



Bearbeitungsstand: 18. Oktober 2017
Änderungen gegenüber Version vom 22. Juni 2017 blau markiert

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE DAVOS

Quartierplan Hochgebirgsklinik Wolfgang (HGK)

Quartierplanvorschriften (QPV)

Öffentliche Auflage:

vom: **- 3. Nov.** bis: **- 4. Dez. 2017**

Vom Kleinen Landrat erlassen am: **19. Dez. 2017**

Der Landammann

Der Landschreiber



I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Einleitung

Der Kleine Landrat hat am 3. Mai 2016 über das nachstehend umschriebene Planungsgebiet die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens beschlossen. Dieser Beschluss ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Art. 2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke mit folgenden Eigentümern:

Grundstück Nr.	Eigentümer/in	Grundstücksfläche in m2
1509	Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG	66'444
4728	Stiftung Zürich Anlagestiftung	2'092
4729	Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG	4'002
4730	Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG	995
4742		363
5490	Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG	10'626
5650	Stiftung Zürich Anlagestiftung	1'511
7969	Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG	11'561

Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in der Zone für Kurbetriebe (KBZ 08). Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 1509 bildet Wald und zu einem geringen Teil Grünzone.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets und der Zonenzugehörigkeit ergibt sich aus dem Bestandesplan.

Art. 3 Zweck

Der Quartierplan regelt die Rahmenbedingungen für eine langfristig attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Planungsgebiets.

Mit dem Quartierplan werden optimale gestalterische Voraussetzungen für die Bebauung des in der KBZ 0.8 liegenden Teils des Planungsgebiets geschaffen.

Der Quartierplan legt in den Grundzügen die Nutzung innerhalb des Planungsgebiets fest.

Art. 4 Bestehender privater Quartierplan

Im Planungsgebiet besteht bereits ein privater Teilquartierplan, welcher vom Kleinen Landrat am 29. Juni 2015 genehmigt und am 11. August 2015 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den einzelnen Grundstücken angemerkt worden ist.

Art. 5 Bestandteile des Quartierplans

Verbindliche Bestandteile des Quartierplans sind:

- Bestandesplan 1:1000
- Neuzuteilungsplan 1:1000
- Gestaltungsplan 1:1000
- Erschliessungsplan 1:1000
- Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen

Orientierender Bestandteil des Quartierplans ist das Richtprojekt.

Art. 6 Bauberatung

Bei Ausarbeitung von Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebiets ist die Bauberatung beizuziehen.

Die Baubehörde kann bei untergeordneten Projekten von diesem Obligatorium dispensieren.

Art. 7 Anwendbares Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die jeweils geltende Nutzungsordnung der Gemeinde Davos sowie die einschlägigen übergeordneten Erlasse anwendbar.

Art. 8 öffentlich-rechtlicher Vertrag

Gemäss Art. 162a BauG setzen die Nutzungen gemäss Art. 70a, 71a und 71b BauG den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Baubehörde und der Bauherrschaft voraus, in welchem insbesondere die in diesen Bestimmungen enthaltenen Vorgaben konkretisiert werden.

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag ist spätestens vor Erteilung der Baubewilligungen abzuschliessen.

II. Landumlegung (Zusammenlegung und Aufteilung von Grundstücken)

Art. 9 Alter Bestand

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Bestandesplan, der Bestandestabelle (Anhang 1) und den Grundbuchauszügen (Anhang 3).

Art. 10 Neuzuteilung

Die Neuzuteilung beschränkt sich auf die Aufteilung bzw. Zusammenlegung von Grundstücken gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle.

Von dem 10'626 m² haltenden Grundstück Nr. 5490 wird der östliche Teil abgetrennt ebenso ein schmaler Streifen entlang der Nordgrenze, welcher dem Grundstück Nr. 1509 zugeschlagen wird. Der auf der Ostseite abgetrennte Teil erhält die Grundstücks-Nr. 8013 mit 4'185 m²; der verbleibende Teil behält die Grundstücks-Nr. 5490 mit 5'973 m².

Des Weiteren werden die Grundstücke Nrn. 1509, 4729, 4730 und 7969 zu einem Grundstück im Halte von 83'471 m² vereinigt. Dieses neu gebildete Grundstück erhält die Grundstücks-Nr. 1509.

Die neugebildeten Grundstücke Nr. 5490, 8013 und 1509 bleiben Eigentum der Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG.

Die beschränkten dinglichen Rechte sowie Anmerkungen und Vormerkungen an den durch die Landumlegung betroffenen Grundstücken werden gemäss beiliegender Liste des Grundbuchamtes (Anhang 4) bereinigt.

Die Gemeinde Davos erteilt dem Grundbuchamt Davos den Auftrag, die notwendigen Messurkunden erstellen zu lassen und die Landumlegung mit dem rechtskräftigen Quartierplan im Grundbuch zu vollziehen.

Art. 11 Von der Landumlegung nicht betroffene Grundstücke

Die von der Landumlegung nicht betroffenen Grundstücke Nrn. 4728, 4742 und 5650 bleiben sowohl bezüglich Grösse wie Eigentumsverhältnisse unverändert.

III. Nutzung

Art. 12 Nutzungsart und Nutzungsmass

Art und Mass der Nutzung innerhalb des Planungsgebietes richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben im Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der KBZ08.

Die nachstehende Tabelle konkretisiert Nutzungsart, Nutzungsmass und Geschossigkeit auf den einzelnen Grundstücken:

Grundstück Nr (neu)	Nutzungsart	BGF-Nutzungsmass (gemäss Anhang 2)	Geschosszahl max.
1509	Nutzung gem. KBZ 08 (Art. 69 und 70a BauG)	43'124	5
5490	Wohnen / Nutzung gem. KBZ 08 (Art. 69, 70a und 71b BauG)	5'973	5
8013	Nutzung gem. KBZ 08 (Art. 69 und 70a BauG)	4'185	3
4728	Wohnen bzw. Personalwohnungen	4'275	wie Bestand
5650	Wohnen bzw. Personalwohnungen	1'262	wie Bestand
4742	Garage	363	wie Bestand

Im Nutzungsmass der oben stehenden Tabelle ist die Nutzungsübertragung vom Grundstück 1509 auf 4728 gemäss Kaufvertrag Stiftung Deutsche Hochgebirgsklinik Davos / Stiftung Zürich Anlagestiftung vom 27. Juni 2011 bereits berücksichtigt.

Neue AZ-Transporte zwischen den einzelnen Grundstücken und den einzelnen Baubereichen sind im Umfang von max. +/- 10% zulässig.

Über die Gewährung des gemäss Art. 71 Abs. 2 BauG möglichen Bonus wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.

In dem mit blauem Punktraster bezeichneten Bereich von Grundstück Nr. 5490 dürfen nur viergeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von 14.00 m erstellt werden (von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind installationstechnisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftanlagen, Entlüftungen, etc.). Die maximale Höhe wird im geometrischen Zentrum der Gebäude ab gewachsenem Boden gemessen.

Art. 13 Wohnnutzung

Die Wohnnutzung ist auf die Grundstücke Nrn. 5490 sowie 4728 und 5650 beschränkt. Sie richtet sich nach den Vorgaben von Art. 71b BauG.

Die Nutzung der auf den Grundstücken Nrn. 4728 und 5650 bestehenden Personalhäuser gilt als Wohnnutzung. Für diese gilt die Bestandesgarantie. Für die Ermittlung des Wohnanteils der übrigen Grundstücke des Bezugsgebiets fällt diese Wohnnutzung auf den Grundstücken Nrn. 4728 und 5650 ausser Betracht.

IV. Gestaltung

Art. 14 Zweiphasige Gestaltungsplanung

Das Planungsgebiet wird in zwei Gestaltungsbereiche aufgeteilt. Die Abgrenzung der beiden Bereiche ist aus dem Gestaltungsplan ersichtlich: Gestaltungsbereich 1 und Gestaltungsbereich 2.

Im Gestaltungsbereich 1 sind die gestalterischen Vorgaben soweit konkretisiert, dass gestützt darauf Baubewilligungen erteilt werden können.

Im Gestaltungsbereich 2 hat die Konkretisierung noch nicht stattgefunden; sie ist zu gegebener Zeit im Rahmen einer Quartierplanergänzung durch einen entsprechenden Quartiergestaltungsplan nachzuholen. Baubewilligungen für Hochbauten im Gestaltungsbereich 2 dürfen erst mit Rechtskraft dieses Gestaltungsplanes erteilt werden. Die Baubehörde kann von diesem Grundsatz bei Bauvorhaben im Rahmen von bestehenden Bauten abweichen oder auch bei Projekten von untergeordneter Bedeutung, wenn die siedlungsbauliche Zielsetzung gleichwohl garantiert ist.

Der ergänzende Quartierplan im Gestaltungsbereich 2 hat eine qualitätsvolle Überbauung des Areals zu gewährleisten, welche auf die bestehenden Quartier- und Siedlungsstrukturen Bezug nimmt und sie optimal ergänzt.

Art. 15 Richtprojekt

Das im Gestaltungsplan schematisch dargestellte Richtprojekt zeigt, wie in den Gestaltungsbereichen 1 und 2 die vorgesehenen Bauvolumen, die Umgebung und die Erschliessung organisiert und in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden kann.

Art. 16 Baufelder im Gestaltungsbereich 1

Die Baufelder bezeichnen den Grundstücksteil, auf dem oberirdische Bauten erstellt werden dürfen. Bei den Grundstücken Nrn. 4728 und 5650 gilt als Baufeld die Grundfläche der bestehenden Bauten jeweils umlaufend erweitert um 1 m von den heutigen Gebäudeaussenkanten. Vorbehalten bleiben anderslautende Waldabstandsvorschriften.

Ausserhalb dieser Baufelder dürfen nur technisch notwendige Hochbauten wie Einfahrts- oder Zugangsbauwerke für unterirdische Autoeinstellhallen sowie eingeschossige Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche, wie Gartenhäuschen, Velounterstände und dergleichen, erstellt werden. Für

vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Die im vorliegenden Quartierplan festgelegten Baufelder sind während der öffentlichen Auflage des Quartierplans durch Profile im Gelände (Ecken der Baufelder) kenntlich zu machen.

Die Profilierung der einzelnen Bauten im Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 17 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

Zu öffentlichen Leitungen haben unterirdische Bauten und Anlagen einen Abstand von 2 m einzuhalten.

Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen **ortsüblichen** Wiesengrasswuchs gewährleistet. Diese Regelung findet dort keine Anwendung, wo oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden bzw. werden dürfen.

Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstände im Gestaltungsbereich 1

Innerhalb der Baufelder sind unter dem Vorbehalt von feuerpolizeilichen Vorschriften keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Art. 19 Gebäudelängen im Gestaltungsbereich 1

Innerhalb der Baufelder gilt unter dem Vorbehalt von Abs. 2 keine Gebäudelängenbeschränkung.

Bei Gebäuden auf den Grundstücken Nrn. 5490 und 8013 ist die Gebäudelänge auf 52 m beschränkt.

Art. 20 Höhe von Gebäuden im Gestaltungsbereich 1

Die Höhe von Gebäuden wird durch die Geschoszahlregelung gemäss Art. 12 begrenzt.

Für die Berechnung der maximalen Geschossigkeit gilt die Regelung im jetzigen Baugesetz. Dabei gelten die im Gestaltungsplan festgelegten neuen Höhenlinien als Bemessungslinie.

Art. 21 Dächer im Gestaltungsbereich 1

Die Baugrundstücke befinden sich innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Gebietes, wo grundsätzlich nur Flachdächer zulässig sind. Es gelten daher die Vorschriften von Art. 27 BauG.

Art. 22 Umgebung im Gestaltungsbereich 1

Die Umgebung der Gebäude ist möglichst natürlich zu gestalten.

Bauliche Eingriffe und die damit einhergehenden Terrainveränderungen orientieren sich am Gestaltungsplan.

V. Erschliessung

Art. 23 Grundsatz

Die Erschliessung der Gestaltungsbereiche 1 und 2 mit den Anlagen des Verkehrs und der Ver-/Entsorgung richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben im Erschliessungsplan.

Soweit bezüglich Erschliessung Dienstbarkeiten bestehen, gilt die darin enthaltene Regelung. Dies gilt insbesondere für das Parkplatzbenützungsrecht zugunsten der Liegenschaften Nrn. 4728 und 5650 (beide derzeit Eigentum Stiftung Zürich Anlagestiftung) zulasten des Grundstücks Nr. 8013 (Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG) sowie das in gleicher Weise bestehende Mitbenützungsrecht an Brennstofflager-/Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen.

Art. 24 Zufahrten ab Kantonsstrasse

Die Herman-Burchard-Strasse mit zwei Einfahrten in die Kantonsstrasse (Zufahrt Süd und Zufahrt Nord) werden beibehalten. Sie dient unter dem Vorbehalt von Abs. 2 als verkehrsmässige Haupteerschliessung des überbaubaren Planungsgebiets.

Der Zusatzverkehr aus neuen baulichen Massnahmen darf nicht über die Zufahrt Nord abgewickelt werden.

Die bestehende Herman-Burchard-Strasse darf in jedem Fall zum Zwecke der Anlieferung und als Notzufahrt benutzt werden.

Art. 25 Erschliessung Grundstück Nr. 4742

Das Grundstück Nr. 4742 weist eine eigene Zufahrt über das Grundstück Nr. 4691 ausserhalb des Quartierplanperimeters auf und ist nicht an der Quartiererschliessung beteiligt.

Art. 26 Fuss-, Wander- und Radweg gemäss Erschliessungsplan

Der Fuss-, Wander- und Radweg gemäss Erschliessungsplan ist öffentlich und für jedermann benutzbar. Der Unterhalt geht zulasten der Gemeinde.

In begründeten Fällen können Verlegungen bewilligt werden. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten der Gemeinde.

Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Grundeigentümer/innen haben die gemäss Baugesetz erforderlichen Pflichtparkplätze zu erstellen.

Die im Erschliessungsplan enthaltenen Vorgaben für die Parkieranlagen sind bezüglich Lage, Funktion und hinsichtlich der Zufahrten (Ein- und Ausfahrtsbereiche) in ihrer schematischen Lage grundsätzlich verbindlich. Abweichungen sind zulässig, sofern sich dadurch eine gleichwertige Lösung erzielen lässt.

Neue Abstellplätze sind unterirdisch anzulegen. Die bestehenden oberirdischen Abstellplätze dürfen beibehalten werden. Sofern es die Verhältnisse rechtfertigen und eine gute Einordnung gewährleistet ist, kann die Baubehörde weitere oberirdische Abstellplätze bewilligen, maximal aber nicht mehr als ein Drittel der vorgeschriebenen Zahl.

Die unterirdischen Parkieranlagen gemäss Richtprojekt dürfen das gestaltete Terrain nicht überschreiten. Die Baubehörde kann bei geringfügigen Überschreitungen und guter Einordnung Ausnahmen bewilligen.

Art. 28 Versorgung/Entsorgung

Im Erschliessungsplan sind die bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung inkl. Standorten der Trafostationen und der Telekommunikation dargestellt.

Im Erschliessungsplan ist auch ein ringsum laufender neuer Leitungskorridor für die Hauptversorgung des Planungsgebiets richtplanmässig festgelegt.

Art. 29 Rechte und Pflichten an den Leitungen

Der Leitungskorridor gemäss Art. 28 Abs. 2 ist freizuhalten und den Trägerschaften der betreffenden Anlagen bzw. Werke uneingeschränkt und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen bzw. zu halten. Diese Verpflichtung ist ausschliesslich öffentlich-rechtlicher Natur und findet im Grundbuch keinen Niederschlag.

Soweit nicht bereits durch Dienstbarkeiten gesichert, sind die Eigentümer von Grundstücken im Bezugsgebiet gehalten, die Errichtung, die Nutzung, den Erhalt und die Erneuerung der im Erschliessungsplan enthaltenen Leitungen zugunsten anderer Grundstücke im Planungsgebiet entschädigungslos zu dulden.

Art. 30 Erschliessungskosten

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von Erschliessungsanlagen (Strassen, Zufahrten und Versorgungsleitungen) sind unter dem Vorbehalt abweichender Regelungen in den Dienstbarkeiten grundsätzlich von den Eigentümerinnen der Grundstücke Nrn. 1509, 5490 und 8013 nach Massgabe der diesen Grundstücken zugewiesenen BGF zu tragen.

Die Kosten des im Erschliessungsplan bezeichneten Strassenabschnitts A – B gehen in jedem Fall zu 50% zulasten der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1509 und zu je 25% zulasten der Eigentümerinnen der Grundstücke Nrn. 5490 und 8013.

Sofern und soweit die Erschliessungsanlagen auch von den Eigentümern der Grundstücke Nrn. 4528 und 5650 mitbenutzt werden, haben sie sich im Verhältnis der zugewiesenen BGF an den Kosten zu beteiligen. Soweit die Erschliessungsanlagen ausschliesslich diesen Grundstücken dienen, haben sie für die Kosten ausschliesslich aufzukommen.

Massgebend für die Kostenbeteiligung sind die Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt, in dem die einzelnen Erschliessungsanlagen fertig erstellt sind.

VI. Kosten der Quartierplanung (Planungskosten)

Art. 31 Quartierplankosten

Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die Ausarbeitung des Quartierplanes sowie aus den Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch gehen zulasten der Gemeinde.

Die Kosten für die Vermessung und Vermarkung der neuen Grundstücke sowie allfällige Passivzinsen gehen zulasten der Aktiengesellschaft Kühne Real Estate AG. Diese Kosten sind der Gemeinde nach Rechtskraft des Quartierplans zu vergüten.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 32 Aufhebung des bestehenden Quartierplans

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Quartierplans fällt der bestehende unter Art. 4 erwähnte Teilquartierplan dahin.

Das Grundbuchamt Davos wird beauftragt, die Anmerkung dieses Quartierplans im Grundbuch zu löschen.

Art. 33 Gesetzliches Pfandrecht

Für nicht rechtzeitig bezahlte Beiträge an die Gemeinde besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB.

Art. 34 Differenzbereinigung

Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei einen Fachberater beizuziehen.

Art. 35 Grundbuchlicher Vollzug

Nach Eintritt der Rechtskraft sorgt die Baubehörde für die Anmeldung des vorliegenden Quartierplans zur Anmerkungen auf den Grundstücken Nrn. 1509, 4728, 4742, 5490, 5650 und 8013. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Landumlegung (Zusammenlegung und Aufteilung von Grundstücken) sowie der Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an. Der Landammann und der Landschreiber sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

Art. 36 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt nach der Genehmigung durch den Kleinen Landrat und dem unbenutzten Ablauf der Frist zur Erhebung einer Beschwerde ans Verwaltungsgericht in Kraft.