KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE
DAVOS

GROSSER LANDRAT
AMTSJAHR 2011

BEILAGE NR. 271

Sitzung vom 02.08.2011
Mitgeteilt am 05.08.2011
Protokoll-Nr. 11-668
Reg.-Nr. B3.1.3

An den Grossen Landrat

Postulat Peter Bätschi betreffend sorgsamer Umgang mit Bodenflächen in Davos, Frage der Überweisung

1. Veranlassung

Landrat Peter Bätschi reichte am 30. Juni 2011 ein Postulat ein, in welchem er den Kleinen Landrat auffordert, das Baugesetz dahingehend anzupassen, dass auf bestimmten Arealen höher gebaut und der Boden besser genutzt werden kann.

Die Zielsetzung des Postulanten bezweckt, in Davos mehr Platz für Grünflächen, Bäume, Brunnen, Bewegungs- und Begegnungszonen zu schaffen. Der Postulant hält fest, dass bei verschiedenen der gegenwärtigen Bauvorhaben innerhalb der Agglomeration Dorf/Platz zum Teil fast flächendeckende Überbauungen stattfinden.

Dem Postulanten ist die Feststellung wichtig, dass diese höhere Bauweise ohne eine Erhöhung der Ausnutzung zu erfolgen habe. Landrat Peter Bätschi stellt sieben konkrete Fragen, auf die nachfolgend eingegangen wird.

2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

2.1. Grundlegende Aspekte

Das Anliegen des Postulanten ist grundsätzlich berechtigt. Die letzte Zonenplanrevision verfolgte den Leitgedanken, einerseits dichter zu bauen und anderseits der Zersiedelung in den Aussenfraktionen entgegenzuwirken. Die Umsetzung dieser Zonenplanrevision zeigt, dass die Bevölkerung mit zunehmender Skepsis wahrnimmt, zu was sie im Jahr 2001 auf Antrag von Exekutive und Legislative zugestimmt hatte. Dabei stören nicht nur die Höhen, die Längen und die Breiten der Gebäude sondern auch die eng aneinander gebauten Baukörper, die den Eindruck einer Häuserschlucht vermitteln.

Mit Hochhäusern würde dieser Eindruck gemindert und es liessen sich, falls die Ausnützung nicht erhöht würde, Grünzonen zwischen den Bauten errichten.

Aufgrund dieser Ausgangslage beurteilt es der Kleine Landrat als berechtigt, das Postulat bezüglich konkreter Durchführbarkeit zu prüfen. Dabei zeigen sich folgende Aspekte, die berücksichtigt werden sollten:

- Das bestehende kommunale Baugesetz sieht vor, dass in der inneren Zentrumszone maximal sechsstöckig gebaut werden darf. Das bedeutet, dass die gesamte Gebäudehöhe gut 21 Meter beträgt. Somit hätten Gebäude in einer zu schaffenden Hochhauszone mehr als sechs Stockwerke und mehr als 21 Meter Gesamthöhe.

- Um einer Zersiedelung Einhalt zu gebieten und aus Landschaftsschutz-Gründen, sollte sich eine Hochhauszone auf die Agglomeration Davos Dorf – Davos Platz beschränken.

- Die Schaffung baugesetzlicher Rahmenbedingungen und deren Ausführungsbestimmungen sind mit geringem Aufwand zu realisieren, entscheidender ist die Frage, wo konkret im städtischen Davos überhaupt Möglichkeiten für Hochhäuser gegeben sind. Die meisten Einzelparzellen sind zu klein bzw. haben zu wenig Grenzabstand. Zum Beispiel wäre der seitliche Abstand auf dem Areal Bahnhof Dorf für ein solches Bauvorhaben zu gering. Eine nicht abschliessende Sichtung der Parzellen hat ergeben, dass das Areal Parsennparkplatz, das Areal Derby, die Areale Hollandhouse und Alexanderhaus (beide in der Zone für Kurbetriebe) sowie die Areale Cioccolino, Bahnhof Platz und Jakobshorn Parkplatz für Hochhausbauten geeignet erscheinen.

- Neben den erwähnten Vorzügen von Hochhäusern gibt es auch Nachteile. Insbesondere ist der Schattenwurf ein Problem. Dies betrifft in der Regel wenige, für die Betroffenen ist die Beeinträchtigung jedoch gross. In Städten mit Hochhäusern ist dieser Nachteil oft Anlass für richterliche Auseinandersetzungen. Obwohl der Postulant keine AZ-Erhöhung (AZ = Ausnützungsziffer) befürwortet, wird der Druck auf die Ausnützung steigen. Hat doch zum Beispiel Chur West eine Hochhauszone mit einer AZ von 2,0. Damit ein Hochhaus wirtschaftlich betrieben werden kann, ist ein günstiges Verhältnis von Nutz- zu Erschliessungsfläche nötig. Der Kleine Landrat glaubt darum, dass meist nur bei einer Erhöhung der Ausnützung die Attraktivität zum Bau eines Hochhauses vorhanden sein wird. Eine Erhöhung der AZ ist darum gegenwärtig nicht vordringlich, da der Zweitwohnungsbau kontingentiert ist und teure Erstwohnungen nur dann nachgefragt werden, wenn auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

- Auch ist nicht zu unterschätzen, dass sich die Bevölkerung an Hochhäuser gewöhnen muss. Einer entsprechenden Zone zustimmen ist das eine, ein solches Gebäude vor der Aussicht zu haben, ein anders. Es ist eine oft gemachte Feststellung, dass sich Nachbarn bei Neubauten mindestens anfänglich mehr an der Höhe statt an der Ausdehnung in die Breite und Länge stören.

- Es ist nicht auszuschliessen, dass anlässlich einer nächsten Raumplanungsrevision (Zeithorizont 2015 bis 2020) neue Zonen und dann möglicherweise eine Hochhauszone geschaffen werden wird. Zum heutigen Zeitpunkt besteht dazu jedoch keine Veranlassung und würde vom Kanton auch nicht gutgeheissen.

2.2. Beantwortung der Fragen des Postulanten

1. *Wie ist eine solche Änderung des Baugesetzes umsetzbar und welche Areale kommen für eine höhere Bauweise in Frage?*

Die Änderung des Baugesetzes besteht in der Einführung einer Hochhauszone (z. B. Agglomeration Dorf – Platz). Der Gesetzesartikel soll den Begriff Hochhaus definieren und die (grösseren) Grenzabstände festlegen. Für ein solches Bauvorhaben besteht die Pflicht für einen Generellen Gestaltungs- und allenfalls einen Quartierplan. Weiter soll für die Behörde die Möglichkeit bestehen, Gutachten für die städtebauliche, verkehrstechnische und architektonische Gestaltung zu verlangen. Schliesslich müssen auch der Schattenwurf, der Aussichtsentzug und die Gestaltung der Freifläche dargelegt werden. In Frage kommende Areale wurden voranstehend bereits aufgezählt.

2. *Was sind Nutzen und Chancen, wenn auf gewissen Arealen des Zentrumsgebiets von Davos bei gleichbleibender Ausnutzung höher gebaut werden kann? Was sind allfällige Nachteile und Risiken?*

Siehe Ausführungen im Kapitel 2.1 „Grundlegende Aspekte".

3. *Was sind die Auswirkungen auf die Grenz- und Gebäudeabstände?*

Die Abstände werden bei Hochhäusern bei gleichbleibender Ausnützung deutlich grösser.

4. *Was sind die Auswirkungen auf das Ortsbild?*

Mit einer zweckmässigen Situierung von Hochhäusern kann sich das (städtische) Ortsbild verbessern. Auch im Davoser Leitbild sind Grünflächen innerhalb des Kerngebietes postuliert.

5. *Wie können die gewonnen Flächen genutzt werden und lassen sich betreffend Gestaltung des Umschwungs Auflagen machen?*

Im Baugesetz können dazu Auflagen gemacht werden. Insbesondere kann festgelegt werden, ob Grünflächen, Kinderspielplätze, Parkflächen u.a.m. zu schaffen sind. Die Gestaltung der Grünfläche ist dem Eigentümer im Detail vorbehalten.

6. *Hat diese Änderung des Baugesetzes Auswirkungen auf das Agglomerations- und das Verkehrskonzept?*

Nein. Solange die Ausnützung nicht verändert wird, würde sich auch das Verkehrsaufkommen nicht ändern. Allenfalls kann das Agglomerationsprogramm ergänzt werden.

7. *Welche Strategie verfolgt der Kleine Landrat bezüglich der weiteren Entwicklung der Zentrumszonen in Bezug auf Ausnutzung und Verdichtung?*

Die gesamthafte Überarbeitung der bestehenden Bauordnung ist gemäss kantonalen Richtlinien im Zeithorizont 2015 bis 2020 vorgesehen. Gemäss Davoser Leitbild wird mit einem Zeithorizont von 30 Jahren von einem moderaten Bevölkerungszuwachs von 2000 bis 3'000 Einwohnern ausgegangen (total 15'000 Personen) und durchschnittlich umgerechnet 7'500 Gäste pro Tag. Daraus abgeleitet wird bei einer nächsten Zonenplanrevision die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere die Veränderung der Arbeitsplätze analysiert. Sollten sich die Annahmen im Leitbild bestätigen, ist je nach Entwicklungen auf dem Zweitwohnungsmarkt von einer bleibenden oder nur geringfügigen Erhöhung der AZ oder Verdichtung von einzelnen Arealen auszugehen.

3. Vorgehensvorschlag des Kleinen Landrates

Nach Meinung des Kleinen Landrates wäre ein geeignetes Vorgehen, bezüglich des Themas Hochhäuser das Verfahren der Sondernutzungsplanungen anzuwenden. Eine Sondernutzungsplanung ist ein Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Allgemeinheit. Der Eigentümer hat die Möglichkeit, ein Projekt massgeschneidert für den Betrieb und wirtschaftlich optimal zu entwickeln. Die Exekutive auf der anderen Seite hält das Augenmerk auf die nachhaltige Nutzung im Sinne der Allgemeinheit.

Sollte, entgegen der Vermutung des Kleinen Landrates, das Interesse der Investoren am Bau eines Hochhauses ohne gleichzeitiger Erhöhung der Ausnützung vorhanden sein, ist er gerne bereit, die Vereinbarung mit dem Interessenten auszuarbeiten sowie Legislative und Volk zur Genehmigung vorzulegen. Damit wäre auch die Möglichkeit geboten, dass die Bevölkerung sich zu einem konkreten Projekt äussern kann. Dabei ist ungewiss, ob es tatsächlich wegen der Volksbefragung zu einer Verzögerung kommen würde. Denn falls für die Hochhauszone eine Quartierplanpflicht besteht, ist die Gefahr von zum Teil massiven Zeitverzögerungen nicht auszuschliessen.

Sollten sich nach diesem vorsichtigen Angehen (via Sondernutzungsplanungen) an diese, von der Öffentlichkeit stark wahrnehmbaren Änderung im Baugesetz positive Erfahrungen ergeben, steht einer späteren Schaffung einer allgemeingültigen Hochhauszone nichts im Wege. Deshalb möchte der Kleine Landrat von einer umgehenden Anpassung des Baugesetzes absehen und empfiehlt dem Grossen Landrat, das Postulat nicht zu überweisen. Sollte der Grosse Landrat dieser Argumentation folgen, würde die Exekutive die Grundbesitzer der nach einer ersten Sichtung in Frage kommenden Areale informieren und ermuntern, anlässlich einer Gesamtplanung die Möglichkeit des Baus von Hochhäusern zu prüfen.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Das von Landrat Peter Bätschi am 30. Juni 2011 eingereichte Postulat betreffend sorgsamer Umgang mit Bodenflächen in Davos sei im Sinne der voranstehenden Ausführungen nicht zu überweisen.

2. Grundbesitzer von für Hochhausbauten geeigneten Arealen werden durch die Gemeinde auf die Möglichkeit des Baus von Hochhäusern im Rahmen von Sondernutzungsplanungen hingewiesen.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Conradin Menn
Rechtskonsulent

Beilage/n
- Postulat Peter Bätschi betreffend sorgsamer Umgang mit Bodenflächen in Davos vom 30. Juni 2011