



Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden
Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica dei Grigioni
Departament da l'intern e da l'economia publica dal Grischun

ARP 15/01

7000 Chur, Reichsgasse 35

Tel. 081 257 23 14

Fax 081 257 21 71

DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

betreffend

Totalrevision der Ortsplanung Davos
vorzeitige Inkraftsetzungen gemäss Art. 37 Abs. 5 KRG

I. Feststellungen und Erwägungen:

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Landschaft **D a v o s** Gemeinde beschlossen anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 4. März 2001 einen weiteren Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend die neuen Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne für den Bereich Siedlung sowie ein neues, totalrevidiertes Baugesetz.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 4. März 2001 gemäss Art. 37a Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 15. März 2001. Gegen die Planungsvorlage sind bei der Regierung 19 Beschwerden eingegangen.

Mit Schreiben vom 16. März 2001 ersuchte der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde die Regierung um Genehmigung der am 4. März 2001 beschlossenen Nutzungsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG. Das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist zurzeit im Gange und dürfte - nicht zuletzt wegen der zahlreichen Beschwerden - noch mehrere Monate in Anspruch nehmen.

2. Antrag um vorzeitige Inkraftsetzung gemäss Art. 37 Abs. 5 KRG

Mit Eingabe vom 27. April 2001 unterbreitete der Kleine Landrat dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) sinngemäss den Antrag, es seien bestimmte Teile der neuen Pläne sowie des neuen Baugesetzes in Anwendung von Art. 37 Abs. 5 KRG vorzeitig in Kraft zu setzen, um das Baubewilligungsverfahren für drei pendente und dringliche Baugesuche umgehend nach Massgabe der neuen Nutzungsplanung durchführen und abschliessen zu können. Konkret geht es der Gemeinde um die folgenden drei Bauvorhaben:

- Um- und Ausbau Golfhotel Waldhaus, Arabella Hotel AG, Schweiz (Parzellen Nr. 569 und 1081)
- Umbau/Zweckänderung der ehemaligen Klinik Albula zu einer Jugendherberge (Parzelle Nr. 652, Davos Dorf)
- Neubau Mehrfamilienhaus Dischmastrasse 42 (Parzelle Nr. 752, Davos Dorf)

3. Beurteilung

3.1 Allgemeines

Gemäss Art. 37 Abs. 5 KRG kann das DIV auf Antrag des Gemeindevorstandes Teile des Baugesetzes und des Zonenplanes vor der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft setzen. Es liegt auf der Hand, dass derartige vorzeitige Inkraftsetzungen zu einem Mehraufwand im Genehmigungsverfahren führen. Vorzeitige Inkraftsetzungen erweisen sich demzufolge nur als gerechtfertigt, wenn damit die Bewilligung von Bauvorhaben gewährleistet werden soll, deren Realisierung dringlich und in einem gewissen öffentlichen Interesse liegt. Zudem muss sich der mit der vorzeitigen Inkraftsetzung voraussichtlich verbundene Mehraufwand in Grenzen halten.

Diese Voraussetzungen können in Bezug auf den Um- und Ausbau des Golfhotels Waldhaus sowie in Bezug auf den Umbau der ehemaligen Klinik Albula zu einer Jugendherberge gestützt auf die Begründungen der Landschaft Davos Gemeinde als erfüllt betrachtet werden, weshalb der Antrag des Kleinen Landrates insoweit entge-

gengenommen werden kann. Dabei rechtfertigt es sich, auch auf den Antrag bezüglich des Mehrfamilienhausprojektes an der Dischmastrasse 42 einzutreten, zumal die damit verbundene vorzeitige Inkraftsetzung im gleichen Zug bewerkstelligt werden kann und insoweit keinen ins Gewicht fallenden Mehraufwand verursacht.

Im Übrigen versteht es sich von selbst, dass mit Rücksicht auf die grundsätzliche Genehmigungskompetenz der Regierung nur unbestrittene Teile von Ortsplanungserlassen einer vorzeitigen Inkraftsetzung durch das Departement zugänglich sind. Diese Voraussetzung ist, wie noch darzulegen sein wird, in Bezug auf die im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ zwecks Unterschreitung des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandes festgelegte rund 45 m lange Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Nr. 1081/569 nicht erfüllt.

Nachzutragen bleibt, dass vorzeitige Inkraftsetzungen gemäss Art. 37 Abs. 5 KRG kein Präjudiz für den abschliessenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss bilden dürfen. Vorzeitige Inkraftsetzungen erfolgen in diesem Sinne stets unter dem Vorbehalt des Genehmigungsbeschlusses, d.h. unter dem Vorbehalt allfälliger Bedingungen und Auflagen im Genehmigungsbeschluss.

3.2 Zonenplan

Die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens für die fraglichen drei Bauvorhaben bedingt zunächst einmal die vorzeitige Inkraftsetzung der für die entsprechenden Parzellen ausgeschiedenen Bauzonen. Einer vorzeitigen Inkraftsetzung dieser Zonen steht nichts entgegen.

3.3 Genereller Gestaltungsplan

a) Erhaltenswerte Baute Parzelle Nr. 652

Für das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 652 (Umbau/Zweckänderung Klinik Albula) drängt sich die vorzeitige Inkraftsetzung der im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ enthaltenen Bezeichnung des auf der Parzelle bestehenden Gebäudes als „erhaltenswerte Baute“ auf.

b) Waldabstandslinie Parzellen Nr. 569/1081

Das Bauvorhaben auf den Parzellen Nr. 569 und 1081 (Um- und Ausbau Golfhotel Waldhaus) bedingt eine vorzeitige Inkraftsetzung der im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 „Davos Dorf, Platz“ festgelegten rund 45 m langen Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Nr. 1081/569. Mit dieser Waldabstandslinie wird der ordentliche 10-metriges Waldabstand bis auf eine Distanz von 3 - 5 m zur Waldgrenze reduziert.

Gemäss den Richtlinien vom 1. Januar 1998 betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand können Waldabstandslinien zwecks Unterschreitung des ordentlichen 10-metriges Waldabstandes u.a. zugelassen werden, wenn sich dies objektiv aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse und Bedürfnisse aufdrängt. Diese Voraussetzung kann vorliegend gestützt auf die diversen Zuschriften der Gemeinde und der Bauherrschaft sowie im Einvernehmen mit dem Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement als erfüllt betrachtet werden. Als ausserordentliche Verhältnisse und Bedürfnisse können insbesondere folgende Umstände gewichtet werden:

- es geht nicht um einen eigenständigen Hotelneubau, sondern um den Ausbau eines am fraglichen Ort bereits bestehenden Hotels;
- vorgesehen ist ein Ausbau zu einem Viersternhotel, wobei im Fremdenverkehrs- und Kongressort Davos in diesem gehobenen Hotelsegment ein erheblicher Mangel herrscht;
- die Auflagen und Bedingungen, die an ein Viersternhaus beispielsweise bezüglich Anzahl, Grösse und Ausrichtung der Zimmer, Seminarräume etc. gestellt werden, lassen sich auch Platzgründen objektiverweise nur dann betrieblich zweckmässig und wirtschaftlich sinnvoll erfüllen, wenn der Waldabstand im vorgesehenen Ausmass unterschritten werden darf;
- schliesslich darf mitberücksichtigt werden, dass im Bereich des Bauplatzes für die Erweiterung immerhin bereits eine (altrechtliche) Tennisanlage besteht, welche ihrerseits den Waldabstands im vorliegend angekehrten Ausmass nicht einhält.

All diese Umstände lassen es vorliegend als gerechtfertigt erscheinen, die von der Landschaft Davos Gemeinde festgelegte Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Nr. 569/1081 im Sinne einer Ausnahme unter dem Titel „besondere Verhältnisse und Bedürfnisse“ zu genehmigen und damit vorzeitig in Kraft zu setzen, um so mehr, als der Unterschreitung keine überwiegenden forstlichen Interessen entgegenstehen. Es ist auch nicht zu befürchten, dass die vorliegende Genehmigung ein Präjudiz für andere Fälle bildet, zumal eine vergleichbare Situation kaum denkbar ist.

3.4 Baugesetz

Die einzelnen Baugesetzesbestimmungen, die für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens bezüglich der fraglichen drei Bauvorhaben erforderlich sind, können ebenfalls vorzeitig in Kraft gesetzt werden. Hinsichtlich Art. 47 und 65 drängen sich immerhin folgende Hinweise auf:

a) Art. 47 BauG "Meteorwasser und Schnee"

Art. 47 Abs. 1 BauG sieht vor, dass Meteorwasser nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplanes zu verwerten und wenn möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen ist.

Der Generelle Entwässerungsplan kann unter gewissen Umständen die Einleitung von Meteorwasser in oberirdische Gewässer vorsehen. Mit der Genehmigung des Generellen Entwässerungsplans durch das Amt für Umwelt gelten die darin enthaltenen Einleitungen in Oberflächengewässer allesamt als bewilligt. Im Falle der Landschaft Davos Gemeinde befindet sich der Generelle Entwässerungsplan zurzeit aber erst in Erarbeitung. Somit ist der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde darauf hinzuweisen, dass bis zum Zeitpunkt, an welchem der Generelle Entwässerungsplan in genehmigter Form vorliegt, für jede neue Einleitung von Wasser in ein Oberflächengewässer eine spezielle Bewilligung des Amtes für Umwelt einzuholen ist.

b) Art. 60 BauG "Wohnzone Dorf/Platz"

Aufgrund der Bestimmung von Art. 60 BauG entspricht die Wohnzone Dorf/Platz abgesehen von den im Zonenschema festgelegten Besonderheiten der Zone für städtisches Wohnen. Dies bedeutet somit also, dass es sich bei der Wohnzone Dorf/Platz um eine Mischzone handelt, in der neben der Wohnnutzung auch touristische und andere Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Mit dieser Präzisierung kann Art. 60 BauG betreffend der Parzellen Nr. 569 und Nr. 1081 sowie Nr. 652 vorzeitig in Kraft gesetzt werden.

4. Antrag um vorzeitige Ausserkraftsetzung der Bestimmungen über den Zweitwohnungsbau

Die Eingabe des Kleinen Landrates der Landschaft Davos Gemeinde vom 27. April 2001 umfasst auch einen Antrag um vorzeitige Ausserkraftsetzung der im rechtskräftigen Baugesetz enthaltenen Bestimmungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Diesem Antrag kann stattgegeben werden.

II. Verfügung:

1. Aufgrund des Antrages des Kleinen Landrates der Landschaft Davos Gemeinde vom 27. April 2001 werden in Anwendung von Art. 37 Abs. 5 KRG folgende Teile der von den Stimmberechtigten der Landschaft Davos Gemeinde am 4. März 2001 beschlossenen Planungsmittel **vorzeitig in Kraft gesetzt**:

a) Aus dem Zonenplan 1:2'500 "Davos Dorf, Platz"

- Wohnzone Dorf/Platz betreffend Parzellen Nr. 569 und 1081;
- Wohnzone Dorf/Platz betreffend Parzelle Nr. 652;
- Ortsrandzone I betreffend Parzelle Nr. 752.

b) Aus dem Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 "Davos Dorf, Platz"

- Einstufung des auf Parzelle Nr. 652 stehenden Gebäudes als „erhaltenswerte Baute“
- Waldabstandslinie (ca. 45 im) Bereich der Parzellen Nr. 569/1081

c) Baugesetz

- **Betreffend Parzellen Nr. 652, 752 sowie 569 und 1081:**
 - Art. 25 BauG "Sonne und Luft; a) Grundsatz",
 - Art. 26 BauG "Sonne und Luft; b) Minimalbesonnung",
 - Art. 27 BauG "Dächer",
 - Art. 28 BauG "Einfriedungen",
 - Art. 29 BauG "Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern",
 - Art. 34 BauG "Strassenabstand",
 - Art. 37 BauG "Zu- und Ausfahrten",
 - Art. 38 BauG "Parkplätze; a) Pflichtparkplätze",
 - Art. 39 BauG "Parkplätze; b) Ersatzabgabe",
 - Art. 41 BauG "Behindertenzugang",
 - Art. 42 BauG "Wohnhygiene",
 - Art. 47 BauG "Meteorwasser und Schnee",
 - Art. 54 BauG "Hotels",
 - Art. 55 BauG "Hofstattrecht, a) Hofstattrecht",
 - Art. 97 BauG "Ausnutzungsziffer (AZ); a) Grundsatz",
 - Art. 98 BauG "Anrechenbare BGF",
 - Art. 99 BauG "Nutzungsübertragungen und Parzellierungen",
 - Art. 100 BauG "Bemessungslinie",
 - Art. 101 BauG "Geschosse",
 - Art. 102 BauG "Grenz- und Gebäudeabstand; a) Definition",
 - Art. 103 BauG "Grenz- und Gebäudeabstand; b) Masse",
 - Art. 104 BauG "Grenzbauten",
 - Art. 105 BauG "Gebäudehöhe",
 - Art. 118 BauG "Baumschutz".
- **Zusätzlich betreffend Parzellen Nr. 652 sowie 569 und 1081:**
 - Art. 60 BauG "Wohnzone Dorf/Platz",
 - Art. 93 BauG "Zonenschema" hinsichtlich der Festlegungen zur Wohnzone Dorf/Platz
- **Zusätzlich betreffend Parzelle Nr. 752:**
 - Art. 61 BauG "Ortsrandzone I und II",
 - Art. 93 BauG "Zonenschema" hinsichtlich der Festlegungen zur Ortsrandzone I

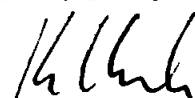
2. Aufgrund des Antrages des Kleinen Landrats der Landschaft Davos Gemeinde vom 27. April 2001 werden in Anwendung von Art. 37 Abs. 5 KRG folgende Bestimmungen des Baugesetzes vom 4. Dezember 1977 (geändert am 29. November 1998) ab sofort **ausser Kraft gesetzt**:
- Art. 46^{quinquies} BauG "Beschränkung des Zweitwohnungsbaus; a) Definitionen",
 - Art. 46^{sexies} BauG "Beschränkung des Zweitwohnungsbaus; b) Quoten",
 - Art. 46^{septies} BauG "Beschränkung des Zweitwohnungsbaus; c) Ausnahmen",-
 - Art. 46^{octies} BauG "Beschränkung des Zweitwohnungsbaus; d) Ausführungsverordnungen".
3. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehenden vorzeitigen Inkraftsetzungen resp. Ausserkraftsetzungen kein Präjudiz für den abschliessenden Genehmigungsbeschluss der Regierung bilden. Die vorzeitigen Inkraftsetzungen resp. Ausserkraftsetzungen erfolgen somit allesamt unter dem Vorbehalt des abschliessenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses sowie allfälliger Anordnungen, Bedingungen, Auflagen und Anweisungen im Genehmigungsbeschluss.
4. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Chur, 6. Juli 2001

DEPARTEMENT DES INNERN
UND DER VOLKSWIRTSCHAFT

Der Vorsteher:



Klaus Huber, Regierungsrat