

Sitzung vom 12.11.2024
Mitgeteilt am 15.11.2024
Protokoll-Nr. 24-773
Reg.-Nr. 07.01.05.02

An den Grossen Landrat

Teilrevision Ortsplanung zum Wohnquartier Valbella

1. Das Wichtigste in Kürze

Das seit rund 20 Jahren brachliegende Valbella-Areal soll mit neuem Leben gefüllt werden. Im Einklang mit der strategischen Gesamtplanung entstehen auf dem Areal fünf neue Gebäude mit rund 150 Wohnungen für Einheimische. Knapp zwei Drittel der Wohnungen werden als Mietwohnungen angeboten, wovon mehr als die Hälfte sogar zur Kostenmiete auf den Markt kommt. Der vielfältig zusammengesetzte Wohnungsmix besteht ausschliesslich aus Erstwohnungen und deckt unterschiedliche Bedürfnisse ab. Verbunden mit einem innovativen Konzept für gemeinschaftlich genutzte Räume entsteht ein lebendiges Wohnquartier in Zentrumsnähe. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

2. Ausgangslage

2.1. Klinikbrache

Auf dem Gebiet der vorliegenden Ortsplanrevision wirkte bis 2004 die Höhenklinik Valbella. Diese war eine renommierte Akteurin des Davoser Kurtourismus und erlangte sogar literarischen Welt-ruhm. Bereits 1898 gegründet, diente die Höhenklinik als Vorlage für das «Sanatorium Berghof» in Thomas Manns Jahrhundertroman «Der Zauberberg». Folgt man der Wegbeschreibung im Buch landet man direkt bei der Höhenklinik Valbella. Einst als Sanatorium mit strengem Koscher-Betrieb gegründet, wurde es später zum «Deutschen Kriegerkurhaus» umbenannt und spielte während der nationalsozialistischen Diktatur eine unrühmliche Rolle. Nach Kriegsende verblieb die Klinik im deutschen Staatseigentum und der Kurbetrieb wurde fortgeführt. Das heutige Aussehen erhielt das Gebäude durch eine umfassende Sanierung im Jahr 1956.

2004 wurde die Klinik im Rahmen des Kliniksterbens geschlossen. Seither ist das Areal eine Bau-brache. Die Bundesrepublik Deutschland verkaufte das Areal an die SPI Real Estate AG, welche diverse Pläne schmiedete. Keiner davon wurde jedoch umgesetzt. 2012 wurde das Areal an die

heutige Eigentümerin HRS Real Estate AG aus Frauenfeld verkauft. Das ehemalige Ärztehaus wurde von der TINPRI AG gekauft.

2.2. Wohnungsnot

Die Wohnungssituation ist in Davos bekanntermassen äusserst angespannt. Die Wohnraumanalyse zeigt, dass der Anteil der Zweitwohnungen in den vergangenen Jahren stetig gewachsen ist und jedes Jahr rund 50 als Erstwohnraum genutzte altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Dies führt zu einer Verknappung von Erstwohnraum und folglich zu steigenden Mieten. Zur Stabilisierung des Erstwohnungsmarktes und um den negativen Folgen der mangelhaften Gesetzgebung auf Bundesebene entgegenzuwirken, hat der Kleine Landrat die Davoser Wohnraumstrategie erarbeitet. Ziel ist es, dass ausreichend geeigneter und wirtschaftlich tragbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Das ist von zentraler Bedeutung für die Bevölkerung sowie für die Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Forschungs- und Tourismusstandortes Davos. Ohne ausreichend wirtschaftlich tragbarem Wohnraum kommt es kurz- bis mittelfristig zu negativen Entwicklungen wie der Verdrängung von Ortsansässigen oder dem Fernbleiben von qualifizierten Fachkräften. Mit der Wohnraumstrategie sollen bis ins Jahr 2032 rund 650-700 neue Erstwohnungen geschaffen werden. Der vielseitige Massnahmenmix der Davoser Wohnraumstrategie sieht unter anderem auch spezifische Arealentwicklungen (Massnahme A1) vor. Dabei wird das Valbella-Areal explizit als Gebiet mit entsprechendem Wohnraumpotenzial bewertet. Es werden alle Massnahmen der Wohnraumstrategie benötigt, um die definierten Ziele zu erreichen und eine spürbare Entspannung der Wohnraumsituation zu erreichen.

2.3. Strategisches Entwicklungsgebiet

Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung hat der Kleine Landrat in einem partizipativen Prozess das Kommunale räumliche Leitbild erarbeitet und anfangs 2023 verabschiedet. Aufbauend auf dem Kommunalen räumlichen Leitbild wurde die Innenentwicklungsstrategie erstellt, welche der Grosse Landrat an seiner Sitzung vom 15. August 2024 einstimmig zur Kenntnis genommen hat. Beide strategischen Planungsinstrumente zeigen auf, wie sich Davos in den nächsten Jahrzehnten entwickeln soll. In beiden strategischen Instrumenten wird die Valbella-Brache aufgrund ihrer optimalen Lage- und Erschliessungsqualitäten als ein Entwicklungsgebiet mit grossem Potenzial für die Wohnnutzung bezeichnet. In den entsprechenden Gebieten soll die Innenentwicklung vorangetrieben und bedarfsorientierter, attraktiver und wirtschaftlich tragbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Dichte soll in solchen Gebieten erhöht werden, um eine hochwertige Entwicklung zu ermöglichen.

3. Neues Wohnquartier Valbella

Die Eigentümerin des Valbella-Areals, die Immobiliendienstleisterin HRS Real Estate AG, hat zusammen mit der Gemeinde Davos eine gesamtheitliche Strategie für die Überbauung der Klinikbrache erarbeitet und darauf aufbauend ein Richtprojekt entwickelt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision. Das Projekt sieht fünf neue Gebäude vor: drei grosse Wohnbauten sind parallel zum abfallenden Gelände platziert, dazu kommt ein kleineres Gebäude mit Reihenhäusern und in der Arealmitte ist ein Gemeinschaftsbau geplant. Die grossen Wohngebäude umfassen bis zu 9 Geschosse, um eine grosse Anzahl Wohnungen zu ermöglichen. Trotzdem sind die Neubauten weniger hoch als das heutige Klinikgebäude. Durch die leicht gedrehte Setzung bildet der Gemeinschaftsbau zusammen mit den drei grösseren Wohnbauten einen attraktiven Innenhof. Zwischen den Gebäuden entstehen grosszügige Freiräume. Diese bleiben grundsätzlich frei von grösseren Hochbauten und schaffen somit eine attraktive Wohnatmosphäre.

Das ehemalige Ärztehaus ist vom Neubau nicht tangiert. Es soll zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut und weitergenutzt werden. Die Eigentümerin des ehemaligen Ärztehauses (TINPRI AG) ist mit der Arealstrategie und dem Richtprojekt einverstanden. Zudem ist sie als Grundeigentümerin der entsprechenden Parzelle auch Partei der Planungsvereinbarung (siehe unten), sie übernimmt jedoch keine aktive Rolle bei der Umsetzung des neuen Wohnquartiers Valbella.



3.1. Wohnungen

Geplant sind rund 150 neue Wohneinheiten, welche vielfältig zusammengesetzt sind, sodass in einem weiten Spektrum von Eigentum bis zu günstigen Mietwohnungen für viele Lebensentwürfe ein passendes Angebot dabei ist. Die geplanten Wohnungen sollen Menschen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen und Ansprüchen ein neues Zuhause bieten. Die vier Wohnbauten bieten unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse. Sie erfüllen die Bedürfnisse von diversen Zielgruppen wie Familien, Paaren, Einzelpersonen oder älteren Menschen. Der klug durchdachte Mix an Wohn- und Eigentumsformen zieht verschiedene Menschen an und bringt sie in einer lebendigen Nachbarschaft zusammen.

Rund ein Drittel der Wohnungen werden als preisgünstige Mietwohnungen zur Kostenmiete angeboten. Weiter sind konventionelle Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und fünf Reiheneinfamilienhäuser geplant. Im aktuellen Projektstand sind 52 Eigentumswohnungen (2,5 bis 5,5 Zimmer), 42 konventionelle Mietwohnungen (2,0 bis 6,5 Zimmer), 52 preisgünstige Mietwohnungen (1,5 bis 6,5 Zimmer) und fünf Reiheneinfamilienhäuser (5,5 Zimmer) vorgesehen. Während sich die genaue Zahl der Wohneinheiten noch ändern kann, wird das minimale Flächenangebot an konventionellen und preisgünstigen Mietwohnungen im Baugesetz und in der Planungsvereinbarung verbindlich festgelegt.

Wohnungskategorie	Fläche (aGF)	Anteil
Mietwohnungen zur Kostenmiete	5800 m ²	32 %
Konventionelle Mietwohnungen	4640 m ²	26 %
Eigentumswohnungen	7750 m ²	42 %

3.2. Gemeinsam genutzte Flächen

Das kleinere Gebäude in der Arealmitte wird zum zentralen Gemeinschaftsgebäude. Es ist von den übrigen Gebäuden auf direktem Weg schnell erreichbar und wird vom Quartierplatz umschlossen. Hier können sich die Bewohner:innen zu unterschiedlichen Tageszeiten treffen und austauschen. So wird der Gemeinschaftsbau zusammen mit dem umliegenden Platz zum Quartiertreffpunkt.

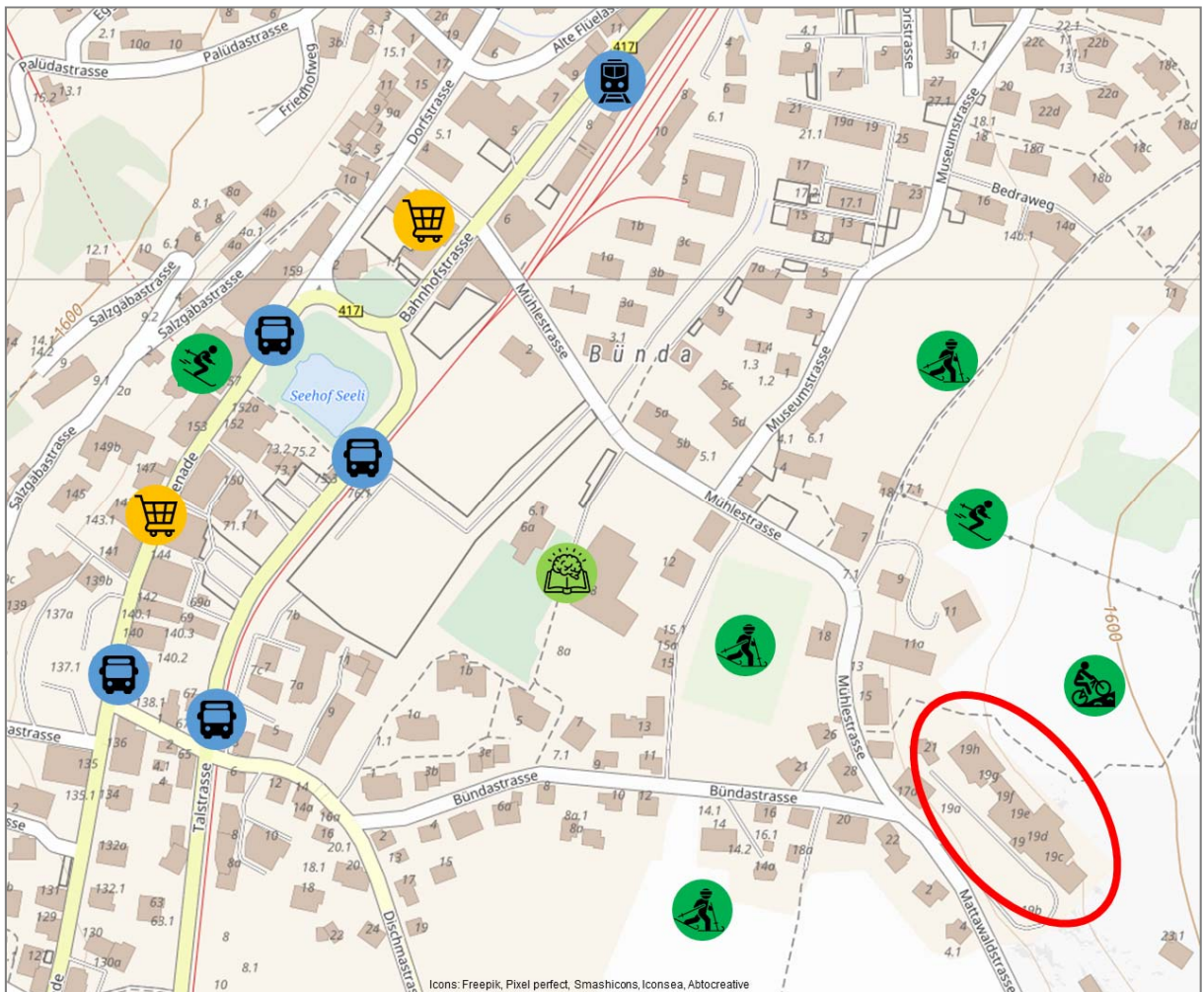
Im Gemeinschaftsgebäude sind verschiedene Räumlichkeiten wie Co-Working-Plätze, eine grosse Küche, Joker- und Gästezimmer oder Sitzungsräume vorgesehen. Zudem könnten die Räume auch für einen Quartierladen, eine Kindertagesstätte oder eine Ski- und Velowerkstatt genutzt werden. Die genaue Nutzung wird durch die Quartierbewohnenden festgelegt. Neben dem Gemeinschaftsgebäude und dem Quartierplatz sind verschiedene gemeinsam genutzte Aussenflächen vorgesehen. Dazu gehören ein Gemüsegarten, eine Quartierwiese mit Grillplatz sowie ein Spielplatz am Waldrand.

Damit die Gemeinschaftsflächen auch wirklich auf die Bedürfnisse der Bewohnenden ausgerichtet sind, werden sie durch eine Infrastrukturgenossenschaft betrieben. Die Genossenschaft wird die Eigentümerin des Gemeinschaftsgebäudes sowie der gemeinsam genutzten Aussenflächen und kann diese entsprechend gestalten. Alle Bewohnenden des Valbella-Quartiers – sowohl Mieter:innen wie auch Eigentümer:innen – sind in der Genossenschaft vertreten und können das Quartier aktiv nach den gemeinsamen Bedürfnissen gestalten.

3.3. Erschliessung

Das Valbella-Areal liegt am Rand des Siedlungsgebietes, es ist jedoch gut an die Siedlung und die entsprechende Infrastruktur eingebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500 Meter entfernt. Der Bahnhof Davos Dorf ist in etwa 700 Meter zu erreichen. Damit entspricht das Areal gemäss Kategorisierung des Bundes der öV-Kategorie C (mittelmässige Erschliessung). Das Areal ist bereits heute optimal ans Fuss- und Velowegnetz angebunden und Naherholungsgebiete mit den nächsten Wander- oder Bikewege liegen praktisch vor der Haustüre. Auch der Kindergarten und das Schulhaus Bünda befinden sich in kurzer Fussdistanz, genauso wie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Mit der Umsetzung der Neugestaltung des Ortszentrum Davos Dorf kann die Situation zusätzlich verbessert werden. Dank der Quartierverbindung werden die Velo- und Fusswege sicherer und komfortabler. Der neue Bahnstandort verkürzt die Distanz zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und ermöglicht eine höhere öV-Klassifizierung gemäss Bund (Kategorie B). Im Gesamtverkehrskonzept ist zudem unabhängig von der Neugestaltung des Ortszentrum Davos Dorf eine Verbesserung des öV-Angebotes für das Valbella-Gebiet vorgesehen (z.B. On-Demand-Angebote).



Erschliessungssituation: Naherholungsgebiete, Schule, öffentliche Verkehrsmittel und Einkauf in der Nähe.

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Mühle- bzw. Bündastrasse zur Talstrasse oder Promenade geleitet. Damit besteht ein guter Anschluss an die zentralen Verkehrsachsen. Auf den

beiden Erschliessungsstrassen ist gemäss Berechnungen mit einem Mehrverkehr von 20-30% zu rechnen. Auch mit der Zusatzbelastung sind die beiden Strassen in der Lage, den Verkehr aufzunehmen. Mit der Spitzenbelastung wird bei der Mühlestrasse etwa 53% der Belastbarkeit erreicht und bei der Bündastrasse 88%. Eine plangemässe Umsetzung der Neugestaltung des Ortszentrum Davos Dorf führt zu einer starken Entlastung der Mühlestrasse (inkl. Bahnübergang) und damit zu einer Verbesserung für das gesamte Quartier.

Die Bündastrasse ist heute in privatem Eigentum. Um dem entstehenden Mehrverkehr zu begegnen, möchte die Gemeinde Davos die Bündastrasse übernehmen, verbreitern und mit einem Trottoir ergänzen. Eine Übernahme setzt jedoch voraus, dass die Strasse saniert ist bzw. dass die Kosten für die Sanierung sichergestellt sind (Art. 3 Landschaftsgesetz über den Strassenunterhalt, DRB 51). Dazu wird mit den heutigen Eigentümern der Bündastrasse eine Vereinbarung angestrebt. Die HRS Real Estate AG hat sich bereit erklärt, sich mit einem Beitrag von bis zu 500'000 CHF an den Sanierungskosten zu beteiligen. Der Sanierungsbeitrag wird in der Planungsvereinbarung festgehalten.

3.4. Parkierung und Mobilität

Mit Ausnahme von vereinzelt oberirdischen Abstellplätzen (4 bis 6 Stück) erfolgt die Parkierung vollumfänglich in einem unterirdischen Parkhaus. Die Tiefgarage erstreckt sich über 2 bzw. 3 Untergeschosse und umfasst rund 180 Parkfelder. Die Parkfelder sind so ausgestattet, dass sie auf Wunsch mit verhältnismässig geringem Aufwand mit Ladestationen für die E-Mobilität ausgerüstet werden können. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt beim Arealeingang direkt von der Mattawaldstrasse über zwei separate Zugänge und tangiert die Grünflächen nicht.

Das Fachbüro Kontextplan hat ein Mobilitäts- und Verkehrskonzept für die neue Überbauung erstellt. Dabei wurden die Mobilitätsbedürfnisse der neuen Überbauung sowie die verkehrstechnischen Auswirkungen auf die umliegenden Strassen genauer untersucht. Auf dieser Grundlage wurde die Anzahl der benötigten Parkplätze festgelegt. Um die Baukosten (und damit indirekt die Mietzinsen) der Mietwohnungen zu vergünstigen, kann bei den Mietwohnungen die Anzahl der Pflichtparkplätze reduziert werden. Bedingung dafür ist die Umsetzung der im Mobilitätskonzept aufgeführten Massnahmen.

Das Konzept sieht vor, dass auf dem Areal ausreichend benutzerfreundliche Veloabstellplätze erstellt werden. Konkret soll jedem Bewohnenden mindestens ein gedeckter, wintertauglicher Abstellplatz zur Verfügung stehen. Auch bei den Veloabstellplätzen wird die E-Mobilität angemessen berücksichtigt und eine entsprechende Ladeinfrastruktur vorgesehen. Das Mobilitätskonzept sieht weitere E-Bikes und Cargo-Velos vor, welche nach Bedarf gemietet werden können. Auch ein Car-sharing-Angebot (Mobility) ist vorgesehen. Die Quartierbewohnenden können somit mit wenig Aufwand Neues ausprobieren und der Umstieg auf klimafreundliche Mobilitätsformen wird stark vereinfacht.

3.5. Energie- und Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern sichergestellt werden. Dafür wird entweder eine Grundwasserwärmepumpe oder eine Kombination aus Holzschneitzelheizung und Aussenluftwärmepumpe realisiert. Zudem werden in beiden Varianten auf den Dächern Solaranlagen installiert. Die detaillierten Überlegungen sind im Energiekonzept aufgeführt. Das Valbella-Areal leistet mit diesen Bemühungen auch einen Beitrag zum Ziel der Tourismusdestination, dass Davos bis 2030 eine CO₂-neutrale Destination wird.

4. Erhaltenswerte Bauten

Das ehemalige Klinikgebäude ist gemäss dem geltenden Generellen Gestaltungsplan als «erhaltenswerte Baute» kategorisiert. Eine erhaltenswerte Baute darf nur abgebrochen werden, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind (vgl. Art. 112 BauG). Einerseits müssen «überwiegende Interessen» für den Abbruch sprechen. Weiter müssen die Ersatzneubauten «erhöhten gestalterischen Anforderungen» genügen. Schliesslich darf der Abbruch erst gestartet werden, nachdem eine umfassende Dokumentation über die abzureissende Baute erstellt wurde.

Das Interesse an der Ermöglichung einer zeitgemässen, dichten und ortsbaulich hochwertigen Wohnüberbauung überwiegt das Interesse am Erhalt der Bausubstanz. Das Gebäude ist baufällig und mit den Neubauten kann dringend benötigter Erstwohnraum geschaffen werden. Es muss zudem festgehalten werden, dass Versuche für eine in die bald 70-jährige Bausubstanz integrierte Bauentwicklung aus mehreren Gründen gescheitert sind. Das jetzt geplante Bauprojekt zeichnet sich hingegen durch eine hochwertige architektonische Qualität aus und erfüllt die erhöhten gestalterischen Anforderungen. Die Vorgaben für den Abbruch einer erhaltenswerten Baute gemäss Art. 112 des Davoser Baugesetzes können damit als erfüllt angesehen werden.

5. Planungsvereinbarung

Damit die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt werden kann, benötigt es zwingend eine öffentlich-rechtliche Planungsvereinbarung zwischen der HRS Real Estate AG (Eigentümerin Parzelle Nr. 787), der TINPRI AG (Eigentümerin Parzelle Nr. 6858) und der Gemeinde Davos. In der Planungsvereinbarung werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

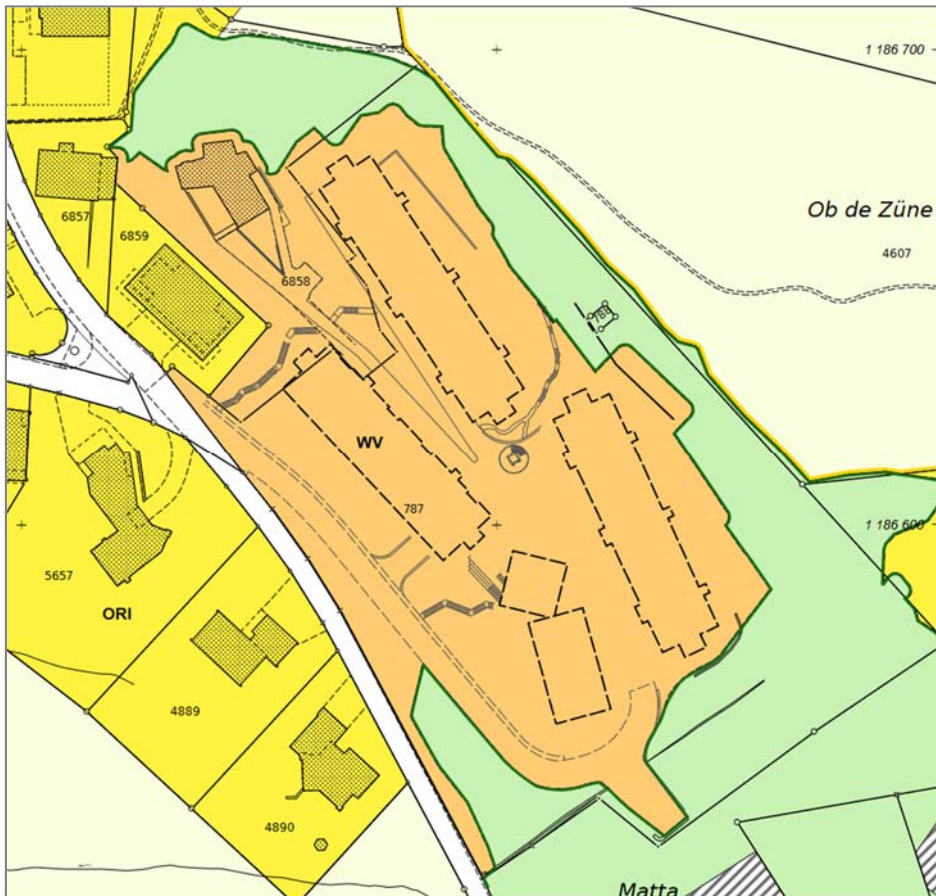
- Abgeltung des Mehrwertausgleichs durch die fortdauernde Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zur Kostenmiete;
- Modalitäten zum Nutzungsmix betreffend Miete, Eigentum, gemeinschaftliche Nutzungen sowie der Wohnungsgrössen;
- Realisierungspflicht mittels Überbauungsfrist innerhalb von 6 Jahren seit Rechtskraft der Ortsplanrevision;
- Genossenschaftsmodell für den Betrieb der Gemeinschaftsräume;
- Belegungsreglement für die Vergabe der Wohnungen zur Kostenmiete (Einkommenslimiten, Minimalbelegung etc.);
- Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze bei den Mietwohnungen;
- Sanierungsbeitrag Bündastrasse.

6. Raumplanerische Umsetzung

Für die im Kommunalen räumlichen Leitbild und der Innenentwicklungsstrategie festgelegten Entwicklungsabsichten ist die heutige Ortsplanung ungeeignet. Das Vorhaben erfordert eine Teilrevision der Ortsplanung, weil die bestehende Zonierung eine gesamtheitliche Wohnüberbauung nicht zulässt. Aufgrund der konkreten Bauabsichten und dem ausgewiesenen Bedarf an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum, kann das Vorhaben nicht bis zur Umsetzung der Gesamtrevision verschoben werden. Die Verzögerung um mehrere Jahre würde angesichts der herrschenden Wohnungsnot von der Öffentlichkeit kaum goutiert werden. Eine vorgezogene Teilrevision ist darum unumgänglich.

6.1. Teilrevision Zonenplan

Die vorliegende Teilrevision umfasst die Parzellen Nr. 787 (ehemaliges Klinikgebäude) und 6858 (ehemaliges Ärztehaus). Die Parzelle Nr. 787 liegt hauptsächlich in der Zone für Kurbetriebe (KBZ). Die Parzelle Nr. 6858 liegt teilweise ebenfalls in der KBZ und zum übrigen Teil in der Ortsrandzone I. Die Bauzone wird über beide Parzellen durch den Wald begrenzt. Mit der vorliegenden Teilrevision wird der gesamte bebaubare Teil im Umfang von 10'382 m² (9554 m² aus der KBZ, 828 m² aus der Ortsrandzone I) in die neu geschaffene Wohnzone Valbella überführt (neuer Art. 60a BauG). Die Waldgrenze bleibt unverändert.



Revision Zonenplan: Orange markiert ist die neue Wohnzone Valbella, gelb markiert die umliegende Ortsrandzone.

6.2. Teilrevision Baugesetz

Der massgeschneiderte neue Art. 60a des kommunalen Baugesetzes regelt die Details der Wohnzone Valbella und sichert die erwünschten Effekte. So sind beispielsweise die erlaubten Geschossflächen detailliert auf die fünf Baubereiche bzw. Gebäude aufgeteilt. Auch der Mindestanteil der Fläche für Mietwohnungen und Wohnungen zur Kostenmiete ist gesetzlich festgehalten. Ebenso definiert ist die Mindestausnützung. Das bedeutet, dass die anrechenbare Geschossfläche zu mindestens 80 % ausgenutzt werden muss. Somit wird sichergestellt, dass genügend Wohnungen entsteht.

Die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) werden separat für die beiden Parzellen festgelegt. Bei der Parzelle Nr. 787 (ehemaliges Klinikgebäude) beträgt sie 18'690 m². Davon entfallen 18'190 m² auf die Wohnungen und 500 m² auf den Gemeinschaftsbau. Bei der Parzelle Nr. 6858 (ehemaliges Ärztehaus) wurde Rücksicht auf das benachbarte bestehende Wohnquartier genommen. Die aGF beträgt auf dieser Parzelle lediglich 475 m², womit die Ausnützungsziffer mit 0.3 klar unter derjenigen der benachbarten Ortsrandzone I (0.45) liegt. Somit kann eine gute Einbettung in die umliegenden Quartiere gewährleistet werden. Insgesamt ergibt sich eine aGF von 19'165 m². Die Ausnützung kann gegenüber heute um rund 33 % gesteigert werden (von 1.4 auf knapp 1.85). Damit entsteht an einer gut erschlossenen Lage eine gesamtheitliche Wohnüberbauung mit erhöhter Nutzungsdichte. Das entspricht genau dem Ziel, welches die Davoser Behörden in ihren Planungsinstrumenten (insbesondere im Kommunalen räumlichen Leitbild und der Innenentwicklungsstrategie) wiederholt als strategische Stossrichtung festgelegt haben. Der durch die gesteigerte Ausnutzung entstehende Mehrwert wird abgeschöpft, indem der Anteil an konventionellen Mietwohnungen und preisgünstigen Mietwohnungen im Baugesetz sowie in der Planungsvereinbarung verbindlich festgelegt wird.

Neben dem neuen Art. 60a wird auch das Zonenschema in Art. 93 entsprechend ergänzt.

6.3. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan hebt die Vorschriften betreffend erhaltenswerten Bauten des bestehenden Klinikgebäudes auf. Das ist die Voraussetzung, damit das baufällige Gebäude abgerissen werden kann. Weiter definiert der Gestaltungsplan die Baubereiche und maximalen Gebäudehöhen für die vier neuen Wohnungsbauten, den zentralen Gemeinschaftsbau sowie das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 6858. Auch den Aussennutzungen (Quartierplatz, Gemüsegärten, Quartierwiesen) werden klare Gebiete zugewiesen. Damit stellt der Generelle Gestaltungsplan sicher, dass der Charakter des Quartiers und die Anordnung der Gebäude dem Richtprojekt entsprechen. Die bereits heute im Generellen Gestaltungsplan verankerte Flachdachpflicht wird beibehalten. Sämtliche neuen Gebäude verfügen über ein Flachdach.

Der Generelle Erschliessungsplan regelt die Zufahrt zum Quartier (inkl. Einfahrten in die Tiefgarage). Zudem sichert er die Anbindung an das Wanderwegnetz Richtung Bünda und setzt den Verlauf der Leitungen für Elektrizität, Wasser und Schmutzwasser fest.

7. Vorprüfung und Mitwirkung

7.1. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde im Mai 2023 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat die Vorprüfung mit seinem Bericht vom 8. April 2024 abgeschlossen. Der Kanton forderte insbesondere eine signifikante Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum sowie Verbesserungen beim Lärmschutz. Beide Forderungen wurden in das vorliegende Projekt eingearbeitet. Die Anzahl preisgünstiger Wohnungen wurde beispielsweise von 36 auf 52 erhöht. Weitere kantonale Vorgaben werden bei der Konkretisierung des Bauprojektes und spätestens bei der Baueingabe berücksichtigt.

Die detaillierten Aspekte der kantonalen Vorprüfung sowie der Umgang damit sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgeführt (siehe Kapitel 2.3).

7.2. Öffentliche Mitwirkung

Zwischen dem 8. August 2024 und dem 9. September 2024 wurde die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Über die digitale Mitwirkungsplattform wurden fünf Rückmeldungen eingereicht. Zudem haben sich sechs Anstösser mit einem gemeinsamen Schreiben durch ihre anwaltschaftliche Vertretung sowie ein Anwohner mit Hauptwohnsitz im Kanton Schwyz auf dem Postweg zur Vorlage geäussert. Der Forderungskatalog der Eingaben ist vielfältig. So wird die hohe Ausnützungsziffer des neuen Wohnquartiers kritisiert oder eine Verdoppelung der Anzahl Parkplätze eingefordert. Andere Mitwirkende fordern hingegen eine stärkere Reduktion der Pflichtparkplätze oder postulieren gar eine autofreie Siedlung. Vereinzelt wird sogar die Notwendigkeit für die Umsetzung der Davoser Wohnraumstrategie in Frage gestellt und der Verzicht von bezahlbaren Wohnungen an dieser Top-Lage gefordert. Gleichzeitig soll der Anteil preisgünstiger Wohnungen erhöht werden und diese Wohnungen sollen in das Eigentum der Gemeinde Davos überführt werden. Auch wird verlangt, dass die Ortsplanrevision vertagt wird, bis verschiedene andere Projekte (Neugestaltung des Ortszentrum Davos Dorf, Überbauung Parsennparkplatz, Flüela-Bypass etc.) definiert sind. Die vorliegende Revision soll also um mehrere Jahre verschoben werden. Schliesslich sind diverse Vorschläge für die Sanierung der Bündastrasse eingegangen.

Der Kleine Landrat hat alle eingegangenen Vorschläge einzeln geprüft und beantwortet. Im Kern hält er am Projekt fest. Er hat aber verschiedene Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen. Die Mantellinie im Generellen Gestaltungsplan wird nach unten korrigiert, um die maximale Gebäudehöhe zu reduzieren. So wird sichergestellt, dass die Neubauten das heute bestehende Klinikgebäude an keinem Ort überragen können. Auch die maximal anrechenbaren Geschossflächen im revidierten Baugesetz wurden vom Kleinen Landrat an das Richtprojekt gebunden und im Generellen Erschliessungsplan wurde der Baubereich der unterirdischen Parkierung präzisiert.

Die einzelnen Vorschläge aus dem Mitwirkungsverfahren sowie die Stellungnahme des Kleinen Landrates sind in Kapitel 2.4 des Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgeführt.

