



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Quartierplan Bahnhof Davos Platz

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom kleinen Landrat am 19. März 2010

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Quartierplangebiet
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Bestandteile
- Art. 4 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

II. Gestaltung und Nutzung

- Art. 5 Überbaubare Flächen
- Art. 6 Nutzungsart und Ausnützung
- Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände
- Art. 8 Höhenkoten, Gebäudehöhen
- Art. 9 Dachgestaltung
- Art. 10 Umgebungsgestaltung

III. Erschliessung

- Art. 11 Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht
- Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 13 Fussgängererschliessung
- Art. 14 Taxi-Standplätze, Vorfahrt Gruppenbusse
- Art. 15 Kutschen-Standplätze
- Art. 16 Abstellplätze für Zweiräder

IV. Besondere Bestimmungen

- Art. 17 Bahnhofgebäude
- Art. 18 Bestehende Verträge

V. Verwirklichung des Quartierplanes

- Art. 19 Einräumung von Rechten
- Art. 20 Etappierung

VI. Finanzierung

- Art. 21 Grundsatz der Kostenverteilung
- Art. 22 Verfahrens- und Planungskosten
- Art. 23 Erschliessungskosten

VII. Verfahrensbestimmungen

Art. 24 Profilierung

Art. 25 Baubewilligungsverfahren

Art. 26 Revision

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten

Art. 28 Anmerkung im Grundbuch

Gestützt auf Art. 51ff. KRG/ Art. 16ff. KRVO und Art. 126ff. des Baugesetzes der Gemeinde Davos erlässt der Kleine Landrat als Baubehörde folgenden Quartierplan:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet

Die Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 241-17 und erstreckt sich auf Teilflächen der nachfolgenden Grundstücke (Grundbuch der Gemeinde Davos):

<i>Grundstück</i>	<i>Grundeigentümer</i>	<i>Grundstücksfläche QP</i>
Nr. 265	Rhätische Bahn AG (RhB)	9'171 m ²
Nr. 1150	Gemeinde Davos	2'044 m ²

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine städtebaulich gute Neugestaltung des Quartierplangebietes. Er regelt insbesondere die Gestaltung und Erschliessung des Bahnhofgebietes Davos Platz und berücksichtigt dabei die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse.

Art. 3 Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

a. verbindlich

<i>Nr. ...</i>	<i>Quartierplanbestimmungen</i>
Nr. 241-17	Bestandesplan, Situation 1:500
Nr. 241-18	Werkleitungerschliessungsplan 1:500
Nr. 241-19	Fussgänger- und Verkehrerschliessungsplan EG 1:500
Nr. 241-20	Gestaltungsplan, Situation 1:500
Nr. 241-21	Baufensterplan Untergeschoss 1:500
Nr. 241-22	Baufensterplan Hochbauten 1:500

b. nicht verbindlich

Nr. 241-12	Richtprojekt Grundriss Untergeschoss und Längsschnitt 1:200
Nr. 241-13	Richtprojekt Grundriss 1. und 2. Obergeschoss 1:200
Nr. 241-14	Richtprojekt Grundriss 3. und 4. Obergeschoss 1:200
Nr. 241-15	Richtprojekt Grundriss Erdgeschoss und Umgebung
Nr. 241-16	Richtprojekt Fassaden

Art. 4 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Soweit die nachstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes vorschreiben, finden für die Bauvorhaben im Planungsgebiet die jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde Davos Anwendung.

II. Gestaltung und Nutzung

Art. 5 Überbaubare Flächen

Im Baufensterplan Hochbauten Nr. 241-22 sind die maximalen Baubereiche verbindlich festgelegt. Die Gebäudegrundrisse und Vordächer sind innerhalb dieser Flächen festzulegen.

Die unterirdischen Bauten (Einstellhalle, Unterführung, Rampe) sind innerhalb der im Baufensterplan Untergeschoss Nr. 241-21 festgelegten Baubereiche zu erstellen.

Nebenbauten, Bauten und Anlagen für die Versorgung, Entsorgung und Erschliessung des Quartierplangebietes, sowie Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Umgebungsanlagen können mit Bewilligung der Baubehörde auch ausserhalb der Baufenster erstellt werden.

Art. 6 Nutzungsart und Ausnützung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 9'865 m², die wie folgt auf die in das Quartierplangebiet einbezogenen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen aufgeteilt ist:

<i>Grundstück</i>	<i>Grundeigentümer</i>	<i>Bruttogeschossfläche</i>
Nr. 265	Rhätische Bahn AG (RhB)	9'313,75 m ²
Nr. 1150	Gemeinde Davos	551,25 m ²

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gelten nur gegenüber der Abgrenzung des Quartierplangebietes. Innerhalb des Quartierplangebietes sind die Gebäude- und Grenzab-

stände und der Zusammenbau mehrerer Baukörper frei bestimmbar. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 8 Höhenkoten, Gebäudehöhen

Die Höhenkoten und Gebäudehöhen sind im Baufensterplan Hochbauten Nr. 241-22 festgehalten. Die Dachkoten gelten als Maximalkoten. Vorbehalten bleiben installationstechnisch bedingte Dachaufbauten (wie Liftaufbauten, Treppenhaus) sowie die Vorschriften zur Dachgestaltung (Art. 9 QPB).

Art. 9 Dachgestaltung

Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Sonnenkollektoren und Antennenanlagen (Empfang- und Sendeantennen, Mobilfunkantennen) sind zulässig.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist im Gestaltungsplan Nr. 241-20 dargestellt. Die in diesem Plan vorgesehenen Bepflanzungen sind beispielhaft und daher nicht verbindlich. Mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen der Gewähr bietet für eine qualitative und landschaftsarchitektonisch wertvolle Umgebungsgestaltung.

III. Erschliessung

Art. 11 Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht

Das Quartierplangebiet ist gemäss Fussgänger- und Verkehrserschliessungsplan EG Nr. 241-19 mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen zu erschliessen.

Im Werkleitungerschliessungsplan Nr. 241-18 sind die Erschliessungen für Wasser, Abwasser, Strom etc. festgehalten. Abweichungen im Rahmen der Detailplanung bzw. des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung von Werkerschliessungsanlagen auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Neubau:

Die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Die Parkierungsflächen der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Fussgänger- und Verkehrserschliessungsplan EG Nr. 241-19 sowie im Baufens-terplan Untergeschoss Nr. 241-21 festgelegt. Die definitive Anzahl Parkplätze wird von der Baubehörde aufgrund der konkret vorgesehenen Nutzung festgelegt.

Bestehendes Bahnhofgebäude:

Das bestehende Bahnhofgebäude erfährt keine Flächen- und Nutzungserweiterung: Demzufolge ist für das Bahnhofgebäude mit Kiosk und Buffet, die bestehende Parkplatzanzahl nachzuweisen:

- für Bahnkunden inklusive Kiosk und Buffet 13 Parkplätze (davon 8 Kurzzeitparkplätze)
- für das RhB- Personal 14 Parkplätze
- für die Wohnungen im Bahnhofgebäude 2 Parkplätze

Art. 13 Fussgängererschliessung

Die öffentliche Fussgängererschliessung (Trottoir, Rampe mit Personenunterführung, Perron) richtet sich nach dem Fussgänger- und Verkehrserschliessungsplan EG Nr. 241-19 und dem Gestaltungsplan Nr. 241-20.

Art. 14 Taxi-Standplätze, Vorfahrt Gruppenbusse

Für die Taxi-Standplätze und die Vorfahrt Gruppenbusse ist eine Fläche südwestlich des Bahnhofgebäudes reserviert (Fussgänger- und Verkehrserschliessungsplan EG Nr. 241-19).

Art. 15 Kutschen-Standplätze

Die Kutschen-Standplätze befinden sich auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Nr. 1150, begrenzt durch die Talstrasse und den Rathausstutz (Fussgänger- und Verkehrserschliessungsplan EG Nr. 241-19).

*Gen. Beschluss vom 16.3.2010
Protokoll-Nr. 10-1306*

**LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE**

Der Landammann

Der Landschreiber

Hans Peter Michel
Hans Peter Michel

Michael Straub
Michael Straub

Art. 16 Abstellplätze für Zweiräder

Angrenzend an die Kurzzeitparkplätze sind genügend Abstellplätze für Motorräder und Velos zu erstellen (Fussgänger- und Verkehrserschliessungsplan EG Nr. 241-19).

IV. Besondere Bestimmungen

Art. 17 Bahnhofgebäude

Für das bestehende Bahnhofgebäude gelten die Bestimmungen gemäss Generellem Gestaltungsplan und Inventar (geschützte Baute S).

Art. 18 Bestehende Verträge

Die Quartierplanbeteiligten verpflichten sich, bestehende Verträge auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen bzw. an den vorliegenden Quartierplan anzupassen. Darunter fällt insbesondere der Vertrag zwischen der Gemeinde Davos und der RhB über gegenseitige Rechte und Pflichten bezüglich der Verkehrsflächen beim Bahnhof Davos Platz vom 6./14. November 2001.

V. Verwirklichung des Quartierplanes

Art. 19 Einräumung von Rechten

Die heute auf den Grundstücken des Quartierplangebietes eingetragenen Vor- und Anmerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben unverändert erhalten.

Soweit für die Verwirklichung des Quartierplans Baulandumlegungen und/oder die Begründung von Dienstbarkeiten erforderlich sind, werden diese ausserhalb des vorliegenden Quartierplans unter den betroffenen Grundeigentümern privatrechtlich geregelt. Mit der Zustimmung zum vorliegenden Quartierplan verpflichten sich die Quartierplanbeteiligten, die zur Verwirklichung des Quartierplans erforderlichen Rechte sich gegenseitig einzuräumen.

Art. 20 Etappierung

Auf eine verbindliche Festlegung der Reihenfolge der zu erstellenden Bauten und Anlagen wird verzichtet. Die einzelnen Etappen für die Verwirklichung der Überbauung werden in gegenseitig-

gem Einvernehmen der Quartierplanbeteiligten festgelegt und zielen darauf ab, einen möglichst zweckmässigen Bauablauf zu erreichen.

VI. Finanzierung

Art. 21 Grundsatz der Kostenverteilung

Die Quartierplankosten werden im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die Grundeigentümer des Quartierplangebietes verteilt.

Die Beitragssätze werden wie folgt geregelt:

<i>Grundstück</i>	<i>Grundeigentümer</i>	<i>Anteil</i>
Nr. 265	Rhätische Bahn AG (RhB)	10%
Nr. 1150	Gemeinde Davos	0%
Nr. ... (Baurecht)	Einfache Gesellschaft Mainstation	90%

Art. 22 Verfahrens- und Planungskosten

Sämtliche Verfahrens- und Planungskosten gehen im Verhältnis der definierten Beitragssätze zu Lasten der Grundeigentümer (Art. 21 QPB). Zu den Verfahrenskosten zählen insbesondere auch die Aufwendungen des Grundbuchamtes und jene der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplans und die Erstellung des Kostenverteilers.

Art. 23 Erschliessungsanlagen

Betreffend Erstellung, Unterhalt und Nutzung der Erschliessungsanlagen sind unter den betroffenen Parteien separate Kostenregelungen und Vereinbarungen zu treffen.

VII. Verfahrensbestimmungen

Art. 24 Profilierung

Die im Quartierplan vorgesehenen Baukörper sind im Rahmen des Quartierplangenehmigungsverfahrens in ihren maximalen äusseren Abmessungen zu profilieren.

Art. 25 Baubewilligungsverfahren

Für jedes Bauvorhaben ist vor Baubeginn das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Eine Profilierung ist nicht mehr erforderlich.

Art. 26 Revision

Die Aufhebung und Änderung des Quartierplans richtet sich nach dem jeweils geltenden kantonalen Raumplanungsrecht.

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Kleinen Landrat in Kraft.

Art. 28 Anmerkung im Grundbuch

Der Kleinen Landrat lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Davos auf den das Quartierplangebiet bildenden Grundstücken anmerken.

Die Grundeigentümer:

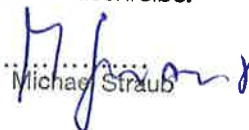
Davos, den

Für die Gemeinde Davos
LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE

Der Landammann

Der Landschreiber


Hans Peter Michel


Michael Straub

Chur, den

Für die Rhätische Bahn AG (RhB)





Die Baurechtsberechtigten:

Davos, den

Für die Einfache Gesellschaft Mainstation

