Kleiner Landrat Landschaft Davos Gemeinde

SITZUNG VOM	MITGETEILT AM	PROTOKOLL-NR	REG.-NR.
03.02.2009	06.02.2009	09-101	B3.1.3

An den Grossen Landrat

Motion Rolf Marugg betreffend Anpassung des Zonenplanes Schiabach Frage der Erheblicherklärung

1. Veranlassung

Landrat Marugg reichte am 23. Oktober 2008 eine Motion für eine Anpassung des Zonenplanes Schiabach im Gebiet Schiabach ein.

Das unterzeichnende Mitlied des Grossen Landrates fordert mit seiner Motion den Kleinen Landrat auf, die gesetzlichen Voraussetzungen zuhanden des Grossen Landrates vorzulegen, damit das Gebiet Schiabach einem Quartierplan unterstellt und die Ausnützungsziffer vermindert wird. Weiter dürfe das Bachbett des Schiabachs nicht mehr tangiert werden und der jetzigen Gefahrenzone müsse besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die heute möglichen Gebäudehöhen müssen reduziert werden. Inskünftig soll eine Wohnnutzung möglich sein, ein besonderes Augenmerk müsse aber der Weiterentwicklung des KMU-Gewerbes gelten.

2. Ausgangslage

Das Gebiet Schiabach liegt in der Zentrumszone. Die Zone verfügt über eine Ausnützungsziffer AZ von 1,25. Erlaubt sind demzufolge 5 Geschosse. Bezüglich Nutzung ist eine touristische Nutzung ebenso möglich wie Dienstleistungsbetriebe oder Wohnungen. Bei Bauten mit 90 Prozent und mehr Wohnanteil gilt die AZ für städtisches Wohnen, d.h. die AZ verringert sich auf 1,0.

Heute wird das Areal grösstenteils zu Wohnzwecken genutzt. Am rechten Parzellenrand befindet sich ein schmaler Streifen mit Gewerbebauten, vorwiegend 1- bis 2-stöckig.

Zonenplan: Das Areal war bereits vor dem Jahr 2001 in der jetzigen Zone. Diese Zone entspricht der Nachbargrundstücke entlang der Promenade. Es entspricht städtebaulicher Usanz, dass jeweils die erste Häuserzeile links und rechts derselben Zone zugeteilt wird.

Gefahrenzone: Die Definition der Gefahrenzone beruht auf dem möglichen Gefahrenpotenzial des Schiabachs. Nach dem Unwetter 1995 sanierte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kanton den Schiabach von der Hohen Promenade bis zur Einmündung in das Landwasser. Dabei wurde der alte Bachquerschnitt vergrössert und die Engpässe bei der Unterquerung der Promenade, der Talstrasse und der Rhätischen Bahn eliminiert. Unterhalb der Hohen Promenade wurde ein zusätzlicher Geschiebesammler von 1'200 m³ Volumen realisiert. Auf Buolbödeli erstellte das Tiefbauamt ein Rückhaltebecken von 4'500 m³ Inhalt. Mit dem ursprünglichen Sammler oberhalb des Schiabachareals ist heute ein Auffangvolumen von etwa 7'000 m³ Inhalt vorhanden. Der Schiabach kann heute

eine Wassermenge von 6 m³/s aufnehmen. Die Sanierungsarbeiten kosteten 2,2 Mio. Franken. Bund und Kanton übernahmen die Hälfte der Kosten. Im Jahre 2000 überprüfte der Kanton in Zusammenarbeit mit der Gemeinde im Rahmen der Wassergefahrenstudie Davos sämtliche Gewässer. Bezüglich des Schiabaches wird im Bericht festgehalten, dass durch den Bau der Geschiebesammler die Hochwassersicherheit erheblich verbessert wurde, und es dürften nur noch bei Extremereignissen (Hochwasser, welches alle 100 Jahre vorkommt) geringe Geschiebeeinträge in den Unterlauf gelangen. Die Verbauungen haben beim Unwetter 2005 die Bewährungsprobe bestanden. Sämtliches Geschiebe konnte in den Sammlern zurückbehalten werden. An Gebäuden und Kulturen entstanden keine Schäden. Nach menschlichem Ermessen ist die Sicherheit am Schiabach gewährleistet.

3. Überbauungsprojekt

Ein Investor beabsichtigt drei Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohnungen zu erstellen. Mindestens zwei der drei Gebäude, also rund zwei Drittel der vorgesehenen Nutzung, sind als zahlbarer Wohnraum für Einheimische vorgesehen.

4. Stellungnahme ANU

Am 21. Januar 2009 hat ein Treffen mit der Spitze des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden ANU, der Bauherrschaft, den Architekten und Vertretern der Gemeinde vor Ort stattgefunden.

Die Besprechung führte zu einem klaren Ergebnis:

– kein Verschieben des Bachbettes,
– Bach bleibt eingedolt,
– Renaturierungsmassnahme ausserhalb des Ortskerns als Ersatz (Fischtreppe im Dischmabach, dieses Projekt ist bereits in Bearbeitung).

5. Kurzer Exkurs: Quartierplan

Ein Quartierplan hat den Vorteil, dass er gemäss Art. 128 Baugesetz die bebaubaren und die freizuhaltenden Flächen voneinander trennt. Wenn er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Baute zur baulichen und landschaftlichen Umgebung bietet, können darin Abweichungen von allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften festgelegt werden:

– Gebäude- und Grenzabstände und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sind frei bestimmbar,
– bei gestalterisch notwendigen Terrainveränderungen kann die Berechnung der Gebäudehöhe ab dem neuen Terrain vorgeschrieben werden.

Bei einem Quartierplan bleiben AZ und Gebäudehöhen gemäss den Zonenbestimmungen bestehen. Ein Quartierplan-Gebiet sollte zudem eine bestimmte Grösse aufweisen, ansonsten ist das Erarbeiten eines Quartierplans wenig sinnvoll und die Realisierung seiner vorteilhaften Eigenschaft fraglich.

6. Erwägungen

Der Kleine Landrat erachtet die Erheblicherklärung der Motion nicht als sinnvoll, da die geforderten Anpassungen ungeeignet sind bzw. die gemachten Aussagen nicht stimmen:

– Der Schiabach gilt seit der Sanierung von 1995, mit dem Vorbehalt eines Jahrhundert-Ereignisses, als sicher.

– Abklärungen mit dem ANU haben ergeben, dass die von Landrat Rolf Marugg geforderte Massnahme nicht sinnvoll ist. Renaturierungsmassnahmen ausserhalb des Ortskerns, wie jetzt vorgesehen, haben bei der vorliegenden Situation einen wesentlich höheren Nutzen.

– Das Erarbeiten eines Quartierplans bringt in dieser Situation nicht den gewünschten Erfolg. Zum einen ist das Gelände nicht sehr gross, gerade einmal 5'156m², wovon sich 1'724m² in der Zone übriges Gemeindegebiet ÜG befinden. Dazu lässt die schmale Parzellenform nicht sehr viel Spielraum. Weiter sind die umliegenden Gebäude praktisch alle neueren Datums. Der Miteinbezug derselben in den Quartierplan macht somit wenig Sinn.

– Die vorgesehenen Gebäudehöhen entsprechen jenen aller Gebäude entlang der Promenade. Es ist sinnvoll, dass die erste Reihe der Gebäude den Strassenraum definiert und somit auf einer Baulinie zu liegen kommt und auch punkto Höhe gleich definiert wird.

Die geplante Überbauung entspricht in jeder Beziehung dem heutigen Baugesetz. Die Zonenkonformität ist vollumfänglich gewährleistet.

Die Motion Rolf Marugg schafft erhebliche Unsicherheiten für zukünftige Investoren. Ein Zonenplan ist ein Mittel für eine langfristige Raumplanung. Der Kleine Landrat lehnt es grundsätzlich ab, aufgrund von Partikularinteressen Zonenplanänderungen zu erwirken, die mit grosser Wahrscheinlichkeit Entschädigungsforderungen zulasten der Gemeinde zur Folge haben können. Schliesslich weist der Kleine Landrat mit Nachdruck darauf hin, dass mit der Umsetzung der Motion die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Einheimische im Umfang von mindestens 20 Wohnungen sowie das geplante Renaturierungsprojekt verhindert würden.

Im Sinne der vorstehenden Überlegungen stellt der Kleine Landrat folgenden

Antrag an den Grossen Landrat:

Die Motion von Landrat Rolf Marugg betreffend Anpassung des Zonenplans Schiabach vom 23. Oktober 2008 sei im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht erheblich zu erklären.

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE
NAMENS DES KLEINEN LANDRATES

Der Landammann	Der Landschreiber
Hans Peter Michel	Michael Straub

Beilagen

– Motion Rolf Marugg betreffend Anpassung des Zonenplans Schiabach vom 23. Oktober 2008