



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Solaria**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, CH-7270 Davos

Kontaktperson

Cornelia Deragisch, Leiterin Hochbauamt

+41 81 414 30 80

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

März-April; Dezember 2016

Bearbeitungsstand

28. Dezember 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Volksabstimmung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Feriensiedlung Solaria	6
3.2	Richtplanung	7
3.3	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes	7
3.4	Hotelnutzung in der Wohnzone	8
4	Inhalt der Planung	8
4.1	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Davos verfügt als Tourismusort über eine grosse Anzahl unterschiedlich ausgerichteter Beherbergungsbetriebe. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2, 2001) wurde aufgrund der Verschiedenartigkeit der Hotelbetriebe auf die Einführung einer Hotelzone verzichtet. Alternativ wurden verschiedene Hotelareale mit einem «Bereich Hotels» (Art. 120 Baugesetz der Gemeinde, BauG) überlagert.

Im Rahmen der Öffnung der Kurbetriebszone im Jahre 2009 wurde Art. 120 BauG an die neuen Bestimmungen für Hotels (Art. 54 a–c BauG) angepasst und präzisiert. In den «Bereichen Hotels» gelten im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Hotels im Sinne von Art. 54 a–c BauG können errichtet werden, wenn sie erhöhten Gestaltungsanforderungen genügen. Die Bauberatung ist obligatorisch (Abs. 1)
- Bei der Berechnung der Ausnützung sind die allgemeinen Aufenthaltsräume und Erschliessungsflächen nicht zu berücksichtigen (Abs. 2)
- Bei einer späteren Umnutzung kommt Art. 71c Abs. 1 lit. d BauG zur Anwendung (Abs. 3), wonach dannzumal für die privilegierten Nutzungen eine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Ein «Bereich Hotels» ist nicht zwingende Voraussetzung für die Realisierung eines Hotelbetriebs. Solche sind auch in verschiedenen Bauzonen zulässig. In den reinen Wohnzonen sind Hotelbetriebe jedoch nicht explizit erwähnt und man könnte (muss aber nicht) den Schluss ziehen, sie seien dort nicht zulässig.

Die Feriensiedlung Solaria ist ein hotelähnlicher Beherbergungsbetrieb in der Ortstrandzone 1 und 2 (Art. 61 BauG) sowie in der Wohnzone Dorf/Platz (Art. 60 BauG). Für dieses Areal wurde 2001 kein «Bereich Hotels» festgesetzt. Die Besitzerfamilie der Solaria Davos AG beabsichtigt das bestehende Angebot für Gäste mit Allgemeinräumen (Rezeption, Verpflegungsmöglichkeit, Meetingräume und dergleichen) zu erweitern.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Davos wurde im Wesentlichen am 1. Dezember 1996 (Teilgebiet «Landschaft»), am 27. September 1998 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie am 4. März 2001 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von den Stimmberechtigten angenommen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (Teilgebiet «Landschaft»), RB Nr. 1294 vom 15. August 2000 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie RB Nr. 505 vom 22. April 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit sind diverse Teilrevisionen beschlossen worden.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige Weiterentwicklung der Feriensiedlung Solaria als hotelähnlicher Beherbergungsbetrieb geschaffen werden. Dazu ist die Festlegung eines «Bereich Hotels» vorgesehen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinde hat 2009 eine Teilrevision «Bereich Hotels» erarbeitet und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 30. September 2010 beurteilte das ARE die Teilrevision grundsätzlich positiv. Die relevanten Anmerkungen bezüglich der nun vorgesehenen Teilrevision betreffen namentlich die Zulässigkeit und die Auswirkungen von Hotelbetrieben in der Ortsrandzone. Diese Thematik wird in Kapitel 3.4 erläutert. In Absprache mit dem ARE wird daher auf eine Vorprüfung der vorliegenden Teilrevision verzichtet.

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den kleinen Landrat richten. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 20. Mai bis 20. Juni 2016 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Volksabstimmung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Volksabstimmung vom 27. November 2016 beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Feriensiedlung Solaria

Die Feriensiedlung Solaria liegt leicht ausserhalb des Ortskerns von Davos-Dorf am Eingang zum Dischmatal (vgl. Abb. 1). Die Siedlung besteht mehrheitlich aus Reihenhäusern und Geschosswohnungen (vgl. Abb. 2). Die einzelnen Gebäude und Wohnungen stehen im Eigentum diverser Parteien, wobei ein Grossteil der Solaria Davos AG gehört. Diese Wohnungen werden als Ferienwohnungen mit hotelähnlichen Dienstleistungen zum kurzzeitigen Aufenthalt vermietet.



Abb. 1: Gebiet Solaria (Bundesamt für Landestopographie, 2014)



Abb. 2: Solariastrasse (Google Inc. 2013)

3.2 Richtplanung

Der Tourismus hat in Graubünden und speziell in Davos eine grosse Tradition und ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor (vgl. Kap. 4.1 des kantonalen Richtplanes 2000, KRIP 2000 sowie Kap. 4 des regionalen Richtplanes Davos, RRIP). Mit der geplanten nutzungsplanerischen Festlegung soll eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Beherbergungsbetriebs Solaria ermöglicht werden. Dies entspricht den Leitüberlegungen gemäss Kapitel 4.1 des KRIP 2000, wonach in erster Linie Erneuerungen und Optimierungen, angepasst an die wandelnden Gästebedürfnisse und innerhalb erschlossener Gebiete, angestrebt werden.

Das für das vorliegende Projekt speziell relevante Kapitel im KRIP 5.3.4 Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung begrüsst namentlich die Realisierung von Tourismusbetrieben mit bewirtschafteten Ferienwohnungen. Die im KRIP erwähnten Standortanforderungen werden beim bereits bestehenden Betrieb Solaria optimal erfüllt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Areal Solaria die Anforderungen der regionalen wie auch der kantonalen Richtplanung erfüllt.

3.3 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Am 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) wie auch die Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind insbesondere folgende Regelungen relevant:

- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG).
- Brachliegende Bauzonen sind besser zu nutzen und zu verdichten (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).
- Planungsvorteile sind mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen (Mehrwertabschöpfung, Art. 5 Abs. 1bis RPG).
- Bis zur Anpassung des kantonalen Richtplans an das neue Raumplanungsgesetz darf die Fläche der ausgeschiedenen Bauzone nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG).

Die vorliegende Revisionsvorlage erfüllt diese Anforderungen wie folgt:

- Mit der Weiterentwicklung der Feriensiedlung Solaria wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und eine bestehende Bauzone kann besser genutzt werden
- Gemäss Art. 5 RPG sind Mehrwertabschöpfungen nur bei Neueinzonungen zwingend. Im vorliegenden Fall findet keine Neueinzonung statt. Gemäss Art. 120 Abs. 3 BauG ist jedoch ein Planungsmehrwert geschuldet, falls die aufgrund der Bestimmungen des Bereichs Hotels bewilligte Mehrnutzung künftig einer hotelfremden Nutzung zugeführt wird.

- Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert, weshalb eine Kompensation nicht zur Diskussion steht.

3.4 Hotelnutzung in der Wohnzone

Mit der Ausscheidung eines Bereichs Hotels werden Hotelnutzungen explizit zugelassen. Hotelbetriebe haben die in der jeweiligen Bauzone geltenden Bestimmungen einzuhalten, so insbesondere die Vorschriften der Regelbauweise und die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (Empfindlichkeitsstufe II).

4 Inhalt der Planung

4.1 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Die Feriensiedlung Solaria wird mit einem «Bereich Hotels» nach Art. 120 BauG überlagert.

Chur, 28. Dezember 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