



Amt für Raumentwicklung
Ringstrasse 10
7001 Chur
081 257 23 23
are.gr.ch
info@are.gr.ch



Region Prättigau/Davos
Rathausgasse 2
7250 Klosters
081 414 32 30
www.praettigau-davos.ch
info@praettigau-davos.ch

Erläuterungen zur Anpassung der Richtplanung im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen

- Festlegung Siedlungsgebiet Region Prättigau/Davos im Koordinationsstand «Festsetzung»
- Präzisierung Standortprofile Arbeitsgebiete Region Prättigau/Davos

Januar 2025 / öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis Erläuterungen

5.1	Siedlungsgebiet	3
5.2	Zentrenstruktur	20
5.3	Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)	20
5.4	Arbeitsgebiete	21
5.5	Gebiete für Einkaufseinrichtungen	25
5.6	Gebiete für mit öffentlichem Nutzungscharakter	25

Erläuterungen Kapitel 5

5.1 Siedlungsgebiet

Allgemeines

Die «Siedlungsentwicklung nach innen» ist das Hauptanliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes. Darunter wird eine konzentrierte Siedlungsentwicklung verstanden, die eine optimale Nutzung des bestehenden Siedlungsgebiets zum Ziel hat. Dazu zählen beispielsweise das Schliessen von Baulücken, eine Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals, die Erneuerung von Quartieren oder auch An-, Auf- und Neubauten im Gebäudebestand. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität zu erfolgen (Art. 1 Abs. 2a RPG). Die Gemeinden sind im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevisionen gefordert, die dahingehenden Weichen zu stellen.

Trotz des zentralen Grundsatzes der Siedlungsentwicklung nach innen gibt es Nutzungen, die auch künftig auf Standorte auf der «grünen Wiese» angewiesen sind. Beispielsweise industriell-gewerbliche Nutzungen oder Vorhaben im Bereich touristischer oder öffentlicher Nutzungen.

Nachfolgend wird dargelegt, welche (heute ausserhalb der Bauzone liegenden) Gebiete in der Region Prättigau/Davos für eine bauliche Entwicklung in den nächsten 25 Jahren prädestiniert sind und im regionalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden. Und es wird hergeleitet, weshalb diese Gebiete für die Stärkung der Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandorts Prättigau/Davos langfristig von Bedeutung sein können.

Siedlungsgebiet und Bauzone

Das Siedlungsgebiet umfasst nach Bundesrecht den bestehenden Siedlungskörper (im Dauersiedlungsraum) sowie das für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Planungshorizont 20 - 25 Jahre) vorgesehene Gebiet. Der Zeithorizont der Planung ist somit längerfristig als die Ausrichtung der Bauzone, welche auf einen Bedarf von 15 Jahren auszurichten ist. Das Siedlungsgebiet ist regional abgestimmt und bildet somit den langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die künftige Festlegung der Bauzonen.

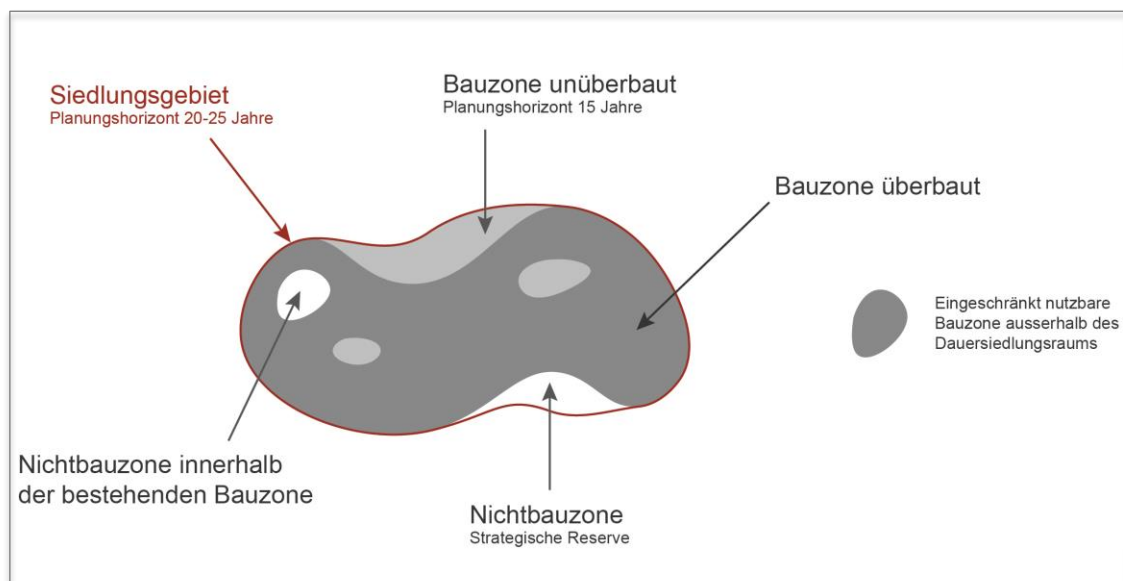


Abbildung 1: Schema Bauzone und Siedlungsgebiet.

Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan umfasst Bauten und Anlagen, Industrie-Gewerbearealen, Verkehrs- und Parkierungsflächen, Plätze, Park- oder Grünanlagen in der überbauten Bauzone sowie die rechtskräftig für eine bauliche Entwicklung eingezonte und noch nicht überbaute Bauzone im dauernd besiedelten Gebiet. Zum Siedlungsgebiet gehören auch nicht eingezonte Flächen, die vollständig von Bauzonen umschlossen sind. Nicht Bestandteil des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan sind hingegen eingeschränkt nutzbare Bauzonen, die sich ausserhalb des Dauersiedlungsraums befinden (z.B. Golfplätze, Grünzonen, Touristische Intensivgebiete, Gebiete für touristische Beherbergung ausserhalb des Siedlungsgebietes). Infolge wird die Mittelstation Madrisa nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

Der Kanton hat das Siedlungsgebiet im vom Bundesrat 2019 genehmigten Richtplan Siedlung erstmals festgelegt, dies mit Koordinationsstand Zwischenergebnis. Die Region hat die Aufgabe das Siedlungsgebiet in ihrem Richtplan festzusetzen.

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung und regionale Verteilung (Tabelle 2)

Die Berechnung des Bedarfs an Siedlungsgebiet stützt sich auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenperspektive (Szenario hoch) 2016 - 2040 (Kap. 2.3). In der Bilanz ist zwischen 2016 und 2040 mit einer Bevölkerungszunahme um gut 3'440 Personen auf rund 29'700 Einwohner und einer Zunahme der Beschäftigten um rund 1'580 Vollzeitäquivalente auf rund 13'880 Beschäftigten zu rechnen (Abb. 2).

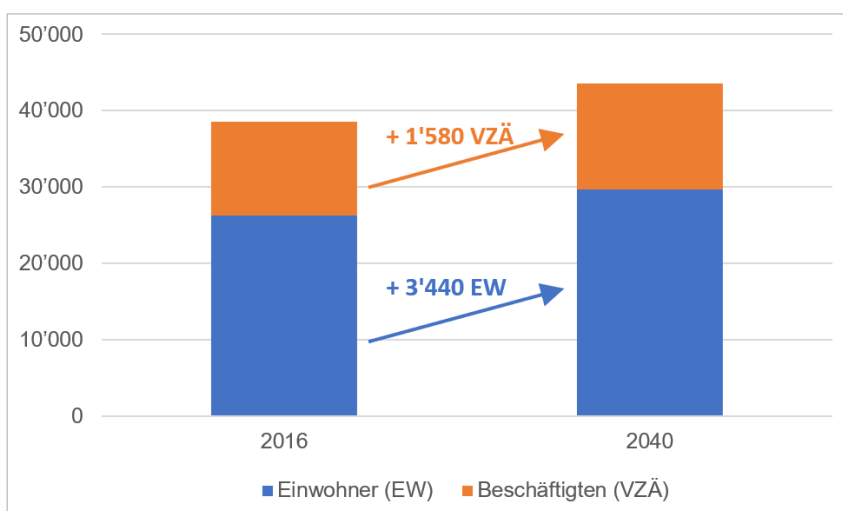


Abbildung 2: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung gemäss Perspektive 2016-2040.

Für die Ermittlung des Bedarfes an Siedlungsgebiet für WMZ wird die Perspektive 2016-2040 verwendet. Diese sieht für die Gesamtregion ein grösseres Wachstum vor, als die Perspektive 2019-2050. Mit der Verwendung der Perspektive 2016-2040 nutzt die Region den ihr gebotenen grösstmöglichen Handlungsrahmen. Die Region will damit auf Stufe Richtplan bzw. bei der Festlegung des Siedlungsgebietes, den bestmöglichen Rahmen für allfällige Erweiterungen der Bauzone schaffen.

Die Prognosewerte der Perspektive 2016-2040 und der Perspektive 2019-2050 unterscheiden sich in einzelnen Gemeinden erheblich. Über eine regionale Verteilung der Prognosewerte sollen diese Differenzen, soweit möglich, aufgefangen werden. Die Korrektur betrifft vor allem die Gemeinden mit einer Zentrumsfunktion, welche bei der Perspektive 2019-2050 im Vergleich zu den anderen Gemeinden, höhere Wachstumswerte aufweisen als noch bei der Perspektive 2016-2040.

Im regionalen Richtplan werden folgende Anpassungen vorgenommen (siehe Tabelle 2):

- Küblis: Prognosewert wird um +120 EW nach oben korrigiert. Der Zuwachs an EW 2016 - 2040 beträgt neu +170 EW.
- Schiers¹: Prognosewert wird um +200 EW nach oben korrigiert. Der Zuwachs an EW 2016 - 2040 beträgt neu +570 EW.
- Seewis: Gemäss Perspektive 2016-2040 wird ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Im Richtplan wird die Anzahl soweit erhöht, dass der Bevölkerungsstand 2023 gehalten wird (+200 EW).

Diese vier Korrekturen im Rahmen der regionalen Verteilung gehen zulasten der Gemeinden Conters, Fideris, Gräsch und Luzein. Für diese Gemeinden sind die Prognosewerte gemäss Perspektive 2016-2040, trotz der vorgenommen Korrektur nach unten, immer noch *höher* als gemäss der Perspektive 2019-2050.

Ermittlung Bedarf an Siedlungsgebiet für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)
(Tabelle 3)

Für die Bedarfsermittlung für Siedlungsgebiet für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wird davon ausgegangen, dass alle zusätzlichen Einwohner sich in der WMZ niederlassen. Bei den Beschäftigten wird angenommen, dass sie zu 50% in der WMZ tätig sind. Somit wird ausgehend von einer regionalen Betrachtung von einem zusätzlichen Bedarf bis 2040 an Einwohnern und Beschäftigten von rund 4'230 Personen in der WMZ ausgegangen.

Der erwartete Bedarf infolge der prognostizierten zusätzlichen Einwohner und Beschäftigten (umgerechnet in Vollzeitäquivalente (VZÄ)) in der WMZ wird mit den Kapazitäten in den Gemeinden gemäss aktualisiertem Datenblatt abgeglichen. Die bestehende WMZ-Reserve wurde somit in die Bedarfsabschätzung miteinbezogen (Kapazitätsreserve gemäss UEB-NR, Erstellungsdatum 28.08.2024). Die massgebenden Parameter in Bezug auf den Flächenbedarf sind in Tabelle 3 aufgeführt.

Aufgrund des erwarteten Wachstums bis 2040 und den vorhandenen und zu mobilisierenden Kapazitäten gibt es einen Bedarf an Siedlungsgebiet für WMZ nur für die Gemeinde Davos. Bei den anderen Gemeinden besteht kein Erweiterungsbedarf oder er ist < 1 ha, wofür kein Richtplanverfahren erforderlich ist.

Bei der Bedarfsermittlung wird eine Spannbreite an Erweiterungsbedarf angegeben. Zum einen soll damit auch der allfällige Flächenbedarf für Erschliessungen abgedeckt werden können. Zum anderen soll dadurch auch zum Ausdruck gebracht werden, dass auf Stufe Richtplan eine gewisse Unschärfe besteht, und dass die Gebietsfestlegung in der Richtplankarte auch auf die konkrete räumliche Situation abzustimmen ist.

Tabelle 1: Annahmen

Annahmen Berechnungen Erweiterung Siedlungsgebiet				
Raumtyp	Geschoss-flächenbedarf (m2)	Ausbaugrad	Ausnutzungsziffer	Nachverdichtung
ländlicher Raum	70	0.8	0.5	2.5%
suburbaner Raum	60	0.8	0.6	5.0%
urbaner Raum	50	0.9	0.9	10.0 %

¹ Die Gemeinde Schiers hat anlässlich der Revision ihrer Nutzungsplanung aufgrund der aktuellen Bautätigkeit eine eigene Entwicklungsprognose erarbeitet. Gemäss dieser liegt das prognostizierte Wachstum über demjenigen der Prognose des Kantons. Auch bei den höheren Prognosewerte der Gemeinde besteht kein Bedarf an Erweiterung des Siedlungsgebietes im Zusammenhang mit WMZ.

Ermittlung Bedarf an Siedlungsgebiet für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Berechnung des Bedarfs an Siedlungsgebiet für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen stützt sich auf den konkreten Bedarf der einzelnen Einrichtungen. Im regionalen Richtplan thematisiert sind die Einrichtungen von überkommunalen bzw. regionaler und kantonaler Bedeutung in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Sport / Freizeit / Event. Im regionalen Richtplan weiter behandelt werden hier auch weitere Einrichtungen mit öffentlichem Nutzungscharakter. Darunter fallen verschiedene Forschungseinrichtungen in Davos.

Die Gemeinden sind über den kantonalen Richtplan Siedlung bereits angehalten, die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen insgesamt zu überprüfen und bei Bedarf um- oder auszuzeichnen. Diese Überprüfung erfolgt im Zusammenhang mit ihren kommunalen Einrichtungen. Der regionale Richtplan äussert sich deshalb nicht mehr dazu.

Region Prättigau / Davos

Tabelle 2
Perspektivrechnung

	Bevölkerungsperspektive 2016-2040, Szenario hoch (ARE GR)						Bevölkerung
	Stand 2016		(A) Prognose bis 2040		Wachstum bis 2040		Stand 2023
	EW	VZÄ	EW	VZÄ	EW	VZÄ	EW
Conters i. P.	220	40	300	50	80	10	230
Davos	11 060	6 810	12 530	7 720	1 470	910	10 800
Fideris	620	150	880	210	260	60	620
Furna	220	50	240	50	20	0	200
Grüsch	2 050	950	2 700	1 250	650	300	2 160
Jenaz	1 170	290	1 260	310	90	20	1 150
Klosters	4 480	1 740	4 630	1 800	150	60	4 470
Küblis	860	450	910	480	50	30	920
Luzern	1 550	290	1 980	370	430	80	1 620
Schiers	2 630	1 080	3 000	1 230	370	150	2 950
Seewis i. P.	1 400	450	1 270	410	-130	-40	1 430
Total	26 260	12 300	29 700	13 880	3 440	1 580	26 550

	Regionale Verteilung (Basis für Bemessung Siedlungsgebiet)										Begründung
	(B) Korr. Prognose 2040 zuhanden RRIP		Korrektur		Differenz korrigierte Prognose 2040 zu Stand 2016						
	EW	VZÄ	EW	VZÄ	EW	VZÄ					
Conters i. P.	250	40	-50	-10	30	0	EW: Einwohnerzahl stabil halten und längerfristig auf 250 EW erhöhen (Ziel KRL).				
Davos	12 530	7 720	0	0	1 470	910	EW: Zuteilung infolge Zentrumsfunktion und Berücksichtigung Perspektive 2019 (12'430 EW im Jahr 2040).				
Fideris	700	160	-180	-50	80	10	EW: Einwohnerzahl um 0.5% pro Jahr erhöhen (Ziel OP-Revision).				
Furna	240	50	0	0	20	0	EW: Aktuell Stagnation / leichte Abnahme; Perspektive 2019: 200 EW im Jahr 2040.				
Grüsch	2 510	1 160	-190	-90	460	210	EW: Einwohnerzahl um max. 1% pro Jahr erhöhen (Ziel OP-Revision).				
Jenaz	1 260	310	0	0	90	20	EW: Aktuell Stagnation / leichte Abnahme; Perspektive 2019: 1150 EW im Jahr 2040.				
Klosters	4 630	1 800	0	0	150	60	EW: Aktuell Stagnation; Perspektive 2019: 4220 EW im Jahr 2040.				
Küblis	1 030	530	120	50	170	80	EW: Einwohnerzahl um 0.7% pro Jahr erhöhen (Ziel OP-Revision).				
Luzern	1 880	350	-100	-20	330	60	EW: Aktuell Stagnation; Perspektive 2019: 1580 EW im Jahr 2040.				
Schiers	3 200	1 295	200	65	570	215	EW: Aktuell Wachstum; Perspektive 2019: 3100 EW im Jahr 2040.				
Seewis i. P.	1 470	465	200	55	70	15	EW: Einwohnerzahl stabil halten.				
Total	29 700	13 880	0	0	3 440	1 580					

Tabelle 3
Kapazitäten / Bedarf
WMZ für Einwohner

	Regionale Verteilung in WMZ (50% VZÄ)				Kapazitätsreserve für EW in WMZ						Bedarf WMZ für EW bis 2040
	Korrigierte Prognose 2040		Korrigiertes Wachstum bis 2040		Kapazitätsreserve (EW) nicht überbaute WMZ		Kapazitätsreserve (EW) in überbauter WMZ mit Ausbaugrad <50%		Nachver- dichtung (EW)	Total Kapazitäts- reserve für EW in WMZ	
	EW	VZÄ	EW	VZÄ	100%	90%	100%	50%			
Conters i. P.	250	20	+30	0	83	75	95	48	6	128	-98
Davos	12530	3860	+1470	455	1430	1287	1461	731	1106	3124	-1654
Fideris	700	80	+80	5	172	155	153	77	16	247	-167
Furna	240	25	+20	0	38	34	27	14	6	53	-33
Grüsch	2510	580	+460	105	487	438	293	147	103	687	-227
Jenaz	1260	155	+90	10	206	185	325	163	29	377	-287
Klosters	4630	900	+150	30	1655	1490	1335	668	224	2381	-2231
Küblis	1030	265	+170	40	206	185	185	93	22	299	-129
Luzein	1880	175	+330	30	435	392	503	252	39	682	-352
Schiers	3200	648	+570	108	875	788	115	58	132	977	-407
Seewis i. P.	1470	233	+70	8	408	367	682	341	70	778	-708

Kapazitäten / Bedarf
WMZ für VZÄ

	Regionale Verteilung in WMZ (50% VZÄ)				Kapazitätsreserve für VZÄ in WMZ						Bedarf WMZ für VZÄ bis 2040	Total Bedarf WMZ für EW und VZÄ bis 2040		
	Korrigierte Prognose 2040		Korrigiertes Wachstum bis 2040		Kapazitätsreserve (EW) nicht überbaute WMZ		Kapazitätsreserve (EW) in überbauter WMZ mit Ausbaugrad <50%		Nachver- dichtung (VZÄ)	Total Kapazitäts- reserve für VZÄ		Bedarf WMZ für EW und VZÄ bis 2040	Bedarf (ha) bis 2040	Bedarf (ha) bis 2040 (inkl. Erschliessungsanteil 10%)
	EW	VZÄ	EW	VZÄ	100%	90%	100%	50%						
Conters i. P.	250	20	+30	0	22	20	46	23	1	43	-23	-121		
Davos	12530	3860	+1470	455	621	559	1178	589	341	1489	2371	718	4.4	4.9
Fideris	700	80	+80	5	73	66	68	34	2	102	-22	-189		
Furna	240	25	+20	0	6	5	17	9	1	15	10	-23		
Grüsch	2510	580	+460	105	308	278	196	98	24	399	181	-47		
Jenaz	1260	155	+90	10	180	162	291	146	4	311	-156	-444		
Klosters	4630	900	+150	30	517	466	387	193	44	702	198	-2033		
Küblis	1030	265	+170	40	72	65	106	53	6	123	142	12	0.2	0.2
Luzein	1880	175	+330	30	127	115	235	117	4	236	-61	-412		
Schiers	3200	648	+570	108	398	358	63	31	27	416	231	-175		
Seewis i. P.	1470	233	+70	8	166	150	438	219	23	391	-159	-867		

Objekte

Objekt Nr. 5.1-1

(Erweiterung Siedlungsgebiet WMZ, Gemeinde Davos)

Davos ist einwohnermässig die grösste Gemeinde der Region. Die Bevölkerung von Davos wird gemäss Perspektive 2016 bis 2040 um +1'470 Einwohner (EW) wachsen. Damit entfallen rund 40% des Bevölkerungswachstums der gesamten Region (+ 3'440 EW) auf die Gemeinde Davos. Ausgehend der Perspektive 2016 steht der Gemeinde bis 2040 ein Erweiterungsbedarf von 4.9 ha zu.

Das Bevölkerungswachstum wird in erster Priorität durch die Mobilisierung und die bessere Nutzung der Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone und in zweiter Priorität durch Erweiterungen der Bauzone aufgefangen. Als Erweiterungsgebiete auf Stufe Richtplan ausgewiesen werden Gebiete um Umfang von 4.9 ha (Bündä 1.6 ha, Gadaweg 0.3 ha, Grüeni 1.0 ha und Höf 2.0 ha).

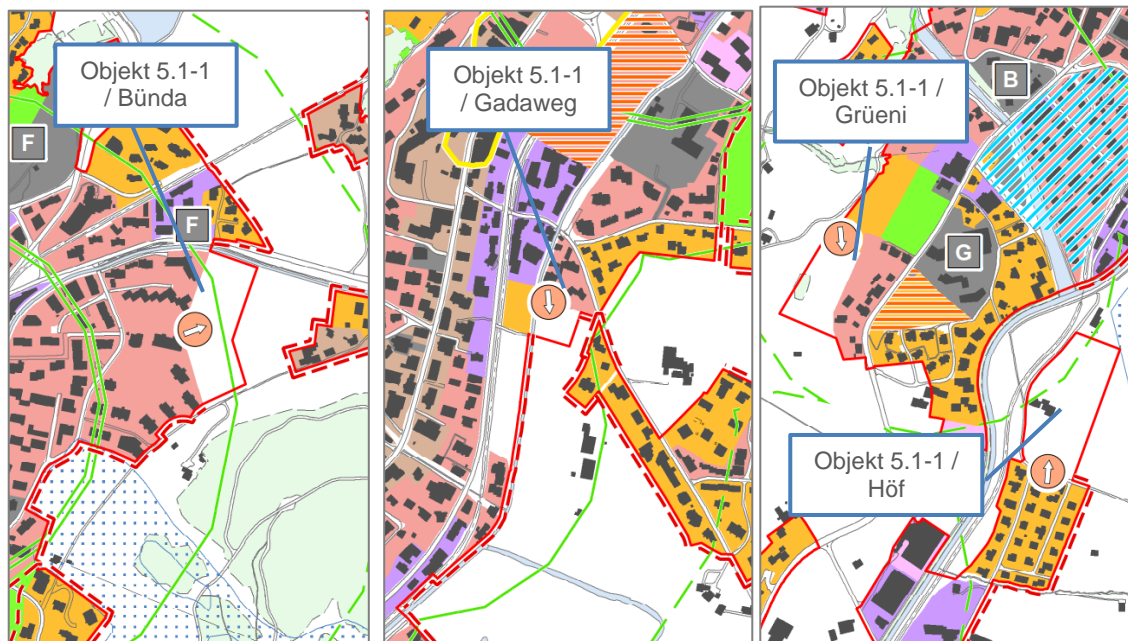


Abbildung 3: Erweiterung Siedlungsgebiet WMZ, Gemeinde Davos.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:

Davos ist als Gemeinde mit Zentrumsfunktion (Zentrum mit internationaler Ausstrahlung) im Richtplan festgesetzt und damit ist die Konformität mit Zentrenstruktur gegeben. Damit die Orte mit Zentrumsfunktion ihre Rolle wahrnehmen können, braucht es genügend bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Namentlich in Tourismusorten mit einer hohen Nachfrage an Zweitwohnungen und entsprechendem Preisniveau ist dies nicht immer gesichert.

Bauliche Eignung:

Die bauliche Eignung ist gegeben.

Gesamtverkehrliche Erschliessung:

Die Gebiete befinden sich im Bereich einer ÖV Güteklasse B (gute Erschliessung in urbaner Qualität), C (Erschliessung in urbaner Qualität) oder D (durchschnittliche Erschliessung). Das Zentrum ist in 15 Minuten zu Fuss zu erreichen. Die Erweiterungsgebiete sind auch mit privaten Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Fruchtfolgeflächen:

Die Erweiterungen kommen teilweise in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.

Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	<p>Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.</p> <p>Die Teilgebiete liegen im Gewässerschutzbereich A_u und gemäss Grundwasserkarte ist mit hohen oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.</p> <p>Im Teilgebiet Grüeni ist eine kleine Fläche als Wald ausgeschieden. Im Rahmen der Einzonung ist eine Rodung zu prüfen.</p>
Bedarfsnachweis:	Siehe Tabellen 2 und 3.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	<p>Innerhalb der Gemeinde Davos sind keine dem Bedarf und der Eignung entsprechenden Standorte vorhanden, die sich bereits im bestehenden Siedlungsgebiet befinden.</p> <p>Die Gemeinde hat anhand einer Standortevaluation verschiedene Gebiete für eine Siedlungserweiterung im Zusammenhang mit der WMZ geprüft und beurteilt. Die Standortevaluation umfasste insgesamt sieben Standorte, die Beurteilung erfolgte anhand von Ausschluss- und Eignungskriterien. Als bestgeeignete Standorte erwiesen sich Erweiterungsgebiete Bünda, Gadaweg und Höf. Im Sinne einer Lückenschliessung wird das Gebiet Grüeni erweitert.</p>

Objekt Nr. 5.1-2

(Erweiterung Siedlungsgebiet öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinde Schiers)

Schiers hat als Standort von Mittelschule und Spital eine Versorgungsfunktion für das gesamte Prättigau. Die Sportinfrastruktur ist von regionaler Bedeutung. Zwecks Sicherung der mittleren und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser für die Region bedeutsamen Einrichtungen ist vorgesehen, das Siedlungsgebiet um 0.9 ha zu erweitern.

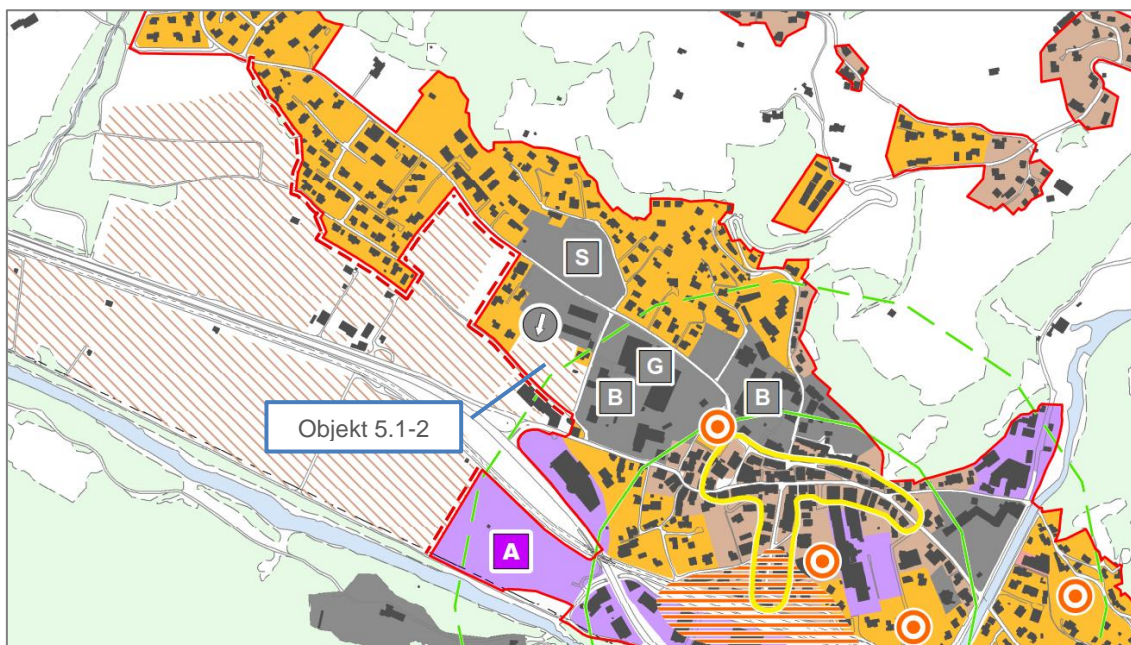


Abbildung 4: Erweiterung Siedlungsgebiet öBA, Gemeinde Schiers.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Mit seinen Angeboten nimmt Schiers eine Zentrumsfunktion für das Vorderprättigau ein und, in gewissen Bereichen (Gesundheit, Bildung, Sport), für das ganze Tal und darüber hinaus. Als Regionalzentrum im Handlungsraum Nordbünden liegt Schiers zudem am Schnittpunkt zum Handlungsraum Davos-Klosters.
Bauliche Eignung:	Das Siedlungserweiterungsgebiet schliesst unmittelbar an die bestehenden öffentlichen Nutzungen an und wird heute bereits von der Siedlung teilweise umschlossen. Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Schiers ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar (S-Bahn mit Halbstundentakt Chur). Das Erweiterungsgebiet befindet sich in Reichweite von Postautohaltestellen und befindet sich im Bereich einer ÖV Güteklasse D und E. Strassenseitig ist Schiers mit der Nationalstrasse N28 sowohl in Richtung Westen (Landquart–Sargans/Chur) wie Osten (Klosters–Davos/Engadin) gut erschlossen. Das Erweiterungsgebiet befindet sich in der Nähe der Nationalstrasse.
Fruchtfolgeflächen:	Das Gebiet ist heute als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgeschieden (Interessenabwägung siehe nachfolgend). Im Zuge der Einzonung ist eine detaillierte Darlegung der Interessen zu erbringen und die entsprechenden Ersatzmassnahmen zu leisten.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Nordöstlich des historischen Ortskerns konzentrieren sich heute verschiedene öffentliche Einrichtungen von regionaler Ausstrahlung im Bildungs- und Gesundheitsbereich (Mittelschule EMS Schiers; Regionalspital Schiers – Flury Stiftung; Bildungszentrum Palottis) sowie wichtige öffentliche Sportanlagen (Schwimmbad u.a.). Um die Rahmenbedingungen für eine langfristige Weiterentwicklung und Stärkung dieses Clusters an öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Quadra vorgesehen (siehe Abb. 2). Eine solche Erweiterung ist Gegenstand der KrL der Gemeinde Schiers und stimmt mit den Zielen und Strategien des regionalen Raumkonzept überein. Gemäss Raumkonzept soll das Regionalzentrum Schiers als Gesundheits- und Bildungsstandort gestärkt werden (siehe auch Kap. 5.2 Richtplan Siedlung).
Bedarfsnachweis:	Die Berechnung des Bedarfs an Siedlungsgebiet für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen stützt sich auf den konkreten Bedarf der einzelnen Einrichtungen
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung grenzt an bestehende öffentliche Einrichtungen und innerhalb des in Schiers festgelegten Siedlungsgebiets bestehen in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten keine Alternativen.

Interessenabwägung zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Um zu beurteilen, ob die Beanspruchung von FFF durch die Nutzung des Gebietes im Sinne des Richtplans möglich ist, ist eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) durchzuführen. Dabei steht den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben ein Handlungsspielraum zu. Das Vorgehen in der Interessenabwägung erfolgt dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV)

Die Ermittlung und Beurteilung der Interessen erfolgt dabei stufengerecht.

Betroffene Interessen	Grundlage	Bedeutung	Beurteilung der Interessen
Erhalten des Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (öffentliches Interesse)	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung Sachplan FFF	national	Die Einzonung wird zu einem dauerhaften Verlust von FFF im Umfang von ca. 0.9 ha führen. Die FFF können innerhalb der Region kompensiert werden; das kantonale Kontingent von 6300 ha wird nicht unterschritten. Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche geht jedoch zulasten der Bewirtschafter, welche geeignetes Kulturland verlieren und dadurch einen Ertragsverlust in Kauf nehmen müssen.
Abstimmung Siedlung und Verkehr (öffentliches Interesse)	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	national	Das Erweiterungsgebiet verfügen über eine ÖV-Gütekategorie D bis E (durchschnittliche Erschliessung bis Basiserschliessung mit Verdichtungen). Es gibt keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse, Eignung und Erschliessung in Schiers.
Stärkung von Schiers als Regionalzentrum (öffentliches Interesse)	Raumkonzept Graubünden Regionales Raumkonzept Prättigau/Davos	kantonal regional	Ziel der Region (siehe RegRK) ist das Regionalzentrum Schiers als Gesundheits- und Bildungsstandort stärken. Die Siedlungsgebietserweiterung für öffentliche Nutzungen trägt massgebend zur gemäss kantonalem und regionalem Raumkonzept angestrebten gesamthaften Stärkung von Schiers als Regionalzentrum bei.

Abwägung der Interessen:

Gestützt auf die ermittelten und beurteilten Interessen und in Abwägung dieser, kommt die Region zum Schluss, dass an der Siedlungserweiterung in Schiers öffentliche Interessen von nationaler, kantonaler und regionaler Bedeutung bestehen, welche in der Gesamtheit höher zu gewichten sind als die Bewahrung von FFF im Umfang von 0.9 ha. Die beanspruchte FFF kann zudem innerhalb der Region kompensiert werden.

Aus Sicht der Region sind die öffentlichen Interessen, die für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes sprechen höher zu gewichten als die öffentlichen Interessen, die dagegensprechen.

Objekt Nr. 5.1-3**(Erweiterung Siedlungsgebiet öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinde Davos)**

Um Entwicklungsmöglichkeiten für das AO-Forschungsinstitut zu sichern, werden zwei Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Umfang von insgesamt 0.6 ha im Gebiet Spinnelen vorgesehen.

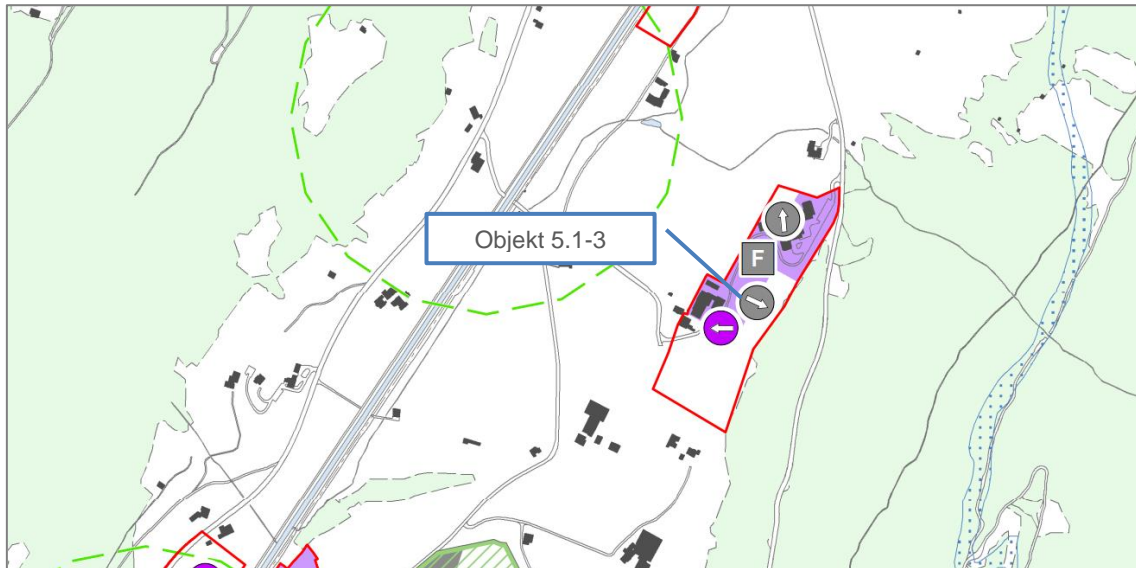


Abbildung 5: Erweiterung Siedlungsgebiet öBA, Gemeinde Davos.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das AO Forschungsinstitut nimmt eine weltweit führende Position im Bereich der vorklinischen Forschung für Unfallchirurgie und Orthopädie ein. Die Forschungsarbeit am Hauptsitz in Davos trägt massgeblich dazu bei, dass Davos als Forschungsstandort international anerkannt ist. Diese Erweiterung steht in Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Region und der Gemeinde, Davos als stärkste Forschungs- und Kongressstrandort mit wissens- und innovationsbasierter Wirtschaft im alpinen Raum zu etablieren.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet befindet sich in Reichweite der Postautohaltestelle «Davos Platz, AO Zentrum» (ÖV-Güteklasse D, durchschnittliche Erschliessung) und ist strassenseitig gut erschlossen.
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterung kommt teilweise in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterung liegt innerhalb des Perimeter des Wildtierkorridor GR26 von regionaler Bedeutung. Aufgrund der geringen Fläche und der Lage direkt an dem bestehenden Siedlungskörper stellt die Erweiterung keinen Konflikt für den Wildkorridor dar.
Bedarfsnachweis:	Davos ist als Standort für Forschungseinrichtungen international positioniert. Zu den derzeit in Davos vertretenen Institutionen gehören das Schweizerische Institut für Allergie- und Asthmaforschung, das Institut für Schnee- und Lawinenforschung, das Physikalisch-Meteorologische Observatorium / Weltstrahlungszentrum und das AO Forschungsinstitut. Für diese Einrichtungen müssen geeignete Flächen für ihre künftige Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung ist betriebs- bzw. standortgebunden, weshalb keine Alternativen innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen.

Objekt Nr. 5.1-4**(Erweiterung Siedlungsgebiet öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinde Davos)**

Das Gebiet ist im Besitz der Armee (armasuisse), ist erschlossen und wird von der Armee als Lagerstandort und vor allem auch während des WEF genutzt. Die Armee hält an der militärischen Nutzung des Standortes fest. Das Areal ist im KRIP-S nicht dem Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis) zugewiesen. Im regionalen Richtplan wird das Areal der Armee mit Koordinationsstand Festsetzung dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

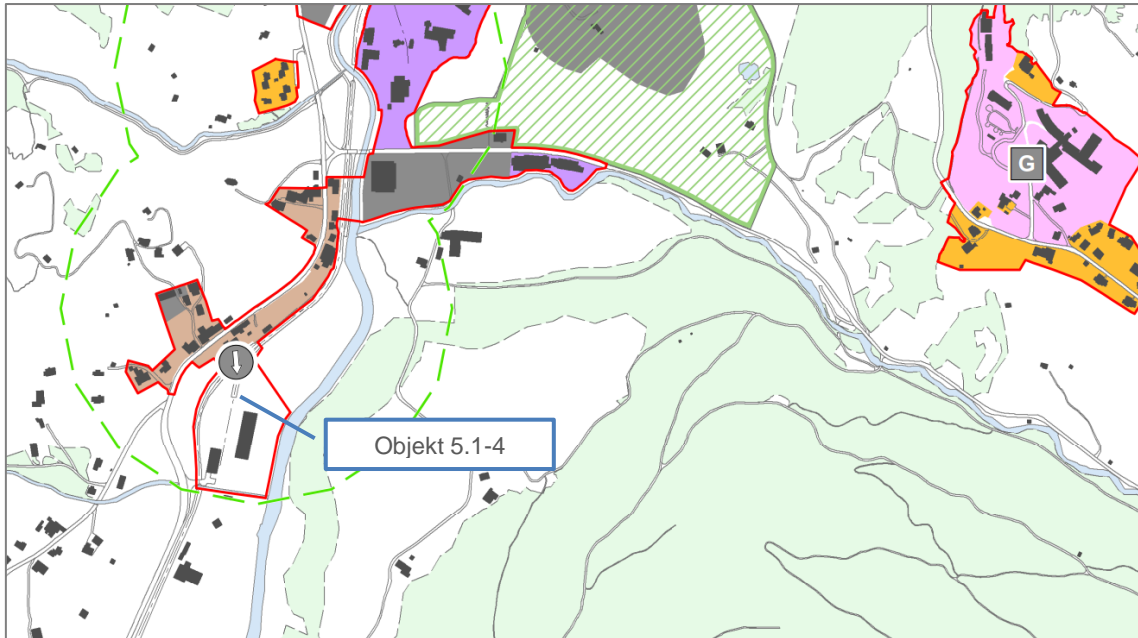


Abbildung 6: Erweiterung Siedlungsgebiet öBA, Gemeinde Davos.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Der Armeestandort wird in erster Linie auch im Zusammenhang mit dem WEF genutzt. Das WEF ist für das Davos ein sehr wichtiger Anlass mit grosser Ausstrahlung.
Bauliche Eignung:	Das Gebiet ist bereits überbaut.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet befindet sich in Reichweite der Postauto- und Bahnhaltestelle (Güterklasse C) und verfügt über einen Gleisanschluss. Das Gebiet befindet sich unmittelbar an der Kantonsstrasse.
Fruchtfolgeflächen:	Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar. Im Bereich der Landwasser besteht eine Gefahrenzone 2 (blau) und ein Teil des Areals liegt innerhalb des Gewässerraums.
Bedarfsnachweis:	Gemäss Bedarfskonzept Armee.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung ist standortgebunden.

Objekt Nr. 5.1-5**(Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten; Gemeinde Gräsch)**

Wichtige Zugpferde für die wirtschaftliche Entwicklung der Region sind die im Bereich des Maschinenbaus tätigen Unternehmen im Raum Gräsch-Seewis (Arbeitsgebiet 5.4-1). Die Strategie gemäss Raumkonzept ist darauf ausgerichtet, diesen Standort für Hightech-Betriebe weiterzuentwickeln und Erweiterungen zu sichern (Thema Clusterbildung; Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Unternehmungen). Die Erweiterung 5.1-5 (Gebiet Salätschis; Gemeinde Gräsch) umfasst 2.9 ha.

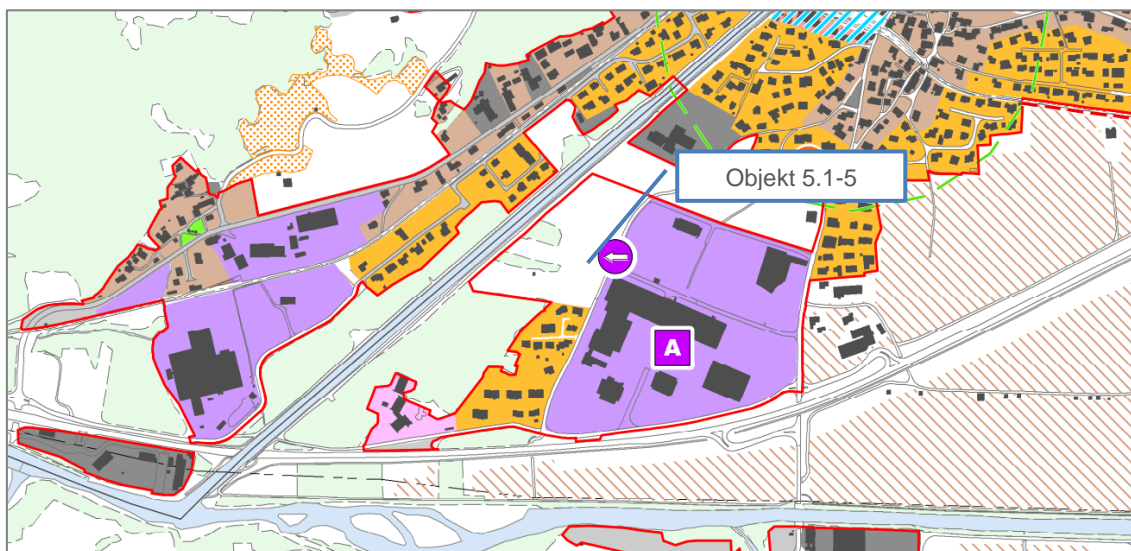


Abbildung 7: Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinden Gräsch und Seewis.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Die vorgesehene Erweiterung des Siedlungsgebiets entspricht der Stärkung des Arbeitsstandortes Vorderprättigau mit dem nahegelegenen Zentrum Schiers.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben. Die Bebauung soll auf der Grundlage eines Erschliessungs- und Bauungskonzept entwickelt werden.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet befindet sich im Bereich einer ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2) für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen in diesem Punkt erfüllt werden. Das Gebiet liegt an der Nationalstrasse und ist über bestehende Sammelstrassen sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden, ohne bestehende Wohngebiete oder die Ortsdurchfahrt zu belasten.
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterung kommt teilweise in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen werden durch die Siedlungsgebietserweiterung jedoch nicht tangiert.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die im Raumkonzept und im regionalen Richtplan vorgesehene Strategie stimmt mit den Überlegungen der kommunalen räumlichen Leitbilder von Seewis und Gräsch überein.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 5.4. Aus Sicht von Region ist es wichtig, auf planerischer Ebene die entsprechenden Voraussetzungen für die Realisierung von Betriebserweiterungen und die Ansiedlung neuer Produktionsbetriebe zeitnah zu schaffen.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden.

Objekt Nr. 5.1-6**(Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Davos)**

Das Gebiet Wildboden ist im KRIP als Arbeitsstandort (Standort Frauenkirch mit Koordinationsstand Zwischenergebnis) festgelegt. Es handelt sich um einen Gewerbestandort, der heute fast vollständig durch die Materialbewirtschaftung (Kieswerk) belegt ist und als Standort im Sinne des Richtplans gar nicht zur Verfügung steht. Der bisherige Standort Wildboden wird als kantonaler Arbeitsstandort aufgehoben und folgende drei Teilgebiete werden als kantonale Arbeitsstandorte gemäss KRIP neu festgelegt:

Gebiet Bruch

Der Standort befindet sich in der Nähe der Kantonsstrasse. Heute befindet sich auf dem Areal eine Kehrrichtmehrzweckanlage. An diesem Standort ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um 0.8 ha vorgesehen.

Gebiet Spinnelen

Der Standort befindet sich in der Nähe der Forschungseinrichtung AO im Gebiet Spinnelen. Die Parzelle 6996 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen aber als Lagerfläche benutzt. Die Fläche wurde im KRL als wichtigen strategischen Arbeitsstandort festgelegt. Die Siedlungserweiterung umfasst 1.6 ha.

Gebiet Gadastatt.

Der Standort liegt direkt am Hauptverkehrsachse und ist Standort der Werkhöfe von Kanton und Gemeinde. Ein Teil des Areals wird derzeit im Rahmen einer Teilrevision von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Gewerbezone zugewiesen. Im Rahmen des Richtplans wird die ganze Geländekammer dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Die Siedlungserweiterung umfasst 0.6 ha.

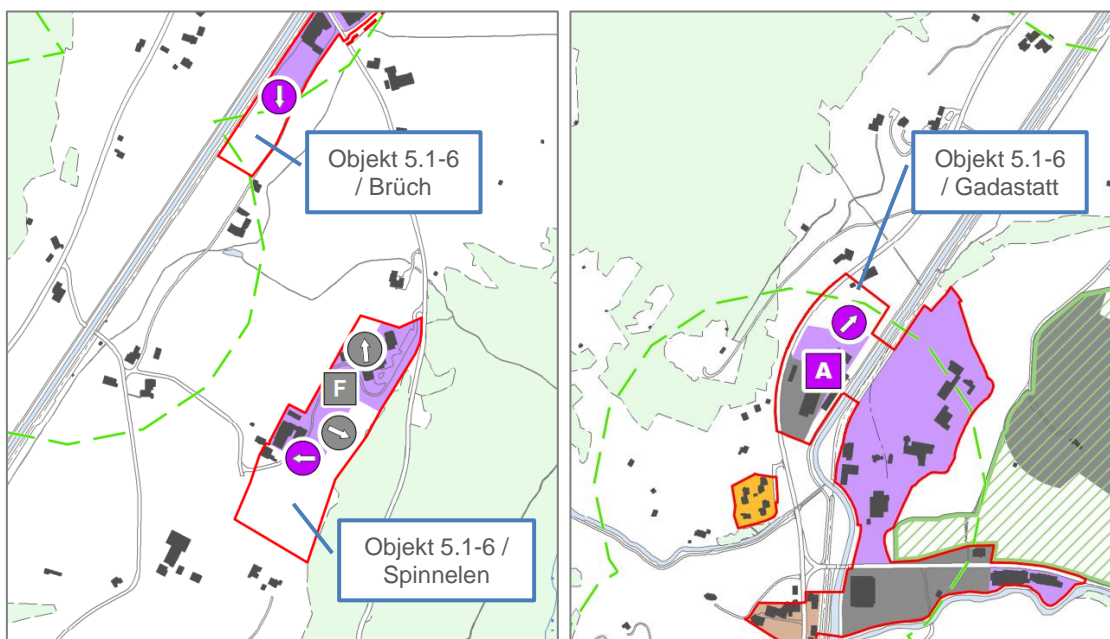


Abbildung 8: Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Davos.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Davos ist eine Stadt mit sehr spezifischen national und international bekannten Einrichtungen und ein touristisches Zentrum mit internationaler Ausstrahlung und entsprechend grossem Versorgungsangebot, aber mit nur wenigen Arbeitsflächen für das örtliche Gewerbe.
Bauliche Eignung:	Über ein entsprechendes Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist sicherzustellen, dass am Standort Brüch keine Riegelbildung entsteht. Das Gebiet Spinnelen wird heute als Lagerflächen genutzt und der Boden kann hier haushälterischer genutzt werden. Die Erweiterung ist abgestimmt mit der Erweiterung des Forschungsstandortes (Objekt 5.1-3). Über ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist sicherzustellen, dass der Standort haushälterisch genutzt wird.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Die Erweiterungsgebiete befinden sich im Bereich einer ÖV-Güteklasse C und D (Erschliessung in urbaner Qualität bzw. durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2) für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen in diesem Punkt erfüllt werden. Die Gebiete befinden sich in der Nähe der Kantonsstrasse und sind gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Das Teilgebiet Brüch ist durch ein Bahngleis bedient
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterung kommt teilweise in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterungen liegen im Gewässerschutzbereich A _u und gemäss Grundwasserkarte ist mit hohen oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Die Erweiterung am Standort Spinnelen liegt innerhalb des Perimeter des Wildtierkorridor GR26 von regionaler Bedeutung. Aufgrund der geringen Fläche und der bestehenden Nutzung der Fläche stellt die Erweiterung keine zusätzliche Beeinträchtigung für den Wildkorridor dar. Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	In Davos besteht eine grosse Nachfrage nach Arbeitsflächen für das örtliche Gewerbe. Auf der Grundlage einer 2010 durchgeführten Standortevaluation hat die Gemeinde potenzielle Standorte geprüft. Anstelle des effektiv nicht zur Verfügung stehenden Standortes Wildboden legt die Gemeinde abgestützt auf ihr kommunales räumliches Leitbild neu drei Standorte fest.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden.

Objekt Nr. 5.1-7**(Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Jenaz)**

In der Gemeinde Jenaz ist eine kleine Erweiterung (0.4 ha) des Siedlungsgebiets südlich des Arbeitsgebiets Garola vorgesehen, um die Erweiterungsmöglichkeiten für die lokalen Betriebe zu sichern. Eine Erweiterung nach Norden ist aus Gründen des Gewässerraums, der Naturgefahren und dem Strassenabstand nicht möglich. Die Erweiterung erfolgt daher südlich.

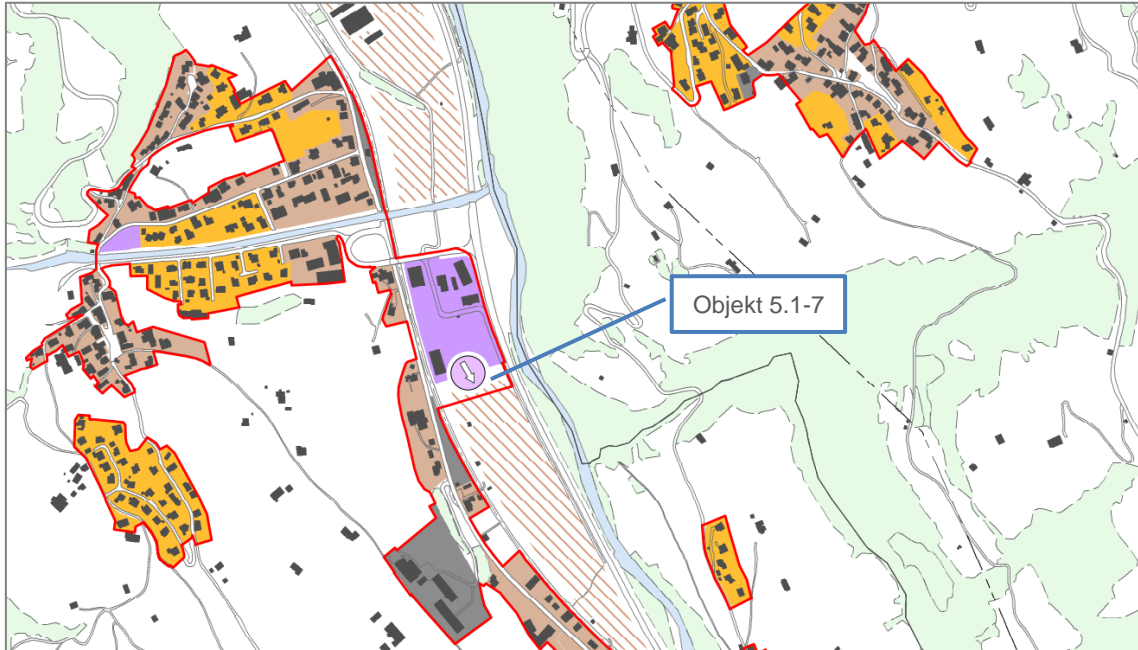


Abbildung 9: Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Jenaz.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Mittelprättigau ist kleingewerblich-ländlich geprägt. Um den lokalen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, sind Arbeitsflächen zu sichern.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet befindet sich im Bereich einer ÖV-Güteklasse E (durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2) für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen in diesem Punkt erfüllt werden. Das Gebiet liegt direkt an der Nationalstrasse.
Fruchtfolgeflächen:	Von der Erweiterung betroffen sind rund 0.13 ha FFF. Da von der Kompensationspflicht Flächen < 0.25 ha ausgenommen sind, ist der Verbrauch nicht zu kompensieren.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterung liegt innerhalb des Perimeter des Wildtierkorridor GR36 von regionaler Bedeutung. Aufgrund der geringen Fläche stellt die Erweiterung keine zusätzliche Beeinträchtigung für den Wildkorridor dar. Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	In der Gemeinde Jenaz bestehen Arbeitszonen in den Gebieten Garola, Pragg-Jenaz und Ifang. Ein kleiner Teil des kantonalen Arbeitsstandort Fideris-Jenaz liegt auf dem Gemeindegebiet von Jenaz. Die Arbeitsgebiete Pragg-Jenaz und Ifang sind vollständig genutzt und im Arbeitsgebiet Garola ist nur noch ein Bauplatz frei. Die auf dem Gemeindegebiet von Jenaz gelegene Fläche des Arbeitsstandortes Fideris-Jenaz ist nicht genutzt. Diese Fläche soll zur Entwicklung des kantonalen Standortes zur Verfügung stehen und nicht durch das lokale Gewerbe beansprucht werden.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Eignung vorhanden.

Objekt Nr. 5.1-8**(Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Klosters)**

Das Gewerbegebiet befindet sich nordwestlich von Klosters Dorf. Mit der vorliegenden Richtplananpassung wird das Siedlungsgebiet um 1.2 ha nach Süden erweitert.

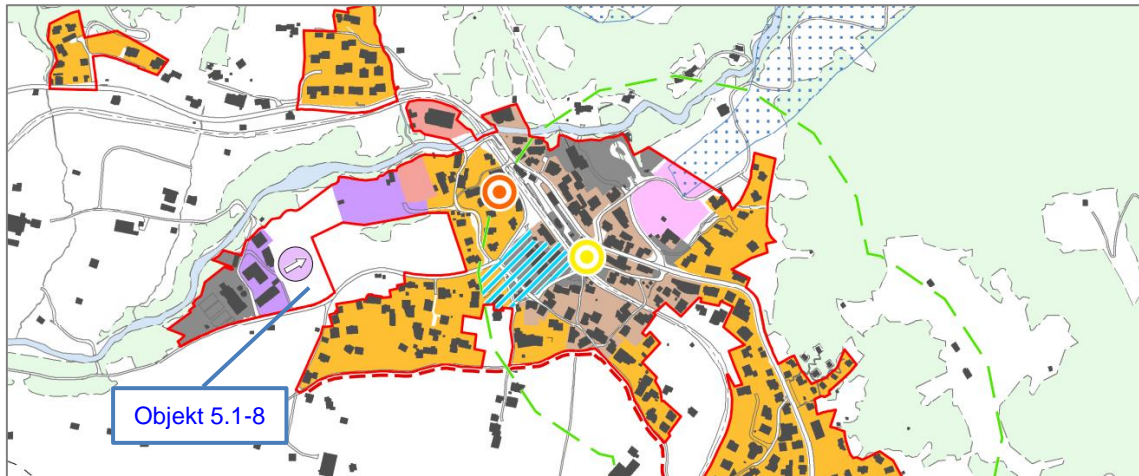


Abbildung 10: Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Klosters.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Klosters ist als touristischer Ort mit Stützfunktion festgesetzt und sichert seine Funktion weiter, indem ausreichend Wohn- und Arbeitsraum für die dauerhaft ansässige Bevölkerung und für das Gewerbe zur Verfügung stehen.
Bauliche Eignung:	Die Fläche gehört der Gemeinde und die Verfügbarkeit ist gesichert. Das Gebiet ist zum grossen Teil der Zone für künftige Nutzung zugewiesen. Voraussetzung für eine Einzonung ist eine bessere Nutzung der heutigen Lager- und Stellflächen und das Vorliegen eines Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes für das gesamte Erweiterungsgebiet.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet befindet sich im Bereich einer ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2) für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen in diesem Punkt erfüllt werden. Das Gebiet ist über bestehende Strassen gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden.
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterung kommt teilweise in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar. Mit der erforderlichen Pflicht zur Erarbeitung eines Konzepts zur Erschliessung und Bebauung wird eine bodensparende, effiziente und landschaftsverträgliche Nutzung sichergestellt.
Bedarfsnachweis:	Die Region Prättigau/Davos zählt gemäss Richtplan vier kantonale Arbeitsstandorte. Sie befinden sich im Vorderprättigau (Grüsch-Seewis und Schiers), im Mittelprättigau (Fideris-Jenaz) und in Davos (Raum Frauenkirch-Brüch). Zwecks räumlicher Abdeckung wurde bereits im regionalen Raumkonzept festgestellt, dass die Bereitstellung von Flächen auch im oberen Prättigau (Raum Klosters) wichtig ist. Im regionalen Raumkonzept wurde entsprechend in Klosters Dorf ein hierfür geeigneter Standort bezeichnet. Beim Standort Klosters Dorf handelt es sich nicht um einen kantonalen Standort.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden.

5.2 Zentrenstruktur

Keine weiteren Erläuterungen.

5.3 Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)

Ansätze zur Innentwicklung

Die Innenentwicklung, verstanden als eine Weiterentwicklung der Siedlung in erster Linie innerhalb der bereits bestehenden Bauzone, ist ein Kernpostulat der ersten Etappe des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie des kantonalen Richtplans Siedlung. Gefordert sind hier namentlich die Gemeinden als zuständige Planungsbehörden für die Nutzungsplanung, die Folgeplanungen wie auch für die Baubewilligungen. Ansätze für ein dichteres Bauen sind in der Ausgangslage beschrieben. Im regionalen Richtplan wird darauf verzichtet, hier weitergehende Ausführungen zu machen. Zum einen gibt es dazu viel Fachliteratur, zum anderen ist es eben gerade Sache der Gemeinde, auf den Ort bezogen die richtigen Massnahmen zu treffen.

Qualitätssicherndes Vorgehen

Die Innenentwicklung stellt auch in ländlichen und suburbanen Gebieten höhere Anforderungen an die Planung als ein Weiterbauen auf der grünen Wiese. Vor allem dann, wenn es darum geht, bestehende Strukturen zu transformieren und Gebiete dichter zu bebauen, als dies bis anhin der Fall war. Die Region hat dahingehend ein Interesse, dass diese geforderte bauliche Entwicklung qualitätsvoll geplant und vollzogen wird. In den Handlungsanweisungen werden die Gemeinden deshalb angehalten, auch dafür zu sorgen, dass ein auf das Gebiet und die Akteure und Eigentümer bezogen geeignetes qualitätssicherndes Vorgehen bestimmt und durchgeführt wird.

Ein qualitätssicherndes Vorgehen ist ein Verfahren, welches sicherstellt, dass die in der Planung formulierten Qualitätsansprüche an die bauliche Entwicklung dieses Gebietes auch tatsächlich erfüllt werden. Qualitätsansprüche sind nicht nur in Bezug auf die Bauten, sondern gleichermassen auch für die Aussen- und Freiräume, die öffentlichen Räume sowie die Erschliessungssysteme zu formulieren. Diese Ansprüche gilt es über geeignete Vorgehensweisen einzulösen. Als qualitätssicherndes Vorgehen gelten die sogenannten qualifizierten Verfahren wie Projekt- oder Ideenwettbewerbe, Studienaufträge oder auch Testplanungen. Wenn möglich und für die Beteiligten zumutbar sind die Standesregeln in den massgebenden Punkten hier einzuhalten. Ergänzend zu den verbreiteten qualifizierten Verfahren gibt es aber auch noch andere Formate, mit welchen diese Ansprüche eingelöst werden können, z.B. der so genannte Experten-Zirkel oder ähnliche Vorgehensweisen.

Planungsprozess und Teilhabe

Ein wichtiger Prozessteil bei der Innenentwicklung besteht nicht nur darin, über ein qualitätssicherndes Vorgehen bauliche und aussenräumliche Qualitäten zu schaffen, sondern auch sozialen Aspekten Rechnungen zu tragen. Bei der Prozessgestaltung ist somit nicht nur auf die räumlichen Fragen zu achten, sondern gleichermassen auch auf den Einbezug der Direktbetroffenen oder auch breiterer Personenkreise und diese mitwirken und teilhaben zu lassen. Eine geeignete Teilhabe ist orts- und sachbezogen festzulegen. Sie geht in aller Regel aber über die gesetzlich vorgesehene Mitwirkung hinaus.

5.4 Arbeitsgebiete

Bedarfsermittlung

Der Bedarf an Arbeitsgebieten stützt sich auf die Beschäftigtenprognose (siehe Kap. 2.3), dem Anteil der in der Arbeitszone tätigen Beschäftigten (20%) und einer Annahme zum durchschnittlichen Flächenbedarf pro VZÄ (300 m²/VZÄ). Diese Annahmen kommen aus dem Grundlagebericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR». Aus dieser Herleitung ergibt sich ein Bedarf für die Region Prättigau/Davos von **9.5 ha** (siehe Tab. 2).

Da die Regionen im Bereich Arbeit über eine genügend grosse Manövriermasse verfügen müssen, gewährt der Kanton gemäss Grundlagebericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» diesen einen «Grundstock» an Reserven. Im Falle der Region Prättigau/Davos umfasst diese **5.0 ha**. Der Grundstock ist als Richtwert bis 2040 zu verstehen.

Tabelle 4: Bedarfsermittlung an Siedlungsgebiet für Arbeiten.

	Vollzeitäquivalente	Flächenbedarf (Annahme: 300 m ² / VZÄ in der Arbeitszone)
Zunahme Beschäftigte (VZÄ) bis 2040	+ 1'580 VZÄ	
- davon in der Arbeitszone (20%)	+ 315 VZÄ	9.5 ha
Grundstock		5.0 ha
Bedarf Total		14.5 ha

Reserven

Die Reserven in den kantonalen Arbeitsgebieten betragen 13.2 ha. Unter Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit beläuft sich die massgebende Reserve in den kantonalen Standorten auf insgesamt **9.2 ha**. Dieser Reserve steht ein Bedarf von total **14.5 ha** gegenüber (9.5 ha + 5 ha zusätzlicher Grundstock).

Die Erweiterung des Siedlungsgebietes für Arbeiten beträgt bei den kantonalen Standorten 5.9 ha. Mit der Erweiterung an nicht kantonalen Standorte in Klosters im Umfang von 1.2 ha und in Jenaz im Umfang von 0.4 ha beträgt die Erweiterung im Zusammenhang mit den Arbeitsgebieten gesamthaft 7.5 ha. Zusammen mit der massgebenden Reserve von 9.2 ha ergibt sich eine Gesamtreserve von 16.7 ha. Über die gesamte Region betrachtet übersteigt die Reserve den Bedarf um 2.2 ha.

Tabelle 5: Reserven und Erweiterungen an Siedlungsgebiet für Arbeiten.

	Standorte	Reserve (in bestehender Arbeitszone)	Massgebende Reserve (Reserve x Mobilisierungsgrad ¹)	Erweiterungen gemäss Richtplan	Reserve Total gemäss Richtplan
Kantonale Standorte	Grüsch und Seewis	1.6 ha 1.7 ha		+ 2.9 ha	
	Schiers	4.6 ha			
	Fideris - Jenaz	5.1 ha			
	Davos (Brüch, Spinnelen Gadastatt)	0.1 ha		+ 3.0 ha	
	Total kantonale Standorte - davon in unüberbaute BZ	13.1 ha 13.1 ha	9.2 ha	+5.9 ha	15.1 ha
Weitere Standorte	Jenaz	0.4 ha		+ 0.4 ha	
	Klosters	1.1 ha		+ 1.2 ha	

¹ Mobilisierungsgrad: 70% bei unüberbaute Bauzone.

Standortprofile und weitere Festlegungen

Im KRIP ist ein Standortprofil festgelegt, das die Regionen bei Bedarf präzisieren. Für die Region Prättigau/Davos, erfolgt die Präzisierung für alle die vier kantonalen Arbeitsstandorte (Seewis-Grüsch, Schiers, Fideris-Jenaz und Davos). Folgende Präzisierungen werden vorgenommen:

Objekt Nr. 5.4-1

(Kantonaler Arbeitsstandort Seewis-Grüsch)

Der Arbeitsstandort Seewis-Grüsch umfasst die Teilgebiete Seewis und Grüsch. Für den Standort wird ausschliesslich auf Unternehmen mit erhöhter und hoher Wertschöpfung im Bereich Maschinenbau und Hightech gesetzt. Ziel ist eine räumliche Konzentration branchenmässig miteinander verbundener Unternehmen und Institutionen (Clusterbildung). Detailhandel ist ausgeschlossen.

Der Arbeitsstandort verfügt über 3.3 ha Reserve in der Bauzone (1.6 ha in Grüsch und 1.7 ha in Seewis). Der Kanton besitzt eine unüberbaute Parzelle in Teilgebiet Seewis und sichert damit die Verfügbarkeit des Grundstücks für mögliche Expansionsvorhaben des bereits ansässigen Unternehmens oder für die Neuansiedlung von einem dem Standortprofil entsprechenden neuen Unternehmen. Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Umfang von 2.9 ha ist im Teilgebiet Grüsch vorgesehen (siehe Kap. 5.1).

Das Arbeitsgebiet ist aktuell nicht angemessen mit dem ÖV erschlossen. Eine bessere Erschliessung kann mit einer häufigeren Bedienung der Haltestellen Seewis-Pardisla und Grüsch Salätschis und Grüsch Ussefeld erreicht werden. Die strassenseitige Erschliessung ist aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die Nationalstrasse sehr gut.

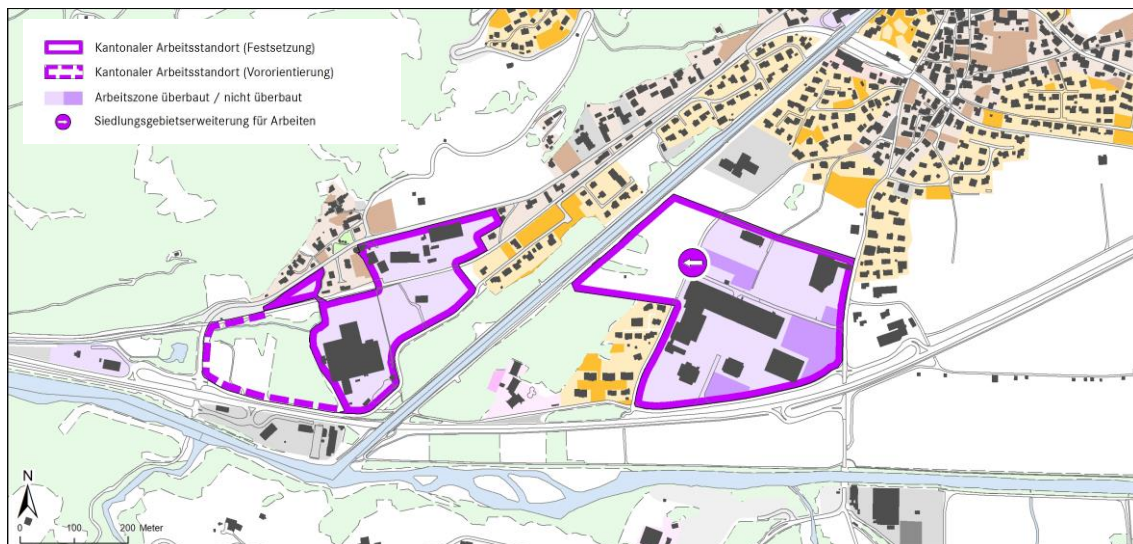


Abbildung 11: Kantonaler Arbeitsstandort Seewis-Grüsch.

Objekt Nr. 5.4-2 (Kantonaler Arbeitsstandort Schiers)

Der Arbeitsstandort Schiers umfasst die drei Teilgebiete Ascherapark, «Ausser dem Sagastäg» und «Under em Bahnhof». Die unüberbaute Reserve umfasst 4.6 ha, davon liegen 2.0 ha im Teilgebiet Under em Bahnhof und 2.6 ha im Teilgebiet Ausser dem Sagastäg. Die Reserven sind im Besitz der öffentlichen Hand.

Die Profile der Teilgebiete werden entsprechend ihrer Voraussetzungen differenziert:

- Das Teilgebiet Ascherapark ist überbaut und ist Standort von mehreren Detailhandelsnutzungen und einer Tankstelle. Der Standort ist entsprechend stark laufkundenfrequentiert. Ein Ausbau des Detailhandels am Standort Ascherapark ist ausgeschlossen. Damit soll die (Wieder-) Stärkung des Zentrums von Schiers gestützt werden. Nicht genutzte Flächen im Bestand sollen soweit mit Dienstleitungen belegt werden können, wie dies nicht zu einer weiteren Schwächung des kommerziellen Kerns führt.
- Beim Gebiet «Under em Bahnhof» handelt es sich um ein teils bereits gewerblich genutztes Gebiet (Holzindustrie, Baugewerbe, Betriebe der Auto- und Transportbranche). Das Standortprofil sieht gewerbliche Nutzungen in der bisherigen Art und mit einer mittleren oder auch geringeren Wertschöpfung vor. Namentlich sollen auch mittlere und kleinere Unternehmen hier angesiedelt werden können. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof ist es auch geeignet für Dienstleistungsnutzungen oder für Einrichtungen mit öffentlichem Nutzungscharakter.
- Das Gebiet «Ausser dem Sagastäg» ist noch nicht überbaut und noch nicht erschlossen. Das Standortprofil sieht auch gewerbliche Nutzungen und mit einer mittleren oder auch geringeren Wertschöpfung vor. Die zulässigen Nutzungen sind im 2019 genehmigten Arealplan festgelegt. Der Detailhandel ist nicht zulässig.

Mit Ausnahme des Teilgebietes Ausser dem Sagastäg ist das Arbeitsgebiet aufgrund der Bahnhofsnähe in weiteren Teilen mit dem ÖV bereits gut erschlossen. Eine verbesserte Anbindung für Arbeitspendler allenfalls mit Massnahmen zur verbesserten Anbindung mit Fuss- und Veloverkehr ist zu prüfen.

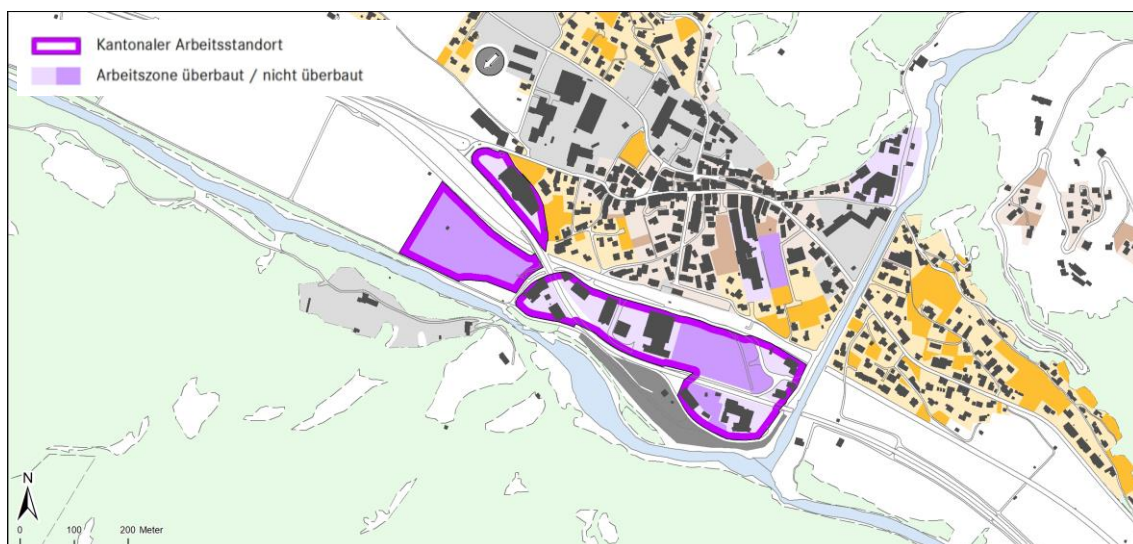


Abbildung 12: Kantonaler Arbeitsstandort Schiers.

Objekt Nr. 5.4-3 (Kantonaler Arbeitsstandort Fideris-Jenaz)

Das Areal befindet sich an der Nationalstrasse A28 und an der RhB und ist grosszügig dimensioniert. Aufgrund seiner Lage direkt angrenzend an die Verkehrsachsen und abseits von Wohngebieten ist das Areal für die Ansiedlung von exportorientierten und/oder emissionsintensiven Unternehmen prädestiniert. Der Arbeitsstandort ist entsprechend für industrielle und gewerbliche (auch stärker emittierende) Nutzungen vorgesehen (z.B. Holzverarbeitung).

Heute ist die Brache der ehemaligen Spanplattenfabrik mit wenigen, wertschöpfungsschwachen Zwischennutzungen im Bereich Lager und Logistik belegt. Eine Reaktivierung der Brache für die Wirtschaft ist von grossem öffentlichem Interesse. Die überbaute Fläche beläuft sich auf rund 7 ha. Diese ist derzeit entweder unternutzt oder überhaupt nicht genutzt. Die nicht überbauten Flächen umfassen 5.1 ha.

Das Standortprofil sieht industrielle und gewerbliche Nutzungen vor. Der Standort ist auch für stark emittierende Betriebe geeignet. Die Ansiedlung von Detailhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nicht zulässig.

Das Arbeitsgebiet ist heute über Bus und Bahn (an Randstunden und mit Halt auf Verlangen) mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Bedarfsfall kann das Angebot verdichtet und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

Das Bundesamt für Verkehr (BAV) und das Bundesamt für Strassen (ASTRA) planen derzeit eine neue Verkehrsführung von Bahn und Nationalstrasse zwischen der Fideriser Au und Küblis. Die Bahn soll künftig in einem 1.4 km langen Bahntunnel von Fideris Station bis zum Arieschbach verlaufen. Es ist davon auszugehen, dass für dieses Projekt auch Teile des Arbeitsstandorts beansprucht werden.

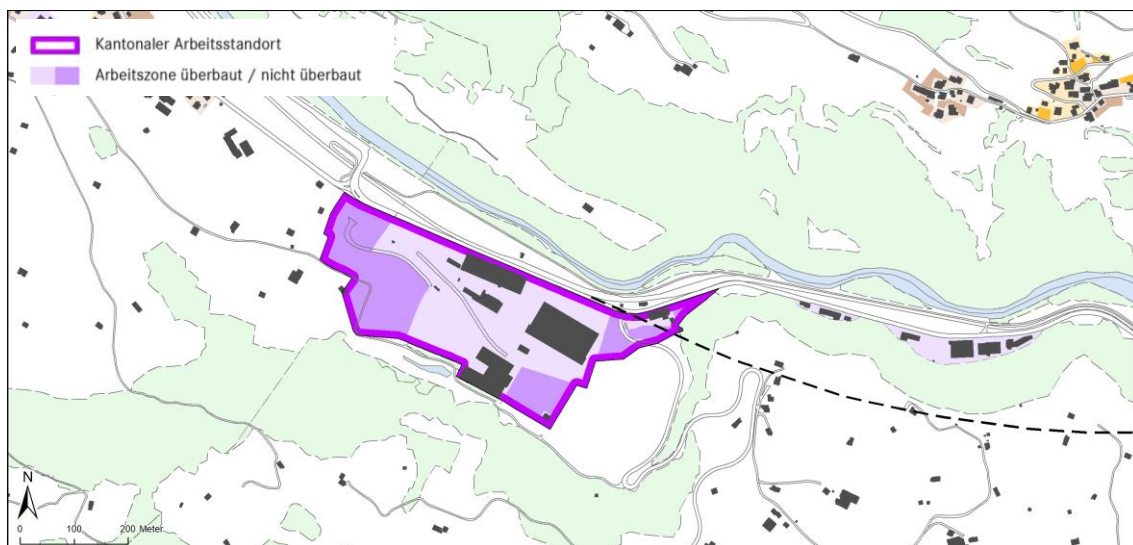


Abbildung 13: Kantonaler Arbeitsstandort Fideris-Jenaz.

Objekt Nr. 5.4-4 (Kantonaler Arbeitsstandort Davos)

Die drei Teilgebiete des kantonalen Arbeitsstandortes Davos liegen zwischen Davos Platz und Frauenkirch. Die Teilgebiete sind gut an das Strassennetz angebunden, und das Teilgebiet Bruch ist auch durch ein Bahngleis bedient.

Die drei Teilgebiete sind auf das örtliche Gewerbe ausgerichtet. Publikumsorientierte Nutzungen und Detailhandel sind ausgeschlossen. Das Teilgebiet Gadastatt eignet sich auch für Betriebe mit hohen Emissionen, während im Teilgebiet Spinnellen die Nutzungen mit der benachbarten Forschung vereinbar sein müssen.

Weitere Ausführungen zu den Standortvoraussetzungen siehe Erläuterungen Kap. 5.1 Objekt Nr. 5.1-6 (Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Davos).

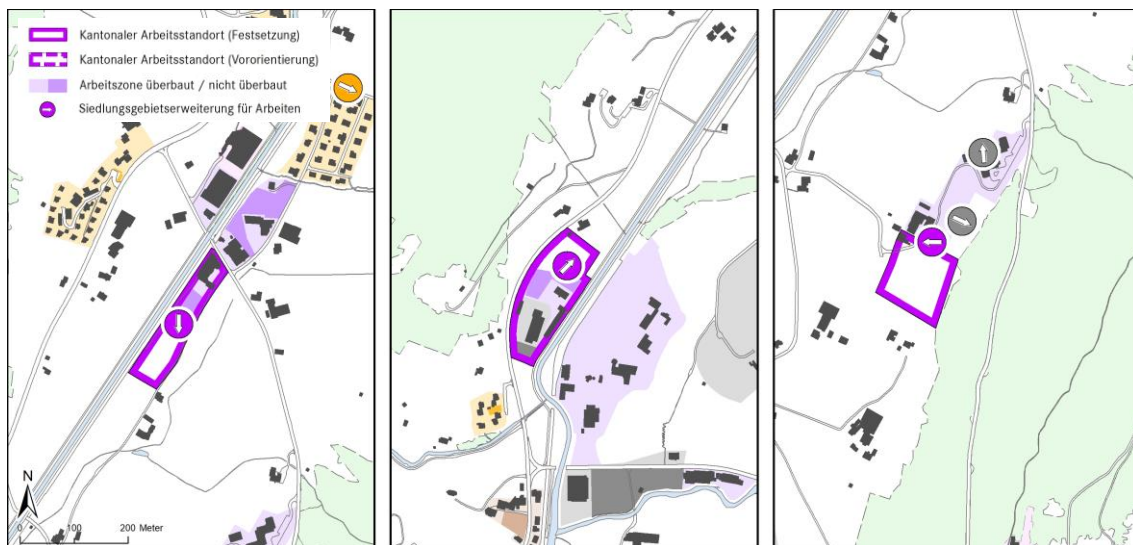


Abbildung 14: Kantonaler Arbeitsstandort Davos.

5.5 Gebiete für Einkaufseinrichtungen

Keine weiteren Erläuterungen.

5.6 Gebiete für mit öffentlichem Nutzungscharakter

Keine weiteren Erläuterungen.

