

**Kanton Graubünden
Landschaft Davos Gemeinde**

Teilrevision Ortsplanung „Wäscherei Glaris“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Bearbeitungsstand – 15. September 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	2
2	Grundlagen	3
2.1	Situations- und Nutzungsstudie	3
2.2	Erschliessung	4
2.3	Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands	4
2.4	Entfernung einer Hecke	6
3	Verfahren	6
3.1	Kantonale Vorprüfung	6
3.2	Mitwirkungsverfahren	8
4	Inhalt der Planung	8
4.1	Teilzonenplan Wäscherei Glaris 1:1000	8
4.2	Genereller Erschliessungsplan Wäscherei Glaris 1:2500	8
4.3	Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit	9

1 Anlass der Revision



Die Grosswäscherei „Wäscheria Textil Service AG“ wurde 1972 von verschiedenen Hoteliers gegründet mit dem Ziel, die Wäscheversorgung ihrer Betriebe zu optimieren. Professionalität und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis standen damals wie auch heute im Vordergrund. Aufgrund der Skaleneffekte und des effizienten Einsatzes der Infrastruktur bietet die externe Wäschereinigung heute wirtschaftliche, organisatorische und ökologische Vorteile für die Kunden.

Die „Wäscheria Textil Service AG“ betreibt seit Jahren mit Erfolg zwei Grosswäschereien in Ilanz und Samedan. Nebst einem umfassenden Wäscheservice wird immer mehr auch Mietwäsche angeboten. An Spitzentagen werden 18 Tonnen Wäsche bearbeitet. Im Raum Davos-Klosters deckt die „Wäscheria Textil Service AG“, trotz der Distanz zu den Betriebsstandorten, bereits heute 60 % des Marktes ab. In der Tourismusdestination Davos-Klosters aber auch in Savognin und Lenzerheide sind verschiedene neue Hotelanlagen in Planung, womit die Nachfrage nach Wäschereidienstleistungen noch zunehmen dürfte.

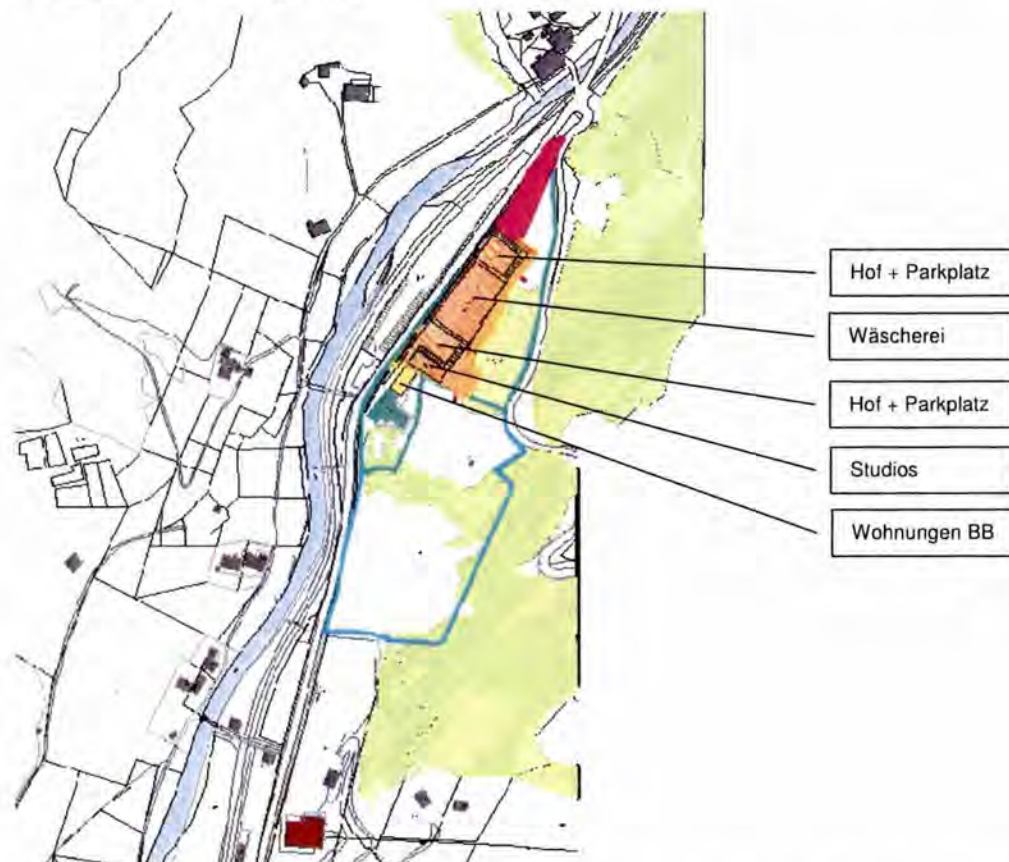
Aufgrund entsprechender Marktabklärungen und Standortevaluationen beabsichtigt die „Wäscheria Textil Service AG“ einen neuen Betriebsstandort für die bessere Abdeckung und Bedienung des Raums Davos-Klosters sowie Mittelbünden zu errichten. In Bezug auf den anvisierten Markt liegt der Standort Glaris zentral (kurze Wege im Verhältnis zur Masse). Die neue Anlage soll auf dem Areal der Davos Klosters Bergbahnen AG, angrenzend an das Sporthotel Spina-bad entstehen. Das Areal ist heute weitgehend der Bauzone und zwar dem „Bauperimeter Bergbahnen“ mit Übergangsregelung zugewiesen. Die Realisierung der Anlage erfordert eine Anpassung der Ortsplanung mit Festlegung der definitiven Bauzonengrenzen (teilweise mit Landtausch), der geeigneten Bauzonenart und der Grundzüge der Erschliessung.

Die Realisierung einer Grosswäscherei in der Tourismusregion Davos-Klosters bildet einerseits eine ideale Ergänzung zur Tourismusinfrastruktur indem die ansässigen Beherbergungsbetriebe von der nahe gelegenen Dienstleistung profitieren können. Andererseits werden ca. 40 neue Arbeitsplätze geschaffen womit das Wertschöpfungspotential an Ort genutzt werden kann.

2 Grundlagen

2.1 Situations- und Nutzungsstudie

Grundlage für die Nutzungsplanung bildet die von der „Wäscherei Textil Service AG“ erarbeitete Situations- und Nutzungsstudie.



Demnach umfasst das beanspruchte Areal. ca. 5885 m² Landfläche der Parzellen Nr. 5479 und 5598. Die Anlage besteht aus dem Wäschereigebäude mit ca. 13 m Höhe, 60 m Länge und 30 m Tiefe mit Zufahrtshöfen und Parkieranlagen sowie einem viergeschossigen Wohngebäude mit vorwiegend Wohnstudios für Angestellte. Die Erstellung von Zweitwohnungen wird hingegen vertraglich ausgeschlossen.

Im Zuge der Überbauung des Wäschereiareals soll der heute bestehende Anbau an das Hotel Spinabad auf der Nachbarparzelle Nr. 3325 abgebrochen werden und an zurückversetzter Lage mit Wohnungen für Bergbahnangestellte neu aufgebaut werden.

2.2 Erschliessung

Die Realisierung der geplanten Grosswäscherei erfordert den Ausbau der bestehenden Erschliessungsanlagen. Dazu ist der Generelle Erschliessungsplan entsprechend zu ergänzen.

Verkehr

Das Areal der Grosswäscherei ist verkehrsmässig durch die bestehende Kantonsstrasse sowie durch die RhB-Linie optimal erschlossen. Zwischen der Wäscherei und der Talstation Rieerhorn ist ein neues Trottoir geplant. Dabei handelt es sich um das fehlende Teilstück des Trottoirs zwischen Mühle und Ortolfi. Das neue Teilstück weist eine Länge von ca. 450 m und dient künftig den Mitarbeitern der Wäscherei und den Gästen des Hotels Spinabad sowie den Nutzern der neuen Wohnungen. Zudem wird das Trottoir auch von Schülern als sichere Verbindung bis zur Schule Glaris benutzt werden.

