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 27.07.2010
Mitgeteilt am 04.08.2010
Protokoll-Nr. 10-1737
Reg.-Nr. B1.1

An den Grossen Landrat

Interpellation Herbert Mani betreffend Überbauung Areal Derby, Stellungnahme des Kleinen Landrates

1. Veranlassung

Am 28. Juni 2010 reichte Landrat Herbert Mani mit Mitunterzeichner Landrat Dino Brazerol eine Interpellation ein. Sie ersuchen darin den Kleinen Landrat um Auskunft im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung Areal Derby in Davos Dorf. Die Interpellanten halten fest, dass dem Souverän anlässlich der Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 in Aussicht gestellt wurde, dass mit der Aufzonung in den „Inneren Zentrumsbereich" die Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotelprojekts im 5-Sterne-Bereich geschaffen würden. Wie sich nun anlässlich des eingeleiteten Quartierplanverfahrens herausstelle, soll eine riesige Wohnanlage entstehen. In diesem Zusammenhang stellen die Postulanten drei konkrete Fragen.

2. Ausgangslage

Am 18. September 2003 stellte die Arabella Schweiz AG ein Umzonungsgesuch des Areals Derby. Das Schreiben wurde am 2. Februar 2004 vom Rechtsvertreter der Arabella Schweiz AG, Herrn Dr. Patrik Wagner, ergänzt. Darin stellte er den Antrag, dass die Parzellen Nrn. 6305 und 6404, Grundbuchamt Davos, von der Bauzone „Zentrumsbereich" (AZ 1,0) in die Bauzone „Innerer Zentrumsbereich" (AZ 1,5) gemäss Art. 93 und 121 umzuteilen seien.

In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass für die Realisierung eines in Davos noch nicht vorhandenen Top-Hotelkomplexes im 5-Sterne-plus-Bereich mit 150 Hotelzimmern zu je 40 m², mit entsprechenden Suiten, Wellness und Spa von über 3'000 m², grosszügigen Konferenzräumen, Wohn- und Kommerzbauten, ferner mit dazugehörigem Parking, werde ein zentral gelegenes und noch ruhiges, grossflächiges Grundstück benötigt, das zwingend die höchstmögliche baugesetzliche Ausnützung auf sich vereinigt.

Wörtlich wird ausgeführt: *„Die nördlich entlang der Promenade bis zur Parsennbahn und südöstlich der Promenade bis zum Dorfseelein angrenzenden Grundstücke befinden sich bereits heute*

in der Bauzone des „Inneren Zentrumsbereiches", so dass sich der Einbezug aus planerischer Sicht für die Parzellen Nm. 6305 und 6404 im Hinblick auf eine städtebauliche Innenentwicklung und Steigerung der Siedlungsqualität im Zentrumskern von Davos Dorf geradezu aufdrängt..."

Diese Aussagen wiederholten sich wörtlich oder sinngemäss im Vorprüfungstext an das Amt für Raumentwicklung Graubünden, in der Botschaft an den Grossen Landrat vom 1. Juli 2004 und in der Abstimmungsbotschaft vom 31. Oktober 2004 an das Davoser Stimmvolk.

Aus heutiger Sicht stellt sich die Frage, warum die Inaussichtstellung eines Hotelprojektes nicht vertraglich abgesichert wurde. Für die Beantwortung dieser Frage macht es Sinn, den grösseren Zusammenhang, in welchem die Umzonung des Areals Derby damals stand, in Betracht zu ziehen. Das damalige Traktandum im Grossen Landrat (Sitzung vom 1. Juli 2004), im Rahmen dessen das Areal Derby abgehandelt wurde, trug den Titel „Raumplanung Teil III A – Änderung Baugesetz und Zonenplan betreffend Schmelzboden, diverse Umzonungen, Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren". Dieses Geschäft stellte eine inhaltliche Ergänzung dar zur Gesamtrevision von Baugesetz und Zonenplan, die am 4. März 2001 vom Souverän genehmigt wurde.

Die Aufzonung des Derby-Areals wurde unter dem obengenannten Traktandum im Teilbereich „diverse Umzonungen" behandelt. Unter anderem wurde dabei auch die teilweise Umzonung des sich in der Zone für Kurbetriebe befindenden Areals Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik (TSH) und Dependence „Mühlehof" der Klinik Valbella (KV) behandelt. Auch dort wurden keine Auflagen bezüglich Weiterführung der Kliniken getroffen mit dem Ergebnis, dass die Kliniken einige Monate nach dem positiven Volksentscheid geschlossen wurden und somit gleich dem Fall „Derby" der Grundgedanke für die Umzonung nicht erfüllt wurde. Die Annahme, dass ein benachbarter Staat oder zwei Schweizer Kantone sich an die gemachten Zusicherungen halten würden, bewahrheitete sich nicht.

Gemäss Protokoll der Sitzung des Grossen Landrates vom 1. Juli 2004 war sich der Grosse Landrat einig, dass auf die Vorlage eingetreten werden solle. Landrat Reto Flütsch und Landrat Josias Müller bedauerten, dass Personalwohnungen aufgegeben würden und dass die Mieter das Nachsehen hätten. Bezüglich der Umzonung Derby sah Landrätin Elisabeth Mani-Heldstab in der besagten Vorlage eine städtebauliche Entwicklung für Davos. Sie befürwortete die vorgeschlagene Vorwärtsstrategie, da für die Grundeigentümer ein besserer Handlungsspielraum angeboten werde.

Sei es das Areal TSH, KV oder Derby, Kleiner Landrat und Grosser Landrat waren sich einig, dass die öffentliche Hand der Wirtschaft einen möglichst grossen Spielraum geben solle, Hemmnisse wie Vorschriften, Bedingungen und Einschränkungen wollte man auf ein Minimum reduzieren.

Die Meinung des Grossen Landrates brachte der damalige Präsident der Raumplanungskommission, Landrat Paul Sprecher sel., auf den Punkt: *„Weiter kommt immer wieder die Forderung, dass solche „Geschenke" der öffentlichen Hand mit Auflagen verbunden sein sollen (z.B. Verpflichtung zum Bau von Personalwohnungen oder Abgaben von Spekulationsgewinnen). Ich wehre mich gegen diese Ansinnen, da solche Auflagen den gewünschten Effekt (verbesserte Rahmenbedingungen) wieder zunichte machen."* Diese Aussage blieb unwidersprochen.

3. Beurteilung des Kleinen Landrates

Die Diskussion des Geschäfts im Grossen Landrat sowie die Tatsache, dass das kantonale Amt für Raumentwicklung sowie die Kantonsregierung sich damals ohne weitere Auflagen hinter die Vorlage stellten, zeigen, dass sich die vorherrschende Meinung innerhalb der sechs vergangenen Jahre in dieser Beziehung grundlegend geändert hat.

Mit diesen Ausführungen scheint dem Kleinen Landrat belegt, dass der Grosse Landrat mit vollem Wissen, sogar mit ausgesprochener Befürwortung keine Auflagen fordern wollte, allerdings in der Annahme, das Prinzip von Treu und Glauben würde auch von Seiten der privaten Partner beachtet. Bezeichnenderweise wurde in der Botschaft zur Landschaftsabstimmung vom 31. Oktober 2004 folgendes festgehalten:

„Wesentliche Teile der Planung im Teil III wurden im Rahmen der sogenannten kooperativen Planung, d.h. in enger Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümern, Bauherrschaft sowie interessierten Kreisen (Fraktionsgemeinden usw.) und der Landschaft Davos, gemeinsam erarbeitet. Dieser Prozess führt zu einer Art gegenseitiger Verpflichtung, man könnte auch von einer Art vorvertraglicher Treuepflicht reden. Wie im Rahmen einer sogenannten Stellungnahme im Bewilligungsverfahren sind die Behörden wegen des im Verwaltungsrecht geltenden Grundsatzes von Treu und Glauben an die Zusicherungen gebunden, wenn sich im Gegenzug die Bauherrschaft an ihre Bauabsichten gemäss Anfrage halten. Dies stellt, im Gegensatz zur ordentlichen Planung ohne Beteiligung der Betroffenen, für die Behörden eine Verpflichtung dar, auf allen Entscheidungsebenen dem Grundsatz von Treu und Glauben nachzuleben."

Der Kleine Landrat versuchte ab dem Jahr 2005 – trotz den schwierigen rechtlichen Voraussetzungen – mittels verschiedener Massnahmen (Planungszone, Auflagen in der Baubewilligung u.a.m.) das Verhalten wider Treu und Glauben der ehemaligen Grundeigentümer in den Fällen TSH und KV zu korrigieren oder mindestens zu entschärfen und wird auch in Bezug auf das Derby-Areal alle sinnvoll erscheinenden Möglichkeiten ausschöpfen, damit dem Geiste des Volksentscheids Nachachtung verschafft wird.

4. Beantwortung der Fragen

Frage 1
Wie lässt sich der Entscheid des Stimmbürgers vom 31. Oktober 2004 mit dem eingereichten Quartierplan, ja sogar dem entsprechenden Baugesuch vereinbaren?

Der eingereichte Quartierplan und das vorgesehene Überbauungsprojekt entsprechen zwar formell den damals geänderten Vorgaben der Nutzungsplanung, jedoch absolut nicht der dahinter stehenden ratio legis, und insbesondere nicht Sinn und Geist der Abstimmungsbotschaft. Inwieweit sich diese ratio legis heute rechtlich durchsetzen lässt, ist Gegenstand von noch im Gang befindlichen Abklärungen und Verhandlungen.

Frage 2
Der Stimmbürger hat der Vorlage zugestimmt in der Meinung, dass ein Hotelkomplex entstehen würde. Sollte dem Quartierplan und dem Baugesuch rechtlich nichts im Wege stehen, wäre die Abstimmungsvorlage vom 31. Oktober 2004 irreführend. Wie gedenkt der Kleine Landrat solche Unklarheiten in Abstimmungsbotschaften in Zukunft zu verhindern?

Nicht nur das Volk, auch Behörden und Parlament wurden von den ursprünglichen Besitzern irregeführt. Leider handelt es sich auch nicht um Unklarheiten der Vorlage, vielmehr versäumte man es damals auf Seiten der Gemeinde, mit der betreffenden Ortsplanungsrevision verpflichtende Nutzungsauflagen zu verknüpfen. Wie vorne bereits erwähnt, vertrauten Exekutive und Parlament darauf, die privaten Partner würden sich ebenfalls korrekt verhalten und die stillschweigend eingegangenen Verpflichtungen erfüllen bzw. diese beim Verkauf des Areals an die Erwerber weitergeben.

Sämtliche Projekte, die im Rahmen einer Sondernutzungsplanung seither dem Volk vorgelegt wurden – Schatzalp, Stilli Park und Wäscheria –, beinhalten strikte Auflagen. Die Tatsache, dass keines dieser Projekte bis heute umgesetzt wurde, zeigt, dass Investitionen im freien Markt nur bei Gewinnaussichten getätigt werden und dass sie nicht einfach verordnet werden können. Der Kleine Landrat ist der Ansicht, dass in diesem Bereich die Lehren gezogen wurden. Allerdings ist er darauf angewiesen, dass in diesen Fragen das Gemeindeparlament der Behörde folgt. Beziehungsweise, dass das Gemeindeparlament es in der Hand hat, die ihm richtig erscheinenden Korrekturen vorzunehmen und die ihm zustehende Kompetenz und Verantwortung wahrzunehmen.

Frage 3
Ende 2010 steht ein modernes Kongresszentrum bereit. Doch in Davos mangelt es an neuen Hotels im 3- bis 5-Sterne-Bereich. Was unternimmt der Kleine Landrat, um diesem Missstand entgegenzutreten, z.B. beim vorliegenden Fall Hotel Derby?

Der Kleine Landrat teilt die Einschätzung der Interpellanten, dass drei bis vier neue Hotels im oberen Qualitätsbereich wichtig sind für Davos, um touristisch auch in Zukunft eine nachhaltige Nutzung zu generieren. Die direkten und indirekten Fördermassnahmen der Gemeinde für die Hotellerie sind beeindruckend.

- Der Kleine Landrat hat sich dafür eingesetzt, dass das Kongresszentrum, wie von den Grosskongressen, insbesondere vom World Economic Forum (WEF), und von der Hotellerie gefordert, in den Jahren 2009/2010 für beinahe 38 Millionen Franken erweitert wird.

- Die vom WEF erwirkte vertragliche Zusicherung, ihr Jahrestreffen mindestens bis und mit 2018 in Davos durchzuführen, ist ein starkes Argument für eine Investition in ein neues Hotel, werden doch in 4- und 5-Sterne-Häusern während dem WEF bis zu 20 % des Jahresumsatzes generiert.

- Die Gemeinde leistet mit einem jährlichen Beitrag von gut 5 Millionen Franken an das Kongresszentrum eine sehr grosse Wirtschaftsförderung, die nicht nur, aber zu einem guten Teil der Hotellerie zu Gute kommt.

- Die Sondernutzungsplanungen Schatzalp und Stilli Park sind Massnahmen, die die Gemeinde zwar finanziell praktisch nichts kosteten, aber für die Besitzer im Falle eines Hotelbaus mehrere Millionen Franken wert sind.

- Derzeit befindet sich eine Gesetzesanpassung in Bearbeitung, wonach auf dem gesamten Gemeindegebiet ein Hotelbonus in Form einer zusätzlichen Ausnutzung entsprechender Grundstücke bis zu 20 Prozent beansprucht werden kann.

- Auch die Liberalisierung des Geltungsbereichs der Klinikzonen für neue Nutzungen wie Hotel, Forschung und Schulung bedeutet eine weitere Hotelfördermassnahme (Landschaftsabstimmung vom 8. Februar 2009 zur „Öffnung der Kurbetriebszonen, Teilrevision Baugesetz und Zonenplan").

- Mit der Teilrevision des Baugesetzes in der Landschaftsabstimmung vom 8. Februar 2009 wurde zudem vorgesehen, neue Hotelformen mit Vermietungszwang zu schaffen. Dies als weitere Fördermassnahme der Gemeinde.

- Mit der Zustimmung zur Abstimmungsvorlage „Regulierung des Zweitwohnungsbaus" vom 13. Juli 2010 ist vom Davoser Stimmvolk die rechtliche Grundlage für eine Querfinanzierung von Zweitwohnungsbauten zugunsten von Hotels geschaffen worden.

- Zusätzliche flankierende Massnahmen sowie das grosse Engagement des Kleinen Landrates zur Unterstützung bei Problemlösungen aller Art sind weitere Belege für das überdurchschnittliche Engagement der Gemeinde Davos für die Hotelförderung.

- Der Kleine Landrat erhofft sich im Weiteren, dass die im Juni 2010 vom Davoservolk genehmigten Einschränkungen im Zweitwohnungsbau die Attraktivität einer Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen reduziert.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

Auflageakten
- Botschaft zur Landschaftsabstimmung vom 31. Oktober 2004
- Botschaft an den Grossen Landrat betreffend Raumplanung Teil IIIA, Sitzung vom 1. Juli 2004
- Protokoll der Sitzung des Grossen Landrates vom 1. Juli 2004, Auszug betreffend Raumplanung Teil IIIA

Beilage/n
- Interpellation Herbert Mani betreffend Überbauung Areal Derby vom 28. Juni 2010