



Mitwirkungsbericht zur Planung, Teilrevision IIIA
Landschaft Davos Gemeinde

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Ausgangslage, Ziel der Teilrevision III A
2. Ablauf
 - 2.1 Zeitlicher Ablauf
 - 2.2 Besonderheiten, Diskontinuitäten
3. Organisation
4. Grundlagen
5. Übersicht über die Genehmigungsvorlage

B Vorprüfung

C Öffentliche Auflage, Mitwirkung

D Die einzelnen Elemente der Teilrevision III A

1. Bergbaumuseum Schmelzboden - Sondernutzungsplanung
2. Gefahrenzonen Gesamtrevision
3. Diverse Umzonungen und Plananpassungen
 - 3.1 Umzonungen bei Kliniken
 - 3.2 Anpassung der Wintersportzone in Davos Wolfgang
 - 3.3 Parzelle mit dem Kindergarten an der Jörg-Jenatsch Strasse
 - 3.4 Innerer Zentrumsbereich beim Hotel Derby in Davos Dorf
4. Auflagen aus dem Genehmigungsbeschluss Teil II
 - 4.1 Empfindlichkeitsstufen ES, Aufstufungen entlang Strassen, ES für übriges Gemeindegebiet
 - 4.2 Waldabstandslinien
 - 4.3 Quartiergestaltungsplanpflicht beim Kongresshaus Davos
5. Schatzalp - Sondernutzungsplanung
 - 5.1 Der Ort
 - 5.2 Das Konzept

5.3 Die Planung der Schatzalp

5.31 Das Berghotel Schatzalp - Kernnutzung

5.32 Die Erweiterung der Schatzalp - Mantelnutzung

5.33 Die Erschliessung

5.34 Die Talstation

5.4 Der Vertrag

5.5 Erläuterungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan GGP

5.51 Der Zonenplan

5.52 Die Rodung

5.53 Der Generelle Gestaltungsplan GGP

5.6 Der Berg

5.61 Allgemeines

5.62 Anpassung des Generellen Erschliessungsplans GEP

Anhang

A Allgemeines

1. Ausgangslage, Ziel der Teilrevision III A

Die Landschaft Davos hatte zu Beginn der Neunziger-Jahre die Totalrevision der Nutzungsplanung eingeleitet. Der Teil I, der die Neuschöpfung von Regelungen für das Gebiet ausserhalb der Siedlungsräume sowie den Generellen Erschliessungsplan zum Inhalt hatte wurde daraufhin mit den Regierungsbeschlüssen RB 2551 am 23.12.1997 und RB 1294 am 15.08.2000 genehmigt.

Die Genehmigung von Teil II folgte mit RB 505 am 22.04.2002; sie umfasste das gesamthaft revidierte Baugesetz und die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne für das Siedlungsgebiet.

Damit war die Totalrevision der früheren, aus dem Jahr 1977 stammenden Ortsplanung zunächst einmal prinzipiell abgeschlossen.

Die daran anschliessende, jetzt teilweise zur Genehmigung vorliegende Teilrevision III enthält diejenigen Bestandteile der Nutzungsordnung, die gemäss Regierungsbeschlüssen überarbeitet werden mussten, sowie diejenigen, die sich aus anderweitigen Pendenzen zusammensetzen, namentlich um

- Gefahrenzonen
- Bauperimeter Bergbahnen Parsenn, Jakobshorn, Rinerhorn (Dorf, Platz, Glaris)
- Schatzalp
- Schmelzboden
- Ergänzungen nach Genehmigung Teil II
- Färich
- Genereller Erschliessungsplan GEP Ergänzungen.

Für die Durchführung der Teilrevision III wurde im Frühjahr 2003 zwischen dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft einerseits und der Landschaft Davos andererseits eine Ziel- und Leistungsvereinbarung abgeschlossen.

Das übergeordnete Ziel ist die Vervollständigung der Nutzungsplanungs-Gesamtrevision bzw. die Aufarbeitung aller Pendenzen gewesen.

Im Zuge des Mitwirkungsverfahrens (siehe Abschnitt 3) mussten die Bestandteile ‚Bauperimeter Bergbahnen‘ (Dorf, Platz, Glaris), ‚Färich‘ sowie ‚GEP Ergänzungen exklusiv Beschneiungsprojekte‘ aus dem Programm entlassen werden. Letzterer verbliebener Teil "Ergänzungen GEP" erlitt in der Phase Vorprüfung so grosse Verzögerungen, dass er ebenfalls aus dem Programm genommen werden musste und nun in ein später angesetztes Beschlussfassungs- und Genehmigungsverfahren verschoben ist.

Die im Arbeitsprogramm verbliebenen und bis zur Beschlussfassung/Genehmigung weiterverfolgten Elemente haben in der Folge die Bezeichnung Teil III A erhalten.

Die Ziele und Absichten für die im Teil III A verbliebenen Bestandteile der Revision sind in der Ziel- und Leistungsvereinbarung wie folgt formuliert worden:

Schmelzboden

Die Bauzone mit Sondernutzungsplanung für das Gebiet Schmelzboden ist im Genehmigungsbeschluss der Regierung (RB 505/2002) zum Teil II/Siedlung, als solche nicht genehmigt worden. Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des festgelegten Perimeters die Ausscheidung einer Bauzone problematisch sein dürfte (Seiten 32, 70).

Aufgabe im Teil III ist es somit, die so entstandene Pendenz zu erledigen und eine zukunftsfähige Lösung für die bauliche Entwicklung des Bergbaumuseums zu finden. Zu diesem Zweck braucht es nicht notwendigerweise eine Bauzone im üblichen Sinn, denn das Bergbaumuseum, mitsamt den Annex-Bauten befindet sich seit seiner Gründung am Standort der historischen Verhüttungseinrichtungen der Silbermine. Weil die Gebäude dem Museumsbetrieb nicht genügen, sind Renovationen, Umbauten und Erweiterungen erforderlich. Sie alle dürfen als standortgebunden im engen Sinn des Wortes und somit auch im Sinn der Raumplanungsgesetzgebung gelten.

Daraus ergibt sich, dass die Schaffung einer Bauzone möglicherweise nicht das adäquate Mittel darstellt, um dem Bergbaumuseum die baurechtlichen Voraussetzungen für seine anerkannt notwendige Entwicklung zu schaffen.

Es ist vorgesehen, für das fragliche Gebiet einen kommunalen Gestaltungsrichtplan zu erlassen, der dann als Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen im BAB-Verfahren dienen soll. Die Ausarbeitung des Gestaltungsrichtplanes setzt ein Konzept für die längerfristige bauliche Entwicklung des Museums und seiner Annex-Einrichtungen voraus.

Gefahrenzonen

Ausgangslage (kurz zusammengefasst): Gefahrenzonen für Lawinen zwischen Davos Wolfgang und Davos Glaris nach neuen Richtlinien von Bund und Kanton überprüft, festgelegt und in Kraft gesetzt (RB 505/2002). In allen übrigen Gebieten gelten interimistisch die Gefahrenzonen vom 3. März 1991 (siehe RB 505, Seite 32ff).

Eine von der Landschaft Davos für einzelne Bäche in Auftrag gegebene Wassergefahrenbeurteilung liegt seit Sommer 2000 vor. Die Umsetzung in Gefahrenzonenentwürfe wird zusammen mit der Beurteilung der Wirkung von Schutzprojekten erfolgen.

Schutzprojekte: Seit Sommer 2000 lässt die Landschaft Davos die gewässerbaulichen Projekte ausarbeiten, die zum Schutz vor Hochwassergefahren inkl. Murgängen in mehrjährigen Bauprogrammen erstellt werden. Soweit möglich, bezieht die Gefahrenkommission die ausgeführten Werke und im übrigen die Projekte in ihre Gefahrenbeurteilung mit ein.

Gefahrenzonenplanung: Die Gefahrenkommission 3 ist beauftragt, die Gefahrenzonenplanung gemäss den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorgaben zu ergänzen bzw. durchzuführen.

Die von der Regierung in RB 505 hierfür angesetzte Frist dauert bis Ende 2005. Die termingerechte Bearbeitung und Inkraftsetzung liegt sehr im Interesse der Landschaft Davos, möchte diese doch die im selben RB in Kraft gesetzten Übergangsbestimmungen möglichst verzugslos durch definitive Gefahrenzonenpläne ablösen.

Ergänzungen nach Genehmigung Teil II

Der Genehmigungsbeschluss der Regierung zum Teil II/Siedlung (RB 505 vom 16. April 2002) enthält eine lange Liste von Korrekturen, Anordnungen, Änderungen, Nichtgenehmigungen sowie vor allem von Zurückweisungen zur Überarbeitung, Sistierungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen, Empfehlungen und Hinweisen.

Sie alle erfordern eine Reaktion des Planungsträgers, sei es die komplette Erarbeitung eines Planungsinstrumentes (z.B. Gefahrenzonenplanung) oder bloss das Anbringen einer Kennzeichnung im Zonenplan (z.B. Schraffur für UeG).

Zu diesem Zweck sind alle diesbezüglichen Feststellungen aus dem RB ausgezogen worden und in einer 17-seitigen Übersicht zusammengestellt worden, in der die jeweilig adäquate Form der Reaktion stichwortartig charakterisiert wurde.

Schatzalp

Das Gebiet Schatzalp stellt ein unerledigtes Kapitel der Nutzungsplanung, Teil II/Siedlungsgebiet, dar. Siehe hierzu Genehmigungsbeschluss der Regierung zum Teil II vom 16. April 2002/RB Nr. 505, insbesondere Seiten 13ff, 32, 63, 70.

Die ausgezeichnete Lage sowie die exemplarisch bedeutungsvolle Siedlungsgeschichte, rufen nach Erhaltung und Weiterführung der Tourismusaktivitäten in ihrer Gesamtheit. Demgegenüber vermögen Erschliessung, Ausstattung sowie Grösse und Zustand der Bauten den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen.

Um neue Interessenten für die Bewirtschaftung der Betriebe auf der Schatzalp gewinnen zu können, erscheint ein umfassendes Erneuerungs- und Betriebskonzept unabdingbar. Ebenso bildet es die Grundlage für den Entwurf einer neuen Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsordnung. Dieses Konzept soll idealerweise durch den künftigen Eigentümer bzw. Interessenten selbst - unterstützt durch die Davoser Planungsbeauftragten - entwickelt werden. Ist dieser jedoch nicht rechtzeitig bekannt, muss die Landschaft Davos allein aktiv werden.

2. Ablauf

2.1 Zeitlicher Ablauf

Beginn Vorarbeiten	Mai 2002
Ziel- und Leistungsvereinbarung	April 2003
Entwurf aller Bestandteile gemäss ursprünglichem Arbeitsprogramm	Juni 2003
Vorprüfung und	November 2003 Februar 2004
Überarbeitung bzw. Ergänzungen öffentliche Auflage, Mitwirkung	1. - 19./22. März 2004

Zurückstellen von Bestandteilen, die auf erhebliche Widerstände gestossen sind, Überarbeitung und Weiterbearbeitung der verbliebenen Bestandteile
Beginn des Beschlussfassungsverfahrens

7. Juni 2004
und 2. August 2004

Landschaftsabstimmung

31. Oktober 2004

2.2 Besonderheiten, Diskontinuitäten

Bauperimeter Bergbahnen

Dieser Begriff steht für diejenigen Gebiete in Davos Dorf, Platz und Glaris, für die in der Schlussphase der Ausarbeitung von Teil II unerwarteterweise keine Revisionslösung gefunden werden konnte, und für die die alte Zonenordnung von 1977 als interimistisch weiterhin gültig erklärt wurde. Die Überführung in eine neue, sogenannt dauerhafte Nutzungsordnung war dann Kern-Bestandteil des Arbeitsprogrammes für Teil III, insbesondere das Gebiet in Davos Dorf, dem im Siedlungsgefüge eine zentrale Bedeutung zuteil werden sollte. Hier ist für die Entwicklung eines zukunftsweisenden Konzeptes der oft diskutierte aber schweizweit bisher selten praktizierte Ansatz angewandt worden, der die städtebauliche Entwicklung mit derjenigen der Verkehrsinfrastruktur von Beginn an miteinander verknüpft. Die direkt Betroffenen und die weiteren Interessenten sind in die Konzepterarbeitung einbezogen und zur aktiven Mitgestaltung angehalten worden. Nach der Vorprüfung ist der Vorschlag weiter verfeinert und mit detaillierten Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit ergänzt worden. Das Aus für den praktisch Projektierungs- und Ausführungsreifen Vorschlag kam im Mitwirkungsverfahren: Die beiden anteilmässig bedeutendsten Grundeigentümer, insbesondere das Bergbahnunternehmen Davos Mountains, haben das fein austarierte Konzept rundweg abgelehnt - was nach gut zwei Jahren kooperativer Mitarbeit einigermaßen erstaunt - und ersetzt durch die simple Forderung nach massiver Erhöhung der Ausnützungsziffer.

Die Bergbahnunternehmen Davos Mountains und Tochtergesellschaften sind sofort darüber unterrichtet worden, dass eine Neuordnung der Nutzungsplanung, die keinerlei Aussicht auf Realisierung hat, nicht in Frage kommen kann (siehe KRIP 2000, Kap. Siedlungsgebiet, Stichwort Verfügbarkeit des Baulandes). Deshalb müssen alle drei Teilgebiete in die Revisionsphase III B verwiesen werden - und die Interims-Regelung "Bauperimeter Bergbahnen" bleibt bis auf weiteres in Kraft.

Färich

Unter dem Titel 'Färich' ist im ursprünglichen Arbeitsprogramm die Aufarbeitung der Campingzone verstanden worden, die sich aus der Zurückweisung im RB 2551 von 1997 ergab. Die Aufarbeitung bestand in einem ersten Schritt in der flussbaulichen Untersuchung im Hinblick auf die Bannung der Naturgefahr. Nach negativ ausgefallenem Ergebnis wurde im zweiten Schritt eine breit und landschaftsweit angelegte Übersicht über alternative Standorte für einen Campingplatz erstellt - im dritten Schritt folgte die Evaluation und im vierten Schritt die Ausarbeitung eines Zonierungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsvorschlages am ausgewählten Standort Wolfgang, der schliesslich in die öffentliche Auflage gegeben wurde. Im Mitwirkungsverfahren wurde der Vorschlag aus Kreisen in der Nachbarschaft massenhaft und in völlig unqualifizierter Weise angegriffen - so dass diese Gegnerschaft aus sachlich-raumplanerischer Sicht als irrelevant zu beurteilen ist. Als relevant ist demgegenüber die bislang zu wenig gewichtete Nachbarschaft zur Klinik am Wolfgang einzustufen, aus der ein Interessenkonflikt zwischen Davos als Klinikstandort

und Campingtourismus resultiert. Der Entscheid zu Gunsten des Klinikstandortes hat sich u.a. gerade in jüngster Zeit als richtig und weitsichtig erwiesen. In der Folge musste die Frage der Campingzone wiederum neu aufgerollt und damit zeitlich verschoben werden; sie soll nun im Teil III B weiterverfolgt werden.

Ergänzungen nach Genehmigung Teil II

Für das Arbeitsprogramm von Teil III wurde ein Auszug aus dem Genehmigungsbeschluss RB 505/22. April 2002 im Umfang von 17 Seiten erstellt - zum Zweck der Übersicht über die Pendenzen. Die überwiegende Anzahl der Pendenzen ist freilich nicht geeignet für Beschlussfassungen. Der Grund hierfür liegt in der unverhältnismässig grossen Diskrepanz zwischen der geringfügigen Auswirkung solcher Festsetzungen und dem gewaltigen Aufwand für die Beschlussfassung durch den Souverän, welche eine Vorbereitung, Beratung und Verabschiedung durch das Parlament voraussetzt und eine Urnenabstimmung mit Botschaft und unzähligen Rekapitulationspunkten bedingt. Aus diesem Grund wurde eine Triage vorgenommen und diejenigen Pendenzen, die nicht notwendigerweise einer Volksabstimmung bedürfen zusammengestellt und mitsamt dem zugehörigen Massnahmenkatalog am 30. Januar 2004 dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) zugestellt. Aus der Reaktion darf Zustimmung seitens DIV und ARP angenommen werden.

Die übrigen Pendenzen sind im vorliegenden Revisionsteil III A behandelt - oder in Einzelfällen auf spätere Teilrevisionen verschoben worden (z.B. Bauperimeter Bergbahnen inkl. Beschwerdeentscheid; Waldsiedlungen; Beschwerdeentscheid betr. Parzellen 876, 877, 879, 1048 Rösslistutz/Dorf).

3. Organisation

Die Organisation und die personelle Zusammensetzung der Organe ist gegenüber Revision der Nutzungsplanung Teil II grundsätzlich unverändert geblieben.

Wiederum hat der Kleine Landrat das Departement 1 unter Führung des Landammanns mit der Vorbereitung und Durchführung der Raumplanung Teil III für die Landschaft Davos Gemeinde beauftragt.

Als "Stabstelle" ist die bisherige "Arbeitsgruppe Raumplanung" bestätigt worden; sie steht unter dem Vorsitz des Landammanns und ist wie bisher zusammengesetzt aus dem Präsidenten der Raumplanungskommission, aus Schlüsselpersonen der Verwaltung (Hochbauamt, Tiefbauamt), dem Juristen sowie aus den beauftragten Fachpersonen.

Verantwortlicher Planungsleiter: Richard Arioli, Dipl. Kulturingenieur ETH
Stellvertreter: Max Brunner, Dipl. Architekt ETH

4. Grundlagen

Die konzeptionelle Grundidee, auf welche alle raumplanerischen Tätigkeiten ausgerichtet werden, ist im Prinzip seit einem Jahrzehnt vorhanden; sie wird laufend adaptiert und um neue Erkenntnisse erweitert; sie ist freilich weder in einem kompakten Dokument noch in der Art einer Regionalen Richtplanung festgehalten.

Die genehmigten Teilpläne der Regionalen Richtplanung betreffen Kiesabbau/ Abfallbewirtschaftung und Schiessanlage. Entwürfe zu den Bereichen Fremdenverkehr/ Tourismus, Verkehr, etc. sind bis zur Vorprüfung gediehen und das Projekt für ein Landschaftsentwicklungskonzept mit integrierten Objekt-Schutz-Vorgaben ist in seinem Anfangsstadium stecken geblieben und dann aufgegeben worden.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung Teil III A steht zu den Festlegungen des Kantonalen Richtplanes (KRIP 2000) im folgenden Verhältnis:

KRIP 2000

NUP III A

Davos = Zentrum von Kantonaler Bedeutung

Für sämtliche Bestandteile gilt: Weiterentwicklung der Siedlungs-Struktur und der Ausstattung muss der Zentrums-Funktion förderlich sein; siehe Projekt Schatzalp, Projekt Bergbaumuseum Schmelzboden, gescheitertes Projekt Umzonungen aus Kurbetriebszonen.

Schützenswerte Orte

Sondernutzungsplan Schatzalp - frühtouristische Siedlungsstrukturen - ein innovatives Instrument zur Schutz-Erhaltung-Förderung eines bedeutungsvollen KRIP-Objektes.

Kiesabbau, Materialbewirtschaftung

nicht tangiert

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete
Auen/ Hochmoore/ Flachmoore/ Weitere Flächen

nicht tangiert

Intensiverholungsgebiete

Schatzalp-Strela erhalten bzw. fördern.

Ergänzung des Strassennetzes/Objekt Talstrasse

nicht tangiert

Öffentlicher Verkehr, Luftverkehr

nicht tangiert

5. Übersicht über die Genehmigungsvorlage

Die zur Genehmigung eingereichten Dokumente sind (Pläne jeweils Auszüge zur Revision, Baugesetz jeweils neue bzw. neu formulierte Artikel):

Schmelzboden - Sondernutzungsplanung

Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz, Kommunaler Richtplan.

Gefahrenzonen Gesamtrevision

Zonenplan: Erfassungsbereiche und Gefahrenzonenplan 1 : 5000, wie von GK III vorgelegt; zusätzlich 1 Set Pläne 1 : 1000 mit Umzonungstabellen zur Anpassung der Bauzonen an die neuen

Abgrenzungen der Gefahrenzone G 1 (rot) inkl. der hierfür unerlässlichen Transformation der Gefahrenzonen GI von der Plangrundlage Kant. Übersichtsplan auf die Plangrundlage AV 93.

Diverse Umzonungen

Zonenplan: Umlegung der Wintersportzone in Davos Wolfgang (Abfahrt Besenbinder); zugehöriges Rodungsgesuch noch pendent!

Genereller Gestaltungsplan: Zuordnung Parzellen Nr. 695, 6305 (Arabella Sheraton Hotel) zum Inneren Zentrumsbereich.

Zonenplan: Umzonung Parzelle Nr. 1363 von ZöBA in Wohnzone Wohnen Dorf/Platz.

Zonenplan: Umzonungen von Zone Kurbetriebe in Wohnzone Dorf/Platz (Parzelle Nr. 853) bzw. in Ortsrandzone I (Parzellen 54, 578, 55 teilweise).

Für diese Umzonungen aus der Kurbetriebszone sind innert wenigen Tagen nach der Landschaftsabstimmung die Voraussetzungen entfallen. Der Kleine Landrat hat in der Folge eine Planungszone erlassen und ersucht die Regierung für die Umzonungen keine Genehmigung zu erteilen.

