



Sitzung vom

23. November 2021

Mitgeteilt den

23. November 2021

Protokoll Nr.

989/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen anlässlich der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:1000 Zentrum Guggerbach.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Juni 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 9. November 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 9. Juli 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 9. Juli 2021 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Gemeinde Davos bildet die Umzonung der Parzelle Nr. 110 in der Fraktion Davos Platz von der Zone für städtisches Wohnen (ZStW) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Auslö-

ser für diese Umzonung ist ein auf der vorgenannten Parzelle geplanter Erweiterungsbau der Stiftung "Guggerbach". Die Stiftung "Guggerbach" errichtete und eröffnete in den 1980er-Jahren auf der Parzelle Nr. 111 ein Alters- und Pflegeheim. Ziel der Stiftung war und ist es, ein modernes und den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern angepasstes Alterszentrum mit betreutem Wohnen bereitzustellen. In letzter Zeit hat sich mehr und mehr gezeigt, dass gewisse Raumangebote diesen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen.

Im Jahr 2018 konnte die Stiftung "Guggerbach" die südlich des heutigen Alterszentrums gelegene Nachbarparzelle Nr. 110 erwerben. Die Stiftung beabsichtigt nun, auf dem neu erworbenen Grundstück das heute fehlende Raumangebot zu realisieren. Mittels einer oberirdischen Verbindung der bestehenden Gebäulichkeiten mit dem geplanten Erweiterungsneubau soll erreicht werden, dass sowohl betrieblich als auch baulich eine Zusammengehörigkeit entsteht. Die Stiftung "Guggerbach" sieht vor, für den Erweiterungsbau ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Studienauftrags durchzuführen.

Das auf der Parzelle Nr. 111 bestehende Alterszentrum "Guggerbach" befindet sich heute in einer rechtskräftigen ZöBA. Die Parzelle Nr. 110, welche für den Erweiterungsbau vorgesehen ist, gehört dagegen der rechtskräftigen ZStW an. Im Hinblick auf die Zielsetzung, den geplanten Erweiterungsbau sowohl funktional als auch baulich an das bestehende Alterszentrum anzugliedern, soll die Parzelle Nr. 110 ebenfalls der ZöBA zugewiesen werden.

C.

Zonenplan 1:1000 Zentrum Guggerbach

Auf dem Grundstück Nr. 110, auf welchem der Erweiterungsbau für das Zentrum "Guggerbach" geplant ist, befindet sich das Wohnhaus "Chalet Boner" (Gebäude-Versicherungs-Nr. 329), welches 1880 für Dr. med. Heinrich Boner erbaut wurde. Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan 1:2500 "Davos Dorf, Platz" vom 4. März 2001 ist das Gebäude als erhaltenswerte Baute festgelegt. Das besagte Gebäude bildet auch Inhalt des Kulturgüterinventars der Landschaft Davos, wo es ebenfalls als

erhaltenswert eingestuft worden ist. Der dazugehörige Park auf derselben Parzelle wird in diesem Inventar sogar als schützenswert klassiert.

In Art. 9 Abs. 1 des rechtskräftigen Baugesetzes der Gemeinde Davos (BauG) ist der Beizug der Bauberatung bei Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten geregelt. Art. 112 BauG enthält die Bestimmungen bezüglich den Umgang mit erhaltenswerten Bauten und Baugruppen. Die Regelungen von Art. 112 BauG schreiben vor, dass der Abbruch einer erhaltenswerten Baute nur zulässig ist, wenn überwiegende Interessen dafür sprechen, wobei die Qualität der vorgesehenen Ersatzbaute bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Dabei müssen Ersatzbauten erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, nachdem der Gemeinde eine Dokumentation über die abzureisende Baute eingereicht worden ist.

Gemäss vorliegendem PMB wird die Gemeinde Davos im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Bauherrschaft eine entsprechende Dokumentation einfordern. Im PMB ist weiter festgehalten, dass die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur im Hinblick auf die demografische Entwicklung (Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen) ein sehr wichtiges Anliegen bildet. Entsprechend erweist sich die Erweiterung des Alterszentrums "Guggerbach" von grossem öffentlichen Interesse. Die Stiftung "Guggerbach" beabsichtigt im Hinblick auf die Realisierung des Erweiterungsbaus des Alterszentrums, ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Studienauftrages durchzuführen, sobald die vorliegend zur Debatte stehende Teilrevision der Ortsplanung Rechtskraft erlangt hat. Damit kann in genügender Weise sichergestellt werden, dass architektonisch-gestalterische Ansprüche hinsichtlich einer ortbildverträglichen Einpassung des Erweiterungsbaus in die bestehende Siedlung samt Umgebungsgestaltung berücksichtigt werden.

Bei dem im Jahr 1880 erbauten Chalet "Boner" handelt es sich um eine der wenigen verbleibenden Bauten aus dieser Zeit. Entsprechend ist im Fall eines beabsichtigten Abbruchs des Wohnhauses sowie einer Beeinträchtigung des Gartens gestützt auf Art. 112 BauG eine ausführliche Prüfung des Vorhabens samt Interessensabwägung nötig. Dafür wird die Erstellung eines Gebäudeinventars der Baute und des Gartens

unerlässlich sein. Das Gebäudeinventar wird im Übrigen auch eine wichtige Grundlage für den vorgesehenen Studienauftrag und für die weitere Projektierung bilden. Der für den Erweiterungsbau des Alterszentrums vorgesehene Studienauftrag wird begrüsst, wobei dafür nicht a priori auszuschliessen ist, dass die bestehende Baute sowie der Garten im Projekt integriert werden können.

Die Erläuterungen sowie das beschriebene Vorgehen im PMB zeigen auf, dass sich die Gemeinde Davos im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Gedanken zum Umgang mit dem Ortsbild sowie mit der betreffenden wertvollen Baute und dem geschützten Garten gemacht hat. Die Regierung kann den Ausführungen der Gemeinde zustimmen. Sie erwartet, dass das im PMB skizzierte Vorgehen bei der weiteren Planung, Projektierung sowie im Rahmen des zukünftigen Baubewilligungsverfahrens beachtet und in gebührender Weise umgesetzt wird.

D.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde Davos unter anderem das Zonenschema (vgl. Art. 93 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 Musterbaugesetz, MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem BauG auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt die Gemeinde Davos mutmasslich über richtig dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Umzonung der Parzelle Nr. 110 von der ZStW in die ZöBA die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung respektive Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des BauG und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Davos wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich diesbezüglich von ihrem Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

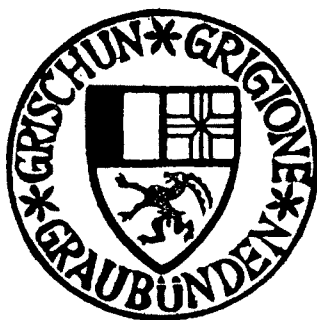
Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 Zentrum Guggerbach vom 13. Juni 2021 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Zentrum Guggerbach** vom 13. Juni 2021 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Mitteilung an:
 - Kleiner Landrat der Gemeinde Davos, Rathaus, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Denkmalpflege
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin