

REGIONALER RICHTPLAN PRÄTTIGAU/DAVOS

Kapitel 5 - Siedlung

Januar 2025 / öffentliche Auflage

Von der Präsidentenkonferenz beschlossen am

Der Vorsitzende der Präsidentenkonferenz
Hansueli Roth

Der Geschäftsleiter der Region
Georg Fromm

Von der Regierung genehmigt am

Protokoll Nr.
Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

Inhaltsverzeichnis Kap. 5 - Siedlung

5.1	Siedlungsgebiet	1
5.2	Zentrenstruktur	6
5.3	Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)	11
5.4	Arbeitsgebiete	16
5.5	Gebiete für Einkaufsnutzungen	21
5.6	Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter	23
	Planungsverfahren und Mitwirkung	26

5.1 Siedlungsgebiet

Ausgangslage

Definition und Bedeutung des Siedlungsgebiets

Das Siedlungsgebiet gibt den räumlichen Rahmen für die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20–25 Jahren vor. Es umfasst neben dem Siedlungskörper (überbaute Bauzonen u.a.) und den nicht überbauten Bauzonen auch weitere, noch nicht eingezonte Gebiete, die für die künftige bauliche Entwicklung vorgesehen sind. Die räumliche Sicherung dieser Gebiete ist für die mittel- und längerfristige Entwicklung der Region wichtig. Es handelt sich dabei um Reserven für die Erweiterung im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Unternehmen, für öffentliche Einrichtungen oder für touristische Infrastrukturprojekte, sowie für Wohnen. Aus Sicht des Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusraumes Prättigau/Davos ist es wichtig, solche Gebiete frühzeitig zu definieren und richtplanerisch zu sichern.

Erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebiets

Die Region hat gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 5.2.1) die Aufgabe, das im kantonalen Richtplan im Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegte Siedlungsgebiet zu überprüfen, zu bereinigen und definitiv festzulegen (Koordinationsstand Festsetzung). Im Vordergrund steht dabei auch die Festsetzung von Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Die wichtigsten Grundlagen für deren Bezeichnung sind:

- die Ziele und Strategien des regionalen Raumkonzepts,
- die Strategien der kommunalen räumlichen Leitbilder (KrL),
- sowie die kantonale Bevölkerungsperspektive 2016-2040.

Mit der erstmaligen Festsetzung des Siedlungsgebietes im regionalen Richtplan wird die Ausgangslage für die nachfolgenden Planungen und Entscheidungsprozesse abgesteckt. Bei Gemeinden, welche bei der vorliegenden (erstmaligen) Festsetzung des Siedlungsgebietes über eine noch nicht RPG-konforme Nutzungsplanung verfügen, stellt die erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebietes kein Präjudiz in Bezug auf die Überprüfung und allfällige Redimensionierung der Bauzone dar.

Mit der erstmaligen Festsetzung werden im Regionalen Richtplan Prättigau Davos 1076 ha als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Durch die automatische Fortschreibung des Siedlungsgebietes bei Auszonungen, ergibt sich der definitive Gesamtumfang des Siedlungsgebietes in der Region Prättigau Davos aber erst nach Abschluss der letzten Revision der Nutzungsplanung einer Gemeinde, welche ihre Bauzone verkleinern muss. Dieser Zeitpunkt ist noch offen.

Erweiterung und Verlagerung des Siedlungsgebietes

Bei Siedlungsgebietserweiterungen und -verlagerungen von >1 ha (kantonaler Richtplan Kap. 5.2.1), erfolgt die Anpassung des Siedlungsgebiets über ein reguläres Richtplanverfahren.

Innerhalb einer Gemeinde kann das Siedlungsgebiet während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans in der Summe bis zu 1 ha erweitert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Bei diesen Siedlungsgebietserweiterungen und -verlagerungen von <1 ha erfolgt die Richtplananpassung im Rahmen einer Nachführung durch das Amt für Raumentwicklung (regionaler Richtplan Kap. 1). Diese Nachführung erfolgt ohne Beschluss und erfordert kein Richtplanverfahren.

Abstimmung des Siedlungsgebiets mit laufenden Revisionen der Nutzungsplanung

Wird die Bauzone in einer Gemeinde im Zuge einer Revision der Nutzungsplanung verkleinert, ist auch das Siedlungsgebiet entsprechend zu reduzieren. Nach Eintritt der Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung werden allfällige Siedlungsgebietsreduktionen aufgrund von Auszonungen formlos im Richtplan nachgeführt (Regionaler Richtplan Kap. 1).

Festlegung regional bedeutsamer Siedlungsgrenzen

Die Regionen sind gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 5.2.1) aufgefordert, langfristig stabile Siedlungsgrenzen an Orten festzulegen, an welchen eine längerfristige Freihaltung des Raumes aus landschaftlichen, ortsbaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen aus einem übergeordneten Interesse wichtig ist. Grundlagen hierfür bilden die geltenden Festlegungen im regionalen Richtplan (Richtplankapitel Siedlung der ehemalige Region Prättigau und der ehemaligen Region Landschaft / Gemeinde Davos) sowie die entsprechenden Überlegungen aus den räumlichen Strategien der Gemeinden selbst (KrL).

Bauzone und Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Bemessung der Bauzonengrösse und insbesondere diejenige der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) richtet sich nach dem effektiven Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Gemeinden mit einer überdimensionierten WMZ sind angehalten, ihre Reserven in der WMZ im erforderlichen Mass zu reduzieren.

Der kantonale Richtplan (kantonaler Richtplan Kap. 5.2.2) enthält zur Bauzone verschiedene Festlegungen. So zur Bemessung der Bauzone, zur Ausscheidung einer neuen Bauzone (Einzonungen) oder zur Nutzung der Bauzone (Minstdichten, Erschliessungsanforderungen). Die Umsetzung dieser Festlegungen zur Bauzone erfolgen direkt über die Nutzungsplanung, für welche die Gemeinden zuständig sind. Der kantonale Richtplan weist der Region dazu und zuhanden der regionalen Richtplanung keine Aufgabe zu.

Im regionalen Richtplan wäre das Thema der Bauzone dann aufzunehmen, wenn im regionalen Richtplan gegenüber dem kantonalen Richtplan weitergehende oder «schärfere» Festlegungen vorgenommen würden. Die Region Prättigau Davos erachtet aktuell die Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan Kap. 5.2.2 in Kombination mit den Vorgaben gemäss RPG als ausreichend in Bezug auf eine haushälterische Bodennutzung und als anspruchsvoll genug, um in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Region verzichtet daher auf die Festlegung weitergehender Anforderungen in ihrem Richtplan.

Ziele und Leitsätze

Die Siedlungen in der Region Prättigau/Davos entwickeln sich im Grundsatz nach innen.

Die für die Stärkung des Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusraumes Prättigau/Davos langfristig bedeutenden Entwicklungsgebiete ausserhalb der Bauzone werden räumlich gesichert.

Besondere räumliche Qualitäten im Bereich der Siedlungsränder werden gesichert.

5.1.A) Siedlungsgebiet gestützt auf regionale Ziele und Strategien festlegen.

Die Festlegung des Siedlungsgebietes stützt sich auf die Ziele und Strategien des kantonalen Richtplans, des regionalen Raumkonzepts und der kommunalen räumlichen Leitbilder.

Der Bedarf an Siedlungsgebiet für das Wohnen und Arbeiten orientiert sich zusätzlich an der Bevölkerungsperspektive 2016-2040 (Szenario hoch).

