

Kanton Graubünden Landschaft Davos Gemeinde

Stilli-Park Sondernutzungsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

September 2006 / April 2007

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Projektgebiet	3
1.2	Geschichte des Areals	4
1.3	Rechtskräftige Nutzungsordnung	5
1.4	Konzept der Gemeinde für den Umgang mit Projekten in Kurbetriebszonen	5
2	Projekt Stilli-Park	7
2.1	Projektidee	7
2.2	Nutzungskonzept	7
2.2.1	Projektdaten	7
2.2.2	Das Modell „Hotel + Serviced Apartements“	8
2.3	Projektstudie Matteo Thun	11
2.3.1	Allgemeines	11
2.3.2	Grundgedanken der Konzeption	12
3	Nachhaltigkeit von touristischen Projekten	14
3.1	Nachhaltigkeit aus Sicht der Gemeinde	14
3.2	Nachhaltigkeit aus Sicht des Kantons	14
4	Regionalwirtschaftliche Aspekte	16
4.1	Beurteilung aus Sicht des Hotelangebots	16
4.2	Umsatzeffekte	17
4.3	Beschäftigungseffekte	18
4.4	Fazit	18
5	Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan	19
6	Räumliche Auswirkungen	20
6.1	Bericht zur Umweltverträglichkeit	20
6.2	Rodung von Waldareal	20
6.2.1	Sachverhalt	20
6.2.2	Anforderungen an eine Rodungsbewilligung	21
6.2.3	Bedarfsnachweis	22
6.2.4	Standortgebundenheit	23
6.2.5	Einhaltung der raumplanerischen Voraussetzungen	24
6.2.6	Ersatzmassnahmen für die Rodung	24
6.3	Land-, Forstwirtschafts- und Wanderweg, Langlaufloipe	25

7	Kooperative Planung	26
7.1	Verfahrensvereinbarung	26
7.2	Einbezug der Umweltorganisationen	26
8	Planungsmittel	27
8.1	Zonenplan	27
8.2	Genereller Gestaltungsplan	27
8.3	Genereller Erschliessungsplan	27
8.3.1	Erschliessungskonzept	27
8.3.2	Inhalt Genereller Erschliessungsplan	28
8.4	Baugesetz	28
8.5	Öffentliche Urkunde zur dinglichen Sicherung der Art der Erschliessung, Nutzung und Gestaltung der Bauzone Stilli	28
9	Kantonale Vorprüfung	29
10	Mitwirkungsverfahren	29
11	Beschluss Grosser Landrat und Urnenabstimmung	30
12	Beschluss des Kleinen Landrates über geringfügige Anpassungen der Nutzungspläne	30

Anhang 1	Projektstudie Matteo Thun
Anhang 2	Verfahrensvereinbarung
Anhang 3	Modellfotos
Anhang 4	Öffentliche Urkunde zur dinglichen Sicherung der Art der Erschliessung, Nutzung und Gestaltung der Bauzone Stilli
Anhang 5	Amtsbericht zur Landschaftsabstimmung vom 26. November 2006
Anhang 6	Anpassungen der Nutzungspläne – Differenzplan 1:1000 mit Tabellen
Anhang 7	Lizenzvertrag zur Vermarktung der Residenzen

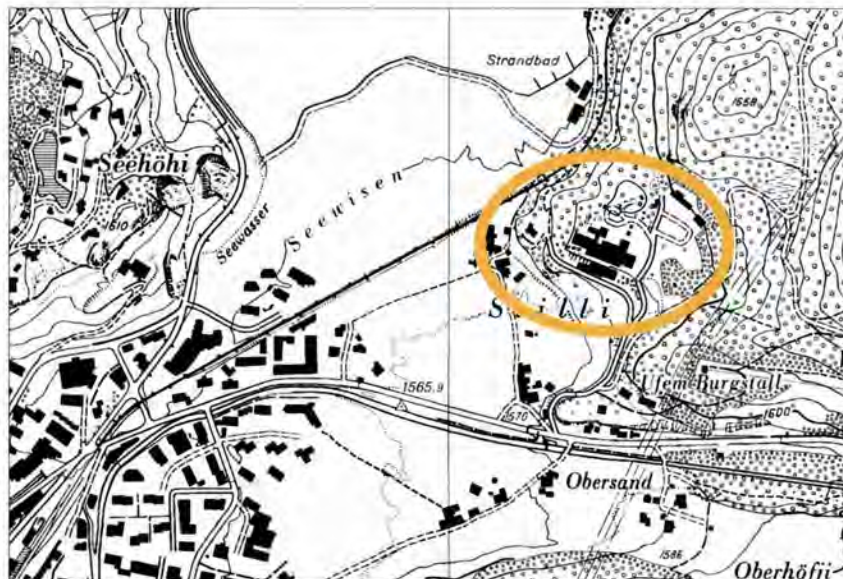
Separate Beilage Bericht zur Umweltverträglichkeit

Separate Beilage Rodungsgesuch

1 Ausgangslage

1.1 Projektgebiet

Das Projektgebiet umfasst die Liegenschaft der ehemaligen Basler Höhenklinik. Diese liegt oberhalb des historischen Weilers Stilli zwischen dem Davosersee und der Flüelastrasse auf einer nach Südwesten ausgerichteten und von Wald eingefassten Hangterrasse. Die Distanz zur eigentlichen Stadt Davos beträgt ca. 0.5 km, zum Bahnhof ca. 1 km.



Das Areal mit einer Gesamtfläche von 30'677 m² umfasst die Strassenparzelle Nr. 959 „Baslerstrasse“, die Hauptparzelle Nr. 979 mit dem ehemaligen Klinikgebäude und die Parzelle Nr. 1772 mit dem ehemaligen Personalhaus der Klinik.



Aus Sicht einer touristischen Nutzung hat das Areal besondere Lagequalitäten: Es liegt sonnenexponiert an leicht erhöhter Hanglage in einer Waldlichtung nahe dem Davosersee. Gleichzeitig liegt es geschützt, eingefasst durch Hügel, Bergflanke und Wald, in einer beschaulichen Geländemulde mit Ausblick nach Südwesten in Richtung Tal.

1.2 Geschichte des Areals

Die Basler Höhenklinik wurde 1896 erstellt. Durch Um- und Erweiterungsbauten aus den Jahren 1952 und 1971 wurde sie zu einem monumentalen Sanatoriumsbau mit sieben Geschossen und einer Gebäudelänge von 87.5 m entwickelt. Zur Entstehung der typischen Tuberkulosesanatorien schreibt Isabelle Rucki in ihrem Buch „Das Hotel in den Alpen“:

„.....1889 führte der Arzt Karl Turban in Davos die Liegekur ein und verwendete sich öffentlich dafür, dass Tuberkulose-Patienten von nun an nur noch in geschlossenen Etablissements behandelt werden dürfen. Architektonisch bedeutet dies eine Abkehr vom bisherigen Pavillonsystem hin zum isolierten hygienischen Monumentalbau. Freie Lage mit optimaler Besonnung, Flachdach mit Sonnenterrasse, individuelle und gemeinsame Liegeterrassen sowie äusserste Sauberkeit werden zu den Richtlinien im modernen Sanatoriumsbau.“



Die Sanatoriumsbauten und der damit verbundene Tourismus erlebten ab ca. 1880 eine lang anhaltende Blütezeit und prägten die Entwicklung des Kurorts Davos. Die Erfindung des Streptomycins zur Behandlung von Tuberkulosepatienten während des zweiten Weltkriegs leitete den langsamen Niedergang dieser Form von Fremdenverkehr ein.

Der Betrieb der Basler Höhenklinik wurde 1985 eingestellt und die Liegenschaft bis 2005 als Unterkunft für Asylbewerber, Sozialhilfeempfänger und Angestellte von Hotels genutzt. Seit über einem Jahr steht das nun baufällige Gebäude leer. Der Umstand einer Tourismus-Brache an dieser hochwertigen Lage ist Anlass, an diesem Standort ein neues touristisches Projekt zu entwickeln.

1.3 Rechtskräftige Nutzungsordnung

Die gültige Nutzungsordnung aus dem Jahre 2002 zielt einerseits auf die Realisierung einer Wohnüberbauung mit niedriger Dichte. Andererseits sind in Anlehnung an die bisherige Nutzung auch Klinik- oder Hotelbauten möglich. Für das Areal gelten im Wesentlichen folgende Nutzungs-, Gestaltungs- und Gebäudevorschriften sowie Erschliessungsregelungen:

<i>Nutzungsordnung</i>	▪ Ortsrandzone II (Wohnen und nicht störende Nutzungen zulässig) ▪ Ausnützungsziffer 0.35, zwei Geschosse, Flachdachpflicht ▪ Überlagerung mit Bereich Klinik (zulässig sind Kliniken) ▪ Überlagerung mit Bereich Hotels (zulässig sind Hotels gemäss Art. 54 Baugesetz) ▪ Übriges Gemeindegebiet (Strassenparzelle Nr. 959)
<i>Flächen</i>	▪ Gesamte Arealfläche 30'677 m² ▪ Bauzonenfläche 21'263 m² ▪ Zulässige Bruttogeschossfläche 7'442 m² ▪ Übriges Gemeindegebiet 1'015 m² ▪ Waldareal 8'399m²
<i>Erschliessung</i>	▪ Das Areal ist mit Strasse, Wasser, Kanalisation, Strom und Telekommunikation vollständig erschlossen. ▪ Der Erschliessung des Areals durch den öffentlichen Verkehr dient die Haltestelle „Stilli“ der Buslinie 4 der Verkehrsbetriebe Davos an der Flüelapassstrasse.

1.4 Konzept der Gemeinde für den Umgang mit Projekten in Kurbetriebszonen

Gemäss Zonenplanung der Gemeinde befinden sich die meisten Kliniken in einer Kurbetriebszone. Seit Beginn der Schliessung einzelner Kliniken sind die Behörden im Zusammenhang mit der Nachfolgenutzung der Areale immer wieder mit Begehren um Anpassungen der Zonenordnung konfrontiert. Diese Begehren standen meist im Zusammenhang mit einer Mehrnutzung.

Die Gemeinde machte sich auf strategischer Ebene Gedanken wie sie unter Einhaltung der Grundsätze des öffentlichen Rechts wie Gleichbehandlung und Wahrung der öffentlichen Interessen aber auch der raumplanungsrechtlichen Grundsätze mit solchen Projektvorhaben umgehen soll. Sie definierte für diese Vorhaben das Konzept „Modell Metaplan (Sondernutzungsplanung in der Landschaft Davos)“ das vom Kleinen Landrat im Jahre 2004 mit

Beschluss Nr. 1280 zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist. Mit dem Modell Metaplan verfügt die Gemeinde über ein Werkzeug, mit dem das Projekt Stilli-Park, bzw. die damit verbundene Sondernutzungsplanung in einem konzeptionellen Zusammenhang beurteilt werden kann.

Dieses Konzept umfasst die Elemente der Führung und Kontrolle für massgeschneiderte Planungen. Es sollen an diesen Standorten – unter Einhaltung der besagten generellen Grundsätze – ausgesprochen flexible und besondere Lösungen möglich sein. Das Konzept ist auch ein Hilfsmittel, um zu entscheiden, ob eine Sondernutzungsplanung überhaupt gerechtfertigt ist.

Die Voraussetzungen zur Einleitung einer solchen Sondernutzungsplanung sind hoch. Voraussetzung zur Steigerung des privaten Nutzens ist die gleichzeitige Erhöhung des öffentlichen Nutzens. Rein spekulative Vorhaben sind von einer Sondernutzungsplanung ausgeschlossen. Weiteres zentrales Kriterium zur Auslösung einer Sondernutzungsplanung ist der Beitrag des Projektes für die qualitative Entwicklung der Gemeinde Davos durch dessen räumliche und strukturelle Komponenten, der Architekturqualität und der Synergien mit für die Gemeinde wichtigen Nutzungen wie Hotellerie, Kliniken, Wellness usw. Ein solches Projekt muss zudem einen nachhaltigen Nutzen für die Gemeinde mit sich bringen. Die Gemeinde hat in diesem Kontext die Nachhaltigkeit definiert (siehe Kap. 3.1). Nachhaltige Projekte können, sofern auch die weiteren Voraussetzungen des Modells Metaplan erfüllt werden, eine Sondernutzungsplanung auslösen.

2 Projekt Stilli-Park

2.1 Projektidee

Die Stilli-Park AG hat das Areal der ehemaligen Basler Höhenklinik 2004 mit dem Ziel erworben, ein in die wirtschaftliche Struktur von Davos hinein passendes, touristisches Projekt zu realisieren.

Die bestehende Nutzungsordnung (Ortsrandzone II) zielt auf eine Überbauung mit klassischen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbauten bzw. Zweitwohnungsbauten mit niedriger Dichte. Ein solches Projekt könnte aufgrund der Zweitwohnungsnachfrage in Davos zweifelsohne mit wirtschaftlichem Erfolg realisiert werden. Auf diesem Areal ist indes ein Potential vorhanden, um ein für Davos weit wertschöpfungsintensiveres und nachhaltigeres Projekt zu realisieren, als dies mit Zweitwohnungen alleine der Fall wäre.

Aus dieser Überlegung heraus hat die Stilli-Park AG die renommierte Firma Feuring Hotelconsulting GMBH aus Mainz beauftragt, die Machbarkeit für ein Luxushotel an diesem Standort zu prüfen. Gemäss den Abklärungen und Einschätzungen der Fachexperten verfügt die Stadt Davos mit ihrer touristischen Infrastruktur und Reputation als internationales Tagungs- und Kongresszentrum mit weltbekannten Veranstaltungen wie das Weltwirtschaftsforum aber auch als Kurort mit Einrichtungen wie die Höhenkliniken, über den notwendigen Markt, um ein Business-Ressort der Luxusklasse zu betreiben.

Die Region verfügt derzeit, an internationalen Massstäben gemessen, über kein entsprechendes Luxus-Ressort. Aufgrund des vorhandenen Potentials vor Ort bietet sich die Schaffung eines nach den Bedürfnissen des Weltwirtschaftsforums strukturierten Business-Ressorts an. Ein im 5-Sterne-Segment positioniertes Luxushotel mit Tagungsbereich sowie Spa / Wellness- und Fitnessbereich hat zum bestehenden Hotelangebot in Davos komplementären Charakter, dadurch eine eigene Positionierung und sehr gute Erfolgsaussichten.

Das Areal „In der Stilli“ erfüllt mit den bestimmenden Lagefaktoren (Landschaftsbezug, Aussicht, Sonne, Ruhe und Erreichbarkeit) zentrale Voraussetzungen zur Realisierung einer grösseren 5-Sterne-Hotelanlage. Zudem hat das Areal eine über 100-jährige Geschichte als „touristischer Ort“. Mit dem Bau einer neuen Hotelanlage wird die bisherige Nutzung bzw. die lange Tradition der Grossbauten an diesem Standort weiter geführt und, an den heutigen Bedürfnissen ausgerichtet, wieder als solcher genutzt.

2.2 Nutzungskonzept

2.2.1 Projektdaten

Das geplante touristische Projekt umfasst eine grössere 5-Sterne-Hotelanlage der Luxusklasse mit Kongress- sowie Spa / Wellness- und Fitnessbereich in Verbindung mit einer angegliederten Luxus-Zweitwohnungsanlage mit sogenannten *Serviced Apartments*. Das Pro-

jekt hat folgende Eckdaten:

- | | |
|--|---|
| A. Hotelbereich | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximale Bruttogeschossfläche 30'000 m² ▪ Ca. 400 Betten in ca. 200 Zimmern, alle mit Aussicht in Talrichtung ▪ Gastronomiebereich mit einem zentralen Restaurant, zwei Themenrestaurants und Panoramaterrasse ▪ Tagungs- und Eventbereich ▪ Spa/Wellness- und Fitnessbereich ▪ Hotelshops ▪ Unterirdische Garagierung |
| B. Wohnanlage
(Serviced Apartments) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximale Bruttogeschossfläche 7'500 m² ▪ Ca. 60, funktional mit dem Hotel verbundene Serviced Apartments, alle mit Aussicht in Talrichtung ▪ Unterirdische Garagierung |
| C. Weitere Daten | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verhältnis Nutzfläche Hotel / Wohnen = 4 : 1 ▪ Ca. 340 unterirdische Parkplätze |

2.2.2 Das Modell „Hotel + Serviced Apartments“

Das Hotelentwicklungsmodell „Hotel + Serviced Apartments“ gewinnt international zunehmend an Bedeutung. Nachfolgende Ausführungen der Firma Feuring Hotelconsulting GMBH aus Mainz stellen die Entwicklung des Hotelprojektes Still-Park in diesen Kontext. Ziel ist die Darstellung der Struktur und Vorteilhaftigkeit eines derartigen Entwicklungskonzeptes sowie dessen zwingende Umsetzung vor dem Hintergrund der erfolgreichen Realisierung und langfristigen Risikominimierung dieses Pionierprojektes.

Zwei Kategorien von Serviced Apartments

Es gibt zwei verschiedene Formen der Kombination „Hotel + Serviced Apartments“. Beide Arten von Wohnung werden an Dritte verkauft.

Bei der Kategorie 1 sind die Wohnungen nicht direkt in den Hotelbetrieb eingebunden. Die Wohnungseigentümer nutzen die Wohnungen ausschliesslich selbst und richten diese auch eigenständig ein. Aufgrund der hierdurch entstehenden Unterschiede zu der Ausstattung und Einrichtung der Hotelzimmer, werden die Wohnungen nicht vom Hotel mit vermarktet. Der Eigentümer entrichtet an das Hotel generell eine Verwaltungsgebühr sowie eine Service-Gebühr für die Nutzung der Hotelleistungen.

Bei der Kategorie 2 besteht der Unterschied in der Ausstattung und Einrichtung einerseits und in der Vermarktung der Wohnungen bei Abwesenheit des Wohnungseigentümers andererseits. So werden diese Wohnungen entsprechend dem Standard des Hotels als Hotelzimmer eingerichtet. Bei Abwesenheit des Wohnungseigentümers werden die Zimmer gemeinsam mit den Hotelzimmern vermarktet. Die Einnahmen aus der Vermietung werden normalerweise 50 : 50 zwischen Hotel und Wohnungseigentümer aufgeteilt. Der Wohnungseigentümer zahlt ebenfalls eine Verwaltungsgebühr sowie die Servicegebühr.

Vorteile des „Hotel + Serviced Apartments“-Modell

Das investitionsorientierte „Hotel + Serviced Apartments-Modell“ birgt zahlreiche Vorteile für alle Projektbeteiligten. Der Wohnungseigentümer kann die Hotelleistungen wie Reinigung und Zimmerservice sowie die Nutzung der öffentlichen Bereiche des Hotels wie Gastronomie und SPA in Anspruch nehmen. Ferner spielen zunehmend wichtiger werdende Sicherheitsaspekte eine große Rolle. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Weitervermietung der Wohnung bei Abwesenheit wodurch der Eigentümer eines Serviced Apartments eine zusätzliche Verzinsung seiner Investition erhält. Die Leistungsfähigkeit eines internationalen Reservierungssystems eines renommierten Hotelbetreibers ist hier ausschlaggebend für die Attraktivität der Verzinsung.

Für den Hoteleigentümer bzw. Investor/Entwickler liegt der Hauptvorteil im Verkauf der Wohnungen vorab, d.h. vor Baubeginn und die damit verbundene Liquidität in Form von Eigenkapital, welches wiederum als Basis für die Finanzierung des Hotels dient. Darüber hinaus erhalten die Wohnungen durch das Branding mit dem Markennamen eines Hotelbetreibers, wie z.B. „Intercontinental Residences“ ein zusätzliches Renommée und höheren Bekanntheitsgrad, welcher die Vermarktung der Wohnungen fördert. Während der Betriebsphase stellt der Verkauf von Verwaltungs- und Serviceleistungen des Hotels an die Wohnungseigentümer eine zusätzliche Einnahmequelle für das Hotel und damit für den Hoteleigentümer dar. Zudem bietet dieses Modell die Möglichkeit, die Zimmerkapazität des Hotels ohne zusätzliche Investitionen aufzustocken und Einnahmen aus der Vermietung der Zimmer zu generieren. Dies stellt bei Hotels mit einem großen Wohnungspool einen nicht unerheblichen Anteil am Umsatz dar.

Für den Hotelbetreiber bilden die Erweiterung der Zimmerkapazitäten sowie der Verkauf von Hotelleistungen an die Wohnungseigentümer eine zusätzliche Einnahmequelle für das Hotel und haben somit eine direkte Auswirkung auf die Gebührenberechnung. Die Inanspruchnahme von Hotelleistungen durch Wohnungseigentümer bzw. Mieter der Wohnungen wie beispielsweise der Verkauf von Speisen und Getränken erhöht die Auslastung der Hoteleinrichtungen und somit deutlich die Produktivität des Betriebs. Hinzu kommt die gleichmäßigere Auslastung der Hotelleistungen im Jahresverlauf. So hat sich gezeigt, dass die Eigentümer von Serviced Apartments nicht nur in ohnehin stark ausgelasteten Zeiten

(Hochsaison) sondern auch häufig in der Nebensaison ins Hotel bzw. in die Wohnung kommen und somit eine stetigere Einnahmenstruktur im Jahresverlauf unterstützen.

„Hotel + Serviced Apartments“ in Europa

Während in Europa der Markt für dieses Entwicklungsmodell erst entsteht, ist der US-amerikanische und asiatische Markt bereits auf seinem Höhepunkt angekommen. Hintergrund für die in Europa bisher noch spärliche Umsetzung ist der stark durch Timesharing und ähnliche Produkte geprägte Markt sowie die weiterhin geringe Marktdurchdringung internationaler Hotelketten und Hotelmarken. Laut einer Studie von JonesLangLasalle Hotels (2006) ist jedoch gerade der Finanzierungsaspekt bei dem Vorab-Verkauf der Wohnungen von größtem Interesse bei internationalen Hotelinvestoren, die verstärkt nach geeigneten Standorten für die Umsetzung dieses attraktiven Entwicklungsmodells in Europa suchen. Forciert wird diese Entwicklung auf der anderen Seite von den internationalen Hotelbetreibern, die ihrerseits mit maßgeschneiderten Angeboten für Wohnungseigentümer werben.

Das Projekt „Stilli-Park Davos“

Für das Hotelprojekt Stilli-Park in Davos ist aufgrund der zahlreichen oben beschriebenen Vorteile genau die Struktur des „Hotel + Serviced Apartments-Modells“ geplant. Bei dem projektierten Hotel handelt es sich um ein im Alpen Raum bisher einzigartiges Ressort-Konzept, welches zum einen die Sommer- und speziell winterfreizeitliche Orientierung des Standortes Davos und zum anderen die besondere Qualifikation als Kongreß- und Tagungsdestination berücksichtigt. Dieses integrierte Ressort-Konzept umfasst einen professionellen Tagungsbereich sowie einen großzügigen und hochwertigen SPA- und Fitnessbereich. Eine vielseitige Gastronomie ergänzt zudem das moderne Hotelkonzept.

Die stetige Auslastung der öffentlichen Hotelbereiche ist maßgeblich für den Erfolg des ganzjährig geöffneten Hotelprojektes. Hierfür muss ein Ressort entstehen, welches seinesgleichen am europäischen Markt und insbesondere im Alpen Raum sucht. Um ein derartiges Pionierprojekt für den Standort Davos zu schaffen wurde eine Entwicklungsstruktur vorgesehen, die für die Realisierung des Projektes letztendlich unabdingbar ist.

Mit dem Projekt Stilli-Park wird das bereits in den USA und Asien erfolgreich installierte Entwicklungskonzept „Hotel + Serviced Apartments“ erstmals in Europa in dieser Qualität und Professionalität umgesetzt.

Neben den oben genannten öffentlichen Bereichen des Hotels ist eine Erweiterung der Hotelzimmerkapazität durch angegliederte „Serviced Apartments“ um zusätzlich etwa 40% (ca. 80 Schlüssel) geplant. Diese sogenannten Residences werden vom Hotelbetreiber verwaltet. Je nach Kaufvertrag haben die Eigentümer / Gäste der Residences verschiedenen Zugriff auf die Leistungen des Hotels. Die Einnahmen aus der Vermietung der Residences fließen nach Abzug der anteiligen Kosten und Managementgebühren sowie Rückstellungen zu je 50 % an das Hotel und den Eigentümer. Die Einnahmen aus den Residences verbessern das

Betriebsergebnis des Hotels um bis zu 25 % und sind somit ein unabdingbarer Bestandteil des Finanzierungskonzeptes der Entwicklung.

Die Marke „InterContinental Residenzen“

Die Stilli-Park AG konnte die renommierte internationale Hotelkette InterContinental vertraglich als Hotelbetreiberin für die nächsten 20 Jahre gewinnen. Die InterContinental wird nebst dem Hotel auch die Residenzen bewirtschaften soweit sie verfügbar sind. In einem Lizenzvertrag haben die Parteien vereinbart, dass die Stilli-Park AG im Zusammenhang mit dem Verkauf und Marketing der Residenzen die InterContinental Dienstleistungsmerkmale nutzen darf (siehe Anhang 7, Lizenzvertrag zur Vermarktung der Residenzen). Demnach werden die Residenzen gemäss den InterContinental Standards erstellt und dürfen als „InterContinental Residenzen“ vermarktet werden.

Fazit

Das Hotelentwicklungsmodell „Hotel + Serviced Apartments“ in der vorliegenden Form, Ausprägung und Qualität ist im Alpenraum und insbesondere in der Schweiz einzigartig und somit höchst innovativ. Die Serviced Appartements beanspruchen nur 1/5 der gesamten Nutzfläche des Areals. Sie werden vorab an Dritte verkauft und tragen dadurch massgeblich und in entscheidender Weise zur Finanzierung der Hotelanlage bei. Es handelt sich dabei nicht um herkömmliche Zweitwohnungen mit sogenannten „kalten Betten“. Aufgrund des Lizenzvertrags mit InterContinental und der entsprechenden Ausgestaltung sowie der funktionalen und betrieblichen Integration in den Hotelbetrieb handelt es sich hingegen um aktiv bewirtschaftete Ferienwohnungen mit „warmen Betten“ bzw. sie bilden im Wesentlichen eine integrierte Abteilung des Hotelbetriebs. Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Residenzen verbessern das Betriebsergebnis des Hotels um bis zu 25 %. Die Umsetzung dieses Modells ist daher eine unabdingbare Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung des Hotelprojektes Stilli-Park. Ohne die Serviced Appartements kann weder der Bau des Hotels finanziert noch kann es in der Folge erfolgreich betrieben werden.

2.3 Projektstudie Matteo Thun

2.3.1 Allgemeines

Herr Matteo Thun (www.matteothun.com) ist ein international renommierter Designer und Architekt, der bereits mehrere Hotelprojekte in verschiedenen europäischen Ländern erfolgreich realisiert hat. Er gilt inzwischen als einer der bekanntesten „Hotelarchitekten“ in Europa. Mit dem „Vigilius Mountain Resort“ (www.vigilius.it) oberhalb von Meran hat er neue Massstäbe im Bau von Hotelanlagen in den Alpen gesetzt. Von der Stilli-Park AG ist er be-

auftragt worden, eine Projektstudie zu entwickeln. Diese dient als Grundlage für die projektbezogene Planung (siehe Anhang 1, Projektstudie Matteo Thun).

2.3.2 Grundgedanken der Konzeption

Gemäss dem Verfasser der Projektstudie ist *„die Landschaft Anhaltspunkt, und nicht Kulisse, für das Konzept. Die Natur versteht sich nicht als Attrappe um die Architektur herum, sondern die Architektur selbst ist ein Sonne atmender Organismus, mit ihren Organen den Tageszeiten zugewandt, gelockert in den Gliederungen der Grundrisse, mit grossen Ausblicken auf die Landschaft“*.

Das Hotelgebäude erinnert mit seiner ellipsenartigen Form an die auf- und untergehende Sonne zwischen den Bergen. Die Fassade wird von einer hölzernen, flechtwerkartigen Struktur umgeben, die durch die im Alpenraum verbreiteten vernakulären Weidenkörbe inspiriert ist.



Die Gliederung der Bereiche von unten nach oben im Inneren des Hotels entspricht deren Funktionen: Tiefgarage; Konferenz – Wellness Spa; Public Area - Restaurants - Foyer – Terrasse; Zimmer:

- Der Konferenzbereich im Sockelbereich ist verglast, es entsteht der Eindruck eines nahtlosen, direkten Übergangs in den grünen Freiluftbereich.
- Der Wellness-Spa-Bereich mit Innen- und Aussenbad ist im Sockelbereich angeordnet. Durch eine verglaste Fassade und dem direkten Ausgang ins Freie entsteht ein direkter Bezug zur Landschaft und dem angrenzenden Wald.

- Die öffentlichen Bereiche verstehen sich als ein Raumkontinuum mit grossem Foyer und einem nach oben strebenden, mehrgeschossigen Zentralraum, der zum angrenzenden Bergwald nach Nordosten vollständig verglast ist. Und in diesem Sinne „*die grüne Kathedrale im Herz des Hotels*“ darstellt.
- Die Restaurants sind nach Südwesten orientiert und verfügen über eine grosse Sonnenterrasse.
- Alle Zimmer sind südwestlich ausgerichtet und haben eine eigene Loggia. „*Licht, Luft und Sonne für jeden Gast zur Erholung – ein Zitat der ortsspezifischen Typologie des Sanatoriums, das aus der deutschen Lebensreformbewegung Ende des 19. Jahrhunderts entstanden ist*“.
- Die Residenzen sind als terrassierte Wohnanlage dem Hotel nach Südwesten hin vorgeschaltet, mit einer zentralen, mittigen Erschliessung. Jede Wohnung blickt nach Südwesten und hat eine eigene Terrasse und Garten. Tiefgaragenstellplätze, Réception und Stauräume sind vorgesehen.

3 Nachhaltigkeit von touristischen Projekten

3.1 Nachhaltigkeit aus Sicht der Gemeinde

Die Gemeinde hat ihr Verständnis über Nachhaltigkeit wirtschaftlicher Projekte definiert und mit Beschluss des Kleinen Landrats vom 12. Juli 2005 dieser Grundsatzerklärung entsprechende Bedeutung gegeben. Darin ist festgehalten, dass eine nachhaltige Nutzung, eine solche ist, *„die für die Davoser Volkswirtschaft langfristig einen möglichst grossen, wiederkehrenden Nutzen bringt. Im Idealfall sind dies Betriebe, die:*

- möglichst viele gut bezahlte, ganzjährige Arbeitsplätze in Davos schaffen,*
- in die wirtschaftliche Struktur von Davos passen,*
- einen möglichst hohen Multiplikatoreneffekt aufweisen,*
- rentabel geführt werden,*
- Dienstleistungen von hoher Qualität anbieten.*

Die Gemeinde hat fünf Betriebsarten aufgeführt, die diese Anforderungen an einen nachhaltigen Beitrag an die Davoser Volkswirtschaft grösstenteils erfüllen können. Nebst Forschungsinstituten, Kliniken, Schulen und Sportkompetenzzentren werden auch Hotels aufgeführt.

3.2 Nachhaltigkeit aus Sicht des Kantons

Das Projekt Stilli-Park entspricht vollumfänglich der strategischen Stossrichtung „Aktive Siedlungspolitik“ gemäss der im Jahr 2006 vom Wirtschaftsforum Graubünden (www.wirtschaftsforum-gr.ch) im Auftrag des Kantons erarbeiteten Studie „Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik“, die wie folgt umschrieben ist:

„Mit der Ansiedlung von kommerziellen Beherbergungen sollen grundsätzlich warme Betten geschaffen werden, welche die in den Zweitwohnungen wegfallenden Kapazitäten ersetzen bzw. den kommerziellen Kern der Destination stärken. Die Idee der Ansiedlung von kommerziellen Tourismusanbietern entspricht grundsätzlich der heute bestehenden Industrieansiedlung in nicht touristischen Regionen. Tourismusdestinationen können mit gut gewählten Ansiedlungen von internationalen Beherbergern (z. B. Hotels, Feriendörfer) den Zugang zu den internationalen Märkten, den Angebotsmix im Beherbergungsbereich und den Professionalisierungs- und Industrialisierungsgrad der Destination verbessern. Gerade in Graubünden hat sich gezeigt, dass Ansiedlungen durchaus möglich sind (z. B. Arabel-laSheraton in Davos, Kempinski in St. Moritz, Hapimag in Flims, Cube in Savognin, REKA in Disentis). Eine erfolgreiche Ansiedlung setzt jedoch verschiedene Faktoren voraus:

- Vorhandenes, eingezontes und zum Verkauf stehendes Bauland an einer aus touristischer Sicht attraktiven Lage.*

- *Proaktives Zugehen der Promotoren auf internationale Betreibergesellschaften und potentielle Investoren.*
- *Akzeptanz des Projekts bei der einheimischen Bevölkerung.*
- *Professionelles Vorgehen im Ansiedlungsprozess.*

Mit dem Projekt Stilli-Park wird diese Strategie vollumfänglich und in bester Form umgesetzt und zwar sowohl in Bezug auf die Hotelanlage wie auch bezüglich der angegliederten, bewirtschafteten Wohnanlage mit „warmen Betten“ aber auch durch die Ansiedlung eines renommierten, internationalen Beherbergers.

4 Regionalwirtschaftliche Aspekte

4.1 Beurteilung aus Sicht des Hotelangebots

Heutige Hotelinfrastruktur und Entwicklung bei den Übernachtungen

Die Hotelinfrastruktur in Davos umfasst zwei 5-Sterne-Betriebe und weitere neun 4-Sterne-Betriebe. Im Vergleich dazu verfügt das kleinere St. Moritz alleine über fünf 5-Sterne-Betriebe und acht 4-Sterne-Betriebe, hinzu kommen zwei weitere 5-Sterne-Betriebe in Nachbargemeinden. Das Bettenangebot in Davos im Luxussegment ist mit lediglich rund 220 Betten, bei einem Gesamtangebot von rund 5'700 Betten, knapp¹.

Die Analyse der Entwicklung bei der Beherbergung zeigt eine seit 1991 abnehmende Tendenz bei der Anzahl Hotelübernachtungen von knapp 1 Mio. auf rund 770'000 im Jahre 2004. Im Vergleich zu den Übernachtungszahlen der Gesamtschweiz (-8% seit 1993) zeigt sich für Davos mit -24% eine überdurchschnittlich negative Entwicklung. Dabei ist ein Rückgang bei den Übernachtungen im Winter wie auch im Sommer festzustellen. Hinzu kommen – auch infolge der Schliessungen – noch die Rückgänge bei den Übernachtungen in den Kliniken von rund 380'000 im Jahre 1991 auf 180'000 im Jahr 2004 (-53%).

Dieser Rückgang ist auch in anderen alpinen Destinationen festzustellen, und ist insbesondere auf die generelle und konzeptionelle *Überalterung des Angebots* zurückzuführen sowie auf eine strukturelle Trendentwicklung. Regionalwirtschaftlich am wichtigsten werden in alpinen Destinationen wie Davos künftig vor allem die anspruchsvollen Gäste in den oberen Beherbergungskategorien mit einem hohen Aktivitäts- beziehungsweise Konsumbedarf².

Beurteilung

Davos mit seinen Kongressveranstaltungen im Zusammenhang mit dem Weltwirtschaftsforum und der Medizinalforschung wie auch als Anbieter von wichtigen Sportstätten, ist auf ein Bettenangebot im entsprechenden oberen Gästesegment angewiesen. Das Hotelprojekt der Stilli-Park AG erhöht das Bettenangebot im 5-Sterne-Bereich von 220 auf 620 Betten, womit sich der Bettenanteil in diesem Segment von 4% auf 10% erhöht. Das verfolgte Projekt der Stilli-Park AG mit einer grösseren 5-Sterne-Hotelanlage der Luxusklasse mit Kongress- und Spa-/Wellness-/Fitnessbereich ist auf anspruchsvolle Gäste in den oberen Beherbergungskategorien mit einem hohen Aktivitäts- beziehungsweise Konsumbedarf ausgerichtet. Es füllt in diesem Sinne eine Lücke und ergänzt das bestehende Hotellerieangebot in Davos positiv.

¹ Angaben gemäss Machbarkeitsstudie der „Feuring Hotelconsulting GMBH, Mainz“

² Bösch, Martin.: Studie über den Standort Alpen, Universität St. Gallen

4.2 Umsatzeffekte

Bereits mehrfach untersucht worden sind direkte und indirekte wirtschaftliche Effekte der Hotellerie für eine Region³. Dazu gibt es entsprechende Kenngrössen. Unterschieden werden können ein direkt touristisch induzierter Effekt (Primäreffekt) und ein indirekt touristisch induzierter Effekt (Folgeeffekt).

Direkt touristisch induzierter Effekt

Der jährliche Umsatz aus der Hotellerie (Logis) des Stilli-Park beträgt rund SFr. 18 Mio. Die Anzahl jährlich verkaufter Zimmer beläuft sich auf rund 43'000⁴. Unter Berücksichtigung der Belegung von Doppelzimmern (30%) ergibt das ein Logiernächtetotal von rund 56'000.

Gemäss Studien über die Gesamtschweiz ist ein durchschnittliches Tagesbudget eines Hotelgastes für Kost, Logis und weitere direkte Ausgaben ermittelt worden (alle Gästesegmente). Die durchschnittlichen Tagesausgaben eines Hotelgastes betragen SFr. 300.-. Im Luxussegment kann dieser Betrag bei SFr. 450 – 500.- angesiedelt werden, was hochgerechnet mit der Anzahl Logiernächte einen jährlichen Direktumsatz aus den Hotelgästen von SFr. 25 – 28 Mio. ergibt. Jährlich fliessen somit rund SFr. 7 – 10 Mio. in Form von direkten Ausgaben der Gäste ausserhalb des Hauses in die regionale Wirtschaft.

Indirekt touristisch induzierte Effekte

Aufgrund von Studien ist bekannt, dass der indirekt touristisch induzierte Effekt bei Hotels in diesem Segment und bei dieser Grösse bei rund 65 - 70% liegt (Multiplikatoreffekt 1.65 – 1.7). Indirekt induzierte Effekte sind z.B. die Vorleistungen der Lieferanten (nicht die eigentlichen Lieferdienstleistungen an das Hotel), Leistungen des Baugewerbes oder Einkommenseffekte von Angestellten, die im Ort wohnen.

Ausgehend von einem direkten touristischen Umsatz von SFr. 25 – 28 Mio. ergibt das einen Umsatz von SFr. 43 – 48 Mio. (bei Faktor 1.7). Durch die indirekten touristisch induzierten Effekte werden somit jährlich rund weitere SFr. 18 – 20 Mio. an Umsatz in der Region ausgelöst.

Beurteilung

Die regionalwirtschaftlichen Umsatzeffekte lassen sich auf rund SFr. 7 – 10 Mio. (direkte Ausgaben der Gäste) und weitere rund SFr. 18 – 20 Mio. (indirekt induzierte Effekte) beziehen. Wenngleich es sich um eine Bruttobetrachtung handelt, bei der allfällige Umsatzrück-

³ Studien und Expertisen BHP Hanser und Partner AG, Zürich

⁴ Fussnote 1).

gänge bei anderen Anbietern nicht berücksichtigt sind, ist der regionalwirtschaftliche Effekt des Projektes von insgesamt rund SFr. 25 – 30 Mio. beträchtlich. Insbesondere auch deshalb, weil es sich dabei um jährlich *wiederkehrende* Effekte handelt.

4.3 Beschäftigungseffekte

Wie bei der Umsatzbetrachtung (Kap. 4.2) kann auch bei der Beschäftigung unterschieden werden zwischen der direkten touristischen Beschäftigung (Primäreffekt) und der indirekten touristischen Beschäftigung (Folgeeffekt).

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist der erforderliche Personalbestand vertieft abgeklärt worden⁵. Dabei ist ein maximaler Bedarf von 150 Angestellten (Vollzeitbeschäftigte) ermittelt worden. Aus Studien ist, wie beim Umsatz, auch der Multiplikatoreffekt bei der Beschäftigung bekannt. Dieser liegt als Richtwert in der Grössenordnung von 1.5. Ausgehend von den rund 150 Vollzeitbeschäftigten werden durch Folgeeffekte insgesamt somit weitere rund 70 Vollzeitstellen induziert.

Beurteilung

Insgesamt werden durch das Projekt direkt und indirekt rund 220 Vollzeitstellen geschaffen, was einen wichtigen Beitrag an den Stellenmarkt in Davos und der Umgebung, und auch eine Teilkompensation der verloren gegangenen Stellen in den Kliniken – so auch der ehemaligen Basler Höhenklinik selbst - darstellt. Hinzu kommt, dass ein Teil der neu geschaffenen Arbeitsplätze unmittelbar der Qualifikationsstruktur der verlorenen Arbeitsplätze entspricht.

4.4 Fazit

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Projekts Stilli-Park auf das Hotellerieangebot in Davos und der regionalwirtschaftlichen Effekte betreffend Umsatz und Beschäftigung kann in der Gesamtbetrachtung der Schluss gezogen werden, dass das Projekt die Regionalwirtschaft positiv beeinflusst.

Insbesondere ist festzuhalten, dass das Projekt durch das Schaffen von Dienstleistungen von hoher Qualität, der Schaffung von ganzjährigen Arbeitsplätzen und der positiven Multiplikatoreffekte den Vorstellungen der Gemeinde hinsichtlich eines nachhaltigen Nutzens eines Projektes für die Davoser Volkswirtschaft entspricht.

⁵ Fussnote 1).

5 Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan

Gemäss kantonaler Richtplan (KRIP) vom 19. November 2002 ist Davos dem Raumtyp „Tourismusraum“ zugewiesen. Bezüglich der touristischen Entwicklung in Tourismusräumen verfolgt der KRIP folgende Zielsetzung:

„Die Tourismusräume mit vernetzten Freizeit- und Erlebnisangeboten für eine grosse und vielschichtige Gästezahl behaupten sich als Kerngebiete des Bündner Tourismus im internationalen Wettbewerb.....“.

Für die Zielerreichung gilt unter anderem folgender Grundsatz:

„Die touristischen Bauten und Anlagen werden basierend auf den bereits vorhandenen Stärken durch Innovationen und durch Ansprache neuer Märkte erneuert oder ausgebaut. Deshalb werden primär Lücken im Angebot geschlossen (z. B. zur verbesserten Auslastung des Bettenangebotes) oder neue Ausstattungsbereiche geschaffen, die aktuelle oder in Zukunft an Bedeutung gewinnende Bedürfnisse abdecken.....“.

Das Projekt Stilli-Park erfüllt in bester Form die vom KRIP vorgegebenen Ziele und Grundsätze für den Tourismusraum Davos indem es:

- die Destination Davos durch dessen Ausstrahlung in Verbindung mit dem renommierte Hotelbetreiber InterContinental den Bündner Tourismus im internationalen Wettbewerb stärkt;
- auf die vorhandenen Stärken aufbaut und durch Innovation neue Märkte anspricht;
- eine bestehende Tourismusbrache wieder einer Tourismusnutzung zuführt ohne neue Räume in Anspruch zu nehmen;
- die bestehende, gravierende Lücke des Bettenangebots im Fünfsterne-segment zu einem beträchtlichen Teil deckt;
- Bedürfnisse abdeckt, welche aktuell und in Zukunft an Bedeutung gewinnen werden.

Das Projekt Stilli-Park beansprucht ein Areal an bestgeeigneter Lage, welches seit vielen Jahrzehnten überbaut, voll erschlossen und der Bauzone zugewiesen ist. Dabei wird das Areal nur geringfügig erweitert und der Boden wird haushälterisch genutzt. Gemäss UVB entstehen höchstens unwesentliche Auswirkungen auf die Umwelt (Kap. 6.1). Die Ziele und Grundsätze gemäss KRIP sind in bester Form berücksichtigt. Es kann deshalb festgestellt werden, dass das Werk die Voraussetzungen der Raumplanung in jeder Hinsicht sachlich erfüllt.

6 Räumliche Auswirkungen

6.1 Bericht zur Umweltverträglichkeit

Für das gesamte Bauvorhaben Stilli-Park (Hotelanlage, Wohnungen, Parkieranlagen) wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Leitverfahren für die UVP ist das Nutzungsplangenehmigungsverfahren. Die Umweltverträglichkeitsberichterstattung (UVB) erfolgt zweistufig mit einer Voruntersuchung zuhanden der Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen und einer Hauptuntersuchung zuhanden des Nutzungsplangenehmigungsverfahrens durch die Regierung. Der Bericht zur Umweltverträglichkeit (Stand Voruntersuchung) wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen beurteilt (Kapitel 9). Für die Mitwirkungsaufgabe wurde der UVB gestützt auf die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung weiter entwickelt (siehe separate Beilage „Bericht zur Umweltverträglichkeit- Entwurf für die Mitwirkungsaufgabe“).

Der UVB behandelt folgende Umweltbereiche:

- Verkehrsaufkommen
- Lufthygiene / Verkehrslärm
- Flora / Fauna
- Orts- und Landschaftsbild
- Wärmegewinnung
- Siedlungsentwässerung

Gemäss Zwischenbeurteilung ist das Vorhaben, bei Einhaltung der formulierten projektbezogenen Umweltmassnahmen, umweltverträglich realisierbar.

6.2 Rodung von Waldareal

6.2.1 Sachverhalt

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2002 wurde im Bereich von Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Auf dem Areal der Basler Höhenklinik sind die statischen Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen rechtskräftig ausgeschieden (siehe Zonenplan).

Die Umsetzung der Projektstudie Matteo Thun (Gebäude und Zufahrt) erfordert die definitive Rodung von 5'403 m² sowie die temporäre Rodung von 911 m² Waldareal (siehe separates Rodungsgesuch). Die im Bereich der Parzelle Nr. 979 definitiv zu rodende Fläche im Umfang von 5'012 m² wird der Bauzone, die übrige Fläche von 391 m² im Bereich der Zufahrtsstrasse wird dem Übrigen Gemeindegebiet (Strassengebiet) zugeteilt. Die temporär zu rodende Fläche von 911 m² wird während der Bauphase für die Erstellung der Strassenböschungen beansprucht. Nach der Realisierung werden diese Flächen wieder dem Waldareal zugeteilt.

Gemäss Projektstudie muss die bestehende, 3.0 m breite Zufahrt zur Parzelle Nr. 1775 auf einer Strecke von ca. 20 m geringfügig verschoben werden, wobei Alt- und Neubestand flächengleich sind. Die alte Fahrbahn wird urbanisiert. Die Zufahrt liegt sowohl im Bestand wie auch in der Umlegung innerhalb von Waldareal. Die Fahrbahnumlegung erfordert eine temporäre Rodungsbewilligung von 158 m².

Von der gesamthaften definitiven Rodungsfläche von 5403 m² werden 4041 m² für das Hotelgebäude und lediglich 528 m² für die Wohnanlage beansprucht. Die restliche Fläche von 834 m² wird für die Verbreiterung der Zufahrtsstrasse benötigt.

Die zu rodende Vegetation umfasst Fichtenwald mit wenigen Lärchen (siehe auch Beschreibung Flora und Fauna gemäss separater Beilage „Bericht zur Umweltverträglichkeit“). Der Wald hat an dieser Stelle weder eine Schutzfunktion noch einen speziellen naturkundlichen Wert. Eine Ausnahme bildet die Rodung im Bereich des Hügels „Burgstall“, wo eine kleinere Bestockung im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2002 nicht aufgrund der Fläche sondern aufgrund der landschaftlichen Bedeutung als Wald eingestuft worden ist. Die zwingende Erweiterung der Zufahrtsstrasse verlangt die definitive Rodung von 123 m² und die temporäre Rodung von 98 m² Waldfläche.

Die grösste von der Rodung betroffene Waldfläche ist im Eigentum der Stilli-Park AG selbst (Parzelle Nr. 979). Kleinere Flächen entlang der Zufahrtsstrasse sind hingegen im Eigentum der Fraktionsgemeinde Davos Dorf (Parz. 1768). Die Generalversammlung der Fraktionsgemeinde Davos Dorf hat durch Beschluss vom 11. April 2006 dem Rodungsvorhaben zugestimmt.

6.2.2 Anforderungen an eine Rodungsbewilligung

Eine Rodungsbewilligung ist eine Ausnahmbewilligung. Sie darf nur erteilt werden, wenn nachgewiesen wird, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein.
- b) Das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen.
- c) Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstwirtschaftliche Zwecke.
- d) Die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen.
- e) Dem Natur- und Heimatschutz ist Rechnung zu tragen.

Eine Rodungsbewilligung ist somit immer das Ergebnis einer Interessenabwägung. Das Institut der Ausnahmbewilligung dient dazu, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden. Im Zentrum steht dabei die Abwägung zwischen dem

Bedürfnis an der Ausführung eines Projektes und den Auswirkungen, welche diese auf die Umwelt und insbesondere den Wald haben ⁶.

6.2.3 Bedarfsnachweis

In Kapitel 3 wurden die Strategien von Gemeinde und Kanton bezüglich einer nachhaltigen Entwicklung von touristischen Projekten eingehend dargelegt.

Dem öffentlichen Interesse an der definitiven Rodung von 5403 m² und der temporären Rodung von 911 m² Waldareal sind die Interessen an der Walderhaltung gegenüber zu stellen. Beim Bau der Basler Höhenklinik vor ca. 100 Jahren war das Areal eine kaum bestockte Waldlichtung. Die Eigentümer haben im Laufe der Jahrzehnte das Einwachsen des Areals als Parkanlage geduldet. Mit Ausnahme der Bestockung im Bereich des Hügels „Burgstall“ (Bestockung mit landschaftlichem Wert) handelt es sich bei der zu rodenden Fläche um eine in Graubünden weit verbreitete Fichtenvegetation mit wenigen Lärchen. Die Bestockung hat weder Schutzfunktion noch einen besonderen ökologischen Wert. Auf dem ganzen Areal sind keine schutzwürdigen Objekte von besonderer naturkundlicher oder landschaftlicher Bedeutung vorhanden.

Demgegenüber passt das Projekt Stilli-Park vorzüglich in die neusten Strategien für eine nachhaltige touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Davos und des Kantons Graubünden. Die vorhandenen Potentiale einer touristischen Brache an hervorragender Lage werden genutzt. Das seit über 100 Jahren mit touristischen Grossbauten überbaute und voll erschlossene sowie seit Jahrzehnten der Bauzone zugewiesene Areal wird wieder einer zukunftsfruchtigen touristischen Nutzung zugeführt. Dies alles ohne wesentlichen Mehrverbrauch an Boden, zusätzliche Erschliessungen oder negative Auswirkungen für die Umwelt. Das Projekt weist zudem eine hohe Bodennutzungseffizienz auf und trägt somit dem zentralen Anliegen der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung ⁷. Mit dem integrierten Luxus-Ressort-Konzept in Kombination mit der Ansiedlung des weltweit renommierten Hotelbetreibers InterContinental werden neue Massstäbe in der touristischen Entwicklung gesetzt. Das Projekt schafft Dienstleistungen von hoher Qualität sowie eine beträchtliche Anzahl ganzjähriger Arbeitsplätze mit positiven Folgeeffekten. Somit bildet das Projekt Stilli-Park einen nachhaltigen Beitrag sowohl für den Wirtschaftsstandort und Lebensraum Davos als auch für den Standort Graubünden.

Den Landeigentümern und Investoren geht es in keinem Fall um reine finanzielle Interessen wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Bauland. Würden die Investoren lediglich solche Ziele verfolgen, so hätten sie das Land längstens mit lukrativen Zweitwohnungen überbaut. Ebenso hätten der Kleine und der Grosse

⁶ Siehe dazu Dr. A. R. Gadola, Berücksichtigung der Bodennutzungseffizienz als rechtliche Voraussetzung für die Erteilung von Rodungsbewilligungen am Beispiel des Kiesabbaus, BUWAL 2003

⁷ Fussnote 6

Landrat der Landschaft Gemeinde Davos nicht einstimmig und das Volk nicht mit einem Ja-Anteil von 81% dem Projekt zugestimmt. Investoren und Gemeinde haben das Projekt in einer kooperativen Planung gemeinsam entwickelt. Im Vordergrund stand und steht der gemeinsame Wille, das bestehende Areal in einer Art und Weise zu entwickeln, dass für die örtliche Wirtschaft nachhaltige Impulse im Sinne der Strategien von Gemeinde und Kanton gesetzt werden (siehe Anhang 4, Öffentliche Urkunde zur dinglichen Sicherung der Art der Erschliessung, Nutzung und Gestaltung der Bauzone Stilli).

Aus Sicht der Landschaft Gemeinde Davos überwiegt somit das öffentliche Interesse an der nachhaltigen Stärkung der örtlichen Wirtschaft durch die Realisierung des Projektes Stilli-Park gegenüber der Erhaltung einer kleinen Waldfläche ohne spezielle Funktion oder Wert in hohem Masse (siehe Anhang 5, Amtsbericht zur Landschaftsabstimmung vom 26. November 2006, Seite 7). Dies umsomehr wenn man sich vor Augen hält, dass gemäss der Arealstatistik Schweiz in Graubünden täglich eine Fläche von ca. 16'000 m² in der Grösse von zwei grossen Fussballplätzen neu als Wald einwächst.

6.2.4 Standortgebundenheit

Wie bereits erwähnt ist das Areal der ehemaligen Basler Höhenklinik seit über 100 Jahren mit touristischen Grossbauten überbaut und voll erschlossen sowie seit Jahrzehnten der Bauzone zugewiesen und eignet sich vorzüglich für die Entwicklung eines touristischen Grossprojektes. Dabei geht es nicht um die Inanspruchnahme eines völlig neuen Standortes sondern lediglich um die Weiterentwicklung des bestehenden Areals. Alternative Standorte, die sich für die Realisierung eines solchen Grossprojektes überhaupt oder besser eignen würden stehen im Raum Davos nach objektiver Betrachtung nicht zur Verfügung und könnten auch nicht ohne weiteres bereitgestellt werden. Die raumplanerischen Hürden für eine Neuentwicklung, wie der Nachweis der topografischen und landschaftlichen Einfügung, die Erschliessung, die Vermeidung von Umweltauswirkungen, die Verfügbarkeit und vor allem der gesellschaftlichen Akzeptanz, wären kaum zu überwinden. Aus der Sicht einer grossräumigen Betrachtung kann somit ohne weitere Ausführungen festgestellt werden, dass das Projekt grossräumig relativ standortgebunden ist, weil aus objektiven Gründen ein Bedürfnis besteht, das vorgesehene Vorhaben an diesem vorteilhafteren Standort zu realisieren.

Bezogen auf das Areal stellt sich jedoch die Frage, ob das Projekt in der vorliegenden Form und Gliederung innerhalb der rechtskräftigen Bauzone auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist bzw. auch anders gestaltet oder platziert werden könnte, so dass keine oder weniger Waldflächen beansprucht würden. Das Projekt hat aus marktstrategischen und betriebswirtschaftlichen Gründen eine vom Betreiber vorgegebene Grösse und hat als Luxusanlage ganz bestimmte und zwingende Anforderungen in Bezug auf Funktionalität, Aussicht und Besonnung zu erfüllen. Eine wesentlich kleinere Anlage wäre schlicht nicht realisier- und finanzierbar. Ausgehend von der Analyse der topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten hat der beauftragte Architekt das Projekt sorgfältig für diesen spezifi-

schen Ort entwickelt. Das grosse, ellipsenförmige Hotelgebäude wird ohne grössere Gelände-
deveränderungen im oberen Bereich des Areals in einer terrassenartigen, relativ flachen
Mulde gesetzt. Hier ordnet es sich optimal in die Landschaft ein indem es sich wie in einem
„Nest“ einfügt und sich an die dahinter ansteigende Bergflanke anlehnt, was sehr gut im
Modell festgestellt werden kann (siehe Anhang 3, Modellfotos). Würde das Hotelgebäude
beispielsweise weiter Hang abwärts im steileren Gelände angeordnet, so wären massive
Geländeänderungen und somit negative landschaftliche Eingriffe erforderlich. In diesem
Fall würde das Gebäude die vorgelagerte Ebene landschaftlich stark dominieren und die
für die Mitfinanzierung von Investition und Betrieb der Anlage zwingend notwendigen Ser-
viced Appartements müssten gestrichen werden (hinter dem Hotel ohne jegliche Aussicht
können sie nicht realisiert werden), womit das Projekt nicht realisierbar wäre. Daraus folgt,
dass die gewählte Anordnung der Anlageteile aus funktionalen, landschaftlichen und wirt-
schaftlichen Gründen zwingend ist.

Zusammengefasst ist das Projekt zwingend auf den Standort angewiesen und zwar in der
Anordnung wie sie vom Architekten konzipiert worden ist.

6.2.5 Einhaltung der raumplanerischen Voraussetzungen

In Kapitel 5 wurde dargestellt wie das Projekt die raumplanerischen Vorgaben des Kanto-
nalen Richtplans erfüllt.

6.2.6 Ersatzmassnahmen für die Rodung

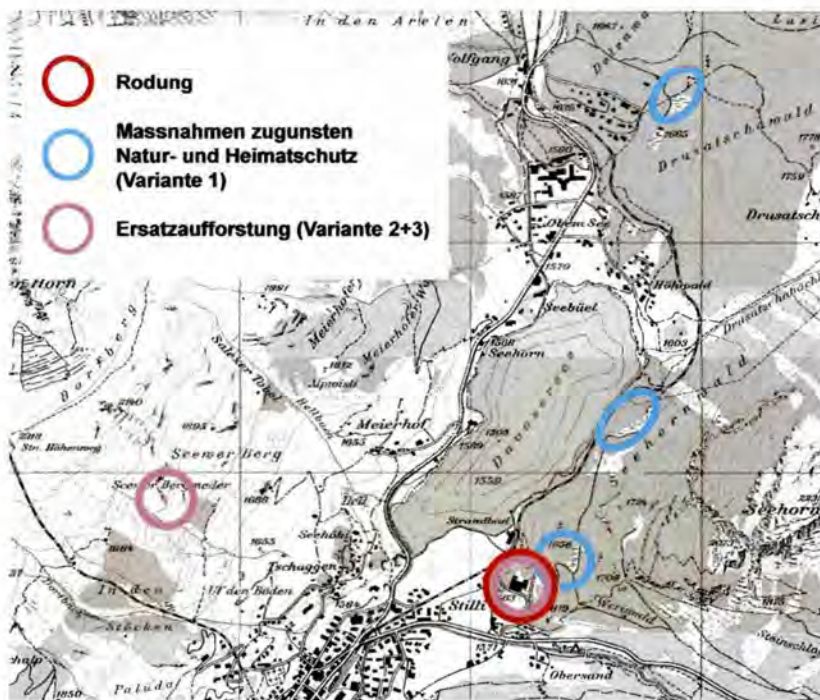
Wird eine Rodung bewilligt, so ist gemäss Art. 7 Waldgesetz in derselben Gegend Realer-
satz zu leisten. Ausnahmsweise ist auch Realersatz in einer anderen Gegend möglich. An-
stelle von Realersatz können in Ausnahmefällen auch Massnahmen zugunsten des Natur-
und Landschaftsschutzes getroffen werden.

Für die Leistung des Rodungersatzes der definitiven Rodung von 5403 m² wurden in Ab-
sprache mit dem Amt für Wald Graubünden drei Varianten ausgearbeitet:

- Variante 1: Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes
- Variante 2: Ersatzaufforstung in anderer Gegend
- Variante 3: Ersatzaufforstung in gleicher Gegend in Kombination mit Variante 1 oder 2

Die Genehmigungsbehörde wird schliesslich über den geeigneten Rodungersatz entschei-
den.

Übersicht Varianten Rodungsersatz



Für Ersatzmassnahmen im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes steht die Revitalisierung folgender Objekte zur Verfügung und Auswahl:

- Seewaldhorn Süd, Hochmoor von regionaler Bedeutung (Hm-1800)
- Seewaldhorn Nord, Hochmoor von regionaler Bedeutung (Hm-1801)
Seewaldhorn Nord, Flachmoor von regionaler Bedeutung (Fm- 15579)
- Drusatscha, Flachmoor von regionaler Bedeutung (Fm-15573)

Für Ersatzaufforstungen stehen eine Fläche von 2085 m² auf dem Areal der Stilli-Park AG oder der volle oder teilweise Ersatz im Gebiet „Seewer Berg“ zur Verfügung und Auswahl.

6.3 Land-, Forstwirtschafts- und Wanderweg, Langlaufloipe

Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg mit Wanderweg sowie die bestehende Langlaufloipe am südöstlichen Rand des Areals werden durch das Projekt nicht tangiert. Das bestehende Regime bleibt unverändert.

7 Kooperative Planung

7.1 Verfahrensvereinbarung

Die Realisierung des Bauvorhabens verlangt eine projektbezogene Sondernutzungsplanung nach dem Modell „Schatzalp“. Zu diesem Zweck hat die Landschaft Davos Gemeinde mit der Stilli-Park AG am 21. März 2006 eine Verfahrensvereinbarung im Sinne von Art. 4 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) abgeschlossen (siehe Anhang 2, „Verfahrensvereinbarung“).

Ziel dieser Vereinbarung ist es, die raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit auf dem Areal der ehemaligen Basler Höhenklinik ein Luxushotel mit Kongress- und Wellnessanlage der 5-Sterne-Kategorie in Verbindung mit einer Zweitwohnungsanlage mit durch das Hotel bedienten Zweitwohnungen (Serviced Apartments) errichtet werden kann. Die Vereinbarung regelt insbesondere:

- Die Absicherung der Zielsetzungen der Parteien sowie der Zielerreichung.
- Die Art und das Mass der Nutzung (Hotel / Zweitwohnungen).
- Die Sicherstellung der architektonischen Qualität durch die Festlegung des verantwortlichen Architekten in der Person von Herr Matteo Thun.
- Den koordinierten Ablauf des Nutzungsplangenehmigungsverfahrens mit Rodungsbewilligungsverfahren und UVP.

7.2 Einbezug der Umweltorganisationen

Die Umweltorganisationen (Pro Natura GR, WWF GR, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und Bündner Heimatschutz) wurden am 30. Januar 2006 über das Bauvorhaben und das Verfahren orientiert. Am 26. Mai 2006 wurden sie mit den Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung bedient.

Mit Schreiben vom 27. Juni 2006 hat der Bündner Heimatschutz bezüglich der Massstäblichkeit und Einordnung des Projektes in die Landschaft Bedenken geäussert und weitere Abklärungen gewünscht. Insbesondere wird die Erstellung eines geeigneten Situationsmodells gefordert, welches als Hilfsmittel zur Beurteilung der Wirkung der Gesamtüberbauung im Verhältnis zur unmittelbaren Umgebung und der Landschaft dienen kann.

Gestützt auf die Anregungen des Bündner Heimatschutzes hat die Bauherrschaft ein grösseres Situationsmodell erstellen lassen, das seit September 2006 allen Interessierten für eine bessere Beurteilung und Meinungsbildung zur Verfügung steht (siehe Anhang 3, Modellfotos).

8 Planungsmittel

8.1 Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Die bestehende Ortsrandzone II mit einer Fläche von 21'263 m² wird aufgehoben, im Umfang der definitiven Rodungsfläche von 5'012 m² auf insgesamt 26'275 m² erweitert (+24 %) und der „Bauzone Stilli“ zugewiesen.

Die für die Strassenverbreiterung erforderliche Fläche ausserhalb der Bauzone wird dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

8.2 Genereller Gestaltungsplan

Auf der Grundlage der Projektstudie Matteo Thun legt der Generelle Gestaltungsplan in Ergänzung zum Zonenplan das Mass und die Verteilung der Nutzung sowie die Lage und die zulässige Ausdehnung der Baukörper in Grundriss und Schnitt fest. Die Bestimmungen zu den einzelnen Nutzungsbereichen können der Legende entnommen werden.

8.3 Genereller Erschliessungsplan

8.3.1 Erschliessungskonzept

Das Areal der Basler Höhenklinik ist vollständig erschlossen. Mit dem neuen Nutzungskonzept sind die bestehenden, jedoch zum Teil veralteten Erschliessungsanlagen zu erneuern, zu ersetzen oder auszubauen.

- **Strassenerschliessung:** Die neue touristische Anlage wird über die Buslinie 4 der Verkehrsbetriebe Davos direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die bestehende private Erschliessungsstrasse wird auf einer Breite von 5.5 m mit einem einseitigen, 2.0 m breiten Trottoir und einem Wendeplatz für PW, Busse und Reisecars ausgebaut. Die Strasse ist privat. Je nach Verkehrsaufkommen ist im Bereich des Anschlusses an die kantonale Hauptstrasse ein Linksabbiegerstreifen einzurichten. Die Kosten der Erschliessungsstrasse gehen zu Lasten der Stilli-Park AG.
- **Zufahrt Parzelle Nr. 1775:** Die Zufahrt und der Zugang zur Liegenschaft Parz. Nr. 1775 führt wie bisher über die Parzelle Nr. 979 jedoch durch die geplante unterirdische Garage der Zweitwohnungsanlage. Die Kosten für die Verlegung gehen zu Lasten der Stilli-Park AG.
- **Wasserversorgung:** Die Hauptleitung der bestehenden Trinkwasserversorgung führt am Areal vorbei. Sie ist für das Bauvorhaben inkl. Versorgung einer Wellnessanlage ausreichend dimensioniert. Die Kosten für die Ergänzung der Anschlussleitungen inkl. Hydranten (ohne Hausanschlussleitungen) gehen zu Lasten der Gemeinde.

- **Abwasserentsorgung:** Die bestehende Abwasserleitung ist veraltet und vermag das anfallende Abwasservolumen nicht aufzunehmen. Sie ist durch neue Leitungen im Trennsystem zu ersetzen. Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an eine geplante öffentliche Leitung in der Ebene abgeführt. Das Meteorwasser wird über eine neue private Leitung in den Davosersee abgeleitet. Die Kosten für die privaten Leitungen gehen zu Lasten der Stilli-Park AG.
- **Elektrische Versorgung:** Die bestehende elektrische Versorgungsleitung wird im Bereich der neuen Strasse ersetzt. Die bestehende Trafostation wird in Abstimmung mit dem Bauprojekt versetzt und je nach Bedarf verstärkt. Die Kosten gehen zu Lasten des zuständigen Elektrizitätswerkes.
- **Telekommunikation:** Die bestehenden Leitungen der Telekommunikation werden im Bereich der neuen Strasse ersetzt. Die Kosten gehen zu Lasten der Swisscom.

8.3.2 Inhalt Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung des Areal mit Strasse, Trottoir sowie Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsnetz fest.

8.4 Baugesetz

Das Baugesetz wurde mit Bestimmungen über die neue „Bauzone Stilli“ ergänzt (Art. 72b Bauzone Stilli und Art. 93 Zonenschema).

8.5 Öffentliche Urkunde zur dinglichen Sicherung der Art der Erschliessung, Nutzung und Gestaltung der Bauzone Stilli

In Ergänzung zu Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan hat die Landschaft Gemeinde Davos mit der Stilli-Park AG eine öffentliche Urkunde abgeschlossen, welche der Sicherung der Art der Erschliessung, Nutzung und Gestaltung der Bauzone Stilli dient (siehe Anhang 4, Öffentliche Urkunde zur dinglichen Sicherung der Art der Erschliessung, Nutzung und Gestaltung der Bauzone Stilli).

9 Kantonale Vorprüfung

Am 5. Mai 2006 hat Gemeinde den Entwurf zur Sondernutzungsplanung Stilli-Park inklusive Bericht zur Umweltverträglichkeit-Voruntersuchung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Anlässlich einer konferenziellen Vorprüfung am 6. Juli 2006 wurde das Projekt grundsätzlich positiv beurteilt. Im Wesentlichen wurden folgende Anmerkungen angebracht:

- **Amt für Natur und Umwelt:** Aus Sicht der Umwelt sind bisher keine Ausschlussgründe ersichtlich. Das Pflichtenheft für die Hauptuntersuchung ist vollständig. Im Zusammenhang mit der Lufthygiene bildet der Energieaspekt ein wichtiger Bestandteil. Es sind geeignete Kompensationsmassnahmen wie z. B. Minergiestandard oder CO₂-neutrale Heizungssysteme zu prüfen. Landschaftlich ist das Areal bereits durch Bauten vorbelastet, weshalb eine bauliche Entwicklung möglich ist. An die gute Einordnung sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Die Verwertung der Bauabfälle ist konzeptionell aufzuzeigen.
- **Amt für Wald:** Aus kantonaler Sicht sind keine Ausschlussgründe ersichtlich. Zur Begründung des öffentlichen Interesses und der Standortgebundenheit ist der zwingende wirtschaftliche Zusammenhang zwischen den bedienten Zweitwohnungen und dem Hotel näher zu erläutern. Ebenso ist darzulegen, inwieweit die gewählte Anordnung der Bauten zwingend ist. Damit das Projekt besser in einem Gesamtzusammenhang gestellt werden kann, soll die Gemeinde generell aufzeigen, wie sie in Zukunft mit den brachliegenden Klinikstandorten umzugehen gedenkt. Das Bundesamt für Umwelt BAFU Abteilung Wald nimmt mit Brief vom 18. August 2006 Stellung zum Rodungsvorhaben.
- **Tiefbauamt:** Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist beim Anschluss an die Kantonsstrasse eine Linksabbiegespur vorzusehen.
- **Amt für Raumentwicklung:** Aus Sicht der Raumplanung sind keine Ausschlussgründe ersichtlich. Die Grösse des Projektes und dessen Marktfähigkeit sollen näher erläutert werden. Das Bebauungskonzept und dessen Einordnung in die Landschaft sollen am Modell dargestellt werden.

10 Mitwirkungsverfahren

Am 16. Mai 2006 wurde das Projekt Stilli-Park der Presse, dem Grossen Landrat und im Rahmen einer Orientierungsversammlung auch der Davoser Bevölkerung vorgestellt.

Die revidierten Planungsmittel wurden zusammen mit dem Bericht zur Umweltverträglichkeit und dem Rodungsgesuch (Entwürfe) während der Zeit vom 28. Juli bis 28. August 2006 gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich zu den Planungsmitteln zu äussern. Von der Möglichkeit Wünsche und Anträge einzureichen wurde nicht Gebrauch gemacht.

11 Beschluss Grosser Landrat und Urnenabstimmung

An seiner Sitzung vom 28. September 2006 hat der Grosse Landrat die Revisionsvorlage „Sondernutzungsplanung Stilli-Park“ einstimmig zu Handen der Volksabstimmung verabschiedet den Generelle Erschliessungsplan Stilli-Park 1:1000 beschlossen.

Mit Amtsbericht zur Landschaftsabstimmung vom 26. November 2006 hat der Kleine Landrat am 13. Oktober 2006 die Revisionsvorlage „Sondernutzungsplanung Stilli-Park“ den Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet (siehe Anhang 5, Amtsbericht zur Landschaftsabstimmung vom 26. Dezember 2006).

An der Urnenabstimmung vom 26. November 2006 haben die Stimmbürger von Davos der „Sondernutzungsplanung Stilli-Park“ mit 1978 ja und 463 nein mit einem Ja-Anteil von 81 % zugestimmt.

12 Beschluss des Kleinen Landrates über geringfügige Anpassungen der Nutzungspläne

Gestützt auf verschiedene Optimierungen der Projektstudie von Matteo Thun nach der Mitwirkungsaufgabe, wurden die Planungsmittel gegenüber der Mitwirkungsaufgabe und der Vorlage gemäss Urnenabstimmung geringfügig angepasst. Die vorgenommenen Änderungen können im Detail aus dem Plan „Anpassungen der Nutzungspläne – Differenzplan 1:1000“ mit entsprechenden Tabellen entnommen werden (siehe Anhang 6, Anpassungen der Nutzungspläne – Differenzplan 1:1000 mit Tabellen). Im Wesentlichen wurden die Nutzungspläne wie folgt geändert:

- **Baubereich 1 Hotel:** Das Hotelvolumen wurde gegenüber dem ursprünglichen Richtprojekt vor allem durch Optimierungen der Erschliessungsflächen deutlich reduziert. Der Baukörper wird bei gleichbleibender Höhe und Länge wesentlich schlanker (siehe Anhang 1, Projektstudie Matteo Thun). Der Baubereich Hotel konnte dadurch am westlichen Rand zu Gunsten des Waldareals und der Bauzonenfläche verkleinert werden (-279 m²). Die maximale Höhe des Sockelbaus im Osten wurde an diejenige im Westen angeglichen (+2 m).
- **Baubereich 2 Wohnen:** Der Baubereich wurde am südwestlichen Rand verschoben und vergrössert (+415 m²). Auf die Rodungsflächen und die Bauzonenfläche wirkt sich diese Massnahme durch eine kleine Flächenverminderung aus (-12 m²).
- **Zufahrtsstrasse:** Aus betrieblichen und funktionalen Gründen sowie aus Gründen der Gestaltung und der knappen Platzverhältnisse wurde die Vorfahrt für das Hotel an der östlichen Rückseite des Gebäudes angeordnet. Entsprechend wurde die Zufahrtsstrasse verlängert. Mit Rücksicht auf die Interessen der Parzelle Nr. 957 wird die Zufahrtsstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 959 nur bergseitig erweitert. Im Bereich der

komplexen Einfahrten in die unterirdischen Garagen und Durchfahrt bei den Residenzen wurde die Zufahrtsstrasse leicht nach Nordosten verschoben. Diese Massnahmen wirken sich auf die zu rodenden Flächen und auf die Bauzonenfläche minimal aus.

- **Flächenbilanz.** Gegenüber der Vorlage gemäss der Mitwirkungsaufgabe ändern sich die Flächen gesamthaft wie folgt:
 - Die Baufensterflächen werden um 178 m² vergrössert.
 - Die Bauzonenfläche wird um 286 m² verkleinert.
 - Die definitive Rodungsfläche wird um 264 m² verkleinert.

Die Nutzungsart und das Nutzungsmass bleiben unverändert.

Der Kleine Landrat hat diese Änderungen geprüft und gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG als geringfügige Anpassungen der Nutzungspläne beschlossen.

Chur, 6. September 2006 / 14. April 2007, Staufer & Studach Raumentwicklung, OM