KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 33 00
Fax +41 81 414 33 88
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Sitzung vom 02.11.2010
Mitgeteilt am 05.11.2010
Protokoll-Nr. 10-2019
Reg.-Nr. B3.1.2

An den Grossen Landrat

Motion GPK betreffend Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Davos, Frage der Erheblicherklärung

1. Veranlassung

Landrat Vladimir Pilman reichte als Präsident der Geschäftsprüfungskommission (GPK) am 19. Juli 2010 im Namen der GPK eine Motion ein, in der eine Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Davos gefordert wird.

Als Grund für diese Forderung wird ausgeführt, dass anlässlich der geplanten Überbauung des Derby-Areals in Davos Dorf mit Zweitwohnungen weite Teile der Bevölkerung mit wenig Verständnis, ja zum Teil mit Empörung reagierten. Der Kleine Landrat habe mit zuviel Vertrauen die Aufzonung vorgenommen. Zudem treten nach Meinung der GPK zunehmend Lücken im Baugesetz zutage, die es zu schliessen gelte. Dem Volkswillen solle künftig besser nachgelebt werden, denn der Bau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen auf solchen Arealen solle künftig verhindert werden.

Damit sich künftig ein „Fall Derby“ nicht mehr wiederholt, soll eine „Zone für Sondernutzungen“ als übergeordnetes Recht geschaffen werden.

- Sie soll eine möglichst gemischte Nutzung ermöglichen.
- Sie soll so ausgestaltet sein, dass es möglich ist, für die einzelnen Projekte die Nutzung individuell festzulegen und in einem Vertragswerk festzuhalten.
- Allfällige Verträge sollen Bestandteil von Vorlagen an den Grossen Landrat und das Stimmvolk sein. Hierzu sei die rechtliche Grundlage zu schaffen.

Ganz allgemein soll der Kleine Landrat prüfen,

- wie Abmachungen über die Ausgestaltung in den Sondernutzungszonen so abgesichert werden können, dass keine Schlupflöcher für Spekulanten bestehen.
- wie Vorschriften betreffend Ortsbild, Grünflächen usw. besser ausgestaltet werden können, um den Wildwuchs bei der Überbauung besser in den Griff zu bekommen.

Zusätzlich wird gefordert, dass laufende Projekte zurückgestellt werden sollen, bis die von der GPK verlangte gesetzliche Anpassung vorgenommen worden ist.

2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

2.1 Grundsätzliches

Die Gemeinde Davos hat, wie alle anderen Gemeinden des Kantons, ihr Territorium in Bauzone, Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet unterteilt. Die heute gültige Zonenplanung datiert aus dem Jahre 2001. Eine weitere Revision könnte in den nächsten 5 bis 10 Jahren erfolgen.

Die durch den Souverän festgelegte und durch die Kantonsregierung in Kraft gesetzte Bauordnung ist in verschiedene Zonen mit verschiedenen Zwecken und unterschiedlichen Ausnützungsquoten (AZ) unterteilt.

Eine Änderung im grösseren Rahmen dieser Grundordnung ausserhalb einer ordentlichen Zonenplanrevision beurteilt der Kleine Landrat als problematisch. Eine Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone ohne restriktive Zweckbestimmung würde vom Kanton nicht bewilligt werden. Grössere Rückzonungen oder gar Umzonungen von Bauland in die Landwirtschaftszone ist auch aus rechtlicher Sicht schwierig und birgt für die Gemeinde die Gefahr der Schadenersatzpflicht in unbestimmter Höhe.

Aus heutiger Sicht zeigt sich, dass die letzte Zonenplanrevision grundsätzlich zweckmässig war und nach Meinung der Gemeindebehörde treten nicht „…zunehmend Lücken im Baugesetz zu Tage…“ Falls mit Lücken die fehlende Einschränkung des Zweitwohnungsbaus gemeint ist, mag dies zutreffen, es gilt aber zu bedenken, dass sich das Gemeindeparlament über Jahre mit Erfolg gegen restriktive Einschränkungen zur Wehr setzte und dass mit der erfolgreichen Volksabstimmung vom 13. Juni 2010 diese mindestens teilweise geschlossen wurde.

Ein gravierender Schwachpunkt der bestehenden Raumordnung sind die „gemischten Zonen“ (Zone für Arbeiten und Wohnen). Der Zweck bestand darin, sowohl Wohnnutzung (AZ max. 0,5) wie auch Gewerbenutzung (AZ 0,4) zu ermöglichen. So gut die Absicht auch gemeint war, die Wohnnutzung wurde grösstenteils realisiert, wogegen man die Möglichkeit des Gewerbebaus nicht nutzte.

Sondernutzungsplanungen werden in der Regel bei Vorliegen von konkreten Projekten vorgenommen. Die Sondernutzungsplanungen Schatzalp, Stillipark, Wäscheria in Glaris wie auch die Liberalisierung der Zone für Klinikbetriebe waren zwar Projekte, die mit restriktiven Auflagen versehen wurden, doch bis zum heutigen Tag hat man keines dieser Vorhaben umgesetzt beziehungsweise wurde der neu geschaffene gesetzliche Spielraum nicht genutzt. Diese Fakten zeigen auf, dass bei einer weiterführenden gesetzlichen Regelung für Sondernutzungen diese einerseits kaum dem von den potenziellen Investoren gewünschten Rahmen entspricht und andererseits seit dem Jahr 2005 die Umsetzung, nicht die Verträge, der Schwachpunkt war.

2.2 Zu den Fragen und Anregungen der Motion

Aufgrund der vorangehend erfolgten grundsätzlichen Beurteilung beantwortet der Kleine Landrat die von der GPK vorgebrachten Fragen und Anregungen wie folgt:

Eine gemischte Nutzung hat sich insbesondere bei der „gemischten Zone“ (Arbeiten und Wohnen) nicht bewährt und soll nicht weiter angewendet werden.

Der Kleine Landrat teilt die Meinung der Motionärin, dass ausgehandelte Verträge dem Grossen Landrat und zur Kenntnis auch dem Volk vorgelegt werden. Dies wurde bei den Sondernutzungsplanungen seit dem Jahr 2005 bereits so gehandhabt, eine Änderung drängt sich deshalb nicht auf.

Schlupflöcher jeglicher Art können in Verträgen zu Sondernutzungsplanungen zum Vornherein nicht komplett ausgeschlossen werden. Wirtschaftliche Faktoren sind schwierig einzuschätzen und entsprechend zu berücksichtigen. Beispielsweise lässt sich mit verhältnismässigen Auflagen nicht verhindern, dass ein aufgrund einer Sondernutzungsplanung gebautes Hotel insolvent wird und damit die ursprüngliche Absicht nicht umgesetzt werden kann. Ein Risiko, dass dem Geiste des Vertragswerks nicht nachgelebt werden kann, besteht darum immer.

Die Verhinderung des „Wildwuchses bei der Überbauung“ kann nicht als isolierte Massnahme betrachtet werden. Denn Überbauungen erfolgen nur auf der Grundlage der bestehenden Zonenordnung. Es ist Behörde und Parlament unbenommen, anlässlich der nächsten Zonenplanrevision auf neue Einzonungen zu verzichten und allenfalls sogar Rückzonungen von nicht baureifem Bauland zu beschliessen.

Die geforderte Zurückstellung von weiteren Projekten, solange bis ein Gesetz nach Vorstellung der Motionärin vorliegt, erachtet der Kleine Landrat als problematisch, da dies einer allgemeinen Planungszone gleichkommen würde. Der Grosse Landrat kann jedoch dieselbe Wirkung erzielen, wenn er künftige, den Ansprüchen nicht genügende Sondernutzungsprojekte zurückweist.

Der Kleine Landrat teilt die kritische Haltung der GPK im Fall Derby-Areal. Der Kleine Landrat, die Raumplanungskommission und der Grosse Landrat waren, wie in der Beantwortung der Interpellation Mani an der Landratssitzung vom 19. August 2010 ausgeführt, zu gutgläubig. Die richtigen Konsequenzen daraus sind allerdings, dass Behörde und Parlament künftige Vorlagen in diesem Bereich kritischer prüfen. Jede raumplanerische Massnahme birgt demgegenüber die Gefahr in sich, dass sie missbraucht bzw. nicht in der gedachten Art und Weise umgesetzt werden kann.

Antrag an den Grossen Landrat:

Aufgrund der voranstehenden Ausführungen sei die am 19. Juli 2010 eingereichte Motion der GPK betreffend Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Davos nicht erheblich zu erklären.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Conradin Menn
Rechtskonsulent

Beilage/n
– Motion GPK betr. Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Davos vom 19. Juli 2010