Ergänzungen nach Genehmigung Teil II

Genereller Gestaltungsplan: Neue Waldabstandslinien, ergänzt mit dem Erlass einer Baulinie, die dem selben Zweck (Gewährleistung bzw. Verbesserung der Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 60) dient.

Genereller Gestaltungsplan: Aufhebung der Quartierplanpflicht auf Parzellen Nr. 506, 1340, 1341.

Zonenplan / teilweise Lärmgutachten: ES-Aufstufung im Gebiet Laret; Gebiete mit Lärmschutzmassnahmen gemäss Lärmgutachten an fünf Standorten längs der Kantonsstrasse.

Zonenplan/Baugesetz: Differenzierte ES-Zuordnungen für die Zone Übriges Gemeindegebiet.

Schatzalp - Sondernutzungsplanung

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz. Das Vertragswerk zwischen Grundeigentümern und Landschaft Davos Gemeinde unterliegt nicht der Genehmigung.

B Vorprüfung

Die Vorprüfung durch die Kantonalen Verwaltungsabteilungen unter Leitung des Amtes für Raumplanung, die mit der Einreichung der Unterlagen am 30. Juni 2003 beginnen konnte, wurde mit der Berichterstattung vom 18. November 2003 abgeschlossen, die Materialien zur Sondernutzungsplanung Schatzalp haben die Vorprüfung separat durchlaufen, nämlich zwischen dem 17. Dezember 2003 und dem 12. Februar 2004, anschliessend an die Präsentation der Projektidee durch die beauftragten Architekten und eine Methodik-Besprechung mit mehreren Amtsstellen.

Nachstehend folgt eine stichwortartige Übersicht über die Integration der wesentlichsten Vorprüfergebnisse in die Plan-Entwürfe:

Plandarstellungen: Möglichst vollständige Berücksichtigung

Berichterstattung über Berücksichtigung der Richtplanung: Siehe Abschnitt 1.4 hievor

Bauperimeter Bergbahnen Davos Dorf: Beurteilung der Umweltbeeinflussung. Folgende Untersuchungen sind fertig ausgeführt:

- . Parkraumplanung Davos. Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, Januar 2004
- . Lärmschutzkonzept für Bauzonen im Bereich des zukünftigen Parsennparkhauses, Januar 2004
- . Berechnung der nichtionisierenden Strahlung der Fahrleitung RhB im Bereich des Parsennparkplatzes, Februar 2004.

Auf alle übrigen Vorprüfergebnisse muss infolge der Zurückstellung des Revisionsteiles Bauperimeter Bergbahnen leider nicht mehr eingegangen werden.

Sondernutzungsperimeter Schmelzboden: Das Dossier ist auf Grund der Vorprüfergebnisse vollständig neu erstellt worden.

Schatzalp: Die Empfehlung zur Beschränkung des Zweitwohnungsanteils kann aus Gründen der konsistenten Legiferierung nicht verfolgt werden; erst gerade bei der Gesamterneuerung des Baugesetzes im Teil II wurde nämlich die bis dahin geltende Zweitwohnungsregelung vollständig und ersatzlos aufgehoben.

Das im Zeitraum der Mitwirkung entwickelte Parkierungskonzept sieht die Fahrzeug-Garagierung in einer privaten Anlage vor. Deshalb erübrigt sich die diesbezügliche Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes.

Die vom ARP angeregte Ergänzung der Raumplanerischen Erlasse mit einem Vertragswerk ist anfänglich auf Skepsis gestossen; die Idee hat sich aber im Verlaufe der Mitwirkung voll durchgesetzt. Die Details zur Nutzungsordnung, die Gestaltung des Neubaus, die Gewährleistung des Schutzes des Altbaus, die Details zur Erschliessung und Versorgung, und weiteres mehr sind Gegenstände des Vertrages.

Der Vertrag gibt ausserdem die absolut schlüssige, wenn auch implizite Antwort auf die Frage der Verfügbarkeit des Baulandes und hinsichtlich des öffentlichen Interesses (freie Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet, Erhaltung der entwicklungsgeschichtlich wertvollen Bausubstanz, etc. (KRIP Seiten 95ff).

Ferner schliesst sich der Kleine Landrat dem Wunsch nach koordiniertem Verfahren ‚Nutzungsplanung – Rodung‘ an.

Die Rodungsfläche ist während der Weiterentwicklung des Projektes zunächst stark vergrössert - nach der Mitwirkung freilich unter dem Eindruck der Eingabe der SLS wieder massiv reduziert worden.

Weitere Punkte wie beispielsweise die GGP-Ausgestaltung und Zonenordnung im Bereich der Talstation, die Fehlerbehebung im Waldfeststellungsplan, etc. sind im Sinne der Empfehlungen aus der Vorprüfung verbessert oder gänzlich umgestaltet worden (vgl. hierzu die projektbezogenen Erläuterungen in Abschnitt D).

C Öffentliche Auflage, Mitwirkung

Die öffentliche Auflage mit Orientierung, Fragenbeantwortung und Hilfestellung für direkt Betroffene und Interessierte hat in der Zeit vom 1. bis zum 19. März 2004 stattgefunden; die Eingabefrist für Anträge, Wünsche, etc. ist am 22. März abgelaufen.

Alle 83 Eingaben sind mit den darin enthaltenen Anliegen in einer Tabelle aufgelistet und mit einem Kurzvermerk über die Art der Berücksichtigung versehen. Die Tabelle findet sich im Anhang C zum Bericht.

Dem Grundsatz, wonach die Durchführung einer Vernehmlassung die absolute und uneingeschränkte Bereitschaft zur Abänderung bzw. Verbesserung oder gar Rückzug der Vorlage voraussetzt, wurde auch in dieser Revisionsphase strikt und getreulich nachgekommen.

D Die einzelnen Elemente der Teilrevision III A

1. Bergbaumuseum Schmelzboden - Sondernutzungsplanung

Der Schmelzboden ist eine historische Siedlung aus der Zeit des Bergbaus in der Landschaft Davos. Die Verhüttung, die Verwaltung und Unterkünfte der Arbeiter vom Silberberg bildeten die Siedlung am Eingang zur Zügenschlucht. Heute werden die Gebäude als Bergbaumuseum, als Wohnraum und als Restaurant (auch Kantine eines Baugeschäftes) genutzt.

Die Sondernutzungsplanung Schmelzboden bezweckt die Schaffung massgeschneiderter Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung des Standortes.

Die bestehende Bausubstanz ist nur noch ein Teil der ursprünglichen Siedlung. Gemäss Vorprüfung ist der Standort aus verschiedenen Gründen nicht prädestiniert für die Bezeichnung einer Bauzone.

In enger Zusammenarbeit haben Vertreter der Stiftung Bergbaumuseum Graubünden, Mitarbeiter des ARP und die Landschaft Davos Gemeinde Regeln für die bauliche Entwicklung des Schmelzbodens im Rahmen der Standortgebundenheit für das BAB-Verfahren ausgearbeitet.

Im Kommunalen Richtplan Schmelzboden werden die Art der Nutzung, die Nutzungsverteilung und Nutzungserweiterung, sowie die Erweiterungsmöglichkeiten des Bergbaugebäudes (Wiederherstellung des gesamten Gebäudes innerhalb des Schutzzwecks, Art. 111 BauG) und des Ökonomiegebäudes detailliert geregelt.

Im Zonenplan werden die Gebäudestandorte dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und die verbleibenden Flächen des Sondernutzungsperimeters der Landwirtschaftszone. Der generelle Erschliessungsplan enthält die Parkplätze für das Museum und für die Besucher der Zügenschlucht.

Für den Erlass des Kommunalen Richtplanes und des Generellen Erschliessungsplanes ist der Grosse Landrat zuständig (Art. 164 Abs. 2 lit. a BauG). Dieser hat den Richtplan und den Generellen Erschliessungsplan Schmelzboden am 1. Juli 2004 beschlossen.

2. Gefahrenzonen Gesamtrevision

Ende der Neunzigerjahre hat die Landschaft Davos Gemeinde die Gesamtrevision der Gefahrenzonen in Auftrag gegeben. Die neuen Gefahrenzonen wurden aufgrund der geänderten Vorgaben des Kantons ausgearbeitet. Neu wurde das System mit den Erfassungsbereichen eingeführt und die Gefahrenzonen basieren auf den letzten naturwissenschaftlichen Kenntnissen bezüglich Lawinen, Wassergefahren und Murgängen. Zwischenzeitlich erstellte Verbauungen und Auffangbecken wirken sich günstig auf die Ausdehnung der Gefahrenzonen im Baugebiet und Kulturland aus.

Das Mitwirkungsverfahren hat nur wenige Beanstandungen ausgelöst. Die Eingaben wurden der zuständigen Gefahrenkommission unterbreitet. Deren Stellungnahmen ist mit Schreiben vom 17. Mai 2004 eingegangen. Mit Ausnahme einer Korrektur im Bereich Grüeni, hat sie alle Anträge abgewiesen.

Hinweis: Im Jahre 2001 konnten die Bauzonen nur mit den Gefahrenzonen zu den Lawinen abgeglichen werden, weil die neuen Gefahrenzonen für Wassergefahren und Murgänge noch nicht definitiv vorlagen. Die Anpassungen der Bauzonen an die neuen Abgrenzungen der Gefahrenzonen G1 (rot) sind in detaillierten Plänen und als Liste aufgearbeitet worden und sie sind Teil der Gefahrenzonen-Gesamtrevision (zu diesen Anpassungen gehören auch von der Gefahrenkommission korrigierte Digitalisierungsbrüche aufgrund unterschiedlicher Kartierungsgrundlagen).

Mit Regierungsbeschluss 505, vom 22. April 2002, wurden Nutzungszonen innerhalb von Bereichen mit möglicher Wassergefahr unter der Auflage genehmigt, dass bei Bauvorhaben eine Anhörung der Gefahrenkommission III stattfinden muss. Diese Auflage kann nun aufgehoben werden.

3. Diverse Umzonungen und Plananpassungen

Die Behörden haben beschlossen, im Rahmen der Planung Teil 3 einzelne Umzonungen und Plananpassungen vorzunehmen. Nach ihrer Ansicht handelt es sich nicht um nachträgliche Änderungen der soeben erfolgten Totalrevision des Baugesetzes. Es sind neue Vorhaben, die nicht verzögert werden sollen.

3.1 Umzonungen bei Kliniken

Die turbulente Entwicklung im Gesundheitswesen hat auch Auswirkungen auf Davos als Klinikstandort. In diesem Zusammenhang sollten die Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik (TSH) und die Klinik Valbella mit Teilumzonungen unterstützt werden, um den Betrieb zu erhalten, bzw. umgestalten zu können.

Die definitive Schliessung der Betriebe, gerade vor und nach der Planungsrevision Ende Oktober ist daher etwas konsternierend. Der Sinn für die Umzonungen ist nun schwer nachvollziehbar. Nach Auffassung des Kleinen Landrates sollte der Entscheid über die Umzonungen für die Kliniken TSH und Valbella sistiert werden, bis die Situation geklärt ist. Um eine Sistierung zu ermöglichen, hat der Kleine Landrat über die Klinikzonen TSH und Valbella eine Planungszone verhängt (auch über die Niederländische Klinik und das Alexanderhaus, die beide den Betrieb eingestellt haben).

Der Kleine Landrat ersucht daher die Kantonalen Behörden, diese vom Souverän gutgeheissenen Umzonungen nicht zu genehmigen, sondern zu sistieren.

3.11 Arzthaus und Angestelltenhaus der Thurgauisch Schaffhausische Höhenklinik

Die Thurgauisch Schaffhausische Höhenklinik Davos (TSH) wurde 1909 erbaut und seither verschiedentlich, letztmals 1982 bis 1986, renoviert. Eine umfassende Sanierung der TSH, zwecks Optimierung des Betriebs und Anpassung der Räume an heute gültige Bedürfnisse, wurde beabsichtigt.

Zur teilweisen Mitfinanzierung der geplanten Gesamtsanierung war vorgesehen, das von Rudolf Gabarel entworfene Arzthaus, sowie das Personalhaus 'Grünihaus' mit den dazugehörigen Garagen wirtschaftlich zu nutzen; idealerweise durch einen Verkauf oder allenfalls durch Vermietung dieser Liegenschaften. Das Arzthaus und das 'Grünihaus' mit Garagen befanden sich in der Zone für Kurbetriebe. Die erlaubte Nutzung war an den Klinikbetrieb gebunden (Art. 70 Abs. 1 BauG). Eine anderweitige Nutzung, so wie sie für die Mittelbeschaffung angestrebt wurde, bedurfte ausdrücklich einer Umzonung (Art. 70 Abs. 1 BauG). Eine Mehrwertentschädigung gemäss Art. 70 Abs. 2 BauG wird durch diese Umzonung in die Ortsrandzone I nicht ausgelöst, da die ausgesparte Zonenfläche auf die bestehende Bausubstanz abgestimmt ist, also kein Profit von der hohen Nutzungsdichte in der Klinikzone vorliegt.

Zonenplan

Das Arzthaus, Geb. Assek. Nr. 579 auf der Parzelle 54 mit Umschwung und das Angestelltenhaus 'Grünihaus', Geb. Assek. Nr. 578, mit den dazugehörigen Garagen, Geb. Assek. Nr. 578-A, auf der Parzelle 54 mit Umschwung und das nördliche Endstück der Strassenparzelle 55 'An der Grünen' wurden von der Zone für Kurbetriebe in die Ortsrandzone I umgezont.

(Planungszone, vom Kleinen Landrat erlassen am 2. Dezember 2004).

3.12 Dependence 'Mühlehof' der Klinik Valbella in Wohnen Dorf/ Platz

Die Klinik Valbella ist ein Betrieb des deutschen 'Bundesministeriums für Gesundheit und soziale Sicherung'. In der Valbella wurden Veteranen aus dem zweiten Weltkrieg zur Kur und Rehabilitation untergebracht. Naturgemäss gab es nur noch sehr wenige dieser Kurgäste. Die Klinik Valbella stand vor einer Umstrukturierung zu einer modernen Rehabilitationsklinik im Seniorenssegment. Das 'Bundesministerium für Gesundheit und soziale Sicherung' sucht Investoren, die am Standort Davos neue Rehabilitationsangebote realisieren wollen.

Die künftige Klinik Valbella sollte auf dem Stammgelände am Mattawald über genügend Raum für ein Rehabilitationszentrum verfügen. Die vor wenigen Jahren im Klinikbetrieb wichtige Dependence an der Mühlestrasse wurde bereits nicht mehr unmittelbar für die Klinik benötigt; es gab dort Wohnungen und Zimmer zu mieten. Das Grundstück ist Teil des Bünda Quartiers, welches integral in der Wohnzone Dorf/Platz liegt. Mit der Umzonung des 'Mühlehofs' in die Wohnzone Dorf/Platz sollte für die Klinik Valbella Handlungsraum geschaffen werden, da damit die Nutzungsbeschränkungen der Zone für Kurbetriebe entfallen würden.

Der Entfall der Nutzungsbeschränkungen auf dem 'Mühlehof' hat eine geringere Ausnützungsziffer zur Folge (Zone für Kurbetriebe, AZ 1.2 - Wohnen Dorf/ Platz AZ 0.85). Analog zu den Umzonungen von eingestellten Kurbetrieben im Rahmen der Gesamtrevision von 2001 wurde das Grundstück dem 'Bereich Kliniken' zugeteilt, eine Massnahme der Standortförderung im Gesundheitswesen, für mögliche noch nicht vorhersehbare Wendungen.

Zonenplan

Parzelle Nr. 853 mit einer Grundstücksfläche von 6237 m², Dependance ‚Mühlehof‘ der Klinik Valbella, Umzonung von der Zone für Kurbetriebe in die Wohnzone Dorf/ Platz.

Genereller Gestaltungsplan

Parzelle Nr. 853, Dependance ‚Mühlehof‘ der Klinik Valbella, Überlagerung mit dem ‚Bereich Kliniken‘.

(Planungszone, vom Kleinen Landrat erlassen am 2. Dezember 2004).

3.2 Anpassung der Wintersportzone in Davos Wolfgang

Die Piste ‚Besenbinder‘ verbindet die Talstation der Sesselbahn Meierhofertäli mit der Passhöhe Wolfgang. Diese Piste weist den schwarzen Schwierigkeitsgrad auf und sie ist bei den Skifahrern sehr beliebt. Bis zur Waldgrenze auf ca. 1920 m ü. M. ist die Piste breit geführt. Die natürliche Waldschneise weist eine Breite von 20 bis 40 Metern auf. In dieser Schneise fahren die Skifahrer praktisch in der Falllinie zum Totalpbach hinunter. Von dort führt die Piste heute im und am Rande des Wildbaches bis zur Brücke der Waldstrasse Meierhoferwald. Dieser Pistenbereich ist eine enge und heikle Stelle in der Besenbinder-Abfahrt. Wegen der rauen Beschaffenheit des Bachbettes wird viel Schnee benötigt, bis die Abfahrt präpariert und eröffnet werden kann. Die attraktive und anspruchsvolle Piste Besenbinder soll länger, das heisst schon bei normaler Schneelage, in Betrieb genommen werden können und nach Möglichkeit sicherer werden.

Am 11. Juni 2003 haben Vertreter der Parsennbahn, des Kantons und der Landschaft Davos Gemeinde bei einer Begehung folgende Verbesserung für den Pistenabschnitt vorgeschlagen (aus einer Reihe von Varianten):

Neue Pistenführung im Wald nördlich des Totalpbaches,

Pistenlänge ca. 420 m, Breite der Piste 10 m.

Die Querung des Baches unmittelbar nach dem Steilhang Besenbinder erfolgt mit provisorischen Mitteln, die jährlich montiert und demontiert werden.

Die Route folgt einem Trassé, das sich erkennbar in den Arelen abzeichnet.

Zonenplan

Neue Wintersportzone links des Totalpbachs vom Fusse des Besenbinders bis zur Waldstrasse, bei der Brücke. Ersetzt die bisherige Routenführung im Bachbett.

Rodung

Die neue Route benötigt eine Rodung für die Nutzung als Wintersportzone. Die Grundlagen für das Rodungsgesuch sind noch unvollständig, bis Dato fehlt daher das Gesuch.

3.3 Parzelle mit dem Kindergarten an der Jörg-Jenatsch Strasse

Die Parzelle Nr. 1363 mit einer Grundstücksfläche von 1721 m², auf der sich der Kindergarten befindet, liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Landschaft Davos Gemeinde möchte eine aktive Wohnbaupolitik betreiben. So soll das Grundstück von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone Dorf/ Platz umgezont werden, was der Art der Nutzung im umgebenden Wohngebiet entspricht.

Mit dieser Änderung soll preisgünstiger Wohnungsbau für einheimische Familien durch private oder öffentliche Trägerschaften ermöglicht werden. Auf Grund der Parzellengrösse ist es durchaus möglich, den bereits bestehenden Kindergarten in ein Gesamtprojekt zu integrieren.

Zonenplan

Parzelle Nr. 1363, Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone Dorf/ Platz.

3.4 Innerer Zentrumsbereich beim Hotel Derby in Davos Dorf

Für die Realisierung eines in Davos noch nicht vorhandenen Top-Hotelkomplexes im 5-Stern-plus-Bereich wird ein zentral gelegenes und doch ruhiges, grossflächiges Grundstück benötigt, das geeignete baugesetzliche Rahmenbedingungen beinhaltet. Das Areal des Hotels Derby in Davos Dorf liegt in der Zentrumszone mit Quartiergestaltungsplanpflicht.

Auf Antrag von Privaten Interessenten (Arabella Sheraton Gruppe) hat der Kleine Landrat den angrenzenden 'Inneren Zentrumsbereich' auf das Areal Derby ausgedehnt (Art. 121 BauG, Genereller Gestaltungsplan) und die Zustimmung des Soveräns erhalten. Der 'Innere Zentrumsbereich' erweitert die gestalterischen Möglichkeiten (eingeschossige geschlossene Bauweise an der Promenade) und enthält einen Ausnützungsbonus, wenn qualitative Kriterien eingehalten werden (obligatorische Bauberatung).

Werden die baugesetzlichen Möglichkeiten des Inneren Zentrumsbereichs intelligent genutzt und sorgfältig im Projekt umgesetzt, kann die städtebauliche Qualität auf dem Areal Derby gesteigert werden.

Genereller Gestaltungsplan

Erweiterung des 'Inneren Zentrumsbereiches' (Art. 93 und 121 BauG) auf die Parzellen Nr. 695 und 6305 in Davos Dorf, Areal Hotel Derby.

4 Auflagen aus dem Genehmigungsbeschluss Teil II

Erfüllung von Auflagen aus dem Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 22. April 2002: Anpassung der Waldabstandslinien im GGP an die geänderte kantonale Gesetzgebung, Zuordnung von Lärmempfindlichkeitsstufen entlang von Hauptstrassen und Anpassung der Quartiergestaltungsplanpflicht beim Kongresshaus Davos.

4.1 Empfindlichkeitsstufen ES, Aufstufungen entlang Strassen, ES für übriges Gemeindegebiet

Regierungsbeschluss vom 22. April 2002: Die Festlegung einer generellen ES III für die Zone Übriges Gemeindegebiet in der Zonenplanlegende wird von der Genehmigung ausgenommen. Die in den Zonenplänen festgelegten ES-Aufstufungen entlang von Strassen werden von der Genehmigung

ausgenommen.

Beide Punkte wurden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen worden, im Sinne der Erwägungen, welches das ANU zur Umsetzung der LSV macht.

Als Ergebnis dieser Arbeiten ergeben sich folgende Einträge im Zonenplan:

Laret, ES-Aufstufung. Ortsrandzone II, Hotel Landhaus.

Gebiete mit obligatorischem Lärmschutz-Nachweis gemäss Lärmschutzgutachten. ZöBA Gadenstatt (inzwischen bereits überbaut), ZöBA Seehöhi, Ortsrandzone I Seewiese, Ortsrandzonen II Ob em See, Ortsrandzone II Laret - Hotel Landhaus.

Die Erläuterungen und Ergebnisse dieser technischen Planung sind in den Dokumenten:

Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Zone Übriges Gemeindegebiet/ Ortsrandzonen/ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen,

Lärmschutznachweise Mai 2004 und

Überarbeitung der ES-Zuordnungen im Übrigen Gemeindegebiet und ES-Aufstufungen entlang von Strassen (Anhang D 4.1) zu finden.

4.2 Waldabstandslinien

Während der Genehmigung der Gesamtrevision Teil II - Baugebiete sind neue Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (AbzKWaG) in Kraft getreten. Für bestehende Bauten ist es daher nicht mehr erforderlich, deren Baufluchten im Waldabstandsbereich von unter zehn Metern mit Waldabstandslinien zu sichern (Art. 27 Abs. 2). Die Waldabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan wurden deshalb von der Genehmigung sistiert und zur Überprüfung an die Gemeinde zurückgewiesen (RB 505 vom 22. April 2002).

Bei einer gemeinsamen Beurteilung von besonderen Fällen, die nach Art. 27 Abs.2 der ABzKWaG nicht abgedeckt sind, haben Vertreter des AfW, des ARP und der Gemeinde im Feld folgende verbleibende Waldabstandslinien festgesetzt (Genereller Gestaltungsplan):

Ob em See. Unüberbaute Parzelle 1900, Überbaubarkeit gewährleisten (Bautiefen). Parzellen 1278 und 5253, Schaffung vernünftiger Möglichkeiten für Anbauten.

Ob em See, Totalpbach. Standort für eine Garage, beengte Verhältnisse - Strassenabstand und Bautiefe der Garage.

Tschugga. Unüberbaute Parzelle 5413, Überbaubarkeit gewährleisten (Bautiefen).

Vrenelisgärtli. Unüberbaute Parzelle 569, Überbaubarkeit gewährleisten (Bautiefen). Waldhaus. Erweiterung der Hotelanlage.

Mattastrasse. Unterirdische Bauten, Klärung der Abgrenzung zum Wald.

Alberti. Unüberbaute Parzelle 1359, Überbaubarkeit gewährleisten (Bautiefen).

Mühle Glaris. Unüberbaute Parzelle 6479, Überbaubarkeit gewährleisten (Bautiefen).

Monstein. Unternutzte Parzelle 2974, Erweiterung des Baukörpers gewährleisten.

Hinweis: Im Mitwirkungsverfahren wurde in Alberti, Parzelle 60, der Antrag gestellt, eine Waldabstandslinie zur Absicherung des Überbaubarkeit der Parzelle und zur Sicherung des Bestandes festzulegen (bevorstehende Sanierung der Strasse). Für den konkreten Fall ist die Waldabstandslinie ungeeignet. Eine Bauline wurde zwecks Sicherung des Gebäudebestandes im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt.

Für den Erlass des Generellen Erschliessungsplanes ist der Grosse Landrat zuständig (Art. 164 Abs. 2 lit. a BauG). Dieser hat den Generellen Erschliessungsplan Alberti am 1. Juli 2004 beschlossen.

Die Waldabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan von 2001 entfallen.

4.3 Quartiergestaltungsplanpflicht beim Kongresshaus Davos

Die im Generellen Gestaltungsplan Davos Dorf/ Platz, 1 : 2500 für die ZöBA Kongresszentrum und für die Parzellen Nr. 506, 1340 und 1341 festgelegte Quartiergestaltungsplanpflicht wurde zwecks Überprüfung an die Gemeinde zurückgewiesen (Beschwerdeverfahren, RB 505 vom 22. April 2002). Die Abstimmung mit dem Zonenschema sollte betreffend das gegenüber dem Kongresshaus liegende Grundstück neu beurteilt werden (Privatparzelle).

In Kenntnis des Ergebnisses aus dem Wettbewerb zur Kongresshauserweiterung erscheint die Notwendigkeit des Einbezugs dieses Gebietes in die QGP-Pflicht des Kongresshausareals als nicht mehr gegeben.

Genereller Gestaltungsplan

Die Quartiergestaltungsplanpflicht für die Parzellen. 506, 1340 und 1341 wird aufgehoben.

5 Schatzalp - Sondernutzungsplanung

5.1 Der Ort

Das Gebiet Schatzalp beschreibt den Südhang oberhalb des Stadtteils Davos Platz. Zum Gebiet gehören die dreihundert Meter über Davos liegende Schatzalp mit dem Hotel Schatzalp, der Villa Guarda, einem Bergrestaurant und kleineren Wirtschaftsbauten. Weiter gehören zum Gebiet eine Standseilbahn mit der Bergstation auf der Schatzalp und der Talstation am Fuss des Berges in Davos Platz. Oberhalb der Schatzalp, im Berggebiet Strela, gehören sämtliche Skiliftanlagen dazu.

Eigentlicher Mittelpunkt des Gebietes Schatzalp ist das Hotel Schatzalp und dessen unmittelbare Umgebung knapp unterhalb der Waldgrenze.

Das heutige Hotel Schatzalp wurde 1900 als Sanatorium an ausgewählter Lage, nach Süden orientiert, erstellt. Es zählt wie die anderen Sanatorien und Kliniken zu einer Reihe von grossen Baukörpern, welche palastartig, eigenständig und eigentlich fremd in die ungestörte Landschaft gesetzt wurden. Zwischen diesen Kliniken, den Hotels und der Walserischen Streusiedlung hat sich die Stadt Davos Dorf / Platz entwickelt. Durch die Lage oberhalb der Waldgrenze ist das Sanatorium Schatzalp ein Solitär geblieben. Das Sanatorium wurde mehrmals erweitert und in den fünfziger Jahren in ein Luxushotel umgebaut. Als solches wird es bis heute genutzt. Der Bau prä-

sentiert sich weit herum als stolze Silhouette vor der Kulisse einer eindrucklichen Gebirgslandschaft, einzig dem Betrachter in Davos Platz bleibt er verborgen. Gleichzeitig mit dem Sanatorium wurde auch die Standseilbahn gebaut. Noch heute dient die erneuerte Bahn der Schatzalp als HAUPTerschliessung.

Wenige Orte in der Landschaft Davos sind als Gesamtensemble so gut erhalten geblieben. Das Hotel wurde deshalb als Einheit mit dessen Umgebung unter Schutz gestellt (BauG Revision 2001). Das Ensemble Schatzalp ist ein weitgehend überbautes Gebiet, nach Definition in Art. 15 des RPG; der Standort ist Teil der Bauzone in der Landschaft Davos.

Die Sanatorien und Hotels unterhielten eigene, teilweise weitläufige Weganlagen und Parks. Noch heute ist die Schatzalp in ein weitverzweigtes Netz von Spazierwegen und Erholungseinrichtungen (z.B. das „Alpinum“, ein Alpengarten mit einer einzigartigen Sammlung von Gebirgspflanzen) eingeflochten. Diese Anlagen und das zur Zeit ruhende Skigebiet sind längst nicht mehr nur Teile des Hotelbetriebs. Der Ort ist ein beliebtes Naherholungsgebiet in der Landschaft Davos.

Die ausgezeichnete Lage sowie die exemplarisch bedeutungsvolle Siedlungsgeschichte, rufen nach Erhaltung und Weiterführung der Tourismusaktivitäten in ihrer Gesamtheit. Demgegenüber vermögen Erschliessung, Ausstattung sowie Grösse und Zustand der Bauten den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen.

Eine gezielte bauliche Entwicklung und Erweiterung ist entscheidend für die Aufrechterhaltung der Schatzalp. Das Hotel soll so entwickelt werden können, dass die Identität als „Jugendstilhotel“ bewahrt bleibt und die Räumlichkeiten wieder modernen Ansprüchen zu genügen vermögen. Die Schatzalp soll so weit ausgebaut werden können, dass die hohe Belastung durch aufwändige Infrastrukturen auf mehrere Nutzer und Beteiligte verteilt werden kann. Die besondere Lage am Übergang von der Stadt in die Landschaft stellt hohe Anforderungen bei einer baulichen Erweiterung der Lokalität; diesen Anforderungen kann nur mit einzigartigen Lösungen begegnet werden.

Die einzigartige Lage des Baugebietes, der Schutz des Hotelkomplexes als bedeutendes Zeugnis der Siedlungsentwicklung, die besondere Erschliessungssituation und die hohen Ansprüche beim Einfügen von Erweiterungsbauten in die Umgebung bedingen für die baugesetzliche Ordnung aussergewöhnliche Mittel – die Sondernutzungsplanung in kooperativer Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Schatzalp hat zum erwünschten Ziel geführt.

5.2 Das Konzept

Der bisher gültige Sondernutzungsperimeter (Art. 171 BauG) wird durch eine Raumordnung, ergänzt durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag, abgelöst

Das Gebiet Schatzalp - Strela enthält drei zusammenhängende Planungsbereiche:

Die Schatzalp: Die bestehende Hotelanlage und den Raum für die bauliche Erweiterung. Ein exklusiver Standort im Netz der Siedlung Davos Dorf/ Platz.

Die Talstation: Die Basis am Fuss des Berges im Zentrum von Davos Platz.

Der Berg: Das Naherholungs- und Tourismusgebiet Schatzalp-Strela.

Die Schatzalp

Die erste Aufgabe ist die Revitalisierung des Berghotels Schatzalp. Das geschützte Gebäude ist so zu sanieren und ergänzen, dass sich ein langfristig tragfähiger Betrieb entwickeln kann. Die Ho-

telanlage umfasst auch die weitläufige Umgebung mit den Freizeitanlagen und die Schatzalpbahn. Die Anlage soll mit ergänzenden Nutzungen aufgewertet werden, mit der baulichen Erweiterung und damit neuen Angeboten sollen neue Gäste und interessierte Besucher erreicht werden.

Die Talstation

Die Talstation soll zum Terminal ausgebaut werden. Das Terminal ist die Umsteigestation zwischen Davos Platz und der Schatzalp, ein massvoll repräsentativer Bau. Am Terminal ist eine Parkierungsanlage angeschlossen, die Schatzalp wird autofrei gehalten.

Der Berg

Eine erfolgreiche Entwicklung der Schatzalp ermöglicht die Revitalisierung des Wander- und Skigebietes Schatzalp - Strela. Für die Bahnanlagen besteht ein neues Konzept. Die Belebung des Gebietes ist bereits im Gange.

Die Entwicklung und Erweiterung des Baugebietes wird durch die Kernnutzung und die Mantelnutzung definiert.

Die Kernnutzung umschreibt die Art der Nutzung, die Regeln für den Umgang mit der geschützten Bausubstanz und das Mass der Nutzung für den bestehenden Hotelkomplex.

Die Mantelnutzung umfasst die höchstens zulässigen baulichen Ergänzungen (m² BGF und Ausmasse), beschreibt die Art der Nutzung und grenzt den neu überbaubaren Raum ab.

5.3 Die Planung der Schatzalp

Die Sondernutzungsplanung Schatzalp wurde in Kooperation zwischen der Landschaft Davos Gemeinde (mit ihren Planungsbeauftragten) und den Eigentümern der Schatzalp (mit ihren Architekten Herzog & de Meuron) durchgeführt. Die Zusammenarbeit war sehr eng, sodass eine Raumplanung entstand, die für die exklusive architektonische Reaktion von Herzog & de Meuron zur Schatzalp exakt abgestimmte und immer noch generell abstrakte Baubestimmungen enthält.

Den Festsetzungen im Zonenplan, in den Generellen Gestaltungsplänen, im Generellen Erschliessungsplan und im Vertrag liegen die folgenden Erwägungen und Überlegungen zugrunde:

5.31 Das Berghotel Schatzalp - Kernnutzung

Das Hotel soll massvoll ergänzt und erweitert werden. Die zugehörigen Kleinbauten (Villa Guarda, Chalet, Gartenhäuser, Stadel) müssen erhalten oder ersetzt werden können.

Das im 19. Jh. geplante Sanatorium ist ein früher Betonbau von den damals jungen Architekten Pflughard & Haefeli aus Zürich. Der heute einheitlich scheinende Bau ist nicht homogen entstanden, sondern die Folge zahlreicher Veränderungen und Erweiterungen nutzungsabhängiger Bedürfnisse. So wurden zum Beispiel die Sonnen-Loggien auf der Südseite des Hauses oder der Küchentrakt auf dessen Nord-Ostseite später am ursprünglichen Gebäude angebaut.

Die mit Jugendstilelementen dekorierte und mit sich stark unterscheidenden Materialien ausgestattete grosszügige Eingangshalle zeigt beispielhaft, dass das Haus keinem zeitlich authentischen Stil zugeordnet werden kann. Der Umgang mit der geschützten Bausubstanz ist vor Ort mit der kantonalen Denkmalpflege erläutert worden. Zur Anwendung kommen die Bestimmungen des Bau-

gesetzes (Art. 111 BauG). Der Vertreter der Denkmalpflege fand an der Fülle noch ursprünglicher Bestandteile im Hotel und an der Lesbarkeit einzelner Bau- und Umbauepochen grossen Gefallen.

Einige bautechnische Lösungen und Konstruktionen waren zur Bauzeit Pionierleistungen: Das System der schlanken Deckenkonstruktion, das Flachdach, die Bodenheizung. Zeugnisse der damaligen Technik, wie der westlich liegende Aufzug oder die Heizungsanlage, sind noch vorhanden. Diese Elemente können durch sanfte Renovation leicht erhalten werden, machen aber auch ergänzende neue Baueingriffe notwendig, beispielsweise für eine moderne Heizungsanlage, Küchen oder Fitnesseinrichtungen.

„Alt - Neu“ spielt für die Nutzung des Hotels im Rahmen des Schutzzwecks eine bedeutende Rolle. Notwendige Erweiterungen für einen optimal funktionierenden Betrieb (Technik, Serviceräume, Dependancen) müssen als sich mit dem Altbau gut verbindende Baukörper oder als Dachaufbauten möglich sein. In Anbetracht einer mit dem Neubau gemeinsam genutzten technischen Infrastruktur sollen neue Nutzungsverteilungen möglich sein.

Entscheidend bei einer Renovation des Hotels ist der adäquate Umgang mit der Bausubstanz - das heisst die Fähigkeit, Haltungen und Ansprüche der Erbauer zu erfassen und diese mit einem zeitgenössischen Konzept zu interpretieren. Herzog & de Meuron haben bei verschiedenen Umbauten und Sanierungen Sensibilität im Umgang mit bestehenden Bauten bewiesen und für die jeweiligen Anforderungen zeitgemässe Lösungen verwirklicht. Als Beispiele können erwähnt werden: Karikaturen Museum, Basel · Tate Modern, London · Caixa Forum, Madrid · Philharmonie, Hamburg · Museum der Kulturen, Basel.

5.32 Die Erweiterung der Schatzalp - Mantelnutzung

Die Schatzalp soll so weit ausgebaut werden, dass die aufwändigen Infrastrukturen von mehreren Beteiligten genutzt werden können und wegen grösserer betrieblicher Einheiten tragbar werden.

Die richtige Grössenordnung für die Erweiterung der Schatzalp liegt im Bereich von 10000 - 25000 m² Nutzfläche. Diese Spanne wird aus unabhängigen räumlich-volumetrischen Studien der Gemeinde, aus verschiedenen Projekten von Interessenten und aus Studien engagierter Planungsleute abgeleitet. Herzog & de Meuron haben eigens verschiedene Besiedlungs- und Bebauungsmodelle der Schatzalp untersucht. Die Zersiedelung des Ortes soll ausgeschlossen werden:

Die Schatzalp soll in Zukunft über zwei klare kompakte Baukörper definiert werden. Das liegende Volumen - das Berghotel - und ein sich in die Höhe streckender Baukörper - der Schatzalpturm.

Als bildliche Übersetzung des konzeptionellen Gedankens wird der liegende Körper des bestehenden Hotels um neunzig Grad gedreht und aufgestellt. Ein in etwa gleichwertiges Volumen steht vertikal neben dem bestehenden, horizontal in die Landschaft eingefügten Hotelbau. In diesem neuen Baukörper kann die für die Aufrechterhaltung der Schatzalp erforderliche Mantelnutzung vollständig untergebracht werden.

Der optimale Standort für das sich in die Höhe entwickelnde Haus liegt im Bereich der heutigen Bergstation der Standseilbahn. Dank dieser zentralen Lage können das Hotel wie der Neubau voneinander betrieblich und infrastrukturell profitieren. Zwischen Turm und bestehendem Hotel soll ein belebter Raum entstehen, ein Platz, eine Aussichtsplattform, ein Treffpunkt vieler Aktivitäten.

Der Turm funktioniert in den unteren Geschossen als Drehscheibe. Gäste und Bewohner gelangen von der Station entweder direkt in eine weiterführende vertikale Erschliessung in den Turm oder verteilen sich über den Platz in das Hotel Schatzalp oder in die Berglandschaft. Der aus der Berg-

station in die Höhe wachsende Baukörper verfügt über einen allseitigen spektakulären Ausblick und umgeht die Problematik einer entstehenden Rückseite am Hang. Die Verteilung der Nutzung im Turm erlaubt durch die geringe Geschossfläche eine optimierte Ausrichtung der Hotelzimmer und Wohnungen.

Der Turm steht neben dem liegenden Hotel Schatzalp markant an der oberen Waldgrenze im Übergang zur rauen Berglandschaft. Der Turm soll sich homogen in die Alpenlandschaft einfügen. Form und Materialisierung sollen dem Turm den Ausdruck verleihen, durch den er zum Teil der bestehenden Umgebung wird - Architektur am Übergang in die Landschaft. Die gute Integration eines Objektes in die Natur ist Herzog & de Meuron verschiedentlich auf eindrückliche Weise gelungen, wie beispielsweise die Dominus Winery in Napa Valley und das Schaulager® in Basel zeigen.

Die Mantelnutzung soll eine ausgewogene Mischung von Hotel- und Wohnnutzung, Gastronomie, Erholung und Infrastrukturen für Sport und Seminare beinhalten.

Die Anteile und Verhältnisse der einzelnen Nutzungen werden nicht abschliessend festgelegt (Vertrag: Minimalanforderung, 1/6 öffentliche Nutzung).

Das Berghotel hat einen stabilen nationalen Bekanntheitsgrad und eine enorme Ausstrahlungskraft. Dieser Ausstrahlungskraft soll durch den Neubau zu internationaler Aufmerksamkeit verholfen werden, wie durch ein weltweit bekanntes und geschätztes Juwel.

Privates Wohnen ist eine Notwendigkeit für die Finanzierbarkeit des gesamten Projektes. Der Davoser Souverän hat mit der Gesamtrevision der Bauzonen von 2001 die Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau abgeschafft.

Die Besonderheit des Ortes und die Architektur alleine reichen nicht aus, um die Schatzalp auf die Topten-Liste der weltweit charmantesten Hotels zu bringen. Dazu ist eine visionäre neue Nutzung, die Aufmerksamkeit erregt, notwendig. Eine solche Nutzung ist neu zu erfinden.

Für den Erfolg der angestrebten Entwicklung sind die Weitsicht der Unternehmer und klare Vorstellungen über die Zukunft der Destination Davos Bedingung.

5.33 Die Erschliessung

Die Erschliessung der Schatzalp erfolgt über die bestehende Standseilbahn. Deren Trasse wird erneuert und die Förderkapazitäten werden erhöht.

Im Sommer dienen die bestehenden Zufahrtsstrassen für Transporte, Service-, Notfall- und Ausnahmefahrten auf die Schatzalp. Gleichzeitig sind dies die Zufahrten zu den umliegenden Alpen. Die Gäste und Bewohner der Schatzalp parkieren ihre Fahrzeuge im Tal. Rund 190 Parkplätze sind nach BauG für das bestehende Hotel und den vorgesehenen Neubau erforderlich.

In der unmittelbaren Umgebung der Talstation konnten die notwendigen Räume für die private Errichtung einer Parkieranlage vertraglich gesichert werden. Es gibt Projektvarianten für das unterirdische Parkhaus. Die Erstellung der Pflichtparkplätze im Tal ist eine Voraussetzung für die Baubewilligung auf Schatzalp. Die Auswirkungen der Anlage auf den Verkehr im Ort wird gering sein; vergleichbar ist das Parkhaus beim Hotel Europe mit 250 Parkplätzen. Es wird im täglichen Betrieb kaum wahrgenommen.

5.34 Die Talstation

Das Tor zur Schatzalp ist die Talstation in Davos Platz. Hier sammeln sich Gäste, Besucher und Bewohner des Berges. Das Stationsgebäude liegt an einer Seitengasse der Promenade und ist für Gäste und Besucher schwer auffindbar.

Mit dem Ausbau der Schatzalp erhält auch die Talstation eine grössere Wichtigkeit. Die Eingangs- und Wartehalle muss einer erhöhten Zahl von Menschen Raum bieten und die Anlieferung muss gelöst werden. Der gesamte Warenumsatz (ausser in Ausnahmefällen) soll über die Bahn erfolgen. Auf den engen, der Talstation zugehörigen Grundstücken ist eine dichte Bauweise nötig, um ein funktionierendes Stationsgebäude zu realisieren.

5.4 Der Vertrag

Die massgeschneiderte Planung wird mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag ergänzt, der die gemeinsamen Absichten festhält und Dienstbarkeiten enthält. Der Vertrag wurde zwischen der Schatzalp AG und der Landschaft Davos Gemeinde abgeschlossen (Anhang D 5.4).

Der Vertrag dient der Absicherung der Anforderungen an die Qualität, der Sicherung öffentlicher Interessen und des öffentlichen Nutzens, er enthält Bedingungen über die Erschliessung und Regeln zur kooperativen Planung.

Die Inhalte:

Die Präambel legt die Beweggründe und den Vertragszweck dar. Die Kernnutzung, die Mantelnutzung und Kriterien bezüglich der architektonischen Qualität werden erläutert. Diese Erläuterungen sollen für die spätere Auslegung des Vertrags ein Hilfsmittel sein.

Der Vertrag enthält Grundsätze zur Erschliessung (Standseilbahn, Versorgung).

Er enthält Gestaltungsbeschränkungen über die Kernnutzung (bestehendes Hotel) und die Mantelnutzung (Neubau Turm), zur Sicherung der architektonischen Qualität. Er enthält Nutzungsbeschränkungen bezüglich der Kern- und Mantelnutzungen (keine Nutzungsübertragung, ein Sechstel der Mantelnutzung öffentlich zugänglich).

Der freie Zugang zum Naherholungsgebiet Schatzalp ist mit einer Dienstbarkeit gewährleistet.

Er enthält Regeln zum Vorgehen für eine allfällige Einstellung und massive Änderungen des Projektes (keine Anspruch auf Entschädigung, Absicherung für eventuellen Rückbau).

Er enthält Regeln für einen allfälligen Wechsel der Eigentümer bzw. der Bauherrschaft und/oder der Architekten und Bestimmungen für eventuelle Streitigkeiten.

Durch im Grundbuch eingetragene Personaldienstbarkeiten wird erreicht, dass der Vertrag auch bei Handänderungen und gegenüber anderen Dritten Geltung behält und kein Gutgläubenschutz mehr besteht.

5.5 Erläuterungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan GGP

5.51 Der Zonenplan

Auf der Schatzalp sind eine sehr kompakte Bauzone und eine grosszügige Grünzone ausgeschieden worden. Das Konzept der konzentrierten Baukörper führt zur Reduktion der beanspruchten Flächen. Auf diese Weise wird die Bauzone Schatzalp der Normalität mit Ausnutzungsziffer und Bau-

landfläche entzogen, d.h. etwaige Regelansprüche entfallen. Diese Lösung ist einmalig und an die Übergangslage von der städtischen Siedlung zur Landschaft angepasst.

Bauzone Schatzalp (Art. 72a)

Die Bauzone Schatzalp umfasst genau die Standorte für die Kernnutzung des Hotels und die Mantelnutzung mit dem Turm. Die Nutzungsanteile von Kern- und Mantelnutzung sind untereinander nicht übertragbar. Östlich und westlich grenzt die Zone jeweils an den Wald. Im Weiteren wird sie von der Grünzone eingefasst.

Das maximale Mass der Nutzung ist keine Verhältniszahl, es wird konkret festgelegt (siehe Bebauungsbereiche im GGP).

Dem Ensemble von Hotel und Kleinbauten (Bestand ca. 8900 m² BGF, ohne Bergstation) werden für bauliche Erweiterungen und Ergänzungen insgesamt 12'000 m² BGF Nutzfläche zugeteilt. Für die betriebliche Erweiterung und ergänzende Nutzungen der Schatzalp werden maximal 18'000 m² BGF festgelegt.

Die zulässige Nutzfläche, bezogen auf den Bereich der Bauzone Schatzalp und die Grünzone, ist mit der baulichen Dichte in der Zone für Kurbetriebe im ländlichen Raum vergleichbar (Klinik Wolfgang, Höhenklinik Clavadel, Thurgauisch Schaffhausische Höhenklinik). Alle diese raumplanerischen Festsetzungen leiten sich aus der historischen Siedlungsentwicklung in der Landschaft Davos ab.

Zone für touristische Infrastruktur (Art. 64)

Die Talstation wird der Zone für touristische Infrastruktur zugeteilt. Diese beinhaltet die notwendige Nutzung für einen Bahnbetrieb (Terminal, Technik, Büros, Verkauf, Personalwohnung). Wie bei den Talstationen Jakobshorn und Parsenn ist die Bebauungsdichte hoch. Diesem Umstand wurden die Abstandsbestimmungen der Zone angepasst, so dass für die Talstationen im Siedlungsraum auch im Falle eines Neubaus praktikable Lösungen ermöglicht werden.

Analog zum Baugebiet Schatzalp wird das maximale Mass der Nutzung konkret festgelegt (im GGP). Die zulässige Nutzung beträgt 1200 m² BGF. Die resultierende Überbauungsdichte liegt absolut zwischen jener der angrenzenden Zentrumszone und der Zone für Städtisches Wohnen.

Grünzone (Art. 66)

Für die Umgebung des Berghotels wird die Grünzone festgesetzt, sofern die Flächen nicht schon der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugeteilt sind. Als Bestandteile der Parkanlage, von Sportplätzen und Gartenanlagen sind eingeschossige Bauten möglich.

5.52 Die Rodung

Im Ostteil der Schatzalp wird eine Rodung von 506 m² Fläche nötig. Sie dient dem Platzbedarf, der sich aus dem Erschliessungsknoten (Bergstation, Erschliessungskern Turm, Station Strelabahn) ergibt. Die gerodete Fläche wird grösstenteils der Grünzone zugewiesen, ein geringer Rest liegt in der Bauzone Schatzalp.

Von einer grossflächigen Rodung in der Umgebung des Turms für die Bauzeit wird abgesehen. Abklärungen der Planer und Architekten zusammen mit Ingenieuren und Bauunternehmern haben ergeben, dass der Turm an jedem Standort im Baufeld ohne südlich gelegene Baustelleneinrichtungen realisierbar ist, wenn auch mit einer sehr ausgeklügelten Baustelleninstallation. Diese Änderung des Konzeptes gegenüber den Plänen in der Mitwirkung ist erfolgt, weil den Planungs-

trägern von Einsprechern böswillig vorgehalten wurde, Wald werde für die Gewinnung von Bauland gerodet.

Das Rodungsgesuch wurde am 9. Dezember publiziert, das koordinierte Verfahren bezüglich Genehmigung der Nutzungsplanung und der Rodungsbewilligung kann erfolgen.

5.53 Der Generelle Gestaltungsplan GGP

Die Zonenordnung wird durch den Generellen Gestaltungsplan (Art. 108ff BauG) ergänzt. Der GGP enthält konkrete Bestimmungen für die bauliche Entwicklung des Berghotels und Anforderungen bezüglich des neuen Turms. Der Plan legt räumlich Baubereiche fest, die als Bauhüllen zu verstehen sind und innerhalb derer die Baukörper beweglich sind. Die sehr differenzierten und verbindlichen Bestimmungen zu den ‚Bauhüllen‘ sind so verfasst, dass der kreative Spielraum für die weitere architektonische Bearbeitung gewährleistet bleibt.

Zum Berghotel werden verschiedene Bebauungsbereiche angelegt, damit das Hotel unmittelbar mit notwendigen Strukturen ergänzt und massvoll erweitert werden kann:

Bereich Hochbau, 2 Geschosse: Dieser dient der Erhaltung und Erneuerung des Hotels, insbesondere für Infrastrukturbauten wie Küche oder Heizung. Räume, welche die gegebene Struktur des Hotels sprengen könnten und unmittelbar zum Bau gehören, sind auch zulässig (z.B. ein grosszügiger Sportbereich, Kursaal). Für eine Totalrenovationen der Rückseite und der Erschliessung sind punktuell oder streifenförmig fünf Geschosse möglich - höchstens aber auf 20% der Bereichsfläche.

Bereich Hochbau, 3 Geschosse: Dieser dient dem Unterhalt und der Erneuerung der Villa Guarda und dem Chalet. Das Chalet darf ersetzt werden.

Bereich Hochbau, 1 Geschoss: Im Bereich der Gärtnerei können dem Hotel zugewandte Pavillonbauten erstellt werden, zum Beispiel Gartenhäuser, eine Bar, eine Lounge, ein Solarium, ein Spielplatz.

Aufbau Hotel, 1 Geschoss: Eine eingeschossige Erweiterung auf dem Dach des Hotels Schatzalp ist möglich (z.B. für Suiten, eine Badeanlage). Es können auch nur Teilbereiche des Daches aufgestockt werden.

Erweiterung unterirdisch, -1 Geschoss: Im Bereich der Terrasse ist es möglich, unterirdische Serviceeinrichtungen und dergleichen einzubauen, beispielsweise eine dem Gartenrestaurant zugehörige Kleinküche. Die Terrassenkante ist integral zu erhalten, d.h. die Einbauten dürfen frontal nicht in Erscheinung treten. Einzelne punktuelle Öffnungen sind zulässig.

Der integrale Schutz des Hotels erfordert bei jedem Bauvorhaben in dessen Umgebung eine äusserst sorgfältige Gestaltung, hohe Sensibilität bei jedem Eingriff und eine hohe architektonische Qualität aller Bauten.

Baufeld Turm

Dieses Baufeld ist der Standort für einen Turm und Ausgangspunkt für die Strelabahn. Festgelegt wird die Fläche, auf welcher das hohe Gebäude platziert werden muss. Zusammen mit der maximalen Höhe von 105 Metern ab Kote 1864.6 m.ü.M. ergibt das eine Raumhülle, innerhalb welcher der schlanke Baukörper bewegt werden kann. Die Höhe ergibt sich einerseits aus gestalteri-

schen Überlegungen bezüglich der richtigen Proportionen, andererseits entspricht sie der Breite des bestehenden Berghotels.

Der Baukörper kann im Sockelbereich ausgeweitet werden, um die Verkehrsströme aufzunehmen, für die Schaffung der Anschlüsse zu den diversen Aussenanlagen und für die Ausformung des Platzes. Wegen der Lage am Hang sind für den Sockelbau drei Geschosse zulässig (alle Richtungen werden erfasst). Ein allfälliger Bauteil zwischen dem Berghotel und dem Turm muss sorgfältig ausgebildet werden. Erlaubt sind höchstens drei Geschosse, d.h. der Turm kann nicht direkt ans Hotel angebaut werden. Der Freiflächenanteil von mindestens 40% ist für den aussenliegenden Platz auf der Schatzalp gedacht.

Die Regel der ‚räumlichen Schlankheit‘ hat den Zweck, dass die Bauform ‚Turm‘ auch bei Veränderungen der Projektgrösse (BGF unter 18000 m²) erhalten bleibt. Die räumliche Schlankheit ist das Verhältnis der Gebäudehöhe zur grössten Diagonale, bzw. zum grössten Durchmesser des Baukörpers. Ein prismatischer Baukörper wirkt bei einem Verhältnis von ca. 3 schlank (die Schlankheit des liegenden Hotels Schatzalp beträgt 3.4). Bei einem Verhältnis von 1.5 ist ein Baukörper sehr gedrungen. Der Turm soll schlank werden. Um dennoch Konturen und eine Taillierung möglich zu machen, wird die räumliche Schlankheit mit mindestens 2.1 festgesetzt. Im Vertrag wird weiter festgelegt, dass im Sockel höchstens ein Drittel der realisierten Mantelnutzung verbaut werden darf, sodass sich das Gebäude tatsächlich in die Höhe entwickelt. Das Baufeld ist so gross gewählt, dass der Turm aufgrund der räumlichen Konzeption oder wegen geologischen, technischen und statischen Bedingungen verschiebbar bleibt und am richtigen Ort platziert werden kann.

Materialisierung

Die Idee des Turms auf der Schatzalp beruht nicht nur in Überlegungen zur Grobstruktur der Siedlung, sie gründet auch in der Suche nach einer markanten und harmonisch eingefügten Form in einer eindrücklichen Umgebung. Die endgültige Erscheinung und Materialisierung ist Gegenstand des kommenden kreativen architektonischen Prozesses, innerhalb dessen der Freiraum für die Wahl treffender Strukturen und Oberflächen bestehen bleiben muss. Reaktionen auf technische, statische und geologische Bedingungen sollen möglich sein. Der richtige Ausdruck eines Gebäudes in Bezug zur Umgebung, aber auch bezüglich der inneren Qualitäten und Funktionen hat in der Arbeitsweise der Architekten Herzog & de Meuron hohe Priorität (siehe die Werkschau im Schaulager Basel, Sommer 2004).

Gartenanlage - Park, 1 Geschoss: Das Berghotel hat in der Umgebung eine reiche Ausstattung mit zum Teil weitläufigen Aussenanlagen, die durchaus bauliche Ergänzungen vertragen. Im schraffierten Bereich sind eingeschossige Zweckbauten erlaubt. Die Spazierwege mit dem Arvenbestand sollen erhalten werden.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Anlagen als Hinweise signalisiert: Alpinum, Wasserschloss, Park und Spazierwege, Sommerschlittelbahn, Winterschlittelbahnen, Sportanlagen, das Skigebiet und die vorgesehene neue Sommerschlittelbahn.

Baufeld Talstation

Das Gelände der Talstation ist kleinflächig und im Falle eines Neubaus nur mit besonderen Regeln bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen überbaubar. Aus der Baugeschichte der Schatzalp Talstation bestehen schon Dienstbarkeiten, welche die Nutzung der Baugrundstücke bis an die Grenze ermöglichen. Diese Rechte werden aufrechterhalten. Die Gebäudehöhe wird aus Rücksicht zur Umgebung auf vier Geschosse promenadenseitig und zwei Geschosse bei der Oberen Strasse beschränkt (der Zonenplan lässt hier sechs, bzw. fünf Geschosse zu). Um trotzdem einen repräsentativen Terminal mit einer markanten Form realisieren zu können, wird neu ein Überbaurecht

über die Obere Strasse eingeräumt; das bereits bestehende Baurecht an und unter der Oberen Strasse wird entsprechend angepasst. Im kurzen Abschnitt des Baufeldes Talstation wird die Bau-
linie an der Oberen Strasse (GEP) aufgehoben.

Planhinweise

Der generelle Gestaltungsplan enthält zwecks besserer Lesbarkeit folgende Einträge: Die Umrandung der Bauzone, das Bahntrassé, den Wald und Hinweise auf die geschützten und erhaltenswerten Bauten. Der Rodungsbereich am Rande des Baufeldes Turm wird gezeigt. Hier soll nachträglich eine Waldrandaufwertung erfolgen. Südlich um das Baufeld Turm wird eine Waldabstandslinie gelegt, weil die Abgrenzung des Baufeldes nicht vollständig den bestehenden Baufluchten folgt.

5.6 Der Berg

5.6.1 Allgemeines

Für die Reaktivierung des Gebietes von Schatzalp-Strela, die Geländekammer zwischen dem Schiatobel und dem Guggerbach und von Davos Platz bis zum Strelapass, sind folgende Anpassungen und Erneuerungen der Infrastruktur vorgesehen:

Basiserschliessung

Die Standseilbahn gilt als Verbindung von Davos Platz zur Schatzalp. Durch die Sanierung und Erneuerung der Trasse, kann die Förderleistung von bisher 660 auf neu bis zu 1'500 Personen/ Stunde erhöht werden. Als Ergänzung in Notfällen, Ausnahmesituationen und für grössere Transporte dient wie bisher die Bobbahnstrasse.

Versorgung

Die Wasserversorgung bleibt vorerst auf die betriebseigenen Quellen, Reservoirs und Zuleitungssysteme beschränkt. Alle anderen Leitungen und Versorgungsanlagen werden in das neue Bahntrassé integriert.

Sommertourismus

Die Aktivitäten in der Sommersaison sind für Gäste wie Einheimische aussergewöhnlich vielfältig.

Eine neue Rodelbahn ist für den Sommer- und Winterbetrieb geplant, da die bestehende altersbedingt ersetzt werden müsste. Die neue Bahn sollte von den bestehenden und neuen Liftanlagen der Strelaalp unmittelbar erreichbar sein. Die neue Rodelbahn muss des weiteren koordiniert mit der neuen Skipistenführung und ausserhalb der festgestellten Waldgrenzen angelegt werden.

Eine Bemerkenswerte Sehenswürdigkeit für Spaziergänger, Botaniker und Erholungssuchende ist die Pflanzensammlung im Alpinum. Das Alpinum liegt im Waldareal. Es ist im Walderschliessungsplan WEP als solches bezeichnet und mit entsprechenden Zielen und Massnahmen aufgeführt. Die Aufnahme im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan darf infolgedessen entfallen.

Kernstück des weitverzweigten Bergwanderweg- und Tourennetzes ist der Höhenweg. Er führt von Gotschnagrat via die Parsennhütte, die Station Höhenweg zum Strelapass und von da via Lättschüelfurrga, Chörbschhorn Hütte und Chüewang bis ins Gebiet der Amselflue, mit zahlreichen Möglichkeiten zum Abstieg und Übergängen ins Schanfigg. Zur guten Erreichbarkeit all dieser Routen wird der Sommerbetrieb der neuen Bahnen wesentliches beitragen.

Wintertourismus/Schneesport

Die rechtskräftige Wintersportzone genügt den künftigen Bedürfnissen. Hingegen müssen die zur Zeit stillgelegten Transportanlagen erneuert werden, die Konzessionen für die alten Anlagen sind noch gültig. Das neue Anlagenkonzept sieht vor:

Eine neue Sesselbahn Bergstation Standseilbahn nach Strelaalp,
eine neue Sesselbahn Strelaalp - Strelapass (im Raum der bisherigen Station ca. 2350 m.ü.M),
eine neue Bahn Strelapass - Strelagrat,
die Option zur Wiederherstellung der Pendelbahn Strelapass - Hauptertäli, vorzugsweise auf den Fundamenten der ausrangierten Anlage,
eine neue Rodelbahn im Raum Schatzalp - Strelaalp, erschlossen durch die Sesselbahn, für Winter- und Sommerbetrieb,
die Möglichkeit zur Eingliederung neuer Gastronomiebetriebe in die Sesselbahnstationen Strelaalp und Strelapass.

Die Schlittelbahn von der Schatzalp nach Davos Platz wird weiter betrieben. Zusätzlich ist vorgesehen, die Bobbahnstrasse in der Wintersaison so zu präparieren (walzen), dass diese von Spaziergängern und Joggern, allenfalls auch für gemütliche Schlittenfahrten benützt werden kann. Ab Inbetriebnahme der neuen Sessellifte ist die Talabfahrt für Skifahrer auf der Bobbahnstrasse zu prüfen und gegebenenfalls neu zu ordnen.

Mit der Eröffnung der neuen Sesselbahnen wird das Gebiet Schatzalp-Strela wieder zu seiner einstigen Wichtigkeit als idealer Ausgangsort für ein vielfältiges Skitouren-Gebiet zurückfinden.

5.62 Anpassung des Generellen Erschliessungsplans GEP

Die Revision des Generellen Erschliessungsplanes beschränkt sich zur Zeit geographisch auf die Begrenzung des Gebietes Schatzalp-Strela und inhaltlich auf die touristischen Transportanlagen. Zunächst werden die bisherigen Einträge gestrichen (GEP von 1997). Die Begründung hierfür liegt in der begrenzten noch verbleibenden Lebens- bzw. Gebrauchsdauer der Ski- und Sessellifte und in der völlig überholten Disposition der einst geplanten Anlage. Die neu geplanten Anlagen werden in den Plan aufgenommen:

Sesselbahn Bergstation Standseilbahn - Strelaalp,
Sesselbahn Strelaalp - Strelapass,
Sesselbahn Strelapass - Strelagrat,
Pendelbahn Strelapass - Hauptertäli / bis Gemeindegrenze.

Nach den noch immer gültigen Konzessionen für die Standseilbahn und die bestehenden Skilifte und Sesselbahnen sind keine Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge im Talboden erforderlich.

Hinweis: Im Generellen Erschliessungsplan wird nicht speziell erwähnt, dass die bestehenden Lifte weiterbetrieben werden sollen - soweit technisch möglich - bis die neuen Anlagen betriebsbereit sind.

Die Planinhalte zur Beschneidung sind ebenfalls veraltet und entsprechen den aktuellen Anforderungen nicht mehr. Ein neues Konzept fehlt. Deshalb bleibt der Generelle Erschliessungsplan diesbezüglich vorerst unverändert.

Hinsichtlich der Mehrfach-Nutzung der Bobbahnstrasse sind etwaige Einträge im Generellen Erschliessungsplan zu vermeiden, welche über die heute Rechtskräftigen hinausgehen.

LDG Arbeitsgruppe Raumplanung, 21.12.2004 .