



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Nutzungsplanung
Betriebszentrum EWD**

Mitwirkungsauflage

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 – August 2023

Bearbeitungsstand

7. August 2023

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel und Inhalt der Revision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
3	Konzept	6
3.1	Konzentration Betriebsinfrastruktur am Standort UW Platz	6
3.2	Machbarkeitsstudie	6
3.3	Festlegungen in der Grundordnung	7
4	Rahmenbedingungen und Nachweise	7
4.1	Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung	7
4.2	Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	8
4.3	Konformität des Vorhabens EWD AG in der ZöBA	10
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	10
5.1	Teilrevision Zonenplan	10

Anhang

Machbarkeitsstudie Zone für öffentliche Bauten, 03.03.2022, Othmar Brügger Architekt HTL SIA

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Elektrizitätswerk Davos AG (EWD AG) ist eine Dienstleisterin im Bereich der Energieproduktion, -beschaffung und -verteilung mit gesetzlichem Versorgungsauftrag. Diese Aktiengesellschaft entstand im Rahmen der Ausgliederung der Elektrizitätswerke der Gemeinde Davos aus der Gemeindeverwaltung (Landschaftsbeschluss vom 26. November 2000).

Gegenwärtig sind die Betriebsinfrastrukturen und Geschäftsbereiche der EWD AG an verschiedenen Standorten in der Gemeinde Davos angesiedelt. Diese sehr dezentrale Struktur bringt sowohl betriebliche als auch wirtschaftliche Nachteile mit sich. In diesem Zusammenhang bestehen seit längerer Zeit Bestrebungen, die verschiedenen Geschäftsbereiche an möglichst wenigen Standorten zu konzentrieren. Im Rahmen von Machbarkeitsabklärungen wurden die einzelnen Standorte auf ihre Eignung für eine Betriebskonzentration geprüft. Die Analyse hat ergeben, dass die langfristigen betrieblichen Bedürfnisse der EWD AG mit einer Konzentration auf die zwei Standorte Unterwerk Platz und Kraftwerk Frauenkirch effizient abgedeckt werden können. Die Verwaltung sowie lediglich leicht bis mässig störende Tätigkeiten sollen dabei am Standort Unterwerk Platz, die verkehrs- und lärmintensiveren Tätigkeiten am Standort Kraftwerk Frauenkirch konzentriert werden. Dieses Konzept hat folgende Vorteile:

- Lange Wege zwischen den einzelnen Standorten werden reduziert;
- Schwerverkehrstransporte werden an den Standort Kraftwerk Frauenkirch ausgelagert und damit Wohnquartiere entlastet;
- bei der Gemeinde gemietete oder im Baurecht genutzte Liegenschaften werden für andere Nutzungen frei.

Der Standort Unterwerk Platz ist rechtskräftig der Zone für Arbeiten und Wohnen (Parzelle Nr. 336) und der Wohnzone Dorf-Platz (Parzelle Nr. 335), beide mit Empfindlichkeitsstufe III, zugewiesen. Damit das geplante Betriebszentrum am Standort Unterwerk Platz zonenkonform realisiert werden kann, bedarf es einer Anpassung der Nutzungsplanung. Mit Schreiben vom 29. April 2022 stellte die EWD AG der Gemeinde den Antrag, die betreffenden Parzellen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zuzuweisen.

Das Vorhaben ist dringlich wie auch von grossem öffentlichem Interesse und wird daher im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt. Einerseits kann die EWD AG als öffentlicher Dienstleister den Prozess der Optimierung der eigenen Betriebsstandorte rasch an die Hand nehmen, andererseits bieten sich für die Gemeinde Gelegenheiten zur Realisierung anderer, wichtiger Nutzungen auf den eigenen, freiwerdenden Parzellen. Dabei steht die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und damit die Linderung der sich abzeichnenden Wohnungsnot im Vordergrund.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden gemäss Antrag der EWD AG die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für das geplante Betriebszentrum am Standort Unterwerk Platz geschaffen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Büro 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	Juli – August 2022
Kantonale Vorprüfung	September 2022 – Januar 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	...
Beschlussfassung	...
Beschwerdeaufgabe	...

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 16. Januar 2023 hat das ARE die Revisionsvorlage positiv beurteilt.

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 Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

3 Konzept

3.1 Konzentration Betriebsinfrastruktur am Standort UW Platz

Im Bereich des Unterwerks Platz sind die Liegenschaften bzw. Betriebsinfrastrukturen der EWD AG derzeit auf drei Standorte verteilt. Zwei Liegenschaften (Parzellen Nrn. 535 und 375) sind im Eigentum der Gemeinde Davos und werden durch die EWD AG im Baurecht genutzt (vgl. Abb. 1). Mit der Auslagerung von verkehrs- und emissionslastigen Tätigkeiten an den Standort Kraftwerk Frauenkirch und der Konzentration der übrigen Infrastruktur am Standort Unterwerk Platz im Eigentum der EWD AG (Parzellen Nrn. 335 und 336) werden die Parzellen Nrn. 535 und 375 der Gemeinde Davos frei für gemeindeeigene Projekte.

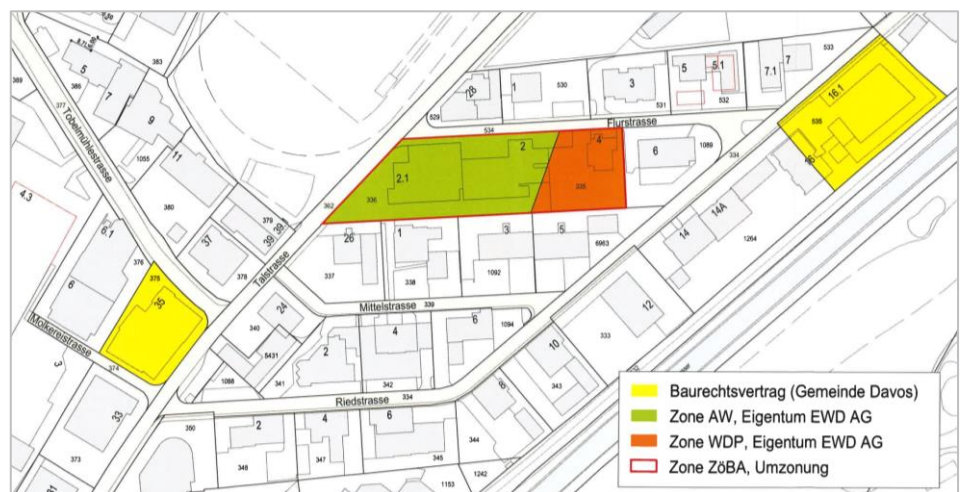


Abb. 1: Ausgangslage Betriebsinfrastrukturen EWD AG in Davos Platz

3.2 Machbarkeitsstudie

Für das geplante Betriebszentrum auf den Parz. Nrn. 335 und 336 hat die EWD AG eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (vgl. Abb. 2 / Anhang).

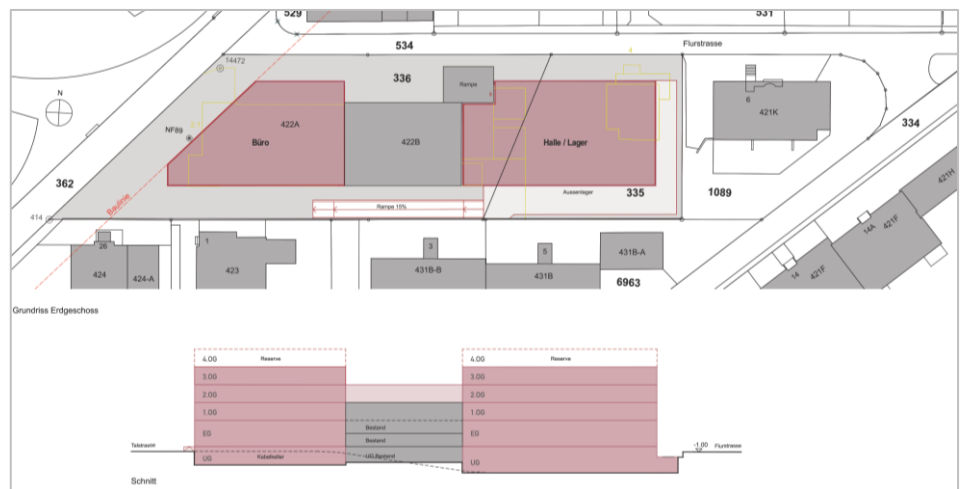


Abb. 2: Auszug Vorprojekt Betriebszentrum EWD AG

Diese sieht den Erhalt des bestehenden Unterwerks mit Trafo, den Abbruch der übrigen Bauten sowie die Realisierung von vier- bis fünfgeschossigen Bauten vor. Das Raumprogramm der Neubauten umfasst im Wesentlichen Büroräumlichkeiten, Lagerhallen, betriebsnotwendiger Wohnraum für Netz- / Pikettpersonal- und Hauswart sowie eine Parkierung im Untergeschoss.

3.3 Festlegungen in der Grundordnung

Gemäss Antrag der EWD AG werden die Parz. Nrn. 335 und 336 der ZöBA zugewiesen.

Gemäss Baugesetz Davos enthalten die Zonenbestimmungen zur ZöBA keine Vorgaben betreffend Ausnützung, Grenzabstände oder sonstige Gebäudemasse. Lediglich die Höhe der Gebäude ist im Zonenschema (Art. 93) mit maximal sechs Geschossen festgelegt. Im Übrigen gilt der minimale Grenzabstand gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) von 2.5 m.

Die bestehenden Bauzonen im Bereich des Unterwerks Platz haben folgende Massvorschriften:

- Zone Arbeiten und Wohnen: Geschoszahl 4, Grenzabstand gross / klein: 10.5 m / 5.0 m, Empfindlichkeitsstufe III
- Wohnzone Dorf / Platz: Geschoszahl 4, Grenzabstand gross / klein: 12.0 / 5.0 m, Empfindlichkeitsstufe III

Um eine angemessene Einordnung des geplanten Betriebszentrums der EWD AG in die bestehende Siedlung zu gewährleisten, werden für die geplante ZöBA auf den Parz. Nrn. 335 und 336 folgende spezifischen Einschränkungen festgelegt:

- Maximale Geschoszahl 5 (statt 6 Geschosse)
- Grenzabstand für Hauptgebäude 5.0 m (statt 2.5 m) jedoch mit Ausschluss der Anwendung des Mehrlängenzuschlags

Weiter wird für die neue ZöBA, wie bei den umliegenden Bauzonen, die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt.

4 Rahmenbedingungen und Nachweise

4.1 Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

4.1.1 Überarbeiteter kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst. Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bund am 10. April 2019 genehmigt.

Gemäss Kapitel 5.2.1 des KRIP-S sind die Erweiterung und die Verlagerung des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt jeweils 1 ha überschreiten. Bei Erweiterungen der Bauzone müssen die raumplanerischen bzw. gesetzlichen Anforderungen (u.a. der ausgewiesene Bedarf) erfüllt sein. Zudem ist Davos im KRIP-S als «Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone» (sog. B-Gemeinde) festgesetzt. B-Gemeinden halten die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und treffen Massnahmen zwecks Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve.

Die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung präjudiziert die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung bezüglich der WMZ-Kapazität nicht – die WMZ wird vorliegend sogar reduziert (Umzonung Parzelle Nr. 335) und die Bauzone wird an zentraler, gut erschlossener Lage massvoll verdichtet. Dem Revisionsvorhaben steht daher aus Sicht des KRIP-S nichts entgegen.

4.1.2 Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen

Gemäss Kapitel 5.2.6 des KRIP-S ist die ZöBA in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Es ist situationsbedingt zu klären, ob die betroffene ZöBA-Fläche in absehbarer Zeit für die Realisierung einer, öffentlichen Zwecken dienende Baute oder Anlage effektiv benötigt wird.

Die EWD AG hat einen Versorgungsauftrag der Gemeinde zur Erbringung von öffentlichen Dienstleistungen im Bereich der Energieversorgung. Der Standort Unterwerk Platz (Parz. Nrn. 335 und 336) ist bereits zu einem grossen Teil mit Bauten genutzt, welche der Erbringung der genannten öffentlichen Dienstleistung dient. Der Standort ist im Eigentum der EWD AG, ist über die Talstrasse sehr gut erschlossen und für eine Optimierung und Verdichtung der Dienstleistungen geeignet. Die Umzonung einer Arbeitszone bzw. einer Wohnzone in eine ZöBA dient der Optimierung und Sicherung des Betriebszentrums der EWD AG. Der Bedarf und die Zweckmässigkeit der geplanten ZöBA ist daher ausgewiesen. Die Anforderungen der Richtplanung sind erfüllt.

4.2 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung 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. 255 1 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 von der Regierung genehmigt. Mittlerweile wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen. Das KRL bildet die strategische Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Die Gemeinde hat ein KRL erarbeitet und nach einer Mitwirkungsaufgabe am 31. Januar 2023 beschlossen. Das Gebiet zwischen Talstrasse und RhB-Gleis ist im KRL als «Umstrukturierungsgebiet mit Erhöhung der Dichte» und Entlang der Talstrasse zusätzlich als «Gebiet mit Gewerbenutzungen nutzungsplanerisch sichern und den Gewerbeanteil in Mischnutzungen halten oder erhöhen» bezeichnet (vgl. Abb. 3). Die Umsetzung der KRL-Strategien in die nachfolgende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Die vorliegende, vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung im Bereich des Standorts EWD Platz ist KRL-konform und präjudiziert somit die anstehende Gesamtrevision nicht.



Abb. 3: Auszug KRL; rosarot (U) = Umstrukturierungsgebiet, blaue Schraffur = Gebiet mit Mischnutzungen

4.3 Konformität des Vorhabens EWD AG in der ZöBA

Bei der EWD AG handelt es sich um ein privatrechtliches Unternehmen, welches aufgrund ihres Versorgungsauftrags der Gemeinde eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt.

Gemäss dem kantonalen als auch dem kommunalen Recht ist die ZöBA für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Der geplante Ausbau des Betriebszentrums der EWD AG dient der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Die Zuweisung des Betriebsareals zur ZöBA ist daher rechtskonform.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden die Parz. Nrn. 335 und 336 im Gesamtumfang von 3285 m² der ZöBA gemäss Art. 67 des Baugesetzes Davos zugewiesen. Die max. Höhe wird auf 5 Geschosse beschränkt, der minimale Grenzabstand wird auf 5.0 m festgelegt mit Ausschluss der Anwendbarkeit des Mehrlängenzuschlags. Der ZöBA wird, analog den umliegenden Bauzonen, die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Chur, 7. August 2023, Stauffer & Studach Raumentwicklung / om, cn

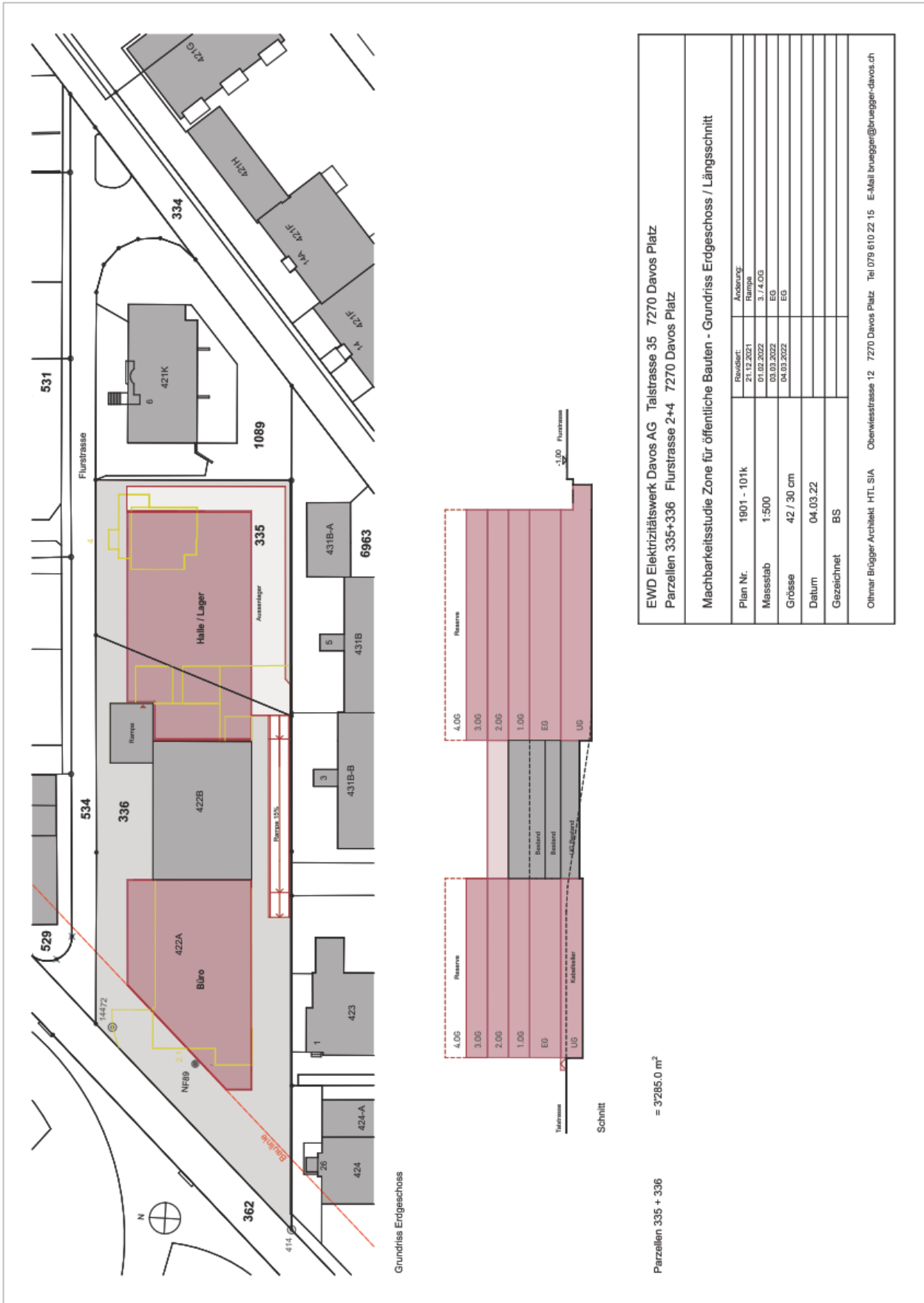
Anhang –Machbarkeitsstudie Zone für öffentliche Bauten, 03.03.2022, Othmar Brügger Architekt HTL SIA



EWD Elektrizitätswerk Davos AG Talstrasse 35 7270 Davos Platz
 Parzellen 335+336 Flurstrasse 2+4 7270 Davos Platz

Machbarkeitsstudie Zone für öffentliche Bauten - Grundriss Untergeschoss

Plan Nr.	1901 - 1001	Revidiert:	21.12.2021	Änderung:	
Massstab	1:500	Rampe:	03.02.2022	Kabelkeller	
Grösse	42 / 30 cm	UG:	03.03.2022		
Datum	03.03.22				
Gezeichnet	BS				
Othmar Brügger Architekt HTL SIA Oberwiesstrasse 12 7270 Davos Platz Tel 079 610 22 15 E-Mail bruegger@bruegger-davos.ch					





EWD Elektrizitätswerk Davos AG Talstrasse 35 7270 Davos Platz
 Parzellen 335+336 Flurstrasse 2+4 7270 Davos Platz

Machbarkeitsstudie Zone für öffentliche Bauten - Grundriss 1.OG

Plan Nr.	1901 - 102h	Revisiert	Änderung
Massstab	1:500	21.12.2021	Rumpe
Grösse	42 / 30 cm	29.04.2022	1.OG
Datum	29.04.22		
Gezeichnet	BS		
Othmar Brügger Architekt HTL SIA Oberwiesstrasse 12 7270 Davos Platz Tel 079 610 22 15 E-Mail bruegger@bruegger-davos.ch			



EWD Elektrizitätswerk Davos AG Talstrasse 35 7270 Davos Platz
 Parzellen 335+336 Flurstrasse 2+4 7270 Davos Platz

Machbarkeitsstudie Zone für öffentliche Bauten - Grundriss 2. + 3.OG / 4.OG Reserve

Plan Nr.	1901 - 1031	Revisiert	Änderung
Massstab	1:500	21.12.2021	
Grösse	42 / 30 cm	03.02.2022	Verbindungsstrakt / Technik
Datum	29.04.22	29.04.2022	2.OG + 3.OG / 4.OG Reserve
Gezeichnet	BS		
Othmar Brügger Architekt HTL SIA Oberwiesstrasse 12 7270 Davos Platz Tel 079 610 22 15 E-Mail bruegger@bruegger-davos.ch			

