



DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Der Kleine Landrat der Gemeinde **Davos** beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 3. Oktober 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:500 Hochgebirgsklinik Davos umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Mai beziehungsweise November 2023 samt Anhängen A und B gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 12. Juli 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Beschlusses des Kleinen Landrats der Gemeinde Davos vom 3. Oktober 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.10) erfolgte am 13. November 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 24. November 2023 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos das Departement für Volkswirtschaft und Soziales um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Zonenplan 1:500 Hochgebirgsklinik Davos

1. Gegenstand / Inhalt

Im nördlichen Bereich des im Gebiet "Wolfgang" gelegenen Areals der Hochgebirgsklinik Davos führte das Amt für Wald und Naturgefahren am 3. April 2023 auf Antrag der Gemeinde Davos eine aktualisierte Waldfeststellung durch. Dabei hat sich ergeben, dass es sich nur noch bei der grossen zusammenhängenden bewaldeten Fläche nördlich des Klinikareals um Waldareal im Sinne des Bundesgesetzes über den

Wald (WaG; SR 921.0) handelt. Wie unter Ziffer 1.2 auf Seite 5 des vorliegenden PMB festgehalten, handelt es sich bei den ebenfalls bestockten vier Inselflächen innerhalb des Klinikareals, welche eine Fläche von 209 m², von 237 m², von 294 m² und von 687 m² aufweisen, hingegen um Hecken und/oder Feldgehölze im Sinne von Art. 14 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) in Verbindung mit Art. 14 der eidgenössischen Verordnung über den Natur und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) sowie im Sinne von Art. 17a, Art. 18 und Art. 19 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG; BR 496.000) in Verbindung mit Art. 9 und Anhang 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV; BR 496.100). Entsprechend der vorgenommenen aktualisierten Waldfeststellung können in Bezug auf die vorgenannten bestockten Inselflächen die statischen Waldgrenzen aufgehoben und die betroffenen Flächen aus dem Wald entlassen und der Zone "Übriges Gemeindegebiet" zugewiesen werden.

Ferner sieht die vorliegende Planung vor, im südöstlichen Bereich des ehemaligen Waldareals auf der Parzelle Nr. 1509 eine Fläche von gut 195 m² neu der Zone für Kurbetriebe zuzuweisen. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung einer Tourismus- und Freizeitzone. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind von der Planungsmassnahme nicht tangiert. Diese Einzonung begründet sich in der Realisierung eines geplanten weiteren neuen Forschungsgebäudes am Standort der Hochgebirgsklinik Davos. Beim neuen Forschungsgebäude handelt es sich um eine systemrelevante Infrastruktur, welche sowohl vom Kanton Graubünden als auch von der Gemeinde Davos finanziell in einem bedeutenden Umfang unterstützt wird. Das Gebäude ist für die Weiterentwicklung des Medizincampus Davos Wolfgang im Speziellen, aber auch für die Erhaltung und Stärkung des Forschungsstandorts Davos im Allgemeinen erforderlich.

2. 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 der Region Prättigau/Davos (RRIP) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im ge-

benen Zusammenhang. Es kann jedoch bereits an dieser Stelle festhalten werden, dass die Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen richtplankonform ist.

3. Siedlungsgebiet

Die vorliegend zur Debatte stehende Einzonungsfläche bildet bereits Bestandteil des Siedlungsgebiets gemäss KRIP. Es liegt mit anderen Worten somit keine Siedlungsgebietserweiterung vor. In der Folge ergibt sich, dass sich die Vorlage bezüglich des Aspektes des Siedlungsgebiets respektive in Bezug auf die Thematik "Siedlungsgebietserweiterung" ohne weiteres als genehmigungsfähig erweist.

4. Kompensation

Die Gemeinde Davos ist im KRIP als Gemeinde mit vermutlich richtig dimensionierten WMZ (sogenannte "B-Gemeinde") verzeichnet (vgl. KRIP, S. 5.2-20, Objekt Nr. 28.SN.01). Dies bedeutet, dass die Gemeinde Davos die Grösse der WMZ einerseits stabil halten und andererseits geeignete Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in den rechtskräftigen WMZ treffen muss (vgl. die entsprechende Handlungsanweisung auf Seite 5.2-14 des KRIP).

Vorliegend handelt es sich um keine geplanten WMZ-Einzonung sondern um eine Erweiterung einer Tourismus- und Freizeitzone mit öffentlichem Charakter. Eine Kompensation der Einzonungsfläche mittels einer Bauzonenauszonung ist daher dafür nicht erforderlich.

5. Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 19i Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt laut Art. 19l Abs. 1 KRG im Allgemeinen 30 Prozent des Mehrwerts.

Der Abgabe unterliegen nach Art. 19j Abs. 1 KRG Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone gemäss KRG (Einzonung). Keine Abgabe wird bei Planungsmassnahmen erhoben, deren Zweck unmittelbar in

der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Von der Abgabepflicht ebenfalls ausgenommen sind Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück (Art. 19i Abs. 6 KRG).

Laut Art. 19j Abs. 2 KRG können Gemeinden im Baugesetz (BauG) neben der Einzonung zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 KRG erhöhen oder senken. Schliesslich können Gemeinden nach Art. 19l Abs. 3 KRG im BauG den Abgabesatz gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 Prozent) zu berechnen. Dies hat grundsätzlich zur Konsequenz, dass eine Gemeinde, welche in ihrem BauG den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 Prozent und 20 Prozent senkt, dem Kanton dennoch den gesetzlichen Mehrwertabgabeertrag (75 Prozent der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 Prozent) zu entrichten hat. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge im kommunalen Fonds zur Folge. Der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 Prozent so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 Prozent senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Diese Praxis ist darin begründet, dass die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 Prozent andernfalls dem Kanton mehr abliefern müsste, als sie von den Grundeigentümerschaften erhoben hat. Dies wäre mit dem Normzweck von Art. 19l Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist, nicht vereinbar.

Die Gemeinde Davos hat bislang in ihrem BauG auf Grundlage von Art. 19j Abs. 2 KRG keine zusätzlichen Abgabetatbestände definiert. Dagegen hat sie in Art. 14a Abs. 2 BauG geregelt, dass im Hinblick auf abgabepflichtige Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, der Abgabesatz von 30 Prozent des Mehrwerts bis auf wenigstens 20 Prozent gesenkt werden kann.

Die geplante Einzonung einer Fläche von rund 195 m² in die Zone für Kurbetriebe unterliegt grundsätzlich dem in Art. 19j Abs. 1 KRG vorgegebenen Tatbestand der Mehrwertabgabepflicht. Wie in Art. 19k Abs. 2 KRG vorgesehen, hat die Gemeinde Davos vom Amt für Immobilienbewertung ein Kurzgutachten zur Bestimmung des Planungsmehrwerts im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erstellen lassen. Gemäss diesem Kurzgutachten vom 27. November 2024 entstehen aufgrund der vorliegend zur Debatte stehenden Zuweisung von rund 195 m² des Grundstücks Nr. 1509 zur Zone für Kurbetriebe Mehrwerte von mehr als 20 000 Franken.

Wie unter Ziffer 4.7 auf Seite 15 im PMB festgehalten ist, sieht die Gemeinde vor, in Anwendung von Art. 14a Abs. 2 BauG einen reduzierten Abgabesatz anzuwenden, da das besondere öffentliche Interesse im vorliegenden Fall aufgrund der Systemrelevanz des neuen Forschungsgebäudes gegeben sei.

Der Sichtweise der Gemeinde kann gefolgt und dem reduzierten Abgabesatz zugestimmt werden. In Nachachtung der vorbeschriebenen Praxis ist festzuhalten, dass die Gemeinde aufgrund des reduzierten Abgabesatzes von 20 Prozent den gesamten Mehrwertabgabebetrag dem Kanton zu entrichten haben wird. Die Gemeinde hat die entsprechende Mehrwertabgabe gegenüber der Grundeigentümerschaft der betroffenen Parzellen zu veranlassen, sobald die vorliegende Nutzungsplanung rechtskräftig geworden ist (vgl. Art. 19m Abs. 2 KRG).

6. Bauverpflichtung

Einzonungen unterliegen den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b KRG (vertragliche Bauverpflichtung) oder Art. 19c KRG (subsidiäre gesetzliche Bauverpflichtung, sofern keine vertragliche Verpflichtung nach Art. 19b zustande kommt). Für die Einzonung im Umfang von ca. 195 m² auf der Parzelle Nr. 1509 liegen keine vertraglichen Bauverpflichtungen im Sinne von Art. 19b KRG

vor. Für die Einzonung gilt daher die gesetzliche Bauverpflichtung mit einer Überbauungsfrist von acht Jahren (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 4.8, Seite 15 des PMB).

7. Weitere Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans in Bezug auf die vorgenommene Einzonung

Die übrigen Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung und des KRIP sind vorliegend erfüllt. Insbesondere erweist sich der Bedarf für die Einzonung einer Fläche geringen Ausmasses von rund 195 m² als ausgewiesen, und die eingezonten Flächen sind im Übrigen für den vorgesehenen Zweck auch geeignet (vgl. dazu die zusätzlichen Ausführungen unter Ziffer 4.1, Seite 9 des vorliegenden PMB). Die Einzonung dient im Übrigen dazu, dass eine bereits existierende Forschungsinstitution weiter gestärkt werden kann. Damit können die Aktivitäten am Forschungsstandort Davos weiter intensiviert werden. Dies ist sowohl im Sinne der rechtsgültigen Raumplanungsgesetzgebung, des KRIP, des RRIP und des kommunalen räumlichen Leitbilds.

Der Zonenplan 1:500 Hochgebirgsklinik Davos vom 3. Oktober 2023 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:

1. Der **Zonenplan 1:500 Hochgebirgsklinik Davos** vom 3. Oktober 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe genehmigt.

1.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der ca. 195 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 1509 in die Zone für Kurbetriebe unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100).

1.2 Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzonung gegenüber der Grundeigentümerin unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

1.3 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 1.1 vorstehend erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 1.2 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

1.4 Anweisung des Kleinen Landrats an das Grundbuchamt

Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

1.5 Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 1.2 vorstehend veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

1.6 Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabbeertrags einfordern kann. Da bei Anwendung des reduzierten Abgabesatzes von 20 Prozent der Kantonsanteil grundsätzlich schadlos gehalten wird (75 Prozent der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von

30 Prozent), ist vorliegend der gesamte Betrag der Mehrwertabgabe dem Kanton zu entrichten.

2. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Flächen der Gemeinde hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung stehen.
3. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Beschlusses des Kleinen Landrats vom 3. Oktober 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Obergerichtsbeschwerden eingereicht werden beziehungsweise wenn allfällige Obergerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- Kleiner Landrat der Gemeinde Davos, Rathaus, Berglistutz 1,
7270 Davos Platz 1
- Stauffer & Studach AG für Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung

Chur, 20. Dezember 2024

mitgeteilt: 06. Jan. 2025

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



Regierungsrat Marcus Caduff