

**Kanton Graubünden
Landschaft Davos Gemeinde**

Öffnung Zone für Kurbetriebe

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Beratung Grosser Landrat

Bearbeitungsstand – 4. 11. 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Anlass der Revision	3
1.1	Entwicklung Zone für Kurbetriebe	3
1.2	Entwicklungen Zone für Kurbetriebe 2000 – 2004	4
1.2.1	Teilumzonungen	4
1.2.2	Klinikschiessungen	4
1.3	Planungszone 2004	4
1.4	Massnahmen zur Standortentwicklung	5
1.5	Umzonung KBZ 07 Valbella Mühlestrasse	5
1.5.1	Genehmigung Umzonung KBZ 07 vom 31. Oktober 2004	5
1.5.2	Rückzonung KBZ 07 in die Kurbetriebszone	6
1.6	Bestand Kurbetriebszonen	8
2	Ziele der Revision	8
2.1	Umgang mit Kurbetriebszonen	8
2.2	Auftrag	9
2.3	Anhörung der Grundeigentümer	9
2.3.1	Clavadel	9
2.3.2	TSH	10
2.3.3	Josephhaus	10
2.3.4	Alexanderhaus	10
2.3.5	NAD Niederländische	10
2.3.6	Valbella	11
2.3.7	Valbella Mühlestrasse	11
2.3.8	Wolfgang	11
2.3.9	Alpine Kinderklinik	11
3	Konzept der neuen Regelung	12
3.1	Grundsätze	12
3.1.1	Gleichbehandlung	12
3.1.2	Beibehaltung der Zone für Kurbetriebe	12
3.1.3	Sondernutzungsplanung ausgeschlossen	12
3.1.4	Umzonungen vom 31. 10. 2004 haben Gültigkeit mit Auflagen	12
3.2	Nutzungsaspekte	13
3.2.1	Öffnung für nachhaltige Nutzungen	13
3.2.2	Definition Hotelbetriebe	13
3.2.3	Nutzungen zur Mitfinanzierung von nachhaltigen Projekten	14

3.3	Besondere Regelungen	15
4	Verfahren	15
4.1	Kantonale Vorprüfung	15
4.2	Mitwirkungsverfahren	15
4.3	Änderungen nach der öffentlichen Auflage - Zusammenfassung	19

1 Ausgangslage und Anlass der Revision

1.1 Entwicklung Zone für Kurbetriebe

Mit Rücksicht auf die hohe volkswirtschaftliche Bedeutung der Kliniken für den Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort Davos, hat die Landschaft Gemeinde Davos im Jahre 1991 beschlossen, die damals noch bestehenden 13 Klinikstandorte einer spezifischen Zone für Kurbetriebe (KBZ) zuzuweisen.

Wegleitend für die Ausgestaltung dieser Zone für Kurbetriebe waren dabei im Wesentlichen folgende Überlegungen:

- ☐ Bei Kurbetrieben handelt es sich um Bauten oder Baugruppen mit beträchtlichem Bauvolumen. Erforderlich werden dadurch hohe und differenzierte Ausnützungsziffern.
- ☐ Kurbetriebe sind, ähnlich wie Spitäler, Betriebe von öffentlichem Interesse und gehören in eine ähnliche Zone wie diese.
- ☐ Die teilweise exponierten Lagen einzelner Kliniken verlangen hohe Anforderungen an die Gestaltung.
- ☐ Erweiterungsmöglichkeiten dieser Betriebe sind ebenfalls spezifisch und können nicht mit einer allgemeinen Bauzone zweckmässig gesichert werden.

Infolge sind die Zonen für Kurbetriebe mit relativ hohen und differenzierten Ausnützungsziffern ausgestattet worden. Ebenfalls ist festgelegt worden, dass grössere Neubauten nur im Rahmen von Quartierplanungen möglich sind.

Gemäss der Zonenbestimmung sind grundsätzlich nur Betriebe zulässig, die unter medizinischer Leitung stehen, über qualifiziertes Personal und genügende medizinische Infrastruktur verfügen und ihre Patienten in eigenen Gebäuden unterbringen. Mit Ausnahme von Unterkünften für Betreuer und Besucher sind keine anderen Nutzungen zulässig.

Seit der Einführung der Zone für Kurbetriebe im Jahre 1991 sind die nachfolgenden vier von 13 Klinikstandorten aufgegeben und anderen Nutzungszonen zugewiesen worden:

- ☐ Kurhaus Albula Hohe Promenade
- ☐ Kurhaus Albula Horlauben
- ☐ St. Vinzenz
- ☐ Ehemalige Basler Höhenklinik

1.2 Entwicklungen Zone für Kurbetriebe 2000 – 2004

1.2.1 Teilumzonungen

Im Laufe Jahre 2000 - 2004 gelangten die Eigentümer der Klinik Valbella sowie der Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik (TSH) an die Gemeinde mit Gesuchen um Umzonung von Teilen ihrer Liegenschaften in Wohnzonen. Diese Gesuche gründeten in der Absicht, mit dem Verkauf nicht mehr benötigter Bauten bzw. Landflächen, temporäre wirtschaftliche Probleme in den Betrieben zu überwinden.

Mit der Absicht der Sicherung der Betriebe der beiden Kliniken, unterbreitete die Behörde das Begehren dem Volk zur Abstimmung. Die gesamte Kurbetriebszone Valbella Mühlestrasse im Umfang von 6'273 m² wurde dabei der Wohnzone Dorf Platz (AZ = 0.85) und eine Teilfläche von 4'114 m² des Areals der TSH der Ortsrandzone I (AZ = 0.45) zugewiesen. Am 31. Oktober 2004 stimmte das Volk diesen Umzonungen zu.

1.2.2 Klinikschliessungen

Kurz nach der Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 teilten die Verantwortlichen der Klinik Valbella den Behörden mit, dass sie den Betrieb schliessen. Dasselbe taten die Vertreter der TSH. Im gleichen Zeitraum wurde auch die Schliessung und der Verkauf der Alexanderhausklinik bekannt. Ebenfalls verkauft wurden die Klinikbauten des Niederländischen Asthmazentrums (NAD), dies nach vorgängigem Umzug in die Klinik Wolfgang.

Alleine durch die Schliessung dieser vier Kliniken in diesem kurzen Zeitraum gingen insgesamt rund 300 Arbeitsplätze verloren, was einem Abbau von ca. 20% der Arbeitsplätze im Gesundheits- und Sozialwesen gleichkam. Dieser Abbau in kurzer Zeit war auch für Davos in volkswirtschaftlicher Hinsicht von erheblichem Ausmass.

1.3 Planungszone 2004

Die Bekanntgabe der Schliessung der Kliniken Valbella und TSH kurz nach der Volksabstimmung vom 31. Okt. 2004 sowie der weiteren Schliessungen der Kliniken Alexanderhaus und NAD veranlassten den Kleinen Landrat, als Sofortmassnahme am 24. Nov. 2004 eine Planungszone zu erlassen. Damit sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, um gesamtheitlich und längerfristig tragfähige raumplanerische Lösungen für die zukünftige Entwicklung der Kurbetriebszonen zu finden. Die Planungszone wurde über folgende fünf Kurbetriebszonen erlassen:

- ☐ TSH
- ☐ Alexanderhaus
- ☐ NAD Niederländische
- ☐ Valbella
- ☐ Valbella Mühlestrasse

Bereits am 16. November 2004 ersuchte der Kleine Landrat die Kantonsregierung, das Genehmigungsverfahren bezüglich der am 31. Oktober 2004 vom Volk beschlossenen Umzonungen des Areals Valbella Mühlestrasse und von Teilen des Areals TSH zu sistieren. Die Regierung leistete dem Gesuch Folge und setzte das Genehmigungsverfahren aus.

1.4 Massnahmen zur Standortentwicklung

Aufgrund der zahlreichen Klinikschliessungen hat der Kleine Landrat im Januar 2005 folgende Massnahmen zur nachhaltigen Weiterentwicklung eines modernen Gesundheits-, Forschungs- und Bildungsplatzes Davos beschlossen:

- ☐ Beauftragung der Firma Medusa GmbH mit dem Projekt „Analyse und Weiterentwicklung des Klinikstandortes Davos“ (zusammen mit dem Amt für Wirtschaft und Tourismus). Ziel der Bestandesaufnahme war die Schaffung einer Grundlage für potentielle Investoren und/oder Betreiber aus dem Gesundheitsbereich.
- ☐ Einsatz einer „Task Force Wirtschaftsentwicklung Davos“. Ihre Aufgabe umfasste die Unterstützung des Kleinen Landrats bei der Suche von Investoren und nach Alternativen für die Nutzung der geschlossenen Kliniken.

Die Medusa GmbH hat wertvolle Grundlagendaten über die bestehenden Klinikareale erarbeitet. Eine Ansiedlung neuer Klinikbetriebe ist aber nicht gelungen. Die Task Force hat verschiedene Projekte begleitet. Insbesondere hat sie 2005 die Idee zur Schaffung einer „Zone für nachhaltige Nutzung“ entwickelt, die dann der Kleine Landrat mit Beschluss vom 12. Juli 2005 konkretisiert hat (Anhang A).

1.5 Umzonung KBZ 07 Valbella Mühlestrasse

1.5.1 Genehmigung Umzonung KBZ 07 vom 31. Oktober 2004

Im Laufe des Winters 2008 hat die Alpine Kinderklinik AKD den Beschluss gefasst, den eigenen Betrieb in die Gebäulichkeiten der ehemaligen Klinik Valbella zu verlegen. Dazu wurden langfristige Mietverträge mit den Eigentümern der Klinik Valbella vereinbart. Die Planung der entsprechenden Umbauarbeiten wurde umgehend in die Wege geleitet.

Mit der vertraglich vereinbarten Wiederinbetriebnahme Ihrer Klinikanlage auf der Parzelle Nr. 787 haben die Eigentümer der Klinik Valbella die Voraussetzungen für die Genehmigung der Umzonung des Areals Valbella Mühlestrasse (Parzelle Nr. 853) von der Kurbetriebszone KBZ 07 in eine Wohnzone Dorf Platz erfüllt. Demzufolge hat der Kleine Landrat die Regierung des Kantons Graubünden um Genehmigung der im Jahre 2004 beschlossenen Umzonung ersucht. Bereits am 15. Januar 2008 hat der Kleine Landrat die Bewilligung für die Realisierung einer Wohnüberbauung nach den Bestimmungen der Wohnzone Dorfplatz mit Auflagen und Vorbe-

halten bewilligt. Mit Entscheid vom 1. April 2008 (RB 281) hat die Regierung diese Umzonung genehmigt und zwar ausdrücklich mit Bezugnahme auf die Erfüllung der Versprechen von 2004.

1.5.2 Rückzonung KBZ 07 in die Kurbetriebszone

Im Laufe der Umbauarbeiten an den Gebäuden der ehemaligen Klinik Valbella wurden offenbar gravierende statische Mängel festgestellt. In der Folge hat die Bauherrschaft die Umbauarbeiten bis auf weiteres eingestellt. In der Zwischenzeit hat die Alpine Kinderklinik AKD bekannt gegeben, dass sie einen Umzug in die Gebäulichkeiten der ehemaligen Alexanderklinik prüft. Somit steht fest, dass eine Nutzung der Bauten der ehemaligen Klinik Valbella als Klinikbetrieb bis auf weiteres nicht mehr gewährleistet ist. Demzufolge sind die Voraussetzungen für die am 31. Oktober 2004 vom Volk beschlossene und im April 2008 von der Kantonsregierung genehmigte Umzonung des Areals Valbella Mühlestrasse von der Kurbetriebszone in eine Wohnzone Dorf Platz nicht mehr gegeben. Dasselbe gilt für die bereits im Januar 2008 erteilte Baubewilligung für eine Wohnüberbauung auf der Parzelle Nr. 853 (Areal Valbella Mühlestrasse).

Aufgrund obiger Sachlage beabsichtigt der Kleine Landrat, die ehemaligen Klinikareale Valbella/Valbella Mühlestrasse gleich wie das Klinikareal der TSH zu behandeln. Demnach wird das Areal Valbella-Mühlestrasse (Parzelle Nr. 853) im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung einer Kurbetriebszone mit besonderen Bestimmungen gemäss Art. 71a Nachtrag V zum BauG zugewiesen. Dabei gelten für dieses Areal die Bestimmungen der Wohnzone Dorf/Platz, wenn der dazugehörige Klinikbetrieb Valbella innerhalb von 5 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung wieder in Betrieb genommen und langfristig mindestens im Umfang von 80 % der vorbestandenen Kliniknutzfläche als Kurbetrieb genutzt wird. Falls innert der Frist eine solche Nutzung nicht erfolgt, gelten die Bestimmungen der (geöffneten) Kurbetriebszone. Ebenso beabsichtigt der Kleine Rat die im Januar 2008 erteilte Baubewilligung für eine Wohnüberbauung auf der Parzelle Nr. 853 zu widerrufen.

Im September 2008 hat der Kleine Landrat den Eigentümerinnen der Parzellen Nr. 853 und 787 seine Absichten dargelegt und ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben sowohl zum beabsichtigten Widerruf der Baubewilligung wie auch zur geplanten Umzonung der Parzelle Nr. 853. Die Betroffenen lehnen die beabsichtigten Massnahmen im wesentlichen mit folgenden Begründungen ab:

- Die Umzonung von 2004 sei an keine Bedingungen oder Auflagen gebunden gewesen. Solche seien insbesondere nicht im Grundbuch eingetragen.
- Aufgrund des fehlenden Grundbucheintrags könne sich die Eigentümerin auf den Vertrauensschutz berufen.
- Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 853 habe keinen Einfluss auf Bauabsichten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 787, weil diese nicht identisch seien.
- Die vorgesehene Umzonung würde die Eigentumsgarantie verletzen. Eine Minderung der Nutzungsmöglichkeiten sei nur gegen volle Entschädigung möglich.

- Die Vorgesehene Umzonung würde den Grundsatz der Planbeständigkeit verletzen. Eine Änderung der Nutzungsordnung könne nur erfolgen, wenn die Verhältnisse sich wesentlich geändert haben.

Der Kleine Landrat hält an seiner Absicht fest und zwar aus folgenden Gründen:

- Die Umzonung im Herbst 2004 erfolgte auf Ersuchen des damaligen Eigentümers (Deutschen Staat) mit der Absicht, temporäre wirtschaftliche Probleme im Betrieb zu überwinden. Der Kleine Landrat, der Grosse Landrat und die Stimmbevölkerung haben im Herbst 2004 der Teilumzonung des Areals Valbella-Mühlestrasse zugestimmt im Vertrauen darauf, dass im Gegenzug die Klinik Valbella weiter betrieben worden wäre. Wäre es hingegen lediglich um eine Immobilienaktion mit Schliessung des Klinikbetriebs gegangen, hätte die Gemeinde der Umzonung mit Sicherheit nicht zugestimmt.
- Das von der Gemeinde in die Verantwortlichen der Klinik Valbella gesetzte Vertrauen wurde bekanntlich in krasser Weise gebrochen. Nach der Bekanntgabe der wahren Absichten hat der Kleine Landrat am 24. Nov. 2004, d. h. 24 Tage nach der Beschlussfassung, eine Planungszone über die Areale der Klinik Valbella / Valbella-Mühlestrasse erlassen.
- Die heutigen Eigentümer der beiden Areale haben die Liegenschaften unter der Planungszone erworben. Die entsprechenden Rechtsgeschäfte erfolgten unter der Planungszone und somit auf das Risiko hin, dass die Gemeinde nachträgliche Änderungen an der Nutzungsordnung vornehmen würde.
- Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsordnung handelt es sich nicht um einen enteignungsähnlichen Tatbestand, sondern höchstens um eine Eigentumsbeschränkung, die nicht entschädigungspflichtig ist. In der Tat wird das Areal nicht etwa ausgezont sondern es verbleiben den Eigentümern genau diejenigen Nutzungsmöglichkeiten wie sie im Oktober 2004 vom Volk versprochen wurden. Aber selbst bei einer ausbleibenden Nutzung in der Art der Wohnzone Dorf Platz, sind die Nutzungsmöglichkeiten gemäss der geöffneten Kurbetriebszone sehr weitreichend bzw. sogar weitreichender als im Jahre 2004.
- Seit der Genehmigung der Umzonung des Areals Valbella-Mühlestrasse am 1. April 2008 haben sich die Verhältnisse massiv geändert, indem das abgegebene Versprechen, die Klinik Valbella würde als solche weiterbetrieben, offensichtlich nicht mehr eingehalten wird.

Zusammenfassend geht es dem Kleinen Rat einzig darum, das im Oktober 2004 dem Volk abgegebene Versprechen einzulösen. Mit der vorliegenden Lösung haben es die betroffenen Grundeigentümer nach wie vor in der Hand, die vom Volk beschlossene Lösung zu realisieren. Sollte das aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein, bleibt ihnen immer noch die Möglichkeit, von den neuen Möglichkeiten in der geöffneten Kurbetriebszone Gebrauch zu machen.

1.6 Bestand Kurbetriebszonen

Bezeichnung	Signatur	AZ	Land- Fläche m2	Mögliche BGF m2	Genutzte BGF m2	Reserve BGF m2	Aktuelle Nutzung
Clavadel	KBZ 01	1.0	52'555	52'555	18'601	33'954	Klinik
TSH*	KBZ 02	1.0	20'927	20'297	9'988	10'939	keine
Josephshaus	KBZ 03	1.2	4'426	5'311	4'400	911	Hotel
Alexanderhaus	KBZ 04	1.7	7'305	12'418	10'145	2'273	keine
NAD Niederländische	KBZ 05	1.7	10'120	17'204	11'482	5'722	keine
Valbella	KBZ 06	1.4	9'554	13'376	10'303	3'073	Klinik
Valbella Mühlestrasse*	KBZ 07	1.0	6'273	6'273	2'299	3'974	keine
Wolfgang	KBZ 08	1.0	59'138	59'138	31'770	27'368	Klinik
Alpine Kinderklinik	KBZ 09	1.7	2'681	4'558	4'512	46	keine
Total			172'979	191'130	103'500	88'260	

* nicht berücksichtigt sind die gemäss Art. 71a BauG Nachtrag V bedingt möglichen Wohnnutzungen

2 Ziele der Revision

2.1 Umgang mit Kurbetriebszonen

Mit Beschluss vom 6. Juni 2006 hat der Kleine Landrat seine Vorstellungen für den Umgang mit den Kurbetriebszonen im Wesentlichen wie folgt definiert:

- ☐ Der Kleine Landrat ist bereit, die Planungszone aufzuheben sofern Projekte oder Vorhaben vorliegen, die den geltenden Vorschriften der Kurbetriebszone entsprechen. Entsprechende Nachweise über die Marktfähigkeit sind vorzulegen.
- ☐ Für Projekte mit nachhaltiger Nutzung ist der Kleine Landrat bereit, die Kurbetriebszone gezielt zu öffnen. Als solche gelten Nutzungen mit möglichst vielen, wertschöpfungsstarken Ganzjahresstellen, die in die wirtschaftliche Struktur von Davos passen, einen hohen Multiplikatoreffekt aufweisen, rentabel geführt werden und Dienstleistungen von hoher Qualität aufweisen.
Das Verständnis von nachhaltiger Nutzung hat der Kleine Landrat mit Beschluss vom 12. Juli 2005 wie folgt definiert: "Eine Nutzung, die für die Davoser Volkswirtschaft langfristig einen möglichst grossen, wiederkehrenden Nutzen bringt." (Anhang A).
- ☐ Für die Mitfinanzierung eines in höchstem Masse innovativen und nachhaltigen Projektes kann ein kleiner Teil des Areals für andere Nutzungen frei gegeben werden.

- ☐ Bei Klinikarealen, die bei der Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 teilweise umgezont worden sind, wird die Fortführung des Genehmigungsverfahrens durch die Regierung beantragt, sofern die damals eingegangenen Verpflichtungen erfüllt werden.

2.2 Auftrag

Mit Beschluss vom 13. Februar 2007 hat der Kleine Landrat beschlossen, die „Umgestaltung“ der Zone für Kurbetriebe zu einer „Zone für nachhaltige Nutzung“ (Arbeitstitel) im Sinne des Beschlusses vom 12. Juli 2005 in die Wege zu leiten. Dabei sind die Auswirkungen einer allfälligen Öffnung in einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen.

2.3 Anhörung der Grundeigentümer

Die Eigentümer aller Klinikareale sind im August 2007 im Rahmen eines Hearings eingeladen worden, der eingesetzten Arbeitsgruppe ihre konkreten Entwicklungsvorstellungen für die eigenen Klinikareale unter Beachtung des Grundsatzbeschlusses des Kleinen Landrates bezüglich nachhaltiger Nutzung vom 12. Juli 2005 vorzustellen. Die Vorstellungen der Grundeigentümer sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

2.3.1 Clavadel

Gemäss dem Stiftungszweck sind die Verantwortlichen verpflichtet, die Anlage als Krankenhaus mit gemeinnützigem Charakter zu betreiben. Mit 170 Mitarbeitern erwirtschaftet die Klinik zur Zeit ca. 33200 Pflgetage pro Jahr. Es bestehen folgende bauliche Absichten:

- ☐ Abklärungen für zusätzliche Angebote im Bereich Reha-light (Reha-Hotel)
- ☐ Ausbau Sporthotel
- ☐ Anbau neuer Klinikflügel
- ☐ Renovation der bestehenden Personalliegenschaften
- ☐ Neubau von Personalhäusern

Zur Sicherstellung der Liquidität sind die Verantwortlichen an einer Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft interessiert. Zur Finanzierung des Betriebs sollen Grundstücksteile z. B. als hotelähnliche Seniorenresidenzen genutzt und betrieben werden können. Ebenso sollen Wohnmöglichkeiten für pensionierte Mitarbeiter geschaffen werden können. Die Realisierung und Veräusserung von Zweitwohnungen ist hingegen mit dem Stiftungszweck nicht vereinbar und daher von vornherein ausgeschlossen.

2.3.2 TSH

Die neuen Grundeigentümer sind bereit, die von ihren Vorgängern gegenüber der Gemeinde im Jahre 2004 eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen, das heisst einen Teil des Erlöses aus dem Verkauf des umgezonten Teilareals in den Betrieb zu investieren. Die beabsichtigte Öffnung der Kurbetriebszone für nachhaltige Nutzungen wird daher begrüsst.

Die Grundeigentümer haben die Liegenschaft als längerfristige strategische Investition erworben. Zur Zeit bestehen noch keine konkreten Projektabsichten. Sie sind aber bereit, ein nachhaltiges Projekt zu entwickeln, sobald die Rahmenbedingungen der Gemeinde bekannt sind.

2.3.3 Josephhaus

Das Haus wurde in den letzten Jahren als Pension geführt. Die Gebäudesubstanz ist gut erhalten. Der neue Eigentümer beabsichtigt das Haus als Hotel zu führen und ev. mit einer Wellnessanlage zu ergänzen. Als Besitzer weiterer Hotels kann er Synergien nutzen.

Nach der Auffassung des Eigentümers sollte die Gemeinde daraufhin wirken, dass die leer stehenden Kliniken als Hotels genutzt werden. Das würde dem Tourismusstandort Davos den grössten Nutzen bringen.

2.3.4 Alexanderhaus

Die Nutzungsvorstellungen gehen in Richtung eines Privatärzteeentrums mit angegliedertem Hotel sowie Fitnesszentrum mit Physiotherapie und Restaurant im hohen Segment nach dem Beispiel La Prairie in Montreux.

2.3.5 NAD Niederländische

Die bestehende Bausubstanz ist in gutem Zustand und soll erhalten und umgenutzt werden. Es soll eine rentable Beherbergungsstätte mit hoher Belegungsquote realisiert werden.

Geplant ist ein Gesundheitsressort bestehend aus Wohnungen mit integriertem Gesundheitszentrum mit Angeboten im Gesundheits-, Sport- und Wellnessbereich. Es wird mit Investitionen von Fr. 65 Mio gerechnet.

Das Ressortkonzept besteht aus zwangsvermieteten, an private verkaufte Zweitwohnungen mit Hotelinfrastruktur, Spa und medizinische Leistungen. Die Anlage würde von einem Betreiber bewirtschaftet (Vermietung, Service, Verwaltung). Die Wohnungseigentümer hätten ein beschränktes Nutzungsrecht an den Wohnungen.

2.3.6 Valbella

Die Liegenschaft wird von der AKD in Miete übernommen und als Kinderklinik weiter betrieben (siehe Ziff. 2.3.9).

2.3.7 Valbella Mühlestrasse

Diese Liegenschaft könnte gemäss dem Volksentscheid vom 31. Oktober 2004 mit (Zweit)wohnungen überbaut werden. Der Erlös daraus soll gemäss den Ausführungen in der Abstimmungsbotschaft vom 31. Oktober 2004 in die Sanierung und Wiederinbetriebnahme des Standortes Valbella investiert werden.

2.3.8 Wolfgang

Die Grundeigentümer gehen davon aus, dass sich kaum neue Kliniken in Davos ansiedeln werden. Die bestehende Klinik soll erhalten und strategisch neu ausgerichtet werden als Allergieklinik und Asthmazentrum. Das Potential dazu ist vorhanden und die Wirkung der Höhenluft für diese Krankheiten ist wissenschaftlich erwiesen (Standortfaktor). Die vorhandenen Kompetenzen und die besonderen Standortfaktoren bilden die Grundlage für das Erfolgspotential. Zudem will sich die Klinik durch Differenzierung der Märkte aus der Abhängigkeit der Sozialversicherungen begeben.

Es besteht ein Masterplan für die Umstrukturierung des Klinikareals. Nebst den eigentlichen Klinikbauten sollen ein Forschungstrakt, ein Hotel für Patienten und Besucher sowie Wohnmöglichkeiten für das Personal realisiert werden.

2.3.9 Alpine Kinderklinik

Die Verantwortlichen der AKD betreiben das Haus zurzeit als Kinderklinik, wobei sie sich auf die Behandlung von übergewichtigen Kindern spezialisiert haben. Mit dem eigens entwickelten Therapieprogramm sind sie gemäss ihren Aussagen weltweit führend. Im Zusammenhang mit dem geplanten Lizenzverkauf können sie in Davos die entsprechende Ausbildung von Ärzten anbieten. Nach ihrer Beurteilung hat der Betrieb bei Ausrichtung auf die internationalen Märkte gute Aussichten auf Erfolg. Als besondere Standortfaktoren gelten die vielfältigen Sportmöglichkeiten und der Bekanntheitsgrad von Davos.

Die bestehende Bausubstanz der AKD ist für die Weiterführung des Betriebs ungeeignet. Bisher wurde das Ziel verfolgt, einen Neubau zu erstellen. Neuerdings haben sie die Möglichkeit erhalten, die Gebäude der geschlossenen Klinik Valbella in Miete zu übernehmen. Das Areal der AKD wollen sie verkaufen und mit dem Erlös den Betrieb der Klinik am neuen Standort mitfinanzieren. Zu diesem Zweck erwarten sie von der Gemeinde die Umzonung des verbliebenen Areals in eine Zone für städtisches Wohnen (AZ = 1.0). Eine Nutzung des Areals mit Zweitwohnungen wird ausgeschlossen.

3 Konzept der neuen Regelung

3.1 Grundsätze

3.1.1 Gleichbehandlung

Mit Rücksicht auf das Gleichbehandlungsgebot und dem Bestreben nach einer möglichst einfachen und flexiblen Lösung wird auf eine differenzierte Behandlung der Klinikareale im Grundsatz verzichtet. Davon ausgenommen sind die Frage des Nutzungsmasses, die Geschosshöhe sowie die Berücksichtigung der Inhalte der Volksentscheide vom Oktober 2004.

3.1.2 Beibehaltung der Zone für Kurbetriebe

Sowohl die Bezeichnung der Zone wie auch die bisherigen Bestimmungen der Kurbetriebszone bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Kurbetriebszone hat sich für klassische Klinikbetriebe bewährt. Einige Betriebe sind nach wie vor erfolgreich und es besteht kein Anlass, für diese Betriebe ohne Zwang die Spielregeln zu ändern. Dies auch deshalb, weil eine nach den geltenden Bestimmungen der Kurbetriebszone betriebene Klinik alle bisherigen Privilegien weiterhin erhalten soll (Art. 69 und 70 BauG).

3.1.3 Sondernutzungsplanung ausgeschlossen

Die Zone für Kurbetriebe ist eine stark privilegierte Zone. Weitere Förderungen sind nicht erforderlich. Das Instrument der Sondernutzungsplanung sowie weitere Nutzungsprivilegierungen werden für diese Gebiete daher ausgeschlossen (Art. 69 BauG).

3.1.4 Umzonungen vom 31. 10. 2004 haben Gültigkeit mit Auflagen

Die vom Volk am 31. Oktober 2004 beschlossenen Umzonungen eines Teils des Klinikareals TSH (KBZ 02) bzw. des gesamten Klinikareals Valbella-Mühlestrasse (KBZ 07) haben weiterhin Gültigkeit. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der damals in Aussicht gestellte und dem Volk zugesicherte Weiterbetrieb der zugehörigen Kliniken innerhalb von 5 Jahren seit Rechtskraft der neuen Bestimmung mindestens zu 80 % realisiert und längerfristig gesichert wird (Art. 71a BauG). Bezüglich der speziellen Behandlung der Kurbetriebszone Valbella-Mühlestrasse KBZ 07 siehe Ausführungen unter Kapitel 1.5.

Diejenigen Bereiche der Kurbetriebszone TSH KBZ 02 bzw. der Kurbetriebszone Valbella-Mühlestrasse KBZ 07, für welche die Bestimmungen von Art. 71a BauG gelten, sind in einem separaten „Teilzonenplan Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik 1:1000“ bzw. „Teilzonenplan Klinik Valbella-Mühlestrasse 1:1000“ speziell bezeichnet. Für diese Bereiche gelten die Bestimmungen der Kurbetriebszone (Grundnutzung). Bei Erfüllung der Anforderungen gemäss der Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 können die bezeichneten Bereiche auch nach den

Bestimmungen der Ortsrandzone I bzw. der Wohnzone Dorf Platz überbaut werden. Eine Kumulierung der Privilegierungen gemäss den Beschlüssen der Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 mit anderen Fördernutzungen gemäss Art. 71b BauG sind hingegen ausgeschlossen (Art. 71a Abs.3 BauG).

3.2 Nutzungsaspekte

3.2.1 Öffnung für nachhaltige Nutzungen

Neu sind in der Kurbetriebszone auch Betriebe zulässig, die in der Wirtschaftsstruktur von Davos passen und ein hohes langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotential aufweisen. Als solche gelten insbesondere Forschungsanstalten, Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe sowie Ausbildungszentren (Art. 70a BauG).

Für solche „erweiterte Nutzungen“ gilt indes generell eine maximale Ausnützungsziffer von 1.0 sowie differenzierte Geschosszahlen. Diese Einschränkungen drängen sich mit Rücksicht auf die Einordnung in die Umgebung auf. Kann bei Kliniken noch davon ausgegangen werden, dass diese eine Funktion und Erscheinung ähnlich öffentlicher Spitalbauten haben, ist dies bei den neu zulässigen erweiterten Nutzungen, insbesondere bei Hotelbauten, nicht ohne weiteres begründet (Art. 71 BauG). Bei besonders guter Gestaltung und hoher Wertschöpfung kann der Kleine Landrat jedoch die Ausnützungsziffer bis zu 12% erhöhen (Art. 71 BauG). Dieser Bonus kann jedoch nicht auf mögliche Wohnnutzungen angewendet werden.

Wird jedoch eine „erweiterte Nutzung“ innerhalb des bestehenden Bauvolumens ohne Abbruch und Wiederaufbau realisiert, bestimmt das bestehende Bauvolumen das Mass der Nutzung (beschränktes Hofstattrecht) (Art. 71c lit. a BauG). Mit dieser Vorschrift sollen zwingende Abbrüche oder unnötige Leerstände bei Nutzungsänderungen verhindert werden.

3.2.2 Definition Hotelbetriebe

Um sowohl die klassische Hotellerie wie auch alternative Beherbergungsbetriebe mit sogenannten „warmen Betten“ fördern zu können, ist eine differenzierte Definition von Hoteltypen erforderlich. Das Baugesetz unterscheidet neu drei Hoteltypen:

- Typ A Klassische Hotels (Art. 54a BauG)
- Typ B Hotelähnliche Betriebe bestehend aus Wohnungen ohne Stockwerkeigentum mit Vermietungszwang (Art. 54b BauG)
- Typ C Hotelähnliche Betriebe bestehend aus Wohnungen mit Stockwerkeigentum und Vermietungszwang (Art. 54c BauG)

Die drei Hoteltypen unterscheiden sich namentlich durch das Angebot und die Eigentumsstruktur:

- ☐ **Wirtschaftliche Zwecksetzung:** Alle drei Typen dienen der gewerblichen Vermietung von Beherbergungseinheiten (Zimmer oder Wohnungen). Bei den Typen B und C wird ein Vermietungszwang verlangt. Zudem sind bei Typ B jährlich mindestens 120 Belegungstage nachzuweisen und bei Typ C kann ein Stockwerkeigentümer die Wohnung maximal 8 Wochen selber belegen.
- ☐ **Angebot:** Bei Typ B und Typ C können die einzelnen Wohneinheiten über eine Küche verfügen. Das Angebot an Service und Dienstleistungen, d. h. an allgemeinen Aufenthaltsräumen wie Speise- oder Frühstückssaal, Rezeption, Erholungsräume, Restauration, Wellnessbereich, Hallenbad usw. ist gegenüber dem klassischen Hotel (Typ A) geringer. Entsprechend ist auch die Personalintensität reduziert.
- ☐ **Eigentum:** Bei Typ C können Einheiten im Stockwerkeigentum oder einem anderen Eigentumsmodell abgegeben werden.

3.2.3 Nutzungen zur Mitfinanzierung von nachhaltigen Projekten

Zur Mitfinanzierung eines Kurbetriebs oder eines nachhaltigen Dienstleistungsbetriebs darf max. 10 % der realisierten Nutzung auch als Wohnnutzung beansprucht werden, wenn diese nachweisbar der Finanzierung des Betriebs dient und mindestens gleichzeitig mit der Hauptnutzung erstellt wird. Für hotelähnliche Nutzungen gemäss Art. 54b und 54c BauG darf höchstens 5% der realisierten Nutzung als Zweitwohnungen beansprucht werden (Art. 71b BauG).

Solche Fördernutzungen werden aller Voraussicht nach durch Zweitwohnungen beansprucht. Da die Kurbetriebszonen mit relativ hohen Ausnützungsziffern ausgestattet sind, ist das mögliche Nutzungsvolumen für Zweitwohnungen beträchtlich. Je nach Nutzungsmix (Kurbetrieb oder erweiterte Nutzungen) ist das Fassungsvermögen jedoch verschieden, da die Ausnützungsziffern für Kurbetriebszonen und für erweiterte Nutzungen nicht identisch sind. Weiter hängt das Nutzungsmass auch von der Strategie der Grundeigentümer ab (Wahl der Nutzung). Das rein rechnerische Nutzungspotential für Zweitwohnungen innerhalb aller verbliebenen Kurbetriebszonen beträgt max. ca. 19'000 m² BGF. Dieser Wert ist jedoch aus verschiedenen Gründen eher theoretischer Natur: Einerseits ist aufgrund der unter Ziffer 2.3 dargelegten baulichen Absichten der Grundeigentümer kaum anzunehmen, dass einige überhaupt Zweitwohnungen realisieren. Andererseits dürfte bei einzelnen Arealen kaum die mögliche Ausnützung voll ausgeschöpft werden. Schliesslich kann davon ausgegangen werden, dass einzelne Grundeigentümer hotelähnliche Nutzungen realisieren mit teilweise beschränkten Ausnützungsziffern zum und reduzierten Anteilen an möglichen Zweitwohnungen.

Zweitwohnungen nach Art. 71b BauG unterstehen nicht der aktuellen Planungszone für Zweitwohnungen.

3.3 Besondere Regelungen

Es gelten insbesondere folgende weiteren besonderen Regelungen:

- ☐ Die Bewilligung von erweiterten Nutzungen gemäss Art. 70a BauG erfordern den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags worin insbesondere die zu erfüllenden Bedingungen und Fragen der Nutzung und Ausstattung geregelt werden (Art. 162a BauG).
- ☐ Umzonungen von Kurbetriebszonen in andere Nutzungszonen sind nur mit Mehrwertabschöpfung möglich (Art. 71c BauG)

4 Verfahren

4.1 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf einer Regelung für die Öffnung der Kurbetriebszone wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht der kantonalen Fachstelle vom 17. März 2008 wurde die Regelung im wesentlichen mit folgenden Vorbehalten und Hinweisen positiv beurteilt:

- ☐ Die beabsichtigte Zulassung eines Anteils von 20 % an Zweitwohnungen wird als zu hoch beurteilt und es wird eine Verringerung nahegelegt.
- ☐ Die zulässigen Zweitwohnungen sollen unter die Kontingents- und Lenkungsabgabepflicht gestellt werden.

Gestützt auf die Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung wurde der zulässige Anteil an Zweitwohnungen auf max. 10 % der realisierten BGF reduziert. Eine Unterstellung der Zweitwohnungen unter die Kontingents- und Lenkungsabgabe ist hingegen nicht möglich, weil die entsprechende Vorlage einerseits in der Zwischenzeit von der Stimmbevölkerung abgelehnt worden ist. Andererseits macht es keinen Sinn, Nutzungen die für die Querfinanzierung einer nachhaltigen Nutzungen erforderlich sind, einer Kontingentierung oder Lenkungsabgabe zu unterstellen.

4.2 Mitwirkungsverfahren

Der Kleine Landrat hat den Entwurf zur Öffnung der Zone für Kurbetriebe vom 10. April 2008 bis 13. Mai 2008 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und interessierte Kreise eingeladen, zum Ent-

wurf Stellung zu nehmen. Namentlich die Ortsparteien und die Direktbetroffenen haben diese Möglichkeit wahrgenommen und Vorschläge und Einwendungen eingereicht.

In der nachfolgenden Tabelle sind im wesentlichen die eingereichten Vorschläge und Einwendungen sowie die entsprechende Behandlung durch den Kleinen Landrat dargelegt:

Art.	Vorschlag / Einwendung	Behandlung durch KLR
69	<i>Sondernutzungsplanung:</i> In der KBZ sollen Sondernutzungsplanungen zugelassen werden, da gerade in einer KBZ eine Sondernutzungsplanung zur Förderung von wirtschaftlich nachhaltigen Nutzungen sinnvoll ist.	Die KBZ ist im Vergleich zu anderen Zonen bereits eine privilegierte Bauzone und erfährt mit der vorliegenden Revision weitere Privilegien. Dies ist aus siedlungspolitischer Sicht wie auch aus Sicht der Rechtssicherheit und des Gleichbehandlungsgebots nicht unproblematisch. Gerade deshalb drängt sich der Ausschluss von weiteren Privilegierungen im Rahmen von Folgeplanungen auf. An der Bestimmung wird daher festgehalten.
70	<i>Quartierplanung:</i> Die Quartierplanpflicht bei Umbauten innerhalb des Bauvolumens ohne Abbruch und Wiederaufbau sei zu streichen.	Die Quartierplanung dient insbesondere der Regelung der kubischen Gestaltung, welche durch diese Massnahme nicht verändert wird. Art. 70 BauG wird im Sinne des Vorschlages geändert.
	Das Mass für die Auslösung einer Quartierplanpflicht sei von 500 m ² auf 1000 m ² zu erhöhen.	Die Bebauungen in der KBZ umfassen teils sehr grosse Volumen. Der gültige Grenzwert von 500 m ² ist in einzelnen Fällen relativ betrachtet tatsächlich tief. Eine absolute Erhöhung dieser Limite berücksichtigt indes die verschiedenen Situationen in den KBZ zu wenig. Vielmehr massgebend ist das Verhältnis zwischen dem Bestand und dem neu Geplanten. Art. 70 BauG wird dahingehend geändert, dass bei Erweiterungen im Umfang von max. 10 % der bisher realisierten BGF eine Quartierplanpflicht entfällt.
	<i>Gebäudehöhe:</i> Die Überschreitung der Gebäudehöhe bestehender Hauptbauten soll zugelassen werden, dies aus Gründen der Flexibilität.	Die KBZ ist eine Spezialzone mit heterogener und teilweise sehr dichter Bebauung. Gemäss Baugesetz kennt die KBZ denn auch keine einheitliche Gebäudehöhe (Art. 93 BauG, Zonenschema). Stattdessen richtet sich die max. Gebäudehöhe für Neubauten nach den bestehenden Hauptbauten. Auf die Privilegierung der KBZ ist bereits an vorangehender Stelle hingewiesen worden. Wie in jeder anderen Bauzone bestehen auch in der KBZ absolute Maximalmasse, die aus Gründen der Rechtssicherheit eingehalten werden müssen. An der Bestimmung wird daher festgehalten.

Art.	Vorschlag / Einwendung	Behandlung durch KLR
70a	<i>Präzisierung Begriffe:</i> Verschiedene Antragsteller Wünschen im Zusammenhang mit den erweiterten Nutzungen im Sinne von Abs. 1 Präzisierungen.	▪ Abs. 1 „in die Wirtschaftsstruktur passende Nutzung“: Der Kleine Landrat hat mit Beschluss vom 12. Juli 2005 die passenden Nutzungen im Sinne der wiederkehrenden Wertschöpfung definiert (siehe Anhang A). Die Nennung der „passenden“ Nutzung in Abs. 1 ist in diesem Sinne zu verstehen. ▪ Lit. a) „Wiederkehrende Wertschöpfung“: Diese bezieht sich auf die realisierte BGF. Die Vorschrift wird in diesem Sinne präzisiert. ▪ Lit. b) „Generierung Arbeitsplätze“: Es wird 1 Arbeitsplatz pro 100 m2 BGF angestrebt. ▪ „Kumulation der Bedingungen“: Die Aufzählung der Eigenschaften von Nutzungen die in die Wirtschaftsstruktur passen hat Richtcharakter. Der Begriff „wenn möglich kumulativ“ ist daher irritierend und wird gestrichen.
	<i>Gewerbenutzungen:</i> In der KBZ seien auch Gewerbenutzungen zuzulassen.	Ausgeschlossen sind reine Industrie- und Fabrikationsbetriebe sowie klassische Gewerbebetriebe, die teils bereits aus Gründen des Lärmschutzes nicht in die KBZ passen. Im Vordergrund der Beurteilung stehen nicht die Branchenzugehörigkeit sondern die Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenziale. Erfüllen Betriebe die Anforderungen gemäss Abs. 1, sind diese in der KBZ zulässig. An der Formulierung wird daher festgehalten.
	<i>Hotelähnliche Betriebe:</i> Hotelähnliche Betriebe ohne und mit Stockwerkeigentum seien ebenfalls zuzulassen, da diese Betriebe gleiche Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenziale wie klassische Hotels aufweisen.	Art. 70a BauG wird dahingehend geändert und geöffnet, dass hotelähnliche Betriebe im Sinne von Art. 54b und 54c auch zulässig sind. Für die Querfinanzierung solcher Betriebe wird Wohnanteil von max. 5 % zugelassen (Art. 71b).
71a	<i>Areal TSH:</i> Die Teilumzonung solle nur auf Antrag des Eigentümers erfolgen. Eine Wiedereröffnung der TSH innert 5 Jahren als Klinikbetrieb sei fraglich.	Die spezielle Regelung für die KBZ TSH ist im Baugesetz als befristete Option formuliert. Der Entscheid über die Inanspruchnahme der Option liegt beim Grundeigentümer. Diese Option dient einzig der Einhaltung des Versprechens der Bevölkerung aus dem Jahre 2004. An der Bestimmung wird festgehalten.

Art.	Vorschlag / Einwendung	Behandlung durch KLR
71b	Zweitwohnungsanteil: Einzelne Antragsteller wünschen eine Erhöhung des Wohnanteils in der KBZ auf 25% bis 30%. Dies mit der Begründung der Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben. Andere Antragsteller verlangen eine Reduktion des Wohnanteils auf 10%, dies aufgrund der enormen BGF, die realisiert werden kann. Weitere Antragsteller regen an, dass die Baubehörde bei besonders nachhaltigen Projekten höhere Wohnanteile bewilligen kann.	Die KBZ in der rechtskräftigen Ausprägung ist eine Spezialzone ähnlich der Zone für öffentliche Bauten mit sehr beschränkten Möglichkeiten bezüglich der Nutzungsart jedoch mit sehr grossen Möglichkeiten bezüglich des Nutzungsmasses. Alleine durch die vorgesehene Öffnung der KBZ wird der Wert der Klinikliegenschaften massiv gesteigert. Bereits dieser Mehrwert alleine soll Ansporn sein für neue nachhaltige Entwicklungen. Ein Anteil an Wohnnutzungen von 25 - 30% entspricht einem zusätzlichen Potential gegenüber heute von 47'000 bis 57'000m² BGF bzw. 450 – 550 Zweitwohnungen. Eine derart massive Erhöhung des Nutzungspotentials für Zweitwohnungen ist aus siedlungspolitischen Gründen nicht vertretbar. Ebenfalls abgesehen wird von der Einführung eines projektabhängigen Anteils, da der Vollzug einer derart unbestimmten Vorschrift fragwürdig wäre. Der Anteil an Wohnnutzungen zur Querfinanzierung von nachhaltigen Nutzungen wird daher auf 10% der realisierten BGF festgelegt. Damit lassen sich in der KBZ immerhin Zweitwohnungen für Querfinanzierungen im Umfang von max. ca. 19'000m² BGF bzw. rund ca. 180 Wohnungen realisieren. Wie bereits unter Kapitel 3.2.3 ausgeführt, handelt es sich dabei lediglich um einen theoretischen Höchstwert.
	Erlös aus Zweitwohnungen: Beantragt wird, dass der Erlös aus Zweitwohnungen vollumfänglich in den Betrieb zu investieren sei.	Gemäss Wortlaut muss die Wohnnutzung nachweisbar der Finanzierung des Betriebs dienen. Details sind nicht auf Gesetzesstufe, sondern in einem Vertrag zu regeln. Die Bestimmung wird daher im Wortlaut beibehalten, was sinngemäss auch dem Antrag entspricht.
	Erstwohnungen: Erstwohnungen seien unbeschränkt zuzulassen, da diese im öffentlichen Interesse liegen und auch zu keinen strukturellen Problemen wie Zweitwohnungen führen.	Gemäss der Strategie des Kleinen Landrates soll die geplante Öffnung der KBZ alleine einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde dienen. Diese soll neue Arbeitsplätze und Wertschöpfung am Ort schaffen. Der Erstwohnungsbau liegt zwar im öffentlichen Interesse, dient aber nicht direkt der Erreichung der angestrebten Zielsetzung. Die Förderung des Erstwohnungsbaus ist mit anderen Massnahmen anzustreben (u.a. durch Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen). Erstwohnungsbauten sind in der KBZ nicht ausgeschlossen. Der zulässige Wohnanteil von 10% kann durchaus auch für Erstwohnungen genutzt werden. Zudem sind Erstwohnungen als Mietwohnungen für das eigene Personal unbeschränkt gestattet (Art. 71c Abs. 1, lit. c). An der Formulierung wird festgehalten.

Art.	Vorschlag / Einwendung	Behandlung durch KLR
	<i>Kontingentierung, Lenkungsabgabe:</i> Beantragt wird, dass auf die Unterstellung von Zweitwohnungen in den KBZ unter die Kontingents- und Lenkungsabgabepflicht zu verzichten sei.	Zweitwohnungen innerhalb der KBZ dienen ausschliesslich der Querfinanzierung von erwünschten nachhaltigen Nutzungen. Sie werden deshalb nicht einer Regelung zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus unterstellt.
71c	<i>Mehrwertabschöpfung:</i> Auf eine Mehrwertabschöpfung im Falle einer späteren Umzonung sei zu verzichten. Allenfalls sei diese Frage im Zeitpunkt einer allfälligen Umzonung zu entscheiden.	Die Regelung über die Mehrwertabschöpfung im Falle einer Umzonung besteht bereits im rechtskräftigen Baugesetz (Art. 70 Abs. 2) und wird beibehalten. Als Grundlage für die Bemessung des Mehrwertes gilt der Verkehrswert, der sowohl den Boden- wie auch den Gebäudewert beinhaltet (Art. 71c Abs. 1 lit. d). An dieser Bestimmung wird festgehalten.
54b	<i>Hotellerie Aufenthaltsdauer:</i> Art. 54b sei dahingehend zu ändern, dass die jährliche Aufenthaltsdauer pro Gast von 6 auf 10 Wochen pro Gast erhöht wird.	Neu festgelegt wird eine maximale Aufenthaltsdauer am Stück von 8 Wochen. Mit Unterbrüchen sind auch längere Aufenthalte möglich. Die max. Aufenthaltsdauer wird auf 8 Wochen festgelegt.
54c	<i>Eigennutzungsrecht:</i> Art. 54c sei dahingehend zu ändern, dass das Eigennutzungsrecht auf je 2 Wochen pro Winter- und Sommersaison erhöht wird.	An der max. Aufenthaltsdauer von drei Wochen während der Hauptsaisonzeit wird festgehalten.

4.3 Änderungen nach der öffentlichen Auflage - Zusammenfassung

Gegenüber der während der Zeit von 10. April 2008 bis 13. Mai 2008 öffentlich aufgelegten Vorlage wurde die Vorlage in folgenden Punkten geändert:

1. Die KBZ Valbella-Mühlestrasse (Standort ehemaliges Personalhaus Klinik Valbella) wurde wieder einer Kurbetriebszone zugewiesen, welche analog der KBZ TSH bei Erfüllung der im Jahre 2004 abgegebenen Versprechen auch nach den Vorschriften der Wohnzone Dorf Platz genutzt werden kann (Art. 71a BauG)
2. Die Vorschriften über die Hotellerie (moderne Begriffsdefinitionen, Ermöglichung hybrider Hotelbetriebe), welche bereits in der abgelehnten Gegenvorlage zur Zweitwohnungsinitiative enthalten waren, wurden in der nun vorliegenden Vorlage Kurbetriebszone integriert (Art. 54, Art. 54a – d und Art. 120 BauG).
3. Die Maximaldauer für den Aufenthalt eines Gastes in hotelähnlichen Betrieben wurde auf 8 Wochen festgelegt (bisher 6 Wochen) (Art. 54b und 54c BauG).

4. Neu sind in der KBZ auch hotelähnliche Betriebe gemäss Art. 54b und 54c zulässig. Zur Querfinanzierung solcher Betriebe können max. 5% der realisierten BGF für Zweitwohnungen genutzt werden.
5. Die Bedingungen für eine nachhaltige Nutzung müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Sie beziehen sich auf die realisierte und nicht auf die realisierbare Nutzung (Art. 70a Abs. 2 BauG).
6. Der zulässige Anteil an Wohnnutzungen für die Querfinanzierung von nachhaltigen Nutzungen wurde auf 10% festgelegt (bisher 15 %) bzw. auf 5% für hotelähnliche Betriebe (Art. 71b BauG).
7. Bei Projekten von herausragender Bedeutung in Bezug auf Gestaltung und Wertschöpfungsgrad kann die Baubehörde die Ausnützung um max. 12% erhöhen. Davon ausgenommen sind Wohnnutzungen für Querfinanzierungen (Art. 71 BauG).
8. Auf eine Unterstellung von Zweitwohnungen für die Querfinanzierung von nachhaltigen Nutzungen unter eine Zweitwohnungsregelung wird verzichtet.
9. Bei Erweiterungen im Umfang von max. 10% der realisierten BGF sowie bei inneren Umbauten entfällt eine Quartierplanpflicht (70 BauG).
10. Die Regelungen betreffend Kontingentierung für Ausländer, welche in der abgelehnten Gegenvorlage zur Zweitwohnungsinitiative bereits enthalten waren, wurden in die nun vorliegende Vorlage übernommen, weil einzelne Investoren für ehemalige Kurbetriebe auf diese Regelungen angewiesen sind. Die bisherigen Regelungen und Quoten wurden grundsätzlich beibehalten, als der Verkauf und Erwerb unter Ausländern (Zweithandwohnungen) im Rahmen des übergeordneten Rechts möglich ist (Art. 145d BauG). Die Regelungen sollen durch den Grossen Landrat insoweit gelockert werden, als für bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne von Art. 54c eine maximale Quote von 80 % vorgesehen ist.
11. Art. 32 BauG (Waldabstand) und Art. 33 BauG (Gewässerabstand) werden im Sinne einer formellen Anpassung an das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) ersatzlos gestrichen. Diesbezüglich gilt das direkt anwendbare kantonale Recht (Art. 78 KRG).

Chur, 4. November 2008, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM