

GROSSER LANDRAT DER GEMEINDE DAVOS

AMTSPERIODE 2021 – 2024

EINLADUNG

zur

24. Sitzung des Grossen Landrats

auf

Donnerstag, 2. November 2023, 14:00 Uhr

im Landratssaal

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 24. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

1. **Protokoll**

Das Protokoll der Sitzung vom 14. September 2023 sowie alle übrigen Unterlagen, inkl. Aktenuauflage, sind ab sofort für die Mitglieder des Grossen Landrats zum elektronischen Bezug bereit.

2. **Alpine Photovoltaik-Anlage Totalp / Parsenn**

Beilage Nr. 221: Antrag des Kleinen Landrats vom 10.10.2023

Beilage Nr. 222: Vorvertrag

Beilage Nr. 223: Merkblatt zur Umsetzung von Art. 71a Energiegesetz (EnG) betreffend Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlagen in der Gemeinde Davos, Kleiner Landrat, Beschluss vom 21.02.2023

Auflageakten:

- Leitfaden Bewilligungsverfahren für Photovoltaik-Grossanlagen nach Art. 71a EnG, Amt für Raumentwicklung Graubünden und Amt für Energie und Verkehr Graubünden, Version vom 29.06.2023
- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, IUNR Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen, Forschungsgruppe Erneuerbare Energien, Wädenswil, Bericht "Alpine Photovoltaik-Versuchsanlage Davos Totalp, Erkenntnisse aus 5 Jahren Betrieb" vom 26.09.2023
- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, IUNR Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen, Forschungsgruppe Erneuerbare Energien, Wädenswil, Bericht "Winterstrom mit alpiner Photovoltaik, Messergebnisse nach 2 Jahren Versuchsbetrieb" vom März 2020
- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, weitere Berichte zur Forschung auf der Totalp siehe => <https://www.zhaw.ch/de/lisfm/institute-zentren/iunr/oekotechnologien-energiesysteme/erneuerbare-energien/solarenergie/alpenstrom-davos>

3. **Teilrevision Nutzungsplanung Färbi**

Beilage Nr. 224: Antrag des Kleinen Landrats vom 10.10.2023

Beilage Nr. 225: Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital"

Beilage Nr. 226: Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"

<u>Beilage Nr. 227:</u>	Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
<u>Beilage Nr. 228:</u>	Planungs- und Mitwirkungsbericht "Teilrevision Nutzungsplanung Färbi – Spital" vom Oktober 2023
<u>Beilage Nr. 229:</u>	Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden vom 08.02.2023
<u>Beilage Nr. 230:</u>	Richtprojekt
<u>Beilage Nr. 231:</u>	Planungsvereinbarung
<u>Auflageakten:</u>	– Kommunales räumliches Leitbild Gemeinde Davos vom 31.01.2023

4. Persönliche Vorstösse

5. Mitteilungen des Kleinen Landrats

Meinungsaustausch

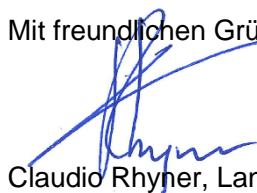
Im Anschluss an die ordentliche Sitzung findet im Landratssaal ein kurzer Meinungsaustausch zwischen Grossem Landrat und Kleinem Landrat statt. Dieser Meinungsaustausch ist nicht öffentlich und wird ohne Publikum und Medien durchgeführt.

Eröffnung der winterlichen Lichtinstallation auf dem Arkadenplatz

Im Anschluss an die ordentliche Sitzung findet ab 17:00 Uhr auf dem Arkadenplatz der offizielle Start in den Davoser Winter statt. Im Rahmen eines öffentlichen Anlasses wird eine Lichtinstallation auf dem Arkadenplatz gezündet, Landammann Philipp Wilhelm wird die Anwesenden in den Winter geleiten und zu einem kleinen Apéro einladen. Der Anlass gibt Gelegenheit zum Austausch zwischen Bevölkerung, Gästen und Behörden.

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüssen



Claudio Rhyner, Landratsvizepräsident

Davos, 11. Oktober 2023

Sitzung vom 10.10.2023
Mitgeteilt am 13.10.2023
Protokoll-Nr. 23-684
Reg.-Nr. E3.4.3

An den Grossen Landrat

Alpine Photovoltaikanlage Totalp / Parsenn

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Schweiz soll mittel- bis langfristig mehr Elektrizität selber produzieren und tendenziell unabhängiger von Stromimporten werden. Dies ist eine aktuelle Zielsetzung der eidgenössischen Politik, zu deren Umsetzung das nationale Parlament auch bereit war, entsprechende Erleichterungen beim Bewilligungsverfahren und bei der Finanzierung einzuführen. Unternehmen aus der Energiebranche und die betroffenen Standortgemeinden prüfen derzeit entsprechende Möglichkeiten.

Die EWD Elektrizitätswerk Davos AG (EWD AG) und die Gemeinde Davos waren schon vor der Strommangellage aktiv und haben sich mit Photovoltaikanlagen im Gebirge auseinandergesetzt. Bei diesen Überlegungen spielte der Standort Totalp im Parsenngebiet eine besondere Rolle. Dieser Standort im Parsenn-Gebiet auf 2'500 m.ü.M. besticht einerseits durch bereits bestehende Zufahrten und durch eine optimale Erschliessung dank örtlich vorhandenem Mittelspannungsnetz. Die Anlage kann sich über eine Fläche von rund 14 Hektaren erstrecken und profitiert von ihrer exponierten Höhenlage, die hohe Stromerträge ermöglicht.

Realisiert würde die alpine Photovoltaik-Grossanlage durch drei Partner: die EWD AG, Partnerwerke der Swisspower AG, eine Allianz von Schweizer Stadtwerken, sowie in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Davos. Aus Sicht der Gemeindebehörden sendet dieses Projekt ein starkes Zeichen aus von Davos als nachhaltiger Region der Schweiz. Die Gemeinde Davos ist nicht nur Energiestadt, also Teilnehmerin am gleichnamigen Programm von Energie Schweiz, sondern hat mit der Destination Davos Klosters auch ein eigenes Programm entworfen, um bis ins Jahr 2030 CO₂-neutral zu werden. Dazu benötigt es einige Anstrengungen, wobei die geplante Photovoltaik-Grossanlage nicht nur einen Beitrag zu einem CO₂-ärmeren Energiemix leistet, sondern auch zur Überbrückung der Winterstromlücke beiträgt.

Mit Blick auf drohende Winterstromlücken, mit Blick auf die angestrebte Energiewende und mit Blick auf die Zielsetzungen der Gemeinde Davos und der Davoser Tourismusbranche wird die Photovoltaikanlage auf der Totalp dazu beitragen, ökologisch nachhaltigen Strom zu produzieren.

Sowohl technische als auch Umweltaspekte werden am Standort Totalp sehr gut erfüllt. Entsprechend positiv fallen die Beurteilungen von Interessenorganisationen und Fachleuten aus. Aufgrund der idealen Eignung des Standorts haben die Behörden nun eine entsprechende Vorlage ausgearbeitet.

Alpine Photovoltaikanlagen sollen nach dem Willen des eidgenössischen Parlaments zügig realisiert werden können. Gewisse Erleichterungen im Bewilligungsverfahren sind vorgesehen, dafür ist die Zustimmung der für baurechtliche Fragen zuständigen Instanz auf Gemeindeebene einzuholen. Deshalb ist diese Vorlage dem Davoser Parlament und – bei dessen Zustimmung – den Davoser Stimmberechtigten in der Volksabstimmung zu unterbreiten.

2. Ausgangslage

Angesichts des geplanten Ausstiegs aus der Kernkraft und des wachsenden Bedarfs an elektrischer Energie aufgrund der Dekarbonisierung (CO₂-Unabhängigkeit) des Verkehrs und der Wärmeversorgung gewinnt die Suche nach innovativen Lösungen enorm an Bedeutung, um die Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundesrats zu erreichen. Da die Potenziale für eine deutliche Erweiterung der Wasserkraft begrenzt sind, ist eine verstärkte Entwicklung im Bereich der Photovoltaik von grosser Bedeutung. Um der Herausforderung der Winterstromlücke entgegenzuwirken – die Überproduktion im Sommer und Unterproduktion im Winter – ist eine besondere Konzentration auf die Winterstromerzeugung, z.B. mit alpinen Photovoltaikanlagen, unerlässlich.

Infolgedessen hat das eidgenössische Parlament im Rahmen der "Dringlichen Massnahmen zur kurzfristigen Bereitstellung einer sicheren Stromversorgung im Winter" einen neuen Artikel 71a in das Energiegesetz (EnG; SR 730.0) aufgenommen. Die gestützt darauf erarbeitete neue Regelung (vgl. Energieförderverordnung, EnFV) erleichtert die Bewilligung für Photovoltaik-Grossanlagen an alpinen Standorten zur Produktion von wertvollem Winterstrom. Das vereinfachte Bewilligungsverfahren ermöglicht unter vorgegebenen Kriterien eine rasche Umsetzung solcher Projekte. Insbesondere werden hochalpine Solarkraftwerke zur Produktion von wertvollem Winterstrom mit einem Ertrag von mindestens 10 GWh durch Bundeszuschüsse von bis zu 60 % der Investitionskosten unterstützt.

Ein Projektteam erarbeitet die bereits fortgeschrittenen Grundlagen für die Photovoltaikanlage Totalp. Die Projektpartner setzen sich aus Vertretern der EWD AG, der Industriellen Werke Basel, von Energie Wasser Bern und von Energie Thun zusammen, die als Partnerwerke an der Swisspower AG beteiligt sind. Ausserdem wurde das Projekt schwergewichtig durch Bündner Akteure konzipiert wie Caprez Ingenieure AG, AlpinGeologie, Concepta AG, Reech AG sowie tbf-marti ag für die verschiedenen Gewerke. Vertiefte Erkenntnisse zur Winterstromproduktion mit alpiner Photovoltaik wurden jüngst durch die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften aus dem 5-jährigen Versuchsbetrieb mit dem Standort auf der Totalp vorgestellt (siehe umfangreiche Aufstellung in der Aktenaufgabe).

3. Zeitplan

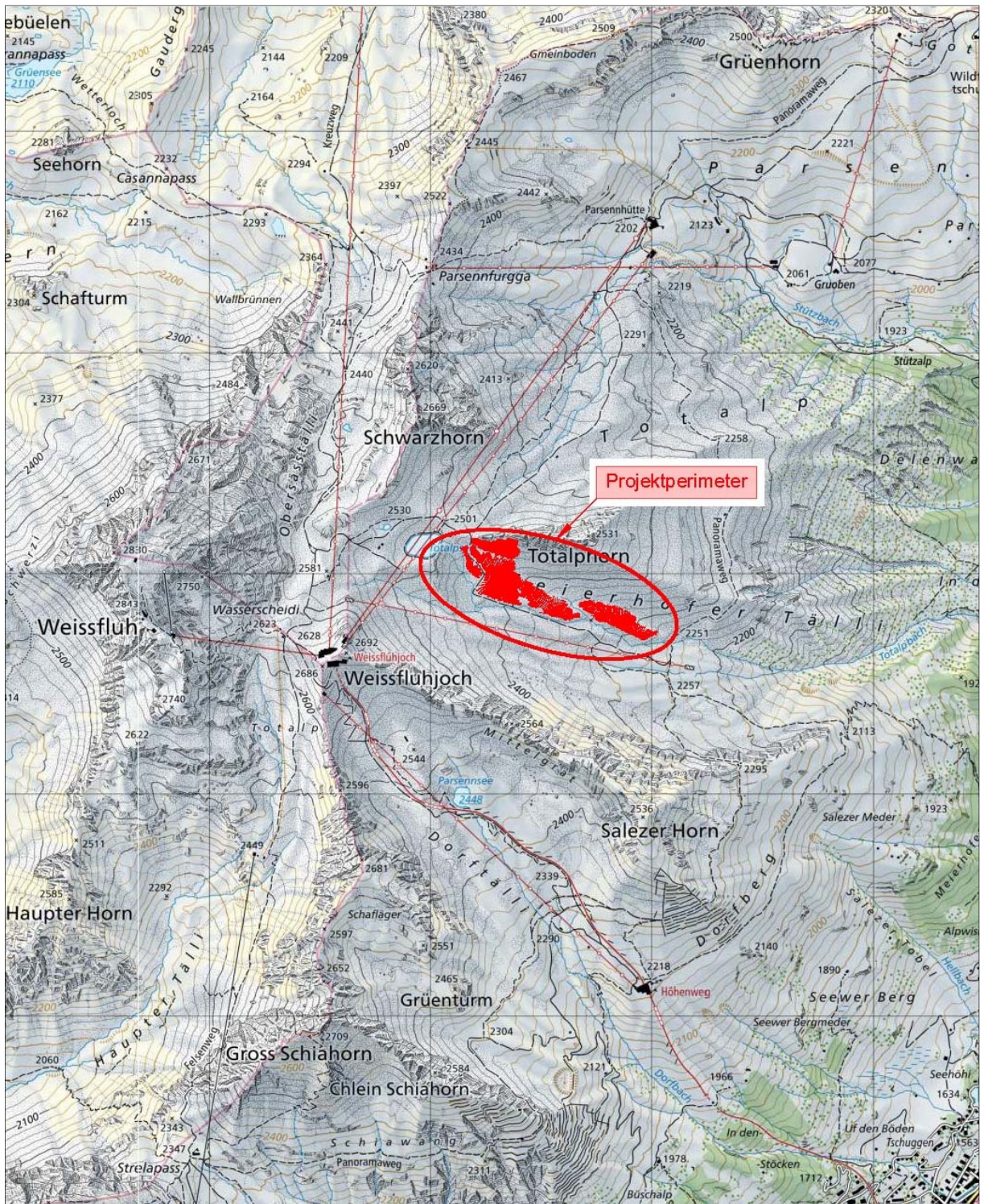
Die Realisierung eines hochalpinen Projekts in Davos wurde bereits im Jahr 2012 erstmals geprüft. 2021 wurde die Machbarkeit vertieft und die Planung wiederaufgenommen. Zu Forschungszwecken wurde gleichzeitig eine Testanlage in Zusammenarbeit mit dem WSL Institute for Snow and Avalanche Research SLF und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)

installiert. Im Sommer/Herbst 2024 soll die 1. Etappe der Bauarbeiten realisiert werden, gefolgt von einer Teilinbetriebnahme bis zum 31. Dezember 2025. Zu diesem Zeitpunkt wird die Anlage mindestens zehn Prozent der erwarteten Produktion der gesamten geplanten Anlage ins Stromnetz einspeisen müssen, um von den erwähnten Bundesmitteln zu profitieren.

4. Das Projekt

Eine nachhaltige Energiezukunft für die Wirtschaftsregion Davos muss die Stromversorgung durch lokale und bedarfsgerechte erneuerbare Energiequellen vorsehen. Ein sehr wirkungsvoller Ansatz dazu besteht darin, die Stromproduktion direkt vor Ort bei grossen Verbrauchern wie Bergbahnen oder öffentlichen Gebäuden und Anlagen zu realisieren. Dieses Konzept zielt darauf ab, Energieverluste durch den Transport zu minimieren und die Effizienz der Energieverteilung zu maximieren.

Das Projekt im Gebiet Totalp, am Südhang des Totalphorns im Meierhofer Tälli, beinhaltet den Ausbau einer winteroptimierten alpinen Photovoltaikanlage. Dieses Gebiet ist bereits durch bestehende Infrastrukturanlagen des Tourismus geprägt und von talseitiger Einsicht abgeschirmt. Das Vorhaben berücksichtigt die Einbindung in die Umgebung ohne Beeinträchtigung der aktuellen Infrastruktur.



Situationsplan zur Photovoltaik-Grossanlage Totalp.

Das Gebiet Totalp profitiert von einer hohen Sonneneinstrahlung, was vielversprechende Erträge aus der Sonnenenergie ermöglicht. Grundsätzlich profitiert die Davoser Höhenlage von deutlich mehr Sonnentagen gegenüber dem Schweizer Mittelland. Dieses unausgeschöpfte Potenzial wurde durch den wissenschaftlichen Betrieb einer Versuchsanlage durch die ZHAW bestätigt (siehe Aktenauflage). Das Mittelspannungs-Leitungsnetz der EWD AG ist vor Ort vorhanden, was

eine rasche und einfache Anbindung der Anlage und das Abführen der produzierten Energie ermöglicht. Der Baugrund wurde als geeignet für die Verankerung von Photovoltaikanlagen beurteilt.



Visualisierung der Photovoltaik-Grossanlage im sommerlichen Gelände. Die Totalp ist durch touristische Infrastruktur bereits stark genutzt.

Ein gewisses Vorhandensein bzw. Risiko von Naturgefahren wie Lawinen oder Steinschlag ist in dieser Gebirgsregion per se vorhanden. Dieses wird von den Ingenieuren jedoch als tragbar eingeschätzt, und es sind beim Bau der Anlage entsprechende Schutzmassnahmen vorgesehen.

Hinsichtlich Energiemenge strebt das Projekt die Produktion von mindestens 10 GWh pro Jahr an. Mit dieser Menge können rund 3'000 Vierpersonenhaushalte mit erneuerbarem alpinen Solarstrom versorgt werden.

Die geplante Anlage in Zahlen*

– Fläche:	110'000-140'000 m ²
– Anzahl Solarmodule:	≈ 17'820 Stück
– Energieproduktion:	10-12 GWh/Jahr
– Höhenlage:	2'300-2'500 M.ü.M.
– Investitionskosten:	≈ 35-40 Mio. Fr.
– Inbetriebnahme > 10 %:	Dezember 2025
– Inbetriebnahme Vollast:	2028 (voraussichtlich)

* Die definitiven Angaben hängen von der durch die Behörden bewilligten Planung sowie den Ausschreibungsergebnissen für die Anlage ab.

5. Umweltaspekte

Im betroffenen Gebiet, in dem die alpine Photovoltaikanlage erstellt werden soll, wurden umfassende Umweltgutachten durch die Concepta AG, Lawinen- und Steinschlaggutachten durch Alpin-Geologie, ein Windgutachten von Meteotest sowie Schneehöhenmessungen durch das SLF durchgeführt. Die Untersuchungen und ihre Ergebnisse befinden sich in der Schlussphase, sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Im entsprechenden Gebiet kommen keine Pflanzen- oder Pilzschutzzonen und keine Wildruhezonen vor. Um das Gebiet dennoch möglichst weitgehend zu schützen, wird darauf geachtet, dass die Belastung der regionalen Flora und Fauna gering bleibt und ein freier Durchlass für die heimischen Wildtiere berücksichtigt wird.

Der gewählte Standort ist bereits durch bestehende Infrastruktur genutzt, darunter durch Bergbahnen, mit Pisten, Beschneiungsanlagen und einem Speichersee. Die geplante Anlage wurde sorgfältig in die Landschaft integriert, um einen möglichst geringen Eingriff zu erreichen. Ein Modul wird mit je rund 10 Solarpanels ausgestattet, welche in einem für die Produktion optimalen Neigungswinkel von 60° installiert werden. Dadurch passt sich die Anlage dem Gelände an, und es entsteht der Eindruck einer in die Geländestruktur gut eingebetteten Fläche. Die Anlage wird vom Tal aus nicht einsehbar sein. Die Möglichkeit von Reflexionen wurde durch die an den Höhenlinien orientierte Montage minimiert. Damit wird eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Bevölkerung und von Vögeln angestrebt. Die Sicherheit von Wintersportlerinnen und Wanderern ist gewährleistet.



Die Totalp im Winter mit der neuen Photovoltaikanlage (Visualisierung). Die Anlage wird vom Talboden nicht einsehbar sein.

Das Energieprojekt berücksichtigt die vor Ort vorhandene Energieinfrastruktur. Es verspricht nicht nur eine nachhaltige Energiequelle, sondern auch eine Integration in die bestehende Landschaft bei minimaler zusätzlicher Belastung.

6. Nutzung von Grundstückfläche und Entschädigung

Da die Gemeinde selber Eigentümerin des von der Photovoltaikanlage beanspruchten Bodens ist, hat sie mit der Betreibergesellschaft einen marktkonformen Baurechtszins oder eine sonstige Gegenleistung für die Baurechtseinräumung festzulegen und die Modalitäten der Nutzung zu regeln.

Vorgesehen ist der Abschluss eines Vorvertrags zwischen der Gemeinde Davos als Eigentümerin und den vier Partnerwerken zum Abschluss eines Baurechtsvertrags im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Projekts. Damit soll das für die Realisierung der alpinen Photovoltaikanlage erforderliche Baurecht soweit möglich verbindlich geregelt werden, um für die Bevölkerung wie auch für die Investoren Planungssicherheit über die Rahmenbedingungen zu bieten, zu denen auch die Modalitäten der Entschädigung der Gemeinde als Grundeigentümerin gehören.

6.1. Begründung eines Baurechts, Dauer, Rückbau und Auflösung

Das Recht zur Erstellung, Erhaltung und Betrieb einer alpinen Photovoltaikanlage im Rahmen der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorgaben soll durch die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts auf einer Teilfläche von rund 140'000 Quadratmetern am Grundstück Nr. 1920 gewährt werden. Die Baurechtsnehmerin trägt die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sämtlicher Anlagen, ist Eigentümerin der erstellten Werke und ist verpflichtet, die jeweils gültigen Vorschriften für die alpine Photovoltaikanlage einzuhalten und die in ihrem Eigentum stehende alpine Photovoltaikanlage mit allen dazugehörigen Bauwerken jederzeit fachgerecht zu unterhalten.

Vorgesehen ist eine Laufzeit des Baurechts von 40 Jahren, wobei dieses durch die Eigentümerschaft der Anlage um weitere 40 und anschliessend um weitere 19 Jahre verlängert werden kann. Wird der Baurechtsvertrag nicht verlängert, geht das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer unter, und die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke sowie die Einlagen in den Rückbaufonds (siehe nachfolgend) gehen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Für den Rückbau der Anlage sind die Projektträger von Gesetzes wegen abschliessend verantwortlich. Zur Sicherstellung der Kosten für den Anlagenrückbau gemäss Art. 71a Abs. 5 EnG sowie gemäss den Bewilligungsaufgaben sind die Projektpartner verpflichtet, einen entsprechenden Rückbaufonds zu errichten. Bis zum Zeitpunkt des Baubeginns ist dazu eine erstmalige Einlage in Höhe von 5 % der Kosten für den Rückbau der Anlagen zu leisten. Während der ersten voraussichtlichen Betriebszeit (40 Jahre) ist der Fonds mit jährlichen Beiträgen linear zu speisen, bis die Höhe des Fondskapitals die kalkulierten Rückbaukosten deckt. Zudem müssen sich die Investoren dazu verpflichten, die Rückbaukosten mittels Bürgschaften oder mit gleichwertigen Sicherheiten abzusichern und zu garantieren.

6.2. Finanzielle Entschädigung der Gemeinde (Nutzungsentgelt)

Der erarbeitete Vorvertrag schreibt zur Abgeltung der Gemeinde als Grundeigentümerin und im Sinne einer Entschädigung für die Beanspruchung der Davoser Landschaft verbindlich eine zweiteilige Entschädigung vor. Sie setzt sich zusammen aus einem jährlichen Fixbetrag von 2'000 Franken pro bebaute Hektare, mindestens aber 28'000 Franken, sowie aus einer variablen Entschädigungskomponente, die vom wirtschaftlichen Erfolg der Anlage abhängt.

Die variable Entschädigung setzt sich zusammen aus dem Produkt (Multiplikationsergebnis) der Nettoproduktion der Photovoltaikanlage eines Kalenderjahres, dem jährlichen Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnFV desselben Jahres und einem Prozentsatz. Der Prozentsatz wird hierbei in Abhängigkeit von den Gestehungskosten sowie vom jährlichen Referenzmarktpreis für Photovoltaikstrom festgelegt und zwar so, dass der Vergütungssatz im Bereich der Gestehungskosten plus/minus 20 Franken pro Megawattstunde bei 4 % zu liegen kommt. Liegt der realisierbare Strompreis mehr als 20 Franken pro Megawattstunde über dem Preis bei Gestehungskosten, erhöht sich die variable Entschädigung in zwei Schritten auf den doppelten Wert, also auf 8 %. Liegt der realisierbare Strompreis allerdings mehr als 20 Franken pro Megawattstunde unter den Gestehungskosten, reduziert sich der variable Entschädigungssatz ebenfalls in zwei Schritten auf 1 %, um die wirtschaftliche Tragbarkeit der Anlage nicht zu gefährden. Diese Herleitung des Prozentsatzes für die variable Entschädigung lässt sich in folgender Tabelle abbilden:

Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV	Prozentsatz
Marktpreis < Gestehungskosten minus 60.0001 CHF/MWh	1,0 %
Marktpreis liegt zwischen Gestehungskosten minus 60.00 CHF/MWh und Gestehungskosten minus 20.0001 CHF/MWh	2,5 %
Marktpreis liegt zwischen Gestehungskosten minus 20.00 CHF/MWh und Gestehungskosten plus 20.00 CHF/MWh	4,0 %
Marktpreis liegt zwischen Gestehungskosten plus 20.0001 CHF/MWh und Gestehungskosten plus 60.00 CHF/MWh	6,0 %
Marktpreis > Gestehungskosten plus 60.0001 CHF/MWh	8,0 %

Unter der Annahme, dass die Gestehungskosten der Anlage bei rund 140 Franken pro Megawattstunde liegen, ergibt sich folgende Zusammensetzung des jährlichen Nutzungsentgelts zugunsten der Gemeinde Davos:

Referenz-Marktpreis (Fr./MWh)	Satz der Vergütung	variable Vergütung bei Jahresproduktion von 10 GWh	Vergütung über Fixanteil	Total Jahresvergütung in Abhängigkeit des Referenzmarktpreises
0 – 79	1,0 %	0 – 7'900	28'000	28'000 – 35'900
80 – 119	2,5 %	20'000 – 29'750	28'000	48'000 – 57'750
120 – 159	4,0 %	48'000 – 63'600	28'000	76'000 – 91'600
160 – 199	6,0 %	96'000 – 119'400	28'000	124'000 – 147'400
ab 200	8,0 %	160'000 – offen	28'000	188'000 – offen

Unter dieser Annahme würde sich die Entschädigung an die Gemeinde in einem Jahr wie im 2022 mit einem Referenzmarktpreis für Photovoltaik von rund 290 Franken pro Megawattstunde und einer Jahresproduktion von 10'000 Megawattstunden auf rund 232'000 Franken belaufen:

$$(\text{Jahresproduktion} \times \text{Referenzpreis} \times \text{Vergütungssatz}) + \text{Fixentschädigung} = \text{Nutzungsentgelt}$$

$$(10'000 \text{ MW} \times 290 \text{ Fr./MWh} \times 8\%) + 28'000 \text{ Franken} = 232'000 \text{ Franken}$$

Zu diesem Rechenbeispiel ist anzumerken, dass derart hohe Preise im Zusammenhang mit der Energiekrise standen und eher selten zum Tragen kommen werden.

Die Investoren (Projektpartner, siehe Kapitel 2) wünschen aus Gründen der Planungssicherheit beim Absatz der Energie eine Limitierung des Nutzungsentgelts bei maximal 250'000 Franken pro Jahr. Wie das Berechnungsbeispiel zeigt, kommt dieser "Cap" im Falle einer Jahresproduktion von 10'000 Megawattstunden (oder eben 10 Gigawattstunden) nur bei ausserordentlich hohen Referenzmarktpreisen zum Tragen. Dennoch ist heute nicht voraussehbar, wie sich die Energiepreise im Lauf der Nutzungsdauer entwickeln. Auch ist denkbar, dass im Lauf der Nutzungsdauer durch Steigerung der Effizienz oder Weiterentwicklung der Technik höhere Jahreserträge resultieren als die heute angenommenen 10 Gigawattstunden. Dadurch käme der erwähnte "Cap" bereits früh zum Tragen.

Damit die Gemeinde im Falle solcher Entwicklungen ebenfalls von einer gesteigerten Ertragslage profitieren kann, wurde der "Cap" flexibel festgelegt. Einerseits soll er sich automatisch der tatsächlichen Jahresproduktion angleichen, andererseits soll der "Cap" angepasst werden, sobald dieser drei Jahre in Folge zur Anwendung kommt. Im Gegenzug soll die Betreibergesellschaft das Recht erhalten, eine Reduktion oder einen Verzicht der variablen Entschädigung zu beantragen, sofern der Referenzmarktpreis drei Jahre in Folge unter den Gestehungskosten der Anlage liegt.

Mit diesen Regelungen konnte eine faire Entschädigung – in Abhängigkeit des Erfolgs der Anlage – gefunden werden.

6.3. Recht auf Strombezug und Beteiligung für die Gemeinde

Zusätzlich zum erwähnten Nutzungsentgelt erhält die Gemeinde Davos das Recht, Photovoltaikstrom inkl. Herkunftsnachweisen von der alpinen Photovoltaikanlage im Umfang von maximal 1'000 MWh pro Jahr zu beziehen. Der Bezugspreis setzt sich zusammen aus den Gestehungskosten zuzüglich eines Aufpreises von 10 % für die Herkunftsnachweise und allfälliger zusätzlicher Dienstleistungsgebühren für die Abwicklung des Strombezugs.

Diese Option gibt der Gemeinde Davos die Möglichkeit, bei steigenden Energiepreisen respektive im Falle von attraktiven Gestehungskosten im Verhältnis zu den Marktpreisen auf den Stromerwerb auf eigenem Boden zu setzen. Dies reduziert das Risiko von steigenden Strompreisen am freien Markt und schafft für die Gemeinde eine attraktive Option der Strombeschaffung. Umgekehrt wird der jeweils durch die Gemeinde direkt bezogene Stromanteil von der für die Berechnung der Nutzungsentschädigung relevanten Jahresproduktion abgezogen.

Ebenfalls räumen die Projektpartner der Gemeinde eine Beteiligungsmöglichkeit an der Betreibergesellschaft von maximal 10 % ein. Ob davon Gebrauch gemacht wird, ist derzeit offen. Da im Falle der Gemeinde Davos das eigene Elektrizitätswerk bereits mit einem Anteil von 25 % beteiligt

ist und die Gemeinde Davos ein anderweitig gut ausgelastetes Investitionsprogramm verfolgt, scheint diese Option fraglich. Andere Gemeinden, die kein eigenes Elektrizitätswerk besitzen, erwägen Beteiligungen an einer Betreibergesellschaft stärker. Dennoch wird die Frage im Hinblick auf die Gründung der entsprechenden Gesellschaft sorgfältig zu prüfen sein. Eine allfällige Beteiligung müsste je nach Grösse selbstredend auch vom Grossen Landrat oder der Stimmbevölkerung genehmigt werden.

Detailliertere Angaben zu diversen Regelungen befinden sich im erwähnten und beiliegenden Vorvertrag.

7. Finanzierung

Die Finanzierung des Projekts mit geschätzten Kosten von rund 35 bis 40 Millionen Franken sieht zur gemeinsamen Kostentragung eine Beteiligung der mitwirkenden Unternehmungen der Swisstopower AG vor. Diese Investition ermöglicht nicht nur die Realisierung des Projekts, sondern trägt auch zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Davos – u.a. bei der EWD AG – bei. Das Projekt erfordert einen beträchtlichen Aufwand und Investitionen, die jedoch langfristig positive Auswirkungen auf die Energieversorgung und die nachhaltige Entwicklung der Energiestadt Davos und der Region haben werden. Die geplante Anlage wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Energieförderverordnung (EnFV) zur Einmalvergütung angemeldet. Die Fördermittel und eine optimale Vergabe der geplanten Anlage (Bau, Lieferungen) sind Voraussetzungen dafür, dass die Anlage wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Gemeinde Davos wird mit einem Baurechtszinsertrag entschädigt. Die lokale Wertschöpfung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind wichtige Aspekte, die bei der Umsetzung des Projekts berücksichtigt werden.

Die geplante Photovoltaikanlage ist nicht nur ein innovatives Vorhaben für die nachhaltige Energieerzeugung in der Region, sondern fungiert auch als Leuchtturmprojekt der Tourismusregion. Dieses Projekt sendet ein starkes Signal für zukünftige Vorhaben im Bereich erneuerbarer Energien aus. Der angestrebte Erfolg des Projekts zielt nicht nur auf die lokale Bedeutung ab, sondern strebt auch eine breite Bekanntheit an, um andere Gemeinden und Regionen zu inspirieren.

8. Bewilligungsverfahren

Der neu ins eidgenössische Energiegesetz (EnG) aufgenommene Art. 71a sieht Erleichterungen bei den Bewilligungsvoraussetzungen für Photovoltaik-Grossanlagen sowie für deren Förderung mit einer speziellen, einzelfallweise bestimmten Einmalvergütung von bis zu 60 Prozent der Investitionskosten vor Energieförderverordnung (EnFV). Die Bewilligung für Photovoltaik-Grossanlagen wird durch den Kanton erteilt. Der Anwendungsbereich der Bestimmung ist jedoch zeitlich befristet und gilt nur solange, bis mit den erstellten Photovoltaik-Grossanlagen schweizweit eine jährliche Gesamtproduktion von total 2 TWh erzielt werden kann.

Für diese Photovoltaik-Grossanlagen gelten von Gesetzes wegen folgende Erleichterungen im Bewilligungsverfahren:

- ihr Bedarf gilt als ausgewiesen (Art. 71a Abs. 1 lit. a EnG);
- sie gelten als von nationalem Interesse und standortgebunden (Art. 71a Abs. 1 lit. b EnG);
- sie unterliegen keiner Planungspflicht (Art. 71a Abs. 1 lit. c EnG);

- das Interesse einer Realisierung geht anderen nationalen, regionalen und lokalen Interessen grundsätzlich vor (Art. 71a Abs. 1 lit. d EnG).

Diese erleichterten Bewilligungsvoraussetzungen gelten nicht nur für die Photovoltaik-Grossanlagen an sich, sondern auch für die damit zusammenhängenden Anschlussleitungen sowie sämtliche Anlagen und Installationen, die für die Realisierung und den Betrieb einer Photovoltaik-Grossanlage notwendig sind.

Die Erstellung einer Photovoltaik-Grossanlage erfordert gemäss Art. 71a Absatz 3 Energiegesetz nebst der kantonalen Baubewilligung aber einerseits auch eine politische Zustimmung der Standortgemeinde und andererseits eine Zustimmung der Grundeigentümerin (ebenfalls Gemeinde Davos, Parzelle Nr. 1920). Die Zustimmung der Gemeinde ist Voraussetzung für die Baubewilligung; sie ist bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

Gemäss Art. 9f der eidg. Energieverordnung richtet sich die Zuständigkeit nach dem Verfahren für die Gesetzgebung in der jeweiligen Gemeinde. Das heisst, in der Gemeinde Davos sind analog baugesetzlicher Fragestellungen die Stimmberechtigten zuständig (Volksabstimmung; gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG und kantonalem Leitfaden für das Bewilligungsverfahren für Photovoltaik-Grossanlagen nach Art. 71a EnG).

Gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Davos soll erneuerbare Energie auch ausserhalb der Bauzonen und mittels Grossanlagen i.S. des EnG möglich sein, sofern

- Standorte in touristisch genutzten Gebieten am Berg (Parsenn, Schatzalp, Jakobshorn, Rinernhorn, Pischa) verfügbar sind und
- sich die Anlage sorgfältig in die Landschaft einbetten lässt.

Angesichts der angestrebten Förderung der Produktion erneuerbarer Energie ausserhalb der Bauzonen einerseits und der dadurch einhergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes andererseits, hielt der Kleine Landrat mit Beschluss vom 21. Februar 2023 und Verabschiedung eines Merkblatts (siehe Beilage) fest, dass die Gemeinde ihre Zustimmung zu Photovoltaik-Grossanlagen gemäss Art. 71a EnG nur unter bestimmten Bedingungen zu den Standortanforderungen, zur Kompensation für die Beanspruchung des Landschaftsraums und zur Berücksichtigung des lokalen Gewerbes in Aussicht stellen kann.

Als Grundeigentümerin erteilt die Gemeinde zusätzlich die Zustimmung gemäss Art. 71a Abs. 3 Energiegesetz in der Regel über die Begründung einer Baurechtsdienstbarkeit zugunsten der Betreibergesellschaft. Die gemeindeinterne Zuständigkeit für die Einräumung eines Baurechts ergibt sich aus der Gemeindeverfassung. Sofern die Finanzkompetenz des Kleinen Landrats und/oder eine bestimmte Zeitdauer oder ein bestimmter Umfang bezüglich der Rechteinräumung überschritten sind, liegt die Zuständigkeit bei der gleichen Behörde, die auch für die politische Zustimmung zuständig ist.

Laut Art. 71a Abs. 5 EnG sind Anlagen bei endgültiger Ausserbetriebnahme vollständig zurückzubauen, wobei die Ausgangslage wiederherzustellen ist. Zu diesem Zweck haben die Gesuchstellenden mit dem Baugesuch in Form eines Rückbaukonzepts konkret darzulegen, welche Schritte für den vollständigen Rückbau nötig sind und wie diese finanziert werden sollen.

Da nicht nur kantonale und kommunale Behörden sowie eine kommunale Volksabstimmung über das Projekt befinden, sondern auch private Stellen bei diesem Projekt einzubeziehen sind, bestehen noch Vorbehalte zur derzeitigen Ausgestaltung des Projekts mit der Möglichkeit allfälliger Änderungen:

- Das Baubewilligungsverfahren durch den Kanton Graubünden erfolgt erst nach der politischen Zustimmung der Standortgemeinde (in der Volksabstimmung).
- Bestehende Dienstbarkeiten auf der Standortparzelle Nr. 1920 müssen mit der von der Gemeinde berechtigten Unternehmung (Davos Klosters Bergbahnen AG) bereinigt werden, so dass die Photovoltaikanlage durch den Wintersportbetrieb unbehelligt bleibt und umgekehrt.
- Mit Eigentümerinnen und Eigentümern, deren Parzellen für den Betrieb der Photovoltaikanlage, für den Leitungsbau, für die Zufahrt und den Zugang benötigt werden, ist die Art der Nutzung der Parzellen mit Rechten und Pflichten zu regeln.
- Die definitiven Investitionsentscheide der interessierten Firmen der Energiewirtschaft (Projektpartner, siehe Kapitel 2) zu ihrer Beteiligung an diesem Projekt erfolgen erst zu einem späteren Zeitpunkt. Als Folge davon kann sich die genaue Zusammensetzung der Projektpartner noch verändern.

9. Schlussbemerkungen des Kleinen Landrats

Im vergangenen Winter haben Europa und die Schweiz – ausgelöst durch den Russland-Ukraine-Konflikt – eine neue Erfahrung gemacht: Die Elektrizität wurde knapp. Schweizweit stiegen die Preise, die Lage war unberechenbar. Neue Kraftwerke, temporäre Kraftwerke, Stromsparmassnahmen, Speicherwasserreserve, eine Offensive von Investitionen in umweltfreundliche Energieformen und sogar Stromabschaltungen wurden zum Thema. Das eidgenössische Parlament hat in der Zwischenzeit ein neues Verfahren eingeführt, wie Photovoltaik-Grossprojekte im alpinen Raum innert weniger Jahre zusammen mit der Elektrizitätswirtschaft realisiert werden können. Photovoltaik-Grossanlagen mit einer Mindestgrösse von ca. 10 Hektaren werden direkt im Baubewilligungsverfahren vom Kanton bewilligt. Gemeinde und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen jedoch vorgängig zustimmen.

Unabhängig von diesen sehr aktuellen energiepolitischen Entwicklungen hat die Gemeinde Davos schon seit einigen Jahren ein Projekt für ein Photovoltaik-Grossprojekt begleitet. Im Gebiet der Totalp, einem touristisch bereits intensiv genutzten Raum, soll eine Photovoltaik-Grossanlage entstehen. Dieses wegweisende Projekt eröffnet der Gemeinde Davos vielfältige wirtschaftliche Möglichkeiten, indem lokale Arbeitskräfte bei der Erstellung und beim späteren Unterhalt bzw. bei der Wartung eingebunden werden.

Die Bedeutung dieses Projekts für die Tourismusregion ist hoch einzustufen. Die Gemeinde Davos kann damit einen Beitrag leisten an eine nachhaltige und einheimische Energieproduktion. Strom wird mit diesem Projekt direkt in demjenigen Wirtschafts- und Lebensraum produziert, in welchem die bedeutenden Verbraucher wie Bergbahnen oder andere Unternehmungen der lokalen Volkswirtschaft aktiv sind, womit Energieverluste durch längere Transporte verhindert werden. Die Gemeinde Davos und die Davoser Tourismuswirtschaft kommen mit diesem Projekt einen grossen Schritt weiter auf ihrem Weg als Energiestadt, bei der konkreten Umsetzung von energiepolitischen Legislaturzielen und mit der Zielsetzung eines CO₂-neutralen Davoser Tourismus. Der Standort Totalp ist wie kaum ein anderer Standort in Graubünden und in der Schweiz bestens geeignet, eine alpine Photovoltaikanlage ertragreich, aber auch umweltschonend und landschaftsschonend best-

möglich umzusetzen. Auf der Basis zahlreicher Vorarbeiten, Abklärungen und Gutachten unterbreitet der Kleine Landrat diese für die Gemeinde Davos bedeutende Vorlage dem Grossen Landrat zur Prüfung und Verabschiedung zuhanden der Volksabstimmung.

Antrag an den Grossen Landrat:

Für eine alpine Photovoltaikanlage im Gebiet Totalp, Parsenn, wird die Erteilung der Zustimmung als Standortgemeinde gemäss Art. 71a Abs. 3 Energiegesetz sowie die Erteilung der Zustimmung als Grundeigentümerin zur Errichtung eines Baurechts gemäss vorliegendem Vorvertrag zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Vorvertrag
- Merkblatt zur Umsetzung von Art. 71a Energiegesetz (EnG) betreffend Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlagen in der Gemeinde Davos, Kleiner Landrat, Beschluss vom 21.02.2023

Aktenauflage

- Leitfaden Bewilligungsverfahren für Photovoltaik-Grossanlagen nach Art. 71a EnG, Amt für Raumentwicklung Graubünden und Amt für Energie und Verkehr Graubünden, Version vom 29.06.2023
- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, IUNR Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen, Forschungsgruppe Erneuerbare Energien, Wädenswil, Bericht "Alpine Photovoltaik-Versuchsanlage Davos Totalp, Erkenntnisse aus 5 Jahren Betrieb" vom 26.09.2023
- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, IUNR Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen, Forschungsgruppe Erneuerbare Energien, Wädenswil, Bericht "Winterstrom mit alpiner Photovoltaik, Messergebnisse nach 2 Jahren Versuchsbetrieb" vom März 2020
- Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, weitere Berichte zur Forschung auf der Totalp siehe => <https://www.zhaw.ch/de/lsm/institute-zentren/iunr/oekotechnologien-energiesysteme/erneuerbare-energien/solarenergie/alpenstrom-davos>

Mitteilung an

- EWD Elektrizitätswerk Davos AG, info@ewd.ch
- Swissspower AG, info@swissspower.ch
- Fachstelle Umwelt, men.dellagiovanna@davos.gr.ch

- Grundbuchamt, gba@davos.gr.ch
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, info@are.gr.ch
- Amt für Natur und Umwelt Graubünden, info@anu.gr.ch

Öffentliche Urkunde

Vorvertrag

zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für eine alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage

Gemeinde Davos, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Davos GR
(UID: CHE-115.065.084)
Berglistutz 1, 7270 Davos Platz

vertreten durch den Kleinen Landrat und dieser wiederum durch
Herr Wilhelm, Philipp, Landammann
Herr Menn, Conradin, Rechtskonsulent

als **Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1920 in Davos**

- Grundeigentümerin bzw. Dienstbarkeitsgeberin genannt -

und

1. **Energie Thun AG**, mit Sitz in Thun BE
(UID: CHE-102.720.608)
Industriestrasse 6, 3600 Thun

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

2. **Energie Wasser Bern**, selbständige, autonome öffentlich rechtliche Anstalt
der Gemeinde Bern mit Sitz in Bern BE
(UID: CHE-109.954.395)
Monbijoustrasse 11, 3011 Bern

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

3. **EWD Elektrizitätswerk Davos AG**, mit Sitz in Davos GR
(UID: CHE-103.187.651)
Talstrasse 35, 7270 Davos Platz

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

4. **IWB Energie Schweiz AG**, mit Sitz in Basel BS
(UID: CHE-148.502.571)
c/o IWB Industrielle Werke Basel, Margarethenstrasse 40, 4002 Basel

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

- Dienstbarkeitsnehmerin genannt -

vereinbaren Folgendes:

I AUSGANGSLAGE

- 1 Die Dienstbarkeitsnehmerin plant den Bau und Betrieb einer alpinen Photovoltaik-Grossanlage (nachfolgend «**alpine PVA**» oder «**Bauwerk**» genannt) unter anderem nach den Bestimmungen von Art. 71a Energiegesetz (EnG) auf dem Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos, welches im Alleineigentum der Dienstbarkeitsgeberin steht (vgl. zum Beschrieb des Grundstücks nachstehende Ziff. III). Die alpine PVA umfasst nebst den Unterkonstruktionen und PV-Paneele weitere für den Bau und Betrieb der Anlage notwendigen Bauten und Bauteile sowie Leitungen und Anschlussleitungen, Nebenanlagen und Einrichtungen wie beispielsweise Unterwerk, Transformatoren, Kabeltrassen, Flurwege, Montageflächen, Einhausungen, Ertüchtigungen von bestehenden Verkehrswegen, Schutzeinrichtungen etc. (vgl. zum Beschrieb des Bauvorhabens nachstehende Rz. 18). Die für die Errichtung der alpinen PVA erforderliche Fläche kann noch nicht abschliessend festgelegt werden und ist von der finalen Ausarbeitung des Bauprojekts und der für die Realisierung der alpinen PVA notwendigen Bewilligungen (insbesondere Baubewilligung und Plangenehmigungsverfügung) abhängig. Ebenfalls noch nicht definitiv festgelegt sind Lage und Linienführung der erforderlichen Erschliessungsanlagen (Leitungen, elektrische Kabel usw.).
- 2 Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, die für die Realisierung der alpinen PVA erforderlichen Dienstbarkeiten nachfolgend soweit möglich verbindlich zu regeln, und verpflichten sich im Rahmen des vorliegenden Vorvertrags einen Hauptvertrag abzuschliessen und darin folgende Rechte zu begründen:

- Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zu Gunsten der Dienstbarkeitsnehmerin und zu Lasten des Grundstücks Nr. 1920, Grundbuch Davos, für die alpine PVA (vgl. dazu nachstehende Ziff. IV sowie V)

II VORVERTRAG UND VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGS

1 VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGS

- 3 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, sobald die rechtskräftige Baubewilligung für den Bau der alpinen PVA vorliegt, den Abschluss des Hauptvertrags gemäss den nachfolgenden Bestimmungen in Ziff. IV-V zu verlangen und die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, auf erste Aufforderung der Dienstbarkeitsnehmerin hin, die für den Hauptvertrag notwendigen Unterschriften und Mitwirkungshandlungen zu leisten.
- 4 Die Parteien werden sich bis Abschluss des Hauptvertrages noch über folgende Punkte einigen:
 - Konkretes Ausmass und örtliche Lage der auszuscheidenden Baurechtsfläche.

2 WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM VORVERTRAG

- 5 Der Abschluss dieses Vorvertrages erfolgt unter der Bedingung der in Rechtskraft erwachsenen Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Gemeinde Davos zur alpinen PVA sowie der Zustimmung der zuständigen Gremien der Dienstbarkeitsnehmerin.
- 6 Die Parteien haben Kenntnis davon, dass zwischen der Dienstbarkeitsgeberin und der Davos Klosters Bergbahnen AG ein Baurechtsvertrag vom 15. Dezember 2000 (Beleg 1349) existiert, wonach der Davos Klosters Bergbahnen AG auf dem Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Grundstück Nr. D6560) gewährt wird. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrages hin, auf eine Vereinbarung zwischen der Dienstbarkeitsgeberin, der Davos Klosters Bergbahnen AG und der Dienstbarkeitsnehmerin hinzuwirken, welche im Falle der Realisierung der alpinen PVA durch die Dienstbarkeitsnehmerin auf erste Nachfrage der Dienstbarkeitsnehmerin vollzogen wird und wonach der für die alpine PVA vorgesehene Baurechtsperimeter nicht mehr mit der Baurechtsfläche des Grundstücks Nr. D6560 belastet wird.
- 7 Der Vorvertrag tritt mit dessen öffentlicher Beurkundung in Kraft und endet durch Erfüllung (Abschluss Hauptvertrag).
- 8 Im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vorvertrages ist keine Entschädigung geschuldet.

- 9 Die dieses Vorvertrages wegen ergehenden Beurkundungskosten werden von der Dienstbarkeitsnehmerin getragen.
- 10 Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Vorvertrag ist Davos.
- 11 Die vorliegende Urkunde wird in einem Original-Exemplar ausgefertigt, welches beim Grundbuchamt Davos verbleibt.
- 12 Die Vertragsparteien erhalten die von ihnen gewünschte Anzahl beglaubigter Kopien.

III EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- 13 Die Gemeinde Davos ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks im Grundbuch Davos:

Liegenschaft Nr. (1748)1920

Plan Nr. 83, Totalp, Parsenn, Davos Dorf

Gesamtfläche: 2'986'935 m²

Bergstation Sesselbahn Meierhoftäli Vers.Nr. 1-537F

Trafo/Pumpstation Totalp Vers.Nr. 1-537N

Talstation Luftseilbahn Vers.Nr. 1-537Q

Schirmbar Totalp Vers.Nr. 1-537R

Terrasse Schirmbar Totalp Vers.Nr. 1-537R-A

Bergstation (im BR) Vers.Nr. 1-537D

Weide, Strasse, Bach, Teich, übrig vegetationslos

Erwerbstitel

Aufnahme Grundstück 31.12.1929 Beleg 1,

Namensänderung 05.02.2010 Beleg 189

Anmerkungen

2407: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:

"öffentliche Schutzzonen der Quellen im Parsenngebiet"

11.09.2001 Beleg 980

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19600714.1: Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Anlagen der Luftseilbahn Parsennhütte/Weissfluhjoch,
gültig für 99 Jahre

Verselbständigt als Grundstück Nr. D3578

14.07.1960 Beleg 335

19740628.7: Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung und elektrische Kabel

Zugunsten Davos Klosters Bergbahnen AG, mit Sitz in Davos GR,
UID CHE-105.769.522

28.06.1974 Beleg 410, 03.12.2003 Beleg 1783

19821230: Last: Bau-, Überspannungs- und Durchleitungsrechte für die Luftseilbahn Totalpsee-Weissfluhjoch, Frist bis: 10.05.2081

Zugunsten Grundstück Nr. (1769)2034

30.12.1982 Beleg 1765

20001215.6: Last: Selbständiges und dauerndes Recht

übertragbares Baurecht für Transportanlagen, wie Bahnen samt Berg- und Talstationen, Beschneiungsanlagen, etc., Frist bis: 31.12.2050

Verselbständigt als Grundstück Nr. D6560

15.12.2000 Beleg 1349

Grundpfandrechte

Keine

Weitere Feststellungen

Die geplante Baurechtsfläche ist mit Ausnahme des Baurechts (vgl. Rz. 6 sowie Rz. 13 - Beschrieb des Grundstücks Nr. 1920) frei von Miet-, Pacht- oder anderen Nutzungsverhältnissen.

IV BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

3 EINRÄUMUNG DES BAURECHTS

14 Die Dienstbarkeitsgeberin als Grundeigentümerin verpflichtet sich, gemäss den Bestimmungen dieses Vorvertrags der Dienstbarkeitsnehmerin am hier- vor beschriebenen Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos (vgl. Beschrieb des Grundstücks in vorstehender Ziff. III) hinsichtlich einer Teilfläche von rund 140'000 m² ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB einzuräumen.

15 Das Baurecht wird im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. 1920, Grundbuch Davos, zu Gunsten der Dienstbarkeitsnehmerin, einzutragen sein. Es ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und dafür ein neues Grundbuch- blatt zu eröffnen.

4 UMFANG UND INHALT DES BAURECHTS

4.1 Umfang

16 Das Baurecht umfasst eine noch genauer festzulegende Teilfläche von rund 140'000 m² innerhalb des in beiliegendem Situationsplan vom [Datum] (Beilage XY) festgelegten Perimeters auf der Liegenschaft Nr. 1920, Grundbuch Davos.

17 Der Situationsplan vom [Datum] wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Situationsplanes wird als Beilage ●●●● mit dieser Urkunde aufbewahrt.

4.2 Bauvorhaben

18 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorgaben sowie gemäss vorliegendem Vertrag eine alpine PVA sowie die hierfür notwendigen Bauten und Bauteile, Leitungen und Anschlussleitungen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Anlagen (nachstehend auch «**Bauwerk**» genannt) auf und unter dem Boden zu erstellen, zu erhalten und zu betreiben. Sämtliche mit der alpinen PVA zusammenhängenden Bauwerke sowie die elektrischen Anlagen dazu ab der Niederspannungsverteilung in den Transformatorenstationen der EWD AG (Schnittstelle) auf dem Baurechtsgrundstück stehen im Eigentum der Dienstbarkeitsnehmerin.

Der Dienstbarkeitsnehmerin wird für den Bau, den Betrieb sowie den Unterhalt der alpinen PVA das Recht eingeräumt, die Alpstrasse (Stützalpstrasse ab Wolfgang via Totalp, Stützalp bis Parsennhütte sowie anschliessend den Totalpweg) bis zur Baurechtsfläche als Zufahrtstrasse zu benutzen, soweit die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Davos stehen oder diese mit einem öffentlichen Fahrrecht belastet sind. Im Weiteren ist das Erwirken von allfälligen Fahrrechten Sache der Dienstbarkeitsnehmerin.

19 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die jeweils gültigen Vorschriften für die alpine PVA einzuhalten. Die baupolizeilichen Vorschriften und Bewilligungen bleiben in jedem Falle vorbehalten.

5 ÜBERTRAGUNG DES BAURECHTES UND ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNGEN

5.1 Übertragbarkeit

20 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechtes gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

5.2 Zustimmungsvorbehalt

21 Für die Übertragung des Baurechts sowie die Einräumung von Unterbaurechten hat die Dienstbarkeitsnehmerin die Zustimmung der Dienstbarkeitsgeberin einzuholen. Die Dienstbarkeitsgeberin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Dienstbarkeitsnehmerin, insbesondere die Pflicht der Bezahlung des Baurechtzinses, ernsthaft gefährdet wird.

5.3 Vorkaufsrechte

22 Der Dienstbarkeitsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück zu. Das Vorkaufsrecht der Dienstbarkeitsnehmerin am baurechtsbelasteten Boden wird dagegen aufgehoben.

5.4 Besondere Bestimmungen für die Übertragung auf die Betreibergesellschaft

23 Nach Erhalt der rechtskräftigen Bewilligungen und unter Vorbehalt des Investitionsentscheides durch die Dienstbarkeitsnehmerin für die Realisierung der alpinen PVA, wird die Dienstbarkeitsnehmerin eine Betreibergesellschaft für den Bau und Betrieb der alpinen PVA in Form einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Davos, errichten. Die Dienstbarkeitsnehmerin wird den vorliegenden Vorvertrag bzw. den gestützt darauf abgeschlossenen Hauptvertrag (und damit das Baurecht und die weiteren Dienstbarkeiten) auf diese Betreibergesellschaft übertragen. Die Übertragung des Baurechts (sowie der weiteren Dienstbarkeiten) ist vom Zustimmungserfordernis gemäss vorstehender Rz. 21 ausgenommen. Die Grundeigentümerin bzw. Dienstbarkeitsgeberin verzichtet für diesen Fall überdies auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht.

6 BEGINN UND DAUER DES BAURECHTS, FOLGEN DES ABLAUFES DER BAURECHTSDAUER

6.1 Beginn, Dauer und Untergang

24 Das Baurecht beginnt dinglich wie auch obligatorisch mit dem Grundbucheintrag und endet 40 (vierzig) Jahre danach. Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, den Baurechtsvertrag durch einseitige schriftliche Erklärung um weitere 40 (vierzig) Jahre und anschliessend um weitere 19 (neunzehn) Jahre zu verlängern. Die entsprechende Erklärung muss jeweils spätestens 36 Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer bei der Dienstbarkeitsgeberin eintreffen.

6.2 Heimfall

6.2.1 Ordentlicher Heimfall ohne Rückbauverpflichtung

25 Wird der Baurechtsvertrag nicht verlängert, geht das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer unter und die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke, inklusive des Rückbaufonds gemäss Rz. 51 ff., gehen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB) sowie den vertraglichen Bestimmungen, sofern die Grundeigentümerin nicht den Rückbau der Bauwerke gemäss Rz. 30 verlangt.

26 Die Grundeigentümerin hat der Dienstbarkeitsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe des Marktwerts der Bauwerke zu leisten. Der Marktwert wird unter Berücksichtigung der dannzumal massgeblichen Kriterien (namentlich technisch, wirtschaftlich, umweltseitig, rechtlich, politisch) beurteilt und setzt sich zusammen aus dem Nettobarwert der Erträge während der Restlaufzeit zuzüglich Buchwert der mit Ende der Restlaufzeit noch nicht vollständig abgeschriebenen Bauwerke. Der Buchwert wird auf Basis eines zeit- und fachgemäss unterhaltenen, instandgesetzten und wo für die restliche Betriebszeit nötig erneuerten Zustands berechnet. Die Restlaufzeit wird durch die übrige Nutzungsdauer der zum Zeitpunkt des Heimfalls installierten PV-Module definiert. Für die PV-Module wie auch die übrigen Bauwerke wird auf die Nutzungsdauer gemäss Wegleitung zur Auflistung der Investitionskosten des BFE in ihrer Version 1.1 vom 31. Mai 2023 abgestellt.

27 Zur Herleitung des Nettobarwerts werden die Erträge (Netto-Cash-Flows) über die Restlaufzeit mit einem Kapitalkostensatz diskontiert, der sich an den Kapitalkostensätzen für erneuerbare Energien des Bundesamtes für Energie (BFE) orientiert. Zur Berechnung der Cash-Inflows wenden die Parteien bei Vorliegen eines Strom- und Herkunftsnachweisabnahmevertrags die vertragliche Vergütung an. Für den Fall, in welchem kein Abnahmevertrag existiert (bzw. falls ein Strom- und Herkunftsnachweisabnahmevertrag existiert, dieser jedoch die Restlaufzeit nicht abdeckt) wenden die Parteien ein gegenseitig abgestimmtes Strompreisszenario für Photovoltaik Grossanlagen an.

Die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des Vorzustands der Baurechtsfläche sind (unter Abzug der Summe des Rückbaufonds) in der Bestimmung des Marktwertes ebenfalls zu berücksichtigen. Zur Klarstellung: Ist der Rückbaufonds grösser als die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des Vorzustands, so ist der Marktwert um die Differenz zu erhöhen.

- 28 Die Parteien sagen sich eine Festlegung des Marktwerts nach gutem Treu und Glauben zu. Sollten sich die Parteien trotzdem nicht auf den Marktwert der Bauwerke einigen können, wird dieser durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, unabhängigen Experten abschliessend bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, erfolgt die Bewertung durch einen vom zuständigen Gericht festzulegenden Experten.
- 29 Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin zuhanden des Grundbuchamtes.

6.2.2 Rückbauverpflichtung der Dienstbarkeitsnehmerin

- 30 Die Grundeigentümerin kann durch Anzeige bis spätestens zwei Jahre vor dem Ablauf der Vertragsdauer verlangen, dass die Dienstbarkeitsnehmerin das Baurechtsgrundstück im ursprünglichen Zustand der Grundeigentümerin und Dienstbarkeitsgeberin zurückgibt. In diesem Fall hat die Dienstbarkeitsnehmerin auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses die Bauwerke gemäss den Auflagen in der Baubewilligung zurückzubauen, zu entfernen und den ursprünglichen Zustand entsprechend wiederherzustellen. Von der Rückbaupflicht ausgenommen sind in den Untergrund verbohrte Verankerungen sowie weitere Bauteile (z.B. Leitungen), sofern ein Verbleib der Verankerungen und/oder Bauteile im Untergrund gemäss den im Rückbauzeitpunkt geltenden Vorschriften zulässig ist und die zurückbleibenden Verankerungen und/oder weitere Bauteile die Bewirtschaftung der Parzelle nicht negativ beeinträchtigen.
- 31 Eine Heimfallentschädigung ist in diesem Falle nicht geschuldet und der Rückbaufonds steht der Dienstbarkeitsnehmerin zu.

6.2.3 Vorzeitiger Heimfall

- 32 Wenn die Dienstbarkeitsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Verträge oder seiner Bestandteile beruhenden Verpflichtungen in grober Weise verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
- 33 Die Heimfallsentschädigung ist grundsätzlich wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln (Rz. 25 ff), wobei bei deren Festsetzung das schuldhafte Verhalten der Dienstbarkeitsnehmerin im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigten ist.

7 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

7.1 Nutzungsentgelt

7.1.1 Fixe Entschädigung

- 34 Die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet sich, der Dienstbarkeitsgeberin eine jährliche, fixe Entschädigung in Abhängigkeit der bebauten Baurechtsfläche zu bezahlen. Die fixe Entschädigung beträgt CHF 2'000.- pro bebaute Hektare (ha) gemäss Plan (**Anhang xx**), mindestens aber CHF 28'000.00 und ist ab Baubeginn für die gesamte zu bebauende Baurechtsfläche geschuldet.
- 35 Die fixe Entschädigung ist wertgesichert und wird jährlich per 1. Januar der Teuerung angepasst, erstmals per 1. Januar des zweiten Kalenderjahres nach erfolgter Inbetriebnahme der alpinen PVA. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Basis September 2023 = [106.3] Punkte (Dezember 2020 = 100 Punkte). Eine Anpassung der fixen Entschädigung unter die Mindestentschädigung von CHF 28'000.00 ist jedoch ausgeschlossen.

7.1.2 Variable Entschädigung

- 36 Die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet sich darüber hinaus, der Dienstbarkeitsgeberin eine jährliche, produktionsbezogene Entschädigung zu bezahlen (die fixe Entschädigung und die variable Entschädigung werden nachfolgend zusammen als «Nutzungsentgelt» bezeichnet).
- 37 Die variable Entschädigung setzt sich zusammen aus dem Produkt (Multiplikationsergebnis) der Nettoproduktion der PV-Anlage eines Kalenderjahres, dem jährlichen Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnFV desselben Jahres und einem Prozentsatz. Der Prozentsatz wird hierbei gemäss folgender Tabelle in Abhängigkeit von den Gestehungskosten sowie vom jährlichen Referenzmarktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV festgelegt:

Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV	Prozentsatz
Gestehungskosten unter minus 60.0001 CHF/MWh	1.0%
Gestehungskosten zwischen minus 60.00 CHF/MWh und minus 20.0001 CHF/MWh	2.5%
Gestehungskosten minus bzw. plus 20.00 CHF/MWh	4.0%
Gestehungskosten zwischen plus 20.0001 CHF/MWh und plus 60.00 CHF/MWh	6.0%
Gestehungskosten über plus 60.0001 CHF/MWh	8.0%

Tabelle als Beispiel bei Gestehungskosten von: 138.71 CHF/MWh

Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnFV	Prozentsatz
< 78.7101 CHF/MWh	1.0%
78.71 – 118.7101 CHF/MWh	2.5%
118.71 – 158.71 CHF/MWh	4.0%
158.7101 – 198.71 CHF/MWh	6.0%
> 198.7101 CHF/MWh	8.0%

Im Hinblick auf die Unterzeichnung des Hauptvertrages werden die Gestehungskosten auf Grundlage der gemäss zum Zeitpunkt des Vollzugs des Hauptvertrages vorliegenden Offerten und Schätzungen für die Bauwerke und Betriebskosten der PVA berechnet und festgelegt. Die Gestehungskosten werden mit Fertigstellung der Gesamtanlage auf Grundlage der effektiven Investitions- und Betriebskosten neu berechnet und festgelegt. Danach werden die Gestehungskosten auf erste Anfrage der Dienstbarkeitsnehmerin oder der Dienstbarkeitsgeberin alle fünf Jahre neu berechnet und zwar auf Grundlage der Erfolgsrechnungen der vergangenen fünf Jahre. Die Anpassung geschieht jeweils auf den Beginn des kommenden Kalenderjahres. Bei einer wesentlichen Erweiterung oder Erneuerung der Anlage (bspw. Repowering durch den Ersatz der bestehenden PV-Module durch effizientere Module), werden die Gestehungskosten in jedem Fall neu berechnet und zwischen den Parteien nach gutem Treu und Glauben festgelegt.

- 38 Die Gestehungskosten sind jeweils von der Dienstbarkeitsnehmerin aufgrund der revidierten Erfolgsrechnungen nach branchenüblichen Methoden sowie nach dem Grundsatz true and fair view zu berechnen und die Berechnung der Dienstbarkeitsgeberin offen zu legen. Werden sich die Parteien bezüglich Festlegung der Gestehungskosten nach gutem Treu und Glauben nicht einig, so wird ein unabhängiger Experte beigezogen, welcher die Gestehungskosten abschliessend festlegt.
- 39 Die variable Entschädigung ist von der Dienstbarkeitsnehmerin ab dem Jahr der Einspeisung der ersten KWh ins öffentliche Netz geschuldet. Sollte die Inbetriebnahme im letzten Quartal des Jahres erfolgen, so ist für die Berechnung der variablen Entschädigung für das erste Betriebsjahr der Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnFV für das letzte Quartal des Jahres der Inbetriebnahme ausschlaggebend. Bei einer Inbetriebnahme in den Quartalen 1-3 wird auf den Jahrespreis gemäss Art. 15 EnFV abgestellt.
- 40 Bei einem Bezug von Solarstrom durch die Dienstbarkeitsgeberin gemäss Rz. 66 ff. wird die von der Dienstbarkeitsgeberin im jeweiligen Jahr bezogene Solarstrommenge von der Nettoproduktion zur Berechnung der variablen Vergütung in Abzug gebracht.

7.1.3 Limitierung und Beispiel für Berechnung des Nutzungsentgelts

- 41 Das Nutzungsentgelt (fixe Entschädigung und variable Vergütung) ist limitiert auf einen Maximalbetrag von CHF 250'000.00 («Cap»).
- 42 Der Cap von CHF 250'000.00 bezieht sich auf das vorliegende Projekt und basiert auf den Angaben gemäss rechtskräftiger Baubewilligung. Im Fall einer wesentlichen Erweiterung oder Erneuerung der PV-Anlage (bspw. Repowering durch den Ersatz der bestehenden PV-Module durch effizientere Module), wird der Cap auf Grundlage der Produktionserträge vor und nach der Erweiterung respektive Erneuerung proportional angepasst.
- 43 Kommt der Cap in drei aneinander folgenden Jahren zur Anwendung, so hat die Dienstbarkeitsgeberin das Recht auf eine Erhöhung des Caps.
- 44 Liegt der Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnFV in drei aufeinander folgenden Jahren nachweislich unter den Gestehungskosten der alpinen PVA (defizitärer Anlagenbetrieb) erhält die Dienstbarkeitsnehmerin das Recht auf eine Reduktion der variablen Entschädigung gemäss Ziffer 36 ff.. Die variable Entschädigung kann nie kleiner als CHF 0.00 sein.
- 45 Die Parteien verhandeln allfällige Anpassungen des Caps in gutem Treu und Glauben. Anpassungen sind in einem schriftlichen Nachtrag festzuhalten.
- 46 Die gemäss Rz. 42 neu verhandelten Caps werden jeweils auf das Jahr nach der dritten aneinander folgenden Überschreitung des Caps resp. Unterschreitung des Referenzmarktpreises unter die Gestehungskosten angewendet und haben Bestand bis zu einer allfälligen nächsten Anpassung gemäss Rz. 42.

7.1.4 Berechnungsbeispiel für das Nutzungsentgelt

- 47 Wenn die alpine PVA im Jahr 2022 eine Nettoproduktion (d. h. Produktion nach Eigenverbrauch) von 10'000 MWh erwirtschaftet und die Dienstbarkeitsgeberin Solarstrom im Umfang von 1'000 MWh gem. Rz. 66 ff. bezieht, würde sich das Nutzungsentgelt wie folgt berechnen:

Berechnungsbeispiel für hypothetisches Jahr 2022			
Massgebliche Gestehungskosten: 138.71 CHF/MWh			
Nettoproduktion 2022	Strombezug Dienstbarkeitsgeberin gem. Rz. 66 ff.	Referenzmarktpreis 2022	Anwendbarer Prozentsatz
10'000 MWh	1'000 MWh	289.71 CHF/MWh	8.0%
Variable Entschädigung:		208'591.20 CHF	
Fixe Entschädigung:		28'000.00 CHF (bei bebauter Baurechtsfläche < oder = 14 ha)	
Nutzungsentgelt:		236'591.20 CHF	
Cap:		250'000.00 CHF	

7.1.5 Rechnungsstellung und Zahlungsmodalitäten

- 48 Die Abrechnung des Nutzungsentgelts erfolgt pro Kalenderjahr. Die Dienstbarkeitsnehmerin meldet der Dienstbarkeitsgeberin jährlich, jeweils bis 28. Februar, die im abgelaufenen Jahr produzierte Nettoproduktion in MWh abzüglich allfälligem Strombezug der Dienstbarkeitsgeberin gem. Rz. 66 ff. sowie die massgeblichen Gestehungskosten gem. Rz. 37 und 38 und den anwendbaren Referenzmarktpreis und Prozentsatz. Die Dienstbarkeitsgeberin stellt daraufhin der Dienstbarkeitsnehmerin jeweils bis 15. April eine Rechnung mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen. Im Falle einer Anpassung der Gestehungskosten gemäss Rz. 37 und 38 verschiebt sich der Rechnungsstellungsprozess aufgrund der Auditierung der Erfolgsrechnung um 2 Monate.
- 49 Das Nutzungsentgelt wie auch der Cap gemäss Artikel Rz. 41 ff. verstehen sich exklusive allfälliger Mehrwertsteuer.

7.1.6 Betriebsunterbruch

- 50 Die Dienstbarkeitsgeberin nimmt zur Kenntnis, dass ein teilweiser oder vollständiger Betriebsunterbruch der alpinen PVA, beispielsweise infolge Naturereignissen, Unterhalts- oder Reparaturarbeiten, behördlichen Massnahmen oder negativen Börsenstrompreisen möglich ist. Im Einflussbereich der Dienstbarkeitsnehmerin liegende Arbeiten, welche eine vorübergehende Ausserbetriebsetzung der Anlage erforderlich machen, sind auf eine zeitliche Minimaldauer zu begrenzen und der Dienstbarkeitsgeberin – ausser bei Notfällen oder kurzfristigen Ereignissen – mindestens drei Monate im Voraus mitzuteilen.

7.2 Rückbaufonds

7.2.1 Einlagen in den Rückbaufonds

- 51 Zur Sicherstellung der Kosten für den Anlagenrückbau gemäss Art. 71a Abs. 5 EnG sowie gemäss den Bewilligungsaufgaben ist die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet, einen entsprechenden Rückbaufonds zu errichten. Bis zum Zeitpunkt des Baubeginns hat die Dienstbarkeitsnehmerin dazu eine erstmalige Einlage in Höhe von 5% der Kosten für den Rückbau der Anlagen gemäss Kostenkalkulation nach Rz. 52 f. zu leisten. Während der ersten voraussichtlichen Betriebszeit (40 Jahre) ist der Fonds mit jährlichen Beiträgen linear zu speisen, bis die Höhe des Fondskapitals die kalkulierten Rückbaukosten deckt. Die jährlich zu leistenden Beiträge sind jeweils per 1. Februar fällig.

7.2.2 Kostenkalkulation der Rückbaukosten (Höhe Fondskapital)

- 52 Bei Baubeginn wird die Dienstbarkeitsnehmerin eine detaillierte Kostenkalkulation für den Rückbau der alpinen PVA gemäss den gesetzlichen Vorschriften erstellen.

- 53 Die Kalkulation der Rückbaukosten wird fünfjährlich nachkalkuliert. Die Höhe des festgelegten Fondskapitals wird jeweils nach den Kostenberechnungen angepasst, ebenso die verbleibenden Beiträge an den Rückbaufonds. Die Dienstbarkeitsnehmerin informiert die Dienstbarkeitsgeberin über diese Nachkalkulation ohne Aufforderung.

7.2.3 Zahlungsmodalitäten

- 54 Die Fondsbeiträge sind von der Dienstbarkeitsnehmerin auf ein bei einer noch zu bestimmenden Bank zu errichtendes Sperrkonto einzubezahlen. Über das Sperrkonto und die angegliederten Anlagekonti können Dienstbarkeitsgeberin und Dienstbarkeitsnehmerin nur gemeinsam verfügen. Die Dienstbarkeitsgeberin wird jährlich über den Kontosaldo informiert.

7.3 Zusätzliche Sicherstellung der Rückbaukosten durch Bürgschaft

- 55 Die Dienstbarkeitsnehmerinnen geben im Falle der Realisierung der alpinen PVA je anteilig gegenüber der Dienstbarkeitsgeberin und Grundeigentümerin spätestens bis zum Baubeginn mit separater Urkunde eine Bürgschaftserklärung für die Sicherstellung der Kosten für den vollständigen Rückbau und die Wiederherstellung der Ausgangslage bei Nichtvollendung oder bei definitiver Ausserbetriebnahme (Art. 71a Abs. 5 EnG und Bewilligungsaufgaben) der Anlagen ab.
- 56 Die Bürgschaft wird alle 5 Jahre um den im Rückbaufonds liegenden Betrag reduziert und gilt bis zum Zeitpunkt, in welchem der Rückbaufonds ein Fondskapital gemäss Kostenkalkulation in Rz. 51 f. aufweist, längstens jedoch bis zum Ende der ersten Betriebsdauer oder bis zum vollständigen Rückbau der PVA. Diese Bürgschaft wird beansprucht und zur Zahlung fällig, sofern die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. Anlageneigentümerin und Rückbauverpflichtete ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, offensichtlich zahlungsunfähig ist oder über ihr das Konkursverfahren eröffnet wird und soweit die Mittel des Rückbaufonds gemäss Rz. 51 f. für den Rückbau und die Wiederherstellung nicht ausreichen.
- 57 Im Falle einer Beteiligung der Dienstbarkeitsgeberin an der Betreibergesellschaft gemäss Rz. 69 reduziert sich der Bürgschaftsbetrag um den Anteil dieser Beteiligung.
- 58 Die Dienstbarkeitsnehmerin hat Anspruch darauf, dass die Bürgschaftserklärung durch eine andere mindestens gleichwertige Sicherheit ersetzt werden kann.

V GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR DEN HAUPTVERTRAG

1 ERHALT DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG

59 Die Dienstbarkeitsgeberin ist berechtigt, den Boden nach wie vor zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu nutzen bzw. durch Dritte nutzen zu lassen, soweit die Realisierung und der Betrieb der alpinen PVA dies technisch und betrieblich zulässt.

2 ZUSTIMMUNG ZUM BAUPROJEKT UND BAULICHEN VERÄNDERUNGEN

2.1 Zustimmung zum Bauprojekt

60 Die Dienstbarkeitsgeberin erteilt mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags die Zustimmung zum Bauprojekt. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, sofern notwendig, sämtliche Gesuchsunterlagen (Baugesuch, Plangenehmigungsgesuch, allfällige weitere für den Bau der alpinen PVA notwendigen Gesuche) als Grundeigentümerin zu unterzeichnen und dafür besorgt zu sein, dass die Dienstbarkeitsnehmerin Zugang zu allen notwendigen Dokumenten erhält bzw. ihr durch Behörden und Private alle für die Stellung bzw. Erteilung eines Baugesuchs bzw. Plangenehmigungsgesuch bzw. notwendigen Bewilligungen nötigen Auskünfte erteilt werden. Wo Spezialvollmachten bzw. die Unterschrift der Grundeigentümerin unabdingbar sind, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, mitzuwirken.

2.2 Bauliche Veränderungen

61 Die Dienstbarkeitsnehmerin zeigt der Dienstbarkeitsgeberin allfällige späteren baulichen Veränderungen, beispielsweise Erneuerungen der alpinen PVA – unabhängig davon, ob die bauliche Veränderung bewilligungspflichtig ist oder nicht – an. Bauliche Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Dienstbarkeitsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs gilt als Zustimmung.

62 Wo Spezialvollmachten bzw. die Unterschrift der Dienstbarkeitsgeberin als Grundeigentümerin unabdingbar sind, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, mitzuwirken.

3 UNTERHALTSPFLICHT

63 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehende alpine PVA mit allen dazugehörigen Bauwerken jederzeit fachgerecht zu unterhalten.