- 5.1.B) Qualitätsvolle Entwicklung bei Erweiterungen des Siedlungsgebietes sichern.**
Bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets gelten die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.2.1). Erweiterungsgebiete werden entsprechend ihrer Nutzung qualitativ, bodensparend und auf der Grundlage von Konzepten entwickelt.
- 5.1.C) Regional bedeutsame langfristige Siedlungsgrenzen festlegen.**
Siedlungsränder, die aus landschaftlichen, ortsbaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen sowie aufgrund von Konflikten mit Fruchtfolgeflächen langfristig stabil gehalten werden sollen, werden im regionalen Richtplan bezeichnet.

Handlungsanweisungen

- 5.1.A)** Die Region legt das Siedlungsgebiet (Horizont 2045) im Richtplan fest.
Federführung: Region
Das Amt für Raumentwicklung führt das Siedlungsgebiet in Berücksichtigung zwischenzeitlich revidierter Nutzungsplanungen periodisch nach und informiert die Region darüber.
Federführung: Amt für Raumentwicklung
- 5.1.B)** Die Region legt Siedlungserweiterungsgebiete zusammen mit den massgebenden Kriterien für eine qualitätsvolle und bodensparende Entwicklung fest.
Federführung: Region
Die Gemeinden sichern im Rahmen der Nutzungsplanung, über Folgeplanungen sowie im Rahmen von qualifizierten Verfahren eine qualitätsvolle und bodensparende Nutzung der Siedlungserweiterungsgebiete.
Federführung: Gemeinde
- 5.1.C)** Die Region legt regional bedeutsame langfristige Siedlungsgrenzen im Richtplan fest.
Federführung: Region
Die Gemeinden berücksichtigen die langfristigen Siedlungsgrenzen in ihren Planungen.
Federführung: Gemeinden

Erläuterungen

Siehe Erläuterungen Kapitel 5.1.

Objekte Siedlungsgebiet

Siehe Richtplankarte.

Objekte Erweiterung Siedlungsgebiet

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
WMZ				
5.1-1	Davos, Bünda Davos, Gadaweg Davos, Grüeni Davos, Höf	Erweiterung 1.6 ha Erweiterung 0.3 ha Erweiterung 1.0 ha Erweiterung 2.0 ha	FS	ja
öBA				
5.1-2	Schiers, Quadra	Erweiterung 0.9 ha: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung mit FFF; ▪ Eine Einzonung kann erfolgen auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes und wenn die bestehende und angrenzende ZöBA optimal genutzt sind; ▪ Die betrieblichen Bedingungen für den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb sind zu gewährleisten. 	FS	ja
5.1-3	Davos, Spinnelen	Erweiterung 0.6 ha (Forschung)	FS	ja
5.1-4	Davos, Frauenkirch	Erweiterung 2.4 ha (Militäranlage)	FS	ja
Arbeiten				
5.1-5	Grüsch, Salätschis	Erweiterung 2.9 ha: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschliessungs- und Bebauungskonzept; Freihalten Abstand zu Wohngebiet im Süden ▪ Rodung 	FS	ja
5.1-6	Davos, Brüch Davos, Spinnelen Davos, Gadastatt	Erweiterung 0.8 ha: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauungs- und Erschliessungskonzept, vermeiden einer Riegelbildung Erweiterung 1.6 ha <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauungs- und Erschliessungskonzept Erweiterung 0.6 ha	FS FS FS	ja
5.1-7	Jenaz	Erweiterung 0.4 ha:	FS	ja
5.1-8	Klosters, Bündi	Erweiterung 1.2 ha: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzonung unter der Voraussetzung einer besseren Nutzung der Lager- und Stellflächen; ▪ Erschliessungs- und Bebauungskonzept. 	FS	ja

Objekte langfristige Siedlungsgrenzen

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
Langfristige Siedlungsgrenzen				
5.1-9	Davos	Gemäss RRIP Siedlung 2013 (RRIP Region / Landschaft Davos).	FS	nein
5.1-10	Conters i. P. Fideris Furna Grüşch Jenaz Klosters Küblis Luzein Schiers Seewis i. P.	Gemäss RRIP Siedlung und Ausstattung 2014 (RRIP Prättigau) mit Anpassungen gemäss KrL.	FS	nein

5.2 Zentrenstruktur

Ausganglage

Die Region Prättigau Davos ist einerseits beeinflusst durch die Nähe und die sehr gute Erreichbarkeit des Churer Rheintals mit dem Hauptzentrum Chur. Andererseits verfügt die Region mit Davos selbst über eine Stadt mit sehr spezifischen national und international bekannten Einrichtungen und über ein touristisches Zentrum mit internationaler Ausstrahlung und entsprechend grossem Versorgungsangebot. Der kantonale Richtplan legt Schiers als Regionalzentrum, Davos als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung und Klosters als touristischer Ort mit Stützfunktion fest.

In Bezug auf die Zentrenstruktur und der damit verbundenen Versorgung steht die Region vor der Herausforderung, dass das Regionalzentrum Schiers infolge seiner Nähe zu den Zentren Chur und Landquart nicht schleichend an Bedeutung verliert. Ein funktionierendes Zentrum Schiers trägt zur Sicherung der Versorgung und damit auch zur Attraktivität der Ortschaften im mittleren Prättigau als Wohnstandort bei. Die Region hat vor diesem Hintergrund in ihrem Raumkonzept deshalb zusätzlich Küblis, auch aufgrund seiner Funktion als Verkehrsknotenpunkt als Ort mit überkommunaler Versorgungsfunktion bezeichnet.




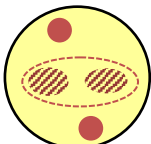
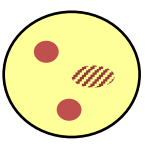
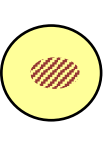


Zu den Einrichtungen der Versorgung zählen private (kommerzielle) und öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Verkehr, Kultur und Sport.

Damit die Gemeinden mit einer Zentrumsfunktion ihre Aufgabe wahrnehmen können, müssen sie als Wohn- und Arbeitsort funktionieren und über ein Ortszentrum mit Einrichtungen der Versorgung verfügen, wo gewohnt und gearbeitet wird und welches attraktiv gestaltet ist.

Die Herausforderung Ortskerne attraktiv zu halten, gilt für alle Regionsgemeinden. Insbesondere in den Gemeinden ohne Zentrumsfunktion sind intakte Ortskerne mit Versorgungseinrichtungen identitätsstiftend und ein wichtiger Faktor um als Wohnstandort attraktiv zu sein. Und namentlich in den Tourismusorten mit einer hohen Nachfrage an Zweitwohnungen und entsprechendem Preisniveau ist die Bereitstellung von genügend bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung wichtig. Eine Verdrängung von Erstwohnen aus dem Bestand ist raumplanerisch wie auch sozialpolitisch problematisch.

Zur raumplanerischen Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur bezeichnet der regionale Richtplan in Gemeinden mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion Zentrumsgebiete bzw. in Davos ein Zentrums-kerngebiet. In den weiteren Gemeinden bezeichnet der regionale Richtplan Ortskerne.

Schema Zentrenstruktur Region Prättigau/Davos

	Gemeinde mit Zentrumsfunktion			Gemeinde ohne Zentrumsfunktion	
 Zentrums-kern- gebiet  Zentrums- gebiet  Ortskerne	 Gemeinde mit: - Zentrums-kern- gebiet - Zentrums- gebiete - weitere Ortskerne <i>Davos</i>	 Gemeinde mit: - Zentrums- gebiet - weitere Ortskerne <i>Klosters</i>	 Gemeinde mit: - Zentrums- gebiet <i>Küblis, Schiers</i>	 Gemeinde mit: - mehreren Orts- kernen <i>Grusch, Luzein</i>	 Gemeinde mit - einem Ortskern <i>Seewis, Jenaz, Fuma, Fideris, Conters</i>

Ziele und Leitsätze

Die Orte mit Zentrumsfunktion sichern die Versorgung in der Region, stärken deren Entwicklung und stützen die Besiedlung in allen Regionsgemeinden.

