



Sitzung vom

2. Dezember 2025

Mitgeteilt den

2. Dezember 2025

Protokoll Nr.

847/2025

Gemeinde Davos

OP-Teilrevision «Wohnzone Valbella»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen anlässlich der Volksabstimmung vom 9. Februar 2025 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision des Baugesetzes (neuer Art. 60a Wohnzone Valbella sowie Ergänzung in Art. 93 Zonenschema)
- Zonenplan 1:1000 Wohnzone Valbella
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Wohnzone Valbella

Ausserdem beschloss der Grosse Landrat der Gemeinde **Davos** bereits am 12. Dezember 2024 einen Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Valbella.

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Davos die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom Februar 2025 samt Anhängen A und B
- Öffentlich beurkundete Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Davos, Davos Platz, sowie der HRS Investment AG, Frauenfeld, und der TINPRI AG, Davos Dorf, vom 7. Januar 2025 samt Beilagen 1 bis 5

- Arealstrategie / Nutzungskonzept «Davos Valbella» vom Juli 2024
- Richtprojekt vom 18. Juli 2024
- Städtebauliches Gutachten von Mike Guyer zur Überbauung «Valbella» in Davos vom 1. November 2024
- Bericht «Lärmschutz-Verordnung» betreffend Arealentwicklung «Valbella, Davos» vom 25. Juli 2024
- Energiekonzept «Überbauung Davos Valbella» samt Anhang undatiert
- Bericht «Mobilität» betreffend Arealentwicklung «Davos Valbella» vom 25. Juli 2024
- Baugrunduntersuchung «Valbella Resort Davos» vom 23. Februar 2024
- Kommunales räumliches Leitbild (KRL) der Gemeinde Davos vom 31. Januar 2023
- Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos vom 14. August 2023
- Auszug «Übersicht Wohnraumstrategie Davos für Teilrevision Wohnzone Valbella» samt Strategieplan «IES Davos» undatiert
- Übersicht «Bauzonkapazität der Gemeinde Davos» vom 25. Juli 2024

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 8. April 2024 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Volksabstimmung vom 9. Februar 2025 sowie des Beschlusses des Grossen Landrats vom 12. Dezember 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 28. Februar 2025. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 21. Februar 2025 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die vorliegend zu beurteilende Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Davos vom 12. Dezember 2024 respektive vom 9. Februar 2025 beinhaltet eine Anpassung des Zonenplans für die Parzellen Nrn. 787 und 6858, soweit die Grundstücke bereits bislang einer rechtskräftigen Bauzone zugehörten. In Einzelnen wurden folgende Umzonungen vorgenommen: Auf der Parzelle Nr. 787 wurden 8731 m² von der bisherigen Zone für Kurbetriebe in die Wohnzone Valbella überführt, zusätzlich 40 m² von der bisherigen Ortsrandzone 1. Auf der Parzelle Nr. 6858 wurden 823 m² der bisherigen Zone für Kurbetriebe und 788 m² der bisherigen Ortsrandzone 1 neu der Wohnzone Valbella zugewiesen. Die insgesamt umgezonte Fläche beträgt damit 10 382 m². Einzonungen oder Rückzonungen sind nicht vorgenommen worden.

Gemäss den neuen Bestimmungen in Art. 60a Abs. 1 BauG ist die ausgeschiedene Wohnzone Valbella für die Erstellung von Wohnbauten mit Miet- und Eigentumswohnungen bestimmt. Zudem sind innerhalb der neuen Wohnzone Valbella Dienstleistungsbetriebe in untergeordnetem Umfang von maximal 10 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zulässig. Die Nutzung von bestehenden altrechtlichen Wohnungen richtet sich nach der Zweitwohnungsgesetzgebung. Die Ortsplanungsvorlage sieht zudem verschiedene Anpassungen des Generellen Gestaltungsplans vor. So werden die Baubereiche A bis D für Wohnbauten – sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen – festgelegt. Weiter ist ein Baubereich E für einen zentralen Gemeinschaftsbau vorgesehen. Auch für das ehemalige Ärztehaus auf der Parzelle Nr. 6858 wird ein eigener Baubereich definiert. Zudem werden verschiedene Aussenbereiche wie der Quartierplatz, gemeinschaftliche Gemüseärten, die Quartierwiese sowie die übrige Umgebung festgelegt. Die maximal zulässigen Gebäudevolumen werden mittels Mantellinien und Höhenkoten bestimmt. Schliesslich wird die Festlegung «Erhaltenswerte Baute» für das ehemalige Klinikhauptgebäude (Assek.-Nr. 1–322) aufgehoben. Ferner ist vorgesehen, den Generellen Erschliessungsplan wie folgt zu ergänzen: Es sollen sowohl die bestehende als auch die geplante strassenmässige Erschliessung festgelegt werden. Zudem werden ein bestehender und

ein geplanter Fussweg definiert. Auch ein Baubereich für die unterirdische Parkierung ist vorgesehen, ebenso die Festlegung der entsprechenden Ein- und Ausfahrten. Schliesslich umfasst die Ergänzung die bestehenden sowie die geplanten Anlagen für die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Elektrizität.

Die vorbeschriebenen Plananpassungen bilden den Rahmen für die Überbauung der Parzellen Nrn. 787 und 6858. Vorgesehen sind gemäss Richtprojekt rund 150 Wohnungen in mehreren Gebäuden, eine unterirdische Parkierung mit etwa 181 Plätzen sowie eine überwiegend erneuerbare Wärmeversorgung mittels Grundwasserwärmepumpe oder einer Kombination aus Holzschnitzel- und Aussenluftwärmepumpe, jeweils ergänzt durch Solaranlagen. Auf der Parzelle Nr. 787 sollen vier um einen neuen Quartierplatz angeordnete Wohnbauten und ein Gemeinschaftsgebäude entstehen; das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 6858 bleibt vorerst bestehen und soll später weitergenutzt oder umgebaut werden. Das Wohnangebot umfasst Eigentums-, konventionelle und preisgünstige Mietwohnungen sowie Reiheneinfamilienhäuser. Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die zeitnahe Überbauung des ehemaligen Klinikareals geschaffen. Ziel ist eine qualitätsvolle Umstrukturierung des Areals und die Realisierung einer dichten, gut erschlossenen Wohnüberbauung für Ortsansässige. Die neue Nutzungsplanung erhöht die Ausnützungsziffer von rund 1.4 auf rund 1.85 (ca. +30 %) und soll rasch preiswerten Wohnraum bereitstellen sowie eine nachhaltige und hochwertige Entwicklung in der künftigen Wohnzone Valbella ermöglichen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan sowie mit

dem regionalen Richtplan Prättigau / Davos übereinstimmt. Im Vordergrund stehen dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S).

2. Grundlagen

2.1 Kommunales räumliches Leitbild

Gemäss Kapitel 5.1.2 des KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein kommunal räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das vom Kleinen Landrat am 31. Januar 2023 verabschiedete KRL der Gemeinde Davos hält u. a. fest, dass in Davos ein zu geringes Angebot an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige (insbesondere Mietwohnraum) bestehe. Namentlich fehlten Familienwohnungen und Wohnraum für Angestellte sowie saisonale Arbeitskräfte (vgl. KRL, S. 29). Demzufolge hält der erste Leitsatz fest, dass in Davos kurz- bis mittelfristig ein geeignetes und wirtschaftlich tragbares Wohnangebot zur Verfügung stehen soll (vgl. KRL, S. 32). Weiter ist unter dem Titel «Strategie Gesamtgemeinde» dargelegt, dass Davos Dorf und Davos Platz auch zukünftig als alpine Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität in Erscheinung treten soll (vgl. KRL, S. 33). Das Hauptwachstum soll diesbezüglich über die Innenentwicklung erfolgen. Dabei soll die Entwicklung an gut erschlossenen Lagen vorangetrieben werden, indem Areale auf den Ort bezogen verdichtet und die Bauzonenreserven im Bestand mobilisiert werden, sodass dabei bedarfsorientiert Wohnraum geschaffen werden kann (vgl. KRL, S. 36). Das mit einem grossen ursprünglich als Klinikhaus genutztem Gebäude (ehemaliges deutsches Militärkurhaus; Parzelle Nr. 787) sowie einem Ärztewohnhaus (Parzelle Nr. 6858) bebaute Areal Valbella, welches angrenzend an Wohnquartiere in der Nähe der Örtlichkeit Davos Dorf liegt, befindet sich seit dem Jahre 2004 im Leerstand. Im KRL wird das Areal als Gebiet für die Innenentwicklung zur Schaffung von attraktivem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum sowie zur ortsbaulichen Aufwertung geführt. Gemäss KRL ist auf dem Areal eine Mischnutzung

mit angemessenen Anteilen an preisgünstigem Wohnen und Mietwohnen vorgesehen (vgl. KRL, S. 39).

Die am 12. Dezember 2024 respektive am 9. Februar 2025 von der Gemeinde Davos beschlossene Ortsplanungsrevision für das Gebiet Valbella entspricht den genannten Zielsetzungen des KRL. Mit der laut Zonenplan 1:1000 Valbella vorgenommenen neuen Zonierung (Umzonung der bisher rechtskräftigen Zone für Kurbetriebe sowie Ortsrandzone 1 in die Wohnzone Valbella), beträgt der Mindestanteil an konventionellen Mietwohnungen respektive der Mindestanteil an preisgünstigen Mietwohnungen, gemessen an den maximal zulässigen aGF, rund 57 % respektive rund 32 % (mindestens 10 440 m² aGF respektive mindestens 5800 m² aGF von einer maximal für die Realisierung von Wohnraum zulässigen aGF von 18 190 m²).

Das städtebauliche Gutachten von Mike Guyer zur Überbauung Valbella vom 1. November 2024 kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben gemäss vorliegendem Richtprojekt die Zielsetzungen einer qualitätsvollen Verdichtung überzeugend erfülle. Dies zeige sich in der präzisen Setzung der Baukörper, räumlich überzeugenden Aussenräumen, einem vielfältigen Wohnangebot sowie grosszügigen Gemeinschaftsnutzungen. Zudem wird im Gutachten festgestellt, dass die zukünftige Überbauung das Potenzial habe, ein lebendiges kleines Quartier für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen, und so zu einem Vorbild für Innenverdichtung werden könnte. Das Gutachten bestätigt somit, dass bei Umsetzung des Vorhabens entsprechend der vorliegenden Nutzungsplanung und den dazugehörigen Grundlagen die vorgeannten Zielsetzungen des KRL erreicht werden können.

2.2 Erhöhung der Kapazitätsreserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die vorliegende Planung geht mit einer Erhöhung der Kapazitätsreserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) einher. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Erwägungen unter Ziffer 4.1 erweist sich die vorliegende, projektbezogene Nutzungsplanung Valbella unter dem Aspekt der WMZ-Dimensionierung dennoch als genehmigungsfähig.

3. Der Gesamtrevision der Ortsplanung Davos vorgezogene Teilrevision

Teilrevisionen der bestehenden Nutzungsplanung, welche der Gesamtrevision vorgezogen werden, müssen sich ins planerische Gesamtkonzept der betroffenen Gemeinde einfügen, das Mengengerüst der gesamten Bauzonendimensionierung berücksichtigen, die weitere Planung für das übrige Gemeindeterritorium nicht oder nur unwesentlich präjudizieren, ein bedeutendes öffentliches Interesse und eine gewisse zeitliche Dringlichkeit aufweisen. Die Einhaltung dieser Anforderungen hat die Gemeinde in den Planungsunterlagen (vgl. insbesondere PMB, Ziff. 4.2, S. 26 ff.) hinreichend ausgewiesen, womit sich die der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogene, projektbedingte Teilrevision als genehmigungsfähig erweist.

4. Konformität mit der Raumplanungsgesetzgebung sowie mit der kantonalen Richtplanung

4.1 Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis für die vorgenommene Umzonung ist im PMB beziehungsweise in den weiteren Planungsgrundlagen in ausreichendem Detaillierungsgrad und nachvollziehbar ausgewiesen (vgl. PMB, Ziff. 4, S. 19 ff.; Wohnraumanalyse Davos vom August 2022; Wirkungsanalyse Erstwohnungen Gemeinde Davos vom 14. Juni 2023; Wohnraumstrategie Gemeinde Davos vom 14. August 2023). Ferner eignen sich die von der Umzonung betroffenen Fläche für die anvisierte Nutzung. Entsprechend ist diese im KRL als Gebiet für die Innenentwicklung zur Schaffung von attraktivem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum sowie zur ortsbaulichen Aufwertung aufgeführt, wobei auf dem Areal eine Mischnutzung mit angemessenen Anteilen an preisgünstigem Wohnen und Mietwohnen erfolgen soll (vgl. Bst. C, Ziff. 2.1 vorstehend).

4.2 Siedlungsgebiet

Die vorliegende Umzonung hat keine Veränderung des existierenden Siedlungsgebiets zur Folge. Dazu ergeben sich daher keine weiteren Bemerkungen.

4.3 Grösse der WMZ

Die Gemeinde Davos ist gemäss KRIP-S (vgl. Kap. 5.2.2, S. 5.2–20) eine Gemeinde mit mutmasslich richtig dimensionierten WMZ. Sie gilt demnach als sogenannte «B-

Gemeinde», welche gemäss KRIP-S die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil zu halten und zudem Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ vorzunehmen hat (vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2–12). Weiter gehört Davos gemäss Raumkonzept Graubünden (vgl. KRIP-S, Kap. 2.2.3) dem urban-touristischen / suburban-touristischen Raumtyp an. Für diesen Raumtyp ist, soweit er – wie vorliegend – im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse D liegt, eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.8 vorgesehen (vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2–11).

Die bestehenden WMZ der Gemeinde Davos erfahren durch die vorgenommene Umzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 787 und 6858 laut Bauzonenbuchhaltung eine Vergrösserung um rund 9553 m². Das genannte Areal Valbella präsentiert sich bereits heute als sehr dicht bebaut, obwohl die Gebäude zurzeit nicht mehr genutzt werden. Aufgrund dieses Umstands, aber auch aufgrund der bevorzugten Lage des Areals zwischen zwei bestehenden Wohnquartieren sowie der guten Erschliessungssituation erweist sich das Areal für die vorgesehene Nutzung als prädestiniert, zumal damit ein sehr dicht genutztes neues Wohnquartier geschaffen werden kann. Im Einzelnen betragen die auf der Parzelle Nr. 787 zu realisierenden aGF gesamthaft rund 18 690 m². Damit wird auf dem Grundstück bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 8771 m² (Wohnzone Valbella) eine AZ von rund 2.13 erreicht. Für die Parzelle Nr. 6858 wird mit Rücksicht auf die benachbarten überbauten Wohnbauparzellen lediglich eine aGF von 475 m² vorgesehen, was in etwa den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Zonierung (Ortsrandzone 1 mit einer Fläche von 1050 m²; AZ = 0.45) entspricht. Insgesamt wird den Parzellen Nrn. 787 und 6858 mit einer gesamthaften aGSF von 10 382 m² (Wohnzone Valbella) eine aGF von 19 165 m² zugewiesen, was eine maximalen AZ von rund 1.85 zur Folge hat. Dies entspricht einem Plus von ca. 32 % gegenüber der bisher möglichen Ausnützung auf den beiden Grundstücken.

Mit der neuen Zonierung wird im Ergebnis eine gesamtheitliche Wohnüberbauung mit sehr hoher Nutzungsdichte an optimal erschlossener Lage ermöglicht. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Nutzungsplanung die von der Raumplanungsgesetzgebung propagierte Zielsetzung zur haushäl-

terischen Bodennutzung respektive zur qualitätsvollen Verdichtung mustergültig umgesetzt werden kann. Im Übrigen ist festzustellen, dass die zur Debatte stehende Teilrevision der Nutzungsplanung auch die im KRL im Hinblick auf die anstehende Ortsplanungsgesamtrevision definierten Zielsetzungen berücksichtigt (vgl. Bst. C, Ziff. 2.1 vorstehend). Indes wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sie die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung für das Areal Valbella nicht davon befreit, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine ganzheitliche Betrachtung der WMZ vorzunehmen. Hierbei werden insbesondere auch weitere Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der übrigen Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu prüfen sein.

4.4 Festlegung von Mindestdichten / Abgeltung des Planungsmehrwerts

Gemäss Vorgaben des KRIP-S ist mittels baugesetzlicher Bestimmungen sicherzustellen, dass die für die einzelnen Bauzonen festgelegten Dichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden. In Art. 60a Abs. 3 der vorliegenden zu genehmigenden Teilrevision des BauG ist festgehalten, dass die maximale aGF von 18 690 m² (Überbauung Valbella) sowie die maximale aGF von 475 m² (heutiges Wohngebäude) bei Abbruch, Wiederaufbau, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen jeweils zu mindestens 80 % auszuschöpfen ist.

Schliesslich ist in der vorliegenden Planungsvereinbarung vom 7. Januar 2025 vorgegeben, dass die Abgeltung des Planungsmehrwerts in der Weise erfolgt, dass mindestens ein Drittel der aGF der Baubereiche A bis C – mithin 5800 m² aGF – in fortdauernder Kostenmiete mit einem einfachen zeitgemässen Ausbaustandort bei maximalen Wohnungsgrössen von 70 m² für 2 ½-, 90 m² für 3 ½-, 105 m² für 4 ½-, 120 m² für 5 ½- und 130 m² für 6-Zimmer-Wohnungen sowie weitere 4640 m² aGF zu fortdauernder Miete anzubieten sind.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die am 17. Dezember 2023 von der Gemeinde Davos für das Gebiet Valbella beschlossene Nutzungsplanung in Verbindung mit der abgeschlossenen Planungsvereinbarung vom 7. Januar 2025 die übergeordneten Strategien zur abgestrebten Siedlungsentwicklung gemäss KRL vom 31. Januar 2023 sowie die Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung und des KRIP berücksichtigt.

4.5 Schaffung von Wohnraum für Einheimische

Gemäss KRIP-S soll der Verdrängung der Einheimischen vom Wohnungsmarkt in den davon betroffenen Gemeinden entgegengewirkt werden. Das Angebot an günstigem Wohnraum für Einheimische soll mittels Förderungsmassnahmen der Gemeinde erhöht werden (vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.5, S. 5.2-38).

In der Gemeinde Davos ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen unverändert gross. Das Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) erhöht den Druck auf die Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen. Dies hat zu einer unerwünschten Entwicklung und einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische geführt. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Valbella sowie der Planungsvereinbarung vom 7. Januar 2025 ist sichergestellt, dass ein konkret festgelegter Anteil an Mietwohnungen zur Kostenmiete sowie an weiteren Mietwohnungen geschaffen werden kann. Damit kann der Zielsetzung des KRIP-S betreffend Schaffung von Wohnraum für Einheimische nachgekommen werden.

4.6 Bauverpflichtung

In Anwendung von Art. 19b KRG hat sich die Gemeinde Davos mit der betroffenen Grundeigentümerschaft mittels Planungsvereinbarung vom 7. Januar 2025 im Grundsatz darauf geeinigt, dass die Grundstücksüberbauung innert einer Frist von sechs Jahren seit Rechtskraft der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung erfolgen muss (vgl. Ziff. 11 der Vereinbarung). Für den Fall der Nichterfüllung der Überbauungsverpflichtung steht der Gemeinde ein öffentlich-rechtliches Kaufsrecht gemäss Art. 19d KRG an dem noch nicht überbauten Parzellenteil zu (Kaufsrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung). Damit ist die vom KRIP-S für B-Gemeinden geforderte Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve innerhalb der vorliegend zu genehmigenden Wohnbauzone (Wohnzone Valbella) erfüllt.

4.7 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Weiter enthält der KRIP-S in Kapitel 5.1.3 die Handlungsanweisung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Im vorliegenden Fall hat die betroffene Grundeigentümerschaft aufgrund einer fachlichen Bebauungsstudie ein Richtprojekt entwickelt, welches bei den eingereichten Unterlagen liegt. Aus Sicht der Bauinteressenz ergibt sich nach Realisierung der Wohnüberbauung Valbella am Siedlungsrand im Übergangsbereich zur Berglandschaft eine gute ortsbauliche und landschaftliche Gesamtwirkung im Sinne der gestalterischen Vorgaben von Art. 73 KRG. Die Gemeinde Davos hat die Bauinteressenz zudem zur Einholung eines unabhängigen städtebaulichen Gutachtens verpflichtet, worin das vorliegende Richtprojekt unter den Aspekten der qualitätsvollen Verdichtung und guten Gestaltung zu untersuchen war. Das erwähnte städtebauliche Gutachten vom 1. November 2024 bestätigt, dass bei einer Umsetzung des Vorhabens im Sinne der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Ferner ist das auf die Nutzungsplanung abgestimmte Richtprojekt gemäss Art. 60a Abs. 9 BauG für die Umsetzung des Bauvorhabens richtungsweisend, wobei im Hinblick auf die Gewährleistung der Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren der Beizug der Bauberatung obligatorisch ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die im KRIP-S enthaltenen Qualitätsanforderungen mit den Inhalten der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Davos vom 12. Dezember 2024 respektive vom 9. Februar 2025 in Verbindung mit den Inhalten der am 7. Januar 2025 abgeschlossenen Planungsvereinbarung erfüllt werden können.

5. Konformität mit der regionalen Richtplanung «Prättigau / Davos»

Das vorliegend zur Debatte stehende Areal Valbella ist gemäss dem für die Gemeinde Davos rechtsgültigen regionalen Richtplan (RRIP) vom 19. April 2012 als Objekt-Nr. 08.SW.13 «Entwicklungsstandort Kurbetriebszone Valbella» im Koordinationsstand «Festsetzung» festgelegt (vgl. RRIP, Ziff. 5.3, S. 14). Konkrete ortsgebundene Vorgaben oder Festlegungen für das betroffene Gebiet Valbella im Sinne eines Standortprofils enthält der besagte RRIP nicht. Dagegen enthält der RRIP folgende

Leitüberlegungen zu den Entwicklungsstandorten Kurbetriebszone (vgl. RRIP, Ziff. 5.3, S. 6):

- Differenzierte Realisierung von Erst- und Personalwohnungen in Abstimmung mit dem Projekt zur Stärkung von Davos als Arbeitsplatzstandort
- Entwicklung von Projekten mit qualitätssichernden Verfahren aufgrund erhöhter Gestaltungsanforderungen

Die Vorgaben des rechtskräftigen RRIP, namentlich vorzitierten Leitüberlegen, werden im Rahmen der beschlossenen Nutzungsplanung für das Gebiet Valbella berücksichtigt. Entsprechend erweist sich die Ortsplanungsrevision mit dem zurzeit noch rechtskräftigen RRIP Prättigau / Davos als konform.

Derzeit erarbeitet die Region Prättigau / Davos einen aktualisierten RRIP Siedlung. Das ARE hat das diesbezügliche Vorprüfungsverfahren vor einiger Zeit abschliessen können. Die Region hat den Richtplanentwurf vor kurzem öffentlich aufgelegt. Im Entwurf des RRIP Prättigau / Davos ist das Areal der ehemaligen Kurbetriebszone Valbella als Objekt Nr. 5.3-27 «Gebiet für Um- und Neustrukturierung» mit dem Schwerpunkt Wohnen im Koordinationsstand «Festsetzung» enthalten. Darin sind für die Um- und Neustrukturierungsgebiete die folgenden Ziele und Leitsätze enthalten (vgl. RRIP-Entwurf, Ziff. 5.3, S. 12 f.):

- Über die Innenentwicklung werden die Nutzungspotentiale besser genutzt, bestehende aussenräumliche Qualitäten erhalten und neue geschaffen.
- Die Entwicklung nach innen erfolgt nach Raumtypen differenziert.
- Zentral gelegene und mit dem öffentlichen Verkehr (öV) gut erschlossene Gebiete werden prioritär entwickelt.
- Grössere Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebiete werden auf der Grundlage eines Konzepts erneuert und entwickelt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der vorliegenden Nutzungsplanung auch die Vorgaben des Entwurfs für einen aktualisierten RRIP Siedlung der Region Prättigau / Davos umgesetzt, und die darin formulierten Ziele und Leitsätze berücksichtigt wurden.

6. Fazit betreffend die Übereinstimmung mit der Richtplanung

Im Ergebnis kann zusammenfassend festgehalten werden, dass sich die am 12. Dezember 2024 respektive am 9. Februar 2025 von der Gemeinde Davos für das Gebiet Valbella beschlossene Nutzungsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit der abgeschlossenen Planungsvereinbarung vom 7. Januar 2025 sowie mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Anweisungen, Feststellungen und Hinweisen als richtplankonform erweist. Entsprechend nimmt die Regierung die vorstehend erwähnte Planungsvereinbarung in zustimmendem Sinne zur Kenntnis.

D.

Teilrevision des Baugesetzes vom 9. Februar 2025, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Wohnzone Valbella vom 9. Februar 2025 sowie Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Valbella vom 12. Dezember 2024

1. Grundwasser

Die neu ausgeschiedene Wohnzone Valbella kommt laut kantonaler Gewässerschutzkarte in einen Gewässerschutzbereich A_u zu liegen. Nach Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden könnten.

Für die innerhalb des Areals Valbella geplante Wohnüberbauung wurden bereits Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Gemäss der Baugrunduntersuchung «Valbella Resort Davos» der Geotest AG vom 23. Februar 2024 (Bericht Nr. 2623049.1) werden durch das Bauprojekt keine grundwasserführenden Schichten tangiert. Das Vorhandensein von allfälligem Hang- und / oder Schichtwasser ist im westlichen Bereich des Projektareals möglich. Für die Realisierung der Wohnüberbauung ist eine Flachfundation vorgesehen, welche bereichsweise durch eine Pfahlfundation ergänzt

werden soll. Für den Baugrubenabschluss sind bereichsweise technische Sicherungsmassnahmen (Nagelwand respektive alternativ Rühlwand) erforderlich. Es ist voraussichtlich keine Grundwasserhaltung in der Baugrube notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Pfahlfundation und die Baugrubensicherung sowie für eine allfällige Grundwasserhaltung eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 19 GSchG erforderlich ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) die entsprechenden Gesuche (Gesuch für Bohrungen und Eingriffe in besonders gefährdete Gewässerschutzbereiche A_u und Gesuch zur Behandlung und Ableitung von Baustellenabwasser) samt einem detaillierten Fundations- und Baugrubensicherungskonzept sowie samt einem Baustellenentwässerungskonzept einzureichen.

2. Lärm

Bei den eingereichten Unterlagen liegt als Lärmschutznachweis der Bericht «Lärmschutz-Verordnung betreffend Arealentwicklung Valbella, Davos» der Kopitsis Bauphysik AG vom 25. Juli 2024.

2.1 Bauen im lärmbelasteten Gebiet (Art. 31 LSV)

Die vorliegende Nutzungsplanung beinhaltet unter anderem eine Umzonung der Zone für Kurbetriebe in die Wohnzone Valbella. Beiden Zonen gemeinsam ist die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41). Da es sich im vorliegenden Fall um eine bestehende und zudem erschlossene Bauzone handelt, kommen Art. 29 und 30 LSV nicht zur Anwendung.

Gestützt auf Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Gemäss Lärmschutznachweis können die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV erfüllt werden. Dieser Beurteilung kann gefolgt werden.

2.2 Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 LSV)

Bei den geplanten Neubauten handelt es sich im Sinne der Lärmschutzgesetzgebung um eine neue ortsfeste Anlage. Somit kommt Art. 7 LSV zur Anwendung. Prioritär müssen die Lärmemissionen der neuen ortsfesten Anlage so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. In jedem Fall dürfen während dem Betrieb der Anlage bei den massgebenden umliegenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV nicht überschritten werden.

Der Betrieb von Tiefgaragen verursacht Lärmemissionen. Die Tiefgarage, insbesondere deren Zu- und Wegfahrten (beispielsweise mittels Rampen), sind so anzuordnen und zu planen, dass die Anforderungen gemäss Art. 7 LSV in Verbindung mit Anhang 6 LSV erfüllt werden können. Laut Lärmschutznachweis werden die Planungswerte der ES II gemäss Anhang 6 LSV bei den Wohnungen der entsprechend dem Richtprojekt Valbella geplanten Gebäude eingehalten. Bei den Anlagen zu Heizung / Lüftung / Klima können die Planungswerte erfahrungsgemäss bei einer Planung und Ausführung entsprechend dem Stand der Technik eingehalten werden. Auch diese Beurteilung kann gestützt werden.

2.3 Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen (Art. 9 LSV)

Gemäss Lärmschutznachweis werden mit dem von der geplanten Wohnüberbauung Valbella auf der Mühle- respektive auf der Bünastastrasse verursachten Verkehr die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 3 LSV nicht überschritten. Die Regierung schliesst sich dieser Beurteilung an. Es ergeben sich keine weiteren Ausführungen zur Thematik Lärm.

3. Luftreinhaltung

Realisiert werden sollen gemäss Richtprojekt unter anderem auch eine unterirdische Parkierungsanlage mit rund 181 Parkfeldern für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Besucherinnen und Besucher sowie einige wenige oberirdische Parkplätze.

3.1 Mindesthöhe von Kaminen und Abluftkanälen (Art. 12 KUSG)

Gemäss Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) muss die Fortluft der Parkierungsanlage bei einer mechanischen Belüftung der Tiefgarage in der Regel durch einen Kamin oder einen Abluftkanal über Dach einer der Hochbauten ausgestossen werden, so dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Die notwendigen Kaminhöhen und der massgebende Beurteilungsradius sind in der Vollzugshilfe «Mindesthöhe von Kaminen über Dach» (UV-1318-D) des Bundesamts für Umwelt aus dem Jahr 2008 geregelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass laut Art. 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (kantonales Umweltschutzgesetz; KUSG; BR 820.100) in Verbindung mit Art. 5 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) die Gemeinde die Erfüllung dieser Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen hat.

3.2 Anlagen mit erheblichen Luftverunreinigungen (Art. 13 KUSG)

Die geplante unterirdische Parkierungsanlage soll rund 181 Parkfelder aufweisen. Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass solche Anlagen gemäss Art. 13 KUSG in Verbindung mit Art. 4 KUSV der Zustimmung des ANU bedürfen. Die Erteilung einer Zustimmungsvorgabe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch. Hierzu muss von der Bauherrschaft eine Emissionserklärung (vgl. Formular LF025) eingereicht werden, welche Angaben zu Emissionen gemäss LRV für die auf dem Strassennetz verursachten Fahrten sowie Massnahmen am Gesamtprojekt, um diese Gesamtemissionen zu minimieren, zu enthalten hat. Es empfiehlt sich, frühzeitig entsprechende Massnahmen zu prüfen und in das Projekt zu integrieren.

4. Statische Waldgrenzen

Im Zonenplan 1:1000 Wohnzone Valbella ist mit orientierendem Charakter eine statische Waldgrenze bezeichnet. Diese entspricht der rechtskräftigen statischen Waldgrenze, welche grundsätzlich korrekt festgelegt worden ist.

Teilweise wurde die besagte statische Waldgrenze zum Zeitpunkt ihrer Festlegung im Zonenplan in Bogenform dargestellt. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gemäss den neuen Richtlinien des Amts für Wald und Naturgefahren für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden vom 1. September 2014 für die Festlegung der statischen Waldgrenze keine Rundbogen mehr verwendet werden sollen sondern nun noch gerade Linien. Es ergibt sich somit der Hinweis, dass im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung die statischen Waldgrenzen entsprechend dem Inhalt der aktualisierten Richtlinien für die Waldfeststellung angepasst werden müssen, also mit anderen Worten nur noch mittels Geraden festzulegen sein werden.

5. Fuss- und Wanderwege

Der vorliegend zu genehmigende Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Wohnzone Valbella beinhaltet einen geplanten Fussweg, welcher von der Parzelle Nr. 787 in nördliche Richtung auf den auf der Parzelle Nr. 4607 bestehenden Weg führt. Dies ist nicht zu beanstanden.

Der im Generellen Erschliessungsplan festgehaltene weitere Verlauf als bestehender Fussweg bis zum bestehenden rechtskräftigen Wanderweg verläuft hingegen auf einem bestehenden und im kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege verzeichneten Wanderweg, welcher nach Osten in Richtung des Gebiets «Ob de Züna» weiterführt. Der besagte Wanderweg müsste im Generellen Erschliessungsplan Verkehr der Gemeinde Davos somit als bestehender Wanderweg nachgeführt werden.

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan Verkehr beinhaltet einen bestehenden Bergwanderweg, welcher auf der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nrn. 791 und 6857 über die Parzellen Nrn. 6858, 4607 und 4548 in nördliche Richtung führt. Soweit die Parzellen Nrn. 4607 und 4548 betroffen sind, bildet dieser Weg nicht Inhalt des kantonalen Inventars der Langsamverkehrswege. Ferner ist nach Konsultation von Luftbildern zu bezweifeln, ob diese Wegführung überhaupt existiert.

Basierend auf die vorstehenden Ausführungen wird die Gemeinde angewiesen, die Festlegung der Wegführungen sowie die Festlegung der Wegbezeichnungen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision ihrer Ortsplanung zu überprüfen und anzupassen.

Im Übrigen gibt die Nutzungsplanung für das Gebiet Valbella vom 12. Dezember 2024 respektive vom 9. Februar 2025, welche aus einer Teilrevision des BauG (neuer Art. 60a und ergänzter Art. 93), einem Zonenplan 1:1000 Wohnzone Valbella, einem Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Wohnzone Valbella sowie einem Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Wohnzone Valbella besteht, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Die vorgenannte Teilrevision des Baugesetzes sowie die vorgenannten Nutzungspläne können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die **Teilrevision des Baugesetzes** (neuer Art. 60a sowie ergänzter Art. 93), der **Zonenplan 1:1000 Wohnzone Valbella** und der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Wohnzone Valbella**, alle vom 9. Februar 2025, sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Wohnzone Valbella** vom 12. Dezember 2024 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Feststellungen, mit folgenden Anweisungen sowie mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Es wird festgestellt, dass für die Umzonungen der Parzelle Nr. 787 von der Zone für Kurbetriebe respektive der Ortsrandzone in die Wohnzone Valbella vertragliche Bauverpflichtungen nach Art. 19b KRG bestehen.
 - b) Es wird festgestellt, dass die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung die Gemeinde nicht davon befreit, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine ganzheitliche Betrachtung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorzunehmen. Es werden insbesondere auch Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der übrigen Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu prüfen sein.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, die durch die Umzonungen der Parzellen Nrn. 787 und 6858 in die Wohnzone Valbella zusätzlich geschaffenen WMZ-

Kapazitätsreserven im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu berücksichtigen.

- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Pfahlfundation und die Baugrubensicherung sowie für eine allfällige Grundwasserhaltung eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 8914.20) erforderlich ist.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) die entsprechenden Gesuche (Gesuch für Bohrungen und Eingriffe in besonders gefährdete Gewässerschutzbereiche A_u und Gesuch zur Behandlung und Ableitung von Baustellenabwasser) samt einem detaillierten Fundations- und Baugrubensicherungskonzept sowie einem Baustellenentwässerungskonzept einzureichen sein.

- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hinsichtlich Abluft der Tiefgarage gemäss Art. 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (KUSG; BR 820.100) in Verbindung mit Art. 5 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) sicherzustellen hat, dass die Anforderungen in Bezug auf die notwendigen Kaminhöhen und den massgebende Beurteilungsradius erfüllt sind.
- f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung für die geplante unterirdische Parkieranlage gemäss Art. 13 KUSG in Verbindung mit Art. 4 KUSV auf Grundlage einer Emissionserklärung einer Zustimmung des ANU bedarf. Allfällige vom ANU formulierten Auflagen und Bedingungen sind in die Baubewilligung aufzunehmen.
- g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die statischen Waldgrenzen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung nur noch mittels Geraden festzulegen sein werden.

- h) Die Gemeinde wird angewiesen, die nördlich des Gebiets Valbella festgelegten Wegführungen sowie Wegbezeichnungen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision ihrer Ortsplanung zu überprüfen und anzupassen.
2. Die zwischen der Gemeinde Davos, Davos Platz, sowie der HRS Investment AG, Frauenfeld, und der TINPRI AG, Davos Dorf, betreffend die Parzellen Nr. 787 und Nr. 6858 abgeschlossene und öffentlich beurkundete **Planungsvereinbarung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 KRG samt Beilagen** vom 7. Januar 2025 wird im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis genommen.
3. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. Februar 2025 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen, Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht 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 Amtes 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 Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:
- Kleiner Landrat der Gemeinde Davos, Rathaus, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz 1
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Denkmalpflege
 - Kantonspolizei, Abteilung Verkehrspolizei
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin