

**Die Regierung
des Kantons Graubünden**

**La Regenza
dal chantun Grischun**

**Il Governo
del Cantone dei Grigioni**



Sitzung vom

10. März 2020

Mitgeteilt den

11. März 2020

Protokoll Nr.

170

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:2000 "AO Forschungsinstitut".

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 4. Juli 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 3. Juli 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 20. August 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2019 ersuchte der Kleine Landrat Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Davos bildet die Erweiterung des AO Forschungsinstituts auf der Parzelle Nr. 5892 in der Gemeinde Davos. Das Forschungsinstitut plant, ihre Forschungsaktivitäten aus-

zubauen und zwischen den Klinikgebäuden (Vers.-Nr. 718B bzw. 718B-D) in der Forschungszone (Bauzone) und den bestehenden Stallungen (Vers.-Nr. 707B, 707B-C, 707B-D, 707B-F bzw. 718B-C) eine zusätzliche Halle / Stallung zu erstellen. Zu diesem Zweck soll die Forschungszone erweitert werden. Dabei soll die Zonenerweiterung nicht nur das geplante zusätzliche Tierhaus beinhalten, sondern auch die bestehenden Stallungen (mit Operationssälen) einbeziehen, die aktuell noch in der Landwirtschaftszone liegen.

Die neue Forschungszone auf der Parzelle Nr. 5892 misst ca. 8560 m². Davon entfallen 3851 m² auf die Zonenerweiterung für die bestehenden Stallungen. Gleichzeitig sollen von der bisherigen Forschungszone zwei Teilflächen von insgesamt ca. 1985 m² ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Insgesamt soll die Forschungszone somit um ca. 6575 m² erweitert werden, wovon ca. 3851 m² ein bereits bebautes Gebiet (Stallungen) und ca. 2724 m² unbebaute Landwirtschaftszone zwischen den Klinikgebäuden und den Stallungen betreffen.

C.

Bedeutung des AO Forschungsinstituts für die Gemeinde Davos

Das AO Forschungsinstitut Davos (ARI) bietet zurzeit über 70 Arbeitsplätze für Forschende, Lernende, Fellows und Praktikantinnen resp. Praktikanten. Es nutzt die Synergien des weltweiten AO-Netzwerkes von über 15 000 Chirurginnen und Chirurgen und ist in der Wirtschaft über Partnerschaften und Kooperationen mit diversen namhaften Unternehmen in der Branche weltweit vernetzt.

Das ARI organisiert bedeutende Forschungs-Kongresse oder Symposien in Davos. So konnte das ARI u. a. im Juni 2017 das European Chapter Meeting der TERMIS (Tissue Engineering and Regenerative Medicine International Society) mit ca. 1300 Teilnehmenden im Kongresszentrum Davos durchführen.

Einen Mehrwert bieten zudem die Fellow Programme. Die Fellowships ermöglichen Medizinerinnen und Medizinern einen Einstieg in das Gebiet der Forschung, das Erlernen von neuen Techniken und wichtige Kontakte mit dem AO Netzwerk. Das ARI

profitiert im Gegenzug von direkten nachhaltigen Kontakten zu den führenden Ärztesellschaften.

Ein wichtiges Element der Aktivitäten des ARI sind auch die Internships. Diese ermöglichen Veterinärstudentinnen und -studenten, ihre Praktika und Diplomarbeiten im ARI zu absolvieren. Das ARI hält ihrerseits Zugang zu Studierenden erstklassiger Universitäten und kann damit auch einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der medizinischen Weiterbildung im Kanton leisten.

Im Weiteren bringt sich das ARI auch in die kantonalen Bestrebungen zur Stärkung des Forschungsplatzes Graubünden ein, wie z. B. bei der Graduate School Graubünden, der Wissensstadt Davos oder in Partnerschaften mit der Fachhochschule Graubünden (Photonics).

Das ARI kann im internationalen Umfeld nur mit einer optimalen Infrastruktur und bestens ausgebildeten Mitarbeitenden bestehen. Die AO Foundation hat daher in den Jahren 2014 bis 2017 jährlich durchschnittlich mehr als 500 000 Franken in die Erneuerung von Anlagen und Installationen investiert.

D.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem am 1. April 2019 in Kraft getretenen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) übereinstimmt.

2. Bedarf

Bei Neueinzonungen sind nebst den grundlegenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung die Anforderungen von Art. 15 und Art. 15a RPG zu erfüllen. Eine wichtige Voraussetzung bildet dabei der Bedarf. Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn der Bedarf nach zusätzlichen Bauparzellen resp. Baumöglichkeiten in den nächsten 15 Jahren selbst im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen nicht gestillt werden kann.

Die in Davos bestehenden Forschungszonen (AO Forschungsinstitut und Areal des Schnee- und Lawinenforschungsinstituts WSL) verfügen über keine nennenswerten Flächenreserven. Aus logistischen und funktionalen Gründen ist eine Weiterentwicklung des ARI nur am bereits bestehenden Standort sinnvoll. Der Bedarf für die vorliegende Einzonung kann offensichtlich als gegeben betrachtet werden.

3. Siedlungsgebiet

Gemäss einem im Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann überkommunal (regional) abzustimmen, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet. Diese Schwelle für die Bejahung einer Richtplanpflicht ist vorliegend nicht erreicht. Es geht um eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Umfang von lediglich ca. 6575 m². Es ist jedoch festzuhalten, dass für die Gemeinde Davos nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision nur noch Erweiterungen des Siedlungsgebiets im Umfang von maximal ca. 3425 m² ohne Richtplanfestsetzung möglich sind.

Es kann somit festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

E.

Zonenplan 1:2000 "AO Forschungsinstitut"

1. Mehrwertabschöpfung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG) umfasst.

Einzonungen, die von den Gemeinden nach dem 1. April 2019 beschlossen wurden und werden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht nach Massgabe der neuen Vorschriften des teilrevidierten KRG (Art. 19i bis Art. 19r; siehe Übergangsbestimmung Art. 108a Abs. 1 KRG). Auf die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 13. resp. 19. Februar 2019 zwischen der Gemeinde Davos und der AO Stiftung kann in Bezug auf die Mehrwertabschöpfung daher nicht mehr abgestellt werden; sie ist bezüglich der Mehrwertabschöpfung mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 nichtig geworden (siehe Art. 108a Abs. 1 KRG).

Die Mehrwertabgabe hat sich vorliegend somit nach den neuen Vorschriften des teilrevidierten KRG zu richten. Wie in Art. 19k Abs. 2 KRG vorgesehen, hat die Gemeinde Davos vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) ein Gutachten zur Bestimmung des Planungsmehrwerts im Zusammenhang mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonung erstellen lassen (Gutachten AIB vom 21. November 2019). Gemäss diesem Gutachten beträgt der durch die vorliegende Einzonung generierte Mehrwert 1 085 165 Franken.

Gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30 %, wobei die Gemeinden gemäss Art. 19l Abs. 3 KRG diesen Prozentsatz in ihren Baugesetzen im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 % senken können. Die Gemeinde Davos sieht vor, ihr Baugesetz entsprechend anzupassen und die Mehrwertabgabe bei Einzonungen, für welche ein besonderes öffentliches Interesse besteht, je nach dem Grad des öffentlichen Interesses bis auf maximal 20 % zu senken. Je nach dem Grad des öffentlichen Interesses im Einzelfall soll die Abgabepflicht somit zwischen 20 % und

29 % liegen. Die entsprechenden Arbeiten für diese Baugesetzesrevision sind im Gange. Die Vorlage wurde vom ARE mit Bericht vom 11. Februar 2020 bereits vorgeprüft. Je nachdem ob diese vorgesehene Teilrevision des Davoser Baugesetzes zustande kommt, ist vorliegend somit von einer Mehrwertabgabe zwischen Fr. 325 549.50 (30 % von 1 085 165 Franken) und 217 033 Franken (20 % von 1 085 165 Franken) auszugehen. Die Gemeinde hat die entsprechende Mehrwertabgabe gegenüber der Grundeigentümerin zu veranlagern resp. in Rechnung zu stellen, sobald die vorliegende Nutzungsplanung rechtskräftig geworden ist.

Gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG haben die Gemeinden 75 % der Erträge der Mehrwertabgabe (aus Einzonungen) in den kantonalen Mehrwertabgabefonds abzuliefern. Aufgrund der Besonderheit des vorliegenden Falles rechtfertigt es sich, diese 75 % auf der Basis derjenigen Mehrwertabgabesumme zu berechnen, die sich aus dem von der Gemeinde ins Auge gefassten reduzierten Mehrwertabgabesatz ergibt. Mit der geplanten Abgabesatzreduktion kann gewährleistet werden, dass sich die von der Grundeigentümerin zu bezahlende Mehrwertabgabe im Rahmen der seinerzeit mit der Gemeinde vereinbarten Summe bewegt, was unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes wichtig ist, zumal die Grundeigentümerin keinen Einfluss auf den Termin des kommunalen Beschlusses über die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hatte. – Das ARE wird der Gemeinde Davos, sobald diese der Grundeigentümerin die Mehrwertabgabe in Rechnung gestellt hat, eine entsprechende Rechnung für den Kantonsanteil stellen (siehe Art. 35m Abs. 4 KRVO). Die Gemeinde ist gemäss Art. 35m Abs. 1 letzter Satz KRVO gehalten das ARE zu orientieren, wenn sie der Grundeigentümerin die Mehrwertabgabe in Rechnung gestellt hat.

2. Bauverpflichtung

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 13. resp. 19. Februar 2019 zwischen der Gemeinde Davos und der AO Stiftung bleibt bezüglich der Bauverpflichtung und der vorgesehenen Rechtsfolge im Falle deren Nichteinhaltung (Entlassung der nicht überbauten Flächen aus der Forschungszone und deren Zuweisung zur Landwirtschaftszone) gültig.

3. Langlaufloipe

Wie im PMB vom 4. Juli 2019 richtigerweise festgehalten wurde, führt gemäss dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) 1:5000 Teil Verkehr und Tourismus vom 27. September 1998 eine Langlaufloipe durch die bestehende wie auch über die vorliegende Erweiterung der Forschungszone. Im PMB wird auf Art. 123 Abs. 3 BauG verwiesen, wonach Grundeigentümerschaft und Betreiberorganisation im gegenseitigen Einverständnis die Loipe verlegen können, wenn eine zusammenhängende Linienführung, d. h. insbesondere der Anschluss an das Gesamtnetz, gewährleistet bleibt. Aus verfahrensökonomischen Gründen wurde im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung auf eine Anpassung der generellen Linienführung der Langlaufloipe verzichtet. Erforderliche Anpassungen werden im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen.

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass eine zusammenhängende Linienführung der Langlaufloipe gewährleistet bleibt und dass die notwendige Anpassung der generellen Linienführung im GEP bei der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen wird.

4. Erstellung von Bauten auf belasteten Standorten

Die Fläche der erweiterten Forschungszone liegt teilweise innerhalb eines belasteten Standorts (ehemals Deponie Bruch). Der Vollzug der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV; BR 814.680) beim Bauen auf belasteten Standorten obliegt gemäss Art. 21 Abs. 1 AltIV dem Kanton. Gemäss Art. 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG; BR 820.100) in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 der Kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) ist das Amt für Natur und Umwelt (ANU) zuständige Behörde für den Vollzug der AltIV. Die Regierung weist darauf hin, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung des ANU als Fachstelle einzuholen ist. Diese kann in Aussicht gestellt werden.

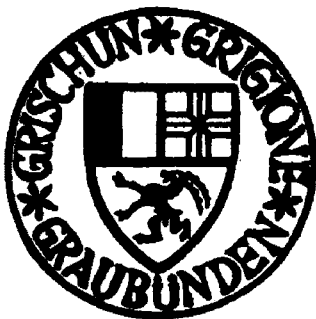
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonenplan 1:2000 "AO Forschungsinstitut" vom 3. Juli 2019 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen und Feststellungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde hat bei der Grundeigentümerin (AO Stiftung, 7270 Davos Platz) eine Mehrwertabgabe auf dem Einzonungsmehrwert gemäss Gutachten des Amts für Immobilienbewertung vom 21. November 2019 zu erheben und das Amt für Raumentwicklung über die entsprechende Rechnungstellung zu orientieren. Die Abgabe beträgt zwischen 30 % und 20 % des erwähnten Einzonungsmehrwerts, je nachdem, ob die geplante Teilrevision des Baugesetzes zur Senkung des ordentlichen Abgabesatzes von 30 % bis maximal 20 % zustande kommt, und je nachdem, wie hoch die Baubehörde das öffentliche Interesse an der Einzonung im konkreten Fall gewichten wird.
 - b) Das Amt für Raumentwicklung stellt der Gemeinde, sobald diese der Grundeigentümerin die Mehrwertabgabe in Rechnung gestellt hat, den Kantonsanteil nach Massgabe der Erwägungen in Rechnung (Art. 35m Abs. 4 KRVO).
 - c) Nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision darf das Siedlungsgebiet in der Gemeinde Davos nur noch im Umfang von maximal ca. 3425 m² ohne Richtplanfestsetzung erweitert werden.
 - d) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die geplanten Neubauten ist angesichts des belasteten Standorts eine Zustimmung des Amts für Natur und Umwelt einzuholen.
 - e) Die Regierung nimmt zu Kenntnis, dass eine zusammenhängende Linienführung der Langlaufloipe gewährleistet bleibt und dass die notwendige Anpassung der generellen Linienführung im Generellen Erschliessungsplan bei der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen wird.

2. Der Kleine Landrat Davos wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben ohne Rechtsmittelbelehrung.
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplan-
daten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
5. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin