

Öffentlich beurkundete Planungsvereinbarung

i.S.v. Art. 4 Abs. 2 KRG und gestützt auf die Revisionsvorlage "Wohnzone Valbella"

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,

nachfolgend «Gemeinde»,

sowie

HRS Investment AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld,
Grundeigentümerin Parz.-Nr. 787
vertreten durch [...],

nachfolgend «HRS»

und

TINPRI AG, Mühlestrasse 21, 7260, Davos Dorf,
Grundeigentümerin Parz.-Nr. 6858

nachfolgend «TINPRI»,

betreffend

Parz.-Nrn. 787 und 6858 in der Gemeinde Davos

* * *

Ausgangslage

Im Zuge des Kommunalen räumlichen Leitbildes der Gemeinde Davos soll das ehemalige Klinikareal Valbella auf Parz.-Nr. 787 in der Gemeinde Davos (zusammen mit den in der Bauzone gelegenen Teilen der Parz.-Nr. 6858) in eine eigene Wohnzone umgezont werden. Für die künftige Entwicklung haben die Gemeinde, die Regionalentwicklung Prättigau/Davos und HRS eine gemeinsame Arealstrategie / Nutzungskonzept erarbeitet. Der Planungssperimeter der Arealstrategie/ Nutzungskonzept Valbella umfasst die Parz.-Nrn. 787 und 6858. HRS ist Eigentümerin der Parz.-Nr. 787. TINPRI ist Eigentümerin der Parz.-Nrn. 6858 und deshalb Partei der vorliegenden Vereinbarung. Sie ist mit der Arealstrategie zwar einverstanden, übernimmt aber keine aktive Rolle bei deren Umsetzung.

Die Arealstrategie / Nutzungskonzept sieht ein vielfältiges Nutzungsangebot vor. Neben Wohnungen zur Kostenmiete sind sowohl konventionelle Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen vorgesehen, die mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -grundrissen ein breites Publikum wie z.B. Familien, Paare, Einzelpersonen, ältere Personen und Wohngemeinschaften ansprechen sollen. Zusatznutzungen zum Wohnen wie z.B. ein Gemeinschaftsraum, ein Betreuungsraum, Co-Working Arbeitsplätze und allfällige Dienstleistungen befinden sich im zentralen Gemeinschaftsraum und runden das Angebot ab.

Vor diesem Hintergrund und im Bestreben, die Voraussetzungen für eine Überbauung der Parz.-Nr. 787 im Rahmen der gemeinsamen Arealstrategie / Nutzungskonzept zu schaffen, vereinbaren die Parteien, was folgt.

Verständigung

1. Vertragsgrundlagen

- Arealstrategie / Nutzungskonzept, Stand Juli 2024
- Richtprojekt Boltshauser Architekten für Parz.-Nr. 787 vom 18.07.2024
- Zonenplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Zonenbestimmungen Wohnzone Valbella
- Landschaftsgesetz über den Strassenunterhalt sowie Verordnung betreffend die Übernahme von Privatstrassen durch die Gemeinde

2. Umzonungen der Parz.-Nrn. 787 und 6858

Ausserhalb der Arbeiten zur Gesamtrevision der Ortsplanung leitet die Gemeinde eine Teilrevision nach dem Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Plänen ein.

Dabei wird die Parz.-Nr. 787 (Zone für Kurbetriebe, Art. 69 BauG) und der heute in der Bauzone gelegene Teil der Parz.-Nr. 6858 (Zone für Kurbetriebe, Art. 69 BauG, und Ortrandzone I, Art. 61 BauG) in die Wohnzone Valbella (Art. 60a BauG (neu)) umgezont.

3. Bebauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Richtprojekt vom 18.07.2024 und Revisionsvorlage Wohnzone Valbella

Das auf Zonenplan, GEP und GGP abgestimmte Richtprojekt für die Überbauung der Parz.-Nr. 787 ist für die Umsetzung des Bauvorhabens hinsichtlich der geplanten Nutzungen gemäss Arealstrategie / Nutzungskonzept richtungsweisend.

4. Grenzabstände zwischen Parz.-Nrn. 787 und 6858

Die Grenzabstände zwischen den Parz.-Nrn. 787 und 6858 bestimmen sich nach den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und den entsprechenden Festlegungen in Art. 60a und 93 BauG.

5. Nutzungsart

5.1 Allgemein

Die baurechtliche Grundordnung / Zonenbestimmungen für die neue Wohnzone Valbella sowie die wichtigsten Grundsätze sind im Art. 60a BauG (neu) der Gemeinde Davos zu entnehmen. Dieser bildet Bestandteil dieser Planungsvereinbarung und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet (Beilage 5).

Gemäss Art. 60a Ziffer 10 BauG (neu) sind in vorliegender Planungsvereinbarung u.a. der Nutzungsmix (Eigentum, Miete, gemeinschaftliche Nutzungen, Genossenschaftsmodell) sowie die Modalitäten zum Verkauf / Miete zu regeln (zum Genossenschaftsmodell vgl. Ziffer 6 hiernach).

Die Baubereiche A-E umfassen eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 18'690 m². In den Baubereichen A-C sind mindestens 60% der aGF als Mietwohnungen zu realisieren. Der Baubereich D steht für Reiheneinfamilienhäuser zu Verfügung. Gesamthaft werden dort fünf Reiheneinfamilienhäuser erstellt. Auf dem Baufeld E soll ein zentraler Gemeinschafts- und Dienstleistungsbau realisiert werden.

5.2 Zu realisierende Nutzungen, Baubereiche

Gestützt auf die Vorschriften von Art. 60a BauG (neu) beabsichtigt HRS, in der Wohnzone Valbella folgende Nutzungen zu realisieren:

- Mietwohnungen konventionell
- Mietwohnungen preisgünstig
- Reiheneinfamilienhäuser in Eigentum oder Miete
- Geschosswohnungen in Eigentum oder Miete
- Dienstleistung
- Gemeinschaftliche Nutzungen

Nur auf den Baubereichen A-D können Erstwohnungen erstellt werden. Diese sollen mindestens zur Hälfte als Grosswohnungen (Geschosswohnungsbauten und REFH) ausgebildet werden und dem Quartier dadurch einen familienfreundlichen Charakter verleihen. Der Wohnungsmix wird so ausgestaltet, dass in den Wohnbauten (Baubereich A-D) der Anteil an Grosswohnungen mit 4 Zimmern oder mehr mind. 50% der aGF beträgt.

Auf dem Baubereich E konzentrieren sich die gemeinschaftlichen Nutzungen (zentraler Gemeinschaftsbau). Jener umfasst eine max. aGF von 500 m², wobei insbesondere folgende Nutzungen angedacht sind:

- Gemeinschaftsküche mit Gemeinschaftsraum
- Co-Working
- Betreuungsraum Kleinkinder
- Gästezimmer

Je nach Bedarf und tatsächlich realisierter gemeinschaftlicher Nutzung besteht auf dem Baubereich E auch die Möglichkeit, Dienstleistungsflächen auszuscheiden.

6. Infrastrukturgenossenschaft / genossenschaftliches Modell

HRS beabsichtigt, die gemeinschaftlich genutzten Bauten und Anlagen ("gemeinschaftliche Infrastruktur") im Rahmen eines Genossenschaftsmodells zu bewirtschaften. Das Konzept rund um dieses genossenschaftliche Bewirtschaftungsmodell, welches eine langfristige Bewirtschaftung im Sinne der jeweiligen Anwohner:innen sicherstellen soll, beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- Gründung durch sieben (natürliche oder juristische) Personen (Eintrag Handelsregister zwingend). HRS als Entwicklerin, Realisatorin und Initiantin wirkt als Gründungsmitglied mit. Es besteht eine Möglichkeit der Einsitznahme der Gemeinde Davos. HRS ist verpflichtet, die Genossenschaft mindestens für die ersten drei Jahre nach Inbetriebnahme des Areals organisatorisch zu begleiten mit dem Ziel, diese anschliessend in eine Selbstorganisation zu überführen.
- Jede:r Bewohner:in des Areals (STOWE, Anlage, Genossenschaft) kann durch Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages Genossenschafter:in werden.
- Die gemeinschaftliche Infrastruktur sowie das Bewirtschaftungsmodell werden im Rahmen der Ausgestaltung des Areals definiert.
- Durch die mögliche Vermietung von gemeinschaftlicher Infrastruktur (z.B. Gemeinschaftsräume) wird ein Ertrag generiert, welcher innerhalb der Genossenschaft wiederverwendet werden kann.

7. Planungsmehrwert (Abgeltung durch Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum)

Auf Grund der geltenden Rechtslage sind Planungsmehrwerte auszugleichen (Urteil BGer 1C 233/2021). Dies erfolgt vorliegend gestützt auf Art. 35i KRVO in Form einer fortdauernden Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen zur Kostenmiete. 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.

Für vorliegendes Projekt verpflichtet sich HRS, mindestens 1/3 der aGF Baubereiche A bis C (d.h. 5'800 m² aGF) in fortdauernder Kostenmiete mit einem einfachen zeitgemässen Ausbaustandard bei maximalen Wohnungsgrössen von 70 m² aGF für 2 1/2-, 90 m² aGF für 3 1/2, 105 m² aGF für 4 1/2, 120 m² aGF für 5 1/2 und 130 m² aGF für 6 Zimmer-Wohnungen anzubieten.

Inkl. dieser Wohnungen zur Kostenmiete sind total mindestens 60% der aGF Baubereiche A bis C (d.h. 10'440 m² aGF) dauernd zur Miete anzubieten.

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

Die Nutzungsbestimmungen der Überbauung orientieren sich am folgenden Schema, welches als unverbindlich zu betrachten ist. Verschiebungen oder eine andere Anordnung der Nutzungen sind – soweit gemäss vorliegender Vereinbarung zulässig - möglich:

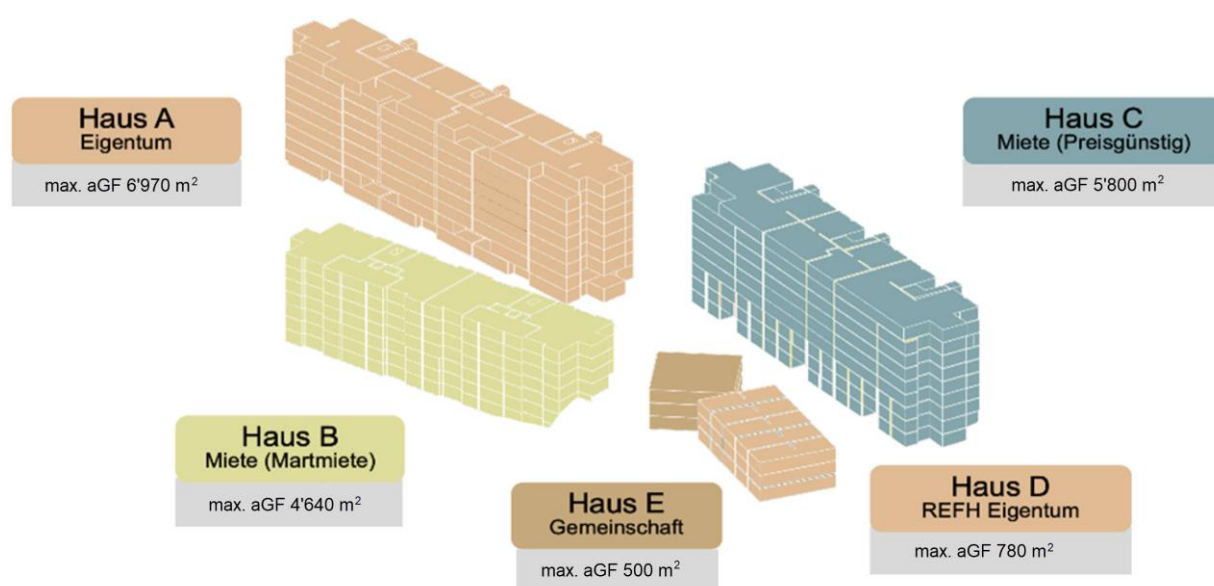


Abb. 1: Schema Baubereiche A-E HRS, Stand Juli 2024

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. Sofern der gemeinnützige Bauträger, welcher die preisgünstigen Wohnungen vermietet, über ein bestehendes und übergreifendes Belegungsreglement verfügt, gilt dieses und wird dem Kleinen Landrat zur Kenntnisnahme eingereicht.

8. Parkierung MIV

Von der Anzahl der notwendigen Pflichtparkplätze für Wohnen kann vom Baugesetz der Gemeinde Davos abgewichen werden. Grundlage hierfür bildet das Verkehrs- und Mobilitätskonzept von Kontextplan Entwurf vom 25.07.2024 (Beilage 6). In diesem sind die Mobilitätsbedürfnisse der Überbauung genauer untersucht worden. Das Konzept zeigt auf, wie eine nachhaltige Mobilität umgesetzt werden kann. Zudem wurden die verkehrstechnischen Auswirkungen des Projekts auf die umliegenden Erschliessungsstrassen untersucht.

Die Parkierung MIV hat primär in einer Einstellhalle zu erfolgen. Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich in der verlängerten Mühlestrasse. HRS beabsichtigt, im Sinne einer

nachhaltigen Mobilität und zur Reduktion der MIV-Fahrten insbesondere folgende Massnahmen zu realisieren:

- Car- und Velo- Sharing;
- Möglichkeit E-Bikes und Cargovelos zu mieten;
- Ausrüstung eines gewissen Anteils Parkfelder mit Ladestationen für E-Autos,
- Attraktive Veloräume mit der Möglichkeit E-Bikes zu laden;
- Attraktive Fusswegverbindungen.

Dadurch kann die Anzahl der Pflichtparkfelder gemäss Baureglement Davos reduziert werden. Bei den Mietwohnungen kann eine Reduktion von ca. 30% vorgenommen werden, bei den Eigentumswohnungen erfolgt keine Reduktion.

Die Parteien erklären, dass dieses Verkehrs- und Mobilitätskonzept die Voraussetzungen von Art. 60a Abs. 7 (neu) an ein fachliches Mobilitätskonzept erfüllt. Die Gemeinde verpflichtet sich, eine entsprechende Verfügung zu erlassen, wonach die benötigte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Besucherparkplätze (Art. 38 BauG) bis auf total 80 % herabgesetzt werden kann und die Ersatzabgabe nach Art. 39 BauG in diesem Umfang entfällt.

9. Bündastrasse

Die Gemeinde strebt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben die Übernahme der Bündastrasse (Abschnitt Abzweigung Dischmastrasse bis Kreuzung Mühlestrasse/Mattawaldstrasse) an. Eine entsprechende Vereinbarung mit der heutigen Strasseneigentümerin bedingt, dass die Strasse saniert ist resp. die entsprechenden Kosten sichergestellt sind (Art. 3 Landschaftsgesetz über den Strassenunterhalt). Die Instandstellung der Strasse erfolgt gleichzeitig mit der von der Gemeinde getragenen Sanierung der Werkleitungen und allfälligen Aufwertungsmassnahmen. Die HRS trägt die restlichen Kosten für die Instandsetzung, max. jedoch CHF 500.000.- Mit dem Genehmigungsgesuch zur Teilrevision an die Kantonsregierung ist durch HRS, zur Sicherstellung des Kostenbeitrags, ein Zahlungsverprechen in der Höhe von CHF 500'000.- an die Gemeinde abzugeben, damit die Gemeinde das Verfahren zur Übernahme der Strasse einleiten kann.

10. Wohnhaus Parzelle 6858

TINPRI betrifft die Arealstrategie nicht. Ihre Nutzungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsmöglichkeiten richtet sich nach den Planungsmitteln der Grundordnung und nach Art. 60a BauG (neu) Wohnzone Valbella.

11. Überbauungsverpflichtung (Baulandmobilisierung)

HRS ist verpflichtet, die Grundstücksüberbauung innert einer Frist von sechs Jahren seit Rechtskraft der im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung erfolgten Aufzoning 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.

12. Dahinfallen der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung fällt dahin, sofern die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung in der Volksabstimmung abgelehnt wird oder die Kantonsregierung der Teilrevision die Genehmigung verweigern sollte.

13. Grundbucheintragung

Diese Vereinbarung ist auf den Parz.-Nrn. 787 und 6858 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 Teilrevision der Ortsplanung vorliegt.

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

14. Vertragsänderungen und Projektanpassungen

Abänderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen für ihre Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung des Schriftlichkeitsvorbehalts. Geringfügige Projektanpassungen bei der Nutzungsart (Ziffer 5) und Parkierung MIV (Ziffer 8) kann die Baubehörde auf ein begründetes Gesuch bewilligen.

15. 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.

16. 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.

17. Genehmigungsvorbehalt

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

18. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Davos.

19. Vertragsexemplare

Diese Vereinbarung wird dreifach ausgefertigt und von sämtlichen Parteien unterzeichnet. Jede Partei erhält ein Vertragsexemplar.

Davos, den _____

Gemeinde Davos

Philipp Wilhelm
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

Davos, den _____

HRS Investment AG

Davos, den _____

TINPRI AG

Anhänge:

1. Richtprojekt Boltshauser Architekten für Parz.-Nr. 787 vom 18.07.2024
2. Zonenplan 1:1'000
3. Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
4. Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
5. Zonenbestimmungen Wohnzone Valbella