8. Zuständigkeiten

Gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 48 Abs. 1 KRG) und dem kommunalen Baugesetz (Art. 164 Abs. 1) werden Revisionen des Zonenplans sowie des Generellen Gestaltungsplans zwingend der Stimmbevölkerung zur abschliessenden Beurteilung vorgelegt. Der Grosse Landrat verabschiedet also den revidierten Zonenplan und den revidierten Generellen Gestaltungsplan zuhanden der Volksabstimmung.

Gemäss Art. 14. Abs. 1 lit. a der Davoser Verfassung (DRB 10) unterstehen Gesetzesrevisionen grundsätzlich dem fakultativen Referendum. Das kantonale Raumplanungsgesetz schreibt in Art. 48 Abs. 1 hingegen vor, dass Anpassungen am kommunalen Baugesetz zwingend der Stimmbevölkerung vorgelegt werden müssen. Das übergeordnete Recht geht vor. Der Grosse Landrat verabschiedet also auch die Revision des Baugesetzes zuhanden der Volksabstimmung.

Die Revision des Generellen Erschliessungsplan fällt gemäss Art. 164 Abs. 2 lit. c des kommunalen Baugesetzes in die abschliessende Kompetenz des Grossen Landrat. Gegen diesen Entscheid kann kein Referendum ergriffen werden.

Nach der Zustimmung durch die Stimmbevölkerung muss die gesamte teilrevidierte Ortsplanung durch die Kantonsregierung genehmigt werden (Art. 49 Abs. 1 KRG)

9. Schlussbemerkungen

Seit rund 20 Jahren liegt das Valbella-Areal brach. 2012 hat die Immobiliendienstleisterin HRS Real Estate AG das Areal gekauft und zusammen mit der Gemeinde Davos ein Richtprojekt für die Überbauung entwickelt. Das Projekt sieht vier neue Wohnbauten und ein Gemeinschaftsgebäude vor. Insgesamt entstehen im neuen Valbella-Quartier etwa 150 neue Erstwohnungen. Zwei Drittel der Wohnungen werden als Mietwohnungen angeboten und davon mehr als die Hälfte sogar zur Kostenmiete. Die Entwicklung steht im Einklang mit der strategischen Planung und fügt sich hervorragend in die Gesamtentwicklung ein. Das vorliegende Vorhaben ist ein wichtiger Bestandteil der Davoser Wohnraumstrategie und kann zur Linderung der Wohnungsnot beitragen. Gemäss Wohnraumstrategie sollen bis 2032 rund 650 bis 700 neue Erstwohnungen entstehen. Mehr als ein Fünftel davon können mit dem Wohnquartier Valbella realisiert werden. Ohne dass die Gemeinde Davos eigene finanzielle Mittel investieren muss, kann Davos rund 50 Wohnungen zur Kostenmiete gewinnen. Der Kleine Landrat sieht die grossen Chancen, welche die Entwicklung der Klinikbrache mit sich bringt und legt mit dieser Vorlage die notwendigen raumplanerischen Grundlagen zur erfolgreichen Umsetzung des Projektes vor.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Der Zonenplan 1:1000 «Wohnzone Valbella», der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 «Wohnzone Valbella» sowie die Teilrevision des kommunalen Baugesetzes (DRB 60) werden zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 «Wohnzone Valbella» wird verabschiedet.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Zonenplan 1:1000 "Wohnzone Valbella"
- Teilrevision Baugesetz "Wohnzone Valbella"
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 "Wohnzone Valbella"
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 "Wohnzone Valbella"
- Entwurf Planungsvereinbarung
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Aktenauflage

- Arealstrategie, Nutzungskonzept, HRS
- Richtprojekt, Boltshauser Architekten
- Städtebauliches Gutachten, Mike Guyer
- Bericht Lärmschutz, Kopitsis Bauphysik
- Energiekonzept, Plodeck Kurt ECS
- Mobilitätskonzept, Kontextplan
- Baugrunduntersuchung, Geotest
- Auszug Kommunales räumliches Leitbild, Gemeinde Davos
- Auszug Wohnraumstrategie, Gemeinde Davos
- Auszug Innenentwicklungsstrategie, Gemeinde Davos
- Übersicht Bauzonenkapazität

Mitteilung an

- Yasmine Bastug, Leiterin Stadt- und Landschaftsplanung
- Conradin Menn, Leiter Rechtsdienst
- Martin Toggweiler, Leiter Grundbuchamt
- Severin Bischof, Leiter Kommunikation
- Landesinformationssystem LIS, Darnuzer Ingenieure AG, buero@darnuzer.ch
- Michael Breitenmoser, HRS Real Estate, michael.breitenmoser@hrs.ch
- Eva Weiler, HRS Real Estate, eva.weiler@hrs.ch
- Toni Broder, Stauffer & Studach, t.broder@stauffer-studach.ch