

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

5. Februar 2008

Mitgeteilt den

6. Februar 2008

Protokoll Nr.

106

A.

Die Stimmberechtigten der **Landschaft Davos Gemeinde** verabschiedeten anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 26. November 2006 für das Gebiet „Stilli“ eine projektbezogene Nutzungsplanung, welche die folgenden Planungsmittel umfasst:

- Nachtrag IV zum Baugesetz
- Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“

Bestandteil der projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ bildet ferner auch der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“, welcher im Rahmen seiner Zuständigkeit vom Grossen Landrat der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September 2006 beschlossen wurde.

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Landschaft Davos Gemeinde die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht „Sondernutzungsplanung Stilli-Park“ vom 6. September 2006 / 14. April 2007 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt Anhängen 1 bis 7
- Planungs- und Mitwirkungsbericht „Sondernutzungsplanung mit Rodung und Umweltverträglichkeitsbericht Stilli-Park“ (Ergänzungsbericht zum Genehmigungsverfahren) vom 25. Oktober 2007 samt Anhängen A bis E

Zudem liegen der Regierung vor:

- Bericht zur Umweltverträglichkeit (UVB) der Stilli-Park AG für die Überbauung „Stilli-Park Davos“ vom April 2007 inklusive Anhängen gemäss Verzeichnis im UVB
- Rodungsgesuch „Stilli-Park“, bestehend aus den folgenden Unterlagen:
 - Ausgefülltes Rodungsgesuchsformular vom 17. April 2007
 - Rodungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 24. Oktober 2007
 - Bericht zum Rodungsgesuch „Stilli-Park“ vom Juli 2006 / April 2007
 - Vorschlag für Ersatzmassnahmen respektive Ersatzaufforstungen vom 18. April 2007
- Modell des Vorhabens „Stilli-Park“ im Massstab 1:2'500.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 2. August 2006 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindebeschlüsse vom 28. September 2006 und vom 26. November 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 3. Mai 2007. Während der 30-tägigen Beschwerdefrist ging eine Beschwerde eines privaten Grundeigentümers ein. Mittels einer zwischen der Stilli Park AG und dem Beschwerdeführer abgeschlossenen Vereinbarung vom 4. Oktober 2007 wurde die Beschwerde unter gewissen Bedingungen zurückgezogen (vgl. dazu die spezifischen Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt III nachstehend). Ferner ging am 2. Juli 2007 in Anwendung von Art. 104 Abs. 2 KRG eine Stellungnahme des Bündner Heimatschutzes (BHS) ein. Auf diese Stellungnahme wird in den Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt IV näher eingegangen.

Mit Schreiben vom 27. April 2007 ersuchte der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Nutzungsplanung

Gegenstand der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ bildet die Ausscheidung einer rund 2.5 ha grossen Bauzone „Stilli“ auf den Parzellen Nr. 979 und Nr. 1772 im Bereich des Areals der ehemaligen Basler Höhenklinik (vgl. Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“). Diese Bauzone steht einerseits an Stelle einer im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (Teilbereich „Siedlung“) am 4. März 2001 von der Landschaft Davos Gemeinde ausgeschiedenen Ortsrandzone II von gut 2.1 ha Fläche. Andererseits betrifft sie Waldareal im Halte von knapp 0.4 ha. Vor der Zuweisung zur Ortsrandzone II gehörte die im Gebiet „Stilli“ ausgeschiedene Bauzonenfläche noch der Kurbetriebszone an. Der ehemalige Kurbetrieb der Basler Höhenklinik wurde indes bereits im Jahre 1985 eingestellt, und die Liegenschaft ist bis ins Jahr 2005 als Unterkunft für Asylbewerber, Sozialhilfeempfänger und Angestellte von Hotels genutzt worden. Nach 2005 stand das auffällige Gebäude der Basler Höhenklinik dann leer. Der Umstand, dass an dieser hochwertigen Lage eine brachliegende Nutzung entstanden war, war schliesslich ausschlaggebend für die Absicht, an diesem Standort ein neues touristisches Projekt zu entwickeln.

Mit der neu ausgeschiedenen Bauzone „Stilli-Park“ sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Gebiet „Stilli“ eine in die wirtschaftliche Struktur von Davos passende touristische Anlage zu realisieren. Geplant ist ein im Fünf-Sterne-Segment positioniertes Luxushotel mit einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 25'000 m², welches ein Beherbergungs-, ein Gastronomie-, ein Tagungs- und Event- sowie ein Spa/Wellness- und Fitnessbereich umfasst. Zur Querfinanzierung des Hoteltraktes sind ferner ca. 50 funktional mit dem Hotel verbundene so genannte "Serviced Apartments" mit einer maximalen BGF von 6'500 m² geplant, welche verkauft werden sollen.

Die neue Nutzung erfordert insgesamt rund 350 Parkplätze, wovon 340 in einer unterirdischen Parkieranlage angeordnet werden. Somit entspricht das Vorhaben dem umweltverträglichkeitspflichtigen Anlagentyp Nr. 11.4 gemäss Anhang zur eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV). Es unter-

liegt daher im Sinne von Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und in Verbindung mit Art. 1 UVPV der Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP) sieht für den Anlagetyp Nr. 11.4 das Nutzungsplangenehmigungsverfahren als massgebliches Verfahren für die UVP vor, sofern die Nutzungsplanung – wie dies vorliegend der Fall ist – eine umfassende Prüfung ermöglicht. Die für die Vornahme der UVP zuständige Behörde ist daher die Regierung. Die Ausführungen zur UVP sind nachstehend unter Abschnitt D, Unterabschnitt V zusammengefasst.

Für die Realisierung des Vorhabens muss eine Waldfläche von 4'577 m² gerodet werden. Im vorliegenden Fall entscheidet die Regierung in Anwendung von Art. 50 Abs. 2 KRG selbst über das eingereichte Rodungsgesuch. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt VI verwiesen.

Das Vorhaben basiert auf einer Projektstudie des international renommierten Designers und Architekten Matteo Thun. Die Eckdaten dieser Projektstudie hat die Landschaft Davos Gemeinde in einem Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“, welcher aus einer Situation und zwei Schnitten besteht, festgehalten.

Die für die neue Nutzung des Areals „Stilli“ bestehenden und neu geplanten Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen hat die Landschaft Davos Gemeinde in einem Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ festgelegt.

Abgerundet wird die projektbezogene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ schliesslich mit einer Ergänzung des Baugesetzes (neuer Art. 72b „Bauzone Stilli“ sowie Ergänzung Art. 93 „Zonenschema“).

Mit der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ wird die bisherige Nutzungsplanung im betroffenen Planperimeter ersetzt. Namentlich wird auch die bislang rechtskräftige Ortsrandzone II aufgehoben.

C.

Konzept der Gemeinde für den Umgang mit Vorhaben in Kurbetriebszonen

Laut der rechtskräftigen Zonenplanung der Landschaft Davos Gemeinde befinden sich die bestehenden, aber auch die meisten in der Zwischenzeit geschlossenen Klinik- und Kurbetriebe in einer Kurbetriebszone. Seit Beginn der Schliessung einzelner Kliniken sind die kommunalen Behörden bezüglich der Nachfolgenutzung dieser grossen Areale immer wieder mit Begehren um Anpassungen der geltenden Zonenordnung konfrontiert worden. Diese Begehren standen meist im Zusammenhang mit einer Mehrfachnutzung. Aufgrund dieser Sachlage stellten die Gemeindebehörden frühzeitig Überlegungen an, wie sie unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze des öffentlichen Rechts, insbesondere unter Einhaltung der raumplanerischen Ziele und Grundsätze, solche Vorhaben beurteilen sollten. Daher erarbeitete die Gemeinde das Konzept "Modell Metaplan (Sondernutzungsplanung in der Landschaft Davos)". Dieses Konzept beinhaltet die nötigen Elemente und Vorgaben für massgeschneiderte Planungen zur Umsetzung solcher Vorhaben. Laut dem erwähnten Konzept sollen an diesen Standorten ausgesprochen flexible und vielseitige Lösungen möglich sein. Das Konzept „Modell Metaplan“, welches vom Kleinen Landrat im Jahre 2004 zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist, bildet aber auch eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung, ob in einem konkreten Fall die Durchführung einer Sondernutzungsplanung gerechtfertigt ist oder nicht.

Die Voraussetzungen für die Einleitung einer solchen Sondernutzungsplanung sind hoch. So muss die Steigerung des privaten Nutzens mit einer gleichzeitigen Steigerung des öffentlichen Nutzens einhergehen. Für rein spekulative Vorhaben wird keine Sondernutzungsplanung durchgeführt. Ein weiteres zentrales Kriterium für eine Sondernutzungsplanung ist der Beitrag eines Vorhabens für die qualitative Entwicklung der Gemeinde. So müssen die räumlichen und strukturellen Komponenten des Vorhabens, seine Architekturqualität sowie seine Synergien mit den für die Gemeinde wichtigen Nutzungen wie Hotellerie, Kliniken, Wellnesseinrichtungen die gesetzten hohen Anforderungen erfüllen. Ein Vorhaben muss für die Gemeinde zudem einen nachhaltigen Nutzen mit sich bringen.

Ausgehend vom vorstehend beschriebenen Konzept "Modell Metaplan" wurde auch die vorlegend zu genehmigende projektbezogene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ entwickelt.

D.

Prüfung der Nutzungsplanung „Stilli-Park“

I. Vorbemerkungen

Die Projektidee, das Nutzungskonzept, die Projektstudie, die Begründung des Vorhabens, die Prüfung der Nachhaltigkeit des Vorhabens nach den Kriterien der Gemeinde und des Kantons sowie die Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die regionalwirtschaftlichen Aspekte sind im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 6. September 2006 / 14. April 2007 nachvollziehbar beschrieben. Es kann auf diese Ausführungen verwiesen werden. Aus Sicht der Regierung ergeben sich dazu keine weiteren Bemerkungen.

II. Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die von der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September 2006 und am 26. November 2006 erlassene projektbezogene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt.

Zur Richtplankonformität der Nutzungsplanung „Stilli-Park“ sind im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 6. September 2006 / 14. April 2007 unter Ziffer 5 nachvollziehbare und zutreffende Ausführungen enthalten. Der Verfasser des Planungs- und Mitwirkungsberichtes kommt gestützt auf diese Ausführungen zusammenfassend zum Schluss, dass das Vorhaben die Ziele und Grundsätze des

RIP2000 in bester Form berücksichtigt und die Grundsätze der Raumplanung in jeder Hinsicht sachlich erfüllt. Aus Sicht der Regierung ergeben sich dazu keine weiteren Bemerkungen. Es kann somit festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

III. Planungsbeschwerde

Am 29. Mai 2007 ging gegen die von der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September 2006 und am 26. November 2006 beschlossene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ seitens des Eigentümers einer benachbarten Parzelle eine Planungsbeschwerde ein. Diese Beschwerde sowie die gleichzeitige Kritik des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) bezüglich des Umfangs der Rodungsflächen sowie des BHS in Bezug auf die Form und die Ausmasse der vorgesehenen Überbauung hatten die Stilli Park AG dazu bewogen, das Vorhaben in seinen Dimensionen zu verkleinern, zu optimieren und anzupassen. Der Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“, der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“, der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ sowie der Rodungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ wurden in der Folge in Absprache mit der Landschaft Davos Gemeinde sowie mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen angepasst (vgl. die entsprechenden Exemplare der genannten Pläne in ihrer Fassung vom 24. Oktober 2007).

Mit Schreiben vom 8. Oktober 2007 teilt der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers der Regierung mit, dass die Parteien am 4. Oktober 2007 eine Vereinbarung betreffend Rückzug der Planungsbeschwerde sowie Rückzug der Einsprache zum Rodungsgesuch unterzeichnet haben. Laut der genannten Vereinbarung zieht der Beschwerdeführer die Beschwerde gegen die projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ (und im Übrigen auch die Einsprache gegen das dazugehörige Rodungsgesuch) unter der Bedingung zurück, dass in dem zu revidierenden und zu genehmigenden Generellen Erschliessungsplan sowie in dem zu revidierenden und zu genehmigenden Generellen Gestaltungsplan ausschliesslich eine oberirdische Zufahrt zur Wohnliegenschaft des Beschwerdeführers nach Massgabe des der Vereinbarung vom 4. Oktober 2007 angehefteten Planes 1:1'000 für zulässig erklärt wird.

Die vorgenannte Bedingung des Beschwerdeführers ist mit der vorliegenden Genehmigung des Zonenplanes 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007), des Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) sowie des Generellen Erschliessungsplanes 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) erfüllt (vgl. Ziffer 2 bis 4 des Dispositivs des vorliegenden Regierungsbeschlusses). Demzufolge kann die Beschwerde zufolge Rückzugs abgeschrieben werden.

IV. Stellungnahme des Bündner Heimatschutzes

1. Vorbemerkungen betreffend Verfahren

Laut Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Nutzungsplanungsverfahren nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe beim ARE anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat im vorliegenden Fall der BHS Gebrauch gemacht. Diese Umweltorganisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss allenfalls an das Verwaltungsgericht zu rekurrieren, zumal sie als Vertreter des Schweizerischen Heimatschutzes angesichts des Charakters der angefochtenen Planung (projektbezogene Nutzungsplanung) als beschwerdelegitimiert anzusehen ist. Entsprechend wird der BHS in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme des BHS

2.1 Ausgangslage

Der BHS äussert sich in seiner Stellungnahme vom 30. Juni 2007 einerseits zu den Aspekten der Vergrösserung der Bauzone und der Erhöhung der baulichen Dichte

und andererseits zur Grösse und Erscheinung sowie zur landschaftlichen Eingliederung der geplanten Überbauung „Stilli-Park“. Ferner kritisiert der BHS die Unterlagen hinsichtlich der Prüfung der genannten Aspekte.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des BHS und der gleichzeitig vorgebrachten Kritik des BAFU bezüglich des Umfangs der zur Rodung vorgesehenen Waldflächen sowie aufgrund einer gegen die von der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September 2006 und am 26. November 2006 erlassenen projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ erhobenen Planungsbeschwerde eines benachbarten Grundeigentümers hat sich die Bauherrschaft entschlossen, das Vorhaben in seinen Dimensionen zu verkleinern, zu optimieren und anzupassen. Im Wesentlichen wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Planung der Zufahrt zur benachbarten Liegenschaft des Beschwerdeführers als oberirdische Strasse, was zu einer Neugestaltung der Wohnanlage geführt hat (Ausgestaltung in Form von zwei lang gestreckten Kuben anstelle der vorgesehenen Terrassensiedlung).
- Verkleinerung der Dimensionen des Hotels und der Wohnanlage in Bezug auf die äusseren Dimensionen und die zur Realisierung vorgesehene BGF.
- Reduktion der zu beanspruchenden Rodungsfläche.

Im Einzelnen führte die vorgenommene Überarbeitung des Vorhabens dazu,

- dass das maximal zulässige Nutzungsmass für das Hotel von 30'000 m² BGF auf 25'000 m² BGF verkleinert wird,
- dass das maximal zulässige Nutzungsmass für die Wohnanlage von 7'500 m² BGF auf 6'500 m² BGF verkleinert wird,
- dass die Höhe des Hotelgebäudes um rund 3.20 m verkleinert wird,
- dass die Länge des Hotelgebäudes um 11.50 m auf 114.50 m reduziert wird,
- dass die beanspruchte Rodungsfläche um 1'737 m² reduziert wird, so dass die definitive Rodungsfläche neu noch 4'039 m² beträgt,
- dass für die Realisierung der geplanten Wohnanlage keine Waldfläche mehr gerodet werden muss und
- dass die Bauzonenfläche um 1'364 m² reduziert werden konnte.

Der Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“, der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“, der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ sowie der Rodungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ wurden in der Folge in Absprache mit der Landschaft Davos Gemeinde sowie mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen entsprechend angepasst (vgl. die Exemplare der genannten Pläne in ihrer Fassung vom 24. Oktober 2007).

In den folgenden Ausführungen prüft die Regierung die angepasste Nutzungsplanung „Stilli-Park“ laut den Planfassungen gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007 in Bezug auf die in der Stellungnahme des BHS aufgeführten Punkte.

2.2 Mangelhafte Unterlagen / Mangelnde Grundlagen

Der BHS bemängelt die unzureichenden Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens.

Gestützt auf die Projektstudie von Architekt Matteo Thun legt der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ die Lage und die Form sowie die Maximalmasse des Vorhabens fest (Bruttogeschossfläche, Höhe, Länge und Breite). In den Planungsunterlagen ist die Projektidee in seiner grundsätzlichen Erscheinung dargestellt. Obwohl es sich dabei nicht um eine Darstellung des Ausführungsprojektes handelt, ist die grundsätzliche Erscheinung der neuen Bebauung fassbar ersichtlich und vorstellbar.

Es liegt in der Natur einer Nutzungsplanung, dass die Festlegungen nur bis zu einem gewissen Grad konkret ausformuliert sein können und darüber hinaus abstrakt bleiben. Das gilt auch für die entsprechenden Unterlagen und Nachweise. In der überarbeiteten Projektstudie wie auch im entsprechend überarbeiteten grossmassstäblichen Modell „Stilli-Park“ 1:2'500, welches der Regierung vorliegt, ist das maximal zulässige Volumen in seiner Ausformung und Ausdehnung dargestellt. Aufgrund dieser Grundlagen ist die Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens in der Stadtlandschaft von Davos ohne weiteres möglich. Die in der Stellungnahme zitierte Höhe der Bäume ist dabei nicht alleine massgebend. Die Topographie der Umgebung, die gewaltige Bergkulisse und der Stadtkörper sind dabei ebenso in die Betrachtung einzubeziehen.

2.3 Vorgenommene Vergrösserung der Bauzonenfläche sowie vorgenommene Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ)

Der BHS kritisiert die Vergrösserung der Bauzonenfläche.

Es trifft zu, dass einerseits die Bauzonenfläche sowie andererseits auch die Ausnutzung gegenüber dem Istzustand erhöht wurden. Diese beiden Änderungen sind indes differenziert und nicht miteinander verknüpft zu betrachten.

Die im betroffenen Areal existierende Bauzonenfläche wird um 3'649 m² von 21'263 m² auf 24'912 m² erweitert. Dies entspricht einer Vergrösserung von rund 17 %. Bei der vorgenommenen Erweiterung der Bauzone um ca. 0.36 ha handelt es sich angesichts des geringen Ausmasses um nichts Aussergewöhnliches. Unter dem Aspekt des Kriteriums der einzuhaltenden Bauzonengrösse kann die Bauzone Stilli daher ohne weiteres genehmigt werden.

Weit wichtiger erscheint die Frage der baulichen Dichte. Seitens des BHS werden die Verfünffachung der bisherigen Nutzungsintensität respektive die damit verbundene zukünftige Schaffung einer enorm hohen Dichte kritisiert.

Diese Aussage erscheint aber nur deshalb so spektakulär, weil eine lockere Wohnzone mit einer nutzungsintensiven Spezialzone, bei welcher es sich dem Wesen nach eigentlich um eine Hotelzone handelt, verglichen wird. Es darf in diesem Zusammenhang auch nicht ausser Acht gelassen werden, dass das Areal der Basler Höhenklinik bis ins Jahr 2001 der Kurbetriebszone mit einer AZ von 1.0 zugewiesen war. Nach der Schliessung der Klinik wurde das Gebiet nämlich erst im Rahmen der am 4. März 2001 erlassenen Totalrevision der Ortsplanung (Teilbereich „Siedlung“) einer Ortsrandzone II mit einer AZ von 0.35 zugewiesen. Der Vergleich zwischen der Ortsrandzone II und der Bauzone Stilli ist daher irreführend, da diese 2001 vorgenommene Umzonung nur auf dem Papier stattgefunden hat und nie umgesetzt worden ist.

Bei der Beurteilung der Erhöhung der baulichen Dichte gegenüber dem reellen Zustand ist folglich von der Situation der ehemaligen Kliniknutzung auszugehen. Unter

Berücksichtigung der eingangs erwähnten Anpassungen und Redimensionierungen des Vorhabens stellt somit die neue Situation eine Erhöhung der baulichen Dichte um lediglich 26% von einer ehemals geltenden AZ von 1.0 zu einem neu geltenden Nutzungsmass im Umfang einer umgerechneten AZ von 1.26 dar.

Eine AZ von 1.26 ist für die städtischen Verhältnisse von Davos nicht aussergewöhnlich. In der Zentrumszone gilt beispielsweise eine AZ von 1.5 und für die noch verbliebenen Kurbetriebszonen sind AZ von 1.0 bis 1.7 (St. Joseph: 1.2; Alexanderhaus: 1.7; NAD Niederländische: 1.7; Valbella: 1.4; Alpine Kinderklinik: 1.4) festgelegt.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass sowohl die Vergrösserung der Bauzonenfläche als auch die Erhöhung der Nutzungsintensität in keiner Weise unverhältnismässig ist. Die Nutzungsintensivierungen bewegen sich durchaus in einem gewohnten und massvollen Rahmen und sind projektspezifisch begründ- und raumplanerisch vertretbar.

2.4 Grösse und landschaftliche Eingliederung

Der BHS kritisiert ferner die Grösse des Vorhabens in Bezug auf seine landschaftliche Eingliederung.

Das Areal „Stilli“ selbst wie auch dessen nähere und weitere Umgebung sind wie das ganze Landwassertal landschaftlich ohne Zweifel interessant. Es ist jedoch festzuhalten, dass das Areal „Stilli“ samt seiner Umgebung weder im kantonalen oder regionalen Richtplan noch im kommunalen Zonenplan oder in irgendeinem Inventar einem Landschaftsschutzgebiet zugewiesen ist. Der landschaftliche Wert ist demnach höchstens als von lokaler Bedeutung einzustufen. Somit kann aus landschaftlicher Sicht kein erhöhter Anspruch an das Vorhaben abgeleitet werden.

Das bisherige Klinikgebäude verfügt über sieben oberirdische Geschosse und über drei vorgelagerte zusätzliche Geschosse. Als solches ordnet es sich dem bestehenden Baumbestand unter und tritt nicht besonders in Erscheinung. Die geplante Überbauung „Stilli-Park“ ist bereits aufgrund der neuen Nutzung wie auch aufgrund eines wirtschaftlichen Betriebs an völlig andere Rahmenbedingungen gebunden als es die

bisherige Bebauung war. Das bisherige Gebäude der Basler Höhenklinik kann deshalb nur in Bezug auf die Frage der landschaftlichen Eingliederung Referenz sein, nicht aber in Bezug auf die Architektur, die Grösse und die Erscheinung, welche anhand der geplanten neuen Überbauung „Stilli-Park“ selbst zu beurteilen sind.

2.5 Grösse und landschaftliche Einordnung aus Distanz

Der BHS führt aus, dass das Hotel mit 13 Geschossen und die Wohnsiedlung mit 7 Geschossen auf Distanz eine optisch wirksame Gesamthöhe von 70 m erreichen und dass der Baukörper mit einer Länge von 125 m und einer Maximalhöhe von 48 m den Massstab der Waldlichtung überragt und somit die Massstäblichkeit gesprengt wird.

Auf die zwischenzeitlich vorgenommenen bedeutenden Redimensionierungen des Vorhabens infolge Weiterentwicklung ist eingangs bereits hingewiesen worden.

Die vom BHS vorgenommene Betrachtung der gesamten Überbauung in der Parallelprojektion als ein vertikaler, bis zu 70 m hoher Gebäudekomplex (in Wirklichkeit sind es nur ca. 62 m) ist rein theoretischer Art. Zum einen besteht zwischen der vordersten Fassade der Wohnüberbauung und der Fassade des Hotels eine klar wahrnehmbare Distanz von 100 m. Zum anderen sind zwischen den einzelnen Baukörpern klar sicht- und spürbare Freiräume mit Tiefen von ca. 25 bis 30 m geplant. Zudem werden sich das Hotel und die Wohnbauten auch in der architektonischen Ausprägung deutlich voneinander unterscheiden. Somit wird niemand auf die Idee kommen, bei der Überbauung „Stilli-Park“ handle es sich um ein einziges Gebäude. Die vom BHS hier angestellte Sichtweise mit Parallelprojektion aus Distanz ist aus Sicht der Regierung nicht haltbar. Wollte man Überbauungen auf diese undifferenzierte Weise betrachten und qualifizieren, dann wären bestimmte Bebauungen wie beispielsweise in St. Moritz als ein 200 m hoher Baukörper zu beurteilen und bereits normale Mehrfamilienhäuser am Hang müssten allenfalls bereits unter dem Titel „Hochhaus“ beurteilt werden.

Die stark kritisierte Höhe des Hotelgebäudes muss ebenfalls differenzierter betrachtet werden. Einerseits wird bei genauerer Betrachtung aus der Zentralperspektive die

Gesamthöhe des Hotelgebäudes aufgrund der abgerundeten Dachform weder ganz sichtbar noch ganz wahrnehmbar sein. Andererseits wird die maximale Gebäudehöhe beim ellipsenförmigen Gebäude ausschliesslich im Scheitelpunkt erreicht. Die durchschnittliche Gebäudehöhe beträgt hingegen lediglich rund 30 bis 31 m. Objektiv betrachtet kann daher nicht von einem 48 m hohen Gebäudevolumen gesprochen werden.

2.6 Massstäblichkeit in Bezug auf den Ort

Der BHS führt aus, dass das Vorhaben die Massstäblichkeit und die Möglichkeiten des Ortes sprengt und die Waldlichtung vollständig überbaut und auffüllt. Dieser Beurteilung kann sich die Regierung ebenfalls nicht anschliessen.

Laut dem überarbeiteten Vorhaben wird rund 35% der Bauzone Stilli mit Hochbauten überbaut. Dies entspricht einer Überbauungsziffer von ca. 0.35, was innerhalb einer nutzungintensiven Zone einer durchschnittlichen Bodenbelegung gleichkommt (vgl. die aufgeführten Überbauungsziffern in Art. 15 „Zonenschema“ der Ausgabe 2007 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden). Wie bereits unter Ziffer 2.3 vorstehend dargelegt wurde, ergibt sich aufgrund des überarbeiteten Vorhabens umgerechnet eine AZ von ca. 1.26. Zusammenfassend kann aufgrund dieser zwei Nutzungsziffern gefolgert werden, dass das Vorhaben die Möglichkeiten des Ortes nicht übermässig beansprucht.

Sowohl die Bauherrschaft wie auch die Gemeinde sind sich bewusst, dass das Bauvorhaben „Stilli-Park“ eine Grossform darstellt, die einen Akzent setzen wird. Sie unterscheidet sich hinsichtlich der Akzentbildung aber nicht von anderen Grossprojekten dieser Art, welche vom BHS, zumindest was die Dimensionierung in der Höhe angeht, begrüsst worden war (vgl. projektbezogene Nutzungsplanung „Schatzalp“).

Die Stimmbevölkerung von Davos hat der projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ im November 2006 im Wissen um diese Grossform und Erscheinung mit einem sehr hohen Ja-Stimmen Anteil von 81% zugestimmt. Ausschlaggebend dafür war nicht die Frage, ob das Gebäude 48 m oder nur 40 m am Scheitelpunkt misst. Vielmehr hat sie zu einem ganz bestimmten baulichen Akzent an einem bestimmten Ort

ja gesagt. Bekräftigt wurde diese überwältigende Zustimmung auch durch den Umstand, dass weder durch Leserbriefe in den Medien noch im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens negative Reaktionen eingegangen sind.

2.7 Erscheinung

Der BHS kritisiert in seiner Stellungnahme den Vorschlag sodann auch dahingehend, dass er aus zwei Bautypologien besteht (Hotel und Terrassensiedlung), die sich gegenseitig das Potential auf landschaftliche Einbindung verbauen.

Im Rahmen der in der Zwischenzeit erfolgten Überarbeitung des Vorhabens wurde die Terrassensiedlung durch einfache und konventionelle Kuben ersetzt. Dies geschah mitunter in Anlehnung an die in der Studie „Zufahrt Ärztehaus Baslerstr. 3, Davos“ der Bearth & Deplazes Architekten AG vom 16. Juli 2007 resultierenden Empfehlungen (vgl. Anhang E des Planungs- und Mitwirkungsbericht „Sondernutzungsplanung mit Rodung und Umweltverträglichkeitsbericht Stilli-Park“ [Ergänzungsbericht zum Genehmigungsverfahren] vom 25. Oktober 2007]. Das Erscheinungsbild wird dadurch beruhigt. Mit dieser wichtigen Änderung wurde dem Anliegen des BHS weitgehend Rechnung getragen.

2.8 Zusammenfassung

Zusammenfassend kommt die Regierung zum Schluss,

- dass die in der Stellungnahme vom 30. Juni 2007 vorgebrachte Kritik des BHS dazu geführt hat, dass das Vorhaben in seinen Dimensionen verkleinert, optimiert und angepasst worden ist und
- dass sich die angeführten Kritikpunkte im Übrigen als unberechtigt erweisen.

Abschliessend ist noch festzuhalten, dass durch das Vorhaben die von der Landschaft Davos Gemeinde und dem Kanton formulierten Nachhaltigkeitskriterien eingehalten werden, dass das Vorhaben zudem nachweisbare positive Auswirkungen auf die Wirtschaft haben wird und in die wirtschaftliche Struktur von Davos passt (vgl. dazu die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 3 und 4 des Planungs- und Mit-

wirkungsberichtes „Sondernutzungsplanung Stilli-Park“ vom 6. September 2006 / 14. April 2007). Ferner kann festgestellt werden, dass die Überbauung „Stilli-Park“ umweltverträglich erstellt und betrieben werden kann (vgl. die nachstehenden Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt V) und eine grosse gesellschaftliche Akzeptanz aufweist, was mit der ausgesprochen hohen Zustimmung von 81 % der beschlussfassenden Bevölkerung belegt werden kann.

Gestützt auf die in den vorstehenden Ausführungen festgehaltene Beurteilung wird den seitens des BHS in der Stellungnahme vom 30. Juni 2006 formulierten Anträge nicht stattgegeben.

V. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

1. Inhalt des Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB)

Als UVB; Im Sinne von Art. 9 Abs. 2 USG ist vorliegend zu betrachten:

Stilli-Park AG: Bericht vom April 2007 zur Umweltverträglichkeit „Überbauung Stilli-Park Davos“ der Hartmann & Sauter Raumplaner & Verkehrsingenieure, Chur, des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, sowie der Atragene Standortskunde und Ökologie, Chur samt Anhängen gemäss Verzeichnis im Bericht (UVB)

Aus dem UVB geht hervor, dass bei der Planung der Überbauung „Stilli-Park Davos“ wichtige Grundsätze befolgt wurden, mit welchen unnötige Umweltbelastungen vermieden werden können. Daneben weist der UVB verschiedene Massnahmen zum Schutz der Umwelt aus. Die konkrete Quantifizierung der erforderlichen Ersatzmassnahmen nach NHG für die nicht vermeidbaren Eingriffe in schützenswerte Biotope sowie die Sicherstellung der Umsetzung der Ersatzmassnahmen sollen im Rahmen der weiteren Projektierung erarbeitet werden. Diese Arbeiten sollen unter Mitwirkung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) bis zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens abgeschlossen werden.

2. Gegenstand und Inhalt der UVP

Gegenstand der UVP bildet der unter Ziffer 1 vorstehend erwähnte UVB „Überbauung Stilli-Park“ vom April 2007.

Inhalt der UVP umfasst einerseits die Prüfung, ob die im UVB enthaltenen Angaben vollständig und richtig sind (vgl. Art. 13 Abs. 1 UVPV). Es geht also darum zu prüfen, ob die Angaben im UVB genügen, um beurteilen zu können, ob die Anlage den Vorschriften entspricht und ob die im jetzigen Projektierungsstadium und nach heutigem Wissensstand absehbaren und dem Vorhaben zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen sowohl einzeln und gesamthaft als auch in ihrem Zusammenwirken korrekt ermittelt und bewertet worden sind (vgl. Art. 8 USG).

Ferner wird im Rahmen der UVP geprüft, ob das Vorhaben den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt entspricht (vgl. Art. 13 Abs. 3 UVPV). Dazu gehören das Umweltschutzgesetz und die Vorschriften, die den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz, den Gewässerschutz, die Walderhaltung, die Jagd und die Fischerei betreffen (vgl. Art. 3 UVPV). Es werden dabei jedoch nicht sämtliche ökologischen Folgen des Gesamtprojekts respektive von Teilprojekten beurteilt. Vielmehr geht es um die Prüfung der Umweltrechtskonformität, wobei zu betonen ist, dass der UVB und dessen Beurteilung im Wesentlichen lediglich Prognosen bezüglich der Einhaltung der Umweltschutzvorschriften während dem Bau und nach Inbetriebnahme der Anlage darstellen. Massnahmen, die sich aus der Kontrolle über die Einhaltung dieser Vorschriften ergeben, bleiben daher in jedem Fall vorbehalten.

Sowohl bei der UVB-Vollständigkeitsprüfung als auch bei der eigentlichen Umweltverträglichkeitsprüfung stützt sich die Regierung weitgehend auf den Beurteilungsbericht des ANU vom 3. Dezember 2007.

3. Beurteilung des UVB

Der im Auftrag der Stilli Park AG erstellte UVB stellt eine genügende Grundlage für die Beurteilung der Umweltrechtskonformität des Bauvorhabens dar. Die Richtigkeit der Angaben im UVB ist grundsätzlich unbestritten. Eine Beurteilung der grundsätzlichen Machbarkeit aus Umweltsicht ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen sowie gestützt auf die im ANU und in den weiteren beigezogenen Amtsstellen vorhandenen Informationen somit möglich.

4. Beurteilung der materiellen Umweltverträglichkeit

4.1 Lufthygiene

a) Bauphase

Projektauswirkungen gemäss UVB

Laut UVB wird die Bauphase rund 30 Monate dauern. Gemäss UVB ist die durch die Baustelle verursachte Belastung verkehrsbedingter Schadstoffe kaum messbar, und die einschlägigen Grenzwerte bleiben weiterhin deutlich unterschritten.

Beurteilung

Die Regierung teilt die Einschätzung gemäss UVB, zumal gemäss Verfügung vom 13. Juli 2007 eine Aufbereitung der mineralischen Bauabfälle vor Ort bewilligt wurde und damit der Baustellenverkehr gegenüber der Abschätzung im UVB reduziert wird. Es wird aber darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV) und Anhang 2 Ziff. 88 LRV sowie der Bau-richtlinie Luft des BAFU vom 1. September 2002 (BauRLL) bei Baustellen und ähnlichen Anlagen die Emissionen bei den eingesetzten Maschinen und Geräten sowie durch geeignete Betriebsabläufe soweit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Das zukünftige Bauprojekt ist gestützt auf Tabelle 4.2 der BauRLL aufgrund der vorgesehenen BGF, aufgrund der Dauer der Bauphase sowie aufgrund der Aushubkubatur der Massnahmenstufe B zuzuordnen. Welche Umweltschutzmassnahmen im Einzelnen zu treffen sind, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen noch nicht sinnvoll festlegen. Daher wird die Bauherrschaft verpflichtet, dafür zu sorgen,

- dass emissionsmindernde Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss BauRLL getroffen werden,
- dass hierzu im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Beizug einer Umweltbaubegleitung (UBB) ein Massnahmenkatalog nach BauRLL ausgearbeitet wird und
- dass die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrolliert wird.

b) Betriebsphase

Projektauswirkungen gemäss UVB

Laut Angaben im UVB liegen die Stickstoffdioxid (NO₂)-Immissionen im Projektgebiet im Ausgangszustand im Jahresdurchschnitt bei rund 13-22 µg/m³ und damit relativ deutlich unter dem entsprechenden Immissionsgrenzwert in der LRV. Für Feinstaub liegen die Belastungen im Jahresmittel gemäss UVB im Projektgebiet bei rund 14 µg/m³. Für die Ozonbelastung sind im UVB keine Werte angegeben. Dazu ist im UVB ausgeführt, dass diese wie im ganzen Kanton Graubünden im Sommerhalbjahr übermässig hoch ausfallen.

Laut den Berechnungen im UVB ergibt sich unter den getroffenen Annahmen ein durch die Realisierung der Überbauung „Stilli-Park“ induzierter Mehrverkehr von 14 bis 25% zwischen Bahnhofstrasse und Gebiet „Stilli“. Die projektbedingte NO₂-Zusatzbelastung wie auch die Zusatzbelastung des Feinstaubes bewegen sich in Bruchteilen eines µg/m³ und die Immissionsgrenzwerte bleiben praktisch in gleichem Masse unterschritten wie ohne Realisierung des Vorhabens. Laut UVB sind diese Auswirkungen unerheblich. Vor Baubeginn soll aber eine Emissionserklärung eingereicht werden.

Beurteilung

Für das Bauvorhaben ist eine Zustimmung nach Art. 13 des Umweltschutzgesetzes für den Kanton Graubünden (KUSG) erforderlich, welche vom ANU im Baubewilligungsverfahren erteilt wird. Grundlage für die Zustimmung bildet die (noch ausstehende) Emissionserklärung.

Die Emissionen aufgrund des zusätzlich induzierten Verkehrs sind im UVB basierend auf Annahmen nachvollziehbar und methodisch korrekt quantifiziert. Es wird aufgezeigt, dass durch die zusätzlichen Immissionen keine Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das Zentrum von Davos vor allem während der Hochsaison im Winterhalbjahr stark belastet ist. Quellen der Luftbelastung sind zum grössten Teil die Heizungen und der Verkehr. Die Belastung wird zusätzlich durch den sich häufig ausbildenden Kaltluftsee verstärkt. Die Luftschadstoffe bleiben darin gefangen und werden nicht mehr ausgetauscht. Die Luft ist während diesen Zeiten auch stark mit kleinsten Feinstaubpartikeln ($< 200 \text{ nm}$) belastet. Darüber hinaus werden beim Ozon die Immissionsgrenzwerte überschritten. Im Projektgebiet ist aufgrund dieser Immissionssituation ein lufthygienischer Sanierungsbedarf zur Reduktion der Vorläuferschadstoffe von Feinstaub und Ozon gegeben. Die Regierung erachtet es als notwendig, dass gestützt auf Art. 11 f. USG die Zusatzemissionen des Vorhabens „Überbauung Stilli-Park“ unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips so weit wie möglich minimiert werden. Übliche Massnahmen sind z.B. die Abdeckung des Wärmebedarfs über ein Kohlendioxid (CO_2)-neutrales Heizsystem und Vorkehren zur Wärmerückgewinnung sowie die Gestaltung der Hochbauten nach dem Minenergie-Standard.

Daher wird die Bauherrschaft gestützt auf den Massnahmenplan „Luftreinhaltung“ sowie gestützt auf Art. 11 f. USG verpflichtet, mit dem Einreichen der Emissionserklärung die emissionsmindernden Massnahmen (CO_2 -neutrales Heizsystem, Wärmerückgewinnung, Minenergie-Standard) auszuweisen.

4.2 Lärmschutz

a) Bauphase

Projektauswirkungen gemäss UVB

Für die projektbedingten Lärmauswirkungen während der Bauphase ist gemäss UVB der Lärm entlang der Transportrouten massgebend. Bezüglich Lärm im Baustellenbereich macht der UVB keine Aussagen.

Beurteilung

Mangels Kenntnis des genauen Bauprogramms lassen sich die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen während der Bauphase noch nicht für alle Bauabläufe festlegen. Betreffend Lärmschutz wird voraussichtlich die Massnahmenstufe B für die Dauer der lärmigen und der lärmintensiven Phase sowie für die Lastwagentransporte festzulegen und die entsprechenden Massnahmen anzuordnen sind. Dabei ist die aktualisierte Baulärm-Richtlinie des BAFU vom 23. März 2006 massgebend. In Analogie zum Thema „Luftreinhaltung“ ist die Bauherrschaft zu verpflichten,

- dass im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Beizug einer UBB die Massnahmenstufen nach Baulärm-Richtlinie des BAFU für alle Bauabläufe möglichst rasch festgelegt und ein entsprechender Massnahmenkatalog ausgearbeitet werden und
- dass die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrolliert wird.

b) Betriebsphase

Projektauswirkungen gemäss UVB

Das geplante Bauvorhaben „Stilli-Park“ stellt eine neue ortsfeste Anlage dar. Hinsichtlich des durch den Betrieb des „Stilli-Parks“ verursachten Lärms müssen gemäss UVB zwei Anforderungen erfüllt sein. Einerseits darf der allein durch den zusätzlichen Verkehr verursachte Lärm zu keinen Überschreitungen des Planungswert-

tes führen, andererseits dürfen infolge des zusätzlichen Verkehrs die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Gemäss UVB liegen die allein aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens verursachten Lärmbelastungen überall mindestens 5 dB(A) unter dem massgebenden Planungswert der ES II gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV). Die Verkehrsbelastung, die durch den Betrieb des „Stilli-Parks“ erhöht wird, verursacht eine Erhöhung der Lärmbelastung beidseits der Flüelastrasse von 0.5 bis ca. 1.0 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte bleiben mit Ausnahme der noch nicht überbauten Parzelle Nr. 5662, für welche sie tagsüber um rund 1dB(A) überschritten werden, weiterhin unterschritten. Gemäss UVB wird im Lärmsanierungsprogramm Davos vorgeschlagen, dass in der innerörtlichen Flüelastrasse anlässlich der nächsten Belagserneuerung ein lärmarmen Belag eingebaut wird. Damit werden die Lärmbelastungen um rund 2dB(A) reduziert.

Beurteilung

Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV dürfen die von der neuen ortsfesten Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Das heisst, dass die von der Anlage allein verursachten Lärmimmissionen mindestens die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm im Anhang 6 LSV einhalten müssen.

Die Ausführungen im UVB bezüglich des durch den zusätzlichen Verkehr verursachten Lärms auf der Zufahrtsstrasse zur Überbauung „Stilli-Park“, welche als Neuanlage beurteilt wird und damit die Planungswerte einzuhalten hat, sind korrekt. Hinsichtlich der durch das Vorhaben „Überbauung Stilli-Park“ zu erwartenden Emissionen, welche insbesondere von der Lüftungsanlage sowie vom Parkhausportal verursacht werden, macht der UVB keine Angaben. Im Sinne des Vorsorgeprinzips ist die Bauherrschaft gestützt auf Art. 11 USG zu verpflichten, im Rahmen der weiteren Projektierung den Nachweis zu erbringen, dass die von der Parkierungsanlage via Portal verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV einhalten.

Bezüglich der Lüftungsanlage erachtet es die Regierung als ausreichend, wenn im jetzigen Zeitpunkt lediglich Eckdaten für die Projektierung zu Handen der Submission festgelegt werden, mit denen sichergestellt ist, dass die Planungswerte der ES II bei den am nächsten gelegenen Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in jedem Fall eingehalten sind. Gestützt auf Art. 1, Art. 11 Abs. 1 und 2 sowie Art. 12 Abs. 1 lit. a USG wird der Emissionspegel für die Lüftungsanlage auf $L_{eq} \leq 55 \text{ dB(A)}$ festgelegt. Die Bauherrschaft wird verpflichtet, diesen Emissionspegel als Garantiewert in die Submissionsunterlagen zu übernehmen.

Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf gemäss Art. 9 LSV nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte nach LSV überschritten oder wahrnehmbar höhere Lärmimmissionen bei einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage verursacht werden. Gemäss UVB wird der Immissionsgrenzwert bei der noch nicht überbauten Parzelle Nr. 5662 überschritten werden. Da die Überschreitung im Ausmass von ca. 1 dB(A) kaum wahrnehmbar ist und zudem gemäss Lärmsanierungsprogramm Davos vorgesehen ist, einen lärmarmen Belag einzubauen, sind aus Sicht der Regierung in diesem Zusammenhang keine weiteren Massnahmen zur Verminderung der Lärmimmissionen erforderlich.

4.3 Wald

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss Rodungsgesuch sind zur Realisierung des vorliegenden Vorhabens eine definitive Rodung im Umfang von $4'039 \text{ m}^2$ sowie eine temporäre Rodung im Umfang von 538 m^2 Waldareal erforderlich. Mit Ausnahme der Bestockung im Bereich des Hügels im Gebiet „Burgstall“ handelt es sich bei der zu rodenden Fläche um in Graubünden weit verbreitete Fichtenvegetation mit wenigen Lärchen. Die Bestockung weist weder eine Schutzfunktion noch einen besonderen ökologischen Wert auf. Gemäss Rodungsgesuch ist das Vorhaben als standortgebunden zu beurteilen, da keine alternativen Baustandorte für ein derartiges Vorhaben im Raum Davos zur Verfügung stehen sowie aus marktstrategischen und betriebswirtschaftlichen Gründen eine kleinere Anlage weder realisier- noch finanzierbar wäre.

Für den Rodungersatz sind gemäss Rodungsgesuch drei Varianten denkbar. In Variante 1 sind Ersatzmassnahmen nach Art. 7 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes ausgewiesen, indem Hoch- und Flachmoore, die sich im Waldareal nördlich des Gebietes „Stilli“ befinden, aufgewertet werden. In Variante 2 ist eine Ersatzaufforstung im Gebiet „Seewer Berg“ vorgesehen, die als Ergänzung des dortigen Schutzwaldes dient. Variante 3 sieht schliesslich eine teilweise Realisierung des Realersatzes im Bereich der geplanten Überbauung „Stilli-Park“ selber vor, während der restliche Ersatz als Aufwertungsmassnahme oder als Ersatzaufforstung erfolgen kann. Diese Variante wird jedoch im Rodungsgesuch als aus ortsbaulicher und gestalterischer Sicht unbefriedigend und auch aus forstlicher Sicht nicht zweckmässig beurteilt.

Beurteilung

Wie dies im Schreiben vom 31. Mai 2007 dargelegt wurde, sollte Variante 3 aufgrund der bereits im UVB erwähnten Unzweckmässigkeit auch aus Sicht des Amtes für Wald (AfW) nicht weiter verfolgt werden. Allerdings ist es laut AfW (Schreiben vom 13. November 2007) denkbar, dass das BAFU die mögliche Ersatzaufforstungsfläche von 2'085 m² als Rodungersatzfläche fordern wird. Aus Sicht des ANU ist diese Variante dennoch nicht zu favorisieren. Die gemäss Variante 2 vorgesehene Ersatzaufforstung begründet gemäss AfW neuen Schutzwald, der das Lawinenrisiko für das Siedlungsgebiet „Seehöhe“ in Tschuggen vermindert. Die vorgesehene Aufforstungsfläche betrifft allerdings einen vom Bund inventarisierten Trockenstandort von mutmasslich nationaler Bedeutung. Eine Aufforstung dieser Flächen ist aus Sicht des ANU unzulässig, da sie gegen Art. 18^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie gegen Art. 29 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) verstösst. Die gemäss Variante 1 zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehenen Rodungersatzmassnahmen finden die ausdrückliche Zustimmung des ANU. Zur Sicherung der entsprechenden Massnahmen müssen die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern bis zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens vorliegen. Die Detailplanung der Massnahmen hat in Rücksprache mit dem ANU zu erfolgen.

4.4 Naturschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss UVB werden als schützenswerte Biotoptypen eine 65 m lange Trockensteinmauer sowie 30 m² Trockenrasen bezeichnet. Diese sollen mit geeigneten Massnahmen im Areal selber oder in der Nähe ersetzt werden. Gemäss UVB soll eine UBB während dem Bau für die bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen sorgen.

Beurteilung

Die Ausführungen in den eingereichten Unterlagen hinsichtlich der als schützenswert nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 sowie mit Anhang 1 der NHV ausgewiesenen Biotoptypen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, sind korrekt. Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen finden die Zustimmung der Regierung. Die Bauherrschaft ist entsprechend zu verpflichten, die in den eingereichten Unterlagen erwähnten vorgesehenen Schutz- und Ersatzmassnahmen umzusetzen.

Die Regierung begrüsst den vorgesehenen Beizug einer UBB. Für die UBB ist durch die damit beauftragte Fachperson ein Pflichtenheft zu erstellen. Das Pflichtenheft ist dem ANU zur Prüfung und allfälligen Ergänzung einzureichen.

Im UVB sind unter dem Titel „Ausgangszustand“ keine Angaben zur Fauna im Waldareal enthalten. Das Vorkommen z.B. von Ameisenhaufen (Arten der Roten Liste) kann allerdings die Ersatzpflicht nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG beeinflussen. Daher ist vor der Inangriffnahme von Rodungen für die Waldrodungsflächen der Ausgangszustand zur Fauna inkl. Ameisenhaufen und anderen Tierbehausungen zu erheben. Allfällig erforderliche Ersatzmassnahmen sind im Hinblick auf das durchzuführende Baubewilligungsverfahren auszuweisen und deren Realisierung ist sicherzustellen.

4.5 Landschaftsschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB / Beurteilung

Von der Überbauung „Stilli-Park“ ist ein bereits bebautes Areal betroffen. Trotzdem hat das Vorhaben aufgrund der Neuausrichtung der Gebäude, dem grösseren Bauvolumen und vor allem auch aufgrund der neuen Gebäudehöhen sowie aufgrund der geplanten Rodungen und der Sprengung eines Teils einer Felsformation Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im UVB sowie im Planungs- und Mitwirkungsbericht „Sondernutzungsplanung mit Rodung und Umweltverträglichkeitsbericht Stilli-Park“ (Ergänzungsbericht zum Genehmigungsverfahren) vom 25. Oktober 2007 werden die landschaftlichen Auswirkungen der geplanten Anlage umfassend dargestellt. Dank dem der Regierung vorliegenden Modell 1:2'500 des Vorhabens können die Auswirkungen ebenfalls abgeschätzt werden.

Die geplante Anlage kommt zwar nicht in eine freie, noch unberührte Landschaft zu liegen. Obwohl die bewaldeten Abhänge des Seehorns als Hintergrund dominant bleiben, hat die Gestaltung der neuen Bauten sowie ihrer unmittelbaren Umgebung grossen Einfluss auf das Landschaftsbild. Deshalb sind die laut vorliegenden Unterlagen vorgesehenen besonderen gestalterischen Massnahmen betreffend die Hochbauten sowie die naturnahe Gestaltung der Grünflächen, für welche nur standorttypische Bepflanzungen vorzusehen sind, umzusetzen.

Laut den vorliegenden Unterlagen sind im Konferenzbereich und im Wellness-Spa-Bereich grosse verglaste Fassaden vorgesehen. Die Bauherrschaft wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Materialwahl so getroffen werden muss, dass diese Fassaden nicht wie Spiegel wirken, die das auffallende Licht reflektieren.

Auch wenn die Auswirkungen der geplanten Überbauung „Stilli-Park“ auf die Landschaft erst nach Vorliegen des eigentlichen Bauprojektes abschliessend beurteilt werden können, sind die Auswirkungen des Vorhabens nach heutigem Kenntnisstand unter den vorgenannten Randbedingungen als vertretbar zu beurteilen.

4.6 Abfallbewirtschaftung / Bodenschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB / Beurteilung

Gemäss UVB sind mit dem Abbruch des bestehenden Hauptbaus der ehemaligen Basler Höhenklinik rund 12'000 m³ Material angefallen. Dieses kann gemäss Verfügung des ANU vom 13. Juli 2007 vor Ort aufbereitet werden. Der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde hat am 6. Juli 2007 beschlossen, die Verwendung von mindestens 75% der Recycling-Produkte vor Ort als Auflage in die Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Bauten aufzunehmen. Die Regierung begrüsst diesen Entscheid und weist darauf hin, dass die Verwertung der Recyclingprodukte gemäss der Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle des BAFU zu erfolgen hat.

Insgesamt fallen gemäss UVB rund 30'000 m³ Aushubmaterial an, wovon ca. 2'000 m³ Humus auf dem Baugrundstück wieder verwendet werden können. Das nicht verwertbare Erd- und Felsmaterial im Umfang von rund 28'000 m³ wird auf bestehenden Deponien abgelagert. Um sicherzustellen, dass die Bauabfälle richtig entsorgt werden, soll die Bauherrschaft gemäss UVB der Baubehörde der Landschaft Davos Gemeinde Davos zusammen mit dem Baugesuch eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle einreichen, wobei das ANU gleichzeitig mit einer Kopie dieser Erklärung bedient wird.

Die Regierung kann den in den vorliegenden Unterlagen enthaltenen Massnahmen zum Schutz des Bodens zustimmen. Aufgrund der absehbar grossen Aushubkubaturen einerseits und der unbekannten Qualität des Untergrunds andererseits ist jedoch der Beizug einer fachlich kompetenten UBB vorzusehen, welche im Rahmen der Detailprojektierung ein Materialbewirtschaftungskonzept erstellt und die Aushubtriage überwacht. Gestützt auf Art. 9 und Art. 12 der eidgenössischen Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) wird die Bauherrschaft zudem verpflichtet, dem ANU eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle zuzustellen (vgl. <http://www.umwelt-gr.ch/dienste/formulare.htm>), dem ANU den Namen des bodenkundlichen Fachberaters mitzuteilen sowie dessen Pflichtenheft dem ANU zur Prüfung und allfälligen Ergänzung einzureichen.

4.7 Grundwasserschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB / Beurteilung

Gemäss UVB liegt das Projektgebiet im Gewässerschutzbereich Zone A. In qualitativer Hinsicht ist sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase (Entwässerung) von Belang. Die Baustellenentwässerung erfolgt laut UVB nach den Vorgaben in der Empfehlung 431 „Entwässerung von Baustellen“ des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins (sia). Für die Betriebsphase erfolgt die Liegenschaftsentwässerung gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ mittels neuen Kanals in die ARA Davos. Dachwasser und Platzabwasser wird separat gesammelt und vorzugsweise versickert oder allenfalls dem Davosersee zugeführt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt das vorliegend zur Debatte stehende Vorhaben in einen besonders gefährdeten Bereich des Grundwassers im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) zu liegen. Dessen Realisierung erfordert daher eine Bewilligung des ANU nach Art. 19 Abs. 2 GSchG. Gemäss Art. 32 Abs. 4 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz der Gewässer (GSchV) kann die Bewilligung erteilt werden, wenn ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch das Bauvorhaben kann nicht von vornherein völlig ausgeschlossen werden. Mit entsprechenden Schutzmassnahmen kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben jedoch auf ein vertretbares Mass vermindert werden. In diesem Sinne kann Bewilligung des ANU zur Errichtung von Bauten und Anlagen in einem besonders gefährdeten Bereich des Grundwassers nach Art. 19 Abs. 2 GSchG, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt wird, in Aussicht gestellt werden.

Für die Behandlung der Baustellenabwässer sind gemäss UVB die Empfehlung 431 „Entwässerung von Baustellen“ des sia sowie das gleich lautende Merkblatt des ANU massgebend. Dafür soll die im UVB vorgesehene Abwasserbehandlung in einem Entwässerungskonzept, welches vor Baubeginn dem ANU zuzustellen ist, konkretisiert werden. Wird vorbehandeltes Abwasser oder Meteorwasser in den Davosersee eingeleitet, müssen gewässerökologische Abklärungen getroffen werden, welche

eine Beurteilung allfälliger Auswirkungen einer solchen Einleitung zulassen. Gemäss Art. 7 Abs. 1 GSchG bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser einer Bewilligung des ANU. Daher ist die Bauherrschafft zu verpflichten, dem ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens via Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept). Im Gesuch sind die Abwasser produzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Behandlungsanlagen sowie die Versickerung und/oder Einleitung darzustellen.

Der vorliegende Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ stimmt mit dem Entwässerungskonzept des kürzlich genehmigten Generellen Entwässerungsplans der Landschaft Davos Gemeinde grundsätzlich überein, obwohl einige Abweichungen festzustellen sind. Die geplanten neuen Schmutz- und Meteorwasserleitungen verbessern die heutige, sanierungsbedürftige Situation ganz wesentlich. Gemäss Zustandsbericht „Versickerung“ liegt die geplante Überbauung "Stilli" durch ihre Hanglage in einer für Versickerungen ungeeigneten Zone. Bei der Projektrealisierung ist trotzdem zu prüfen, ob Meteorwasser von einzelnen Flächen – namentlich von Verkehrsflächen – oberflächlich versickert werden kann. Mit dem Bau der neuen Meteorwasserleitung kann jedenfalls das Überbauungsgebiet in Zukunft im Trennsystem entwässert werden. Die Einleitung des Sauberwassers in den Davosersee erfordert eine Einleitungsbewilligung nach Art. 7 Abs. 2 GSchG durch das ANU. Diese kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

5. Zusammenfassung

5.1 In formeller Hinsicht

In formeller Hinsicht gelangt die Regierung zum Schluss, dass der im Auftrag der Stilli Park AG, Chur, erstellte Bericht vom April 2007 zur Umweltverträglichkeit „Überbauung Stilli-Park Davos“ der Hartmann & Sauter Raumplaner & Verkehrsingenieure, Chur, des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, sowie der Atragene Standortkunde und Ökologie, Chur samt Anhängen gemäss Verzeichnis im Bericht eine vollständige und genügende Beurteilungsgrundlage darstellt. Eine Beurteilung der Rechtskonformität der geplanten Überbauung Stilli-Park Davos ist gestützt auf

die vorliegenden Unterlagen sowie gestützt auf die im ANU und den weiteren beigezogenen Amtsstellen vorhandenen Informationen somit möglich.

Die erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Spezialbewilligungen (Einleitungsbewilligungen nach Art. 7 GSchG und Bewilligung zur Errichtung von Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen des Grundwassers nach Art. 19 Abs. 2 GSchG) sowie die Zustimmung für Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen nach Art. 13 KUSG können im Sinne der unter Ziffer 4.1 lit. b sowie Ziffer 4.7 formulierten Ausführungen in Aussicht gestellt werden. Diese Bewilligungen respektive diese Zustimmung werden im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens vom ANU erteilt.

5.2 In materieller Hinsicht

In materieller Hinsicht kommt die Regierung zusammenfassend gestützt auf den UVB, den Beurteilungsbericht des ANU und die übrigen Stellungnahmen der beigezogenen Amtsstellen zu folgenden Schlüssen:

- a) In Bezug auf den Aspekt der Lufthygiene (Bauphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet, dafür zu sorgen,
 - dass emissionsmindernde Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss BauRLL getroffen werden,
 - dass hierzu im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Bezug einer Umweltbaubegleitung (UBB) ein Massnahmenkatalog nach BauRLL ausgearbeitet wird und
 - dass die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrolliert wird.
- b) In Bezug auf den Aspekt der Lufthygiene (Betriebsphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet, mit dem Einreichen der Emissionserklärung die emissionsmindernden Massnahmen (CO₂-neutrales Heizsystem, Wärmerückgewinnung, Minenergie-Standard) auszuweisen.

- c) In Bezug auf den Aspekt der Lärmschutzes (Bauphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Bezug einer UBB die Massnahmenstufen nach Baulärm-Richtlinie des BAFU für alle Bauabläufe möglichst rasch festzulegen und einen entsprechenden Massnahmenkatalog auszuarbeiten und
 - die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrollieren zu lassen.
- d) In Bezug auf den Aspekt der Lärmschutzes (Betriebsphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- im Rahmen der weiteren Projektierung den Nachweis zu erbringen, dass die von der Parkierungsanlage via Portal verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV einhalten und
 - den festgelegten Emissionspegel von $Leq \leq 55 \text{ dB(A)}$ für die Lüftungsanlage als Garantiewert in die Submissionsunterlagen zu übernehmen
- e) In Bezug auf die vorgesehenen Rodungersatzleistungen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes wird festgehalten,
- dass die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zur Sicherung dieser Ersatzleistungen mit den betroffenen Grundeigentümern bis zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens vorliegen müssen und
 - dass die Detailplanung dieser Ersatzleistungen in Rücksprache mit dem ANU zu erfolgen hat.
- f) In Bezug auf den Aspekt des Naturschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- die in den eingereichten Unterlagen erwähnten vorgesehenen Schutzmassnahmen umzusetzen,
 - für die UBB durch die damit beauftragte Fachperson ein Pflichtenheft erstellen zu lassen und das Pflichtenheft anschliessend dem ANU zur Prüfung und allfälligen Ergänzung einzureichen,
 - vor der Inangriffnahme von Rodungen für die Waldrodungsflächen eine Erhebung des Ausgangszustandes zur Fauna inkl. Ameisenhaufen und anderen Tierbehausungen in Auftrag zu geben und
 - die erforderliche Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 7 NHV im Hinblick auf das durchzuführende Baubewilligungsverfahren auszuweisen und deren Realisierung sicherzustellen.

- g) In Bezug auf den Aspekt der Landschaftsschutzes wird festgehalten,
- dass die laut vorliegenden Unterlagen vorgesehenen besonderen gestalterischen Massnahmen betreffend die Hochbauten sowie die naturnahe Gestaltung der Grünflächen, für welche nur standorttypische Bepflanzungen vorzusehen sind, umzusetzen sind und
 - dass die Materialwahl für die im Konferenzbereich und im Wellness-Spa-Bereich vorgesehenen grossen verglasten Fassaden so getroffen werden muss, dass diese Fassaden nicht wie Spiegel wirken, die das auffallende Licht reflektieren.
- h) In Bezug auf die Aspekte der Abfallbewirtschaftung und des Bodenschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- eine fachlich kompetente UBB einzusetzen, welche im Rahmen der Detailprojektierung ein Materialbewirtschaftungskonzept erstellt und die Aushubtriage überwacht,
 - den Namen des bodenkundlichen Fachberaters dem ANU mitzuteilen,
 - das Pflichtenheft der mit der UBB betrauten Fachperson dem ANU zur Prüfung und allfälligen Ergänzung zuzustellen,
 - dem ANU eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle einzureichen und
 - die Recyclingprodukte gemäss der Richtlinie für die Verwertung der mineralischen Bauabfälle des BAFU zu verwerten.
- i) In Bezug auf den Aspekt der Grundwasserschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- die im UVB vorgesehene Abwasserbehandlung in einem Entwässerungskonzept, welches vor Baubeginn dem ANU zuzustellen ist, zu konkretisieren,
 - im Hinblick auf die Projektrealisierung zu prüfen, ob Meteorwasser von einzelnen Flächen – namentlich von Verkehrsflächen – oberflächlich versickert werden kann,
 - dem ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens via Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen, sofern vorgesehen ist, vorbehandeltes Abwasser oder Meteorwasser in den Davosersee einzuleiten oder versickern zu lassen und
 - dass im Falle einer vorgesehenen Einleitung von vorbehandeltem Abwasser oder Meteorwasser in den Davosersee gewässerökologische Abklärungen zu

treffen sind, welche eine Beurteilung allfälliger Auswirkungen einer solchen Einleitung zulassen.

6. Schlussfolgerung

In der Gesamtbeurteilung gelangt die Regierung zum Schluss, dass das in der Landschaft Davos Gemeinde vorgesehene Vorhaben „Überbauung Stilli-Park Davos“ den Vorschriften zum Schutze der Umwelt entsprechen wird, sofern die in den vorstehenden Erwägungen dargelegten Massnahmen zum Schutz der Umwelt getroffen werden.

Was die Umweltverträglichkeit des Vorhabens betrifft, kann die von der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September 2006 sowie am 26. November 2006 beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ mit den in den vorstehenden Erwägungen erwähnten Auflagen, Festlegungen und Hinweisen genehmigt werden.

VI. Rodungsbewilligung

1. Ausgangslage / Rodungszweck

Für die Realisierung des der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ zu Grunde liegenden Vorhabens ist die Rodung von Waldareal erforderlich.

Das ursprünglich vorgesehene Vorhaben „Überbauung Stilli-Park Davos“ der Stilli Park AG hätte eine Rodungsfläche von 6'314 m² beansprucht. Aufgrund der Vorbehalte des BAFU und des BHS sowie aufgrund einer Planungsbeschwerde und einer Einsprache hat die Bauherrschaft in der Folge im Einvernehmen mit der Gemeinde das Vorhaben überarbeitet und optimiert. So wurden namentlich die Abmessung des Hotelgebäudes und die Grösse der Zweitwohnungsanlage reduziert. Dadurch konnte die Rodungsfläche auf nunmehr noch 4'577 m² vermindert werden. Diese erforderliche Rodungsfläche setzt sich aus temporären Rodungseingriffen von 538 m² sowie aus permanenten Rodungseingriffen von 4'039 m² in einem Waldbestand der unteren subalpinen Vegetationsstufe zusammen. Die gesetzlich geforderte Ersatzleistung

wird durch die Gesuchstellerin einerseits an Ort und Stelle respektive im Projektbereich sowie andererseits durch Aufwertung von Moorbiotopen vorgenommen.

Das Einverständnis der Grundeigentümerinnen zum Rodungsgesuch liegt vor.

2. Vernehmlassung der kantonalen Amtsstellen

2.1 Amt für Natur und Umwelt

Das ANU als kantonale Umweltschutzfachstelle hat den Beurteilungsbericht zum UVB „Überbauung Stilli-Park Davos“ am 3. Dezember 2007 verfasst. Im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Vorhabens gelangt das ANU zum Schluss, dass der UVB eine genügende Grundlage für die Beurteilung der Umweltrechtskonformität hinsichtlich des Vorhabens „Überbauung Stilli-Park“ bildet. Das ANU beurteilt das Vorhaben der Stilli Park AG sodann als umweltrechtskonform, sofern die im Beurteilungsbericht vom 3. Dezember 2007 beantragten Auflagen erfüllt werden. Es kann diesbezüglich auf die vorstehenden Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt V, Ziffer 5 verwiesen werden. Diesbezüglich ist für die Beurteilung des vorliegenden Rodungsgesuches die Frage der Rodungersatzleistungen von massgebender Bedeutung. Darauf wird nachfolgend näher eingegangen (vgl. Ziffer 3.6).

2.2 Amt für Raumentwicklung

Das ARE hält in seiner Stellungnahme vom 9. November 2007 fest, dass es sowohl der vorgesehenen Rodung als auch der Ersatzaufforstung bzw. den Rodungersatzmassnahmen zustimmen kann.

2.3 Amt für Wald

Das AfW kann dem Rodungsgesuch aufgrund der erfolgten Optimierung des Vorhabens ebenfalls zustimmen.

3. Anhörung des Bundesamtes für Umwelt

Im Rahmen der Anhörung gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a WaG hat sich das BAFU mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 wie folgt vernehmen lassen:

3.1 Standortgebundenheit

Das Projektgebiet umfasst die Liegenschaft der ehemaligen Basler Höhenklinik mit einer gesamten Arealfläche von 30'677 m². Davon liegt gemäss dem am 26. November 2006 von der Landschaft Davos Gemeinde beschlossenen Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“ eine Fläche von 21'263 m² in der Bauzone Stilli, eine Fläche von 1'015 m² in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ und eine Fläche von 8'399 m² im Wald. Dieses Areal erfüllt mit den bestimmenden Lagefaktoren (Landschaftsbezug, Aussicht, Sonne, Ruhe und Erreichbarkeit) zentrale Voraussetzungen zur Realisierung einer grösseren Fünf-Sterne-Hotelanlage. Das Areal hat aufgrund der vorbestehenden Höhenklinik eine über 100-jährige Geschichte als touristisch genutzter Standort. Anstatt die bestehende Höhenklinik zu renovieren und auszubauen, wurde diese abgebrochen. Durch Vergrösserung der bisherigen Bauzone soll an diesem Standort neu eine 400 Betten umfassende Fünf-Sterne-Hotelanlage mit einer maximalen BGF von 25'000 m² sowie eine Zweitwohnungsanlage mit einer maximalen BGF von 6'500 m² erstellt werden.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG muss ein Werk, für das eine waldrechtliche Ausnahmegewilligung beansprucht wird, auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein. Die Standortgebundenheit ist aber nicht in einem absoluten Sinne aufzufassen, da fast immer eine gewisse Wahlmöglichkeit besteht. Entscheidend ist, ob die Gründe der Standortwahl die Interessen der Walderhaltung überwiegen (vgl. hiezu auch die nachfolgenden Ausführungen unter Ziffer 3.4). Die Bejahung der relativen Standortgebundenheit setzt indessen ebenfalls voraus, dass eine umfassende Abklärung von Alternativstandorten stattgefunden hat (vgl. Bundesgerichtsentscheid [BGE] 117 Ib 325, E. 2, S. 327; BGE 119 Ib 397, E. 6a, S. 405; BGE 120 Ib 400, E. 4c, S. 408; BGE IA.172/2005, E., 3.1, jeweils mit Hinweisen auf Judikatur und Literatur).

Die Standortgebundenheit von Hotel und Zweitwohnungsanlage ist grundsätzlich gemeinsam zu beurteilen, da sich nach den glaubwürdigen Ausführungen der Gesuchstellerin eine Hotelanlage dieses Zuschnittes allein nicht finanzieren liesse. Ebenso hat die Gesuchstellerin glaubhaft dargelegt, dass eine weitere Redimensionierung der Anlage wirtschaftlich nicht tragbar wäre, soll doch das Hotel insbesondere auch als Kongresshotel genutzt werden können. In derselben Grösse und mit ähnlich günstigen Lagefaktoren stehen nach den Ausführungen der Gesuchstellerin sowie der am Verfahren beteiligten kantonalen Fachstellen im Raum Davos keine alternativen Standorte zur Verfügung, welche bereits vorgenutzt, aus rechtlicher und insbesondere raumplanerischer Sicht verfügbar und gesellschaftlich akzeptiert wären. Auch eine geringfügige Verschiebung der Anlage gegen Westen ist aus Gründen der Funktionalität, des Geländes und der Landschaft ausgeschlossen. Aufgrund dieser Sachlage ist es daher rechtlich vertretbar, die Standortgebundenheit des Vorhabens zu bejahen (Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG).

3.2 Raumplanerische Voraussetzungen

Mit der Annahme der projektbezogenen Nutzungsplanung "Stilli-Park" durch die Davoser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 26. November 2006 sind die raumplanerischen Voraussetzungen erfüllt (Art. 5 Abs. 2 lit. b WaG).

3.3 Gefährdung der Umwelt

Das BAFU geht davon aus, dass die Rodung zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führt. Dies bedeutet, dass gegen die Rodung weder Gründe wie Lawinen-, Erosions-, Rutsch-, Brand- oder Windwurfgefahr sprechen noch die Realisierung des Vorhabens Immissionen, Gewässerverschmutzungen oder andere Auswirkungen zur Folge hat, die mit dem Umweltrecht des Bundes nicht vereinbar sind. Das BAFU hat auch den Beurteilungsbericht des ANU zur Kenntnis genommen und teilt im Ergebnis die Einschätzung der kantonalen Umweltschutzfachstelle (Art. 5 Abs. 2 lit. c WaG).

3.4 Bedarfsnachweis / Interessenabwägung

Neben den vorerwähnten konkreten Voraussetzungen verlangt Art. 5 Abs. 2 WaG, dass für die Rodung auch wichtige Gründe vorliegen müssen, welche das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (vgl. die zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung unter Ziffer 3.1 hievor). Nicht massgebend für die Interessenabwägung sind diesbezüglich der Charakter bzw. der Zustand des vom Rodungsprojekt betroffenen Waldes sowie der Umstand, dass sich der Wald in den Alpen gegenwärtig ausbreitet.

Ein wichtiger Grund für das Vorhaben besteht aus touristischer Sicht in der Steigerung des Bettenangebotes in Davos im Luxussegment. Dieses Angebot ist nämlich mit lediglich rund 220 Betten - bei einem Gesamtbettenangebot von rund 5'700 Betten - äusserst gering. Mit der Realisierung des Hotelprojektes Stilli-Park erhöht sich das Bettenangebot im Fünf-Sterne-Segment von 220 (4 %) auf rund 620 (10 %) Betten. Die Erstellung von Zweitwohnungen kann jedoch für sich allein betrachtet nicht als wichtiger Grund für die Rodung angesehen werden. Das Konzept der "Serviced Apartments" verspricht jedoch eine höhere Ausnützung der Zweitwohnungen.

Weiter dient das Vorhaben den Interessen des Arbeitsmarktes. Gemäss Bericht zum Rodungsgesuch beinhaltet die geplante Überbauung "Stilli-Park" Dienstleistungen von hoher Qualität. Dadurch sollen insgesamt, das heisst direkt und indirekt, rund 220 Vollzeitstellen geschaffen werden. Die Landschaft Davos Gemeinde hat in den letzten Jahren durch die Schliessung von Kliniken zahlreiche Jahresstellen verloren. Ein Teil der neu geschaffenen Arbeitsplätze entspricht unmittelbar der Qualifikationsstruktur dieser verloren gegangenen Arbeitsplätze.

Bei der Interessenabwägung ist sodann zu berücksichtigen, dass mit dem Vorhaben nicht in eine unberührte Waldlandschaft eingegriffen wird. Das betroffene Areal dient seit über 100 Jahren touristischen Zwecken und ist bereits erschlossen. Dieser gemäss Gesuchstellerin als touristische Brache bezeichnete Raum soll wieder genutzt werden. Dabei soll die neu vorgesehene Anlage teilweise in den unmittelbar angrenzenden Wald ausgeweitet werden.

Schliesslich ist bei der Interessenabwägung auch zu beachten, dass im Rahmen der Überarbeitung des Vorhabens die maximal mögliche Nutzfläche der Zweitwohnungen um 1'000 m² BGF und die maximal mögliche Nutzfläche des Hotels um 5'000 m² BGF reduziert worden sind. Dementsprechend konnte auch die Rodungsfläche auf 4'577 m² vermindert werden. Hervorzuheben ist diesbezüglich insbesondere, dass für die dem Hotel vorgelagerte Zweitwohnungsanlage keine Rodung mehr erforderlich ist. Mit diesen Projektänderungen ist denn auch den vom BAFU mit Schreiben vom 18. August 2006 und 27. Juli 2007 geäusserten Vorbehalten in wesentlichen Punkten Rechnung getragen worden. Vor allem im angeforderten Planungs- und Mitwirkungsbericht „Sondernutzungsplanung mit Rodung und Umweltverträglichkeitsbericht Stilli-Park“ (Ergänzungsbericht zum Genehmigungsverfahren) vom 25. Oktober 2007 wird glaubhaft und nachvollziehbar dargelegt, dass das Vorhaben keiner weiteren Redimensionierung mehr zugänglich ist.

Die vorstehend dargelegten Gründe für die Realisierung des Vorhabens sind für die Region Davos gewichtig. Der touristisch bereits genutzte Ort soll in zeitgemässer Form und seiner Lage entsprechend auf wirtschaftlich tragbare Weise weiterentwickelt werden können. Ebenso sind Anstrengungen zur Minimierung des Eingriffes in das Waldareal unternommen worden. Das Interesse an der Realisierung der geplanten Überbauung "Stilli-Park" überwiegt demzufolge aufgrund der konkreten Umstände das Interesse an der Walderhaltung (Art. 5 Abs. 2 WaG).

3.5 Berücksichtigung des Natur- und Heimatschutzes

Für das geplante Vorhaben (Hotelanlage, Wohnungen, Parkieranlagen) ist eine UVP durchgeführt worden (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt V vorstehend). Der UVB behandelt auch die Themen „Flora und Fauna“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“. Schutzzonen oder -gebiete werden keine tangiert. Die Umweltorganisationen sind ebenfalls einbezogen worden. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind denn auch keine Ausschlussgründe ersichtlich. Dem Natur- und Heimatschutz wird somit gebührend Rechnung getragen (Art. 5 Abs. 4 WaG).

3.6 Rodungsersatz

Das Rodungsgesuch sieht verschiedene Varianten für den anfallenden Rodungsersatz vor, nämlich:

- Teilweiser Realersatz im Umfang von rund 2'085 m² in derselben Gegend
- Vollständiger Realersatz in einer anderen Gegend (Gebiet „Seewer Berg“)
- Aufwertung von zwei Hoch- und drei Flachmooren

a) Ersatzaufforstungen

Die geforderte Ersatzleistung für die temporäre Rodung von 538 m² erfolgt an Ort und Stelle. Für die permanente Rodungsfläche von insgesamt 4'039 m² werden Ersatzaufforstungen im Umfang von 2'085 m² auf dem Areal der Stilli Park AG gemäss Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 geleistet. Diese Ersatzaufforstungen für die temporären und permanenten Rodungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und nötigenfalls vor Wild und Weidgang zu schützen.

b) Ersatzleistungen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Realersatz im Gebiet „Seewer Berg“ erweist sich sowohl aus Sicht des BAFU als auch gemäss Beurteilungsbericht des ANU als problematisch. Im entsprechenden Gebiet befinden sich Trockenstandorte, welche im Rahmen der Kartierung für das Bundesinventar der Trockenwiesen und Trockenweiden als von nationaler Bedeutung erfasst worden sind. Die vorgesehene Aufforstungsfläche und die Teilflächen des TWW-Objektes überschneiden sich teilweise. Gemäss Art. 29 NHV sind die Kantone verpflichtet, mit geeigneten Sofortmassnahmen dafür zu sorgen, dass sich der Zustand von Biotopen, denen aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse nationale Bedeutung zukommt, nicht verschlechtert. Aufgrund dieser Sach- und Rechtslage ist daher auf die Ersatzaufforstung im Gebiet „Seewer Berg“ zu verzichten. Stattdessen ist für die restliche permanente Rodungsfläche im Umfang von 1'954 m² eine Ersatzleistung durch die Aufwertung von Flach- und Hochmooren und somit zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes zu leisten.

Im Projektareal befinden sich ferner eine Trockenmauer, eine Felsformation mit Trockenrasenfragmenten und ein grosser, mit Lärchen bestockter Kalkfelsblock im Bereich der Zufahrt. Diese Objekte sind besonders schützenswerte Lebensräume und erfordern daher zwingend Schutz-, Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.

3.7 Schlussfolgerungen

Das BAFU kann aufgrund der zugestellten Unterlagen die Rodung und die Ersatzaufforstung im Sinne der vorstehenden Ausführungen befürworten. Auch das kantonale Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) kann sich vollumfänglich der Auffassung des BAFU anschliessen. Dies gilt in Übereinstimmung mit dem Beurteilungsbericht des ANU vom 3. Dezember 2007 insbesondere auch hinsichtlich des Verzichts auf den Realersatz im Gebiet „Seewer Berg“. Die Zustimmung zur Rodung und zur Ersatzaufforstung bzw. zu den Rodungsersatzmassnahmen gilt allerdings unter dem Vorbehalt, dass die nachfolgenden Auflagen des BAFU sowie des ANU berücksichtigt werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Auflagen:

- Die Ersatzleistung für die temporäre Rodung von 538 m² hat an Ort und Stelle zu erfolgen.
- Für die permanente Rodungsfläche von insgesamt 4'039 m² sind zwingend Ersatzaufforstungen im Umfang von 2'085 m² auf dem Areal der Stilli Park AG gemäss Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 auszuführen.
- Für die restliche permanente Rodungsfläche von 1'954 m² haben die Ersatzleistungen durch die Aufwertung von Flach- und Hochmooren und somit zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes zu erfolgen. Die entsprechenden Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern sind vor der Einleitung des Baubewilligungsverfahrens abzuschliessen.
- Für die Trockenmauer, den Felsblock und die Felsformation auf dem Projektareal sind die erforderlichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG vorzunehmen.
- Die Rodungs-, Wiederherstellungs- und Ersatzleistungsarbeiten haben unter Aufsicht und gemäss den Weisungen des zuständigen Regionalforstingenieurs zu erfolgen. Die Aufwertung der Flach- und Hochmoore sowie die Schutz-, Wieder-

herstellungs- oder Ersatzmassnahmen gemäss eidgenössischer Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sind überdies in Absprache mit ANU auszuführen.

Die durch die Regierung zu erteilende Rodungsbewilligung erfolgt mit den vorstehenden Auflagen (vgl. Abschnitt II, Ziffer 1 lit. c bis lit. g des Dispositivs des vorliegenden Regierungsbeschlusses).

4. Rodungseinsprache vom 29. Mai 2007

Mit Eingabe vom 29. Mai 2007 hat ein benachbarter Grundeigentümer beim BVFD Einsprache gegen das Rodungsgesuch der Stilli Park AG erhoben. Aufgrund erfolgter Projektoptimierungen, welche von den Parteien in einer Vereinbarung vom 4. Oktober 2007 schriftlich festgehalten wurden, ist diese Einsprache zurückgezogen worden. Demzufolge kann die Einsprache abgeschrieben werden. Unter den gegebenen Umständen werden dem Einsprecher gestützt auf Art. 9 Abs. 4 der kantonalen Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren (VKV) für das Einspracheverfahren keine Gebühren auferlegt. Auch auf die Eingaben zur Einsprache ist in Anbetracht dieser Sachlage nicht näher einzugehen.

5. Schlussfolgerungen

Die Umsetzung des Vorhabens „Überbauung Stilli-Park“ ist raumplanerisch durch die von der Landschaft Davos Gemeinde verabschiedete projektbezogene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ optimal abgestützt und entspricht angesichts der vorgesehenen Überführung der ehemaligen Basler Höhenklinik in eine zeitgemässe Nutzung einem Bedürfnis, welches im konkreten Fall das Interesse an der Walderhaltung überwiegt. Einerseits kann nämlich ein baufälliges Gebäude abgebrochen werden, und andererseits kann am gleichen Standort neu eine für den Kurort Davos wichtige Fünf-Sterne-Hotelanlage erstellt werden. Dabei wird für den Zweitwohnungsbau aufgrund des angepassten Vorhabens kein Waldareal mehr beansprucht. Die Standortgebundenheit der Hotelanlage ist durch die Lage der bestehenden Bauzone und die Topografie begründet. Das Hotelgebäude wird im oberen Bereich des Areals in einer terrassenartigen und verhältnismässig flachen Mulde erstellt. Eine Standortverschiebung hangabwärts würde zu grösseren Geländeänderungen führen und das gross angeleg-

te Gebäude würde zudem die vorgelagerte Ebene landschaftlich in unerwünschtem Masse dominieren. Auch langfristig werden durch das Vorhaben weder forstliche noch landschaftliche Belange tangiert. Bei entsprechender baulicher Ausführung sprechen auch keine polizeilichen Gründe gegen diese Rodung.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 WaG sind erfüllt. Gemäss Art. 6 WaG und Art. 6 der eidgenössischen Verordnung über den Wald (WaV) ist für die Bewilligung dieser Rodung der Kanton zuständig. Die Kompetenz zur Erteilung kantonaler Rodungsbewilligungen liegt üblicherweise beim BVFD (Art. 7 Abs. 1 KWaG). Im vorliegenden Fall wird sie jedoch im Rahmen eines Gesamtentscheides im Sinne von Art. 50 Abs. 2 KRG von der Regierung erteilt.

VII. Beurteilung der einzelnen Planungsmittel

1. Vorbemerkung in Bezug auf die Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Aufgrund der Umstände, dass das Areal „Stilli-Park“ teilweise mit Zweitwohnungen überbaut werden soll wird die Bauherrschaft auf Art. 3 der Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) hingewiesen. Im erwähnten Art. 3 ist unter dem Titel „Erstellung und gewerbsmässig Vermietung von Wohnraum“ geregelt, dass die Verwendung des Grundstücks zur Erstellung oder gewerbsmässigen Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder Apparthotel gehört, keine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) begründet. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass Personen im Ausland sich weder an der Finanzierung von Zweitwohnungen noch an deren Vermarktung beteiligen dürfen.

2. Nachtrag IV zum Baugesetz

Der am 26. November 2006 beschlossene Nachtrag IV zum BauG der Landschaft Davos vom 4. März 2001 (neuer Art. 72b „Bauzone Stilli“ sowie Ergänzung von Art. 93 „Zonenschema“) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

3. Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“

3.1 Bauzone Stilli / Waldgrenze nach Rodung

Die Rodungsbewilligung erfolgt unter der Auflage, dass für die permanente Rodungsfläche von insgesamt 4'039 m² Ersatzaufforstungen im Umfang von 2'085 m² auf dem Areal der Stilli Park AG auszuführen sind (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt VI, Ziffer 3.7). Diese Rodungsersatzflächen sind im Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 dargestellt und betreffen laut Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“ Flächen am nordöstlichen und am nordwestlichen Rand der Bauzone Stilli. Entsprechend ist der Bauzone Stilli für die besagten Flächen die Genehmigung zu verweigern. Stattdessen werden diese Flächen neu dem Wald zugeordnet. Ferner wird in den betroffenen Bereichen die Waldgrenze nach Rodung entsprechend der auszuführenden Ersatzaufforstung angepasst.

3.2 Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG

Im Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“ ist die Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG ohne Berücksichtigung der Rodungsbewilligung zwecks Realisierung einer projektbezogenen Nutzungsplanung im Gebiet „Stilli“ dargestellt. Die definitiven Rodungsflächen sowie die auszuführenden Ersatzaufforstungsflächen bleiben betreffend die Waldfeststellung somit unberücksichtigt. Aufgrund dieser Sachlage erachtet es die Regierung als angezeigt, die Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG entsprechend dem bewilligten Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 zu korrigieren.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

4. Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“

Die Rodungsbewilligung erfolgt unter der Auflage, dass für die permanente Rodungsfläche von insgesamt 4'039 m² Ersatzaufforstungen im Umfang von 2'085 m² auf dem Areal der Stilli Park AG auszuführen sind (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt VI, Ziffer 3.7). Diese Rodungsersatzflächen sind im Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 dargestellt und betreffen laut Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ Flächen am nordöstlichen und am nordwestlichen Rand des festgelegten Bereichs Park. Entsprechend ist der Festlegung „Bereich Park“ für die besagten Flächen die Genehmigung zu verweigern. Stattdessen werden diese Flächen neu im Sinne eines Planhinweises dem Wald zugeordnet.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

5. Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“

5.1 Verzweigung Flüelapassstrasse/Baslerstrasse

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ ist auf der Flüelapassstrasse eine Linksabbiegespur zu erstellen. Zudem wird die Baslerstrasse verbreitert. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Erweiterung der Verzweigung Flüelapassstrasse/Baslerstrasse so zu gestalten sein wird, dass die Sichtdistanzen nach der Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) eingehalten werden. Die entsprechenden Pläne sind dem Tiefbauamt frühzeitig zur definitiven Genehmigung einzureichen. Eine abschliessende Beurteilung in Bezug auf die Aspekte der Verkehrssicherheit und der

Verkehrstechnik zum geplanten Anschluss der Baslerstrasse mit Linksabbieger an die Flüelastrasse samt Integration des Fussgängerüberganges kann erst bei der Detailplanung vorgenommen werden.

5.2 Hinweismässige Darstellung von Bauzonen- und Waldfläche

Die Rodungsbewilligung erfolgt unter der Auflage, dass für die permanente Rodungsfläche von insgesamt 4'039 m² Ersatzaufforstungen im Umfang von 2'085 m² auf dem Areal der Stilli Park AG auszuführen sind (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt D, Unterabschnitt VI, Ziffer 3.2). Diese Rodungsersatzflächen sind im Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 dargestellt und betreffen laut Generellem Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ Flächen am nordöstlichen und am nordwestlichen Rand der als Planhinweis dargestellten Bauzone Stilli. Statt der dargestellten Bauzone Stilli werden die besagten Flächen entsprechend der erteilten Rodungsbewilligung neu im Sinne eines Planhinweises dem Wald zugeordnet.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 28. September 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

6. Auftrag an das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vornahme der notwendigen Kennzeichnungen in den Nutzungsplänen

Das ARE wird beauftragt, die aufgrund der unter Ziffer 3 bis Ziffer 5 vorstehend festgehaltenen Vorbehalte und Korrekturen erforderlichen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“, im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ sowie im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“, alle in der Fassung vom 24. Oktober 2007, vorzunehmen.

VIII. Abschliessend erforderliche Bewilligungen

Im Anschluss an die regierungsrätliche Genehmigung der von der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September und am 26. November 2006 erlassenen projekt-

bezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ bedarf es für den Bau und den Betrieb des Vorhabens noch folgender Bewilligungen:

1. Baubewilligung der Standortgemeinde (vgl. Art. 22 RPG in Verbindung mit Art. 86 Abs. 1 KRG)

Der Grossteil der vorgesehenen Bauten und Anlagen – namentlich die Hochbauten – kommen aufgrund der von der Gemeinde erlassenen projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ in die Bauzone Stilli zu liegen. Somit ist für diese Projektteile ein ordentliches Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 RPG in Verbindung mit Art. 86 Abs. 1 KRG durchzuführen. Die Baueingabeprojekte haben alle vorgesehenen Anlageteile zu enthalten, und die im UVB sowie im vorliegenden Genehmigungsbeschluss enthaltenen Auflagen für die Projektierung sind mit zu berücksichtigen. Soweit gewisse Auflagen, namentlich solche für die Bau- und Betriebsphase, im Baueingabeprojekt nicht berücksichtigt sein sollten, sind sie durch die Gemeinde mittels Auflagen in der Baubewilligung selbst anzuordnen.

2. Kantonale Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Bewilligung; vgl. Art. 87 Abs. 1 und 2 KRG)

Untergeordnete Teile des vorliegend zur Debatte stehenden Vorhabens betreffen Flächen, welche laut rechtskräftiger Zonenordnung der Landschaft Davos Gemeinde sowie gemäss der vorliegend zu genehmigenden projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ ausserhalb von Bauzonen zu liegen kommen. Es handelt sich dabei um Teile der geplanten Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Was diese ausserhalb von Bauzonen zur Realisierung vorgesehenen Anlagen betrifft, ist die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen (BAB-Verfahren) erforderlich. Vor Erteilung der Baubewilligung durch die Standortgemeinde sind daher für diese Projektteile die Baugesuchunterlagen mitsamt den erforderlichen Baueingabeplänen, Berichten und weiteren Unterlagen sowie mitsamt den allfällig erforderlichen Gesuchen für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen dem ARE zur Erteilung der BAB-Bewilligung zu unterbreiten, wobei anzumerken ist, dass es sich dabei nicht um eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG, sondern um eine Bewilligung zu einem nutzungsplan-

konformen Bauvorhaben gemäss Art. 22 RPG handeln wird.

3. Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen des Grundwassers (vgl. Art. 19 Abs. 2 GSchG)

Im Projektgebiet ist ein Gewässerschutzbereich Zone A festgelegt. Somit kommt das vorliegend zur Debatte stehende Vorhaben in einen besonders gefährdeten Bereich des Grundwassers im Sinne von Art. 19 GSchG zu liegen. Für Beeinträchtigungen innerhalb eines Gewässerschutzbereichs Zone A ist eine Bewilligung des ANU für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen des Grundwassers nach Art. 19 Abs. 2 GSchG erforderlich. In dieser Bewilligung werden die erforderlichen Gewässerschutzmassnahmen detailliert festgelegt. Die Bewilligung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das ANU erteilt.

4. Bewilligung zur Einleitung von vorbehandeltem verschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer respektive zur Versickerung (vgl. Art. 7 Abs. 1 GSchG)

Sollte vorbehandeltes Abwasser oder Meteorwasser in den Davosersee eingeleitet oder versickert werden, ist dafür eine Bewilligung nach Art. 7 Abs. 1 GSchG erforderlich. Eine solche Bewilligung bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser. Damit allfällige Auswirkungen einer vorgesehenen Einleitung oder Versickerung von behandeltem verschmutztem Abwasser beurteilt werden können, müssen vorgängig die erforderlichen gewässerökologischen Abklärungen getroffen werden. Eine allfällig notwendig werdende Bewilligung nach Art. 7 Abs. 1 GSchG wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das ANU erteilt. In dieser Bewilligung würden die erforderlichen Gewässerschutzmassnahmen detailliert festgelegt.

5. Bewilligung zur Einleitung von unverschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer (vgl. Art. 7 Abs. 2 GSchG)

Die vorgesehene Sauberwassereinleitung in den Davosersee erfordert eine Bewilligung zur Einleitung von unverschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer nach

Art. 7 Abs. 2 GSchG. In dieser Bewilligung, welche durch das ANU zu erteilen sein wird, werden die erforderlichen Gewässerschutzmassnahmen detailliert festgelegt. Die Bewilligung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das ANU erteilt.

6. Zustimmung für Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen (vgl. Art. 13 KUSG)

Laut Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) gilt eine Parkieranlage mit mindestens 150 Parkplätzen für Personenwagen als Anlage, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursacht. Beim vorliegend zur Debatte stehenden Vorhaben ist dieses Kriterium erfüllt, sodass die kommunale Baubewilligung für das Bauvorhaben nach Art. 13 KUSG der Zustimmung durch das ANU bedarf. Grundlage für diese Zustimmung bildet die (noch ausstehende) Emissionserklärung. Die in der Zustimmung des ANU enthaltenen Auflagen und Bedingungen sind in die kommunale Baubewilligung aufzunehmen.

7. Schlussbemerkungen betreffend zusätzlich erforderlicher Bewilligungsverfahren

Die vorstehend Bewilligungen können bei Vorliegen vollständiger Gesuchsunterlagen sowie unter der Voraussetzung, dass die nutzungsplanerischen Regelungen, die Vorgaben und Massnahmen gemäss UVB sowie die UVP- und rodungsbewilligungsbedingten Auflagen gemäss Abschnitt I, Ziffer 5 sowie gemäss Abschnitt II des Dispositivs des vorliegenden Regierungsbeschlusses eingehalten werden, als in Aussicht gestellt betrachtet werden.

Weitere Bewilligungen gestützt auf die Spezialgesetzgebung sind aufgrund des gegenwärtigen Kenntnisstandes über das Vorhaben nicht erforderlich. Sofern für die Realisierung der geplanten Überbauung „Stilli-Park“ nebst den vorstehend erwähnten Bewilligungen trotzdem noch weitere, derzeit noch nicht absehbare Bewilligungen erforderlich sind, bleiben die entsprechenden Verfügungen vorbehalten.

Gestützt auf Art. 49 KRG, Art. 10a USG und Art. 5 WaG

beschliesst die Regierung:

I Genehmigung Nutzungsplanung

1. Der am 26. November 2006 verabschiedete **Nachtrag IV zum Baugesetz (BauG) der Landschaft Davos vom 4. März 2001** (neuer Art. 72b „Bauzone Stilli“ sowie Ergänzung von Art. 93 „Zonenschema“) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“** vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt sowie mit folgenden direkten Festlegungen genehmigt:
 - a) Die Bauzone Stilli wird, soweit sie Rodungsersatzflächen laut Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 umfasst, nicht genehmigt. Stattdessen werden diese Flächen neu dem Wald zugeordnet.
 - b) Die Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG wird entsprechend dem bewilligten Rodungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ vom 24. Oktober 2007 angepasst.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“** vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) wird mit folgendem Vorbehalt sowie mit folgender direkten Festlegung genehmigt:
 - a) Die Festlegung „Bereich Park“ wird, soweit sie Rodungsersatzflächen laut Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 umfasst, nicht genehmigt. Stattdessen werden diese Flächen neu im Sinne eines Planhinweises dem Wald zugeordnet.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“** vom 26. November 2006 (Fassung gemäss Nachtrag vom 24. Oktober 2007) wird mit folgenden Hinweisen sowie mit folgender direkten Festlegung genehmigt:

- a) Die vorgesehene Erweiterung der Verzweigung Flüelapassstrasse/Baslerstrasse ist so zu gestalten, dass die Sichtdistanzen nach der VSS-Norm eingehalten werden. Die entsprechenden Pläne sind dem Tiefbauamt frühzeitig zur definitiven Genehmigung einzureichen. Eine abschliessende Beurteilung in Bezug auf die Aspekte der Verkehrssicherheit und der Verkehrstechnik zum geplanten Anschluss der Baslerstrasse mit Linksabbieger an die Flüelastrasse samt Integration des Fussgängerüberganges kann erst bei der Detailplanung vorgenommen werden.
 - b) Die Flächen der hinweismässig dargestellten Bauzone Stilli werden, soweit Rodungsersatzflächen laut Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 betroffen sind, im Sinne eines Planhinweises dem Wald zugeordnet.
5. Es wird gestützt auf den in den Erwägungen (vgl. Abschnitt D, Unterabschnitt V, Ziffer 1) erwähnten Bericht zur Umweltverträglichkeit „Überbauung Stilli-Park Davos“ vom April 2007, gestützt auf den Beurteilungsbericht des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 3. Dezember 2007 sowie unter den nachstehend aufgeführten zusätzlichen Auflagen, Festlegungen und Hinweisen **festgestellt, dass die** gestützt auf die von der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September 2006 und am 26. November 2006 erlassene projektbezogene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ **geplante Überbauung „Stilli-Park Davos“ umweltverträglich errichtet und betrieben werden kann:**
- a) Die in den eingereichten Unterlagen enthaltenen Massnahmen zur Schutz der Umwelt sind im Benehmen mit den zuständigen Amtsstellen zu realisieren.
 - b) Zur Gewährleistung der Umsetzung der Umweltauflagen ist sowohl für die Detailprojektierung als auch für die Bauausführung eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung (UBB) beizuziehen. Der UBB obliegen unter anderem die Ausarbeitung der Vergabekriterien aus dem Umweltbereich und die Umsetzungskontrolle. Die Aufgaben und Kompetenzen der UBB sind in einem Pflichtenheft festzulegen, welches vor Baubeginn zusammen mit dem

Namen des oder der für diese Aufgabe beauftragten Fachperson dem ANU zur Prüfung und allfälligen Ergänzung einzureichen ist.

- c) Die Bauherrschaft wird verpflichtet, während der Bauphase emissionsmindernde Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss Baurichtlinie Luft (BauRLL) des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu treffen und die Massnahmenstufen nach Baulärm-Richtlinie des BAFU für alle Bauabläufe festzulegen. Hierzu ist je ein Massnahmenkatalog auszuarbeiten.
- d) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Emissionserklärung abzugeben, welche die emissionsmindernden Massnahmen für den Betrieb (CO₂-neutrales Heizsystem, Wärmerückgewinnung, Minenergie-Standard) ausweist.
- e) Es ist nachzuweisen, dass die von der Parkieranlage via Portal verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) einhalten.
- f) Der Emissionspegel für die Lüftungsanlage wird auf $L_{eq} \leq 55 \text{ dB(A)}$ festgelegt. Dieser Wert ist als Garantiewert in die Submissionsunterlagen zu übernehmen.
- g) Die Detailplanung hinsichtlich der zu leistenden Rodungsersatzleistung zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes hat in Rücksprache mit dem ANU zu erfolgen.
- h) Die vertraglichen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern, welche für die Realisierung der als Rodungsersatz vorgesehenen Massnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich sind, haben bis zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens vorzuliegen.
- i) Die in den vorliegenden Unterlagen beschreibenden vorgesehenen Schutz- und Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über

den Natur- und Heimatschutz (NHG) sind umzusetzen. Für die Waldrodungsflächen ist vor Inangriffnahme der Rodungen der Ausgangszustand zur Fauna samt Ameisenhaufen und anderen Tierbehausungen zu erheben. Die erforderlichen Ersatzmassnahmen sind im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen, und ihre Realisierung ist sicherzustellen.

- j) Die laut den eingereichten Unterlagen vorgesehenen besonderen gestalterischen Massnahmen betreffend die Hochbauten sowie die naturnahe Gestaltung der Grünflächen, für welche nur standorttypische Bepflanzungen vorzusehen sind, sind umzusetzen.
- k) Die Materialwahl für die im Konferenzbereich / im Wellness-Spa-Bereich vorgesehenen grossen verglasten Fassaden ist so zu treffen, dass diese Fassaden nicht wie Spiegel wirken, die das auffallende Licht reflektieren.
- l) Die Verwertung der vor Ort gewonnenen Recycling-Produkte hat gemäss der Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle des BAFU zu erfolgen.
- m) Vor Baubeginn ist dem ANU eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle zuzustellen.
- n) Durch eine fachlich kompetente UBB ist im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens ein Materialbewirtschaftungskonzept zu erstellen.
- o) Vor Baubeginn ist dem ANU der Name des bodenkundlichen Fachberaters, sowie dessen Pflichtenheft, welches unter anderem auch die Überwachung der Aushubtriage umfasst, zur Prüfung und allfälligen Ergänzung zuzustellen.
- p) Die vorgesehene Abwasserbehandlung ist in einem Entwässerungskonzept, welches vor Baubeginn dem ANU zuzustellen ist, zu konkretisieren.

- q) Im Hinblick auf die Projektrealisierung zu prüfen, ob Meteorwasser von einzelnen Flächen – namentlich von Verkehrsflächen – oberflächlich versickert werden kann.
 - r) Im Falle einer vorgesehenen Einleitung von vorbehandeltem Abwasser oder Meteorwasser in den Davosersee sind gewässerökologische Abklärungen zu treffen, welche eine Beurteilung allfälliger Auswirkungen einer solchen Einleitung zulassen.
 - s) Es wird darauf hingewiesen, dass Massnahmen, die sich aus der Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften zum Schutz der Umwelt ergeben, vorbehalten bleiben.
6. Das Vorhaben „Überbauung Stilli-Park Davos“ gemäss der von der Landschaft Davos Gemeinde am 28. September 2006 und am 26. November 2006 beschlossenen projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ bedarf vorgängig seiner Realisierung noch einer kommunalen Baubewilligung der Standortgemeinde nach Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) in Verbindung mit Art. 86 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG), für die Teile der vorgesehenen Erschliessungsanlagen, welche ausserhalb der Bauzonen zu liegen kommen, einer kantonalen Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Bewilligung) nach Art. 87 Abs. 1 und 2 KRG, einer Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen des Grundwassers nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG), einer Bewilligung zur Einleitung von unverschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer nach Art. 7 Abs. 2 GSchG, einer Zustimmung des ANU für Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen nach Art. 13 des Umweltschutzgesetzes für den Kanton Graubünden (KUSG) sowie gegebenenfalls einer Bewilligung zur Einleitung von behandeltem verschmutztem Abwasser in Oberflächengewässer respektive zur Versickerung nach Art. 7 Abs. 1 GSchG.

Diese Bewilligungen können bei Vorliegen vollständiger Gesuchsunterlagen sowie unter der Voraussetzung, dass die nutzungsplanerischen Regelungen, die Vorgaben und Massnahmen gemäss UVB sowie die UVP- und rodungsbewilligungsbedingten Auflagen gemäss Abschnitt I Ziffer 5 sowie gemäss Abschnitt II des Dispositivs des vorliegenden Regierungsbeschlusses eingehalten werden, als in Aussicht gestellt betrachtet werden.

Sofern für die Realisierung der geplanten Überbauung „Stilli-Park Davos“ nebst den vorstehend erwähnten Bewilligungen noch weitere, derzeit noch nicht absehbare Bewilligungen erforderlich sind, bleiben die entsprechenden Entscheide der zuständigen Behörden oder Amtsstellen vorbehalten.

7. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Baugesuchseingabe mit der gemäss vorliegendem Beschluss genehmigten projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ und mit den Auflagen laut Ziffer 5 hievor sowie laut Abschnitt II nachstehend übereinstimmt. Gegebenenfalls sind die Auflagen zum Schutze der Umwelt in die kommunale Baubewilligung zu übernehmen.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Kleine Landrat der Landschaft Davos Gemeinde sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

II Rodungsbewilligung

1. Das Gesuch der Stilli Park AG, Chur, zur Rodung von 4'577 m² Waldareal zwecks Realisierung der projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ im öffentlichen und privaten Wald auf Territorium der Landschaft Davos Gemeinde wird unter folgenden Bedingungen, Auflagen und Feststellungen bewilligt:

- a) Die Bewilligung bezieht sich auf Grundeigentum der Stilli Park AG, Chur, sowie der Fraktionsgemeinde Davos Dorf.
- b) Die Walddrohung darf nur aufgrund forstamtlicher Bezeichnung der Fläche und Anzeichnung der Bäume erfolgen.
- c) Die temporäre Rodungsfläche von 538 m² ist nach Abschluss der Bauarbeiten, jedoch spätestens bis Ende 2016, durch die Gesuchstellerin wiederherzustellen bzw. aufzuforsten.
- d) Für die permanente Rodungsfläche von insgesamt 4'039 m² hat die Stilli Park AG spätestens bis Ende 2016 Ersatzaufforstungen im Umfang von 2'085 m² auf dem Projektareal gemäss Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007 auszuführen.
- e) Für die restliche permanente Rodungsfläche von 1'954 m² hat die Gesuchstellerin spätestens bis Ende 2016 Ersatzleistungen durch die Aufwertung von Flach- und Hochmooren und somit zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes zu leisten. Die entsprechenden Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern sind vor der Einleitung des Baubewilligungsverfahrens abzuschliessen.
- f) Für die Trockenmauer, den Felsblock und die Felsformation auf dem Projektareal sind die erforderlichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen laut Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen, und ihre Realisierung ist zu sichern.
- g) Die Rodungs-, Wiederherstellungs- und Ersatzleistungsarbeiten haben unter Aufsicht und gemäss den Weisungen des zuständigen Regionalforstingenieurs zu erfolgen. Die Aufwertung der Flach- und Hochmoore sowie die Schutz-, Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen gemäss eidgenössischer Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sind überdies in Absprache mit dem ANU auszuführen.

- h) Die Anzeichnung der Rodungsfläche erfolgt erst nach Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen der Gesuchstellerin.
- i) Die Rodungs- und Bauarbeiten haben unter grösstmöglicher Schonung des Waldes ausserhalb der Rodungsfläche zu erfolgen. Es ist untersagt, im Wald Baubaracken zu erstellen sowie Baumaschinen und Materialien aller Art zu deponieren.
- j) Zur Sicherstellung der gesetzlich verlangten Rodungsersatzleistung hat die Stilli Park AG, Chur, innert einer Frist von 30 Tagen den Betrag von Fr. 19.50 pro m² Rodungsfläche, also für 4'577 m² Rodungsfläche total Fr. 89'251.50, als zweckgebundenes Forstdepositum auf ein Sparkonto bei der Graubündner Kantonalbank, Chur, mit dem Vermerk „Forstdepositum“ einzuzahlen.
- k) Folgende Pläne gelten als integrierende Bestandteile der vorliegenden Rodungsbewilligung:
 - Ausschnitt Landeskarte 1:25'000
 - Rodungsplan 1:1'000 vom 24. Oktober 2007Die Planunterlagen können beim Amt für Wald in Chur eingesehen werden.
- l) Die Rodungen sind vor Ablauf der Beschwerdefrist verboten.
- m) Diese Rodungsbewilligung erlischt am 31. Dezember 2016.

III Rechtsmittel, Kosten, Rechtsmittelbelehrung und Mitteilung

1. Die Planungsbeschwerde eines Nachbarn vom 29. Mai 2007 zur projektbezogenen Nutzungsplanung „Stilli-Park“ wird im Sinne der Erwägungen zufolge Rückzugs abgeschrieben.
2. Die Rodungseinsprache eines Nachbarn vom 29. Mai 2007 zum Rodungsgesuch wird im Sinne der Erwägungen zufolge Rückzugs abgeschrieben.
3. Für das Nutzungsplanungsgenehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
4. Die Kosten für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung werden nach Massgabe der Beanspruchung der am Verfahren beteiligten Behörden der Gesuchstellerin (Stilli Park AG, Chur) auferlegt. Der Kostenentscheid erfolgt in einer separaten Verfügung des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales.
5. Gestützt auf Art. 3 ff. der Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren (VKV) hat die Stilli Park AG für die Durchführung des Rodungsbewilligungsverfahrens eine Gebühr im Gesamtbetrag von Fr. 2'254.-- zu bezahlen.

Diese Gebühr setzt sich wie folgt zusammen:

Staatsgebühr	Fr. 2'000.--
Ausfertigungsgebühren und Barauslagen	Fr. <u>254.--</u>
Total	Fr. <u>2'254.--</u>

Die Stilli Park AG hat diesen Gesamtbetrag von Fr. 2'254.-- gemäss der separat zugestellten Rechnung an die Finanzverwaltung Graubünden, Chur, innert 30 Tagen ab Rechnungsdatum zu Gunsten von Konto 6400.4310 zu überweisen.

6. Der vorliegende Regierungsbeschluss, die projektbezogene Nutzungsplanung „Stilli-Park“ vom 28. September und 26. November 2006 (bestehend aus einem Nachtrag IV zum Baugesetz, einem Zonenplan 1:1'000 „Stilli-Park“, einem Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“ sowie einem Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 „Stilli-Park“), der Bericht zur Umweltverträglichkeit „Überbauung Stilli-Park Davos“ vom April 2007, ein Modell des Vorhabens 1:2'500 sowie der Beurteilungsbericht des ANU vom 3. Dezember 2007 können – ab öffentlicher Bekanntgabe im Kantonsamtsblatt – während 30 Tagen beim Amt für Raumentwicklung, Grabenstrasse 1, Ausstellungsraum 5. Stock, 7000 Chur eingesehen werden (Auflage nach Art. 20 der Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV).
7. Gegen den vorliegenden Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss mit Umweltverträglichkeitsprüfung und integrierter Rodungsbewilligung können Berechtigte innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, erheben. Der angefochtene Entscheid sowie allfällige Beweismittel sind beizulegen.
8. Mitteilung an:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen