Entwurf z.Hd. Mitwirkung und Vorprüfung | 15. August 2022

Kommunales räumliches Leitbild – Gemeinde Davos

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Davos

Kontaktperson
Philipp Wilhelm, Landammann Gemeinde Davos

Bearbeitung
Stauffer & Studach Raumentwicklung
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung
Dezember 2021 – August 2022

Bearbeitungsstand
15. August 2022

Bildnachweise / Datenquellen
Siehe Dokumentende

Inhalt

Einleitung 1

Analyse

Porträt 2
Gesamträumlicher Kontext 3
Demografie 4
Wirtschaft und Tourismus 5
Mobilität 6
Landschaft, öffentliche Infrastruktur und Versorgung 7
Wohnungs- und Gebäudestruktur 8
Bauzonenreserven und Bedarf - Gesamtgemeinde 9
Bauzonenreserven nach Orten 10
Wohnraumsituation 11
Siedlungsentwicklung 13
Räumliche Analyse zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang) 19
Räumliche Analyse weitere Orte 23
Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse 27

Strategie und Konzept

Leitsätze zur räumlichen Entwicklung von Davos 30
Strategie Gesamtgemeinde 31
Strategie zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang) 33
Räumliches Konzept zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang) 35
Strategien weitere Orte 39
Räumliches Konzept Wiesen 41
Räumliches Konzept Monstein 43
Räumliches Konzept Glaris 45
Räumliches Konzept Laret 47
Folgeschritte 49

Einleitung

Anlass
Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert. Das revidierte RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht dabei das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten.

Das vorliegende kommunal räumliche Leitbild (KrL) soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG und des revidierten kantonalen Richtplans beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Davos aufzeigen.

Ziele räumliches Leitbild
Die Gemeinde Davos bestimmt mit diesem KrL die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das KRL dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Es ermöglicht der Gemeinde insbesondere, ihren Handlungsspielraum im Lichte der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen auszuloten und ihre Ziele und Vorstellungen der angestrebten langfristig en räumlichen Entwicklung des Dorfes aufzuzeigen.

Das KrL ist ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument und ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht bindend. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KrL dargelegten Aspekte erfolgt erst im Nutzungsplanverfahren.

Erarbeitung
Das KrL wird vom Kleinen Landrat erarbeitet und verabschiedet. Die inhaltliche Erarbeitung erfolgte durch eine gemeindeinterne Arbeitsgruppe unter der Leitung von Landammann Philipp Wilhelm.

Die Zwischenergebnisse wurden in fünf Workshops mit einer vom Landrat eingesetzten rund 25-köpfigen Begleitgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Interessen (Politik, Gewerbe, Gesellschaft, Kultur, Umwelt) sowie ergänzend in je einem Workshop in Monstein und Wiesen diskutiert und gespiegelt.

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung zum Entwurf findet über eine Orientierungsveranstaltung sowie eine öffentliche Mitwirkung (Online-Mitwirkung) statt.

Porträt

Geschichte und räumliche Ausgangslage
Die Täler der Landschaft Davos wurden ab dem 13. Jahrhundert durch die Walser besiedelt. Bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts bot Davos das Bild einer typischen Walser Streusiedlung, deren Höfe sich fast nur an einzelnen Orten, beispielsweise im Bereich der beiden Kirchen „Platz“ und „Dorf“, zu Gruppen konzentrierten.

Ab 1850 setzte eine tiefgreifende Entwicklung vom Bauern- zum bekannten Höhenkurort ein. Es entstanden zahlreiche Sanatorien sowie im Umfeld davon erste Hotels. Zwischen 1850 und 1890 verdoppelte sich die Bevölkerung von 1700 auf fast 4000 Einwohner:innen.

Mit der Eröffnung der Bahnlinie Landquart – Davos Platz 1890 sowie dem aufkommenden Wintersport wurde die touristische Entwicklung weiter beschleunigt. Davos entwickelte sich Anfang des 20. Jahrhunderts zu einem der ersten Wintersportorte und zum international bekannten Sport- und Kurort. Räumlich wuchsen die Orte Platz und Dorf zur «Alpenstadt Davos» zusammen. Bis 1930 stieg die Bevölkerung auf rund 11'000 Personen an.

Daneben hat sich Davos speziell ab der Mitte des letzten Jahrhunderts mit der Ansiedlung von Forschungsinstituten wie dem SIAF, dem PMOD/WRC, dem SLF und der AO Foundation sowie mit Kongressen wie dem Word Economic Forum (WEF) auch als international bekannter Forschungs- und Kongressort etabliert. Diese Entwicklung schreitet bis heute mit der Ansiedlung von neuen Forschungsinstituten voran.

Politisch und kulturell ist die Gemeinde bis heute durch das Selbstverständnis der «Landschaft Davos» mit den früher weitgehend eigenständigen fünf Fraktionen (Dorf, Platz, Frauenkirch, Glaris, Monstein) sowie dem erst 2009 eingemeindeten Wiesen geprägt. Heute bildet nur noch Monstein eine eigenständige politische Fraktion.

Positionierung
Davos positioniert sich gemäss seinem Gemeindeleitbild als weltoffene Alpenmetropole und nachhaltig gestalteter Wohn- und Arbeitsort. Davos soll eine hohe Lebensqualität haben und über alles verfügen, was man zur Gestaltung des Lebens braucht. Hierzu zählen auch der günstige Wohnraum und passende Arbeit, so dass die Bevölkerung stets leicht zunimmt.

Als Tourismusdestination soll Davos international bekannt sein. Aber auch Kongresse, Bildung, Forschung, Medizin, Landwirtschaft und Gewerbe erzeugen eine hohe Wertschöpfung.

Vor allem touristisch besteht eine enge interkommunale Zusammenarbeit mit Klosters (Tourismusorganisation und Bergbahnen).

Seit 2001 hat die Gemeinde das Label «Energiestadt». Mit dem Projekt «Davos Klima 2030» will Davos bis 2030 die erste klimaneutrale Feriendestination der Schweiz werden.

Davos Platz, vor 1890

Gesamträumlicher Kontext

Geographie

Davos befindet sich auf rund 1500 m.ü.M. in einem inneralpinen Hochtal, dem Landwassertal. Gegen Osten zweigen die drei Seitentäler Flüelatal, Dischma und Sertig ab. Umgeben ist der Ort von einer hochalpinen Gebirgslandschaft mit zahlreichen Schutzgebieten. Mit einer Gesamtfläche von 284 km^2 ist Davos derzeit die sechstgrösste Gemeinde der Schweiz.

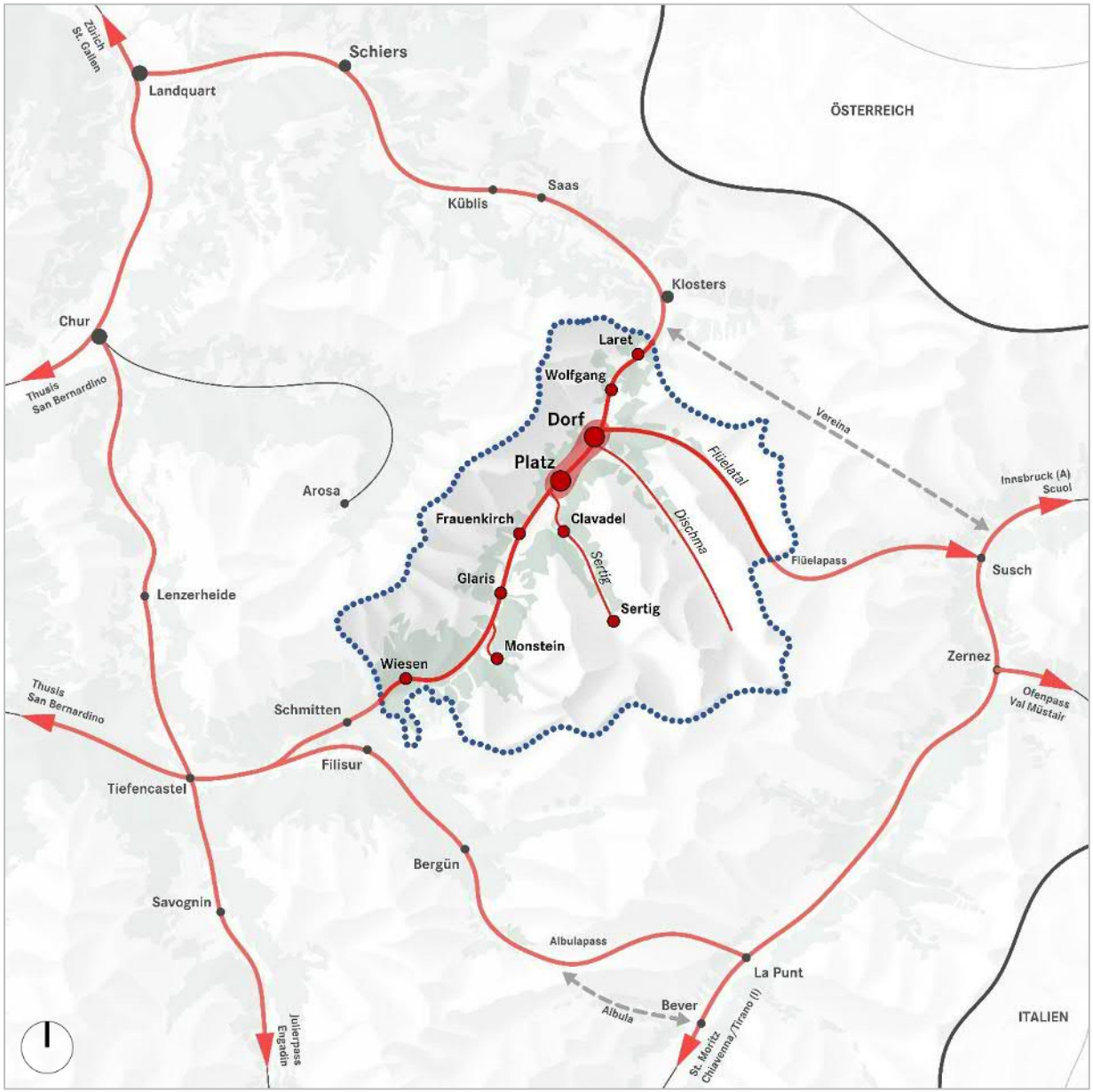
Anbindung

Davos ist mit der Bahn gut erschlossen. Ab Landquart besteht tagsüber ein Halbstundentakt (Reisedauer rund 1h), teilweise mit Umstieg in Klosters. Mit dem Projekt «Retica 30» wird ein umsteigefreier Halbstundentakt eingeführt. Ab Filisur besteht ein Stundentakt.

Die strassenseitige Erreichbarkeit ab Landquart wurde in den letzten Jahrzehnten durch zahlreiche Umfahrungen im Prättigau verbessert (Reisedauer ab Landquart rund 45 Min.).

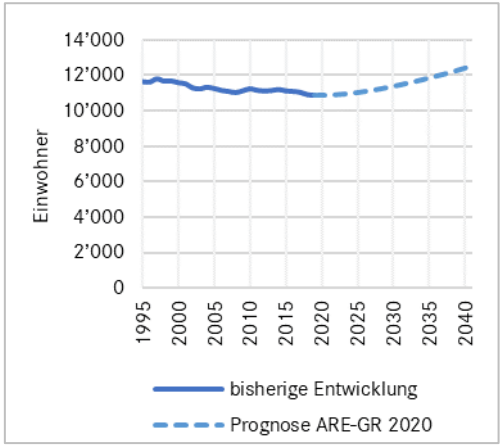
Orte und Siedlungen

Die Gemeinde Davos setzt sich aus neun Orten sowie weiteren Weilern und Streusiedlungen zusammen. Die zwei durch die Promenade verbundenen Ortsteile Dorf und Platz haben einen städtischen Charakter und bilden das funktionale Zentrum der Gemeinde. Frauenkirch und Wolfgang haben einen engen funktionalen Bezug zum städtischen Raum. Die übrigen Orte und Siedlungen sind ländlich geprägt. Im Unterschnitt prägen Streusiedlungen den Charakter.



Demografie

Bevölkerungsentwicklung



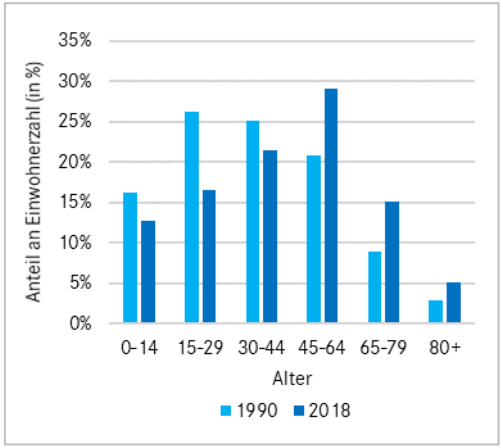
Entwicklung und aktuelle Situation

- Im Jahr 2019 zählte die Gemeinde Davos 10'900 ständige Einwohner/-innen (EW). Rund 80% davon wohnen in Dorf und Platz.
- Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2008 stabil bis leicht abnehmend, nachdem sie zuvor etwas stärker abgenommen hat.
- Zu den ständigen EW kommen rund 1000 Personen mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung hinzu (nicht ständige Wohnbevölkerung).
- Zu saisonalen Spitzenzeiten halten sich gemäss Schätzungen der Gemeinde bis zu 60'000 Personen in Davos auf (inkl. Zweitbewohner-/innen, Gäste, Saisonangestellte, etc.).

Ausblick

- Der Kanton geht in seiner Prognose von einer Zunahme der Bevölkerung in der Gemeinde bis im Jahr 2035 auf 11'900 EW aus (+ 1000 EW).

Altersstruktur



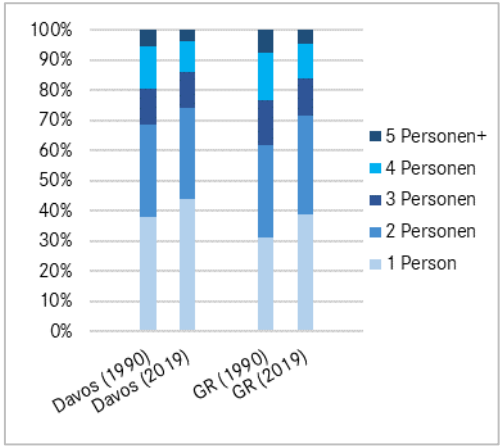
Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Anteil der jüngeren Bevölkerung hat seit 1990 stark abgenommen, wobei die Abnahme bei den 15 – 29-Jährigen am stärksten ausfällt.
- Eine starke Zunahme fand hingegen bei den Altersklassen 45-64 (heute 29%) und 65-79 (heute 15%) statt (GR: 30% bzw. 16%).

Ausblick

- Der demographische Wandel ist markant und hat auch räumliche Auswirkungen (z.B. veränderte Ansprüche an den Wohnraum, erhöhter Bedarf nach altersgerechten Wohnformen).
- Bis in 10 Jahren dürfte laut Prognosen rund ein Drittel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein.
- Der Rückgang bei der jüngeren Bevölkerung und bei den Familien führt mittelfristig zu einer negativen Entwicklungsspirale (weniger Familien, weniger Kinder, weniger Einwohner).

Haushaltgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

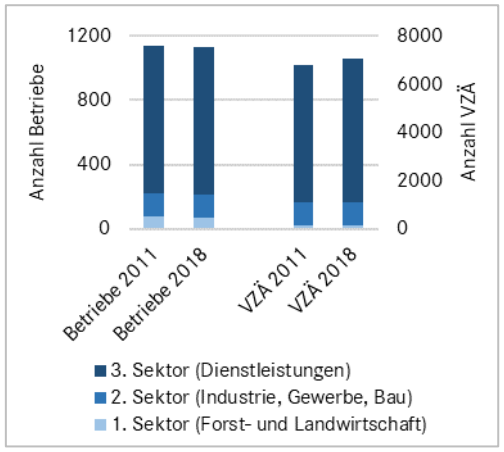
- Die durchschnittliche Haushaltsgrösse hat zwischen 1990 – 2019 von 2.22 auf 2.02 Personen abgenommen (GR: 2.42 auf 2.13 Pers.).
- 74% aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 72%). 52% der Gesamtbevölkerung wohnt in diesen Haushalten.
- Davos weist damit eine eher urban geprägte Struktur mit vielen kleinen Haushalten auf.
- Der Anteil grosser Haushalte (> 5 P.) ist gering und hat seit 1990 abgenommen.

Ausblick

- Bei zunehmender Alterung und Individualisierung wird die Nachfrage nach 1- und 2-Personenhaushalten vermutlich weiter ansteigen.
- Es würde daraus ein höherer Bedarf an kleinen Wohnungen resultieren.

Wirtschaft und Tourismus

Betriebe / VZÄ



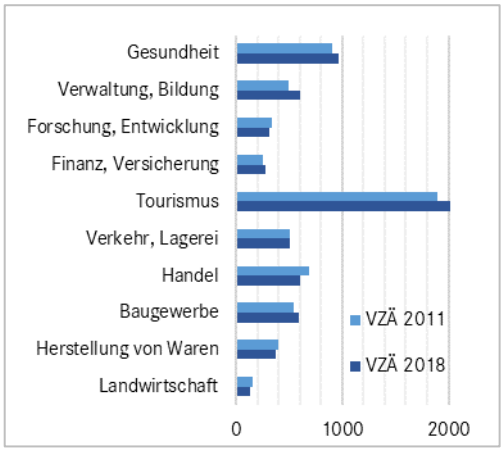
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zwischen 2011 und 2018 blieb die Anzahl der Betriebe relativ konstant, während die Anzahl der Beschäftigten nahm von 6820 auf 7060 Vollzeitäquivalente (+ 240 VZÄ) zunahm.
- 2% der VZÄ sind im 1. Sektor tätig (GR: 5%), 13% im 2. Sektor (GR: 24%) und 85% im 3. Sektor (GR: 71%).
- Der dritte Sektor (Tourismus, Gesundheit, Forschung, etc.) nimmt damit für Davos eine überdurchschnittliche Bedeutung ein.
- Davos ist ein regional bedeutender Arbeitsstandort und ein Zentrumsort.

Ausblick

- Der dritte Sektor wird global und regional weiter an Bedeutung gewinnen.

Detaillierte Wirtschaftsstruktur



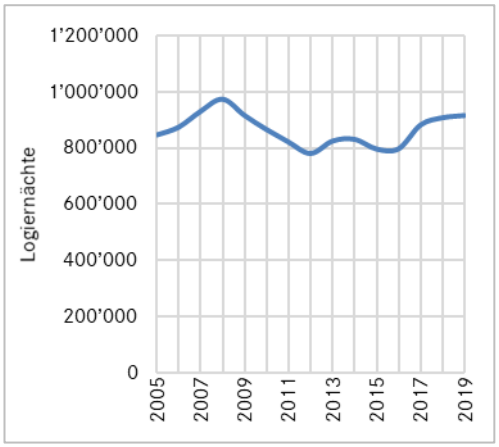
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die grössten Branchen bilden der Tourismus (ca. 2000 Vollzeitäquivalente VZÄ) und die Gesundheitsbranche (ca. 1000 VZÄ).
- Das Gewerbe kommt summiert ebenfalls auf fast 2000 VZÄ (Verkehr, Lagerei, Handel, Baugewerbe, Herstellung von Waren).
- Die Branchenstruktur ist sehr breit aufgestellt. Ein Grossteil der Beschäftigung ist jedoch direkt oder indirekt auf den Tourismus zurückzuführen.
- Die Bedeutung von Forschung & Entwicklung sowie Bildung ist wegen der Clustereffekte vermutlich höher, als die Zahlen zeigen.

Ausblick

- Megatrends wie Digitalisierung und alternde Gesellschaft bieten die Möglichkeit, die Bereiche Forschung und Gesundheit auszubauen.

Logiernächte Hotellerie



Entwicklung und aktuelle Situation

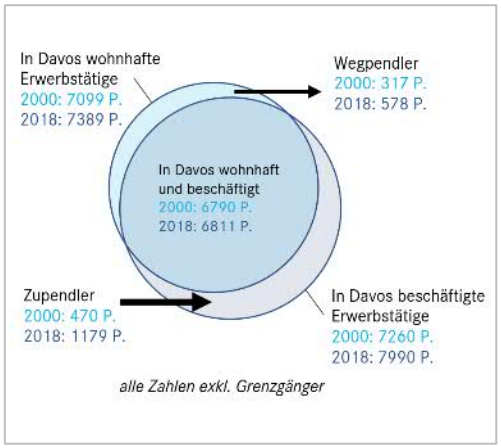
- Davos hat ca. 6'500 Hotelbetten, die 2019 ca. 850'000 Logiernächte verzeichneten.
- Von 2005 bis 2019 verzeichnete Davos teilweise schwankende, aber insgesamt stabile ca. 0.8 bis 1 Mio. Hotellogiernächte pro Jahr.
- Eine touristische Bedeutung haben auch die bewirtschafteten Ferienwohnungen und die Kollektiv- und Gruppenunterkünfte (4'700 Betten, gemäss Schätzungen eher mehr) sowie die Zweitwohnungen (rund 7'200 Wohnungen respektive 14'000 Betten).
- Die Bedeutung des Tagestourismus hat durch die zunehmende Mobilität und die bessere Erreichbarkeit stark zugenommen.

Ausblick

- Eine Zunahme ist gemäss Trends beim Aktiv- und Gesundheitstourismus zu erwarten.

Mobilität

Pendler



Entwicklung und aktuelle Situation

- 92% der Erwerbstätigen, die in Davos wohnhaft sind, arbeiten auch in der Gemeinde. Dies entspricht der Struktur als urbanes Zentrum.
- Davos hat ein positives Pendlersaldo (1180 Zupendler gegenüber 580 Wegpendlern; ohne Grenzgänger). 55% der Zupendler kommen aus Klosters und der Region Prättigau.
- Die Anzahl Zupendler hat zwischen 2000 und 2018 stark zugenommen (+ 250%).

Ausblick

- Der allgemeine Trend zu mehr Mobilität könnte zusammen mit einem fehlenden Wohnraumangebot in Davos zu einer weiteren Zunahme der Zupendler führen.
- Davos verfügt über ein grosses Potenzial, gleichzeitig Wohn- und Arbeitsort zu sein.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

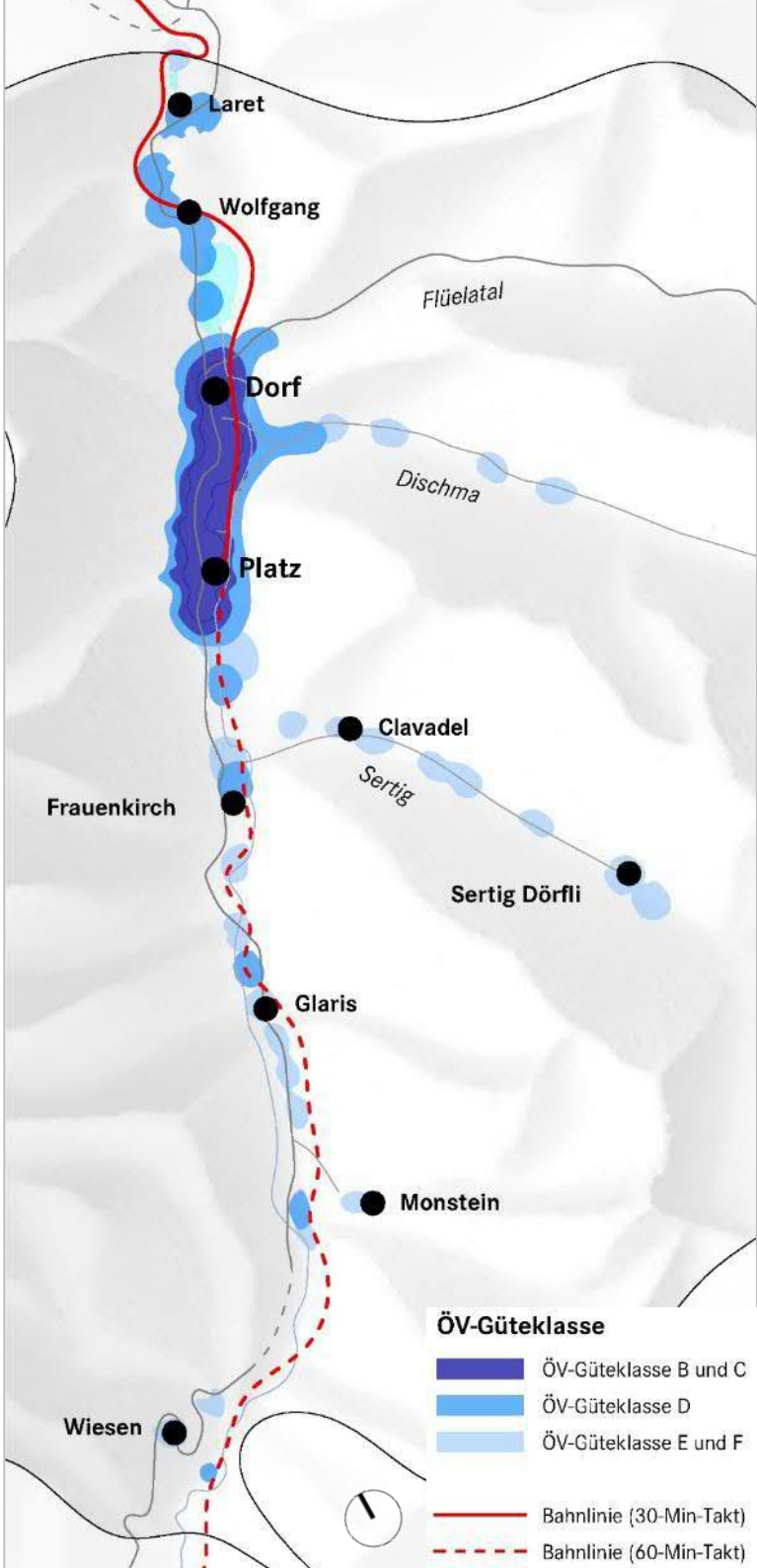
- Innerhalb von Dorf und Platz besteht mit dem RhB-Halbstundentakt sowie mit zahlreichen Buslinien ein städtisches ÖV-Angebot.
- Zwischen Laret und Dorf sowie zwischen Platz und Filisur besteht ein RhB-Stundentakt. Diverse Buslinien ergänzen das Angebot.
- Monstein ist mit dem Bus im Halbstundentakt angebunden (mit Umstieg). Wiesen sowie die Orte in den Seitentälern sind ab Davos mit Buslinien im Stundentakt erschlossen.

Fuss- und Veloverkehr

- Zwischen Dorf und Laret sowie zwischen Brüch und Frauenkirch weist die Veloverbindung Defizite auf (z.B. Veloführung auf der Schnellstrasse, schmale Wege) und ist nicht durchgehend attraktiv ausgebaut.
- Zwischen Dorf und Platz (Flüela- bis Mattastrasse) fehlt eine attraktive Fuss- und Veloverbindung im Talboden.
- In Dorf und Platz sind neuralgische Stellen für den Fuss- und Veloverkehr vorhanden (z.B. Gleisunterführungen, Bahnübergänge).

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Das Einbahnregime Promenade-Talstrasse führt zu Umwegfahrten und erhöhten Emissionen.
- Das öffentliche Parkplatzangebot (rund 3'000 PP in Dorf/Platz) ist höher als der Bedarf, jedoch an Spitzentagen oder bei grossen Veranstaltungen örtlich knapp. Ein Parkleitsystem oder P+R-Angebote sind nicht vorhanden.



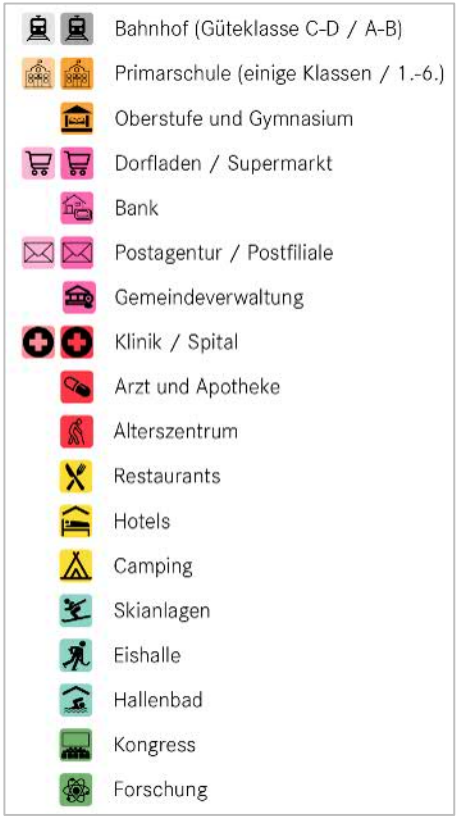
Landschaft, öffentliche Infrastruktur und Versorgung

Landschaft

- Die Landschaft in und um Davos ist geprägt durch das Haupttal, die Seitentäler und die Gebirge. Neben der Topographie gehören die Gewässer sowie die Kulturlandschaften und die Orte und Siedlungen zu den markantesten Landschaftselementen.
- Der rasche Übergang vom urbanen Davos in seine von walserischer Streubauweise und jahrhundertealter Wald- und Weidebewirtschaftung geprägten Seitentäler und Alpen ist eine landschaftliche Besonderheit.
- Die Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) Kesch-Ducan-Gebiet (BLN 1905) befindet sich zu Teilen auf dem Gemeindegebiet.
- Direkt von der Hauptsiedlung erreichbar sind zwei grosse (Parsenn, Jakobshorn) und ein kleineres Intensiverholungsgebiet (Schatzalp). Zwei weitere Intensiverholungsgebiete liegen südlich (Rinerhorn) und östlich (Pischa) der Hauptsiedlung.

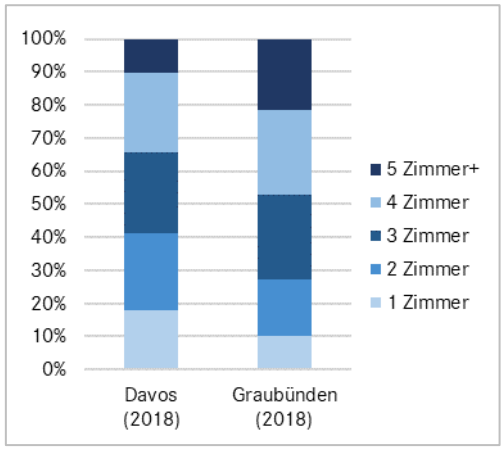
Öffentliche Infrastruktur und Versorgung

- Davos Dorf und Platz bilden den Versorgungsschwerpunkt. Hier befinden sich mehrere Einrichtungen von regionaler oder gar nationaler und internationaler Bedeutung in den Bereichen Bildung, Forschung, Gesundheit, Sport und Kongress.
- Davos verfügt mit seinen Kongress-, Gesundheits- und Sporteinrichtungen sowie dem Bildungs-, Einkaufs- und Kulturangebot über eine städtische Ausstattung von hoher Qualität.
- Die Orte Wiesen und Monstein verfügen über eine Grundversorgung mit einer Primarschule und einem Dorfladen mit Postagentur.
- Die Orte Frauenkirch, Glaris und Clavadel/Sertig verfügen über Schulstandorte (Primarschule oder Teilklassen, Kindergarten).
- Die Infrastrukturen des Ortsteils Wolfgang sind primär auf die Hochgebirgsklinik ausgerichtet.



Wohnungs- und Gebäudestruktur

Wohnungsbestand und -grösse



Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Gesamtwohnungsbestand umfasst fast 12'350 Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen). Der Zweitwohnungsanteil beläuft sich auf 57% (7'200 Wohnungen).
- Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in Davos relativ hoch (42% des Gesamtwohnungsbestands, GR: 27%). Die Anzahl an grossen Wohnungen ab 4 Zimmern ist vergleichsweise tief (34%, GR: 47%).

Ausblick

- Der fehlende Wohnraum für Familien (4- und 5-Zimmer-Wohnungen) wirkt sich negativ auf die Bevölkerungsentwicklung aus.
- Mit der zunehmenden Alterung und Individualisierung der Bevölkerung nimmt der Bedarf an kleineren Wohnungen tendentiell zu.

Gebäudetypologie

- Davos ist insbesondere im Bereich der Promenade von einer städtischen, dichten Bebauung mit höheren Gebäuden geprägt.
- Strukturbildend und noch heute sehr ortsprägend sind die Flachdächer mit dem Gaberel-Dach. Die Flachdachbauten tragen wesentlich zur urbanen Erscheinung von Davos bei. Verschiedene Bauphasen haben diese ehemals klare bautypologische Struktur verunklärt.

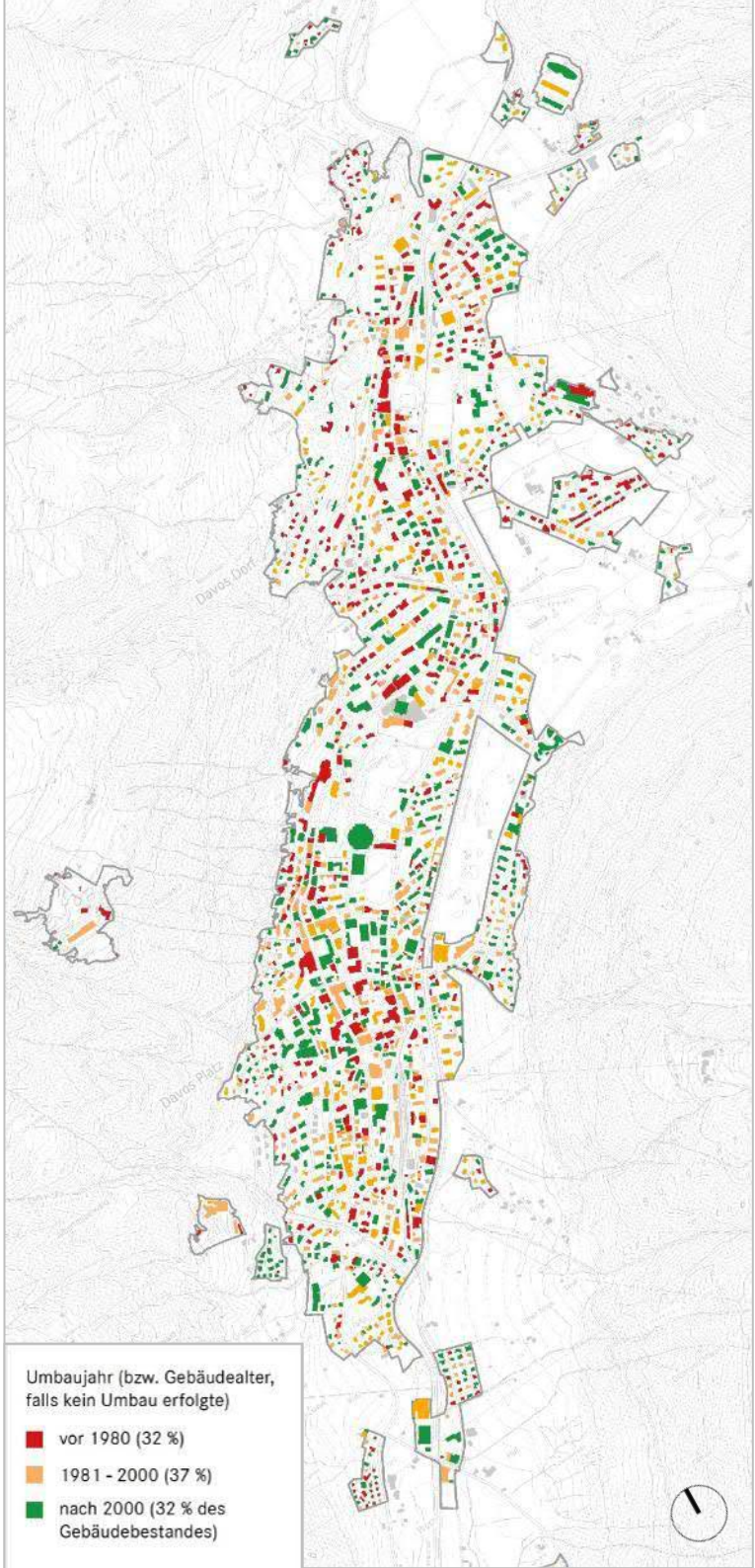
Sanierungsbedarf

Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Hauptsiedlung verfügt über einen heterogenen Gebäudebestand, welcher im Lauf der unterschiedlichen Epochen erstellt, ergänzt und teilweise saniert und umgebaut wurde.
- Rund ein Drittel des Gebäudebestandes wurde vor 2000 erbaut oder umgebaut.

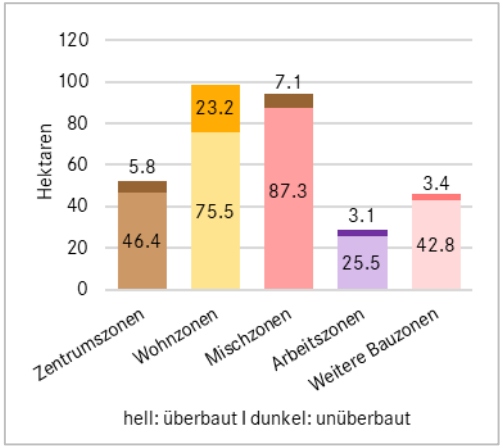
Ausblick

- In den nächsten 15 Jahren sind bei rund einem Drittel des Gebäudebestandes Sanierungen, Um- oder Neubauten wahrscheinlich.
- Die altersmässig heterogene Verteilung des Gebäudebestandes führt zu einer kleinräumlichen Erneuerung. Das in Davos verbreitete Stockwerkeigentum verstärkt dies zusätzlich.
- Der anstehende Sanierungszyklus bietet eine Möglichkeit, Davos ortsbaulich so weiterzuentwickeln, dass die charakteristische städtische Typologie wieder erkennbarer wird.



Bauzonenreserven und Bedarf - Gesamtgemeinde

Bauzonenstatistik / Stand der Überbauung



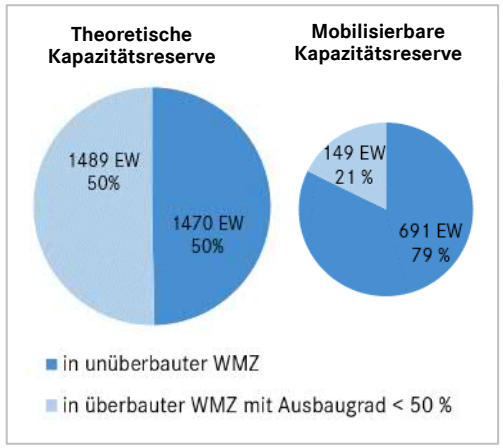
Aktuelle Situation

- In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind insgesamt 36 ha nicht überbaut.
- Der Überbauungsgrad ist bei den Wohnzonen mit 76% besonders tief (23 ha unüberbaut).
- In den Arbeitszonen sowie den weiteren Bauzonen bestehen hingegen in der ganzen Gemeinde fast keine Reserven mehr.

Ausblick und Fazit

- Vor allem bei den Arbeitszonen wird das Angebot dem hohen Bedarf nicht gerecht. Es besteht ein Defizit und ein Handlungsbedarf.
- Insgesamt sind unüberbaute WMZ in grossem Umfang vorhanden, welche mobilisiert werden können.

Kapazitätsreserven in WMZ



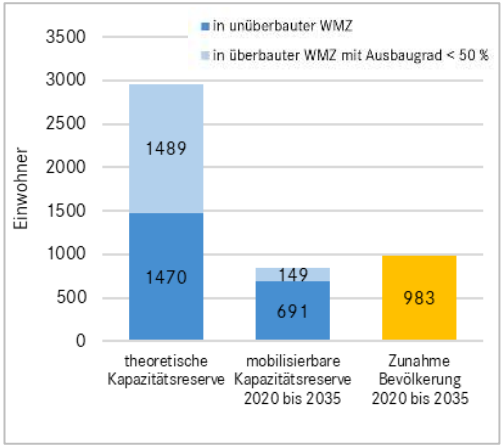
Aktuelle Situation

- Die theoretischen Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) reichen für gesamthaft rund 3000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner (EW).

Ausblick und Fazit

- Der Kanton geht von einem Mobilisierungsgrad innerhalb von 15 Jahren von mind. 50% in den überbauten WMZ und mind. 10% in den nicht überbauten WMZ aus.
- Unter Berücksichtigung des vom Kanton angenommenen Mobilisierungsgrads besteht ein tatsächliches Potenzial für mind. rund 850 zusätzliche EW in der gesamten Gemeinde.

Bauzonenreserven und Bedarf



Bedarf bis 2035

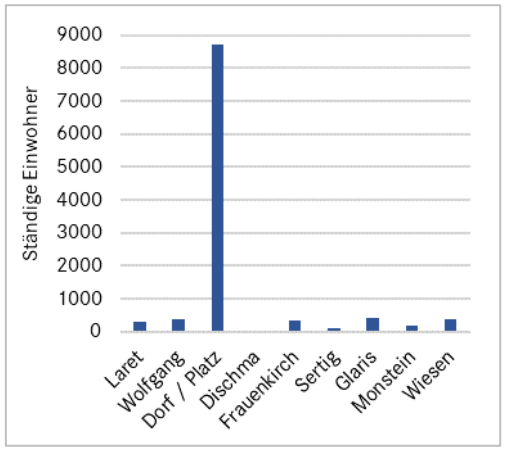
- Der Kanton prognostiziert für Davos eine Zunahme um rund 980 EW innert 15 Jahren (2020 bis 2035).
- Gleichzeitig besteht eine über 15 Jahre mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 850 EW.
- Der Bedarf ist damit in sehr geringem Mass höher als die mobilisierbaren Reserven.

Ausblick und Fazit

- Auf der Basis dieser Zahlen hat die Gemeinde gemäss den kantonalen Vorgaben keinen Auszonungsbedarf.
- Es kann jedoch auch kein Einzonungsbedarf begründet werden. Dieser könnte erst begründet werden, wenn die Reserven mobilisiert wurden.

Bauzonenreserven nach Orten

Einwohner pro Ort



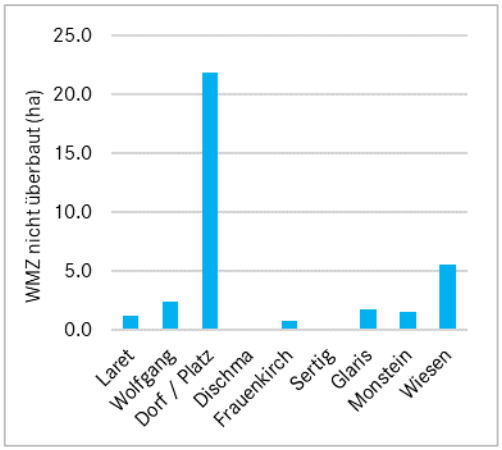
Aktuelle Situation

- Davos Dorf und Platz ist mit insgesamt rund 8‘700 ständigen Einwohnerinnen und Einwohnern von allen Orten in der Gemeinde Davos deutlich der grösste Ort.
- Die weiteren Orte (Laret, Wolfgang, Frauenkirch, Glaris, Monstein, Wiesen) weisen zwischen 170 und 400 EW auf.
- Die Seitentäler (Sertig, Dischma) verfügen über sehr wenige Einwohner.

Fazit

- Die Einwohnerverteilung innerhalb der Gemeinde konzentriert sich auf Platz und Dorf.
- In der Konsequenz ist auch dort der grösste Bevölkerungszuwachs zu erwarten und somit der grösste Bedarf vorhanden.

Bauzonenreserven pro Ort



Aktuelle Situation

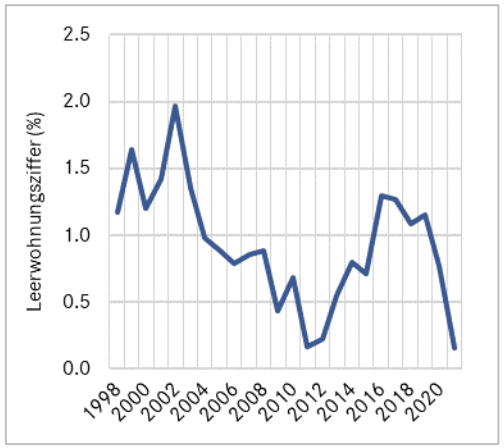
- Rund ein Drittel der insgesamt 36 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen befindet sich in Dorf und Platz (ca. 22 ha).
- Wiesen hat im Vergleich zur Anzahl Einwohner sehr viele unüberbaute WMZ (fast 6 ha). Diese übersteigen den Bedarf deutlich.
- In Wolfgang, Glaris und Monstein sind im Verhältnis zur Anzahl Einwohner ebenfalls eher viele unüberbaute WMZ vorhanden.

Fazit

- Die nicht überbauten WMZ und entsprechend die Reserven korrelieren nicht in allen Orten mit der Einwohnerzahl und dem zukünftig zu erwartenden Bedarf.
- In Wiesen übersteigen die Reserven den Bedarf am deutlichsten.

Wohnraumsituation

Leerwohnungsziffer / Wohnraumangebot



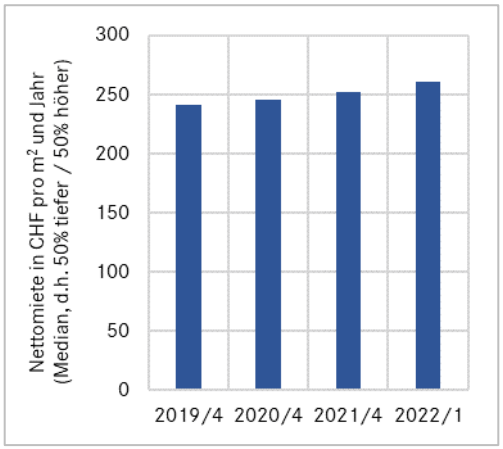
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die Leerwohnungsziffer lag 2021 bei sehr tiefen 0.15 %. Dies ist der tiefste Wert in Davos seit 1998 und weit unter dem schweizerischen Mittel von 1.54 %.
- Bei einer Leerwohnungsziffer unter 1% spricht man davon, dass das Angebot stark verknappt ist und Wohnungsnot herrscht.

Fazit und Ausblick

- Die Schrumpfung der Bevölkerung (S. 4) trotz mehr Arbeitsplätzen und die Zunahme der Zupendler (S. 6) trotz Bau von neuen Wohnungen sind Indizien dafür, dass Beschäftigte in Davos keinen adäquaten Wohnraum finden.
- Das Angebot an adäquatem Wohnraum ist ein zentraler Faktor dafür, ob die Bevölkerungszahl in Davos effektiv wie prognostiziert zunehmen wird.

Angebotspreise Mietwohnungen



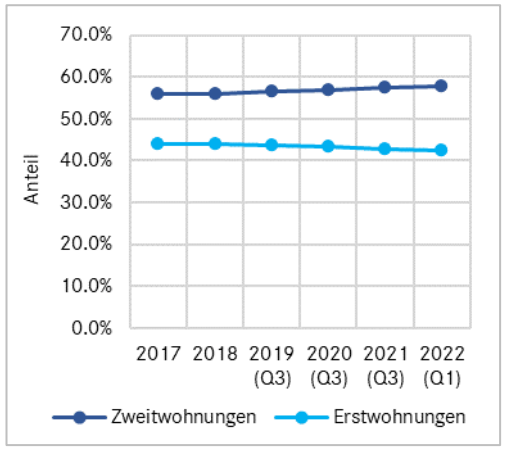
Entwicklung und aktuelle Situation

- Die angebotenen Mietpreise für Wohnungen lagen 2022 im Median bei 260 CHF/m²/Jahr und damit deutlich höher als der Schweizer Durschnitt (189 CHF/m²/J.). Zwischen 2019 und 2022 stiegen die Mietpreise um 9%.
- Eine angebotene 2-Zimmer-Whg. kostet im Median rund 1'200 CHF / Monat, eine 4-Zimmer-Whg. rund 2'000 CHF / Monat.
- Im Vergleich dazu weisen 65% der Steuerpflichtigen ein jährlich verfügbares Einkommen von unter 60'000 CHF auf. Das ergibt ein Wohnbudget von max. 1'500 CHF / Mt.

Fazit und Ausblick

- Die angebotenen Mietwohnungen liegen preislich wohl in nicht wenigen Fällen über den Mitteln der ansässigen Bevölkerung.
- Der Trend zeigt einen Anstieg der Preise.

Umnutzung altrechtliche Wohnungen



Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Zweitwohnungsanteil ist seit 2017 um 1.6 % auf 57.6 % angestiegen. Gleichzeitig ist die Anzahl der Erstwohnungen in diesem Zeitraum gesunken, obwohl von 2017 bis 2021 rund 200 Erstwohnungen erstellt wurden.
- Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass altrechtliche (vor 2012 erstellte) und zuvor als Erstwohnungen genutzte Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wurden.
- Der Anteil altrechtlicher Wohnungen liegt in Davos bei rund 95%. Alle diese Wohnungen sind dem Zweitwohnungsmarkt zugänglich.

Fazit und Ausblick

- Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage anhält und weitere altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden.
- Damit geht direkt Erstwohnraum verloren.

Dorf und Platz, 1923

Siedlungsentwicklung

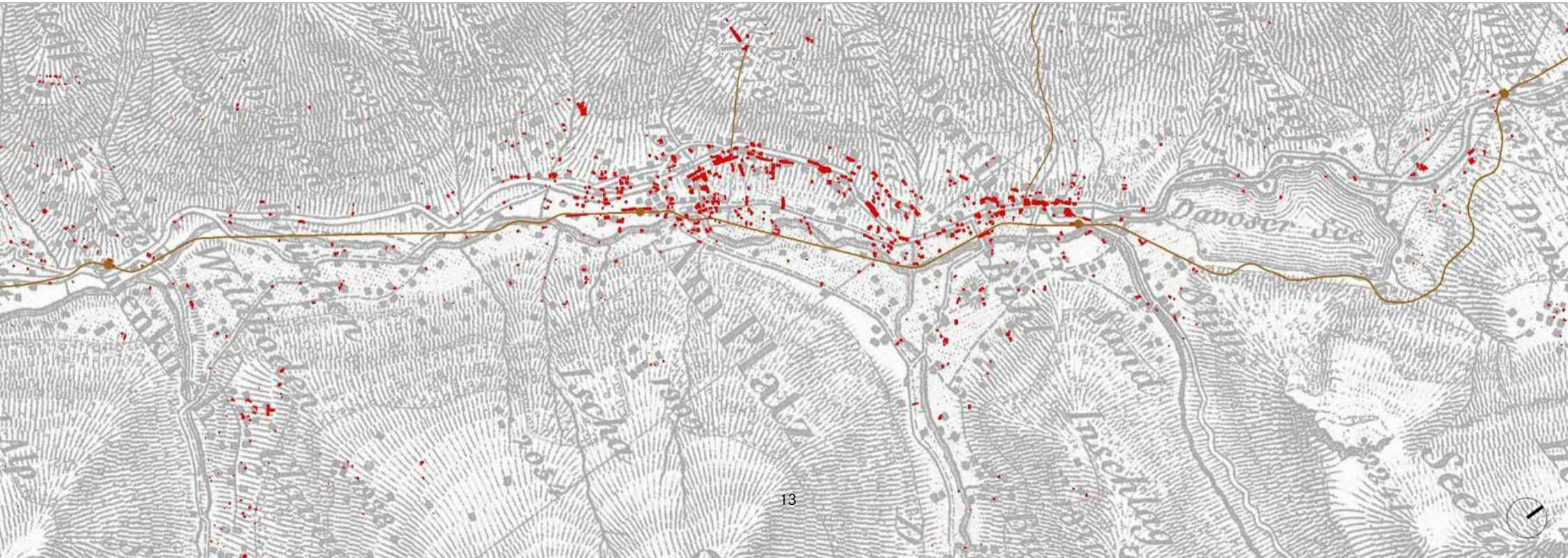
Zentraler Raum 1880-1940
(Frauenkirch bis Wolfgang)

Landschaft und Infrastruktur

- 1890 wird die Bahnlinie Landquart – Davos Platz eröffnet. Die Eröffnung der Strecke Davos Platz - Filisur erfolgt 1909.
- 1899 werden die Schatzalpbahn und das gleichnamige Sanatorium in Betrieb genommen. 1932 folgt die Eröffnung der Standseilbahn und des Skigebiets Parsenn. 1934 wird am Bolgen der weltweit erste Skilift erstellt.
- Das Landwasser wird im Zug des Bahnausbaus von Frauenkirch bis Platz kanalisiert und der Talboden gleichzeitig grösstenteils melioriert.
- Die umgebende Landschaft ist weiterhin von Streusiedlungen und Gebäudegruppen geprägt.

Siedlung

- Die Siedlungsentwicklung findet vor allem im Bereich der beiden Bahnhöfe Davos Platz und Dorf sowie entlang der Promenade und – etwas weniger ausgeprägt - entlang der Talstrasse und der Bahnlinie statt.
- Die zwei Zentren Platz und Dorf wachsen im Zug der starken Bautätigkeit weitgehend zusammen.
- Der Versorgungsschwerpunkt liegt in Davos Dorf.
- Ausserhalb der Hauptsiedlung werden die bestehenden Streusiedlungen erweitert sowie verschiedene Höhenkliniken erbaut.



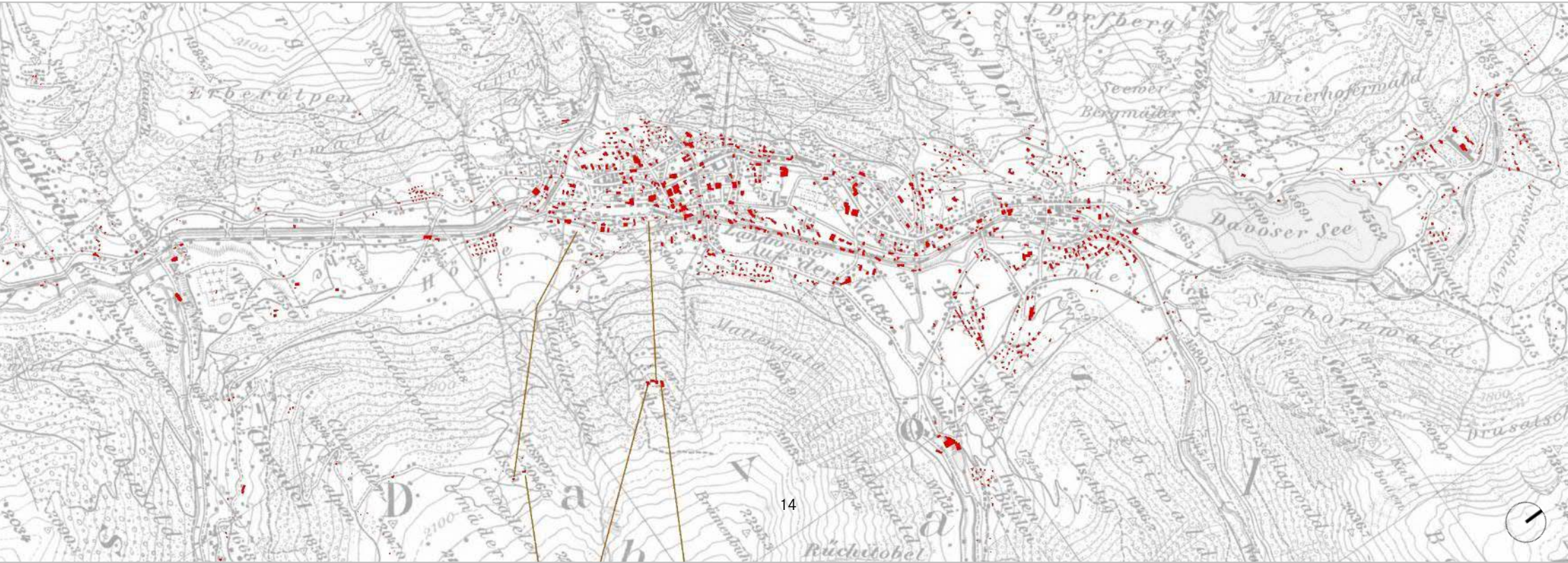
Zentraler Raum 1941–1980

Landschaft und Infrastruktur

- Der Talboden wird weiter melioriert und im Zuge dessen das Landwasser auch im Bereich von Davos Dorf / Bünda kanalisiert.
- In den 50er Jahren wird das Skigebiet Jakobshorn eröffnet. In den Gebieten Parsenn und Schatzalp folgen Erweiterungen.
- In der umgebenden Landschaft folgen weitere Infrastrukturen.

Siedlung

- Die starke Siedlungsentwicklung hält vor allem in Davos Platz weiter an. Auf den verbleibenden Siedlungslücken entstehen weitere, teils grosse Gebäudestrukturen. Zudem werden nun verstärkt die Hanglagen und der meliorierte Talboden erschlossen und bebaut.
- Die Entwicklung findet oft in Form von Quartierplanungen mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen statt.
- Die Siedlungstätigkeit nimmt auch in Davos Wolfgang stark zu (v.a. Ferienwohnungen).
- Der Versorgungsschwerpunkt verschiebt sich von Davos Dorf nach Platz.



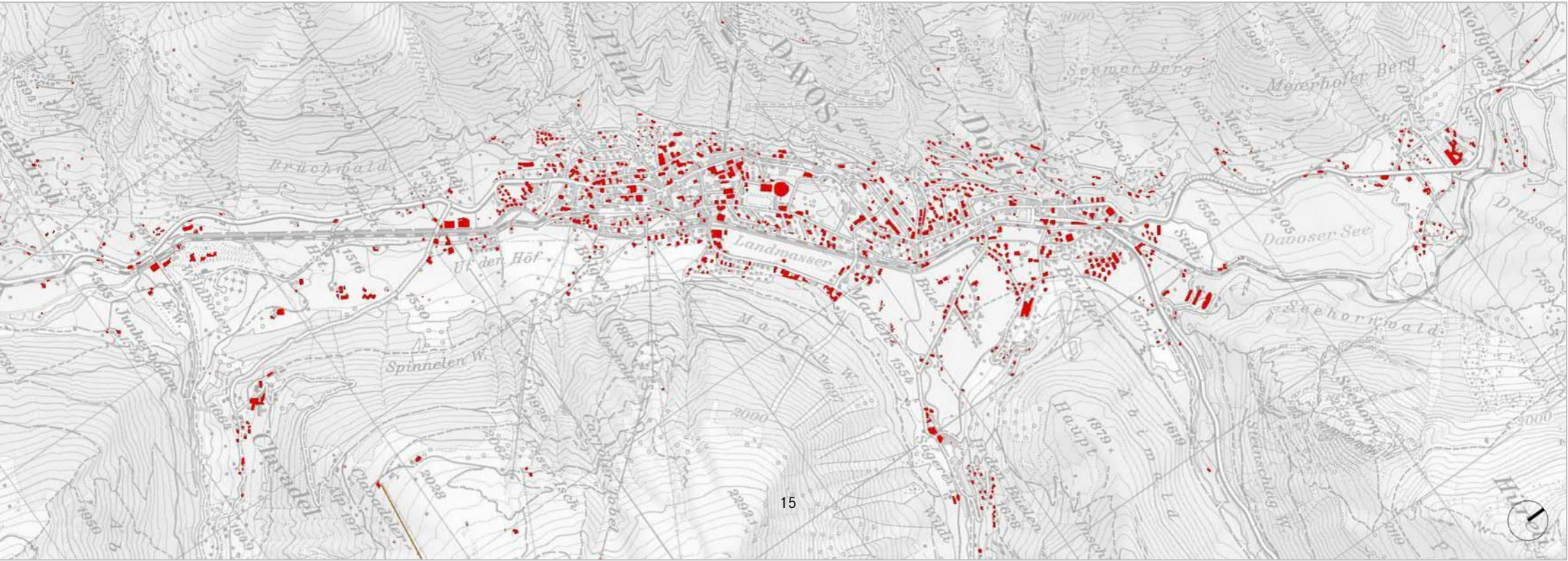
Zentraler Raum 1980–2021

Landschaft und Infrastruktur

- Die touristische Infrastruktur wird weiter ausgebaut. Die Skigebiete erweitert sowie die Kapazität der Bahnen erhöht.
- Die umgebende Landschaft wird immer stärker von grossvolumigen Infrastrukturen und Gewerbe- sowie Tourismusnutzungen besetzt.
- Die abgelegeneren Bereiche (Clavadel, Hänge bei Frauenkirch) sind noch weitgehend landschaftlich geprägt.

Siedlung

- Die verbleibenden Siedlungslücken sowie zahlreiche Randlagen werden durch eine rege Siedlungstätigkeit weiter bebaut und neue Quartiere erstellt (Färbi, Grüeni, Bünda).
- Im Zentrum entstehen mit dem Eisstation und der Erweiterung des Kongresszentrums neue funktionale Schwerpunkte.
- Die Kliniken Wolfgang und Clavadel sowie das Spital werden erweitert.
- Verschiedene Arbeitszonen werden neu erstellt oder erweitert (Duchli, Brüch und Frauenkirch).

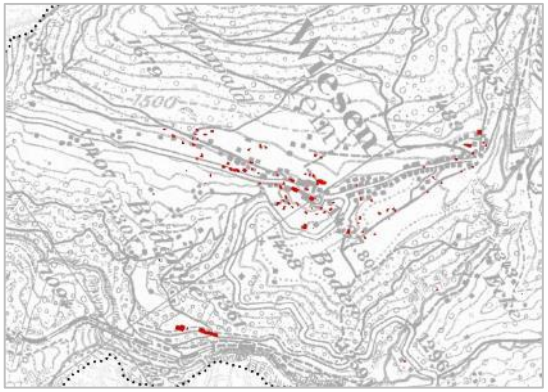


Siedlungsentwicklung Wiesen und Monstein

Wiesen 1880-1940

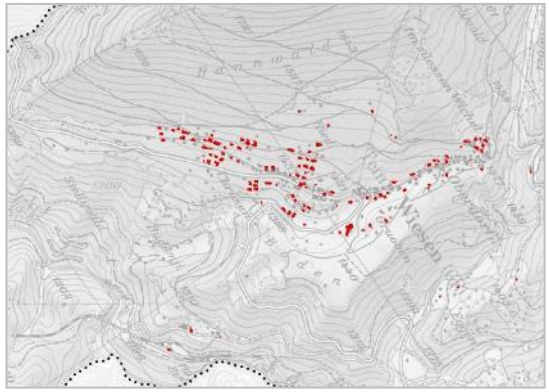
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Bahnhof
- Langgezogenes Strassendorf
- Bautätigkeit im Dorf entlang der Strasse

Wiesen 1940-1980



- Errichtung von Gebäuden im westlichen Teil
- Bautätigkeit im südlichen Dorfteil

Wiesen 1980-2021

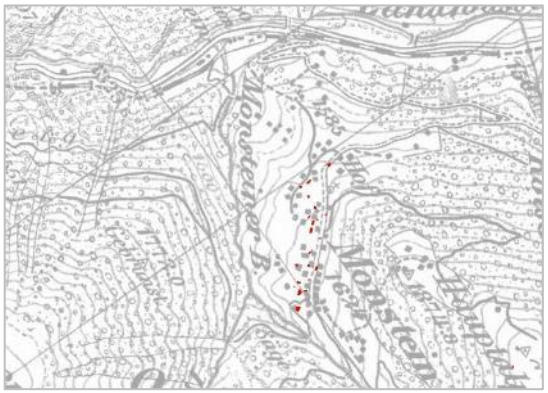


- Starke Bautätigkeit sowohl entlang der Strasse als auch am südlichen und westlichen Siedlungsrand

Monstein 1880-1940

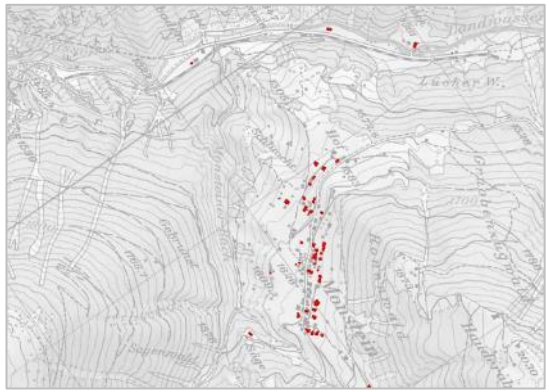
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Bahnhof
- Kompaktes Dorf primär entlang der Strasse
- Bautätigkeit im südlichen Dorfteil

Monstein 1940-1980



- Geringe Bautätigkeit am Siedlungsrand
- Eröffnung des Landwassertunnels

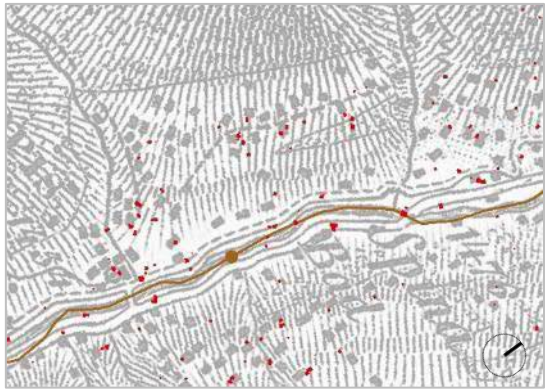
Monstein 1980-2021



- Starke Bautätigkeit am Siedlungsrand

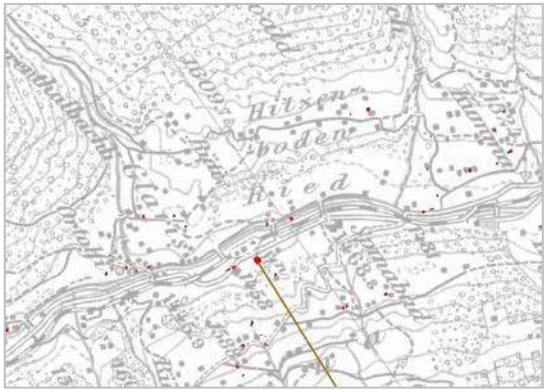
Siedlungsentwicklung Glaris und Laret

Glaris 1880-1940



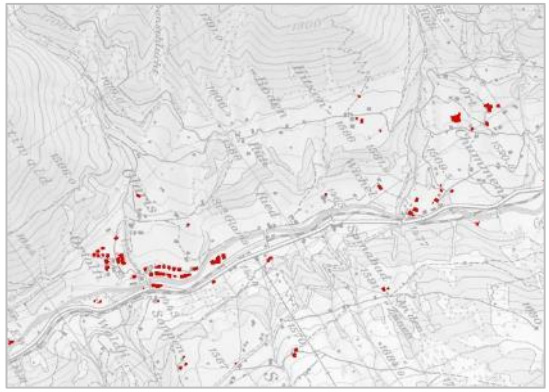
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Bahnhof
- Streusiedlung mit kleinem Dorfkern (Ortolfi)

Glaris 1940-1980



- Eröffnung Gondelbahn Glaris – Jatzmeder
- Geringe und verstreute Bautätigkeit

Glaris 1980-2021

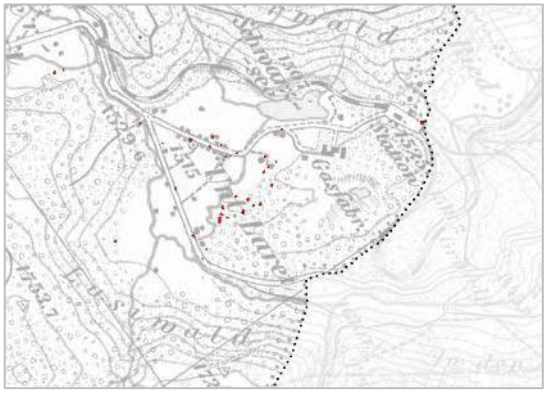


- Errichtung Camping Rinerlodge
- Starke Bautätigkeit bei Ortofli sowie in den Aussenbereichen, oft Zweitwohnungen

Laret 1880-1940

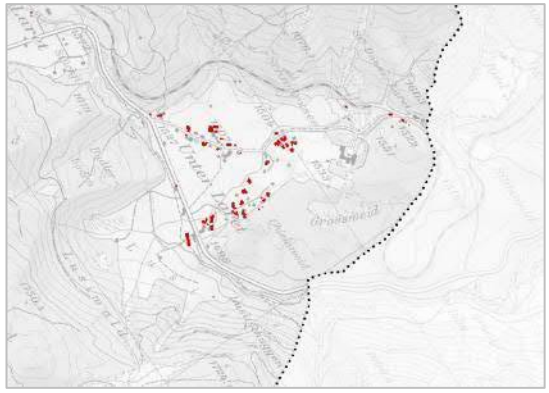
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Bahnhof
- Kompaktes Dorf entlang der Laretstrasse

Laret 1940-1980



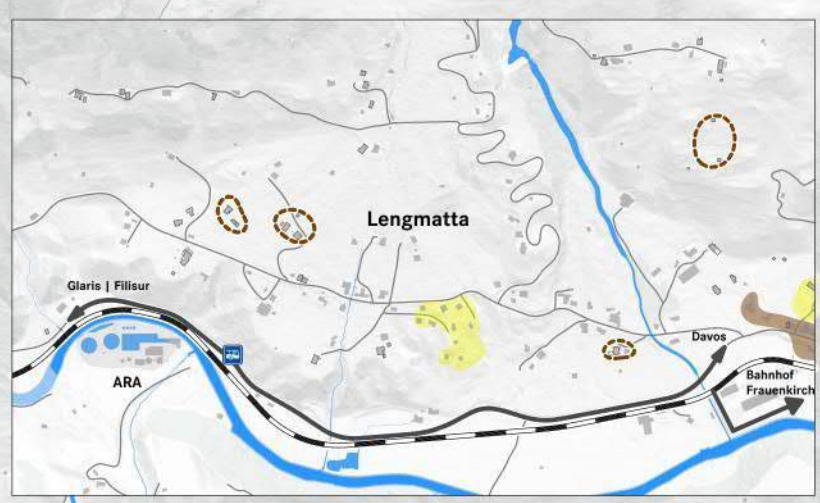
- Verstreute Bautätigkeit

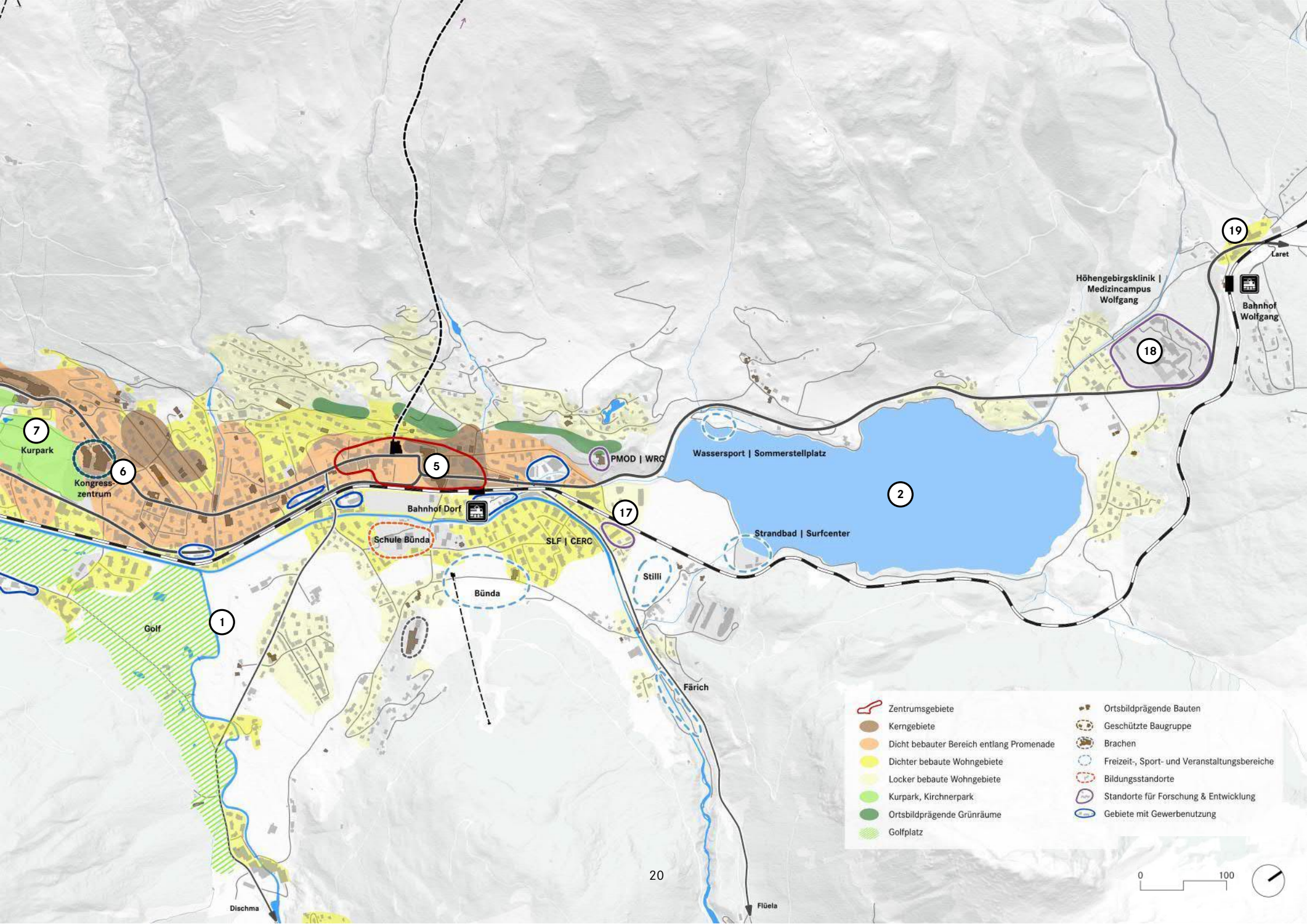
Laret 1980-2021



- Starke Bautätigkeit bei der Weidstrasse und am Schwarzsee, oft Zweitwohnungen

Räumliche Analyse zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang)




7
Kurpark
6
Kongress-
zentrum
5
PMOD | WRC
Wassersport | Sommerstellplatz
2
Bahnhof Dorf
17
Schule Bünda
SLF | CERC
Strandbad | Surfcenter
Stilli
Bünda
1
Golf
Färich
Dischma
Flüela
19
Laret
Höhengebirgsklinik |
Medizincampus
Wolfgang
Bahnhof
Wolfgang
18
Zentrumsgebiete
Kerngebiete
Dicht bebauter Bereich entlang Promenade
Dichter bebaute Wohngebiete
Locker bebaute Wohngebiete
Kurpark, Kirchnerpark
Ortsbildprägende Grünräume
Golfplatz
Ortsbildprägende Bauten
Geschützte Baugruppe
Brachen
Freizeit-, Sport- und Veranstaltungsbereiche
Bildungsstandorte
Standorte für Forschung & Entwicklung
Gebiete mit Gewerbenutzung
0
100

1 Landschaftsraum Talboden
Der Talboden bildet einen durchgängigen Kulturlandschaftsraum von Wolfgang bis Glaris. Er ist Identifikationsmerkmal von Davos und Grundlage für die Landwirtschaft. Das Landwasser prägt als lineare Struktur den Raum. Zahlreiche saisonale Naherholungsnutzungen überlagern den Talboden im Sommer wie im Winter (Langlauf, Bike, Fusswege, etc.). Im Bereich der «Stadt Davos» bildet der Golfplatz ein Element der Landschaft.

2 Davoser See
Der Davoser See ist ein landschaftsprägendes Element und ein Naherholungsschwerpunkt mit vielfältigen Wassersportaktivitäten und dem Freibad im Sommer. Im Winter ist der See wegen der Stromerzeugung abgelassen.

3 Promenade
Die Promenade ist die zentrale Verbindungsachse von Dorf und Platz, entlang derer zahlreiche Hotels, Restaurants, etc. liegen. Die umgebende Bebauung ist stark städtisch geprägt. Zahlreiche Abschnitte sind noch historisch geprägt (z.B. Bereich beim Belvedere). Verschiedene Plätze und Freiräume liegen entlang der Promenade (z.B. Bahnhofplatz Platz, Postplatz/Bubenbrunnenpark, Arkadenplatz, Kirchnerpark/Kurpark, Seehofseeli).

4 Zentrumsbereich Platz, Bahnhof Platz
Das Gebiet zwischen Bahnhofplatz und Arkaden bildet das primäre funktionale Zentrum von Davos, mit öffentlichen Nutzungen (Kirche, Rathaus, etc.), Einkaufs- und Bildungsstandorten (Läden, Berufsschule), zahlreichen Beherbergungs-, Gastronomienutzungen sowie mehreren Freiräumen.

5 Zentrumsbereich Dorf
Der Bereich um die Talstation Parsenn, mit Lebensmittelläden, Einkaufsnutzungen, zahlreichen Sportgeschäften, dem Seehofseeli, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben und dem Bahnhof bildet das zweite Zentrum von Davos.

6 Bereich / Zentrum Mitte
Der Bereich Mitte fungierte bereits historisch gesehen als Subzentrum und ist durch eine Konzentration von Nutzungen geprägt, u.a. Einkaufs-, Beherbergungs-, und Gastronomienutzungen, das Kongresshaus sowie das Erlebnisbad. Der öffentliche Raum ist noch wenig ausgeprägt.

7 Kurpark, Eisstadion und Sportzentrum
Der Kurpark bildet den grössten Freiraum innerhalb der Siedlung. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der historisch geprägten Parkanlage ist teilweise eingeschränkt. Das Sportzentrum ist ganzjährig für die Öffentlichkeit oder für Vereine zugänglich (Eis-/Sportfelder). Das Eisstadion bildet einen wichtigen Veranstaltungsschwerpunkt.

8 Talstation Jakobshorn und Bolgen
Der Talstation Jakobshorn / Bolgen bildet im Winter und temporär auch im Sommer einen wichtigen Schwerpunkt im Bereich Sport, Freizeit und Veranstaltungen von Davos.

9 Schulzentrum Mitte und SAMD
Wichtigster Bildungsstandort von Davos mit überregional bedeutender Alpiner Mittelschule (SAMD), zahlreiche Freiraum- und Sportanlagen.

10 Schatzalp und Strela
Wichtiges Naherholungs- sowie Sport- und Freizeitgebiet mit Hotel sowie Skigebiet Strela.

11 Spital
Das Spital (inkl. Pflegeheim) bildet einen funktionalen Schwerpunkt am südlichen Dorfeingang.

12 Station und Kern Frauenkirch
Station Frauenkirch mit altem Kern sowie gegenüberliegend Zeughaus mit militärischer Nutzung.

13 Gadenstatt, Kieswerk und Waldfriedhof
ZöBA und Gewerbezone Gadenstatt sowie Kieswerk als landschaftsprägende Struktur. Oberhalb der Geländekante liegt der Waldfriedhof.

14 Clavadel und Höhenklinik Clavadel
Historischer Ortskern von Clavadel, oberhalb ausgedehntes Areal der Höhenklinik (Reha).

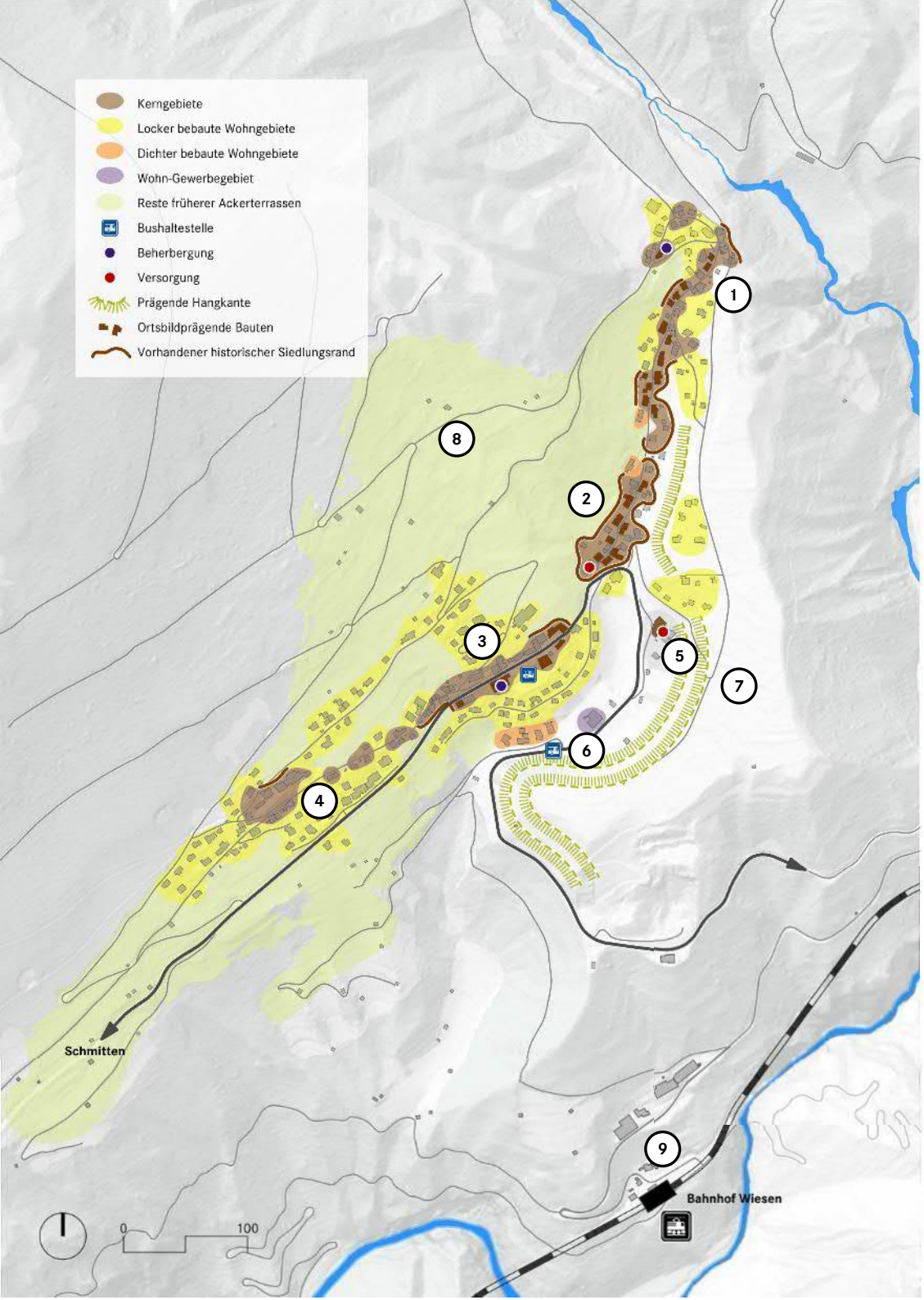
15 Forschungscampus AO
Wichtiger Forschungsstandort mit Forschungsgebäude und zugehörigem Landwirtschaftsbetrieb.

16 Färbi, Brüch, Crestannes
Sportanlage Färbi, Gewerbegebiet Brüch sowie Siedlungen Hof und Crestannes.

17 Forschungscampus SLF - CERC
Campus mit mehreren Forschungsgebäuden.

18 Medizincampus Wolfgang
Grosser Gesundheits- und Forschungscampus u.a. mit Hochgebirgsklinik Wolfgang.

19 Station Wolfgang
Bahnstation mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Beherbergungsnutzungen.



Räumliche Analyse Wiesen

Wiesen ist ein langgezogenes Strassendorf an der Verbindung von Schmitten nach Davos mit etwa 350 Einwohnern. Geprägt ist das Dorf durch die attraktive Hanglage und die umgebende Kulturlandschaft. Vor allem der obere Dorfteil ist noch stark durch historische Bauten geprägt. Mit einer eigenen Schule, Poststelle und dem Volg besitzt der Ort noch eine gewisse Grundversorgung.

1 **Oberdorf, Wichel, Büel**
Historisch geprägter oberer Siedlungsteil von Wiesen, charakteristisches Strassendorf mit dazwischenliegenden Wirtschaftsbauten und Ställen, einzelne Neubaubereiche am Rand, Hotel Sonnenhalde im oberen Bereich.

2 **Gruoben**
Ebenfalls historisch geprägter Siedlungsteil, zahlreiche historische Bauten und Ställe, Dorfladen an der Strassenabzweigung (Volg).

3 **Dorfkern und Ried**
Dorfkern mit wichtigen Bauten wie der Kirche und dem Hotel Bellevue, ortsbildprägende Gebäudefront mit Ausrichtung zum Tal, oberhalb und unterhalb neuere Siedlungsteile am Hang, Bushaltestellen Kirche.

4 **Aussergasse, Ronisguet**
Ältere Siedlungsteile an der Aussergasse sowie neuere von Einfamilienhäusern und Zweitwohnungen geprägte Siedlungsteile entlang der Erschliessungsstrasse.

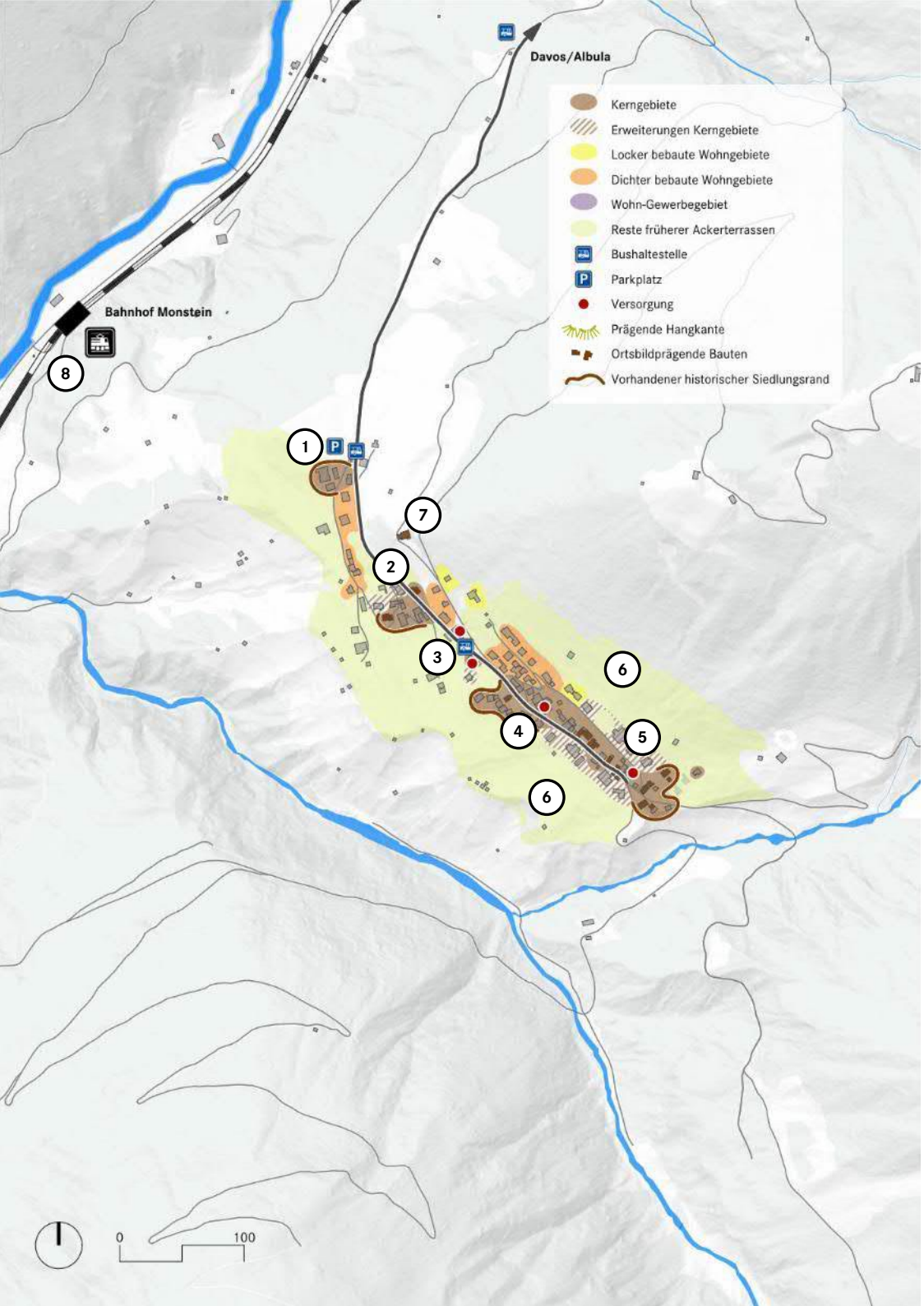
5 **Schule, Spiel- und Sportbereich**
Schule und angrenzender Spiel- und Sportbereich.

6 **Schluocht**
Siedlungsteil an der Zufahrtsstrasse mit Gewerbe- und Wohnnutzungen, teilweise unternutzte Gewerbeflächen, Bushaltestelle Schluocht.

7 **Hangkante und «Boda»**
Ortsbildprägende Hangkante und Plateau «Boda» mit diversen Aussichtspunkten.

8 **Umgebende Kulturlandschaft**
Landschaftsbildprägende Ställe, Wiesen und ehemaligen Ackerterrassen.

9 **Station Wiesen**
Bahnhof Wiesen mit Gastronomie und Einzelgebäuden, oberhalb der Station Gewerbegebiet.



Räumliche Analyse Monstein

Monstein ist ein charakteristisches Strassen-/Weilerdorf mit rund 200 Einwohnerinnen und Einwohnern. Mit einer Schule und dem Dorfladen besitzt es noch eine gewisse Grundversorgung. Dank der südorientierten Lage besitzt es hohe Lagequalitäten als Wohnort. Das Ortsbild ist noch weitgehend von historischen Walserhäusern und Ställen geprägt. Monstein ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS aufgeführt.

1 **Hof**
Älterer Siedlungsteil respektive Hofgruppe, am Dorfeingang von Davos kommend liegend, Gebäudegruppe mit einzelnen Landwirtschaftsbetrieben, grosser Besucherparkplatz und Bushaltestelle.

2 **Unterdorf**
Teilweise noch historisch geprägter Siedlungsteil unterhalb der Zufahrtsstrasse, am Rand von neueren Strukturen ergänzt.

3 **Schule**
Zwischenbereich mit Schule, Dorfladen sowie Post in Einzelgebäuden entlang der Strasse, Bushaltestelle Monstein Dorf.

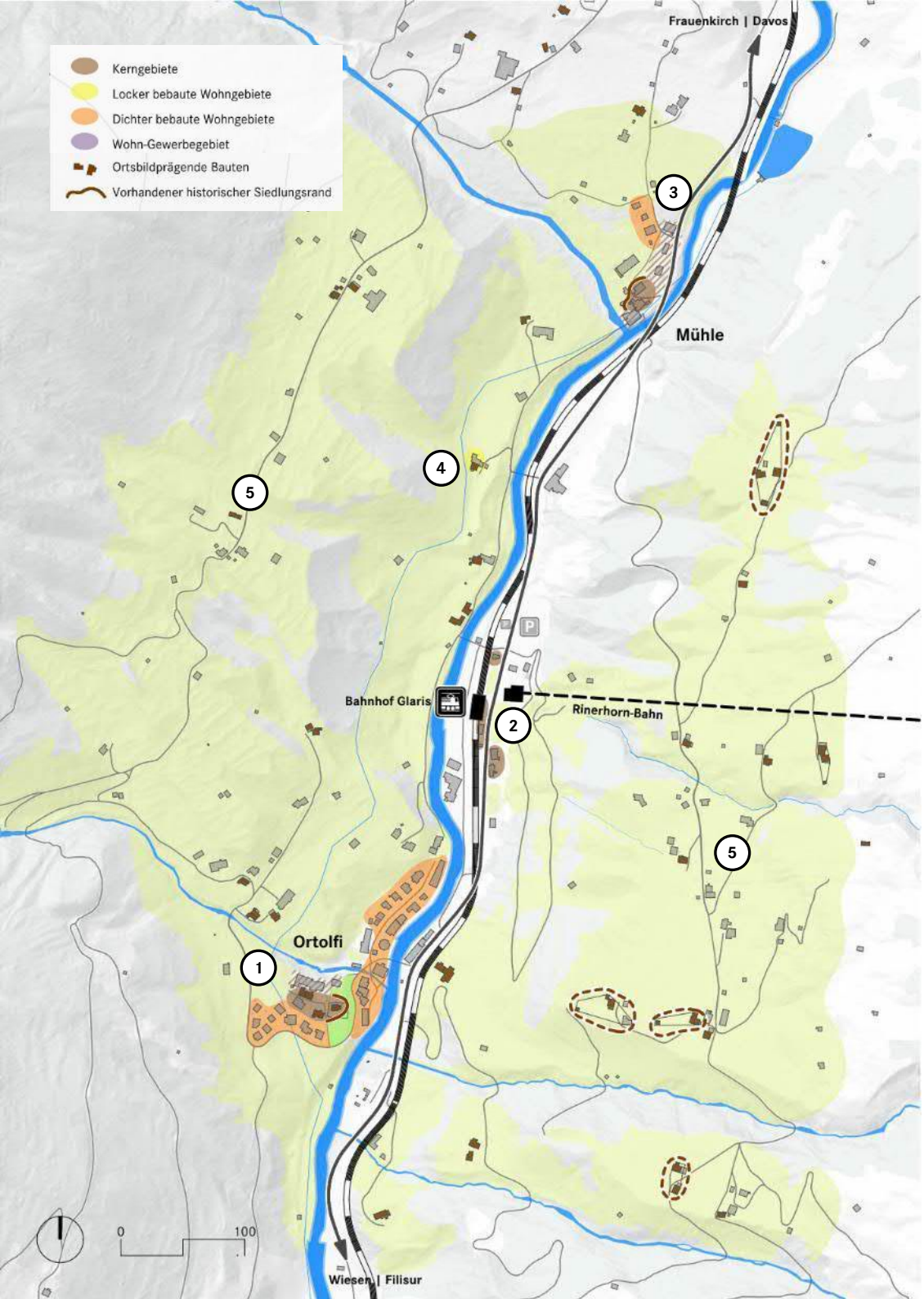
4 **Dorfkern**
Gebäudegruppe mit alter Kirche, Hotel Ducan, Brauerei, zentral gruppiert um kleine platzartige Aufweitung der Strasse.

5 **Furra**
Oberer Dorfteil mit ortsbildprägenden, charakteristisch eng entlang der Strasse stehenden Bauten und Ställen, Restaurant Veltliner Stübli.

6 **Wiesenhänge**
Prägende umgebende Kulturlandschaft mit zahlreichen Stallbauten und noch ablesbaren historischen Landschaftsstrukturen wie Ackerterrassen.

7 **Evangelische Kirche**
Ortsprägender freistehender Kirchenbau oberhalb des Dorfs.

8 **Station Monstein**
Station ohne weitere Infrastruktur.



Räumliche Analyse Glaris

Glaris ist charakterisiert von der Streusiedlungsstruktur, welche das gesamte Gebiet durchzieht. Ortolfi und Mühle sind die einzigen Weiler, wobei vor allem Ortolfi stark erweitert und verändert wurde. Um den Bahnhof und um die Talstation der Rinerhornbahn hat sich ein touristischer Schwerpunkt (Camping, Talstation, Gastronomie, Parkplatz) entwickelt. Mit der ARA und dem Elektrizitätswerk sind gewisse kommunale Infrastrukturen in Glaris angesiedelt.

1 **Ortolfi**
Alter Ortskern mit Kirche, Schulhaus, Friedhof und kleiner Häusergruppe auf markanter Erhebung oberhalb dem Landwasser, umgeben von neueren Siedlungsbereichen mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

2 **Station Glaris, Talstation Rinerhornbahn, Camping**
Bahnhof mit prägenden Bahnhofgebäuden, kleiner Campingbereich zwischen Gleisen und Landwasser, oberhalb der Strasse Rinerhornstation mit Parkplatz, Gastronomienutzungen und Bauten entlang der Strasse.

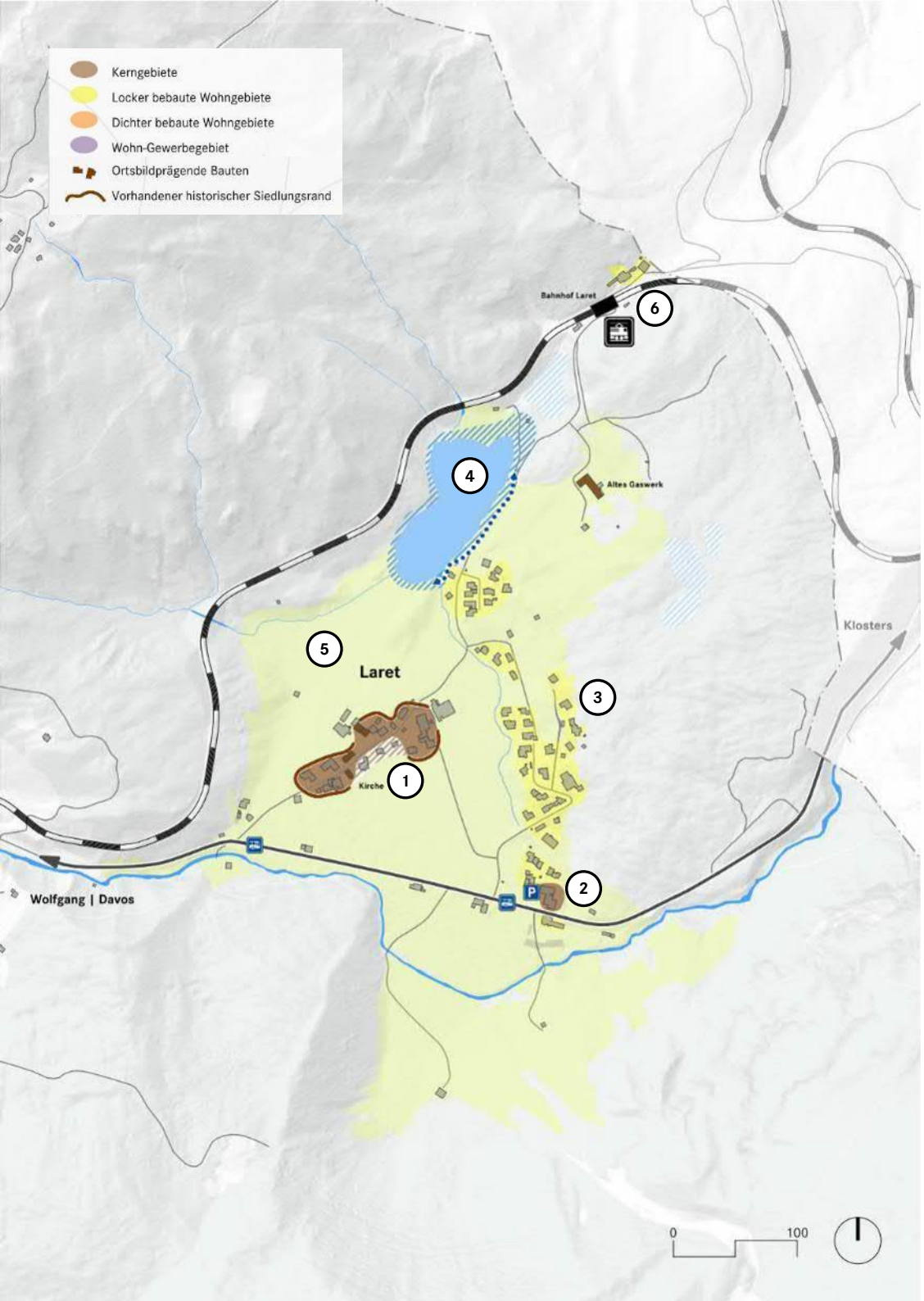
3 **Mühle**
Historische Häusergruppe am Einfluss des Chummerbachs in das Landwasser, mit neueren Siedlungserweiterungen am Hang.

4 **Ried**
Mehrheitlich noch nicht überbaute Wohnzone, in isolierter Lage inmitten der Streusiedlungslandschaft.

5 **Streusiedlungslandschaft**
Streusiedlungslandschaft mit verstreut liegenden Hofgruppen (Spina, Zün, Rüti, Hitzenboden, Wissigenboden, Chumma, etc.) und Einzelhöfen, teilweise geschützte Bauten und Ensemble, landwirtschaftliche Nutzung.

6 **ARA (nördlich; ausserhalb Karte)**
ARA und Sägerei entlang dem Landwasser.

7 **Ardüsch, Elektrizitätswerk (südlich; ausserhalb Karte)**
Kleine Gebäudegruppe mit Elektrizitätswerk und Speichersee.



Räumliche Analyse Laret

Laret respektive Unter Laret ist ein locker bebauter Wohn- und Zweitwohnort, welcher durch einen älteren und einen neueren Siedlungsteil sowie Einzelgebäude entlang der Zufahrtsstrasse charakterisiert ist. Funktional ist der Ort stark mit Davos verknüpft und weist keine Versorgungsinfrastrukturen auf.

1 **Dorfkern Unter Laret**
Alter Dorfkern mit Strassenbebauung, Kirche und einzelnen ortsbildprägenden Gebäuden.

2 **Landhaus**
Kleine Gebäudegruppe an der Kantonsstrasse mit Bushaltestelle und Parkplatz, Restaurant nicht mehr in Betrieb.

3 **Neuere Siedlungsteile**
Neuere Siedlungsbereiche zwischen Kantonsstrasse und Schwarzsee, locker bebauter «Landhaussiedlungs-Charakter» mit noch unbebauten, siedlungsstrukturierenden Zwischenräumen.

4 **Schwarzsee**
Naturschutz- und Erholungsgebiet Schwarzsee mit kleiner Infrastruktur.

5 **Umgebende Kulturlandschaft**
Kulturlandschaft mit einzelnen Stallbauten und Einzelgebäuden, altes Gaswerk neben Schwarzsee.

6 **Station Laret**
Station Laret mit Einzelbauten, nördlich des Dorfs im Wald gelegen.

Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse

Stärken

Umwelt / Landschaft / Verkehr

- Vielzahl intakter Natur- und Kulturlandschaften, landwirtschaftlich geprägte «Walser»-Kulturlandschaft
- Gute Bahn-Erschliessung bis Davos Platz (Halbstundentakt), in Davos Dorf und Platz sehr gutes und städtisches ÖV-Angebot
- Gute MIV-Erschliessung nach Davos
- Alpines Klima, hohe Schneesicherheit im Winter, angenehmes Klima im Sommer (Stichwort Hitzetage)
- Kurze Wege innerhalb Dorf/Platz sowie innerhalb der Orte

Wirtschaft / Tourismus

- Attraktives ganzjähriges touristisches Angebot, bekannte Marke «Davos», Internationalität
- Breites Übernachtungsangebot, top Kongressinfrastruktur
- Gewerbe mit vielen Arbeitsplätzen, welches die «ganze Lieferkette» abdeckt (Bau, Handwerk, Handel, Verkehr)
- Hochqualifizierte Arbeitsplätze im Bereich Gesundheit und in der Forschung & Entwicklung
- Direkte Anknüpfung aller Bergbahnen und Pisten an die Siedlung und die Bahnhöfe (Parsenn, Jakobs-, Rinerhorn)
- Grosses Skigebiet und frühe Öffnung der Wintersaison
- Angebote auch im Sommer (Davosersee, Bike, Wandern)

Wohnen / Versorgung / Gesellschaft

- Sehr grosse Breite an Freizeit-, Kultur- und Sportangeboten
- Direkte Nähe zur Natur und zu den Naherholungsangeboten
- Alpine urbane Stadt mit städtischem Wohnangebot in Dorf und Platz sowie gute Durchmischung
- Gute Bildungsangebote mit z.T. internationaler Ausrichtung (z.B. Alpine Mittelschule)
- Spitalstandort
- Zentral gelegene Pflegeeinrichtungen mit einem umfassenden Dienstleitungsangebot und angegliedertem Wohnen für ältere Personen

Schwächen

Umwelt / Landschaft / Verkehr

- Grosses Verkehrsaufkommen beim MIV (40% Binnenverkehr, viel Ziel- und Quellverkehr, wenig Durchgangsverkehr) bei engem Raum führt zu geringer Siedlungsverträglichkeit (wenig Raum zum Flanieren im Zentrum, wenig Begegnungsraum)
- Fehlendes Parkleitsystem bei grosser Anzahl Parkplätze
- Fuss- und Veloverkehr in Dorf / Platz: Neuralgische Punkte (Kreuzungen, Querungen), fehlende Querverbindungen sowie Netzlücken (z.B. Verbindung im Talboden zw. Platz und Dorf)
- Ungenügender Ausbau und kritische Abschnitte beim Velowegnetz zwischen Platz und Glaris sowie Dorf und Laret
- Teilweise fehlende Durchgängigkeit im Talboden / entlang dem Landwasser (Naherholung, Fuss-/Veloverkehr)
- Hohe Anforderungen an Infrastrukturen aufgrund ausgeprägter Saisonalität (z.B. Strassen, Parkhäuser, Versorgung)
- Anbindung mit der Bahn wird als umständlich empfunden

Wirtschaft / Tourismus

- Defizit an Gewerbezonen / fehlende Flächen für die weitere Entwicklung des Gewerbes, zum Teil auch verursacht durch die Nutzung von Wohn-/Arbeitszonen nur für Wohnen
- Defizite im Bereich Camping
- Touristische Standorte und Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsareale durch Interessenskonflikte und zunehmende Ansprüche gefährdet (z.B. Bolgen)
- Starke Saisonalität bei der Nachfrage
- Konflikte zwischen Wander- und Bikenutzungen

Wohnen / Versorgung / Gesellschaft

- Zu geringes Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige (insbesondere Mietwohnraum), vor allem Familienwohnungen und Wohnraum für Angestellte sowie saisonale Arbeitskräfte
- Stagnierende respektive in den letzten Jahren leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung
- Hoher Anteil an älteren Personen ü65, vergleichsweise geringer Anteil an jüngeren Personen
- Eher geringes Kulturangebot für jüngere Personen

Chancen

Umwelt / Landschaft / Verkehr

- Förderung ÖV sowie nachhaltige Verkehrsformen allgemein
- Verbesserungen beim Fuss-/Veloverkehr, Nutzung des Potenzials des Velos / E-Bikes als Verkehrsmittel im Alltag im Talboden über kürzere und längere Distanzen
- Verlängerung RhB-Halbstundentakt bis Monstein oder Filisur, neue Bahnstation Davos Mitte (Eisstadion), S-Bahn-System Davos
- Attraktivitätssteigerung auf Teilabschnitten der Promenade
- Geeignet angeordnete und auf den Normal-Bedarf ausgerichtete öffentliche Parkierung in Dorf und Platz mit ergänzenden P+R-Parkplätzen (Überlauf-Parkplätze), bessere Lenkung und Reduktion des Suchverkehrs mittels Parkleitsystem
- Förderung Produktion und Nutzung von nachhaltigen Energien (z.B. auch in Kombination mit touristischer Infrastruktur)

Wirtschaft / Tourismus

- Steigende Wertschöpfung im Bereich Sommertourismus sowie Gesundheitstourismus, Erhöhung der Attraktivität der Zwischensaison
- Sehr grosse Chancen zur weiteren Etablierung von Davos als Forschungsplatz von internationalem Ruf («Wissensstadt») sowie als Arbeitsplatz für Firmen und Startups v.a. im Dienstleistungsbereich («Alpine Office»)
- Verbindung der Gebiete Parsenn - Jakobshorn - Rinerhorn zu einem eng vernetzten Erholungsgebiet mit optimal ausgebauter ÖV-Verbindung zwischen den Talstationen
- Skigebietsverbindung Parsenn-Schatzalp
- Stärkung Bolgen und Bünda als attraktive und zentrumsnahe Areale für öffentliche Nutzungen
- Entflechtung von Wander- und Bikenutzungen in stark frequentierten Gebieten, dadurch attraktiveres Angebot

Wohnen / Versorgung / Gesellschaft

- Positionierung als attraktiver alpin-urbaner Wohnort für verschiedene Zielgruppen (Stadt und Fraktionen)
- Nachhaltiges Bevölkerungswachstum durch mehr bezahlbaren und geeigneten Wohnraum v.a. für jüngere Personen, Familien, Angestellte
- Aufwertung der Quartiere, Nachbarschaften und Begegnungsräume im Zuge der Innenentwicklung
- Zweitbewohner vermehrt als Erstbewohner oder Langzeitbewohner gewinnen
- Neue Wohnformen, urbanes Wohnangebot in Dorf und Platz, preisgünstiger Wohnraum
- Altersgerechtes Wohnangebot, sowie dadurch Freispielen von bisher von älteren Personen bewohnten Wohnungen

Risiken

Umwelt / Landschaft / Verkehr

- Zunahme des MIV mit entsprechenden negativen Folgen (mehr Stausituationen und Emissionen, Parkplatzbedarf)
- Erhöhter Druck auf den Landschaftsraum durch zusätzliche Nutzungsansprüche, Zunahme der Nutzungskonflikte zwischen Erholungsnutzung, Ökologie, Versorgungsinfrastrukturen, Energieproduktion etc.
- Auswirkungen des Klimawandels (Naturgefahren, etc.)

Wirtschaft / Tourismus

- Abnahme der Logiernächte in der Hotellerie wegen Rückgang bei internationalen Gästen und wegen strukturellen Problemen bei der Hotellerie (z.B. Personalmangel, hoher Erneuerungsbedarf, etc.)
- Verlust von Kongressen und Veranstaltungen wegen Nachteilen gegenüber urbanen Kongressorten
- Hoher Investitionsbedarf bei der touristischen Infrastruktur zur Erneuerung und Weiterentwicklung des Angebots in einem kompetitiven Umfeld

Wohnen / Versorgung / Gesellschaft

- Weiterer Rückgang der Bevölkerung wegen fehlendem geeignetem Wohnungsangebot (z.B. wegen Preisstruktur, Angebotsdefiziten, fehlender Anpassung an demographischen Wandel und ändernde Wohnraumbedürfnisse)
- Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen und dadurch weitere Verringerung und Verteuerung des Wohnungsangebots für Ortsansässige (Verdrängung der Ortsansässigen)
- Gefährdete Grundversorgung und Infrastrukturen in den kleineren Orten (Einkaufen, Post, Schule/Kindergarten)...
- Erfüllen der Erwartungen bei den Betreuungsangeboten / Tagesstrukturen (städtische Ansprüche)

Leitsätze zur räumlichen Entwicklung von Davos

Die folgenden Leitsätze dienen als gedankliche Grundlage für die Entwicklung der zukünftigen räumlichen Strategie von Davos. Sie bauen auf dem allgemeinen Leitbild der Gemeinde Davos auf, welches 2008 / 2009 in einem breiten Prozess mit der Bevölkerung erarbeitet wurde und bis heute in weiten Teilen Gültigkeit hat.

Die von den Leitsätzen ausgehenden Entwicklungsabsichten sollen dazu beitragen, die Attraktivität und Ausstrahlungskraft von Davos als Lebens- und Arbeitsort zu erhöhen.

Leitsatz 1

Davos ist ein begehrter und lebenswerter Ort zum Wohnen und zum Arbeiten. Es steht ein geeignetes und bezahlbares Wohnangebot für alle zur Verfügung. Dorf und Platz bilden eine attraktive alpine Stadt mit einem vielfältigen Versorgungs- und Freizeitangebot. Wiesen und Monstein werden als Wohnorte gestärkt und stützen dadurch ein Grundversorgungsangebot. Die einzelnen Orte und Weiler behalten ihren ursprünglichen Charakter.

Leitsatz 2

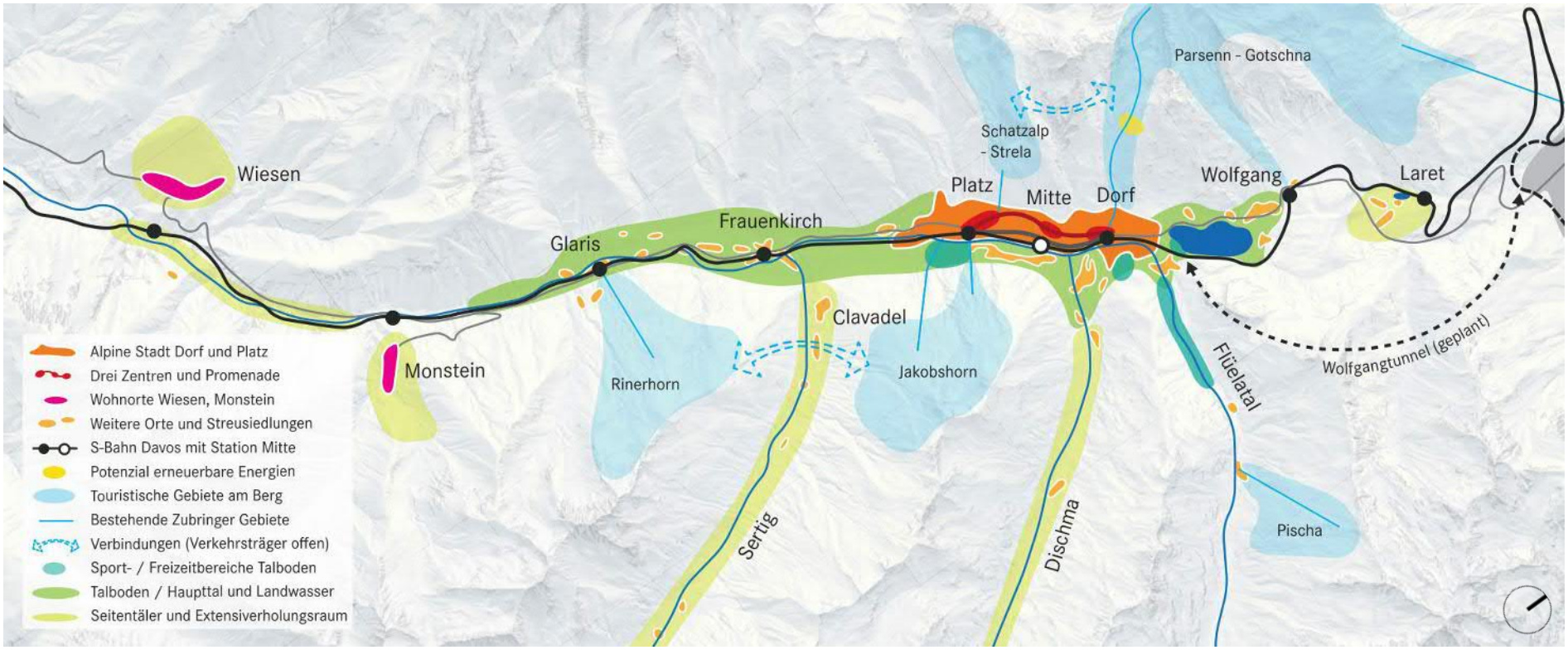
Davos wird seiner Bedeutung als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung gerecht. Im Kongress-, Forschungs- und Gesundheitsbereich behält Davos seine führende Position im alpinen Raum. Hochwertige Bildungsangebote im Zusammenhang mit dem Sport ergänzen das Profil. Der Tourismus ist ganzjährig abgestützt und national sowie international ausgerichtet. Das lokale Gewerbe kann sich an geeigneten Standorten optimal weiterentwickeln.

Leitsatz 3

Die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten der umgebenden Bergwelt und der Davoser Kulturlandschaft werden durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und durch eine sorgfältige Weiterentwicklung der Infrastrukturen und Nutzungen erhalten.

Strategie Gesamtgemeinde

Die Orte und Siedlungen von Davos nach ihren Profilen und Stärken weiterentwickeln, die Natur- und Kulturlandschaft erhalten und nachhaltig bewirtschaften und den Erholungsraum rücksichtsvoll und spezifisch weiterentwickeln.



Dorf und Platz bilden zusammen eine alpine Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität. Hier erfolgt das zukünftige Hauptwachstum. Die wichtigen Funktionen konzentrieren sich auf die **drei Zentren** (Dorf, Mitte, Platz). Die Stadt zeichnet sich durch die direkte Nähe zum Naturraum aus und ist gleichzeitig räumlich klar begrenzt.

Wiesen und Monstein werden als Wohnorte gestärkt. Es wird eine Stabilisierung bzw. eine massvolle Bevölkerungszunahme und dadurch ein Erhalt der Grundversorgung angestrebt.

Die **weiteren Orte** werden in ihrem Charakter erhalten. Die Orte bzw. die Bahnstationen sind über die S-Bahn Davos miteinander verbunden.

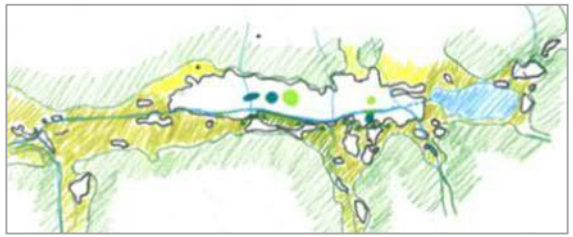
Die **Landschaft** wird als integraler Bestandteil des Lebensraums in ihren Qualitäten erhalten. Sie erfüllt ökologische Funktionen, ist die Grundlage für die Bewirtschaftung und dient als Erholungsraum. Die Streusiedlungen sind Teil der Kulturlandschaft. Die Produktion **erneuerbarer Energie** wird gefördert und an geeigneten Orten geplant.

Die **Gebiete** Rinerhorn, Jakobshorn, Schatzalp und Parsenn werden ganzjährig touristisch genutzt und geeignet erschlossen und miteinander verbunden. Das Gebiet Pischa ist saisonal touristisch genutzt. Die **Sport- und Freizeitnutzung im Talboden** konzentriert sich auf spezifische Bereiche und konkurrenziert die Landwirtschaft nicht.

Strategie zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang)

Landschaft & Freiraum

Den Talboden als durchgängigen, direkt von der Siedlung zugänglichen Kulturlandschafts- und Erholungsraum erhalten und die öffentlichen Freiräume innerhalb der Siedlung sichern und aufwerten.



Der **Talboden** wird als durchgängiger Kulturlandschaftsraum und als Grundlage für die Landwirtschaft erhalten. Die Landwirtschaft, die Erholungsnutzung und die weiteren Nutzungen werden aufeinander abgestimmt und konkurrenzieren sich nicht.

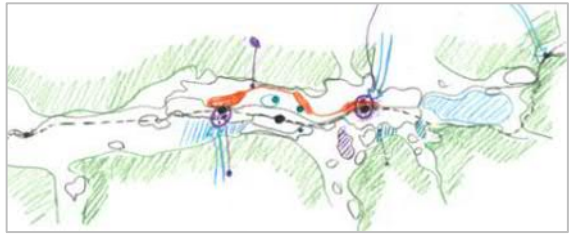
Die ganzjährigen, überlagernden **Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsareale** und die von einer saisonalen **Sport- und Freizeitnutzung geprägten Gebiete** sind ein Standortfaktor für Davos und werden gesichert. Anpassungen gehen nicht zu Lasten von Kulturland.

Das **Landwasser** ist als durchgängiges Landschaftselement ausgebildet und wird an geeigneten Abschnitten aufgewertet und besser zugänglich gemacht.

Die **öffentlichen Grün- und Freiräume in der Siedlung** werden gesichert und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet. Der **Kurpark** wird seiner Funktion als wichtigster Freiraum gerecht. Die privaten Aussenräume tragen zur Wohnqualität in den Quartieren bei und werden in ihrer Funktion erhalten.

Zentren & spezifische Standorte

Die drei **Zentrumsbereiche** als funktionale Schwerpunkte etablieren und die **Standorte** für Veranstaltungen und Kongresse und für Freizeit und Sport darauf abgestimmt entwickeln.



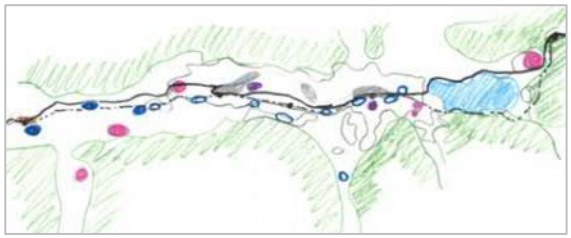
Die **Zentren Platz** und **Dorf** werden als funktionale Schwerpunkte und kommerzielle Kerne weiterentwickelt. Das **Zentrum Mitte** wird als ergänzender funktionaler Schwerpunkt etabliert. Die wichtigen öffentlichen Einrichtungen, Kultur- und Veranstaltungsorte sowie grössere Verkaufsnutzungen werden in den drei Zentrumsbereichen angeordnet. Alle drei Zentren verfügen über attraktive öffentliche Räume.

Das **Kongresszentrum** wird so weiterentwickelt, dass es ganzjährig besser und breiter nutzbar ist, das Zentrum Mitte belebt und den Kurpark besser anbindet.

Die **Standorte für Freizeit, Sport und Veranstaltungen** innerhalb der Siedlung werden gesichert, mit Fokus auf die Zielgruppen weiterentwickelt und optimal mit dem ÖV und Fuss-/Veloverkehr angebunden.

Die grösseren **Bergbahnstationen** und die **Schatzalp** werden als touristische Infrastrukturen erhalten und eine Weiterentwicklung ermöglicht.

Die **Standorte** für Forschung & Entwicklung & Gesundheit weiterentwickeln, die Bildungsstandorte entwickeln sowie die bestehenden Gewerbeareale sichern und neue Gewerbestandorte schaffen.



Für die strategisch wichtigen **Standorte für Forschung & Entwicklung sowie Gesundheit** werden die Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung sowie für die Ansiedlung von weiteren Institutionen geschaffen. Dafür werden geeignete Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Areale oder Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die strategisch wichtigen **Bildungsstandorte** werden gesichert und eine Weiterentwicklung und Verdichtung innerhalb der Areale ermöglicht.

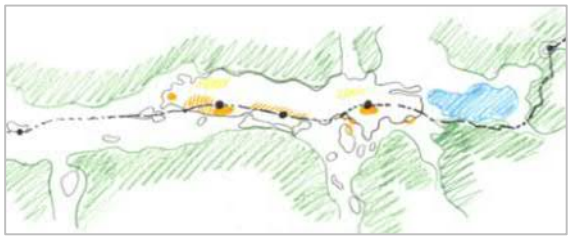
Das lokale Gewerbe wird gehalten und kann sich weiter entfalten. Zu diesem Zweck werden die heute noch **gewerblich genutzten Standorte** gehalten, dem Gewerbe vorbehalten und sehr gut ausgenutzt.

Um den Flächenbedarf für Gewerbe abzudecken, werden zudem drei **neue strategische Gewerbestandorte** vorgesehen, welche sehr gut erschlossen sind.

Die **Kliniken** TSH und Valbella werden einer neuen Nutzung mit volkswirtschaftlichem Mehrwert zugeführt.

Innenentwicklung & Wohnen

Die Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vorantreiben und dabei bedarfsorientiert Wohnraum schaffen, indem Areale auf den Ort bezogen verdichtet und die Reserven im Bestand mobilisiert werden.



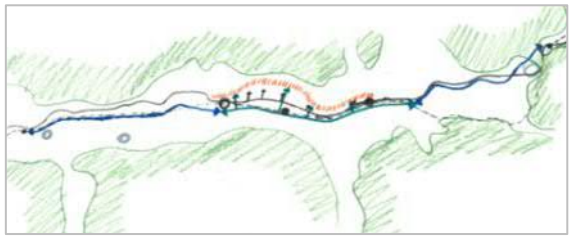
Die **Entwicklungsgebiete** werden in einer höheren Dichte und mit hoher ortsbaulicher Qualität entwickelt. Die «Bergbahnperimeter» zeichnen sich durch eine Mischung aus Wohnen und touristischer Nutzung aus.

In den Gebieten, die ortsbaulich und dank einer guten Erschliessung mit dem ÖV und Fuss-/Veloverkehr dafür geeignet sind, wird eine Erhöhung der Dichte vorgesehen (**Umstrukturierungsgebiete**). An ortsbaulich sensiblen Lagen wird eine massvolle Verdichtung angestrebt (**Erneuerungsgebiete**). An einzelnen geeigneten Standorten werden **Siedlungserweiterungen** gesichert. Die Gebiete mit einem erhaltenswerten, historisch geprägten Ortsbild werden nur sehr massvoll entwickelt (**Erhaltungsgebiete**).

Um die **Wohnattraktivität** zu steigern und die beabsichtigte Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, wird im Zuge aller obigen Massnahmen Wohnraum geschaffen, der bezahlbar ist und sich am Bedarf orientiert. Die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen wird im Fall unerwünschter Entwicklungen mit geeigneten Massnahmen minimiert.

Verkehr & Mobilität

Die Talstrasse als Versorgungsachse ausbilden, die Promenade als Verbindungs- und Aufenthaltsraum aufwerten sowie den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr insgesamt verbessern.



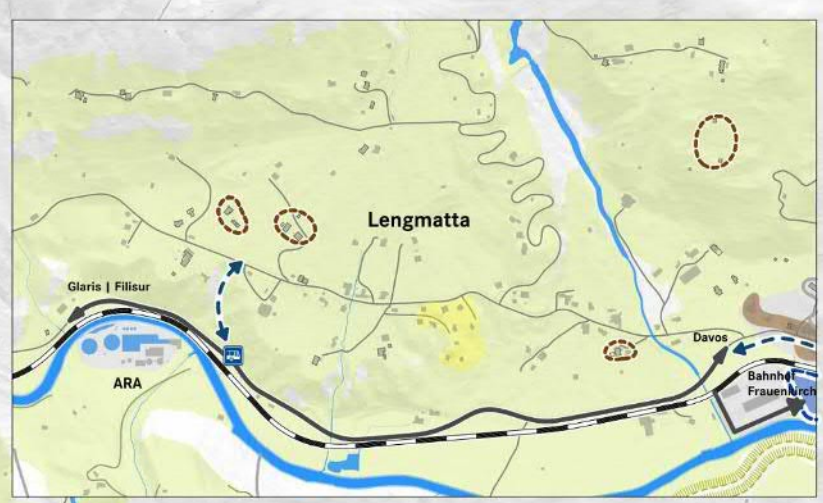
Die **Promenade** wird als Verbindungsraum für den öffentlichen Verkehr und für den Fuss- und Veloverkehr sowie als öffentlicher Aufenthaltsraum aufgewertet. Der Verkehr wird beruhigt und eine abschnittweise verkehrsarme Ausgestaltung wird angestrebt.

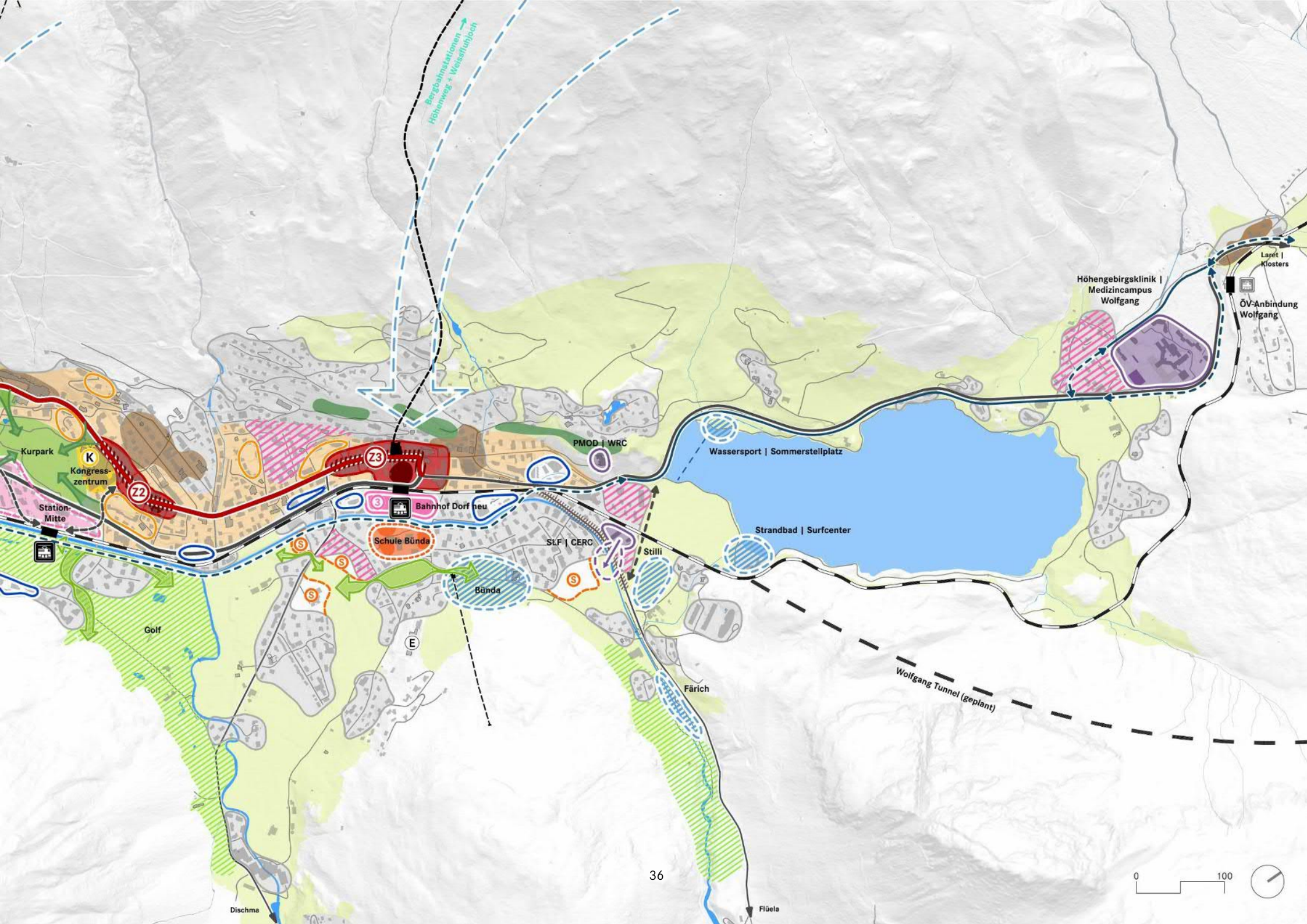
Die **Talstrasse** wird als Versorgungsachse sowie als Hauptverbindung für den Individualverkehr im Zweirichtungsverkehr umgestaltet. Der dafür notwendige Raum wird gesichert und bei sämtlichen städtebaulichen oder verkehrlichen Planungen berücksichtigt.

Ein sicheres und direktes Wegenetz sorgt für eine hohe Attraktivität des **Fuss- und Veloverkehrs**. Zwischen Frauenkirch und Laret wird ein durchgängiger Veloweg im Talboden realisiert. Soweit möglich erfolgt die Realisierung ohne Verbrauch von Kulturland. In Dorf / Platz werden die Quer- und Längsverbindungen attraktiv gestaltet und Schwachstellen im Wegenetz behoben.

Die **S-Bahn Davos** verbindet die Orte und alle wichtigen Einrichtungen direkt und schnell. Die **Station Mitte** erschliesst das dortige Zentrum und die nahen Einrichtungen und Wohnquartiere optimal. Die **Parkierung** wird besser angeordnet und dank einer guten Lenkung und Park+Rail-Parkplätzen lokal reduziert.

Räumliches Konzept zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang)




Bergbahnstationen
Höhenweg + Weissfluhjoch
Kurpark
K
Kongress-
zentrum
Z2
Z3
Station-
Mitte
Bahnhof Dorf neu
Schule Bünda
PMOD | WRC
Wassersport | Sommerstellplatz
Strandbad | Surfcenter
SLF | CERC
Stilli
Bünda
Golf
E
Färich
Wolfgang Tunnel (geplant)
Höhengebirgsklinik |
Medizincampus
Wolfgang
Laret |
Klosters
ÖV-Anbindung
Wolfgang
Dischma
Flüela
0
100

Zentren & spezifische Standorte

Die **drei Zentren** spezifisch weiterentwickeln und darin die Nutzungen gezielt anordnen und die öffentlichen Räume attraktivieren:

Den Zentrumsbereich **Platz** als funktionales Zentrum von Davos mit den heutigen Nutzungen erhalten und in hoher Dichte und ortsbaulich hoher Qualität weiterentwickeln. Die Promenade attraktivieren, die Parkierung reduzieren und besser anordnen und den Postplatz als öffentlichen Raum gestalterisch aufwerten.

Den Zentrumsbereich **Mitte** auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts als Zentrum mit Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen für Veranstaltungen und Kultur/Freizeit etablieren, die Erdgeschosse publikumsorientiert ausbilden und das Zentrum optimal mit dem Kurpark und der Station Mitte verbinden.

Den Zentrumsbereich **Dorf** auf Basis des «Generationenprojekts» weiterentwickeln, den öffentlichen Raum gestalterisch aufwerten und den Verkehr beruhigen.

Die **spezifischen Standorte** (Forschung & Entwicklung, Gesundheit, Arbeiten, Bildung, Events/Kultur, Sport/Freizeit, Tourismus) gezielt und aufeinander abgestimmt weiterentwickeln:

Die **Standorte für Forschung & Entwicklung** und für **Gesundheit** halten und eine Weiterentwicklung wenn möglich innerhalb der Areale oder mittels strategischer **Erweiterungen** vorsehen (AO, SLF).

Die für die Gemeindeentwicklung wichtigen neuen **strategischen Arbeitszonen** prioritär umsetzen und...

... **bestehende** Gebiete mit Gewerbenutzungen konsequent erhalten, aktivieren und flächeneffizient nutzen.

Eine Weiterentwicklung der **Bildungsstandorte** Platz und Bünda innerhalb der Areale ermöglichen und die zugehörigen **Freiräume** besser zugänglich gestalten.

Im **Kongresszentrum** eine ganzjährige Nutzung und stärkere Öffnung in Bezug zum Zentrum Mitte fördern.

Den Bereich **Eisstadion / Sportzentrum** als ganzjährigen Sport- und Veranstaltungsstandort sichern und weiterentwickeln sowie optimal an den ÖV und die Station Mitte anbinden. Den Standort **Färbi** erhalten.

Die wichtigen **Bergbahnstationen** als Standorte für touristische Infrastruktur am Berg weiterentwickeln. Die **Schatzalp** in ihrer heutigen Nutzung erhalten.

Die **Areale TSH und Valbella** einer neuen Nutzung mit volkswirtschaftlichem Mehrwert zuführen.

Innenentwicklung & Wohnen

Die **Innenentwicklungsreserven** zur Schaffung von attraktivem, bezahlbarem Wohnraum und zur ortsbaulichen Aufwertung nutzen:

Das **Entwicklungsgebiet Färbi** als hochwertige Wohnnutzung in erhöhter Dichte und mit einem angemessenen Anteil bezahlbarem Wohnraum entwickeln.

Das **Entwicklungsgebiet Jakobshornparkplatz** hochwertig und in hoher Dichte mit bezahlbaren Wohnungen und touristischer Nutzung entwickeln.

Das **Entwicklungsgebiet Parsennparkplatz** gemäss «Generationenprojekt» in hoher Qualität entwickeln.

In den **Umstrukturierungsgebieten** eine Erhöhung der Dichte vorsehen, die Reserven mobilisieren und die ortsbaulichen Qualitäten erhalten bzw. erhöhen.

In den für eine Verdichtung geeigneten, aber ortsbaulich sensibleren **Erneuerungsgebieten** (Hanglagen, Talboden, etc.) massvolle Verdichtungen prüfen.

Den bereits **dicht bebauten Bereich** im Umfeld der Promenade in hoher ortsbaulicher Qualität weiterentwickeln und die **Reserven** gezielt mobilisieren.

Die ortsbildprägenden **Erhaltungsgebiete** unter Bewahrung ihrer typischen Strukturen weiterentwickeln.

Bereiche für **Siedlungserweiterungen** an geeigneten und gut erschlossenen Lagen sichern.

Landschaft & Freiraum

Die **Landschaft** um Davos als wichtigen Naherholungs-, Bewirtschaftungs- und Naturraum erhalten:

Den **Talboden** als wichtigen Bewirtschaftungs-, Landschafts- und Erholungsraum erhalten.

Den **Davoser See** ganzjährig attraktivieren und die Erholungsnutzungen aufeinander abstimmen.

Die **Areale für Freizeit-/Sportnutzung** und für **Veranstaltungen und Anlässe** sowie...

...die **Gebiete mit einer saisonalen Sport-/ Freizeitnutzung** sichern und Anpassungen mit der Landwirtschaft und weiteren Interessen abstimmen.

Die **Durchlässigkeit** (Visibilität) der Landschaft gewährleisten. Im Winter das Langlaufnetz sichern.

Die Uferbereiche des **Landwasser** differenziert aufwerten und zugänglich machen.

Die **Freiräume innerhalb der Siedlung** sichern und im Hinblick auf eine bessere Nutzbarkeit aufwerten und gestalten:

Den **Kurpark** als wichtigsten Freiraum innerhalb der Siedlung auf Basis eines Konzepts weiterentwickeln und für die Bevölkerung besser nutzbar machen, die Zugänglichkeit verbessern und die temporäre Nutzung (Veranstaltungen) auf die Hauptnutzung abstimmen.

siehe Zentren, Standorte und Innenentwicklung

Die weiteren **öffentlichen Freiräume** im Rahmen der geplanten Entwicklungen sichern und in Bezug auf eine verbesserte Nutzbarkeit und Zugänglichkeit weiterentwickeln.

Die siedlungsstrukturierenden **Grünräume** erhalten (Friedhöfe, Wiesen, etc.).

nicht verortet

Die Qualität der **nachbarschaftlichen Freiräume** im Zuge der Innenentwicklung erhalten und aufwerten.

Verkehr & Mobilität

Die **Mobilität** siedlungsverträglich und nachhaltig gestalten:

Die **Promenade** als Hauptverbindung für Fussgänger, Velos und den Bus aufwerten, eine verkehrsarme Gestaltung anstreben und insbesondere in den drei Zentrumsbereichen die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Die **Talstrasse** zur siedlungsverträglichen Versorgungsachse im Gegenverkehr umgestalten und den dafür notwendigen Raum in allen Planungen sichern.

Einen durchgängigen, sicheren und direkten **Veloweg** im Talboden zwischen Frauenkirch und Laret umsetzen und mit den angrenzenden Nutzungen abstimmen (durchgezogen = bestehendes Wegenetz, strichliert = Ausbau oder Neubau).

nicht verortet

Kritische Unterführungen, Bahnübergänge und Querungen für Fussgänger und Velos verbessern.

Eine **S-Bahn Davos** mit Halbstundentakt einführen...

... und die **Station Mitte** als wichtige ÖV-Erschliessung für das Zentrum Mitte, die umgebenden Wohngebiete sowie das Eisstadion / Sportzentrum realisieren.

Den **Flüela-Bypass** zusammen mit **flankierenden Massnahmen** zur Entlastung von Davos Dorf umsetzen.

nicht verortet

Die öffentliche **Parkierung** besser und zentraler anordnen und eine lokale Reduktion von Parkplätzen vorsehen. Ein Parkleitsystem einführen und geeignete P+R- / Überlauf-PP an der Zufahrtsstrasse anbieten.

Strategien weitere Orte

Wiesen und Monstein

Wiesen und Monstein als attraktive Wohnstandorte stärken und in ihrer Charakteristik erhalten, die Siedlungsentwicklung und den Verkehr darauf abstimmen sowie das touristische Angebot weiterentwickeln.

Das Hauptziel für Wiesen und Monstein liegt darin, die Orte als Wohnorte mit einem intakten gesellschaftlichen Leben zu sichern, indem die **Bevölkerungszahl gehalten oder leicht erhöht** wird. Die angestrebte Entwicklung trägt dazu bei, die **Grundversorgungsangebote** (Schule, Dorfladen) zu erhalten.

Die zentrale Strategie, um dieses Ziel zu erreichen, liegt darin, geeignete und **bezahlbare Wohnraumangebote** für Familien und jüngere Personen zu schaffen respektive zu sichern. Hierzu gehören auch bezahlbare Mietangebote. Auch für ältere Personen steht ein geeignetes Wohnangebot zur Verfügung.

Die bauliche Weiterentwicklung berücksichtigt das charakteristische **Ortsbild** und das wertvolle baukulturelle Erbe der Orte. Die **Bauzonenreserven** werden priorisiert und auf den Bedarf ausgerichtet. In erster Priorität werden die Bauzonen an räumlich und topographisch geeigneten sowie gut erschlossenen Lagen entwickelt. Die für eine Bebauung nicht geeigneten Gebiete werden überprüft.

Das **touristische Angebot** wird erhalten und nur massvoll weiterentwickelt. Die Orte positionieren sich als Ergänzung zu Davos. Dank einem guten **Beherbergungsangebot** wird eine Wertschöpfung vor Ort generiert.

Das **Gewerbe** trägt zur Wohn- und Lebensqualität bei. Es wird im heutigen Umfang erhalten und kann sich im Bestand weiterentwickeln. Für neue Arbeitsformen (z.B. IT) steht eine geeignete Infrastruktur (Internet, etc.) zur Verfügung.

Mit einer guten **ÖV-Anbindung** - auch an Randzeiten –werden die obigen Entwicklungsabsichten unterstützt. Die Anordnung der **ÖV-Haltestellen** und zentrale **Besucherparkplätze** am Dorfeingang fördern die beabsichtigte Dorfentwicklung, erhöhen die Aufenthaltsqualität und beleben die Orte.

Glaris

Glaris als Wohn- und Gewerbestandort erhalten, die charakteristischen Streusiedlungen belassen und den Bereich um die Talstation entwickeln.

Die zukünftige Entwicklung in Glaris erfolgt mit Rücksicht auf die prägenden **Landschafts- und Siedlungsstrukturen**. Die Streusiedlung wird als traditionelle Bewirtschaftungs- und Siedlungsform belassen. Die Baulandreserve in Ortolfi wird qualitätsvoll bebaut und schafft geeigneten, bezahlbaren Wohnraum.

Im Bereich der **Talstation Rinerhorn** ist eine touristische Entwicklung vorgesehen, welche in die übergeordnete touristische Strategie eingebunden ist. Eine ortsangepasste Beherbergung steht im Vordergrund (Camping, Parahotellerie).

Die kleinräumigen Standorte für das **Gewerbe** werden erhalten und das Gewerbe kann sich innerhalb der Areale weiterentwickeln.

Laret

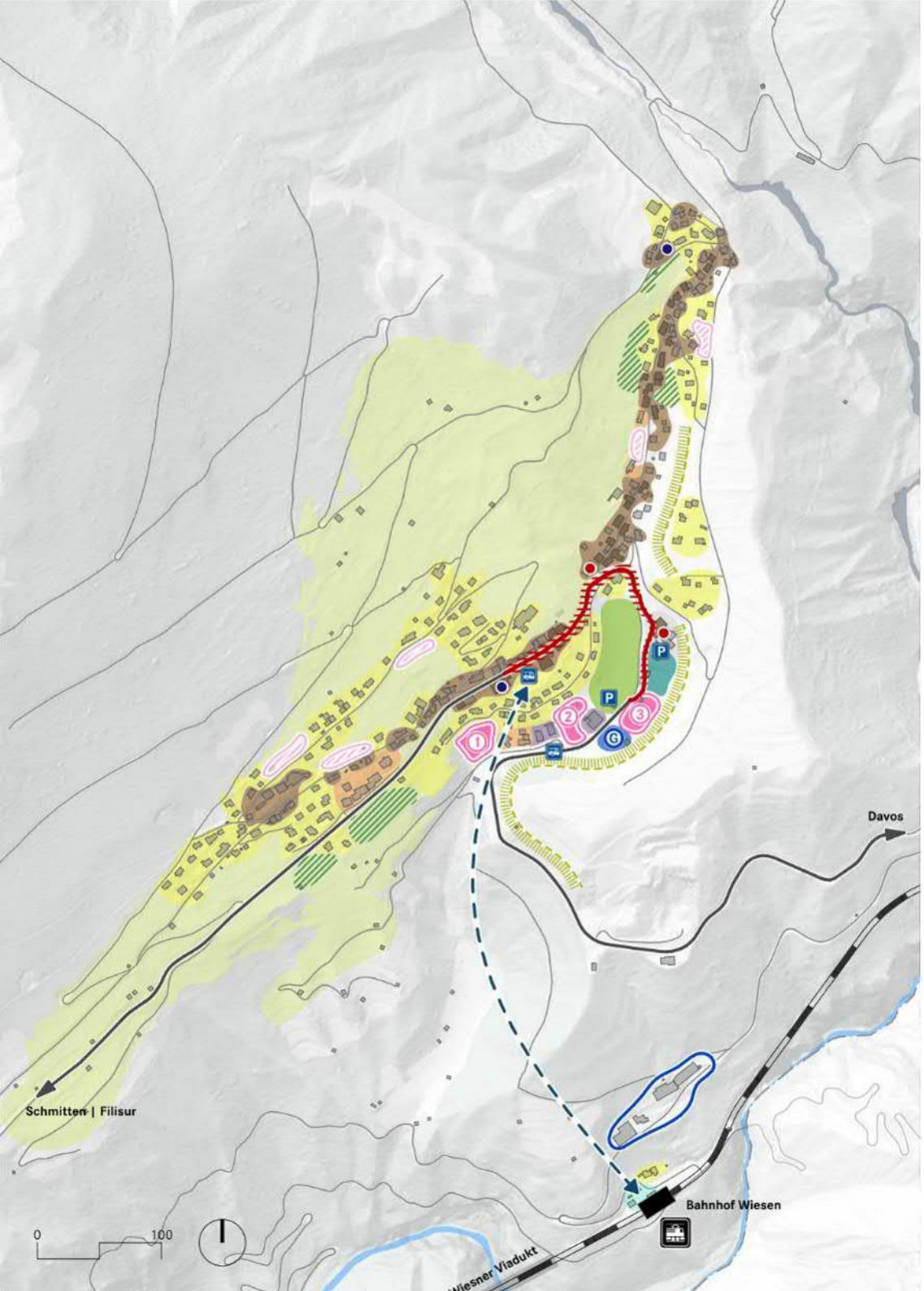
Laret als Wohnort zurückhaltend verdichten, ein Campingangebot schaffen und den ÖV und die Erholungsnutzung auf die Entwicklung abstimmen.

Die Qualität von Laret als dörflicher und locker bebauter Wohnort wird erhalten. Die zukünftige Siedlungsentwicklung erhält den Charakter und erfolgt deshalb **zurückhaltend** und mit Rücksicht auf die Landschaft. Die Grünkorridore, welche die Siedlung strukturieren und den Ort prägen, werden erhalten.

Im Bereich südlich der Hauptstrasse wird als wichtige Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebots von Davos ein **Campingstandort** vorgesehen.

Der Bahnhof, die Siedlungsteile und der Camping sind mit dem **ÖV** und dem **Fuss- und Veloverkehr** gut angebunden.

Die Erholungsnutzung am **Schwarzsee** wird geeignet gelenkt.



Räumliches Konzept Wiesen

Siedlung und Versorgung

Die topographisch und räumlich für eine Wohnnutzung gut geeigneten **Entwicklungsgebiete (1 bis 3)** prioritär und mit einem angemessenen Anteil an bezahlbarem Mietwohnraum entwickeln und die Zonierung darauf abstimmen.

Die für eine Bebauung grundsätzlich geeigneten und bereits erschlossenen, aber kleinflächigen und steileren **Hanglagen** in zweiter Priorität entwickeln.

Die **Bereiche mit historischen Strukturen** in ihrem Charakter erhalten und mit Rücksicht auf das baukulturelle Erbe weiterentwickeln.

Die **ortsbildprägenden Bauten** innerhalb der Siedlung erhalten weiter nutzen.

Die **Wohngebiete** sorgfältig weiterentwickeln und nicht weiter verdichten.

Für die Gebiete, welche sich für eine Bebauung räumlich, topographisch oder wegen fehlender oder nicht realisierbarer Erschliessung nicht eignen, eine **Rückzonung** prüfen und dadurch die Bauzonenreserven besser auf den Bedarf abstimmen.

Die Gewerbenutzungen im **Wohn-/Gewerbegebiet** im heutigen Umfang erhalten und eine leichte Erhöhung der Dichte prüfen.

Einen Bereich für reines **Gewerbe** vorsehen und eine gute Ausnutzung gewährleisten. Das bestehende Gewerbe im Gebiet Tola halten.

Die Standorte der **Grundversorgung** (Dorfladen, Schule) primär durch eine leichte Bevölkerungszunahme erhalten und ein Kindergartenangebot im Verbund mit anderen Orten (z.B. Schmitten) prüfen und anstreben.

Die **Hotellerie** halten und eine geeignete Entwicklung ermöglichen.

Das touristische Angebot beim **Bahnhof** weiterentwickeln.

Freiraum und Mobilität

Den **Spiel- und Sportbereich** bei der Schule als Freiraum und Treffpunkt für das ganze Dorf sowie für die Besucher weiterentwickeln.

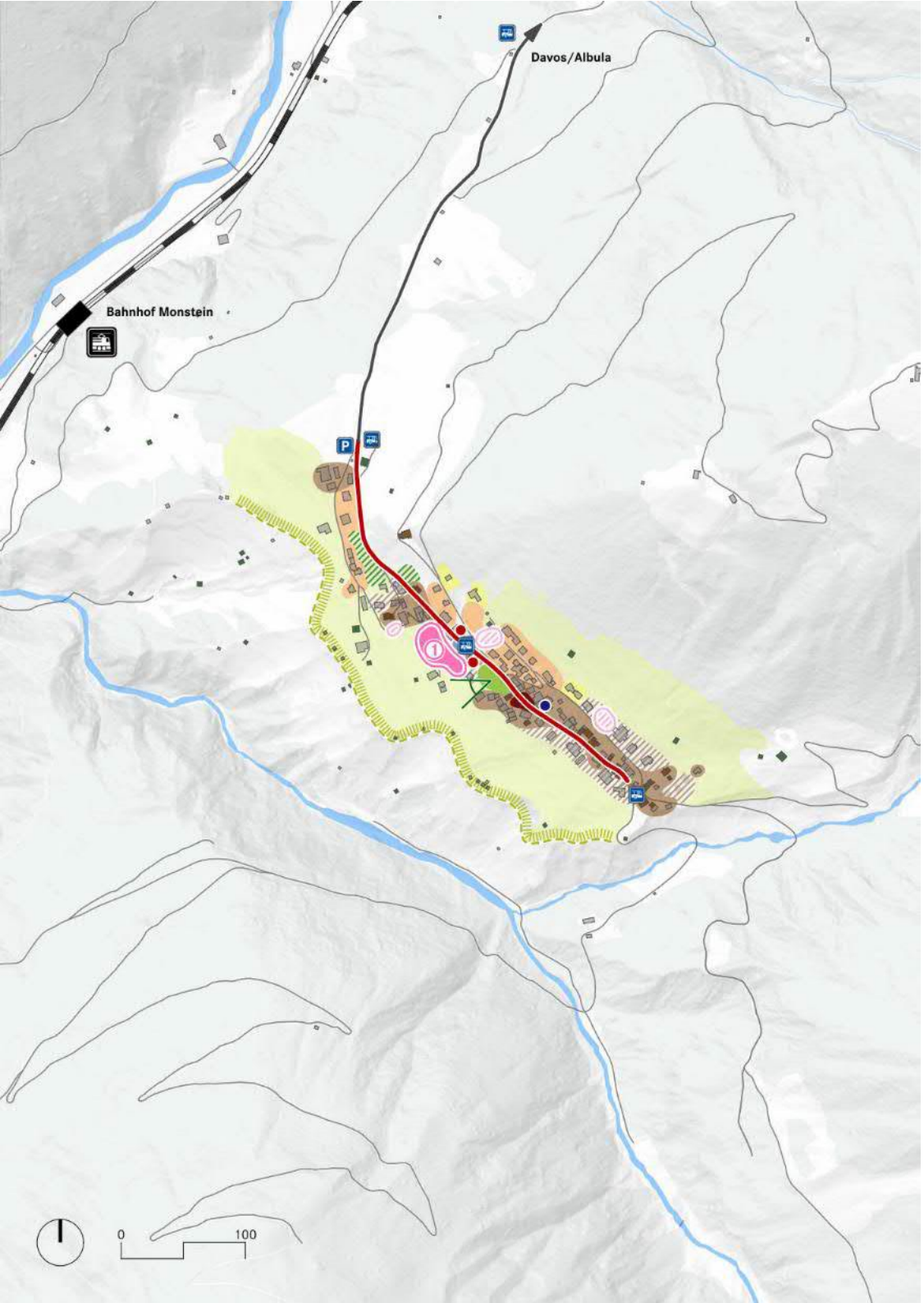
Den zentralen **Freiraum** freihalten und im Winter den Skibetrieb aufrechterhalten.

Eine geeignete **Parkierung für Besucher** im Bereich Skilift sowie Schule anbieten.

Die **ÖV-Anbindung** vor allem zu Randzeiten optimieren und dafür geeignete Massnahmen prüfen (z.B. Rufbus, Taxiservice) sowie die ÖV-Anbindung an den Bahnhof Wiesen verbessern.

Den **Strassenraum** zwischen Bellevue, Schule und den Entwicklungsgebieten für Fussgänger und Velofahrer sicher und attraktiv gestalten.

Gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung der **Kulturlandschaft** sowie für den Erhalt der landschaftsprägenden Ställe schaffen.



Räumliches Konzept Monstein

Siedlung und Einrichtungen

Das für eine Wohnraumnutzung aufgrund der Lage, Topographie und Erschliessung gut geeignete **Entwicklungsgebiet unterhalb des Schulhauses** prioritär und mit einem angemessenen Anteil an bezahlbarem Mietwohnraum entwickeln.

Die für eine Bebauung geeigneten und bereits erschlossenen, aber **kleinflächigen oder steileren Lagen** in zweiter Priorität entwickeln.

Die **Kernbereiche** sowie die unter- und oberhalb angrenzenden **Dorfkernerweiterungen** in ihrem Charakter erhalten und mit Rücksicht auf das baukulturelle Erbe von Monstein weiterentwickeln.

Die **ortsbildprägenden Bauten** innerhalb der Siedlung erhalten und weiter nutzen.

Die **Wohngebiete** sorgfältig weiterentwickeln und nicht weiter verdichten.

Für die Gebiete, welche sich für eine Bebauung topographisch nicht eignen, eine **Rückzonung** prüfen (sehr steile Hanglagen).

Die Standorte der **Grundversorgung** (Dorfladen, Schule) primär durch eine leichte Bevölkerungszunahme erhalten.

Die **Hotellerie** halten und eine geeignete Entwicklung ermöglichen.

Freiraum und Mobilität

Den ortsbildprägenden **Freiraum** und das «Aussichtsfenster» zwischen Kirche und Schulhaus erhalten und eine allfällige Bebauung am Randbereich konzentrieren.

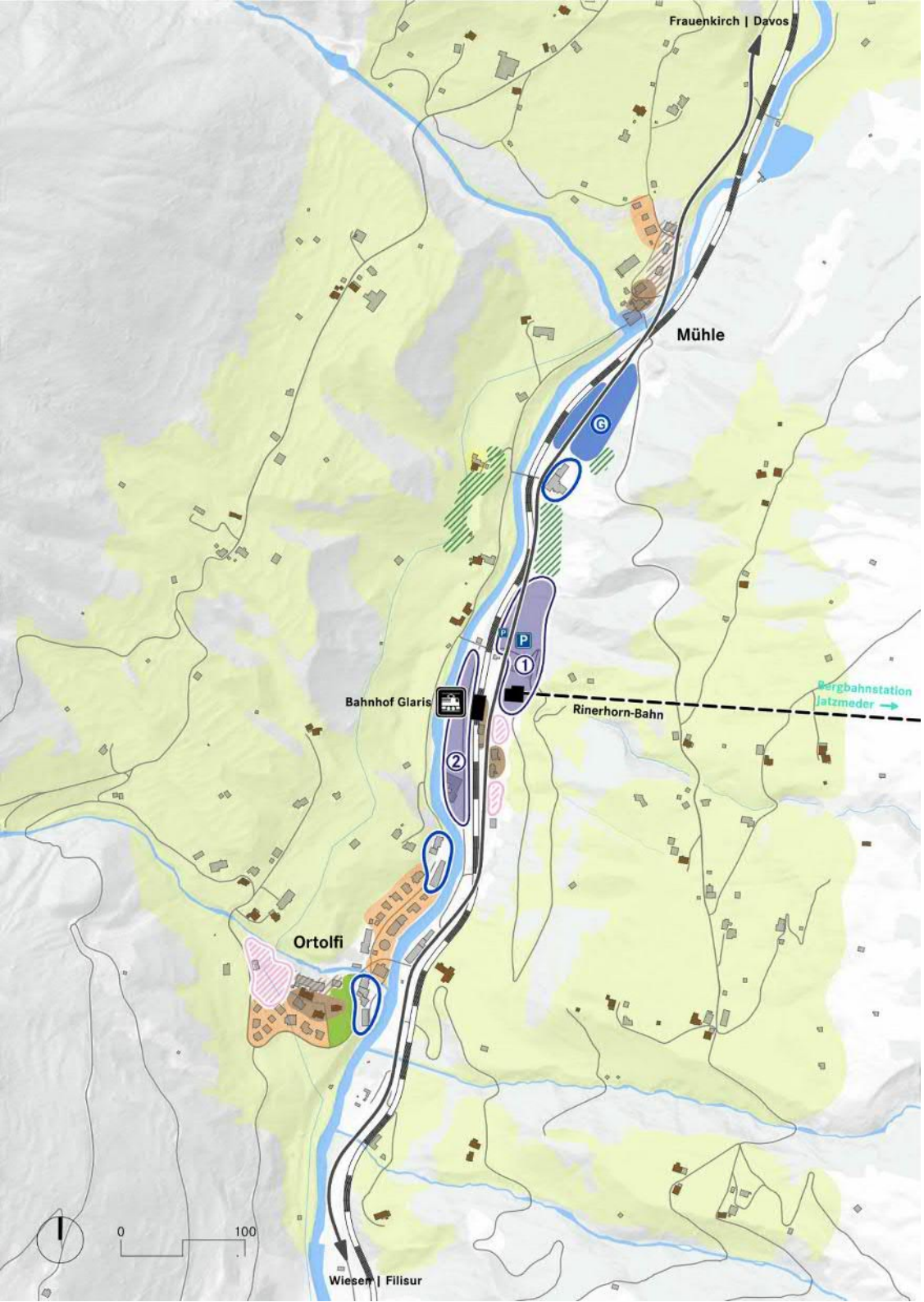
Den **Strassen- und Platzraum** zwischen Kirche, Hotel Ducan und Brauerei aufwerten («Dorfplatz»).

Drei Bushaltestellen im Dorf vorsehen, welche alle Ortsteile und die touristischen Ziele gut erschliessen und das Dorf beleben, sowie das ÖV-Angebot zu Randzeiten optimieren.

Zur Förderung eines verkehrsberuhigten, lebendigen Dorfes die **Parkierung** für alle Besucher im Bereich Hof anordnen.

Den **Strassenraum** zwischen Hof (Parkplatz) und dem Oberdorf als verkehrsarmen Strassenraum und auch für Fussgänger attraktive Verbindung ausgestalten.

Gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung der **Kulturlandschaft** sowie für den Erhalt der landschaftsprägenden Ställe schaffen.



Räumliches Konzept Glaris

Siedlung und Einrichtungen

Die **historischen Strukturen** in Ortolfi, Mühle und beim Bahnhof erhalten.

Die **ortsbildprägenden Bauten** innerhalb sowie ausserhalb der Bauzonen erhalten und eine geeignete Nutzung ermöglichen.

Die **Wohngebiete** sorgfältig weiterentwickeln und nicht weiter verdichten.

Das **Gebiet um die Talstation Rinerhorn** für eine touristische Nutzung mit Fokus auf Beherbergung nutzen und auf die gute ÖV-Erschliessung abstimmen.

Eine Verbesserung der Attraktivität des **Campingplatzes** am heutigen Standort auf Grundlage des kommunalen Campingkonzepts vorsehen.

Die für Wohnen geeigneten **Reservegebiete** ortsbaulich hochwertig und mit einem angemessenen Anteil an bezahlbarem Wohnraum nutzen.

Die bestehenden **Gewerbenutzungen** in Mühle und Ortolfi sichern und gewerblich weiternutzen, das Spinabad als Parahotellerie oder gewerblich nutzen.

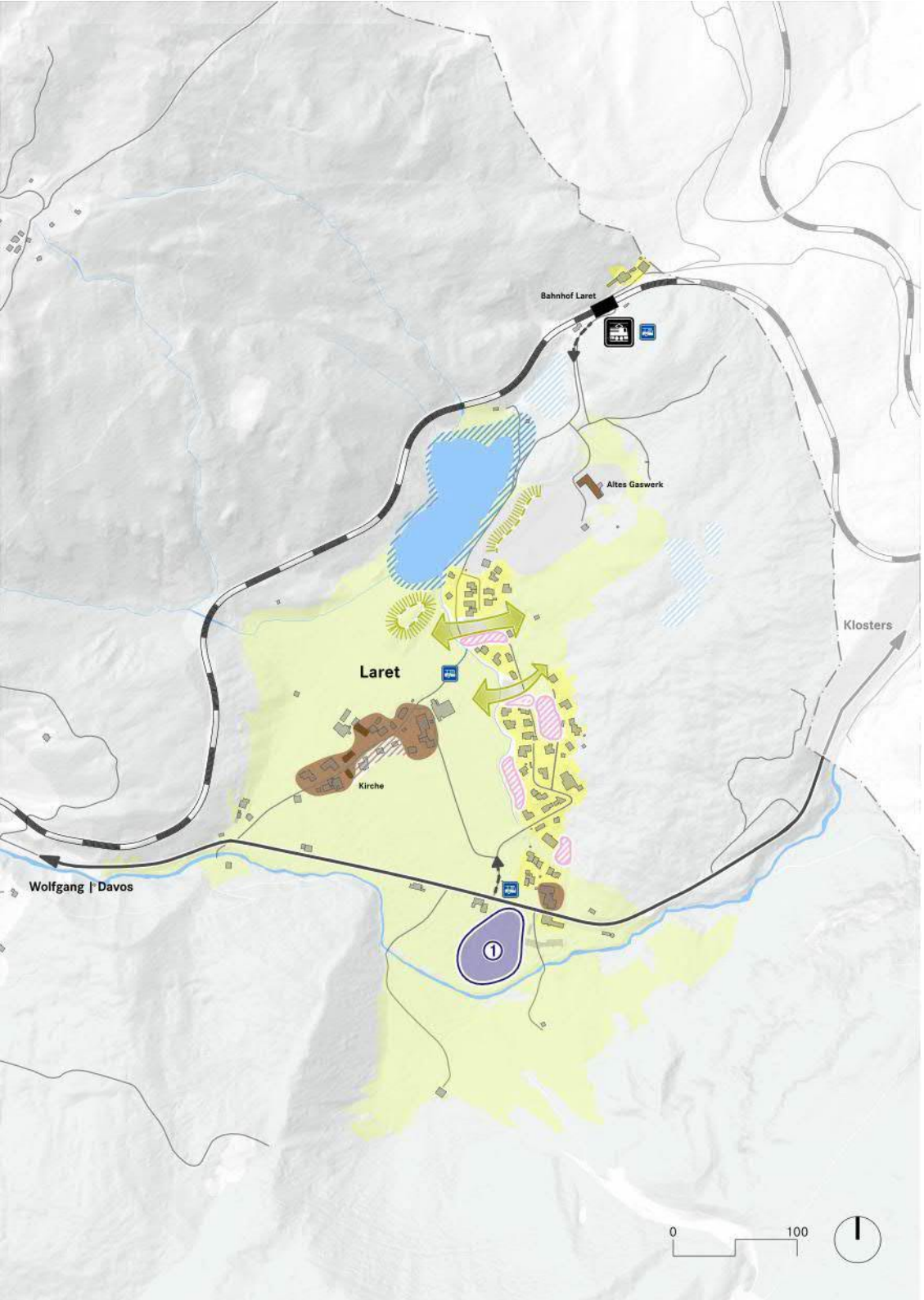
Den Bereich zwischen Spinabad und Mühle für **Gewerbenutzungen** vorbehalten und flächeneffizient nutzen.

Die für eine Bebauung aufgrund der unzureichenden Erschliessung oder aufgrund der zu steilen Topographie ungeeigneten Gebiete hinsichtlich einer **Rückzonung** prüfen (Gebiet Ried und Bereiche bei Spinabad).

Freiraum und Mobilität

Den ortsbildprägenden **Freiraum** unterhalb des Ortskerns von Ortolfi erhalten.

Die **Streusiedlungslandschaft** in ihrer einzigartigen Qualität belassen, indem sie weiter bewirtschaftet wird.



Räumliches Konzept Laret

Siedlung und Einrichtungen

Die **charakteristischen Strukturen** des historischen Strassendorfs erhalten.

Die **ortsbildprägenden Bauten** erhalten und weiter nutzen.

Die locker bebauten neueren **Wohngebiete** nur sehr massvoll weiter verdichten und so den Charakter erhalten.

Die **Reservebereiche** ortsangepasst bebauen und...

... die siedlungsstrukturierenden **Zwischenräume** z.B. durch eine bauliche Konzentration zum Rand hin erhalten.

Im Bereich unterhalb der Kantonsstrasse einen **Campingstandort** vorsehen, diesen angepasst auf den Ort umsetzen und optimal an das ÖV- und Fuss-/Velowegenetz anbinden.

Freiraum und Mobilität

Die Erholungsnutzung am **Schwarzsee** mit geeigneten Massnahmen lenken und auf die ökologischen Zielsetzungen ausrichten.

Die ortsprägende **Kulturlandschaft** durch eine geeignete Bewirtschaftung in ihrem Charakter erhalten und nach Möglichkeit aufwerten. Den altlastenbelasteten Bereich beim Gaswerk sanieren.

Eine **Buserschliessung** zwischen Kantonsstrasse und Bahnhof Laret umsetzen und die Ortsteile weiterhin geeignet mit dem Bus erschliessen.

Folgeschritte

Übersicht Folgeschritte folgt im Anschluss und unter Berücksichtigung der Auswertung der Mitwirkungsergebnisse.

Bildnachweise
Titelfoto, S. 1, 20, 36, 40, 42, 44 & 47 © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz, ARE GR
S. 2 © ETH Bibliothek Zürich, Fotograf unbekannt
S. 10, 22, 27/28, 30, 32, 34 © VBS, UZH, Luftbilder der Schweiz
S. 14 © ETH Bibliothek Zürich, Walter Mittelholzer
S. 37 © Michael Straub, Wiesen

Datenquellen
Kanton Graubünden
- Amtliche Vermessung
- Gebäudedaten GVG/AIB
- Verfügbare Einkommen: Auszug Steuerregister Davos 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden
- Bauzonenreserven: Übersicht der Bauzonenreserven/UEB (Stand 2022), ARE

Bundesamt für Landestopografie swisstopo
- TLM, swissALTI3D
- Topografische Kartenwerke

Bundesamt für Statistik (BFS)
- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Bodennutzung: Arealstatistik Schweiz
- Beherbergung: Beherbergungsstatistik (HESTA), Parahotelleriestatistik (PASTA)
- Pendler: Pendlerstatistik, Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Leerwohnungen: Leerwohnungszählung
- Erst- und Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)
- Neu erstellte Wohnungen: Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs)

Weitere Datengrundlagen
- Wohnraumanalyse Davos, Entwurf Schlussbericht, 28. Juni 2022, IC infraconsult AG, Bern
- Immobilienpreise/Wohnungspreise: Standortinformation Davos, Wüest Partner, Stand Q1 2022 (Angebotspreise)
- Erst- und Zweitwohnungen: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)