



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Davos**

# Teilrevision Baugesetz

## Wohnzone Valbella

### Beschlussfassung

Beschluss Volksabstimmung vom: \_\_\_\_\_

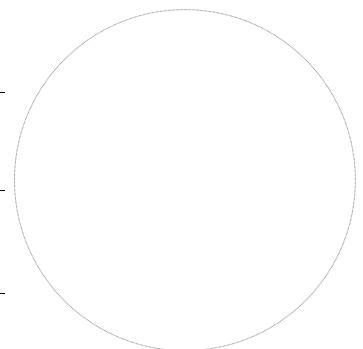
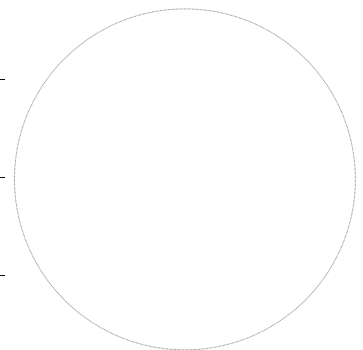
Der Landammann: \_\_\_\_\_

Der Landschreiber: \_\_\_\_\_

Von der Regierung genehmigt am: \_\_\_\_\_

Der Präsident: \_\_\_\_\_

Der Kanzleidirektor: \_\_\_\_\_





**Teilrevision Baugesetz, Wohnzone Valbella**

**Revisionsvorlage:**

**Art. 60a – Wohnzone Valbella (Neu)**

**Art. 93 – Zonenschema (Ergänzung)**

Seite 3-4

Hinweise | Rechtskräftiger Gesetzestext | Neu oder Ergänzung

## Art. 60a – Wohnzone Valbella (Neu)

### Wohnzone Valbella

Art. 60 a

- Die Wohnzone Valbella ist für Wohnbauten mit Miet- und Eigentumswohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind im untergeordneten Umfang (maximal 10% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche nach Abs. 2) zulässig. Die Nutzung altrechtlicher Wohnungen richtet sich nach der Zweitwohnungsgesetzgebung.
- Für die Wohnzone Valbella gilt die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) von Art. 37a KRVO. In den im Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegten Baubereichen gelten bei einer gesamthaften anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 10'382 m<sup>2</sup> folgende maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF):

<i>Überbauung Valbella Parz. 787/6858</i>	max. aGF	( aGSF )
Baubereich A:	6'970 m <sup>2</sup> aGF	
Baubereich B:	4'640 m <sup>2</sup> aGF	
Baubereich C:	5'800 m <sup>2</sup> aGF	
Baubereich D:	780 m <sup>2</sup> aGF	
Baubereich E (Gemeinschaftsbau):	500 m <sup>2</sup> aGF	
<i>Total:</i>	<i>18'690 m<sup>2</sup> aGF</i>	<i>( 8'771 m<sup>2</sup> aGSF)</i>

#### *Wohngebäude Parz. 6858*

Baubereich Wohnhaus:	475 m <sup>2</sup> aGF	( 1'611 m <sup>2</sup> aGSF)
<i>Gesamttotal:</i>	<i>19'165 m<sup>2</sup> aGF</i>	<i>(10'382 m<sup>2</sup> aGSF)</i>

- Die max. aGF von 18'690 m<sup>2</sup> (Überbauung Valbella) sowie die max. aGF von 475 m<sup>2</sup> (Wohngebäude) sind bei Abbruch, Wiederaufbau, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen jeweils zu mindestens 80% auszuschöpfen. Zwischen den Baubereichen darf +/- 10% der jeweils zugewiesenen aGF verlegt werden. Eine Erhöhung der max. aGF beim Baubereich Wohnhaus ist ausgeschlossen.
- In den Baubereichen A-C sind mind. 10'440 m<sup>2</sup> dauernd zur Miete und davon mind. 5'800 m<sup>2</sup> aGF in fortdauernder Kostenmiete anzubieten und zu betreiben. Von diesen Mindestvorgaben darf die realisierte aGF um max. +/- 5% abweichen.
- Die Fassadenfluchten sowie die Gesamthöhe der einzelnen Wohnbauten dürfen die im GGP festgelegten Baubereiche resp. Mantellinien und Höhenkoten nicht überschreiten. Beim Wohngebäude Parz. 6858 sind maximal drei über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse zulässig. Soweit die Fassadenfluchten im Waldabstand zu liegen kommen, ist die Zustimmung nach kantonalem Waldrecht einzuholen.

6. Im Umgebungsbereich gemäss GGP sind ausschliesslich die für den festgelegten Nutzungszweck erforderliche Ausstattung, Anlagen und Kleinbauten ohne aGF, max. 6 Besucherparkplätze sowie auf Parz. 6858 ein ausreichender Wendepplatz zulässig.
7. Die Erschliessungsanlagen samt Werkleitungen richten sich nach dem Generellen Erschliessungsplan (GEP). Der im GEP enthaltene Baubereich für die unterirdische Parkierung dient der Realisierung der Pflichtparkplätze für die Wohnüberbauung Valbella Parz. 787 und das Wohngebäude Parz. 6858. Gestützt auf ein fachliches Mobilitätskonzept kann die Baubehörde die benötigte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Besucherparkplätze (Art. 38 BauG) bis auf 80% herabsetzen. In diesem Fall entfällt die Ersatzabgabe nach Art. 39 BauG.
8. Innerhalb der Wohnzone Valbella gilt für die betreffenden Grundstücke ein Grenzüberbaurecht. Die für die Projektrealisierung benötigten Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuch der betreffenden Grundstücke eintragen zu lassen. Gegenüber Grundstücksgrenzen von Grundstücken ausserhalb der Wohnzone Valbella ist in jedem Fall ein Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.
9. Bauvorhaben sind von der Bauberatung zu beurteilen (Art. 9 BauG). Das Richtprojekt gemäss GGP hat für das Baubewilligungsverfahren richtungsweisenden Charakter. Ins Erscheinungsbild des Quartiers passende fassadenbündige Solaranlagen sowie aufgeständerte Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.
10. Die Ausscheidung der Zone setzt den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung mit der Gemeinde voraus. Darin sind mind. zu regeln:
  - Realisierungspflicht mittels Überbauungsfrist seit Rechtskraft der Bauzone Parz. 787 unter der Bedingung der Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Kaufrechts der Gemeinde, sofern die Überbauungsfrist unerfüllt bleibt.
  - Nutzungsmix (Eigentum, Miete, gemeinschaftliche Nutzungen, Genossenschaftsmodell), Modalitäten zu Verkauf/Miete.
  - Mehrwertausgleich durch Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum.

**Art. 93 – Zonenschema (Ergänzung)**

e) Zonenschema

Art. 93

Art.	Zonen	AZ	Grenzabstand gross	Grenzabstand klein	Geschosszahl	Quartierplanpflicht	Lärmempfindlichkeitsstufe
60a	Wohnzone Valbella	****	gemäss Baubereich GGP	gemäss Baubereiche GGP	–	–	II

(...)

\*\*\*\* Zuweisung anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Art. 60a Abs. 2 BauG