4 INFORMATIONSPFLICHT

64 Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Dienstbarkeitsnehmerin 6 Monate im Voraus zu benachrichtigen, falls im Gelände bauliche Arbeiten ausgeführt werden müssen, welche die alpine PVA oder deren Nebenanlagen betreffen. Bei dringend erforderlichen Arbeiten genügt eine kurzfristige Benachrichtigung.

65 Bauliche Veränderungen oder andere Massnahmen am Gelände, die eine Ertragsminderung der alpinen PVA, insbesondere auch durch eine Einschränkung der Besonnung der Baurechtsbauten bewirken können, bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Dienstbarkeitsnehmerin, sofern sie nicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben sind. Solche Massnahmen sind, wenn möglich, rechtzeitig mit der Dienstbarkeitsnehmerin abzusprechen.

5 RECHT AUF STROMBEZUG FÜR DIE DIENSTBARKEITSGEBERIN

66 Der Dienstbarkeitsgeberin wird von der Dienstbarkeitsnehmerin das Recht eingeräumt, Photovoltaikstrom inkl. HKN (Herkunftsnachweisen) von der alpinen PVA im Umfang von maximal 1'000 MWh pro Jahr zu beziehen. Der Solarstrombezug kann jeweils ab Beginn eines Kalenderjahres erfolgen und ist von der Dienstbarkeitsgeberin bis spätestens 18 Monate vor dem ersten Bezugsjahr bei der Dienstbarkeitsnehmerin schriftlich anzumelden.

67 Der Bezugspreis setzt sich zusammen aus den Gestehungskosten zuzüglich eines Aufpreises von 10% für die HKN. Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die Berechnung der Gestehungskosten nach branchenüblicher Methodik durchzuführen und ihre Berechnung auf erste Anfrage der Dienstbarkeitsgeberin offenzulegen.

68 Für die Dienstbarkeitsgeberin können allfällige zusätzliche Dienstleistungsgebühren für die Abwicklung des Strombezugs entstehen.

6 BETEILIGUNGSMÖGLICHKEIT AN DER BETREIBERGESELLSCHAFT

69 Der Dienstbarkeitsgeberin wird innert drei (3) Monate nach Gründung der Betreibergesellschaft gemäss Rz. 23 das Recht eingeräumt, sich an der Betreibergesellschaft durch Zeichnung von Aktien zum Nominalwert zu beteiligen, wobei die Beteiligungen der Dienstbarkeitsgeberin keine Ansprüche einräumen dürfen, die den Schwellenwert von 10% des gesamten Aktienkapitals der Gesellschaft überschreiten. Das Interesse an einer Beteiligung ist innerhalb von 6 Monaten nach Einräumung des Beteiligungsrechts an die Betreibergesellschaft schriftlich mitzuteilen. Nach Ablauf der sechsmonatigen Frist verfällt das Beteiligungsrecht gemäss diesem Artikel.

7 ANTRITT

Der Antritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Eintragung im Grundbuch.

Die Grundbuchanmeldung erfolgt möglichst rasch nach Unterzeichnung dieses Vertrages.

8 GEWÄHRLEISTUNG

70 Nachdem die Parteien von der Notariatsperson über die rechtlichen Wirkungen dieser Bestimmung orientiert worden sind, schliessen sie jegliche Sachgewährleistungspflicht der Dienstbarkeitsgeberin (Artikel 197 ff. OR) aus. Davon ausgenommen sind die in diesem Vertrag ausdrücklich zugesicherten Eigenschaften. Der Ausschluss der Gewährleistung ist gesetzlich unzulässig für grobe Fahrlässigkeit, rechtswidrige Absicht sowie für arglistig verschwiegene Mängel.

9 VERSICHERUNGEN UND HAFTUNG

71 Die Dienstbarkeitsnehmerin haftet als Werkeigentümerin für sämtliche Schäden an Personen und Sachen, die auf den Betrieb bzw. den Bestand der Anlage und Anlageteile zurückzuführen sind. Sie verpflichtet sich, für ihre Haftung eine ausreichende Versicherungsdeckung sicherzustellen und weist diese der Grundeigentümerin auf Verlangen hin nach.

10 STEUERN UND ABGABEN

72 Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen der alpinen PVA zusammenhängen, gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsnehmerin.

73 Sofern der Kanton und/oder die Gemeinde eine Liegenschaftensteuer für die im Baurecht erstellten Anlagen erheben, sind diese von der Dienstbarkeitsnehmerin zu leisten. Allfällige Handänderungssteuern sind gemäss den gesetzlichen Bestimmungen zu tragen.

11 VORMERKUNGEN

74 Die Parteien vereinbaren, folgende vertragliche Bestimmungen zum Baurechtsvertrag im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück sowie dem baurechtsbelasteten Grundstück vorzumerken:

- Zustimmung zur Übertragung des Baurechts sowie zur Einräumung von Unterbaurechten (Rz. 21).
- Aufhebung des Vorkaufsrechts der Dienstbarkeitsnehmerin bzw. Baurechtsnehmerin (Rz. 22).

- Heimfallbestimmungen inkl. Rückbauverpflichtung (Rz. 25-33).
- Nutzungsentgelt bzw. Baurechtszins (Rz. 34-49).
- Rückbaufonds plus zusätzliche Sicherstellung der Rückbaukosten (Rz. 51-58).

12 WEITERE VERPFLICHTUNGEN

75 Sollten im Zusammenhang mit der Realisierung der alpinen PVA weitere Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Parteien jetzt schon gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.

76 Soweit die Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrags nicht zum Inhalt des Baurechts oder der weiteren Dienstbarkeiten gemacht oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, sind die Parteien verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallrechten.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

13.1 Vertragsänderungen

77 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht die öffentliche Beurkundung von Gesetzes wegen vorgeschrieben ist.

13.2 Kosten

78 Die im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag entstehenden Kosten und Gebühren, insbesondere für Baurechts- und Dienstbarkeitspläne, Parzellenmutation, Geometer, Grundbuch und Notariat werden von der Dienstbarkeitsnehmerin getragen.

13.3 Lex Koller

79 Die Notariatsperson hat die Parteien auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) aufmerksam gemacht.

Die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. deren Organe erklären in Kenntnis dieser vorgenannten Bestimmungen (Art. 2, 4, 5, 6 und 25 ff. BewG sowie insbesondere auch Art. 29 BewG) wahrheitsgemäss Folgendes:

- a. keine beherrschende finanzielle Stellung seitens von Personen mit Sitz oder Wohnsitz im Ausland an der Dienstbarkeitsnehmerin im Sinne von Art. 6 BewG besteht.

- b. die Errichtung der Dienstbarkeit in eigenem Namen und auf eigene Rechnung der Dienstbarkeitsnehmerin erfolgt.
- c. Beim Baurechtsgrundstück handelt es sich um eine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG.
- d. Das Baurechtsgrundstück dient ausschliesslich zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit.
- e. Die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes sind bekannt

13.4 Zeitpunkt der Errichtung des Hauptvertrags

- 80 Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichten sich, die obenstehend genannten Rechtseinräumungen nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen für die alpine PVA auf erste Aufforderung der Dienstbarkeitsnehmerin hin durch Abschluss und öffentliche Beurkundung eines entsprechenden Hauptvertrags sowie der Anmeldung im Grundbuch zu begründen und die notwendigen Mitwirkungshandlungen zu leisten.

13.5 Berücksichtigung der Bestimmungen und Beilagen des Vorvertrags

- 81 Die Bestimmungen des vorliegenden Vorvertrags sowie die Beilagen sind vollumfänglich in den Hauptvertrag aufzunehmen oder als Bestandteile in den Hauptvertrag einzubinden. Die für die Rechtseinräumung relevanten Planbeilagen sind zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

13.6 Grundbuchanmeldung

- 82 Die Parteien erteilen im Hauptvertrag ihr Einverständnis für die Eintragung im Grundbuch.

13.7 Gerichtsstand

- 83 Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Hauptvertrag ist Davos.

14 ANHÄNGE

- 84 Folgender Anhang 1 wird dieser Urkunde beigefügt und stellt einen Bestandteil derselben dar:

- Anhang 1 ●●●●●

15 BEDINGUNGEN UND NOTWENDIGE ZUSTIMMUNGEN

85 Der Abschluss bzw. der Vollzug (Grundbucheintrag) des entsprechenden Hauptvertrages erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a. in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung des Kantons Graubünden gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG, welche die Zustimmung der Gemeinde Davos als Standortgemeinde voraussetzt.
- b. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).
- c. ev. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung betreffend elektrische Erschliessung (Plangenehmigung gemäss Art. 16 EleG).
- d. Freigabe der Ausführung der Anlage gemäss Art. 9e Abs. 2 EnV.
- e. ev. in Rechtskraft erwachsene allfällige weitere für die Errichtung oder den Betrieb der PV-Anlage notwendige Bewilligungen.
- f. Definitiver Investitionsentscheid der Dienstbarkeitsnehmerin, wobei ihr hierfür eine Frist von längstens 2 Jahren seit Rechtskraft der Bewilligung gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG zusteht.
- g. Löschung bzw. Teillöschung des bestehenden Baurechts zugunsten der Davos Klosters Bergbahnen AG im Grundbuch bezüglich der Baurechtsfläche für die alpine PVA (vgl. Rz. 6).

86 Die Dienstbarkeitsnehmerin hat die Grundeigentümerin über den Eintritt der einzelnen Bedingungen unverzüglich zu informieren.

87 Falls eine der vorstehenden Bedingungen (insbesondere die Bedingungen Rz. 85 lit. a, b, d, f) nicht erfüllt ist, fällt der vorliegende Vertrag mit Ausnahme von Rz. 78 (Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag), Rz. 83 (Gerichtsstand) und dieser Rz. 87 dahin. Den Vertragsparteien stehen diesfalls aus dem vorliegenden Vertrag gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

Davos,

Gemeinde Davos

Energie Thun AG

Energie Wasser Bern

EWD Elektrizitätswerk Davos AG

IWB Energie Schweiz AG

Öffentliche Beurkundung

Die Notariatsperson des Grundbuchamtes Davos beurkundet öffentlich:

Diese Urkunde (inkl. Anhänge) enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien. Sie wurde von diesen bzw. deren Vertretung (nach entsprechender Legitimation) gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Davos,

GRUNDBUCHAMT DAVOS

Die Notariatsperson:

Sitzung vom 21.02.2023
Mitgeteilt am 24.02.2023
Protokoll-Nr. 23-108
Reg.-Nr. U1

Umsetzung von Art. 71a Energiegesetz (EnG) betreffend Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlagen in der Gemeinde Davos

I. Ausgangslage

Gemäss dem am 1. Oktober 2022 in Kraft getretenen Art. 71a EnG können Photovoltaik-Grossanlagen und ihre Anschlussleitungen bis zur Erreichung einer über die gesamte Schweiz gerechnete Gesamtproduktionsmenge von max. 2 TWh unter erleichterten Bedingungen (Art. 71a Abs. 1 lit. a – d EnG) realisiert werden.

Die Bewilligung für Photovoltaik-Grossanlagen wird durch den Kanton erteilt, wobei die Zustimmung der Standortgemeinde und der Grundeigentümer vorliegen muss (Art. 71a Abs 3 EnG).

Energieversorger haben gegenüber der Gemeinde bereits ihr Interesse am Bau entsprechender Anlagen signalisiert.

II. Erwägungen

Gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL) der Gemeinde Davos soll erneuerbare Energie auch ausserhalb der Bauzonen und mittels Grossanlagen i.S.d. EnG möglich sein, sofern

- (1) Standorte in touristisch genutzten Gebieten am Berg (Parsenn, Schatzalp, Jakobshorn, Rinerhorn, Pische) verfügbar sind und
- (2) sich die Anlage sorgfältig in die Landschaft einbetten lässt.

Angesichts der angestrebten Förderung der Produktion erneuerbarer Energie ausserhalb der Bauzonen einerseits und der dadurch einhergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes andererseits kann die Gemeinde ihre Zustimmung zu Photovoltaik-Grossanlage gemäss Art. 71a EnG nur unter bestimmten Bedingungen zu den Standortanforderungen, zur Kompensation für die Beanspruchung des Landschaftsraums und zur Berücksichtigung des lokalen Gewerbes in Aussicht stellen. Nach jeder erteilten Zustimmung ist die Realisierung weiterer Anlagen zudem selbst bei Erfüllung sämtlicher Bedingungen zu überprüfen.

Die entsprechenden Anforderungen an Photovoltaik-Grossanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im vorliegenden Merkblatt beschrieben, das den interessierten Kreisen bei Bedarf für ihre weitere Planung zur Verfügung gestellt wird.

Der Kleine Landrat beschliesst:

Das Merkblatt zur Umsetzung von Art. 71a Energiegesetz (EnG) betreffend Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlagen in der Gemeinde Davos wird verabschiedet und den interessierten Kreisen bei Bedarf über die Fachstelle Umwelt der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Merkblatt zur Umsetzung von Art. 71a Energiegesetz (EnG) betreffend Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlagen in der Gemeinde Davos

Mitteilung an

- Men Dellagiovanna, Leiter Fachstelle Umwelt der Gemeinde Davos

Merkblatt

zur Umsetzung von Art. 71a Energiegesetz (EnG)
betreffend Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlagen in der Gemeinde Davos

vom Kleinen Landrat am 21. Februar 2023 beschlossen

I. Grundlagen

1. Energiegesetz (EnG)

Gemäss dem am 1. Oktober 2022 in Kraft getretenen Art. 71a EnG können Photovoltaik-Grossanlagen und ihre Anschlussleitungen bis zur Erreichung einer über die gesamte Schweiz gerechnete Gesamtproduktionsmenge von max. 2 TWh unter erleichterten Bedingungen (Art. 71a Abs. 1 lit. a – d EnG) realisiert werden, soweit entsprechende Gesuche für solche Anlagen bis zum 31. Dezember 2025 öffentlich aufgelegt werden (Art. 71a Abs. 6 EnG).

Entsprechende Photovoltaik-Grossanlagen sind jedoch nur unter folgenden Voraussetzungen überhaupt bewilligungsfähig (Art. 71a Abs. 2 lit. a – b EnG):

- (1) die jährliche Mindestproduktion beträgt 10 GWh; und
- (2) die Stromproduktion vom 1. Oktober – 31. März (Winterhalbjahr) beträgt mindestens 500 kWh pro 1 kW installierter Leistung.

Die Bewilligung für Photovoltaik-Grossanlagen wird durch den Kanton erteilt, wobei die Zustimmung der Standortgemeinde und der Grundeigentümer vorliegen muss (Art. 71a Abs. 3 EnG).

2. Kommunales räumliches Leitbild (KrL) der Gemeinde Davos

Angesichts der bundesrechtlichen Vorgaben zur erforderlichen Stromproduktion im Winterhalbjahr eignen sich besonders alpine Höhenlagen für den Bau von Photovoltaik-Grossanlagen, weshalb auch Standorte in der Gemeinde Davos auf Interesse bei potentiellen Anlagebetreibern stossen könnten.

Gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL) der Gemeinde Davos soll erneuerbare Energie auch ausserhalb der Bauzonen und mittels Grossanlagen i.S.d. EnG möglich sein, sofern

- (1) Standorte in touristisch genutzten Gebieten am Berg (Parsenn, Schatzalp, Jakobshorn, Rinerhorn, Pischa) verfügbar sind und
- (2) sich die Anlage sorgfältig in die Landschaft einbetten lässt.

II. Konkretisierung der kommunalen Anforderungen an Photovoltaik-Grossanlagen

1. In den kommunalen Grundlagen werden mögliche Standorte für Photovoltaik-Grossanlagen nicht genau ausgeschieden, sondern nur über die bereits bestehende Nutzung (touristisch genutzte Gebiete am Berg) definiert. Somit muss jedes Projekt für eine solche Grossanlage in einem dieser Gebiete anhand seiner Spezifikationen und der lokalen Gegebenheiten einzeln geprüft werden.
2. Angesichts der vom Bundesrecht geforderten Produktionsmengen von den auf Art. 71a EnG gestützten Photovoltaik-Grossanlagen und der daraus resultierenden Anlagegrösse ist die dadurch verursachte landschaftliche Belastung stets erheblich. Kontroverse Diskussionen sind somit absehbar, weshalb für die Beanspruchung des Landschaftsraums durch eine solche Anlage zwingend eine Kompensation zugunsten der Bewohner der Gemeinde erforderlich ist.
3. Vor dem Hintergrund der angestrebten Förderung der Produktion erneuerbarer Energie ausserhalb der Bauzonen kann die Gemeinde ihre Zustimmung zu den bis zum 31. Dezember 2025 möglichen Gesuchen um Bewilligung einer Photovoltaik-Grossanlage gemäss Art. 71a EnG durch den Kanton deshalb nur unter folgenden, zusätzlich zu den bundes- und kantonalrechtlichen Anforderungen zu erfüllenden Bedingungen in Aussicht stellen:

(1) Standortanforderungen

- Der Anlagestandort befindet sich in einem der im KrL ausgewiesenen touristisch genutzten Gebiete am Berg (Parsenn, Schatzalp, Jakobshorn, Rinerhorn, Pischa) und liegt dabei innerhalb oder unmittelbar angrenzend an einen bereits besonders belasteten Bereich.
- Die Einsehbarkeit des Anlagestandortes ist vom Talgrund aus für die überwiegende Zahl der Bewohner nicht möglich oder höchstens minimal.

(2) Kompensation für die Beanspruchung des Landschaftsraums

Der Anlagebetreiber schliesst mit der Gemeinde eine Vereinbarung über einen angemessenen Ausgleich für die Beeinträchtigung der Landschaft. Die entsprechenden Leistungen können dabei unterschiedlicher Art sein, soweit sie direkt oder indirekt der Bevölkerung zugutekommen.

(3) Berücksichtigung des lokalen Gewerbes

Der Anlagebetreiber zeigt auf, wie er innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens auch das lokale Gewerbe an Bau, Wartung und Unterhalt seiner Anlage beteiligt.

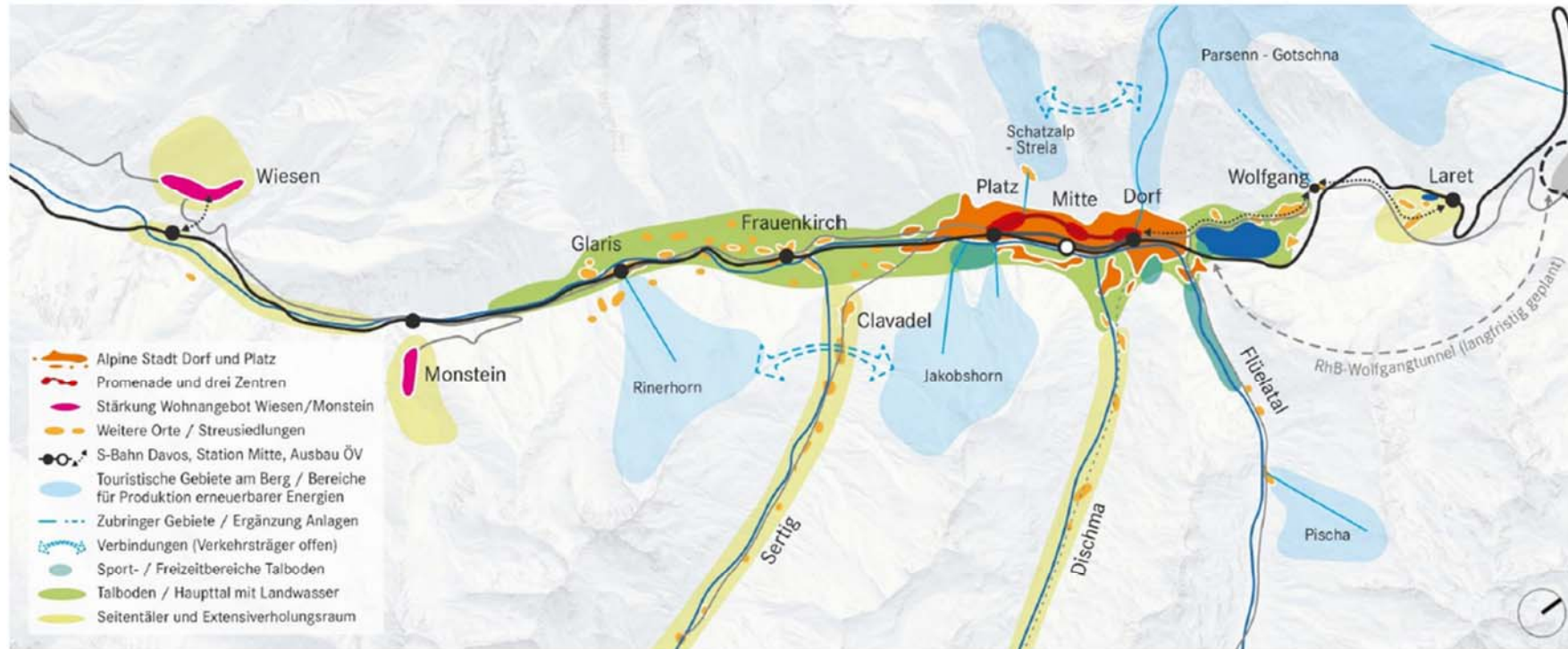
Die Gemeinde wird die vorstehenden Kriterien und unter Berücksichtigung der spezifischen Projektverhältnisse und der vom interessierten Anlagebetreiber der Gemeinde unterbreiteten Vorschläge für die erwähnte Vereinbarung im Hinblick auf eine Zustimmung zur kantonalen Bewilligung einer Photovoltaik-Grossanlage entsprechend gewichten.

Es besteht kein Anspruch auf einen zustimmenden Entscheid. Die Gemeinde prüft nach jedem zustimmenden Entscheid, ob die Realisierung weiterer Anlagen selbst bei Erfüllung sämtlicher Kriterien noch vertretbar ist.

Anordnungen und Entscheid übergeordneter Behörden und Organe bleiben in jedem Fall vorbehalten und können zu Anpassungen im Merkblatt führen.

Anhang: Auszug aus dem Kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Davos zur Strategie der Gesamtgemeinde mit den darin ausgewiesenen Bereichen für die Produktion erneuerbarer Energien in den touristischen Gebieten am Berg (Parsenn, Schatzalp, Jakobshorn, Rinerhorn, Pischa)

Auszug aus dem Kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Davos zur Strategie der Gesamtgemeinde mit den darin ausgewiesenen Bereichen für die Produktion erneuerbarer Energien in den touristischen Gebieten am Berg (Parsenn, Schatzalp, Jakobshorn, Rinerhorn, Pischa)



Dorf und Platz bilden eine alpine Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität. Über die Innenentwicklung erfolgt hier das Hauptwachstum. Die wichtigen Funktionen konzentrieren sich auf die **drei Zentren** (Platz, Mitte, Dorf). Die Stadt zeichnet sich durch die direkte Nähe zum Naturraum aus und ist räumlich klar begrenzt.

In **Wiesen und Monstein** wird das Wohnangebot verbessert und dadurch eine leichte Bevölkerungszunahme und ein Erhalt der Grundversorgung angestrebt. Die **weiteren Orte** werden spezifisch weiterentwickelt. Über die **S-Bahn-Davos** und über ergänzende ÖV-Angebote sind die Orte und wichtigen Einrichtungen miteinander verbunden.

Die **Landschaft** wird als integraler Bestandteil des Lebensraums in ihren Qualitäten erhalten. Sie erfüllt ökologische Funktionen, ist die Grundlage für die Bewirtschaftung und dient als Erholungsraum. Die Streusiedlungen sind Teil der Kulturlandschaft. Die **Produktion erneuerbarer Energie** erfolgt darauf angepasst an geeigneten Orten.

Die **Gebiete Rinerhorn, Jakobshorn, Schatzalp und Parsenn** werden ganzjährig touristisch genutzt, geeignet erschlossen und miteinander verbunden. Das Gebiet **Pischa** wird weiterhin touristisch genutzt. Die **Sport- und Freizeitnutzung im Talboden** konzentriert sich auf spezifische Bereiche und konkurriert die Landwirtschaft nicht.

Sitzung vom 10.10.2023
Mitgeteilt am 13.10.2023
Protokoll-Nr. 23-683
Reg.-Nr. B1.3

An den Grossen Landrat

Teilrevision Nutzungsplanung Färbi

1. Das Wichtigste in Kürze

Im Färbi-Areal, in der Nachbarschaft zum Spital Davos, ist ein Wohnbauprojekt in Entwicklung, das zum Ziel hat, in den kommenden Jahren ein familienfreundliches Wohnquartier für Einheimische zu realisieren. Entstehen sollen ausschliesslich Erstwohnungen, wobei ein angemessener Anteil an Mietwohnungen sowie ein Anteil preisgünstige Wohnungen vorzusehen ist. Geplant sind über 60 Wohneinheiten, grossmehrheitlich Geschosswohnungen und einige wenige Wohnungen in Reihenhäusern. So soll ein Quartier für unterschiedliche Bedürfnisse und für alle Einkommensschichten entstehen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung, die durch eine Volksabstimmung zu genehmigen ist, schafft die planerischen Voraussetzungen für das Projekt und ist ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumstrategie des Kleinen Landrats.

2. Ausgangslage

2.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Anforderungen

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das RPG definiert Ziele und Vorgaben betreffend die haushälterische Bodennutzung sowie die Siedlungsentwicklung nach innen. In der Folge wurden der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet sowie das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) revidiert. Der KRIP-S verlangt insbesondere höhere Dichten an zentralen und gut erschlossenen Lagen. Weiter verlangt der KRIP-S von den Gemeinden die Ausarbeitung eines "Kommunalen räumlichen Leitbilds" (KrL). Das KrL bildet die strategische Grundlage für die erforderliche Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Gemeinde hat im vergangenen Jahr das KrL erarbeitet, das Ende Januar 2023 vom Kleinen Landrat beschlossen wurde.

Das KrL bezeichnet unter anderem strategische Entwicklungsgebiete. In diesen Gebieten soll die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben und dabei bedarfsorientiert Wohn-

raum geschaffen werden, indem Areale auf den Ort bezogen verdichtet und die Reserven im Bestand mobilisiert werden. Das Entwicklungsgebiet "Färbi" soll dabei mit hochwertiger Wohnnutzung mit erhöhter Dichte und mit einem angemessenen Anteil an bezahlbarem Wohnraum entwickelt werden.

2.2. Angespannter Erstwohnungsmarkt

Eine Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos zeigt, dass der Anteil an Zweitwohnungen in den vergangenen Jahren stetig gewachsen ist und der Anteil an Erstwohnungen abnimmt. Dies führt zu einer Verknappung von Erstwohnraum und zu steigenden Marktpreisen und Mietzinsen, was zu einer angespannten Situation auf dem Markt für Erstwohnungen führt. Die Bereitstellung von ausreichend und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige ist für die Entwicklung der Bevölkerung und der Wirtschaft, insbesondere des Tourismus und des Gesundheits- und Forschungsstandorts Davos, von ernstzunehmender Bedeutung.

Ohne genügend und wirtschaftlich tragbarem Erstwohnraum sind mittel- bis langfristig negative Entwicklungen zu erwarten wie die Verdrängung oder Abwanderung von Ortsansässigen und die verstärkte Schwierigkeit, geeignete Fachkräfte zu rekrutieren. Die Gemeinde will daher Gegensteuer geben. Der Kleine Landrat hat dazu am 15. August 2023 eine Wohnraumstrategie verabschiedet. Sie hat zum Ziel, dass in Davos durch gutes Zusammenwirken von Gemeinde, privaten Eigentümerschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern so rasch als möglich genügend, geeigneter und bezahlbarer Erstwohnraum in Davos zur Verfügung steht. Die Strategie weist den benötigten Bedarf aus und enthält konkrete Massnahmen, wie die Ziele erreicht werden können. Eine davon ist die vorliegende Arealentwicklung Teilrevision Nutzungsplan Färbi.

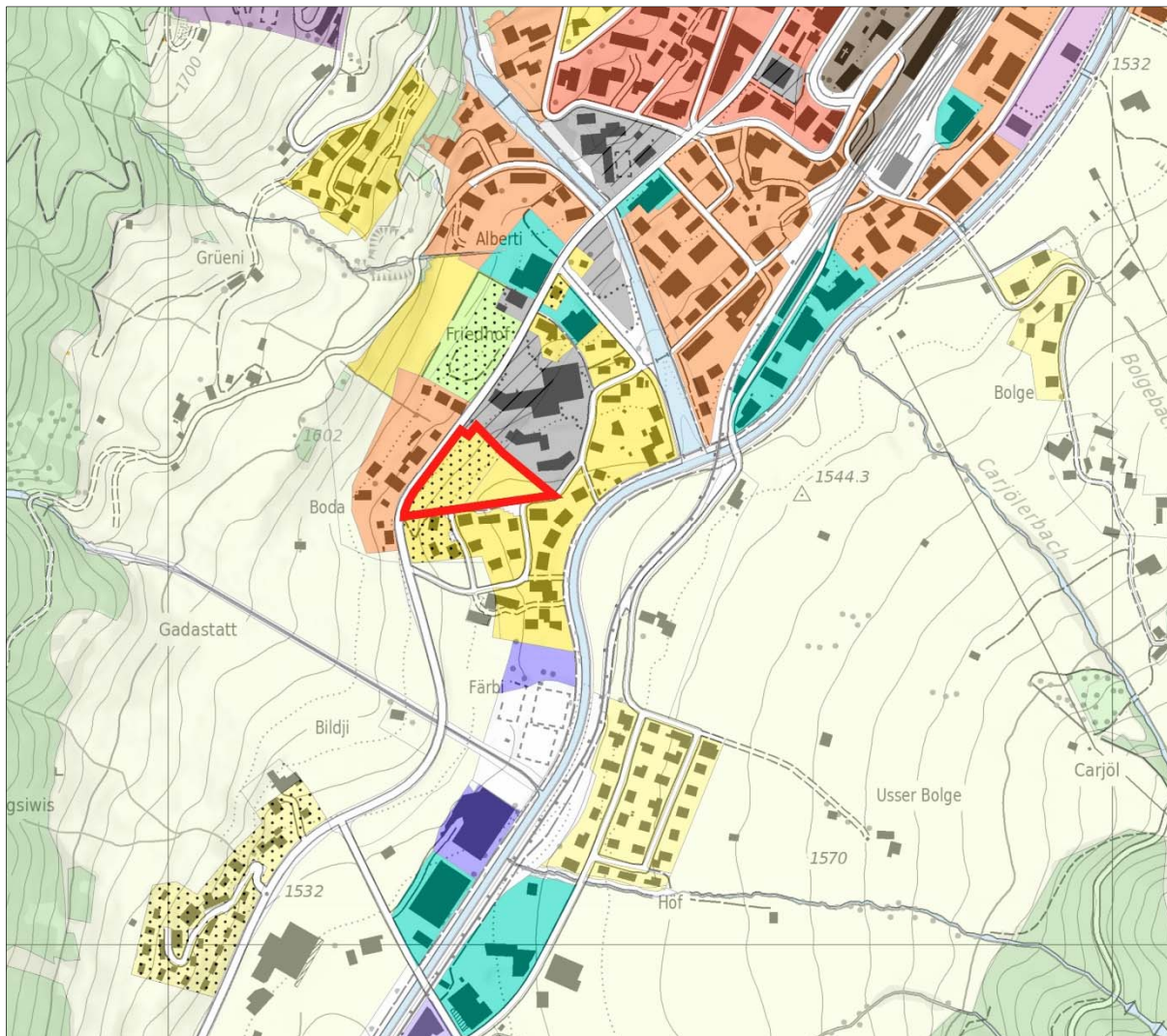
Gestützt auf Art. 3 und 12 ZWG (Zweitwohnungsgesetz) i.V.m. Art. 22a KRG und auf den KRIP-S (Kap. 5.2.5 C) sind die Gemeinden befugt, im Falle von unerwünschten Entwicklungen im Bereich Erst-/ Zweitwohnungen Massnahmen zu ergreifen.

3. Die Vorlage im Detail

3.1. Grundlagen

Die Parzelle Nr. 40 im Gebiet Färbi ist der Ortsrandzone I (ORI) mit Ausnutzungsziffer (AZ) 0,45 zugewiesen. Sie wird im KrL als Entwicklungsgebiet "Färbi" bezeichnet.

Die Parzelle Nr. 40 ist von den Bauzonen Wohnzone Dorf/Platz (WDP) im Nordwesten (entlang Promenade), Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Nordosten (Spitalareal) und Ortsrandzone I (ORI) im Süden (Wohnquartier) umgeben.



Das Entwicklungsgebiet "Färbi" (mit dicker roter Linie umrandet) liegt zwischen Landwasserstrasse, Spitalareal und dem bestehenden Wohnquartier "Färbi". Es ist noch unüberbaut.

3.2. Zielsetzungen

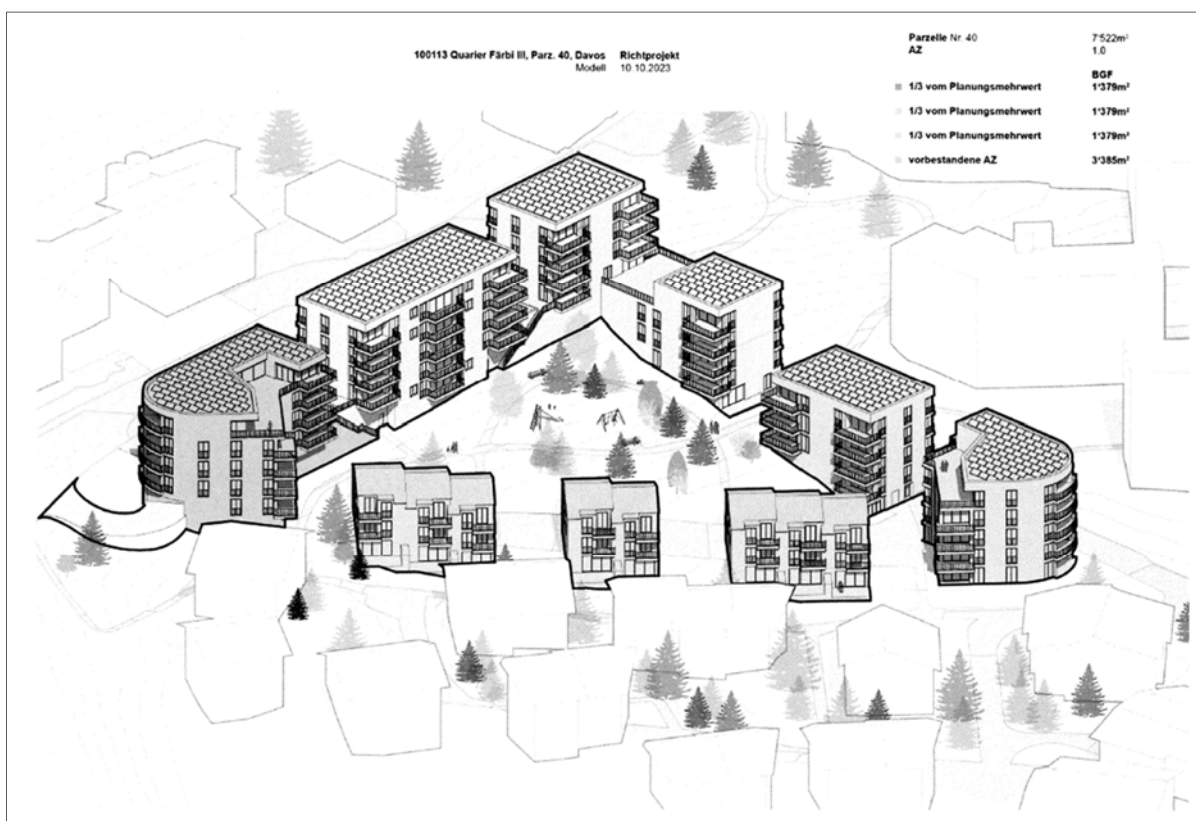
Eine Überbauung mit der gegenwärtig gültigen, niedrigen AZ von nur 0,45 würde aber den Forderungen nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG, KRIP-S und den Entwicklungsabsichten des KrL zuwiderlaufen. Der Erlass einer Planungszone – und in der Folge die Unterstellung des Bauvorhabens unter denselben bis zum Abschluss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung – würde das Problem des akuten Mangels an Erstwohnungen nicht lösen, weshalb diese Lösung nicht verfolgt wurde.

Um eine Innenentwicklung in diesem Gebiet anzustossen, konnte die Gemeinde mit der Grundeigentümerin vereinbaren, dass die Parzelle Nr. 40 nicht nach den Vorschriften der ORI mit AZ 0,45, sondern grundsätzlich nach den Vorschriften der Zone für städtisches Wohnen (StW) mit AZ 1,0 überbaut werden soll. Dies bedingt jedoch eine Anpassung der Nutzungsplanung mit Um- und Aufzonung der Parzelle Nr. 40 sowie die Regelung weiterer Aspekte der künftigen Nutzung, der Gestaltung und der Erschliessung.

Aufgrund der sehr konkreten Bauabsichten der Grundeigentümerin sowie der hohen Bedeutung und Dringlichkeit des Vorhabens und des grossen öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Erstwohnraum ist eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung vordringlich. Mit der Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen für die nachhaltige Entwicklung und Überbauung der Parzelle Nr. 40 im Gebiet Färbi.

3.3. Richtprojekt

Die Grundeigentümerin hat unter Mitwirkung des kommunalen Bauberaters ein Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Formulierung der Teilrevision der Nutzungsplanung. Das Richtprojekt zeigt auf, wie die künftige Überbauung an Umgebung angepasst und wie mehr Wohnraum für Einheimische geschaffen werden kann. Durch die unterschiedlichen Bauweisen wird ein siedlungsbaulich sorgfältiger Übergang von der kleinteiligen Bebauung im Färbi-gebiet zu den grösseren Gebäuden an der Hauptstrasse und des Spitals angestrebt. Es entsteht ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse.



Modell des Richtprojekts.

Geplant ist eine Art Hofrandbebauung mit drei Zeilen und einem inneren Freiraum. Alle drei Zeilen folgen kaskadenartig dem fallenden Gelände. Entlang der Promenade (Kantonsstrasse) werden grössere Gebäude mit vier Geschossen ab Strassenniveau und fünf bis sechs Geschossen auf der Talseite gesetzt. Die Zeile entlang der nordöstlichen Grenze (Spitalareal) wird mit fünfgeschossigen Bauten bebaut. Die südliche Zeile mit dreigeschossigen Reihenhäusern bildet den Übergang zum angrenzenden Einfamilienhausquartier. Der Hofraum bleibt grundsätzlich frei von Hochbauten.

Mit den differenzierten Gebäudehöhen und Volumen wird das Schwergewicht der Baumasse an die Promenade sowie am nördlichen Rand der Parzelle gesetzt. Dabei wird einerseits der ortsbau-lichen Bedeutung der Promenade und andererseits dem Charakter der angrenzenden Quartiere (Spital- und Einfamilienhausquartier) Rechnung getragen. Die maximale Ausnützung über die ganze Parzelle beträgt 1,0, davon sind mindestens 80 % zu realisieren (Mindestausnützung).

Die Bebauung liegt an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit Flach- und Giebeldachpflicht. Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs wird die Flachdachpflicht auf die zwei Zeilen entlang der Promenade und des Spitalquartiers ausgeweitet. Die Zeile entlang des angrenzenden Einfamilienhausquartiers ist hingegen mit Giebeldächern zu gestalten.

3.4. Erschliessung und Parkierung

Die Parzelle Nr. 40 ist für den motorisierten Verkehr hauptsächlich über die Promenade und untergeordnet über die Albertistrasse erschlossen. Mit dem direkten Anschluss an die Promenade wird ein Grossteil des erwarteten Verkehrs direkt auf die Hauptstrasse geleitet und somit nicht durch die Wohnquartiere geführt. Die Promenade ist eine kantonale Hauptstrasse. Der Anstossbereich der Parzelle Nr. 40 an die Promenade liegt innerorts im Bereich von Tempo 50. Die Zufahrt zur Kantonsstrasse erfordert die Genehmigung des kantonalen Tiefbauamts. Die entsprechende In-aussichtstellung der Bewilligung liegt vor.

Das geplante Quartier ist auch für den Langsamverkehr und mit dem ÖV gut erschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 100 m Entfernung zur Parzelle Nr. 40 im Bereich der Vorfahrt des Spitals. Die Nutzer der Häuser im oberen Bereich des Areals erreichen die Bushaltestelle zu Fuss über das bestehende Trottoir entlang der Promenade, die übrigen Nutzer im unteren Bereich der Parzelle erreichen sie über die Albertistrasse und den Spitalweg sowie über das bestehende und geplante Fusswegnetz.

3.5. Landabtausch mit der Nachbarparzelle

Der gemeinsame Grenzverlauf zwischen den Parzellen Nr. 40 und Nr. 41 hat am nördlichen Rand eine unzweckmässige Form. Zur besseren Nutzung beider Parzellen erfolgt ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzberichtigung. Dieser wird unter den Parteien vertraglich vereinbart und nach Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung grundbuchlich vollzogen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung stützt sich auf die geplante Grenzberichtigung.

3.6. Planungsvereinbarung

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden zahlreiche planerische Aspekte zu regeln sein, wie z.B. die Baulandmobilisierung, die Mehrwertabgabe, die Mindestausnützung oder der Parkplatzbedarf. Da es sich vorliegend um eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung mit hoher Dringlichkeit handelt, können verschiedene Inhalte des Projekts nicht sinnvoll in der Nutzungsplanung mit gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden.

Deshalb werden in der vorliegenden Teilrevision nur die grundlegendsten Aspekte der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung mit Einträgen in den Plänen geregelt. Weitere wichtige raumplanerische und andere Aspekte des Vorhabens werden daneben vertraglich in einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin geregelt.

Im Wesentlichen werden folgende Aspekte in der Planungsvereinbarung behandelt:

3.6.1. Aufzonung, Landabtausch, Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Die Parzelle Nr. 40 wird von der Ortsrandzone I mit einer AZ von 0,45 in die Zone für städtisches Wohnen mit einer AZ von 1.0 umgezont. Zur besseren Nutzung der Parzellen Nrn. 40 und 41 erfolgt bei der Parzellengrenze anschliessend an die Promenade ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzbereinigung und entsprechender Zonenzuordnung wie im Entwurf zum Zonenplan dargestellt.

In einem Richtprojekt werden das Bebauungs- und Erschliessungskonzept festgehalten. Dieses ist für die Umsetzung des Bauvorhabens richtungsweisend. Geringfügige Anpassungen von Volumen und Abständen sind zulässig. Zur Qualitätssicherung der Bauweise wird die Bauberatung als obligatorisch erklärt. Die Erschliessung folgt dem Generellen Erschliessungsplan. Dabei sind zusätzliche öffentliche Fusswege durch die Bauparzelle zur direkten Anbindung des Quartiers an den über die Promenade führenden öffentlichen Verkehr vorzusehen.

3.6.2. Nutzungsbestimmungen und Planungsmehrwert

Betreffend Nutzung wird vereinbart, dass auf der Parz.-Nr. 40 ausschliesslich Erstwohnungen erstellt werden können. Diese sollen mehrheitlich als Grosswohnungen (Geschosswohnungsbauten und EFH) ausgebildet werden und dem Quartier dadurch einen familienfreundlichen Charakter verleihen. Der Wohnungsmix wird so ausgestaltet, dass in den Geschosswohnungsbauten der Anteil an Familienwohnungen mit mindestens 4 Zimmern mind. 60 % der anrechenbaren BGF beträgt. Dienstleistungsbetriebe dürfen in einem untergeordneten Mass vorgesehen werden, allerdings maximal 10 % anrechenbaren BGF. Klassische Gewerbebetriebe sind aus Rücksicht auf den Spitalbetrieb und die umliegenden Wohnquartiere nicht erlaubt.

Die Abgeltung des Planungsmehrwertes (4'137 m² aBGF) erfolgt in Form der Bereitstellung eines Anteils an kostengünstigen Wohnungen. Konkret wird festgehalten, dass zwei Drittel der Mehrfläche (2'758 m²) in fortdauernder Miete und davon die Hälfte in fortdauernder Kostenmiete mit einem einfachen zeitgemässen Ausbaustandard bei limitierten Wohnungsgrössen genutzt werden muss. Für die Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete ist dem Kleinen Landrat ein Belegungsreglement mit Angaben zum Umgang mit Einkommenslimiten und zur Minimalbelegung von Wohneinheiten zur Genehmigung vorzulegen. Die entsprechende Bewirtschaftung kann durch die Grundeigentümerin selbst oder genossenschaftlich organisierte Dritte erfolgen.

3.6.3. Parkierung und weitere Bestimmungen

Betreffend Parkierung wird vereinbart, dass diese grösstenteils in gedeckten Einstellhallen erfolgt. Zur Verbilligung der zur Kostenmiete vorgesehenen Wohneinheiten wird im GEP festgelegt, dass die gemäss Art. 38 BauG geforderte Anzahl Pflichtparkplätze von der Baubehörde bis auf ein Mass

von 80 % reduziert werden dürfen. Die Erschliessung über die Untere Albertstrasse ist abhängig von der verkehrstechnischen Beurteilung auf ca. 25 (offene/gedeckte) Parkplätze limitiert.

Im Weiteren wird die Bereinigung von bestehenden Dienstbarkeiten sowie die Überbauungsverpflichtung zur Baulandmobilisierung festgehalten. Demnach muss innert sechs Jahren seit Rechtskraft der erfolgten Aufzoning mind. 80 % des maximal zulässigen Masses der Nutzung, aber vollständige Erstellung der Mietwohnungen

Die Planungsvereinbarung war nicht Gegenstand der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe, jedoch sind deren wesentlichen Inhalte im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten. Sie wird zuhanden der Beschlussfassung durch die zuständigen Organe und der Genehmigung durch die Bündner Regierung zur Kenntnis vorgelegt.

3.7. Lärmschutz

Mit der vorgesehenen Zuweisung der Parz. Nr. 40 zur Zone für städtisches Wohnen gilt neu über die gesamte Parzelle die Empfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss Lärmbelastungskataster des Kantons Graubünden wird der Immissionsgrenzwert tagsüber mit 65-68 dB(A) in einem Bereich von rund fünf Metern ab Strassenrand überschritten, nachts sind die Grenzwerte eingehalten. Unter Berücksichtigung der zonenspezifischen Grenzabstände (mind. fünf Meter) können die Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung tagsüber grundsätzlich eingehalten werden.

3.8. Gewässerraum

Die Gemeinde Davos hat die Gewässerraumzonen gemäss Art. 37a KRG für das gesamte Gemeindegebiet in einer separaten Teilrevision "Gewässerraum und Gefahrenzonen" erarbeitet. Die Vorlage wurde durch die Stimmbewölkerung am 27. November 2022 genehmigt.

Durch die Parz. Nr. 40 führt das vollständig eingedolte Gewässer Grünenibächli. Es durchquert die Parzelle Nr. 40 an deren nördlichen Ecke über eine Strecke von rund 26 m von Grenze zu Grenze. Die Leitung liegt ca. 3,0 m unter Boden. Das Gelände ist an dieser Stelle steil mit einer Neigung von ca. 35 %. Bei solchen Rahmenbedingungen sind die Voraussetzungen für eine Offenlegung des Bachs nicht gegeben. Auf die Offenlegung des Bachs wird daher in Anwendung von Art. 38 Abs. 2 lit. d Gewässerschutzgesetz (GSchG) verzichtet.

4. Vorprüfung und Mitwirkung

4.1. Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Februar 2023 beurteilte das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv. Die Hinweise, Empfehlungen und Anweisungen wurden durch die Planungsbehörde geprüft und behandelt. Die detaillierten Ergebnisse sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten. Im Folgenden wird eine Auswahl wichtiger Aspekte zusammengefasst.

Unter anderem wird wie bereits erwähnt der Aufforderung Folge geleistet, die Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin im Genehmigungsverfahren der Regierung zur Kenntnisnahme zu unterbreiten. Auch der Empfehlung zur Gestaltung des Sockels der Überbauung entlang der Promenade wurde im Richtprojekt soweit baulich und betrieblich möglich entsprochen.

Die mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit angebrachte Empfehlung zur normgerechten Planung des Anschlusses des motorisierten Verkehrs an die Promenade (Kantonsstrasse) wurde unter Bezug eines Verkehrsplaners vertieft geprüft. Die verkehrstechnische Machbarkeit des Anschlusses unter Einhaltung der geltenden Normen ist nachgewiesen.

Ferner erfolgte eine Klärung über die Art und Bemessung der Abschöpfung der Mehrwertabgabe. Das übergeordnete Recht schreibt bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % vor. Für Um- und Aufzonungen sieht das Gesetz keine Mehrwertabgabe vor. Aufgrund der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts sind jedoch grundsätzlich auch bei Auf- und Umzonungen Mehrwertabgaben geschuldet. Bei der vorliegenden Teilrevision wird in Anwendung von Art. 35i KRVO die Mehrwertabgabe durch die Bereitstellung von Erstwohnraum in Form von Mietwohnungen abgegolten. Dabei müssen $\frac{2}{3}$ der durch die Erhöhung der AZ von 0,45 auf 1,0 geschaffenen Mehrnutzungen als Mietwohnungen, die Hälfte davon zur Kostenmiete bereitgestellt werden.

4.2. Öffentliche Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann beim Kleinen Landrat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 16. Juni bis 16. Juli 2023. Während der ordentlichen Frist erfolgten insgesamt sieben Eingaben, die von der Planungsbehörde geprüft, beurteilt und mit separaten Schreiben beantwortet wurden. Die detaillierten Ergebnisse sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten. Im Folgenden wird eine Auswahl wichtiger Aspekte zusammengefasst.

4.2.1. Gebäudevolumen und Ortsbild

Dem Einwand, dass durch eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,45 auf 1,0 das Landschafts- und Ortsbilds beeinträchtigt würde, stehen übergeordnete Vorgaben der Raumplanung entgegen. Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) müssen Orte im urbanen Raum an zentralen und gut erschlossenen Lagen grundsätzlich eine hohe bauliche Dichte aufweisen. Im KRIP ist Davos als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung und als urbaner / suburbaner Raum mit überlagertem Intensiverholungsraum bezeichnet. Folglich muss im urbanen Raum eine hohe bauliche Dichte angestrebt werden. Auch im kommunalen räumliche Leitbild (KRL) ist das Gebiet Färbi als Verdichtungsgebiet ausgewiesen. Es liegt nahe der Bushaltestelle und schliesst unmittelbar an das Zentrum Davos Platz an. Das vorliegende Richtprojekt orientiert sich Ortsbaulich am Gebäudebestand entlang der Promenade und an den Spitalbauten. Diese liegen teils an erhöhter Lage und weisen selbst vier oder mehr Geschosse auf.

Damit sind die Gebäudehöhen mit der vorliegenden Teilrevision entlang der Promenade aus städtebaulicher Sicht aufeinander abgestimmt. Durch die im Übergang zu den vorhandenen Einfamilienhäusern im Färbi-Quartier locker angeordneten und deutlich weniger hohen Reiheneinfamilienhäuser ist die Überbauung gesamthaft mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.

4.2.2. Mobilität und Erschliessung

Verschiedene Begehren befassten sich mit verkehrlichen Fragen. In Folge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurde die Erschliessung mit einem Verkehrsexperten überprüft, um die Leistungsfähigkeit, Sicherheit und Erschliessungsanforderungen zu gewährleisten. Die Anzahl Pflichtparkplätze kann neu nur noch auf ein Mass von 80 % anstelle von bisher 60 % reduziert werden. Eine solche Reduktion kann von der Baubehörde nur gestützt auf ein entsprechendes Mobilitätskonzept bewilligt werden, welches im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen ist, sofern die Bauherrschaft überhaupt von der Reduktion Gebrauch machen wird. Im Weiteren wurde die Anzahl der Parkplätze, welche durch das Quartier der Unteren Albertstrasse erschlossen sind, auf 25 Plätze reduziert. Zudem wird bei der Fusswegplanung im Rahmen der Überbauung des Areals darauf zu achten sein, dass die Bedürfnisse der Quartierbewohner und -besucher betreffend die ÖV-Anbindung bestmöglich abgedeckt sind.

4.2.3. Legitimation einer vorgezogenen Teilrevision

Dem Einwand, dass mit der vorliegenden, vorgezogenen Teilrevision eine Präjudizierung der Gesamtrevision erfolge, steht der in der durchgeführten Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos ausgewiesene dringende Bedarf an Erstwohnraum für Ortsansässige entgegen. Im Weiteren entspricht die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung den übergeordneten Vorgaben, bewirkt eine Siedlungsentwicklung nach innen und ist konzeptionell auf das KrL sowie die anstehende Gesamtrevision abgestimmt. Das Vorgehen wurde in der Vorprüfung vom Kanton nicht beanstandet.

4.2.4. Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs

Auch im Rahmen der Mitwirkung wurde die Bemessung und Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs thematisiert. Wie bereits im Kapitel der Vorprüfung erläutert, ist gemäss der höchstgerichtlichen Rechtsprechung bei allen als Folge einer Planungsmassnahme eingetretenen Mehrwerten eine angemessene Abgabe zu leisten. Im kantonalen Recht ist die Mehrwertabgabe allerdings nur bei Einzonungen zwingend vorgeschrieben. Angesichts der fehlenden baugesetzlichen Grundlagen wurde die im kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehene Möglichkeit der vertraglichen Regelung der Mehrwertabgabe gewählt und dabei anstelle einer Geldleistung bestimmte Nutzungsarten mit einem angemessenen Anteil an Mietwohnungen und insbesondere auch an solchen zur Kostenmiete festgelegt. Eine Anpassung des Baugesetzes oder eine betragsmässige Herleitung des anstelle einer Geldleistung geforderten Ausgleichs des Mehrwertes, wie es einzelne Mitwirkende fordern, ist deshalb nicht notwendig.

Im Weiteren hat man sich betreffend die Kostenmiete in der Planungsvereinbarung auf das vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgesehene Berechnungsmodell verständigt, wobei die Landkosten nicht in die Anlagekosten integriert werden dürfen.

4.2.5. Einsehbarkeit der Planungsvereinbarung

Die erwähnte Planungsvereinbarung wird im Hinblick auf die Meinungsbildung der über die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entscheidenden Organe und der Kantonsregierung als Genehmigungsinanz zur Einsichtnahme vorgelegt.

5. Umsetzung des Richtprojekts in der Nutzungsplanung

5.1. Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- Umzonung der Parz. Nr. 40 von der Ortsrandzone I in die Zone für städtisches Wohnen im Umfang von 7424,2 m²,
- Umzonung der Parz. Nr. 40 von der Ortsrandzone I in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Umfang von 97,8 m²,
- Umzonung der Parz. Nr. 41 von der ZöBA in die Zone für städtisches Wohnen im Umfang von 97,8 m².

5.2. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Die Zonenordnung wird durch den Generellen Gestaltungsplan (Art. 108 ff. kommunales Baugesetz) ergänzt. Der Generelle Gestaltungsplan enthält konkrete Bestimmungen zur baulichen Gestaltung der geplanten Baukörper. Der Plan legt räumlich die Baubereiche fest, innerhalb derer die Baukörper zu positionieren sind. Der Generelle Gestaltungsplan wird wie folgt angepasst:

- Ausweitung des Flachdachperimeters über Teile der Parz. Nr. 40 entlang der Promenade und der Grenze zur Spital-Parzelle,
- Bemessung der Höhe der Gebäude ab Strassenniveau im Bereich der ersten Bautiefe entlang der Promenade (für die übrige Fläche gilt das Baugesetz),
- Festlegung von differenzierten Höhen der Gebäude (Geschossigkeit).

5.3. Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird wie folgt angepasst:

- Anschlusspunkte für die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ab der Promenade und ab dem Endpunkt der Albertistrasse,
- Bereich mit der Möglichkeit der Reduktion der Pflichtparkplätze bis auf 80%.

6. Zuständigkeiten

Die Teilrevision des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans unterliegen der Volksabstimmung (Art. 48 Abs. 1 KRG und Art. 164 Abs. 1 BauG). Der Grosse Landrat verabschiedet somit den teilrevidierten Zonenplan und den Generellen Gestaltungsplan zuhanden der Volksabstimmung. Zonenplan und Gestaltungsplan müssen ebenfalls durch die Kantonsregierung genehmigt werden und treten auf diesen Zeitpunkt hin in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG).

Für den Erlass resp. die Änderung von Generellen Erschliessungsplänen ist der Grosse Landrat zuständig (Art. 48 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 164 Abs. 2 lit. c BauG). Der entsprechende Plan bedarf zusätzlich der Genehmigung durch die Kantonsregierung und tritt mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG).

7. Schlussbemerkungen des Kleinen Landrats

Am Eingang zu Davos Platz soll in den kommenden Jahren ein familienfreundliches Wohnquartier für Einheimische entwickelt werden. Die Gemeinde Davos hat die Eigentümerschaft angehalten, unter Beizug von Fachexpert:innen ein Richtprojekt zur Ermittlung einer an die Umgebung angepassten Bebauung zu erarbeiten. Entstehen sollen ausschliesslich Erstwohnungen, wobei ein angemessener Anteil an Mietwohnungen und davon ein Teil in Kostenmiete vorzusehen ist. So entsteht ein hochwertiges Wohnquartier für unterschiedliche Bedürfnisse, das auch Wohnraum für Menschen mit tieferen Einkommen bietet.

Neben dem Neubau des Kindergarten Jörg Jenatsch und der Neuplanung des Areals Val. Meisser, der Arealentwicklung Valbella und der Neugestaltung des Ortszentrums Davos Dorf ist die Teilrevision Färbi ein wichtiger Baustein in der vom Kleinen Landrat verfolgten Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos. Der Bau von Wohnungen in der Färbi ist eine grosse Chance für die Gemeinde Davos, um den strategischen Überlegungen gegen die Wohnungsnot jetzt auch das konkrete Engagement folgen zu lassen. Die Wohnraumstrategie zielt darauf ab, in den nächsten Jahren genügend und für unterschiedliche Bedürfnisse geeignete neue Erstwohnungen in Davos entstehen zu lassen. Über 60 neue Erstwohnungen sollen nun in der Färbi gebaut werden. Um den Weg dafür frei zu machen, braucht es diese Teilrevision der Nutzungsplanung.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Der Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital" sei zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.
2. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" sei zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.
3. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" sei zu erlassen.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Planungs- und Mitwirkungsbericht "Teilrevision Nutzungsplanung Färbi – Spital" vom Oktober 2023
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden vom 08.02.2023
- Richtprojekt
- Planungsvereinbarung

Aktenauflage

- Kommunales räumliches Leitbild Gemeinde Davos vom 31.01.2023

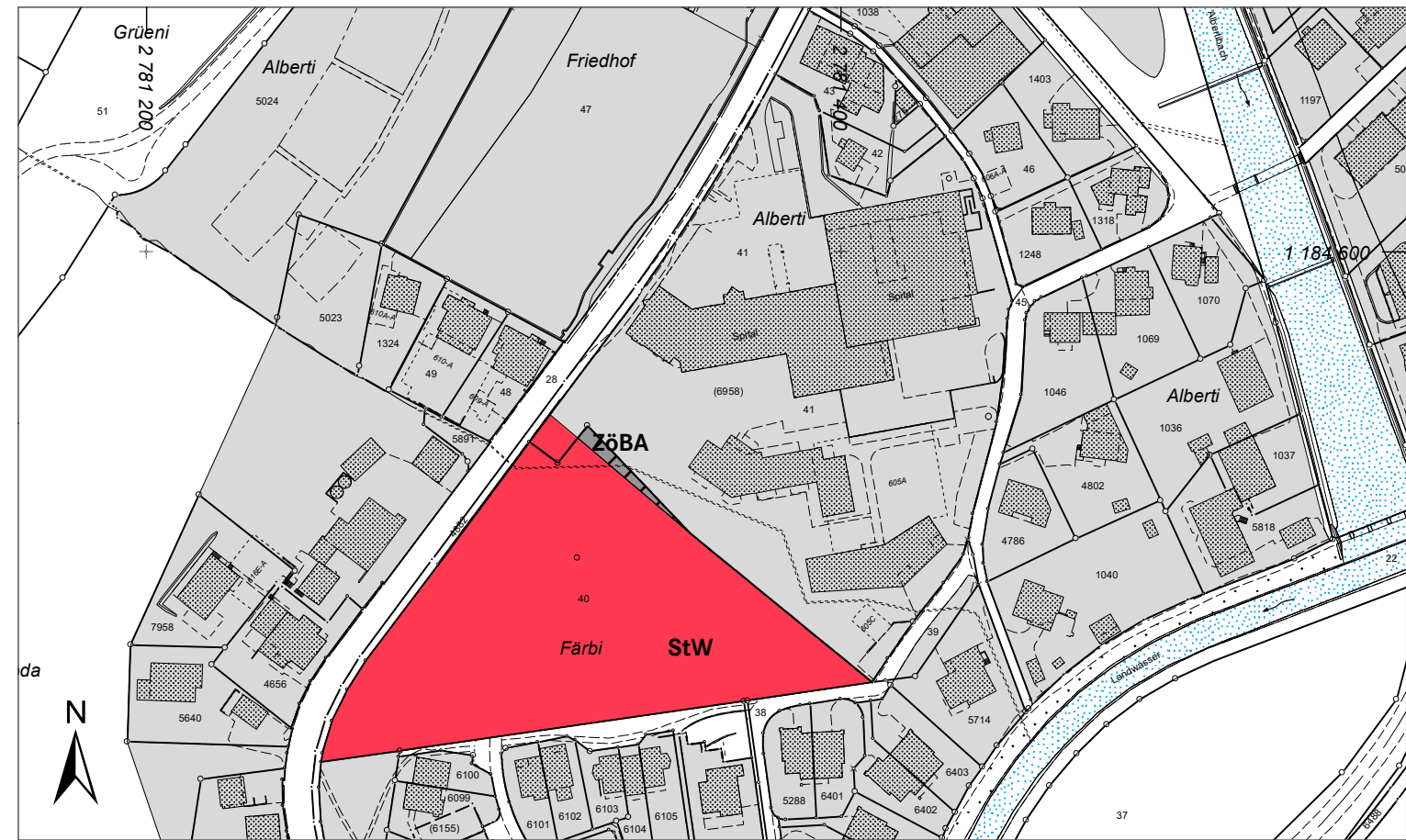


Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Zonenplan 1:2 000



Färbi - Spital

Beschlussfassung



Festlegungen

Bauzonen

	StW	Zone für städtisches Wohnen	ES III	Art. 59 BauG
	ZöBA	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	ES III	Art. 67 BauG


Informative Inhalte

Orientierend

	Bauzone
---	---------

Hinweisend

	Gewässer
---	----------

	Gebäude projektiert
---	---------------------

KRG Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
BauG Baugesetz der Gemeinde

Beschluss Volksabstimmung vom:

Der Landammann:

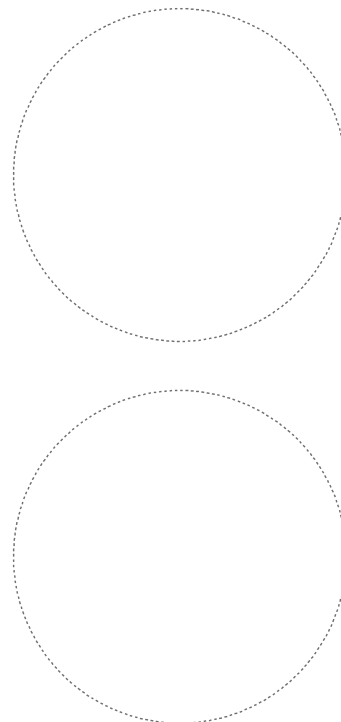
Der Landschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Plandatum: 22. September 2023 / Bearbeitung: II, si

Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde, 19. September 2023
Nutzungsplanung rechtskräftig (NUP), 21. Juni 2023

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Stauffer & Studach AG | Alexanderstrasse 38 | CH-7000 Chur
+41 81 258 34 44 | info@stauffer-studach.ch | www.stauffer-studach.ch

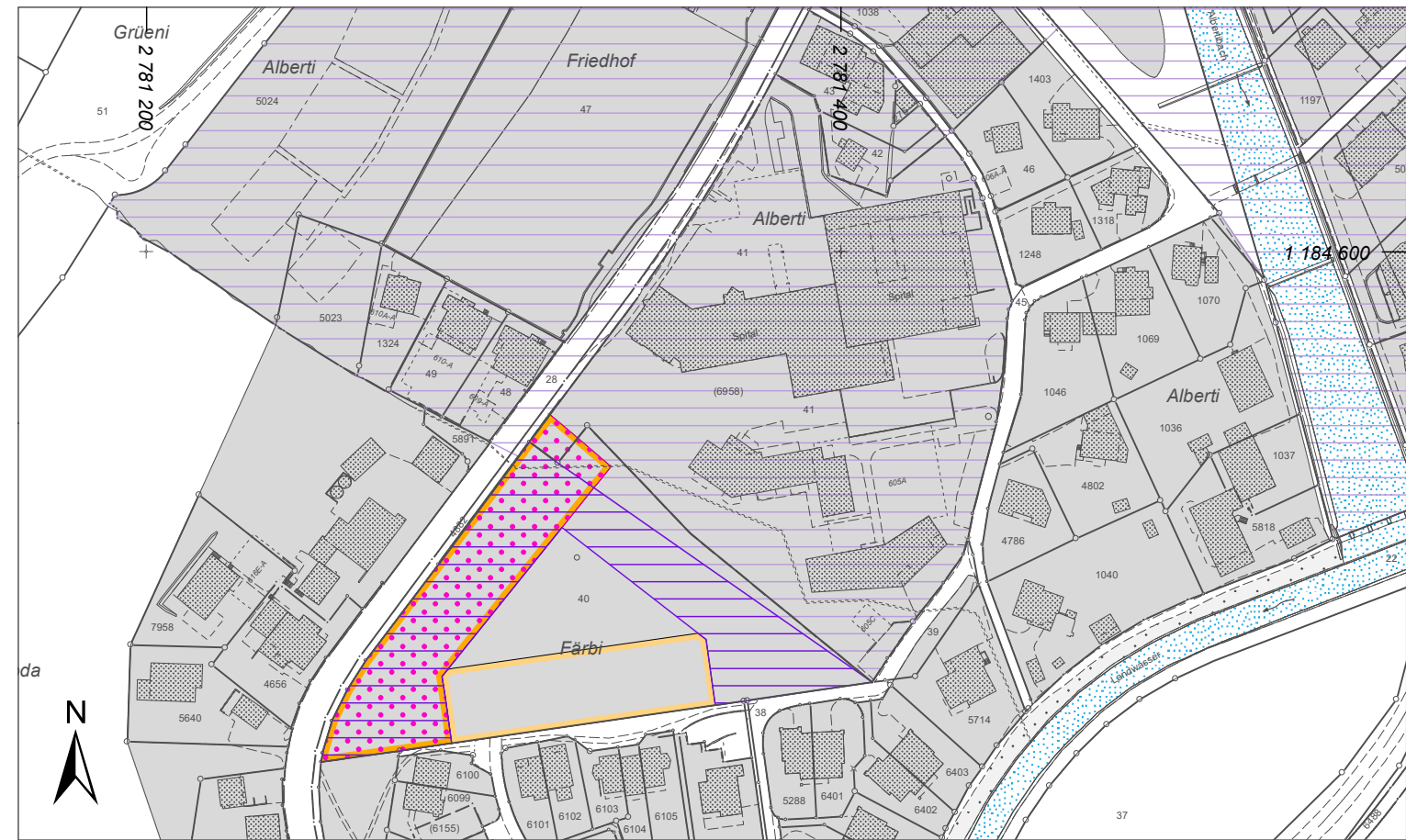


Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Genereller Gestaltungsplan 1:2 000

Färbi - Spital

Beschlussfassung



Festlegungen

	Flachdachperimeter	Art. 27 BauG
	Maximal 3 Geschosse	
	Maximal 4 Geschosse	
	Strassenniveau der Promenade gilt als Bemessungslinie	Art. 100 Abs. 2 BauG

Informative Inhalte

Orientierend

	Flachdachperimeter gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung
	Bauzone

Hinweisend

	Gewässer
	Gebäude projektiert

BauG Baugesetz der Gemeinde

Beschluss Volksabstimmung vom:

Der Landammann:

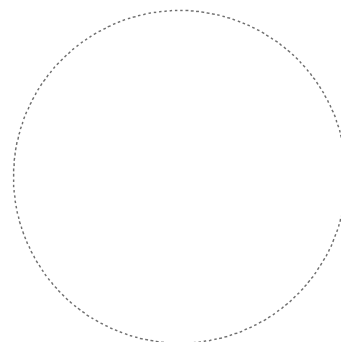
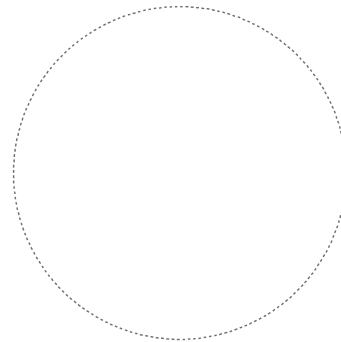
Der Landschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Plandatum: 22. September 2023 / Bearbeitung: II, si

Ämtliche Vermessung (ÄV), Gemeinde, 19. September 2023
Nutzungsplanung rechtskräftig (NUP), 21. Juni 2023

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Stauffer & Studach AG | Alexanderstrasse 38 | CH-7000 Chur
+41 81 258 34 44 | info@stauffer-studach.ch | www.stauffer-studach.ch



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Genereller Erschliessungsplan 1:2 000

Färbi - Spital

Beschlussfassung

Vom Grossen Landrat gestützt auf Art. 48 Abs. 1 KRG beschlossen am:

Der Landammann:

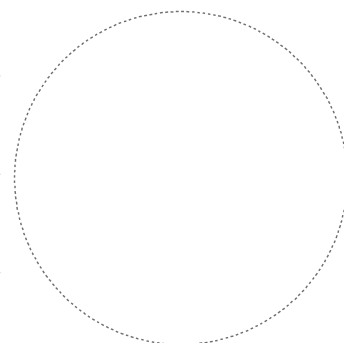
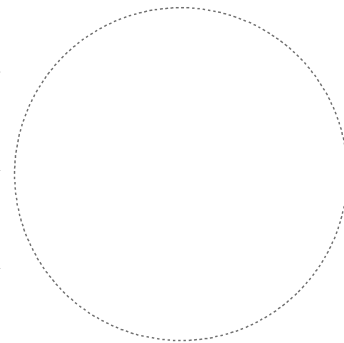
Der Landschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Festlegungen

geplant

	Baubehörde kann Anzahl Pflichtparkplätze bis auf 80% reduzieren	Art. 38 - 39, 122 BauG
	Zufahrt Parkierung	Art. 122 BauG
	Ausfahrt Parkierung	Art. 122 BauG
	Zufahrt Vorfahrt	Art. 122 BauG
	Ausfahrt Vorfahrt	Art. 122 BauG

Informative Inhalte

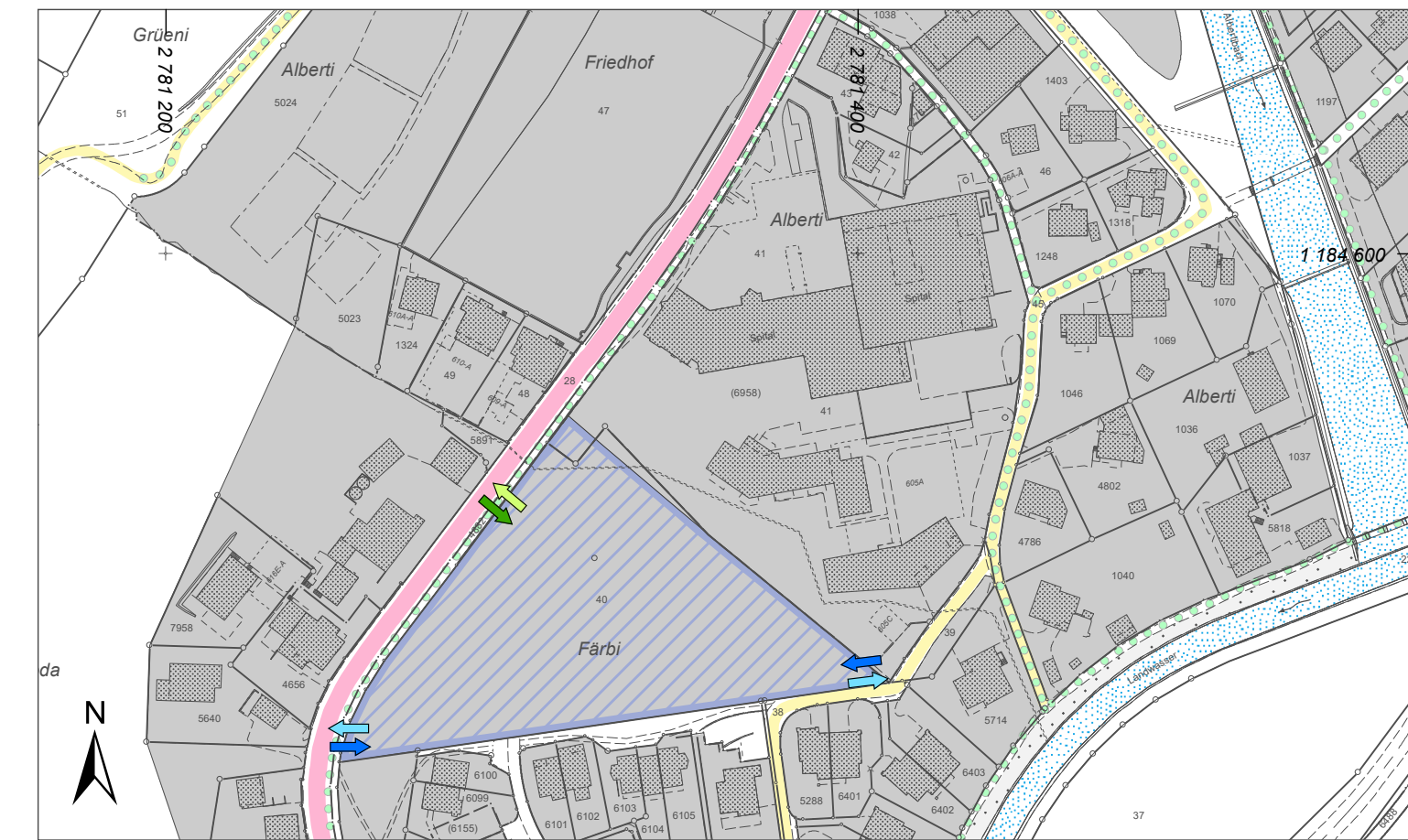
Orientierend

	Kantonale Hauptstrasse bestehend gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	StrG
	Private Erschliessungsstrasse bestehend gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	
	Fussweg bestehend gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	
	Bauzone	

Hinweisend

	Gewässer
	Gebäude projektiert

StrG Strassengesetz des Kantons Graubünden
BauG Baugesetz der Gemeinde





Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Nutzungsplanung
Färbi – Spital**

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, CH-7270 Davos Platz

Kontaktperson

Yasmine Bastug, Leiterin Fachstelle Stadt- und Raumplanung

yasmine.bastug@davos.gr.ch

+41 81 414 33 48

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Cyрил Noser, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2022 – Juni 2023

Bearbeitungsstand

Oktober 2023

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	5
1.4	Ziel und Inhalt der Revision	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Mitwirkungsaufgabe	9
2.5	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	12
2.6	Beschlussfassung	13
3	Grundlagen	14
3.1	Nutzungskonzept	14
3.2	Richtprojekt	15
3.3	Konzept Erschliessung und Parkierung	16
3.4	Landabtausch und Bereinigung von Dienstbarkeiten	17
3.5	Planungsvereinbarung	17
4	Rahmenbedingungen Raumplanung und Umwelt	20
4.1	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	20
4.2	Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	20
4.3	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	21
4.4	Mindestausnützung	21
4.5	Parkierung	21
4.6	Lärmschutz	21
4.7	Gewässerraum	22
5	Umsetzung in der Nutzungsplanung	24
5.1	Teilrevision Zonenplan	24
5.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	24
5.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	24

Anhang

- A – Stellungnahme Tiefbauamt GR betreffend Zufahrt Promenade, 9. Oktober 2023
- B – Aktennotiz Lärmschutz, Kuster + Partner, 6. Mai 2023
- C - Planungsvereinbarung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Gesetzliche Rahmenbedingungen und Anforderungen

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG1) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben betreffend die haushälterische Bodennutzung sowie die Siedlungsentwicklung nach innen. In der Folge wurden der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet sowie das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) revidiert. Der KRIP-S verlangt insbesondere höhere Dichten an zentralen und gut erschlossenen Lagen. Weiter verlangt der KRIP-S von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Das KRL bildet die strategische Grundlage für die erforderliche Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Gemeinde hat das KRL erarbeitet. Nach einer Mitwirkungsaufgabe von August bis Oktober 2022 wurde das KRL Ende Januar 2023 vom Kleinen Landrat beschlossen.

Das KRL bezeichnet unter anderem strategische Entwicklungsgebiete. In diesen Gebieten soll die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben und dabei bedarfsorientiert Wohnraum geschaffen werden, indem Areale auf den Ort bezogen verdichtet und die Reserven im Bestand mobilisiert werden. Das Entwicklungsgebiet «Färbi» soll dabei mit hochwertiger Wohnnutzung mit erhöhter Dichte und mit einem angemessenen Anteil an bezahlbarem Wohnraum entwickelt werden (vgl. Abbildung 1, Auszug KRL Davos).



Abbildung 1: Auszug KRL Davos (Gebiet Färbi, Nr. 1)

Situation Erstwohnungsmarkt

Eine Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos zeigt, dass der Anteil an Zweitwohnungen stetig wächst und der Anteil an Erstwohnungen abnimmt. Dies führt zu stark steigenden Marktpreisen und Mietzinsen, was zu einer angespannten Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Erstwohnungen führt (vgl. Südostschweiz 19.08.2022: «Davos muss raschest gegen Wohnungsmangel vorgehen»). Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige ist für die Entwicklung der Wirtschaft,

insbesondere des Tourismus und des Forschungsstandorts Davos von grosser Bedeutung. Ohne genügend bezahlbaren Wohnraum sind mittel- bis langfristig negative Entwicklungen zu erwarten wie die Abwanderung von Ortsansässigen und die Schwierigkeit, geeignete Fachkräfte zu rekrutieren. Die Gemeinde will daher dringend die Erstellung von bezahlbaren Erstwohnungen vorantreiben.

Sowohl die eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung (Art. 3 und 12 ZWG) als auch der KRIP-S (Kap. 5.2.5 C) sowie das kantonale Raumplanungsgesetz (Art. 27 Abs. 4 KRG) ermächtigen die Gemeinden bzw. fordern sie auf, im Falle von unerwünschten Entwicklungen im Bereich Erst- / Zweitwohnungen Massnahmen zu ergreifen.

1.2 Zielsetzung

Die Parzelle Nr. 40 im Gebiet Färbi ist der Ortsrandzone I (ORI) mit Ausnützungsziffer (AZ) 0.45 zugewiesen. Sie ist im KRL als Entwicklungsgebiet «Färbi» bezeichnet (vgl. Abbildung 1). Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Parzelle rasch zu überbauen. Eine Überbauung mit einer niedrigen AZ von nur 0.45 würde den Forderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG-1, KRIP-S und den Entwicklungsabsichten des KRL zuwiderlaufen. Der Erlass einer Planungszone, und in der Folge die Unterstellung des Bauvorhabens unter derselben bis zum Abschluss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, würde das Problem des akuten Mangels an Erstwohnungen nicht lösen, weshalb dieser Weg von der Planungsbehörde nicht verfolgt wird.

Mit Rücksicht auf obige Bestrebungen konnte die Gemeinde mit der Grundeigentümerin vereinbaren, dass die Parzelle Nr. 40 nicht nach den Vorschriften der ORI mit AZ 0.45, sondern grundsätzlich nach den Vorschriften der Zone für städtisches Wohnen (StW) mit AZ 1.0 überbaut werden soll. Die Umsetzung dieser Absicht erfordert die Anpassung der Nutzungsplanung mit Um- und Aufzonung der Parzelle Nr. 40 sowie die Regelung weiterer Aspekte der Nutzung, der Gestaltung und der Erschliessung.

Aufgrund der sehr konkreten Bauabsichten der Grundeigentümerin sowie der hohen Dringlichkeit des Vorhabens und des grossen öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Erstwohnraum, ist eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung unumgänglich. Die Zulassung einer Überbauung nach den Vorschriften der ORI oder zu warten, bis die Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeschlossen ist, sind keine gangbaren Optionen.

1.3 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Per 1. Januar 2009 fusionierte die Gemeinde Wiesen mit der Gemeinde Davos. Die damaligen Nutzungsplanungen der beiden Gemeinden sind noch in Kraft. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Davos wurde im Wesentlichen am 1. Dezember 1996 (Teilgebiet «Landschaft»), am 27. September 1998 (Teil Verkehr und

Tourismus) sowie am 4. März 2001 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von den Stimmberechtigten angenommen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (Teilgebiet «Landschaft»), RB Nr. 1294 vom 15. August 2000 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie RB Nr. 505 vom 22. April 2002 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von der Regierung genehmigt. Die Rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Wiesen wurde im Wesentlichen am 6. März 1982 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RB Nr. 611 vom 21. März 1983 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit haben beide Nutzungsplanungen verschiedene Teilrevisionen erfahren.

Im Anschluss an die Erarbeitung des KRL werden die Nutzungsplanungen von Davos und Wiesen im Rahmen einer Gesamtrevision zusammengeführt und vereinheitlicht sowie den übergeordneten Vorgaben angepasst (vgl. Kap. 1.1). Diese Gesamtrevision wird einige Jahre in Anspruch nehmen.

Wie nachfolgend dargelegt, präjudiziert eine vorgezogene Um- und Aufzoning der Parzelle Nr. 40 die Gesamtrevision nicht.

1.4 Ziel und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen für die nachhaltige Entwicklung und Überbauung der Parz. Nr. 40 im Gebiet Färbi. Dies im Lichte der übergeordneten Vorgaben und der Entwicklungsstrategien des KRL sowie dem öffentlichen Interesse an der raschen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Davos.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Nutzungsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Cyrill Noser eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	August / Oktober 2022
Kantonale Vorprüfung	Oktober 2022 – Februar 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	16. Juni – 16. Juli 2023
Beschlussfassung	...
Beschwerdeaufgabe	...

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Februar 2023 beurteilte das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv mit im Wesentlichen folgenden Hinweisen, Empfehlungen und Anweisungen:

- a. Anweisung zur Planungsvereinbarung:
Die Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin regelt einige Mindestinhalte der Nutzungsplanung. Im Genehmigungsverfahren ist die Planungsvereinbarung der Regierung zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.
- b. Empfehlung zur Planungsmehrwertabgabe:
Die Gemeinde ist im vorliegenden Fall (Umzonung) in der Abschöpfung der Mehrwertabgabe frei. Die Bemessung hat sich jedoch nach Art. 14a Baugesetz zu richten.
- c. Empfehlung zur Gestaltung:
Der Sockel der Überbauung entlang der Promenade soll in analoger Weise wie die darüber liegenden Gebäude unterteilt werden.
- d. Empfehlung zur Verkehrssicherheit:
Der geplante Anschluss für den motorisierten Verkehr an die Promenade (Kantonsstrasse) ist mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit normgerecht zu planen.
- e. Anweisung zum Gewässerschutz:
Das eingedolte Grünenibächli im Bereich der nördlichen Ecke des Grundstücks Nr. 40 wird von der geplanten Überbauung tangiert. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen nicht möglich ist. Zu Handen des Genehmigungsverfahrens muss dargelegt werden können, dass im vorliegenden Fall eine offene Wasserführung des Baches nicht möglich ist.
- f. Hinweise zum Lärmschutz:
Tiefgargen mit Heizung, Lüftung und Klimatechnik sind ortsfeste Anlagen i. S. der Lärmschutzverordnung. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Vorschriften über die Begrenzung von Lärmemissionen eingehalten werden.
- g. Anweisung zum Lärmschutz:
Bezüglich der Lärmimmissionen des Helikopterlandeplatzes beim Spital ist ein Lärmschutznachweis für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erforderlich.
- h. Hinweise zur Luftreinhaltung:
Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen bedürfen der Zustimmung des Amtes für Natur und Umwelt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
Im Falle einer mechanischen Belüftung muss die Fortluft in der Regel durch

einen Kamin über Dach ausgestossen werden. Die Bewilligung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Planungsbehörde prüfte die Hinweise, Empfehlungen und Anweisungen und behandelte sie wie folgt:

- a. Die Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Regierung zur Kenntnis unterbreitet.
- b. Wie aus dem Planungsbericht des Kleinen Landrats vom 4. Februar 2020 entnommen werden kann, bezweckt Art. 14a Baugesetz ausschliesslich, die Ermächtigung der Gemeinde, den Abgabesatz für den Mehrwert bei Einzonungen für Nutzungen, die im besonderen öffentlichen Interesse liegen, bis auf 20% senken zu dürfen. Im Übrigen richtet sich der Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen nach dem übergeordneten Recht. Das übergeordnete Recht schreibt bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% vor. Für Um- und Aufzonungen gilt weder eine gesetzliche Mehrwertabgabepflicht noch ein Mass. Aufgrund der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts sind jedoch auch bei Auf- und Umzonungen grundsätzlich Mehrwertabgaben geschuldet.
Bei der vorliegenden Teilrevision wird in Anwendung von Art. 35i KRVO die Mehrwertabgabe durch die Bereitstellung von Erstwohnraum wie folgt abgegolten
 - Der Wohnungsmix in den Geschosswohnungsbauten ist so auszugestalten, dass 60 % der Wohneinheiten als Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr ausgestaltet werden.
 - Die durch Erhöhung der AZ von 0.45 auf 1.0 geschaffene Mehrnutzung ist wie folgt zu nutzen: 1/3 in fortdauernder Kostenmiete, 1/3 in fortdauernder Miete.Mit diesen Auflagen ist die Mehrwertabgabe in der Grössenordnung von 30% des Planungsmehrwerts abgegolten.
- c. Der Sockel der Überbauung entlang der Promenade wurde im Richtprojekt talseitig gegliedert (vgl. Kap. 3.2, Richtprojekt). Eine weitergehende, vollständige Unterteilung in analoger Weise wie die darüber liegenden Gebäude ist nicht möglich, weil unter den Gebäuden eine durchlaufende Autoeinstellhalle geplant ist.
- d. Der geplante Anschluss für den motorisierten Verkehr an die Promenade (Kantonsstrasse) wurde unter Beizug eines Verkehrsplaners und in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt (TBA) vertieft geprüft. Dabei wurde die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage am südlichen und damit tiefsten Punkt der Anlage verlegt. Die verkehrstechnische Machbarkeit des Anschlusses unter Einhaltung der geltenden Normen ist nachgewiesen (vgl. Anhang A, Stellungname TBA).
- e. Das eingedolte Grünenbächli durchquert die Parzelle Nr. 40 an deren nördlichen Ecke über eine Strecke von nur ca. 26 m von Grenze zu Grenze. Die

Leitung liegt ca. 3.0 m unter Boden. Das Gelände hat an dieser Stelle eine Neigung von ca. 35%. Bei solchen Rahmenbedingungen sind die Voraussetzungen für eine Offenlegung des Bachs nicht gegeben. Auf die Offenlegung des Bachs wird daher in Anwendung von Art. 38 Abs. 2 lit. e Gewässerschutzgesetz (GSchG) verzichtet.

- f. Die Nachweise über die Einhaltung der Vorschriften zur Begrenzung von Lärmemissionen der geplanten Tiefgaragen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert.
- g. Die Lärmimmissionen i. V. m. dem Helikopterlandeplatz beim Spital wurden durch eine Fachperson beurteilt (vgl. Anhang B, Aktennotiz Lärmschutz). Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist demnach möglich und nachgewiesen.
- h. Die geplanten zwei Tiefgaragen (Stand Richtprojekt Oktober 2023) haben ein Fassungsvermögen von ca. 48 Autoabstellplätzen an der Promenade und von ca. 17 Autoabstellplätzen im mittlern Bereich des Areals. Der Schwellenwert von 150 Autoabstellplätzen wird somit nicht erreicht, weshalb keine besondere Bewilligung erforderlich ist. Die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Entlüftung von Tiefgaragen werden im Baubewilligungsverfahren eingefordert.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den kleinen Landrat richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 16. Juni 2023 bis 16. Juli 2023. Während der Frist gingen insgesamt sieben Einwendungen ein. Im Wesentlichen wurden folgende Vorschläge und Einwendungen vorgebracht:

- a. Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 0.45 auf 1.0 würde das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.
- b. Der Minimalwert für Pflichtparkplätze sei in Anbetracht des knappen bestehenden Parkierungsangebots im Spital-Gebiet zu überprüfen. Eine Abklärung des Parkierungsbedarfs der umliegenden Liegenschaften in der geplanten Tiefgarage wäre wünschenswert. Weiter entstehe durch das Bauvorhaben Mehrverkehr auf der teilweise engen und steilen Albertistrasse, welche bereits jetzt ein hohes Verkehrsaufkommen aufweisen würde.
- c. Für die Öffentlichkeit seien die Fusswege durch das Verdichtungsareal sowie eine gute Anbindung an den ÖV für Fussgänger sicherzustellen.

- d. Aufgrund der Nähe zum Spital Davos und der Lage innerhalb der Anflugschneise für Rettungshelikopter müsse von einer erhöhten Lärmbelastung in den oberen Wohnungen ausgegangen werden.
- e. Mit der vorliegenden, vorgezogenen Teilrevision erfolge eine Präjudizierung der Gesamtrevision.
- f. Für die vorliegende Bemessung und Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung sei im Baugesetz eine entsprechende Bestimmung einzuführen. Weiter sei eine betragsmässige Herleitung für den anstelle einer Geldleistung geforderten Ausgleich des Mehrwerts vorzunehmen. Der Begriff der Kostenmiete sei zu definieren und die Anzahl der entsprechend angebotenen Wohnungen sei zu erhöhen.
- g. Die Planungsvereinbarung sei nicht erst zu Handen des Genehmigungsverfahrens, sondern bereits zu Handen der Volksabstimmung der vorliegenden Teilrevision beizulegen.
- h. Mittels einer vorgeschobenen Wohnsitznahme könne die Zweitwohnungsgesetzgebung umgangen werden.

Die Planungsbehörde hat die Vorschläge und Einwendungen geprüft, beurteilt und mit separatem Schreiben an die Einwender im Wesentlichen wie folgt beantwortet:

- a. Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) müssen Orte im urbanen Raum an zentralen und gut erschlossenen Lagen grundsätzlich hohe bauliche Dichten aufweisen. Im KRIP ist Davos als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung und als urbaner / suburbaner Raum mit überlagertem Intensiverholungsraum bezeichnet. Folglich muss im urbanen Raum eine hohe bauliche Dichte angestrebt werden.
Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) ist das Gebiet Färbi als Verdichtungsgebiet ausgewiesen und liegt nahe der Bushaltestelle und schliesst unmittelbar an das Zentrum Davos Platz an. Das bezeichnete Verdichtungsgebiet bzw. das vorliegende Richtprojekt orientieren sich am Gebäudebestand entlang der Promenade. Diese liegen an erhöhter Lage und weisen selbst teils vier Geschosse auf. Auch das Spital weist ab Niveau Promenade drei bis fünf Geschosse auf. Damit sind die Gebäudehöhen mit der vorliegenden Teilrevision entlang der Promenade aus städtebaulicher Sicht aufeinander abgestimmt. Durch die im Übergang zu den vorhandenen Einfamilienhäusern im Färbiquartier locker angeordneten Reiheneinfamilienhäuser ist die Überbauung gesamthaft mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.
- b. Mit Rücksicht auf die Einwendung kann die Anzahl der Pflichtparkplätze neu bis auf ein Mass von 80% anstelle von bisher 60% reduziert werden. Eine solche Reduktion kann von der Baubehörde nur gestützt auf ein entsprechendes Mobilitätskonzept bewilligt werden.
Im Rahmen der Nutzungsplanung können Grundeigentümer nicht verpflichtet werden, die mangelnde Parkplatzsituation der Nachbarschaftsliegenschaften zu lösen.

Die Verkehrstechnische Situation der Albertistrasse wird unter Beizug von Verkehrsexperten in Bezug auf Leistungsfähigkeit und Sicherheit überprüft.

- c. Bei der Fusswegplanung im Rahmen der Überbauung des Areals wird darauf zu achten sein, dass die Bedürfnisse der Quartierbewohner und -besucher betreffend die ÖV-Anbindung bestmöglich abgedeckt werden. Die Ausgestaltung der Fusswege zwecks Anbindung des Areals an den ÖV wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.
- d. Betreffend die Lärmemissionen durch Rettungsflüge zum Spital Davos wurde eine Stellungnahme durch ein spezialisiertes Akustik-Büro eingeholt (vgl. Anhang B, Aktennotiz Lärmschutz). Dabei wird festgestellt, dass auch in der Hochsaison (Winterhalbjahr) die Bewohner in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört werden. Zudem gelten nach Auffassung der zuständigen kantonalen Fachstelle (ANU) erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle der Wohnbauten (SIA 181).
- e. Die durchgeführte Wohnraumanalyse der Gemeinde Davos zeigt den dringlichen Bedarf an bedarfsgerechtem Wohnraum für Ortsansässige auf (Leerwohnungsziffer, fehlendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt, Prognose zur Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze).
Im Weiteren müssen sämtliche Revisionen einer Nutzungsplanung stets den übergeordneten Vorgaben entsprechen. Vorliegend erfolgt eine Siedlungsentwicklung nach innen, welche mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung abgestimmt ist. Die vorliegende Teilrevision ist zudem konzeptionell auf das KRL und damit auf die anstehende Gesamtrevision abgestimmt. Die vorgezogene Teilrevision wurde in der Vorprüfung vom Kanton nicht beanstandet.
- f. Gemäss der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist bei allen als Folge einer Planungsmassnahme eintretenden Mehrwerten eine angemessene Abgabe zu verlangen. Im kantonalen Recht ist die Mehrwertabgabe allerdings nur bei Einzonungen zwingend vorgeschrieben. Angesichts der fehlenden baugesetzlichen Grundlagen wurde die im kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehene Möglichkeit der vertraglichen Regelung der Mehrwertabgabe gewählt und dabei anstelle einer Geldleistung bestimmte Nutzungsarten mit einem angemessenen Anteil an Wohnungen, einerseits zur Miete und andererseits zur Kostenmiete festgelegt. Eine Anpassung des Baugesetzes oder eine betragsmässige Herleitung des anstelle einer Geldleistung geforderten Ausgleichs des Mehrwertes ist deshalb nicht notwendig.
Im Weiteren hat man sich betreffend die Kostenmiete in der Planungsvereinbarung auf das vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgesehene Berechnungsmodell verständigt. Die Gemeinde muss Rahmenbedingungen schaffen, damit genügend und bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Wohnungen zur Kostenmiete bilden einen Teil davon. Ebenso wichtig ist aber auch, dass ausreichend Mietwohnungen für Ortsansässige vorhanden sind. Bei der Festlegung der Nutzungsart wurde deshalb

auch auf dieses Kriterium geachtet, weshalb Wohnungen zu marktgerechten Mieten ebenso berechtigt sind.

- g. Die wesentlichen Punkte der zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin getroffenen Planungsvereinbarung werden im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgeführt. Im Hinblick auf die Meinungsbildung der über die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entscheidenden Organe und der Kantonsregierung als Genehmigungsinstanz wird die beurkundete Vereinbarung öffentlich zur Einsichtnahme vorgelegt.
- h. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% dürfen gemäss der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. In Davos liegt der Anteil an Zweitwohnungen gemäss der Feststellung des Bundesamtes für Raumentwicklung mit rund 57% weit über den zulässigen 20% für den Bau von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen. Befürchtete Defizite beim Vollzug der Zweitwohnungsgesetzgebung können jedoch nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung "Färbi - Spital" thematisiert werden.

2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe (vgl. Kap. 2.4) und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage in folgenden Punkten angepasst:

Genereller Erschliessungsplan (GEP)

- Die Anzahl Pflichtparkplätze kann, gegenüber den baugesetzlichen Vorgaben, neu bis auf ein Mass von 80% reduziert werden (anstelle von bisher 60%).
- Die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Parkieranlage an der Promenade erfolgt neu am tiefsten Punkt bzw. am südlichen Ende der Strassenbebauung.

Richtprojekt

- Die Anzahl Parkplätze wurde auf ca. 73 Einheiten reduziert (anstelle von bisher 85).
- Die Anzahl der neuen Parkplätze, welche über die Albertistrasse erschlossen werden, wurde auf ca. 25 Einheiten beschränkt (anstelle von bisher 43).
- Die Anzahl der neuen Parkplätze, welche über die Promenade erschlossen werden, wurde auf ca. 48 erhöht (anstelle von bisher 42).
- Damit werden ca. 2/3 der geplanten Parkplätze über die Promenade und ca. 1/3 über die Albertistrasse erschlossen.

2.6 Beschlussfassung

Für den Erlass des Generellen Erschliessungsplans ist nach Art. 48 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 164 Baugesetz Davos der Grosse Landrat zuständig.

Die Anpassung des Zonenplans sowie des Generellen Gestaltungsplans erfolgen im ordentlichen Verfahren und untersteht der der Volksabstimmung.

3 Grundlagen

3.1 Nutzungskonzept

Die Parz. Nr. 40 ist von folgenden Bauzonen umgeben (vgl. Abbildung 2): Wohnzone Dorf/Platz (WDP) im Nordwesten (entlang Promenade), Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Nordosten (Spital-Areal) und Ortsrandzone I (ORI) im Süden (Wohnquartier).

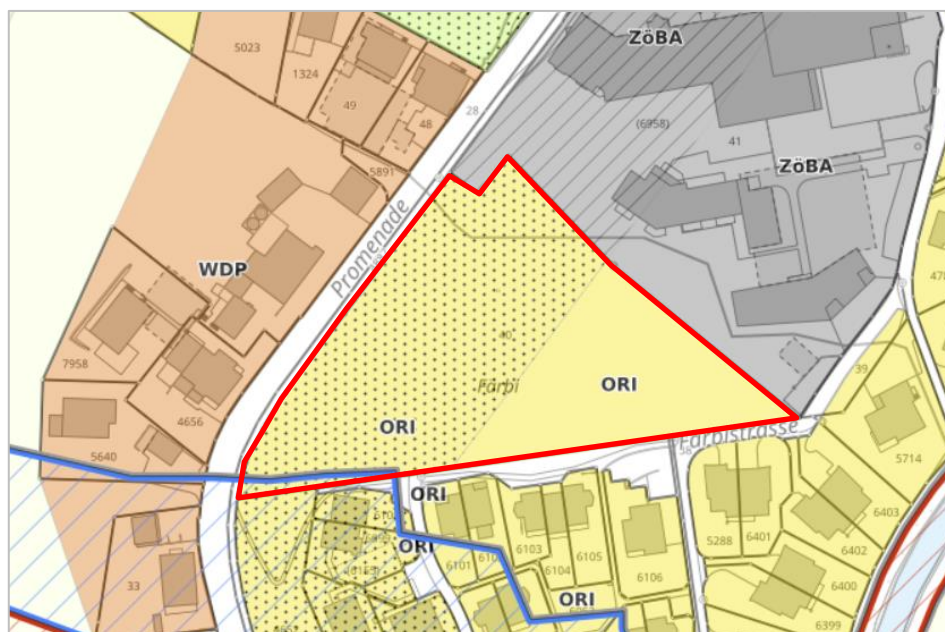


Abbildung 2: Zonenplan rechtskräftig

Geplant ist die Zuweisung der Parz. Nr. 40 zur Zone für städtisches Wohnen (StW) mit AZ 1.0. Mit der neuen Zonierung bildet die Parz. Nr. 40 zusammen mit der Zone WDP auf der Nordwestseite der Promenade und der ZöBA im Nordosten ein zusammenhängendes Areal mit höherer Nutzungsdichte an gut erschlossener Lage. Die Zone StW ist eine Mischzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III. Zulässig sind Wohnbauten, touristische und andere Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe (59 Baugesetz).

Die Parz. Nr. 40 wird grundsätzlich mit Erstwohnbauten (Etagenwohnungen und Reihenhäusern) überbaut. Klassische Gewerbebetriebe sind nicht vorgesehen und werden im Rahmen der Planungsvereinbarung explizit ausgeschlossen (vgl. Kap. 3.5). Dienstleistungsbetriebe sind im untergeordneten Rahmen (max. 10% der realisierten Nutzfläche) gestattet. 2/3 der durch die Erhöhung der AZ von 0.45 auf 1.0 geschaffene Mehrnutzung sind als Mietwohnungen, die Hälfte davon zur Kostentmiete bereitzustellen. Mit der Bereitstellung dieser Mietwohnungen wird der durch die Aufzoning geschaffene Planungsmehrwerts abgegolten (vgl. Kap. 4.2).

3.2 Richtprojekt

Die Parz. Nr. 40 ist begrenzt durch die Hauptstrasse (Promenade) im Nordwesten, das Spital-Areal im Nordosten und das bestehende Einfamilienhausquartier im Süden. Die dreieckige Form der Parzelle, die topografischen Verhältnisse, die Erschliessungssituation wie auch die angrenzenden Bebauungen verlangen ein differenziertes Bauungs- und Erschliessungskonzept.

Die Grundeigentümerin hat unter Mitwirkung des kommunalen Bauberaters ein Richtprojekt erarbeitet (vgl. Abbildung 3, Richtprojekt). Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Formulierung der Teilrevision der Nutzungsplanung.

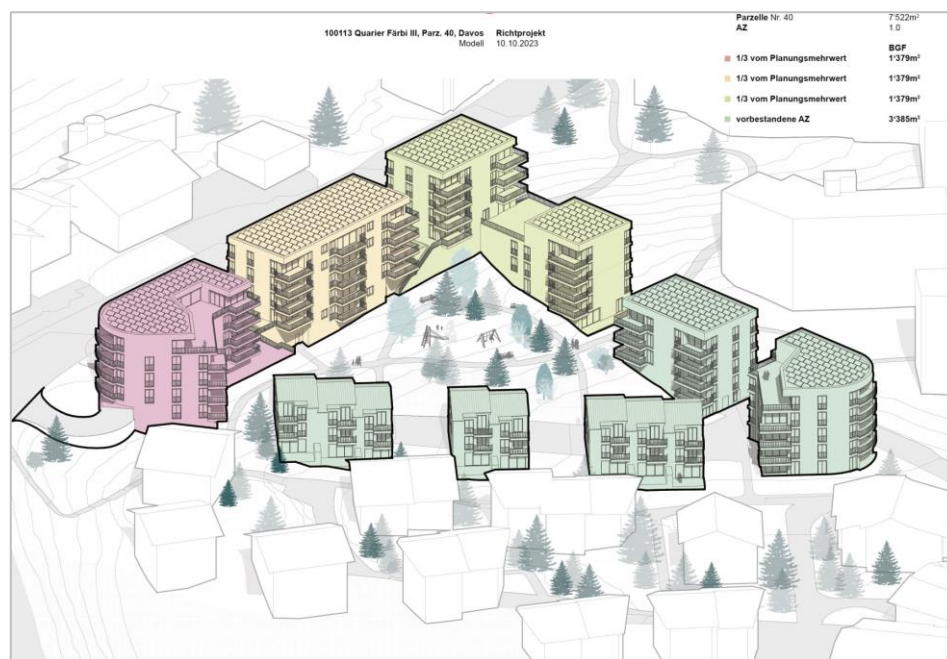


Abbildung 3: Richtprojekt, Modell

Geplant ist eine Art Hofrandbebauung mit drei Zeilen und einem inneren Freiraum. Alle drei Zeilen folgen kaskadenartig dem fallenden Gelände. Entlang der Promenade (Kantonsstrasse) werden grössere Gebäude mit vier Geschossen ab Strasseniveau und fünf bis sechs Geschossen auf der Talseite gesetzt. Die Zeile entlang der nordöstlichen Grenze (Spitalareal) wird mit talseitig fünfgeschossigen Bauten bebaut, wobei ein «Kopfbau» den unteren Abschluss bzw. den unteren Auftakt der Siedlung bildet. Die südliche Zeile mit dreigeschossigen Reihenhäusern bildet den Übergang zum angrenzenden Einfamilienhausquartier. Der Hofraum bleibt grundsätzlich frei von Hochbauten.

Mit den differenzierten Gebäudehöhen und Volumen wird das Schwergewicht der Baumasse an die Promenade sowie am nördlichen Rand der Parzelle gesetzt. Dabei wird einerseits der ortsbaulichen Bedeutung der Promenade und andererseits dem Charakter der angrenzenden Quartiere (Bebauung oberhalb der Promenade, Spital- und Einfamilienhausquartier) Rechnung getragen. Die maximale Ausnützung über

die ganze Parzelle beträgt 1.0, davon sind mindestens 80% zu realisieren (Mindestausnutzung).

Die Bebauung liegt an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit Flachdach- und Giebeldachpflicht. Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs wird die Flachdachpflicht auf die zwei Zeilen Entlang der Promenade und des Spitalquartiers ausgeweitet. Die Zeile entlang des angrenzenden Einfamilienhausquartiers ist hingegen mit Giebeldächern zu gestalten.

3.3 Konzept Erschliessung und Parkierung

Die Parzelle Nr. 40 ist für den motorisierten Verkehr über die Promenade und die Albertistrasse grob erschlossen. Die Feinerschliessung des Areals erfolgt einerseits über zwei Anschlüsse an die Promenade (Zufahrt zu unterirdischer Parkierung und Vorfahrt) und andererseits über den Anschluss an die Albertistrasse (vgl. Abbildung 4, Erschliessung motorisierter Verkehr und Fussgänger).

Mit dem direkten Anschluss an die Promenade wird ca. 2/3 des erwarteten Verkehrs direkt auf die Hauptstrasse geleitet und somit nicht durch die Wohnquartiere geführt. Die Promenade ist eine kantonale Hauptstrasse. Der Anstossbereich der Parzelle Nr. 40 an die Promenade liegt innerorts im Bereich von Tempo 50. Die Zufahrt zur Kantonsstrasse erfordert die Genehmigung des kantonalen Tiefbauamts. Die entsprechende Inaussichtstellung der Bewilligung liegt vor (vgl. Anhang A, Stellungnahme TBA).

Das geplante Quartier ist auch für den Langsamverkehr gut erschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 100 m Entfernung zur Parzelle Nr. 40 im Bereich der Vorfahrt des Spitals. Die Nutzer der Häuser im oberen Bereich des Areals erreichen die Bushaltestelle zu Fuss über das bestehende Trottoir entlang der Promenade, die übrigen Nutzer im unteren Bereich der Parzelle erreichen sie über die Albertistrasse und den Spitalweg sowie über das bestehende und geplante Fusswegnetz.

Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen wird die Parkierung für den motorisierten Verkehr innerhalb des Areals hauptsächlich in unterirdischen Autoeinstellhallen untergebracht. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle und Nähe zum Bahnhof Dorf Platz) wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze bis zu einem Mass von 80 % der bausetzlichen Anforderungen reduzieren kann. Dadurch kann der Preis/die Miete von Erstwohnungen tief gehalten werden.

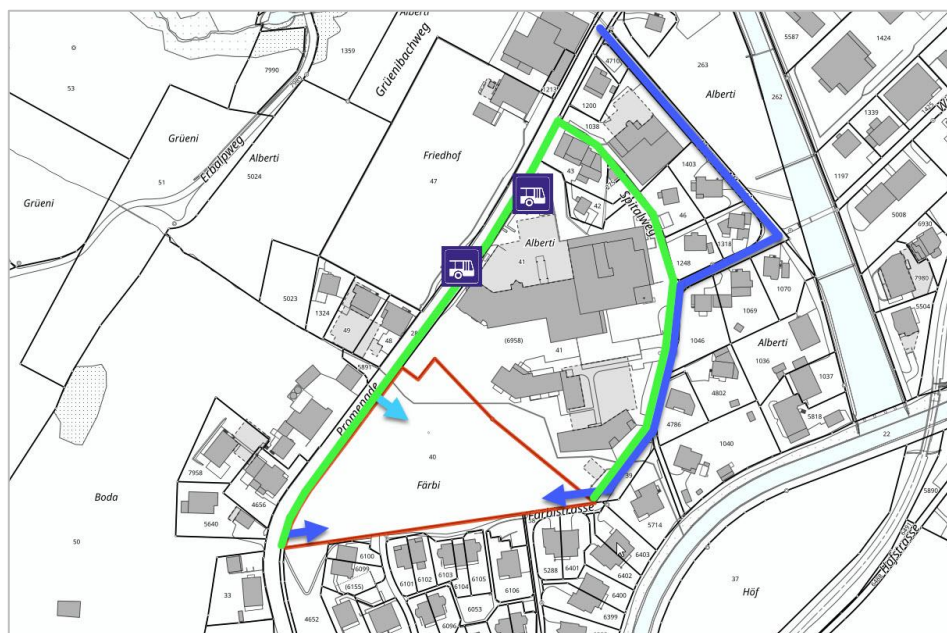


Abbildung 4: Erschliessung motorisierter Verkehr (blau), Fussgänger (grün)

Gemäss Richtprojekt sind total ca. 73 Autoabstellplätze geplant. Je nach Wohnungsspiegel kann die Anzahl der Parkplätze ändern. Ungefähr 2/3 der Parkplätze wird über die Promenade, 1/3 über die Albertistrasse erschlossen. Somit werden die durch die Mehrausnützung erforderlichen, zusätzlichen Parkplätze ausschliesslich über die Promenade erschlossen.

3.4 Landabtausch und Bereinigung von Dienstbarkeiten

Die gemeinsame Grenze der Parzellen Nrn. 40 und 41 haben am nördlichen Rand eine unzweckmässige Form. Zur besseren Nutzung beider Parzellen erfolgt ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzberreinigung. Dieser wird unter den Parteien vertraglich vereinbart und nach Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung grundbuchlich vollzogen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung stützt sich auf die geplante Grenzberreinigung.

Auf der Parzelle Nr. 40 bestehen verschiedene Dienstbarkeiten. Erforderliche Bereinigungen werden im Rahmen der Planungsvereinbarung behandelt und Zug um Zug nach Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung grundbuchlich vollzogen.

3.5 Planungsvereinbarung

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden zahlreiche planerische Aspekte zu regeln sein, wie z.B. die Baulandmobilisierung, die Mehrwertabgabe, die Mindestausnützung oder der Parkplatzbedarf. Da es sich vorliegend um eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung mit hoher Dringlichkeit handelt, können verschiedene Inhalte des Projekts nicht sinnvoll in der Nutzungsplanung mit gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. Deshalb werden in

der vorliegenden Teilrevision nur die grundlegendsten Aspekte der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung mit Einträgen in den Plänen geregelt. Weitere, wichtige raumplanerische und andere Aspekte des Vorhabens werden hingegen vertraglich in einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin geregelt. Im Wesentlichen werden folgende Aspekte behandelt:

1. Vertragsgrundlagen

- Richtprojekt
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan

2. Aufzoning der Parz.-Nr. 40

- Aufzoning der Parz. Nr. 40 von Zone ORI zu Zone StW mit AZ 1.0

3. Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 40 und 41

- Grenzbereinigung zur Verbesserung der Überbaumöglichkeiten (wird über eine separate Vereinbarung vollzogen)

4. Bauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Richtprojekt

- Das Richtprojekt ist richtungweisend. Überbauung gemäss Richtprojekt mit Erstwohnungen als Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser (geringfügige Abweichungen zulässig)
- Erschliessung gemäss Generellem Erschliessungsplan
- Prüfung von zusätzlichen öffentlichen Fusswegen über die Bauparzelle
- Obligatorische Bauberatung

5. Nutzungsart

- Nur Erstwohnungen gestattet
- Mind. 60 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) in den Geschosswohnungsbauten sind als Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr bereitzustellen
- Familienfreundliche Umgebungsgestaltung
- Nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig, max. 10% der aBGF
- Ausschluss von klassischen Gewerbebetrieben

6. Planungsmehrwert

- Abgeltung des Planungsmehrwertes (4'137 m² aBGF) im Umfang von 1/3 mit Mietwohnungen zur Kostenmiete und 1/3 mit Mietwohnungen
- Mindestanteil von 60% an Familienwohnungen mit mind. 4 Zimmern bei den Mietwohnungen
- Für die Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete ist der Baubehörde ein Belegungsreglement vorzulegen
- Bewirtschaftung der Mietwohnungen durch heutigen Grundeigentümer oder genossenschaftlich organisierte Dritte

7. Parkierung

- Parkierung vorwiegend in gedeckten Einstellhallen
- Reduktion der Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 80% der gemäss Art. 38 BauG geforderten Anzahl Parkplätze möglich
- Beschränkung der über die «Untere Albertistrasse» erschlossenen, zusätzlichen Parkplätze auf ca. 25 Einheiten

8. Bereinigung Dienstbarkeiten

- Unterstützung bei der im Zusammenhang mit dem Landabtausch notwendig werdenden Bereinigung der Dienstbarkeiten
- Unentgeltliches Zufahrtsrecht z. G. der Gemeinde für die Zufahrt und den Zugang zu den zu verschiebenden Parkplätzen des Spitals am unteren Ende der Albertistrasse

9. Überbauungsverpflichtung (Baulandmobilisierung)

- Überbauungsverpflichtung innert sechs Jahren seit Rechtskraft der erfolgten Aufzoning (mind. 80% des maximal zulässigen Masses der Nutzung, aber vollständiger Erstellung der Mietwohnungen)
- Möglichkeit zur Verlängerung der Überbauungsverpflichtung um max. drei Jahre für die nicht als Mietwohnungen ausgestalteten Wohneinheiten
- Kaufrecht z. G. der Gemeinde im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung

10. Dahinfallen der Vereinbarung

- Gültigkeitsvorbehalt der Vereinbarung für den Fall, dass die Teilrevision der Ortsplanung nicht zustande kommt

Die beurkundete Planungsvereinbarung liegt zur Kenntnis den Unterlagen der Teilrevision bei (vgl. Anhang C, Planungsvereinbarung).

4 Rahmenbedingungen Raumplanung und Umwelt

4.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Gemäss KRIP-S müssen die Gemeinden die Kapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausweisen. Die Gemeinde Davos ist im kantonalen Richtplan als «Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone» (B-Gemeinde) festgesetzt. B-Gemeinden halten gemäss KRIP-S die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve. Die vorgesehene Aufzonung der erschlossenen und baureifen Baulücke auf der Parz. Nr. 40 erfüllt die Anforderungen von KRIP-S und präjudiziert die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht.

Weiter ist die Gemeinde Davos dem Raumtyp urban-touristisch / suburban-touristisch zugewiesen. In Gemeinden dieses Raumtyps sind im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten bzw. eine Ausnützung von mind. 0.8 festzulegen. Im Einzugsbereich der öV-Güteklasse «A» oder «B» ist eine minimale Ausnützung von mind. 1.0 festzulegen. Die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses hat 80% zu betragen. Gemäss Richtplan können ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), Ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Vorliegend handelt es sich um die Aufzonung einer rechtskräftigen Bauzone innerhalb des weitgehend überbebauten und erschlossenen Gebiets. Die geplante Zonenanpassung steht im Lichte der Schaffung einer höheren Dichte, womit der Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach innen entsprochen wird. Die Parz. Nr. 40 ist der öV-Güteklasse «B» zugewiesen, womit gemäss Richtplan grundsätzlich eine Mindestausnützung von 1.0 zu realisieren ist. Mit der Festlegung einer Zone für städtisches Wohnen mit AZ 1.0 werden die Anforderungen von KRIP-S erfüllt.

4.2 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

Gemäss Art. 19 i KRG bzw. Art. 14a Abs. 1 Baugesetz Davos haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Einzonung einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Gemeinden können im Baugesetz jedoch auch andere Abgabebetstände vorsehen. Als solche gilt z. B. eine Aufzonung, wie im vorliegenden Fall. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegen alle Planungsmehrwerte grundsätzlich einer Abgabepflicht.

Gemäss Art. 35i KRVO sind die Gemeinden bei den zusätzlichen Abgabebetständen in der Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung frei und können mit den Betroffenen neben oder anstelle von Geldleistungen auch andere Leistungen vereinbaren. In der vorliegenden Teilrevision erfolgt die Abgeltung des Planungsbedingten Mehrwerts nicht als Geldleistung, sondern durch folgende Leistungen:

- Es dürfen ausschliesslich Erstwohnungen realisiert werden. Max. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche darf Dienstleistungsnutzungen umfassen.
- Der Wohnungsmix in den Geschosswohnungsbauten ist so auszugestalten, dass 60 % der Wohneinheiten als Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr ausgestaltet werden.
- Die durch Erhöhung der AZ von 0.45 auf 1.0 geschaffene Mehrnutzung ist wie folgt zu nutzen: 1/3 in fortdauernder Kostenmiete, 1/3 in fortdauernder Miete, 1/3 frei.

4.3 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das RPG (Art. 15 und 15a) sowie der KRIP-S (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland zu treffen. Die Parz. Nr. 40 untersteht dieser Vorgabe. Gemäss Art. 19b bis Art. 19h KRG können die Gemeinden die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen gesetzlich oder vertraglich regeln. Mit Rücksicht auf die noch ausstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Parz. Nr. 40 in der separaten Planungsvereinbarung vertraglich geregelt (vgl. Kap. 3.5).

4.4 Mindestausnützung

Gemäss KRIP-S ist im Baugesetz zu regeln, dass die Realisierung der festgelegten baulichen Dichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.

Mit Rücksicht auf die noch ausstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Sicherstellung der Mindestausnützung der Parz. Nr. 40 in einer separaten Planungsvereinbarung vertraglich geregelt (vgl. Kap. 3.5).

4.5 Parkierung

Art. 38 Baugesetz Davos regelt die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge. Die Parz. Nr. 40 liegt im Bereich der öV-Güteklasse «B», was gemäss Definition des Bundes einer «guten Erschliessung» entspricht. Aufgrund der guten Erschliessungsvoraussetzungen und mit Rücksicht auf die angestrebte Bereitstellung von bezahlbaren Erstwohnungen, soll die Anzahl Pflichtabstellplätze projektbezogen bis auf ein Mass von 80% reduziert werden können. Die entsprechende Regelung wird gestützt auf die Planungsvereinbarung im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Über das definitive Mass der Reduktion wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.

4.6 Lärmschutz

Die rechtskräftige Ortsrandzone I auf der Parz. Nr. 40 ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Allerdings ist ein Streifen von 50 m entlang der Promenade (ca.

zwei Drittel der Parzellenfläche), mit Rücksicht auf die bestehende Lärmvorbelastung (Verkehrslärm Promenade), der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen (Aufstufung).

Mit der vorgesehenen Zuweisung der Parz. Nr. 40 zur Zone für städtisches Wohnen gilt neu über die gesamte Parzelle die Empfindlichkeitsstufe ES III. Die Parz. Nr. 40 ist seit jeher voll erschlossen, weshalb die Immissionsgrenzwerte zum Tragen kommen. Gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) gelten bezüglich Strassenverkehrslärm für die ES III folgende Belastungsgrenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert in dB(A)		Immissionsgrenzwert in dB(A)		Alarmwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES III	60	50	65	55	70	65

Gemäss Lärmbelastungskataster des Kantons Graubünden wird der Immissionsgrenzwert tagsüber mit 65 – 68 dB(A) in einem Bereich von rund fünf Metern ab Strassenrand überschritten, nachts sind die Grenzwerte eingehalten. Unter Berücksichtigung der zonenspezifischen Grenzabstände (mind. fünf Meter) können die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV tagsüber grundsätzlich eingehalten werden.

4.7 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen. Solange die Gewässerräume in der Nutzungsplanung nicht rechtskräftig festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV.

Die Gemeinde Davos hat die Gewässerraumzonen gemäss Art. 37a KRG für das gesamte Gemeindegebiet in einer separaten Teilrevision «Gewässerraum und Gefahrenzonen» erarbeitet. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 25. Juni 2020 vom Kanton vorgeprüft, die Mitwirkungsaufgabe erfolgte im Juli 2021 und die Stimmbevölkerung hat genehmigt die Vorlage am 27. November 2022.

Durch die Parz. Nr. 40 führt das vollständig eingedolte Gewässer Grünenibächli (vgl. Abbildung 5: Eingedoltes Grünenibächli (blau) im Bereich Parz. Nr. 40). Gemäss der Revisionsvorlage «Gewässerraum- und Gefahrenzonen» ist für das eingedolte Gewässer ein «definitiver Verzicht auf Gewässerraumausscheidung» festgesetzt.

Das eingedolte Grünenibächli wird von der geplanten Überbauung auf der Parzelle Nr. 40 tangiert. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen nicht möglich ist.

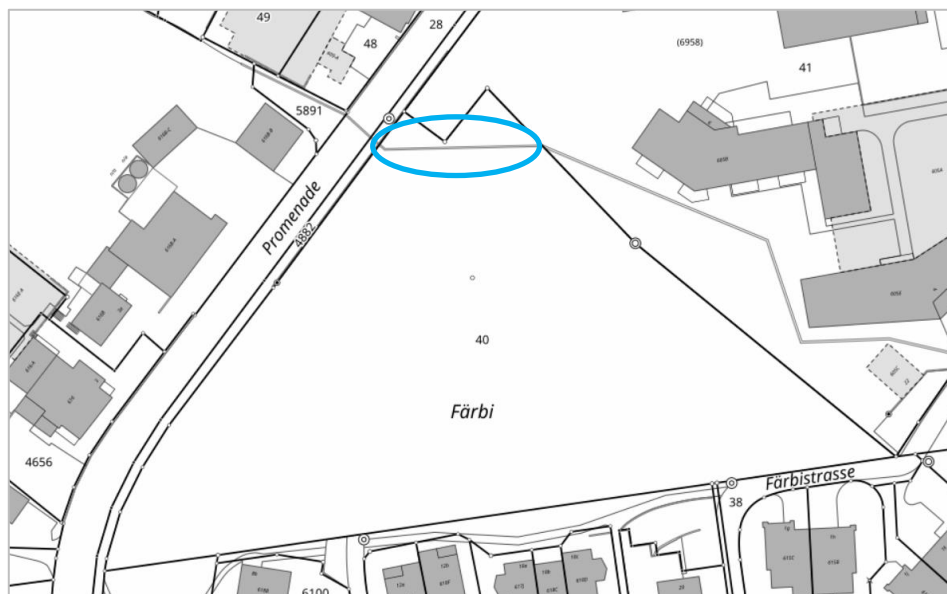


Abbildung 5: Eingedoltes Grünenbächli (blau) im Bereich Parz. Nr. 40

Das eingedolte Grünenbächli durchquert die Parzelle Nr. 40 an deren nördlichen Ecke über eine Strecke von nur ca. 26 m von Grenze zu Grenze. Die Leitung liegt ca. 3.0 m unter Boden. Das Gelände ist an dieser Stelle steil mit einer Neigung von ca. 35 %. Bei solchen Rahmenbedingungen sind die Voraussetzungen für eine Offenlegung des Bachs nicht gegeben. Auf die Offenlegung des Bachs wird daher in Anwendung von Art. 38 Abs. 2 lit. e Gewässerschutzgesetz verzichtet.

5 Umsetzung in der Nutzungsplanung

5.1 Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- Umzonung der Parz. Nr. 40 von der «Ortsrandzone I» in die «Zone für städtisches Wohnen» im Umfang von 7424.2 m²;
- Umzonung der Parz. Nr. 40 von der «Ortsrandzone I» in die «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)» im Umfang von 97.8 m²;
- Umzonung der Parz. Nr. 41 von der «ZöBA» in die «Zone für städtisches Wohnen» im Umfang von 97.8 m²

5.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan wird wie folgt angepasst:

- Ausweitung des Flachdachperimeters über Teile der Parz. Nr. 40 entlang der Promenade und der Grenze zur Spital-Parzelle (vgl. Kap. 3.2).
- Bemessung der Höhe der Gebäude ab Strassenniveau im Bereich der ersten Bautiefe entlang der Promenade (für die übrige Fläche gilt das Baugesetz).
- Festlegung von differenzierten Höhen der Gebäude (Geschossigkeit).

5.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan wird wie folgt angepasst:

- Festlegung von Zu- und Ausfahrten für die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ab der Promenade und ab dem Endpunkt der Albertstrasse.
- Bereich mit der Möglichkeit der Reduktion der Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 80% (vgl. Kap. 4.5).

Chur, 12. Oktober 2023, Stauffer & Studach Raumentwicklung / om, cn

Anhang A

Stellungnahme Tiefbauamt GR betreffend Zufahrt Promenade, 9. Oktober 2023



Tiefbauamt Graubünden
Uffizi da construcziun bassa dal Grischun
Ufficio tecnico dei Grigioni

Tiefbauamt Graubünden
Strassenbaupolizei
Loëstrasse 14
CH-7001 Chur

Tiefbauamt Graubünden, Loëstrasse 14, 7001 Chur

Marco Tanner - Strassenbaupolizei
Telefon direkt +41 81 257 38 08
marco.tanner@tba.gr.ch

Hartmann & Monsch AG
Herr Fabio Spadin
Alte Landstrasse 7
7076 Parpan

Ihre Mitteilung vom 4. Oktober 2023
Unser Zeichen 17261

Chur, 9. Oktober 2023

H417b Landwasserstrasse, Davos, Färbi innerorts
Bauvorhaben: Erschliessung Areal Färbi-Spital, Parzelle Nr. 40

Sehr geehrter Herr Spadin

Im Nachgang zur Besprechung vom 22. September 2023 überlassen Sie uns zwei weitere Varianten für die verkehrstechnische Erschliessung der geplanten Überbauung auf der Parzelle Nr. 40 in Davos, Färbi innerorts. Die Erschliessung der Tiefgarage Nord mit ca. 48 Parkplätzen ist ab der Landwasserstrasse (Promenade) vorgesehen. Die Tiefgarage Süd sowie die Aussenparkplätze Süd mit insgesamt ca. 30 Parkplätzen sollen rückwärtig, über die "Untere Albertstrasse" erschlossen werden.

Den vorliegenden Erschliessungskonzepten "Ausfahrt Tiefgarage Einbahnverkehr" und "Ausfahrt Tiefgarage im Gegenverkehr (Süden)" können wir aus strassenbaupolizeilicher Sicht grundsätzlich zustimmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine abschliessende Beurteilung erst nach Vorliegen der vollständigen Projektunterlagen auf Stufe Baugesuch vorgenommen werden kann. Planungsgrundlage bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Die gewählte Erschliessungsvariante mit detaillierten Projektunterlagen ist uns frühzeitig vor der Baueingabe zur Vorprüfung vorzulegen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Tiefbauamt Graubünden
Leiter Zentrale Dienste

lic. iur. Simon Göldi

Kopie

- Gemeinde Davos, Berglistutz 1, Postfach, 7270 Davos Platz
- Gemeinde Davos, Tiefbauamt, Dorfstrasse 18, 7260 Davos Dorf
- Tiefbauamt Graubünden, Bezirk 5 Davos

Anhang B

Aktennotiz Lärmschutz, Kuster + Partner, 6. Mai 2023

RICHTPROJEKT QUARIER FÄRBI III, PARZ. 40, DAVOS

Auftraggeber	Baulink AG, Tittwiesenstrasse 27, 7000 Chur
Auftragsnummer	C.4616.
Ort, Datum	Chur, 6. Mai 2023
Sachbearbeiter	Josef Kuster
Verteiler	Baulink AG, Christoph Sauter, chs@baulink.ch
Versand	An Verteiler per E-Mail

AKTENNOTIZ 01 LÄRMSCHUTZ

1. AUSGANSLAGE

Ziel	Für das vorliegende Richtprojekt mit Planstand vom 13.12.2022 soll in Bezug auf den Lärmschutz vorerst die Machbarkeit abgeklärt werden und allenfalls auf kritische Punkte hingewiesen werden. Die überschlägigen Berechnungen zeigen auf, wo die effektiven Werte im Vergleich zu den Grenzwerten liegen.
Teilrevision der Ortsplanung Nutzungsplanung für das Gebiet "Färbi - Spital" (Bereich der Parzelle Nr. 40) Vorprüfung ARE	<p>In der Vorprüfung des ARE steht zum Thema Lärmschutz unter Kapitel 10.2.:</p> <p>10.2 Bauen im lärmbelasteten Gebiet (Art. 29 ff. LSV)</p> <p>Laut dem nicht mehr rechtskräftigen Zonenplan 1:2'500 "Dorf und Platz" vom 4. Dezember 1977 war die heutige Parzelle Nr. 40 bis anfangs dieses Jahrtausends der Wohnzone W2 zugewiesen. Entsprechend war sie bereits vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; USG) am 1. Januar 1985 einer Wohnbauzone zugeordnet. Somit kommen die Anforderungen aus Art. 29 LSV betreffend die Ausscheidung neuer Bauzonen vorliegend nicht zur Anwendung.</p> <p>Laut den Ausführungen im dem bei den Vorprüfungsunterlagen liegenden PMB gilt die Parzelle Nr. 40 als voll erschlossen. Sie liegt direkt an der Promenade (Kantonsstrasse) sowie an der Färbistrasse sowie angrenzend an überbaute Flächen. Die Einschätzung der Gemeinde, dass die Erschliessung im Sinne der LSV in ausreichender Weise vorhanden ist, kann geteilt werden. Somit kommt auch Art. 30 LSV (Erschliessung von Bauzonen) nicht zur Anwendung.</p> <p>Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Der PMB weist zurecht darauf hin, dass gemäss generellem Lärmbelastungskataster "Strassen" des ANU aus dem Jahre 2015 entlang der Promenade im Grenzabstand von 5 m der IGW der ES III gemäss Anhang 3 der LSV eingehalten werden kann.</p> <p>Ferner liegt die Parzelle Nr. 40 angrenzend an das Spital Davos mit seinem Spitallandeplatz für Helikopter. Der An- und Abflug von Helikoptern kann zu kurzzeitig lauten Schallimmissionen bei den geplanten Wohngebäuden führen.</p>

Gestützt auf Art. 25 Abs. 1 KUSG muss die Gemeinde die Vorschriften des Bundes über die Erteilung von Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vollziehen. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde von der Bauherrschaft einen Lärmschutznachweis verlangen. Vorliegend wird dies als erforderlich beurteilt. Zudem wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung infolge des angrenzenden Spitallandeplatzes im Rahmen der weiteren Planung durch angemessene Dimensionierung der Schalldämmung der Aussenbauteile (Fenster usw.) der geplanten Wohngebäude nach SIA-Norm 181 zu berücksichtigen sein wird.

Kommentar Die rot markierte Bemerkung wird vom ARE anders ausgelegt, als vom ANU (siehe unten). Ein Lärmschutznachweis ist bei der unbekanntem Anzahl Flüge und Helikopterart praktisch unmöglich.

2. BEARBEITUNG, ABKÄRUNGEN, ERKENNTNISSE

Strassenlärm Anhand der aktuellen Verkehrszahlen 2023 wurde eine Berechnung ins 1.OG des der Strasse am nächsten gelegenen Fensters gemacht.

Der Beurteilungspegel am Tag beträgt 64dB(A) und in der Nacht 51dB(A). Die Belastungsgrenzwerte nach LSV von 65dB(A) und 55dB(A) können damit eingehalten werden. Bei einer detaillierten Berechnung für den nachmaligen Lärmschutznachweis können diese Zahlen noch leicht ändern, dürften aber voraussichtlich eingehalten sein. Bei der weiteren Planung sollten strassenseitig eher Räume angeordnet werden, die als nicht lärmempfindlich gelten (Badezimmer, Reduits, etc.) oder an Eckpartien solche, die nur seitlich gelüftet werden können.

Helikopterlärm Das ANU hat uns dazu folgendes geschrieben (Mail vom 5.5.2023):

Für den Fluglärm ist aus Sicht des ANU vorliegend kein Nachweis zu erbringen. Spitallandeplätze für Helikopter sind keine zivilen Helikopterflugplätze im Sinne von Anhang 5 LSV (Lärm ziviler Flugplätze). Landungen bei Spitälern sind den Aussenlandungen zu zuordnen. Unbesehen dessen handelt es sich bei Spitallandeplätzen um Anlagen nach dem Umweltschutzgesetz (USG). Aufgrund von fehlenden Belastungsgrenzwerten zur Prüfung der Anforderungen Bauen im Lärm (Art. 31 LSV) hat eine Beurteilung direkt gestützt auf Art. 15 USG zu erfolgen. Gemäss Informationen des ANU verzeichnet das Spital Davos ca. 300 Flugbewegungen pro Jahr (je 150 An- und Abflüge). Auch unter Berücksichtigung einer dichteren Intensität der Flugbewegungen im Winter, erachtet das ANU, dass infolge dieses Betriebes bei der geplanten Überbauung Färbi die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört wird. Dies entspricht der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes. Aufgrund der auftretenden Pegel bei den einzelnen Flugbewegungen hat das ANU die Gemeinde in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung infolge des angrenzenden Spitallandeplatzes im Rahmen der weiteren Planung durch angemessene Dimensionierung der Schalldämmung der Aussenbauteile (Fenster usw.) bei der geplanten Wohngebäude nach SIA-Norm 181 zu berücksichtigen sei.

Auszug aus dem Umweltschutzgesetz:

Art. 15 Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen

Die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören.

Kommentar

Die Bemerkung am Schluss bedeutet, dass die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, etc.) den erhöhten Anforderungen nach SIA 181 entsprechen müssen. Ferner sollten die An- und Abflugrouten so optimiert werden, damit möglichst wenig Lärm im Bereich der Wohnbauten entsteht. Wahrscheinlich kann davon ausgegangen werden, dass diese Massnahme bereits eingehalten wird.

KUSTER + PARTNER AG



Josef Kuster

Anhang C

Planungsvereinbarung

Öffentlich beurkundete Planungsvereinbarung

i.S.v. Art. 4 Abs. 2 KRG

zwischen

Gemeinde Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz,

im Sinne von Art. 39 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden vom 17. Oktober 2017 handelnd durch den Kleinen Landrat, vertreten durch Landammann Philipp Wilhelm und Landschreiber Michael Straub,

Gemeinde,

und

Hans Peter und Urs Hoffmann AG, Promenade 101, 7270 Davos Platz,

vertreten durch Urs Hoffmann,

Grundeigentümerin,

betreffend

Parz.-Nr. 40 in der Gemeinde Davos

* * *

Ausgangslage

Die Parz.-Nr. 40 liegt in der Ortsrandzone I mit einer AZ von 0.45 und umfasst 7'522 m². Die Grundeigentümerin plant darauf nach den geltenden baugesetzlichen Vorschriften eine Überbauung mit Doppel-Einfamilienhäusern zur Erstwohnungsnutzung zu realisieren.

Die Gemeinde Davos ist gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp urban-touristisch / sub-urban-touristisch zugewiesen. Solche Gemeinden haben an zentralen und gut erschlossenen Lagen höhere Dichten anzustreben. Die Parz.-Nr. 40 wurde von der Gemeinde im kommunal räumlichen Leitbild an-

gesichts ihrer Lage und Grösse als potentiell Entwicklungsbereich zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum identifiziert, das nach dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Bauland und entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung überbaut werden soll. Somit drängt sich eine verdichtete Grundstücksnutzung auf, welche auf Grund ihrer Lage am südlichen Ortsrand erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen soll.

Anhand eines Richtprojektes hat die Grundeigentümerin aufgezeigt, wie die Gebäudevolumen auch für unterschiedliche Wohnformen bei erhöhter Ausnutzung organisiert werden könnten. Gleichzeitig hat die Gemeinde im Hinblick auf die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung für diesen Bereich durch die kantonalen Behörden Entwürfe der notwendigen Pläne der Grundordnung erstellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) vom 8. Februar 2023 zur geplanten Teilrevision der Ortsplanung (Nutzungsplanung für das Gebiet "Färbi") fiel positiv aus. Die vom ARE im Rahmen seiner Vorprüfung noch verlangten Ergänzungen und Anpassungen in der Planung beziehen sich auf die Fertigstellung der vorliegenden Planungsvereinbarung und Aspekte der Gestaltung, Verkehrssicherheit, des Gewässer- und Lärmschutzes sowie der Luftreinhaltung, wobei der Anpassungs- und Ergänzungsbedarf teilweise auch erst die oder das Folgeverfahren betrifft.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien nachfolgende Regelung zur bestmöglichen Grundstücksnutzung über eine Anpassung der Rahmenbedingungen für eine Überbauung der Parzelle.

Verständigung

1. Vertragsgrundlagen

Das eingangs erwähnte Richtprojekt sowie die darauf abgestimmten Pläne der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan [GEP], Genereller Gestaltungsplan [GGP]) bilden Bestandteil dieser Vereinbarung.

2. Aufzoning der Parz.-Nr. 40

Ausserhalb der Arbeiten im Hinblick auf die Gesamtrevision der Zonenordnung leitet die Gemeinde eine Teilrevision der Ortsplanung nach den Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Plänen ein.

Dabei wird die Parz.-Nr. 40 von der Ortsrandzone I (Art. 61 BauG) mit einer AZ von 0.45 in die Zone für städtisches Wohnen (Art. 60 BauG) mit einer AZ von 1.0 umgezont.

3. Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 40 und 41

Zur besseren Nutzung der Parz.-Nrn. 40 und 41 erfolgt bei der Parzellengrenze anschliessend an die Promenade ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzberichtigung und entsprechender Zonenzuordnung wie im Entwurf zum Zonenplan dargestellt.

Der Landabtausch wird über eine separate Vereinbarung geregelt, aber erst nach Rechtskraft der Teilrevision im Grundbuch vollzogen.

4. Bebauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Richtprojekt vom 10. Oktober 2023

Das auf Zonenplan, GEP und GGP abgestimmte Richtprojekt ist für die Umsetzung des Bauvorhabens hinsichtlich der geplanten Wohnbauten richtungsweisend. Geringfügige Anpassungen der Volumen und Abstände zwischen den einzelnen Häusern sind zulässig. Die EFH können als Reihen- und/oder Einzelhäuser ausgebildet werden, soweit unter gestalterischen Aspekten eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die Erschliessung folgt dem Generellen Erschliessungsplan. Zusätzliche öffentliche Fusswege durch die Bauparzelle zur direkten Anbindung des Quartiers an den über die Promenade führenden öffentlichen Verkehr sind vorzusehen.

Zur Qualitätssicherung ist die Bauberatung obligatorisch.

5. Nutzungsart

Gemäss Art. 59 BauG ist die Zone für städtisches Wohnen eine Mischzone. Neben der Wohnnutzung sind touristische und andere Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Auf der Parz.-Nr. 40 können nur Erstwohnungen erstellt werden. Diese sollen mehrheitlich als Grosswohnungen (Geschosswohnungsbauten und EFH) ausgebildet werden und dem Quartier dadurch einen familienfreundlichen Charakter verleihen. Der Wohnungsmix wird so ausgestaltet, dass in den Geschosswohnungsbauten der Anteil an Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr mind. 60% der aBGF beträgt. Für geringfügige Abweichungen auf Grund von sich änderndem Bedarf ist beim Kleinen Landrat ein entsprechend begründetes Gesuch einzureichen.

Nicht störende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Arztpraxis, Kita und Kindergarten, für den bei einem entsprechenden Bedürfnis der Gemeinde die dafür notwendigen Einrichtungen vorgesehen werden, etc.) dürfen in einem untergeordneten Mass (max. 10% der aBGF) untergebracht werden. Klassische Gewerbebetriebe sind nicht erlaubt.

6. Planungsmehrwert

Gestützt auf die höchstrichterliche Rechtsprechung (Urteil BGer 1C 233/2021) und Art. 35i KRVO wird der mit der Aufzoning geschaffene Planungsmehrwert (Erhöhung der aBGF von knapp 3'385 m² auf gut 7'522 m² aBGF) durch die Grundeigentümerin in Form einer fortdauernden Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen zur Kostenmiete abgegolten. Für die Bemessung der Kostenmiete werden die Landkosten nicht in die Berechnung einbezogen. Im Weiteren wird für die Bemessung der Kostenmiete das vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelte Berechnungsverfahren angewendet, welches auch die zukunftsgerichteten Kosten (z.B. Erneuerungsfonds, Amortisation, Unterhalt etc.) berücksichtigt. Zusätzlich sind weitere Wohnungen zwingend zur Miete anzubieten.

Für den Planungsmehrwert von 4'137 m² aBGF gelten somit folgende Nutzungsbestimmungen:

- 1/3 (1'379 m² aBGF) in fortdauernder Kostenmiete mit einem einfachen zeitgemässen Ausbaustandard bei maximalen Wohnungsgrössen von 70 m² aBGF für 2 1/2-, 90 m² aBGF für 3 1/2, 105 m² aBGF für 4 1/2, 120 m² aBGF für 5 1/2 und 130 m² BGF für 6 Zimmer-Wohnungen;
- 1/3 (1'379 m² aBGF) in fortdauernder Miete;
- 1/3 (1'379 m² aBGF) ohne Auflage zur Höhe des zulässigen Mietzinses oder zur Ausgestaltung als Mietwohnung.

Der in Ziff. 5 festgelegte Mindestanteil an Familienwohnungen mit mind. 4 Zimmern ist bei den gemäss den obenstehenden Anteilen vom Planungsmehrwert zwingend zur Miete anzubietenden Wohnungen durchgehend einzuhalten.

Die Wohnungen zur Kostenmiete können block- oder in den einzelnen Häusern geschossweise vorgesehen werden.

Für die Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete ist dem Kleinen Landrat ein Belegungsreglement mit Angaben zum Umgang mit Einkommenslimiten und zur Minimalbelegung von Wohneinheiten zur Genehmigung vorzulegen.

Die entsprechende Bewirtschaftung kann durch die Grundeigentümerin selbst oder genossenschaftlich organisierte Dritte erfolgen.

7. Parkierung

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in den gemäss Richtprojekt vorgesehenen in Einstellhallen. Zur Verbilligung der zur Kostenmiete vorgesehenen Wohneinheiten wird im GEP festgelegt, dass die gemäss Art. 38 BauG geforderte Anzahl Pflichtparkplätze von der Baubehörde bis auf ein Mass von 80% reduziert werden dürfen. Die genaue Parkplatzanzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die Erschliessung über die Untere Albertstrasse ist abhängig von der verkehrstechnischen Beurteilung auf ca. 25 (offene/gedeckte) Parkplätze limitiert.

8. Bereinigung bestehende Dienstbarkeiten und neue Grunddienstbarkeit im Rahmen der Erschliessung ab Unterer Albertstrasse

Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass die Berechtigten aus der im Zusammenhang mit dem Landabtausch zu bereinigenden Dienstbarkeit ihr Einverständnis zur Löschung des partiellen Bauverbots erklären.

Die Grundeigentümerin erlaubt der Gemeinde, die Parz.-Nr. 40 soweit dauerhaft und unentgeltlich zu befahren, um die infolge der Erschliessung des Bauareals von der Unteren Albertstrasse auf der Parz.-Nr. 41 verschobenen Parkplätze gemäss dem entsprechenden Erschliessungskonzept bei Bedarf weiterhin benützen zu können. Die Parteien errichten dafür eine entsprechende Grunddienstbarkeit z.G. Parz.-Nr. 41 und z.L. Parz.-Nr. 40.

9. Überbauungsverpflichtung (Baulandmobilisierung)

Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Grundstücksüberbauung innert einer Frist von sechs Jahren seit Rechtskraft der im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung erfolgten Aufzonung

durchzuführen (allfällige baurechtliche Einsprache- und Beschwerdeverfahren werden an diese Frist nicht angerechnet). Die Frist zur Überbauung kann für die Wohneinheiten, die nicht dauernd als Mietwohnungen ausgestaltet sein müssen, bei nachgewiesener ausbleibender Nachfrage um maximal drei Jahre verlängert werden.

Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn innerhalb der Überbauungsfrist mind. 80% des maximal zulässigen Masses der Nutzung ausgeschöpft und darin die zwingend dauerhaft zur Miete anbietenden Wohnungen enthalten sind. Die Baufreigabe für die Wohneinheiten, die nicht dauernd als Mietwohnungen ausgestaltet sein müssen, hängt davon ab, dass mindestens gleichzeitig auch die im Rahmen der Abgeltung des Planungsmehrwertes dauernd zur (Kosten-)Miete vorgesehenen Wohneinheiten erstellt werden.

Für den Fall der Nichterfüllung der Überbauungsverpflichtung steht der Gemeinde ein öffentlich-rechtliches Kaufrecht gemäss Art. 19d KRG (Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung) an dem noch nicht überbauten Parzellenteil zu.

10. Dahinfallen der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung fällt mit Ausnahme von Ziff. 8 dahin, sofern die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung Färbi - Spital in der Volksabstimmung abgelehnt werden oder die Kantonsregierung der Teilrevision die Genehmigung verweigern sollte.

11. Grundbucheintragung

Diese Vereinbarung ist auf der Parz.-Nr. 40 unter dem Stichwort "öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Bau- und Nutzungsaufgaben" anzumerken.

Das Grundbuchamt wird beauftragt, die erforderliche Anmerkung im Grundbuch von Davos vorzunehmen. Die Gemeinde ist ermächtigt, die vorliegende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Anmerkung in das Grundbuch anzumelden, sobald der rechtskräftige Genehmigungsbeschluss der Regierung über die Ortsplanungsrevision vorliegt.

Die Kosten für die Ausarbeitung vorliegender Vereinbarung sowie für deren Anmerkung im Grundbuch werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

12. Vertragsänderungen

Abänderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen für ihre Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung des Schriftlichkeitsvorbehaltes.

13. Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, die sich aus der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar mit der ausdrücklichen Verpflichtung zur Weitergabe der übernommenen Verpflichtungen an allfällige weitere Rechtsnachfolger.

14. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags davon unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll automatisch (ohne weitere Verhandlungen durch die Parteien) eine wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

15. Genehmigungsvorbehalt

Die Gültigkeit der Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt eines allenfalls notwendigen Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

16. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Davos.

17. Vertragsexemplare

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt und von beiden Parteien unterzeichnet. Jede Partei erhält ein Vertragsexemplar.

Davos, den _____

Davos, den _____

Gemeinde Davos

Hans Peter und Urs Hoffmann AG

Philipp Wilhelm
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

Urs Hoffmann

Anhänge:

- Richtprojekt für Parz.-Nr. 40 vom 10. Oktober 2023
- Zonenplan 1:2'000 Färbi - Spital
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Färbi - Spital
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Färbi – Spital



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A-Post

Kleiner Landrat der Gemeinde Davos
Rathaus
Berglistutz 1
7270 Davos Platz 1

Chur, 8. Februar 2023

OP 2022/0431

**Gemeinde Davos
Teilrevision der Ortsplanung
Nutzungsplanung für das Gebiet "Färbi – Spital" (Bereich der Parzelle Nr. 40)
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2022 hat uns das Planungsbüro Stauffer & Studach AG in Chur in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital" vom 19. Oktober 2022.
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" vom 19. Oktober 2022.
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" vom 19. Oktober 2022.
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) hinsichtlich der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Davos betreffend die im Gebiet "Färbi" gelegene Parzelle Nr. 40 vom 12. Oktober 2022 samt Anhang "Richtprojekt Quartier Färbi, Baulink" vom 10. Oktober 2022.

Folgende kantonalen Amtsstellen erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen:

- Amt für Natur und Umwelt (ANU).
- Denkmalpflege (DP).
- Kantonspolizei, Abteilung "Verkehrspolizei" (KAPO).
- Tiefbauamt (TBA).

Die letzte Stellungnahme der ins Verfahren einbezogenen kantonalen Amtsstellen traf beim Amt für Raumentwicklung (ARE) am 20. Dezember 2022 ein.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die nachfolgenden Ausführungen. Mit dem vorliegenden Bericht kann das Vorprüfungsverfahren aus Sicht des Kantons als abgeschlossen betrachtet werden.

1. Inhalt der Planungsvorlage

Die vorliegend zu beurteilende Nutzungsplanungsvorlage beinhaltet einerseits eine Anpassung des Zonenplanes für die Parzelle Nr. 40 sowie für einen kleinen, rund 90 m² umfassenden Teil der Parzelle Nr. 41. In Einzelnen sollen demnach die folgenden Umzonungen vorgenommen werden:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
40	Ortsrandzone I	Zone für städtisches Wohnen	Umzonung	7'409 m ²
40	Ortsrandzone I	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	113 m ²
41	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für städtisches Wohnen	Umzonung	90 m ²
Total umgezonte Fläche				7'612 m ²

Einzonungen und / oder Auszonungen sind vorliegend nicht vorgesehen.

Die geplante Umzonung der Parzelle Nr. 40 von einer Ortsrandzone I in eine Zone für städtisches Wohnen ermöglicht in Anwendung von Art. 59 des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Davos in Zukunft neben der Ansiedlung von Wohnnutzungen auch die Erstellung von touristischen und anderen Dienstleistungsbetrieben. Mittels einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung sollen die laut Art. 59 BauG innerhalb der Zone für städtisches Wohnen eigentlich zulässigen mässig störenden gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ferner ist vorgesehen, den Generellen Gestaltungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Ausweitung des Flachdachperimeters über Teile der Parzelle Nr. 40 entlang der Promenade sowie entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 41.
- Festlegung von differenzierten maximalen Gebäudehöhen mittels der Festlegung der maximal zulässigen Geschosshöhe.
- Spezielle Bemessung der Höhe der Gebäude ab Strassenniveau im Bereich der ersten Bautiefe entlang der Promenade.

Schliesslich ist geplant, den Generellen Erschliessungsplan mit folgenden Festlegungen zu ergänzen:

- Anschlusspunkt für den motorisierten Verkehr ab Promenade.
- Anschlusspunkt für den motorisierten Verkehr ab Färbistrasse.
- Anschlussbereich für den motorisierten Verkehr parallel zu einem Teil der Promenade.
- Bereich mit reduzierter Parkplatzpflicht bis mindestens 60 %.

Die Gemeinde verfolgt mit den vorstehend beschriebenen Nutzungsplanungsänderungen das Ziel, dass raschmöglichst preiswerter Wohnraum für Ortsansässige zur Verfügung gestellt werden kann. Mit der Planung sollen gleichzeitig die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung und für eine angemessen dichte Überbauung sowie haushälterische Nutzung der im Gebiet "Färbi" gelegenen Parzelle Nr. 40 geschaffen werden. Dabei soll den Entwicklungsstrategien des im Entwurf vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) nachgelebt werden. Zudem sollen aber auch die Vorgaben der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie der kantonalen Richtplanung beachtet und umgesetzt werden.

Die Planungsinhalte ergeben sich auf Grundlage eines vorgängig erarbeiteten Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes sowie Richtprojektes (vgl. Ziffer 3.1 bis Ziffer 3.3 des vorliegenden PMB).

Weil es sich als unzweckmässig erwiesen hat, verschiedene zu regelnde Projektinhalte im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen, werden diese stattdessen vertraglich im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Davos vereinbart. Es geht dabei im Wesentlichen um die folgenden Aspekte:

- Festlegung der innerhalb der Zone für städtisches Wohnen konkretisierten zulässigen Nutzungsart (Erstwohnungen samt Anteil an preiswertem Wohnraum zur Kostenmiete / Dienstleistungen nur untergeordnet / kein Gewerbe).
- Festlegung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes gemäss Richtprojekt samt Festlegung der diesbezüglichen Verbindlichkeit.
- Etappierung der Überbauung.
- Gewährleistung der Verfügbarkeit des Baulands (Baulandmobilisierung).
- Gewährleistung der Mindestausnutzung von 80 %.
- Abschöpfung eines angemessenen Planungsmehrwerts in Form einer fortdauernden Bereitstellung von preiswerten Mietwohnungen zur Kostenmiete.
- Bauberatungspflicht (Qualitätssicherung).
- Mass der möglichen Reduktion der Pflichtparkplätze.
- Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nr. 40 und Nr. 41.
- Bereinigung von bestehenden Dienstbarkeiten.
- Regelung für den Fall eines Scheiterns der Nutzungsplanungsteilrevision, insbesondere bezüglich der Tragung der Planungskosten.

2. Grundlagen

Die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) erfahren durch die vorgesehenen Umzonungen der im Gebiet "Färbi / Spital" gelegenen Parzelle Nr. 40 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 41 keine Veränderung. Indes werden auf der Parzelle Nr. 40 im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden Teilrevision der Ortsplanung im Vergleich zu der im letzten Jahr durchgeführten Bauzonenkapazitätsberechnung erhöhte Kapazitätsreserven geschaffen. Dies wird im Rahmen der Gesamtrevision zu berücksichtigen respektive einzurechnen sein.

3. Der Gesamtrevision der Ortsplanung Davos vorgezogene Teilrevision

Teilrevisionen der bestehenden Nutzungsplanung, welche der Gesamtrevision vorgezogen werden, müssen sich ins planerische Gesamtkonzept der betroffenen Gemeinde einfügen, das Mengengerüst der gesamten Bauzonendimensionierung berücksichtigen, die weitere Planung für das übrige Gemeindeterritorium nicht oder nur unwesentlich präjudizieren und eine gewisse zeitliche Dringlichkeit aufweisen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im PMB der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung aufzuzeigen.

Basierend auf die Ausführungen im zur vorliegend zur Debatte stehenden Nutzungsvorlage erarbeiteten PMB kann festgehalten werden, dass die Vorlage die vorstehend erwähnten Kriterien zu erfüllen vermag. Auf die Teilrevision kann daher eingetreten werden.

4. Konformität mit der Raumplanungsgesetzgebung sowie mit der Richtplanung

4.1 Bedarf

Der Bedarfsnachweis für die geplante Umzonung ist zur Vorprüfung eingereichten PMB in ausreichendem Detaillierungsgrad sowie nachvollziehbar enthalten. Die von der Umzonung betroffene Fläche eignet sich für die anvisierte Nutzung. Entsprechend soll sie im Entwurf des KRL als strategisches Entwicklungsgebiet, worin die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben und dabei bedarfsorientiert Wohnraum geschaffen werden soll, festgelegt werden.

4.2 Siedlungsgebiet

Die vorliegende Umzonung verursacht keine Veränderung des existierenden Siedlungsgebietes. Dazu ergeben sich daher keine weiteren Bemerkungen.

4.3 Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die bestehenden WMZ erfahren durch die vorgesehene Umzonung der Parzelle Nr. 40 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 41 eine Verkleinerung um rund 23 m². Es kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer 2 vorstehend unter dem Aspekt der Grösse der WMZ einer Genehmigung der Vorlage nichts im Wege stehen wird.

4.4 Weitere Anforderungen aus der Raumplanungsgesetzgebung sowie aufgrund der kantonalen Richtplanung

Neben anderem ist es vorgesehen die weiteren Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplanes mittels einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 40 und der Gemeinde zu erfüllen (vgl. Ziffer 3.5, Seite 10 des vorliegenden PMB). Der konkrete Inhalt der Vereinbarung ist zurzeit noch nicht bekannt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich dabei um eine Vereinbarung in Anwendung von Art. 4 Abs. 2 KRG handeln wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung einer Beschlussfassung durch die Gemeinde sowie einer Genehmigung durch die Regierung untersteht, falls diese Gegenstände betreffen sollte, welche zum Mindestinhalt einer Nutzungsplanung gehören. Zumindest ist die fertiggestellte und von beiden Parteien unterschriebene Vereinbarung der Regierung zur Kenntnisnahme zu unterbreiten. Dies bedeutet, dass sie im Hinblick auf die Durchführung des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens vollständig vorliegen muss. Die hier vorgeprüfte Planung kann nur dann von der Regierung genehmigt werden, wenn sie in Verbindung mit der Planungsvereinbarung gewährleisten kann, dass die Mindestanforderungen der Raumplanungsgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplans an die Planung erfüllt sind.

In Bezug auf die zu vereinbarende Mehrwertabschöpfung ergibt sich im Übrigen noch die Bemerkung, dass die Gemeinde in Anwendung von Art. 35i KRG in Verbindung mit Art. 14a BauG in der Ausgestaltung der Abschöpfung frei ist, jedoch nicht in ihrer Bemessung. In Bezug auf die Bemessung ist die Gemeinde an die Vorgaben von Art. 14a BauG gebunden.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Laut dem vorliegenden Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital" ist unter anderem eine Umzonung einer rund 113 m² grossen Fläche von der Ortsrandzone I in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) geplant. Betreffend die ausgeschiedene ZöBA wird in der Planlegende des genannten Zonenplans sowohl auf Art. 28 KRG als auch auf Art. 67 BauG der Gemeinde Davos hingewiesen. Diesbezüglich muss festgehalten werden, dass vorderhand hinsichtlich der heute rechtskräftig ausgeschiedenen ZöBA, aber auch hinsichtlich der vorliegend zur Debatte stehenden neuen ZöBA nicht Art. 28 KRG zur Anwendung gelangt sondern aus-

schliesslich Art. 67 des kommunalen BauG. Dieses Ergebnis resultiert aus dem Umstand, dass Art. 28 KRG in Anwendung von Art. 107 KRG nicht zu den unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG gehört, welche abweichenden kommunalen Vorschriften vorgehen.

Entsprechend ist der Art. 28 KRG aus der Legende des Zonenplanes 1:2'000 "Färbi – Spital" herauszustreichen. Sollte die Gemeinde beabsichtigen, nach der regierungsrätlichen Genehmigung der vorliegend zur Debatte stehenden Vorlage für die ZöBA statt Art. 67 BauG neu die Bestimmungen von Art. 28 KRG anwenden zu wollen, müsste sie im Rahmen der hiermit vorgeprüften Teilrevision ihrer Nutzungsplanung den Art. 67 aktiv aus ihrem BauG streichen.

6. Bereich mit reduzierter Parkplatzpflicht bis min. 60 %

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital" ist ein Bereich mit reduzierter Parkplatzpflicht bis min. 60 % festgelegt. Nach unserer Auffassung sollte die Legendenbezeichnung verständlicher formuliert werden, so beispielsweise mit wie folgt:

"Bereich, wo die Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 60 % der gemäss Art. 38 BauG geforderten Anzahl reduziert werden können."

Ferner empfehlen wir, in der Planlegende des Generellen Erschliessungsplans 1:2'000 "Färbi – Spital" beim Bereich, wo die Pflichtparkplätze bis auf ein Mass von 60 % der gemäss Art. 38 BauG geforderten Anzahl reduziert werden dürfen, zudem auch auf Art. 38 und Art. 39 BauG hinzuweisen.

7. Gestaltung

Die Abbildung 3 auf Seite 8 sowie der Anhang des PMB zeigen das Richtprojekt im Hinblick auf die vorgesehene Überbauung der Parzelle Nr. 40 aus der Vogelperspektive. Daraus ist ersichtlich, dass mit der Überbauung voraussichtlich ein harmonischer Übergang zwischen dem nordöstlich angrenzenden Spitalareal und dem südlich angrenzenden, der Ortsrandzone I zugehörigen Einfamilienhausquartier erreicht werden kann. Die angedachten Gebäudehöhen nehmen die benachbarten Volumen auf.

Entlang der Promenade ist es gemäss Richtprojekt vorgesehen, fast das gesamte Ausmass der Parzelle Nr. 40 mit einem rund dreistöckigen Sockelgebäude, welches bis auf Höhe des Strassenniveaus reichen soll, zu überstellen. Auf diesem Sockel sollen vier Gebäude zu stehen kommen. Das geplante Sockelgeschoss wird zur Folge haben, dass entlang der Promenade ein durchgehender Riegel entsteht. Dieser Riegel wird auch aus nordöstlicher Richtung vom Talboden aus, so beispielsweise als Ausblick aus einem Zug der Rhätischen Bahn (RhB), gut einsehbar sein und nachteilig in Erscheinung treten. Ferner wird die Abfolge von überbauten und freien Flächen entlang der Promenade, welche vom Davoser Zentrum bis ins Gebiet "Färbi" immer lockerer wird und immer grössere und grünere Bebauungszwischenräume aufweist, mit dem geplanten Sockelgeschoss unterbrochen, was im Hinblick auf die Siedlungsgestaltung nicht positiv gewertet werden kann.

Basierend auf die vorstehenden Ausführungen ist zusammenfassend festzuhalten, dass der Sockel entlang der Promenade im Hinblick auf eine bessere Einbettung der Bauten an die vorherrschende Abfolge in analoger Weise wie die darüberliegenden Geschosse unterteilt werden soll. Das Projekt ist diesbezüglich zu überprüfen, und es soll überarbeitet und angepasst werden. Ferner regen wir eine Ergänzung des Generellen Gestaltungsplans 1:2'000 "Färbi – Spital" in diesem Sinne an.

8. Verkehrssicherheit / Verkehrstechnik

Die verkehrstechnische Hupterschliessung der zu überbauenden Parzelle Nr. 40 ist ab der kantonalen Hauptstrasse H417b "Landwasserstrasse" (Promenade) vorgesehen. Aus Grün-

den der Verkehrssicherheit wird der geplante Anschlussbereich motorisierter Verkehr im Zusammenhang mit dem dazugehörendem Anschlusspunkt motorisierter Verkehr kritisch beurteilt.

Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen haben den Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu genügen. Insbesondere sind die zwingend notwendigen Sichtfelder von Zufahrten und Zugängen im Höhenbereich von 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahnoberfläche von sämtlichen Hindernissen freizuhalten. Ebenfalls ist die Anhaltesichtweite von mindestens 60 m auf der Kantonsstrasse zu gewährleisten. Unabhängig der vorgeschriebenen Abstände für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen sind sämtliche Bauten und Anlagen ausserhalb dieser Sichtbereiche anzuordnen.

Die Anordnung der Hochbauten und der parallel zur Kantonsstrasse angeordnete Anschlussbereich motorisierter Verkehr verunmöglicht ein rechtwinkliges Einfahren in die Kantonsstrasse und begünstigt eine mögliche Blendung der Verkehrsteilnehmer, was verhindert werden muss.

Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist auf die Befahrbarkeit auszulegen und mittels Schleppkurven für das grösste zum Einsatz kommende Fahrzeug zu überprüfen. Das Wenden sämtlicher Fahrzeuge abseits der Kantonsstrasse ist zu ermöglichen. Parkplätze im Knotenbereich sind nicht zulässig. Abschliessend weisen wir darauf hin, dass die vorgeschriebenen Abstände zur Kantonsstrasse nach Art. 19 ff. der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV) zu beachten sind. Dies gilt ebenfalls für unterirdische Bauten und Anlagen.

Der Gemeinde wird empfohlen, zur Planung der normgerechten Erschliessung ein Ingenieurbüro beizuziehen und die Anordnung der Bauten und Anlagen auf die normgerechte Grundstückszufahrt abzustimmen. Planungsgrundlage bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Zudem ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Kantonsstrasse nicht durch Container oder Längsparkplätze, welche gemäss Richtprojekt ganz im Norden sowie ganz im Westen der Überbauung geplant sind, eingeschränkt wird. Auch darf die Sicht nicht durch Bäume oder andere Bepflanzungen behindert werden. Schliesslich darf die Sichtweite durch die auf der Parzelle Nr. 40 projektierten Neubauten auch in Bezug auf den Anschluss der privaten Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 4652 nicht eingeschränkt werden.

9. Gewässerschutz

Durch den nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 40 sowie durch den südlichen Bereich der Parzelle Nr. 41 verläuft ein eingedolter Bach. Diesbezüglich will die Gemeinde auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes definitiv verzichten (vgl. der sich im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren befindende Zonenplan und Generellen Erschliessungsplan "Gewässerraum und Gefahrenzonen" 1:2'000 "Davos Platz" vom 27. November 2022).

Aufgrund der vorliegend vorzuprüfenden Unterlagen sind im Bereich des eingedolten Baches diverse Hochbauten geplant. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die vorhandene Eindolung von baulichen Massnahmen betroffen sein wird. Unabhängig von der Pflicht der Gemeinden, für die Gewässerräume im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Gewässerraumzonen auszuscheiden, dürfen Fliessgewässer gemäss Art. 38 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) weder eingedolt noch überdeckt werden. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen nicht möglich ist (vgl. Art. 38 Abs. 2 lit. c GSchG).

Entsprechend muss im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren dargelegt werden können, dass im vorliegenden Fall eine offene Wasserführung des Baches nicht möglich ist. Sollte dieser Nachweis nicht erbracht werden können, so ist das Gewässer offen zu führen, und der dazugehörige Gewässerraum ist auszuscheiden. Falls eine offene Führung des Baches

nicht möglich ist, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine neue koordinationspflichtige Eindolungsbewilligung beantragt werden.

10. Lärmschutz

10.1 Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung; LSV)

Gestützt auf Art. 20 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG) sorgt die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dafür, dass die Vorschriften über die Begrenzung von Lärmemissionen bei neuen ortsfesten Anlagen eingehalten werden. Bei einer neuen Tiefgarage mit einer Heizung, Lüftung, Klimatechnik (HLK)-Anlage handelt es sich im Sinne der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) um eine neue ortsfeste Anlage. Diese hat die Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV in Verbindung mit Anhang 6 LSV zu erfüllen. Die Gemeinde kann hierzu von der Bauherrschaft einen Lärmschutznachweis verlangen.

10.2 Bauen im lärmbelasteten Gebiet (Art. 29 ff. LSV)

Laut dem nicht mehr rechtskräftigen Zonenplan 1:2'500 "Dorf und Platz" vom 4. Dezember 1977 war die heutige Parzelle Nr. 40 bis anfangs dieses Jahrtausends der Wohnzone W2 zugewiesen. Entsprechend war sie bereits vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; USG) am 1. Januar 1985 einer Wohnbauzone zugeordnet. Somit kommen die Anforderungen aus Art. 29 LSV betreffend die Ausscheidung neuer Bauzonen vorliegend nicht zur Anwendung.

Laut den Ausführungen im dem bei den Vorprüfungsunterlagen liegenden PMB gilt die Parzelle Nr. 40 als voll erschlossen. Sie liegt direkt an der Promenade (Kantonsstrasse) sowie an der Färbistrasse sowie angrenzend an überbaute Flächen. Die Einschätzung der Gemeinde, dass die Erschliessung im Sinne der LSV in ausreichender Weise vorhanden ist, kann geteilt werden. Somit kommt auch Art. 30 LSV (Erschliessung von Bauzonen) nicht zur Anwendung.

Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Der PMB weist zurecht darauf hin, dass gemäss generellem Lärmbelastungskataster "Strassen" des ANU aus dem Jahre 2015 entlang der Promenade im Grenzabstand von 5 m der IGW der ES III gemäss Anhang 3 der LSV eingehalten werden kann.

Ferner liegt die Parzelle Nr. 40 angrenzend an das Spital Davos mit seinem Spitallandeplatz für Helikopter. Der An- und Abflug von Helikoptern kann zu kurzzeitig lauten Schallimmissionen bei den geplanten Wohngebäuden führen.

Gestützt auf Art. 25 Abs. 1 KUSG muss die Gemeinde die Vorschriften des Bundes über die Erteilung von Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vollziehen. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde von der Bauherrschaft einen Lärmschutznachweis verlangen. Vorliegend wird dies als erforderlich beurteilt. Zudem wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung infolge des angrenzenden Spitallandeplatzes im Rahmen der weiteren Planung durch angemessene Dimensionierung der Schalldämmung der Aussenbauteile (Fenster usw.) der geplanten Wohngebäude nach SIA-Norm 181 zu berücksichtigen sein wird.

11. Luftreinhaltung

Die geplante Überbauung umfasst eine voraussichtlich unterirdische Parkieranlage. Die Anzahl der Parkfelder ist noch nicht definiert.

Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten nach Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) als Anlagen, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Solche Anlagen bedürfen gemäss Art. 13 KUSG in Verbindung mit Art. 4 KUSV der Zustimmung des ANU. Die Erteilung einer Zustimmungsverfügung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch, welches eine Emissionserklärung (vgl. LF025) mit Angaben zu den Emissionen gemäss LRV für die auf dem Strassennetz verursachten Fahrten zu umfassen hat.

Im Falle einer mechanischen Belüftung der Tiefgarage erfolgt die Baubewilligung für die Lüftungsanlage durch die Gemeinde (vgl. Art. 12 KUSG in Verbindung mit Art. 5 KUSV). Nach Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV) muss die Fortluft einer mechanischen Belüftung in der Regel durch einen Kamin oder Abluftkanal über Dach ausgestossen werden, so dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Die notwendigen Kaminhöhen und der massgebende Beurteilungsradius können dem Papier "Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin-Empfehlungen)" des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) aus dem Jahre 2018 (vgl. UV-1318-D) entnommen werden. Ergänzende Erläuterungen finden sich in der Richtlinie "Lüftungsanlagen für Parkhäuser (Mittel- und Grossanlagen)" des Schweizerischen Vereins der Gebäudetechnik-Ingenieure (SWKI) vom April 2017 (vgl. SWKI VA 103-01).

12. Weiteres Vorgehen

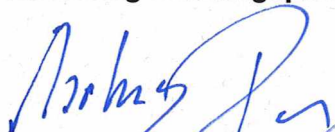
Gerne hoffen wir, dass der vorliegende Vorprüfungsbericht dazu dienen kann, die für das Gebiet "Färbi – Spital" eingeleitete Nutzungsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen weiterzuentwickeln, so dass sie der Davoser Stimmbevölkerung schon bald zur Beschlussfassung unterbreitet werden kann. Dazu sind noch verschiedene Ergänzungen und Anpassungen der Planung erforderlich, namentlich die Erarbeitung und Fertigstellung der vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 40 und der Gemeinde sowie Anpassungen und Ergänzungen in Bezug auf die Aspekte der Gestaltung, der Verkehrssicherheit, des Gewässer- und Lärmschutzes sowie der Luftreinhaltung, wobei der Anpassungs- und Ergänzungsbedarf teilweise auch erst die oder das Folgeverfahren betrifft.

Anschliessend können die notwendigen raumplanungsrechtlichen Verfahrensschritte (vgl. Art. 47 Abs. 3 und Art. 48 KRG in Verbindung mit Art. 13 und 14 KRVO) durchgeführt werden. Auf diesem Weg wünschen wir Ihnen möglichst wenige Probleme und Verzögerungen, so dass in Davos schon bald zusätzlicher preisweiter Wohnraum für Einheimische realisiert werden kann.

Für Fragen zum vorliegenden Vorprüfungsbericht sowie selbstredend auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die angenehme Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Markus Peng, Kreisplaner

Beilagen:

- Zonenplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 "Färbi – Spital"
- Planungs- und Mitwirkungsbericht hinsichtlich der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Davos betreffend die im Gebiet "Färbi" gelegene Parzelle Nr. 40 samt Anhang

Kopie (mit Beilagen):

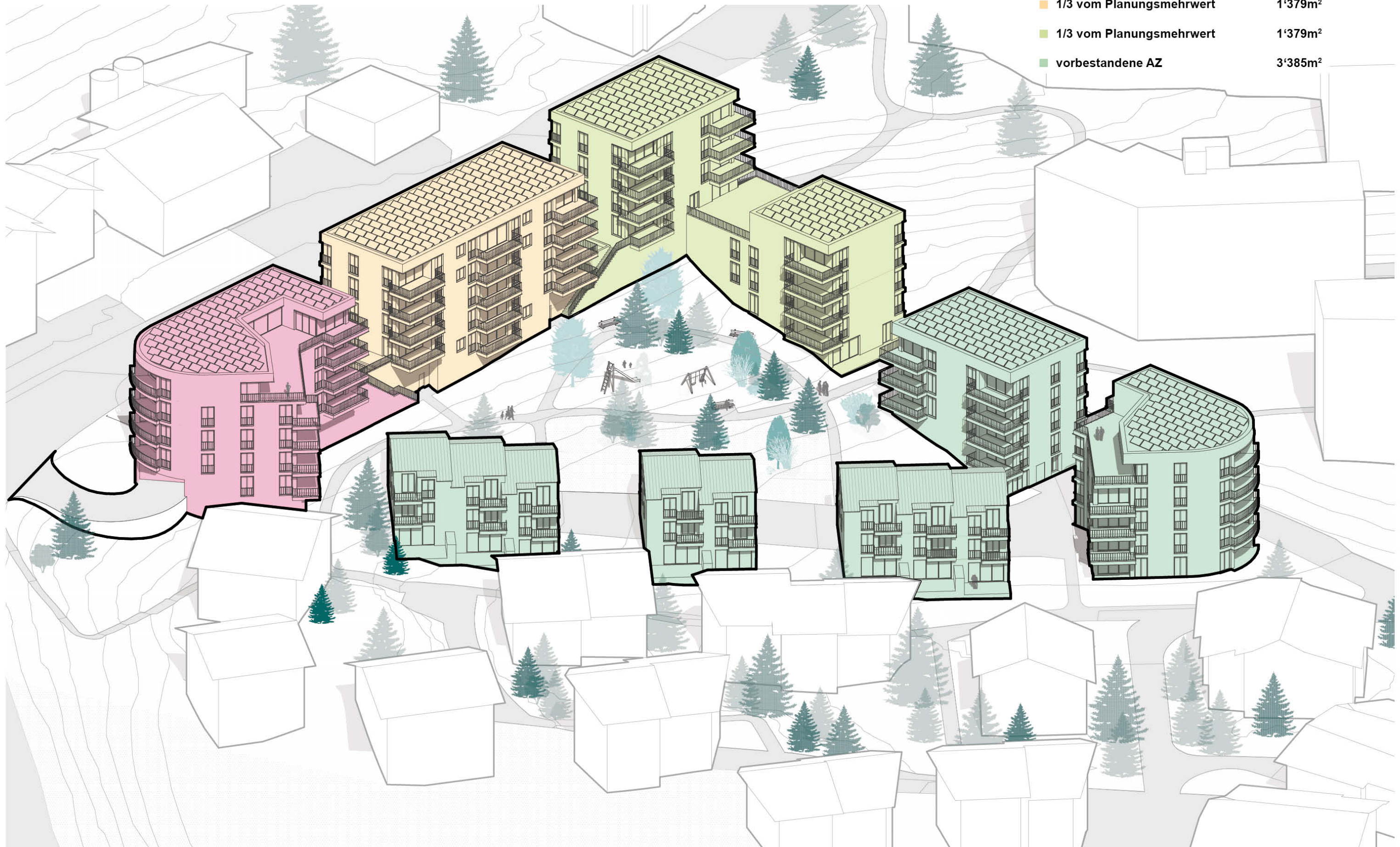
Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Herr Cyrill Noser, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeinde Davos, Frau Yasmine Bastug
- Stauffer & Studach Raumentwicklung AG
info@stauffer-studach.ch
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei, Abteilung "Verkehrspolizei"
- Tiefbauamt

Parzelle Nr. 40 7'522m²
AZ 1.0

	BGF
■ 1/3 vom Planungsmehrwert	1'379m ²
■ 1/3 vom Planungsmehrwert	1'379m ²
■ 1/3 vom Planungsmehrwert	1'379m ²
■ vorbestandene AZ	3'385m ²










Gefahrenzonen

 Gefahrenzone 2


Grundnutzung

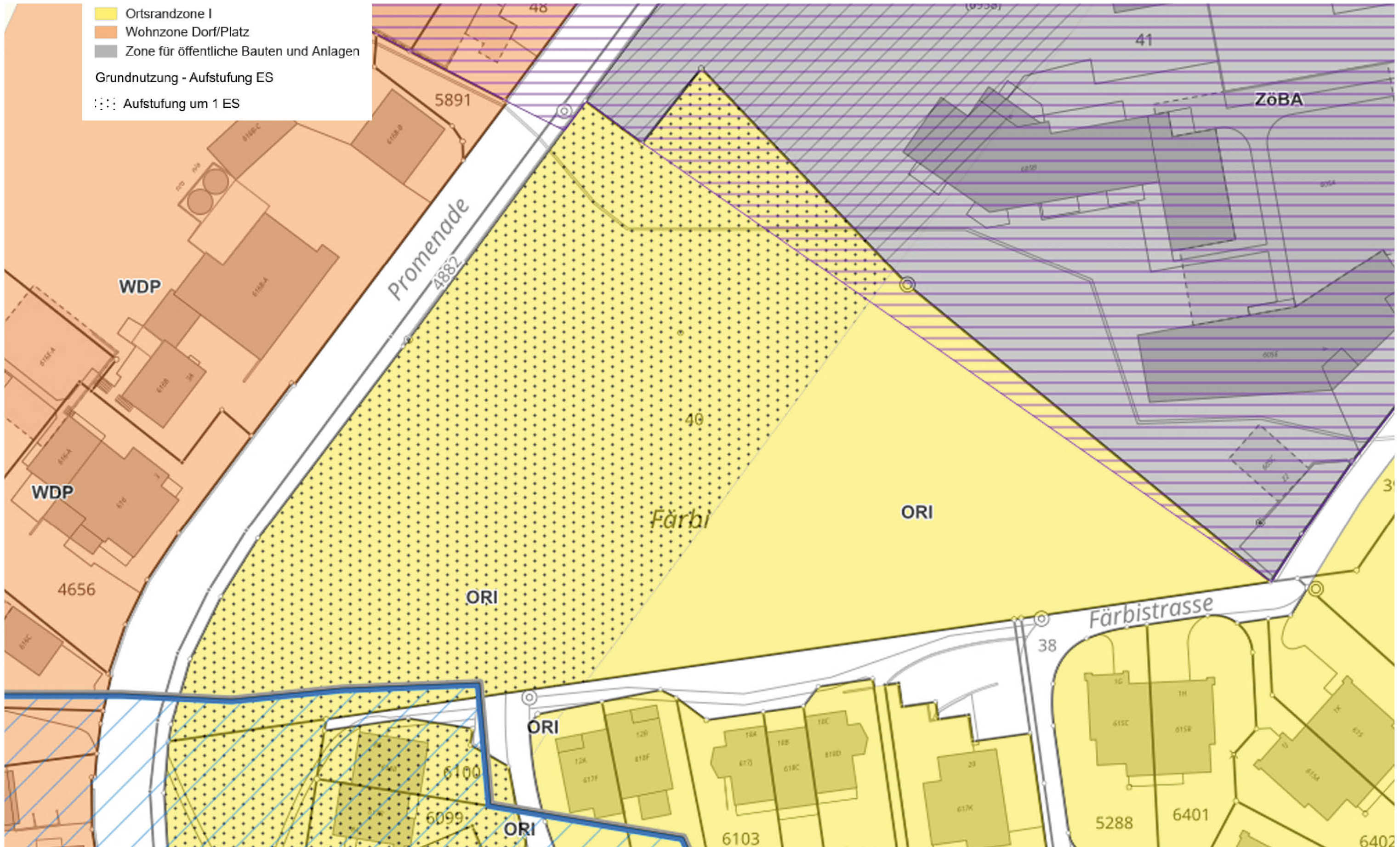
 Ortsrandzone I

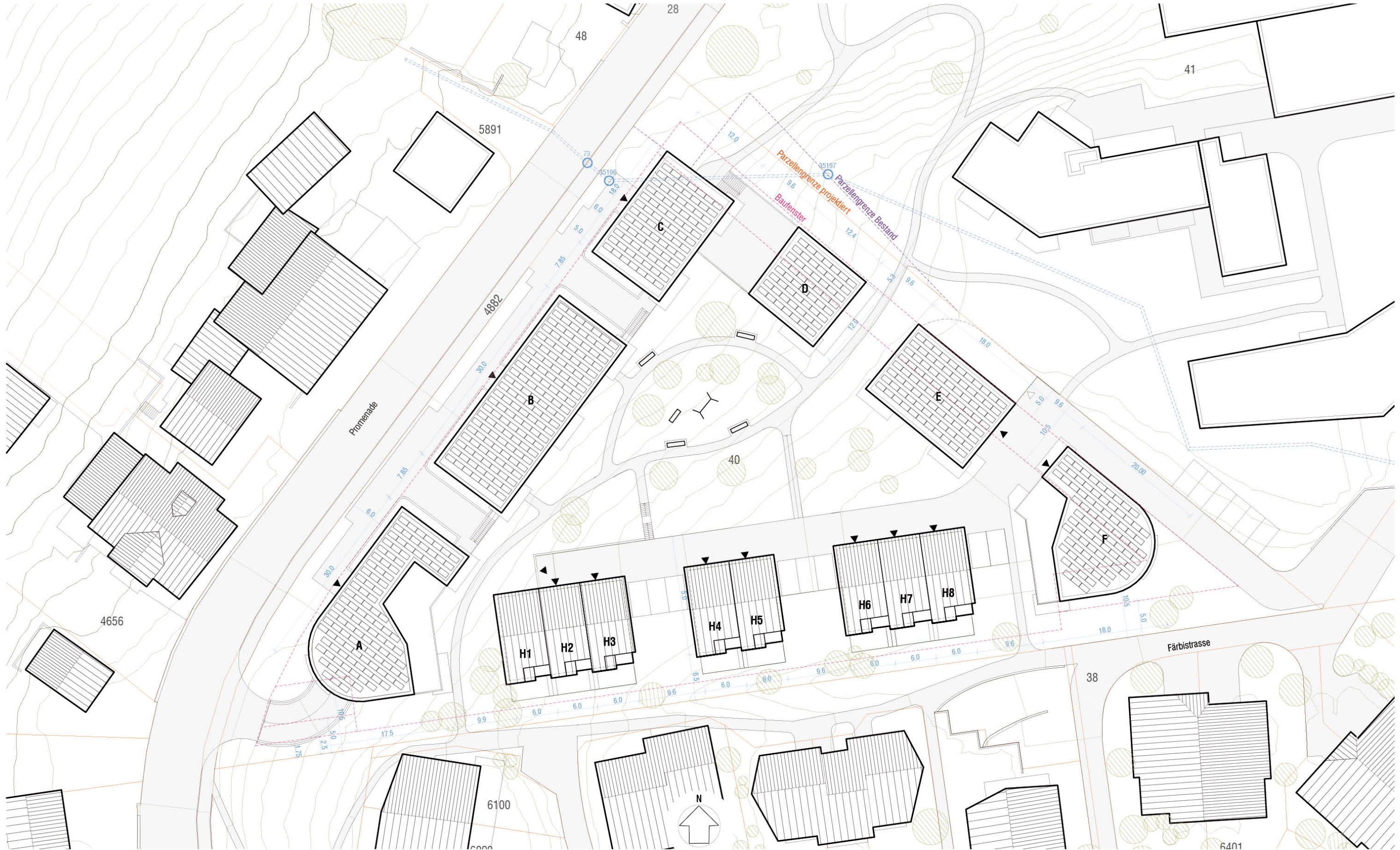
 Wohnzone Dorf/Platz

 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

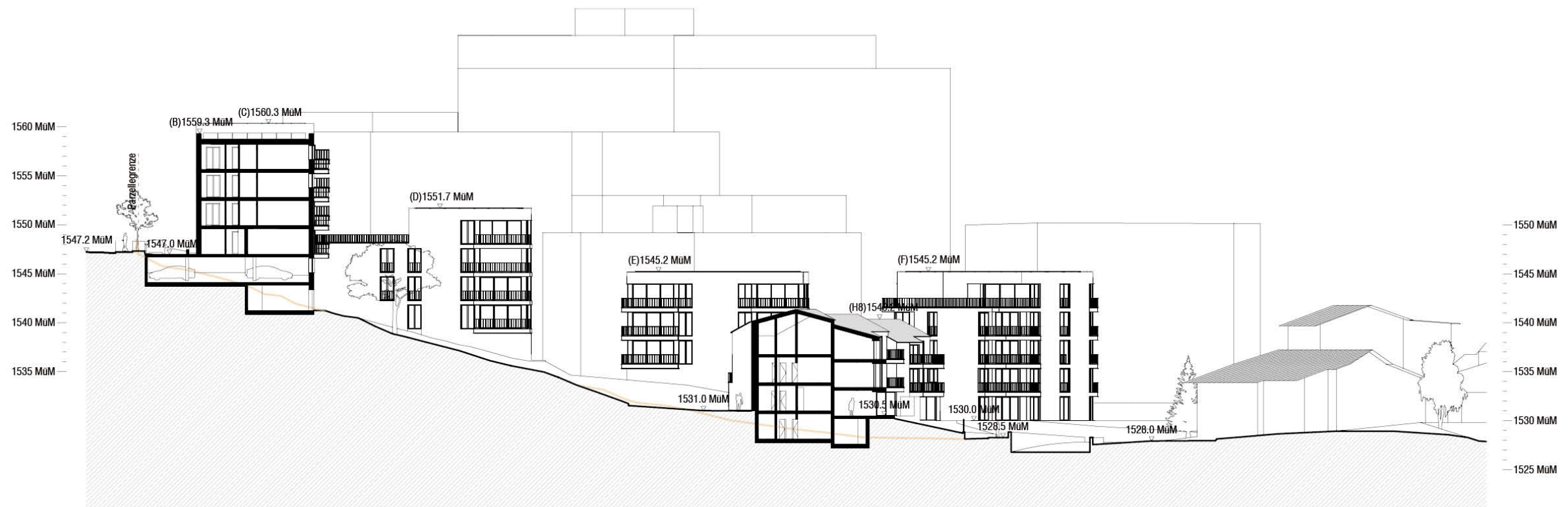
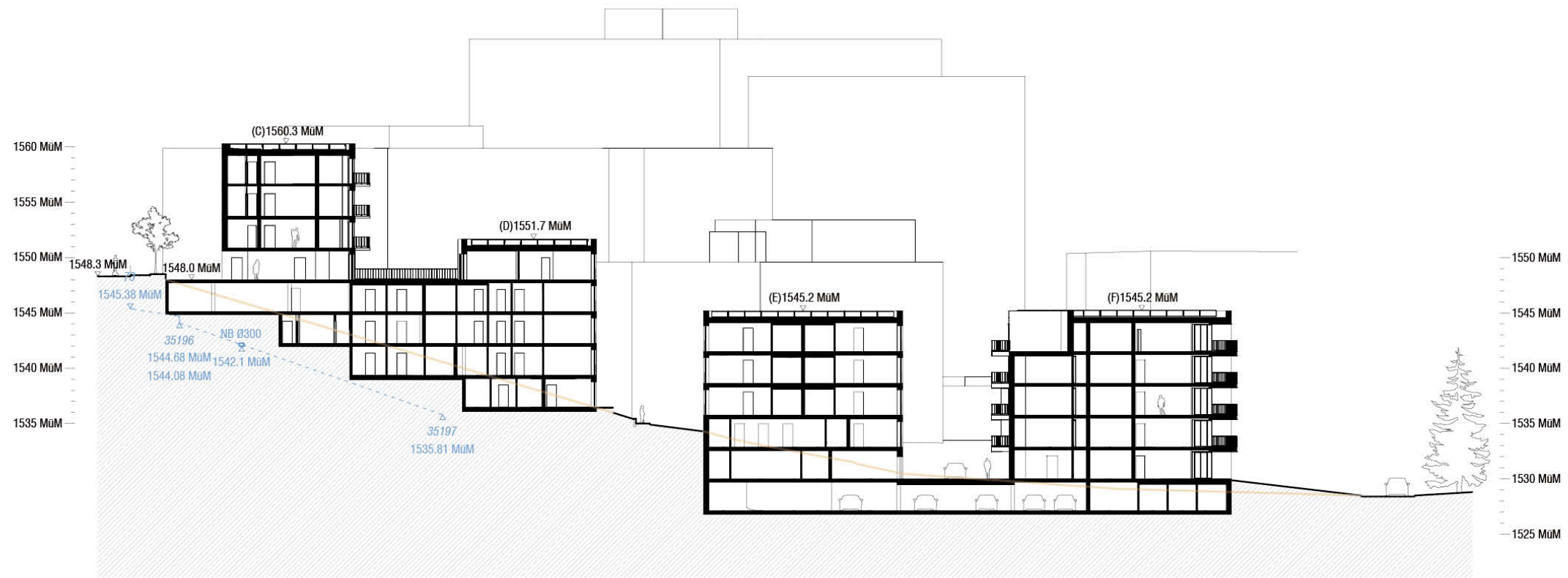
Grundnutzung - Aufstufung ES

 Aufstufung um 1 ES



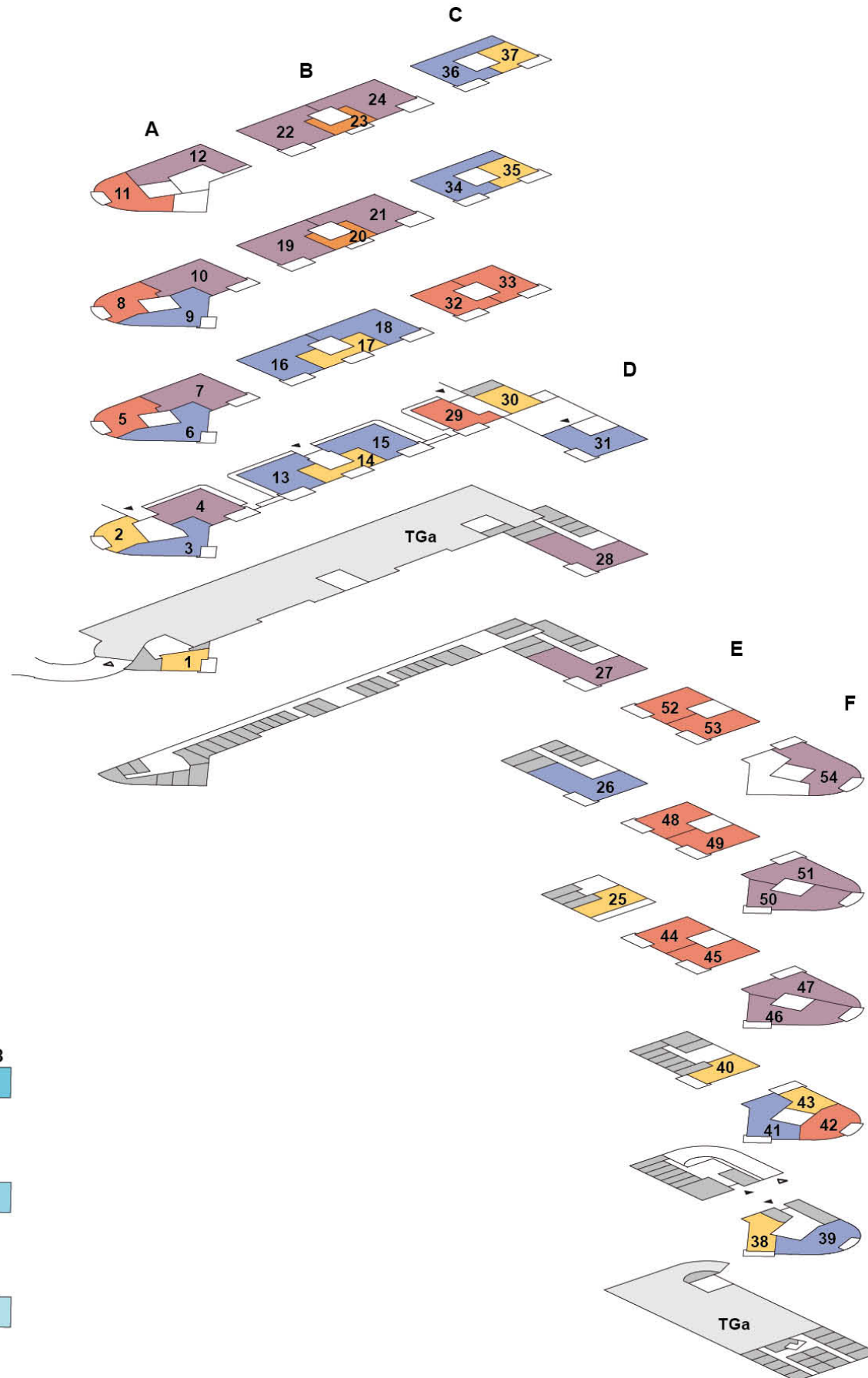


----- eingedoltes öff. Gewässer (in Betrieb)

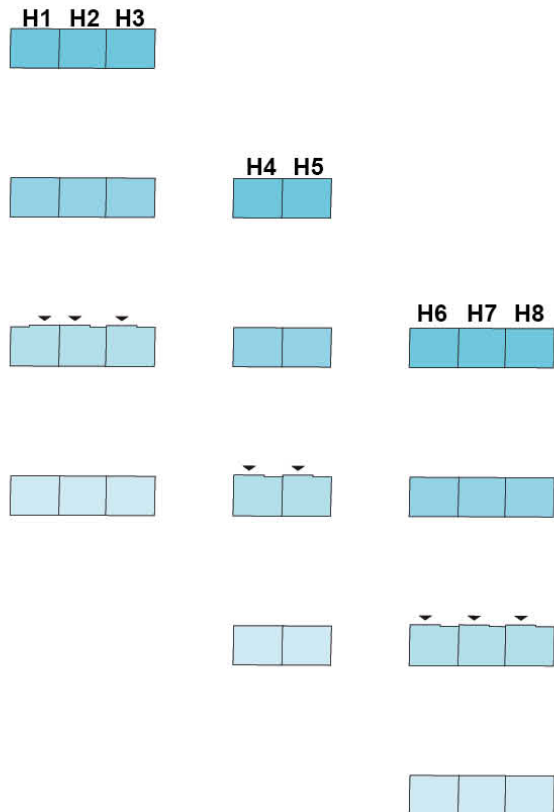


100113 Quartier Färbi III, Parz. 40, Davos Richtprojekt
Wohnungsspiegel - Kennzahlen 10.10.2023

Parzelle Nr. 40	7'522m ²
AZ	1.0
Apt.	54
BGF	6'010m ²
1.5 Zi-Apt.	2
2.5 Zi-Apt.	11
3.5 Zi-Apt.	13
4.5 Zi-Apt.	13
5.5 Zi-Apt.	15
Häuser (6.5 Zi.)	8
BGF	1'512m ²
BGF Gesamt	7'522m ²
Parkieren	73
PPL Regelbauweise (Art.38 BauG)	97
PPL innen	65
PPL aussen	8

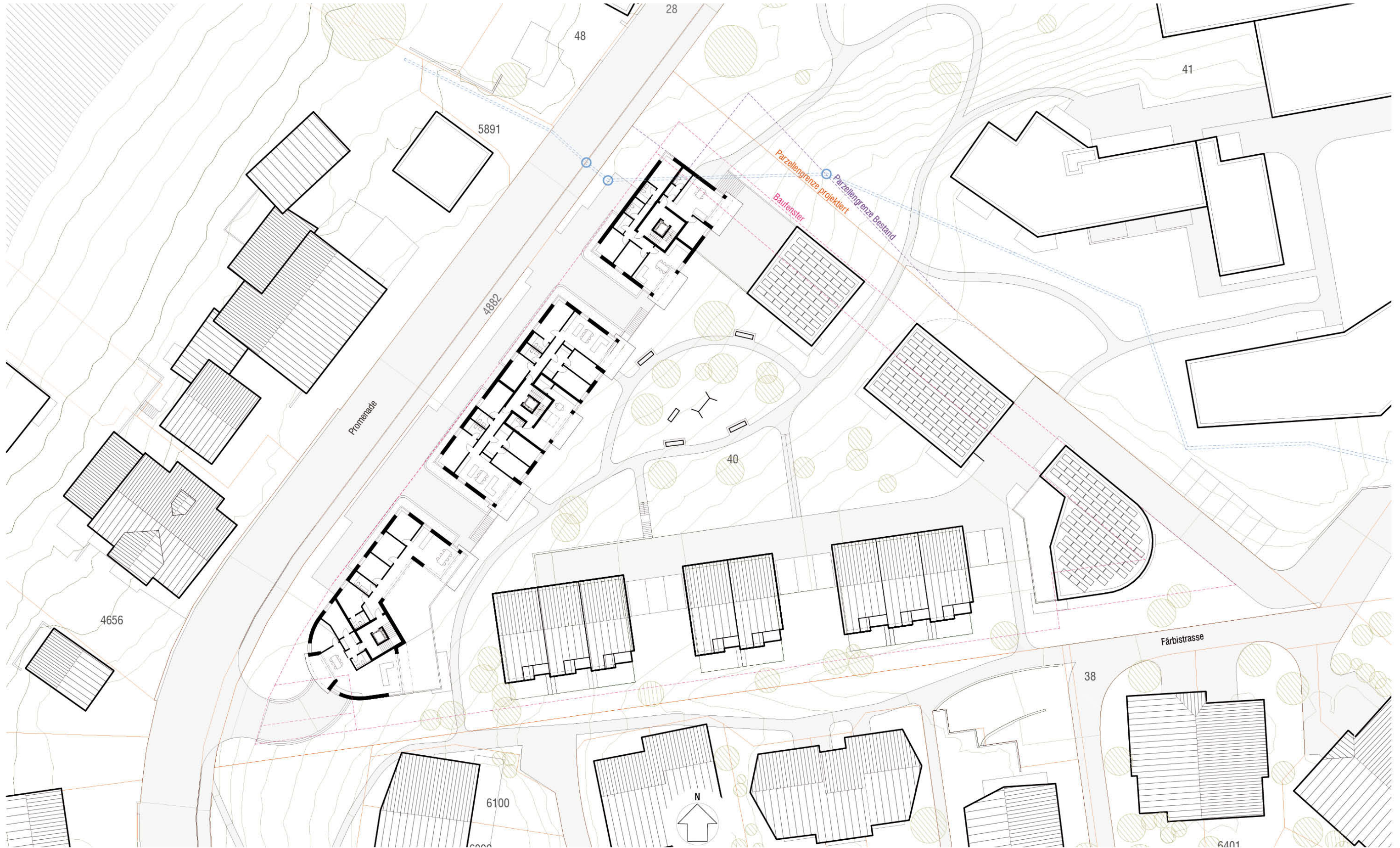


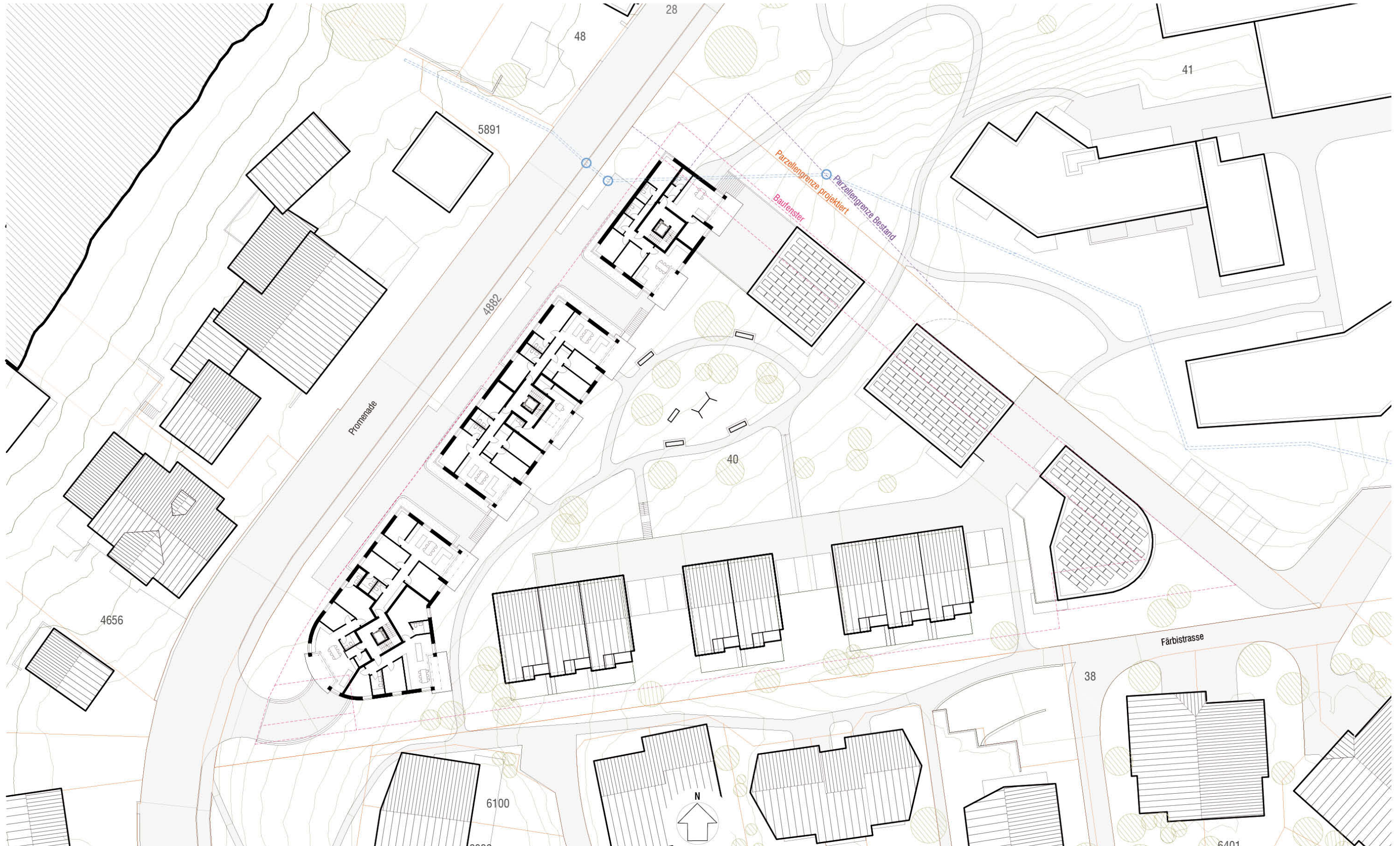
Berechnung nach SIA 416	HNF	NNF	AGF	GF	GV
Haus H1-H8 (8x)	153m ²	62m ²	16m ²	280m ²	ca.850m ³
Σ	1'224m²	496m²	128m²	2'240m²	ca.6'800m³



Berechnung nach SIA 416	HNF	NNF	AGF	GF	GV	
Gebäude A				1'500m ²	ca.4'450m ³	
1	2.5 Zi-Apt.	50m ²	15m ²			
2	2.5 Zi-Apt.	58m ²	13m ²			
3	4.5 Zi-Apt.	90m ²	15m ²			
4	5.5 Zi-Apt.	111m ²	15m ²			
5	3.5 Zi-Apt.	79m ²	13m ²			
6	4.5 Zi-Apt.	94m ²	15m ²			
7	5.5 Zi-Apt.	108m ²	15m ²			
8	3.5 Zi-Apt.	79m ²	13m ²			
9	4.5 Zi-Apt.	94m ²	15m ²			
10	5.5 Zi-Apt.	108m ²	15m ²			
11	3.5 Zi-Apt.	70m ²	55m ²			
12	5.5 Zi-Apt.	108m ²	101m ²			
Gebäude B				1'500m ²	ca.4'450m ³	
13	4.5 Zi-Apt.	94m ²	15m ²			
14	2.5 Zi-Apt.	65m ²	8m ²			
15	4.5 Zi-Apt.	94m ²	15m ²			
16	4.5 Zi-Apt.	100m ²	15m ²			
17	2.5 Zi-Apt.	65m ²	8m ²			
18	4.5 Zi-Apt.	100m ²	15m ²			
19	5.5 Zi-Apt.	112m ²	15m ²			
20	1.5 Zi-Apt.	38m ²	8m ²			
21	5.5 Zi-Apt.	112m ²	15m ²			
22	5.5 Zi-Apt.	112m ²	15m ²			
23	1.5 Zi-Apt.	38m ²	8m ²			
24	5.5 Zi-Apt.	112m ²	15m ²			
Gebäude C+D				1'525m ²	ca.4'550m ³	
25	2.5 Zi-Apt.	56m ²	24m ²			
26	4.5 Zi-Apt.	95m ²	15m ²			
27	5.5 Zi-Apt.	111m ²	15m ²			
28	5.5 Zi-Apt.	111m ²	15m ²			
29	3.5 Zi-Apt.	72m ²	15m ²			
30	2.5 Zi-Apt.	47m ²	25m ²			
31	4.5 Zi-Apt.	92m ²	37m ²			
32	3.5 Zi-Apt.	72m ²	15m ²			
33	3.5 Zi-Apt.	72m ²	15m ²			
34	4.5 Zi-Apt.	94m ²	15m ²			
35	2.5 Zi-Apt.	48m ²	15m ²			
36	4.5 Zi-Apt.	94m ²	15m ²			
37	2.5 Zi-Apt.	48m ²	15m ²			
	Velo		16m ²			
Tiefgarage / Keller A+B+C+D				2'435m ²	ca.7'650m ³	
	Parking		1'264m ²			
	Keller / Velo / Dispo / Technik		610m ²			
Gebäude E+F				2'300m ²	ca.6'750m ³	
38	2.5 Zi-Apt.	55m ²	13m ²			
39	4.5 Zi-Apt.	95m ²	13m ²			
40	2.5 Zi-Apt.	51m ²	15m ²			
41	4.5 Zi-Apt.	93m ²	13m ²			
42	3.5 Zi-Apt.	74m ²	13m ²			
43	2.5 Zi-Apt.	46m ²	15m ²			
44	3.5 Zi-Apt.	73m ²	15m ²			
45	3.5 Zi-Apt.	73m ²	15m ²			
46	5.5 Zi-Apt.	108m ²	26m ²			
47	5.5 Zi-Apt.	106m ²	15m ²			
48	3.5 Zi-Apt.	73m ²	15m ²			
49	3.5 Zi-Apt.	73m ²	15m ²			
50	5.5 Zi-Apt.	108m ²	26m ²			
51	5.5 Zi-Apt.	106m ²	15m ²			
52	3.5 Zi-Apt.	73m ²	15m ²			
53	3.5 Zi-Apt.	73m ²	15m ²			
54	5.5 Zi-Apt.	115m ²	142m ²			
	Keller / Velo / Dispo		225m ²			
Tiefgarage / Keller E+F				840m ²	ca.2'750m ³	
	Parking		544m ²			
	Keller / Velo / Dispo / Technik		155m ²			
Σ		4'498m²	2'814m²	1'084m²	10'100m²	ca.30'600m³

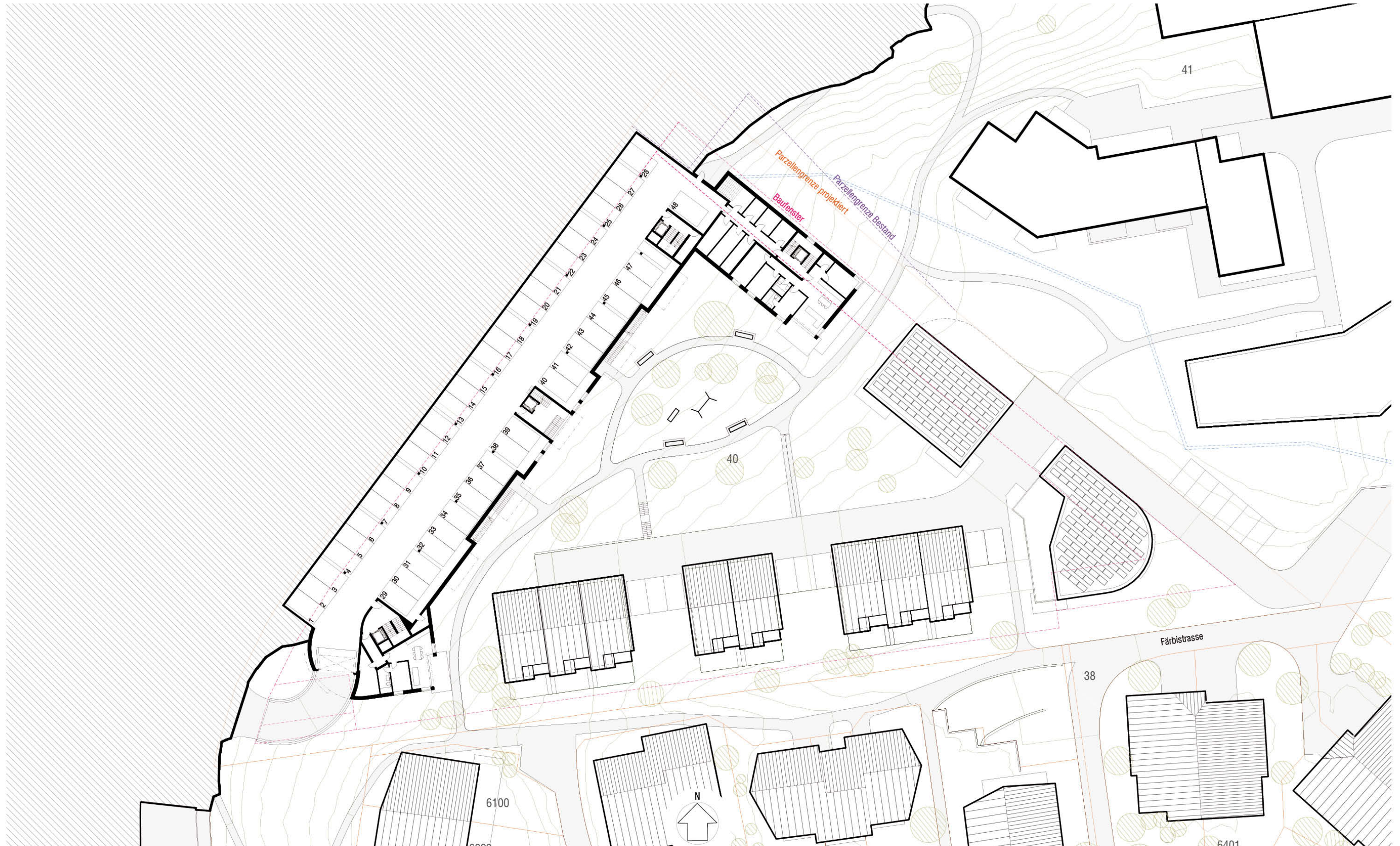








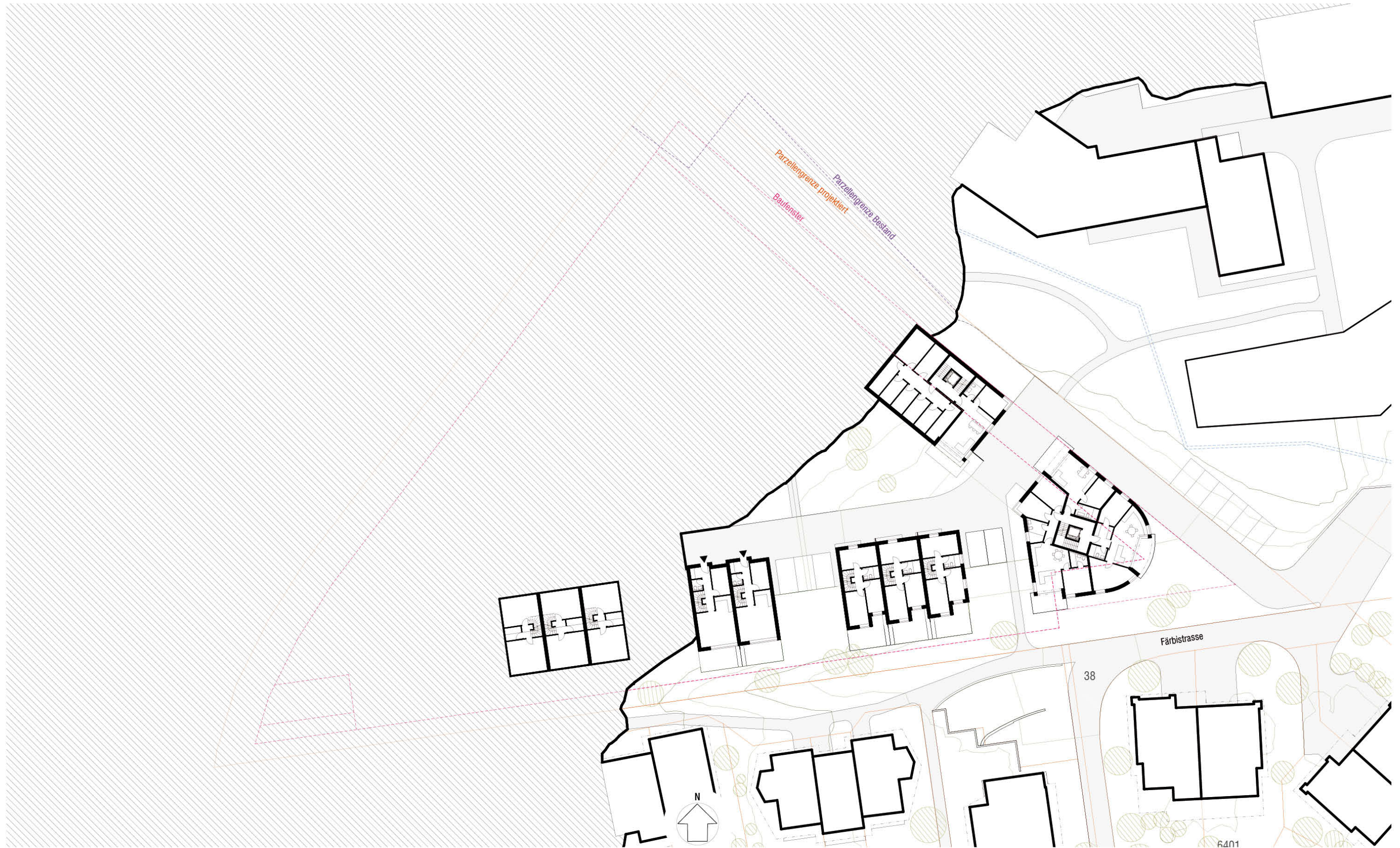




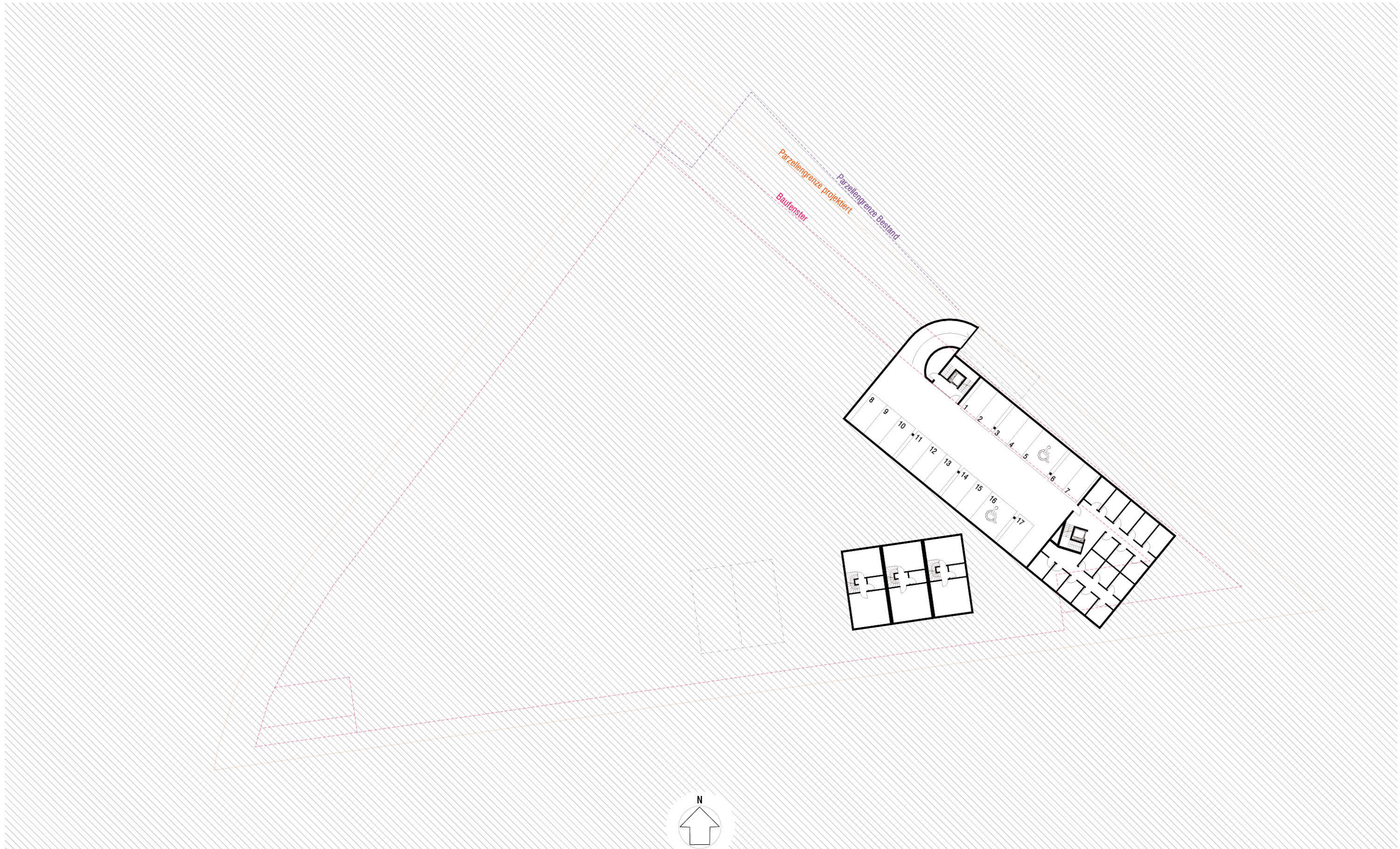












Öffentlich beurkundete Planungsvereinbarung

i.S.v. Art. 4 Abs. 2 KRG

zwischen

Gemeinde Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz,
im Sinne von Art. 39 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden vom 17. Oktober 2017
handelnd durch den Kleinen Landrat, vertreten durch Landammann Philipp Wilhelm und Land-
schreiber Michael Straub,

Gemeinde,

und

Hans Peter und Urs Hoffmann AG, Promenade 101, 7270 Davos Platz,
vertreten durch Urs Hoffmann,

Grundeigentümerin,

betreffend

Parz.-Nr. 40 in der Gemeinde Davos

* * *

Ausgangslage

Die Parz.-Nr. 40 liegt in der Ortsrandzone I mit einer AZ von 0.45 und umfasst 7'522 m². Die Grundeigentümerin plant darauf nach den geltenden baugesetzlichen Vorschriften eine Überbauung mit Doppel-Einfamilienhäusern zur Erstwohnungsnutzung zu realisieren.

Die Gemeinde Davos ist gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp urban-touristisch / sub-urban-touristisch zugewiesen. Solche Gemeinden haben an zentralen und gut erschlossenen Lagen höhere Dichten anzustreben. Die Parz.-Nr. 40 wurde von der Gemeinde im kommunal räumlichen Leitbild angesichts ihrer Lage und Grösse als potentielles Entwicklungsgebiet zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum identifiziert, das nach dem Grundsatz der haushalterischen Nutzung von Bauland und entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung überbaut werden soll. Somit drängt sich eine verdichtete Grundstücksnutzung auf, welche auf Grund ihrer Lage am südlichen Ortsrand erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen soll.

Anhand eines Richtprojektes hat die Grundeigentümerin aufgezeigt, wie die Gebäudevolumen auch für unterschiedliche Wohnformen bei erhöhter Ausnützung organisiert werden könnten. Gleichzeitig hat die Gemeinde im Hinblick auf die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung für diesen Bereich durch die kantonalen Behörden Entwürfe der notwendigen Pläne der Grundordnung erstellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) vom 8. Februar 2023 zur geplanten Teilrevision der Ortsplanung (Nutzungsplanung für das Gebiet "Färbi") fiel

positiv aus. Die vom ARE im Rahmen seiner Vorprüfung noch verlangten Ergänzungen und Anpassungen in der Planung beziehen sich auf die Fertigstellung der vorliegenden Planungsvereinbarung und Aspekte der Gestaltung, Verkehrssicherheit, des Gewässer- und Lärmschutzes sowie der Luftreinhaltung, wobei der Anpassungs- und Ergänzungsbedarf teilweise auch erst die oder das Folgeverfahren betrifft.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien nachfolgende Regelung zur bestmöglichen Grundstücksnutzung über eine Anpassung der Rahmenbedingungen für eine Überbauung der Parzelle.

Verständigung

1. Vertragsgrundlagen

Das eingangs erwähnte Richtprojekt sowie die darauf abgestimmten Pläne der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan [GEP], Genereller Gestaltungsplan [GGP]) bilden Bestandteil dieser Vereinbarung.

2. Aufzoning der Parz.-Nr. 40

Ausserhalb der Arbeiten im Hinblick auf die Gesamtrevision der Zonenordnung leitet die Gemeinde eine Teilrevision der Ortsplanung nach den Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Plänen ein.

Dabei wird die Parz.-Nr. 40 von der Ortsrandzone I (Art. 61 BauG) mit einer AZ von 0.45 in die Zone für städtisches Wohnen (Art. 60 BauG) mit einer AZ von 1.0 umgezont.

3. Flächengleicher Landabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 40 und 41

Zur besseren Nutzung der Parz.-Nrn. 40 und 41 erfolgt bei der Parzellengrenze anschliessend an die Promenade ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzbereinigung und entsprechender Zonenzuordnung wie im Entwurf zum Zonenplan dargestellt.

Der Landabtausch wird über eine separate Vereinbarung geregelt, aber erst nach Rechtskraft der Teilrevision im Grundbuch vollzogen.

4. Bebauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Richtprojekt vom 10. Oktober 2023

Das auf Zonenplan, GEP und GGP abgestimmte Richtprojekt ist für die Umsetzung des Bauvorhabens hinsichtlich der geplanten Wohnbauten richtungsweisend. Geringfügige Anpassungen der Volumen und Abstände zwischen den einzelnen Häusern sind zulässig. Die EFH können als Reihen- und/oder Einzelhäuser ausgebildet werden, soweit unter gestalterischen Aspekten eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die Erschliessung folgt dem Generellen Erschliessungsplan. Zusätzliche öffentliche Fusswege durch die Bauparzelle zur direkten Anbindung des Quartiers an den über die Promenade führenden öffentlichen Verkehr sind vorzusehen.

Zur Qualitätssicherung ist die Bauberatung obligatorisch.

5. Nutzungsart

Gemäss Art. 59 BauG ist die Zone für städtisches Wohnen eine Mischzone. Neben der Wohnnutzung sind touristische und andere Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Auf der Parz.-Nr. 40 können nur Erstwohnungen erstellt werden. Diese sollen mehrheitlich als Grosswohnungen (Geschosswohnungsbauten und EFH) ausgebildet werden und dem Quartier dadurch einen familienfreundlichen Charakter verleihen. Der Wohnungsmix wird so ausgestaltet, dass in den Geschosswohnungsbauten der Anteil an Familienwohnungen mit 4 Zimmern oder mehr mind. 60% der aBGF beträgt. Für geringfügige Abweichungen auf Grund von sich änderndem Bedarf ist beim Kleinen Landrat ein entsprechend begründetes Gesuch einzureichen.

Nicht störende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Ärztepraxis, Kita und Kindergarten, für den bei einem entsprechenden Bedürfnis der Gemeinde die dafür notwendigen Einrichtungen vorgesehen werden, etc.) dürfen in einem untergeordneten Mass (max. 10% der aBGF) untergebracht werden. Klassische Gewerbebetriebe sind nicht erlaubt.

6. Planungsmehrwert

Gestützt auf die höchstrichterliche Rechtsprechung (Urteil BGer 1C 233/2021) und Art. 35i KRVO wird der mit der Aufzoning geschaffene Planungsmehrwert (Erhöhung der aBGF von knapp 3'385 m² auf gut 7'522 m² aBGF) durch die Grundeigentümerin in Form einer fortdauernden Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen zur Kostenmiete abgegolten. Für die Bemessung der Kostenmiete werden die Landkosten nicht in die Berechnung einbezogen. Im Weiteren wird für die Bemessung der Kostenmiete das vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelte Berechnungsverfahren angewendet, welches auch die zukunftsgerichteten Kosten (z.B. Erneuerungsfonds, Amortisation, Unterhalt etc.) berücksichtigt. Zusätzlich sind weitere Wohnungen zwingend zur Miete anzubieten.

Für den Planungsmehrwert von 4'137 m² aBGF gelten somit folgende Nutzungsbestimmungen:

- 1/3 (1'379 m² aBGF) in fortdauernder Kostenmiete mit einem einfachen zeitgemässen Ausbaustandard bei maximalen Wohnungsgrössen von 70 m² aBGF für 2 1/2-, 90 m² aBGF für 3 1/2, 105 m² aBGF für 4 1/2, 120 m² aBGF für 5 1/2 und 130 m² BGF für 6 Zimmer-Wohnungen;
- 1/3 (1'379 m² aBGF) in fortdauernder Miete;
- 1/3 (1'379 m² aBGF) ohne Auflage zur Höhe des zulässigen Mietzinses oder zur Ausgestaltung als Mietwohnung.

Der in Ziff. 5 festgelegte Mindestanteil an Familienwohnungen mit mind. 4 Zimmern ist bei den gemäss den obenstehenden Anteilen vom Planungsmehrwert zwingend zur Miete anzubietenden Wohnungen durchgehend einzuhalten.

Die Wohnungen zur Kostenmiete können block- oder in den einzelnen Häusern geschossweise vorgesehen werden.

Für die Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete ist dem Kleinen Landrat ein Belegungsreglement mit Angaben zum Umgang mit Einkommenslimiten und zur Minimalbelegung von Wohneinheiten zur Genehmigung vorzulegen.

Die entsprechende Bewirtschaftung kann durch die Grundeigentümerin selbst oder genossenschaftlich organisierte Dritte erfolgen.

7. Parkierung

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in den gemäss Richtprojekt vorgesehenen in Einstellhallen. Zur Verbilligung der zur Kostenmiete vorgesehenen Wohneinheiten wird im GEP festgelegt, dass die gemäss Art. 38 BauG geforderte Anzahl Pflichtparkplätze von der Baubehörde bis auf ein Mass von 80% reduziert werden dürfen. Die genaue Parkplatzanzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die Erschliessung über die Untere Albertistrasse ist abhängig von der verkehrstechnischen Beurteilung auf ca. 25 (offene/gedekte) Parkplätze limitiert.

8. Bereinigung bestehende Dienstbarkeiten und neue Grunddienstbarkeit im Rahmen der Erschliessung ab Unterer Albertistrasse

Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass die Berechtigten aus der im Zusammenhang mit dem Landabtausch zu bereinigenden Dienstbarkeit ihr Einverständnis zur Löschung des partiellen Bauverbots erklären.

Die Grundeigentümerin erlaubt der Gemeinde, die Parz.-Nr. 40 soweit dauerhaft und unentgeltlich zu befahren, um die infolge der Erschliessung des Bauareals von der Unteren Albertistrasse auf der Parz.-Nr. 41 verschobenen Parkplätze gemäss dem entsprechenden Erschliessungskonzept bei Bedarf weiterhin benützen zu können. Die Parteien errichten dafür eine entsprechende Grunddienstbarkeit z.G. Parz.-Nr. 41 und z.L. Parz.-Nr. 40.

9. Überbauungsverpflichtung (Baulandmobilisierung)

Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Grundstücksüberbauung innert einer Frist von sechs Jahren seit Rechtskraft der im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung erfolgten Aufzonung durchzuführen (allfällige baurechtliche Einsprache- und Beschwerdeverfahren werden an diese Frist nicht angerechnet). Die Frist zur Überbauung kann für die Wohneinheiten, die nicht dauernd als Mietwohnungen ausgestaltet sein müssen, bei nachgewiesener ausbleibender Nachfrage um maximal drei Jahre verlängert werden.

Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn innerhalb der Überbauungsfrist mind. 80% des maximal zulässigen Masses der Nutzung ausgeschöpft und darin die zwingend dauerhaft zur Miete anzubietenden Wohnungen enthalten sind. Die Baufreigabe für die Wohneinheiten, die nicht dauernd als Mietwohnungen ausgestaltet sein müssen, hängt davon ab, dass mindestens gleichzeitig auch die im Rahmen der Abgeltung des Planungsmehrwertes dauernd zur (Kosten-)Miete vorgesehenen Wohneinheiten erstellt werden.

Für den Fall der Nichterfüllung der Überbauungsverpflichtung steht der Gemeinde ein öffentlich-rechtliches Kaufrecht gemäss Art. 19d KRG (Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung) an dem noch nicht überbauten Parzellenteil zu.

10. Dahinfallen der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung fällt mit Ausnahme von Ziff. 8 dahin, sofern die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung Färbi - Spital in der Volksabstimmung abgelehnt werden oder die Kantonsregierung der Teilrevision die Genehmigung verweigern sollte.

11. Grundbucheintragung

Diese Vereinbarung ist auf der Parz.-Nr. 40 unter dem Stichwort "öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Bau- und Nutzungsaufgaben" anzumerken.

Das Grundbuchamt wird beauftragt, die erforderliche Anmerkung im Grundbuch von Davos vorzunehmen. Die Gemeinde ist ermächtigt, die vorliegende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Anmerkung in das Grundbuch anzumelden, sobald der rechtskräftige Genehmigungsbeschluss der Regierung über die Ortsplanungsrevision vorliegt.

Die Kosten für die Ausarbeitung vorliegender Vereinbarung sowie für deren Anmerkung im Grundbuch werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

12. Vertragsänderungen

Abänderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen für ihre Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung des Schriftlichkeitsvorbehaltes.

13. Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, die sich aus der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar mit der ausdrücklichen Verpflichtung zur Weitergabe der übernommenen Verpflichtungen an allfällige weitere Rechtsnachfolger.

14. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags davon unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll automatisch (ohne weitere Verhandlungen durch die Parteien) eine wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

15. Genehmigungsvorbehalt

Die Gültigkeit der Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt eines allenfalls notwendigen Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

16. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Davos.

17. Vertragsexemplare

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt und von beiden Parteien unterzeichnet.
Jede Partei erhält ein Vertragsexemplar.

Davos, den _____

Davos, den _____

Gemeinde Davos

Hans Peter und Urs Hoffmann AG

Philipp Wilhelm
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

Urs Hoffmann

Anhänge:

- Richtprojekt für Parz.-Nr. 40 vom 10. Oktober 2023
- Zonenplan 1:2'000 Färbi - Spital
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Färbi - Spital
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Färbi – Spital