



Regionaler Richtplan Davos

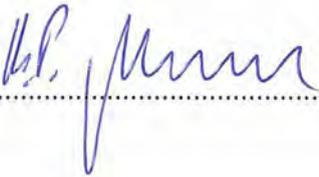
5 Siedlung

5.1 Struktur der Besiedlung

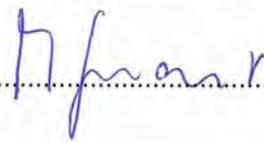
Beschluss des Grossen Landrats vom 19. April 2012



Der Landammann


.....

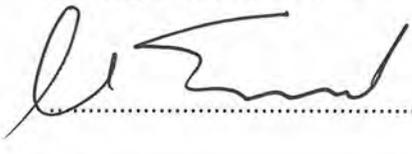
Der Landschreiber


.....

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 29..... vom: 15.1.2013.....



Der Regierungspräsident


.....

Der Kanzleidirektor


.....

A. Ausgangslage

Siedlungsentwicklung

Die Entdeckung des heilsamen Gebirgsklimas und die Verbesserung der Verkehrsverbindungen mit dem Unterland leiteten Ende des 19. Jhd. den rasanten Wandel von Davos von einer bäuerlichen Streusiedlung zu einem Höhenkurort und später zu einer internationalen Tourismus- und Kongressdestination ein. Mit dem Aufkommen des Kurtourismus veränderte sich auch das Siedlungsbild tiefgreifend, in rascher Folge entstanden Sanatorien, Hotels, Pensionen, Restaurants und Wohnhäuser. Speziell landschaftsprägend waren die in der freien Landschaft entstandenen Klinikgrossbauten.

Bis ca. 1930 entwickelte sich die Siedlung vorwiegend entlang der 2.5 km langen Promenade zwischen Platz und Dorf sowie teilweise auch entlang der Talstrasse. Entlang der Promenade haben sich folglich auch die meisten touristischen und öffentlichen Einrichtungen (Kongress, Kultur, Gastgewerbe, Sport, Verwaltung) und die Dienstleistungsbetriebe in relativ hoher Dichte angesiedelt. Mit dem Aufkommen des Automobils ab den 30er Jahren und der damit verbundenen Zunahme der Mobilität führte dann zu einer weiteren Expansion der Siedlung.

Ein weiterer, das Siedlungsbild von Davos dauerhaft prägender Moment ist die Zweitwohnbautätigkeit. Diese Bautätigkeit prägte Davos im Gegensatz zu anderen touristischen Orten nicht erst in den letzten 10 – 20 Jahren, sondern bereits seit längerer Zeit. 1970 lag der Zweitwohnungsanteil bereits bei knapp 40% und stieg bis 1980 auf rund 50%. Die grosse Dynamik in diesem Wohnungsbereich im vergangenen Jahrzehnt hat das Siedlungsbild weiter geprägt und die damit verbundene Problematik des raschen Bodenverbrauchs und der Entwicklung der Boden- und Immobilienpreise ins allgemeine Bewusstsein gebracht.

Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Davos setzt sich aus den sechs Fraktionen Davos Dorf, Davos Platz, Frauenkirch, Glaris und Monstein und der 2009 eingemeindeten Fraktion Wiesen zusammen. Die zwei durch die Promenade verbundenen Gemeindeteile Dorf und Platz bilden das zusammenhängende Stadtgefüge der Alpenstadt Davos. Diese liegt im oberen, breiteren und nahezu flachen Teil des Tals an der vorwiegend nach Süden ausgerichteten Nordwestflanke des Tals. Die übrigen Fraktionen Frauenkirch, Glaris, Monstein und Wiesen sowie der Weiler Laret im Norden sind hingegen ländlich geprägte Siedlungsstrukturen, mit zum Teil noch gut ablesbarer Streusiedlungsweise.

Das Hauptsiedlungsgebiet zwischen Davos Dorf und Davos Platz bildet aufgrund seines umfangreichen Arbeits- und Dienstleistungsangebots auch das Versorgungszentrum für die umliegenden Fraktionen und Weiler. Abseits des Hauptsiedlungsgebiets werden heute nur noch in den Fraktionen Wiesen und Monstein Versorgungseinrichtungen mit einem jedoch

kleinen Sortiment an Gütern des täglichen Bedarfs geführt. Faktisch stehen die Aussenfraktionen in starker Abhängigkeit zur Hauptsiedlung und können nicht als eigenständige Siedlungen funktionieren. Rund 85% der Einwohner leben im Hauptsiedlungsgebiet zwischen Dorf und Platz, in den Aussenfraktionen ist die Einwohnerentwicklung seit Ende der 90er Jahre stagnierend oder sogar rückläufig. In der Tendenz ist von einer weiteren Konzentration der Bevölkerung in der Hauptsiedlung auszugehen.

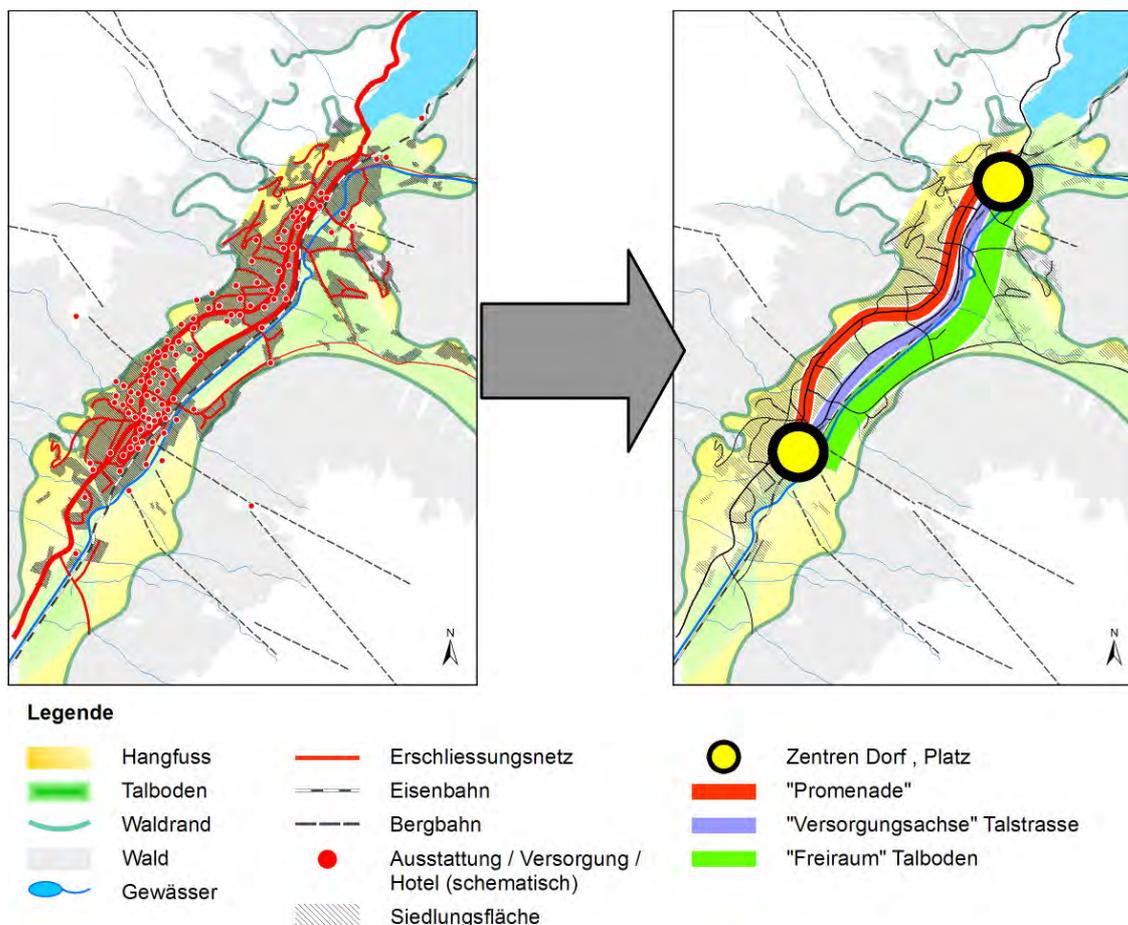
Die Siedlungsdynamik in den Aussenfraktionen ist heute trotz bestehender Entwicklungsmöglichkeiten bescheiden, und ein von der Hauptsiedlung ausgehender Nutzungsdruck in Bezug auf den Erst- und Zweitwohnungsbau ist nicht festzustellen. Zumindest heute werden die Aussenfraktionen als weniger attraktive Standorte für das Wohnen erachtet. Davos setzt sich für den Erhalt und eine sanfte Weiterentwicklung dieser bewohnten und historisch bedeutsamen Kleinsiedlungen ein, welche in Bezug auf das Ortsbild einen Kontrast zur kompakten Hauptsiedlung bilden und das bäuerliche Davos vor seinem Aufstieg zum Höhenkurort repräsentieren. Ebenso wird der Erhalt der landschaftsprägenden, traditionellen Streusiedlungsstruktur als Dauersiedlungsraum angestrebt.

Funktionale Gliederung und Struktur der Hauptsiedlung

Trotz einer fehlenden längerfristigen Grundvorstellung zur Siedlungsentwicklung hat sich bedingt durch die naturräumlichen Begebenheiten (Topographie, Naturgefahren, Besonnungs- und Aussichtssituation) und wesentlich beeinflusst durch das Erschliessungsnetz (Eisenbahn, Strassenerschliessung) eine *klare* Struktur des Hauptsiedlungsgebietes herausgebildet. Die Kernelemente dieser Struktur sind:

- *Promenade*: Sie ist der wirtschaftliche und urbane „Lebensnerv“ von Davos. An ihr befinden sich die meisten Versorgungs- und Tourismuseinrichtungen, sowie die meisten öffentlichen Einrichtungen und eine Vielzahl von Hotels. Sie ist der Magnet für das gesellschaftliche Leben.
- *Talstrasse*: Sie ist die Hauptverkehrsachse, und ist gleichzeitig die Versorgungsachse der Stadt. An ihr befinden sich viele, auch dem Tourismus zudienende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In jüngerer Zeit entstanden entlang dieser Achse zunehmend mehr Wohnbauten, damit verbunden sind Nutzungskonflikte, die die Funktionalität dieser Achse schmälern.
- *Talebene*: Sie ist der nahegelegene Naherholungsraum für Sport und Erholung. Dieser Raum lebt von seiner ursprünglichen Durchlässigkeit. Durch verschiedene Siedlungstätigkeiten ist die Durchlässigkeit dieses Naherholungsraumes jedoch gefährdet.
- *Zentren Dorf und Platz*: An den beiden Standorten konzentrieren sich die Versorgungseinrichtungen, wobei das Zentrum am Platz das dominantere Zentrum ist. Beide Zentren sind gleichermassen der Auftakt zur Promenade.

Abbildung: Kernelement Struktur der Besiedlung



Zentralörtliche Einrichtungen der Ausstattung

Davos verfügt in den Bereichen Bildung und Forschung, Gesundheit, Sport sowie im Bereich Kongresse und Tagungen über verschiedene Einrichtungen von kantonaler und nationaler Bedeutung. Als Standort dieser Einrichtungen übernimmt die Gemeinde eine wichtige überregionale Versorgungsfunktion und macht Davos bzw. das Hauptsiedlungsgebiet mit Davos Dorf und Davos Platz zu einem wirtschaftlichen Zentrum des Kantons, aufgrund der gut ausgebauten touristischen Infrastruktur und der intensiven touristischen Nutzung ist Davos auch ein bedeutendes Tourismuszentrum.

Von besonderer Bedeutung ist Davos als Kongressstandort und als Forschungs- und Bildungsplatz mit internationaler Ausstrahlung und Anerkennung. Nebst führenden Forschungsinstituten im Bereich der Naturwissenschaften und der Medizin verfügt die Gemeinde weiter über zwei Gymnasien (Schweizerische Alpine Mittelschule Davos SAMD, Sportgymnasium Davos). Und im Bereich Kultur verfügt die Gemeinde dank dem Kirchner Museum über eine Einrichtung von internationalem Format. Im Gesundheitsbereich verfügt Davos über ein Regionalspital mit einer erweiterten Grundversorgung. Diese räumliche Konzentration der verschiedenen überörtlichen Einrichtungen macht Davos zu einer in Bezug auf die Ausstattung städtischen Siedlung.

Erst- und Zweitwohnen

Seit über zehn Jahren ist der Kanton Graubünden mit einer sehr hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen in Tourismusräumen konfrontiert. Die Bauzonenreserven werden rasch aufgebraucht und die hohe Nachfrage treibt die Immobilienpreise in die Höhe. Als Folge davon nimmt das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ab. Aufgrund der kurzfristigen hohen Gewinnaussichten werden Hotels vermehrt zu Zweitwohnungen umgenutzt. Schwindende Hotelbetten, verbunden mit der oft sehr tiefen Auslastung von Zweitwohnungen (kalte Betten), lassen die Frequenzen im Tourismus stagnieren oder sinken. Dies mit negativen Folgen für die Bergbahnen und damit für die ganze Regionalwirtschaft. In der Zwischenzeit hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass der Zweitwohnungsbau nicht nur positive, sondern auch stark negative Auswirkungen auf die für Davos wichtige Tourismuswirtschaft hat.

Im Herbst 2009 wurde der kantonale Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ von der Regierung beschlossen. Darin werden Gemeinden mit einem Handlungsbedarf bezeichnet. Dazu gehört auch die Gemeinde Davos. Der Richtplan verlangt von den bezeichneten Gemeinden den Erlass eines massgeschneiderten Massnahmenpakets welches die Themen des preisgünstigen Wohnraums für die einheimische Bevölkerung, die Förderung von bewirtschafteten Zweitwohnungen (warme Betten), die Lenkung der unbewirtschafteten Zweitwohnungen (kalte Betten) und die Auswirkungen der Massnahmen auf bestehende altrechtliche Erstwohnungen berücksichtigt.

In Davos hat eine markante strukturelle Veränderung des Wohnungsbestandes bereits in den Jahren 1970 – 1980 stattgefunden hat. Zwischen 1980 und 2000 ist der Gesamtwohnungsbestand dann um knapp 2'470 Wohnungen auf rund 9620 Wohnungen angestiegen (+35%). Die Zahl der Erstwohnungen stieg um rund 1040 Einheiten auf 4620 Wohnungen (+29%), die Zahl der nicht dauernd bewohnten Wohnungen (inkl. nicht bewohnte Wohnungen) um 1420 Einheiten auf 4990 Wohnungen (+40%). Der Anteil der nicht dauernd bewohnten Wohnungen (inkl. nicht bewohnte Wohnungen) am Gesamtbestand hat sich damit zwischen 1980 und 2000 von 50% auf 52% verändert. Seit 2000 hat aber der Neuzugang wieder deutlich zugenommen. Lag die Zahl der jährlich neu erstellten Zweitwohnungen im langjährigen Mittel bei rund 120 Einheiten, stieg diese Zahl in den Jahren 2002 – 2007 auf durchschnittlich jährlich 150 Zweitwohnungen.

Aufgrund der speziellen Situation, dass die Gemeinde Davos der Region entspricht, erarbeitet die Gemeinde ein entsprechendes Massnahmenpaket zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und Förderung des Erstwohnungsbaus direkt auf Stufe Nutzungsplanung. Eine entsprechende Vorlage ist derzeit in Genehmigung bei der Regierung. Auf zusätzliche Festlegungen auf Stufe der regionalen Richtplanung kann daher mit Verweis auf den kantonalen Richtplan und die Regelungen im revidierten Raumplanungsgesetz verzichtet werden.

B. Leitüberlegungen

Ziel

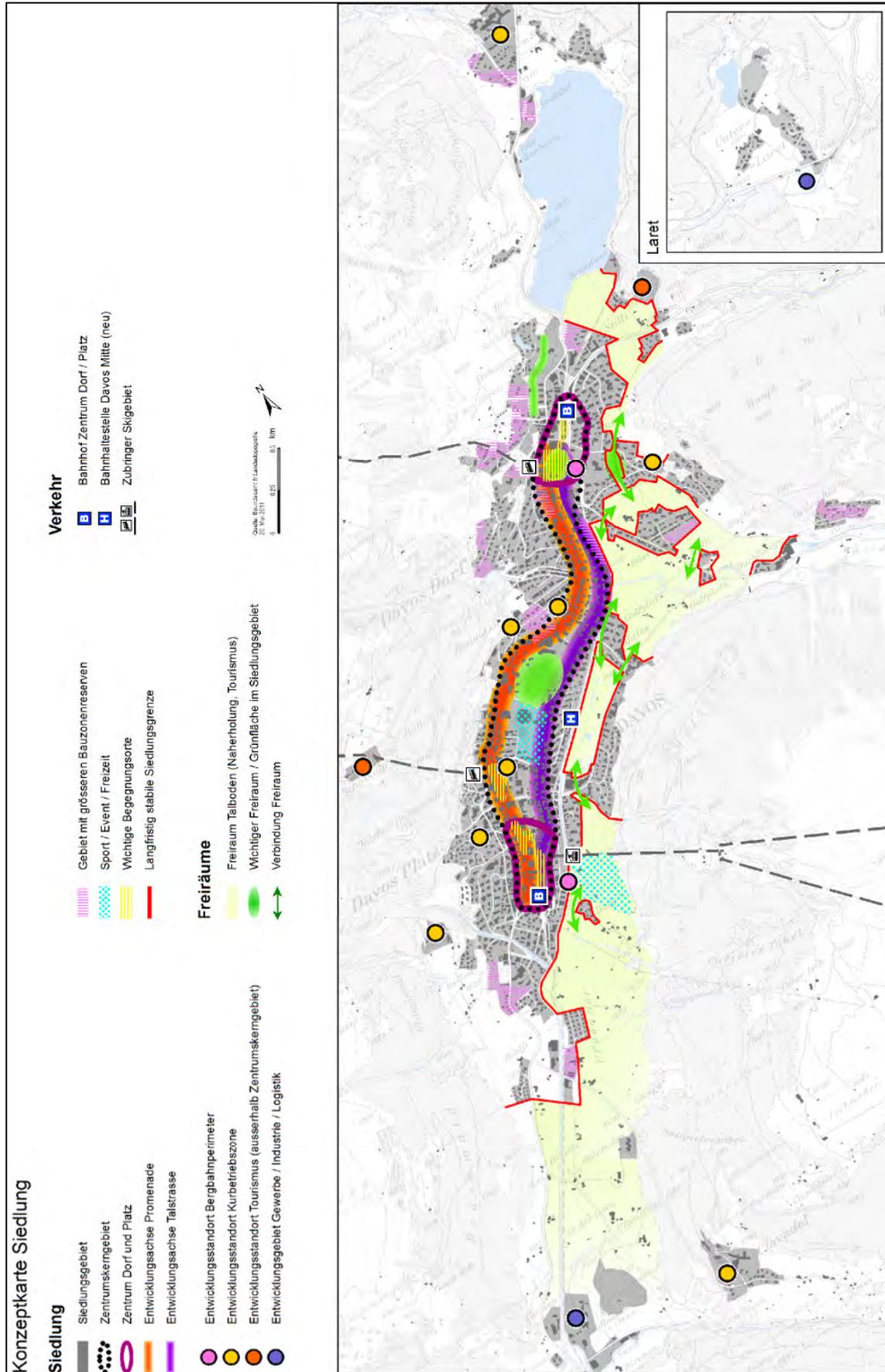
Strategie, Konzept und Massnahmen der Planungen zielen auf die Stärkung von Davos als einen Wohn-, Arbeits- und Tourismusort, der von seiner eigenen Wirtschaftskraft lebt. Die seit langem bestehende Struktur der Besiedlung wird gestärkt.

Grundsätze

- a. Die Struktur der Besiedlung von Davos fasst auf drei Typen von Siedlungsformen. Jede dieser Formen wird als solche gestärkt:
 - Das Hauptsiedlungsgebiet ist der Arbeits-, Wohn- und Versorgungsschwerpunkt. Die für die wirtschaftliche Entwicklung und für die regionale Versorgung geeigneten Standorte werden entsprechend genutzt. Ausstattungseinrichtungen von regionaler Bedeutung werden im Hauptsiedlungsgebiet konzentriert.
 - Die Aussenfraktionen sind historisch und touristisch wichtig und werden als dauerhaft bewohnte Siedlungen erhalten. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung und des Tourismus werden die Voraussetzungen für eine sanfte Weiterentwicklung geschaffen.
 - Die Gebiete mit historischer Streusiedlung sind ein Teil der Davoser Landschaft. Die gesetzlichen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung dieser Siedlungsstandorte werden so genutzt, dass diese Besiedlung in ihrer Art erhalten bleibt, ohne dass dabei neue Bauzonen geschaffen werden.
- b. Davos verfolgt mit den Zentren Dorf und Platz eine Zwei-Zentren-Strategie. Beide Zentren werden gleichermassen als Standorte für Arbeit, Versorgung und Bildung gestärkt, weiterentwickelt und gestalterisch aufgewertet.
- c. Die Zentren Dorf und Platz und die Entwicklungsachsen Promenade und Talstrasse bilden das Zentrums-kerngebiet. Dieses ist Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt. Zweitwohnen ist untergeordnet und darf die Funktionsfähigkeit der Entwicklungsachsen Promenade und Talstrasse und die bauliche Anpassungsfähigkeit des Zentrums-kerngebietes nicht schmälern.
- d. Die planerischen Massnahmen zielen auf die dauerhafte Stärkung der Struktur der Hauptsiedlung mit den Elementen:
 - Promenade als repräsentativer und urbaner Ort der Begegnung und des Konsums.
 - Talstrasse als funktionsfähige Versorgungsachse mit auch der Promenade zudienenden Arbeitsgebieten.
 - Naherholungsraum im Talboden als Ort für den Sport und die freie Bewegung.
- e. Die ortsbaulichen Konzepte im Hauptsiedlungsgebiet, und insbesondere im Zentrums-kerngebiet zielen auf die Stärkung von Davos als Stadt, und auf die Sicherung von attraktiven öffentlichen Räumen.
- f. Die Bahnhofplätze Platz und Dorf, der Rathaus- und Arkadenplatz sowie das Dorfseeli werden als wichtige öffentliche Räume im Zentrums-kerngebiet gestaltet.
- g. Öffentliche Grünräume und Freiflächen wie Parkanlagen oder Sportfelder sind wichtige Bestandteile der inneren Gliederung. Ihre Zugänglichkeit ist zu sichern und eine für den Langsamverkehr attraktive Vernetzung mit dem Naherholungsraum ist anzustreben.

Zweitwohnungen

- h. Der Zweitwohnungsmarkt wird so genutzt, dass Davos als Wohn-, Arbeits- und Tourismusort dauerhaft erhalten und gefördert wird.
- i. Mit einer differenzierten Begrenzung des Zweitwohnungsanteils wird Raum geschaffen für ein Angebot an übrigen Nutzungen wie Erstwohnen und Arbeiten, oder an touristisch nachhaltigen Projekten (Davoser-Modell).



C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinde und der Kanton berücksichtigen bei ihren Planungen die Zielsetzungen und Grundsätze zur Struktur der Besiedlung.

Die Gemeinde überprüft periodisch den Koordinationsbedarf bei den Einrichtungen der Versorgung und Ausstattung. In Zusammenarbeit mit der Tourismusorganisation prüft sie den Koordinationsbedarf bei den touristischen Anlagen und Einrichtungen, und stimmt diese mit den Einrichtungen der Gemeinde ab.

Die Gemeinde erstellt für das Zentrumskerngebiet und für den Naherholungsraum im Talboden ein Konzept zur städtebaulichen Entwicklung und zur inneren Gliederung unter Mitbezug der öffentlichen Grünräume und Freiflächen und bestimmt die speziell zu gestaltenden öffentlichen Räume.

Die Gemeinde behandelt die beiden Zentren Platz und Dorf planerisch als Gesamtgebiet, und beurteilt Einzelvorhaben in diesem Kontext.

Innerhalb der Hauptsiedlung und insbesondere im Zentrumskerngebiet und in den beiden Zentren Dorf und Platz fördert die Gemeinde städtische Bebauungskonzepte.

Der Kanton oder die Gemeinde treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

C1: Verfahren für die Umsetzung von festgesetzten Vorhaben gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinde schafft im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Zentren Dorf und Platz und das Zentrumskerngebiet ihre Funktion gemäss den Grundsätzen erfüllen können.
- b. Die Gemeinde erarbeitet die erforderlichen Gestaltungskonzepte für die öffentlichen Räume und setzt diese koordiniert mit anderen Hoch- oder Tiefbauvorhaben in diesen Gebieten um.

C2: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben (Zwischenergebnis, Vororientierung) gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinde erarbeitet die erforderlichen Konzepte, Studien oder Grundlagen, und prüft bei Konflikten alternative Lösungen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst.

C3: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben, welche noch nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind

- a. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren über die Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- b. Das weitere Verfahren richtet sich nach C1 oder C2.

D. Erläuterungen und weitere Informationen

<p><i>Nachhaltige Nutzungen von Projekten gemäss Definition KLR</i></p>	<p><i>Der Kleine Landrat (KLR) hat zuhanden seiner Tätigkeiten 2005 nachhaltige Nutzungen für Davos umschrieben. Demnach ist eine nachhaltige Nutzung eine Nutzung, die für die Davoser Volkswirtschaft langfristig einen möglichst grossen, wiederkehrenden Nutzen bringt. Konkret sind das Nutzungen bzw. Betriebe, die:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Möglichst viele gut bezahlte, ganzjährige Arbeitsplätze in Davos schaffen,</i> <i>• in die wirtschaftliche Struktur von Davos passen,</i> <i>• einen möglichst hohen Multiplikatoreneffekt aufweisen,</i> <i>• rentabel sind und Dienstleistungen von hoher Qualität anbieten.</i> <p><i>Beispiele solcher Betriebe und Einrichtungen sind Kliniken, Forschungsinstitute, Hotels, Bildungseinrichtungen mit ganzjährigem Betrieb oder Sportkompetenzzentren. Diese Umschreibung hat nicht den Anspruch, die Nachhaltigkeit als solche konkreter zu definieren und bezieht sich auf nachhaltige Nutzungen im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben. Insofern handelt es sich um eine Umschreibung bzw. Charakterisierung von Nutzungen aus volkswirtschaftlicher Sicht.</i></p>
<p><i>Regionale Einrichtungen der Ausstattung</i></p>	<p><i>Die Ausstattung umfasst nebst den Infrastruktureinrichtungen der Erschliessung wie Strassen, Wasser- und Abwasseranlagen oder Anlagen der Kommunikation auch weitere Einrichtungen in den Bereichen Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Kultur und Freizeit. Welche der Infrastrukturen in welchem Mass vorhanden sein muss, ist abhängig von der Funktion und der Zentralität einer Siedlung. Zielgerichtete Investitionen der öffentlichen Hand in die Erhaltung und den Ausbau der Ausstattung tragen entscheidend zum Erreichen der angestrebten Besiedlung des Kantons bei. Von regionaler Bedeutung sind Ausstattungseinrichtungen mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion.</i></p>
<p><i>Regionale Einrichtungen der Versorgung</i></p>	<p><i>Versorgungseinrichtungen dienen der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen. Sie sind ein Bestandteil der örtlichen Ausstattung und umfassen sowohl kommerzielle als auch öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Restauration, Post-, Versicherungs- und Bankdienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit sowie Bildung. Im weitesten Sinne können auch Freizeit-, Sport und Kultureinrichtungen zu den Versorgungseinrichtungen gezählt werden.</i></p> <p><i>Regionale Einrichtungen der Versorgung zeichnen sich durch ein überörtliches Einzugsgebiet aus, das auf ein spezifisches Güter- und Dienstleistungsangebot zurückzuführen ist. Dazu gehören einerseits kommerzielle Einrichtungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte, welche ein grosses und spezifisches Warenangebot aufweisen und daher ein Kunden-Einzugsgebiet aufweisen, das weit über die Grenzen der Standortgemeinde hinausreicht, andererseits aber auch öffentliche Einrichtungen der Bildung und der Gesundheit, die eine überörtliche Versorgungsfunktion aufweisen. Bestimmungen im Zusammen-</i></p>

hang mit den Standorten der öffentlichen, regionalen Versorgungseinrichtungen werden in Konzepten und Sachplänen der kantonalen Amtsstellen geregelt.

Touristische Einrichtungen

Touristische Einrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil des touristischen Angebots. Sie dienen der Ausübung von touristischen Aktivitäten und dem touristischen Konsum und umfassen Einrichtungen der Beherbergung und Gastronomie (Hotels, Zweitwohnungen), des Sports (Bergbahnen, Hallenbäder, Eisbahnen, Golfplätze u.a.) sowie der Kultur und Unterhaltung (Freizeitparks, Museen, Kinos u.a.). Touristische Einrichtungen dienen in der Regel nicht ausschliesslich der touristischen Nutzung, sondern werden auch von der ansässigen Bevölkerung beansprucht und sind häufig von der öffentlichen Hand mitfinanziert. Letzteres trifft insbesondere auf die Bereiche Sport, Freizeit und Kultur zu.

Verkehrsintensive Einrichtungen

Bei den verkehrsintensiven Einrichtungen handelt es sich um Bauten und Anlagen, die infolge des von ihnen induzierten Verkehrs erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben und deshalb im Richtplan behandelt werden müssen. Sie erzeugen grosse Verkehrsströme, bringen Umweltbelastungen mit sich und haben einen Einfluss auf die grossräumige Nutzungsstruktur. Darunter fallen grosse Versorgungseinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte, wichtige touristische Einrichtungen wie Bergbahnen und Sportstadien, sowie auch bedeutende Arbeitsplatzgebiete.

Richtplanrelevante Einrichtungen der Versorgung und der Ausstattung

Die folgenden Ausstattungseinrichtungen sind gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans 2000 im Rahmen des regionalen Richtplans zu behandeln:

- Einkaufszentren, Fachmärkte und vergleichbare Konsum- und Freizeiteinrichtungen. (Richtplanverfahren im Falle einer Planung ausserhalb der bezeichneten Zentren und Schwerpunkträume)*
- Grössere, überkommunale öff. Sport- und Freizeitanlagen. (Koordination bei Erstellung und Erweiterung, Abstimmung mit Nachbarregionen).*
- Medizinische Langzeiteinrichtungen (Alters- und Pflegeheime). (Koordination mit spitalexterner Pflege und Betreuung [Spitex])*
- Resorts /Tourismusresidenzen, Erst- und Zweitwohnungen.*

Massnahmenpaket Erst- und Zweitwohnungsbau

Aufgrund politischer Vorstösse hat der Kleine Landrat am 15. Mai 2007 eine Planungszone verfügt mit dem Ziel, durch eine massgeschneiderte Regelung die baulichen Aktivitäten im Zweitwohnungsbau in der Gemeinde Davos in geordnete Bahnen zu lenken. Im Winter/Frühling 2009 hat der Kleine Landrat unter Berücksichtigung der Motion vom Juli 2008 sowie der Volksinitiative vom November 2008 eine Gesetzesvorlage „Regelung Zweitwohnungsbau“ erarbeitet. Diese Vorlage wurde am 13. Juni 2010 vom Souverän genehmigt. Im Herbst 2010 wurde die Vorlage zur Genehmigung eingereicht.

Der Kleine Landrat stellt an die neue Regelung den Anspruch, dass einerseits die negativen Effekte vermindert werden, gleichzeitig aber auch ein Beitrag an den Erhalt der touristischen Attraktivität und der Attraktivität als Wohnstandort geleistet werden kann. Diese Ziele sollen mit folgendem Massnahmenpaket erreicht werden:

- *Kontingentierung neuer Zweitwohnungen (Einschränkung).*
- *Lenkungsabgabe zulasten neuer Zweitwohnungen bzw. zur Förderung von günstigem Wohnraum für Ortsansässige und Gewerbeflächen.*
- *Sonderkontingent ohne Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen, welche zur Mitfinanzierung von Hotels dienen (Förderung).*
- *Bewirtschaftete Zweitwohnungen in hotelähnlichen Betrieben sind von Kontingent und Lenkungsabgabe befreit (Förderung).*

Gesetzliche Möglichkeiten im historischen Streusiedlungsgebiet

Das Davoser Streusiedlungsgebiet ist nicht Streusiedlungsgebiet im Sinne von Art. 39 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung des Bundes und ist als solches denn auch nicht im kantonalen Richtplan bezeichnet. Auch wenn sich somit die baulichen Möglichkeiten auf diejenigen gemäss Art. 24 RPG (Bauen ausserhalb der Bauzone) reduzieren kann über die konkrete Projektentwicklung und Gestaltung (Thema Bauberatung) ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des Charakters dieser Besiedlungsform beigetragen werden.

„Sanfte Weiterentwicklung“ der Aussenfraktionen

Unter einer „sanften Weiterentwicklung“ (vgl. Grundsatz a) wird hier verstanden, dass die Gemeinde die Aussenfraktionen nicht als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung fördern und entsprechende Entwicklungsimpulse initiieren will (z.B. keine grösseren Bauzonenausscheidungen oder Ansiedeln regionaler Einrichtungen / grosser Unternehmen; verhindern einer Zersiedlung), eine bauliche Weiterentwicklung der Siedlungen jedoch möglich bleibt. Dies unter erhöhten gestalterischen Anforderungen und mit Rücksicht auf die schützenswerten Ortsbilder und die Siedlungsqualitäten. Wird hingegen gar keine Entwicklung ermöglicht, ist ein Zerfall dieser Kleinsiedlungen vorprogrammiert.

E. Objekte

Festsetzung F	=	Koordination abgeschlossen / Vorhaben machbar
Zwischenergebnis Z	=	Konflikte lokalisiert, aber noch nicht gelöst; Vorgehen festgelegt
Vororientierung V	=	Idee, Konflikte möglich, Realisierung langfristig

Gebiete mit regionaler Zentrumsfunktion

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Ort / Gebiet	Funktion	Koordinationsstand
08.SX.01	08.SX.01.1	Davos Dorf	Zentrumsgebiet	F
08.SX.01	08.SX.01.2	Davos Platz	Zentrumsgebiet	F
08.SK.01	08.SK.01	Gebiet Promenade – Talstrasse	Zentrumskerngebiet	F

Zu gestaltende öffentliche Räume (Bahnhöfe und Promenade)

	08.SG.01	Bahnhofplatz Davos Platz	- gestalterischer Bezug zum Rathausplatz / Postplatz klären - Begegnungsort prüfen	F
	08.SG.02	Bahnhofplatz Davos Dorf	- Bezug zum Dorfseeli schaffen (08.SG.05)	F
	08.SG.03	Rathausplatz / Postplatz	- Begegnungsort	F
	08.SG.04	Gebiet Arkaden	- Begegnungsort	F
	08.SG.05	Gebiet Dorfseeli	- Begegnungsort - Abstimmung mit Entwicklungsstandort Bergbahn Parsenn	F

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

- Vorprüfung:** Das Vorprüfungsverfahren bei den Fachstellen der kantonalen Verwaltung dauerte vom 24. Mai bis am 29. Juli 2011 (Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2011). Die Behandlung der Anträge aus der Vorprüfung wurden im Bericht „Auswertung kantonale Vorprüfung“ vom 22. September 2011 festgehalten.
- Öffentliche Auflage:** Der Entwurf zur Anpassung des regionalen Richtplans Davos wurde vom 22. September bis 21. Oktober 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit dem regionalen Richtplan wurden auch das Agglomerationsprogramm Davos (Bericht mit Massnahmenblättern) sowie die erläuternden Berichte zur Anpassung des kantonalen Richtplans öffentlich aufgelegt. Parallel zum Auflageverfahren erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung zuhanden der Beschlussfassung / Genehmigung bei den kantonalen Amtsstellen sowie die Vorprüfung durch den Bund.
- Die Auswertung der Wünsche und Anträge zum regionalen Richtplan Davos sind im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ vom 07. Februar 2012 dokumentiert.
- Beschluss:** Am 19. April 2012 hat der Grosse Landrat dem Antrag des Kleinen Landrates, den Regionalen Richtplan zu genehmigen, mit 11 zu 4 Stimmen zugestimmt (Protokoll Nr. 28).

G. Grundlagen

- Kantonaler Richtplan 2000, aktualisiert 2009.
- Entwurf Agglomerationsprogramm Davos 2011.
- Teilrevision Nutzungsplanung, Regelung Zweitwohnungsbau (in Genehmigung).
- Davos, Richtplan Siedlung, Entwurf 2000.



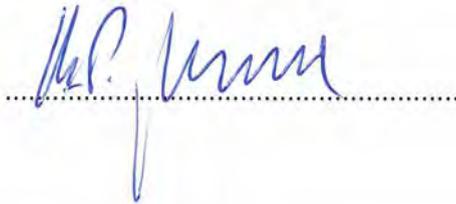
Regionaler Richtplan Davos

5 Siedlung

5.2 Siedlungsgebiet

Beschluss des Grossen Landrats vom 19. April 2012

Der Landammann

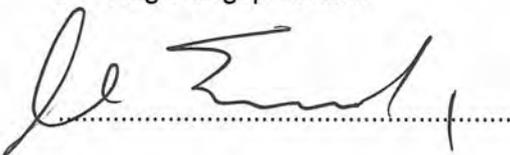


Der Landschreiber

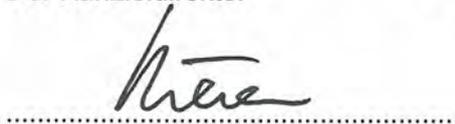


Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 29..... vom: 15.1.2013

Der Regierungspräsident



Der Kanzleidirektor



A. Ausgangslage

Bauzonenreserve

Die Bauzone in Davos umfasst gut 310 ha, wovon gut 250 ha überbaut sind, was einem Überbauungsgrad von 81% entspricht (Stand 2010). Die Bauzonenreserve beträgt 59 ha, wovon 37 ha in den Zentrums-, Wohn- und Ortsrandzonen sind (Überbauungsgrad 83%). Die verbleibenden 22 ha verteilen sich auf Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Spezialbauzonen. Sind die Reserven für Wohnen noch umfangreich, sind hingegen die Reserven für das Gewerbe (Gewerbezone und Zone für Arbeiten ca. 3 ha) gering.

Grössere unüberbaute Wohn- und Mischzonenflächen befinden sich im Bereich der Talstationen Jakobshorn und Parsenn (Entwicklungsstandorte Bergbahnen) sowie in Davos Dorf im Bereich zwischen der RhB-Linie und dem Landwasserkanal. Weitere Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven befinden sich schwergewichtig im Raum Davos Dorf. Die Reserven für Gewerbenutzungen befinden sich in Davos Frauenkirch sowie entlang der Talstrasse.

Die Landflächenbeanspruchung pro Einwohner in Davos liegt mit rund 225 m² etwas unter dem kantonalen Durchschnitt von 240 - 250 m². Dies ist auf den ersten Blick angesichts des hohen Zweitwohnungsbestands von gut 50% erstaunlich, und ist auf die bestehende hohe Dichte der städtischen Hauptsiedlung zurückzuführen.

Ein wesentlicher Anteil vor allem auch der jüngeren Bauzonenbeanspruchung geht auf den Zweitwohnungsbau zurück. Im langjährigen Mittel betrug der jährliche Neuzugang rund 120 Wohnungen, seit 2000 stieg diese Zahl auf rund 150 Wohnungen (siehe Kap. 5.1).

Kapazitäten und Bedarf

Die Einwohnerkapazität in der überbauten Bauzone beläuft sich auf gut 20'000 Personen. Demgegenüber steht eine Einwohnerzahl der ständigen Wohnbevölkerung von knapp 11'000 Einwohnern. Diese ‚Unterbelegung‘ widerspiegelt nicht etwa eine schlechte Ausnutzung der Bauzone, sondern den Zweitwohnungsanteil von gut 50%. Das effektive Potenzial für zusätzliche Einwohner in der überbauten Bauzone ist somit gesehen beschränkt.

In den nicht überbauten Bauzone besteht ein Potenzial für zusätzliche 3'500 Einwohner bzw. einem Drittel der derzeit dauerhaft ansässigen Bevölkerung. Die Prognosen des Kantons gehen von einer maximalen Zunahme von 1'200 Personen bis ins Jahr 2030 aus. Grundsätzlich stehen somit ausreichend Wohnbaureserven zur Verfügung. Ob die bestehende Reserve ausreicht ist somit einzig davon abhängig, wie umfangreich Zweitwohnungen erstellt werden.

In Davos gibt es zudem verschiedene Standorte mit erheblichen Nutzungspotenzialen. Ein Spezialfall von Davos sind dabei die Areale der ehemaligen Kurbetriebe, welche aufgrund ihrer attraktiven Lage über ein grosses Umnutzungspotenzial, auch für wirtschaftlich

nachhaltige Nutzungen verfügen. Das Nutzflächenpotenzial an diesen Standorten und weiteren Sonderbauzonen beläuft sich auf rund 120'000 – 130'000 m² BGF. Aufgrund dieser Potenziale, qualitativ wie quantitativ, haben diese Standorte strategische Bedeutung (siehe Kap. 5.3). Davos verfügt zudem über weitere grössere Brachen an unterschiedlichen Lagen und mit unterschiedlichen Nutzungseignungen.

Umgang mit der bestehenden Bauzone – schaffen qualifizierter Dichten

Der Anspruch an eine städtische Siedlungsentwicklung, sei dies bei der Nutzung bis anhin unüberbauter Bauzone oder bei Erneuerungen und Umstrukturierungen, wird daher sein, sowohl beim Arbeiten als auch beim Wohnen Dichte *und* Qualität zu realisieren. Nicht eine „flächige Verdichtung“, ist gefordert, sondern eine gebietsspezifisch differenzierte Festlegung einer *qualifizierten Dichte*.

Ein zweites Merkmal der effektiven Bodennutzung ist die Nutzung der Bauzone im Sinne der Planung. Nebst der Sicherstellung der Verfügbarkeit allfälliger neuer Bauzonen gehört dazu auch eine konsequentere Mobilisierung der bestehenden Reserven. Das öffentliche Interesse an einer Mobilisierung dieser Reserven ergibt sich aus dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung aber auch aufgrund der Erschliessungsinvestition in diese durch die öffentliche Hand.

Langfristige Siedlungsgrenzen

Auch bei einer effektiven Nutzung der bestehenden Bauzone bleibt der Druck auf die offene Landschaft und wichtige oder sensible Freiräume bestehen.

Aufgrund der topografischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Wald, See, Naturgefahren) hat Davos verschiedene teils sehr ‚stabile‘ Siedlungsgrenzen. Andere Siedlungsgrenzen ergeben sich aufgrund der Siedlungsentwicklung und der damit verbundenen Grundstruktur der Besiedlung, so namentlich der für die Siedlungsqualität und den Tourismus wichtigen Freiraum im Talboden. Diese Grenzen sind zwar nicht gleichermassen stabil, sind aber im Sinne eines Gestaltungsaktes ebenso als stabile Siedlungsgrenzen zu verstehen. Im regionalen Richtplan werden, auch mit Blick auf die Stärkung des Siedlungsgefüges, langfristig stabile Siedlungsgrenzen bezeichnet.

Die Festlegung langfristig stabiler Siedlungsgrenzen im Richtplan soll zum einen vermeiden, dass die Siedlungsentwicklung an den falschen Orten geschieht, aber auch vorbeugen, dass keine Präjudizen geschaffen werden, die die offene Landschaft unnötig unter Druck setzen. Langfristige Siedlungsgrenzen dienen auch dazu, dass Investitionen in die Siedlung dort gemacht werden, wo sich die Siedlung weiter entwickeln kann und soll. Die Siedlungsgrenzen können ökologisch, landschaftlich oder ortsbaulich begründet sein.

B. Leitüberlegungen

Ziel

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit der Nutzung der inneren Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, und der Boden nachhaltig genutzt. Sowohl in der städtischen Hauptsiedlung wie auch in den Aussenfraktionen werden ortsbau-liche Qualitäten angestrebt.

Grundsätze

- a. Die bereits verfolgte Entwicklung nach innen wird konsequent fortgeführt. Die Bauzone wird sparsam und im Sinne der Planung genutzt. Die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone werden bei Bedarf mobilisiert und der Nutzung zugeführt.
- b. Die Entwicklung nach innen geht nur soweit, dass vorhandene räumliche Qualitäten innerhalb der Siedlung gewahrt oder neu geschaffen werden können. Wichtige siedlungsgliedernde Freiräume und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden dauerhaft erhalten.
- c. Im bestehenden Siedlungsgebiet wird eine qualifizierte Dichte angestrebt. Eine Dichte ist qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist und den Ortsbau der Hauptsiedlung wie auch der Aussenfraktionen positiv beeinflusst und so die angestrebten Siedlungsqualitäten schafft.
- d. Bauzonenerweiterungen beschränken sich auf die fürs Arbeiten erforderlichen Flächen und auf touristisch nachhaltige Projekte. Dies sofern der Bedarf, inklusive der Schaffung angemessener Reserven für die Wirtschaftsentwicklung, nachgewiesen ist und dieser nicht innerhalb der bestehenden Bauzone abgedeckt werden kann.
- e. Die Durchlässigkeit im Talboden als Raum für die städtische Naherholung und die Freizeit wird gesichert.
- f. Langfristige Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo die Freihaltung oder Zugänglichkeit der offenen Landschaft, eine Ortsansicht oder wichtige ökologische Verbindungen auch längerfristig gesichert werden sollen.

C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinde richtet sich in ihrer Baulandpolitik nach den Zielsetzungen und den Grundsätzen zum Siedlungsgebiet.

Die Gemeinde trifft Massnahmen für eine konsequente Nutzung der Reserven in der bestehenden Bauzone und sorgt im Rahmen der Nutzungsplanung für eine differenzierte Beschränkung des Zweitwohnungsbaus und Sicherung eines ausreichenden Erstwohnungsangebotes.

Die Gemeinde erarbeitet zuhanden der Nutzungsplanung eine Grundlage zur Bezeichnung von Erneuerungs- und Umstrukturierungsgebieten sowie von Gebieten mit Verdichtungspotenzial, definiert deren Entwicklungsziele und legt für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgehen fest.

Der Kanton oder die Gemeinde treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

C1: Verfahren für die Umsetzung von festgesetzten Vorhaben gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinde berücksichtigt die Grundsätze in der Nutzungsplanung und passt diese bei der nächsten Revision soweit notwendig an.
- b. Die Gemeinde setzt die langfristigen Siedlungsgrenzen gemäss regionalem Richtplan mit entsprechenden Massnahmen in der Nutzungsplanung um.

C2: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben (Zwischenergebnis, Vororientierung) gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die zuständige Behörde erarbeitet die erforderlichen Grundlagen oder Studien und prüft bei Konflikten Alternativen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst. Die Gemeinde wirkt im Verfahren mit.

C3: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben, welche noch nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind

- a. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren über die Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- b. Das weitere Verfahren richtet sich nach C1 oder C2.

D. Erläuterungen und weitere Informationen

Stand der Überbauung Die Angaben zum Stand der Überbauung basieren auf den Daten des technischen UEB (Überbauungs- und Erschliessungsstand) des Amts für Raumentwicklung Graubünden. Bei dieser automatisierten Auswertung sind Informationen aus der Nutzungsplanung wie Hochbauverbote oder andere reservebestimmende Festlegungen nicht berücksichtigt. Die effektive Bauzonenreserve dürfte daher geringer sein.

Bauzonenreserven Innerhalb der bestehenden Bauzone gibt es Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, unternutzten Bauzonen oder ganz oder teilweise leerstehenden Bauten. Als Brache bezeichnet werden leer stehende Bauten oder nicht mehr genutzte Areale.
Ein Teil der Nutzungsreserve im Bestand lässt sich nicht unmittelbar aktivieren und kommt bauzyklisch auf den Markt, andere Nutzungsreserven, namentlich die nicht genutzte Bauzone aber auch Brachen lassen sich aktiver und gezielter mobilisieren.

Einwohnerpotenzial: Bereits innerhalb der nicht überbauten Bauzone für Wohnen besteht ein erhebliches Potenzial für zusätzliche Einwohner. Die Abdeckung des Bedarfes ist somit wesentlich auch davon abhängig, ob die Zonen im Sinne der Planung genutzt werden.

Zonen	nicht überbaute Bauzone m ²	Abzug fehlende Quartiererschliessung 5%	AZ	Wohnanteil	Ausbaugrad	effektive Geschossfläche Wohnen	Einwohnerpotenzial bei 50 m ² / Geschossfläche
Zentrumszone (ZE)	24'838	1'242 *	1.25	0.40	100%	11'176	224
Dorfkernzone (DK)	39'542	1'977 *	0.55	0.40	80%	7'828	157
Ortsrandzone II (ORII)	94'335	4'717 *	0.35	0.90	80%	26'748	535
Ortsrandzone I (ORI)	113'661	5'683 *	0.45	0.90	80%	41'427	829
Wohnzone Dorf/Platz (WDP)	30'392	1'520 *	0.85	0.80	100%	18'600	372
Zone für städtisches Wohnen (StW)	19'595	980 *	1.00	0.90	100%	15'876	318
Bauperimeter Bergbahnen (BPB)	46'723	2'336 *	0.85	0.80	100%	28'592	572
Zone für Arbeiten und Wohnen (AW)	34'179	1'709 *	0.90	0.60	100%	27'680	554
Subtotal 1	403'265					177'927	3'559

* nicht berücksichtigt; AZ-Bonus in Quartierplanungen ebenfalls nicht berücksichtigt

Qualifizierte Dichte: Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen wird keine flächige Verdichtung der Siedlung angestrebt. Eine Verdichtung soll nur an den Standorten erfolgen, wo sie zu einer Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsstruktur beitragen kann. In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „qualifizierten Dichte“ verwendet. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst, und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt.

Ortsbau: Der Begriff des Ortsbaus bezieht sich auf die räumliche Ordnung und bauliche Organisation der Siedlungen und umfasst somit die Nutzungen und die Bauten und Bauwerke. Der Ortsbau strebt eine zweckmässige räumliche Ordnung und architektonische Gestaltung der Siedlung, dies unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse und umweltpolitischer Erfordernisse.

Touristisch nachhaltige Projekte Siehe Ausführungen „nachhaltige Nutzungen“ Kap. 5.1 D.

E. Objekte

Langfristige Siedlungsgrenzen

Keine Objekte, siehe Eintrag Richtplankarte.

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

Vorprüfung: Das Vorprüfungsverfahren bei den Fachstellen der kantonalen Verwaltung dauerte vom 24. Mai bis am 29. Juli 2011 (Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2011). Die Behandlung der Anträge aus der Vorprüfung wurden im Bericht „Auswertung kantonale Vorprüfung“ vom 22. September 2011 festgehalten.

Öffentliche Auflage: Der Entwurf zur Anpassung des regionalen Richtplans Davos wurde vom 22. September bis 21. Oktober 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit dem regionalen Richtplan wurden auch das Agglomerationsprogramm Davos (Bericht mit Massnahmenblättern) sowie die erläuternden Berichte zur Anpassung des kantonalen Richtplans öffentlich aufgelegt. Parallel zum Auflageverfahren erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung zuhanden der Beschlussfassung / Genehmigung bei den kantonalen Amtsstellen sowie die Vorprüfung durch den Bund.

Die Auswertung der Wünsche und Anträge zum regionalen Richtplan Davos sind im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ vom 07. Februar 2012 dokumentiert.

Beschluss: Am 19. April 2012 hat der Grosse Landrat dem Antrag des Kleinen Landrates, den Regionalen Richtplan zu genehmigen, mit 11 zu 4 Stimmen zugestimmt (Protokoll Nr. 28).

G. Grundlagen

- Ortsplanung der Gemeinde Davos, Stand 2010.
- Kantonaler Richtplan 2000, aktualisiert 2009.
- Entwurf Agglomerationsprogramm Davos 2011.



Regionaler Richtplan Davos

5 Siedlung

5.3 Gebiete für die Wirtschaft und die Versorgung

Beschluss des Grossen Landrats vom 19. April 2012

Der Landammann

Der Landschreiber

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 29.....

vom: 15.1.2013

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor



A. Ausgangslage

Die Attraktivität einer Stadt ist wesentlich mitbestimmt durch die Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen (siehe dazu Kap. S 5.1) sowie der Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten. Für die Entwicklung der Stadt und ihrer Wirtschaft generell wichtig ist, dass Standorte an Bevölkerungs- und Infrastrukturschwerpunkten für das Arbeiten genutzt werden können.

Auf Stufe regionaler Richtplan geht es nicht darum, diese Standorte hinsichtlich der Nutzung, der Erschliessung und der Bebauung bereits konkret zu strukturieren – dies ist Sache der Nutzungsplanung und allfälliger Folgeplanungen – sondern die planerische Sicherheit zu schaffen, dass diese Standorte gezielt genutzt werden können. Für die Entwicklung von Davos als Wirtschaftsstandort sind folgende Standorte und Gebiete von besonderer Bedeutung:

- Standorte bei ausgewählten Talstationen von Bergbahnen.
- Standorte an den Bahnhöfen in den Zentren Dorf und Platz.
- Standorte der ehemaligen Kurbetriebe.
- Standorte für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen (Gewerbe, Industrie, Logistik) (Gewerbegebiete).

Das Nutzen der Bahnhofsareale Dorf und Platz, die sich an attraktiven und besterschlossenen Lagen befinden, liegt im regionalen Interesse. Diese Standorte sind explizit denn auch arbeitsplatzintensiven Nutzungen wie Bürodienstleistungen, kundenorientierte Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen oder dem Wohnen vorzuenthalten. An den Bahnhöfen Platz und Dorf sind auf den vorhandenen Brachen der Rhätischen Bahn derzeit entsprechende Projekte bereits in Planung oder in Realisierung.

Entwicklungsstandorte Bergbahnen

Standorte an oder in unmittelbarer Nähe zu den Bergbahnstationen sind in einer Tourismusregion Standorte mit grossen wirtschaftlichen Potenzialen. Dieses ist namentlich dann gegeben, wenn ein Standort sehr gut an die übergeordnete Erschliessung angebunden ist und / oder nahe am Ortszentrum liegt, und ein Zutritt zu einem grösseren und vernetzten Skigebiet möglich ist. In Davos treffen diese Kriterien auf die Areale der Talstationen Parsennbahnen und Jakobshorn zu.

Eine konsequente Entwicklung und Nutzung dieser zwei Standorte ist im öffentlichen Interesse. Für diese Standorte sind Entwicklungsvorstellungen gefordert, die die Nutzung, die Erschliessung und die ortsbauliche Gestaltung umfassen. Aufgrund der sehr zentralen Lage der Talstationen und der Nähe zu den Bahnhöfen „Davos Dorf“ und „Davos Platz“ haben beide Gebiete ein hohes Entwicklungspotenzial auch für den kommerziellen Kern der Tourismusdestination. Es ist daher vorgesehen in beiden Gebieten eine Mischnutzung zu

realisieren. Der Standort bei der Talstation der Parsennbahnen liegt im Zentrumskerngebiet und ist der Auftakt zur Promenade. Die Entwicklung dieses Standortes ist ein zentraler Mosaikstein zur Entwicklung des Zentrums Dorf und zur Stärkung der Entwicklungsachse Promenade. Die beiden Entwicklungsstandorte Bergbahnen umfassen ein Nutzungspotenzial von ca. 24'000 m² BGF.

Entwicklungsstandorte Kurbetriebszonen (KBZ)

Mehrere Davoser Höhenkliniken stehen heute leer. Aufgrund ihrer oft attraktiven Lage und der guten Erschliessung verfügen diese Standorte über ein grosses Potenzial namentlich hinsichtlich der touristischen Beherbergung (Hotellerie resp. bewirtschaftete Parahotellerie) oder auch für andere Nutzungen mit einer wiederkehrenden Wertschöpfung.

Das derzeitige Nutzungspotenzial für neue Nutzungen durch Neubau oder Umnutzung innerhalb der KBZ liegt bei ca. 120'000 bis 130'000 m² BGF. Insgesamt beläuft sich die Bettenkapazität in den heute umnutzbaren Kurbetriebszonen und in den Sonderbauzonen Stillipark und Schatzalp auf gut 5'000 Betten. Die Nutzung dieser enormen Reserve im Bestand ist für Davos von grösster Wichtigkeit.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Bereich Kurbetriebe und der damit verbundenen Schliessungen verschiedener Betriebe sowie angesichts des enormen Potenzials hat die Gemeinde Davos im Jahre 2009 die Bestimmungen zur KBZ dahingehend geöffnet, dass neben klassischen Klinikbauten auch andere Nutzungen zulässig sind, die in die kommunale Wirtschaftsstruktur von Davos passen und ein hohes, langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenzial aufweisen. Als solche gelten insbesondere Forschungsanstalten, Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe sowie Ausbildungszentren (Art. 70a Baugesetz). Die Zone für Kurbetriebe ist eine Zone mit Quartierplanpflicht. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen sind Projekte mit qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln.

Entwicklungsstandorte Tourismus / Resorts:

Mit der Schatzalp und dem Stilli-Areal (ehemals Basler Höhenklinik) befinden sich zwei weitere Standorte mit einem grossen touristischen Nutzungspotenzial am Siedlungsrand. Die mit der Standteillbahn von der Promenade aus erschlossene Schatzalp ist heute Standort eines Hotels mit touristischen Nebennutzungen. Das Gebiet wurde einem Sondernutzungssperimeter (Bauzone Schatzalp) zugewiesen. Dies mit dem Ziel einer zusätzlichen Nutzung für touristische und andere Dienstleistungsbetriebe. Ebenso wurde eine Bauzone Stilli erlassen, welche für Hotelbauten sowie für Wohnbauten bestimmt ist. Auf dem Stilli-Areal ist ein Hotelprojekt im 5-Sterne-Segment in Realisation.

Die Entwicklungsstandorte KBZ sind auch mögliche Standorte für grössere touristische Beherbergungen im Sinne von Resorts. Im kantonalen Richtplan Erst- und Zweitwohnun-

gen und touristische Beherbergung werden an solche Vorhaben räumliche, infrastrukturelle und projektbezogene Anforderungen definiert. Rein aufgrund ihrer Grösse als Resortsstandorte denkbar sind die KBZ Clavadel, TSH, NAD und Wolfgang.

Gemäss kantonalem Richtplan werden drei Fälle unterschieden: Standorte im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet (Fall 1 und Fall 2) und Standorte nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet (Fall 3). Im Fall 1 und Fall 2 erfolgt die Beurteilung des Vorhabens direkt auf Stufe Nutzungsplanung. Handelt es sich um ein Vorhaben ausserhalb und nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet, ist der Standort im regionalen Richtplan festzulegen. Da Davos mit den KBZ über mehrere potenzielle Standorte im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet verfügt, und in abgelegenen Anlagen keine Vorteile erkennt, verzichtet sie auf die Festlegung von Standorten abseits der Siedlung (Fall 3).

Entwicklungsstandorte für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen (Gewerbe, Industrie, Logistik)

Davos hat eine wichtige Funktion als regionaler Arbeits- und Gewerbestandort (ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet gemäss kantonalem Richtplan, 08.SW.01). Heute fehlen gut erschlossene und bezahlbare Gewerbeflächen für flächenintensive und / oder emissionslastige Arbeitsnutzungen. Die Reserve in der Gewerbezone beträgt knapp 0.27 ha und ist nicht verfügbar, ein Bedarf für ca. 2 - 2.5 ha Gewerbebauland ist ausgewiesen.

In einer umfassenden Evaluation wurden insgesamt acht mögliche Standorte für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen geprüft (vgl. Kriterien und Resultate der Evaluation, D.2). Basierend auf den Ergebnissen der Evaluation wird im regionalen Richtplan eine Strategie mit zwei regionalen Entwicklungsschwerpunkten festgelegt. Mit der richtplanerischen Festlegung der Entwicklungsstandorte für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen wird die Absicht verfolgt, die bestgeeigneten Gebiete zu sichern, und mittel- bis langfristig der Nutzung zuzuführen. Dies um:

- Dem örtlichen Gewerbe und ähnlichen Betrieben mit grösserem Flächenbedarf geeignete Flächen zu sichern und bereitzustellen.
- Arbeitsnutzungen, die nicht oder nur beschränkt mit Wohnen und Bürodienstleistungen verträglich sind, zu konzentrieren, und damit auch einen Beitrag zur Schonung der Landschaft und der Umwelt zu leisten.
- Infrastrukturinvestitionen besser zu nutzen, und gezielt planerische und infrastrukturelle Vorleistungen zu tätigen.

Die Entwicklungsstandorte befinden sich südlich (Frauenkirch) und nördlich (Laret) der Hauptsiedlung.

Entwicklungsstandort Frauenkirch

Der Entwicklungsstandort Frauenkirch umfasst die zwei Teilgebiete Wildboden (Teilgebiet Nord) und Zeughaus (Teilgebiet Süd). In diesem Gesamtgebiet bestehen bereits Nutzungsansätze welche dem Charakter eines Entwicklungsstandorts für flächenintensive /

emissionslastige Nutzungen entsprechen. Aufgrund der guten Erschliessung und Lage zur Hauptsiedlung, der Geländesituation (gute Einordnungsmöglichkeit in die Landschaft) sowie der gegebenen Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen ist dieses Gebiet für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen bestgeeignet (vgl. auch Ergebnisse Standortevaluation, D.2).

Beim Teilgebiet Nord (Wildboden) handelt es sich um einen bestehenden Gewerbestandort, der heute vollständig belegt ist (Kieswerk). Längerfristig ist jedoch im Zusammenhang mit dem Abschluss des Abbau- und Deponievorhabens Wildboden ein Umnutzungs- resp. Umstrukturierungspotenzial vorhanden. Das Teilgebiet Nord wird im Richtplan daher als Zwischenergebnis festgelegt.

Das Teilgebiet Süd umfasst das Gebiet des heutigen Zeughauses und der angrenzenden Landwirtschaftsfläche. Wenngleich heute diese Flächen noch nicht zur Verfügung stehen, ist aufgrund der Standortvoraussetzungen diese Fläche für die besagten Nutzungen zu sichern. Ein Teil des Gebietes ist im Besitz der Armee (armasuisse). Die armasuisse hält derzeit am Standort fest. Aufgrund der laufenden Umstrukturierungen bei der Armee kann sich die Situation auch bezüglich der Verfügbarkeit von Standorten rasch ändern. Ein weiterer Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Das Teilgebiet Süd wird daher richtplanerisch als Zwischenergebnis festgelegt, damit wird das vorhandene, grosse Potenzial als mittel- bis langfristige Reserve gesichert (vgl. Objektliste E).

Entwicklungsstandort Laret

Der Entwicklungsstandort wird im Norden durch die kantonale Hauptstrasse, im Süden durch den „Stutzbach“ und im Osten durch eine Bauzone begrenzt (vgl. D). Bis auf zwei Wohnhäuser entlang der Kantonsstrasse sowie einem Stall ist das Gebiet unüberbaut. Es handelt sich weitgehend um landwirtschaftlich genutztes Wiesland. Im Bereich eines Quellaustritts am südöstlichen Rand des Areals liegt ein kleines Flachmoor von regionaler Bedeutung. Die Eignung des Standortes ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

- Der Standort Laret ist optimal an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen.
- Die Lage an der nördlichen Hauptzufahrtsachse von Davos bzw. in der Mitte des Wirtschaftsraums Davos-Klosters erzeugt weniger Verkehrsaufkommen in Davos selbst. Die Bildung von zwei Gewerbeschwerpunkten, einer im Süden und einer Norden von Davos, trägt zu einer ausgewogenen Versorgung und besseren Verteilung in Bezug auf Erreichbarkeit und Verkehrsbelastung bei.
- Die vergleichsweise grössere und vor allem zusammenhängende Fläche ermöglicht eine kompakte Ansiedlung mit Synergiepotenzial.
- Mit der Neuerschliessung gibt es Synergien mit den Verkehrsvorhaben Anschluss Laret, allenfalls Anschluss Deponie Lusi, Wendeschlaufe Ortsbus, Verkehrsverlangsamung.

- Sowohl die bestehende wie auch die geplante Bushaltestelle des Ortsbusses befindet sich im Bereich des geplanten Kreisels in Laret. Der Bahnhof Laret befindet sich in Fusswegdistanz.
- Die Verfügbarkeit des Landes zu vertretbaren Konditionen ist abgeklärt, jedoch nur teilweise gesichert.

Mögliche effiziente Erschliessungssysteme und Bebauungsmuster für das Areal wurden in einer Machbarkeitsstudie bereits geprüft. Die Lage in einer gefassten Geländekammer ermöglicht grundsätzliche gute Lösungen in Bezug auf die landschaftliche Einordnung der Bauten. Das Flachmoor von regionaler Bedeutung am Standort Laret wird durch das Projekt nicht berührt.

Standortgebiete Sport / Event / Freizeit

Standorte für Sport / Event und Freizeit sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete für kantonal bzw. national bedeutsame Sportinfrastrukturanlagen sowie für (Sport-)Anlässe verschiedener Art. Sie werden in der Richtplankarte bezeichnet.

Die Festlegung des Gebiets Eisporhalle / Eissportzentrum erfolgt abgestützt auf das kantonale Sportanlagenkonzept, welches Anliegen der Sportförderung (Training und Wettkampf) sowie der Wirtschaftsentwicklung (Standortattraktivität und Tourismus) berücksichtigt. Als Grundsatz gilt, dass die zur Verfügung stehenden Ressourcen optimal eingesetzt werden (bestmögliche Auslastung), und Synergien, insbesondere auch bei der Planung neuer Anlagen resp. der Erneuerung bestehender Anlagen, genutzt werden. Das Eissportzentrum gehört zum NASAK-Katalog (nationales Sportanlagenkonzept).

Ebenfalls festgelegt wird das Gebiet Bolgen bei der Talstation Jakobshorn. Dieses Gebiet eignet sich insbesondere aufgrund der Nähe zum Bahnhof Davos Platz und den Synergiemöglichkeiten mit der Bergbahninfrastuktur.

B. Leitüberlegungen

Ziel

Durch die Schaffung von planerischen und rechtlichen Voraussetzungen werden alle im regionalen Richtplan bezeichneten Standorte für die Wirtschaft und die Versorgung gesichert und gemäss ihrem Standortprofil entwickelt.

Grundsätze

- a. Die im regionalen Richtplan bezeichneten Standorte sind mittels standortspezifischer Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich zu strukturieren und haushälterisch zu nutzen.
- b. Publikumsintensive Einrichtungen sind mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen und auf das Zentrumskerngebiet zu beschränken.
- c. Dem lokalen Gewerbe werden Standorte mit den erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen bereitgestellt. Diese Flächen sind zwingend gewerblichen, industriell-gewerblichen oder Logistiknutzungen vorbehalten.

Spezifischer Grundsatz Bahnhofareale

- d. An Bahnhofgebieten ist grundsätzlich ein Nutzungsmix anzustreben, der zu einer ganzjährigen Belegung der Standorte führt. Bahnhofareale dienen vorrangig publikumsintensiveren Nutzungen der Versorgung, Dienstleistungen und dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen (Bildung, Gesundheit, Verwaltung).

Spezifischer Grundsatz Entwicklungsstandorte Bergbahnen

- e. Die Nutzungskonzepte an den Entwicklungsstandorten Bergbahnen sind auf die touristische Infrastruktur (Bergbahn) auszurichten. Der erhöhte ortsbauliche Anspruch ist mit qualitätssichernden Verfahren zu gewährleisten.

Spezifischer Grundsatz Entwicklungsstandorte Kurbetriebszone

- f. Die Entwicklungsstandorte der Kurbetriebszonen werden mit dem Ziel der Stärkung von Davos als Standort für Kliniken, Tourismus, Kongresse, Bildung und Forschung entwickelt. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen sind Projekte mit qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln. Differenziert und in Abstimmung mit dem Projekt zur Stärkung von Davos als Arbeitsplatzstandort können auch Erst- und Personalwohnungen realisiert werden.

Spezifischer Grundsatz Resorts

- g. Resorts setzen ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität aufweist, die Erschliessung und die Finanzierung regelt, und - mit dem Ziel der hohen Auslastung über das gesamte Jahr – eine professionelle Bewirtschaftung der Betten sichert. Resorts sind nur in den Kurbetriebszonen oder an einem vergleichbar geeigneten Standort im oder angrenzend dem bestehenden Siedlungsgebiet mit entsprechender Anbindung an bestehende touristische Einrichtungen möglich.
Sind nicht bewirtschaftete Betten zwingender Bestandteil des Konzepts, so können diese nur in einem untergeordnetem Umfang im Verhältnis von ca. 1:4 zu den bewirtschafteten Betten erstellt werden.

Spezifischer Grundsatz Standortgebiete Sport / Event / Freizeit

- h. Standorte für Sport / Event und Freizeit sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete für kantonal bzw. national bedeutsame Sportinfrastrukturanlagen sowie für (Sport-) Anlässe verschiedener Art.

C. Verantwortungsbereiche

Entwicklungsstandorte Bahnhofareale: Die Gemeinde erarbeitet für die Bahnhofgebiete Dorf und Platz ein Konzept zur generellen Entwicklung der Gebiete und zeigt darin deren Bezug zum Zentrum (Dorf bzw. Platz), zum Zentrums Kerngebiet und zu weiteren benachbarten Entwicklungsstandorten. Für das Gebiet der Haltestelle Mitte ist auf konzeptioneller Stufe die Nutzung, die bauliche Entwicklung, die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Bezug zu den benachbarten Sport- und Kongresseinrichtungen aufzuzeigen.

Entwicklungsstandorte Bergbahnen: Für die Entwicklungsstandorte Bergbahnen erarbeitet die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Bodenbesitzern im Rahmen der Nutzungsplanung oder von Folgeplanungen Standortkonzepte. Darin werden Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung und die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen geregelt.

Entwicklungsstandorte Kurbetriebszonen: Die Gemeinde definiert sofern erforderlich für die Kurbetriebszonen bei Projektbeginn spezifische Rahmenbedingungen. Diese zielen darauf den grösstmöglichen wiederkehrenden Nutzen an diesem Standort zu erreichen.

Entwicklungsstandorte flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen: Die Gemeinde erarbeitet in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Standortkonzepte. Darin werden Nutzung (hohe Dichte), Erschliessung, Bebauung und Gestaltung, Etappierung und die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen geregelt. Die Gemeinde sichert das Konzept und insbesondere die gewerbliche, industrielle oder logistische Nutzung der Flächen im Rahmen der Nutzungsplanung. Im Zusammenhang mit der Ausscheidung neuer Gewerbeflächen sind Kompensationsmöglichkeiten (z.B. Auszonung von ungeeigneten Flächen) zu prüfen.

Der Kanton oder die Gemeinde treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

C1: Verfahren für die Umsetzung von festgesetzten Vorhaben gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinde erarbeitet gestützt auf das Standortprofil und die Grundsätze des regionalen Richtplans die erforderlichen Konzepte für die Entwicklungsstandorte, oder sie trifft die erforderlichen Massnahmen, damit der Standort soweit gesichert ist, dass die Entwicklung gemäss Richtplan möglich bleibt.
- b. Die Gemeinde setzt das Standortkonzept in der Nutzungsplanung oder in Folgeplanungen um.
- c. Die Gemeinde ergänzt die Bestimmungen für die bisherigen Gebiete für Arbeiten (Zone für Arbeiten) dahingehend, dass bei einer Nutzung die geforderte Arbeitsnutzung realisiert wird.

C2: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben (Zwischenergebnis, Vororientierung) gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinde erarbeitet die erforderlichen Konzepte, Studien oder Grundlagen, und prüft bei Konflikten alternative Lösungen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst.

C3: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben, welche noch nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind

- a. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren über die Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- b. Das weitere Verfahren richtet sich nach C1 oder C2.

D. Erläuterungen und weitere Informationen

D.1 Begriffserläuterungen

<i>Flächenintensive Nutzungen</i>	<i>Als flächenintensiv gelten in der Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem grossen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen beispielsweise Lager- und Logistikeinrichtungen, sowie in der Regel Betriebe der industriellen Produktion, welche auf grosser Fläche relativ wenige Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Arbeitsplatzintensive Nutzungen</i>	<i>Als arbeitsplatzintensiv gelten in der Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem kleinen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen beispielsweise Einrichtungen von Finanz- und Versicherungsdienstleistern sowie Verwaltungseinrichtungen, welche auf kleiner Fläche viele Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Publikumsintensive Einrichtungen / Nutzungen</i>	<i>Bei den publikumsintensiven Einrichtungen / Nutzungen handelt es sich generell um Bauten und Anlagen, die infolge des von ihnen induzierten Publikums- und Verkehrsaufkommens erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben. Hierzu zählen grössere Geschäfte des Detailhandels (Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Fachmärkte) und Freizeiteinrichtungen wie Multiplexkinos oder Wellnesszentren.</i>
<i>Kurbetriebszone</i>	<i>Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Bereich der klassischen Kurbetriebe und der damit verbundenen Schliessungen verschiedener Betriebe, hat die Gemeinde Davos im Jahre 2009 die Bestimmungen zur KBZ dahingehend geöffnet, dass neben klassischen Klinikbauten auch andere Nutzungen zulässig sind, die in die kommunale Wirtschaftsstruktur von Davos passen und ein hohes, langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenzial aufweisen. Als solche gelten insbesondere Forschungsanstalten, Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe sowie Ausbildungszentren (Art. 70a Baugesetz). Für solche „erweiterte Nutzungen“ gilt generell eine maximale Ausnützungsziffer von 1.0 mit der Möglichkeit der Gewährung eines Bonus von bis 17%. Findet die Umnutzung innerhalb des bestehenden Bauvolumens statt, gilt die reduzierte AZ nicht. Zur Mitfinanzierung eines Kurbetriebs oder eines nachhaltigen Dienstleistungsbetriebs darf bis max. 10 % der realisierten Nutzung auch als Wohnnutzung (Zweitwohnungen) beansprucht werden, wenn diese nachweisbar der Finanzierung des Betriebs dient und mindestens gleichzeitig mit der Hauptnutzung erstellt wird. Die Zone für Kurbetriebe ist eine Zone mit Quartierplanpflicht. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen ist eine Projektentwicklung wo möglich mit qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln.</i>

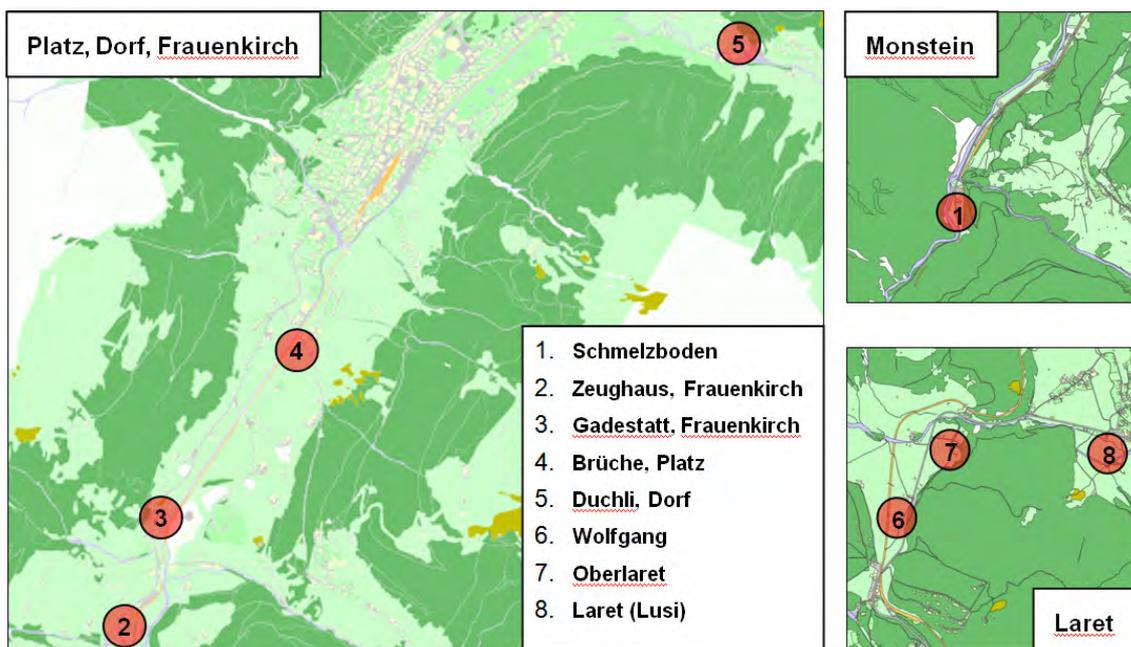
KBZ	AZ	Landfläche (m ²)	mögliche BGF (m ²)	genutzte BGF (m ²)	Reserve BGF (m ²)	aktuelle Nutzung	Nutzungspotenzial BGF (m ²)
Clavadel	1.0	52'555	52'555	18'601	33'954	Klinik	33'954
TSH)	1.0	20'927	20'297	9'988	10'939	keine	20'297
Josephshaus	1.2	4'426	5'311	4'400	911	Hotel	911
Alexanderhaus	1.7	7'305	12'418	10'145	2'273	keine	12'418
NAD Niederländische	1.7	10'120	17'204	11'482	5'722	keine	17'204
Valbella	1.4	9'554	13'376	10'303	3'073	Keine	13'376
Valbella Mühlestrasse	1.0	6'273	6'273	2'299	3'974	Wohnen	
Wolfgang	1.0	59'138	59'138	31'770	27'368	Klinik	27'368
Alpine Kinderklinik	1.7	2'681	4'558	4'512	46	keine	4'558
Total		172'979	191'130	103'500	88'260		130'086

Resorts

Der Kantonale Richtplan gliedert Resorts in folgende Typen:

- Komplexe Tourismusresorts: Anlagen mit grossem, stark diversifiziertem Serviceangebot, bestehend aus Hotels und bewirtschafteten Apartments. Verkauf der Apartments an verschiedene Eigentümer. Apartments unter einheitlichem Management. Vermietung der Apartments und entsprechender Service sind Bestandteil des Konzeptes und vertraglich geregelt. Apartments sind in der Regel nicht individuell möbliert. Eingeschränktes Nutzungsrecht der Eigentümer.
- Hotelresorts: Grosse Hotels im 4- oder 5-Sternbereich mit Angeboten wie Wellness und Kongresseinrichtungen. Oft Zweitwohnungen angegliedert, die zwecks Finanzierung der Investitionen (Erstellung oder Renovation) an Dritte verkauft wurden. Hotelservice auf Wunsch für die Eigentümer der Zweitwohnungen. Bewirtschaftung der Zweitwohnungen in der Regel nicht Teil des Konzepts. Zweitwohnungen meist individuell möbliert, oft ein uneingeschränktes Nutzungsrecht des Eigentümers.
- Apartment-Resorts: Überbauungen haben oft den Charakter von Dörfern, werden von Tourismusentwicklern geplant und betrieben, die einzelnen Apartments teilweise oder gänzlich an Dritte verkauft. Die Vermietung der Objekte ist bei diesem Resorttyp ausschlaggebend für das Funktionieren des Konzeptes. Apartments sind deshalb einheitlich gestaltet, und die Eigentümer haben nur ein eingeschränktes Nutzungs- und Bestimmungsrecht. Entsprechende vertragliche Regelungen.
- Feriendörfer/-Parks: Restaurantservice, evtl. Sport- und Spielangebote, sonst Selbstversorgung der Gäste. Grössere Komplexe (Chalets, grössere Häuser, ganze Siedlungen) von professionell vermieteten Ferienwohnungen. In Bezug auf Bettenzahl eher klein bis mittel und sich abstützend auf das bestehende Angebot in der Standortgemeinde. Oft auch entwickelt in Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde zur besseren Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur.

D.2 Informationen zu den einzelnen Entwicklungsstandorten Gewerbe



Standort	Beurteilung			
	sehr geeignet	geeignet	beschränkt geeignet	nicht geeignet
1. Schmelzboden, Monstein				X
2. Zeughaus, Frauenkirch	X			
3. Gadestatt, Frauenkirch		X		
4. Brüche, Platz			X	
5. Duchli, Dorf			X	
6. Wolfgang				X
7. Oberlaret				X
8. Laret (Lusi)		X		

Abbildung 1: Ergebnis der Evaluation Gewerbestandorte (weitere Ausführungen im Bericht zur TR Ortsplanung Gewerbezone Laret /Glaris).

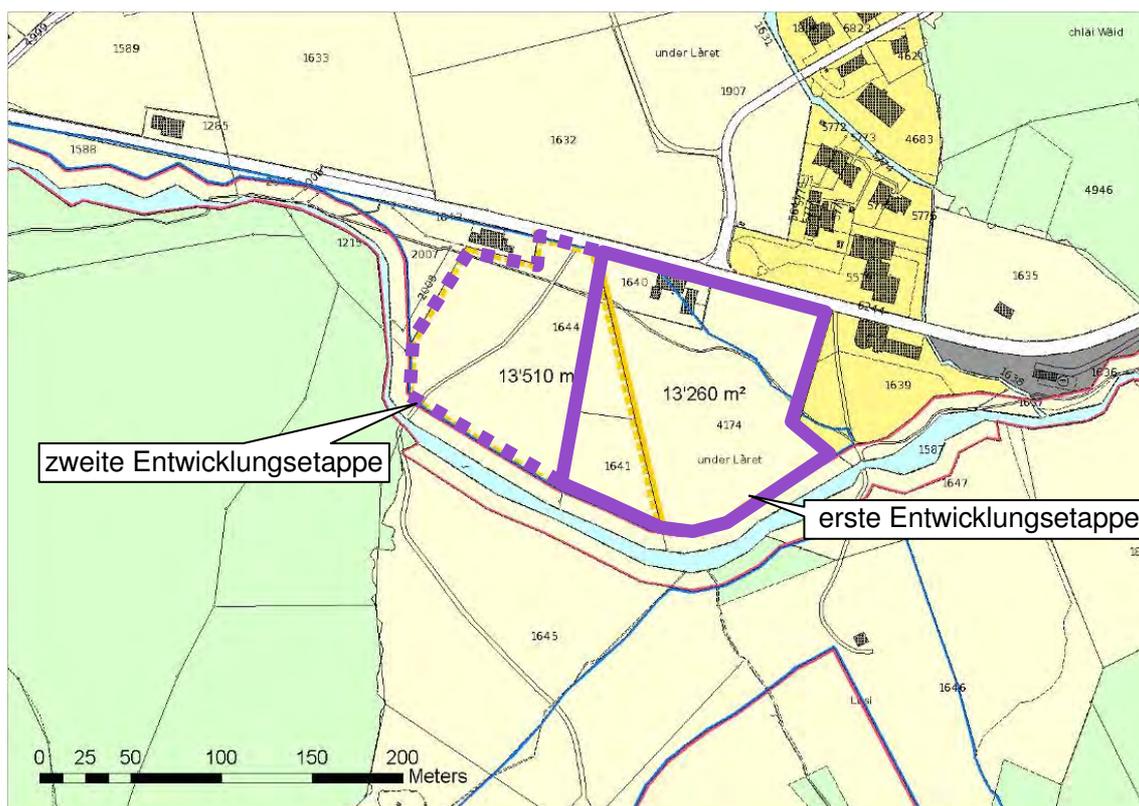


Abbildung 2: Entwicklungsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen Laret, mit zwei Entwicklungsetappen.

Kriterium	Kommentar / Hinweis	Beurteilung				
		++	+	≈	-	--
Erschliessung						
Anschluss Strassennetz	Direkt an Kantonsstrasse	X				
Arealerschliessung Strasse	Nicht erschlossen, Einlenker nötig, Kombination Erschliessung Laret und Deponie Lusi möglich				X	
Wasser / Abwasser	In der Nähe	X				
Lage						
Erreichbarkeit für Arbeitskräfte	Eher peripher, an Hauptzubringer		X			
Flächen						
Arealgrösse total	Ca. 13'000 m ²		X			
Potenzial für Erweiterungen	Vorhanden (ca. 13'000 m ²)		X			
Verfügbarkeit	Teilgebiet		X			
Nutzungen						
Heutige Nutzung	Landwirtschaft			X		
Benachbarte Nutzungen	Wohnzone				X	
Alternativen zu Gewerbenutzung	Keine	X				
Eignung als Landwirtschaftsfläche	Ja				X	
Weitere Einschränkungen	Gefahrenzone 2, kleines Flachmoor, zwei Wohnhäuser		X			
Umgebung / Umwelt						
Auswirkungen auf die Landschaft	Gefasste Geländekammer			X		
Auswirkungen auf die Siedlung	Laret			X		
Konflikt infolge Immissionen (Lärm)	Ortsrandzone			X		
Altlasten / Verdachtsflächen	Keine	X				
Einschränkungen NISV	keine	X				

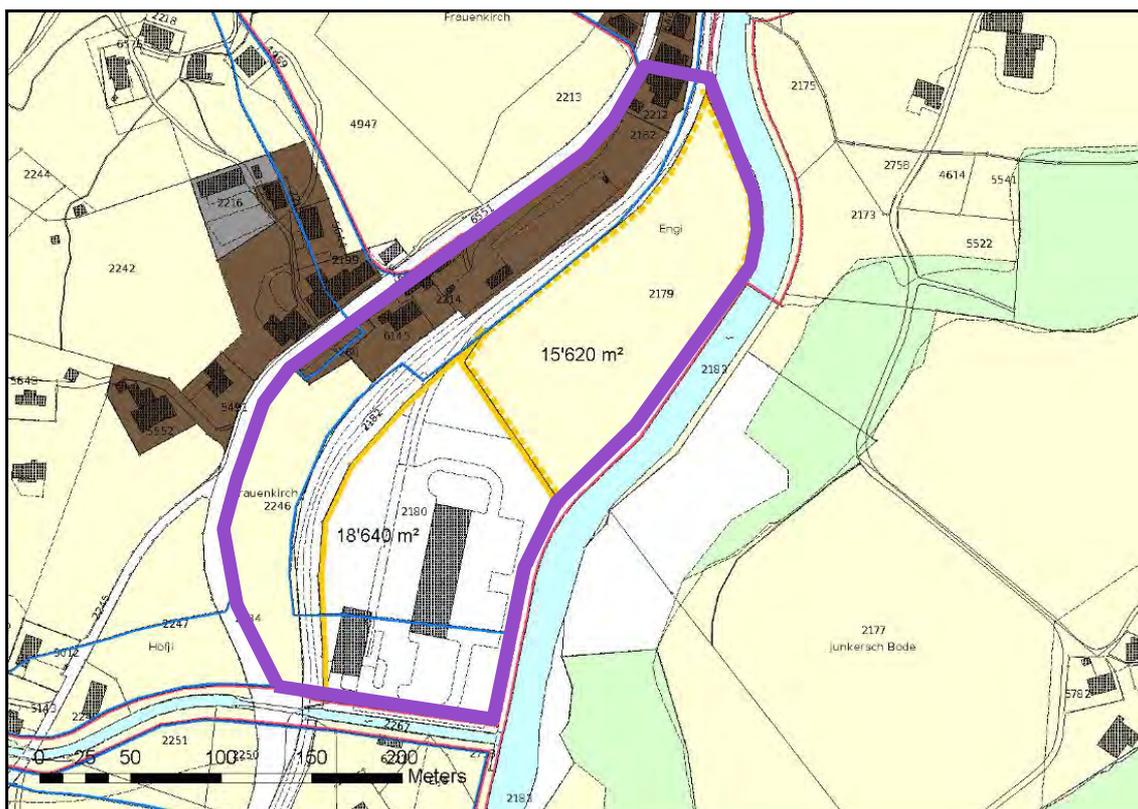


Abbildung 3: Entwicklungsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen Frauenkirch, Gebiet Süd (Zeughaus). Ergebnis der Evaluation.

Kriterium	Kommentar / Hinweis	Beurteilung				
		++	+	≈	-	--
Erschliessung						
Anschluss Strassennetz	Direkt an Kantonsstrasse, Einlenker vorhanden	X				
Arealerschliessung Strasse	Erschlossen, Bahnstranke		X			
Wasser / Abwasser	Erschlossen	X				
Lage						
Erreichbarkeit aus Sicht Arbeitskräfte	Relativ zentrumsnah	X				
Flächen						
Arealgrösse total	Ca. 19'000 m ²	X				
Potential für Erweiterungen	Vorhanden (ca. 16'000 m ²)	X				
Verfügbarkeit	Z. Z. nicht verfügbar					X
Nutzungen						
Heutige Nutzung	Zeughaus VBS			X		
Benachbarte Nutzungen	Dorfzone angrenzend	X				
Alternativen zu Gewerbenutzung	Keine	X				
Eignung als Landwirtschaftsfläche	Nur Erweiterungsgebiet		X			
Mögliche Einschränkungen	Gefahrenzone 2 (teilweise)		X			
Umgebung / Umwelt						
Auswirkungen auf die Landschaft	Keine	X				
Auswirkungen auf die Siedlung	Gering		X			
Konflikt infolge Immissionen (Lärm, Staub)	Nähe Siedlung		X			
Alllasten / Verdachtsflächen	Zu prüfen		X			
Einschränkungen NISV	RhB		X			

E. Objekte

Festsetzung F	=	Koordination abgeschlossen / Vorhaben machbar
Zwischenergebnis Z	=	Konflikte lokalisiert, aber noch nicht gelöst; Vorgehen festgelegt
Vororientierung V	=	Idee, Konflikte möglich, Realisierung langfristig

Entwicklungsstandorte Bahnhofareale

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Standort	Standortprofil / Hinweis	Koordinationsstand
	08.SW.05	Bahnhof Platz	- Arbeitsplatzintensive, publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, C1.	F
	08.SW.06	Bahnhof Dorf	- Arbeitsplatzintensive, publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, C1.	F
	08.SW.07	Bahnhof Mitte	- Nutzungskonzept auf Entwicklungsachse Talstrasse abstimmen.	Z

Entwicklungsstandorte Bergbahnen

	08.SW.03	Parsenn	Konzeptarbeiten: Generelles Konzept mit Abstimmung zu den weiteren touristischen Einrichtungen und dem Verkehr (Parkierungskonzept)	F
	08.SW.04	Jakobshorn	Konzeptarbeiten: siehe Standort 08.SW.03	F

Entwicklungsstandorte Kurbetriebszonen

	08.SW.08	Clavadel	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.09	TSH	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.10	Josephshaus		F
	08.SW.11	Alexanderhaus		F
	08.SW.12	NAD Niederländische	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.13	Valbella		F
	08.SW.14	Wolfgang	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.15	Alpine Kinderklinik		F

Entwicklungsstandorte flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen

08.SW.01	08.SW.01	Laret Gebiet Lusi	Standortprofil: <ul style="list-style-type: none"> - Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen. - Keine publikumsintensiven Einrichtungen - Zwei Entwicklungsetappen Konzeptarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> - Generelles Konzept für das Gebiet_Laret mit Abstimmung Arbeiten und möglichem Deponiebetrieb / C1 - Konzept Entwicklungsstandort: Ausarbeitung eines Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes mit hoher Dichte; Etappierung / C1 	F
	08.SW.02	Frauenkirch zwei Teilgebiete:	Standortprofil: <ul style="list-style-type: none"> - Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen. - Keine publikumsintensiven Einrichtungen Konzeptarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung eines Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes mit hoher Dichte; Etappierung / C2 	
	08.SW.02.1	Gebiet Nord (Wildboden)	Hinweise zu Pendenzen / Konflikten: <ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung eines Konzepts für die längerfristige Umstrukturierung des Gebietes. - Abstimmung Abbau- und Deponiestandort Wildboden (08.VD.03) - Abstimmung Landschaftsschutzzone Wildboden (08.LS.09R; Waldfriedhof) 	Z
	08.SW.02.2	Gebiet Süd (Zeughaus)	Hinweise zu Pendenzen / Konflikten: <ul style="list-style-type: none"> - derzeit belegt durch Armee - Abklären Naturgefahrensituation (blaue Gefahrenzone) 	Z

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

- Vorprüfung:** Das Vorprüfungsverfahren bei den Fachstellen der kantonalen Verwaltung dauerte vom 24. Mai bis am 29. Juli 2011 (Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2011). Die Behandlung der Anträge aus der Vorprüfung wurden im Bericht „Auswertung kantonale Vorprüfung“ vom 22. September 2011 festgehalten.
- Öffentliche Auflage** Der Entwurf zur Anpassung des regionalen Richtplans Davos wurde vom 22. September bis 21. Oktober 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit dem regionalen Richtplan wurden auch das Agglomerationsprogramm Davos (Bericht mit Massnahmenblättern) sowie die erläuternden Berichte zur Anpassung des kantonalen Richtplans öffentlich aufgelegt. Parallel zum Auflageverfahren erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung zuhanden der Beschlussfassung / Genehmigung bei den kantonalen Amtsstellen sowie die Vorprüfung durch den Bund.
- Die Auswertung der Wünsche und Anträge zum regionalen Richtplan Davos sind im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ vom 07.02.2012 dokumentiert.
- Beschluss:** Am 19. April 2012 hat der Grosse Landrat dem Antrag des Kleinen Landrates, den Regionalen Richtplan zu genehmigen, mit 11 zu 4 Stimmen zugestimmt (Protokoll Nr. 28).

G. Grundlagen

- Teilrevision Ortsplanung Öffnung Kurbetriebszone, 2010.
- Teilrevision Ortsplanung Gewerbezone Laret / Glaris, Februar 2011 (Vorprüfung).
- Agglomerationsprogramm Entwurf 2011.