



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung
AO Forschungsinstitut

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, CH-7270 Davos

Kontaktperson

Cornelia Deragisch, Leiterin Hochbauamt

+41 81 414 30 80

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

Martin Lippuner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 76

m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2017 – April 2018, Juli 2019

Bearbeitungsstand

4. Juli 2019

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	2
1.3	Ziel und Inhalt der Revision	2
2	Allgemeines	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Kantonale Vorprüfung	2
2.3	Mitwirkungsaufgabe	3
2.4	Volksabstimmung	3
3	Grundlagen	3
3.1	Nutzungskonzept / Erschliessung	3
3.2	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	4
3.3	Richtplanung	5
3.4	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	6
3.5	Erstellung von Bauten auf belasteten Standorten	7
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Zonenplan	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 5892 (40'593 m²) befinden sich Forschungseinrichtungen (Klinik sowie Stallungen mit Operationssäle) des AO Forschungsinstituts (AO Foundation). Das AO Forschungsinstitut widmet sich der verbesserten Patientenbehandlung bei Erkrankungen und Folgekomplikationen des Bewegungsapparats. Jährlich besuchen in Davos über 1'700 Teilnehmende Lehrveranstaltungen zur operativen Behandlung von Knochenbrüchen und Erkrankungen des Bewegungsapparats. Das AO Forschungsinstitut ist ein wichtiger Bestandteil des Bildungs- und Forschungsplatzes Davos.

Von der Gesamtfläche der Parzelle Nr. 5892 sind gut 34 % der Forschungszone (vgl. Art. 68 Baugesetz, BauG) und rund 65 % der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Klinik mit den hauptsächlichsten Forschungseinrichtungen befindet sich in der Forschungszone. Ungefähr 100 m südwestlich davon liegen in der Landwirtschaftszone die Stallungen mit Operationssälen, in denen Schafe gehalten und zu experimentellen Forschungszwecken eingesetzt werden.

Das AO Forschungsinstitut als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 5892 plant, ihre Forschungsaktivitäten auszubauen und dazu zwischen Klinik und bestehenden Stallungen eine zusätzliche Halle / Stallung zu erstellen (vgl. Abb. 1). Dazu soll die Forschungszone entsprechend erweitert werden. Gleichzeitig soll neu auch das Areal der bestehenden Stallungen (mit Operationssälen) der Forschungszone zugewiesen werden.

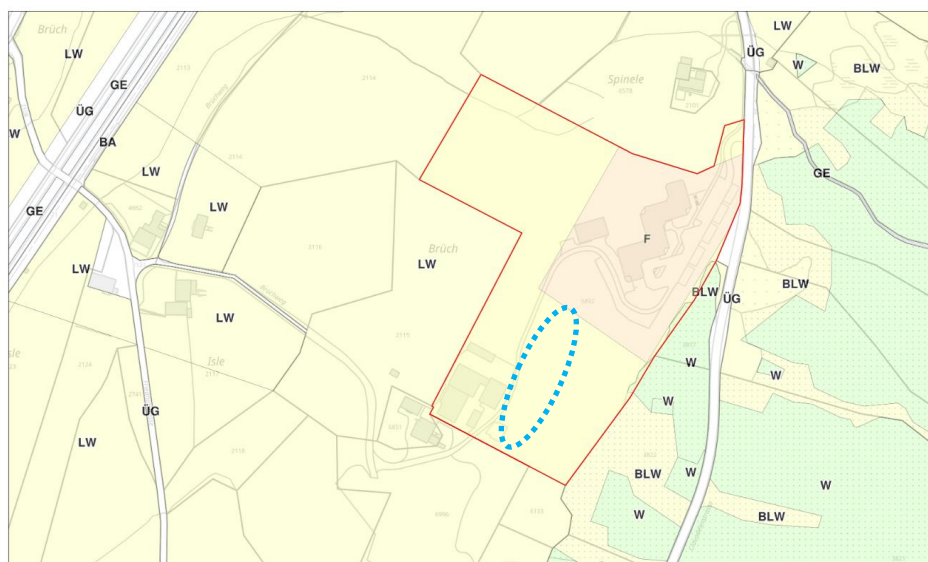


Abb. 1: Auszug Zonenplan Davos mit Parzelle Nr. 5892 (rot umrandet), bestehender Forschungszone (rote Teilfläche) und möglichem Standort für zusätzliche Halle / Stallung (blau umkreist).

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung 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. 2551 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. In der Zwischenzeit sind diverse Teilrevisionen vorgenommen worden.

1.3 Ziel und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Forschungseinrichtungen auf Parzelle Nr. 5892 geschaffen werden. Dazu wird innerhalb der Parzelle eine Um- und Einzonung durchgeführt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Lippuner eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wird gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 3. Juli 2018 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Teilrevision grundsätzlich positiv. Im Wesentlichen wurden folgende Bemerkungen und Hinweise angebracht:

- Es sind ergänzende Ausführungen zur Richtplankonformität notwendig (vgl. Kap. 3.3);
- Die Siedlungsgebietserweiterung ist ohne Richtplananpassung möglich, da das Maximalmass von kumuliert 1 ha für Erweiterungen mit vorliegender Teilrevision nicht erreicht wird (vgl. Kap. 3.3);
- Die vorgesehene vertragliche Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit und zur Mehrwertabschöpfung wird begrüsst (vgl. Kap. 3.2.2);
- Zur Verlegung der Langlaufloipe muss das gegenseitige Einverständnis von Betreiber und Grundeigentümer schriftlich vorliegen (wird dem Genehmigungsgesuch beigelegt);

- Es ist nachzuweisen, dass die Bedingungen nach Art. 3 der Altlastenverordnung erfüllt sind (vgl. Kap. 3.5).

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den kleinen Landrat richten. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 30. November bis 29. Dezember 2018 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Volksabstimmung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Nutzungskonzept / Erschliessung

Zur Erweiterung ihrer Forschungseinrichtungen beantragt die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 5892, die bestehende Forschungszone Richtung Südwesten um eine daran anschliessende Teilfläche von 8'560 m² zu erweitern (vgl. Abb. 2). Die im Südwesten der Parzelle in der Landwirtschaftszone liegende, mit Stallungen / Operationssälen bebaute Teilfläche von 3'851 m² ist Teil dieser Einzonung und wird neu entsprechend ihrer Nutzung auch der Forschungszone zugewiesen. Die Erweiterung der Forschungszone schliesst direkt an die bestehende Bauzone an, womit die Schaffung einer Punktbauzone vermieden wird. Gleichzeitig werden von der bisherigen Forschungszone zwei Teilflächen von insgesamt 1'985 m² ausgezont und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. In der Summe wird die unbebaute Forschungszone um 2'724 m² erweitert.

Die bestehende Forschungszone ist über die Clavadelerstrasse erschlossen. Dasselbe gilt für die erweiterte Forschungszone.

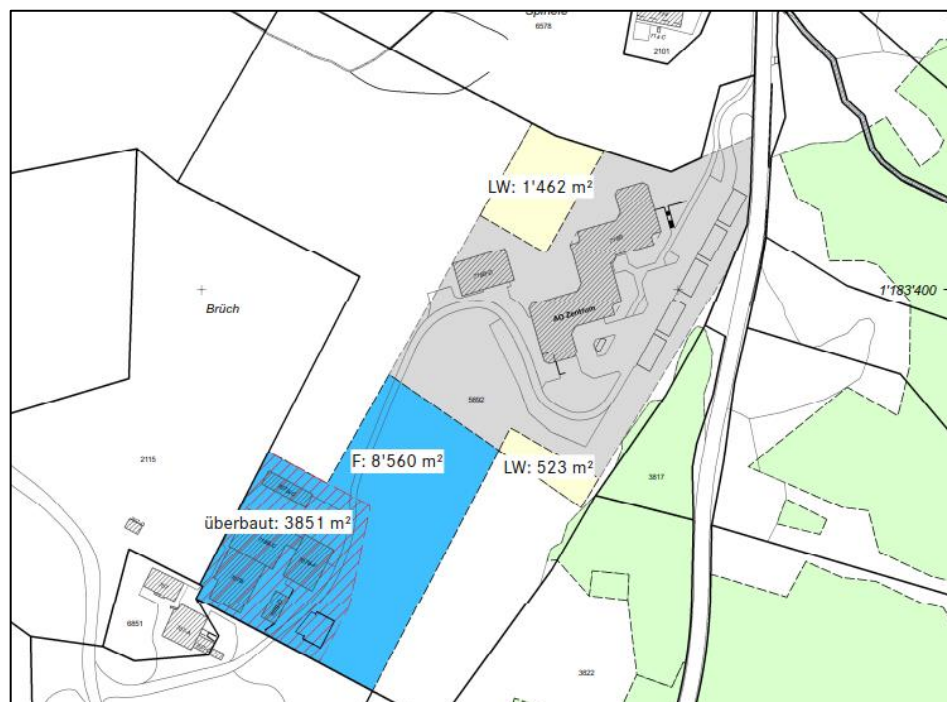


Abb. 2: Um-/Einzonungen auf Parzelle Nr. 5892. Blaue Fläche: Einzonung in die Forschungszone, gelbe Flächen: Auszonung in die Landwirtschaftszone.

3.2 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

3.2.1 Vereinbarkeit mit den Voraussetzungen für Einzonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall wie folgt erfüllt:

- Eignung: Die erweiterte Forschungszone schliesst direkt an die jetzige Forschungszone an, verfügt über dieselben räumlichen Voraussetzungen, ist erschlossen und teilweise überbaut. Sie ist somit gut geeignet für die geplanten baulichen Erweiterungen.
- Mobilisierung von Nutzungsreserven und Bedarf: Das AO Forschungsinstitut betreibt Forschungs- und Ausbildungsarbeit im Gesundheitsbereich, die von hohem öffentlichem Interesse ist. In Davos bestehen nur an zwei Standorten Forschungszone (AO Forschungsinstitut und Areal des Schnee- und Lawenforschungsinstitutes WSL), die allerdings über keine nennenswerten Reserven

mehr verfügen, um die Erweiterung der Forschungsaktivitäten zu ermöglichen. Auch die Arbeitszonen sind in Davos äusserst knapp bemessen. Aus logistischen und funktionalen Gründen kann das AO Forschungsinstitut nur am bestehenden Standort weiterentwickelt werden. Eine Verlegung des Betriebs an einen anderen Standort oder die Aufteilung auf verschiedene Standorte ist undenkbar. Das heisst, dass Erweiterungen dieses Instituts zwingend auf den bestehenden Standort angewiesen sind.

- Kulturland: Die Erweiterung der Forschungszone erfolgt direkt anschliessend an die bestehende Forschungszone und an die bestehenden Stallungen/Operationssäle. Die erweiterte Forschungszone bildet damit eine kompakte, zusammenhängende Siedlung, welche das Kulturland im Vergleich zur bestehenden Situation nicht weiter zerstückelt.
- Verfügbarkeit: Das AO Forschungsinstitut ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 5892. Die Verfügbarkeit ist weiter durch eine vertraglich vereinbarte Rückfallklausel gesichert (vgl. Kap. 3.2.2).
- Vorgaben des Richtplans: werden eingehalten (vgl. Kap. 3.3).

3.2.2 Mehrwertabschöpfung und Verfügbarkeit

Gemäss Art. 5 RPG sind Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, auszugleichen. Die Gemeinde hat mit der Grundeigentümerin folgende Aspekte vertraglich vereinbart:

- Abschöpfung von 30 % des planungsbedingten Mehrwertes für das neu eingezonte, bisher unbebaute Land.
- Sicherung der Verfügbarkeit des neu eingezonten Baulands mit einer Rückfallklausel, wonach das neu eingezonte Land entschädigungslos ausgezont wird, falls nicht innert 10 Jahren seit Rechtskraft der Teilrevision mit der zonengemässen Überbauung begonnen worden ist.

3.3 Richtplanung

3.3.1 Richtplanerische Grundvoraussetzungen

Nach Kapitel 5.2.1 KRIP-S (Siedlungsgebiet) bedürfen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb einer Gemeinde und innerhalb einer Planungsperiode von je über 1 ha einer regionalen Abstimmung und richtplanerischen Sicherung. Die Gemeinde hat seit Erlass des KRIP-S noch keine Anpassungen des Siedlungsgebietes vorgenommen. Vorliegend wird das Siedlungsgebiet um 0.66 ha erweitert, womit das Maximalmass von 1 ha für Erweiterungen nicht überschritten wird und keine Anpassung des regionalen Richtplans (RRIP) notwendig ist.

3.3.2 Weitere richtplanerische Bestimmungen

Der KRIP-S (Teil Raumordnungspolitik) sieht in Kapitel 2.2.3 (Leitgedanken des Raumkonzepts) für den Handlungsraum Davos-Klosters als strategische Stossrichtung vor, die Wissens- und Forschungsstadt Davos zu stärken. Die geplante, massvolle Erweiterung der Forschungszone des AO Forschungsinstituts entspricht dieser Strategie.

Die Forschungszone wird vom Kanton den Arbeitszonen zugerechnet. Gemäss Kapitel 5.2.3 KRIP-S (Arbeitsgebiete) sind Einzonungen für Betriebserweiterungen im Grundsatz möglich, wenn:

- *der Bedarf ausgewiesen ist,*
- *keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist,*
- *der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und*
- *die Erweiterung unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung erfolgt.*

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Unter Kap. 3.2.1 wird der Bedarf ausgewiesen, den Betrieb am bestehenden Standort zu erweitern. Der Bauzonenerweiterung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen: Die erweiterte Forschungszone ermöglicht eine kompakte, zusammenhängende Siedlung, womit der Boden haushälterisch genutzt und das Kulturland nicht weiter zerstückelt wird.

3.4 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) bezeichnet eine Langlaufloipe durch die Parzelle 5892 (vgl. Abbildung 3). Teilweise führt diese Loipe über die bestehende wie auch über die geplante erweiterte Forschungszone. Das BauG (Art. 123, Abs. 1 bis 3) enthält zum Thema Loipen u.a. folgende Bestimmungen:

¹Die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Loipen legen die generelle Linienführung fest. Der Generelle Erschliessungsplan kann Bereiche bezeichnen, in denen die Nutzung eingeschränkt oder gewissen Personengruppen vorbehalten ist.

²Grundeigentümer und Betreiber bestimmen durch vertragliche Regelung die detaillierte Loipenführung samt allfälligen Nebenbedingungen in Anlehnung an die generelle Festlegung.

³Grundeigentümer und Betreiber können in gegenseitigem Einverständnis die Loipe verlegen, wenn eine generelle zusammenhängende Linienführung, d.h. insbesondere der Anschluss an das Gesamtnetz, gewährleistet bleibt. Bis zu einer Neufestlegung gilt die bisherige Loipenführung.

Demnach ist die generelle Festlegung der Loipen im GEP nicht absolut. Die Grundeigentümer und Betreiber können die Loipe bei Bedarf im gegenseitigen Einverständnis verlegen.

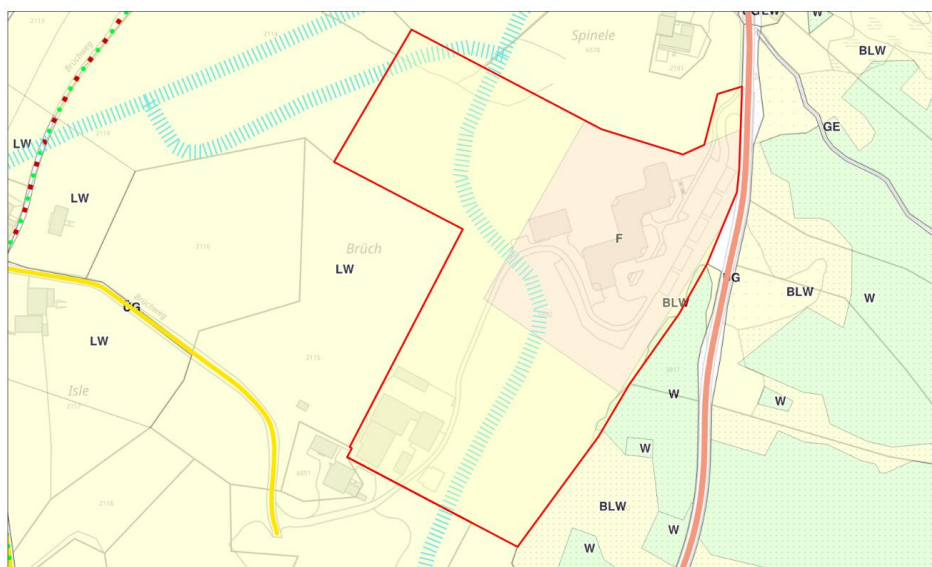


Abb. 3: Auszug Genereller Erschliessungsplan Davos mit Parzelle Nr. 5892 (rot umrandet), Loipen (blau schraffiert) und Clavadelstrasse (rote Linie westlich der Parzelle).

Es ist absehbar, dass die künftigen baulichen Erweiterungen innerhalb der Forschungszone Anpassungen der Linienführung der Loipe verlangen werden. Die Interessierten vereinbaren und setzen solche örtlichen Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis um. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird deshalb im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf eine Anpassung der generellen Linienführung verzichtet. Erforderliche Anpassungen können dann im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden.

3.5 Erstellung von Bauten auf belasteten Standorten

Die neu auszuscheidende Bauzone liegt teilweise auf dem belasteten Standort «Brüch Teil 1» der ehemaligen Kehrlichtdeponie Brüch. Nach Art. 3 der eidgenössischen Altlasten-Verordnung (AltIV) dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn:

- sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder
- ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Von der Gemeinde in Auftrag gegebene Gutachten ergaben, dass sich die Erweiterung der Forschungseinrichtungen in Bezug auf Altlasten realisieren lässt. Das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) hält dazu in seiner Stellungnahme von

Ende November 2018 fest, dass gemäss den bisherigen Grundwasserproben kein Sanierungsbedarf für die Deponie bestehe und mit dem Neubau sowie der damit verbundenen Versiegelung der Oberfläche auch kein Sanierungsbedarf zu erwarten sei. Die Bedingungen nach Art. 3 AltIV zur Realisierung des Erweiterungsvorhabens sind damit erfüllt.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden innerhalb der Parzelle Nr. 5892 folgende Änderungen vorgenommen:

- Einzonung einer (südwestlich an die bisherige Forschungszone anschliessenden) Teilfläche von 8'650 m² von der Landwirtschaftszone in die Forschungszone
- Auszonung von zwei Teilflächen von insgesamt 1'985 m² von der Forschungszone in die Landwirtschaftszone

Chur, 4. Juli 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung / om, ml