Wasserversorgung

Die neue Wäscherei wird an der Trinkwasserversorgung von Frauenkirch-Glaris angeschlossen. Die zwei Fraktionen werden vom Reservoir Clavadel aus über eine 4 km lange Stichleitung versorgt. Unabhängig vom Wäschereiprojekt ist innerhalb der nächsten fünf Jahre der Bau eines neuen Reservoirs „Chumma“ oberhalb von Glaris vorgesehen. Da die neue Wäscherei sehr grosse Wassermengen beziehen wird, muss der Bau des Reservoirs „Chumma“ vorgezogen werden. Das Volumen des Reservoirs wird gegenüber dem ursprünglichen Projekt so vergrößert, dass ein Tagesbedarf der Wäscherei gespeichert werden kann. So kann die Wäscherei auch bei einem allfälligen Rohrbruch zwischen Reservoir Clavadel und Frauenkirch einen Tag lang weiter betrieben werden.

Abwasserentsorgung

Das Abwasser der Fraktion Glaris wird in der im Jahre 2007 sanierten ARA Glaris gereinigt. Die geplante Wäscherei liegt im Einzugsgebiet dieser ARA. Bei einem Anschluss der neuen Wäscherei würde die ARA Glaris an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Aus diesem Grund wird nur das Fäkalabwasser der Wäscherei (WC-Anlagen) und das Abwasser der Wohngebäude in die ARA Glaris abgeleitet. Das Prozesswasser aus der Wäscherei wird hingegen mit einem Abwasserpumpwerk über eine 1 km lange Druckleitung zur höher gelegenen zentralen Grosskläranlage „Gadenstatt“ gepumpt.

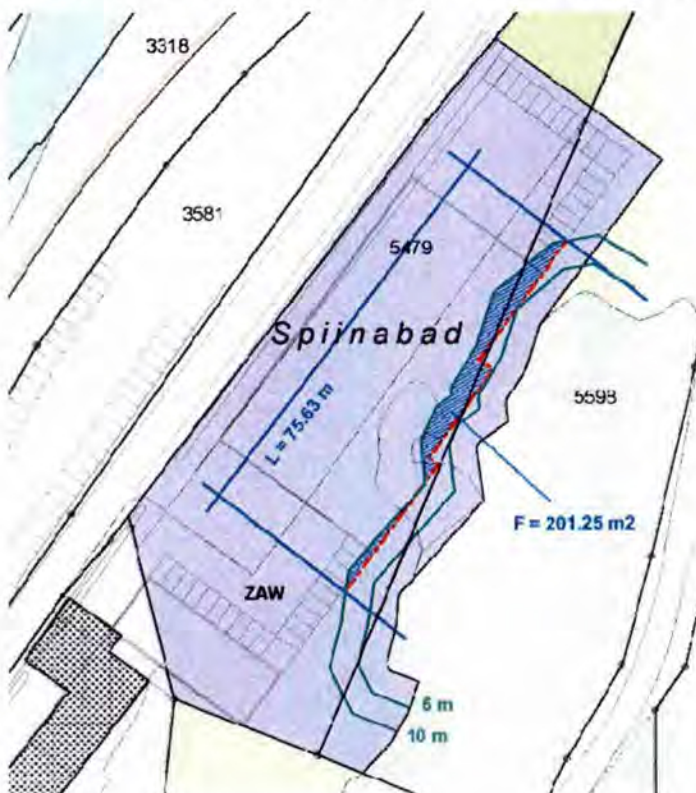
2.3 Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands

Gemäss Art. 78 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) richtet sich der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald nach der Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

Gemäss Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) beträgt der Waldabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m. Gemäss Art. 27

(RABzKWaG) bleiben in Ausnahmefällen tiefere Waldabstände, gestützt auf neue Baulinien oder -gestaltungslinien, vorbehalten, sofern die Linien im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.

Der geplante Bau der Grosswäscherei kann trotz Projektoptimierungen den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 10 m nicht einhalten. Die Länge und die Breite der Halle sind durch die zwingend vorgegebenen Waschstrassen bestimmt. Das Projekt kann deshalb nur realisiert werden, wenn der Waldabstand durch Festlegung von Baulinien (Waldabstandslinien) punktuell bis auf 5 m reduziert werden kann. Durch die Reduktion des Waldabstandes wird gesamthaft eine Waldabstandsfläche von 201.5 m² beansprucht.



Für die Festlegung von reduzierten Waldabständen durch Baulinien sprechen folgende Argumente:

- ☐ Der Standort für die geplante Grosswäscherei wurde auf der Grundlage einer grossräumigen Standortevaluation festgelegt. Der gewählte Standort Davos-Glaris ist verkehrsmässig optimal erschlossen und liegt nahe der grössten und wichtigsten Touris-muszentren, die bedient werden sollen. Insofern ist die Anlage mindestens bedingt standortgebunden.
- ☐ Beim gewählten Standort handelt es sich um eine bestehende Bauzone (keine Neuein-zonung). Die Massnahme dient einzig der optimalen Nutzung des Bodens. Ohne Bauli-nien wäre die Bauzone nicht zweckmässig überbaubar.

- ☐ Es ist bekannt, dass die Landschaft Davos Gemeinde zur Zeit über keine Reserven an Gewerbezone mehr verfügt.
- ☐ Die Realisierung einer ergänzenden Infrastrukturanlage, welche der Beherbergungswirtschaft als Kerndienstleistung direkt zudient, liegt im hohen öffentlichen Interesse der Tourismusdestinationen Davos-Klosters und Mittelbünden.
- ☐ Die Nutzung der vorhandenen, eigenen Wertschöpfungspotentiale in der Region durch die Schaffung von 40 Arbeitsplätzen liegt im öffentlichen Interesse einer nachhaltigen wirtschaftlichen Stärkung und Entwicklung der Region.
- ☐ Die Halle wird ohne Untergeschosse erstellt. Somit entfallen Baugruben im Waldabstandsbereich nahezu vollständig.

2.4 Entfernung einer Hecke

Eine bestehende Hecke im Bereich der geplanten Wäscherei muss der Halle weichen. Die Entfernung von Hecken bedarf der Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt und erfordert einen ökologisch und landschaftlich gleichwertigen Ersatz. Das entsprechende Gesuch wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestellt.

3 Verfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 17. Juli 2008 hat das Amt für Raumentwicklung die vorliegende Nutzungsplanungsvorlage positiv beurteilt und der Gemeinde Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Die wesentlichen Änderungsvorschläge des Kantons sowie deren Behandlung durch den Kleinen Landrat können wie folgt zusammengefasst werden:

Vorschlag Kanton	Behandlung Kleiner Landrat
Die Verfügbarkeit des ausgeschiedenen Baulandes sei vertraglich sicherzustellen.	Durch schriftliche Vereinbarung verpflichten sich die Landeigentümer das ein- bzw. umgezonte Bauland innerhalb von vier Jahren seit Rechtskraft der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Bei Nichterfüllung kann die Gemeinde das Land entschädigungslos aus- oder umzonen. Die Eigentümer verzichten für diesen Fall zum voraus und unwiderruflich auf allfällige Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung.

Vorschlag Kanton	Behandlung Kleiner Landrat
Die Erstellung von Zweitwohnungen sei verbindlich auszuschliessen.	Der Zonenplan wird mit einer Vorschrift ergänzt, wonach innerhalb des Revisionsperimeters Zweitwohnungen nicht zulässig sind.
Der für gewerbliche Nutzungen reservierte Anteil sei verbindlich zu sichern.	Der Zonenplan wird mit einer Vorschrift ergänzt, wonach innerhalb des Revisionsperimeters min. 65 % der realisierten BGF der Nutzungsart Arbeiten zuzuführen ist. Die Nutzungsart „Arbeiten“ ist in Art. 63 Baugesetz definiert.
Es sei verbindlich festzulegen, dass die Baulinie (Waldabstandslinie) mit reduziertem Waldabstand von 5.0 m nur bei Gebäuden ohne Untergeschosse Gültigkeit hat.	Der Zonenplan wird mit einer Vorschrift ergänzt, wonach die Gültigkeit der Baulinie (Waldabstandslinie) auf Gebäude ohne Untergeschosse beschränkt ist. Sollten Gebäude mit Untergeschosse erstellt werden, so ist der gesetzliche Waldabstand von 10 m einzuhalten.
Der Generelle Erschliessungsplan sei dahingehend zu ergänzen, dass nur zwei zusätzliche Zufahrten ab der Kantonsstrasse zulässig sind. Insbesondere sei auf eine neue Zufahrt im Bereich des abzubrechenden Anbaus beim Hotel Spinabad zu verzichten.	Der Generelle Erschliessungsplan wird mit zwei neuen Zufahrten im Bereich des Wäschereiareals ergänzt. Auf eine neue Zufahrt im Bereich des abzubrechenden Anbaus beim Hotel Spinabad wird verzichtet.
Es sei aufzuzeigen, dass die ARA Gadenstatt für die Aufnahme der anfallenden Abwassermengen ausreicht. Zudem seien bei der neuen Druckleitung und der vorgesehenen neuen Einleitung in das Ausgleichsbecken des EW Synergiesmöglichkeiten zu prüfen.	Die vorgeschlagenen Abklärungen sind im Gange und werden mit den zuständigen Ämtern besprochen.
Zu Handen des Genehmigungsverfahrens sei aufzuzeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingehalten werden können.	Die entsprechenden Nachweise werden zu Handen des Genehmigungsverfahrens beigebracht.

3.2 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 15. August bis 15. September 2008 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten die Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Kleinen Landrats einzureichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht.

4 Inhalt der Planung

4.1 Teilzonenplan Wäscherei Glaris 1:1000

Zonenordnung

Das für die neue Wäscherei erforderliche Gelände wird, analog zur angrenzenden Liegenschaft Spinabad, von der Spezialbauzone „Bauperimeter Bergbahnen“ in die Zone für Arbeiten und Wohnen umgezont. Dabei wird im nordöstlichen Bereich ein in etwa gleichwertiger Abtausch zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone vorgenommen.

Innerhalb der neu ausgeschiedenen Zone für Arbeiten und Wohnen sind Zweitwohnungen ausgeschlossen. Min. 65 % der realisierten BGF sind zwingend der Nutzungsart Arbeiten zuzuführen. Die restliche Nutzfläche kann auch für Wohnnutzungen beansprucht werden.

Baulinie (Waldabstandslinie)

Gegenüber dem festgestellten Waldrand wird eine projektbezogene Baulinie als Waldabstandslinie festgelegt. Dadurch wird der gesetzliche Waldabstand von 10 m auf einer Länge von ca. 76 m punktuell bis auf 5 m reduziert. Die so beanspruchte gesetzliche Waldabstandsfläche beträgt 201 m². Die Gültigkeit der Baulinie ist auf Gebäude ohne Untergeschosse beschränkt.

4.2 Genereller Erschliessungsplan Wäscherei Glaris 1:2500

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der geplanten Erschliessungsanlagen, namentlich das Trottoir entlang der Kantonsstrasse, die Zufahrten zum Wäschereiareal sowie die Leitungen der Wasserversorgung inkl. Reservoir und der Abwasserentsorgung,

4.3 Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Die Landeigentümer verpflichten sich durch schriftliche Vereinbarung mit Grundbucheintrag, das ein- bzw. umgezonte Bauland innerhalb von vier Jahren seit Rechtskraft der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarung kann die Gemeinde das Land entschädigungslos aus- oder umzonen. Die Eigentümer verzichten für diesen Fall zum voraus und unwiderruflich auf allfällige Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung.

Chur, 15. September 2008, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM