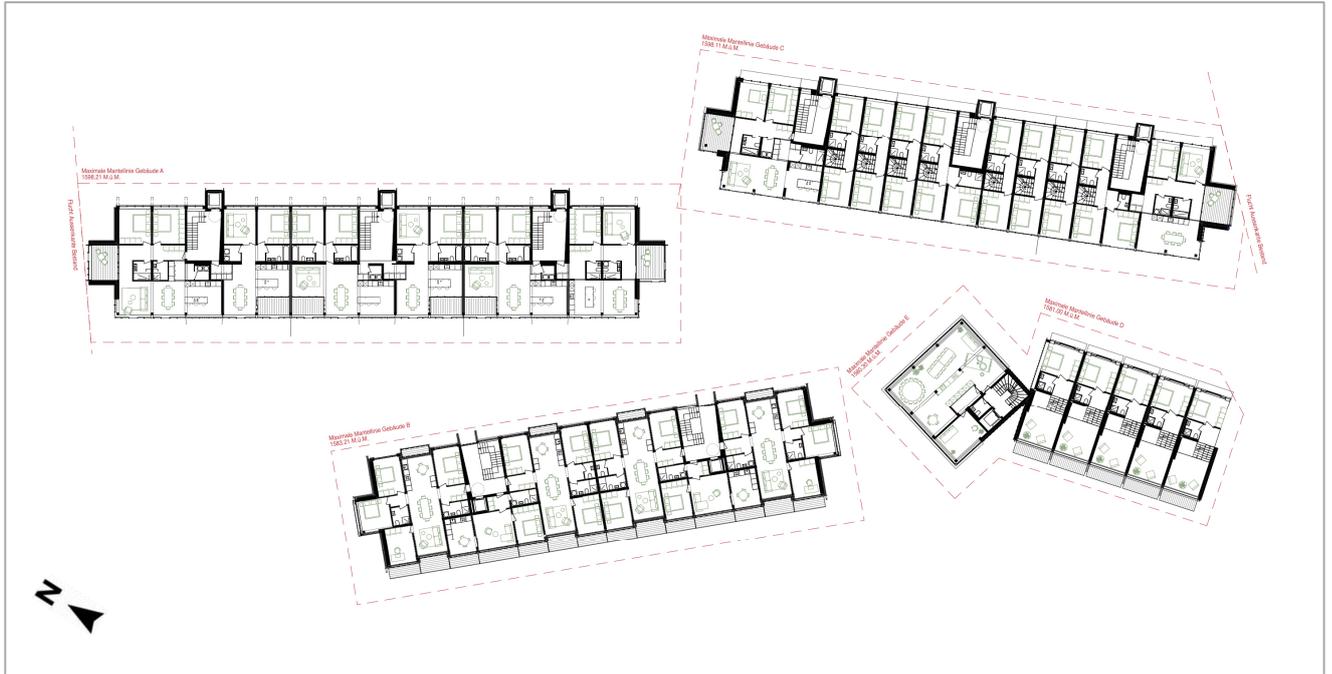
1. Untergeschoss



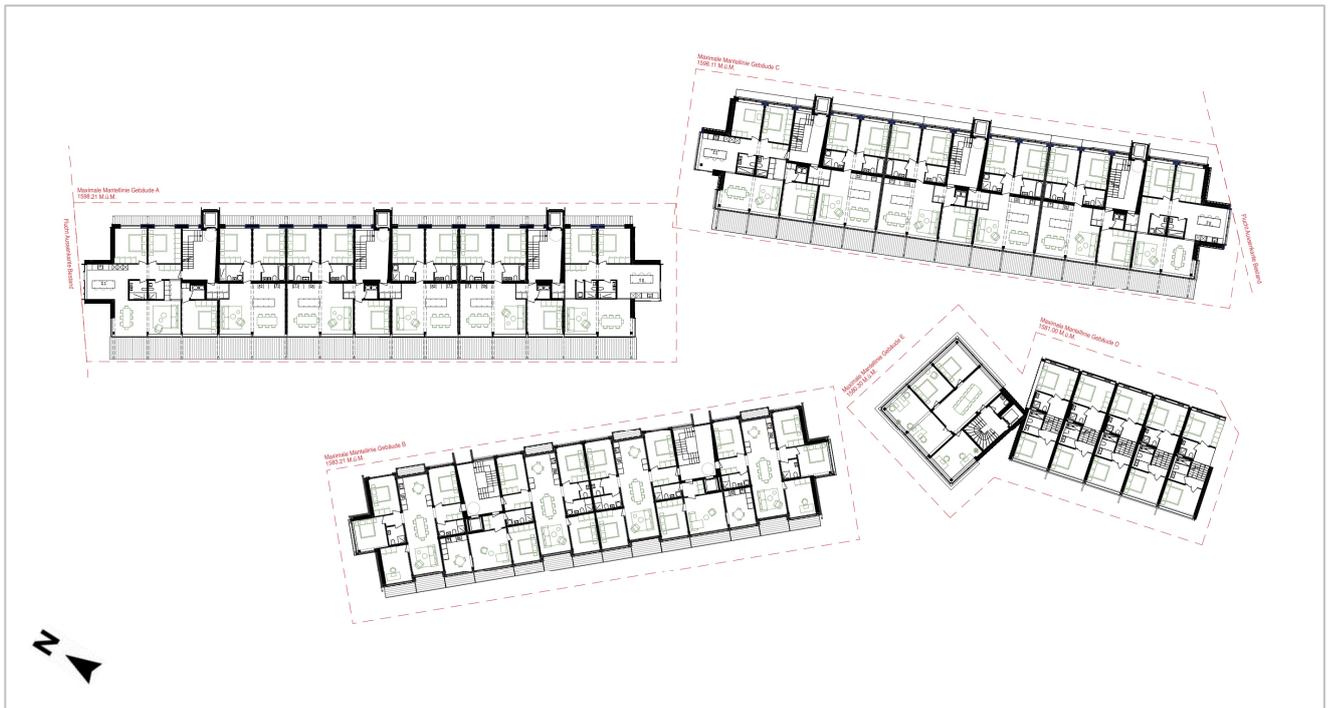
Erdgeschoss



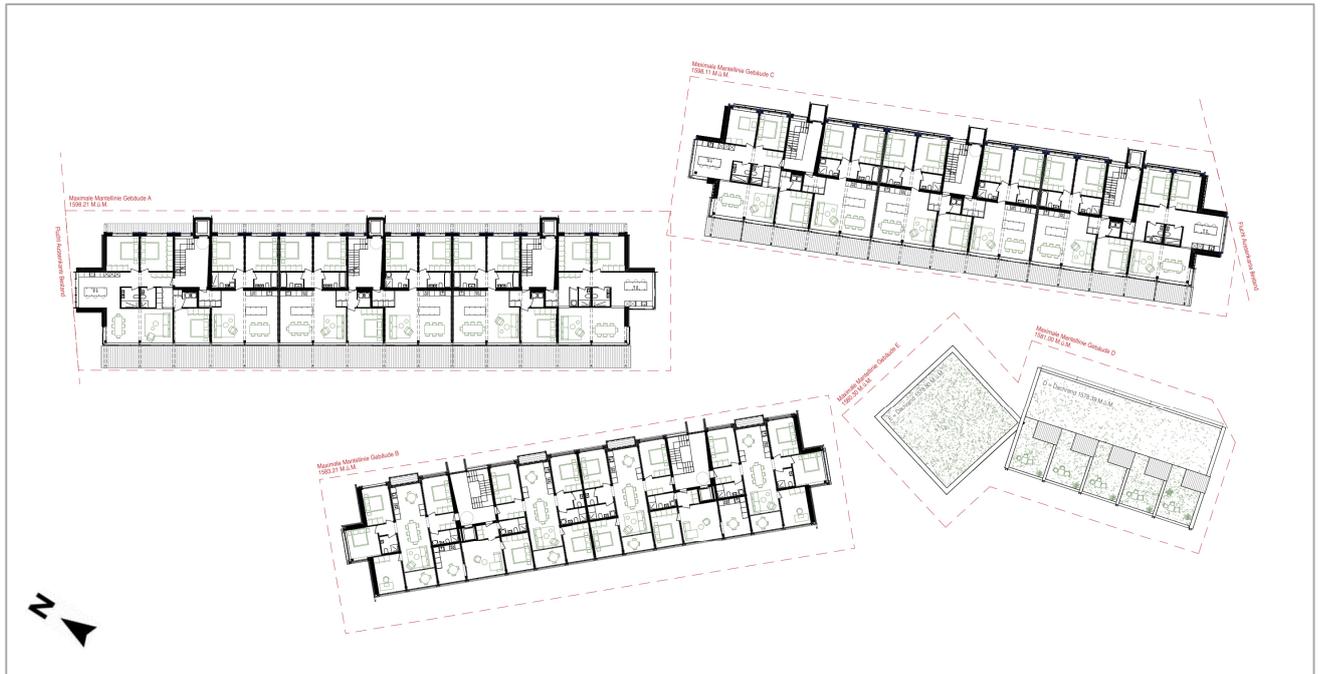
1. Obergeschoss



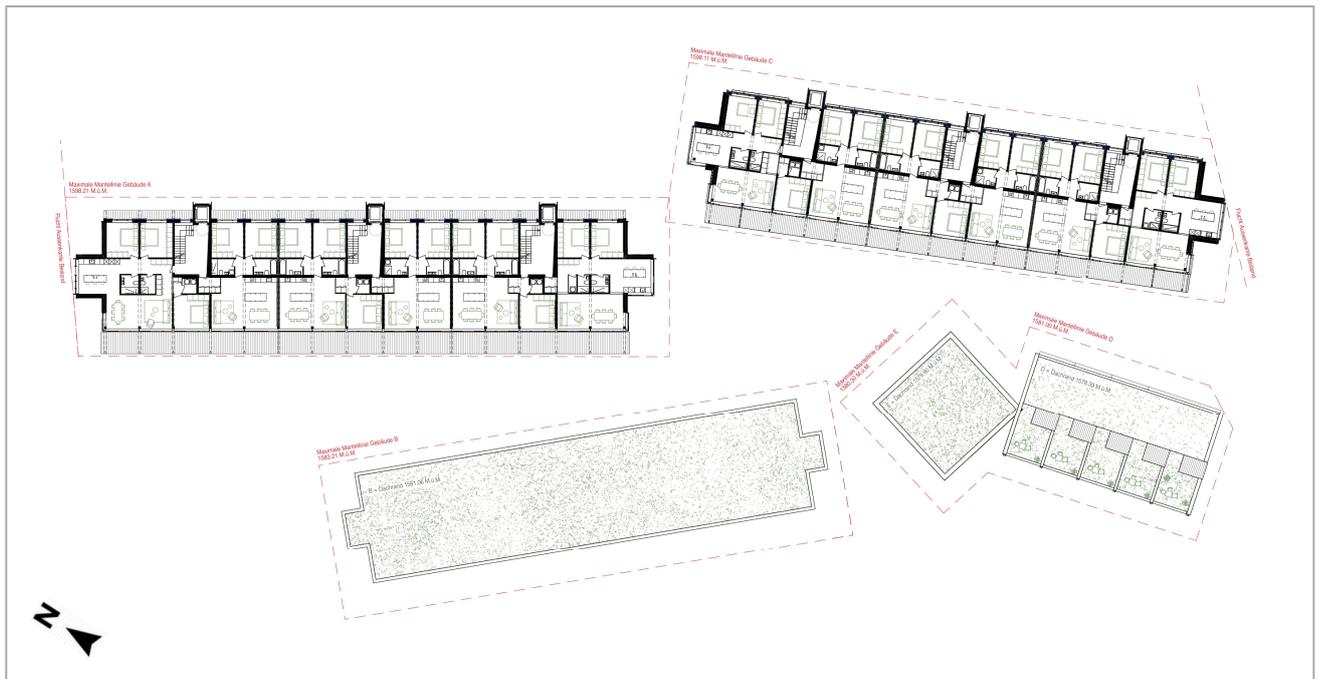
2. Obergeschoss



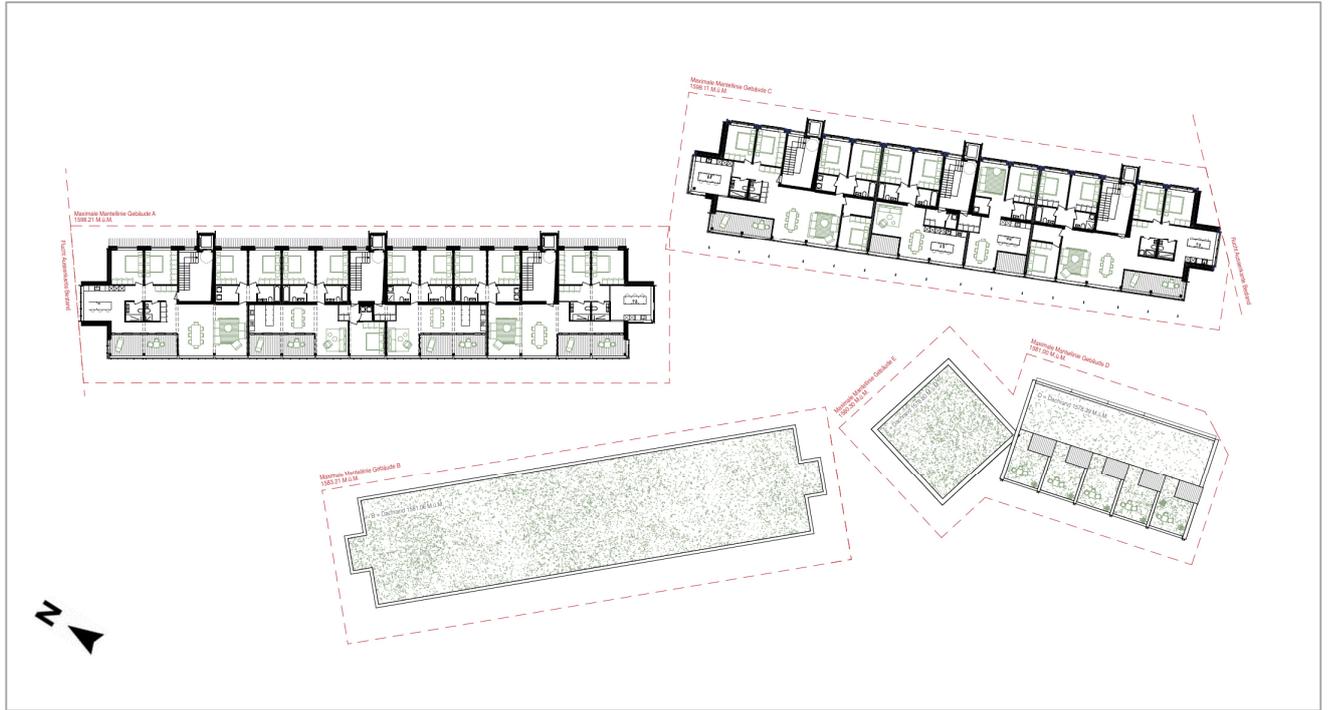
3. Obergeschoss



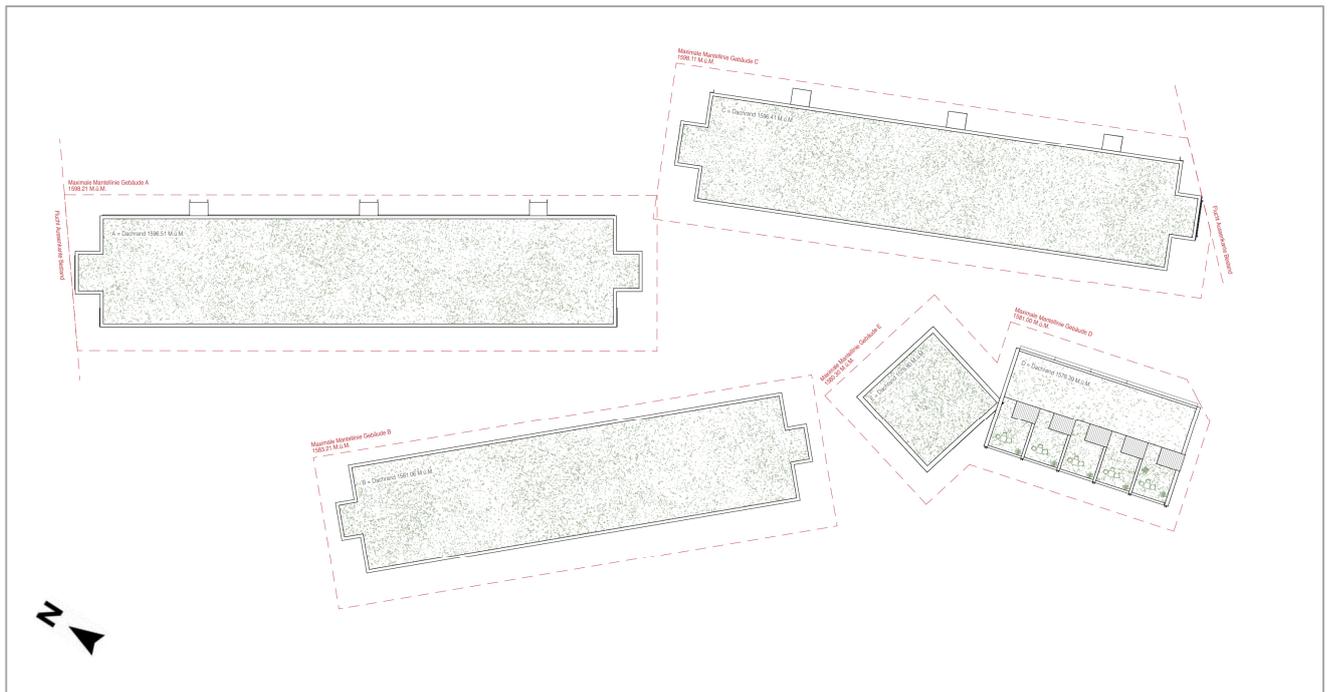
4. – 7. Obergeschoss (Regelgeschoss)



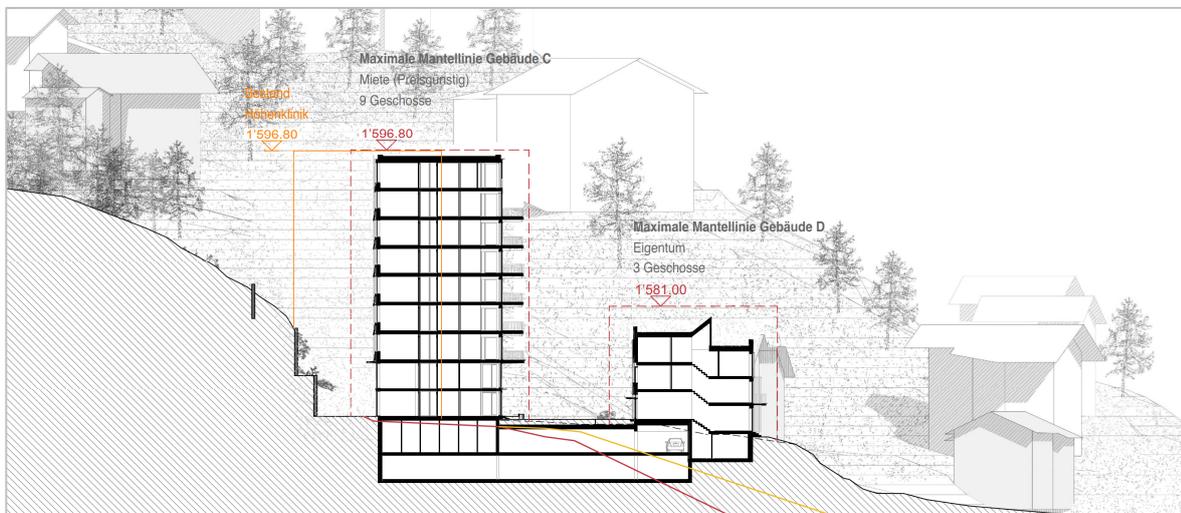
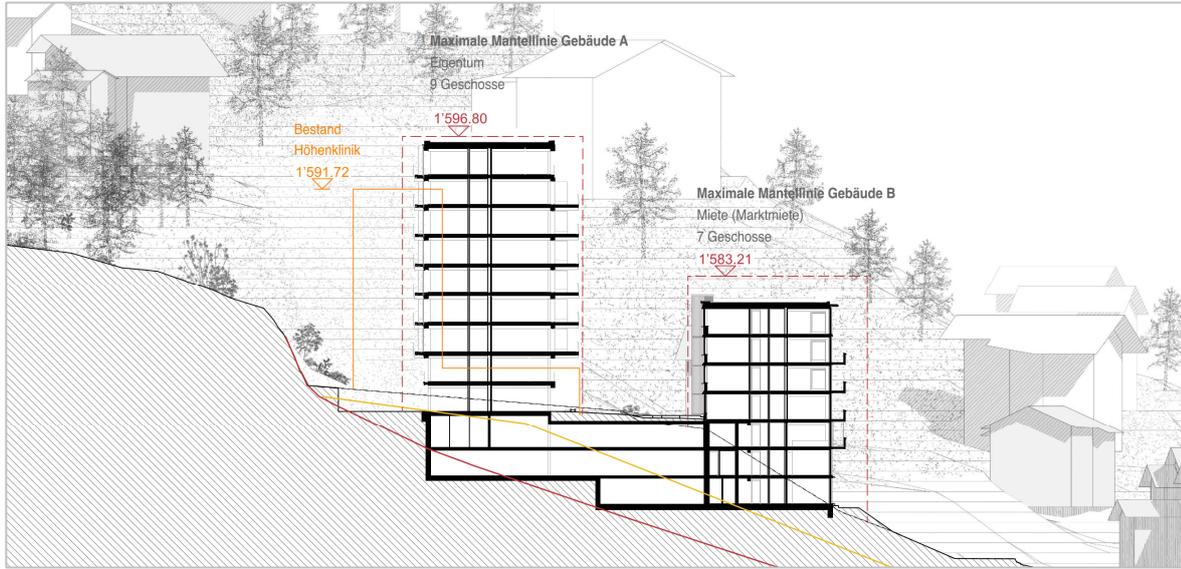
8. Obergeschoss



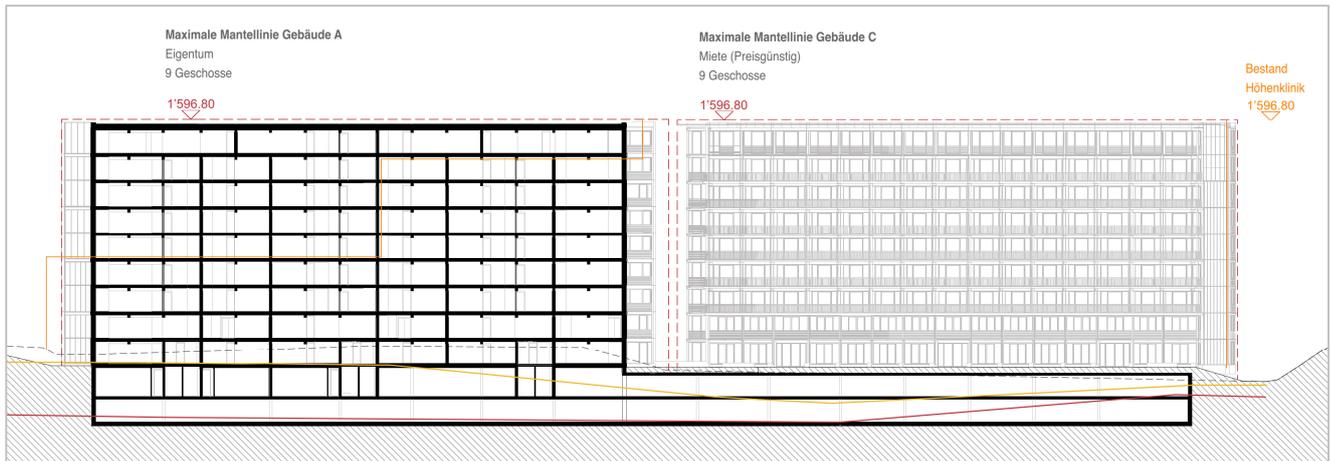
Dachaufsicht



Querschnitte Gebäude A – Gebäude B | Gebäude C – Gebäude D



Längsschnitt Gebäude A – Gebäude C



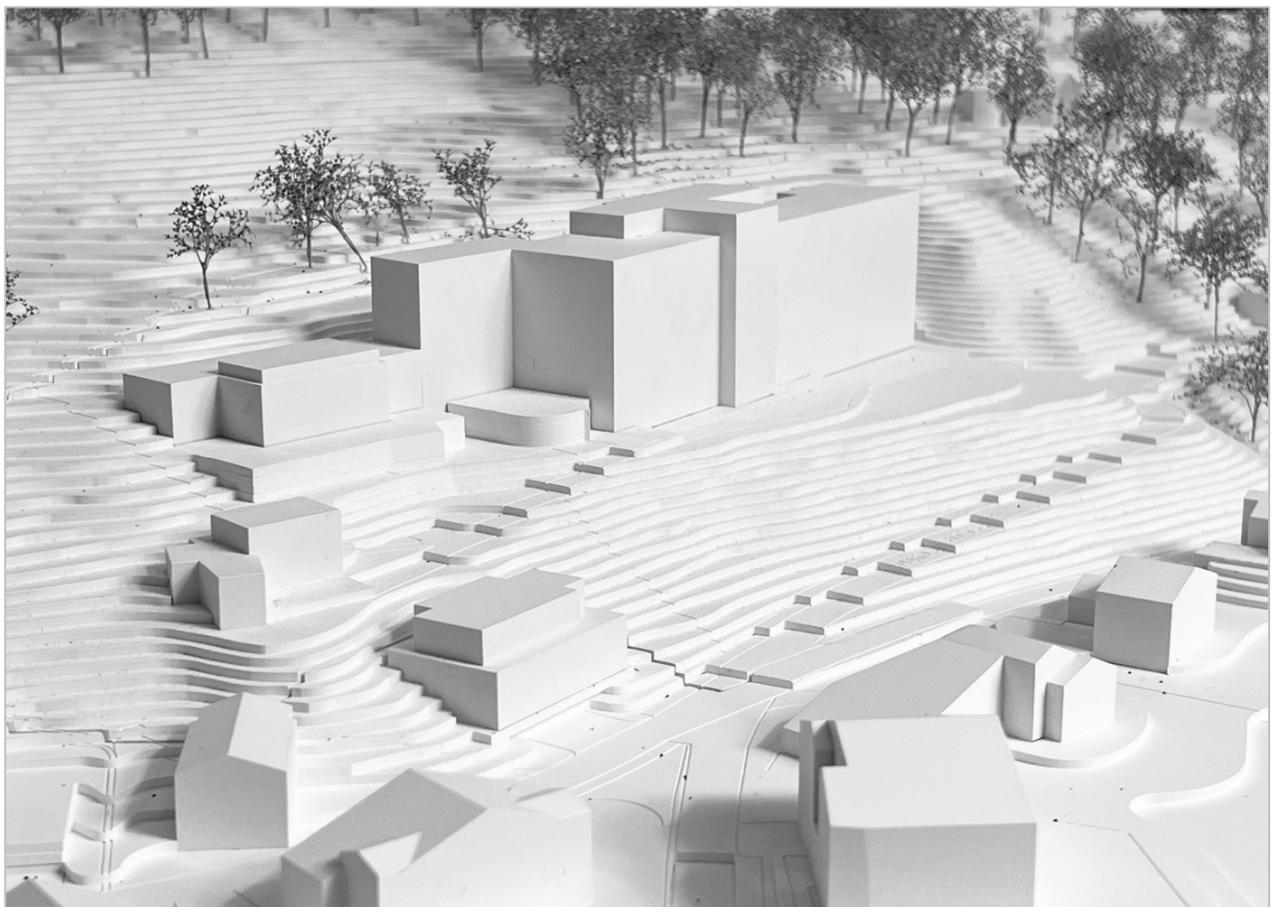
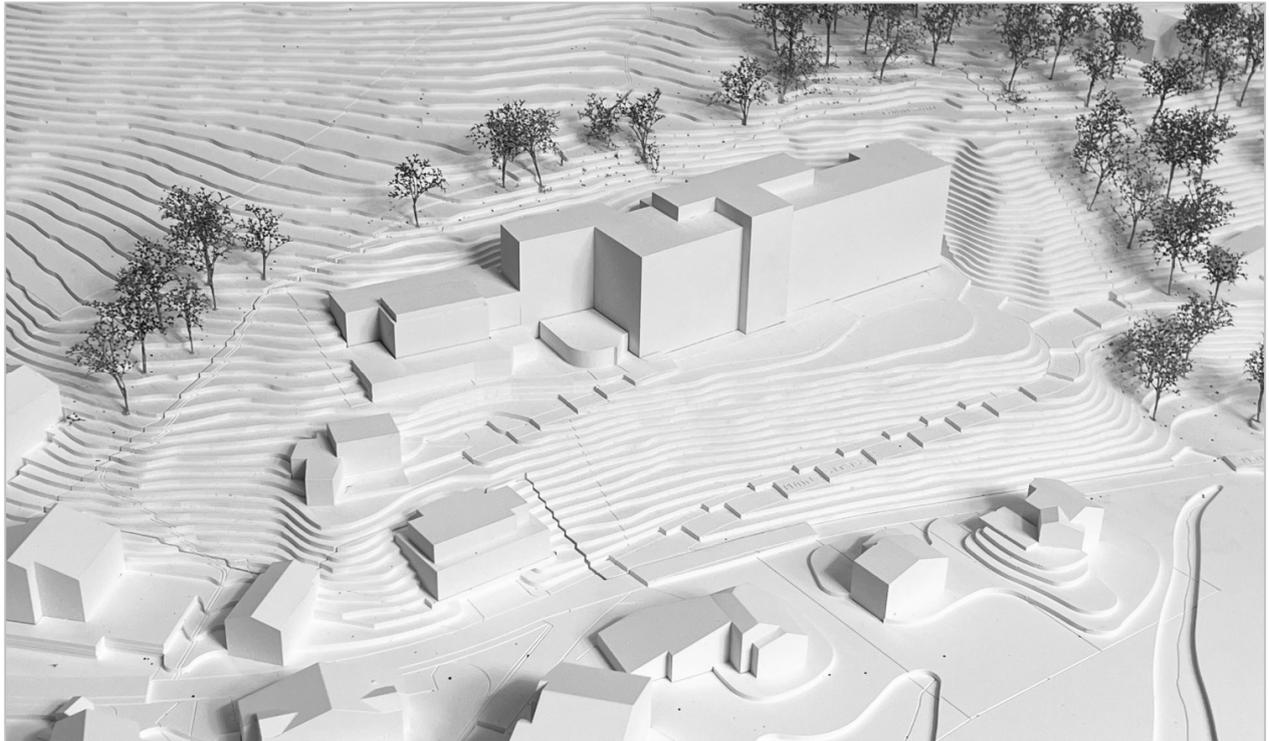
Anhang B: Bestandsaufnahme Klinik Resort Valbella

Planausschnitt Situationsplan nachstehend ohne Massstabsangabe

Situationsplan

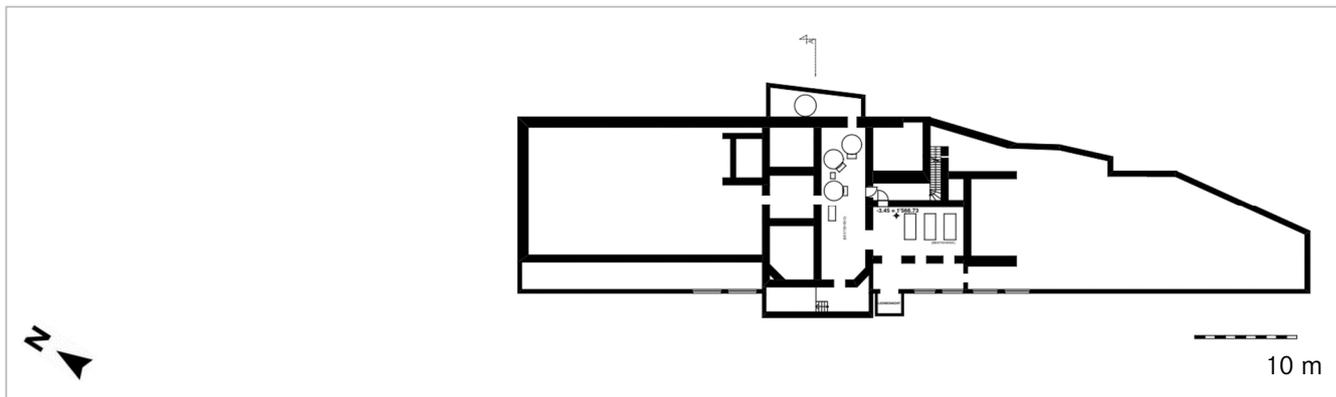


Modellfotos Bestandssituation Klinik Resort Valbella

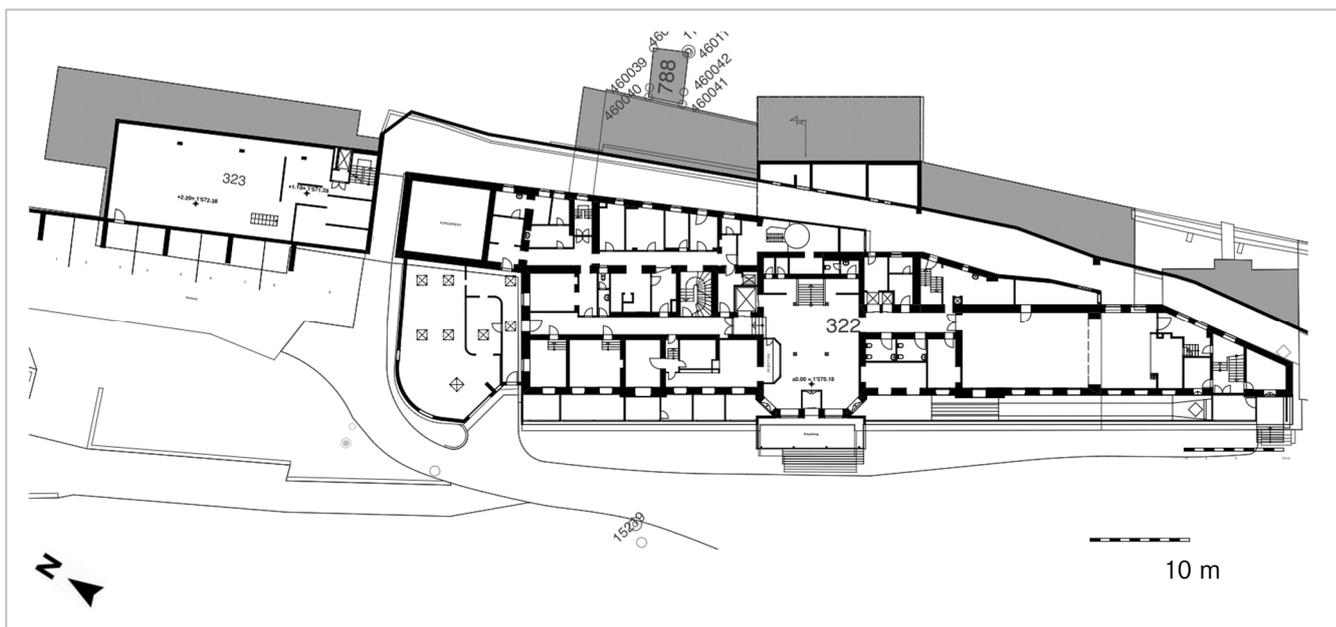


Vollständiger Abbruch des Bestands

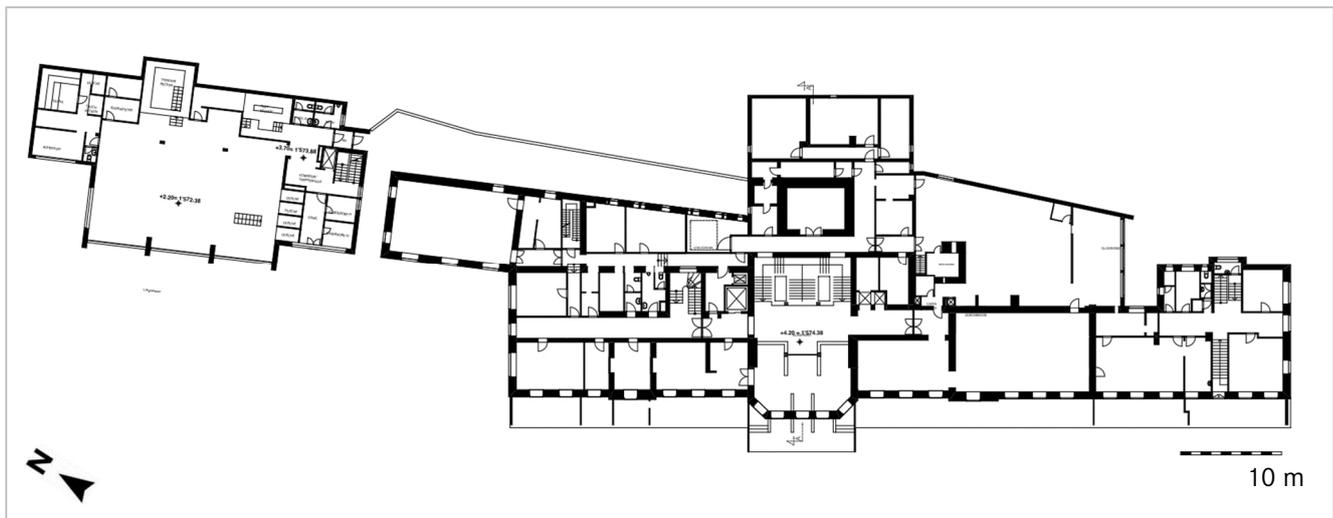
1. Untergeschoss



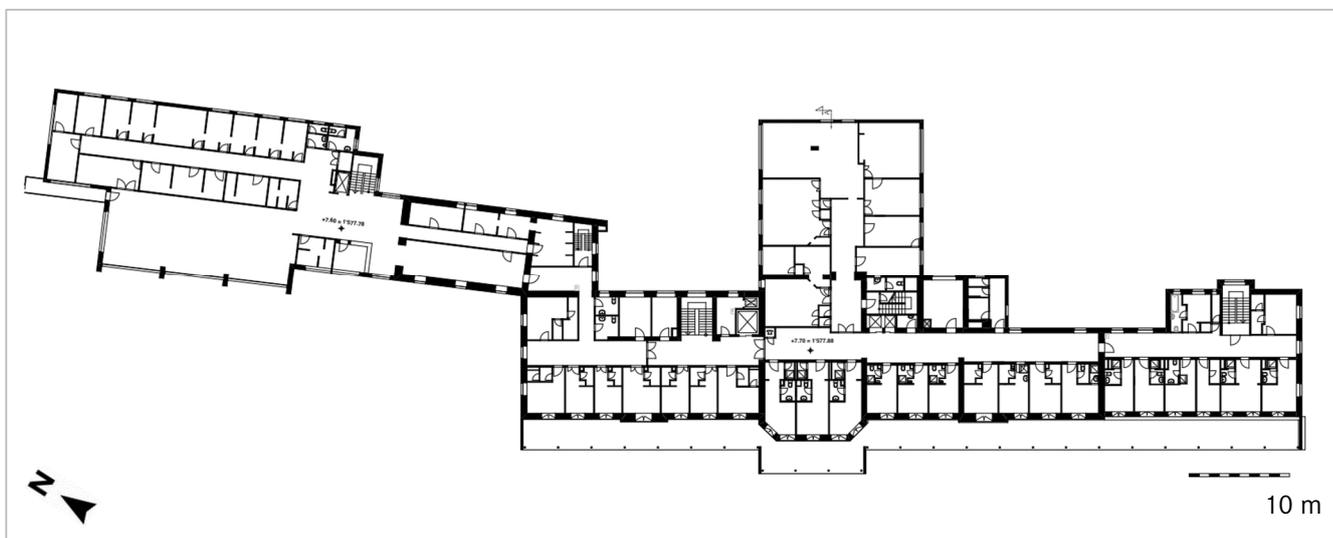
Erdgeschoss



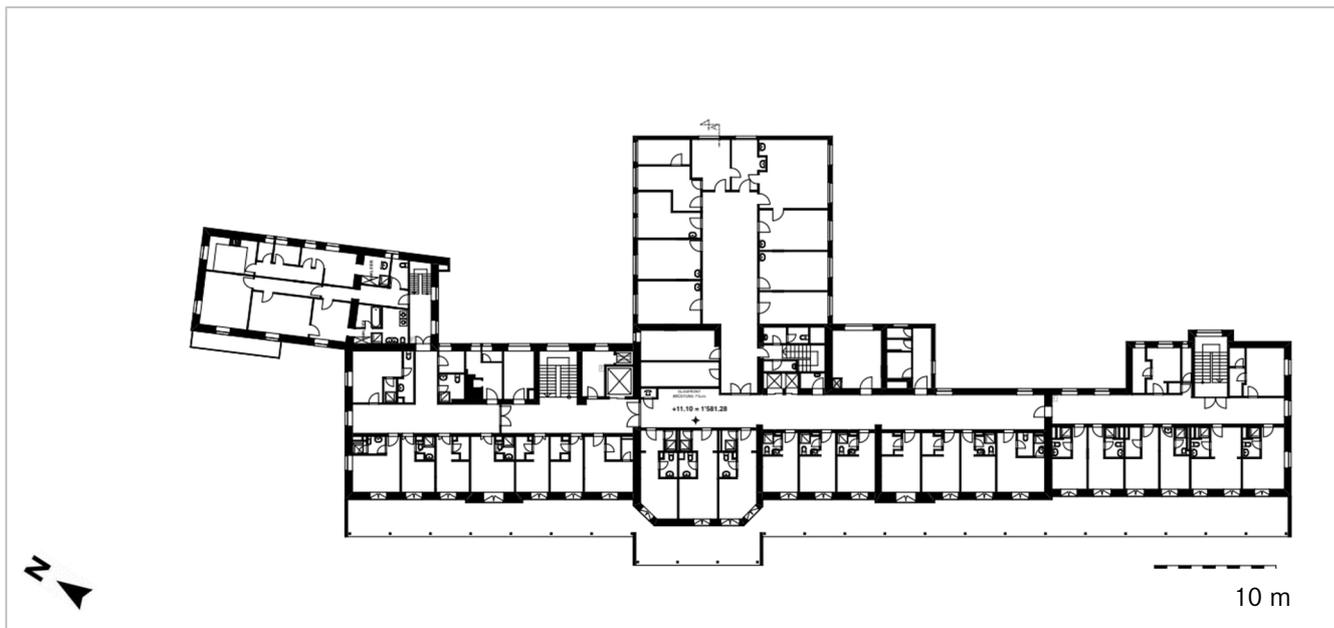
1. Obergeschoss



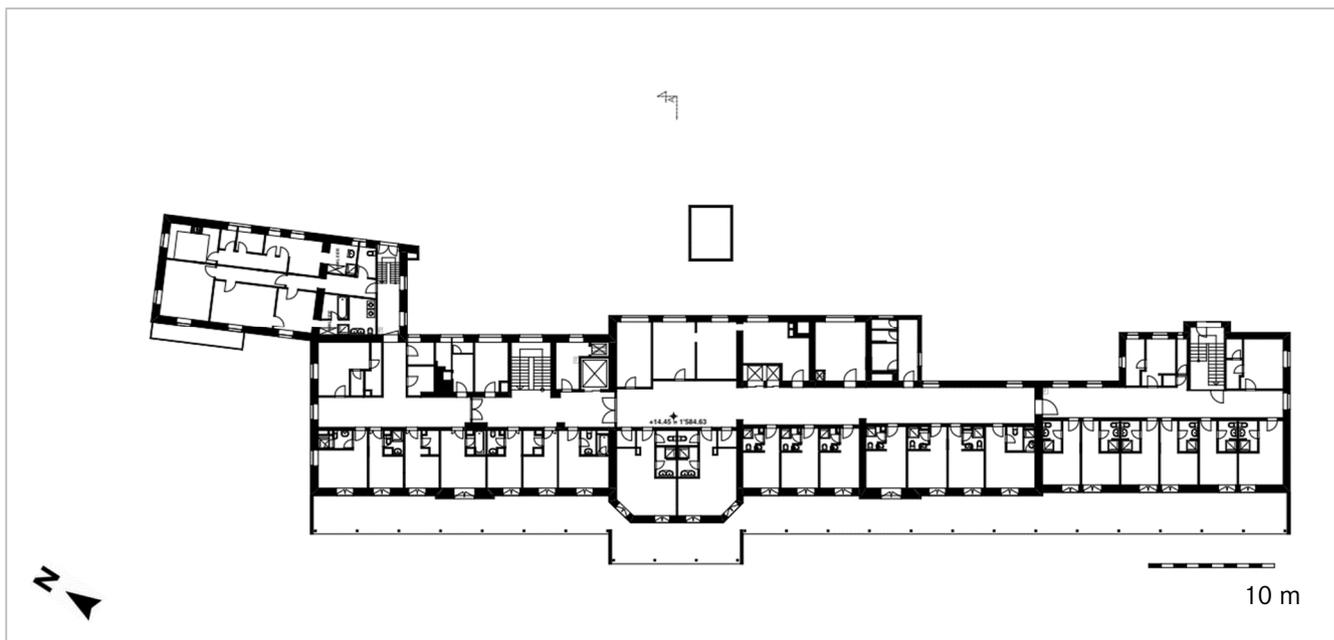
2. Obergeschoss



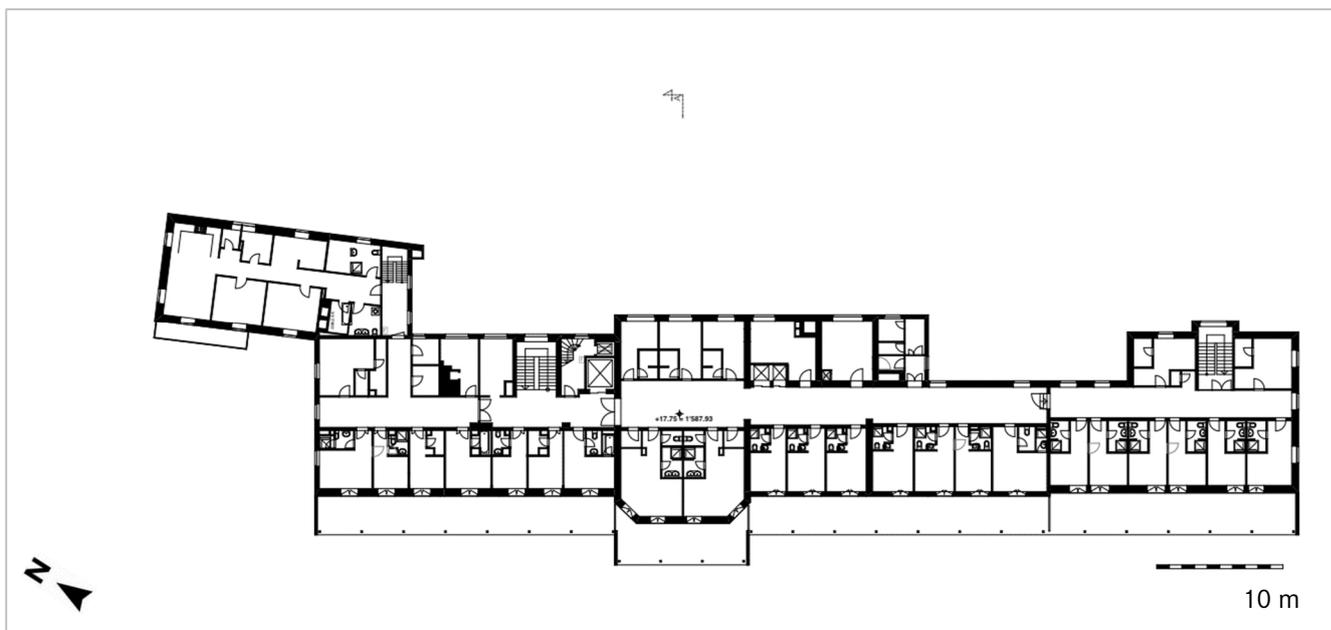
3. Obergeschoss



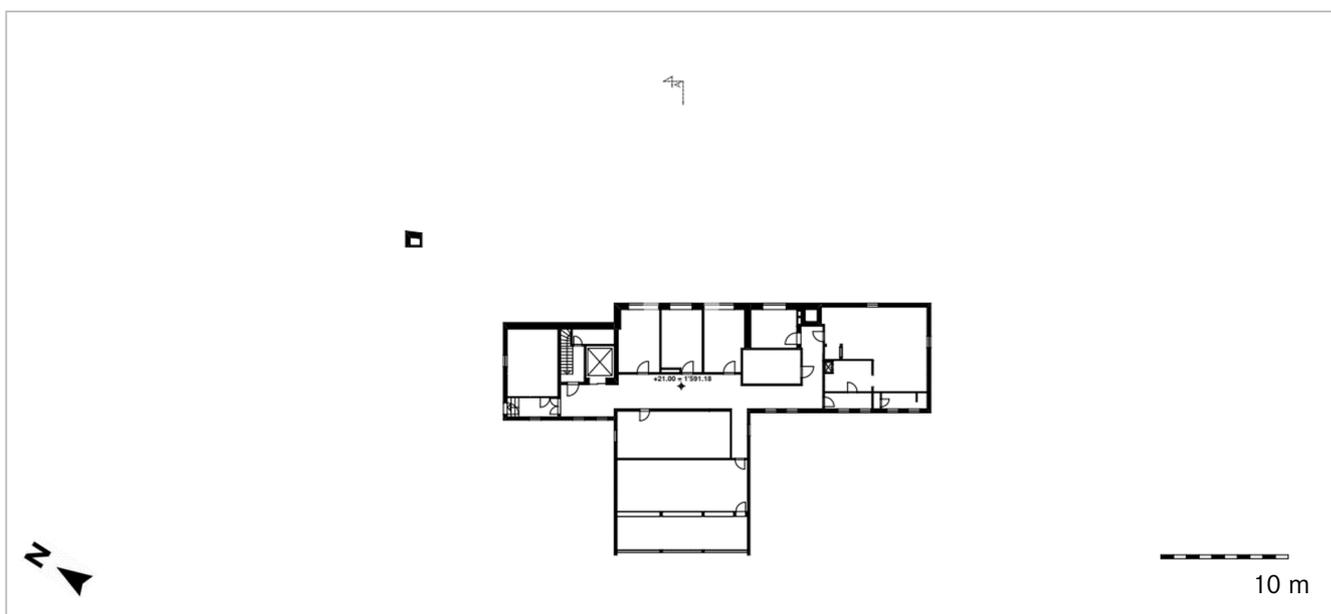
4. Obergeschoss



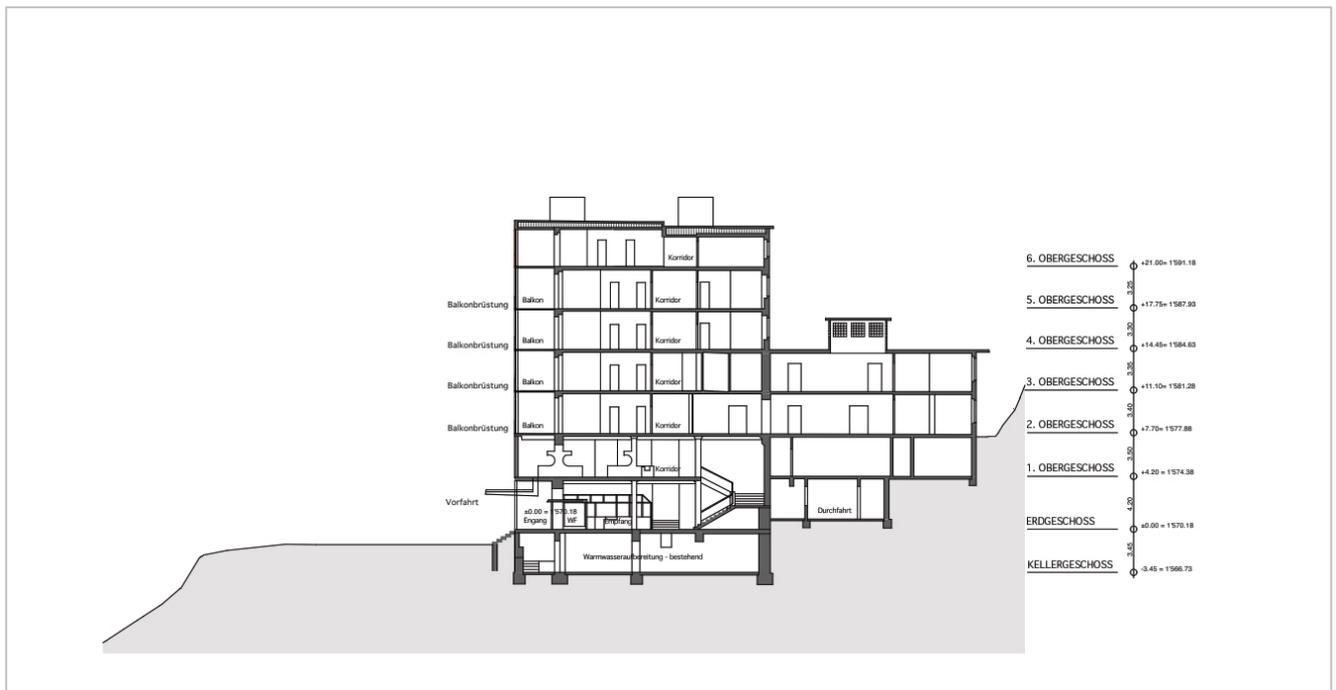
5. Obergeschoss



6. Obergeschoss



Schnitt



Beilagen:

- 1 Arealstrategie / Nutzungskonzept Davos Valbella, HRS
- 2 Richtprojekt, Boltshauser Architekten | HRS
- 3 Städtebauliches Gutachten, Gigon Guyer Architekten
- 4 Bericht Lärmschutz-Verordnung LSV, Kopitsis Bauphysik AG
- 5 Energiekonzept Valbella, Plodeck Kurt ECS
- 6 Mobilitätskonzept, Konzeptplan AG
- 7 Baugrunduntersuchung, Geotest AG
- 8 Auszug KrL Gemeinde Davos 2023
- 9 Wohnraumstrategie Davos 2023 (mit Auszug für Teilrev. Valbella)
- 10 Strategieplan Innenentwicklung Davos Juli 2024
- 11 Übersichten Bauzonenkapazität, Stand rechtskräftig und Stand Revision