Die Orte mit Zentrumsfunktion werden in ihrer Funktion gestärkt und verfügen über attraktive Zentrumsgebiete mit Versorgungseinrichtungen, in denen gewohnt und gearbeitet wird.

Die weiteren Regionsgemeinden verfügen über attraktive Ortszentren mit Versorgungseinrichtungen des Grundangebotes.

5.2.A) Davos als internationaler Tourismusort, Standort für Forschung, Kongress, Gesundheit und Sport weiter stärken und als Ort mit städtischem Versorgungsangebot etablieren.

Davos sichert seine Funktion indem:

- Das Zentrum zwischen Davos Dorf und Davos Platz mit den drei Zentrumsgebieten Dorf, Mitte und Platz als Arbeitsschwerpunkt mit vielfältiger Versorgung, qualitätvollen Aufenthaltsorten und mit Einrichtungen der Kultur und der Unterhaltung weiterentwickelt wird. Die städtebaulichen Konzepte sind darauf ausgerichtet, dass Davos in seiner Struktur als Stadt gestärkt wird. Dies umfasst auch die Erhaltung und Schaffung attraktiver und sicherer öffentlicher Räume und Strassenräume, die Sicherung von Grünflächen und die Bereitstellung eines attraktiven und durchgängigen Netzes für den Langsamverkehr.
- Die drei Zentrumsgebiete Dorf, Mitte und Platz auf der Grundlage des kommunalen räumlichen Leitbildes spezifisch weiterentwickelt und die Nutzungen gezielt angeordnet und der öffentliche Raum attraktiviert wird.
- Für Einrichtungen im Bereich der Forschung, Gesundheit und Bildung an geeigneten Standorten Flächen gesichert und zur Verfügung stehen.
- Die Gemeinde dafür sorgt, dass ausreichend Wohnraum für die dauerhaft ansässige Bevölkerung zur Verfügung steht.

5.2.B) Schiers als Regionalzentrum und als Standort mit Einrichtungen der Gesundheit, der Bildung, der Freizeit und des Sports von kantonaler Bedeutung sichern.

Schiers sichert seine Funktion indem:

- Das Zentrumsgebiet gestalterisch aufgewertet wird und in den Erdgeschoss auf Kunden und Besucher ausgerichtete Nutzungen etabliert werden.
- Neue Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs ausschliesslich im Zentrumsgebiet realisiert werden.
- Für die Einrichtungen der Gesundheit und der Bildung Flächen für die Weiterentwicklung gesichert werden und die Einrichtungen über attraktive Wegverbindungen vom Zentrum aus erreichbar sind.

5.2.C) Klosters Platz als touristischer Ort und Versorgungsstützpunkt mit entsprechender Ausstattung und Versorgung weiter stärken.

Klosters Platz sichert seine Funktion indem:

- Im Zentrumsgebiet in den Erdgeschossen auf Kunden-, Besucher und Gäste ausgerichtete Nutzungen etabliert werden und der öffentliche Raum im Ortszentrum nach einem Konzept gestaltet ist.
- Die Planungen an den Entwicklungsschwerpunkten Zentrum/Montana und Bahnhofplatz so ausgestaltet werden, dass das Zentrum gestärkt wird.
- Neue Versorgungseinrichtungen ausschliesslich im Zentrumsgebiet realisiert werden.
- Touristischen Einrichtungen insbesondere im Bereich Event, Unterhaltung und Gastronomie soweit zweckmässig zur Attraktivierung innerhalb oder in guter Erreichbarkeit zum Zentrum erstellt werden.

Klosters sichert seine Funktion weiter, indem ausreichend Wohnraum für die dauerhaft ansässige Bevölkerung zur Verfügung steht.

5.2.D) Küblis als Versorgungsstandort mit einem überörtlichen Versorgungsangebot etablieren.

Küblis sichert ein überörtliches Versorgungsangebot und stützt dadurch die Versorgungsqualität in den umliegenden Dörfern, indem:

- Die Gemeinde die Einrichtungen der Versorgung und Ausstattung räumlich bündelt und dieses funktionale Schwerpunktgebiet mit der Entwicklung des historischen Siedlungsteils abstimmt.
- Neue Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfes ausschliesslich in diesem funktionalen Schwerpunktgebiet realisiert werden.
- Das funktionale Schwerpunktgebiet auf der Grundlage eines Konzepts gestalterisch aufgewertet wird.

5.2.E) Mit Einrichtungen der Versorgung die Ortskerne stärken.

Zur Aufrechterhaltung und Stärkung der Attraktivität der Ortschaften fördern die weiteren Regionsgemeinden die Attraktivität ihrer Kerne indem:

- Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im Ortszentrum erhalten bleiben und keine neuen Einrichtungen ausserhalb der Ortskerne entstehen.
- Ortskerne als Orte der Begegnung gestaltet und organisiert werden.
- Die Kerne im Zuge der Siedlungserneuerung für zeitgemässes Wohnen attraktiv bleiben oder gemacht werden.

Handlungsanweisungen

- 5.2.A) – D)** Die Gemeinden mit Zentrumsfunktion sichern mit raumplanerischen, infrastrukturellen oder organisatorischen Massnahmen die Umsetzung der Leitsätze zu den Zentrumsgebieten in ihren Planungen.
Sie bezeichnen innerhalb des Zentrumsgebietes Gebiete und Areale, welche über ein qualifiziertes Verfahren zu entwickeln sind und regeln den jeweiligen Planungsprozess. Die einzelnen Gebiets- und Arealentwicklungen sind auf die Zentrumsplanung abzustimmen.
Federführung: Gemeinden
- 5.2.A), C)** Davos und Klosters sichern mit raumplanerischen Massnahmen den Erhalt und die Förderung von erschwinglichem Wohnraum für Erstwohnen im Sinne von Art. 3 ZWG und treffen bei unerwünschten Entwicklungen im Sinne von Art. 12 ZWG Massnahmen.
Federführung: Gemeinden
- 5.2.E)** Zum Erhalt oder Aufwertung der Kerne als Orte der Begegnung und des sozialen Lebens erarbeiten die Gemeinden ein Konzept zur Entwicklung ihrer Ortskerne. Sie klären darin die Nutzungsanordnungen von öffentlichen Dienstleistungen, kleinstrukturierter Versorgungseinrichtungen sowie die Gestaltung der Bauten und des öffentlichen Raumes. Wo zweckmässig sichern sie die Umsetzung über qualifizierte Verfahren/Vorgehen.
Federführung: Gemeinden

Erläuterungen

Keine.

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
Gemeinden mit Zentrumsfunktion				
5.2-1	Davos	Zentrum mit den drei Zentrumsgebieten Dorf, Mitte und Platz. Promenade und Talstrasse als attraktive siedlungsverträgliche Verbindungsachse ausgestalten.	FS	nein
		Zentrumsgebiet Platz: Spezifische Entwicklung gemäss kommunalem räumlichen Leitbild. Koordination mit Entwicklungsgebiet Jakobshornparkplatz.	FS	
		Zentrumsgebiet Mitte: Spezifische Entwicklung gemäss kommunalem räumlichen Leitbild. Gestalterische Aufwertung Horlaubenplatz als Teil des Zentrumsgebietes Mitte.	FS	
		Zentrumsgebiet Dorf: Spezifische Entwicklung gemäss kommunalem räumlichen Leitbild.	FS	

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
5.2-2	Schiers	Zentrumsgebiet: Koordination mit Entwicklung Bahnhofsgebiet	FS	nein
5.2-3	Klosters	Zentrumsgebiet Platz: Koordination mit Entwick- lung Bahnhofgebiet	FS	nein
5.2-4	Küblis	Zentrumsgebiet	FS	nein

Gemeinden ohne Zentrumsfunktion

5.2-5	Seewis	Ortskern	FS	nein
5.2-6	Grüsch	Ortskern	FS	nein
5.2-7	Grüsch, Fanas	Ortskern	FS	nein
5.2-8	Jenaz	Ortskern	FS	nein
5.2-9	Furna	Ortskern	FS	nein
5.2-10	Fideris	Ortskern	FS	nein
5.2-11	Conters	Ortskern	FS	nein
5.2-12	Luzern, Pany	Ortskern	FS	nein
5.2-13	Luzern, St. Antönien	Ortskern	FS	nein
5.2-14	Klosters, Dorf	Ortskern	FS	nein
5.2-15	Klosters, Saas	Ortskern	FS	nein
5.2-16	Klosters, Serneus	Ortskern	FS	nein
5.2-17	Davos, Monstein	Ortskern	FS	nein
5.2-18	Davos, Wiesen	Ortskern	FS	nein

5.3 Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)

Ausgangslage

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung mit Nachdruck bekräftigt und eine Abkehr von der Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen eingefordert. Neu muss die künftige Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden und Erweiterungen erst dann erfolgen, wenn die Kapazitäten in der bestehenden Bauzone weitgehend ausgeschöpft sind. Die Forderung der Siedlungsentwicklung stellt veränderte Ansprüche an die Planungen und die Planungsprozesse.

Die Hauptherausforderung bei der Innenentwicklung – sei dies bei der erstmaligen Nutzung einer Bauzone wie auch bei Umstrukturierungen einer bestehender Bauzone – besteht darin, Dichte und Qualitäten zu schaffen und bestehende Qualitäten zu erhalten. Nicht eine «flächige Verdichtung» ist gefordert, sondern eine gebietsspezifisch differenzierte Festlegung einer *qualifizierten* Dichte. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst, nebst einer höheren Dichte auch aussenräumliche Qualitäten schafft und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt.

Die Siedlungsentwicklung generell und somit auch die Innenentwicklung soll primär dort stattfinden, wo dies aus verkehrlichen, ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen sinnvoll ist. Sie erfolgt, auch im ländlich geprägten Raum vor allem an zentraleren und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Im regionalen Richtplan werden die Gebiete der Innenentwicklung soweit thematisiert, wie deren Entwicklung explizit in einem regionalen Interesse ist. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Gebiete, welche aufgrund ihrer Erreichbarkeit von regionalem Interesse sind. Eine qualitätsvolle Entwicklung dieser Gebiete setzt entsprechend, ein geeignetes und qualifiziertes Vorgehen (Verfahren) voraus.

Bahnhofgebiete und weitere mit dem öV gut erschlossene Lagen

In der Region Prättigau / Davos sind Areale an und um die Bahnhöfe, die am besten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorte. Dies trifft namentlich auf diejenigen Standorte mit den besten Umsteigebeziehungen zu. Diese Areale am oder nahe dem Bahnhof liegen zum teils im Zentrum oder in Zentrumsnähe und verfügen über noch erhebliche Nutzungspotenziale. Das Nutzen dieser Potenziale liegt im regionalen Interesse. Die vorrangige Nutzung und Entwicklung dieser Gebiete ergeben sich aus dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Weiter im regionalen Interesse ist eine qualitätsvolle Entwicklung derjenigen Gebiete, welche heute aufgrund ihrer Struktur stark unternutzt oder nur noch zwischengenutzt sind, aufgrund ihrer Grösse und / oder Lage für die Innenentwicklung wichtig sind. Nebst Gebieten in Bahnhofsnähe fallen darunter beispielsweise auch die ehemaligen Kurbetriebsgebiete in Davos. Deren Nutzung mit einer wiederkehrenden Wertschöpfung oder im Zusammenhang mit einer Nutzung zur Stärkung des Bildungs- und Forschungsstandortes ist von regionalem Interesse. In diesen Gebieten ist eine Um- und Neustrukturierung anzustreben.

Ansätze zur Verdichtung

Innenentwicklung erfolgt über verschiedene Ansätze. Je nach Raumtyp und der damit verbundenen Siedlungsstruktur und Gegebenheiten auf Stufe Quartier oder Geviert stehen unterschiedliche Bestrebungen im Vordergrund. Nebst der Nutzung der noch nicht überbauten Gebiete geht es vor allem auch um Ansätze bei den bereits überbauten Gebieten. Grob können dabei folgende Ansätze mit unterschiedlichen Absichten unterschieden werden:

- *Erhalten und erneuern der Baustruktur:* Dabei findet eine geringfügige Anpassung bzw. Veränderung der Baustruktur statt. Bereits bestehende Reserven werden genutzt, erhaltenswerte und historische Strukturen werden dabei erhalten.
- *Weiterentwickeln der Baustruktur:* Eine gewisse Veränderung der Baustruktur ist beabsichtigt und wird angestrebt. Diese Innenentwicklung wird oft durch eine Erhöhung des Nutzungsmasses angestossen und initiiert.
- *Eigentliche Um- und Neustrukturierung eines Gebietes:* Die bestehenden Baustrukturen werden über eine Transformation durch eine neue Struktur ersetzt. Um dies anzustossen, wird das Nutzungsmass oft erheblich oder sogar stark erhöht. Mit der Um- und Neustrukturierung geht oft auch eine zumindest teilweise Nutzungsänderung einher.

Baugestaltung

Die Gestaltung trägt massgeblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung bei, ist ein wichtiges Element der Siedlungsentwicklung nach innen und ist folglich im öffentlichen Interesse. Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde und findet über deren Planungsinstrumente statt.

Zur Schaffung von qualitativollen Strukturen und Räumen spielen qualitätssichernde Planungsprozesse eine wichtige Rolle. Die Region bezeichnet daher für spezifische Gebiete die Sicherstellung einer entsprechenden Vorgehensweise.

Ortsbilder

Intakte Ortsbilder sind wichtig und tragen vor allem im ländlichen Raum zur Identifikation bei. Eine besondere Bedeutung dabei haben Ortsbilder von regionaler oder sogar nationaler Bedeutung. Der kantonale Richtplan enthält entsprechend dazu auch verschiedene Festlegungen zum Umgang mit diesen Ortsbildern (Kantonaler Richtplan Kap. 5.4.1).

Das ISOS Graubünden wird zurzeit revidiert und nach erfolgter Vernehmlassung wird das neue ISOS vom Bundesrat beschlossen. Aufgrund des neuen ISOS wird dann das entsprechende Richtplankapitel angepasst. Die Region verzichtet daher zum jetzigen Zeitpunkt vorab neue oder vom kantonalen Richtplan abweichende Festlegungen in ihren Richtplan aufzunehmen.

Ziele und Leitsätze

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im bestehenden Siedlungsgebiet gebietsspezifisch und zielt auf das Schaffen baulicher und aussenräumlicher Qualitäten. Es gilt der Grundsatz «Qualität vor Quantität».

Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt.

5.3.A) Über die Innenentwicklung werden die Nutzungspotenziale besser genutzt, bestehende aussenräumliche Qualitäten erhalten und neue geschaffen.

Dies wird erreicht, indem:

- Qualifizierte Dichten realisiert werden. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn der Boden haushälterisch genutzt ist, die Baustruktur ortstypisch ist und den Ortsbau positiv beeinflusst und nebst baulicher Dichte auch aussenräumliche Qualitäten geschaffen werden und soziale Aspekte

berücksichtigt sind.

- Die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume, wie auch der öffentliche Raum integrierender Teil der Planungen ist.
- Attraktive Anbindungen an das Fuss- und Velowegnetz geschaffen werden.
- Wichtige Freiräume und Grünflächen gesichert werden.

5.3.B) Die Entwicklung nach innen erfolgt nach Raumtypen differenziert.

Um die Innenentwicklung voranzutreiben stehen raumtypenbezogen folgende Ansätze im Vordergrund:

- Im **urbanen Raum** werden durch «um- und neustrukturieren» geviert- oder quartierweise und auf den Ort bezogen, hohe Dichten angestrebt.
- Im **suburbanen Raum** wird über den Ansatz der «Weiterentwicklung der Baustruktur» geviert- oder quartierspezifisch die Innenentwicklung vorangetrieben und wo ortsbaulich abgestimmt, die Dichte erhöht.
- Im **ländlichen Raum** stehen im Zuge der Innenentwicklung die Erneuerung der Substanz und die massvolle Veränderung der Baustruktur und der Erhalt der historischen Strukturen im Vordergrund.

5.3.C) Zentral gelegene und mit dem öV gut erschlossene Gebiete prioritär entwickeln.

Zentral gelegene und mit dem öV gut erschlossene Gebiete werden abgestützt auf gebietsspezifische Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich strukturiert und planerisch aufbereitet.

An den im Richtplan bezeichneten Bahnhofsgeländen wird ein Nutzungsmix angestrebt, der zu einer ganztägigen Belebung des Gebietes führt. Bahnhofsgelände dienen vorrangig publikumsintensiveren Nutzungen der Versorgung, Dienstleistungen und dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen.

5.3.D) Grössere Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebiete werden auf der Grundlage eines Konzepts erneuert und entwickelt.

Die im regionalen Richtplan bezeichneten Gebiete sind mittels standortspezifischer Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich zu strukturieren und planerisch aufzubereiten.

Handlungsanweisungen

- 5.3.A-B)** Die Gemeinden prüfen im Rahmen ihrer Ortsplanungen die gebietsspezifisch geeigneten Ansätze zur Innenentwicklung im Sinne des Leitsatzes 5.3.A). Sie bezeichnen in der Nutzungsplanung die entsprechenden Gebiete und treffen geeignete Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung, legen die passenden Dichten fest und bestimmen die qualitätssichernde Vorgehensweise.

Federführung: Gemeinden

5.3.C)	<p>An Lagen mit einer öV-Güteklasse A bis C legen die Gemeinden, für die im Richtplan bezeichneten Entwicklungsgebiete, deren Entwicklungsziele fest. Sie treffen die geeigneten planerischen Massnahmen und sorgen aktiv für eine planerische Aufbereitung. An Bahnhofsgebieten sichern sie einen Nutzungsmix im Sinne des Leitsatzes.</p> <p>Sie sichern über qualifizierte Verfahren (Vorgehen) eine qualitative Innenentwicklung und berücksichtigen dabei den Leitsatz 5.3.A).</p> <p><i>Federführung: Gemeinden</i></p>
5.3.D)	<p>Für die im Richtplan bezeichneten grösseren Gebiete, wo eine Um- und Neustrukturierung im Vordergrund steht, legen die Gemeinden die Zielsetzungen der Gebietsentwicklung und die Vorgehensweisen zur Erreichung dieser Ziele fest und sichern diese in der Nutzungsplanung oder in Folgeplanungen. Die Neunutzung richtet sich nach der kommunalen räumlichen Strategie. Sie berücksichtigen bei der angestrebten Transformation den Leitsatz 5.3.A).</p> <p><i>Federführung: Gemeinden</i></p>

Erläuterungen

Siehe Erläuterungen Kapitel 5.3.

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
Gebiete Innenentwicklung – gut erschlossene Lage				
5.3-1	Grüsch, Gebiet Grosshusbündli		FS	nein
5.3-2	Grüsch, Gebiet Garggi		FS	nein
5.3-3	Grüsch, Gebiet Ruot		FS	nein
5.3-4	Schiers, Bahnhofgebiet		FS	nein
5.3-5	Schiers, Gebiet Grüe Land		FS	nein
5.3-6	Schiers, Dorf		FS	nein
5.3-7	Schiers, Gebiet Schrabachbündti		FS	nein
5.3-8	Schiers, Gebiet Ober Schra		FS	nein
5.3-9	Küblis, Gebiet Ober-gassa		FS	nein
5.3-10	Küblis, Gebiet Ergiggin		FS	nein
5.3-11	Klosters, Bahnhofgebiet Klosters Platz	Koordination mit Zentrumsgebiet Klosters und Gebiet Montana.	FS	nein

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
5.3-12	Klosters, Gebiet Bahnhof Dorf		FS	nein
5.3-13	Klosters, Gebiet Sunniweg		FS	nein
5.3-14	Klosters, Gebiet Talstrasse		FS	nein
5.3-15	Klosters, Gebiet Höfji		FS	nein
5.3-16	Davos, Gebiet Jakobshornparkplatz	Koordination mit Zentrumsgebiet Platz; Schwerpunkt Wohnen	FS	nein
5.3-17	Davos, Gebiet Parsennparkplatz	Koordination mit Zentrumsgebiet Dorf; Schwerpunkt Wohnen	FS	nein
5.3-18	Davos, Gebiet Färbi	Schwerpunkt Wohnen	FS	nein

Gebiete Um- und Neustrukturierung

5.3-19	Grüsch, Mühleareal		FS	nein
5.3-20	Küblis, Gebiet Chlus		FS	nein
5.3-21	Klosters, Schulareal Dorf		FS	nein
5.3-22	Klosters, Montana Areal	Koordination mit Zentrumsgebiet Klosters und Bahnhofgebiet Klosters Platz.	FS	nein
5.3-23	Davos, Umstrukturierungsgebiet Platz	Abstimmung mit Innenentwicklungsstrategie.	FS	nein
5.3-24	Davos, Umstrukturierungsgebiet Mitte	Abstimmung mit Innenentwicklungsstrategie.	FS	nein
5.3-27	Davos, Kurbetriebszone Valbella	Schwerpunkt Wohnen	FS	nein

5.4 Arbeitsgebiete

Ausgangslage

Arbeitsnutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Erschliessungsanforderungen, der Konfliktrichtigkeit aufgrund von Emissionen oder des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens nicht in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone angeordnet werden können, werden in Arbeitsgebieten angesiedelt.

Der kantonale Richtplan unterscheidet in Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum, in Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum sowie einige wenige strategischen Arbeitsgebiete. Hinzu kommen Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung. Der kantonale Richtplan definiert für die einzelnen kantonalen Arbeitsstandorte unterschiedliche Entwicklungsziele und Anforderungen und hat dazu für jedes Arbeitsgebiet objektspezifische Festlegungen (Standortprofil) vorgenommen. Die Regionen können diese Profile bei Bedarf präzisieren und legen insbesondere konkrete planerische Massnahmen zur Entwicklung dieser Gebiete in ihrem Richtplan fest.

Abschätzung des Bedarfs an Siedlungsgebiet für Arbeiten an kantonalen Standorten

Die Vorgabe des Raumplanungsgesetzes, wonach Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre festzulegen sind, gilt auch für Arbeitszonen. Der Bedarf an Arbeitszonen ist von verschiedenen Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung, der Art der Arbeitsnutzung oder der Grösse von Unternehmungen abhängig. Entsprechend schwieriger ist es, den Bedarf zu prognostizieren. Das Amt für Raumentwicklung hat eine fachliche Beurteilung bzw. erste Abschätzung des Bedarfs an Arbeitsgebieten für die Regionen vorgenommen (Grundlagenbericht «Entwicklung und Ermittlung Arbeitszonen GR»). Die Aufgabe der Regionen ist es, diese Abschätzung ausgehend von den regionalen Gegebenheiten und von aktuellen Grundlagen zu prüfen und allfällige Gebietserweiterungen zu verorten.

Für die Region Prättigau/Davos wird ein Bedarf bis 2040 von 9.5 ha ausgewiesen. Um gewisse Handlungsfreiheiten zu gewährleisten, kommt ein zusätzlich gewährtes Kontingent (sog. Grundstock) von 5.0 ha hinzu. Diesem Bedarf von total 14.5 ha steht in den kantonalen Arbeitsstandorten eine massgebende Reserve von 9.2 ha gegenüber (Erläuterungen, Tab. 4 und 5). Bei kantonalen Standorten können im Richtplan somit Siedlungserweiterungen im Umfang von 5.3 ha vorgenommen werden. Im Richtplan werden mit Koordinationsstand Festsetzung bei den kantonalen Standorten Erweiterungen von 5.9 ha ausgewiesen. Hinzu kommt eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in Klosters im Umfang von 1.2 ha und eine in Jenaz im Umfang von 0.4 ha bei nicht kantonalen Standorten.

Wichtige Zuggpferde für die wirtschaftliche Entwicklung der Region sind die im Bereich der Spitzentechnologie tätigen Unternehmen im Raum Grüşch-Seewis. Die Strategie gemäss Raumkonzept ist darauf ausgerichtet, diesen Standort für Hightech-Betriebe weiterzuentwickeln und Erweiterungen zu sichern (Thema Clusterbildung; wertschöpfungsintensive Unternehmungen). Aus diesem Grund wird im regionalen Richtplan am Arbeitsstandort Grüşch Seewis im Gebiet Sand eine längerfristige Entwicklung festgelegt. Das entsprechende Siedlungsgebiet wird – da noch keine Festsetzung – im Richtplan noch nicht ausgewiesen.

Aufhebung bisheriger Standort Davos Frauenkirch

Der im kantonalen Richtplan mit Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegte Arbeitsstandort Davos Frauenkirch wird heute und in absehbarer Zeit zur Materialbewirtschaftung genutzt und steht als Arbeitsstandort im Sinne des Richtplans nicht zur Verfügung. Der Bedarf im Raum Davos im Umfang von rund 3.0 – 3.5 ha ist andernorts abzudecken. Auf der Grundlage des kommunalen räumlichen Leitbildes der Gemeinde werden im regionalen Richtplan mit den

Standorten Brüch, Spinnelen und Gadastatt drei Arbeitsgebiete im Umfang von 3.0 ha neu ausgewiesen.

Monitoring

Der Kanton führt ein Monitoring über die Arbeitszonen. Das Monitoring wird jährlich überprüft und nachgeführt und umfasst direkte Information zu den Standorten und den Grundstücken. Der Informationsaustausch erfolgt direkt zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Für die Region und namentlich für die Regionalentwicklung ist dies eine wichtige Grundlage.

Ziele und Leitsätze

Mit der Bereitstellung eines breit gefächerten Angebots an baureifen, verfügbaren und verkehrlich gut erschlossenen Gebieten für die Wirtschaft können die Ziele der Standortförderung und wirtschaftlichen Entwicklung der Region unterstützt werden.

Die Arbeitsgebiete werden bodensparend, effizient und landschaftsverträglich genutzt, so dass den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr Rechnung getragen wird.

5.4.A) Nutzungsausrichtung (Standortprofil) auf einen längerfristigen Horizont ausrichten.

Die Arbeitsgebiete gemäss Richtplan werden gemäss Standortprofil entwickelt. Die Nutzungsausrichtung erfolgt nach den Kriterien:

- Geografischen Lage (Erreichbarkeit)
- Verkehrsanbindung (öV und MIV)
- Emissionen
- Benachbarte Nutzungen (Synergien, Betriebsumfeld)

Nutzungen, welche die Gebietsattraktivität im Sinne der angestrebten Nutzungsausrichtung vermindern oder andere unerwünschte Entwicklungen auslösen, sind zu vermeiden.

5.4.B) Mit einer aktiven Bodenpolitik und entsprechenden Planungen die Standorte höherwertig entwickeln.

Mit einer aktiven Bodenpolitik, entsprechenden Planungen und einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine hochwertige, auf das Standortprofil ausgerichtete und flächensparende Entwicklung dieser Standorte gesichert.

Neuansiedlungen grösserer Unternehmungen erfolgen ausschliesslich an den kantonalen Standorten gemäss Richtplan.

5.4.C) An kommunalen Standorten Erweiterungen bestehender Betriebe und die Ansiedlung kleinerer Betriebe ermöglichen.

Zur Sicherung von Betriebserweiterungen oder zur Ansiedlung neuer kleinerer Betriebe sind an den kommunalen Standorten genügend verfügbare Flächen bereitzustellen. Erweiterungen setzen voraus, dass die bestehenden Flächen effizient genutzt sind.

5.4.D) Einzonungen und Verlagerungen an Standorten gemäss Richtplan.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind an den Standorten gemäss Richtplan auch bei Einzonungen und Verlagerungen der Arbeitszonen >1 ha keine überkommunalen Bedarfsnachweise zu erbringen. Einzonungen setzen voraus, dass Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven und zur effizienten Nutzung der bestehenden Arbeitszonen getroffen worden sind.

Handlungsanweisungen

5.4.A) Die Standortgemeinden erarbeiten ausgerichtet auf das Standortprofil und in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Standortkonzepte für die kantonale Arbeitsstandorte. Darin sind Nutzung, Dichte, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung sowie die Etappierung zu regeln.

Federführung: Standortgemeinden (Seewis, Grüşch, Schiers, Fideris, Davos)

5.4.B) Die Gemeinden sichern für die kantonale Arbeitsstandorte die Umsetzung des Standortkonzepts und die Verfügbarkeit der Flächen und sorgen für eine effiziente Flächennutzung. Im Grundsatz sind mehrgeschossige Bauten mit flächensparenden (idealerweise unterirdischen) Parkieranlagen vorzusehen. Davon abgewichen werden kann, wenn dies aus betrieblichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist.

Federführung: Standortgemeinden (Seewis, Grüşch, Schiers, Fideris, Davos)

Am Standort Fideris sind Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorzusehen. Werden die Flächen nicht innert 5 Jahren nach Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung genutzt, erlässt die Gemeinde Massnahmen nach Art. 19d bis f KRG.

Federführung: Standortgemeinde

5.4.C) Die Gemeinden überprüfen die Lage und die Dimensionierung der kommunalen Arbeitsgebiete und sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung für eine effiziente Nutzung der Fläche. Bei Bedarf erarbeiten sie in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Standortkonzepte. Bei nicht überbauten Arbeitszonen, welche sich aus heutiger Sicht an ungeeigneten Lagen befinden, nehmen sie Verlagerungen oder Auszonungen vor.

Federführung: Gemeinden

Erläuterungen

Siehe Erläuterungen Kapitel 5.4.

Objekte

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
Kantonale Arbeitsstandorte				
5.4-1	Seewis - Grüşch	Standortprofil TG Grüşch und TG Seewis Pardis-la: <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe, Industrie und Dienstleistung mit erhöhter und hoher Wertschöpfung Keine Nutzungen, die das Gebiet als Standort für Maschinenbau und High-tech-Betriebe beeinträchtigen Kein Detailhandel 	FS	ja
		Erweiterung Gebiet Sand: <ul style="list-style-type: none"> Abstimmung mit Gewässerraum und mit Gefahrenzone, Rodung Standortprofil ist im Rahmen der Festsetzung festzulegen 	VO	nein
5.4-2	Schiers	Standortprofil TG Ascherapark: <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe / Dienstleistung Kein weiterer Detailhandel mit Gütern, welche den kommerziellen Kern schwächen 	FS	ja
		Standortprofil TG Ausser dem Sagastäg: <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe, Industrie; auch für mittlere und kleinere Betriebe Nutzungen gemäss Arealplan 	FS	ja
		Standortprofil TG Under em Bahnhof: <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe, Industrie; auch für mittlere und kleinere Betriebe Dienstleistungsnutzungen und öffentliche Nutzungen im Bereich Bahnhofgebiet möglich 	FS	ja
5.4-3	Fideris - Jenaz	Standortprofil: <ul style="list-style-type: none"> Industrie, Gewerbe; auch stark emittierende Betriebe Kein Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs Präzisierung der Nutzungen auf Grundlage Standortkonzept Spezifische Massnahmen zur Mobilisierung der Branche gemäss KRG Art. 19d bis f nach 5 Jahren ab Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung.	FS	ja
5.4-4	Davos	Standortprofil TG Brüch: <ul style="list-style-type: none"> Örtliches Gewerbe Keine publikumsorientierten Nutzungen und kein Detailhandel 	FS	ja
		Standortprofil TG Spinnellen: <ul style="list-style-type: none"> Örtliches und mit der benachbarten Forschung zu vereinbarendes Gewerbe Keine publikumsorientierten Nutzungen und 	FS	ja

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
		kein Detailhandel Standortprofil TG Gadastatt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Örtliches Gewerbe ▪ Auch für stark emittierende Betriebe ▪ Keine publikumsorientierten Nutzungen und kein Detailhandel 	FS	ja

5.5 Gebiete für Einkaufsnutzungen

Ausgangslage

Funktionierende und attraktive Ortszentren und -kerne spielen bei der Entwicklung eines Ortes eine besondere Rolle. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität von Ortszentren (vgl. Kap. 5.2) zeichnet sich unter anderem durch das Vorhandensein von Geschäften mit Gütern des täglichen Bedarfs, Einrichtungen der Gastronomie und weiteren Einrichtungen der Begegnung sowie direkt kundenbezogene persönliche Dienstleistungen aus.

Neue Einkaufseinrichtungen ausserhalb der Ortszentren können zu einer Verlagerung der Kundenströme und somit zu einem Attraktivitätsverlust eines Ortskerns führen. Insbesondere in Gemeinden mit einer überkommunalen Versorgungsaufgabe wie den Regionalzentren und den Orten mit Stützfunktion sind deshalb neue Verkaufseinrichtungen in oder unmittelbar an die bestehenden funktionalen Ortszentren anzuordnen, dies gilt auch für kleine Ortszentren. Gerade hier ist die Aufrechterhaltung von Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung und aufgrund des Konsumverhaltens der Bevölkerung eine grosse Herausforderung.

Eine besondere Form von Einkaufseinrichtungen sind grössere Fachmärkte wie Möbel- oder Baumärkte. Sie sind flächenintensiv und lösen erheblichen motorisierten Individualverkehr aus. Eine Ansiedlung solcher Einrichtungen im Ortszentrum ist oft nicht realisierbar und aufgrund des Verkehrsaufkommens auch nicht zweckmässig. Die Niederlassung solcher grösserer Fachmärkte sind in den gemäss den Standortprofilen dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten anzusiedeln. Die Arbeitsstandorte in der Region Prättigau Davos sind hierfür nicht vorgesehen.

Tourismusorientierte Verkaufseinrichtungen können aufgrund ihres Konzepts auch auf Standorte ausserhalb den Ortszentren angewiesen sein. Aufgrund ihrer sehr spezifischen Angebotspalette (nur regionale Produkte, Produkte der landwirtschaftlichen Direktvermarktung oder ähnlichen) konkurrenzieren sie die Einrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht direkt. Einrichtungen welche ausschliesslich auf einem solchen Verkaufskonzept basieren, können gegebenenfalls auch ausserhalb den Ortszentren realisiert werden.

Ziele und Leitsätze

Mit der konsequenten Förderung von Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren werden diese als Orte der Begegnung und des Aufenthalts gestärkt.

5.5.A) Den Einkauf und den Detailhandel in den Zentrumsgebieten bzw. Ortszentren stützen und stärken.

Zwecks Aufrechterhaltung der Attraktivität der Zentrumsgebiete bzw. Ortszentren werden Einkaufseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Zentrumsgebieten bzw. Ortszentren angeordnet.

5.5.B) Neue Einkaufseinrichtungen in den Zentrumsgebieten bzw. Ortszentren ansiedeln.

Standorte für Einkaufseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen sind so zu wählen, dass der kommerzielle Kern des Ortes gestärkt wird. Standorte für Einkaufseinrichtungen ausserhalb dieser Kerne wie an Ausfahrten von Nationalstrassen und deren Zufahrtsstrecken sowie bei Ortseingängen ohne Bezug zum Ortskern sind zu vermeiden.

Bestehende Einrichtungen ausserhalb der kommerziellen Kerne sind nur soweit weiterzuentwickeln, wie dadurch der kommerzielle Kern des Ortes nicht weiter geschwächt wird.

Handlungsanweisungen

- 5.5.A)** Die Gemeinden sorgen mit raumplanerischen und organisatorischen Massnahmen dafür, dass in ihren Zentren Einkaufseinrichtungen attraktive Rahmenbedingungen erhalten.
Federführung: Standortgemeinden
Im Rahmen der Nutzungsplanung fördern sie in den Zentrumsgebieten publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen.
Federführung: Standortgemeinden (Schiers, Küblis, Klosters, Davos)
- 5.5.B)** Die Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung, dass Ansiedlungen von Verkaufseinrichtungen, namentlich solcher mit Gütern des täglichen Bedarfs, ausserhalb ihres kommerziellen Kerns nicht stattfinden.
Federführung: Standortgemeinden

Erläuterungen

Keine

Objekte Einkaufseinrichtungen

Keine

5.6 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Ausgangslage

Zonen für öffentliche Nutzungen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen. Für den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen sind frühzeitig Flächen zu sichern. Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind zentral für die Versorgung und die Versorgungsqualität eines Ortes. Dies gilt insbesondere für Orte mit einer überkommunalen Versorgungsfunktion. Angesprochen sind dabei Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, Einrichtungen der Blaulichtorganisationen, Schul- und Sporteinrichtungen, Sozialeinrichtungen, aber auch Sakralbauten, Friedhöfe oder militärische Einrichtungen.

Gemeindefusionen wie auch die sich stets ändernden Ansprüche an die Versorgung verändern auch den Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen. Der effektive Bedarf ist stark abhängig von den konkreten Bedürfnissen auch einzelner Einrichtungen. Dies hat zur Folge, dass rein aufgrund von Standortentscheiden oder strukturellen Neuorganisationen an einem Ort ein Überangebot und andernorts ein Defizit entstehen kann. Der Umgang mit zu grossen Zonen für öffentliche Nutzungen ist situationsbedingt zu klären. Ist der Bedarf nicht gegeben, ist eine anderweitige Nutzung bzw. Umzonung oder eine Auszonung zu prüfen.

Weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter

Nebst dem Bedarf an eigentlichen Zonen für öffentliche Nutzungen gibt es noch weitere Nutzungen, die einem öffentlichen Charakter gleichzustellen sind. Dazu gehören im Sinne des Richtplans zum Beispiel auch Nutzungen im Bereich Sport / Event und Freizeit, im Bereich des Tourismus und wie im Fall von Davos auch die Einrichtungen der Forschung. Auch für diese Einrichtungen ist es wichtig, dass Flächen gesichert werden. Seien dies die bereits bestehenden oder auch für potenzielle Erweiterungen oder Neuansiedlungen.

Im regionalen Richtplan werden für überkommunal bedeutende Einrichtungen Standortgebiete bezeichnet. Dies im Zusammenhang mit folgenden Einrichtungen / Nutzungen:

- Standorte von Forschungseinrichtungen. Die Forschungseinrichtungen sind ein strategisches Standbein von Davos und somit auch der Region. Die Sicherung dieser Standorte und von Entwicklungsmöglichkeiten steht in einem öffentlichen Interesse.
- Standorte für Sport / Event und Freizeit, soweit es sich um Standorte für kantonal bzw. national bedeutsame Sportinfrastrukturanlagen sowie Einrichtungen für vergleichbar bedeutende (Sport-) Anlässe verschiedener Art handelt.

Ziele und Leitsätze

Die Region verfügt an geeigneten Standorten über bedarfsgerecht dimensionierte Flächen für öffentliche Einrichtungen und für weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter, welche für die Versorgung Region in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Sport, Kultur und Forschung.

5.6.A) Die Flächen für die bestehenden Einrichtungen sichern und Erweiterungsmöglichkeiten vorsorglich festlegen.

Gestützt auf die Bedarfsüberlegungen der Einrichtungen und der Behörden (Kanton, Gemeinde) wird die Fläche für den heutigen Bedarf und für Erweiterungen gesichert.

- 5.6.B) Neue Standorte für übergeordnete Einrichtungen gestützt auf das regionalen Raumkonzept festlegen.**
 Neue überkommunale öffentliche Einrichtungen und solche mit öffentlichem Nutzungscharakter werden abgestützt auf das regionale Raumkonzept und an Standorten festgelegt, welche mit dem Verkehr gut erreichbar sind (ÖV, MIV, LV).

Handlungsanweisungen

- 5.6.A)** Die Region bezeichnet die Standorte für überkommunale öffentliche Einrichtungen und solche mit öffentlichem Nutzungscharakter in ihrem Richtplan. Sie bezeichnet allfällige Erweiterungsoptionen.
Federführung: Region
 Die Standortgemeinden überprüfen die Lage und Grösse der Flächen für die Einrichtungen gemäss regionalen Richtplan. Mit einer nutzungsbezogenen Zonierung sichern in der Nutzungsplanung den Standort für die Einrichtung. Sie sichern weitere allfällige Erweiterungsoptionen. Sie betreiben bei Bedarf hierfür eine aktive Bodenpolitik.
Federführung: Standortgemeinden
- 5.6.B)** Die Standortgemeinden sichern die Standorte der bestehenden öffentlichen Versorgungseinrichtungen und der Einrichtungen mit öffentlichem Nutzungscharakter gemäss Richtplan. Sie prüfen regelmässig Erweiterungsmöglichkeiten für die Einrichtungen und sichern diese oder hierfür geeignete neue Standorte.
Federführung: Standortgemeinden

Erläuterungen

Keine.

Objekte Standorte mit öffentlichem Nutzungscharakter

Koordinationsstand (KS): Festsetzung (FS), Zwischenergebnis (ZE), Vororientierung (VO), Ausgangslage (AL).

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
Bildung				
5.6-1	Schiers, Standort Evangelische Mittelschule		FS	nein
5.6-2	Schiers, Standort Bildungszentrum Palottis		FS	nein
5.6-3	Davos, Standort Schweizerische Alpine Mittelschule		FS	nein
5.6-4	Davos, Standort Stiftung Sport Gymnasium		FS	nein

Nr.	Gemeinde, Ort	Weitere Festlegungen (Anweisungen für Folgeplanungen)	KS	im KRIP
Gesundheit				
5.6-5	Seewis, Standort Rehaklinik		FS	nein
5.6-6	Schiers, Standort Spital		FS	nein
5.6-7	Davos, Standort Spital		FS	nein
5.6-8	Davos, Standort Hochgebirgsklinik Wolfgang		FS	nein
5.6-9	Davos, Standort Reha Zentrum und Astmacentrum Clavadel		FS	nein
Forschung				
5.6-10	Davos, Standort AO Research Institute		FS	nein
5.6-11	Davos, Standort Physikalisch-Meteorologisches Observatorium / Weltstrahlungszentrum		FS	nein
5.6-12	Davos, Standort WSL-Institut für Schnee- und Lawinenforschung		FS	nein
5.6-13	Davos, Standort Schweizerisches Institut für Allergie- und Asthmaforschung (Wolfgang)		FS	nein
Sport/ Freizeit / Event				
5.6-14	Grüsch, Standort Sportanlagen Au		FS	nein
5.6-15	Schiers, Standort Sportanlagen Oberhof		FS	nein
5.6-16	Schiers, Standort Bahnhof	Koordination mit Arbeitsnutzungen gemäss Standortprofil Objekt 5.4-2	FS	nein
5.6-17	Klosters, Standort Klosters Arena		FS	nein
5.6-18	Davos, Standort Kongresszentrum		FS	nein
5.6-19	Davos, Standort Sportanlagen Zentrum		FS	nein
5.6-20	Davos, Standort Sporthalle Färbi		FS	nein
5.6-21	Davos, Standort Bolgen		FS	nein

Planungsverfahren und Mitwirkung

Entwurf	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Erarbeitung erfolgte durch die Kommission Raumplanung in der Zeit von Februar 2021 bis März 2022.▪ Vom November 2021 – Dezember 2021 erfolgte eine Behördenvernehmlassung bei allen Regionsgemeinden.
Vorprüfung	<ul style="list-style-type: none">▪ Der Regionalausschuss der Region Prättigau Davos hat an seiner Sitzung vom 16. Mai 2022 den Richtplanentwurf Kap. 5 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.▪ Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Bericht vom 23. April 2024 zum regionalen Richtplanentwurf Stellung genommen. Darin hält das ARE fest, dass mit dem vorliegenden regionalen Richtplanung Siedlung in Kombination mit der Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung für die Region Prättigau/Davos eine konzeptionell gute Planungsrundlage geschaffen ist, welche die angestrebte Entwicklung der Region im Bereich Raumordnungspolitik und Siedlung innerhalb eines Richtplanhorizontes von 25 Jahren aufzeigt. Das ARE verweist in materieller Hinsicht auf einige noch zu bereinigende Inhalte.▪ Der Regionalausschuss der Region Prättigau Davos hat an seiner Sitzung vom 9. Dezember 2024 den angepassten Richtplan zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.
Öffentliche Auflage	
Beschlussfassung	<ul style="list-style-type: none">▪
Genehmigung	<ul style="list-style-type: none">▪

