



Sitzung vom

18. Juni 2024

Mitgeteilt den

19. Juni 2024

Protokoll Nr.

523/2024

Gemeinde Davos

OP-Teilrevision Zonenplan 1:1000 Betriebszentrum EWD

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:1000 Betriebszentrum EWD umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom März 2024 samt Anhang "Machbarkeitsstudie" gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 16. Januar 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Volksabstimmung vom 3. März 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 22. März 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. März 2024 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt des vorliegend zu genehmigenden Zonenplans 1:1000 Betriebszentrum EWD bildet eine Umzonung der zwei im Gebiet "Ried" gelegenen und total rund 3285 m² umfassenden Parzellen Nr. 335 und Nr. 336. Namentlich geht es dabei einerseits um eine Umzonung der Parzelle Nr. 335 von der Wohnzone "Dorf/Platz" in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie andererseits um eine Umzonung der Parzelle Nr. 336 von der Zone für Arbeiten und Wohnen in die ZöBA (vgl. nachstehende Tabelle).

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
335	Wohnzone "Dorf/Platz"	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	993 m ²
336	Zone für Arbeiten und Wohnen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	2292 m ²
Total umgezonte Fläche				3285 m ²

Ein- und/oder Auszonungen sind nicht vorgesehen. Beide von der Umzonung betroffenen Parzellen befinden sich im Eigentum des Elektrizitätswerkes Davos AG (EWD). Das EWD ist ein Dienstleister im Bereich der Energieproduktion, -beschaffung und -verteilung mit gesetzlichem Versorgungsauftrag.

Gegenwärtig sind die Betriebsinfrastruktur und die Geschäftsbereiche des EWD an verschiedenen Standorten in der Gemeinde Davos angesiedelt. Diese Geschäftsbereiche sollen nun an möglichst wenigen Betriebsstandorten konzentriert werden. Machbarkeitsabklärungen zur künftigen Nutzung der Liegenschaften des EWD vom 6. Oktober 2021 bzw. 16. Februar 2022 haben ergeben, dass die langfristigen betrieblichen Bedürfnisse des EWD mit einer Konzentration auf die zwei Standorte "Unterwerk Platz" sowie "Kraftwerk Frauenkirch" effizient abgedeckt werden können. Dabei werden die verkehrs- und emissionslastigen Tätigkeiten schweremässig an den Standort "Kraftwerk Frauenkirch" ausgelagert, während die übrige Infrastruktur am zukünftigen Hauptstandort "Unterwerk Platz" angesiedelt wird.

Durch die Konzentration auf den Hauptstandort "Unterwerk Platz" werden auf den sich im Eigentum der Gemeinde Davos befindenden Parzellen Nr. 375 (Zone für Arbeiten und Wohnen) sowie Nr. 535 (Wohnzone "Dorf/Platz") zwei bisherige Betriebsstandorte des EWD für alternative Nutzungen frei.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan (KRIP) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan "Prättigau/Davos" (RRIP) übereinstimmt. Mit Verweis auf die Ausführungen unter Abschnitt D des vorliegenden Regierungsbeschlusses kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Betriebszentrum EWD

1. Konformität mit den Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans

1.1 Bedarf

Der Bedarfsnachweis betreffend die neue ZöBA ist im vorliegenden PMB in ausreichendem Detaillierungsgrad und nachvollziehbar enthalten. Alternativen wurden umfassend geprüft und mit guten Gründen verworfen. Die im KRIP enthaltene Zielsetzung, dass die ZöBA bedarfsgerecht auszuscheiden und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt werden muss, erachtet die Regierung als erfüllt.

1.2 Siedlungsgebiet

Die vorliegende Umzonung verursacht keine Veränderung des existierenden Siedlungsgebiets gemäss KRIP. Es liegt mit anderen Worten somit keine Siedlungsgebietserweiterung vor. Dazu ergeben sich daher keine weiteren Bemerkungen. In der Folge resultiert, dass sich die Vorlage bezüglich des Aspektes des Siedlungsgebiets respektive in Bezug auf die Thematik "Siedlungsgebietserweiterung" ohne weiteres als genehmigungsfähig erweist.

1.3 Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) erfahren durch die vorgesehene Umzonung der Parzellen Nr. 335 und Nr. 336 in die ZöBA eine Verkleinerung von 3285 m². Es kann festgehalten werden, dass unter dem Aspekt der Grösse der WMZ einer Genehmigung der Vorlage nichts im Weg steht.

1.4 Sicherstellung der Mobilisierung respektive der Überbauung der neu der ZöBA zugewiesenen Parzellen

Über die Handhabung der bestehenden Baurechtsverträge bezüglich die Parzellen Nr. 375 und Nr. 535 (vgl. Ziffer 3.1, Seite 6 des vorliegenden PMB) ist aus Sicht der Regierung in ausreichender Weise sichergestellt, dass die Parzellen Nr. 335 und Nr. 336 vom EWD in der angedachten Weise überbaut und genutzt werden.

1.5 Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen

Laut Art. 19i Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Der Abgabe unterliegen laut Art. 19j Abs. 1 KRG in erster Linie Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone (Einzonungen). Vorliegend geht es nicht um eine Ein- sondern um eine Umzonung, womit keine Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19j Abs. 1 KRG besteht. Keine Abgabe erhoben wird im Übrigen nach Art. 19i Abs. 5 KRG bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Basierend auf die vorstehenden Ausführungen geht die Regierung davon aus, dass die Gemeinde Davos im vorliegenden Fall auf die Erhebung eine Mehrwertabgabe verzichtet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgenommene Umzonung der Parzellen Nr. 335 und Nr. 336 von der Wohnzone "Dorf/Platz" respektive von der Zone für Arbeiten und Wohnen in die ZöBA keine Mehrwertabgabe anfällt.

1.6 Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Nach Art. 3 Abs. 3 RPG sollen unter anderem Massnahmen in Bezug auf eine Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden. Laut Abschnitt 5.2.2, Seite 5-2-10 f. des KRIP sind im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- und Aufzonungen von WMZ einerseits Mindestdichten festzulegen. Andererseits muss zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung baugesetzlich sichergestellt werden, dass die festgelegten Dichten bei konkreten Bauvorhaben zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft sind.

Für die vorliegend zur Debatte stehende ZöBA sind die vorgenannten Richtplanregelungen nicht unmittelbar anwendbar. Dennoch muss die neu ausgeschiedene ZöBA grundsätzlich der Zielsetzung des eidgenössischen Raumplanungsrechts entsprechen, wonach eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu gewährleisten ist, zumal das hier betroffene Gebiet laut dem von der Gemeinde Davos am 31. Januar 2023 beschlossenen kommunalen räumlichen Leitbildes in ein Umstrukturierungsgebiet mit Erhöhung der Dichte zu liegen kommt. Aufgrund des angedachten konkreten Überbauungsvorhabens und der diesem zu Grunde gelegten nutzungsplanerischen Festlegungen sind aus Sicht der Regierung gute Voraussetzungen geschaffen worden, damit die vorstehend erwähnte Zielsetzung erreicht werden kann.

1.7 Weitere Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans in Bezug auf die vorgenommene Umzonung

Es kann abschliessend festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Vorlage auch die übrigen Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung und des KRIP zu erfüllen vermag. Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen unter Ziffer 4, Seite 8 ff. des vorliegenden PMB verwiesen werden.

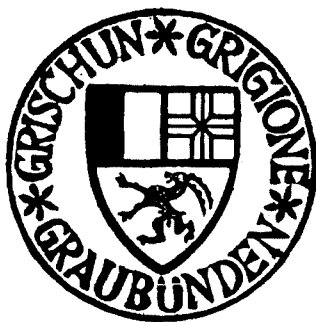
Der Zonenplan 1:1000 Betriebszentrum EWD vom 3. März 2024 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Betriebszentrum EWD** vom 3. März 2024 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. Mitteilung an:
 - Kleiner Landrat der Gemeinde Davos, Berglistutz 1, Postfach, 7270 Davos Platz 1
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin