

**GROSSER LANDRAT DER GEMEINDE DAVOS**

**AMTSPERIODE 2021 – 2024**

---

**EINLADUNG**

**zur**

**19. Sitzung des Grossen Landrats**

**auf**

**Donnerstag, 23. März 2023, 13:00 Uhr**

**im Landratssaal**

---

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 19. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

## **1. Protokoll**

Das Protokoll der Sitzung vom 13. Januar 2023 sowie alle übrigen Unterlagen, inkl. Aktenauflage, sind ab sofort für die Mitglieder des Grossen Landrats zum elektronischen Bezug bereit.

## **2. Kommunales räumliches Leitbild und Mitwirkungsbericht**

Beilage Nr. 154: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Beilage Nr. 155: Kommunales räumliches Leitbild vom 31.01.2023

Beilage Nr. 156: Mitwirkungsbericht des Kleinen Landrates vom 31.01.2023

Auflageakten: – Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) vom 06.01.2023 zum Entwurf des Kommunalen räumlichen Leitbildes (KrL)

## **3. Teilrevision Gewerbezone Gadastatt-Tanne**

Beilage Nr. 157: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Beilage Nr. 158: Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Beilage Nr. 159: Zonenplan 1:1'000 "Gadastatt-Tanne"

Beilage Nr. 160: Vorprüfungsbericht

Auflageakten: – Machbarkeitsstudie Gewerbebauten  
– Verfügung Temporeduktion

#### **4. Sanierung und Erweiterung der Sporthalle Färbi, zusätzlicher Gemeindebeitrag**

Beilage Nr. 161: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Beilage Nr. 162: Stiftung Schweizerisches Sport-Gymnasium, Gesuch "Zukunft der Sporthalle Färbi – Anfrage um einen zusätzlichen Gemeindebeitrag" vom 14.02.2023

Auflageakten:

- Gemeindebehörden Davos, Botschaft zur Volksabstimmung vom 15.09.2019
- Gemeindkanzlei Davos, Ergebnisse der Volksabstimmung vom 15.09.2019
- Grosser Landrat, Protokoll der Sitzung vom 27.06.2019 (betreffend Erweiterung Sport-Gymnasium Davos)
- Kleiner Landrat, Botschaft "Erweiterung Sport-Gymnasium Davos" vom 04.06.2019
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, kantonales Sportanlagenkonzept Graubünden, Katalog der Anlagen, März 2021
- Stiftung Schweizerisches Sport-Gymnasium, Baugesuch vom 18.03.2022

#### **5. Postulat Hanspeter Ambühl betreffend eine Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der gemeindeeigenen Körperschaften (z.B. EW Davos AG und Spital Davos AG)**

Beilage Nr. 163: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Beilage Nr. 164: Postulat Hanspeter Ambühl betreffend Amtszeitbeschränkung in öffentlich-rechtlichen, gemeindeeigenen und gemeindenahen Körperschaften vom 15.12.2020

Auflageakten:

- Beschluss des Kleinen Landrates betreffend die Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der gemeindeeigenen Körperschaften vom 17.10.2022
- Öffentlich beurkundete Statutenänderung betreffend die EWD Elektrizitätswerk Davos AG vom 09.12.2022
- Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Graubünden zur EWD Elektrizitätswerk Davos AG
- Protokoll zur a.o. Generalversammlung betreffend die Gesellschaftsstatuten der Spital Davos AG vom 09.12.2022
- Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Graubünden zur Spital Davos AG

**6. Sammelprojekt Instandstellung Erschliessungen (SIE) 2023, Projekt "Chummeralp", Projektgenehmigung und Rahmenkredit**

Beilage Nr. 165: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Auflageakten:

- Bauprojekt "Chummeralp" von Matthias Zubler vom 13.12.2022
- Grundsatzentscheid AWN vom 26.09.2022
- Auftrag KL vom 14.10.2022
- Bauerklärung vom 19.01.2023

**7. Sammelprojekt Instandsetzung Schutzbauten 2023/24 (SIS23), Projekt "Ersatz Steinschlagschutznetz SSV Seehorn", Projektgenehmigung und Rahmenkredit**

Beilage Nr. 166: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Auflageakten:

- AWN, Grundsatzentscheid vom 22.02.2023
- Projektmappe "Ersatz Steinschlagschutznetz Seehorn", Caprez Ingenieure AG vom 25.01.2023 mit Bauerklärung

**8. Teilrevision Ortsplanung, Genereller Erschliessungsplan GEP "Rund um den Davosersee"**

Beilage Nr. 167: Antrag des Kleinen Landrats vom 21.02.2023

Beilage Nr. 168: Konzept "Rund um den Davosersee"

Beilage Nr. 169: Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Auflageakten:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Vereinbarung kooperative Planung

**9. Kredit für die Erweiterung der Schulanlage Davos Platz**

Beilage Nr. 170: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Auflageakten:

- Planunterlagen Mst. 1:100
- Kostenvoranschlag
- Wettbewerbsprogramm
- Jurybericht
- Kolumne Köbi Gantenbein
- Bericht des Architekten
- Bericht " Kurzbeschreibung Tagesschule Davos Platz"

## **10. Bauabrechnung Erweiterung und Sanierung Schulhaus Bünza**

Beilage Nr. 171: Antrag des Kleinen Landrats vom 21.02.2023

Auflageakten:

- Kontoblätter
- Baukostenabrechnung

## **11. Bauabrechnung für die Sanierung des Eisstadions Davos**

Beilage Nr. 172: Antrag des Kleinen Landrats vom 28.02.2023

Auflageakten:

- Bauabrechnung
- Zahlungsübersicht gebundene und ungebundene Kosten
- Verpflichtungskredit, Abgleich Gemeindebuchhaltung mit Bauabrechnung
- Kommentare der Jahresrechnungen 2019, 2020 und 2021
- Information über laufende Hochbauprojekte 2020 vom 28. Mai 2020

## **12. Einführung einer Davos Kids Card, Überweisung und Abschreibung des Postulats Agnes Kessler**

Beilage Nr. 173: Antrag des Kleinen Landrats vom 31.01.2023

Beilage Nr. 174: Postulat Agnes Kessler betreffend Einführung Kids Card vom 25.08.2022

Beilage Nr. 175: Berechnungsgrundlagen entnommen aus den Kassensystemen

## **13. Persönliche Vorstösse**

## **14. Mitteilungen des Kleinen Landrats**

### **Meinungsaustausch**

Im Anschluss an die ordentliche Sitzung findet im Landratssaal ein kurzer Meinungsaustausch zwischen Grossem Landrat und Kleinem Landrat statt. Dieser Meinungsaustausch ist nicht öffentlich und wird ohne Publikum und Medien durchgeführt.

**Institutsführung PMOD/WRC**

Im Anschluss an die ordentliche Sitzung und den Meinungs austausch findet für die Behördenmitglieder und die Medien eine Führung durch das Physikalisch-Meteorologische Observatorium Davos und Weltstrahlungszentrum statt. Treffpunkt ist im Eingangsbereich des Institutsgebäudes (altes Schulhaus Dorf), Dorfstrasse 33. Anschliessend kleiner Apéro und Gelegenheit zum Gedankenaustausch mit den Fachleuten.

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüssen



Kaspar Hoffmann, Landratspräsident

Davos, 1. März 2023

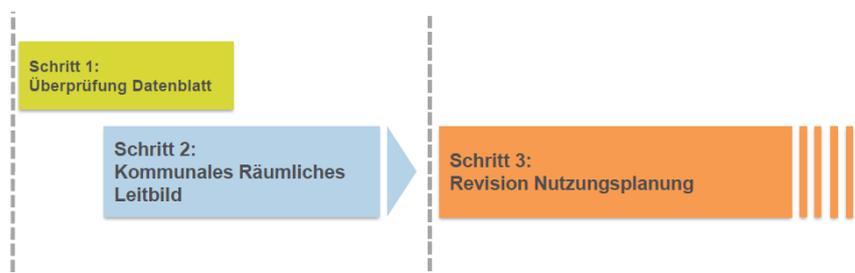
Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-124  
Reg.-Nr. B1.3.3

## An den Grossen Landrat

### «Kommunales räumliches Leitbild» (KrL) und Mitwirkungsbericht zum KrL

#### 1. Anlass, Ziele und Verbindlichkeit des Kommunalen räumlichen Leitbilds (KrL)

Im Kanton Graubünden müssen die Gemeinden gestützt auf den kantonalen Richtplan ihre angestrebte räumliche Entwicklung der nächsten 15 bis 25 Jahre in einem Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL) aufzeigen. Das KrL bildet die zentrale Grundlage für die anschliessende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.



Das KrL dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Im Rahmen des KrL sind unter anderem die übergeordneten Vorgaben aus dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) von 2013, aus dem revidierten kantonalen Richtplan Teil Siedlung (KRIP-S) von 2018 sowie aus dem revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) von 2019 zu berücksichtigen. Im Vordergrund steht hierbei die Siedlungsentwicklung nach innen mit der übergeordneten Vorgabe und Anweisung, dass die Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten sind.

Ebenfalls berücksichtigt ist der Regionale Richtplan Davos (2012) sowie das Regionale Raumkonzept der Region Prättigau/Davos (2020). Der Regionale Richtplan, Teil Siedlung, wird derzeit überarbeitet. Die Abstimmung mit dem KrL ist erfolgt.

Als behördenverbindliches, informelles Planungs- und Koordinationsinstrument ist das KrL für Personen mit Grundeigentum nicht bindend. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KrL dargelegten Aspekte erfolgt im Nutzungsplanungsverfahren. Das KrL wird als behördenverbindliche Strategiefestlegung gemäss Wegleitung des Kantons vom Gemeindevorstand (resp. Kleinen Landrat) verabschiedet.

## 2. Erarbeitungsprozess

Damit das KrL in der Bevölkerung und in der Politik breit abgestützt ist, hat der Kleine Landrat einen mehrstufigen Dialog- und Mitwirkungsprozess durchgeführt, welcher die verschiedenen Anspruchsgruppen einbezog. Bei der Erarbeitung wurde eine gemeindeinterne Arbeitsgruppe eingesetzt (siehe 2.1). Die Zwischenergebnisse wurden sodann mit einer vom Kleinen Landrat eingesetzten rund 25-köpfigen Begleitgruppe reflektiert (siehe 2.2).

Vom 30. August bis 9. Oktober 2022 fand die öffentliche Mitwirkung über die Plattform E-Mitwirkung statt. Alle Personen und Organisationen konnten sich in dieser Phase zum Entwurf des KrL äussern (siehe 2.3).



### 2.1. Arbeitsgruppe

Die gemeindeinterne Arbeitsgruppe unter der Leitung von Landammann Philipp Wilhelm setzte sich wie folgt zusammen:

- Philipp Wilhelm, Landammann (Gesamtleitung)
- Simi Valär, Vorsteher Departement V
- André Fehr, Leiter Tiefbauamt
- Men Dellagiovanna, Leiter Fachstelle Umwelt
- Conradin Menn, Rechtskonsulent
- Yasmine Bastug, Leiterin Stadt- und Landschaftsplanung (Projektleiterin)
- Garry Müntener, Stauffer und Studach (ext. Projektleiter)
- Beat Aliesch, Stauffer und Studach (Fachexperte)

### 2.2. Workshops Begleitgruppe und Workshops Wiesen / Monstein

Es wurde eine 25-köpfige Begleitgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Bildung, Gesundheit, Gewerbe, Forschung, Handel, Landwirtschaft, Tourismus, Soziales und Umwelt sowie mit Personen aus den unterschiedlichen Davoser Ortsteilen einberufen. Die Begleitgruppe wurde

während des gesamten Prozesses in die Arbeit einbezogen und konnte die Zwischenergebnisse in vier Workshops spiegeln.



Mitglieder der Begleitgruppe:

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| – Ladina Alioth              | – Kaspar Hoffmann        |
| – Walter von Ballmoos        | – Corina Issler Baetschi |
| – Elisabeth Bärtsch-Stiffler | – Barbara Kämpfer        |
| – Peter Bebi                 | – Stefan Koch            |
| – Andrin Bluvol              | – Hans Laely             |
| – Alexandra Bossi            | – Seraina Mani           |
| – Karin Ehrensperger         | – Fabio Minelli          |
| – Valérie Favre Accola       | – Toni Morosani          |
| – Sebastian Furer            | – Andreas Palmy          |
| – Andreas Gadmer             | – Fabienne Perret        |
| – Severin Gerber             | – Maya Redies            |
| – Barbara Haller             | – Vidal Schertenleib     |
| – Karin Hartmann             | – Anne-Kathrin Topp      |
| – Tamara Henderson           | – Urs Winkler            |

In den vier Workshops wurden die folgenden Themen thematisiert:

- Workshop 1: Einstieg, Auftrag, Vorgehen
- Workshop 2: Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse (SWOT)
- Workshop 3: Strategie & Konzept
- Workshop 4: Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Dem Kleinen Landrat war es ein Anliegen, auch die spezifischen Herausforderungen von den Fraktionen, insbesondere Wiesen (bisher eigene Zonenplanung und Baugesetz) und Monstein (Ortsbildschutz) im KrL zu thematisieren. Um diesen spezifischen Fragen Rechnung zu tragen, wurde als Ergänzung zu den Workshops der Begleitgruppe jeweils ein Workshop in Wiesen und in Monstein mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Veranstaltungen sind ebenfalls ins KrL eingeflossen.

Alle Workshops wurden ausgewertet und dokumentiert. Die Dokumentation wurde jeweils den Teilnehmenden zugestellt.

### 2.3. Öffentliche Mitwirkung und Informationsveranstaltung

Der Einbezug der Bevölkerung zum Entwurf des KrL fand über eine Orientierungsveranstaltung am 30. August 2022 und über die öffentliche Online-Mitwirkung vom 30. August bis 9. Oktober 2022 statt. Während der öffentlichen Auflage konnten Interessierte schriftlich unter der Webseite [www.mitwirken-davos.ch](http://www.mitwirken-davos.ch) anhand des Mitwirkungstools «E-Mitwirkung» Vorschläge und Einwendungen einbringen. Daneben gingen auch einzelne schriftliche Stellungnahmen bei der Gemeinde ein. Insgesamt gingen 619 Stellungnahmen von 148 verschiedenen Personen und Organisationen ein.

Das Projektteam hat sämtliche 619 Eingaben gesichtet und diese mit der Arbeitsgruppe ausgewertet. In einigen Punkten wurde das KrL entsprechend angepasst. Aufgrund der grossen Beteiligung im Mitwirkungsprozess wurden die eingegangenen Vorschläge, Einwendungen, Fragen und Hinweise nach den wichtigsten Themen zusammengefasst und in einem Mitwirkungsbericht summarisch beantwortet.

Der Kleine Landrat ist sehr erfreut, dass der Entwurf des KrL insgesamt auf breite Zustimmung stiess. Rund zwei Drittel der Stellungnehmenden äusserten sich zustimmend oder mehrheitlich zustimmend zur allgemeinen Stossrichtung des KrL.

Frage: Ich bin mit den Inhalten und Zielsetzungen des KrL einverstanden.



### 2.4. Information der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde regelmässig über den Stand des Verfahrens informiert:

- Medienmitteilung vom 24. Januar 2022 zum Start des KrL  
<https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/1454984>
- Medienmitteilung vom 13. April 2022 zum Workshop der Begleitgruppe  
<https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/1521770>
- Medienmitteilung vom 26. Juli 2022 zur öffentlichen Mitwirkung und Informationsveranstaltung  
<https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/1611067>
- Medienmitteilung vom 17. November 2022 über die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung  
<https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/1717750>

- Medienmitteilung vom 19. Januar 2023 über die Sicherung der gesetzlichen raumplanerischen Vorgaben und der Planungsziele mittels einer Planungszone  
<https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/1770338>
- Medienmitteilung vom 9. Februar 2023 über die Verabschiedung des KrL  
<https://www.gemeindedavos.ch/aktuellesinformationen/1785595>

## **2.5. Einbezug Grosser Landrat**

- Die Raumplanungskommission wurde am 16. August 2022 über den Auftrag, den Erarbeitungsprozess und den Entwurf des KrL informiert.
- Der Grosse Landrat war eingeladen, an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 30. August 2022 teilzunehmen.
- Der Grosse Landrat konnte sich im Rahmen der Medienberichterstattung laufend über den Stand des Erarbeitungsprozesses informieren.

## **3. Stellungnahme Amt für Raumentwicklung Graubünden**

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) äusserte sich mit Schreiben vom 6. Januar 2023 positiv zum KrL. Das ARE beurteilt das vorliegende KrL als eine gelungene Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Hinweise und Empfehlungen des ARE zu einzelnen Punkten wurden geprüft und teilweise übernommen.

## **4. Einschätzung des Kleinen Landrates**

Das KrL wurde in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro (Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur) unter Einbezug verschiedener Fachstellen sowie in einem breiten Mitwirkungsprozess erarbeitet. Es zeigt die strategischen und räumlichen Entwicklungen und Stossrichtungen von Davos für den Planungshorizont von 15 bis 25 Jahren unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans auf und legt die damit verbundenen Aufgaben behördenverbindlich fest. Das KrL ist dagegen für Personen mit Grundeigentum nicht verbindlich. Es bildet die Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Grundordnung. Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KrL dargelegten Aspekte und Ziele erfolgt im Nutzungsplanungsverfahren.

Am 31. Januar 2023 wurde das definitive KrL durch den Kleinen Landrat beschlossen. Dem Grossen Landrat und dem ARE wird das KrL nun samt Mitwirkungsbericht zur Kenntnisnahme unterbreitet. Der Öffentlichkeit ist die Verabschiedung des KrL mittels einer Medienmitteilung und mit Publikation des KrL samt Mitwirkungsbericht auf den gemeindeeigenen Webseiten bekanntgegeben worden.

### **Antrag an den Grossen Landrat:**

Das Kommunale räumliche Leitbild (KrL) sei zusammen mit dem Mitwirkungsbericht zur Kenntnis zu nehmen.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



Beilage/n

- Kommunales räumliches Leitbild vom 31. Januar 2023
- Mitwirkungsbericht des Kleinen Landrates vom 31. Januar 2023

Aktenauflage

- Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) vom 6. Januar 2023 zum Entwurf des Kommunalen räumlichen Leitbildes (KrL)

Mitteilung an

- Leiterin Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung, intern
- Rechtskonsulent, intern
- Leiter Tiefbauamt, intern
- Fachstelle Umwelt, intern
- Bauinspektor, intern
- Stauffer Studach, [g.muentener@stauffer-studach.ch](mailto:g.muentener@stauffer-studach.ch)
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, z.Hd. Markus Peng, Ringstrasse 10, 7001 Chur

# Kommunales räumliches Leitbild Gemeinde Davos

Schlussbericht | 31. Januar 2023



## Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Davos

**Kontaktperson**

Philipp Wilhelm, Landammann Gemeinde Davos

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach Raumentwicklung  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Dezember 2021 – Januar 2023

**Bearbeitungsstand**

31. Januar 2023

**Bildnachweise / Datenquellen**

Siehe Dokumentende

# Inhalt

Einleitung.....	1
<b>Analyse</b>	
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 .....	29
<b>Strategie und Konzept</b>	
Leitsätze zur räumlichen Entwicklung von Davos.....	32
Strategie Gesamtgemeinde .....	33
Strategie zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang) .....	35
Räumliches Konzept zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang) .....	37
Strategien weitere Orte .....	41
Räumliches Konzept Wiesen .....	43
Räumliches Konzept Monstein .....	45
Räumliches Konzept Glaris .....	47
Räumliches Konzept Laret.....	49
Räumliches Konzept Sertig Dörfli .....	50
Folgeschritte .....	53



# 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 kommunale 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 langfristigen räumlichen Entwicklung des Dorfes aufzuzeigen.

Das KrL ist ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument und ist für die Grundeigentümer:innen 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 Vertreter:innen verschiedener Interessen (Politik, Gesellschaft, Gewerbe, Tourismus, Kultur, Umwelt) sowie ergänzend in je einem Workshop in Monstein und Wiesen diskutiert und gespiegelt.

Der Einbezug der Bevölkerung zum Entwurf fand über eine Orientierungsveranstaltung am 30. August 2022 und über die öffentliche Online-Mitwirkung vom 30. August bis 9. Oktober 2022 statt. Das KrL wurde vom Kleinen Landrat am 31. Januar 2023 beschlossen.

# 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 World 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 «Energienstadt». 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, Dischna und Sertig ab. Umgeben ist der Ort von einer hochalpinen Gebirgslandschaft mit zahlreichen Schutzgebieten. Mit einer Gesamtfläche von 284 km<sup>2</sup> ist Davos derzeit die sechstgrösste Gemeinde der Schweiz.

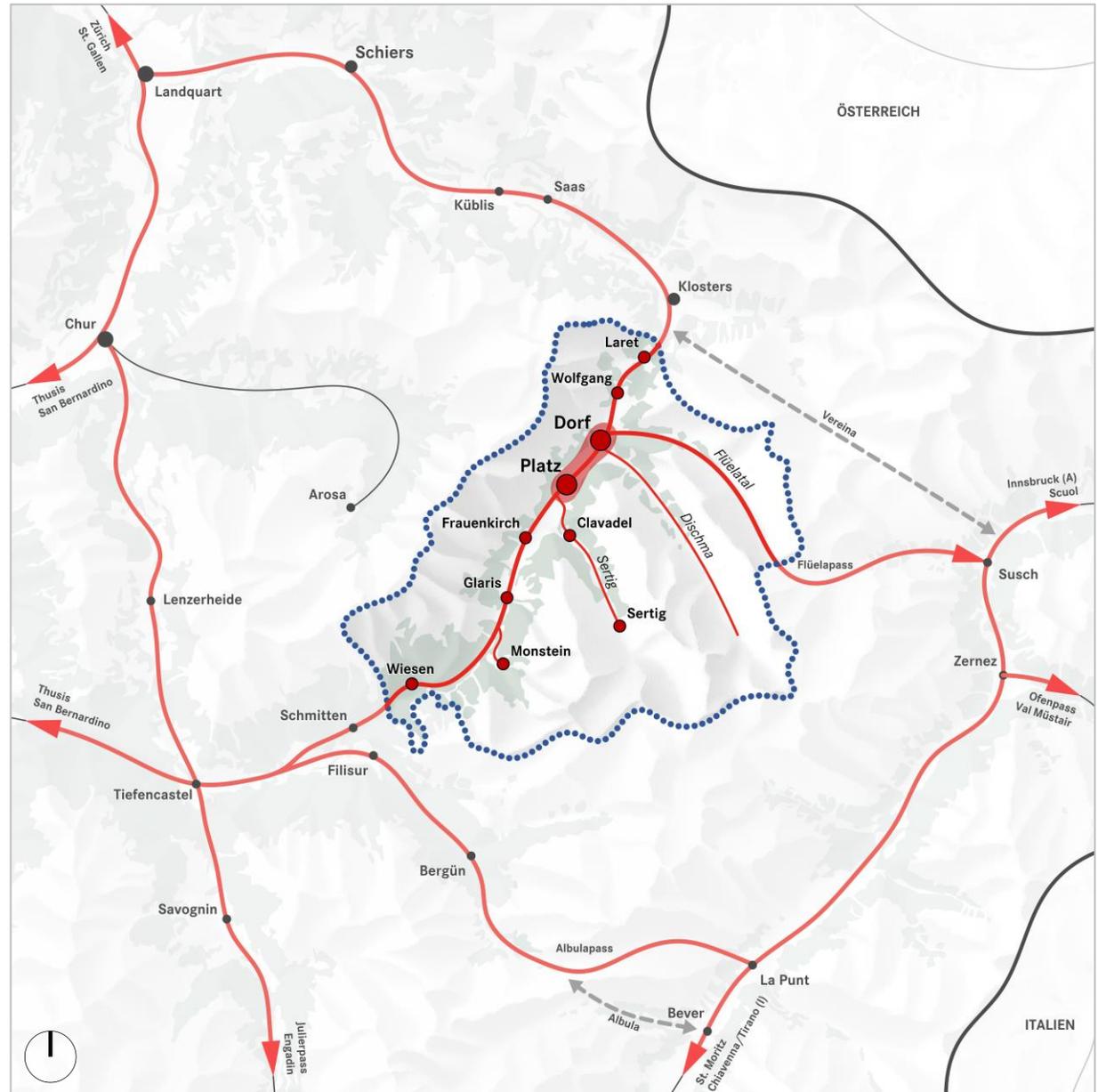
## Anbindung

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.).

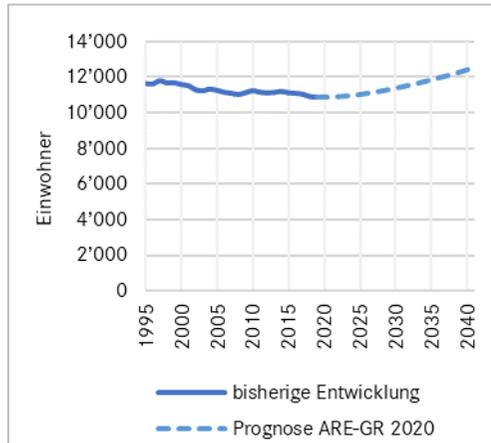
## Orte und Siedlungen

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



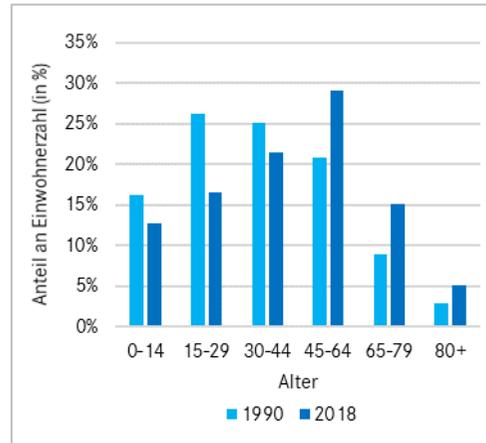
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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



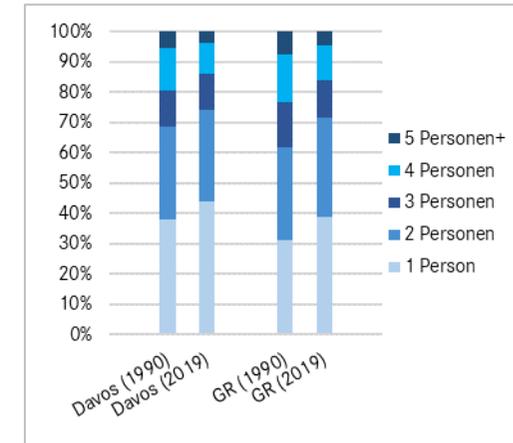
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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:innen).

## Haushaltsgrösse



### Entwicklung und aktuelle Situation

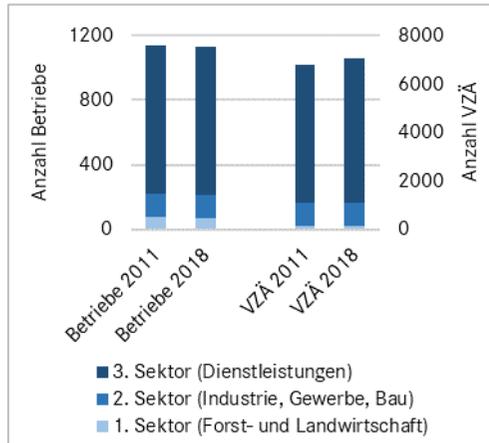
- Die durchschnittliche Haushaltsgrösse hat zwischen 1990 – 2019 von 2.22 auf 2.02 Personen abgenommen (GR: 2.42 auf 2.13 Pers.).
- 74 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 72 %). 52 % der Gesamtbevölkerung wohnt in diesen Haushalten.
- Davos weist damit eine eher urban geprägte Struktur 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



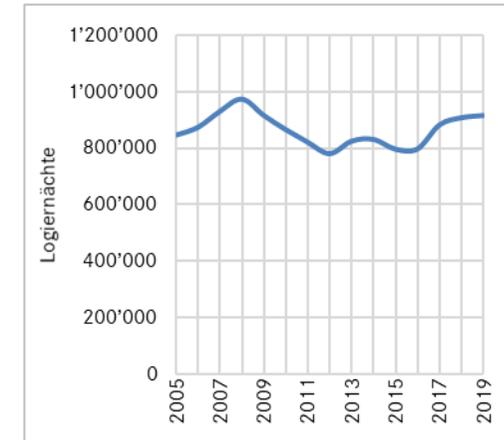
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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

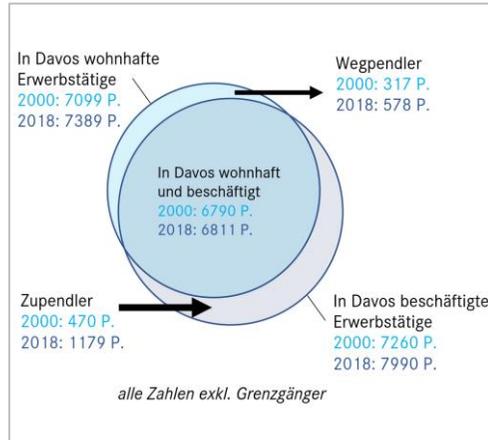
- Davos hat ca. 6'500 Hotelbetten, die 2019 ca. 850'000 Logiernächte verzeichneten.
- Von 2005 bis 2019 verzeichnete Davos teilweise schwankende, aber insgesamt stabile ca. 0.8 bis 1 Mio. Hotellogiernächte pro Jahr.
- Eine touristische Bedeutung haben auch die bewirtschafteten Ferienwohnungen und die 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). 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)

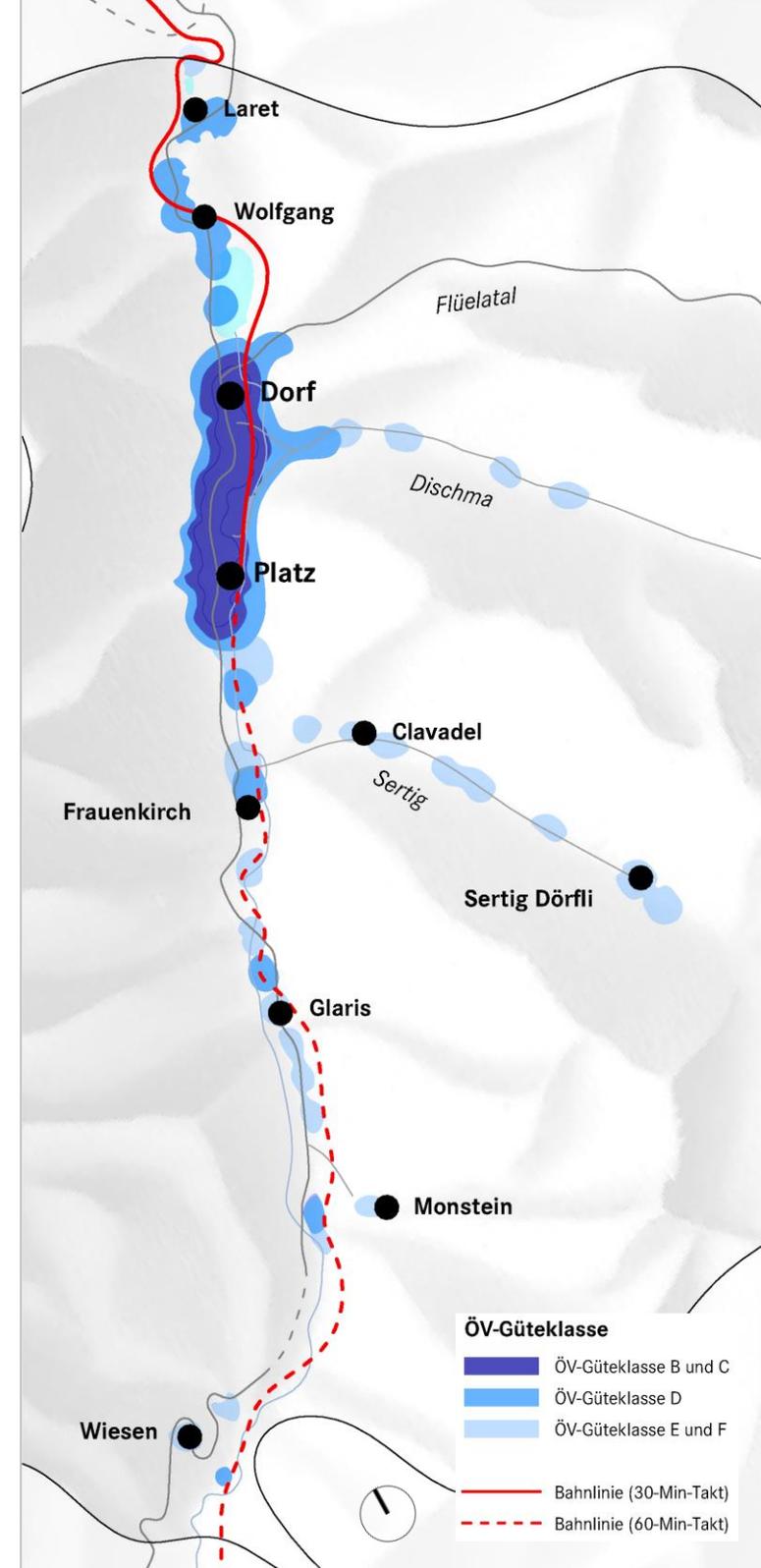
- Innerhalb von Dorf und Platz besteht mit dem RhB-Halbstundentakt sowie mit zahlreichen Buslinien ein städtisches ÖV-Angebot.
- Zwischen Laret und Dorf sowie zwischen Platz und Filisur besteht ein RhB-Stundentakt. Diverse Buslinien ergänzen das Angebot.
- Monstein ist mit dem Bus im Halbstundentakt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

## Langsamverkehr

- Zwischen Dorf und Platz (Flüela- bis Mattastrasse) fehlt eine attraktive, direkte Langsamverkehrsverbindung im Talboden.
- Zwischen Dorf und Laret sowie zwischen Brüch und Frauenkirch weist die Langsamverkehrsverbindung Defizite auf (z.B. Veloführung auf der Schnellstrasse, schmale Wege) und ist nicht durchgehend geeignet ausgebaut.
- In Dorf und Platz sind neuralgische Stellen für den Langsamverkehr 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.



### ÖV-Güteklasse

- ÖV-Güteklasse B und C
- ÖV-Güteklasse D
- ÖV-Güteklasse E und F
- Bahnlinie (30-Min-Takt)
- Bahnlinie (60-Min-Takt)

# 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 Weidewirtschaft 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.

		Bahnhof (Gütekategorie C-D / A-B)
		Primarschule (einige Klassen / 1.-6.)
		Oberstufe und Gymnasium
		Dorfladen / Supermarkt
		Bank
		Postagentur / Postfiliale
		Gemeindeverwaltung
		Klinik / Spital
		Arzt und Apotheke
		Alterszentrum
		Restaurants
		Hotels
		Camping
		Skianlagen
		Eishalle
		Hallenbad
		Kongress
		Forschung

## Laret



## Wolfgang



## Dorf



## Platz



## Clavadel



## Frauenkirch



## Glaris



## Monstein

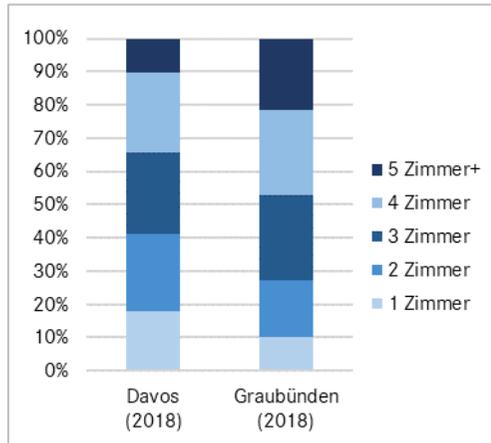


## Wiesen



# 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 tendenziell 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 Gabereldach. Die Flachdachbauten tragen wesentlich zur urbanen Erscheinung von Davos bei. Verschiedene Bauphasen haben diese ehemals klare bautypologische Struktur verunklärt.

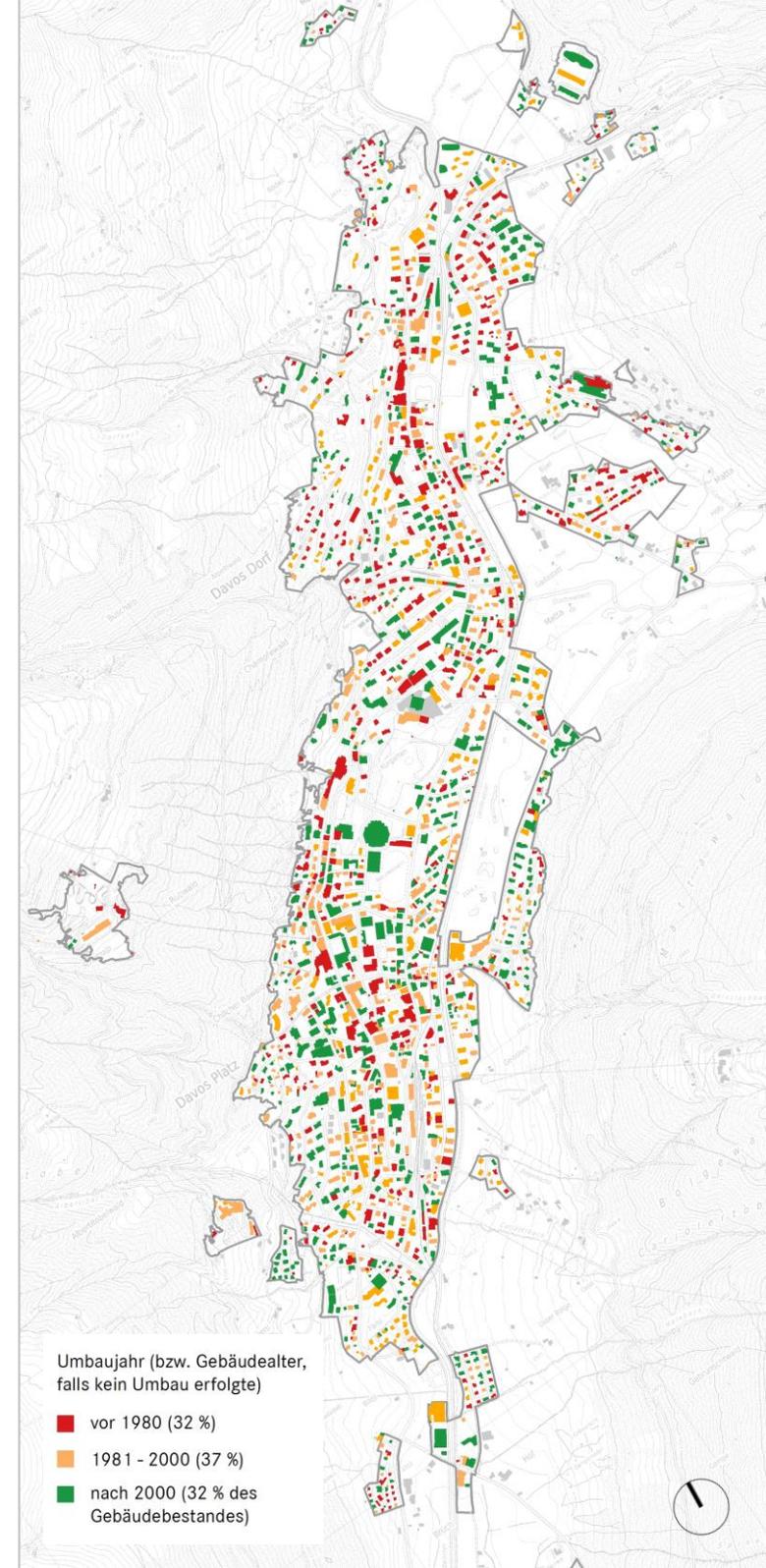
## Sanierungsbedarf

### 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 zwei Drittel des Gebäudebestandes wurde vor 2000 erbaut oder umgebaut.

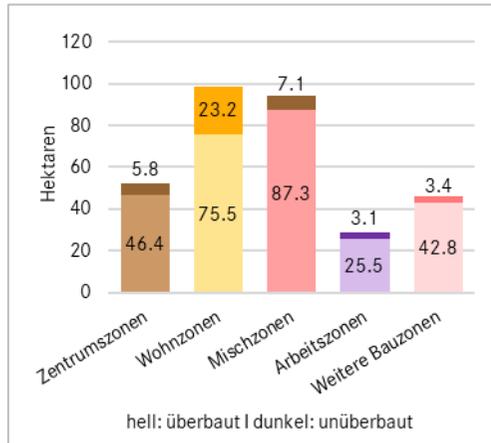
### Ausblick

- 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



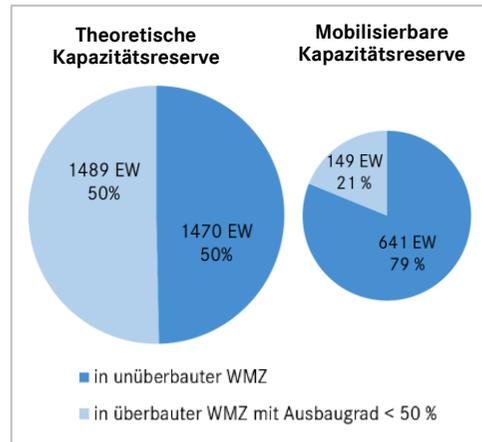
### Aktuelle Situation

- 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, welche mobilisiert werden können, in grösserem Umfang vorhanden.

## Kapazitätsreserven in WMZ



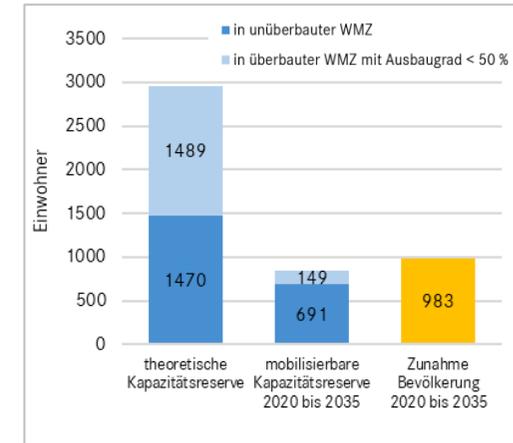
### Aktuelle Situation

- Die theoretischen Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) reichen gemäss kantonalen Berechnung für total rund 3000 zusätzliche Einwohner:innen (EW).

### Ausblick und Fazit

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

## Bauzonenreserven und Bedarf



### Bedarf bis 2035

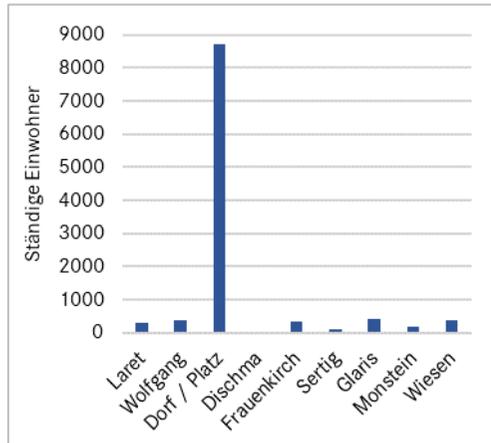
- Der Kanton prognostiziert für Davos eine Zunahme um rund 980 EW innert 15 Jahren (2020 bis 2035).
- Gleichzeitig besteht eine über 15 Jahre mobilisierbare Kapazitätsreserve von ca. 850 EW.
- Der Bedarf ist damit in sehr geringem Mass höher als die mobilisierbaren Reserven.

### Ausblick und Fazit

- Auf der Basis dieser Zahlen hat die Gemeinde keinen Auszonungsbedarf. Dies entspricht der Festsetzung im kantonalen Richtplan.
- Es kann jedoch auch kein Einzonungsbedarf begründet werden. Dieser könnte erst begründet werden, wenn alle Reserven mobilisiert wurden.

# Bauzonenreserven nach Orten

Einwohner:innen pro Ort



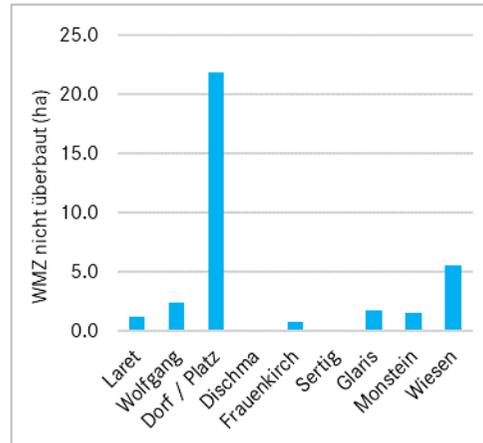
## Aktuelle Situation

- Davos Dorf und Platz ist mit insgesamt rund 8'700 ständigen Einwohner:innen 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:innen.

## Fazit

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

Bauzonenreserven pro Ort

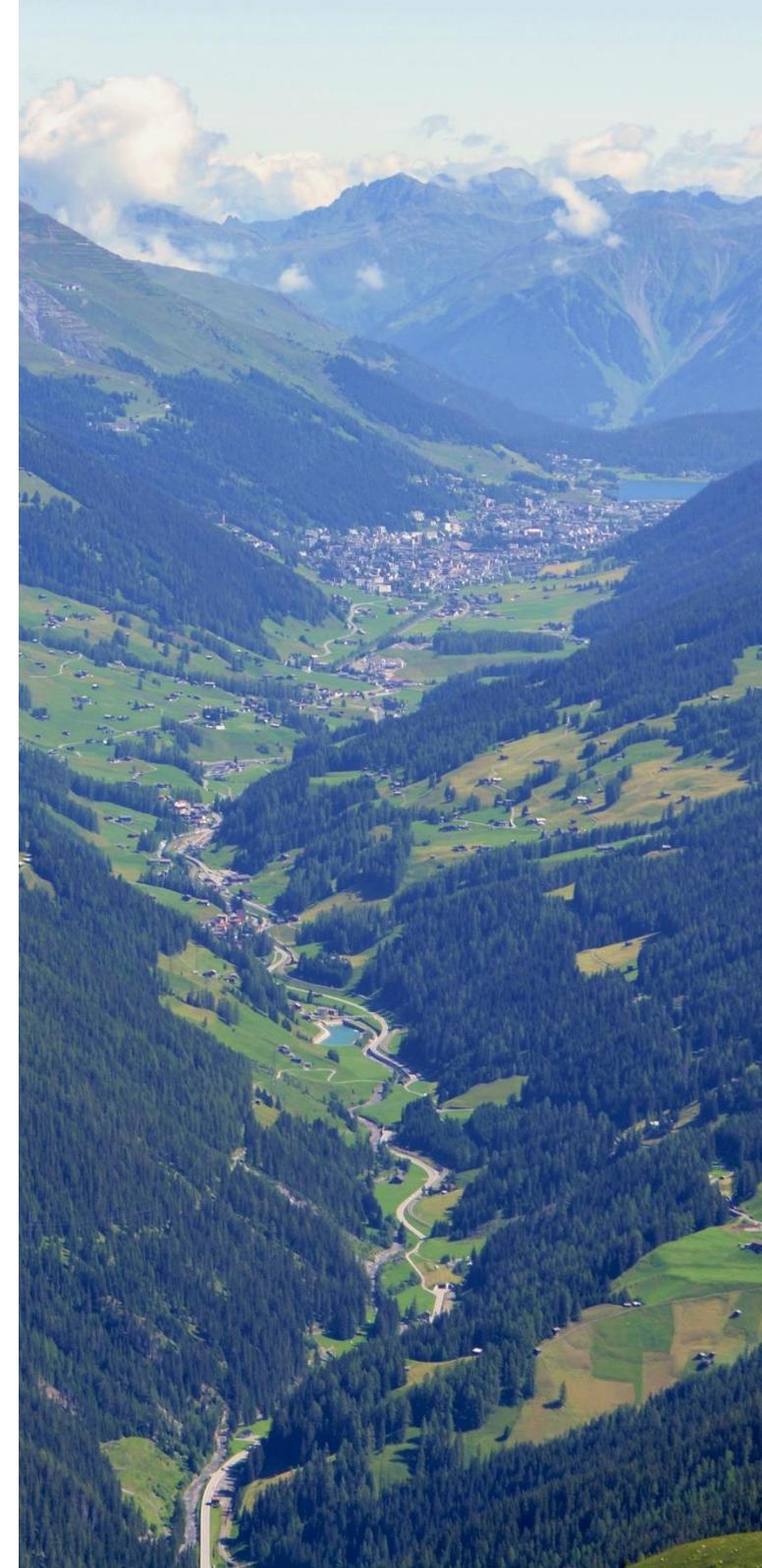


## Aktuelle Situation

- 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:innen sehr viele unüberbaute WMZ (fast 6 ha). Diese übersteigen den Bedarf deutlich.
- In Wolfgang, Glaris und Monstein sind im Verhältnis zur Anzahl Einwohner:innen ebenfalls eher viele unüberbaute WMZ vorhanden.

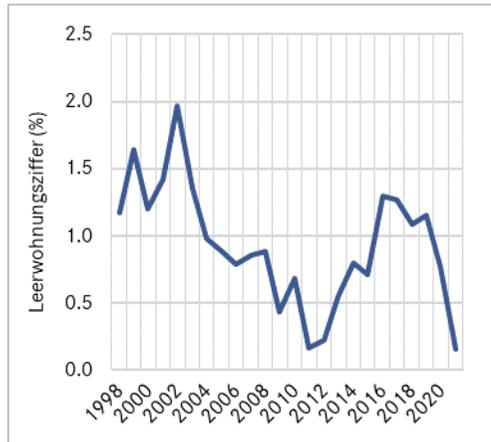
## Fazit

- Die nicht überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, bzw. 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



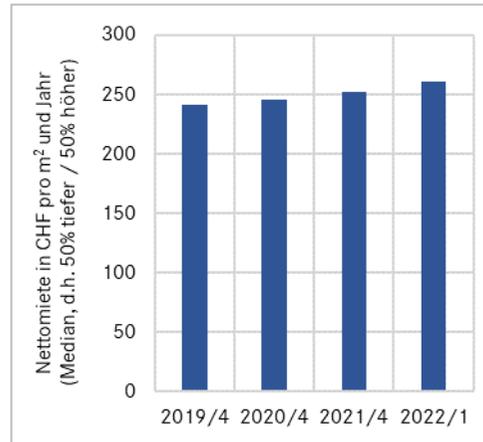
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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



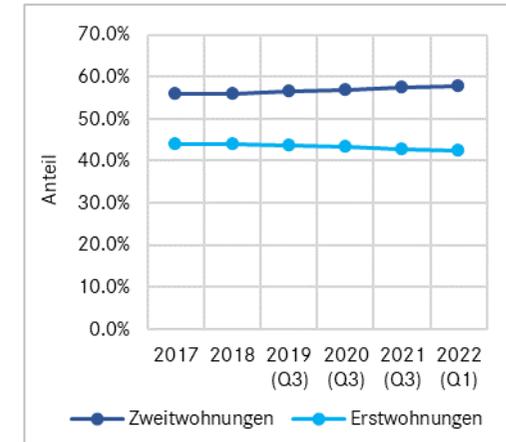
### Entwicklung und aktuelle Situation

- Die angebotenen Mietpreise für Wohnungen lagen 2022 im Median bei 260 CHF/m²/Jahr und damit deutlich höher als der Schweizer Durchschnitt (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

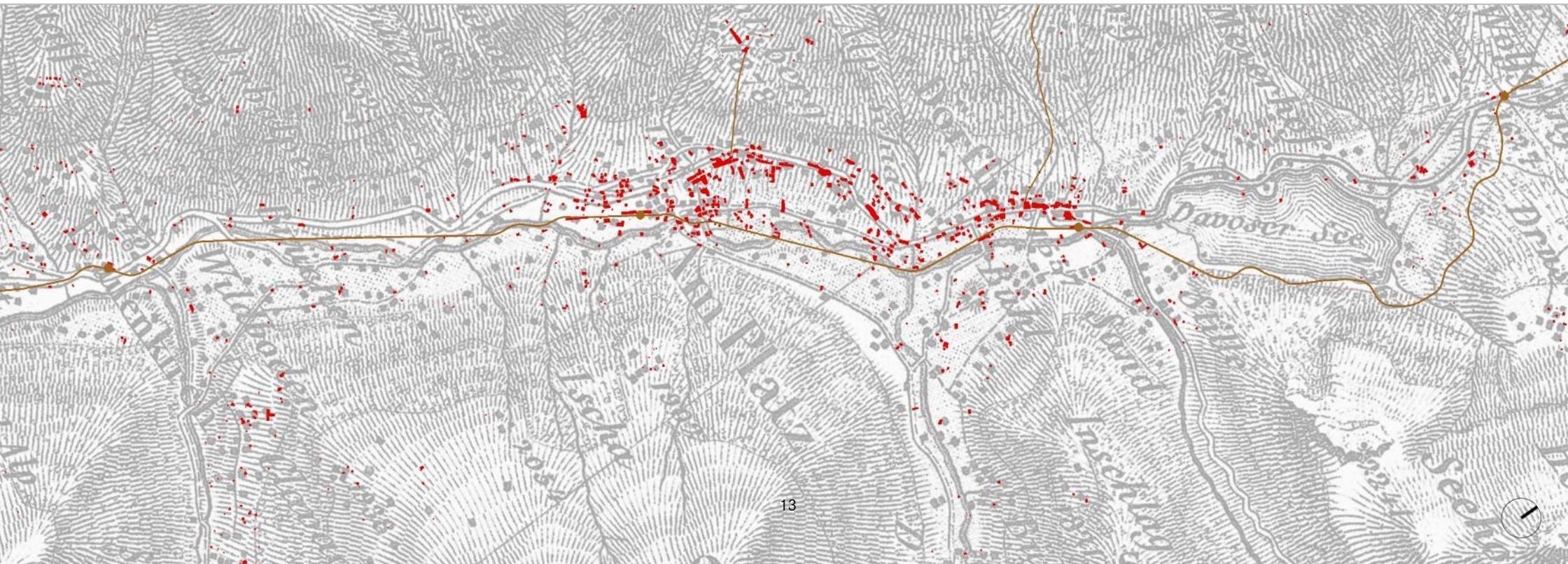
## Zentraler Raum 1880-1940 (Frauenkirch bis Wolfgang)

### 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.
- Ausserhalb der Hauptsiedlung werden die bestehenden Streusiedlungen erweitert sowie verschiedene Höhenkliniken erbaut.





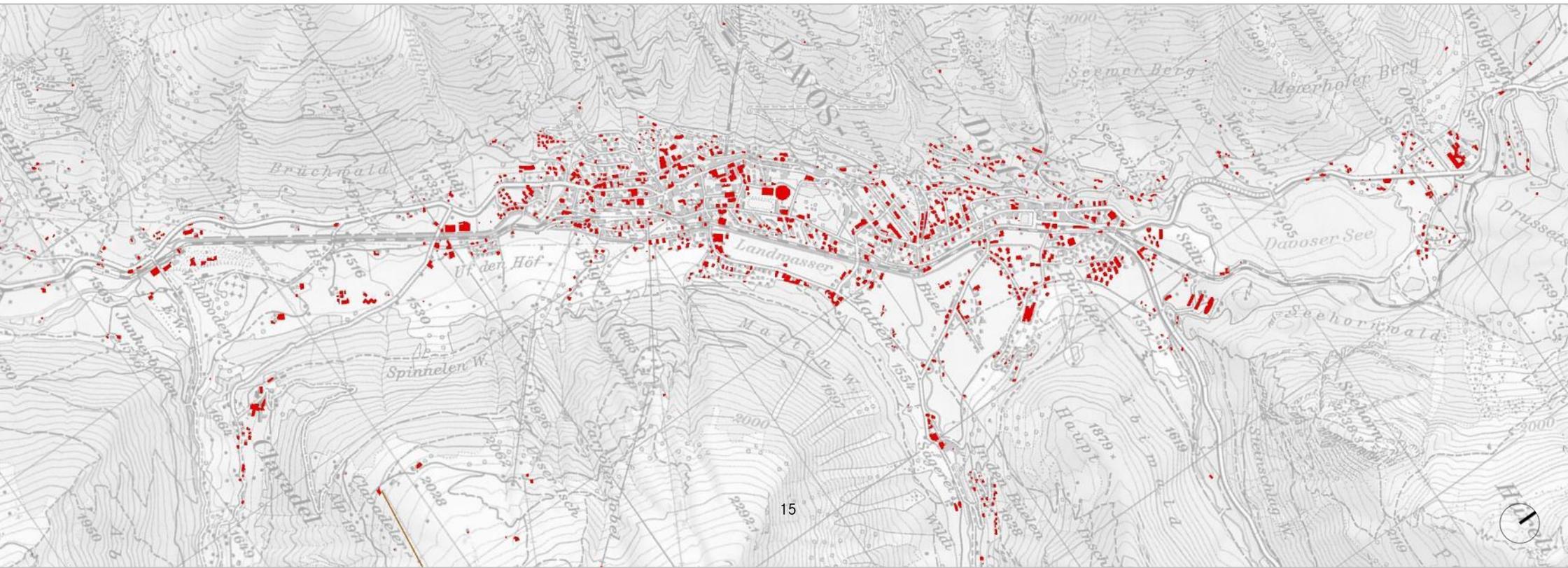
## Zentraler Raum 1980–2021

### 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, Bünde).
- Im Zentrum entstehen mit dem Eisstadion 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, Bruch und Frauenkirch).





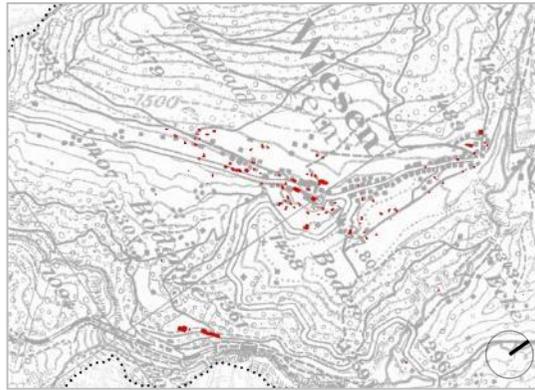
# Siedlungsentwicklung Wiesen und Monstein

**Wiesen 1880-1940**



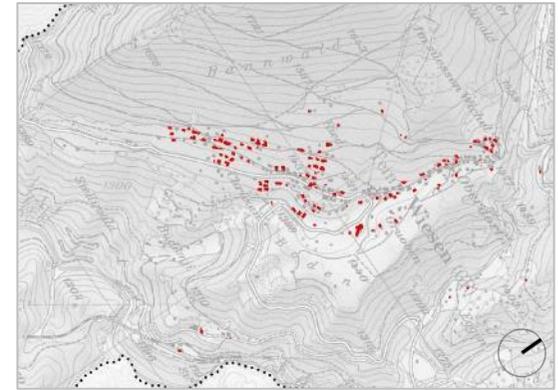
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Station
- Langgezogenes Strassendorf
- Bautätigkeit im Dorf entlang der Strasse

**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, oft Zweitwohnungen

**Monstein 1880-1940**



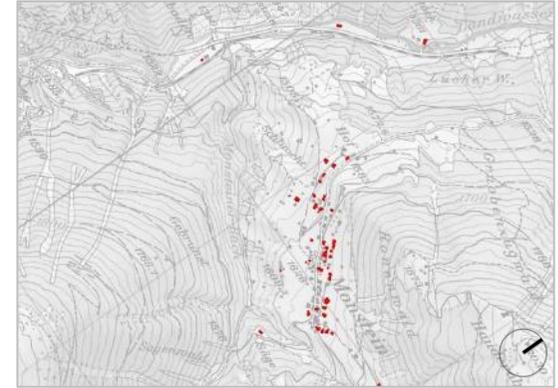
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Station
- Kompaktes Dorf primär entlang der Strasse
- Bautätigkeit im südlichen Dorfteil

**Monstein 1940-1980**



- Geringe Bautätigkeit am Siedlungsrand
- Eröffnung des Landwassertunnels

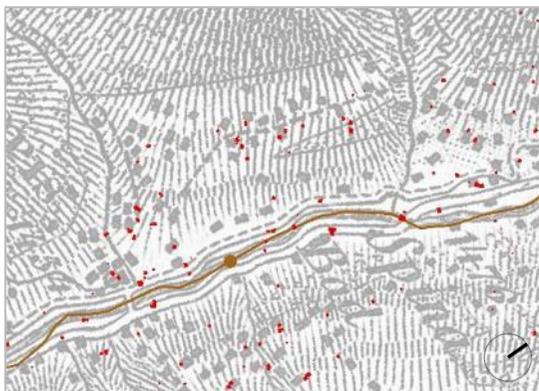
**Monstein 1980-2021**



- Starke Bautätigkeit am Siedlungsrand

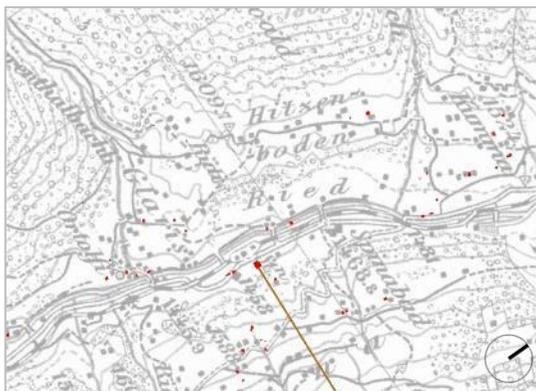
# Siedlungsentwicklung Glaris und Laret

**Glaris 1880-1940**



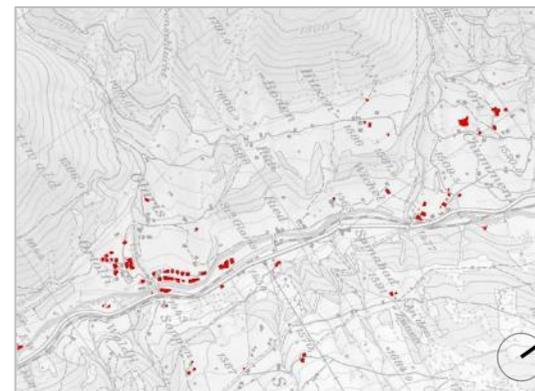
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Station
- Streusiedlung mit kleinem Dorfkern (Ortolfi)

**Glaris 1940-1980**



- Eröffnung Gondelbahn Glaris – Jatzmeder
- Geringe und verstreute Bautätigkeit

**Glaris 1980-2021**



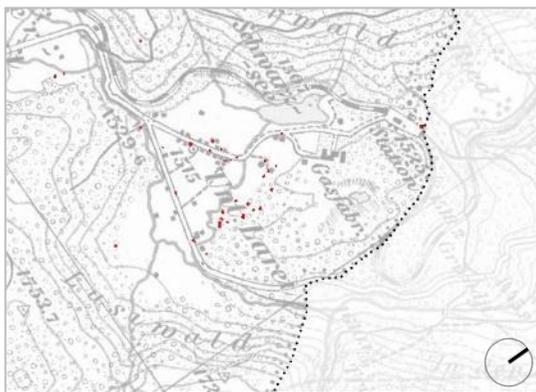
- Errichtung Camping Rinerlodge
- Starke Bautätigkeit bei Ortolfi sowie in den Aussenbereichen, oft Zweitwohnungen

**Laret 1880-1940**



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

**Laret 1940-1980**



- Verstreute Bautätigkeit

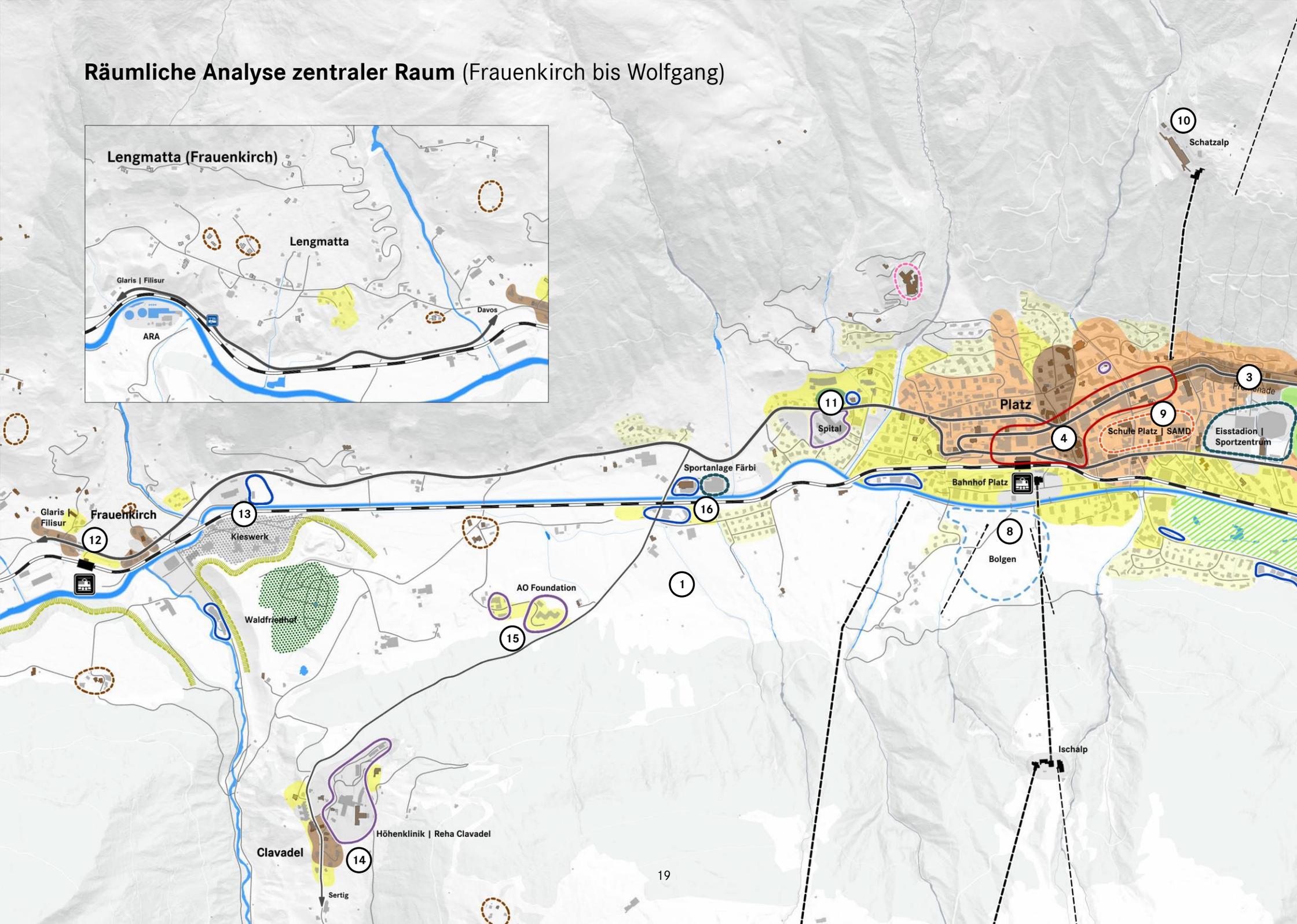
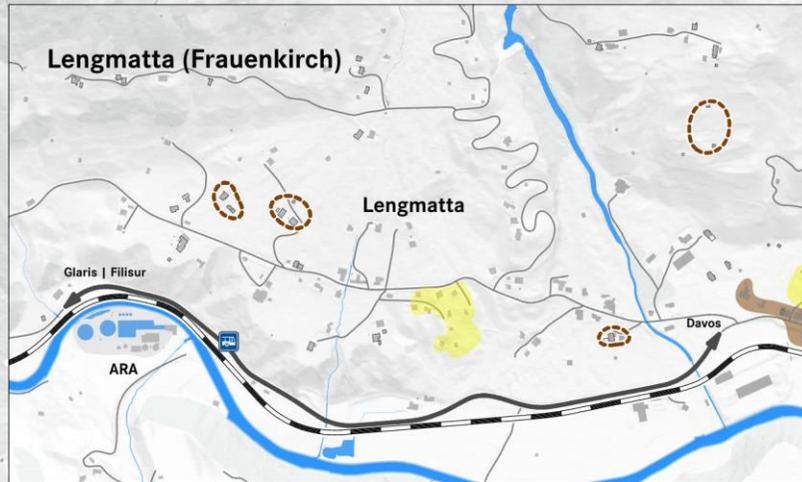
**Laret 1980-2021**

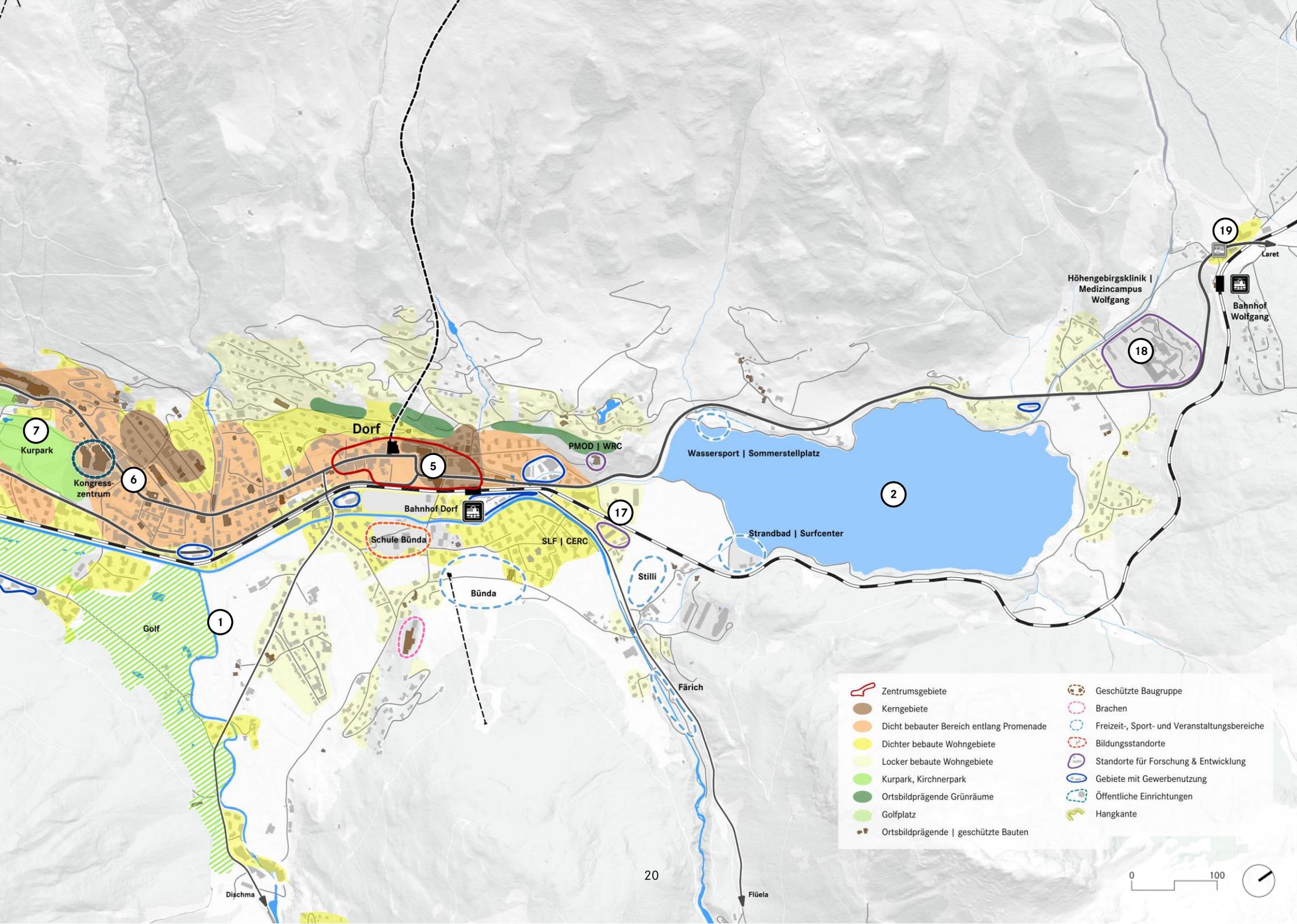


- Starke Bautätigkeit bei der Weidstrasse und am Schwarzsee, oft Zweitwohnungen

*Hinweis: Die Siedlungsentwicklung Sertig Dörfli ist nicht abgebildet, von 1880 – 2021 haben dort nur geringe Veränderungen stattgefunden. Für die räumliche Analyse Sertig Dörfli siehe S. 27.*

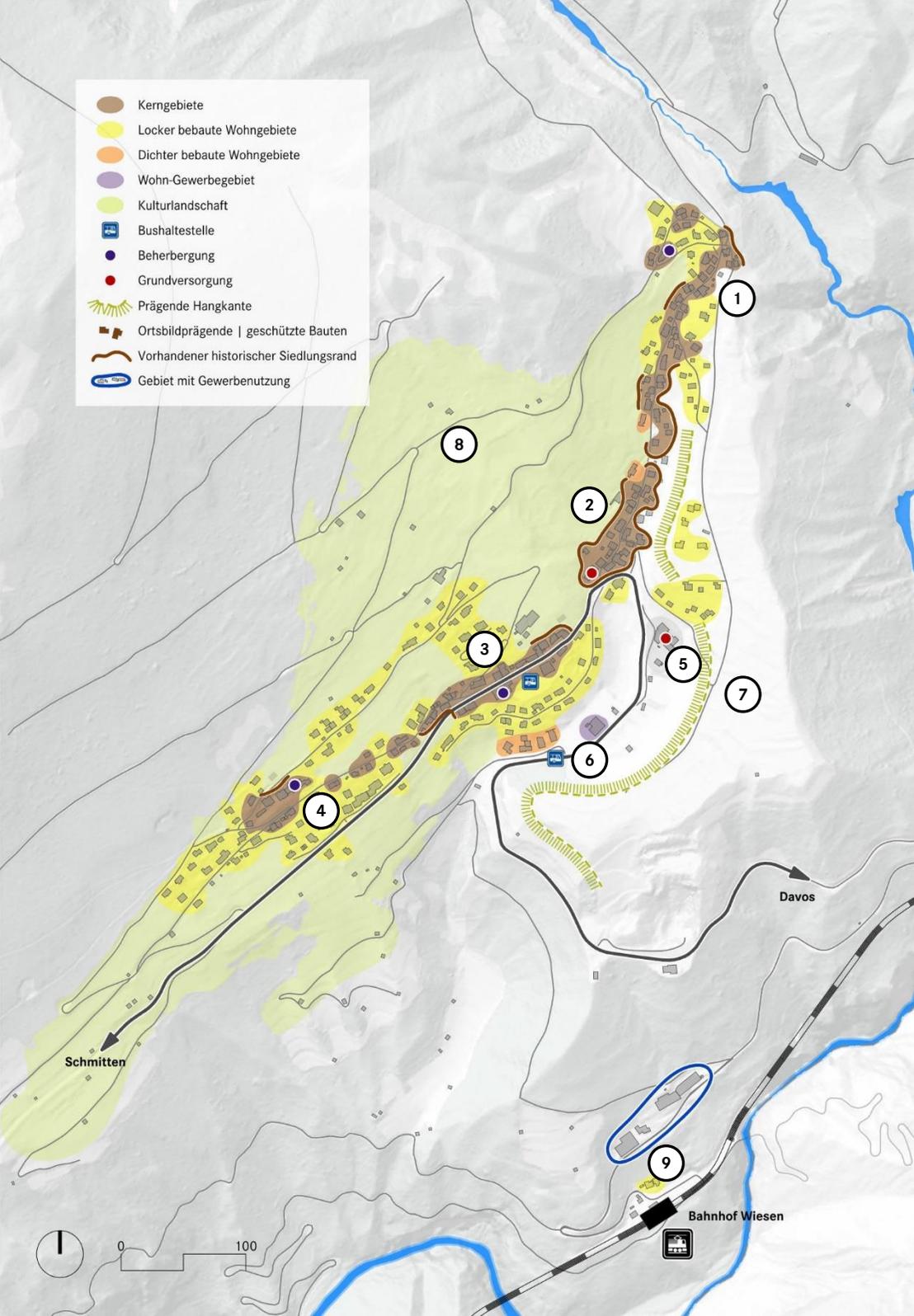
# Räumliche Analyse zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang)





- 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 abgeblasen.
- 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-, Gastronomie- und Freizeitanlagen 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 Gastronomiebetrieben, 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.

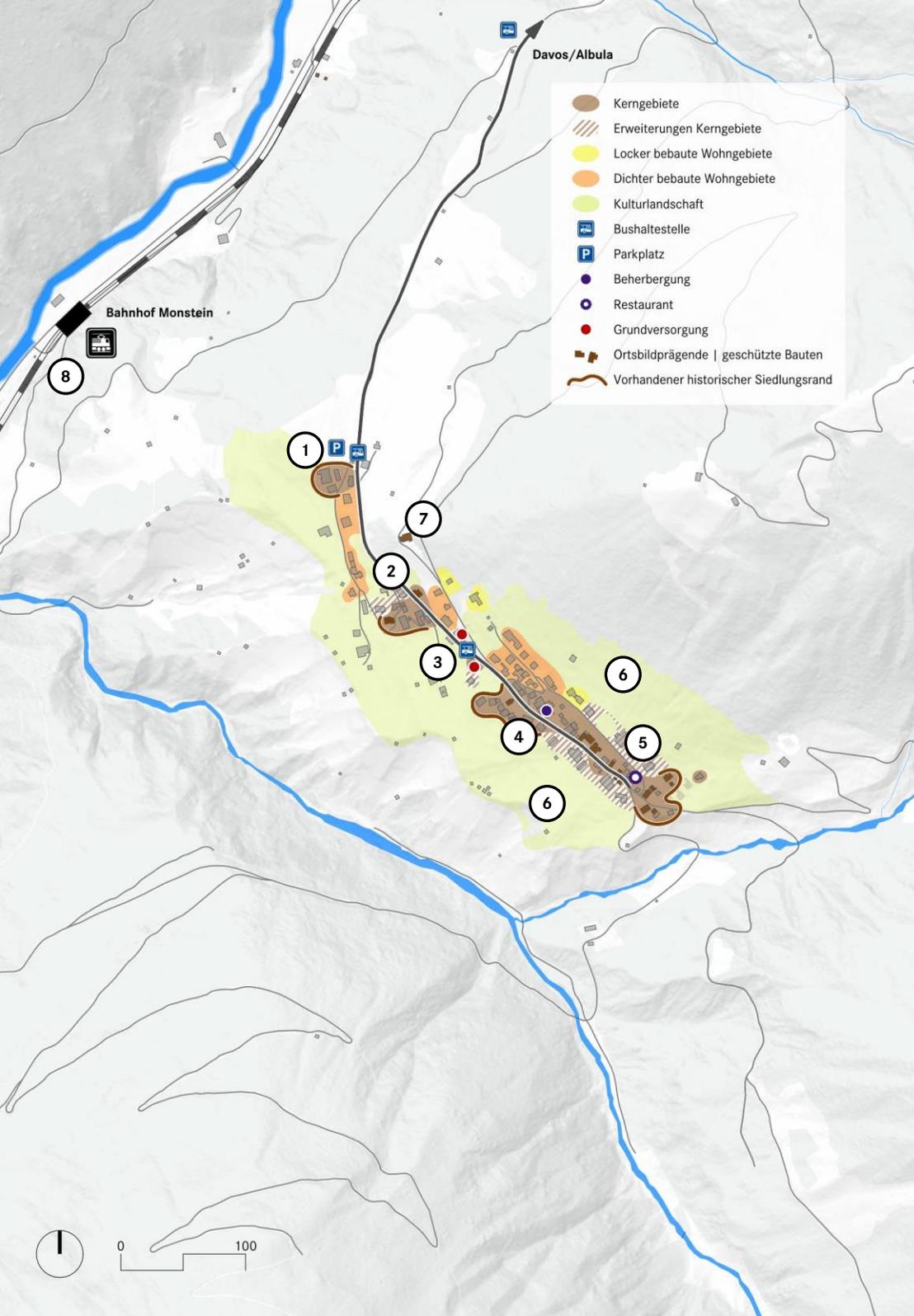




## Räumliche Analyse Wiesen

Wiesen ist ein langgezogenes Strassendorf an der Verbindung von Schmitzen 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.

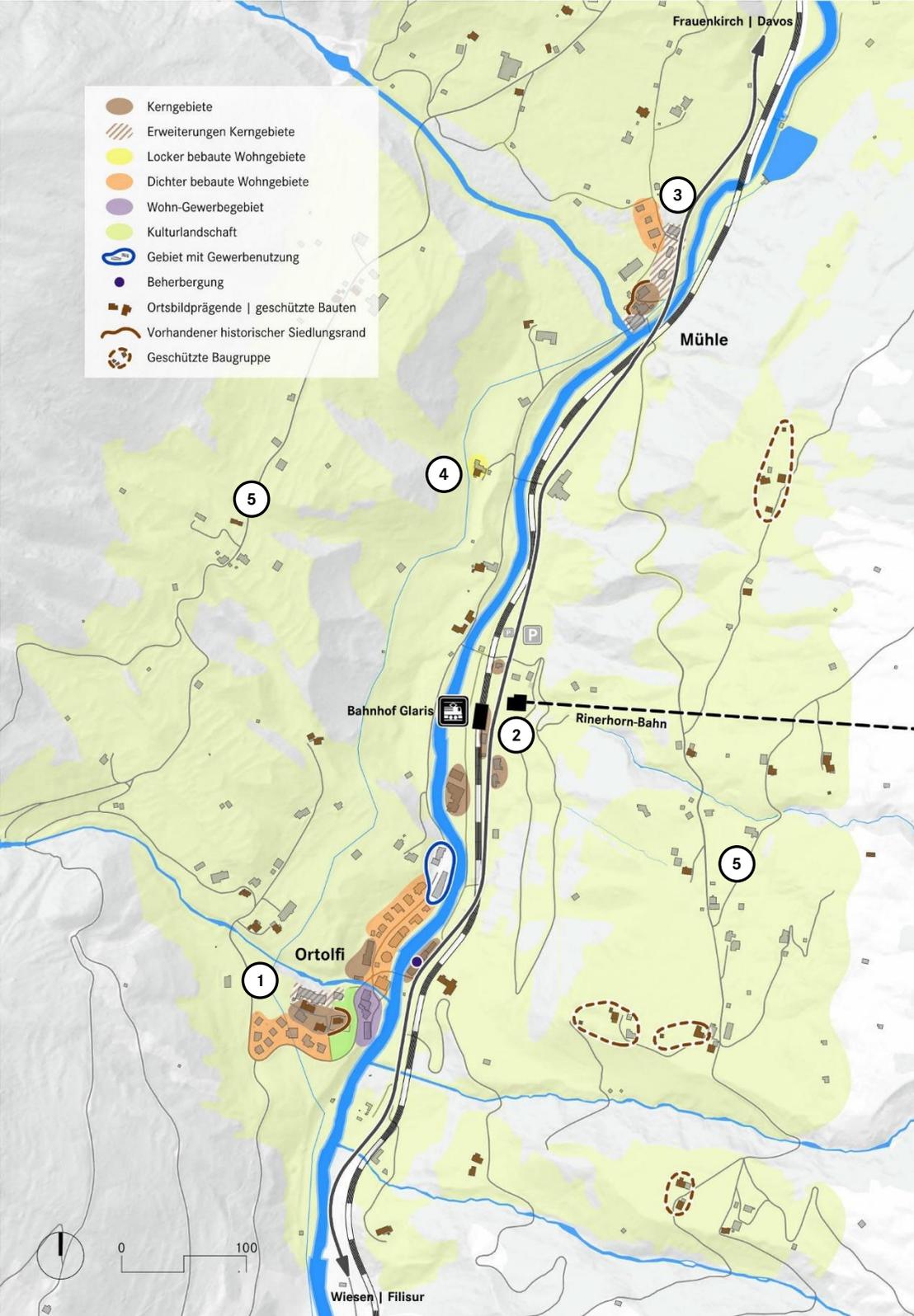
- 1 Oberdorf, Wichel, Büel**  
Historisch geprägter oberer Siedlungsteil von Wiesen, charakteristisches Strassendorf mit dazwischenliegenden Wirtschaftsbauten und Ställen, einzelne Neubaubereiche am Rand, Hotel Sonnenhalde im oberen Bereich.
- 2 Gruoben**  
Ebenfalls historisch geprägter Siedlungsteil, 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 Einwohner:innen. 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 Walsenhäusern und Ställen geprägt. Monstein ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS aufgeführt.

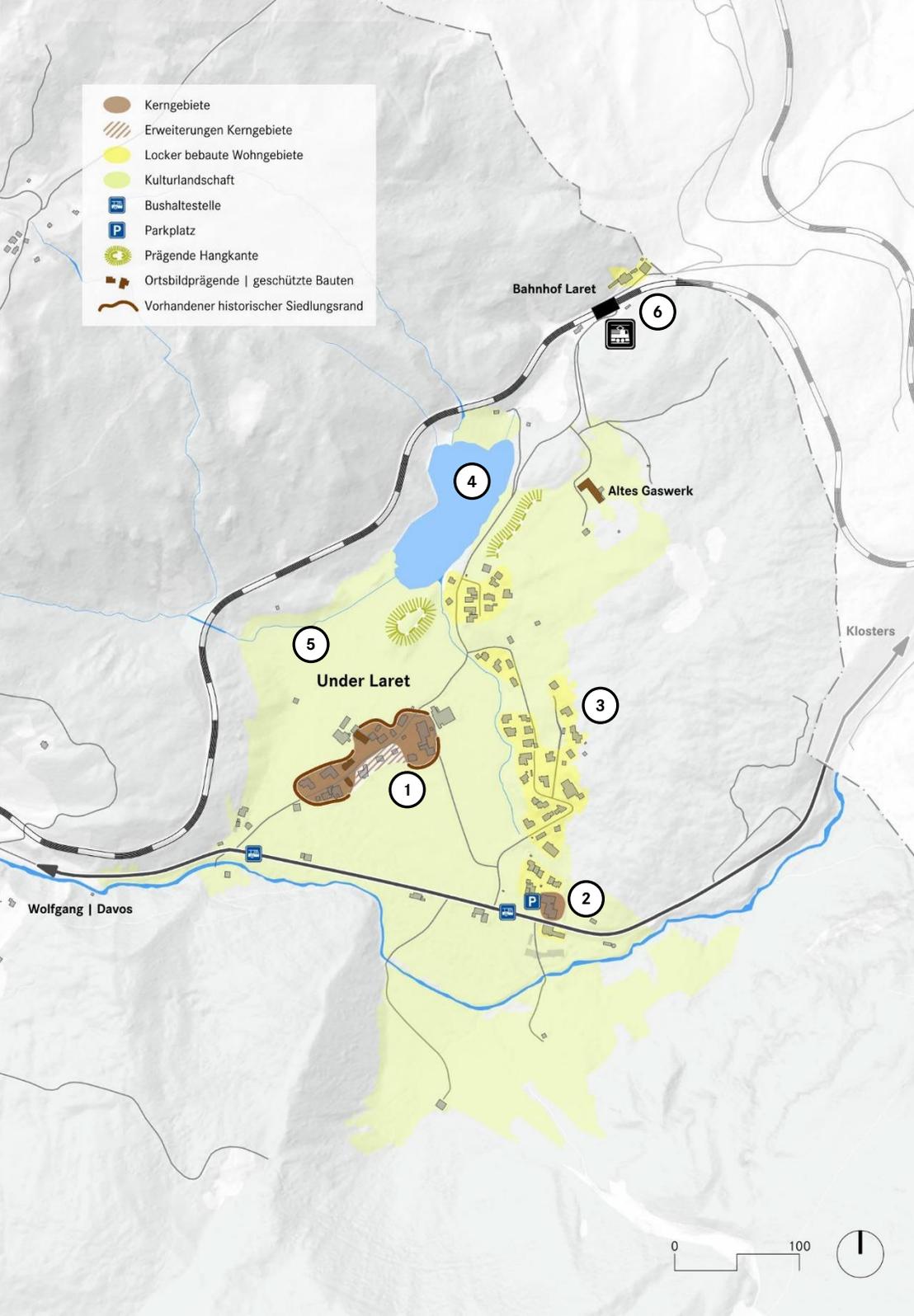
- 1 Hof**  
 Älterer Siedlungsteil respektive Hofgruppe, am Dorfeingang von Davos kommend liegend, Gebäudegruppe mit einzelnen Landwirtschaftsbetrieben, grosser Besucherparkplatz und Bushaltestelle.
- 2 Unterdorf**  
 Teilweise noch historisch geprägter Siedlungsteil unterhalb der Zufahrtsstrasse, am 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

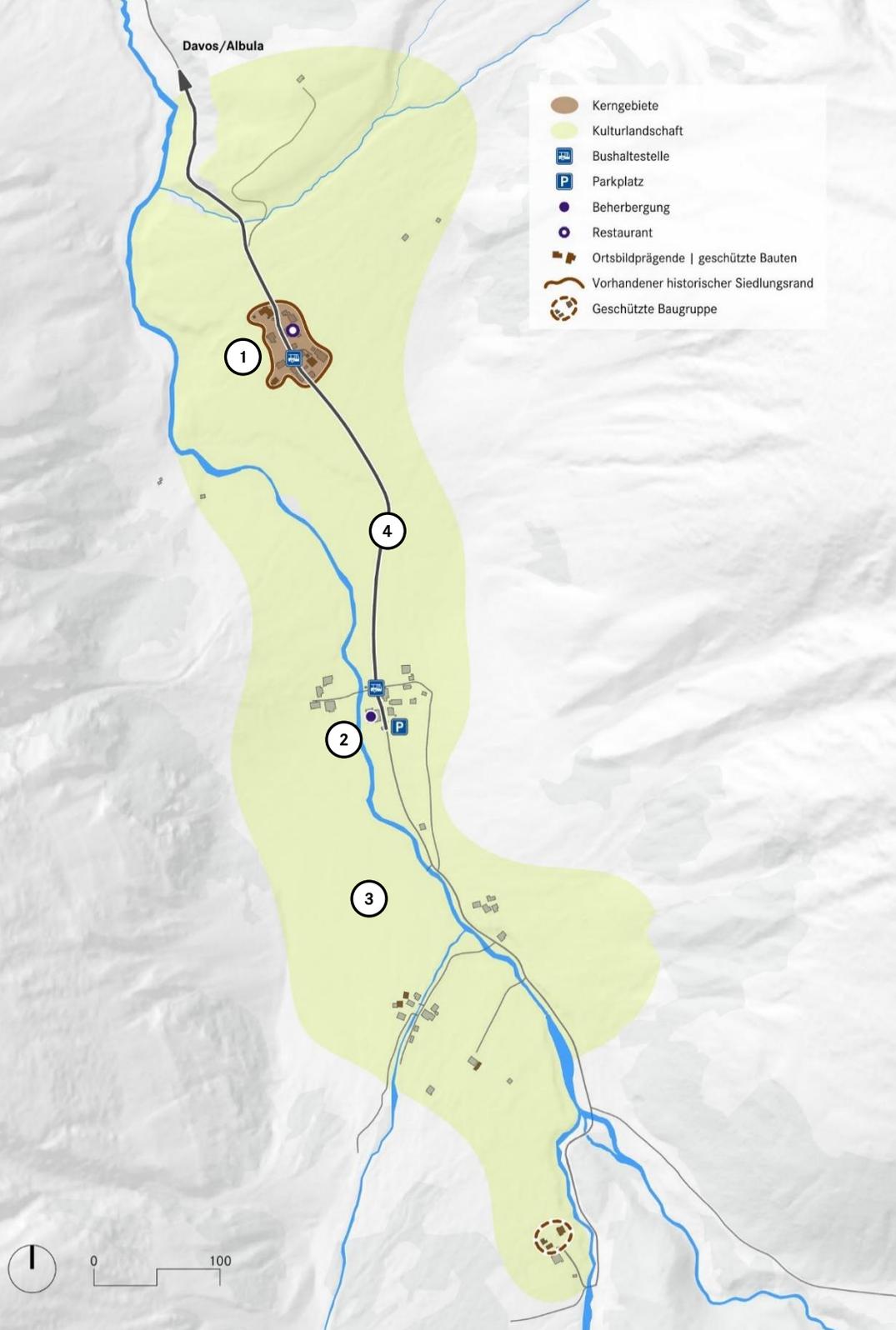
Glaris ist charakterisiert von der Streusiedlungsstruktur, welche das gesamte Gebiet durchzieht. Ortolfi und Mühle sind die einzigen Weiler, wobei vor allem Ortolfi stark erweitert und verändert wurde. Um den Bahnhof und um die Talstation der Rinerhornbahn hat sich ein touristischer Schwerpunkt (Camping, 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 mit Unterküften zwischen Geleisen 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, Hitzeboden, 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

- 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.



## Räumliche Analyse Sertig Dörfli

- 1 Sertig Dörfli**  
 Sertig Dörfli mit historischer Weilerstruktur und Kapelle, Restaurant Bergführer und Bushaltestelle. Kernzone und Ortsbildschutzzone.
- 2 Sertig Sand**  
 Weiler bzw. Häuseransammlung ausserhalb der Bauzone, mit alten historischen Walserhäusern und Hotel Walserhuus, Parkplatz und Bushaltestelle.
- 3 Kulturlandschaft mit Streusiedlungen**  
 Landschafts- und ortsbildprägende Streusiedlungen und Höfe ausserhalb der Bauzone (Chleinalp, Grossalp, Sutzi, Beim Wasserfall) sowie weitere Streusiedlungen (ausserhalb Kartenausschnitt).
- 4 Zufahrtsstrasse**  
 Zufahrtsstrasse und Fussweg / Winterwanderweg.



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

Stärken		
<p><b>Umwelt / Landschaft / Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vielzahl intakter Natur- und Kulturlandschaften, landwirtschaftlich geprägte «Walser»-Kulturlandschaft</li> <li>- Gute Bahn-Erschliessung bis Davos Platz (Halbstundentakt), in Davos Dorf und Platz sehr gutes und städtisches ÖV-Angebot</li> <li>- Gute Individualverkehrs-Erschliessung nach Davos</li> <li>- Alpines Klima, hohe Schneesicherheit im Winter, angenehmes Klima im Sommer (Stichwort Hitzetage)</li> <li>- Kurze Wege innerhalb Dorf/Platz sowie innerhalb der Orte</li> </ul>	<p><b>Wirtschaft / Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktives ganzjähriges touristisches Angebot, bekannte Marke «Davos», Internationalität</li> <li>- Breites Übernachtungsangebot, top Kongressinfrastruktur</li> <li>- Gewerbe mit vielen Arbeitsplätzen, welches die «ganze Lieferkette» abdeckt (Bau, Handwerk, Handel, Verkehr)</li> <li>- Hochqualifizierte Arbeitsplätze im Bereich Gesundheit und in der Forschung &amp; Entwicklung</li> <li>- Direkte Anknüpfung aller Bergbahnen und Pisten an die Siedlung und die Bahnhöfe (Parsenn, Jakobs-, Rinerhorn)</li> <li>- Grosses Skigebiet und frühe Öffnung der Wintersaison</li> <li>- Angebote auch im Sommer (Davosersee, Bike, Wandern)</li> </ul>	<p><b>Wohnen / Versorgung / Gesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr grosse Breite an Freizeit-, Kultur- und Sportangeboten</li> <li>- Direkte Nähe zur Natur und zu den Naherholungsangeboten</li> <li>- Alpine urbane Stadt mit städtischem Wohnangebot in Dorf und Platz sowie gute Durchmischung</li> <li>- Gute Bildungsangebote mit z.T. internationaler Ausrichtung (z.B. Alpine Mittelschule)</li> <li>- Spitalstandort</li> <li>- Zentral gelegene Pflegeeinrichtungen mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot und angegliedertem Wohnen für ältere Personen</li> </ul>
Schwächen		
<p><b>Umwelt / Landschaft / Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grosses MIV-Verkehrsaufkommen (40% Binnenverkehr, viel Ziel- und Quellverkehr, wenig Durchgangsverkehr) bei engem Raum führt zu geringer Siedlungsverträglichkeit (wenig Raum zum Flanieren im Zentrum, wenig Begegnungsraum)</li> <li>- Fehlendes Parkleitsystem bei grosser Anzahl Parkplätze</li> <li>- Langsamverkehr in Dorf / Platz: Neuralgische Punkte (Kreuzungen, Querungen), fehlende Querverbindungen sowie Netzlücken (z.B. Verbindung im Talboden zw. Platz und Dorf)</li> <li>- Ungenügender Ausbau und kritische Abschnitte beim Velowegnetz zwischen Platz und Glaris sowie Dorf und Laret</li> <li>- Teilweise fehlende Durchgängigkeit im Talboden / entlang dem Landwasser (Naherholung, Langsamverkehr)</li> <li>- Hohe Anforderungen an Infrastrukturen aufgrund ausgeprägter Saisonalität (z.B. Strassen, Parkhäuser, Versorgung)</li> <li>- Anbindung mit der Bahn wird als umständlich empfunden</li> </ul>	<p><b>Wirtschaft / Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Defizit an Gewerbebezonen / fehlende Flächen für die weitere Entwicklung des Gewerbes, zum Teil auch verursacht durch die Nutzung von Wohn-/Arbeitszonen nur für Wohnen</li> <li>- Defizite im Bereich Camping</li> <li>- Touristische Standorte und Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsareale durch Interessenskonflikte und zunehmende Ansprüche gefährdet (z.B. Bolgen)</li> <li>- Starke Saisonalität bei der Nachfrage</li> <li>- Konflikte zwischen Wander- und Bikenutzungen</li> </ul>	<p><b>Wohnen / Versorgung / Gesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu geringes Angebot an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige (insbesondere Mietwohnraum), vor allem Familienwohnungen und Wohnraum für Angestellte sowie saisonale Arbeitskräfte</li> <li>- Stagnierende respektive in den letzten Jahren leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung</li> <li>- Hoher Anteil an älteren Personen ü65, vergleichsweise geringer Anteil an jüngeren Personen</li> <li>- Eher geringes Kulturangebot für jüngere Personen</li> </ul>

<b>Chancen</b>		
<p><b>Umwelt / Landschaft / Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung ÖV sowie nachhaltige Verkehrsformen allgemein</li> <li>- Verbesserungen beim Langsamverkehr, Nutzung des Potenzials des Velos / E-Bikes als Verkehrsmittel im Alltag im Talboden über kürzere und längere Distanzen</li> <li>- Verlängerung RhB-Halbstundentakt bis Filisur, neue Bahnstation Davos Mitte (Eisstadion), S-Bahn-System Davos</li> <li>- Attraktivitätssteigerung auf Teilabschnitten der Promenade</li> <li>- 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</li> <li>- Förderung Produktion und Nutzung von nachhaltigen Energien (z.B. auch in Kombination mit touristischer Infrastruktur)</li> </ul>	<p><b>Wirtschaft / Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigende Wertschöpfung im Bereich Sommertourismus sowie Gesundheitstourismus, Erhöhung der Attraktivität der Zwischensaison</li> <li>- 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»)</li> <li>- Verbindung der Gebiete Parsenn – Schatzalp - Jakobshorn - Rinerhorn zu einem eng vernetzten Erholungsgebiet mit optimal ausgebauter ÖV-Verbindung zwischen den Talstationen</li> <li>- Skigebietsverbindung Parsenn-Schatzalp</li> <li>- Stärkung Bolgen und Bünda als attraktive und zentrumsnahe Areale für öffentliche Nutzungen</li> <li>- Entflechtung von Wander- und Bikenutzungen in stark frequentierten Gebieten, dadurch attraktiveres Angebot</li> </ul>	<p><b>Wohnen / Versorgung / Gesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Positionierung als attraktiver alpin-urbaner Wohnort für verschiedene Zielgruppen (Stadt und Fraktionen)</li> <li>- Langfristiges und nachhaltiges Bevölkerungswachstum durch mehr wirtschaftlich tragbaren und geeigneten Wohnraum v.a. für jüngere Personen, Familien, Angestellte</li> <li>- Aufwertung der Quartiere, Nachbarschaften und Begegnungsräume im Zuge der Innenentwicklung</li> <li>- Zweitbewohner:innen vermehrt als Erstbewohner:innen oder Langzeitbewohner:innen gewinnen</li> <li>- Neue Wohnformen, urbanes Wohnangebot in Dorf und Platz, Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum</li> <li>- Altersgerechtes Wohnangebot, sowie dadurch Freispielen von bisher von älteren Personen bewohnten Wohnungen</li> <li>- Ansiedlung von höheren Bildungsinstitutionen (höhere Fachschulen, Fachhochschulen)</li> </ul>
<b>Risiken</b>		
<p><b>Umwelt / Landschaft / Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit entsprechenden negativen Folgen (mehr Stausituationen und Emissionen, Parkplatzbedarf)</li> <li>- Erhöhter Druck auf den Landschaftsraum durch zusätzliche Nutzungsansprüche, Zunahme der Nutzungskonflikte zwischen Erholungsnutzung, Ökologie, Versorgungsinfrastrukturen, Energieproduktion etc.</li> <li>- Auswirkungen des Klimawandels (Naturgefahren, etc.)</li> </ul>	<p><b>Wirtschaft / Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abnahme der Logiernächte in der Hotellerie wegen Rückgang bei internationalen Gästen und wegen strukturellen Problemen bei der Hotellerie (z.B. Personalmangel, hoher Erneuerungsbedarf, etc.)</li> <li>- Verlust von Kongressen und Veranstaltungen wegen Nachteilen gegenüber urbanen Kongressorten</li> <li>- Hoher Investitionsbedarf bei der touristischen Infrastruktur zur Erneuerung und Weiterentwicklung des Angebots in einem kompetitiven Umfeld</li> </ul>	<p><b>Wohnen / Versorgung / Gesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterer Rückgang der Bevölkerung wegen fehlendem geeignetem Wohnungsangebot (z.B. wegen Preisstruktur, Angebotsdefiziten, fehlender Anpassung an demographischen Wandel und ändernde Wohnraumbedürfnisse)</li> <li>- Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen und dadurch weitere Verringerung und Verteuerung des Wohnungsangebots für Ortsansässige (Verdrängung der Ortsansässigen)</li> <li>- Gefährdete Grundversorgung und Infrastrukturen in den kleineren Orten (Einkaufen, Post, Schule/Kindergarten)</li> <li>- Erfüllen der Erwartungen bei den Betreuungsangeboten / Tagesstrukturen (städtische Ansprüche)</li> </ul>





## 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 und das angestrebte Bevölkerungswachstum zu erreichen.

### Leitsatz 1

Davos ist ein begehrter und lebenswerter Ort zum Wohnen und zum Arbeiten. Es steht ein geeignetes und wirtschaftlich tragbares Wohnangebot 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 Orte und Weiler behalten ihren spezifischen Charakter.

### Leitsatz 2

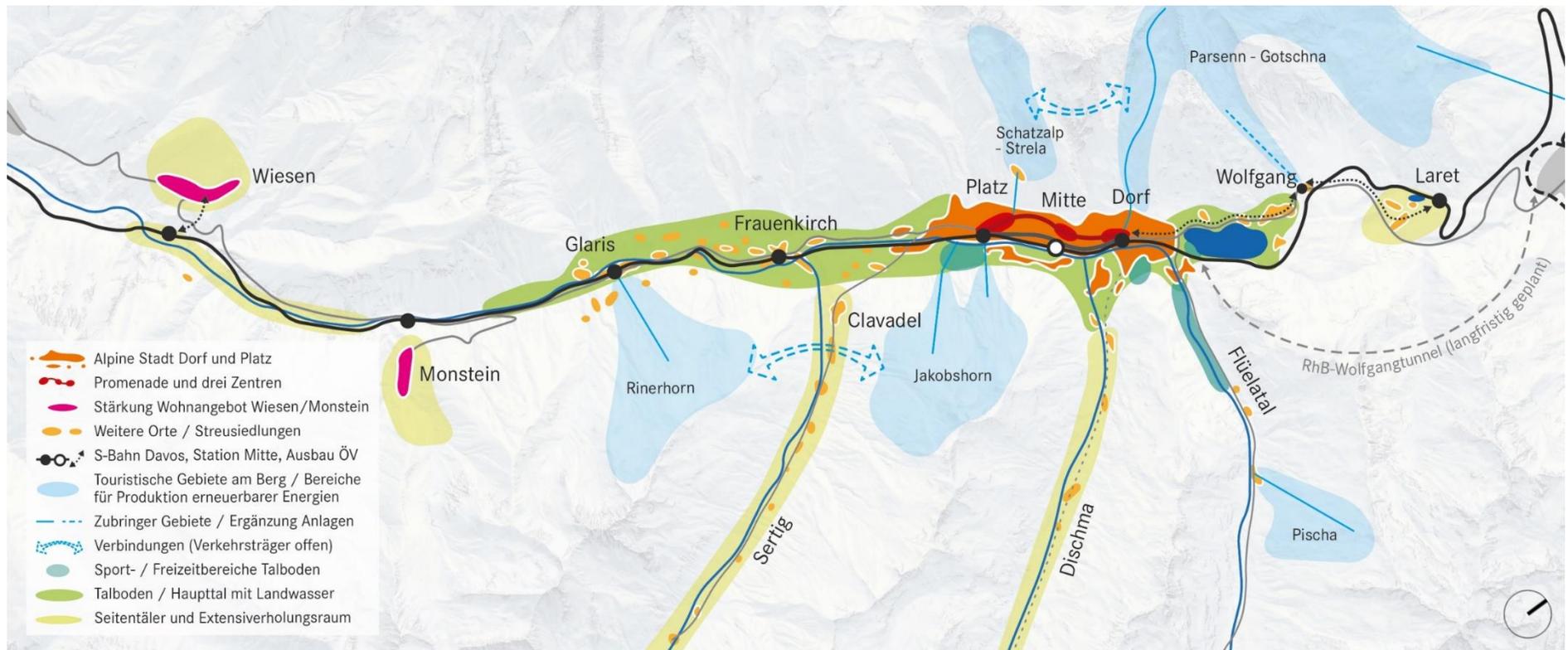
Davos wird seiner Bedeutung als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung gerecht. Im Kongress-, Forschungs- und Gesundheitsbereich behält Davos seine führende Position im alpinen Raum. Hochwertige Bildungsangebote im Zusammenhang mit dem Sport ergänzen das Profil. Der Tourismus ist ganzjährig abgestützt 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, im Rahmen der Innenentwicklung spezifisch den Wohn- und Arbeitsstandort stärken, die Natur- und Kulturlandschaft erhalten und nachhaltig bewirtschaften und den Erholungsraum rücksichtsvoll und spezifisch weiterentwickeln.



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

In **Wiesen und Monstein** wird das Wohnangebot verbessert und dadurch eine leichte Bevölkerungszunahme und ein Erhalt der Grundversorgung angestrebt. Die **weiteren Orte** werden spezifisch weiterentwickelt. Über die **S-Bahn-Davos** und über ergänzende ÖV-Angebote sind die Orte und wichtigen Einrichtungen 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** erfolgt darauf angepasst an geeigneten Orten.

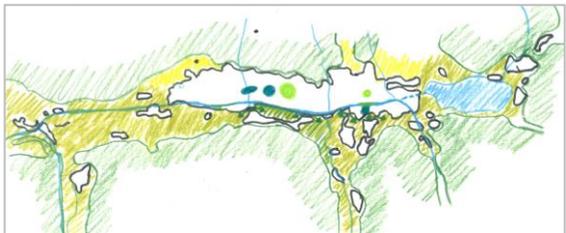
Die **Gebiete** Rinerhorn, Jakobshorn, Schatzalp und Parsenn werden ganzjährig touristisch genutzt, geeignet erschlossen und miteinander verbunden. Das Gebiet Pischcha wird weiterhin touristisch genutzt. Die **Sport- und Freizeitnutzung im Talboden** konzentriert sich auf spezifische Bereiche und konkurrenziert 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.

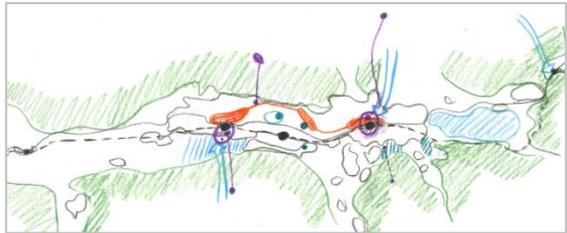
Die ganzjährigen, überlagernden **Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsareale** und die von einer saisonalen **Sport- und Freizeitnutzung geprägten Gebiete** sind ein Standortfaktor für Davos und werden gesichert. Anpassungen gehen nicht zu Lasten von Kulturland.

Das **Landwasser** ist als durchgängiges Landschaftselement ausgebildet und wird innerhalb des Gewässerraumes 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. In den Quartieren tragen die privaten Aussenräume zur Wohnqualität 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.



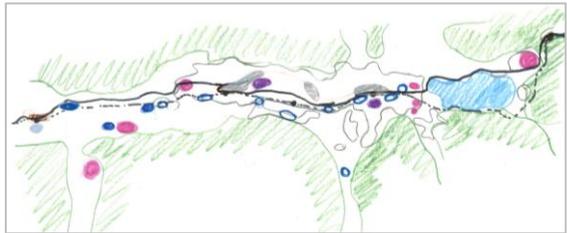
Die **Zentren Platz und Dorf** werden als funktionale Schwerpunkte und kommerzielle Kerne weiterentwickelt. Das **Zentrum Mitte** wird als ergänzender funktionaler Schwerpunkt etabliert. Die wichtigen öffentlichen Einrichtungen, Kultur- und Veranstaltungsorte sowie grössere Verkaufsnutzungen werden in 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 Langsamverkehr 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 Gewerbebestände 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.

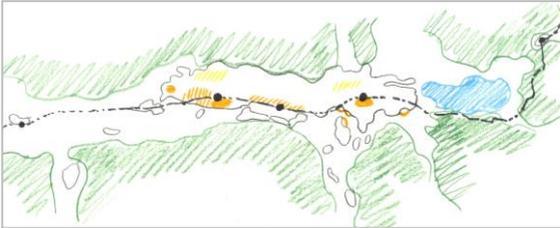
Die strategisch wichtigen **Bildungsstandorte** werden gesichert und eine Weiterentwicklung und Verdichtung innerhalb der Areale ermöglicht.

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

Um den Flächenbedarf für das Gewerbe abzudecken, werden drei **neue strategische Arbeitsstandorte** (bzw. Erweiterungen von bestehenden Arbeitsstandorten) vorgesehen. Sie erfüllen die erforderlichen räumlichen und erschliessungsmässigen Voraussetzungen.

## Innenentwicklung & Wohnen

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



Die **Entwicklungsgebiete** werden mit höherer oder hoher Dichte und ortsbaulich hochwertig entwickelt. Das Areal der ehemaligen Klinik **Valbella** wird einer Mischnutzung mit Wohnen zugeführt.

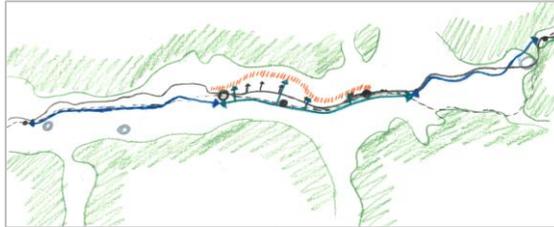
Die **Umstrukturierungsgebiete** werden entsprechend ihrer Eignung und Erschliessung (ÖV, Langsamverkehr) in ihrer Dichte erhöht, dabei wird eine ortsbauliche Aufwertung angestrebt.

In den ortsbaulich sensibleren **Erneuerungsgebieten** wird eine massvolle Erhöhung der Dichte geprüft. Alle weiteren Gebiete werden ortsangepasst und orientiert an der heute möglichen Dichte weiterentwickelt und die Reserven mobilisiert. Die **Erhaltungsgebiete** werden in ihrem ortsbaulichen Charakter erhalten.

Um die Wohnattraktivität zu steigern und das angestrebte Bevölkerungswachstum zu erreichen, wird im Zuge aller obigen Massnahmen **Wohnraum** geschaffen, der wirtschaftlich tragbar ist und sich am Bedarf orientiert. Die **Umnutzung** von altrechtlichen Erst- 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.



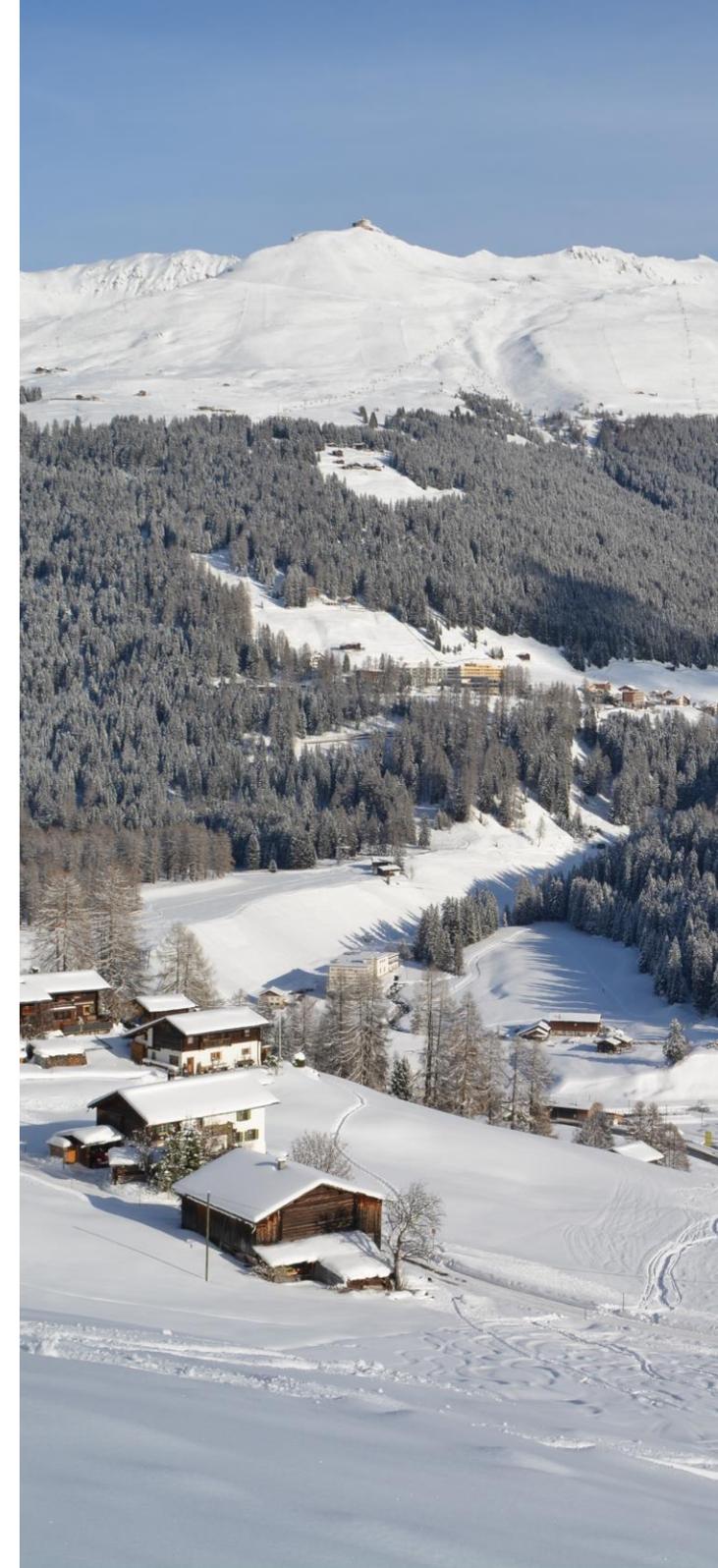
Die **Promenade** wird als wichtige Verbindung für den Bus und Langsamverkehr sowie als Aufenthaltsraum aufgewertet und verkehrlich beruhigt. Die **Talstrasse** wird als Hauptverkehrsverbindung im Gegenverkehr ausgestaltet. Durch flankierende Massnahmen bleibt die Wohnattraktivität und die Sicherheit gewährleistet.

Ein sicheres und direktes Wegenetz sorgt für eine hohe Attraktivität des **Langsamverkehrs**. Zwischen Frauenkirch und Laret wird ein Langsamverkehrsweg im Talboden realisiert, soweit möglich ohne Verbrauch von Kulturland und auf bestehenden Wegen oder im Gewässerraum. Die Querverbindungen werden verbessert.

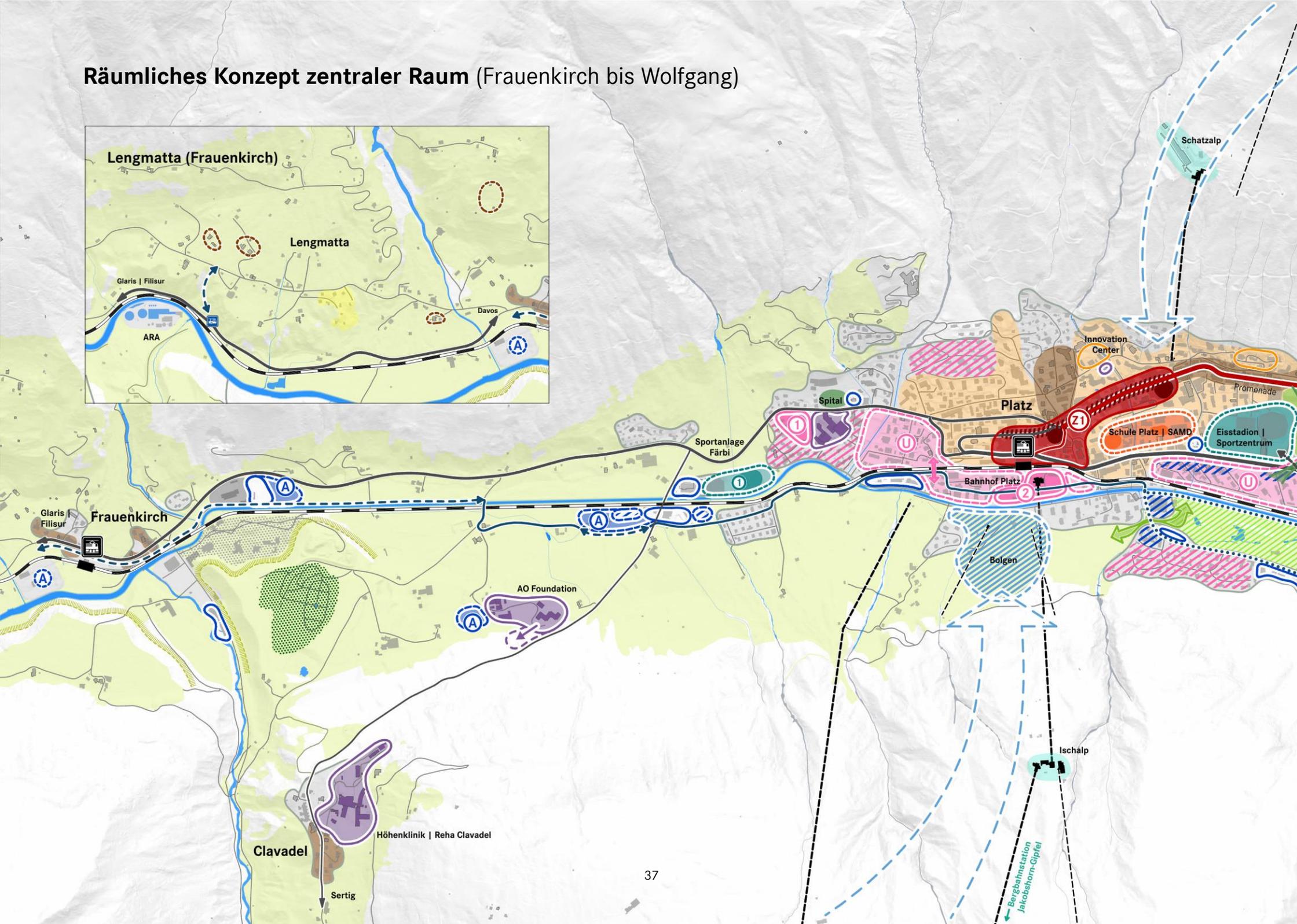
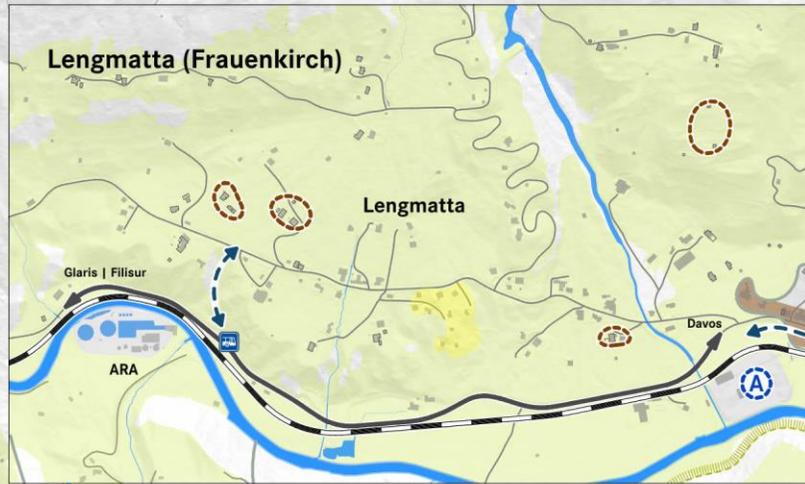
Die **S-Bahn Davos** verbindet die Orte und Einrichtungen. Die **Station Mitte** erschliesst das Zentrum Mitte und die Nutzungen und Quartiere. Die ÖV-Anbindung des Davosersee und der Hanglagen wird verbessert.

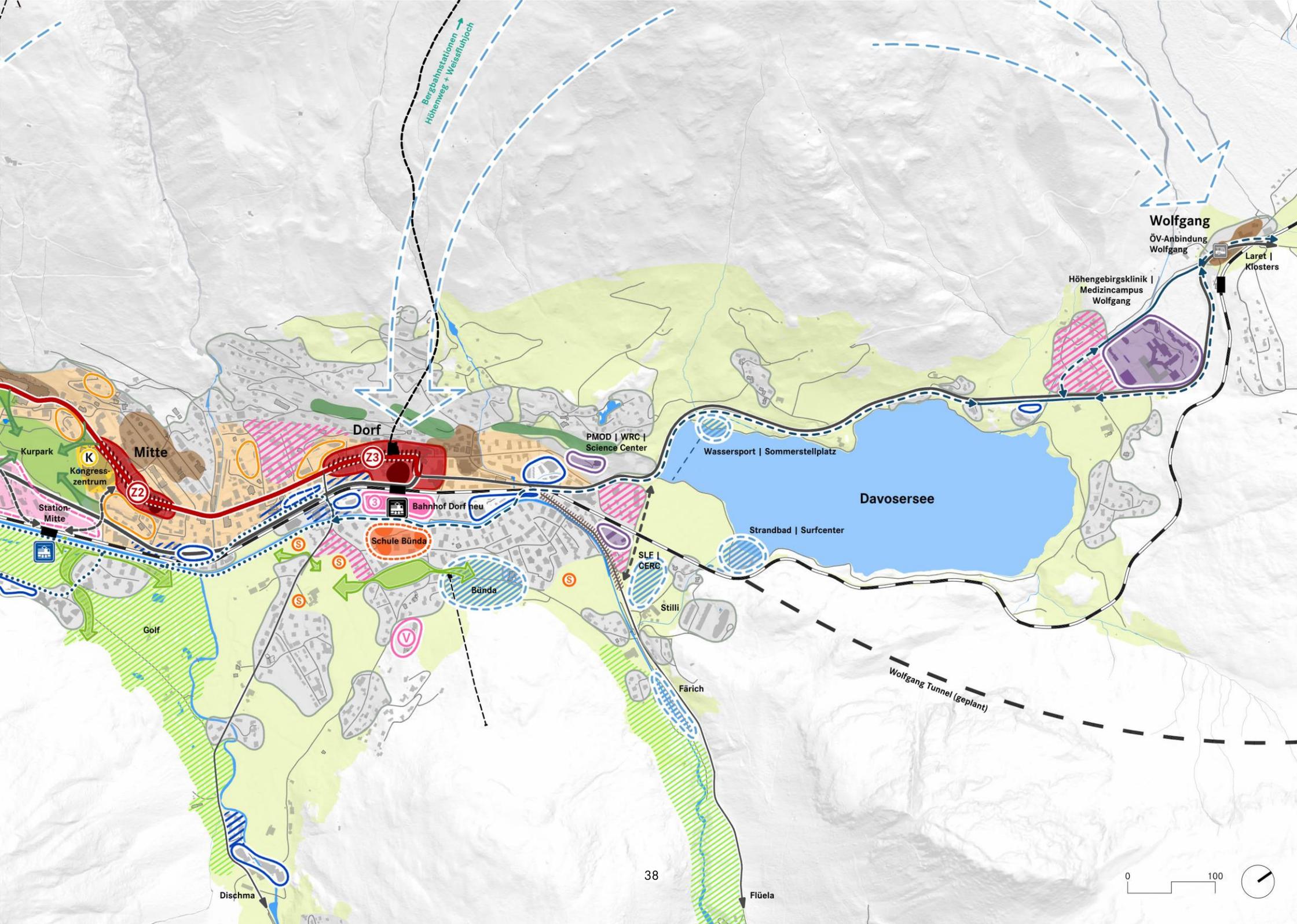
Die **Parkierung** wird besser angeordnet und lokal reduziert und der Verkehr mittels einem Parkleitsystem sowie Park+Ride-Parkplätzen gelenkt und reduziert.

Im **Dischma** und untergeordnet im Sertig wird eine langfristige Reduktion des MIV angestrebt.



# Räumliches Konzept zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang)





Bergbahnstationen  
Höhenweg + Weisflühloch

**Wolfgang**

ÖV-Anbindung  
Wolfgang

Laret |  
Klosters

Höhengebirgsklinik |  
Medizincampus  
Wolfgang

PMOD | WRC |  
Science Center

Wassersport | Sommerstellplatz

**Davosersee**

Strandbad | Surfcenter

**Dorf**

Z3

Bahnhof Dorf neu

Schule Bünda

Bünda

SLF |  
CERC

Stilli

Färich

**Mitte**

Z2

Kurpark

K  
Kongress-  
zentrum

Station  
Mitte

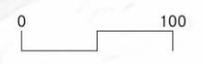
Golf

Dischma

38

Fiüela

Wolfgang Tunnel (geplant)



## 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. Weiterentwicklungen innerhalb der Areale oder mittels strategischer **Erweiterungen** (AO) vorsehen.



Die für die Gemeindeentwicklung wichtigen **strategischen Arbeitsstandorte** prioritär umsetzen und ...



... längerfristig die strategische **Reserve für Arbeiten** im Bereich Zeughaus Frauenkirch sichern und sobald verfügbar entwickeln.



Die bestehenden **Gebiete mit Gewerbenutzungen** nutzungsplanerisch sichern und den **Gewerbeanteil in Mischnutzungen** halten oder erhöhen...



... sowie die **Reserven** in der Zone Arbeiten und Wohnen flächeneffizient für Arbeiten und Gewerbe 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.

## Innenentwicklung & Wohnen

Die **Innenentwicklung** zur Schaffung von attraktivem, wirtschaftlich tragbarem Wohnraum und zur ortsbaulichen Aufwertung nutzen:



Das **Entwicklungsgebiet Färbi** als Wohnnutzung mit erhöhter Dichte und mit angemessenen Anteilen an preisgünstigem Wohnen und Mietwohnen entwickeln.



Die **Entwicklungsgebiete Jakobshorn- und Parnenparkplatz** ortsbaulich hochwertig und in hoher Dichte als Wohnnutzung kombiniert mit einer touristischen Nutzung entwickeln und angemessene Anteile an preisgünstigem Wohnen und Mietwohnen sichern.



Auf dem Areal der ehemaligen **Klinik Valbella** eine Mischnutzung mit angemessenen Anteilen an preisgünstigem Wohnen und Mietwohnen vorsehen.



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



In den für eine Verdichtung geeigneten, ortsbaulich sensibleren **Erneuerungsgebieten** (Hanglagen, Talboden, etc.) eine massvolle Erhöhung der Dichte prüfen.



Den **Bereich im Umfeld der Promenade/Talstrasse** orientiert an der bereits heute möglichen Dichte weiterentwickeln und die Reserven mobilisieren.



Die ortsbildprägenden **Erhaltungsgebiete** unter Bewahrung ihres typischen Charakters weiterentwickeln.



Die Bereiche für **langfristige Siedlungserweiterungen** (ca. ab 2040) an geeigneten 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 **Landwasser** differenziert und wo möglich im Gewässerraum aufwerten und besser zugänglich machen.



Die langfristigen **Siedlungsgrenzen** sichern.

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



Den **Kurpark** auf Basis eines Konzepts weiterentwickeln, besser nutzbar und zugänglich machen und die temporäre Nutzung (Events) darauf abstimmen.

siehe Zentren, spezifische Standorte und Innenentwicklung

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



Die siedlungsstrukturierenden **Grünräume** erhalten (Friedhöfe, Wiesen, Hänge, 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 wichtige Verbindung für den Langsamverkehr und den Bus aufwerten, abschnittsweise eine verkehrsarme oder verkehrsfreie Gestaltung anstreben und insbesondere in den drei Zentrumsbereichen die **Aufenthaltsqualität** erhöhen.



Die **Talstrasse** als Hauptverkehrsverbindung im Gegenverkehr ausbilden, den hierfür notwendigen Raum sichern sowie geeignete flankierende Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsverträglichkeit vorsehen.



Zwischen Frauenkirch und Laret eine sichere und direkte **Langsamverkehrsverbindung im Talboden** so realisieren, dass der Golfplatz nicht beeinträchtigt wird. Die Möglichkeiten innerhalb des Gewässerraumes und bereits bestehende Wege sind zu nutzen (durchgezogen = bestehend, strichliert = Ausbau oder Neubau, punktiert = Wegeführung offen).



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



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



... an den **Stationen Platz und Dorf** den Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln optimieren (ÖV-Hubs).

nicht verortet

Die öffentliche **Parkierung** besser und zentraler anordnen und eine lokale Reduktion von Parkplätzen vorsehen. Ein **Parkleitsystem** einführen und geeignete **Park + Ride-Parkplätze** von Klosters her anbieten.



Den **Anschluss Flüelastrasse - Stilli** mittels **flankierender Massnahmen** zur Aufwertung von Dorf nutzen.

nicht verortet

Sicherheitskritische Unterführungen, Bahnübergänge und weitere Querungen verbessern.



# Strategien weitere Orte

## Wiesen und Monstein

Wiesen und Monstein als Wohnorte erhalten und stärken, die Charakteristik der Orte 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 wirtschaftlich tragbare Wohnangebote** für Familien und jüngere Personen zu sichern und zu schaffen. Hierzu gehören auch Mietangebote. Auch für ältere Personen soll ein geeignetes Wohnangebot zur Verfügung stehen.

Die bauliche Weiterentwicklung berücksichtigt das **Ortsbild** und das baukulturelle Erbe der Orte. Die **Bauzonen** werden an den tatsächlichen Bedarf ausgerichtet und die für eine Bebauung nicht geeigneten Gebiete überprüft.

Das **touristische Angebot** wird erhalten und 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 zur Verfügung (Internet, etc.).

Mit einer guten **ÖV-Anbindung** - auch an Randzeiten - werden die obigen Entwicklungsabsichten unterstützt. Die Anordnung der **ÖV-Haltestellen** und zentrale **Besucherparkplätze** fördern die beabsichtigte Dorfentwicklung.

## Glaris

Glaris als Wohnort mit seinen charakteristischen Ortsteilen erhalten, den Bereich um die Talstation Rinerhorn touristisch entwickeln, im Bereich Spinabad Flächen für das Gewerbe sichern und den Streusiedlungscharakter bewahren.

Die zukünftige Entwicklung in Glaris erfolgt mit Rücksicht auf die prägenden **Landschafts- und Siedlungsstrukturen**. Die Streusiedlung wird als traditionelle Siedlungsform bewahrt. Die Baulandreserve in Ortolfi wird qualitativ bebaut und schafft geeigneten, wirtschaftlich tragbaren 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 heutigen **Gewerbenutzungen** werden erhalten und im Bereich Spinabad wird ein strategischer Arbeits- und Gewerbestandort vorgesehen.

## Laret

Laret als Wohnort qualitativ weiterentwickeln, ein neues Campingangebot schaffen und den ÖV und die Erholungsnutzung darauf abstimmen.

Die Qualität von Laret als dörflicher und locker bebauter Wohnort wird erhalten. Es wird eine massvolle Erhöhung der Dichte geprüft. Die Grünkorridore, welche die Siedlung strukturieren, werden erhalten. Laret verfügt über eine gute Anbindung mit dem **ÖV** (Bahn und Bus) und dem **Fuss- und Veloverkehr**.

Im Bereich südlich der Hauptstrasse wird als wichtige Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebots der Gemeinde ein zweiter **Campingstandort** vorgesehen. Die Erholungsnutzung am **Schwarzsee** wird geeignet gelenkt.

## Sertig Dörfli

Sertig Dörfli und die Umgebung als charakteristische Streusiedlung mit der heutigen sanften touristischen Infrastruktur und Erholungsnutzung erhalten.

Das Ortsbild des Sertig Dörfli mit den erhaltenswerten historischen Bauten wird erhalten. Der Streusiedlungscharakter der Umgebung wird bewahrt.

Die Infrastrukturen sind auf eine zurückhaltende touristische Nutzung ausgerichtet. Zu Gunsten des Natur- und Naherholungserlebnisses wird eine langfristige Reduktion des motorisierten Individualverkehrs angestrebt.



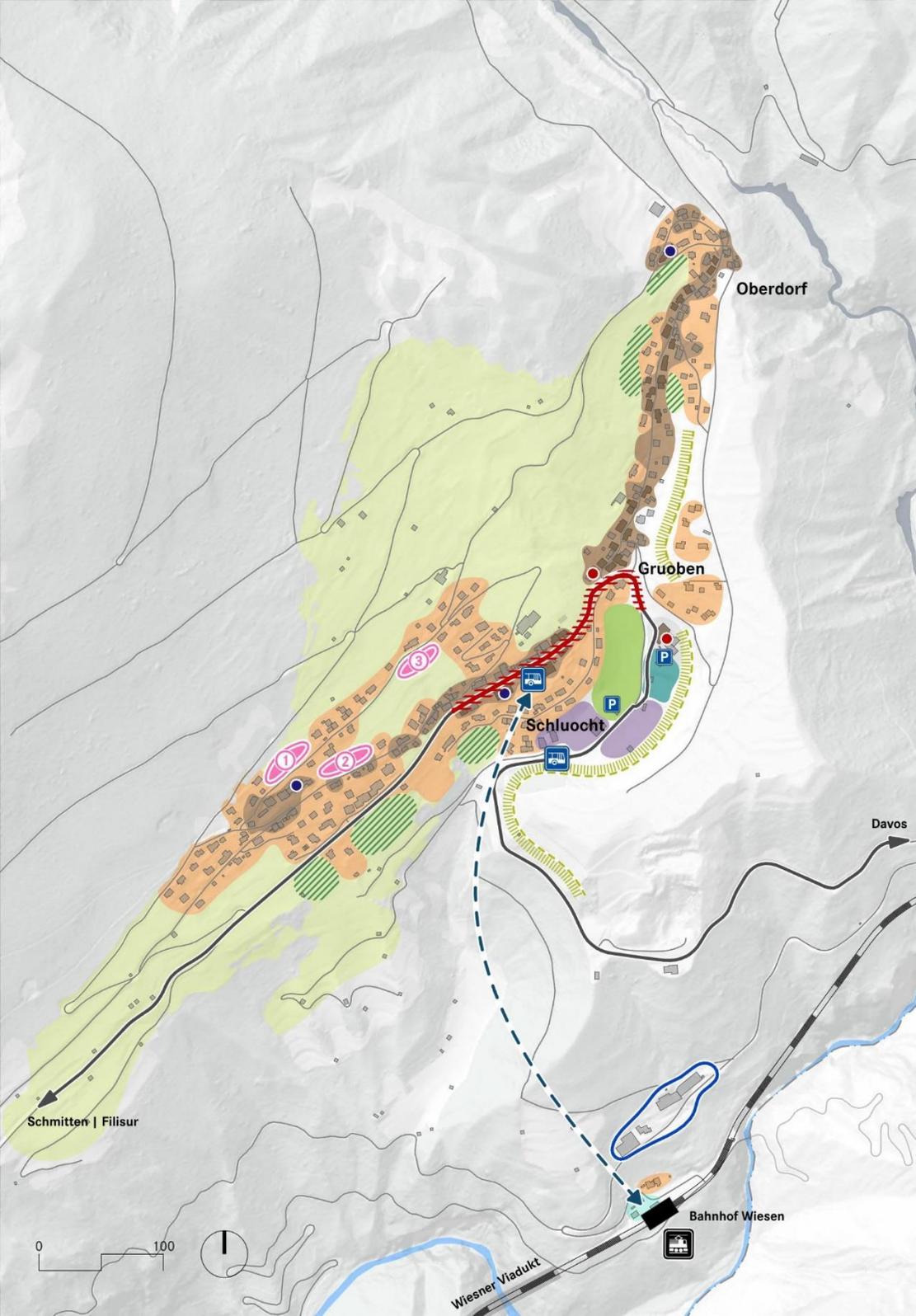
# Räumliches Konzept Wiesen

## Siedlung und Einrichtungen

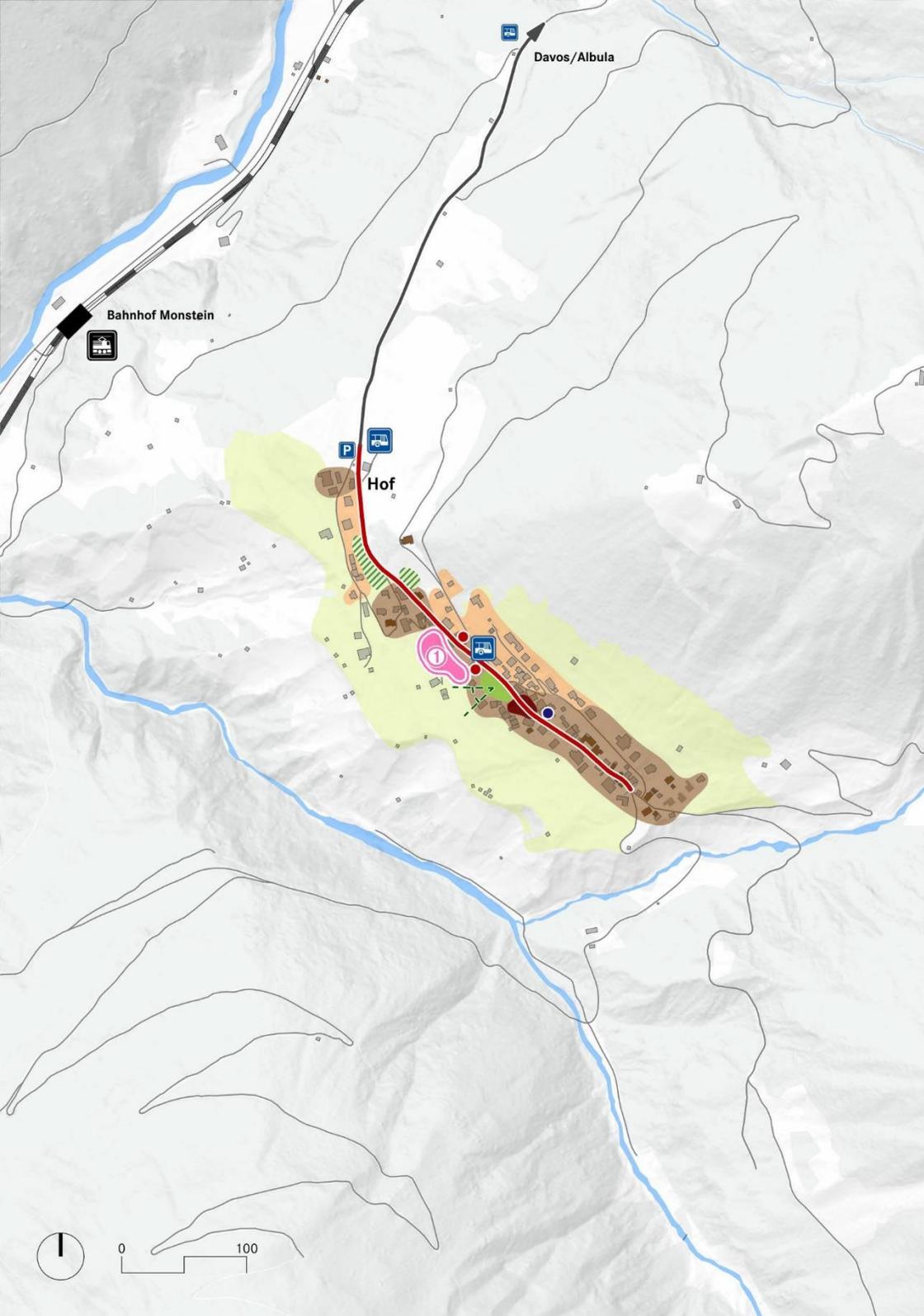
-  Die für eine Wohnnutzung aufgrund der Lage, Topographie und Erschliessung gut geeigneten **Entwicklungsgebiete** mobilisieren und in ortsangepasster Dichte mit angemessenen Anteilen an preisgünstigen Wohnraum und Mietwohnraum entwickeln und die Zonierung darauf abstimmen.
-  Die **historisch geprägten Bereiche** in ihrem Charakter erhalten und mit Rücksicht auf das baukulturelle Erbe von Wiesen weiterentwickeln.
-  Die **ortsbildprägenden Bauten** erhalten und eine geeignete Nutzung ermöglichen.
-  Die **Wohngebiete** sorgfältig weiterentwickeln und eine massvolle Erhöhung der Dichte prüfen.
-  Die **Bauzonenreserven auf den tatsächlichen Bedarf abstimmen** und entsprechend die Gebiete, die sich räumlich, topographisch oder aufgrund der Erschliessung für eine Wohnnutzung nicht eignen, hinsichtlich einer Rückzonung prüfen.
-  Die Gewerbenutzungen im **Wohn-/Gewerbegebiet** mindestens im heutigen Umfang erhalten und eine leichte Erhöhung der Dichte prüfen.
-  Das bestehende **Gewerbe** oberhalb des Bahnhofs halten.
-  Die Standorte der **Grundversorgung** (Schule, Dorfläden, Poststelle) 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** abgestimmt auf das Projekt Landwasserwelt 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 oder 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** (Kantonsstrasse) zwischen Dorfkern und Gruoba bzw. Schule für den Langsamverkehr sicher und attraktiv gestalten.
-  Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung der **Kulturlandschaft** sowie für den Erhalt der **landschaftsprägenden Ställe** schaffen.
-  Prägende Hangkanten (Orientierungsinhalt).







# Räumliches Konzept Monstein

## Siedlung und Einrichtungen

-  Das für eine Wohnnutzung aufgrund der Lage, Topographie und Erschliessung gut geeignete **Entwicklungsgebiet unterhalb des Schulhauses** mobilisieren und in ortsangepasster Dichte mit angemessenen Anteilen an preisgünstigen Wohnraum und Mietwohnraum entwickeln sowie die Zonierung darauf abstimmen.
-  Die **historisch geprägten Bereiche** in ihrem Charakter erhalten und mit Rücksicht auf das baukulturelle Erbe von Monstein weiterentwickeln.
-  Die **ortsbildprägenden Bauten** erhalten und eine geeignete Nutzung ermöglichen.
-  Die **Wohngebiete** sorgfältig weiterentwickeln und eine massvolle Erhöhung der Dichte prüfen.
-  Die **Bauzonenreserven auf den tatsächlichen Bedarf abstimmen** und entsprechend die Gebiete, die sich räumlich, topographisch oder aufgrund der Erschliessung für eine Wohnnutzung nicht eignen, hinsichtlich einer Rückzonung prüfen.
-  Die Standorte der **Grundversorgung** (Schule, Dorfladen, Poststelle) primär durch eine leichte Bevölkerungszunahme erhalten.
-  Die **Hotellerie** halten und eine geeignete Entwicklung ermöglichen.

## Freiraum und Mobilität

-  Den ortsbildprägenden **Freiraum** zwischen Kirche und Schulhaus erhalten und die Aussicht vom Freiraum, von der Strasse und vom Dorfplatz mittels einer geeigneten Bebauung der darunterliegenden Gebiete erlebbar lassen.
-  Den **Strassen- und Platzraum** zwischen Kirche, Hotel Ducan und Brauerei aufwerten (Dorfplatz).
-  Die **Bushaltestellen** an geeigneter Lage vorsehen und 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 für Fussgänger attraktive Verbindung ausgestalten.
-  Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung der **Kulturlandschaft** sowie für den Erhalt der **landschaftsprägenden Ställe** schaffen.



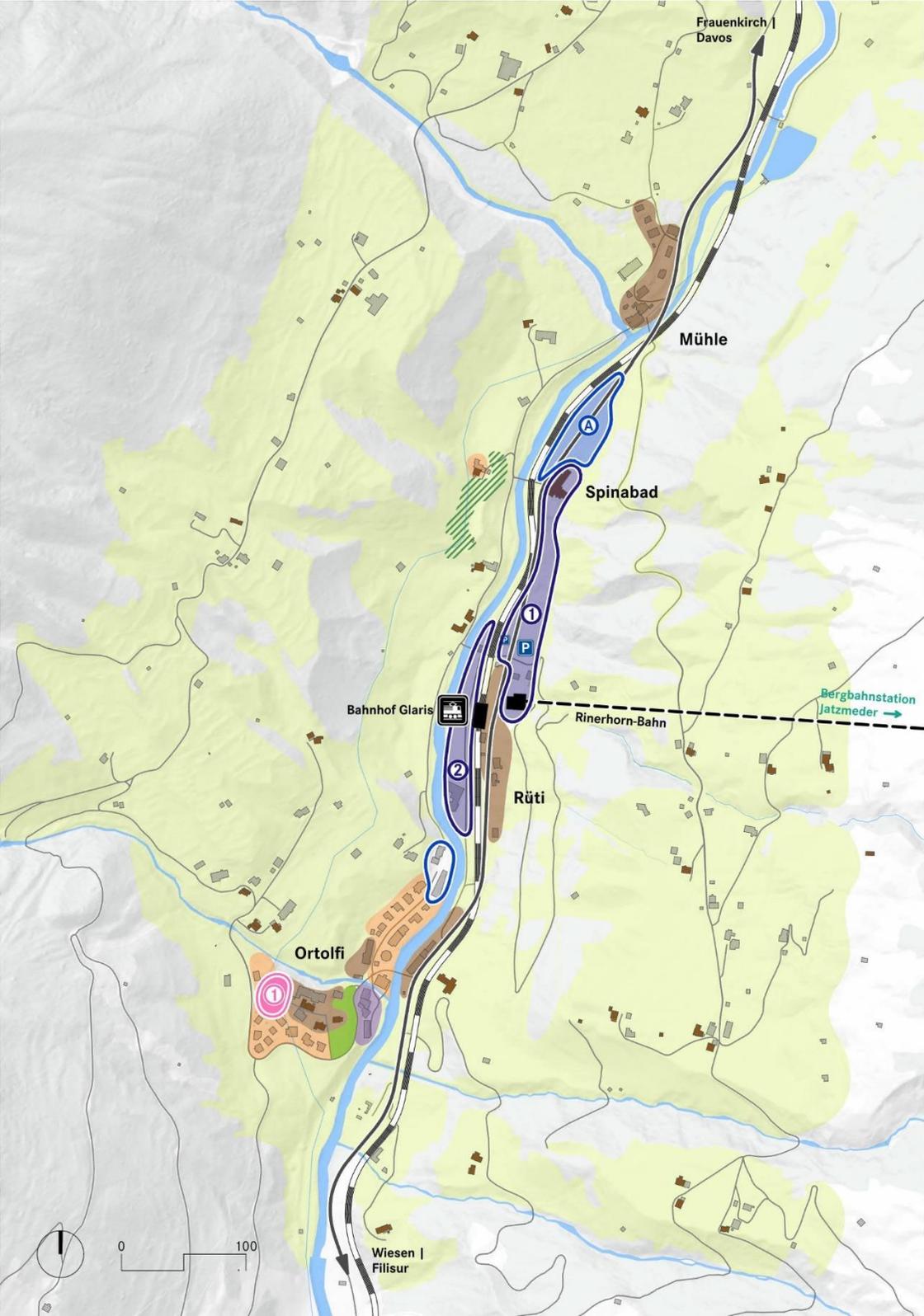
# Räumliches Konzept Glaris

## Siedlung und Einrichtungen

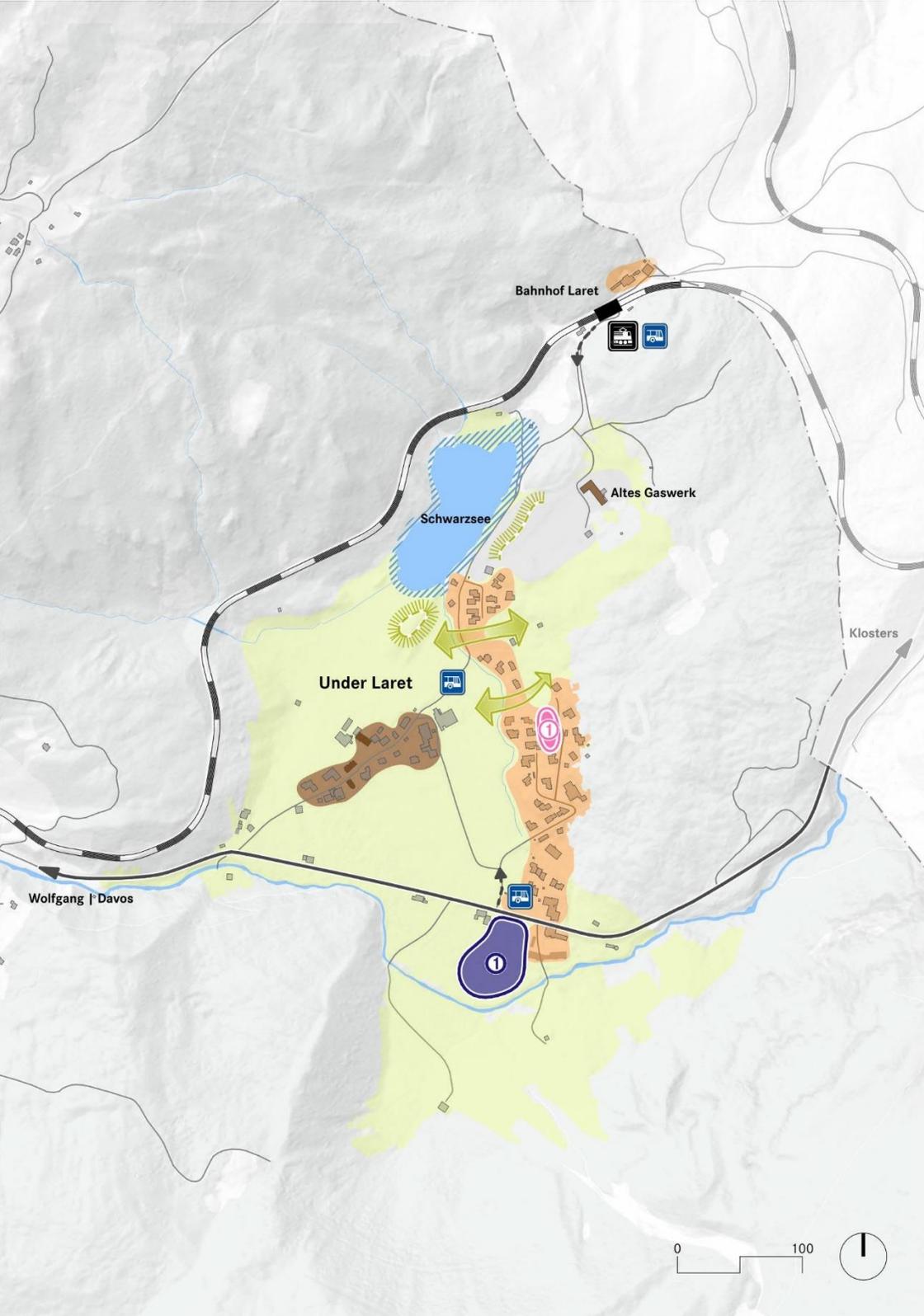
-  Die **historisch geprägten Bereiche** in Ortolfi, Mühle und beim Bahnhof bzw. im Gebiet Rüti erhalten und ortsangepasst weiterentwickeln.
-  Die **ortsbildprägenden Bauten** erhalten und eine geeignete Nutzung ermöglichen.
-  Die **Wohngebiete** sorgfältig weiterentwickeln und eine massvolle Erhöhung der Dichte prüfen.
-  Die **Reserve in Ortolfi** in ortsangepasster Dichte und in Bezug zur angrenzenden historischen Bebauung des Dorfkerns entwickeln.
-  Das **Gebiet um die Talstation Rinerhorn** ortsangepasst für eine touristische Nutzung mit Fokus auf Beherbergung nutzen und auf die gute ÖV-Erschliessung abstimmen sowie einen angemessenen Anteil Wohnraum für Angestellte vorsehen. Das Spinabad soweit möglich erhalten und weiter nutzen.
-  Eine Verbesserung der Attraktivität des **Campingplatzes** am heutigen Standort auf Grundlage des kommunalen Campingkonzepts vorsehen.
-  Den Bereich zwischen Spinabad und Mühle als **strategischen Arbeitsort** vorsehen und flächeneffizient nutzen.
-  Die Gewerbenutzungen im **Wohn-/Gewerbegebiet** in Ortolfi mindestens im heutigen Umfang erhalten.
-  Das **Gewerbegebiet** in Ortolfi sichern.
-  Die **Bauzonenreserven auf den tatsächlichen Bedarf abstimmen** und entsprechend die Gebiete, die sich räumlich, topographisch oder aufgrund der Erschliessung für eine Wohnnutzung nicht eignen, hinsichtlich einer Rückzonung prüfen.

## Freiraum und Mobilität

-  Den ortsbildprägenden **Freiraum** unterhalb des Ortskerns von Ortolfi erhalten.
-  Die **Streusiedlungslandschaft** in ihrem Charakter bewahren sowie die Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt der **landschaftsprägenden Ställe und Bauten** schaffen.







## Räumliches Konzept Laret

### Siedlung und Einrichtungen

-  Die **historisch geprägten Bereiche** des Strassendorfs Unter Laret erhalten.
-  Die **ortsbildprägenden Bauten** erhalten und eine geeignete Nutzung ermöglichen.
-  In den neueren **Wohngebieten** eine massvolle Erhöhung der Dichte prüfen und den Charakter erhalten.
-  Die **Reserve** im Bereich Weidstrasse in ortsangepasster Dichte mit einer bedarfsgerechten Wohnnutzung entwickeln und die Zonierung darauf abstimmen.
-  ... die siedlungsstrukturierenden **Zwischenräume** z.B. durch eine bauliche Konzentration zum Rand hin erhalten.
-  Im Bereich unterhalb der Kantonsstrasse einen neuen **Campingstandort** vorsehen, diesen angepasst auf den Ort umsetzen und optimal an das ÖV- und Fuss-/Velo-wegenetz anbinden.

### Freiraum und Mobilität

-  Die Erholungsnutzung am **Schwarzsee** mit geeigneten Massnahmen lenken und auf die ökologischen Zielsetzungen ausrichten.
-  Die **Kulturlandschaft** in ihrem Charakter erhalten und nach Möglichkeit aufwerten und die Voraussetzungen für den Erhalt der **landschaftsprägenden Ställe und Bauten** schaffen. Den altlastenbelasteten Bereich beim Gaswerk sanieren.
-  Die **Buserschliessung** auf den Ausbau des Bahnhofs durch die RhB abstimmen sowie die Ortsteile von Laret weiterhin geeignet mit dem Bus erschliessen.
-  *nicht verortet* Die Umsetzung bzw. Weiterführung der regionalen **Veloroute** von Klosters nach Davos in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Gemeinde Klosters anstreben.
-  Prägende topographische Elemente (Orientierungsinhalt).





# Räumliches Konzept Sertig Dörfli

## Siedlung und Einrichtungen

-  Den historischen **Kern** des «Dörfli» erhalten.
-  Die **ortsbildprägenden Bauten** erhalten und eine geeignete Nutzung ermöglichen.
-  Die **touristische Infrastruktur** (Hotel, Restaurant) halten.

## Freiraum und Mobilität

-  Die **Streusiedlungslandschaft** in ihrem Charakter bewahren sowie die Voraussetzungen für den Erhalt der **landschaftsprägenden Ställe und Bauten** schaffen.
- nicht verortet*  Die **Naherholungsinfrastruktur** (Wege) halten, auf eine gute Nutzerlenkung achten und das Wegenetz bei Bedarf ergänzen.
- nicht verortet* Zur Sicherung der Qualitäten als Natur- und Naherholungsraum den motorisierten Individualverkehr langfristig angemessen reduzieren oder beruhigen.



# Folgeschritte

Auf Basis der Strategie und der räumlichen Konzepte werden die untenstehenden Folgeschritte und Massnahmen vorgesehen:

	Massnahme	Erläuterung / Hinweise	Zeithorizont	Federführung
<b>Gesamtgemeinde und zentraler Raum</b>				
<b>Zentren und spezifische Standorte (S)</b>				
S1	Neugestaltung Ortszentrum und Bahnhof Dorf («Generationenprojekt»)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Projektbezogene nutzungsplanerische Umsetzung</li> <li>– Weiterführung Prozess, Durchführung qualitätssichernde Verfahren</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde, RhB und Grundeigentümer
S2	Umsetzung strategische Arbeitsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung der Standorte</li> </ul>	kurz-/mittelfristig	Gemeinde
S3	Gesamtkonzept Zentrum Mitte, Kurpark, Kongresszentrum und Station Mitte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeitung Gesamtkonzept</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	mittelfristig	Gemeinde, in Abstimmung mit RhB und Eigentümern
S4	Konzept Weiterentwicklung Standorte Forschung & Entwicklung, Erweiterung AO	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept für Weiterentwicklung der Standorte Forschung &amp; Entwicklung</li> <li>– Machbarkeit Erweiterung AO prüfen, nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	mittelfristig	Gemeinde und Eigentümer
<b>Innenentwicklung und Wohnen (W)</b>				
W1	Umnutzung Areal Klinik Valbella	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung Richtprojekt, Festlegung Rahmenbedingungen seitens Gemeinde, projektbezogene nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	kurzfristig	Grundeigentümer, in Abstimmung mit Gemeinde
W2	Entwicklung Areal Färbi	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung Richtprojekt, Festlegung Rahmenbedingungen seitens Gemeinde, projektbezogene nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	kurzfristig	Grundeigentümer, in Abstimmung mit Gemeinde
W3	Innenentwicklungsstrategie	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überprüfung der Verdichtungspotenziale, Festlegung Erhaltungsgebiete, Festlegungen Vorgaben z.Hd. der Nutzungsplanung</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung der Festlegungen, Mobilisierung</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde
W4	Wohnraumstrategie	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeitung Wohnraumstrategie zur Erreichung der angestrebten Ziele</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung der Festlegungen</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde
<b>Landschaft und Freiraum (L)</b>				
L1	Freiraumkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept öffentliche Räume / Freiräume</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung sowie Festlegung Folgeplanungen</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde
L2	Weiterentwicklung Areale für Sport-/Freizeitnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Strategie für Weiterentwicklung Angebot, insbesondere Angebotserweiterung Bolgen, Konzept Färich / Flüelatal, Standort Skateanlage</li> <li>– allenfalls nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde, in Abstimmung mit Beteiligten
L3	Aufwertung Landwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept mit Hochwasserschutzkonzept, Festlegung weiteres Vorgehen</li> </ul>	mittelfristig	Gemeinde

kurzfristig = innert 1 - 3 Jahren; mittelfristig = 4 - 10 Jahre; langfristig = mehr als 10 Jahre.

	Massnahme	Erläuterung / Hinweise	Realisierungs-Horizont	Federführung
<b>Verkehr und Mobilität (V)</b>				
V1	Gesamtverkehrskonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausarbeitung Konzept, Konkretisierung der Festlegungen des KrL</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung, planerische Sicherung</li> <li>– Festlegung Folgeplanung, prioritär Verkehrskonzept Promenade / Talstrasse, Parkierungskonzept, ÖV-Hubs Bahnhöfe</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig langfristig	Gemeinde
V2	Konzept Fuss- und Veloverkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausarbeitung Konzept, Konkretisierung der Festlegungen des KrL</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung, planerische Sicherung</li> <li>– Festlegung Folgeplanung, prioritär Langsamverkehrsverbindung Talboden und Verbesserung Querverbindungen</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde und Kanton
V3	Optimierung / Ausbau Buserschliessung Dorf - Wolfgang - Laret	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Variantenprüfung und Umsetzung in Abstimmung mit der RhB</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung, Festlegung Folgeplanung</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde
V4	Standorte Park + Ride	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Evaluation Standorte, Park + Ride in Abstimmung mit Gesamtverkehrskonzept (V1) und Optimierung Buserschliessung (V3)</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde
V5	Anschluss Füelastrasse – Still («Flüela-Bypass»)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Evaluation Bestvariante, Festlegung flankierende Massnahmen</li> <li>– Nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	mittelfristig	Kanton, in Abstimmung mit Gemeinde
<b>Weitere Orte und Fraktionen</b>				
<b>Siedlung und Wohnen (SW)</b>				
SW1	Entwicklungsgebiete Wiesen und Monstein	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Prüfung und Festlegung Vorgaben bzgl. Nutzung, Dichte, Wohnen etc.</li> <li>– Nutzungsplanerische Festlegung, Mobilisierung</li> </ul>	kurzfristig mittelfristig	Gemeinde
SW2	Anpassung Bauzonen an Bedarf / Prüfung möglicher Rückzonungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Prüfung und Abwägung im Rahmen der Gesamtrevision</li> </ul>	mittelfristig	Gemeinde
SW3	Gebietsentwicklungen Talstation Rinerhorn und Camping Rinerhorn	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzungskonzept, Festlegung Vorgaben z.Hd. Nutzungsplanung</li> <li>– Nutzungsplanerische Festlegung</li> </ul>	mittelfristig	Gemeinde, in Abstimmung mit Grundeigentümern
SW4	Umsetzung Camping Laret	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeitung Konzept, nutzungsplanerische Umsetzung</li> </ul>	kurz- / mittelfristig	Gemeinde
<b>Verkehr und Mobilität und Freiraum (VF)</b>				
VF1	Verkehrsmassnahmen Monstein	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung Bushaltestellen und Parkplätze, Konzept Hauptstrasse und Dorfplatz Einbezug Bevölkerung, Festlegung Umsetzung</li> </ul>	kurzfristig	Gemeinde und Fraktionsgemeinde Monstein
VF2	Verbesserung ÖV-Anbindung Wiesen – Station Wiesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Variantenprüfung, Festlegung weiteres Vorgehen</li> </ul>	mittel-/langfristig	Gemeinde und Kanton
VF3	Aufwertung Strassenraum Wiesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Variantenprüfung, Festlegung weiteres Vorgehen</li> </ul>	mittel-/langfristig	Kanton und Gemeinde

kurzfristig = innert 1 - 3 Jahren; mittelfristig = 4 - 10 Jahre; langfristig = mehr als 10 Jahre.

### **Bildnachweise**

Titelfoto, S. 16, 44, 46, 48, 50, 52 © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz, ARE GR  
S. 2 © ETH Bibliothek Zürich, Fotograf unbekannt  
S. 12 © ETH Bibliothek Zürich, Walter Mittelholzer  
S. 22, 31/32, 34 © VBS, UZH, Luftbilder der Schweiz  
S. 1, 10, 28, 36, 40, 42 © 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), Parahotellerieestatistik (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)



## **Kommunales räumliches Leitbild (KrL)**

### **Mitwirkungsbericht**

Beschlussfassung 31. Januar 2023

## 1 Einleitung

### Partizipation beim kommunalen räumlichen Leitbild

Die Gemeinde Davos hat den Entwurf des kommunalen räumlichen Leitbilds (KrL) vom 30. August bis 9. Oktober 2022 öffentlich aufgelegt. Zum Beginn der Mitwirkungsaufgabe wurde am 30. August 2022 eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zum KrL im Schulhaus Bünda durchgeführt.

Während der öffentlichen Auflage konnten Interessierte schriftlich unter der Webseite [www.mitwirken-davos.ch](http://www.mitwirken-davos.ch) über das Mitwirkungstool «E-Mitwirkung» Vorschläge und Einwendungen einbringen. Zusätzlich wurden einzelne schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Von der Möglichkeit zur Mitwirkung wurde rege Gebrauch gemacht. Es sind insgesamt 619 Stellungnahmen von 148 verschiedenen Personen und Organisationen eingegangen.

Die Gemeinde ist erfreut über das grosse Interesse und die aktive Beteiligung und bedankt sich für das konstruktive Mitwirken und die eingebrachten Ideen und Vorschläge.

### Behandlung der Vorschläge und Einwendungen

Die Gemeinde Davos hat sämtliche 619 Rückmeldungen gesichtet und ausgewertet. Aufgrund der sehr hohen Anzahl an Rückmeldungen wurde entschieden, die eingegangenen Vorschläge, Einwendungen, Fragen und Hinweise nach den wichtigsten Themen zusammenzufassen und summarisch zu beantworten (siehe Kap. 6). Die Beantwortung an die Mitwirkenden erfolgt ebenfalls in Form dieses Mitwirkungsberichts. Es erfolgt keine individuelle Beantwortung auf die einzelnen Rückmeldungen.

### Nächste Schritte

Das aufgrund der Mitwirkung angepasste Kommunale räumliche Leitbild wird vom Kleinen Landrat im Januar 2023 beschlossen. Zusammen mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht wird das KrL auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht. Dem Kanton wird das KrL zur Kenntnis zugestellt.

Auf Grundlage des KrL wird der Kleine Landrat die Revision der Nutzungsplanung einleiten. Das Verfahren für die Anpassung der Nutzungsplanung richtet sich nach dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; Art. 47 ff.). Der Kleine Landrat wird zu gegebener Zeit über den Stand der Planung und die Mitwirkungsmöglichkeiten informieren.

## 2 Vorbemerkungen zum Detaillierungsgrad des KrL

- Die Gemeinde bestimmt mit dem KrL die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20 – 25 Jahren und legt die damit verbundenen Aufgaben fest. Damit legt sie gleichzeitig den Grundstein für die Ortsplanungsrevision.
- Das KrL hat eine hohe Flughöhe bzw. Unschärfe und zeigt die wünschbaren und möglichen Stossrichtungen der räumlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans auf.
- Das KrL ist ein konzeptionelles Dokument, welches für die Grundeigentümer:innen nicht verbindlich ist. Das KrL ist keine Vornutzungsplanung.
- Die tatsächliche und detaillierte Interessenabwägung der einzelnen im KrL dargelegten Aspekte und Ziele erfolgt erst im Nutzungsplanverfahren (Gesamtrevision der Ortsplanung). Diese wiederum muss von der Stimmbewölkerung beschlossen und von der Regierung genehmigt werden. Betroffene haben eine Mitwirkungsmöglichkeit und ein Beschwerderecht.

## 3 Hinweise zur Auswertung der Mitwirkung

### Hinweis zur Gewichtung der Rückmeldungen

Auf eine Quantifizierung oder Gewichtung der Rückmeldungen wird im Mitwirkungsbericht bewusst verzichtet. Die Rückmeldungen stammen teilweise von Parteien und Organisationen, teilweise von Einzelpersonen, teilweise schlossen sich Personen einer Rückmeldung an. Eine Quantifizierung ist aus diesen Gründen nicht möglich. Zu denjenigen Themen, zu denen besonders viele Rückmeldungen eingingen, werden in Kap. 5 die Erwägungen des Kleinen Landrats näher erläutert.

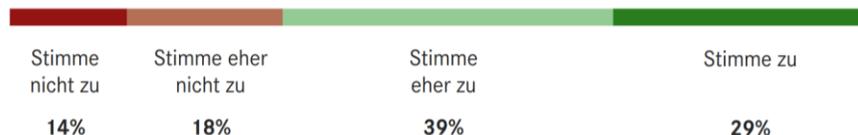
### Weiterbearbeitung Verkehrsthemen

Eine Vielzahl von Rückmeldungen betrifft Verkehrsthemen und spezifische Fragen zur Wege- und Strassenführung, zum Regime oder zum ÖV-Angebot. Im KrL sind die Verkehrsthemen nur grob abgebildet, und als strategische Grundsätze zu verstehen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts (GVK) und des Fuss- und Veloverkehrskonzepts, welche abgestimmt auf das KrL noch zu erarbeiten sind.

## 4 Akzeptanzbefragung

Im Rahmen der E-Mitwirkung wurde eine Akzeptanzbefragung durchgeführt. Die Befragung zeigt, dass das KrL mehrheitlich befürwortet wird und in seiner Stossrichtung auf grosse Akzeptanz stösst.

Frage: Ich bin mit den Inhalten und Zielsetzungen des KrL einverstanden.



## 5 Erwägungen und Entscheide Kleiner Landrat

Die folgenden fünf Themen wurden von besonders vielen Mitwirkenden genannt und teilweise kontrovers diskutiert, weshalb es dem Kleinen Landrat ein Anliegen ist, seine Überlegungen hierzu einleitend zu erläutern.

### Neue strategische Arbeitsstandorte / Standort Zeughaus (zu Pt. 19)

Verschiedene Rückmeldungen führen aus, dass die vorgeschlagenen Standorte nicht ausreichen oder besser ein einziger grosser Standort definiert würde. Der Kleine Landrat ist der Meinung, dass die geplanten Erweiterungen zusammen mit den bestehenden Gewerbegebieten sowie dem Gewerbebestandort Spinabad den Bedarf für die nächsten 15 Jahre abdecken und eine sehr gute Entwicklung des Gewerbes in Davos ermöglichen. Grössere Standorte sind in der Gemeinde nicht verfügbar. Der Standort Zeughaus wird von zahlreichen Mitwirkenden kritisch gesehen. Nach Abwägung der Rückmeldungen wird er der zweiten Priorität zugewiesen (Zeithorizont ab 2040). Um den Bedarf für Arbeiten abzudecken, wird an Stelle dessen ein Arbeitsstandort im Bereich Islen (bei AO) vorgesehen.

### Neue Verkehrsführung Promenade / Talstrasse (zu Pt. 37)

Der Grundsatz einer Beruhigung der Promenade und Einführung von Gegenverkehr an der Talstrasse wird von vielen Mitwirkenden begrüsst. Verschiedene sehen den Gegenverkehr aufgrund der befürchteten Auswirkungen für die Anwohner:innen sowie bezüglich der Umsetzbarkeit jedoch auch skeptisch. Die Verkehrsführung basiert auf dem gültigen regionalen Richtplan von 2012 und bildet ein zentrales Element der Strategie des KrL, an der festgehalten werden soll. Der

Kleine Landrat hält fest, dass für die Talstrasse effektive flankierende Massnahmen vorzusehen sind, um die negativen Auswirkungen zu minimieren und die Attraktivität der Wohngebiete weiterhin zu gewährleisten. Diese Massnahmen und die genaue Verkehrsführung im Bereich Promenade – Talstrasse werden im Gesamtverkehrskonzept vertieft.

### Führung Langsamverkehrsverbindung im Bereich Golfplatz (zu Pt. 49)

Betreffend Langsamverkehrsverbindung im Bereich Golfplatz sind viele zustimmende, aber auch viele ablehnende Rückmeldungen eingegangen. Der Golfplatz würde durch den Flächenverlust in der Funktion stark eingeschränkt und im Betrieb gefährdet. Der Kleine Landrat hält fest, dass der Golfplatz bestehen bleiben soll und dass gleichzeitig eine attraktive, direkte Langsamverkehrsverbindung im Talboden umgesetzt werden soll. Im Gesamtverkehrskonzept werden verschiedene Varianten für die Wegeführung untersucht. Dem Schutz von intensiv nutzbarem Landwirtschaftsland soll dabei Rechnung getragen werden.

### Prüfung von Rückzonungen in Wiesen, Monstein, Glaris (zu Pt. 51, 53, 60)

Zum Punkt der möglichen Rückzonungen sind zahlreiche kritische Rückmeldungen eingegangen. Dem Kleinen Landrat ist bewusst, dass dies ein sensibler Punkt ist, insbesondere für die Grundeigentümer:innen. Die Festlegung im KrL basiert auf der gesetzlichen Vorgabe, dass die Bauzonen am tatsächlichen Bedarf von 15 Jahren auszurichten sind. In einigen Orten bestehen zu grosse Bauzonen. Anhand festgelegter Kriterien (u.a. Lage/Grösse, Topographie, Erschliessung) wurden dort im KrL Gebiete für mögliche Rückzonungen definiert. Die Festlegungen sind schematisch und nicht verbindlich.

Zu den einzelnen Gebieten erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision ab 2023 eine Überprüfung und Abwägung. Für betroffene Eigentümer:innen wird eine Mitwirkungsmöglichkeit und Beschwerdemöglichkeit bestehen. Darüber wird zu gegebener Zeit informiert. Auf der Ebene des KrL ist diese vertiefte Abwägung nicht möglich, weshalb die Gebiete zur Prüfung von Rückzonungen aufgeführt bleiben.

### Führung Bus in Monstein bis Dorfende (zu Pt. 56)

Zur vorgeschlagenen Führung der Buslinie bis ans Dorfende äusserten sich viele Bewohner:innen von Monstein negativ. Von der Verlängerung wird abgesehen. Da die bestehende Haltestelle beim Dorfladen aus Sicherheitsgründen nicht mehr betrieben werden darf, muss jedoch eine Ausbaulösung am heutigen Standort oder einem anderweitigen Standort gefunden werden, um die ÖV-Erschliessung von Monstein sicherzustellen. Die Gemeinde wird Lösungsvarianten prüfen und die Bevölkerung in geeigneter Form in die Planung einbeziehen.

## 6 Übersicht und Beantwortung Rückmeldungen

Die nachfolgende Tabelle enthält die im Rahmen der Mitwirkung eingegangenen Rückmeldungen, Fragen und Hinweise, summarisch zusammengefasst nach Thema, sowie die entsprechenden Antworten des Kleinen Landrats. Die Rückmeldungen wurden gemäss ihrem Inhalt den jeweiligen Kapiteln des KrL zugeordnet.

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
Allgemeine Rückmeldungen zum Prozess				
1	Zusammensetzung Begleitgruppe	Zusammensetzung Begleitgruppe wird kritisch gesehen. (Frage / Hinweis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viele der eigentlichen Interessenvertreter seien unterrepräsentiert (z.B. Handel, Gewerbe, Wirtschaft, Baugewerbe).</li> <li>- Zweifel an der Repräsentanz der Begleitgruppe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Kleine Landrat ist der Meinung, dass die Begleitgruppe sehr verschiedene Interessen abgedeckt hat, u.a. war die Hotellerie vertreten.</li> <li>- Der Gewerbeverband war in der Begleitgruppe vertreten, aber leider an den Workshops nicht anwesend, weshalb er nicht aufgeführt wurde.</li> <li>- Die positive Akzeptanz bei der Mitwirkung zeigt, dass die Grundlagen auf breiter Basis stehen.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b> (Frage / Hinweis)
2	Begleitprozess Monstein	Fehlende Inhalte am Workshop in Monstein, Konzept nicht konsolidiert. (Frage / Hinweis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis, dass gewisse Themen am Workshop nicht thematisiert wurden und nachher im KrL als gemeinsamer Beschluss ausgegeben wurden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zweck des Workshops war eine Konsultation zu spezifischen Themen. Das KrL bildet nicht den Beschluss der Teilnehmenden ab, sondern den Beschluss des Kleinen Landrats.</li> <li>- Am Workshop lag erst ein grober Entwurf vor, zu welchem sich die Teilnehmenden äussern konnten. Das detailliertere räumliche Leitbild von Monstein wurde im Anschluss erarbeitet.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b> (Frage / Hinweis)
Allgemeine Rückmeldungen zur Analyse und SWOT (KrL S. 1 – S. 28)				
3	Potenzial Forschung	Wachstumspotenzial im Bereich Forschung beschränkt. (Frage / Hinweis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Wachstumspotenzial im Bereich Forschung ist zwar vorhanden, aber beschränkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Kleine Landrat sieht ein grosses Potenzial in der Forschung. Dieses ist im KrL in angemessenem Mass abgebildet.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b> (Frage / Hinweis)

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
4	Negative Auswirkungen MIV	Negative Auswirkungen des MIV nicht als Risiko aufführen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschätzung, dass MIV als Risiko gesehen wird, wird als «zeitgeistig» wahrgenommen.</li> <li>- Wirtschaftskompatible Gestaltung der Verkehrsmassnahmen solle im Vordergrund stehen.</li> </ul>	- Der Kleine Landrat bleibt bei seiner Einschätzung, welche auf Grundlagen basiert (u.a. Unfallstatistik, Lärm, Verkehrsmessungen).
				<b>Keine Änderung</b>
5	Inanspruchnahme Kulturland	Ergänzen, dass die Landwirtschaft und die Kulturlandschaft aufgrund der zunehmenden Nutzungsansprüche nicht benachteiligt werden .	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaft in der Nähe der Stadt ist Herausforderung.</li> <li>- Davos und insbesondere Tourismus ist auf gesunde Landwirtschaftsbetriebe angewiesen.</li> </ul>	- Die Formulierung im KrL wird bereits in diesem Sinn verstanden.
				<b>Keine Änderung</b> (bereits berücksichtigt)

Leitsätze und Strategie Gesamtgemeinde (KrL S. 29 – S. 32)

6	Mögliche Standorte erneuerbare Energien	"Potenzial für erneuerbare Energien" in den Skigebieten Jakobshorn und Rinerhorn ergänzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grosse Chancen und Eignung für die Gewinnung von erneuerbarer Energie, z.B. Solarstrom (Grosssolaranlagen).</li> <li>- Erschliessung und Netz-/Strominfrastruktur ist vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Produktion erneuerbaren Energien soll in den «touristisch genutzten Gebieten am Berg» möglich sein (Parsenn, Schatzalp, Jakobshorn, Rinerhorn, Pischa).</li> <li>- Eine gute landschaftliche Einbettung ist wichtig.</li> <li>- Eine genauere Verortung von Standorten auf Ebene KrL ist nicht möglich und nicht sinnvoll.</li> </ul>
				<b>Anpassung</b> (Aufnahme des Anliegens)
7	Verkehrsberuhigung Seitentäler (Sertig und Dischma)	Verkehrsberuhigtes oder autofreies Dischma und Sertig (ausser Anstösser und Mitarbeiter).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehr / Parkierung v.a. im Dischma Problem.</li> <li>- Vorschläge z.B. Beschränkung für MIV, Gebühren für Strasse, Parkplätze kostenpflichtig.</li> <li>- Bessere Anbindung der Seitentäler und Fraktionen mit ÖV/Ruftaxi auch zu späterer Stunde.</li> </ul>	- Reduktion MIV mit Fokus auf Dischma prüfen.
				<b>Anpassung</b>
8	Sommerbetrieb Pischa	Sommerbetrieb auf Pischa einführen.	- Pischa wäre ein exzellentes Wandergebiet.	- Das KrL ist nicht die Flughöhe für Fragen der konkreten Nutzung. Das Gebiet Pischa ist im KrL als Standort für intensive touristische Nutzung (Winter und Sommer denkbar) festgelegt.
				<b>Keine Änderung</b>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
9	Umbau Wohnbauten / Alphütten Seitentäler	Eine "Gentrifizierung" der Seitentäler ist zu vermeiden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regulierung und Kontrolle bei der Erneuerung von Wohnbauten und Umnutzung von Alphütten zu Ferienhäusern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind entsprechende gesetzliche Regelungen vorhanden, welche dies genügend beschränken.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
10	Umbau Ställe	Umbau von landwirtschaftlichen Grundstücken (Ställe), welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und in der Nähe von bewohnten Häusern stehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viele Ställe werden heutzutage nicht mehr für die Landwirtschaft benutzt und stehen leer.</li> <li>- Schaffung von Wohnraum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzungen zwecks Ortsbilderhalt sollen wo sinnvoll im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung in angemessenem Umfang ermöglicht werden (in Bauzone). Das KrL enthält Aussagen, welche Bauten als prägend erachtet werden.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
11	Institutionen höhere Bildung	Zusammenarbeit mit höheren Bildungsinstitutionen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenig bis keine Bildungsangebote auf höherem fachlichen Niveau (Höhere Fachschulen/Fachhochschulen) was dazu führt, dass viele Jugendliche mit Potential von Davos wegziehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies wird als Potenzial gesehen, bisher gibt es aber keine konkreten Absichten oder Anfragen.</li> <li>- Strategie wird ergänzt; die geeigneten Standorte für Bildung sind im KrL bereits ausgewiesen.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
12	Sofortmassnahmen für bezahlbarer Wohnraum	Anreize für Schaffung von Erstwohnraum verbessern und entsprechende Rahmenbedingungen setzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Problem wird als akut gesehen (Wegzug, Personalmangel)</li> <li>- Vor allem im Bereich von Familienwohnungen und Personalwohnungen/-zimmern, aber auch bei alternative Wohnformen (Generationenhäuser) sowie bei Einfamilienhäusern und Doppel-einfamilienhäusern für Einheimische.</li> <li>- Wohnraumschaffung wird als eine der zentralen Strategien gesehen, um Davos attraktiv zu halten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ist im KrL bereits als Strategie aufgeführt und liegt dem räumlichen Konzept zu Grunde.</li> <li>- Eine vertiefte Prüfung erfolgt im Rahmen der Wohnraumstrategie (derzeit in Erarbeitung).</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b> (bereits berücksichtigt)</p>
13	Begriffe und Bedarf Thema Wohnraum	Bedarf zu prüfen und Begriff «bezahlbarer Wohnraum» zu klären.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnmarktsituation wird nicht als kritisch wahrgenommen.</li> <li>- Quantitatives Bedürfnis ist zu überprüfen, bevor Strategie festgelegt wird.</li> <li>- Begriff bezahlbarer Wohnraum wird kritisiert, da er nicht klar verständlich sei.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Quantifizierung des Bedarfs wurde im Rahmen einer Wohnraumanalyse vorgenommen. Die wichtigsten Ergebnisse sind im KrL abgebildet.</li> <li>- Die Begrifflichkeiten werden im KrL besser definiert (neu «wirtschaftlich tragbarer Wohnraum» und «preisgünstiger Wohnraum»).</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
14	Umnutzung Erst- in Zweitwohnungen	Regulierung Umnutzung altrechtlicher Erst- in Zweitwohnungen einführen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen führt zu Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen d.h. Verlust von Erstwohnungen und zu Erhöhung der Preise auf dem Erstwohnungsmarkt.</li> <li>- Regulierung wird von vielen als wichtig erachtet zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand.</li> <li>- Preisgünstiger Wohnraum ist im Neubau ohne Subventionen schwierig realisierbar, da Boden- und Baupreise hoch sind.</li> <li>- Eine Regulierung wird teilweise auch kritisch gesehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist im KrL die Absicht des Kleinen Landrats festgehalten, dass die Umnutzung im Fall unerwünschter Entwicklungen minimiert werden soll.</li> <li>- Geeignete Ansätze werden im Rahmen der Wohnraumstrategie geprüft (in Erarbeitung). Eine mögliche Umsetzung erfolgt erst danach.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
15	Öffentlicher Verkehr	Kostenloser ÖV für Einwohner:innen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung des ÖV und Reduktion Fahrten mit MIV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Förderung des ÖV ist wichtig, Verbesserungen werden laufend umgesetzt. Die preisliche Ausgestaltung ist nicht Flughöhe des KrL.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
16	Veloweg im Talboden	Durchgängiger Veloweg im Talboden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine durchgehende Langsamverkehrsverbindung im Talboden vorhanden.</li> <li>- Veloweg wird teilweise als gefährlich und nicht attraktiv eingeschätzt und ist nicht direkt. Ein durchgängiger Veloweg würde ein Umsteigen aufs Velo befördern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die durchgängige Langsamverkehrsverbindung wird im KrL beibehalten.</li> <li>- Verbindung im Bereich Golfplatz siehe Pt. 49.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
17	Verlust von Kulturland durch Ausbau der Langsamverkehrswege	Kein Ausbau der Langsamverkehrswege zu Lasten Kulturland.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forderung, dass Ausbau der Langsamverkehrswege nicht zu Lasten Landwirtschaftsland geht.</li> <li>- Ausbau Langsamverkehrswege wird grundsätzlich skeptisch gesehen.</li> <li>- Veloverkehr sei zu wichtig dargestellt und u.a. Saisonalität nicht berücksichtigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung sicherer Fuss- und Velowege ist Auftrag der Gemeinde. Potenzial für Velonutzung ist ganzjährig vorhanden, trotz Saisonalität.</li> <li>- Präzisierung, dass primär bestehende Wege ausgebaut werden, soweit möglich ohne Verbrauch von Kulturland / innerhalb Gewässerraum.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
18	Reduktion MIV / Tagesverkehr	Reduktion MIV vorsehen, vor allem Tages-/Freizeitverkehr, z.B. durch Kontingentierung Tagesgäste / Zugangsbeschränkungen MIV an Spizentagen, oder Road-Pricing.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhere Attraktivität innerorts, Verbesserungen für Umwelt und Erhöhung Sicherheit für Langsamverkehr.</li> <li>- Verkehrsverlagerung vom MIV zum ÖV und Langsamverkehr.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strategie der Förderung von ÖV und Langsamverkehr ist im KrL enthalten.</li> <li>- Verkehrslenkung und -reduktion ist v.a. über ein intelligentes Parkleitsystem in Kombination mit Park + Ride-Parkplätzen vorgesehen.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
Strategie und Konzept zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang) (KrL S. 33 – S. 38)				
Zentren & spezifische Standorte				
19	Neue strategische Arbeitsstandorte	Streichung Standort Zeughaus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort Zeughaus wird insbesondere ortsbaulich, aber auch wegen der heutigen Zufahrt, wegen der Gewässerraumzone sowie wegen der fehlenden Ausbaumöglichkeit aufgrund des VBS-Standorts als nicht geeignet eingeschätzt.</li> <li>- Landwirtschaftsbetrieb direkt gefährdet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort wird angepasst. Es wird nur eine langfristige Reserve für einen Arbeitsstandort im Bereich des heutigen Zeughauses vorgesehen.</li> </ul>
		Anstatt neue bereits eingezonte und genutzte Flächen für Arbeitsstandorte nutzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen seien vorhanden (z.B. Sandgruoba, Spinabad).</li> <li>- Kein Verbrauch von Kulturland für Arbeitszonen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meist nicht umsetzbar, da Flächen nicht verfügbar sind (z.B. Sandgruoba langfristig genutzt).</li> <li>- Spinabad ist im KrL als Arbeitszone aufgeführt.</li> <li>- An Stelle des Standorts Zeughaus wird ein Arbeitsstandort im Gebiet Islen (AO) vorgesehen.</li> </ul>
		1 grosser strategischer Arbeitsstandort anstatt 3 kleinere.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strategie mit drei Gewerbezonon wird kritisch eingeschätzt (besser eine oder zwei grössere Gewerbezonon).</li> <li>- Ausbaumöglichkeiten nicht gegeben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine geeigneten grossen Areale vorhanden (wegen Flächenverfügbarkeit, Erschliessung, Topographie, Einbettung).</li> <li>- Die gewählten Standorte erfüllen die Voraussetzungen und sind auch für grössere Betriebe und für spätere Erweiterungen geeignet.</li> </ul>
		Valbella und TSH als Arbeitsstandorte vorsehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarf vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beide Areale sind nicht geeignet für eine Arbeitszone (Erschliessung, Topographie) und würden die oben kritisierte dezentrale Anordnung der Arbeitsstandorte noch verschärfen.</li> </ul>
20	Nutzung Areal Klinik Valbella	Wohnnutzung vorsehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen vorzusehen (z.B. Generationenwohnen, Studios und Zimmern für Mitarbeitende der Forschungsinstitutionen sowie Saisonmitarbeitenden).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfen eines höheren Wohnanteils, mit angemessenem Anteil preisgünstigem Wohnraum.</li> </ul>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung</li> </ul>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
21	Nutzung Areal Klinik TSH	Wohnnutzung vorsehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Hotel- oder Ferienwohnungsnutzung, da Überangebot bestehe.</li> <li>- Wohnen gefordert, u.a. Personalwohnungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotelnutzung entspricht der gültigen Grundordnung, das Projekt ist bereits in Erarbeitung.</li> <li>- Betriebs-Personalwohnungen sind möglich.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
22	Erweiterung SLF	Erweiterung SLF streichen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung wird als nicht geeignet gesehen, zudem sei die Notwendigkeit nicht gegeben.</li> <li>- Der Landwirtschaftsbetrieb würde gefährdet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung SLF ist nicht notwendig und räumlich nicht optimal und wird gestrichen.</li> <li>- Der Bereich wird der Fläche «langfristige Siedlungserweiterung» zugeteilt.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
23	Weiterentwicklung Areal Bolgen	Sicherstellung und Umsetzung der Alpin- und Freestyle-Infrastruktur auf Bolgen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportanlage von nationaler Bedeutung (NASAK-Projekte).</li> <li>- Umsetzung ist von nationaler Bedeutung im Rahme des NLZ Ost und für das Sportgymnasium, um zukünftige Spitzenathletinnen und -athleten auszubilden.</li> <li>- Ressourcenschonende Überlagerung von Winter- und Sommersport kann ein Erkennungsmerkmal sein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Sicherung und Weiterentwicklung des Areals Bolgen ist im KrL im Grundsatz aufgeführt.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
24	Sicherung bestehende Gewerbenutzungen	Weitere Gebiete mit bestehenden Gewerbenutzungen aufführen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsplanerische Sicherung des bestehenden Gewerbes, v.a. in den Zonen Arbeiten und Wohnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die weiteren wichtigen bestehenden Gewerbenutzungen werden ergänzt.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
25	Forschungsstandort «Innovation Center Davos»	Forschungsstandort ergänzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innovation Center als Standort Forschung &amp; Entwicklung ergänzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Forschungsstandort wird ergänzt.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
26	Science Center Observatorium / PMOD	Science Center Observatorium ergänzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Science Center (Besucherzentrum) im Observatorium / PMOD, auch als Schlechtwetterprogramm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Science Center wird ergänzt.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
<b>Innenentwicklung &amp; Wohnen</b>				
27	Siedlungserweiterungen	Siedlungserweiterungen streichen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefährdung Landwirtschaftsbetrieb und Verbrauch Kulturland.</li> <li>- Zuerst sollen bestehende Reserven innerhalb der Siedlung genutzt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Grundsatz, dass zuerst die Reserven innerhalb der Siedlung genutzt werden, liegt dem KrL zu Grunde und ist festgelegt.</li> <li>- Die Siedlungserweiterungen werden als langfristig definiert (ab Zeithorizont 2040) und nur schematisch verortet.</li> </ul>
				<b>Anpassung</b>
28	Erhöhung der Dichte in weiteren Gebieten	Erhöhung der Dichte in weiteren Gebieten vorsehen, u.a. Ortsrandzone II.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heute teilweise tiefe Ausnutzung, v.a. Ortsrandzone I und II mit Gebieten an den Hängen und Aussenquartieren.</li> <li>- Erhöhung der Dichte sei ortsbaulich verträglich.</li> <li>- Potenziale in Bezug auf Wohnqualität (Aussicht).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch in den nicht speziell bezeichneten Gebieten ist eine massvolle Erhöhung der Dichte im Rahmen der Gesamtrevision möglich. Das KrL schliesst dies nicht aus.</li> <li>- Die erwähnten Gebiete sind nicht gleich geeignet (Gefahrenzonen, Erschliessung, Topographie). Es werden deshalb keine zusätzlichen Erneuerungsgebiete ausgewiesen.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>
29	Zone Arbeiten Wohnen	Anreizsystem, damit die Zone attraktiver wird und so wichtiger Gewerberaum und Erstwohnungen entstehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone "Arbeiten und Wohnen" hat sich bis jetzt nicht bewährt.</li> <li>- Weder für Erstwohnraum noch für Gewerbe ist die Zonierung aufgrund der Bestimmungen förderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im KrL wird eine Klärung dieser Zone vorgeschlagen (Bereiche für Wohnen und Gewerbe klarer definieren) und dies ist aufgeführt.</li> <li>- Die Überprüfung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b> (bereits berücksichtigt)
30	Wohnen in ZöBA	Weitere Wohnmöglichkeiten in der ZöBA ermöglichen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Wohnraum für Angestellte, z.B. aus der Forschung, Nutzung von bestehenden Reserven.</li> <li>- Attraktivierung als Standort.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Möglichkeiten für Wohnnutzung in der ZöBA sind beschränkt und eine Umzonung zu einer Wohn- oder Mischzone an sich nicht möglich.</li> <li>- Die Möglichkeit für Betriebswohnungen innerhalb der ZöBA ist vorhanden.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
31	Zusätzliche Erhaltungsgebiete	Weitere Erhaltungsgebiete ergänzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Gebiete weisen Qualitäten auf, welche sie als Erhaltungsgebiete auszeichnen, z.B. Siedlung Ried, Islen, Lengmatta, Ducan - / Tanzbühlstrasse, Blaue Häuser, Englisches Viertel und zahlreiche weitere.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im KrL sind die wichtigsten grösseren Erhaltungsgebiete aufgeführt.</li> <li>- Die Prüfung allfälliger weiterer, kleinerer Gebiete erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
<b>Landschaft &amp; Freiraum</b>				
32	Aufwertung Landwasser	Aufwertung nur innerhalb Gewässerraum.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Davos und insbesondere auch der Tourismus ist auf die Landwirtschaft und gesunde Landwirtschaftsbetriebe angewiesen.</li> <li>- Die Aufwertung darf nicht zu Lasten von Kulturland gehen.</li> <li>- Die Aufwertung des Landwasser wird aber andererseits in vielen Rückmeldungen als sehr wichtig erachtet, sowohl für die Bevölkerung als auch für den Tourismus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufwertung ist ein Bestandteil der Strategie. Es gibt einen gesetzlichen Auftrag.</li> <li>- Eine genauere örtliche Festlegung oder Definition von Massnahmen ist zum heutigen Stand und auf der Flughöhe des KrL nicht möglich.</li> <li>- Es wird festgehalten, dass die Aufwertung wo möglich im Gewässerraum stattfinden soll.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
33	Kurpark	Aufwertung und bessere Nutzung des Potenzials (mehr Nutzungsmöglichkeiten und Angebote).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau der Nutzungsmöglichkeiten für Einheimische und Touristen, beispielsweise Generationenpark, Trainingsmöglichkeiten, Ruheplätze, Skatepark.</li> <li>- Attraktives Gesamtkonzept zusammen mit Eisstadion und Sportzentrum.</li> <li>- Zugang wird vereinfacht und Attraktivität gesteigert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nutzungsabsicht für den Kurpark ist im KrL aufgeführt und entspricht den Ansinnen.</li> <li>- Eine genauere Festlegung ist auf dieser Flughöhe noch nicht zielführend. Diese folgt im Rahmen eines Freiraumkonzepts.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
34	Aufwertung weitere Freiräume	Weitere Freiräume sind aufzuführen und aufzuwerten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiedene weitere Freiräume haben Potenzial für eine Aufwertung, z.B. der Kirchnerpark, Postplatz, Seehofseeli.</li> <li>- Wo möglich soll eine Erweiterung der Freiräume vorgesehen werden.</li> <li>- Es soll mehr Biodiversität gefördert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die meisten der genannten Freiräume sowie Ziele sind im KrL bereits aufgeführt.</li> <li>- Der Bedarf für zusätzliche Erweiterungen ist nicht gegeben.</li> <li>- Eine Vertiefung im Rahmen eines Freiraumkonzepts ist geplant.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
35	Street-Skatepark	Standort für Street-Skatepark in der Gemeinde festlegen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trainingsplatz für Freestyle-SportlerInnen als Ergänzung zum Angebot im Färich.</li> <li>- Permanenter Street-Skatepark ist in jeder Schweizer Gemeinde nahezu Standard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Sport- und Freizeitbereiche, in welchen eine solche Anlage sein könnte, sind im KrL festgelegt (Sportzentrum, Färbi, Bolgen, Bünda). Eine genauere Festlegung ist auf der Flughöhe des KrL nicht sinnvoll.</li> <li>- Ein geeigneter Standort soll nach der Festlegung der Anforderungen evaluiert werden.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>
36	Nachbarschaftliche Freiräume, Treffpunkte	Nachbarschaftliche Freiräume aufnehmen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualität der nachbarschaftlichen Freiräume ist im Zuge der Innenentwicklung wichtig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Grundsatz ist so im KrL enthalten. Genauere Festlegungen sind auf der Ebene des KrL nicht sinnvoll.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>

Verkehr & Mobilität				
37	Neue Verkehrsführung Promenade / Talstrasse	Heutiges Verkehrsregime belassen bzw. Talstrasse nicht als Hauptverkehrsachse.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viele Rückmeldungen, welche die vorgeschlagene Verkehrsführung befürworten (Steigerung der Attraktivität und Sicherheit für Einheimische und Touristen, Belebung Geschäfte und Restaurants).</li> </ul> <p>Auf der anderen Seite verschiedene kritische Rückmeldungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstwohnanteil an Talstrasse ist hoch. Gegenverkehr hat negative Auswirkungen auf Wohn- und Aufenthaltsqualität (Mehrverkehr, Lärm, Sicherheit).</li> <li>- Umsetzbarkeit Gegenverkehr auf Talstrasse wird kritisch gesehen (Platzverhältnisse), insbesondere für Schwerverkehr.</li> <li>- Der Einfluss der Verkehrsberuhigung auf das Gewerbe an der Promenade wird kontrovers und eher negativ beurteilt.</li> <li>- Andere Möglichkeiten wie Tempo 30 oder temporäre Sperrungen der Promenade sollen ebenfalls geprüft werden.</li> <li>- In Kombination mit einer Verkehrsreduktion (Kontingentierung Tagesgäste) wäre Gegenverkehr allenfalls möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Talstrasse sind zusätzliche flankierende Massnahmen vorzusehen, die den wichtigen Thematiken Lärm und Sicherheit begegnen, und in geeigneter Form umzusetzen (z.B. Tempo 30, gestalterische Massnahmen, ...)</li> <li>- Im Fokus steht nicht eine durchgängig verkehrsfreie, sondern eine punktuell verkehrsfreie bzw. verkehrsbeschränkte / -beruhigte Promenade.</li> <li>- Die Prüfung und Auswahl einer zielführenden Variante erfolgt im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts.</li> </ul>
				<b>Anpassung</b>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
38	Park+Ride Standorte	Standorte für Park + Ride festlegen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- P+R am oder vor dem Dorfeingang zwecks frühem «Abfangen».</li> <li>- Festlegung P+R wichtig für Umsetzung Verkehrskonzept und Attraktivitätssteigerung von Davos.</li> <li>- Im Optimalfall Mehrfachnutzung während Nebensaison.</li> <li>- Forderung nach mehr Parkplätzen im Generationenprojekt zur Unterstützung des Park + Ride Konzepts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verortung P+R auf Ebene KrL nicht möglich. Mögliche Standorte werden in einem separaten Projekte geprüft.</li> <li>- Im Generationenprojekt wird die Anzahl PP auf Grundlage eines Parkierungskonzepts definiert.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
39	Anschluss Flüelastrasse - Stilli («Flüela-Bypass»)	Auf Flüela Bypass verzichten und stattdessen die Bahn in den Boden verlegen oder über eine Brücke führen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens und der Tatsache, dass der Flüelapass im Winter geschlossen ist, zu teuer.</li> <li>- Führt zu einer Verschiebung der Emissionen aber nicht zu einer Verbesserung Lärmsituation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Flüela-Bypass ist ein kantonales Projekt und für die Gemeinde eine Chance zur Verkehrsberuhigung im Bereich Dorf / Dorfeingang und zur Entlastung von zwei Bahnübergängen.</li> <li>- Eine Tiefer- oder Höherlegung der Bahnstrecke wurde geprüft und ist wegen des schlechten Kosten-/Nutzenverhältnis keine Option.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
40	Aufhebung Bahnübergänge	Aufhebung Bahnübergänge Dischma-, Mühle- sowie Flüelastrasse (Tieferlegung Bahngleise oder neue Unterführungen).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverse Bahnübergänge werden wegen Rückstau etc. kritisch gesehen.</li> <li>- Hinweis, dass sich Situation mit Halbstundentakt noch verschärfen könnte: längere Wartezeiten vor den geschlossenen Bahnschranken und grösserer Rückstau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Kosten-Nutzenverhältnis für eine Tieferlegung der Gleise ist nicht gegeben.</li> <li>- Für neue Unterführungen ist der notwendige Platz nicht vorhanden.</li> <li>- Eine Verbesserung bei den Bahnübergänge mittels angepasster Verkehrsführung wird im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts geprüft.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
41	Lokale Reduktion Parkierung	Parkierung nicht reduzieren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduktion bzw. zentralere Anordnung der Parkierung wird kritisch gesehen, da wichtig für Gewerbe und Tourismus.</li> <li>- Auf der anderen Seite viele Rückmeldungen, die eine Reduktion der Parkplätze sehr begrüßen.</li> <li>- Parkleitsystem wird allgemein sehr begrüsst.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird am Grundsatz festgehalten, die Parkplätze lokal zu reduzieren und zentraler anzuordnen. Dies in Kombination mit einem Parkleitsystem, welches zeitnah umgesetzt werden soll.</li> <li>- Das Thema wird im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts vertieft.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
42	Generationenprojekt / Verschiebung Bahnhof Dorf	Bahnhof Dorf nicht verschieben / Generationenprojekt sistieren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viele Rückmeldungen, die das Generationenprojekt befürworten und als zentral für die Entwicklung von Davos erachten.</li> </ul> <p>Auch verschiedene kritische Rückmeldungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten-Nutzenverhältnis des Projekts wird in Frage gestellt.</li> <li>- Wird teilweise nur im Zusammenhang mit der Aufhebung der Bahnübergänge als zielführend erachtet (siehe Pt. 39).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiebung Bahnhof Dorf ist wichtiger Teil des Gesamtkonzepts und wird von RhB mitgetragen.</li> <li>- Wichtige Mehrwerte für Öffentlichkeit und Tourismus (u.a. Anbindung Parsennbahn, Aufwertung Promenade / Seehofseeli, Verbesserungen Langsamverkehr, Entflechtung Verkehrsströme, Entlastung Bahnübergang Mühlestrasse).</li> <li>- Am heutigen Bahnhofsstandort Davos Dorf kann aufgrund der engen Platzverhältnisse kein BehiG-konformer Busterminal umgesetzt werden.</li> <li>- Die Stimmbevölkerung wird im Rahmen der Abstimmung über das Projekt entscheiden.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
43	Bahnhof Platz als ÖV-Hub optimieren	Bhf. Platz als ÖV-Hub verbessern, v.a. Umstieg auf Bus / Verbindung Bahnhof – Promenade.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahnhof Platz ist wichtigster Umsteige- und Ankunftsort.</li> <li>- Aufwertung für ÖV-Verbindungen.</li> <li>- Vorschläge u.a. Busführung neu via Bahnhof oder bessere öffentliche Verbindung Bahnhof – Rathausplatz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahnhof Platz und Dorf werden als ÖV-Hubs / Drehscheiben mit verbesserter Anbindung an Bus und Bergbahnen festgelegt.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
44	ÖV-Anbindung Hanglagen und Aussenquartiere	ÖV-Anbindung verbessern (z.B. Kleinbusse, Shuttleservice, Schräglifte).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖV-Erschliessung wird heute nicht überall als ausreichend wahrgenommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarfsgerechte ÖV-Erschliessung wird geprüft.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
45	ÖV-Anbindung Davosersee / Strandbad	Bessere ÖV-Erschliessung See und Strandbad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bessere Bus-Erschliessung See und Strandbad (mit ausreichend hohem Takt im Sommer)</li> <li>- Oder RhB-Station Davosersee (saisonal).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zusammenhang mit dem Anschluss Flüelastrasse Stilli («Flüela-Bypass») soll eine bessere ÖV-Anbindung Davosersee vorgesehen werden.</li> <li>- RhB-Halt ist betrieblich nicht möglich (Fahrplan).</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
46	ÖV-Anbindung Färbi	Bessere Bus-Erschliessung Färbi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bessere ÖV-Anbindung für Nutzer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine separate ÖV-Erschliessung von Färbi ist nicht umsetzbar. Die heutige Erschliessung ist auch über die Linie 308 möglich.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
47	Aufhebung Bahnhof Wolfgang	Bahnhof Wolfgang nicht aufheben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessung mit der Bahn ist wichtig für HGK. Bus ist nicht gleich attraktiv und steht häufiger im Stau.</li> <li>- Aufhebung Bahnhof Wolfgang wird als gewichtiger Verlust wahrgenommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss aktuellem Informationsstand ist ein langfristiger Erhalt des Bahnhofs Wolfgang nicht möglich (Einhaltung Fahrpläne Retica Trenta + und Behindertengleichstellungsgesetz).</li> <li>- Im Fall einer Schliessung wird eine gute Bus-Erschliessung ab Dorf und Laret gewährleistet.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>
48	Verbesserung Querverbindungen	Querverbindungen in Dorf und Platz für Langsamverkehr verbessern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fussgängerübergänge an den Querstrassen zur Promenade und Talstrasse fehlen.</li> <li>- Fehlende Verbindung / Brücken über Landwasser (z.B. im Bereich Sportzentrum, Bahnhof Mitte, Mattaquartier).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Querverbindungen sind im KrL erwähnt.</li> <li>- Die Verortung erfolgt im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>
49	Langsamverkehrsverbindung im Bereich Golfplatz	Langsamverkehrsweg entlang Golfplatz streichen und stattdessen via Mattastrasse und Spinnelenweg führen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zahlreiche Rückmeldungen, welche einen sicheren und direkten Langsamverkehrsweg in diesem Abschnitt als wichtig erachten.</li> </ul> <p>Auch verschiedene kritische Rückmeldungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionalität des Golfplatzes würde sehr stark eingeschränkt werden. Betrieb Golfplatz wäre gefährdet und nicht mehr konkurrenzfähig.</li> <li>- Der Golfplatz ist touristisch sehr wichtig für Davos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An einer sicheren, durchgängigen Langsamverkehrsverbindung im Talboden wird festgehalten.</li> <li>- Die Führung via Spinnelenweg ist keine Alternative (grosser Umweg, grosse Entfernung zur Talstrasse und zentrumsnahen Wohnquartieren)</li> <li>- Es werden voraussichtlich folgende Linienführungen für die Verbindung geprüft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- via Mattastrasse, Hertistrasse und Talstrasse</li> <li>- entlang Landwasser / Golfplatz, innerhalb Gewässerraum (Charakter Freizeitverbindung)</li> </ul> </li> <li>- Die Beurteilung der Varianten und die Festlegung der Linienführung erfolgt im Rahmen des Fuss-/Veloverkehrskonzepts.</li> </ul>
				<b>Anpassung</b>
50	Langsamverkehrsweg Dorf - Davoser See - Wolfgang	Langsamverkehrsweg Dorf bis Wolfgang ausbauen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt Bahnhof Dorf bis Wolfgang wird bezüglich Sicherheit und Attraktivität sehr kritisch beurteilt (z.B. nördlich Bahnhof, Abschnitt entlang Seeparkplatz/Galerie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Langsamverkehrsverbindung Bahnhof Dorf bis Wolfgang (v.a. im Bereich nördlich Bahnhof und beim Seeparkplatz) soll verbessert werden.</li> </ul>
				<b>Anpassung</b>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
Strategie und Konzept Wiesen (KrL S. 39 und S. 41)				
51	Prüfung mögliche Rückzonungen	Auf Rückzonungen verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen für verschiedene Parzellen Bauprojekte, Projektideen oder Bauabsichten. Verschiedene Parzellen seien bereits erschlossen und baureif.</li> <li>- Es wird bemängelt, dass die Rückzonung im Widerspruch zur Strategie stehe, Wiesen als attraktiven Wohnstandort zu stärken. Die Rückzonungen würden den Zuzug von neuen Einwohner:innen und Familien erschweren oder verhindern.</li> <li>- Die Gebiete würden das Potenzial bieten, «vernünftigen» Erstwohnraum zu schaffen.</li> <li>- Die Eigentümer wünschen sich eine bessere Information.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich Begründung für die Prüfung von Rückzonungen siehe Kap. 5 Erwägungen und Entscheide des Kleinen Landrats (S. 3)</li> <li>- Die vertiefte Beurteilung und Abwägung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision. Über die Mitwirkungsmöglichkeit im Gesamtrevisionsverfahren wird zu gegebener Zeit informiert.</li> <li>- Die Gebiete, welche bezüglich Rückzonungen geprüft werden, bleiben im KrL bezeichnet.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>
52	Entwicklungsgebiete	Entwicklungsgebiete 1-3 sind für Wohnzwecke zu Gunsten von geeigneteren Wohnlagen zu hinterfragen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entwicklungsgebiete werden bezüglich Lärm, Besonnung und Orientierung / Aussicht nicht als geeignet beurteilt.</li> <li>- Im Dorfgebiet würden geeigneter, sonnigere Wohnlagen mit ausgezeichneter Aussicht existieren.</li> <li>- Eine Vermischung von Wohnen und Gewerbe im Bereich Schluocht wird kritisch beurteilt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die 3 Entwicklungsgebiete werden gestrichen.</li> <li>- Es werden alternative Entwicklungsgebiete festgelegt, welche sich bezüglich Lage und Topographie für preisgünstigen Erstwohnraum eignen.</li> </ul>
				<b>Anpassung</b>
Strategie und Konzept Monstein (KrL S. 39 und S. 43)				
53	Prüfung mögliche Rückzonungen	Auf Rückzonungen verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bebaubarkeit gewisser Gebiete sei gegeben.</li> <li>- Es bestehen teilweise Bauabsichten.</li> <li>- Gewisse Gebiete werden hingegen wie im KrL dargestellt als sehr steil und vermutlich weniger gut bebaubar eingeschätzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich Begründung für die Prüfung von Rückzonungen siehe Kap. 5 Erwägungen und Entscheide des Kleinen Landrats (S. 3)</li> <li>- Die vertiefte Beurteilung und Abwägung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision. Über die Mitwirkungsmöglichkeit im Gesamtrevisionsverfahren wird zu gegebener Zeit informiert.</li> <li>- Die Gebiete, welche bezüglich Rückzonungen geprüft werden, bleiben im KrL bezeichnet.</li> </ul>
				<b>Keine Änderung</b>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
54	Umbau von Ställen	Umbau zu Wohnzwecken soll möglich sein, bzw. Unterschutzstellung soll dies nicht verhindern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ställe und Häuser sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand (nicht isoliert, kleine Räume, usw.).</li> <li>- Schaffung von Erstwohnraum unter Beibehalt des äusserlichen Charakters und Bewahrung des Ortsbilds soll möglich sein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Umbau bei einer Unterschutzstellung ist gemäss den gesetzlichen Regelungen möglich.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
55	Aussichtsfenster	Auf Auszonungen verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Aussichtsfenster sei Ortsbaulich nicht logisch.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Aussichtsfenster ist nicht als Bauverbot zu betrachten, sondern soll die Aussicht vom Dorfplatz / Freiraum sicherstellen.</li> <li>- Das Aussichtsfenster wird im KrL präzisiert.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
56	Bus bis Dorfende	Der Bus soll nicht bis ans Dorfende geführt werden, sondern am heutigen Standort halten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Platzverhältnisse im hinteren Teil von Monstein werden als sehr eng für die heutigen Busse eingeschätzt.</li> <li>- Der Dorfladen profitiert von der Lage an der Bushaltestelle.</li> <li>- Der Fussweg von der heutigen Haltestelle ist vertretbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Haltestelle hinten im Dorf wird gestrichen.</li> <li>- Es muss ein Umbau der heutigen Haltestelle erfolgen. Alternativ muss die Bushaltestelle an einem anderen Standort angeordnet werden.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>

Strategie und Konzept Glaris (KrL S. 39 und S. 45)

57	Reserven im Bereich Talstation und Spinabad	Als Gebiete für touristische Nutzung festlegen, und Bereich Spinabad nicht als reines Gewerbegebiet definieren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet zwischen Talstation und Spinabad ist erschlossen und bebaubar, Projekt ist in Bearbeitung (Resort mit warmen Betten; Stand Vorstudie).</li> <li>- Bereich zwischen Spinabad und Mühle bietet ebenfalls Potential für die touristische Nutzung mit unterschiedlichen Beherbergungsformen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bereich zwischen Talstation und Spinabad ist für die touristische Nutzung vorgesehen.</li> <li>- Als mögliche Auszonungen sind nur die aufgrund ihrer Steilheit nicht bebaubaren Bereiche bezeichnet.</li> <li>- Der Bereich Spinabad wird hingegen aus übergeordneter strategischer Sicht prioritär für die gewerbliche Nutzung vorgesehen.</li> </ul> <p><b>Anpassung</b></p>
----	---	---	---	--

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
58	Gewerbenutzung Ortolfi und Mühle	Von reiner Gewerbezone abzusehen.	- Es soll auch künftig Arbeiten und Wohnen möglich sein.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den heute gemischt nutzbaren Gebieten soll auch künftig ein Anteil Wohnen möglich sein, der Fokus soll aber auf Gewerbe liegen.</li> <li>- Die Zonierung ist im Rahmen der Gesamtrevision zu definieren.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
59	Bereich Talstation	Als Freizeit-, Sport- und Veranstaltungsbereich definieren (analog Bolgen und Bünda).	- Talstation Rinerhorn bildet im Winter und zunehmend auch im Sommer einen Schwerpunkt im Bereich Sport und Veranstaltungen von Davos Glaris.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es entspricht der Absicht des KrL, dass für den Standort geeignete ergänzende Sport- und Veranstaltungsnutzungen ermöglicht werden.</li> <li>- Die Zonierung soll darauf abgestimmt werden.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
60	Prüfung mögliche Rückzonungen (Bereich Ried)	Auf Rückzonungen verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baulandreserve «Ried» sei neben der Reserve in Ortolfi eine der wenigen Baulandreserven in Glaris, welche sich für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische eignen.</li> <li>- Weiterentwicklungsmöglichkeit für Glaris.</li> <li>- Erschliessung z.Z. nicht vorhanden und aufwendig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich Begründung für die Prüfung von Rückzonungen siehe Kap. 5 Erwägungen und Entscheide des Kleinen Landrats (S. 3)</li> <li>- Die vertiefte Beurteilung und Abwägung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision. Über die Mitwirkungsmöglichkeit im Gesamtrevisionsverfahren wird zu gegebener Zeit informiert.</li> <li>- Die Gebiete, welche bezüglich Rückzonungen geprüft werden, bleiben im KrL bezeichnet.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
Strategie und Konzept Laret (KrL S. 39 und S. 47)				
61	Gaswerkareal	Gaswerkareal sanieren und dort Baulandreserven schaffen.	- Standort für Quartier für Einheimische geeignet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zukünftige Nutzung des Areals wird im Rahmen der Altlastenthematik und der Erschliessung Bahnhof Laret geprüft.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Nr.	Thema	Antrag (sinngemäss)	Begründung (sinngemäss)	Beantwortung Kleiner Landrat
62	Ausbau Bahnhof Laret / neue Zufahrtsstrasse	Auf Ausbau Bahnhof Laret und neue Buserschliessung verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ausbau des Bahnhofs Laret und die notwendige Buserschliessung werden kritisch beurteilt bezüglich Bedarf, Ortsbild, Kosten-/Nutzenverhältnis und landschaftlicher Verträglichkeit.</li> <li>- Das Erholungsgebiet Schwarzsee würde durch eine nahe Strasse beeinträchtigt und die Attraktivität der Siedlung geschmälert.</li> <li>- Davos Laret sei heute schon gut an den ÖV angebunden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ausbau des Bahnhofs wird durch die RhB entschieden. Im KrL wird dies zusammen mit der zugehörigen notwendigen Buserschliessung abgebildet.</li> <li>- Die Linienführung für die Buserschliessung muss noch vertieft werden.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
Sertig (bisher im KrL nicht aufgeführt)				
63	Bauzone Sertig Sand	Sertig Sand soll als Bauzone definiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ställe könnten zur Erhaltung umgebaut und umgenutzt werden.</li> <li>- Kanalisation wird fertiggestellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Einzonung ist gesetzlich nicht umsetzbar, da die Gemeinde Davos keinen Einzonungsbedarf begründen kann, und ist nicht vorgesehen.</li> <li>- Der Umbau bzw. die Umnutzung der Bauten kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen (Bauen ausserhalb der Bauzone).</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>
Themen mit überkommunalem Bezug				
64	Tunnelverbindung Davos - Arosa	Als künftige Option ist eine Tunnelverbindung zwischen Davos und Arosa vorzusehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerter Tourismusraum und neue Möglichkeiten für Einheimische und Gäste.</li> <li>- Es wäre eine Verbindung via Arosa nach Chur möglich.</li> <li>- Eine ältere Machbarkeitsstudie und ein Vorprojekt liegen vor (2010).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kantonsregierung hat den Tunnel Davos - Arosa aufgrund einer Anfrage im Juni 2021 beurteilt und schätzt die Umsetzungschancen des Vorhabens wegen des schlechten Kosten-/Nutzenverhältnisses und des sehr begrenzten Wirkungsgrades als äusserst gering ein.</li> <li>- Abgestützt auf diese Beurteilung sieht der Kleine Landrat von einer planerischen Festlegung auf kommunaler Ebene ab.</li> </ul> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-126  
Reg.-Nr. L3.2

## An den Grossen Landrat

### Teilrevision Gewerbezone Gadastatt-Tanne

#### 1. Ausgangslage

In Davos gibt es eine hohe Nachfrage nach Gewerbebauland, aber nur wenig verfügbare Arbeitszonen. In den Jahren 2011 bis 2013 hat die Gemeinde versucht, eine neue Arbeitszone im Gebiet Laret zu schaffen. Das Vorhaben scheiterte jedoch in der Volksabstimmung. Der aktuelle Entwurf des regionalen Richtplans sowie das am 31. Januar 2023 verabschiedete Kommunale räumliche Leitbild sehen vor, zusätzliche Arbeitsgebiete zu schaffen. Die dafür notwendige Ortsplanung wird allerdings längere Zeit in Anspruch nehmen.

Im Gebiet Gadastatt-Tanne, nördlich von Frauenkirch, verfügt die Gemeinde über eine grössere Parzelle (Nr. 2138) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), die sich auch noch auf Nachbarparzellen des Kantons erstreckt. Der gesamte Bereich ist optimal an die Kantonsstrasse angeschlossen. Auf der Kantonsstrasse ist die Höchstgeschwindigkeit an dieser Stelle auf 60 km/h begrenzt.

Heute befindet sich auf dem in der ZöBA gelegenen Gelände der Werkhof des kantonalen Tiefbauamts sowie der Forstwerkhof und das Regenklärbecken der Gemeinde. Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 2138 hat eine ungünstige Form, was (im Falle einer Umzonung) deren Nutzung für das Gewerbe erschwert. Um dies zu verbessern, hat die Gemeinde mit den Eigentümern der Nachbarparzellen einen Landabtausch respektive Erwerb vereinbart.

Mit diesen Massnahmen soll die bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 2138 für die Ansiedlung von kleinen und mittelgrossen Gewerbebetrieben verbessert werden. In der ZöBA dürfen allerdings keine privaten Nutzungen bewilligt werden. Daher wird die Umzonung der bestehenden ZöBA und deren räumliche Optimierung als dringliche Lösung angestrebt.

## **2. Ziel der Revision**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung der Parzelle Nr. 2138 der Gemeinde als Arbeitszone durch kleine und mittelgrosse Gewerbebetriebe geschaffen. Im Rahmen einer Umzonung mit Landumlegung, Bauzonenverlagerung und geringfügige Erweiterung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes werden die Voraussetzungen für die Bereitstellung einer optimal nutzbaren Gewerbezone geschaffen. Dadurch werden dringend benötigte und geeignete Bauplätze für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie von gemeindeeigenen Betrieben bereitgestellt. Der Forstwerkhof der Gemeinde wird in die geplante Bebauung integriert.

In einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass mit den vorgesehenen Massnahmen die aktuell genutzte Fläche von 300 m<sup>2</sup> auf 1'455 bis 1'940 m<sup>2</sup> erhöht und zusätzliche Obergeschossflächen für Dienstleistungen von 600 bis 1'000 m<sup>2</sup> geschaffen werden können. Auch der Auto-Unterstand kann von 132 m<sup>2</sup> auf bis zu 695 m<sup>2</sup> vergrössert werden.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung zeigt auf, dass mit der Anpassung gleichzeitig die Baulandfläche reduziert und das Landwirtschaftsland vergrössert werden können.

## **3. Grundlagen**

### **3.1. Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)**

Der Kanton Graubünden hat die Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angepasst. Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) wurde im März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat im April 2019 genehmigt. Der kantonale Richtplan enthält einerseits Rahmenbedingungen für Einzonungen von Arbeitsgebieten wie auch Leitüberlegungen für Erweiterungen und Verlagerungen von Bauzonen.

### **3.2. Regionale Richtplanung**

Laut geltendem "Regionalen Richtplan" aus dem Jahr 2012 fehlen gut erschlossene Gewerbeflächen für arbeits- und/oder emissionsintensive Nutzungen. Ein Bedarf von 2 bis 2,5 ha ist ausgewiesen. Die Gebiete "Sandgruoba/Sand" und "Zeughaus" sind als Arbeitsstandorte von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Bereich "Sandgruoba" ist bereits weitgehend bebaut, während die Fläche "Zeughaus" zurzeit noch von der Armee genutzt wird.

Die Region Prättigau-Davos erarbeitet derzeit einen regionalen Richtplan Siedlung, welcher Arbeitsgebiete von lokaler und regionaler Bedeutung unterscheidet. In Davos besteht ein Bedarf von 3 ha an regionalen Arbeitsstandorten.

### **3.3. Kommunales räumliches Leitbild**

Zur Umsetzung der Vorgaben des revidierten RPG verlangt der KRIP-S von den Gemeinden die Ausarbeitung eines "Kommunalen räumlichen Leitbilds" (KrL). Mit einem solchen Leitbild legen die

Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder fest.

Das Kommunale räumliche Leitbild wurde am 31. Januar 2023 vom Kleinen Landrat verabschiedet. Der Standort Gadastatt-Tanne ist im KrL als bestehende bzw. neue strategische Arbeitszone ausgewiesen. Das vorliegende Vorhaben «Gewerbezone Gadastatt-Tanne» ist somit KrL-konform.

### 3.4. Bedarf

Die Gemeinde Davos hat laut der Übersicht "Überbauung, Erschliessung und Baureife und Nutzungsreserven" (UEB-NR) vom 18. Januar 2022 begrenzte Reserven an Arbeitszonen. Demnach verfügt die Gemeinde aktuell über 0,8 ha an Gewerbezone an verschiedenen Standorten sowie 1,87 ha Zone Arbeiten und Wohnen, 0,72 ha Wohn- und Gewerbezone in Wiesen und 0,08 ha Forschungszone. Die Reserven in den Mischbauzonen (Zone Arbeiten / Wohn- und Gewerbezone) im Umfang von ca. 2,6 ha sind für die Ansiedlung von neuen Betrieben des produzierenden Gewerbes und solche mit Emissionen weitgehend nicht geeignet.

Somit verfügt Davos faktisch über eine **Reserve** an echten **Arbeitszonen** im Umfang von nur ca. **0,8 ha**. Für eine Zentrumsgemeinde wie Davos ist dies klar ungenügend. Gemäss dem aktuellen regionalen Raumkonzept braucht Davos neue Arbeitszonen in der Grössenordnung von min. 3 ha. Somit ist der Bedarf für zusätzliche Arbeitszonen grundsätzlich gegeben.

Im Gegensatz dazu verfügt die Gemeinde über genügend Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Der Standort Gadastatt-Tanne ist für öffentliche Werkhöfe bestimmt und wird auch so genutzt. Die bestehenden öffentlichen Werkhöfe können dort verbleiben oder sogar erweitert werden. Die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen anderer Art ist aufgrund der peripheren Lage und der bestehenden Immissionen aus dem Kieswerk und der Umfahrungsstrasse kaum erstrebenswert. Die angestrebte Umzonung des Standorts Gadastatt-Tanne von der ZöBA in eine Gewerbezone erfordert daher mit aller Wahrscheinlichkeit kaum direkte Ersatzeinzonungen für die ZöBA.

### 3.5. Prüfung von alternativen Standorten

Alternative Standorte wurden geprüft und fallen ausser Betracht. Weitere Standorte werden im Rahmen der regionalen Richtplanung und der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung erhoben.

### 3.6. Einzonung von Arbeitsgebieten

Die Optimierung der Fläche der Parzelle Nr. 2138, welche durch Landabtausch und Landerwerb erfolgt, bedingt eine Einzonung von 566 m<sup>2</sup> und gleichzeitige Auszonung von 791 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone. Insgesamt wird also das Bauland gar reduziert und die Landwirtschaftsfläche für den angrenzenden Betreiber vergrössert.

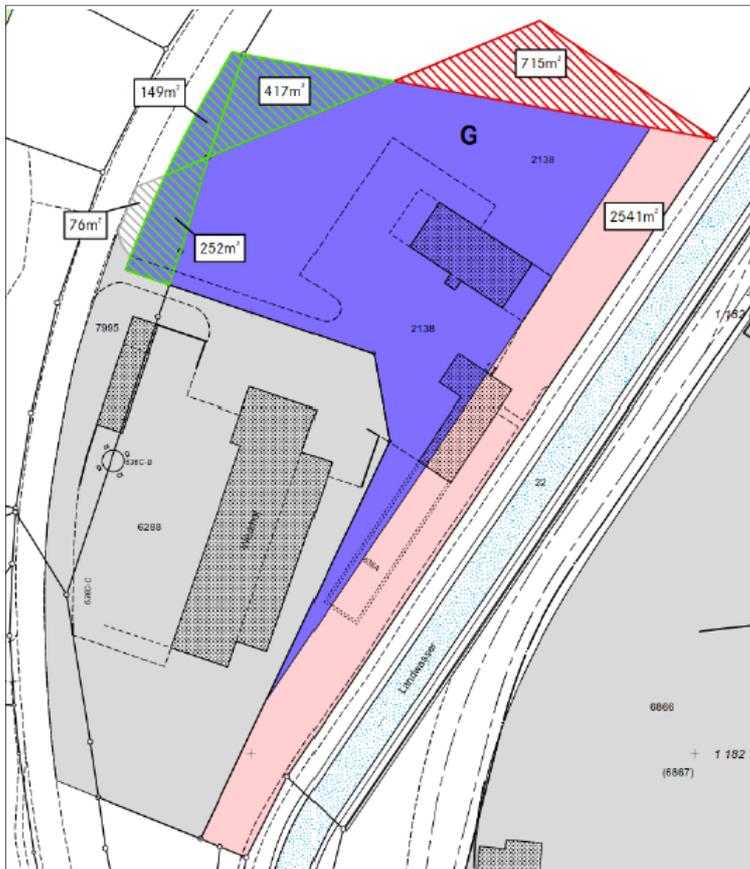
Obwohl es sich bei der vorliegenden Teilrevision primär nicht um eine Einzonung, sondern um eine Baulandverlagerung handelt, müssen die Kriterien der Einzonung, welche im kantonalen Richtplan Siedlung vorgegeben sind, eingehalten werden:

1. Arbeitszonenbewirtschaftung ist etabliert.
2. Bedarf ist ausgewiesen, Mobilisierung sichergestellt.
3. Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft.
4. Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete, Kapazitäten der Zufahrtsstrassen für Mehrverkehr sind ausreichend.
5. Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegen vor, flächensparende Bodennutzung und landschaftliche Einbettung sind aufgezeigt.

Alle obig genannten Kriterien sind erfüllt (siehe Planungs- und Mitwirkungsbericht, Seite 12).

### 3.7. Landumlegung und Landerwerb

Die bestehende Parzelle Nr. 2138 hat eine ungünstige Form, welche eine rationale Überbauung erschwert. Die Gemeinde konnte mit dem Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. 2137 einen Landabtausch vereinbaren, bei dem die Gemeinde 715 m<sup>2</sup> Land abtritt und im Gegenzug 417 m<sup>2</sup> übernimmt (siehe nachfolgende Abbildung). Weiter beabsichtigt die Gemeinde den Erwerb von 401 m<sup>2</sup> Land der Parzelle Nr. 7995 des Kantons. Die Kaufverhandlungen sind noch im Gang.



### 3.8. Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept

In der Machbarkeitsstudie (vgl. nachfolgende Abbildung) wurde aufgezeigt, dass das Areal rational und zweckmässig mit Gewerbehallen samt Vorplätzen und Parkierung überbaut und dicht genutzt werden kann (siehe untenstehende Abbildung, Auszug Variante 1). Das Areal soll in dichter Bauweise mit klassischen, überhohen Gewerbehallen mit Vorplatz sowie Abteil für Büro und Aufenthalt im Obergeschoss bebaut werden. Es soll eine rein gewerbliche Nutzung entstehen.



### 3.9. Näherbaurecht und Verkehrssicherheit

Die optimale Ausnützung der neu geschaffenen Parzelle Nr. 2138 erfordert ein Näher- oder Grenzbaurecht gegenüber der Parzelle Nr. 7995 (Kantonsstrasse). Die Voraussetzung für die Erteilung eines solchen Näherbaurechts ist die Einhaltung der normgerechten Sichtfelder im Bereich der Einfahrt. Dazu hat die Gemeinde Davos ein Gutachten erstellen lassen und bei der Kantonspolizei ein Gesuch um Erweiterung der Geschwindigkeitsbegrenzung 60 km/h auf der Kantonsstrasse eingereicht. Dieses wurde gutgeheissen und am 27. Januar 2023 durch die Kantonspolizei verfügt. Somit kann mit einem Näher- bzw. Grenzbaurecht entlang der neuen, östlichen Grenze der Parzelle Nr. 2138 gerechnet werden.

### 3.10. Lärmschutz

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgedehnt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Die Gewerbezone Gadastatt-Tanne wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Für die Parzelle Nr. 2138 bildet die Kantonsstrasse die Hauptlärmquelle (Verkehrslärm).

Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III sind in einem Abstand von 20 m ab der Mittelachse der Kantonsstrasse überschritten. Innerhalb dieses Bereichs sind bei lärmempfindlichen Räumen (Wohnräume) keine Fenster zum Öffnen Richtung Kantonsstrasse erlaubt. Da keine Wohnräume geplant sind und bei Betriebsräumen wie Werkstätte, Büros oder Besprechungszimmer gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere Grenzwerte gelten, sind entsprechende Räume in der gesamten Gewerbezone ohne Einschränkungen zulässig.

### 3.11. Mehrwertabgabe

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans wird eine Fläche von 566 m<sup>2</sup> neu in die Gewerbezone eingezont. Dadurch erfährt das betroffene Land eine Wertsteigerung, welche der Mehrwertabgabepflicht untersteht.

Gemäss Art. 19I Abs. 3 KRG können Gemeinden in ihrem Baugesetz vorsehen, dass der Satz der Mehrwertabgabe bei Einzonungen auf 20 % des Mehrwertes gesenkt werden kann, wenn die Einzonung für Nutzungen erfolgt, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Die Gemeinde hat in Art. 14a BauG eine entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen.

Mit vorliegender Einzonung beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von dringend notwendigem Gewerbebauland. Das Land wird nach der Einzonung von der Gemeinde erworben und an Interessenten im Baurecht abgegeben. Diese Art der Bereitstellung von Gewerbebauland erfüllt ein wichtiges öffentliches Interesse der Gemeinde. Insofern ist die Anwendung eines reduzierten Abgabesatzes von 20 % gerechtfertigt.

### 3.12. Gefahrenzone und Gewässerraum

Die vorliegende Teilrevision ist auf die im November 2022 vom Volk beschlossenen neuen Gewässerraumzonen und Gefahrenzonen abgestimmt.

## 4. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Der Zonenplan wird wie folgt revidiert:

- Die erweiterte und neu abgegrenzte Parzelle Nr. 2138 wird der Gewerbezone mit Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
- Ein Streifen entlang der Landwasser, welcher von der neu beschlossenen Gewässerraumzone überlagert wird (2'541 m<sup>2</sup>), unterliegt einem Bauverbot und wird daher ausgezont und der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 37a KRG.

- Eine Restfläche von 76 m<sup>2</sup> zwischen der Kantonsstrasse und der neuen Gewerbezone wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
- Die von der Gemeinde an die Parzelle Nr. 1237 abgetretene Fläche (715 m<sup>2</sup>) wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- Ein Streifen von 20 m Tiefe ab der Mittelachse der Kantonsstrasse wird mit einem Bereich Lärmschutzmassnahmen überlagert, in welchem Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen nur mit besonderen Auflagen gestattet sind.

## 5. Verfahren

Revisionen des Zonenplans sind dem Stimmbürger vorzulegen (Art. 48 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 164 Abs. 1 und 2 lit. c BauG). Sie bedürfen der Genehmigung durch die Kantonsregierung und treten erst mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG).

Anbei ist der Ablauf des Verfahrens aufgeführt:

- |   |  |
|---|--|
| – Grundlagen- und Analysephase                | September – Dezember 2021  |
| – Bebauungsstudien                            | September 2021 – Juli 2022<br>(Überarbeitung nach kantonaler Vorprüfung) |
| – Erarbeitung Entwurf Nutzungsplanung         | Januar 2021 – Februar 2022   |
| – Kantonale Vorprüfung                        | Februar-Oktober 2022   |
| – Mitwirkungsaufgabe                          | 2. Dez. 2022 – 3. Jan. 2023  |
| – Grosse Landrat                              | 23. März 2023  |
| – Volksabstimmung                             |  |
| – Genehmigung                                 |  |
| – Beschwerdeaufgabe und Genehmigungsverfahren |  |

### 5.1. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Überarbeitung der Nutzungsplanung wurde gemäss Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE beurteilte die vorliegende Teilrevision mit Stellungnahme vom 10. Oktober 2022 grundsätzlich positiv mit folgenden Empfehlungen und Anweisungen:

1. Empfehlung: Regelung des Ausschlusses von publikumsorientierten Nutzungen, Detailhandel und Wohnungen in der Gewerbezone durch eine Regelung in einem separaten Baugesetzartikel für die "Gewerbezone Gadastatt-Tanne".
2. Empfehlung: Mehrwertabschöpfung auch im Bereich der Umzonung von ZöBA in Gewerbezone prüfen.
3. Anweisung: Festlegung von Auflagen für den Lärmschutz in den Bereichen in der Nähe der Kantonsstrasse.

Die Empfehlungen und die Anweisung wurden von der Planungsbehörde geprüft und wie folgt behandelt:

1. Derzeit wird es als unzweckmässig erachtet, eine neue Baugesetzesbestimmung zu erlassen. Die Gemeinde als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2138 kann bei der Vergabe von Baurechten und Baubewilligungen entsprechende Auflagen verfügen. Diese Auflagen können im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung in Verbindung mit der Neukonzeption der Arbeitszonen im Baugesetz verankert werden.
2. Die bestehende ZöBA ist faktisch eine "öffentliche" Arbeitszone und wird zukünftig als "allgemeine" Arbeitszone umgezont, um auch private Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Die Gemeinde wird das Land nicht verkaufen, sondern Gewerbetreibenden im Baurecht zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen oder bei Bedarf für eigene Zwecke verwenden. Daher werden kaum nennenswerte Mehrwerte entstehen, weshalb eine Mehrwertabschöpfung für die blasse Umzonung nicht in Erwägung gezogen wird.
3. Die Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Kantonsstrasse werden im Zonenplan festgelegt (vgl. Kap. 3.10). Zusätzlich wurde die Höchstgeschwindigkeit 60 km/h auf der Kantonsstrasse bis auf Höhe des Durchlasses des Tennatöbelibächjis erweitert (vgl. Kap. 3.9).

## 5.2. Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision Gewerbezone Gadastatt-Tanne fand vom 2. Dezember 2022 bis 3. Januar 2023 statt. Während dieser Zeit gingen bei der Gemeinde insgesamt vier Stellungnahmen ein mit im Wesentlichen folgenden Vorschlägen und Einwendungen:

1. Die von der Gewässerraumzone erfasste Fläche entlang der Landwasser sei als Gewässerraumzone auszuscheiden und nicht der Gewerbezone zuzuweisen, dies gemäss Regierungsbeschluss Nr. 609 vom 27. Juni 2017 i.S. Gewerbezone Sandgruoba.
2. Der Bereich mit Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf 60 km/h auf der Kantonsstrasse sei nicht nur um 50 m, sondern um ca. 150-200 m Richtung Norden auszudehnen.
3. Die Erwähnung des Arbeitsstandorts von kantonaler Bedeutung beim Zeughausareal sei im Planungsbericht zu streichen. Die Gemeinde habe dafür zu sorgen, dass der Arbeitsstandort Zeughausareal nicht umgesetzt wird. Stattdessen sei das Landwirtschaftsland zu erhalten und das Dorf Frauenkirch zu schützen.
4. Die geplante Umzonung sei zu sistieren. Die neue Gewerbezone würde den Eingang zum Dorf verunstalten, das Naherholungsgebiet entlang der Landwasser beeinträchtigen und die bereits hohen Lärm- und Staubimmissionen erhöhen.

Der Kleine Landrat hat die Eingaben geprüft und einzeln schriftlich beantwortet. Im Wesentlichen wurden die Eingaben wie folgt behandelt:

1. Am 27. November 2022 hat die Stimmbevölkerung einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit Ausscheidung von Gewässerraumzonen zugestimmt. Die Revisionsvorlage befindet sich zurzeit bei der Kantonsregierung zur Genehmigung. Der von der beschlossenen Gewässerraumzone überlagerte Bereich der Parzelle Nr. 2138 wird in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung aus der Bauzone entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

2. Die Gemeinde hat bei der Kantonspolizei ein Gutachten mit Gesuch um Ausdehnung der Höchstgeschwindigkeit 60 km/h auf der Kantonsstrasse bis auf Höhe des Durchlasses des Tennatöbelibächjjs eingereicht. Die Kantonspolizei hat das Gesuch gutgeheissen und am 27. Januar 2023 eine entsprechende Verfügung erlassen.
3. Das Gebiet östlich der Eisenbahnlinie beim Zeughausareal Frauenkirch ist im rechtskräftigen kantonalen Richtplan von 2018 als Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung im Zwischenergebnis bezeichnet (Objekt Nr. 28.SW.03, Davos Frauenkirch). Zwischenergebnis bedeutet, dass die räumliche Abstimmung begonnen hat, jedoch noch weitere räumliche Abklärungen nötig sind. Diese Bezeichnung des Gewerbestandorts im kantonalen Richtplan ist eine geltende Tatsache. Sie präjudiziert jedenfalls die zukünftige Entwicklung des Zeughausareals nicht. Die Erwähnung im Planungsbericht ist deshalb richtig und wird nicht geändert.
4. Die heutige ZöBA wird faktisch wie ein Gewerbeareal mit Werkhöfen der öffentlichen Hand genutzt. Mit der Umzonung erfolgt keine wesentliche Änderung der Nutzungsart, ausser dass auch private Werkhöfe entstehen können. Auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird durch die blosse Umzonung nicht wesentlich beeinflusst. Mit den von der Gemeinde entwickelten Bebauungsstudie ist aufgezeigt, dass Gewerbebauten gut in die Umgebung eingefügt werden können und keine Verunstaltung des Orts zu erwarten ist. Die verfügbare Bauzonenfläche wird verkleinert. Durch die beantragte Ausdehnung der Reduktion der Höchstgeschwindigkeit 60 km/h auf der Kantonsstrasse werden die Lärmimmissionen reduziert. Mit der Reduktion der Bauzone entlang der Landwasser wird die bisherige Erholungsqualität in Flussnähe gewährleistet. Die geplante Umzonung wird deshalb nicht sistiert.

## **6. Erwägungen des Kleinen Landrats**

Die Prüfung von Standorten und konkrete Schaffung von Gewerbeland ist ein jahrzehntealtes Anliegen der Davoser Behörden. Geeignete Flächen, zudem nicht allzu weit vom Davoser Orts- und Wirtschaftszentrum entfernt, sind rar. Vor diesem Hintergrund, aber auch unter dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden hat der Kleine Landrat die gegebenen Flächen in Gemeindebesitz analysiert. So konnte beim Kieswerk Frauenkirch eine angrenzende Gemeindepazelle für heimisches Gewerbe genutzt werden, die vormals stark unternutzt war und als Parkplatz und Ablageraum für Baumstämme des Forstbetriebs diente (Volksabstimmung vom 27. November 2016 zur Gewerbezone Sandgruoba/Frauenkirch, Ja-Stimmen-Anteil 88 %).

Die aktuelle Vorlage hat ebenfalls zum Ziel, eine heute durch Gemeindewerkhöfe stark unternutzte Parzelle optimal nutzen zu können. Darüber hinaus soll aber vorgängig durch einen Landabtausch die Parzellensituation für die künftigen Gewerbebetriebe an sich verbessert werden. Das Projekt wurde entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Schritt für Schritt und umsichtig entwickelt. Eingegangene Einwände von Kanton und Mitwirkenden wurden vertieft geprüft und beantwortet. Der Kleine Landrat ist überzeugt, mit dieser Vorlage ein stimmiges und sehr vorteilhaftes Projekt unterbreiten zu können.

### **Antrag an den Grossen Landrat:**

Der Zonenplan 1:1000 "Gewerbezone Gadastatt-Tanne" sei zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates

Philipp Wilhelm  
Landammann

Michael Straub  
Landschreiber



Beilage/n

- Zonenplan 1:1'000 "Gadastatt-Tanne"
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
- Vorprüfungsbericht des Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 10. Oktober 2022

Aktenauflage

- Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch vom 28. Juli 2022
- Verfügung der Kantonspolizei Graubünden vom 27. Januar 2023 betreffend Höchstgeschwindigkeit auf Landwasserstrasse



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Davos**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

**Teilrevision Gewerbezone Gadastatt-Tanne**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Davos, 7270 Davos Platz

**Kontaktperson**

Yasmine Bastug

+41 81 414 3348

yasmine.bastug@davos.gr.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Orlando Menghini

+41 81 258 34 44

[o.menghini@stauffer-studach.ch](mailto:o.menghini@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Februar 2022 – Januar 2023

**Bearbeitungsstand**

Januar 2023

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziele der Revision	4
<b>2</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	5
2.4	Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO	5
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>7</b>
3.1	Bedarf	7
3.2	Prüfung von alternativen Standorten für Gewerbebezonen	8
3.3	Bedarf für öffentliche Nutzungen	9
3.4	Merkmale des Areals und räumliche Folgen einer Umzonung	9
3.5	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	10
3.6	Regionale Richtplanung	12
3.7	Kommunales räumliches Leitbild	13
3.8	Verhältnis zur rechtskräftigen Nutzungsplanung	13
3.9	Landumlegung und Landerwerb	14
3.10	Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept	15
3.11	Näherbaurecht und Verkehrssicherheit	16
3.12	Lärmschutz	16
3.13	Mehrwertabgabe	17
3.14	Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen	17
<b>4</b>	<b>Umsetzung in der Nutzungsplanung</b>	<b>18</b>

## Anhang

- Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch vom 28.07.2022

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass zur Planung

Im Gebiet Gadastatt-Tanne, nördlich von Frauenkirch, verfügt die Gemeinde über eine grössere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe III. Die Zone ist nur teilweise überbaut und zwar mit dem Werkhof des kantonalen Tiefbauamts (Parz. 6288, 7995, 2184) sowie mit dem Forstwerkhof und Regenentlastungsbecken der Gemeinde (Parz. 2138) (Abb. 1). Die ZöBA ist über einen Strassenanschluss an die Kantonsstrasse optimal erschlossen. Im Bereich des Anschlusses ist auf der Kantonsstrasse eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 kmh signalisiert.

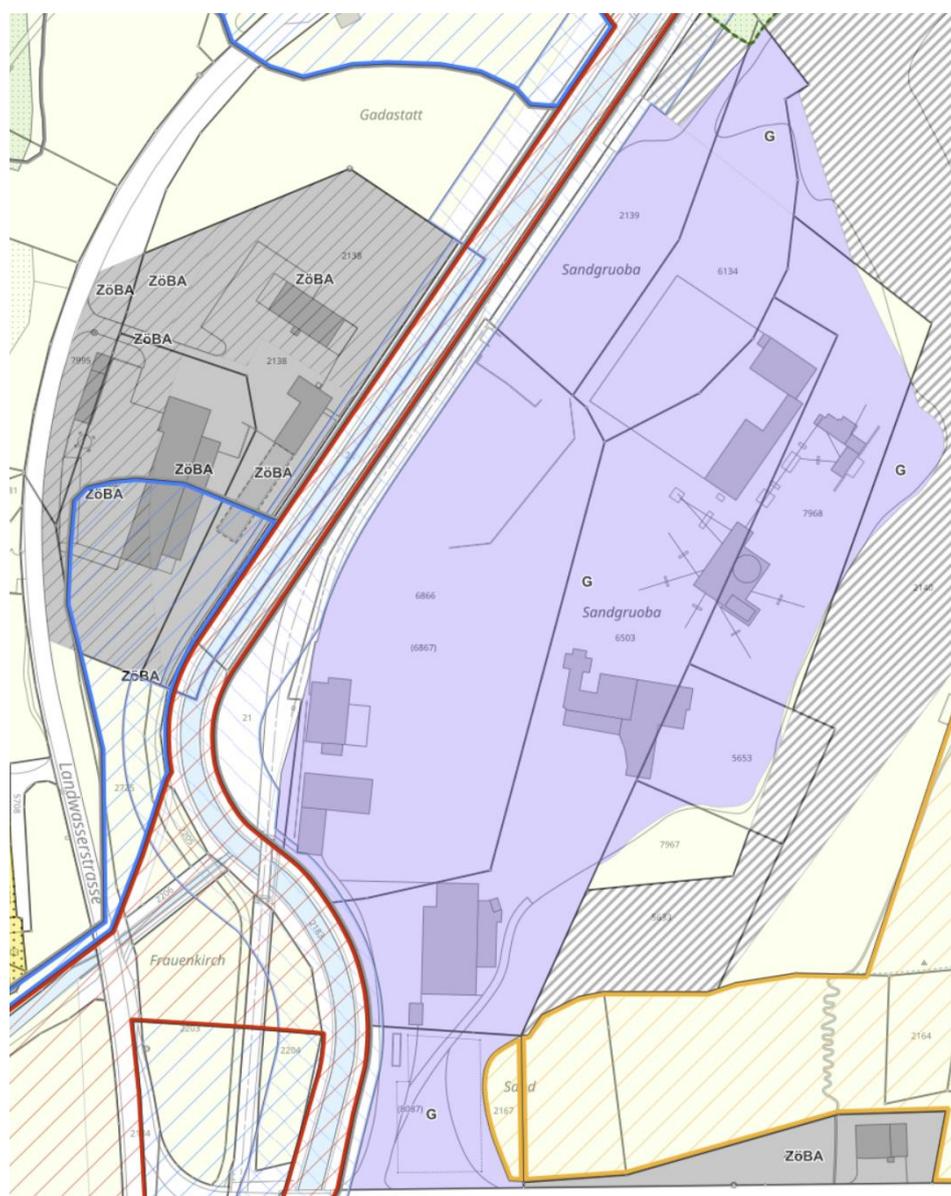


Abb. 1, ZöBA Gadastatt-Tanne (grau).

In der Gemeinde Davos besteht eine grosse Nachfrage nach Gewerbebauland. Demgegenüber steht eine sehr beschränkte Reserve an Arbeitszonen zur Verfügung. Bereits in den Jahren 2011-13 hatte die Gemeinde versucht, eine neue Arbeitszone im Gebiet Laret zu schaffen, das Vorhaben scheiterte jedoch in der Volksabstimmung. Im aktuellen Entwurf des Regionalen Richtplans (RRIP) sowie des kommunal räumlichen Leitbilds (KRL), welche Grundlagen für die Gesamtrevision der Ortsplanung bilden, besteht die Absicht, zusätzliche Arbeitsgebiete bzw. Arbeitszonen zu schaffen. Die dafür notwendige Gesamtrevision der Ortsplanung wird allerdings eine längere Zeit in Anspruch nehmen.

Als Überbrückungslösung würde sich die Nutzung der ZöBA der Gemeinde auf Parz. 2138 in Gadastatt-Tanne gut für die Ansiedlung von kleinen und mittelgrossen Gewerbebetrieben eignen. In der ZöBA dürfen allerdings grundsätzlich keine privaten Nutzungen bewilligt werden. Daher wird die Umnutzung der bestehenden ZöBA der Gemeinde und deren räumliche Optimierung als dringliche Lösung angestrebt.

## 1.2 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung der Parz. 2138 der Gemeinde als Arbeitszone für kleine und mittelgrosse Gewerbebetriebe geschaffen. Im Rahmen einer Umzonung mit Landumlegung und Bauzonenverlagerung auf der Grundlage eines konkreten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes werden die Voraussetzungen für die Bereitstellung einer optimal genutzten Gewerbezone geschaffen. Dadurch werden dringend benötigte und geeignete Bauplätze für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie von gemeindeeigenen Betrieben bereitgestellt. Der Forstwerkhof der Gemeinde wird in die geplante Bebauung integriert.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Erarbeitung der Teilrevision beauftragte die Gemeinde das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini eingesetzt.

### 2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	September-Dezember 2021
Bebauungsstudien	September 2021-Juli 2022
Erarbeitung Entwurf Nutzungsplanung	Januar-Februar 2021-2022
Kantonale Vorprüfung	Februar-Oktober 2022
Mitwirkungsaufgabe	2. Dez. 2022 – 3. Jan. 2023

### 2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 10. Oktober 2022 beurteilte das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv mit im Wesentlichen folgenden Empfehlungen und Anweisungen:

- a. Empfehlung: Regelung des Ausschlusses von publikumsorientierten Nutzungen und Detailhandel sowie von Wohnungen in der Gewerbezone in einem separaten Baugesetzesartikel mit einer spezifischen «Gewerbezone Gadastatt-Tanne» prüfen.
- b. Empfehlung: Mehrwertabschöpfung auch im Bereich der blossen Umzonung von ZöBA in Gewerbezone prüfen.
- c. Anweisung: Auflagen bezüglich Lärmschutzmassnahmen im Einflussbereich der Kantonsstrasse festlegen.

Die Empfehlungen Anweisungen wurden von der Planungsbehörde geprüft und wie folgt behandelt:

- a. Den Erlass einer neuen Baugesetzesbestimmung zum jetzigen Zeitpunkt wird als unzweckmässig erachtet. Die Gemeinde als Grundeigentümerin der Parz. Nr. 2138 hat es in der Hand, bei der allfälligen Vergabe von Baurechten und Baubewilligungen die erwähnten Auflagen zu verfügen. Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung können dann diese Auflagen in Verbindung mit der ohnehin notwendigen Neukonzeption der Arbeitszonen im Baugesetz verankert werden.
- b. Die bestehende ZöBA ist faktisch eine «öffentliche Arbeitszone» mit bestehenden Werkhöfen. Sie wird neu bloss in eine «allgemeine Arbeitszone» umgezont, damit auch private Gewerbenutzungen angesiedelt werden können. Die Gemeinde wird das Land nicht verkaufen, sondern -soweit sie es nicht für eigene Zwecke nutzt - zu günstigen Konditionen an Gewerbetreibende im Baurecht vergeben. Somit werden kaum nennenswerte Mehrwerte entstehen. Von einer Mehrwertabschöpfung infolge Umzonung von der ZöBA in die Gewerbezone wird deshalb abgesehen.
- c. Die Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Kantonsstrasse werden im Zonenplan festgelegt (vgl. Kap. 3.12).

### 2.4 Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurden die revidierten Planungsmittel während der Zeit vom 2. Dezember 2022 bis 3. Januar 2023 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen bei der Gemeinde insgesamt vier Stellungnahmen ein mit im Wesentlichen folgenden Vorschlägen und Einwendungen:

- a) Die von der Gewässerraumzone erfasste Fläche entlang der Landwasser sei nicht der Gewerbezone zuzuweisen, dies analog dem Regierungsbeschluss Nr. 609 vom 27. Juni 2017 i. S. Gewerbezone Sandgruoba.
- b) Der Bereich mit Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf 60 km/h auf der Kantonsstrasse sei nicht nur um 50 m, sondern um ca. 150-200 m Richtung Norden auszudehnen.
- c) Die Erwähnung des Arbeitsstandorts von kantonaler Bedeutung beim Zeughausareal sei im Planungsbericht zu streichen. Die Gemeinde habe dafür zu sorgen, dass der Arbeitsstandort Zeughausareal nicht umgesetzt wird. Stattdessen sei das Landwirtschaftsland zu erhalten und das Dorf Frauenkirch zu schützen.
- d) Die geplante Umzonung sei zu sistieren. Die neue Gewerbezone würde den Eingang zum Dorf verunstalten, das Naherholungsgebiet entlang der Landwasser beeinträchtigen und die bereits hohen Lärm- und Staubimmissionen erhöhen.

Der Kleine Landrat hat die Eingaben geprüft und einzeln schriftlich beantwortet. Im Wesentlichen wurden die Eingaben wie folgt behandelt:

- a) Am 27. November 2022 hat die Stimmbevölkerung einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit Ausscheidung von Gewässerraumzonen zugestimmt. Die Revisionsvorlage befindet sich zurzeit bei der Kantonsregierung in Genehmigung. Der von der beschlossenen Gewässerraumzone überlagerte Bereich der Parzelle Nr. 2138 wird in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung aus der Bauzone entlassen und der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- b) Die Gemeinde hat bei der Kantonspolizei ein Gutachten mit Gesuch um Ausdehnung der Höchstgeschwindigkeit 60 km/h auf der Kantonsstrasse bis auf Höhe des Durchlasses des Tennatöbelibächjjs eingereicht. Die Kantonspolizei hat dem Gesuch zugestimmt.
- c) Das Gebiet östlich der Eisenbahnlinie beim Zeughausareal Frauenkirch ist im rechtskräftigen kantonalen Richtplan von 2018 als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung im Zwischenergebnis bezeichnet (Objekt Nr. 28.SW.03, Davos Frauenkirch). Zwischenergebnis bedeutet, dass die räumliche Abstimmung begonnen hat, jedoch noch weitere räumliche Abklärungen nötig sind. Diese Bezeichnung des Gewerbebestands im kantonalen Richtplan ist eine Tatsache. Sie präjudiziert jedenfalls die zukünftige Entwicklung des Areals Zeughausareal nicht. Die Erwähnung im Planungsbericht ist deshalb richtig und wird nicht geändert.

- d) Die heutige ZöBA wird faktisch wie ein Gewerbeareal mit Werkhöfen der öffentlichen Hand genutzt. Mit der Umzonung erfolgt keine wesentliche Änderung der Nutzungsart, ausser dass auch private Werkhöfe entstehen können. Auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird durch die blosser Umzonung nicht wesentlich beeinflusst. Mit den von der Gemeinde entwickelten Bebauungsstudien ist aufgezeigt, dass Gewerbebauten gut in die Umgebung eingefügt werden können und keine Verunstaltung des Orts zu erwarten ist. Die verfügbare Bauzonenfläche wird verkleinert. Durch die beantragte Ausdehnung der Reduktion der Höchstgeschwindigkeit 60 km/h auf der Kantonsstrasse werden die Lärmimmissionen reduziert. Mit der Reduktion der Bauzone entlang der Landwasser wird die bisherige Erholungsqualität in Flussnähe gewährleistet. Die geplante Umzonung wird deshalb nicht sistiert.

### 3 Grundlagen

#### 3.1 Bedarf

In der «Übersicht Überbauung, Erschliessung und Baureife und Nutzungsreserven» (UEB-NR), Stand 18. Januar 2022 sind die Reserven an Arbeitszonen ausgewiesen. Demnach verfügt die Gemeinde aktuell über folgende Reserven:

- Gewerbezone  
Total ca. 0.8 ha an verschiedenen Standorten (Brüch, Sandgruoba Süd, Bahnhof Wiesen). Alle übrigen Gewerbebezonen (Sandgruoba/Wildboden, Sandachern, Glaris) sind weitgehend überbaut und die Ansiedlung neuer Betriebe ist kaum möglich.
- Zone Arbeiten und Wohnen (ZAW)  
Total ca. 1.87 ha an verschiedenen Standorten. Rechtlich ist die ZAW eine Mischbauzone auch mit der Möglichkeit der ausschliesslichen Nutzung für Wohnen. Es sind meistens kleinere Flächen, die oft innerhalb oder unmittelbar am Rand des Siedlungskörpers liegen und oft an Wohngebieten grenzen. Für reine Gewerbebetriebe des produzierenden oder verkehrsinintensiven Gewerbes sind diese Zone weitgehend nicht gut geeignet.
- Wohn- und Gewerbezone  
Total ca. 0.72 ha (Wiesen). Es handelt sich um eine Mischbauzone. Sie ist für Wohnbauten bestimmt, Gewerbenutzungen sind gestattet.
- Forschungszone  
Total ca. 0.08 ha (Davos Nord).

Somit verfügt Davos faktisch über eine **Reserve** an reinen **Arbeitszonen** im Umfang von nur ca. **0.8 ha**. Die Reserven in den Mischbauzonen (Zone Arbeiten /

Wohn- und Gewerbezone) im Umfang von ca. 2.6 ha sind für die Ansiedlung von neuen Betrieben des produzierenden Gewerbes und solche mit Emissionen weitgehend kaum geeignet. Für eine Zentrumsgemeinde wie Davos ist diese Reserve klar ungenügend. Bereits bei der gescheiterten Gewerbezoneplanung von 2011-13 wurde ein Bedarf von 2 – 2.5 ha Gewerbezone ausgewiesen. Gemäss dem aktuellen regionalen Raumkonzept braucht Davos neue Arbeitszonen in der Grössenordnung von min. 3 ha. Somit ist der Bedarf für zusätzliche Arbeitszonen grundsätzlich gegeben.

### 3.2 Prüfung von alternativen Standorten für Gewerbezone

Bereits bei der Planung von 2011-13 wurden zahlreiche Standorte geprüft aber mit wenig Erfolg. Gewerbebestandorte in Davos scheitern meistens an Konflikten mit der Landschaft, der Landwirtschaft oder am Widerstand der Anwohner. Neulich wurden folgende alternative Standorte geprüft:

- Duchli  
Als Folge der Revision der Gefahrenzonen ergeben sich im Gebiet Duchli gewisse Möglichkeiten für die Erweiterung des bestehenden Gewerbeareals. Allerdings handelt es sich um Flächen, welche bereits gewerblich genutzt werden und die Zonenerweiterung würde mehrheitlich die Bedürfnisse der dort angesiedelten Grossschreinerei decken. Weitere Betriebe könnten kaum angesiedelt werden. Die Bestrebungen für die Erweiterung dieser Zone werden aktuell seitens des Grundeigentümers nicht mehr weiterverfolgt.
- Bruch  
Das Areal ist im Eigentum einer einzigen Unternehmung, die eigene Bedürfnisse hat (Fachmarkt). Erweiterungen dieser Gewerbezone wurden geprüft. Sie stehen in Konflikt mit der Verfügbarkeit des Landwirtschaftslands und den allgemeinen landschaftlichen Interessen (sehr beliebter Spazierweg).
- Talstation Pischa  
Eine ev. Nutzung des Talstationsareals als Gewerbebestandort wurde geprüft, scheitert aber an der fehlenden, rechtskonformen Abwasserentsorgung. Der Anschluss dieses Gebiets an das Netz der Abwasserentsorgung würde unverhältnismässig hohe Investitionskosten erfordern. Zudem ist noch nicht klar, ob der Betrieb der Pischa-Bahn eingestellt wird.

Somit fallen obige Standorte ausser Betracht. Weitere Alternativstandorte sind (noch) nicht in Sicht und werden im Rahmen der regionalen Richtplanung und der angelaufenen Revision der Ortsplanung geprüft werden müssen.

### 3.3 Bedarf für öffentliche Nutzungen

Im Gegensatz zu Arbeitsstandorten verfügt die Gemeinde Davos zurzeit über genügend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Der Standort Gadastatt-Tanne ist für öffentliche Werkhöfe bestimmt und auch so genutzt. Die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen anderer Art ist aufgrund der peripheren Lage und der bestehenden Immissionen aus dem Kieswerk und der Umfahrungsstrasse kaum erstrebenswert. Die angestrebte Umzonung des Standorts Gadastatt-Tanne von einer ZöBA in eine Gewerbezone erfordert daher mit aller Wahrscheinlichkeit kaum direkte Ersatzeinzonungen weiterer ZöBA. Die bestehenden öffentlichen Werkhöfe können jedenfalls dort verbleiben und sogar erweitert werden.

### 3.4 Merkmale des Areals und räumliche Folgen einer Umzonung

Das Areal Gadastatt-Tanne ist zwar einer ZöBA zugewiesen und die Grundeigentümer des Baulands sind öffentliche Institutionen (TBA-GR und politische Gemeinde). Die Nutzungsart der bestehenden Gebäude und Anlagen mit zwei Werkhöfen ist aber vornehmlich eine gewerbliche. Insofern hat das Areal den Charakter einer Gewerbeüberbauung und unterscheidet sich von einer Gewerbezone einzig in der Frage des Grundeigentums.

Die bestehende Bauzone ist im Bereich der Parz. 2138 stark unternutzt und weist grosses Nutzungspotenzial auf. Aufgrund der Lage abseits des Zentrums und der gewerblichen Ausrichtung des Areals sowie der Nähe zum emissionsträchtigen Gewerbegebiet «Sandgruoba/Wildboda» ist die Ansiedlung anderer öffentlicher Nutzungen, ausser gewerblicher, kaum erstrebenswert. Da aber das Bauland im Besitz der Gemeinde steht, hat es die Grundeigentümerin in der Hand, die künftige Nutzung des Baulands bedarfsgerecht zu steuern.

Das Areal liegt im unmittelbaren Bereich der Gewerbezone («Wildboden/Sandgruoba») sowie des Zeughausareals der Armee Frauenkirch, welches gemäss KRIP-S als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung (Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum) im Zwischenergebnis bezeichnet ist (Objekt Nr. 28.SW.03, Davos Frauenkirch). In räumlicher Hinsicht kann das Areal Gadastatt-Tanne deshalb durchaus als erweiterter Bestandteil des Arbeitsgebiets «Wildboden/Sandgruoba» und «Frauenkirch» betrachtet werden (Abb. 2).

Das Areal Gadastatt-Tanne ist optimal an die Kantonsstrasse angeschlossen und mit den erforderlichen Versorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Strom) voll erschlossen. Südlich des Areals, in Fussdistanz von ca. 200 m, befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle.

Aufgrund obiger Ausführungen ist die angestrebte Umwidmung des Areals Gadastatt Tanne von einer ZöBA in eine Gewerbezone eine unwesentliche Änderung der bestehenden Nutzungsverhältnisse wie auch der räumlichen Konstellation. Es wird

kein völlig neues Arbeitsgebiet geschaffen, sondern ein bestehendes, voll erschlossenes «öffentliches Arbeitsgebiet» wird für die Ansiedlung weiterer, auch privater Gewerbebetriebe zugänglich gemacht und optimal genutzt.

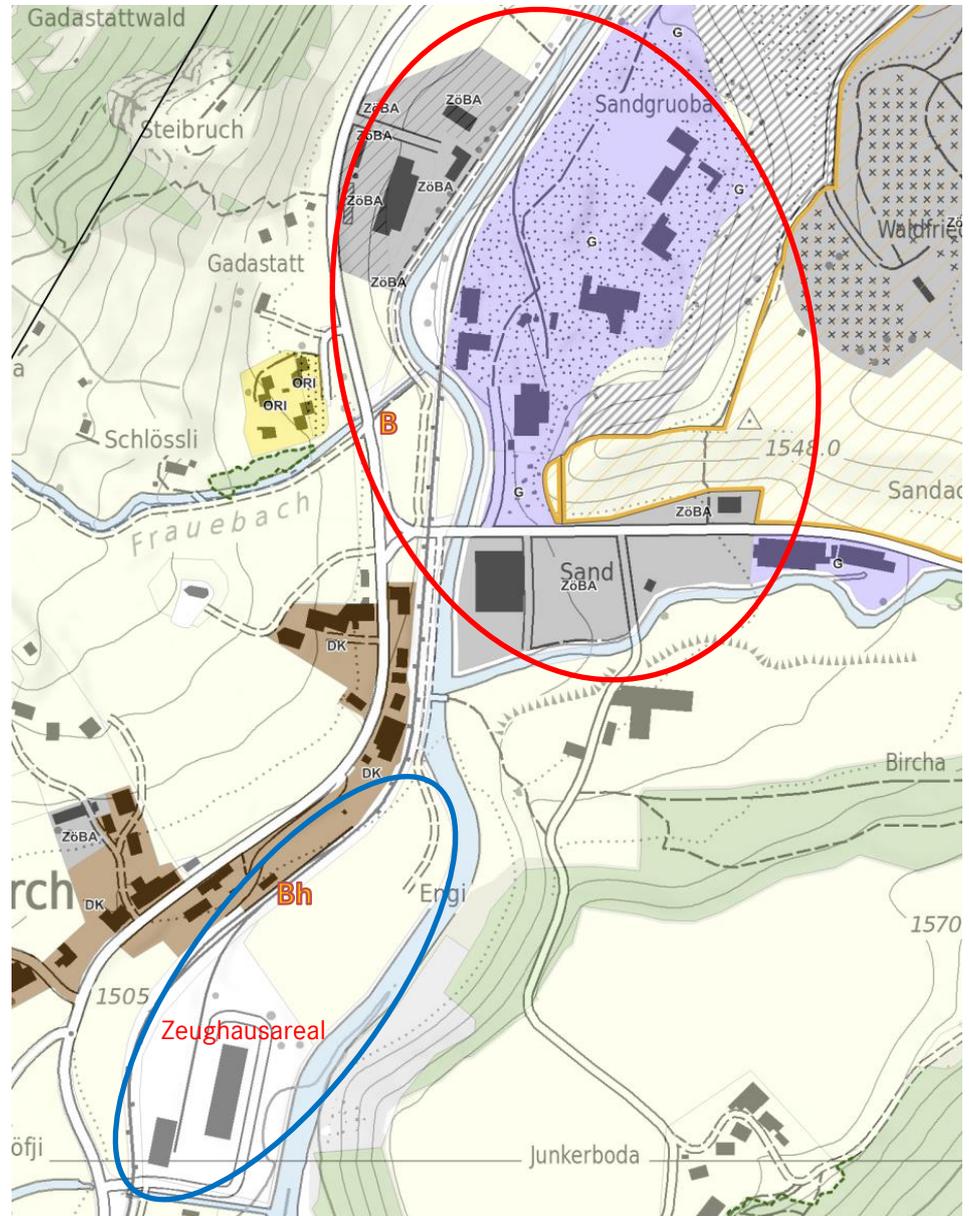


Abb. 2,  Gewerbegebiet von Kantonaler Bedeutung, Zwischenergebnis (Frauenkirch)  
 Gewerbegebiet von lokaler Bedeutung  
 Bushaltestelle  
 Bahnhof

### 3.5 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat die Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angepasst. Der

Kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) wurde im März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat im April 2019 genehmigt.

Der KRIP-S enthält einerseits Rahmenbedingungen für Einzonungen von Arbeitsgebieten (KRIP, Kap. 5.2.3) wie auch Leitüberlegungen für Erweiterungen und Verlagerungen von Bauzonen (KRIP, Kap. 5.2.1). Nachfolgend werden diese Aspekte gewürdigt.

### 3.5.1 Einzonung von Arbeitsgebieten

Vorliegend geht es nicht primär um eine Einzonung sondern einerseits um die Umzonung einer bestehenden ZöBA, welche bereits als «öffentliches Arbeitsgebiet» genutzt wird, in eine gewöhnliche Gewerbezone und andererseits um eine Bauzonenverlagerung bzw. einer Auszonung von 791 m<sup>2</sup> (715 m<sup>2</sup> + 76 m<sup>2</sup>) und einer Einzonung von 566 m<sup>2</sup> (417 m<sup>2</sup> + 149 m<sup>2</sup>), d. h. netto wird die Bauzone um 225 m<sup>2</sup> reduziert (Abb. 3). Nachfolgend werden gleichwohl die Anforderungen an Einzonungen von Arbeitsgebieten gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.3) beleuchtet:

a. *Arbeitszonenbewirtschaftung ist etabliert*

Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist Aufgabe des Kantons. Sie hat die haushälterische Nutzung der Zone zu gewährleisten. Mit dem beiliegenden Bebauungskonzept (Ziff. 3.10) ist die haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet, die Gemeinde als Grundeigentümerin ist Garant dafür.

b. *Bedarf ist ausgewiesen, Mobilisierung ist sichergestellt*

Mit einer Reserve von ca. 0.8 ha Gewerbezone und ca. 2.6 ha Mischbauzone (Zone Arbeiten und Wohnen sowie Wohn-/Gewerbezone) verfügt die Zentrums-gemeinde Davos über eine sehr beschränkte Reserve an Arbeitsgebieten. Der zusätzliche Bedarf in der Grössenordnung von 3 ha wurde bereits 2011-13 ausgewiesen und mit der laufenden Revision des regionalen Richtplans bestätigt.

Die Parz. Nr. 2138 ist im Eigentum der Gemeinde. Dadurch ist die Mobilisierung bzw. die Verfügbarkeit des Baulands sichergestellt.

c. *Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft.*

Die Reserven an Arbeitszonen der Gemeinde Davos sind sehr beschränkt. Ungeeignete Arbeitszonen, die als Kompensationsflächen ausgezont werden könnten, sind nicht vorhanden (vgl. b).

d. *Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete, Kapazitäten der Zufahrtsstrassen für Mehrverkehr sind ausreichend*

- e. Das Areal ist voll erschlossen. Mit dem bestehenden Anschluss an die kantonale Verbindungsstrasse ist die Zufahrt optimal gewährleistet. Der auf der Kantonsstrasse verursachte Mehrverkehr ist irrelevant.
- f. *Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, flächensparende Bodennutzung und landschaftliche Einbettung sind aufgezeigt*

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept (Ziff. 3.10, Anhang) sind die Anforderungen erfüllt. Die Gemeinde als Grundeigentümerin hat es bei der Vergabe von Bauland in der Hand, eine flächensparende Nutzung des Bodens einzufordern und zu gewährleisten.

Gemäss obigen Ausführungen sind die Rahmenbedingungen für die Schaffung einer neuen Gewerbezone bzw. für deren geplante Erweiterung weitgehend erfüllt. Somit ist die Einzonung richtplankonform.

### **3.5.2 Erweiterungen und Verlagerungen von Siedlungsgebiet**

Mit der vorliegenden Revision findet sowohl eine Erweiterung wie auch eine Verlagerung von Siedlungsgebiet statt. Gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.1) gelten für Erweiterungen und Verlagerungen von Siedlungsgebiet sinngemäss folgende Anforderungen:

- *Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind zu begrenzen. Für Arbeitszonen sind Erweiterungen (unter Beachtung von Rahmenbedingungen) ohne Kompensation beschränkt möglich.*

Vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 3.5.1.

- *Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt  $\leq 1$  ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebiets um insgesamt  $\leq 1$  ha während einer Planungsperiode von 15 Jahren sind ohne Richtplanfestlegung möglich (Freigrenzen).*

Gemäss Beurteilung des ARE vom 10. Oktober 2022 liegt die vorliegende Erweiterung sowie Verlagerung von Siedlungsgebiet innerhalb der obigen Freigrenzen, weshalb die Teilrevision auch in diesem Punkt richtplankonform ist.

### **3.6 Regionale Richtplanung**

Gemäss geltendem «Regionaler Richtplan» von 2012 fehlen gut erschlossene Gewerbefläche für flächenintensive und/oder emissionslastige Arbeitsnutzungen. Ein Bedarf von 2 – 2.5 ha ist ausgewiesen. Die Gebiete «Wildboden» und «Zeughaus» sind als Arbeitsstandorte von regionaler Bedeutung bezeichnet. Das Arbeitsgebiet «Wildboden» (Sandgruoba) ist weitgehend überbaut, das Gebiet «Zeughaus» wird zurzeit noch von der Armee genutzt und steht (noch) nicht zur Verfügung und ist

auch noch nicht eingezont. Zudem ist das Gebiet im kantonalen Richtplan nur als Zwischenergebnis eingestuft, was bedeutet, dass bis zur Festlegung noch weitere Abklärungen erforderlich sind.

Die Region Prättigau-Davos ist derzeit dabei, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Unterschieden werden Arbeitsgebiete von lokaler und von regionaler Bedeutung. Für Davos ist ein Bedarf für regionale Arbeitsstandorte von 3 ha ausgewiesen.

Die vorliegende Umzonung befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Arbeitsgebiete von regionaler Bedeutung Wildboden und Zeughaus. Aufgrund der Lage und der guten Erschliessungsqualität kann das Areal generell als Bestandteil des Arbeitsstandorts von regionaler Bedeutung betrachtet werden.

### **3.7 Kommunales räumliches Leitbild**

Zur Umsetzung der Vorgaben des revidierten RPG verlangt der KRIP-S von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Mit einem solchen Leitbild legen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder fest.

Das KRL wurde im August 2022 dem ARE zur Prüfung eingereicht. Im August-September 2022 wurde die Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Der Standort Gadastatt-Tanne ist im KRL als bestehende bzw. neue strategische Arbeitszone ausgewiesen. Das vorliegende Vorhaben «Gewerbezone Gadastatt-Tanne» ist somit KRL-konform.

### **3.8 Verhältnis zur rechtskräftigen Nutzungsplanung**

Per 1. Januar 2009 fusionierte die Gemeinde Wiesen mit der Gemeinde Davos. Die damaligen Nutzungsplanungen der beiden Gemeinden sind noch in Kraft. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Davos wurde im Wesentlichen am 1. Dezember 1996 (Teilgebiet «Landschaft»), am 27. September 1998 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie am 4. März 2001 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von den Stimmberechtigten angenommen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (Teilgebiet «Landschaft»), RB Nr. 1294 vom 15. August 2000 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie RB Nr. 505 vom 22. April 2002 (Siedlungsgebiet und Baugesetz) von der Regierung genehmigt. Die Rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Wiesen wurde im Wesentlichen am 6. März 1982 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RB Nr. 611 vom 21. März 1983 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit haben beide Nutzungsplanungen verschiedene Teilrevisionen erfahren.

Im Anschluss an die Erarbeitung des KRL werden die Nutzungsplanungen von Davos und Wiesen im Rahmen einer Gesamtrevision zusammengeführt und

vereinheitlicht sowie den übergeordneten Vorgaben angepasst. Diese Gesamtrevision wird einige Jahre in Anspruch nehmen.

Wie nachfolgend dargelegt, präjudiziert eine vorgezogene Umzonung mit Grenzberichtigung der Parz. 2138 die Gesamtrevision nicht.

### 3.9 Landumlegung und Landerwerb

Die bestehende Parz. Nr. 2138 hat eine ungünstige Form, welche eine rationale Überbauung erschwert. Die Gemeinde konnte mit dem Eigentümer der Nachbarparzelle 2137 einen Landabtausch vereinbaren, bei dem die Gemeinde 715 m<sup>2</sup> Land abtritt und im Gegenzug 417 m<sup>2</sup> übernimmt (Abb. 3). Weiter beabsichtigt die Gemeinde den Erwerb von 401 m<sup>2</sup> Land ab der Parz. 7995 des Kantons. Die Kaufverhandlungen sind noch im Gang. Dabei wird die Parz. 2138 bis auf 5.0 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse erweitert (gesetzlicher Strassenabstand).

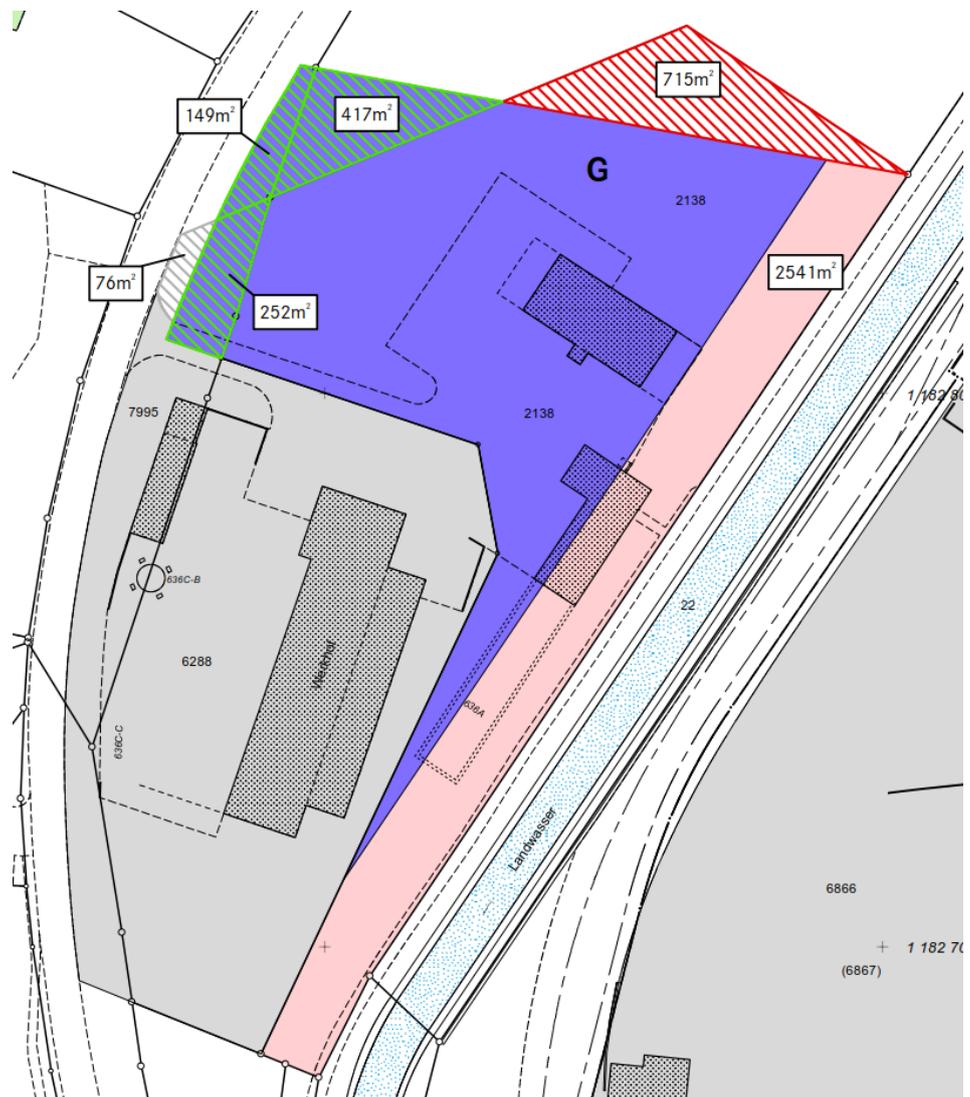


Abb. 3, Landumlegung; rot = Landabtretung; grün = Landerwerb Gemeinde

Das bestehende Holzgebäude Nr. 636A-B (Teil des Fortwerkhofs) kann zu Gunsten einer rationalen und landsparenden Nutzung des Areals abgebrochen und in die neue Überbauung integriert werden.

### 3.10 Nutzungs-, Bbauungs- und Erschliessungskonzept

Das Architekturbüro Marcel Liesch, Chur wurde von der Gemeinde mit der Ausarbeitung einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie beauftragt (vgl. Anhang). Die vorgeschlagenen drei Varianten zeigen, wie das Areal rational und zweckmässig mit Gewerbehallen samt Vorplätzen und Parkierung überbaut und dicht genutzt werden kann (Abb. 4-5, Auszug Variante 1).



Abb. 4, Bebauungs- und Erschliessungsstudie, Variante 1, Situation



Abb. 5, Bebauungs- und Erschliessungsstudie, Variante 1, Schnitt

Das Areal soll in dichter Bauweise mit klassischen, überhohen Gewerbehallen mit Vorplatz sowie Abteil für Büro und Aufenthalt im Obergeschoss bebaut werden. Aufgrund der Lage ohne direkten Anschluss an die bewohnten Siedlungen, der mässigen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie der bestehenden Immissionen (Kieswerk, Hauptstrasse) ist die Erstellung von Wohnungen wie auch die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen, Detailhandel und dgl. ausgeschlossen. Solche Nutzungen würden das klassische Gewerbe konkurrenzieren und zu Nutzungskonflikten führen. Gemäss Entwurf des Regionalen Richtplans sind denn auch solche Fremdnutzungen in Gewerbezone von regionaler Bedeutung auszuschliessen. Im Rahmen der Vergabe von Bauland im Baurecht sowie von Baubewilligungen hat es die Gemeinde in der Hand, mit Auflagen solche Nutzungen auszuschliessen. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden dann entsprechende baugesetzliche Regelungen zu erlassen sein.

### **3.11 Näherbaurecht und Verkehrssicherheit**

Die optimale Ausnützung der neu geschaffenen Parz. Nr. 2138 erfordert ein Näher- oder Grenzbaurecht gegenüber der Parz. Nr. 7995 (Kantonsstrasse). Das ist nur soweit möglich, als die normgerechten Sichtfelder im Bereich der Einfahrt in die Kantonsstrasse eingehalten werden können. Gemäss den Vorgaben des kantonalen TBA ist ein Grenzbaurecht bei Einhaltung der Sichtfelder möglich unter der Bedingung, dass die Tempo-60-Tafel um ca. 50 m gegen Norden verschoben wird. Die Gemeinde hat bei der Kantonspolizei ein entsprechendes Gesuch eingereicht für die Verschiebung der Tempo-60-Tafel um ca. 200 m in nördlicher Richtung. Dem Gesuch wurde zugestimmt, weshalb mit einem Näher- bzw. Grenzbaurecht entlang der neuen, östlichen Grenze der Parz. 2138 gerechnet werden kann.

### **3.12 Lärmschutz**

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Die Gewerbezone Tanne wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Für die Parz. 2138 bildet die Kantonsstrasse die Hauptlärmquelle (Verkehrslärm).

Gemäss einem Lärmschutznachweis der Gemeinde Davos vom 25. Mai 2004 und unter Berücksichtigung, dass in der Zwischenzeit im Bereich der geplanten Gewerbezone Gadastatt-Tanne auf der Kantonsstrasse neu eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 60kmh signalisiert ist, sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III [Tag 60 dB(A), Nacht 50 dB(A)], in einem Abstand von 20 m ab der Mittelachse der Kantonsstrasse überschritten. Innerhalb dieses Bereichs sind bei lärmempfindlichen Räumen Fenster zum Öffnen nur an den Seitenfassaden (d. h. senkrecht zur Kantonsstrasse) oder auf den strassenabgewandten Fassaden erlaubt.

Als lärmempfindliche Räume gelten Wohnräume im engeren Sinn wie Schlafzimmer oder Wohnzimmer, jedoch nicht Küchen, Badezimmer oder Treppenhäuser. Da in der Gewerbezone Gadastatt Wohnräume nicht gestattet werden sollen, dürften solche lärmempfindlichen Räume nicht zur Diskussion stehen. Bei Betriebsräumen wie Werkstätte, Büros oder Besprechungszimmer gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere Grenzwerte, weshalb solche Räume in der ganzen Gewerbezone ohne Einschränkungen zulässig sind.

### 3.13 Mehrwertabgabe

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans wird eine Fläche von 566 m<sup>2</sup> neu in die Gewerbezone eingezont. Dadurch erfährt das betroffene Land eine Wertsteigerung, welche der Mehrwertabgabepflicht untersteht.

Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) geregelt. Gemäss Art. 19j-I KRG unterliegen Grundstücke, die als Folge einer Einzonung Mehrwerte erlangen, einer Abgabe von 30% des Mehrwerts. Gemäss Art. 19I Abs. 3 KRG können die Gemeinden im Baugesetz den Abgabesatz im Hinblick auf Einzonungen bei Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken. Die Gemeinde Davos hat in Art. 14a Baugesetz diese Möglichkeit wie folgt geregelt:

Mehrwertabgabe	Art. 14a <sup>1</sup>
	<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, haben nach den Vorgaben des übergeordneten Rechts eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent des Mehrwerts zu entrichten.
	<sup>2</sup> Der Abgabesatz kann im Hinblick auf abgabepflichtige Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf wenigstens 20 Prozent gesenkt werden.
	<sup>3</sup> Die Baubehörde gewichtet bei entsprechenden Einzonungen die besonderen öffentlichen Interessen an den geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten und bestimmt innerhalb der gesetzlichen Bandbreite den darauf anzuwendenden Abgabesatz.

Mit vorliegender Einzonung beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von dringend notwendigem Gewerbebauland für die Ansiedlung von privaten Gewerbebetrieben aber auch von Betrieben der öffentlichen Hand (z. B. Forstwerkhof) oder solche, welche öffentlichen Zwecken dienen (z. B. von Privaten betriebene kommunale Mültsammelstelle). Das Land wird nach der Einzonung von der Gemeinde erworben und an Interessenten im Baurecht abgegeben. Diese Art der Bereitstellung von Gewerbebauland erfüllt ein wichtiges öffentliches Interesse der Gemeinde. Insofern ist die Anwendung eines reduzierten Abgabesatzes von 20 % gerechtfertigt.

### 3.14 Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen

Die Gemeinde Davos hat in den letzten Jahren die Gefahrenzonen von der Gefahrenkommission überprüfen lassen. Ebenso hat sie die Gewässerraumzonen

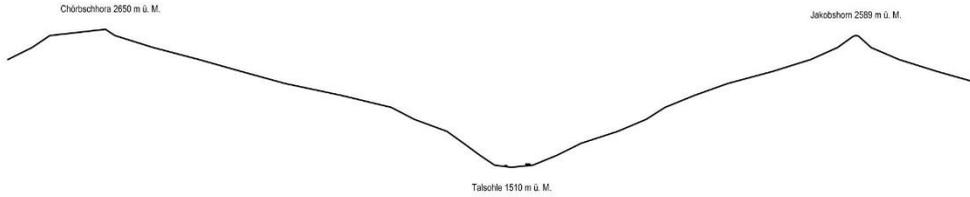
ausgeschieden. Eine entsprechende Revisionsvorlage «Gewässerraumzonen und Gefahrenzonen» wurde vom Kanton im Juni 2020 vorgeprüft. Am 27. November 2022 stimmte die Stimmbevölkerung dieser Revisionsvorlage zu. Die vorliegende Teilrevision ist damit auf die geplanten neuen Gewässerraumzonen und Gefahrenzonen abgestimmt.

#### **4 Umsetzung in der Nutzungsplanung**

Der Zonenplan wird wie folgt revidiert (Abb. 3):

- Die erweiterte und neu abgegrenzte Parz. Nr. 2138 wird der Gewerbezone mit Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
- Ein Streifen entlang der Landwasser, welcher von der neu beschlossenen Gewässerraumzone überlagert wird (2'541 m<sup>2</sup>), unterliegt einem Bauverbot und wird daher ausgezont und der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 37a KRG.
- Eine Restfläche von 76 m<sup>2</sup> zwischen der Kantonsstrasse und der neuen Gewerbezone wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
- Die von der Gemeinde an die Parz. Nr. 1237 abgetretene Fläche (715 m<sup>2</sup>) wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- Ein Streifen von 20 m Tiefe ab der Mittelachse der Kantonsstrasse wird mit einem Bereich Lärmschutzmassnahmen überlagert, in dem Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen nur mit besonderen Auflagen gestattet sind.

Chur, 31.01.2023, Stauffer & Studach AG, om



## MACHBARKEITSSTUDIE GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH

Werkhof, Davos Frauenkirch

**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

Stand 28.07.2022



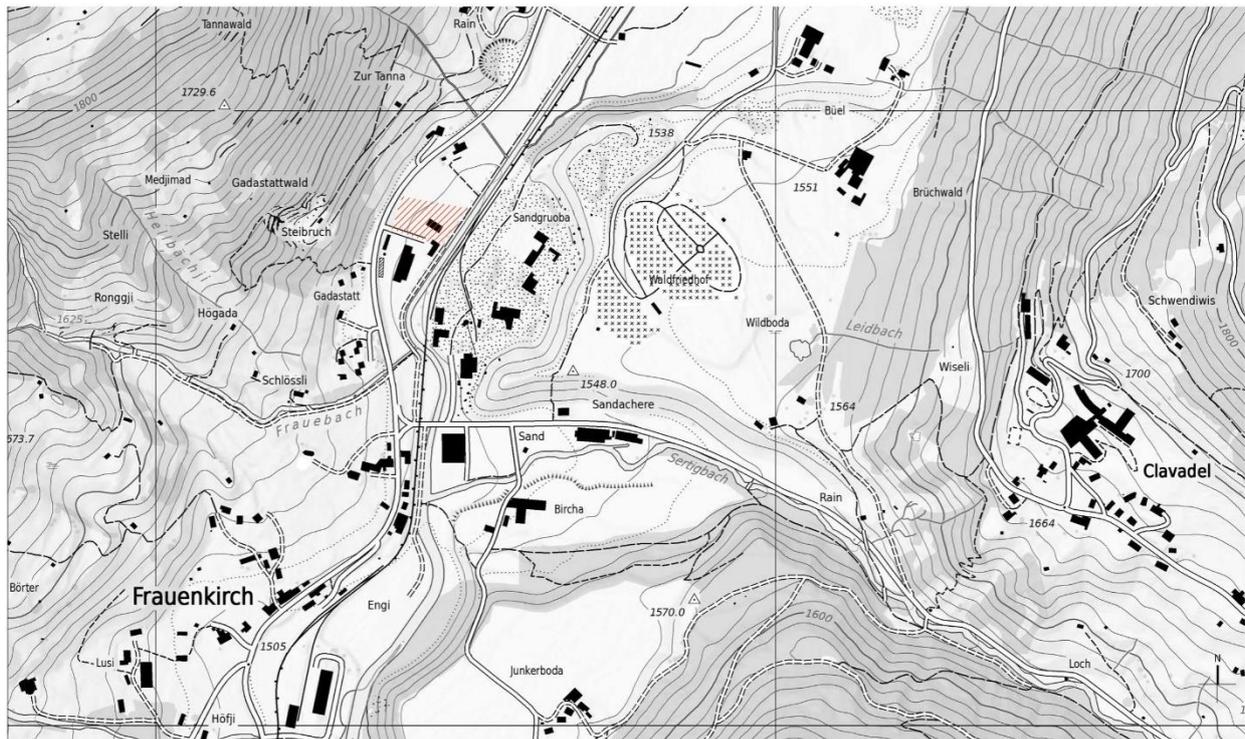
Gewerbepbauten Davos  
Bauherrschaft: Gemeinde Davos  
**Machbarkeitsstudie**  
Schwarzplan

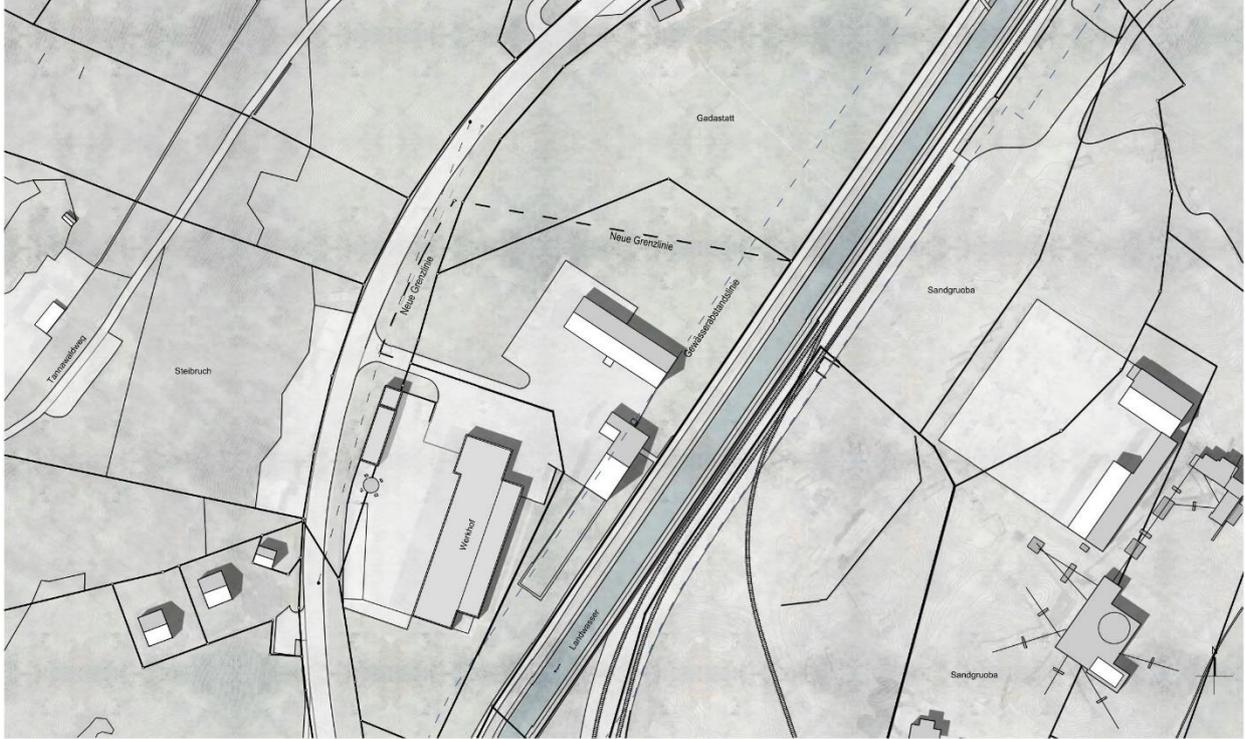
Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

Planformat ISO A3  
Massstab 1:5000  
Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / R.

**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

Seite 1





**Einzuhaltende Vorschriften & Gesetze**

**Zonenvorschriften & Baugesetz**  
Zone öffentlicher Bauten + Anlagen  
6 Geschosse -> max. GH=19.50m

**Vorgesehene Umzonung**

Zone Gewerbebauten  
AZ-2/3, Grenzabstand 13.50 + 7.00m  
4 Geschosse -> max. GH=13.50m

**Privatechtliche Verfügbarkeiten**

Grenzbaurecht Nord  
Verfügbarkeit / Grenzbaurecht Ost (zu Kantonsstrasse)

**Sichtwinkel Kantonsstrasse**

Geschwindigkeit 60km/h  
Knotensichtweite 80.00m  
Beobachtungsdistanz 5.00m

**Legende**

- - - - - Bestehender Grenzverlauf

— Neuer Grenzverlauf = Strassenabstand

- - - - - Gewässerabstandslinie

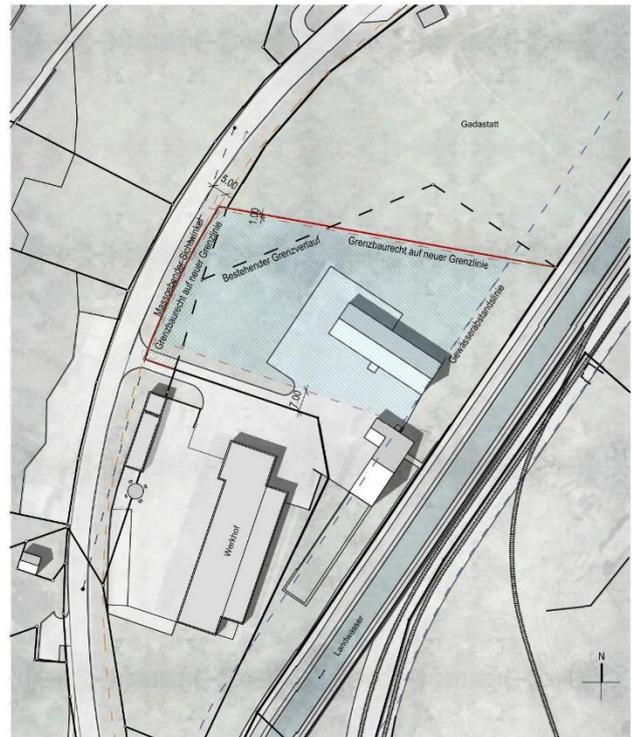
- - - - - Grenzabstand

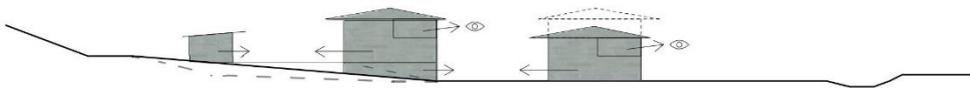
- - - - - Strassenabstand = 5.00m



Landerwerb = 400.0m²

Baufeld





## MACHBARKEITSSTUDIE 1 GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH

Werkhof, Davos Frauenkirch

**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

28.07.2022

Gewerbebauten Davos  
 Bauherrschaft: Gemeinde Davos  
**Machbarkeitsstudie**  
 Studie 1, Situation

Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

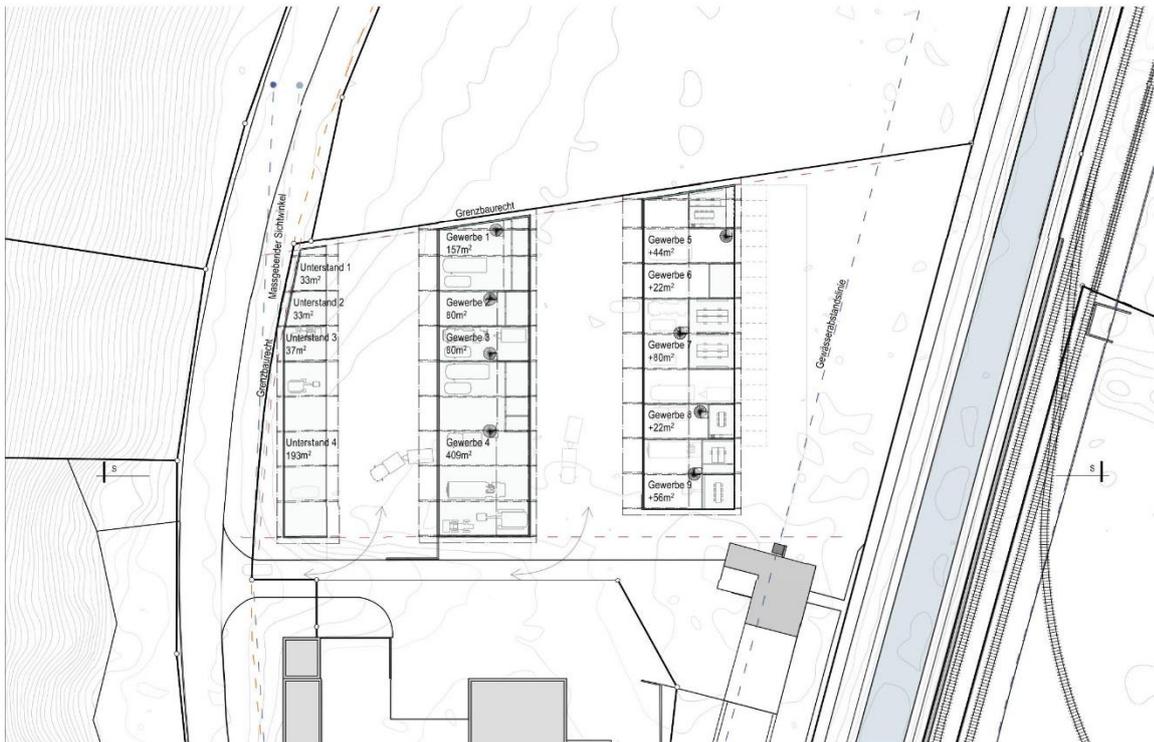
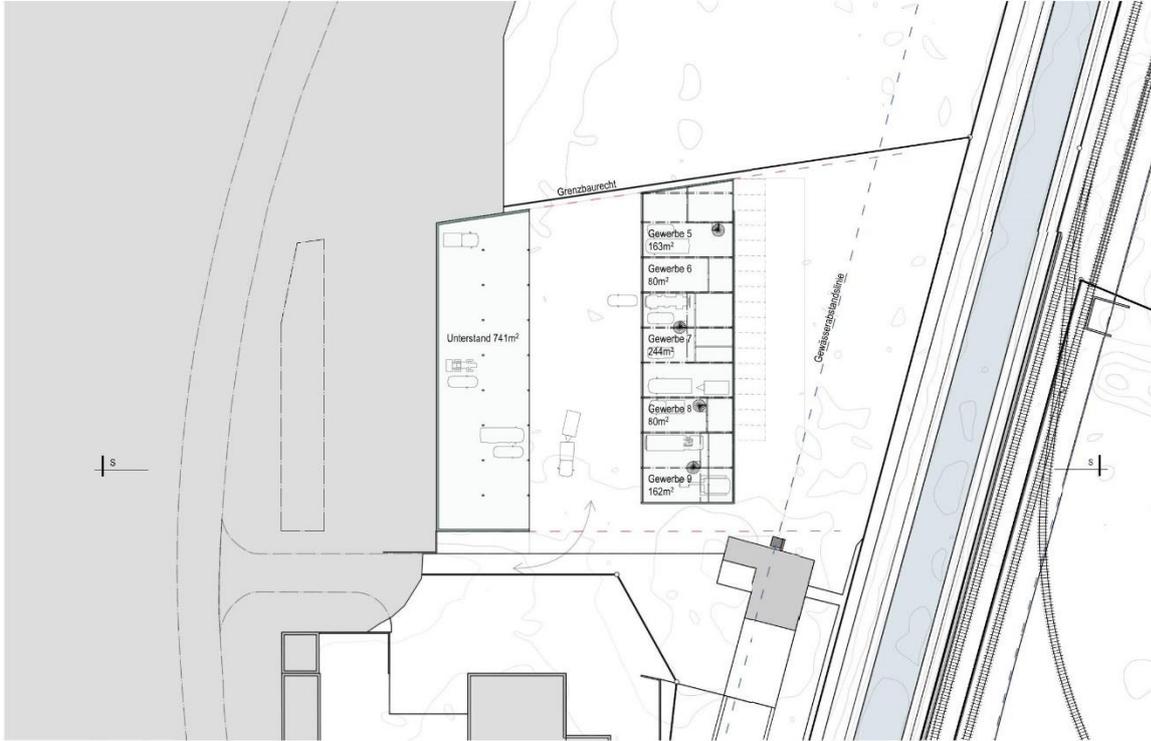
Planformat ISO A3  
 Massstab 1:1000  
 Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / fl.

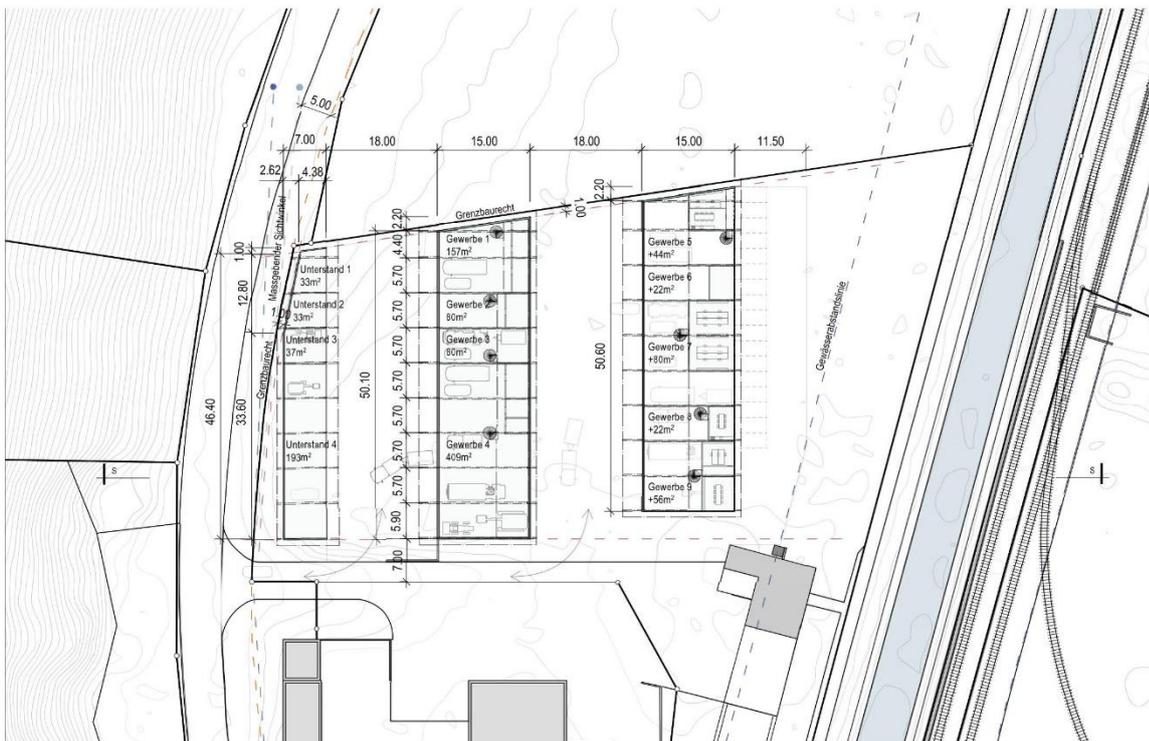
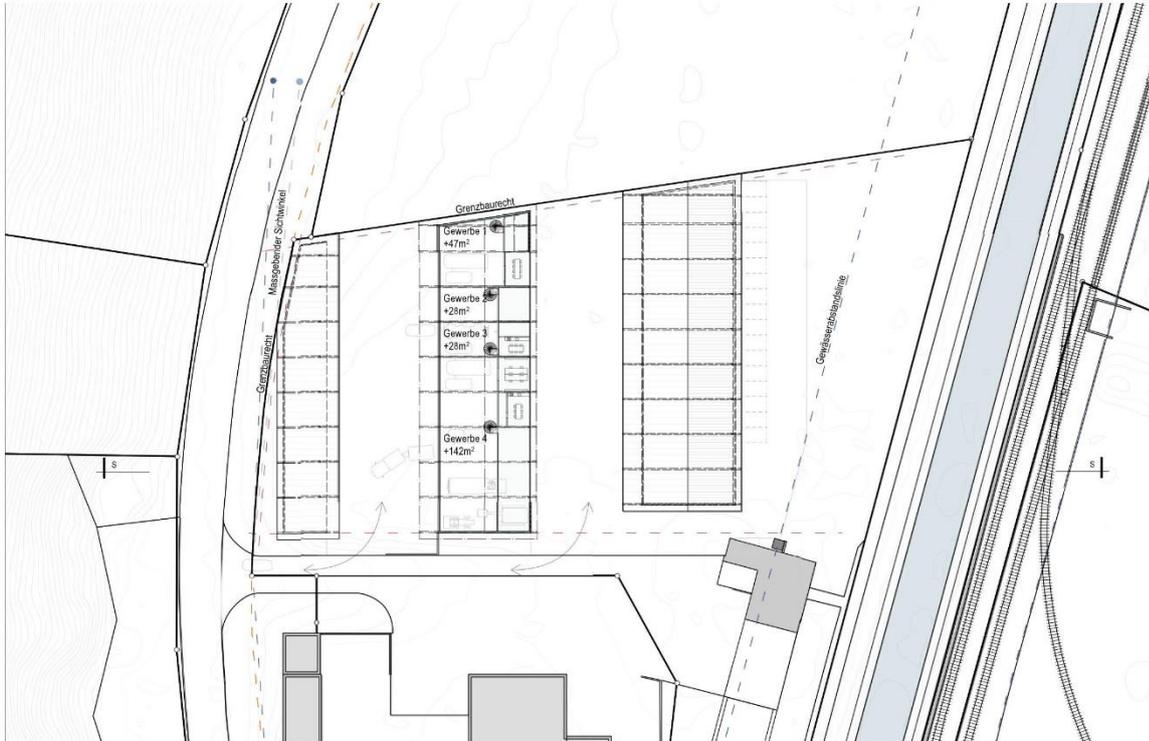
**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

0 5 10 25 50m

Seite 5







Gewerbebauten Davos

Bauherrschaft: Gemeinde Davos

**Machbarkeitsstudie**  
Studie 1, Schnitt

Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

Planformat ISO A3  
Massstab 1:500  
Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / fk

**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

Seite 10

0 2.5 5 10 25m



**Total Flächen Studie 1**

Fläche Gewerbe: 1'455m<sup>2</sup>  
Fläche Unterstand: 1'035m<sup>2</sup>  
Fläche 2.Geschoss: ~470m<sup>2</sup>

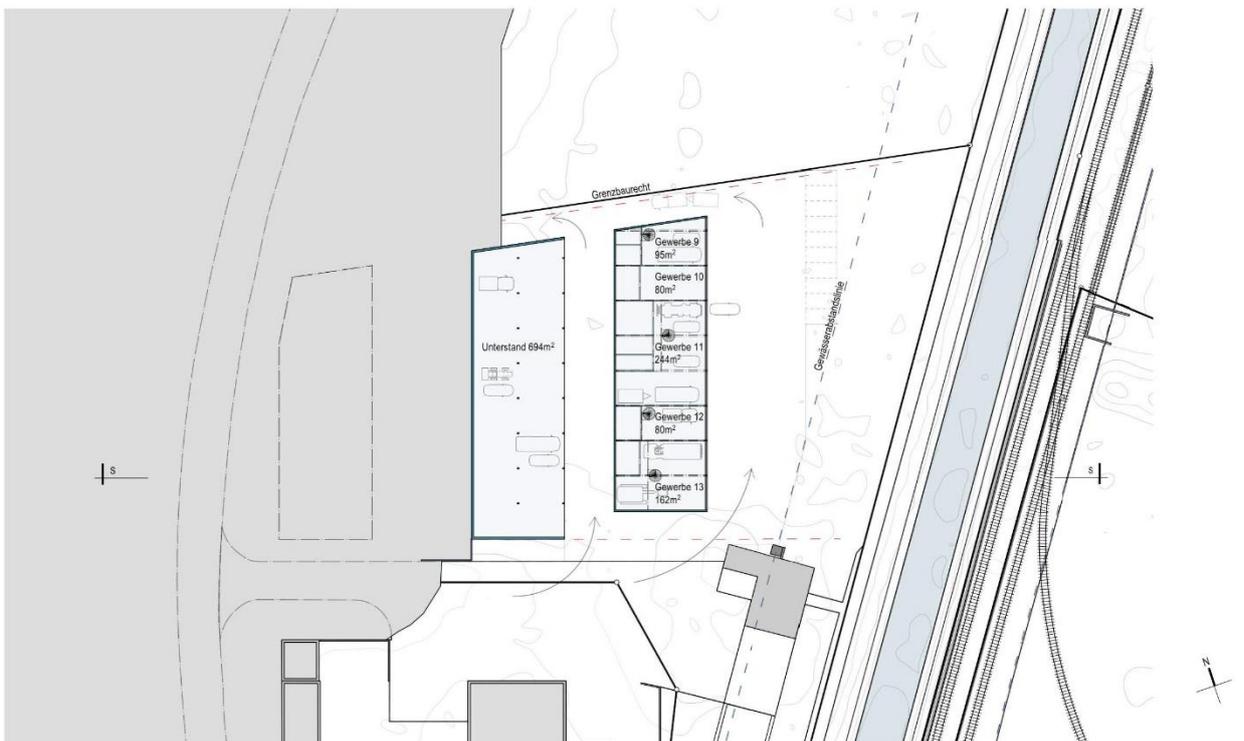
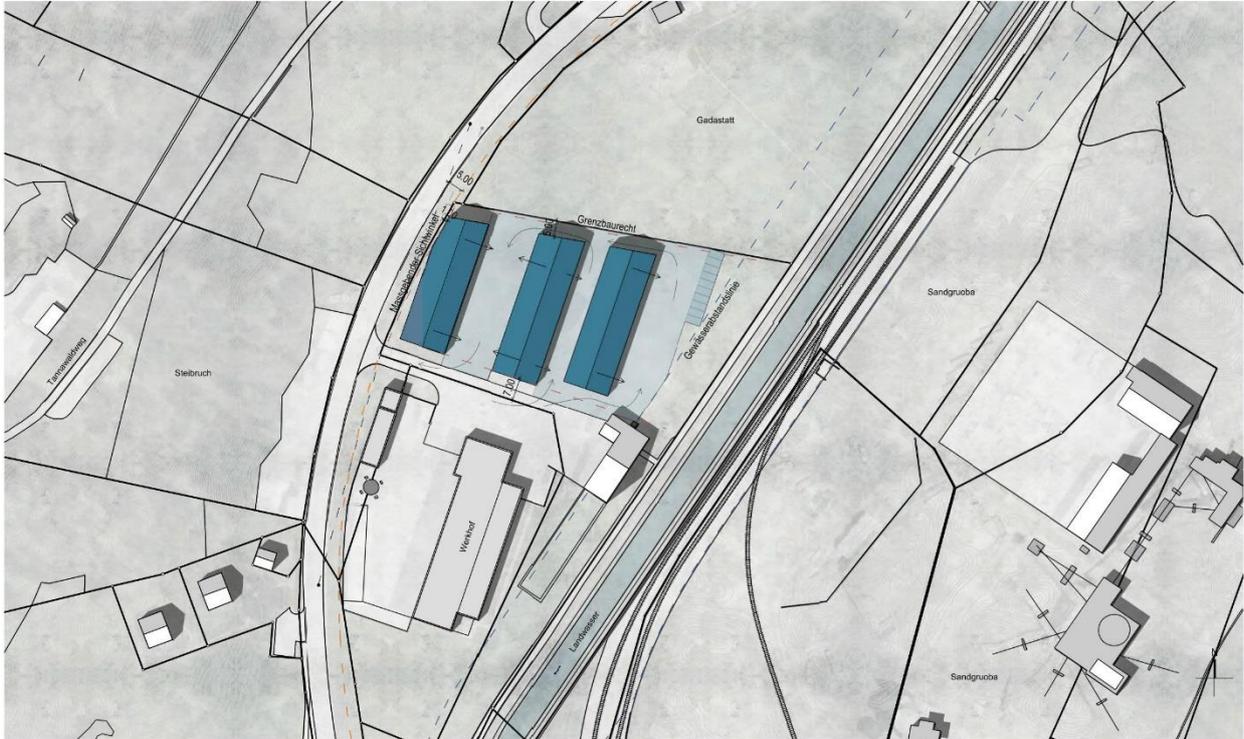


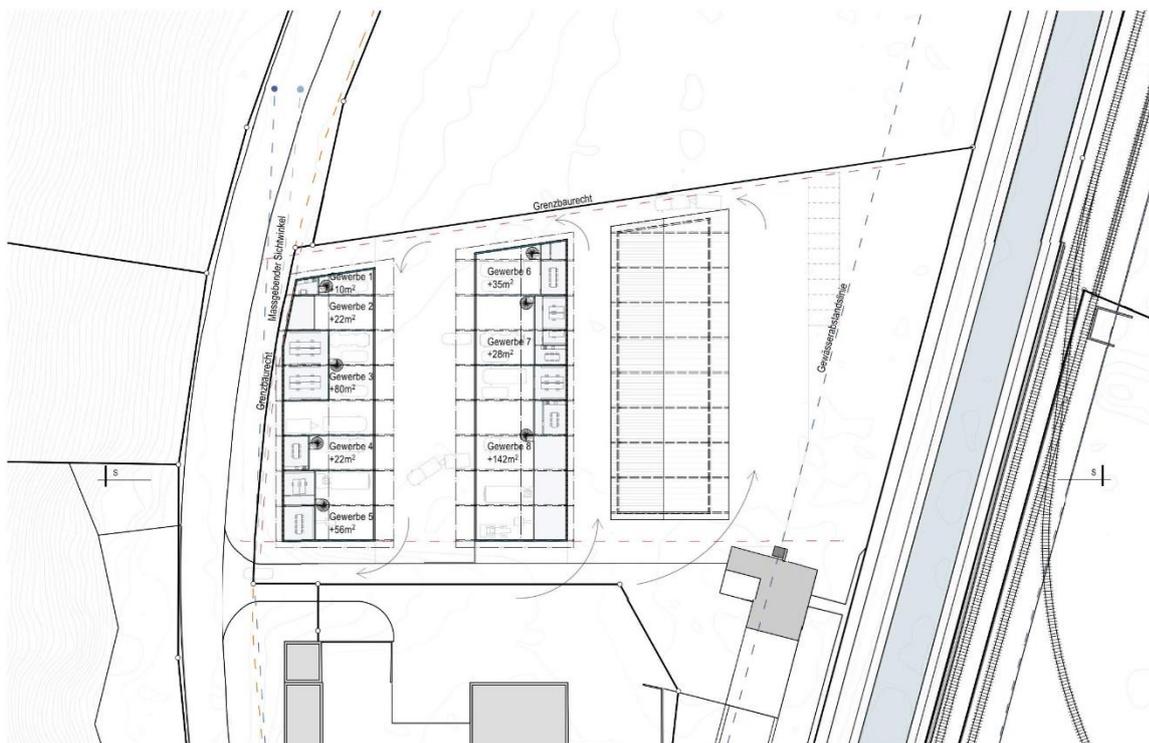
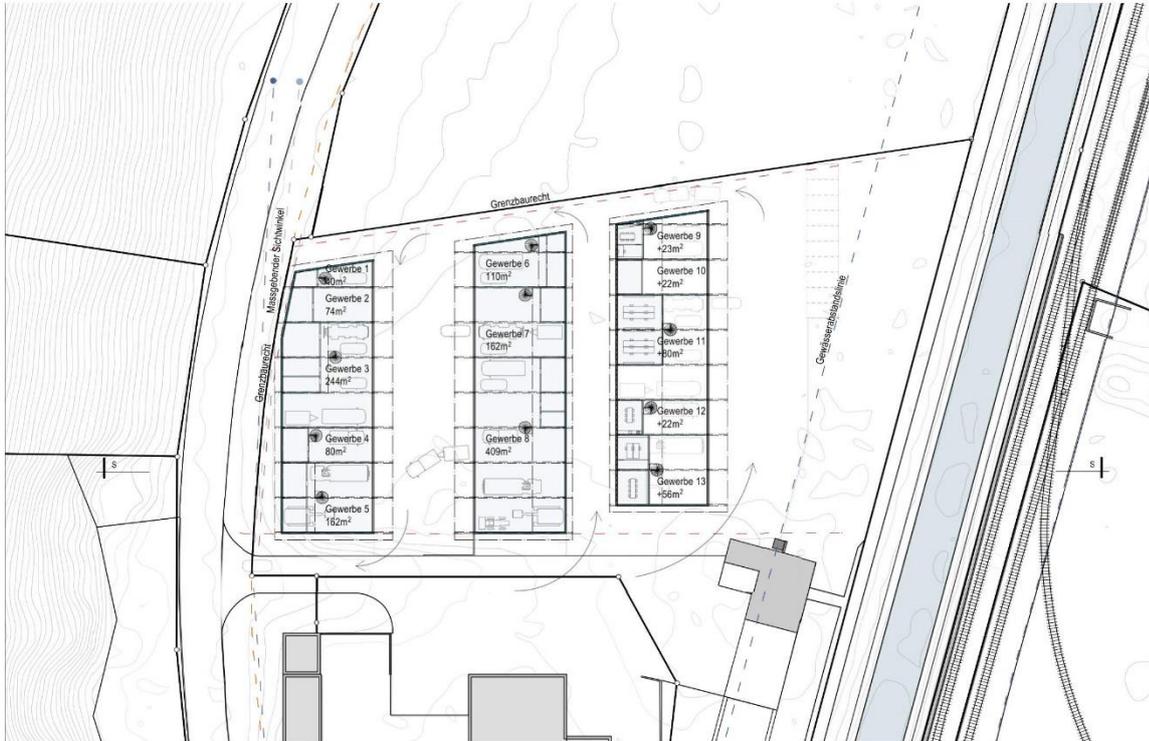
**MACHBARKEITSSTUDIE 2 GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH**

Werkhof, Davos Frauenkirch

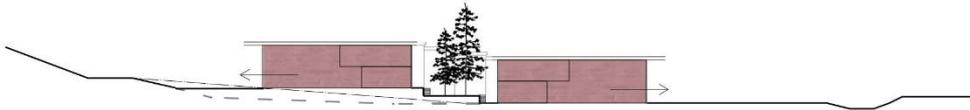
**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

28.07.2022









## MACHBARKEITSSTUDIE 3 GEWERBEBAUTEN DAVOS FRAUENKIRCH

Werkhof, Davos Frauenkirch

**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

28.07.2022

Gewerbepbauten Davos  
Bauherrschaft: Gemeinde Davos

Landwasserstrasse 15, 7276 Davos

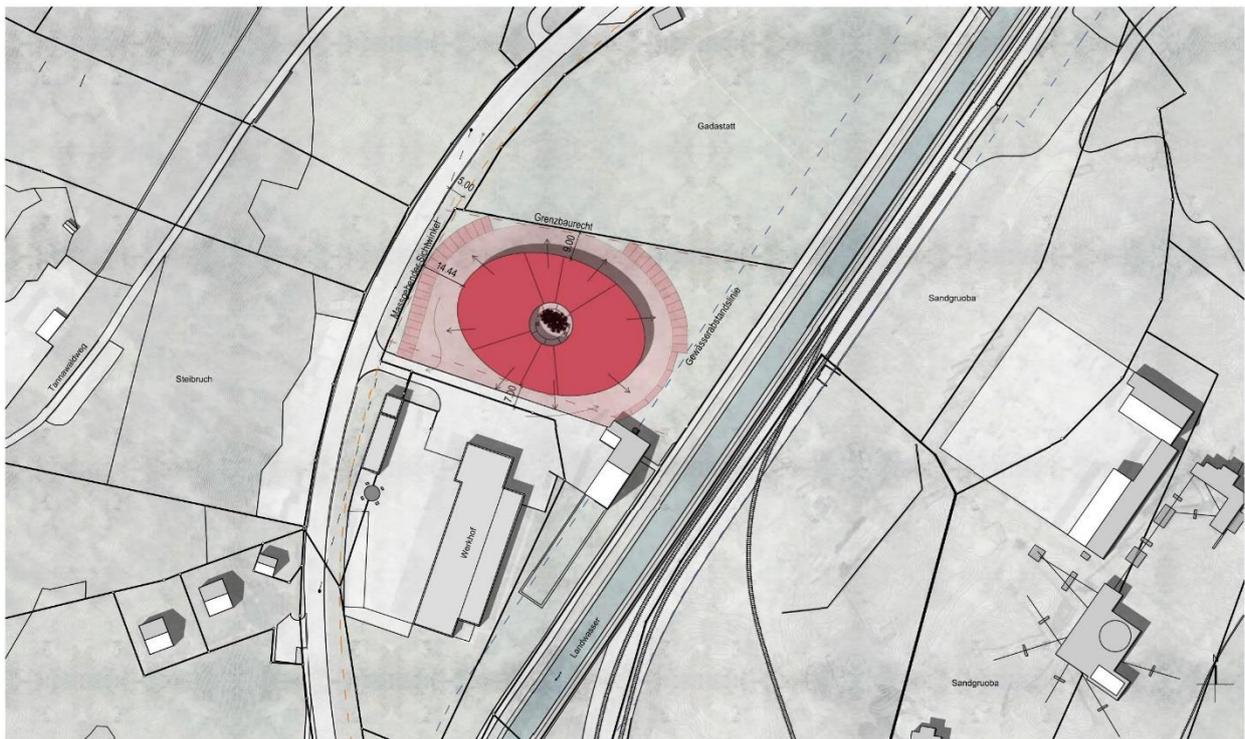
**MARCEL LIESCH**  
ARCHITEKTEN

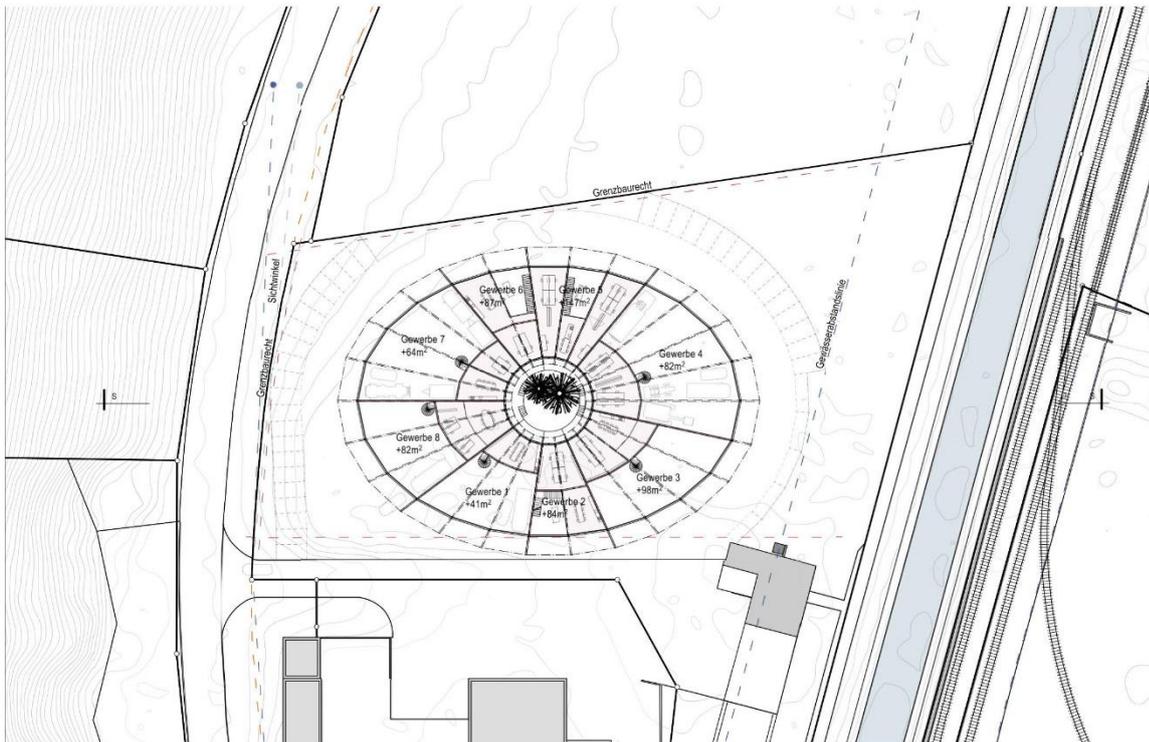
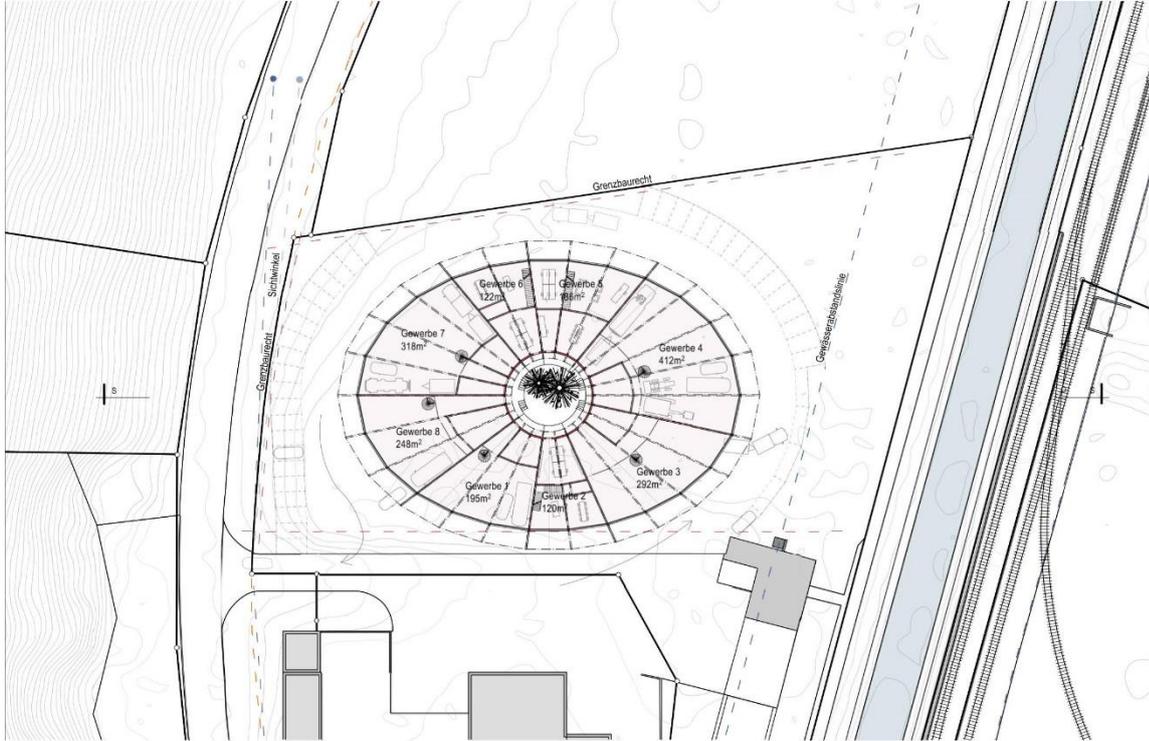
Seite 19

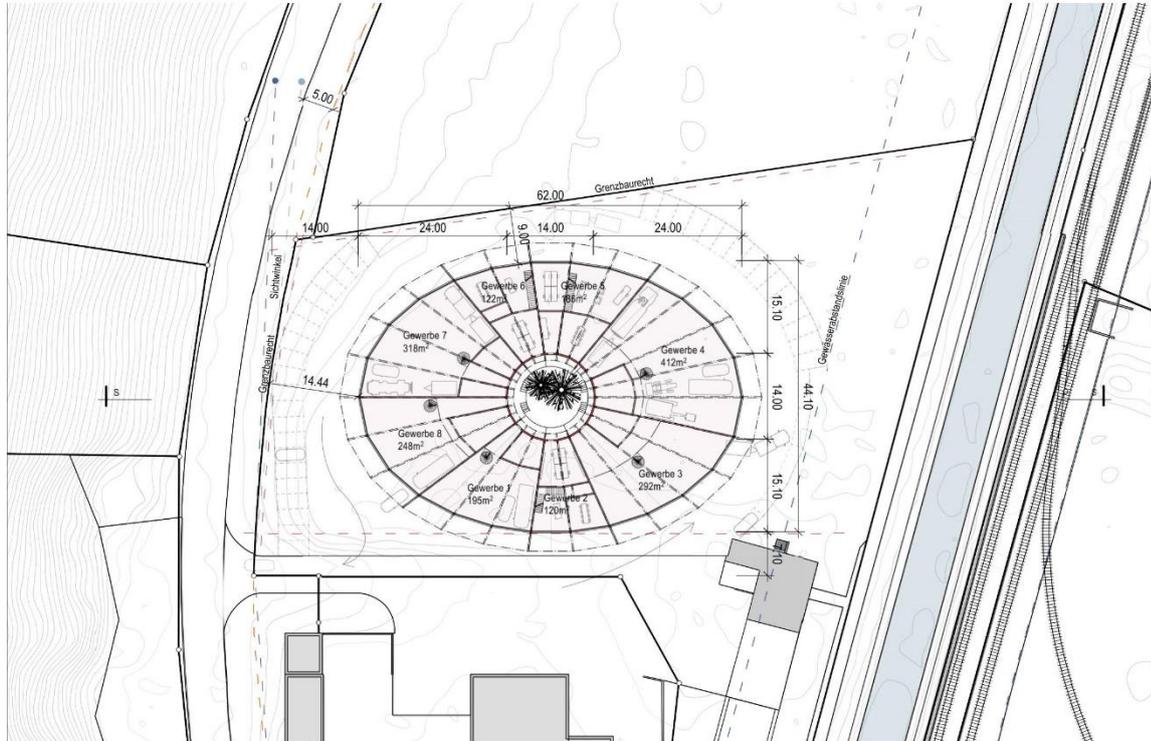
**Machbarkeitsstudie**  
Studie 3, Situation

Planformat ISO A3  
Massstab 1:1000  
Datum/Gezeichnet 28.07.2022 / fl

0 5 10 25 50m







Total Flächen Studie 3

Fläche Gewerbe: 1'895m<sup>2</sup>  
Fläche 2.Geschoss: ~685m<sup>2</sup>





Kanton Graubünden  
Gemeinde Davos

## Zonenplan 1:1 000

### Gadastatt-Tanne

Beschluss Volksabstimmung vom:

Der Landamman:

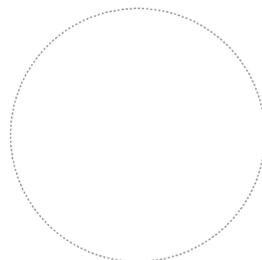
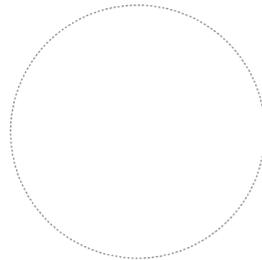
Der Landschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



#### Festlegungen

##### Bauzone

	Gewerbezone	ES III	Art. 65 BauG
---	-------------	--------	--------------

##### Landwirtschaftszone

	Landwirtschaftszone	ES III	Art. 73 BauG
---	---------------------	--------	--------------

##### Weitere Zone

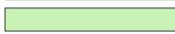
	Zone übriges Gemeindegebiet		Art. 95 BauG
---	-----------------------------	--	--------------

##### Weiterer Planinhalt

	Bei lärmempfindlichen Räumen sind Fenster zum Öffnen nur an Seitenfassaden oder an strassenabgewandten Fassaden zulässig		
---	--	--	--

#### Informative Inhalte

##### Orientierend

	Wald	WaG/KWaG
---	------	----------

##### Hinweisend

	Gewässerraumzone gemäss Beschluss Volksabstimmung vom: 27. November 2022
---	--

	Bauzone rechtskräftig
---	-----------------------

	Gewässer
---	----------

**WaG** Bundesgesetz über den Wald  
**ES** Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung  
**KWaG** Kantonales Waldgesetz  
**BauG** Baugesetz der Gemeinde





Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Kleiner Landrat der Gemeinde Davos  
Berglistutz 1  
Postfach  
7270 Davos Platz

Chur, 10. Oktober 2022  
OP 2022/0064 Pg/sa

**Gemeinde Davos**  
**Teilrevision der Ortsplanung; Gewerbezone Gadastatt Tanne**  
**Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Landammann  
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 3. Februar 2022 hat uns das Planungsbüro Stauffer & Studach aus Chur in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugesandt:

- Zonenplan 1:1000 *Gadastatt Tanne* vom 3. Februar 2022
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone *Gadastatt Tanne* vom 19. Januar 2022, inkl. *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* vom 22. Dezember 2021

Die Gemeinde Davos verfügt nördlich der Fraktion Frauenkirch im Gebiet *Gadastatt Tanne* über eine grössere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Diese Zone ist teilweise mit dem Werkhof des kantonalen Tiefbauamtes (Parzellen Nr. 6288, 7995 und 2184) sowie mit dem Forstwerkhof der Gemeinde (Parzelle Nr. 2138) überbaut. Das Areal ist optimal an die Kantonsstrasse angeschlossen und mit den erforderlichen Versorgungsanlagen voll erschlossen. In der Gemeinde Davos besteht eine grosse Nachfrage nach Gewerbebauland, gleichzeitig steht eine beschränkte Reserve an Arbeitszonen zur Verfügung. Im Zuge der laufenden regionalen Richtplanung sowie der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung besteht die Absicht der Gemeinde, zusätzliche Arbeitsgebiete bzw. Arbeitszonen zu schaffen. Diese Massnahmen nehmen voraussichtlich noch längere Zeit in Anspruch. Die Gemeinde ist nun der Ansicht, dass sich als Überbrückung die Nutzung des Areals *Gadastatt Tanne* gut für die Ansiedlung von kleinen und mittelgrossen Gewerbebetrieben eignen würde. Da in der ZöBA keine privaten Nutzungen bewilligt werden dürfen, soll mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Umnutzung in eine Gewerbezone vorgenommen werden. Mit der Umzonung soll eine Landumlegung, eine Bauzonenverlagerung und eine Erweiterung des Siedlungsgebietes auf Grundlage eines konkreten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes erfolgen. Der bestehende Werkhof des Tiefbauamtes bleibt dabei unverändert, während der Forstwerkhof der Gemeinde in die geplante Bebauung integriert werden soll.

Die folgenden kantonalen Amtsstellen erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen:

- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG)
- Amt für Natur und Umwelt (ANU)
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)
- Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT)
- Kantonspolizei Abteilung Verkehr (KAPO)
- Tiefbauamt (TBA)

Nachdem das TBA in seiner Stellungnahme vom 22. März 2022 einige Kritikpunkte insbesondere zur Zonenzuweisung, zum (angeblichen) Landerwerb sowie zum Grenzverlauf der Parzellen und Zonen geäußert hatte, fand ein Austausch zwischen der Gemeinde Davos, dem Planungsbüro und dem Tiefbauamt Graubünden statt. Gemäss Auskunft des TBA mit E-Mail vom 5. August 2022 konnten dabei einige Aspekte besprochen werden. Im Zuge dessen wurde die *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* entsprechend überarbeitet (Stand 28. Juli 2022).

Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen und Informationen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage nun die folgenden Ausführungen:

## **1. Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung und den übergeordneten Planungsmitteln**

### **1.1 Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG1) und Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)**

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) an. Aufgrund dieser Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S).

Für die vorliegende Revision sind insbesondere die im KRIP-S enthaltenen Rahmenbedingungen für Einzonungen von Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3) sowie die Leitüberlegungen für Erweiterungen und Verlagerungen von Bauzonen (Kap. 5.2.1) von Belang. Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung.

#### **1.1.1 Arbeitsgebiete**

Die ausführlichen Erläuterungen im PMB zu den Voraussetzungen für (neue) Arbeitsgebiete sind korrekt. Im PMB wird nachvollziehbar dargestellt, wie die geplante Schaffung von Gewerbebezonen diese Voraussetzungen erfüllen kann: Der Bedarf an zusätzlicher Arbeitszone ist gestützt auf die *Übersicht Überbauung, Erschliessung und Baureifes und Nutzungsreserven*, Stand 18. Januar 2022 ausgewiesen, die Erschliessung ist vorhanden, die Mobilisierung ist gewährleistet und mit dem vorliegenden (überarbeiteten) Bebauungskonzept wird aufgezeigt, wie eine flächensparende, haushälterische Bodennutzung umgesetzt werden kann. Das Bebauungskonzept dient auch dem Nachweis für die Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Teilrevision ist unter diesen Aspekten richtplankonform.

#### **1.1.2 Siedlungsgebiet**

Laut einem unter Kapitel 5.2.1 auf Seite 5.2-2 f. des KRIP festgehaltenen Leitsatz bedingen Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt  $\geq 1$  ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt  $\geq 1$  ha innerhalb einer Gemeinde eine Festlegung im regionalen Richtplan (RRIP).

Gemäss Ausführungen im PMB soll mit der vorliegenden Revision eine Bauzonenerweiterung von 717 m<sup>2</sup> vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um eine Ausdehnung des gemäss KRIP existierenden Siedlungsgebietes. Ebenso betrifft die vorgesehene Bauzonen-Verlagerung von 463 m<sup>2</sup> das Siedlungsgebiet. Es muss daher geprüft werden, ob die im Kapitel 5.2.1 des KRIP festgehaltene Freigrenze für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes in der Gemeinde Davos noch erfüllt ist oder nicht.

Allerdings stimmen die im PMB aufgezeigten Flächenangaben zum Siedlungsgebiet nicht überall mit den Daten aus dem Siedlungsgebietsmonitoring des ARE überein: Während im PMB von einer Erweiterung von 717 m<sup>2</sup> geschrieben wird, beläuft sich die materielle Erweiterung gemäss den Auswertungen des ARE auf 1126 m<sup>2</sup>. Diese Diskrepanz ergibt sich offensichtlich aus dem Umstand, dass in der Berechnung der Gemeinde die Erschliessungsfläche von 408 m<sup>2</sup>, welche an die neu einzuzonende Gewerbezone angrenzt, nicht angerechnet wurde (siehe Grafik nachstehend und vgl. *Festlegung Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis), Dokumentation Vorgehen und Kriterien, ARE, März 2018*).

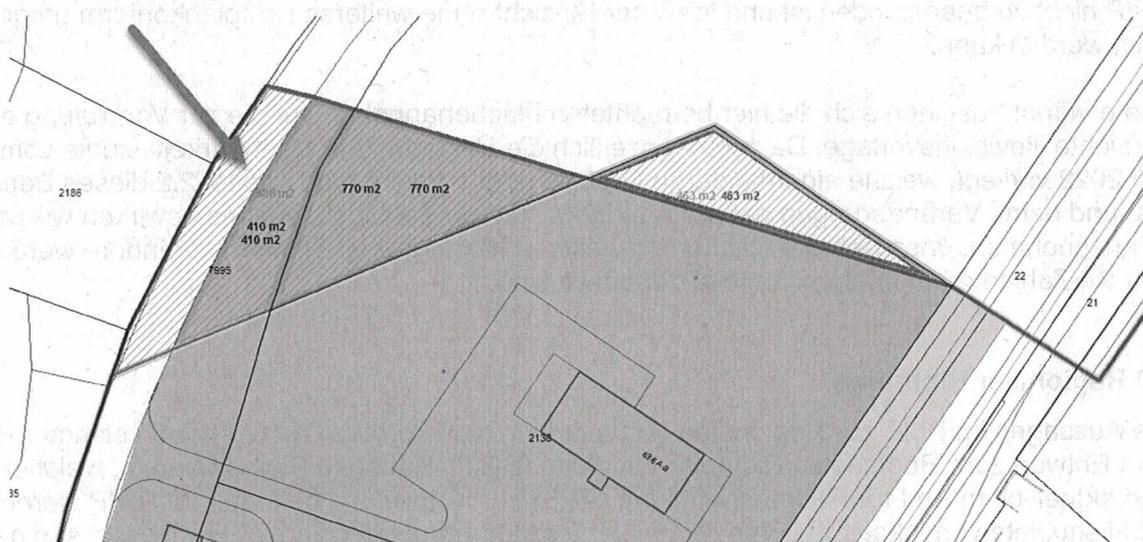


Abbildung 1: Erschliessungsfläche zum Siedlungsgebiet (roter Pfeil)

Die gesamte Erweiterungsfläche beträgt demnach:

$$770 \text{ m}^2 + 410 \text{ m}^2 + 408 \text{ m}^2 - 463 \text{ m}^2 = 1125 \text{ m}^2$$

Teilfläche Parz. 2137 + Teilfläche Parz. 7995 + Erschliess.-fläche Parz. 7995 – Teilfläche Parz. Nr. 2137

Veränderung Siedlungsgebiet [m<sup>2</sup>]:

	Erweiterung	Verlagerung	Reduktion	Bilanz
Materiell	1125	463	0	+1'125
Technisch	0		0	0
Total	1125		0	+1'125

Tabelle 1: Veränderung Siedlungsgebiet

Seit der Beschlussfassung des Teilbereichs *Siedlung* des KRIP durch die Regierung am 20. April 2018 hat die Gemeinde Davos mittels der folgenden Teilrevisionen ihrer Ortsplanung Veränderungen an ihrem Siedlungsgebiet vorgenommen:

→ Zonenplan 1:1'000 *Parzelle Nr. 5737* vom 25. November 2018 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 966 vom 17. Dezember 2019): Basierend auf diese Vorlage hat sich eine Verlagerung des Siedlungsgebietes um 972 m<sup>2</sup> ergeben.

- Zonenplan 1:2'000 *AO Forschungsinstitut* vom 19. Mai 2019 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 170 vom 19. Mai 2020): Basierend auf diese Vorlage hat sich eine Verlagerung des Siedlungsgebietes um rund 1'985 m<sup>2</sup> sowie eine Erweiterung des Siedlungsgebietes um 6'576 m<sup>2</sup> ergeben.
- Zonenplan 1:200 *Sporthalle Färbi* vom 8. Februar 2022 (vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales genehmigt mit Verfügung vom 10. Mai 2022): Basierend auf diese Vorlage hat sich eine Erweiterung des Siedlungsgebietes um 62 m<sup>2</sup> ergeben.

Entsprechend ergibt sich aufgrund der im KRIP vorgegebenen Freigrenzen für Erweiterungen des Siedlungsgebietes respektive für Verlagerungen des Siedlungsgebietes, dass heute noch Siedlungsgebietserweiterungen mit einer Fläche von höchstens 3'362 m<sup>2</sup> (10'000 m<sup>2</sup> - 6'576 m<sup>2</sup> - 62 m<sup>2</sup>) sowie Siedlungsgebietsverlagerungen mit einer Fläche von höchstens 7'043 m<sup>2</sup> (10'000 m<sup>2</sup> - 972 m<sup>2</sup> - 1'985 m<sup>2</sup>) vorgenommen werden können, ohne dass die für eine Einzonung vorgesehenen Gebiete im RRIP als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt werden müssten. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die vorliegend zur Debatte stehende Siedlungsgebietserweiterung im Halte von rund 1126 m<sup>2</sup> sowie die geplante Verlagerung des Siedlungsgebietes im Halte von 463 m<sup>2</sup> in Bezug auf ihre Übereinstimmung mit dem KRIP nicht zu beanstanden ist und in dieser Hinsicht ohne weiteres richtplankonform umgesetzt werden kann.

Wie erwähnt beziehen sich die hier betrachteten Flächenangaben auf die zur Vorprüfung eingereichte Revisionsvorlage. Da zwischenzeitlich die überarbeitete Machbarkeitsstudie vom 28. Juli 2022 vorliegt, welche einen anderen Grenzverlauf vorsieht (vgl. Kapitel 2.2 dieses Berichtes) und damit Veränderungen bei der Ausdehnung des Siedlungsgebietes bewirken würde, ist anzunehmen, dass sich die Flächen im weiteren Planungsverlauf noch verändern werden und die Zahlen dann entsprechend anzupassen sind.

## 1.2 Regionaler Richtplan

Die Aussagen im PMB zur Regionalen Richtplanung sind korrekt. Das Vorhaben stimmt mit dem Entwurf zum Regionalen Richtplan Siedlung (RRIP) Prättigau/Davos überein, welcher sich aktuell beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung befindet. Im RRIP werden Arbeitsgebiete von lokaler und von regionaler Bedeutung unterschieden. Für Davos ist ein Bedarf von 3 ha für Arbeitsstandorte von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Bei Umsetzung der vorliegenden Revision könnte somit ein Teil dieses Bedarfs an regionalen Arbeitsgebieten realisiert werden. Wir weisen darauf hin, dass für die weitere Planung der Arbeitsgebiete in der Region Prättigau/Davos sowie in der Gemeinde Davos diese Fläche zu berücksichtigen ist.

Gemäss RRIP-Entwurf sind publikumsorientierte Nutzungen und Detailhandel nicht zulässig. Im PMB wird festgehalten, dass die Erstellung von Wohnungen sowie von Fachmärkten usw., welche das klassische Gewerbe konkurrenzieren, vermieden werden soll. Die Gemeinde will solche Nutzungen mit Auflagen in der Baulandvergabe und bei den Baubewilligungen ausschliessen. Statt mit Auflagen (und/oder Verträgen) bei der Baulandvergabe resp. Baubewilligung, empfehlen wir der Gemeinde, mit einem Artikel im kommunalen Baugesetz der Gemeinde Davos solch nicht zulässigen Nutzungen zu verhindern. Mit entsprechenden Regelungen in einem separaten Baugesetzesartikel (bspw. "Gewerbezone Gadastatt Tanne") können nicht erwünschte Nutzungen zuverlässig, effizient und fair (für alle gelten die gleichen Regelungen) ausgeschlossen werden.

## 1.4 Kommunales Räumliches Leitbild

Laut Angaben im PMB hat die Gemeinde Davos die Arbeiten zu ihrem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) im Herbst 2021 gestartet und will diese bis Ende 2022 abschliessen. Aktuell liegt das KRL der Gemeinde Davos im Entwurf dem ARE zur Stellungnahme vor. Mit Bezug auf die Bauzonenstatistik und den Stand der Überbauung, wird in der Analyse zum KRL erläutert, dass insbesondere in den Arbeitszonen auf dem gesamten Gemeindegebiet Davos fast

keine Reserven mehr vorhanden sind und das Angebot dem hohen Bedarf nicht gerecht wird, weshalb ein Defizit und ein daraus abgeleiteter Handlungsbedarf bestehen. Das Gebiet *Gadastatt/Zur Tanna* wird im räumlichen Konzept des KRL mit folgenden Zielsetzungen/Massnahmen bezeichnet: *"Die für die Gemeindeentwicklung wichtigen neuen strategischen Arbeitszonen prioritär umsetzen und bestehende Gebiete mit Gewerbenutzungen konsequent erhalten, aktivieren und flächeneffizient nutzen."*

In diesem Sinne stimmt die vorliegende Revisionsvorlage mit den Leitüberlegungen des KRL überein.

### 1.3 Kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) umfasst.

#### 1.3.1 Mehrwertausgleich

Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG im Allgemeinen 30 Prozent des Mehrwertes.

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben (MWA) gehen zu 25% in den kommunalen und zu 75% in den kantonalen Mehrwertabgabefonds (Art. 19p Abs. 2 KRG), aus denen allfällige Auszonungskosten, insbesondere Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, finanziert werden (Art. 19a Abs. 1 KRG und Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1 KRG). Die Bestimmungen über die MWA sind eng mit den Regelungen über die Auszonungskosten verknüpft. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass die Gemeinden rechtlich geschuldete MWA effektiv einfordern, damit in den beiden Fonds jederzeit genügend Mittel für die Bezahlung allfälliger Auszonungskosten vorhanden sind.

Der Abgabe unterliegen laut Art. 19j Abs. 1 KRG Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone gemäss KRG (Einzonung). Keine Abgabe wird bei Planungsmassnahmen erhoben, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlichrechtlichen Aufgabe besteht. Von der Abgabepflicht ebenfalls ausgenommen sind basierend auf die Regelung von Art. 19i Abs. 6 KRG Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.-- pro Grundstück.

Laut Art. 19j Abs. 2 KRG können Gemeinden im Baugesetz (BauG) zusätzliche Abgabebetstände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 KRG erhöhen oder senken. Schliesslich können Gemeinden laut Art. 19l Abs. 3 KRG im BauG den Abgabesatz gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

Die Gemeinde Davos hat bis anhin darauf verzichtet, zusätzliche Abgabebetstände (vgl. Art. 19 MBauG) festzulegen. Hingegen wurde die Möglichkeit einer Senkung des Abgabesatzes aufgegriffen und in Art. 14a Baugesetz umgesetzt. Folgende rechtskräftige Regelungen zur MWA bestehen im BauG Davos:

#### Art. 14a Mehrwertabgabe

- 1 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, haben nach den Vorgaben des übergeordneten Rechts eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent des Mehrwerts zu entrichten.
- 2 Der Abgabesatz kann im Hinblick auf abgabepflichtige Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf wenigstens 20 Prozent gesenkt werden.

- 3 Die Baubehörde gewichtet bei entsprechenden Einzonungen die besonderen öffentlichen Interessen an den geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten und bestimmt innerhalb der gesetzlichen Bandbreite den darauf anzuwendenden Abgabesatz.

Der Tatbestand der Einzonung (Art. 19j Abs. 1 KRG) ist bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung gemäss Flächenanalyse des ARE bei folgenden Parzellen gegeben:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
7995	Zone übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	Einzonung	410 m <sup>2</sup>
2137	Landwirtschaftszone	Gewerbezone	Einzonung	770 m <sup>2</sup>
<b>Total eingezonte Fläche</b>				1180 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Einzonungen

Die geplante Einzonung von total 1180 m<sup>2</sup> Fläche von der Landwirtschaftszone und vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbezone unterliegt grundsätzlich dem in Art. 19j Abs. 1 KRG vorgegebenen Tatbestand für eine Mehrwertabgabe.

Im PMB in Kapitel 3.11 auf S. 14 wird ausgeführt, dass die Gemeinde mit der vorliegenden Einzonung die Schaffung von dringend benötigtem Gewerbebauland beabsichtigt. Dieses soll für die Ansiedlung von privaten Gewerbebetrieben aber auch von Betrieben der öffentlichen Hand (z.B. bestehender Forstwerkhof) oder solchen, welche öffentlichen Zwecken dienen (z.B. von Privaten betriebene kommunale Multisammelstellen) zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde das Land nach der Einzonung erwirbt und an Interessenten im Baurecht abgibt. Laut PMB erfüllte diese Art der Bereitstellung von Gewerbebauland ein wichtiges öffentliches Interesse der Gemeinde Davos. Daher kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die Anwendung eines reduzierten Abgabesatzes von 20% gemäss Art. 14a Abs. 2 BauG Davos gerechtfertigt sei. Diesen Ausführungen der Gemeinde kann zugestimmt werden.

Des Weiteren wird auch eine Fläche ausgezont. Die Auszonung wirkt sich auf die Flächenbilanz wie folgt aus:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
2138	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	463 m <sup>2</sup>
<b>Total ausgezonte Fläche</b>				463 m <sup>2</sup>
<b>Differenz Einzonungen total / Auszonungen total</b>				717 m <sup>2</sup>

Tabelle 3: Auszonung

Neben den Einzonungen und der Auszonung sollen mit der vorliegenden Planung hauptsächlich Umzonungen vorgenommen werden:

Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Vorgang	Fläche
2138	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Gewerbezone	Umzonung	15'294 m <sup>2</sup>
<b>Total umgezonte Fläche</b>				15'294 m <sup>2</sup>

Wie bereits erwähnt hat die Gemeinde bis anhin davon abgesehen, auf erhebliche Vorteile von Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einzuführen. An dieser Stelle weisen wir auf

den aktuellen Bundesgerichtsentscheid von Meikirch (BGE 1C\_233/2021) hin. Gemäss diesem hat auch eine Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen zu erfolgen, sofern ein erheblicher Vorteil durch die Planung entsteht.

Betreffend der Thematik MWA verweisen wir zudem auf unsere Vollzugshilfen BLM/MWA, welche unter [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) bezogen werden können. Die Vollzugshilfen werden laufend ergänzt. Hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens sind zwingend sämtliche geforderten Unterlagen gemäss *A4 Liste betr. Vollständigkeit der Unterlagen für das Genehmigungsverfahren (Art. 14 KRVO)* aufzuarbeiten und miteinzureichen. Hierbei sind auch Kleinflächen detaillierter zu prüfen resp. im PMB zu beschreiben. Der PMB ist weiter aufgrund der Anforderungen gemäss den Vollzugshilfen zu überprüfen und anzupassen resp. zu ergänzen.

Bezugnehmend auf Art. 19k KRG und in Verbindung mit Art. 35k KRVO sind in einem nächsten Schritt und im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die folgenden Abklärungen und Arbeiten im Zusammenhang mit der MWA durchzuführen:

- Die Bestimmung des jeweiligen Mehrwerts mittels Gesuchen an das Amt für Immobilienbewirtschaftung (AIB) für entsprechende Bewertungsgutachten;
- die Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabepflicht;
- die Vorbereitung der Veranlagungsverfügungen;
- und die Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung).

Wie am Ende von Kapitel 1.1 erläutert, beziehen sich die hier betrachteten Flächenangaben auf die zur Vorprüfung eingereichte Revisionsvorlage. Die zwischenzeitlich vorliegende Machbarkeitsstudie vom 28. Juli 2022 sieht Änderungen am Grenzverlauf vor (vgl. Kapitel 2.2 dieses Berichtes), welche auch die Ein-, Um- und Auszonungsflächen beeinflussen. Daher ist anzunehmen, dass sich die Flächen im weiteren Planungsverlauf noch verändern werden und die Zahlen dann entsprechend anzupassen sind.

## **2 Zonenplan 1:1000 Gadastatt Tanne**

### **2.1 Zonierung**

Auf der Parzelle Nr. 6288 befindet sich der Werkhof des Tiefbauamtes Graubünden (TBA), Bezirk 5 Davos. Aus Sicht des TBA werde der Werkhof weder gewerblich noch industriell genutzt. Vielmehr handle es sich um eine öffentlichen Interessen dienende Baute. Aus diesem Grund ist das TBA der Ansicht, dass der Werkhof in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) verbleiben müsse und eine Umzonung der fraglichen Liegenschaft im Halte von 5619 m<sup>2</sup> in eine Gewerbezone nicht sinnvoll sei. Aus Sicht des ARE ist diese Forderung nachvollziehbar. Die Gemeinde wird entsprechend dazu aufgefordert, die gesamte Werkhof-Liegenschaft des TBA (Parzelle Nr. 6288) in der ZöBA zu belassen und nicht der Gewerbezone zuzuweisen.

Des Weiteren beantragt das TBA, dass auch die Teilfläche der (Strassen-)Parzelle Nr. 7995, welche aktuell der ZöBA zugewiesen ist, nicht der Gewerbezone zugeteilt werde. Dies mit der Begründung, dass innerhalb von Sichtfeldern von Zufahrten keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Diese Begründung ist aus unserer Sicht nicht ganz nachvollziehbar, da die Zonenbestimmungen einer ZöBA solche Bauten und Anlagen nicht direkt verhindern können. Umgekehrt würde eine Zuweisung der Teilparzelle zur Gewerbezone Bauten und Anlagen innerhalb von Sichtfeldern auch nicht direkt begünstigen. Dennoch können wir den Antrag des TBA unterstützen, wenn auch vielmehr aus einer anderen Begründung heraus: Aus raumplanerischer Sicht ergibt es keinen Sinn, die Teilfläche der Parzelle Nr. 7995, welche an die Parzelle Nr. 6288 angrenzt, der Gewerbezone zuzuweisen, wenn die Nachbarparzelle Nr. 6288 in der ZöBA verbleibt. Mit der gleichen Begründung legen wir der Gemeinde zudem nahe, auch die Teilfläche der Parzelle Nr. 2184 entlang der Strassenparzelle der Kantonsstrasse, welche rechtskräftig der ZöBA zugewiesen ist, in der ZöBA zu belassen und nicht wie in der vorlie-

genden Revisionsvorlage vorgesehen, der Gewerbezone zuzuweisen. So bleibt eine aus raumplanerischer Sicht sinnvolle zusammenhängende ZöBA-Fläche erhalten.

## 2.2 Landerwerb/Bebauung von Strassenparzellen

In seiner Stellungnahme vom 22. März 2022 merkte das TBA an, dass dem Amt entgegen den Ausführungen im PMB auf S. 12, Kapitel 3.9, nichts von einer Landabtretung an die Gemeinde Davos bekannt sei und keine Vereinbarung dafür vorliege. Das Amt wies darauf hin, dass die Nutzung der Strassenparzelle zu Bebauungszwecken nicht geduldet werden könne. Des Weiteren seien die vorgeschriebenen Abstände zur Kantonsstrasse nach Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) zu beachten und die zwingend notwendigen Sichtfelder der bestehenden Zufahrt freizuhalten. Infolgedessen könne den Machbarkeitsstudien 1 und 2 vom 22. Dezember 2022 gemäss Anhang zum PMB nicht zugestimmt werden.

Nach der Besprechung zwischen Gemeinde Davos, Planungsbüro und TBA im Sommer 2022 wurde die *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* überarbeitet (Stand 28. Juli 2022). Gemäss dieser Studie ist dabei neu ein abgeänderter Grenzverlauf der Parzelle Nr. 2138 vorgesehen. D.h. die Grenze zwischen Parzelle Nr. 2138 und Nr. 2137 wird begradigt und nach Süden verschoben; die Grenze zwischen Parzelle Nr. 2138 und Nr. 7995 wird nach Westen verschoben, sodass sie auf die Strassenabstandslinie zu liegen kommt (vorgeschriebener Strassenabstand von 5.00 m ab dem Fahrbahnrand). Bei allen drei Varianten der Studie (Studie 1, 2 und 3) müssten die geplanten Hoch- und Tiefbauten von einem Grenzbaurecht Gebrauch machen. Das TBA teilte mit E-Mail vom 5. August 2022 mit, dass es dem in der revidierten Machbarkeitsstudie vom 28. Juli 2022 dargestellten Grenzverlauf grundsätzlich zustimmen kann. Ein Grenzbaurecht kann dabei jedoch ausdrücklich noch nicht in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung für eine mögliche Ausnahmegewilligung ist insbesondere die Ausdehnung der Tempo-60-Strecke auf der Kantonsstrasse um ca. 50 m in nördliche Richtung. Ein entsprechendes Gesuch ist von der Gemeinde frühzeitig bei der Kantonspolizei Graubünden, Verkehrstechnik, zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Sofern/sobald diese Bewilligung in Aussicht gestellt/erteilt werden kann, kann die Gewerbezone nördlich des Werkhofs des Tiefbauamts bis an die geplante Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nr. 2138 und Nr. 7995 geführt werden.

## 2.3 Lärmschutz

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV; SR 814.41).

Im Rahmen der Gesamtrevision 2001/2002 wurde das Genehmigungsverfahren für die im Zonenplan 1:2500 *Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle* auf der Parzelle Nr. 2138 ausgeschiedene ZöBA sistiert, "*bis die zur Vermeidung von übermässigen Lärmimmissionen erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 29 Abs. 1 LSV im Rahmen der Grundordnung verbindlich festgelegt sind*" (RB Nr. 505 vom 16. April 2002, Abschnitt II., Buchstabe F., Ziffer 4 lit. d Dispositiv).

Mit Regierungsbeschluss Nr. 942 vom 29. Juni 2004 wurde die fragliche sistierte ZöBA auf den Parzellen Nr. 2138 und 6288 im Zonenplan 1:2500 *Frauenkirch, Lengmatte, Glaris Mühle* vom 4. März 2001 genehmigt. Inzwischen war ein Projekt zur Erweiterung des bestehenden Forstwerkhofes sowie ein Lärmschutznachweis des Delegierten für Umweltschutz der Landschaft Davos Gemeinde vom 6. Mai 2004 erarbeitet worden. Die Genehmigung erfolgte mit folgenden Vorbehalten:

- *Es wird der ZöBA eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.*

- Auf der Parzelle Nr. 2138 dürfen in einem Streifen von 35 m ab Strassenmitte der kantonalen Hauptstrasse keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV errichtet werden.

Schliesslich erfolgte mit RB Nr. 485 vom 26. April 2005 die Genehmigung einer Teilrevision der Ortsplanung, in welcher u. A. der Zonenplan 1:1000 *Teilrevision 2004, Gebiete mit obligatorischem Lärmschutz-Nachweis* genehmigt wurde. Dieser Zonenplan legt für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 2138 einen sogenannten *Geltungsbereich Lärmempfindlichkeitsstufen mit Auflagen zur Anordnung und Gestaltung von Gebäuden gemäss Gutachten "Lärmschutz-Nachweis Mai 2004"* fest (siehe Abbildung 2).

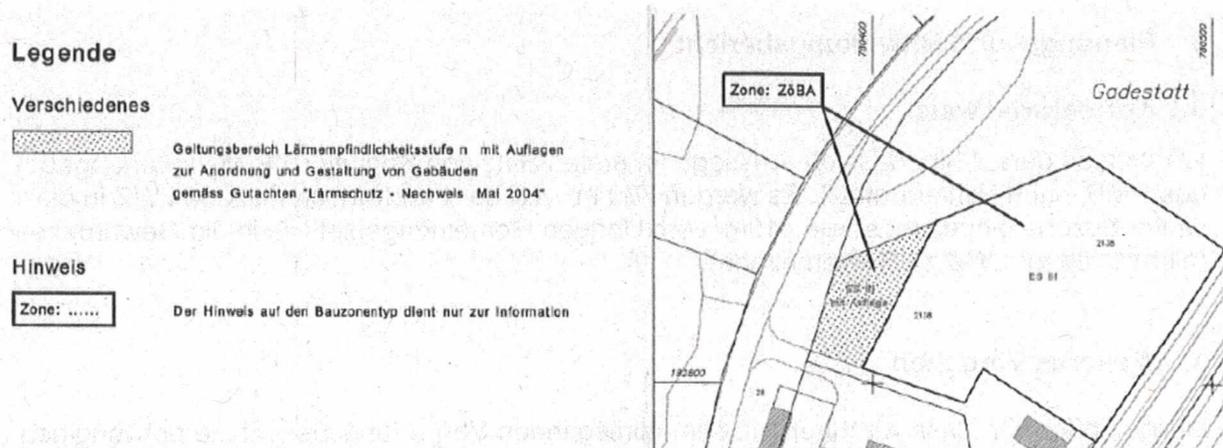


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan 1:1000 Teilrevision 2004, Gebiete mit obligatorischem Lärmschutz-Nachweis

Im entsprechenden *Lärmschutz-Nachweis für Bauzone in Davos Frauenkirch* vom 25. Mai 2004 werden für diesen Geltungsbereich Massnahmen definiert (siehe Anhang A zu diesem Bericht).

Im RB Nr. 485 vom 26. April 2005 wurde in den Erwägungen hinsichtlich der Parzelle Nr. 2138 in Abschnitt E. folgendes festgehalten: "*Die in Verbindung mit den im Lärmschutznachweis für die Parzelle Nr. 2138 vom 25. Mai 2004 enthaltenen Auflagen vorzunehmende Genehmigung des Zonenplans 1:1000 Gebiete mit obligatorischem Lärmschutz-Nachweis hat weiter zur Folge, dass die im Regierungsbeschluss Nr. 942 vom 29. Juni 2004 festgehaltene Auflage, wonach auf der Parzelle Nr. 2138 in einem Streifen von 35 m ab Strassenmitte der kantonalen Hauptstrasse keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV errichtet werden dürfen, aufgehoben werden kann.*"

Allerdings verfügte die Regierung die Aufhebung der Auflage aus dem RB Nr. 942 vom 29. Juni 2004 im fraglichen RB Nr. 485 vom 26. April 2004 nicht (keine Erwähnung im Dispositiv). Daher ist davon auszugehen, dass diese Auflage (Bauverbot für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen in einem Streifen von 35 m ab Strassenmitte) noch immer gültig ist.

Auch mit der nun zur Debatte stehenden Umzonung von der ZöBA in die Gewerbezone gelten die Anforderung von Art. 29 LSV weiterhin, wobei sich diese auf den Zustand zum Zeitpunkt der Einzonung beziehen (Verkehrsaufkommen 2004). Gegenüber den Lärmschutznachweisen aus dem Jahr 2004 wurde im Bereich der Parzelle Nr. 2138 zwischenzeitlich die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf 60 km/h gesenkt. Dies entspricht einer Reduktion der Schallemissionen um 2 dB. Somit könnte die Fläche, auf der keine lärmempfindlichen Wohnräume realisiert werden dürfen (Einschränkung gemäss RB Nr. 942 vom 29. Juni 2004) resp. die Fläche des Geltungsbereiches *Lärmempfindlichkeitsstufen mit Auflagen zur Anordnung und Gestaltung von Gebäuden gemäss Gutachten Lärmschutz-Nachweis Mai 2004* (gemäss RB Nr. 485 vom 26. April 2005) bis zu einem Abstand von 20 m ab Strassenachse reduziert werden. Hingegen wäre aufgrund des vorgesehenen Erwerbes des nördlichen Teiles der Parz. Nr. 7995 sowie des Landabtausches mit Parzelle Nr. 2137 sinnvollerweise die Fläche des Geltungsbereiches resp. der Einschränkung, Richtung Strasse bis zur Zonengrenze Gewerbezone/Übriges Gemeindegebiet und Richtung Parzelle Nr. 2137 bis zur Parzellengrenze Nr.

2137/2138 zu erweitern. Die Anordnung von lärmempfindlichen Betriebsräumen (Art. 42 LSV) und nicht lärmempfindlichen Räumen ist nicht eingeschränkt.

Schliesslich weisen wir darauf hin, dass gemäss Zonenschema (Art. 93 BauG Davos) der Gewerbezone die ES IV zugeordnet ist.

Die Gemeinde Davos wird dazu aufgefordert, im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision gestützt auf Art. 29 LSV den Lärmschutz auf den Parzellen Nr. 2137, 2138, 7995 den aktuellen resp. neu geplanten Bedingungen anzupassen, entsprechend gesetzeskonforme und klare Regelungen/Massnahmen zu definieren und diese in den Planungsmitteln festzuhalten.

### 3. Planungs- und Mitwirkungsbericht

#### 3.1 Korrekturhinweis

Wir weisen darauf hin, dass die Aussage im ersten Satz von Kapitel 3.11 (Mehrwertabgabe) des PMB einen Fehler enthält: Es werden 770 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone LWZ in die Gewerbezone eingezont sowie 410m<sup>2</sup> vom Übrigen Gemeindegebiet ÜG in die Gewerbezone (nicht 1180 m<sup>2</sup> LWZ zu Gewerbezone).

### 4. Weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise zu den Folgeverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Davos, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen resp. zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

**Abteilung Nutzungsplanung und BAB**



Anne-Katrin Signer

#### Beilagen:

- A: Anhang zum Vorprüfungsbericht: *Lärmschutz-Nachweis für Bauzone in Davos Frauenkirch* vom 25. Mai 2004
- B: Zonenplan 1:1000 *Gadastatt Tanne* vom 3. Februar 2022
- C: Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezone Gadastatt Tanne vom 19. Januar 2022, inkl. *Machbarkeitsstudie Gewerbebauten Davos Frauenkirch* vom 22.12.2021

**Kopie (mit allen Beilagen):**

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

**Kopie per E-Mail (mit Beilage A, ohne Beilagen B und C):**

- Gemeinde Davos, kanzlei@davos.gr.ch
- Stauffer & Studach AG, info@stauffer-studach.ch
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Kantonspolizei Abteilung Verkehr
- Tiefbauamt

## Beilage A: Anhang zum Vorprüfungsbericht

### Landschaft Davos Gemeinde

#### Lärmschutz-Nachweis für Bauzone in Davos Frauenkirch

Ort:	Gadenstatt, Davos Frauenkirch								
Parzelle:	Parzelle Nr. 2138								
Lärmquelle:	Landwasserstrasse								
Nutzungszone:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen								
Grundlage	Lärmschutz-Nachweis für Neubau eines Mehrfamilienhauses beim Seehorn in Davos Dorf. Das entsprechende von ARP und ANU anerkannte Gutachten bildet die Richtschnur für dieses Gutachten.								
Empfindlichkeitsstufe:	Gemäss Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 16. April 2002 wurde die Genehmigung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sistiert und die Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe zur Überarbeitung zurückgewiesen.								
Belastungsgrenzwerte:	<p>Die Parzelle Nr. 2138 war vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2001 nicht Bestandteil einer Bauzone. Sie muss demnach als neue Bauzone beurteilt werden.</p> <p>Gemäss Artikel 29 der Lärmschutzverordnung dürfen neue Bauzonen mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.</p> <p>Auf der entsprechenden Parzelle soll zukünftig ein Werkhof für den Forstdienst der Gemeinde Davos erstellt werden. Die zukünftige Nutzung ist somit gegeben und entspricht derjenigen der angrenzenden ZöBA-Parzelle Nr. 6288 (Werkhof kantonales Tiefbauamt). Deshalb ist es angebracht, auch diese Bauzone der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Die Planungswerte, die eingehalten werden müssen, betragen demnach:</p> <table> <tr> <td>Tag</td> <td>Planungswert für ES III</td> <td>60 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Nacht</td> <td>Planungswert für ES III</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </table>			Tag	Planungswert für ES III	60 dB(A)	Nacht	Planungswert für ES III	50 dB(A)
Tag	Planungswert für ES III	60 dB(A)							
Nacht	Planungswert für ES III	50 dB(A)							
Emissionsquelle	Für die Parzelle Nr. 2138 ist die Landwasserstrasse die Hauptlärmquelle. Die für die Berechnung verwendeten Verkehrsdaten sind dem kantonalen Lärmbelastungskataster (LBK) 1992/95 bzw. der aktualisierten Fassung LBK Davos 2001 entnommen worden. Die Aktualisierung ist im Rahmen des Strassenlärm-Sanierungsprogrammes für die Kantonsstrassen A28a, A28b und A417b durchgeführt worden.								

## Landwasserstrasse zwischen Islen und Frauenkirch

Durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV = 3600 Fz

**Lärmermittlung**

Die Lärmbelastung wurde rechnerisch mit dem Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete (BUWAL, Schriftenreihe Umwelt Nr. 15) ermittelt. Da keine ausserordentlichen Verhältnisse vorliegen, kann angenommen werden, dass mit dem Rechenmodell der Lärmpegel zufriedenstellend berechnet werden kann.

**Beurteilungspegel**

Die für eine Beurteilung der Lärmimmissionen durchgeführten Berechnungen beschränken sich auf diejenigen Bereiche, die von der Landwasserstrasse als Hauptlärmquelle betroffen sind. Die Berechnungen sind für die dort signalisierte Fahrgeschwindigkeit von 80 km pro Stunde durchgeführt worden.

Resultate	Hauptlärmquelle	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Distanz in m	35	
Gesamtemissionspegel	75.6	67.3
Reflexionszuschlag	0.0	0.0
Hindernisdämpfung	0.0	0.0
Abstandsämpfung	-16.0	-16.0
Aspektwinkelreduktion	0.0	0.0
Pegelkorrektur	0.0	-4.9
Beurteilungspegel Lr	59.6	46.3

**Beurteilung und Massnahmen**

Gemäss den Berechnungen werden die Planungswerte für die ES III in einer Entfernung von 35 Meter ab der Lärmquelle (Landwasserstrasse Strassenmitte) eingehalten.

Daraus muss folgendes abgeleitet werden:

Werden bis 35 Meter ab Strassenmitte Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen errichtet, dürfen grundsätzlich nur nicht lärmempfindliche Räume wie Bad, WC, Abstellräume, Waschküche, Treppenhaus, Garagen etc. in Richtung Lärmquelle (Kantonsstrasse) angeordnet werden.

Sind bis 35 Meter ab Strassenmitte lärmempfindliche Räume mit Fassadenteil entlang der Kantonsstrasse geplant, so dürfen diese keine Fenster gegen die Strasse haben. Die entspre-

chenden Räume müssen über Fenster, die in einer senkrecht zur Strasse ausgerichteten Fassade enthalten sind, gelüftet werden.

Wird zur Lärmabschirmung ein Schutzwall, eine Mauer oder ähnliches entlang der Kantonsstrasse geschüttet oder gebaut, muss die Lärmsituation anhand des konkreten Projektes neu berechnet und beurteilt werden.

Für Gebäude mit nicht lärmempfindlichen Räumen wie z.B. Garagen, Werkhöfe etc. müssen bezüglich Lärm weder planerische, noch gestalterische, noch bauliche Massnahmen definiert werden.

#### Weitere Auflagen

Der Bauherr eines neuen Gebäudes sorgt dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie Treppen und haustechnischer Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Diese Anforderungen gelten auch für Umbauten (Art. 32 Abs. 3 der LSV). Als solche gelten insbesondere die Mindestanforderungen nach SIA Norm 181.

#### Anhang

- Situationsplan 1:1000
- Berechnungsblätter Überschreitung der Belastungsgrenzwerte ab Strassenmitte

Davos, 25. Mai 2004

Gian Paul Calonder  
Delegierter für Umweltschutz

Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-125  
Reg.-Nr. T1.9

## **An den Grossen Landrat**

### **Sanierung und Erweiterung der Sporthalle Färbi, zusätzlicher Gemeindebeitrag**

#### **1. Ausgangslage**

Der Rektor der Stiftung Sport-Gymnasiums Davos (SSGD), Urs Winkler, hat bei einem Gespräch mit dem Kleinen Landrat am 31. Januar 2023 orientiert, dass die Sanierung und Erweiterung der Sporthalle Färbi gemäss den Offertstellungen aufgrund der Ausschreibung nicht im geplanten Finanzrahmen umgesetzt werden könne. Von den Vorbesitzern der Sporthalle, die unter chronischen Finanzengpässen litten, wurden in deren letzten Betriebsjahren keine Sanierungsaufgaben mehr wahrgenommen. Damit haben sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten die Sanierungsaufgaben angesammelt (Investitionsstau), nicht nur die Gebäudehülle und das Dach, sondern auch die sanitärischen Anlagen, die Gebäudetechnik sowie die Heizung müssen erneuert werden. Dazu kommen insbesondere zusätzliche Anforderungen durch das behindertengerechte Bauen und den aktuellen Brandschutz.

Für die SSGD ergeben sich nach aufwendigen Planungsarbeiten zwei Vorgehensvarianten: Sanierung und Erweiterung der Halle mit einem öffentlich nutzbaren Bereich. Für diesen Ausbau benötigte es zwingend einen zusätzlichen Beitrag der Gemeinde in Millionenhöhe. Die Alternativvariante ist ein reduzierter Ausbau für die SSGD-Schülerinnen und -schüler sowie den Leistungssport, aber ohne öffentlich zugänglichem Sportangebot. Bei dieser Variante würde auf einen Gemeindebeitrag verzichtet.

Mit Schreiben vom 14. Februar 2023 an die Gemeinde Davos bevorzugt die SSGD die Variante mit öffentlich zugänglichem Sportangebot und ersucht die Gemeinde für einen Beitrag von 2 Mio. Franken. Baubewilligung und Totalunternehmer-Offerte liegen vor.

#### **2. Die Sporthalle Färbi und bisher gesprochene Gemeindebeiträge**

Die Tennishalle Färbi wurde 1981 erbaut und wechselte zwischenzeitlich mehrmals den Eigentümer. Leider ist es keinem der Eigentümer gelungen, die Tennishalle wirtschaftlich so zu führen, dass auch alle notwendigen Unterhaltsarbeiten gemacht werden konnten. Die Halle ist in die Jahre

gekommen und bedarf einer Sanierung, dies betrifft insbesondere die Gebäudehülle und das Dach, zwischenzeitlich aber auch gebäudeinterne Infrastruktur und Technikanlagen.

Seit Frühling 2015 besitzt und betreibt die SSGD die Sporthalle Färbi. Nach dem Kauf wurde in einem ersten Schritt eine Freestyle-Trainingsanlage mit Trampolinen, eine Halfpipe für Skateboarder/-innen, ein Akrobatik- und ein Kraftbereich eingerichtet. Des Weiteren wurde eine neue LED-Lichtanlage installiert und das Dach punktuell saniert. Damit glückte der Start des Betriebes und die Sporttreibenden schätzen die zusätzlichen Angebote. Bis heute hat die SSGD für den Kauf (inkl. Grundstück) und die Sofortmassnahmen 2,5 Mio. Franken investiert.

Neben der öffentlichen Nutzung wird das Sportangebot insbesondere in den Sommermonaten während den Schulzeiten durch die Sportgruppen der SSGD, den Kadern von Swiss Ski und dem HC Davos genutzt. Darauf basierend wurde die Sporthalle Färbi auf Antrag von Swiss Ski im Jahr 2016 vom Bund als Sportanlage von nationaler Bedeutung in den Katalog des Nationalen Sportanlagenkonzeptes (NASAK) aufgenommen. Der Bund hat für den Kauf und die angestrebte Sanierung und Erweiterung 1 Mio. Franken genehmigt. Ebenso ist die Sporthalle Färbi auch Teil des kantonalen Sportanlagenkonzeptes Graubünden (KASAK) und Teil des Katalogs der systemrelevanten Infrastrukturen des Kantons (siehe Aktenauflage).

Bereits in der Botschaft zur Volksabstimmung vom 15. September 2019 zur Erweiterung des Sportgymnasiums Davos wurde auf die Situation der Sporthalle Färbi, deren Sanierungsbedürftigkeit und notwendige Beiträge seitens Gemeindebehörden detailliert informiert (Seiten 11f): "Die Sporthalle Färbi soll neben der Erneuerung der Gebäudehülle und der Haustechnik eine Erweiterung auf dem Dach mit einer Doppelturnhalle samt Nebenräumen, einem Kraft- und Ausdauerbereich und einem Raum für die Regeneration erhalten. Ebenfalls im Konzept integriert sind Anpassungen im Bereich der Zugänge und Fluchtwege. Damit sind sämtliche Bedürfnisse des Leistungssportes und der öffentlichen Nutzung abgedeckt. Für diesen Ausbau der Sporthalle wird mit Kosten von 7,8 Mio. Franken gerechnet. Die SSGD hat dazu in den vergangenen Betriebsjahren Vorfinanzierungen von 2,5 Mio. Franken gebildet. Dazu kommen Beiträge und/oder Darlehen von Bund, Kanton, Davoser Anlagefonds (0,4 Mio. Franken Gästetaxengelder) und Gemeinde Davos (0,5 Mio. Franken gemäss Beschluss Grosse Landrat vom 27. Juni 2019). Die Modernisierung und der Ausbau der Sportanlage Färbi erfordert eine breit abgestützte Finanzierung durch die verschiedenen beteiligten Interessen im Sinne einer austarierten Lösung."

Der Grosse Landrat stimmte an seiner Sitzung vom 27. Juni 2019 einstimmig einem A-fonds-perdu-Beitrag von 0,5 Mio. Franken für die "Modernisierung/Erweiterung der Sporthalle Färbi" zu. Für den selben Zweck wurde ein A-fonds-perdu-Beitrag – ebenfalls einstimmig – von 0,4 Mio. Franken zu Lasten des Anlagefonds genehmigt.

### **3. Kosten der Sanierung/Erweiterung der Sporthalle Färbi gemäss Machbarkeitsstudie**

Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 und darauf basierende Grobkostenschätzungen ermittelten für die Gebäudesanierung und die Aufstockung Kosten von 7,96 Mio. Franken +/- 20 %. Die dazu erreichten Finanzierungshilfen können wie folgt dargestellt werden:

Bund	NASAK	CHF	1'000'000
Kanton GR	KASAK	CHF	1'000'000
	NRP	CHF	1'500'000
	Systemrelevante Anlage	CHF	500'000

	Äquivalenz	CHF	348'000
Gemeinde	à-fonds-perdu	CHF	500'000
	Anlagefonds	CHF	400'000
Eigenleistung SSGD		<u>CHF</u>	<u>2'512'000</u>
<i>Total</i>		<u>CHF</u>	<u>7'760'000</u>

Die SSGD schreibt in ihrem aktuell vorliegenden Unterstützungsgesuch an den Kleinen Landrat, dass in der Folge die "Anforderungen an das behindertengerechte Bauen, den Brandschutz und die Teuerung die prognostizierten Kosten während der Planungsphase in die Höhe getrieben haben. Gleichzeitig konnte die angespannte Turnhallensituation in Davos durch den Neubau der Tobelmühleturnhalle gelöst werden und die internationale und nationale Entwicklung im Leistungssport bewegte sich von Turnhallen hin zu vielseitig nutzbaren Athletikräumen (Krafräume mit Ausdauerbereichen und frei nutzbaren Zonen ohne Geräte)." Die Analyse dieser Entwicklungen veranlasste die SSGD das Raumprogramm der Aufstockung zu ändern und zu verkleinern. Dabei wurde auf die Turnhalle verzichtet, die Raumfläche um  $\frac{1}{3}$  reduziert und die Gebäudehöhe verkleinert. Über die Jahre der Planung wurden viele Aspekte und Varianten eingehend geprüft, insbesondere das Raumprogramm, die Materialisierung, das Betriebskonzept sowie auch die Option Neubau versus Sanierung.

#### 4. Baubewilligung, Ausschreibung und Projektkosten

Aufgrund des Baugesuchs der SSGD erteilte die Baubehörde (Kleiner Landrat) am 7. Juni 2022 die Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung der Sporthalle Färbi. Die gestützt auf die Baubewilligung erfolgte Ausschreibung ergab als günstigste Offerte Kosten von rund 10,74 Mio. Franken (inkl. Planungskosten). Abzüglich der oben dargestellten, bisher erreichten Finanzierung von 7,76 Mio. Franken ergibt dies eine Finanzierungslücke von 2,98 Mio. Franken. Die SSGD hält dazu in ihrem Gesuch an den Kleinen Landrat fest: "Die SSGD ist allein nicht in der Lage die vollen Mehrkosten zu tragen."

#### 5. Zwei Varianten: Hallenerneuerung mit und ohne zusätzlichem Gemeindebeitrag

Die SSGD kann die Kosten des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts zur Färbihalle nur stemmen, sofern die Gemeinde einen zusätzlichen A-fonds-perdu-Beitrag von 2 Mio. Franken spricht. Ohne diesen Beitrag muss die SSGD die Sporthalle Färbi der zwingend notwendigen Sanierung der Gebäudehülle und -technik unterziehen und auf die Aufstockung verzichten. Dies bedeutete, den grossen Athletikraum im Untergeschoss zu platzieren und damit die Halle infolge Eigenbedarfs (inklusive Leistungssport) für die öffentliche Nutzung zu schliessen. Aufgrund der TU-Offerten ist gemäss SSGD für diese Variante mit Kosten von 5 Mio. Franken zu rechnen.

Die SSGD gäbe den Vorzug dem geplanten Erweiterungsbau, der jedoch den zusätzlichen Gemeindebeitrag erforderte. Das Erweiterungsprojekt wäre im Sinne der SSGD, des Schweizer Leistungssports und im Sinne des Claims, den sich der Davoser Tourismus mit "Sports unlimited" gibt. Damit wäre der Erhalt des heutigen öffentlich zugänglichen Sportangebotes auf Jahre hinaus weiter gesichert und das Angebot für den Leistungssport in Davos substanziell verbessert. Selbst die Integration von neuen Sportangeboten, wie zum Beispiel Padel-Tennis, wäre damit eine Option.

Im Gesuch der SSGD sind die beiden Varianten übersichtlich gegenübergestellt (Kapitel 6 "Vergleich der Varianten").

## 6. Bisherige Finanzierungslösungen zwischen der Gemeinde Davos und der SSGD

Die Gemeinde Davos hat in der Vergangenheit verschiedentlich mit Finanzierungslösungen bei SSGD-Projekten mitunterstützt. Oftmals wurden Darlehen gesprochen, die in der Zwischenzeit alle wieder zurückbezahlt wurden. Einzig das jüngst in der Volksabstimmung vom 15. September 2019 für den SSGD-Erweiterungsbau im Areal Castelmont von 2 Mio. Franken gesprochene, verzinsliche Darlehen ist selbstverständlich noch nicht zurückbezahlt, da die vertraglich fixierte Amortisierungsfrist von 20 Jahren andauert. Das Davoser Volk hat der Vereinbarung zu diesem Darlehen überaus deutlich mit 86,3 % Ja-Stimmenanteil bei einer Stimmbeteiligung von 25,5 % zugestimmt.

Neben dieser einzig noch bestehenden Darlehensverpflichtung ist es jedoch unrealistisch, im aktuellen Fall ein weiteres Darlehen an die SSGD erteilen zu wollen. Dies würde nicht der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der SSGD entsprechen und könnte nicht erfolgreich getragen bzw. innert einer vertretbaren Frist zurückbezahlt werden. Der Antrag der SSGD lautet denn konsequenterweise auch auf einen A-fonds-perdu-Beitrag.

## 7. Sicherstellung der öffentlichen Nutzung

Die öffentliche Nutzung der Sporthalle Färbi durch Einheimische und Davoser Gäste wird – sobald der zusätzliche Gemeindebeitrag feststeht – in einer Vereinbarung geregelt. Damit wird sichergestellt, dass der Wohnort Davos und die Tourismusdestination für den Schlechtwetterfall eine vielfältige wetterunabhängige Alternative anbieten können. Das in Davos ohnehin eingeschränkte Angebot für wetterunabhängige Aktivitäten, das bisher neben der Sporthalle Färbi aus dem Hallen-/Wellnessbad und der Trainingshalle für den Eislauf besteht, kann somit zumindest beibehalten und punktuell breiter aufgestellt werden.

## 8. Schlussbemerkungen

Die Sporthalle in der Färbi ist in mehrfacher Hinsicht eine bedeutende Infrastruktur. Sie gehört der SSGD und dient deren Schülerinnen und Schülern als Sportstätte. Dabei hat sie das Potenzial, dass neben dem bestehenden multisportiven Angebot auch moderne Sportarten wie Padel-Tennis ausgeübt werden können. Die Halle dient auch den Athleten des HCD und von Swiss Ski als Trainingsstätte, beides wichtige Sport-Institutionen, denen Davos ein guter Ausbildungsstandort sein will und die den Nimbus von Davos als qualitativ hochstehender Sportort in die Welt hinaustragen. Drittens steht die Halle auch der öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Insbesondere in einer klimatisch derart unsicheren Zukunft, in der im Winterhalbjahr regelmässig Wärmeeinbrüche zu erwarten sind, braucht Davos eine wetterunabhängige Alternative für ein Bündel von Aktivitäten für die Gäste, die Zweitheimischen und – nicht zuletzt – die einheimische Bevölkerung. Eine eigene wetterunabhängige Infrastruktur aufzubauen, ist bezüglich Investition und Betrieb sehr kostspielig. Mit dem hier ersuchten Beitrag, der zwar auch nicht gering ist, aber einen sicheren Gegenwert bietet und den Betrieb und die Verantwortung zur Infrastruktur bei der, wie die Erfahrung zeigt, seriösen SSGD belässt, kann sich die Gemeinde die mehrfachen Vorteile und den Zugang für die Öffentlichkeit sichern. Und nicht zu vergessen: Auch die SSGD erhielte eine grössere, attraktivere Halle als Infrastruktur, die sie für ihre bestehende und die potenzielle künftige Schülerschaft als Argument im Wettbewerb der Schulen gewiss gut verwenden kann. Der A-fonds-perdu-Beitrag ist hoch, der Kleine Landrat ist sich dessen bewusst, aber der entstehende Verlust, die erweiterte sanierte Sporthalle Färbi nicht mehr mit einer Nutzung durch die Öffentlichkeit realisieren zu können, wäre grösser. Letzten Endes lässt sich, wie die Ausschreibung zeigt, die Halle nicht zum vor 9 Jahren

grob evaluierten Preis bauen, und es liegt aktuell ein gutes Angebot zur Realisierung auf dem Tisch. Mit dem zusätzlichen Beitrag, total 2,5 Mio. Franken, würde die Gemeinde Davos dennoch weniger zur Finanzierung an die neue Sporthalle Färbi beitragen als der Kanton Graubünden mit 3,35 Mio. Franken. Aus allen diesen Gründen stellt der Kleine Landrat den folgenden Antrag an den Grossen Landrat:

#### **Antrag an den Grossen Landrat:**

1. Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums wird ein zusätzlicher A-fonds-perdu-Beitrag von 2 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung der Sporthalle Färbi genehmigt.
2. Die öffentliche Nutzung der Sporthalle Färbi für Einheimische und Gäste wird in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Davos und der SSGD geregelt.
3. Der A-fonds-perdu-Beitrag wird nach Unterzeichnung der Vereinbarung und nach Betriebsaufnahme der erneuerten Halle ausbezahlt.

#### **Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



#### Beilage/n

- Stiftung Schweizerisches Sport-Gymnasium, Gesuch "Zukunft der Sporthalle Färbi – Anfrage um einen zusätzlichen Gemeindebeitrag" vom 14.02.2023

#### Aktenauflage

- Gemeindebehörden Davos, Botschaft zur Volksabstimmung vom 15.09.2019
- Gemeindekanzlei Davos, Ergebnisse der Volksabstimmung vom 15.09.2019
- Grosser Landrat, Protokoll der Sitzung vom 27.06.2019 (betreffend Erweiterung Sport-Gymnasium Davos)
- Kleiner Landrat, Botschaft "Erweiterung Sport-Gymnasium Davos" vom 04.06.2019
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, kantonales Sportanlagenkonzept Graubünden, Katalog der Anlagen, März 2021
- Stiftung Schweizerisches Sport-Gymnasium, Pläne zum Baugesuch vom 18.03.2022

#### Mitteilung an

- Stiftung Schweizerisches Sport-Gymnasium, Direktion, urs.winkler@sportgymnasium.ch
- Davos Destinations-Organisation, direktion@davos.ch

**Vorab per Mail**  
Stiftung Sport-Gymnasium Davos  
Grünenstrasse 1  
7270 Davos Platz

Davos, 14. Februar 2023

## **An den Kleinen Landrat der Gemeinde Davos**

### **Zukunft der Sporthalle Färbi – Anfrage um einen zusätzlichen Gemeindebeitrag**

Sehr geehrter Herr Landamman  
Sehr geehrte Frau Hoffmann-Stiffler  
Sehr geehrte Herren Mitglieder des Kleinen Landrates

Wir bedanken uns bei Ihnen für den Austausch zum Thema «Zukunft der Sporthalle Färbi» anlässlich der Sitzung des Kleinen Landrates vom 31. Januar 2023.

#### **1. Ausgangslage**

Die Stiftung Sport-Gymnasium Davos (SSGD) erwarb die damals im privaten Besitz stehende Sporthalle Färbi im Jahre 2015. Damit konnte ein umfassendes Sportangebot mit Tennis, Badminton, Squash, Golfsimulator und Klettern den Davoser Gästen und Einheimischen erhalten werden und die SSGD kam von einem Tag auf den anderen zu dem so dringend benötigten Trainingszentrum für seine Schülerinnen und Schüler.

In den vergangenen acht Jahren betrieb die SSGD die Sporthalle Färbi und die im Besitze der Gemeinde stehenden Aussen-Tennisplätze. Das Angebot erfreute sich sowohl bei Gästen wie Einheimischen grosser Beliebtheit, ist es doch neben dem «eau-là-là» und dem Eisstadion die einzige öffentlich nutzbare Indoor-Sportanlage in der Gemeinde Davos.

Die Sporthalle Färbi wurde 1981 erbaut und steht auf einer Parzelle mit einer Gesamtfläche von 5`193 m<sup>2</sup>. Das Sportangebot umfasst 3`300 m<sup>2</sup>, die Halle steht in der Zone für touristische Infrastruktur und hat gemäss Schätzungsveranlagung einen Verkehrswert von CHF 5`461`000.

Leider wurde von den Vorbesitzern der Halle über Jahre die nötigen Sanierungsarbeiten nicht vorgenommen. So muss die Gebäudehülle (inkl. Dach), die sanitären Anlagen, die Gebäudetechnik sowie die Heizung zwingend saniert werden. In diesem Zusammenhang gilt es ebenso, die Halle den Anforderungen des behindertengerechten Bauens und den aktuellen Brandschutzvorgaben anzupassen.

## 2. Von der Machbarkeitsstudie zur Baubewilligung

Vor dem Verkauf der Sporthalle Färbi haben die vormaligen Besitzer durch die Firma Fanzun AG eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Erweiterung der Halle erstellen lassen. Darauf basierend hat die SSGD nach dem Kauf die planerische Umsetzung der Machbarkeitsstudie von 2014 vorangetrieben.

Erste Kostengrobschätzungen aus dem Jahre 2014 ergaben für die angestrebte Ausbaustufe 4 mit einer Gebäudesanierung und einer Aufstockung (Doppeltturnhalle und Athletikbereich) von CHF 7'960'000 plus/minus 20%.

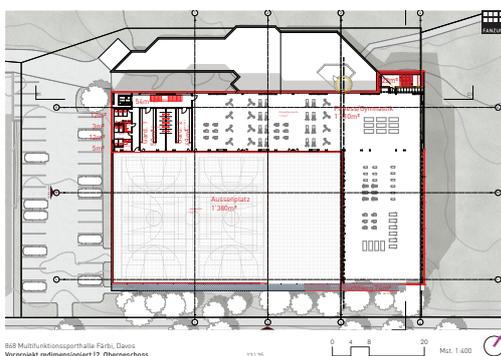
Darauf basierend wurden mit Bund, Kanton und Gemeinde Gespräche über Finanzierungshilfen geführt und Anträge gestellt. Folgende Beiträge wurden gesprochen:

Bund	NASAK	CHF 1'000'000
Kanton GR	KASAK	CHF 1'000'000
	NRP	CHF 1'500'000
	Systemrelevante Anlage	CHF 500'000
Gemeinde	Äquivalenz	CHF 348'000
	à-fonds-perdu	CHF 500'000
	Anlagefonds	CHF 400'000
Eigenleistung SSGD		CHF 2'512'000
<b>Total</b>		<b>CHF 7'760'000</b>

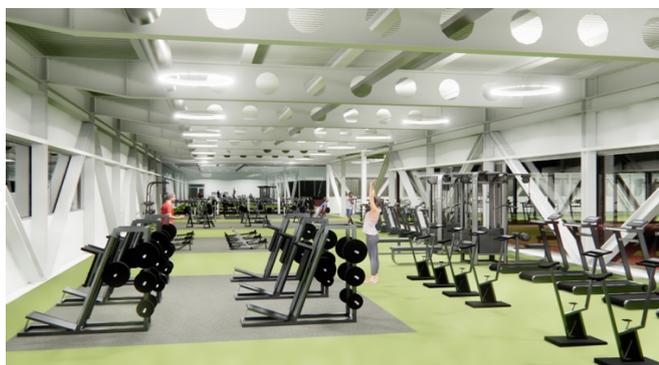
## 3. Kostenentwicklung und planerische Anpassungen

Anforderungen an das behindertengerechte Bauen, den Brandschutz und die Teuerung haben die prognostizierten Kosten während der Planungsphase in die Höhe getrieben. Gleichzeitig konnte die angespannte Turnhallensituation in Davos durch den Neubau der Tobelmühleturnhalle gelöst werden und die internationale und nationale Entwicklung im Leistungssport bewegte sich von Turnhallen hin zu vielseitig nutzbaren Athletikräumen (Krafträume mit Ausdauerbereichen und frei nutzbaren Zonen ohne Geräte).

Die Analyse dieser Entwicklungen veranlasste uns das Raumprogramm der Aufstockung zu ändern und zu verkleinern. Dabei wurde auf die Turnhalle verzichtet, die Raumfläche um 1/3 reduziert und die Gebäudehöhe verkleinert.



Obergeschoss



Visualisierung Athletikraum

Über die Jahre der Planung wurden viele Aspekte und Varianten eingehend geprüft. Dabei insbesondere das Raumprogramm, die Materialisierung, das Betriebskonzept sowie auch die Option Neubau versus Sanierung.

#### 4. TU-Ausschreibung Herbst 2022

Im Laufe des Sommers und Herbst 2022 wurde begleitet durch die Firma Fanzun AG eine TU-Ausschreibung, basierend auf der Baubewilligung vom 07. Juni 2022, durchgeführt.

Die Offertöffnung vom 26. Oktober 2022 ergab folgende zwei Offerten:

Gesamtkosten bereinigt um Teuerung	Ralbau AG, Chur	Baulink AG, Davos
Gesamtkosten mit Risiko Teuerung TU	CHF 13'947'150.00	CHF 10'254'451.75
Differenz [CHF / %]	+ CHF 3'692'698.25 / +36 %	
Gesamtkosten ohne Risiko Teuerung TU	CHF 13'281'564.00	CHF 9'966'148.75
Differenz [CHF / %]	+ CHF 3'315'415.25 / 33 %	

Die Offerte der Firma Baulink AG ist gültig bis 21. April 2023.

Die SSGD hat bis heute bereits CHF 480'000 in die Planung investiert. Zusammen mit den offerierten Kosten von Baulink ergibt sich ein Finanzbedarf von CHF 10'734'451.70, was eine Finanzierungslücke von CHF 2'974'451.70 ergibt.

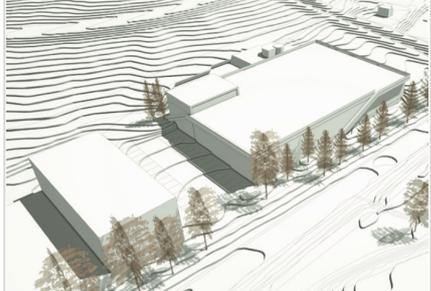
Die SSGD ist allein nicht in der Lage die vollen Mehrkosten zu tragen.

#### 5. Weiteres Vorgehen

Gerne würde die SSGD das vorliegende Projekt im Sinne des Schweizer Leistungssports und von «DAVOS SPORTS UNLIMITED» verwirklichen. Damit wäre der Erhalt des heutigen öffentlich zugänglichen Sportangebotes auf Jahre hinaus weiter gesichert und das Angebot für den Leistungssport in Davos substanziell verbessert. Selbst die Integration von neuen Sportangeboten, wie zum Beispiel Padel-Tennis, wäre damit eine Option. Möglich wird diese Umsetzung jedoch nur mit einem zusätzlichen Beitrag der Gemeinde Davos von rund CHF 2'000'000.

Können keine zusätzlichen Beiträge generiert werden, müsste die SSGD die Sporthalle Färbi der zwingend notwendigen Sanierung der Gebäudehülle und -technik unterziehen und auf die Aufstockung verzichten. Dies wiederum zwingt die Schule den grossen Athletikraum im UG zu platzieren und damit die Halle infolge Eigenbedarfs (inklusive Leistungssport) für die öffentliche Nutzung zu schliessen. Aufgrund der TU-Offerten ist für diese Variante mit Kosten von CHF 5'000'000 zu rechnen.

## 6. Vergleich der Varianten

Realisierung des Projektes	Sanierung ohne Aufstockung
	
<p>Sanierung der Gebäudehülle            Sanierung der Haustechnik            Behindertengleichstellung            Aufstockung mit Athletikraum            UG mit öffentlicher Nutzung            OG für SSGD und Leistungssport</p>	<p>Sanierung der Gebäudehülle            Sanierung der Haustechnik            Verzicht auf Aufstockung</p>
<p>Öffentliches Sportangebot im UG mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freestyleanlage</li> <li>- 2 Tennisplätze</li> <li>- 2 Badmintonplätze oder 1 Padel Court</li> <li>- 1 Golf Simulator</li> <li>- 1 Squash Box</li> </ul>	<p>Kein öffentliches Sportangebot.            UG wird benötigt für die Schule und den Leistungssport.</p>
<p>OG für SSGD und Leistungssport</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garderoben</li> <li>- Athletikraum (1`100 m2)</li> </ul>	<p>Kein OG</p>
<p>Betrieb wie bis anhin mit Rezeption, Hauswartung und Reservationssystem organisiert durch SSGD.</p>	<p>Nur Hauswartung            Keine Rezeption</p>
<p>Betrieb der Aussentennisplätze inklusiv Wartung, Reservationssystem, Garderoben und Parkplätzen weiter möglich.</p>	<p>Betrieb der Aussentennisplätze muss neu organisiert werden.</p>
<p>Kosten von CHF 10`735`000</p>	<p>Kosten von CHF 5`000`000            Finanziert durch die SSGD mit Geldern von NASAK und KASAK</p>

## **7. Gründe aus Sicht der Gemeinde Davos für die Realisierung des Projektes**

Der Zustand der Sporthalle bedarf einer zeitnahen Sanierung und das TU-Angebot der Firma Baulink erscheint attraktiv. Die Entscheidung über die Zukunft der Sporthalle Färbi muss jetzt getroffen werden.

Mit der Sprechung eines zusätzlichen à-Fonds-perdu Beitrages von rund CHF 2`000`000 durch die Gemeinde Davos könnte das fertig vorliegende Projekt basierend auf der Baubewilligung und der TU-Ausschreibung realisiert werden.

Die SSGD als Besitzerin der Sporthalle Färbi steht weiterhin als Betreiberin der Anlage im unternehmerischen Risiko. Die SSGD würde, falls gewünscht, auch weiterhin die Tennis-Aussenplätze der Gemeinde betreiben.

Mit einem zusätzlichen Beitrag kann die Gemeinde Davos den Gästen und Einheimischen das Indoor-Sportangebot erhalten. Dies ganz im Sinne des Claims «SPORTS UNLIMITED», von Bewegungsangeboten für Familien und dem Erhalt von Sommer-Sportangeboten.

## **8. Anfrage**

Die SSGD fragt die Gemeinde Davos um einen zusätzlichen Beitrag von CHF 2`000`000 für die Sanierung und Erweiterung der Sporthalle Färbi basierend auf der Baubewilligung und der vorliegenden TU-Offerten an.

Für allfällige Fragen steht Ihnen Urs Winkler gerne zur Verfügung. In der Hoffnung auf eine wohlwollende Prüfung unserer Anfrage verbleiben wir mit

freundlichen Grüssen.  
Stiftung Sport-Gymnasium Davos



Urs Winkler  
Rektor

Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-127  
Reg.-Nr. A2.A

## An den Grossen Landrat

### **Postulat Hanspeter Ambühl betreffend eine Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der gemeindeeigenen Körperschaften (z.B. EW Davos AG und Spital Davos AG)**

#### **I. Anlass**

1. Alt Landrat Hanspeter Ambühl und acht Mitunterzeichnende reichten am 15. Dezember 2020 ein Postulat zur Einführung einer Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der gemeindeeigenen Körperschaften ein und fordern:

*Der Kleine Landrat soll die gesetzlichen Vorgaben der Verfassung der Gemeinde Davos (Statutenänderung) für eine Amtszeitbeschränkung von 12 Jahren auch für Mitglieder der gemeindeeigenen Körperschaften umsetzen.*

2. In seinem Antrag an den Grossen Landrat vom 23. März 2021 erklärte der Kleine Landrat, dass er das Postulat angesichts der gewichtigen Vorteile einer Amtszeitbeschränkung und der wiederholten breiten Forderung aus dem Parlament insofern unterstütze, als dass eine Amtszeitbeschränkung in den gemeindeeigenen Körperschaften umfassend und für sämtliche Mitglieder des Leitungsorgans vorzusehen sei. Dabei erscheine eine max. Dauer von 12 Jahren durchaus vertretbar, sofern für ausgewiesene Fachpersonen eine Verlängerung um eine Amtsdauer zulässig und bei den Mitgliedern des Kleinen Landrats eine Amtszeit während ihrer effektiven Behördenzugehörigkeit möglich bleibe.

Der Kleine Landrat wies auch noch darauf hin, dass sich die Forderung der Postulant:innen über eine entsprechende Anpassung der Gesellschaftsstatuten umsetzen lasse, da das Postulat auf gemeindeeigene Körperschaften (derzeit EWD Elektrizitätswerk Davos AG und Spital Davos AG) abziele. Dies könne der Kleine Landrat im Rahmen der Ausübung der Aktionärsrechte allein vornehmen.

Antragsgemäss wurde das Postulat vom Grosse Landrat anlässlich seiner Sitzung vom 15. April 2021 einstimmig überwiesen.

## II. Umsetzung des Postulats

1. Anlässlich seiner Sitzung vom 17. Oktober 2022 erwog der Kleine Landrat im Hinblick auf die Umsetzung der Forderung aus dem Postulat und präzisierend zu seiner Einschätzung vom 23. März 2021, dass im Zusammenhang mit der Delegation von Mitgliedern des Kleinen Landrates während ihrer Exekutivtätigkeit ein vorgängiges Verwaltungsratsmandat in gemeindeeigenen Körperschaften nicht angerechnet werden könne, soweit dies eine Mitgliedschaft im Verwaltungsrat als Vertreter der Gemeinde innerhalb der gesamten Amtszeit als Kleiner Landrat verhindern würde; im umgekehrten Fall wäre die Amtszeit in Vertretung der Gemeinde im Falle einer weiteren Mitgliedschaft im Verwaltungsrat für die Bestimmung der max. zulässigen Amtszeit jedoch zu berücksichtigen.
  
2. Im Hinblick auf die Umsetzung des Anliegens aus dem Postulat zur Amtszeitbeschränkung seien die Gesellschaftsstatuten der davon betroffenen gemeindeeigenen Aktiengesellschaften (EWD, Spital) somit nach folgenden Kriterien anzupassen:
  - *Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden auf drei Jahre gewählt;*
  
  - *die max. Amtszeit eines Mitgliedes des Verwaltungsrates durch Wiederwahl wird auf 12 Jahre beschränkt und zwar unabhängig davon, ob diese Funktion in zusammenhängenden einzelnen Amtsdauern von jeweils drei Jahren ausgeübt wird oder nicht;*
  
  - *die zulässige max. Amtszeit von 12 Jahren für Mitglieder des Verwaltungsrates kann bei ausgewiesenen Fachpersonen aus dem Geschäftsbereich der betreffenden Gesellschaft um höchstens eine weitere Amtsdauer von drei Jahren verlängert werden;*
  
  - *die Amtszeit eines gleichzeitig dem Kleinen Landrat angehörenden Mitgliedes im Verwaltungsrat verlängert sich unabhängig von allenfalls bereits früher geleisteten Amtsdauern als Verwaltungsrat in dieser Gesellschaft um die Dauer der entsprechenden Behördenzugehörigkeit, soweit das betreffende Mitglied des Kleinen Landrates als Vertreter der Gemeinde Davos dem Verwaltungsrat angehört. Nach seinem Ausscheiden aus dem Kleinen Landrat wird eine in Vertretung der Gemeinde Davos erfüllte Amtszeit im Falle einer weiteren Mitgliedschaft im Verwaltungsrat bei der Bestimmung der max. zulässigen Amtszeit jedoch berücksichtigt.*

Der Kleine Landrat beschloss, gestützt auf seine Aktionärsrechte folgende Statutenänderungen bei den betroffenen gemeindeeigenen Gesellschaften vorzunehmen:

## 2.1 EWD Elektrizitätswerk Davos AG

### **Art. 14 [geändert]**

#### *Mitgliederzahl, Amtsdauer*

*Der Verwaltungsrat besteht aus drei bis fünf Mitgliedern.*

*Die Mitglieder werden von der Generalversammlung für eine Amtsperiode von drei Jahren gewählt und sind wiederwählbar. Die max. Amtszeit eines Mitgliedes des Verwaltungsrates ist jedoch auf 12 Jahre beschränkt und zwar unabhängig davon, ob diese Funktion in zusammenhängenden einzelnen Amtsdauern von jeweils drei Jahren ausgeübt wird oder nicht. Bei ausgewiesenen Fachpersonen aus dem Geschäftsbereich der betreffenden Gesellschaft kann die zulässige max. Amtszeit von 12 Jahren um höchstens eine weitere Amtsdauer von drei Jahren verlängert werden.*

*Die Amtszeit eines gleichzeitig dem Kleinen Landrat angehörenden Mitgliedes im Verwaltungsrat verlängert sich unabhängig von allenfalls bereits früher geleisteten Amtsdauern als Verwaltungsrat in dieser Gesellschaft um die Dauer der entsprechenden Behördenzugehörigkeit, soweit das betreffende Mitglied des Kleinen Landrates als Vertreter der Gemeinde Davos dem Verwaltungsrat angehört. Nach seinem Ausscheiden aus dem Kleinen Landrat wird eine in Vertretung der Gemeinde Davos erfüllte Amtszeit im Falle einer weiteren Mitgliedschaft im Verwaltungsrat für die Bestimmung der max. zulässigen Amtszeit jedoch berücksichtigt.*

*Neue Mitglieder innerhalb einer Amtsdauer werden für den Rest der Amtsdauer gewählt.*

*Unter einem Jahr im Sinne dieses Artikels ist der Zeitraum von einer ordentlichen Generalversammlung bis zur nächsten zu verstehen.*

## 2.2 Spital Davos AG

### **Art. 21 [geändert]**

#### *Zusammensetzung*

*Der Verwaltungsrat besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern, die von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt werden und die wieder wählbar sind.*

*Die max. Amtszeit eines Mitgliedes des Verwaltungsrates ist jedoch auf 12 Jahre beschränkt und zwar unabhängig davon, ob diese Funktion in zusammenhängenden einzelnen Amtsdauern von jeweils drei Jahren ausgeübt wird oder nicht. Bei ausgewiesenen Fachpersonen aus dem Geschäftsbereich der betreffenden Gesellschaft kann die*

zulässige max. Amtszeit von 12 Jahren um höchstens eine weitere Amtsdauer von drei Jahren verlängert werden.

Die Amtszeit eines gleichzeitig dem Kleinen Landrat angehörenden Mitgliedes im Verwaltungsrat verlängert sich unabhängig von allenfalls bereits früher geleisteten Amtsdauern als Verwaltungsrat in dieser Gesellschaft um die Dauer der entsprechenden Behördenzugehörigkeit, soweit das betreffende Mitglied des Kleinen Landrates als Vertreter der Gemeinde Davos dem Verwaltungsrat angehört. Nach seinem Ausscheiden aus dem Kleinen Landrat wird eine in Vertretung der Gemeinde Davos erfüllte Amtszeit im Falle einer weiteren Mitgliedschaft im Verwaltungsrat für die Bestimmung der max. zulässigen Amtszeit jedoch berücksichtigt.

Die Amtsdauer endet am Tag der ordentlichen Generalversammlung. Bei Nachwahlen vollenden die neuen Mitglieder die Amtsdauer ihrer Vorgänger.

Ist an der Gesellschaft eine juristische Person oder eine Handelsgesellschaft beteiligt, so ist sie als solche nicht als Mitglied des Verwaltungsrates wählbar; dagegen können an ihrer Stelle ihre Vertreter gewählt werden.

3. Am 9. Dezember 2022 wurden die erwähnten Statutenänderungen im Rahmen von ausserordentlichen Generalversammlungen beurkundet und in der Folge auch im Handelsregister vermerkt.

#### **Antrag an den Grossen Landrat:**

Das am 15. Dezember 2020 eingereichte Postulat von Landrat Hanspeter Ambühl und acht Mitunterzeichnenden betreffend eine Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der gemeindeeigenen Körperschaften sei aufgrund seiner Erfüllung als erledigt abzuschreiben.

#### **Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates

Philipp Wilhelm  
Landammann

Michael Straub  
Landschreiber



Beilage/n

- Postulat Hanspeter Ambühl betreffend Amtszeitbeschränkung in öffentlich-rechtlichen, gemeindeeigenen und gemeindenahen Körperschaften vom 15. Dezember 2020

#### Aktenauflage

- Beschluss des Kleinen Landrates betreffend die Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der gemeindeeigenen Körperschaften vom 17. Oktober 2022
- Öffentlich beurkundete Statutenänderung betreffend die EWD Elektrizitätswerk Davos AG vom 9. Dezember 2022
- Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Graubünden zur EWD Elektrizitätswerk Davos AG
- Protokoll zur a.o. Generalversammlung betreffend die Gesellschaftsstatuten der Spital Davos AG vom 9. Dezember 2022
- Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Graubünden zur Spital Davos AG

### Postulat

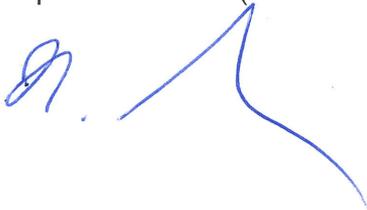
## Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der gemeindeeigenen Körperschaften (z.B. EW Davos AG und Spital Davos AG)

Die Amtsinhaberinnen und -inhaber der Gemeindebetriebe werden heute durch den Kleinen Landrat gewählt, oder sie haben von Amtes wegen Einsitz. Dadurch entsteht die aus demokratischer Sicht unbefriedigende Situation, dass sich die Exekutivmitglieder selber in die Verwaltungsräte der Gemeindebetriebe wählen können. Dem ist nichts entgegengesetzt, wenn auch in diesen Gremien die Amtszeitbeschränkung eingehalten wird. Scheidet jemand aus dem Kleinen Landrat aus, darf dieses KLR-Mitglied nur neu in den Verwaltungsrat gewählt werden, wenn es über entsprechende fachliche Kompetenzen verfügt.

**Der Kleine Landrat soll die gesetzlichen Vorgaben der Verfassung der Gemeinde Davos (Statutenänderung) für eine Amtszeitbeschränkung von 12 Jahren auch für Mitglieder der gemeindeeigenen Körperschaften umsetzen.**

Davos, 15. Dezember 2020

Hanspeter Ambühl (Erstunterzeichner) Alexandra Bossi (Zweitunterzeichnerin)

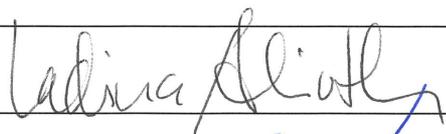
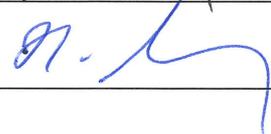
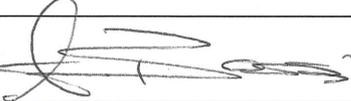
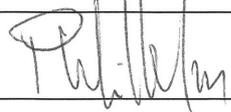


# Parlamentarischer Vorstoss

## Postulat

Amtszeitbeschränkung bei Mitgliedern der  
gemeindeeigenen Körperschaften (z.B. EW Davos AG  
und Spital Davos AG)

Titel des Vorstosses: .....

Name	Unterschrift
Ackermann Cyrill (SVP)	
Alioth Ladina (SP)	
Ambühl Hanspeter (FDP)	1. Unterzeichner 
Augstburger Roland (SP)	
Baetschi Peter (FDP)	
Bossi Alexandra (FDP)	2. Unterzeichner 
Däscher Peter (BDP)	
Dieth Kevin (SVP)	
Gianola Marc (FDP)	
Hoffmann-Stiffler Iris (parteilos)	
Knölle Jacobina (CVP)	
Pilman Vladimir (FDP)	
Stiffler Conrad (SVP)	
Thomann Christian (EVP)	
Vetsch Hans (parteilos)	
Wilhelm Philipp (SP)	
Zürcher Jürg (FDP)	

KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach  
7270 Davos Platz 1  
Telefon +41 81 414 30 10  
kanzlei@davos.gr.ch  
www.gemeindedavos.ch



Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-132  
Reg.-Nr. F3

## An den Grossen Landrat

### **Sammelprojekt Instandstellung Erschliessungen (SIE) 2023, Projekt "Chummeralp", Projektgenehmigung und Rahmenkredit**

#### **1. Ausgangslage**

Mit dem kantonalen Sammelprojekt Instandstellung Erschliessungen werden Instandstellungsarbeiten an Waldwegen mit Kantonsbeiträgen unterstützt. Beitragsberechtigt sind forstliche Wege, die Schutzwälder erschliessen. Die Gemeinde Davos hat für das Bauprogramm 2023 zwei Instandstellungsprojekte, "Chummeralp" und "Suraver Alp", angemeldet. Das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden (AWN) hat mit Brief vom 26. September 2022 das Projekt "Chummeralp" im Grundsatzentscheid gutgeheissen und Beiträge von Bund und Kanton in der Höhe von 72 % in Aussicht gestellt. Aufgrund von fehlenden, einheitlichen Entscheidungsgrundlagen bezüglich der Instandstellung von Jeepwegen seitens des Kantons wurde das Teilprojekt "Suraver Alp" zurückgestellt. Der Kleine Landrat hat mit Antwort vom 14. Oktober 2022, Protokoll Nr. 22-693, das weitere Interesse an den Instandstellungsarbeiten des Projektes "Chummeralp" signalisiert und das AWN beauftragt, die Ausarbeitung der entsprechenden Projektunterlagen zu veranlassen.

Das erwähnte Projekt dient der Walderschliessung und entspricht den gesetzlichen Regelungen im Landschaftsgesetz über öffentliche Werke und Beiträge an private Erschliessungsanlagen, Davoser Rechtsbuch (DRB) 64, Art. 1 und 3.

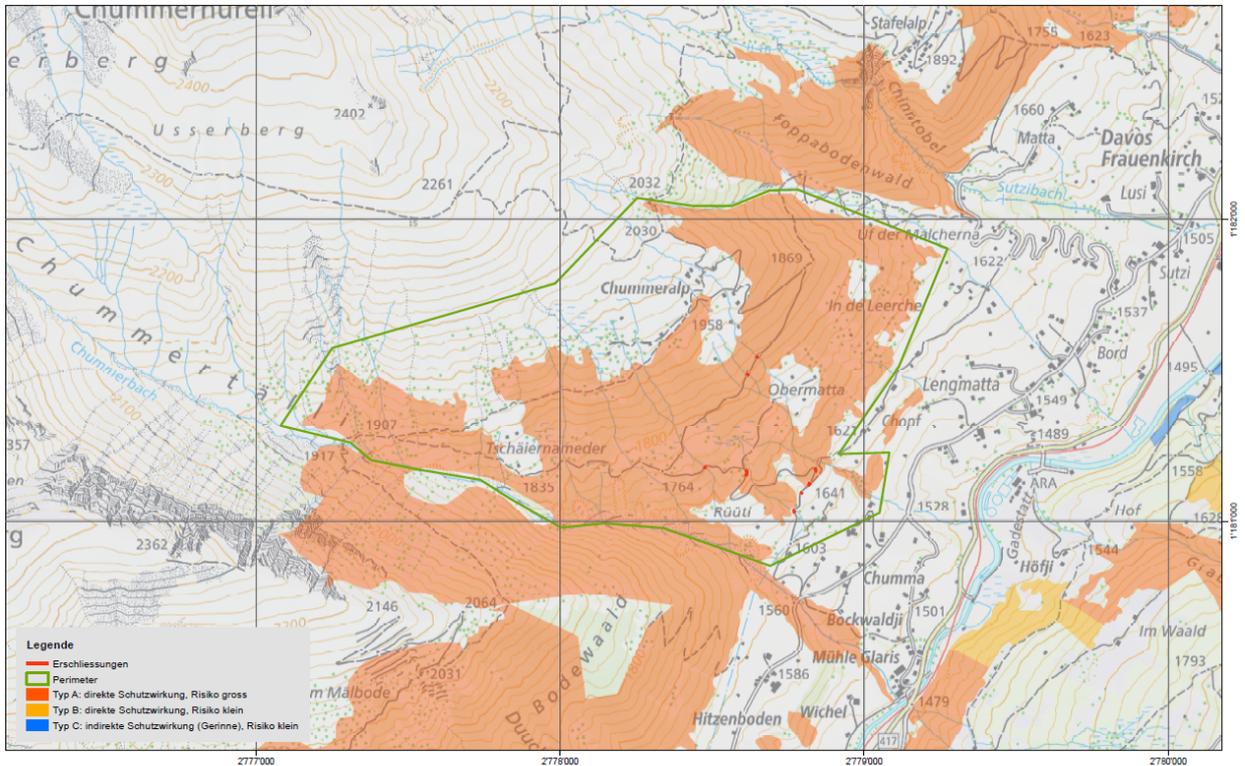
## 2. Projekt "Chummeralp"



Amt für Wald und Naturgefahren  
 Uffici da guaud e privels da la natira  
 Ufficio foreste e pericoli naturali

SIE23 Davos Chummeralp

0 200 400 600 m  
 1:10'000



Kartendaten: LK25 © Bundesamt für Landestopografie

Planherstellung: AWN, 08.08.2022, MZ

*Ausschnitt Bauprojekt M. Zubler, nicht massstabgetreu*

Die "Chummeralpstrasse" zweigt beim "Bockwaldji", kurz vor der Überquerung des Chummerbaches, rechts ab der "Chummastrasse" und führt hinauf auf die "Chummeralp". Sie erschliesst 98 ha Wald, welche alle dem Schutzwald Typ A angehören. Die Strasse ist zwischen 2,0 m und 3,0 m breit, wird mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren und weist auf der gesamten Länge diverse Schäden auf. Im Mai 2021 musste eine zusammengebrochene, 40 m lange Stützmauer als Sofortmassnahme umgehend saniert werden. Ein periodischer Unterhalt und damit eine Verlängerung des Bauwerkes sind angezeigt.

Die Strasse tangiert 10 Parzellen, welche 9 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gehören. Der Kleine Landrat regelt die Rechtsverhältnisse mittels Dienstbarkeitsverträgen.

Ziel der Instandstellung ist es, die Funktions- und Gebrauchstauglichkeit wiederherzustellen und längerfristig zu sichern.

Die projektierten Massnahmen sind im Bauprojekt vom 13. Dezember 2022 ausführlich dokumentiert und beschrieben.

### 3. Kostenvoranschlag, Kantonsbeiträge und Finanzierung

Die Baukosten sind in den Auflageakten dargestellt. Die Kantonsbeiträge sind zugesichert (AWN, 26. September 2022), definitiv entscheidet die Kantonsregierung im Rahmen der Projektgenehmigung.

Teilprojekt	Kostenvoranschlag	Kantonsbeitrag		Nettokosten
	CHF	%	CHF	CHF
Chummeralp	350'000.00	72	252'000.00	98'000.00

Die Kosten sind in der Investitionsrechnung ausgewiesen:

Kostenstelle 4208200.003, Instandstellung Waldwege

#### Budget 2023

Baukosten Konto 5010.01 CHF 330'000.00  
Kantonsbeitrag Konto 6310.01 CHF 231'000.00

#### Budget 2024

Baukosten Konto 5010.01 CHF 20'000.00  
Kantonsbeitrag Konto 6310.01 CHF 14'000.00

Gemäss Landschaftsgesetz über öffentliche Werke und Beiträge an private Erschliessungsanlagen (DRB 64) Art. 9 Abs. 1. legt der Grosse Landrat die Ausbauprogramme fest und entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel. Im Verpflichtungskonto "öffentliche und private Werke" wurde am 31.12.2021 ein Bestand von CHF 9'858'082.89 ausgewiesen. Der Kontostand per 31.12.2022 liegt erst per Ende 1. Quartal 2023 vor. Für die Erstellung der Werke werden keine Perimeterbeiträge erhoben (DRB 64, Art.18). Die Restkosten werden dem "Fonds für öffentliche und private Werke" belastet (DRB 64, Artikel 17).

Die Bauerklärung wurde vom Kleinen Landrat, unter Vorbehalt der Projekt- und Kreditgenehmigung durch den Grossen Landrat, verabschiedet und unterzeichnet. Damit kann das Projekt rechtzeitig zur Subventionierung an den Kanton eingereicht werden.

### 4. Arbeitsausführung

Für die Projektleitung ist Matthias Zubler vom AWN zuständig. Die Baumeisterarbeiten werden im Einladungsverfahren gemäss Submissionsgesetz vergeben. Die Ausführung der Instandstellung ist im Sommer/Herbst 2023 vorgesehen. Der Abschluss des Projekts muss im Oktober 2024 erfolgen.

#### **Antrag an den Grossen Landrat:**

1. Das Projekt "Chummeralp", Teil des Sammelprojekts Instandstellung Erschliessungen 2023, sei zu genehmigen.
2. Für die Ausführung sei ein Rahmenkredit von CHF 350'000 (Preisbasis Januar 2023) zu bewilligen.

3. Die Restkosten (Baukosten abzüglich Kantonsbeiträge) werden in der Bilanz (14050.02 Waldwege) aktiviert. Die jährliche Abschreibung der aktivierten Restkosten wird über die Erfolgsrechnung (Bereich 4208200: Entnahmen aus Spezialfinanzierungen EK) des Fonds für öffentliche und private Werke (Konto 29100.01) belastet.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



**Aktenauflage**

- Bauprojekt "Chummeralp", Matthias Zubler, vom 13. Dezember 2022
- Grundsatzentscheid AWN vom 26. September 2022
- Auftrag Kleiner Landrat vom 14. Oktober 2022
- Bauerklärung vom 19. Januar 2023

**Mitteilung an**

- Amt für Wald und Naturgefahren Region 1, Matthias Zubler, Bahnhofplatz 3B, 7302 Landquart, [matthias.zubler@awn.gr.ch](mailto:matthias.zubler@awn.gr.ch)
- Finanzverwaltung, [martin.raich@davos.gr.ch](mailto:martin.raich@davos.gr.ch)
- Forstbetrieb, [markus.hubert@davos.gr.ch](mailto:markus.hubert@davos.gr.ch)

Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-131  
Reg.-Nr. F3

## An den Grossen Landrat

### **Sammelprojekt Instandsetzung Schutzbauten 2023/24 (SIS23), Projekt "Ersatz Steinschlagschutznetz SSV Seehorn", Projektgenehmigung und Rahmenkredit**

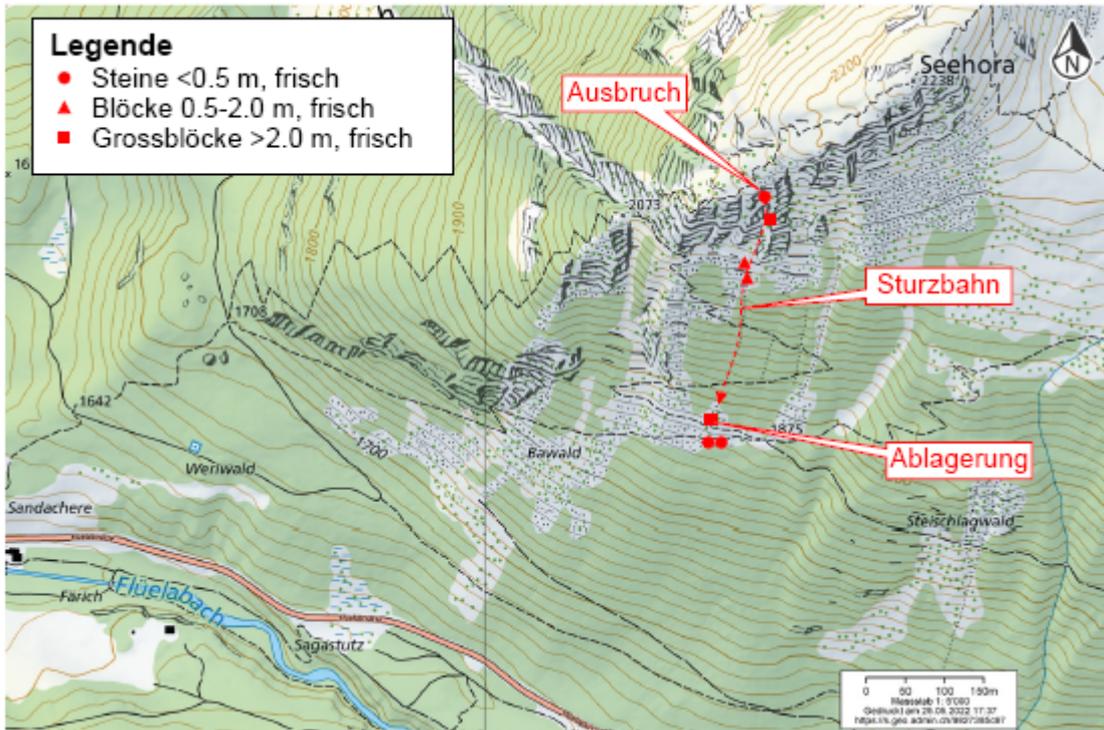
#### **1. Ausgangslage**

Mit dem kantonalen Sammelprojekt Instandsetzung Schutzbauten werden Instandstellungsarbeiten an Lawinerverbauungen, Hang- und Bachverbauungen und deren Zufahrtswege mit Kantonsbeiträgen unterstützt. Die Gemeinde Davos hat für das Bauprogramm 2023/24 ein Instandstellungsprojekt angemeldet, welches das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden (AWN) mit Brief vom 22. Februar 2023 im Grundsatzentscheid gutgeheissen und Beiträge von Bund und Kanton in der Höhe von 75 % in Aussicht gestellt hat. Der Kleine Landrat hat, mit Antwort vom 22. Februar 2023, das weitere Interesse an den Instandstellungsarbeiten des ausgeführten Projektes signalisiert.

#### **2. Projekt "Ersatz Steinschlagschutznetz SSV Seehorn"**

Die Steinschlagverbauungen am Seehorn schützen die Flüelapassstrasse sowie den touristisch stark genutzten Bereich am Eingang des Flüelatales vor Steinschlag und Lawinen. Im Frühling 2022 wurden die bestehenden Steinschlagnetze Nr. 63 und 64 durch ein Steinschlagereignis stark beschädigt. Durch die auf 75 m<sup>3</sup> geschätzte Sturzmasse wurden Stützen geknickt und bergseitig Verankerungen stark beschädigt und ausgerissen. Die herabstürzenden Blöcke konnten durch die beiden Werke nicht vollständig aufgehalten werden und ein Grossblock von ca. 7 m<sup>3</sup> stürzte durch den Jungwald und kam oberhalb des Wanderweges zum Stillstand.

Ein erneutes Stein- bzw. Blockschlagereignis im Bereich der beschädigten Steinschlagschutznetze würde zu erheblichen Schäden am Schutzwald führen, wodurch nicht nur die Steinschlaggefährdung, sondern auch die Gefährdung durch Lawinen stark zunehmen würde. Im Herbst wurde, in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren, das Büro Caprez Ingenieure beauftragt, die Werke neu zu berechnen. Daraus hat sich ergeben, dass die bestehenden Werke durch ein neues, modernes Steinschlagnetz ersetzt werden müssen. Dies soll eine Nutzungsdauer von 50 Jahren aufweisen.



Ausschnitt Landeskarte 1:25'000



Zerstörte Werke Nr. 63 und Nr. 64

### 3. Projektierte Massnahmen

Das neue Steinschlagnetz soll bezüglich Steinschlag als auch auf Schneedruck einem 100-jährlichen Ereignis standhalten. Um die darunterliegenden Werkreihen besser zu schützen und um den Bereich des Ereignisses abzudecken, wird das neue Netz zusätzlich um ca. 15 m nach Osten und Westen verlängert.

Die Massnahmen sind im Sammelprojekt Instandsetzung Schutzbauten 2023, Ersatz Steinschlagnetz SBK-Nr. 63 + 64, SSV Seehorn, Technischer Bericht vom 25. Januar 2023 der Caprez Ingenieure AG, detailliert beschrieben.

### 4. Terminprogramm

Unter Vorbehalt der Projekt- und Kreditgenehmigung durch den Grossen Landrat am 23. März 2023 und der Regierung des Kantons Graubünden im Juni 2023 soll die Arbeitsausführung im Sommer/Herbst 2023 erfolgen. Für die Projektleitung ist Peter Ebnetter vom AWN zuständig. Die Werklieferung sowie die Baumeisterarbeiten werden gemäss Submissionsgesetz vergeben.

### 5. Finanzierung

Die Baukosten für das Projekt wurden durch das Büro Caprez Ingenieure AG berechnet und sind in den Auflageakten detailliert dargestellt.

Die Kantonsbeiträge von 75 % an die anrechenbaren Kosten sind zugesichert (Grundsatzentscheid AWN, 22. Februar 2023), definitiv entscheidet die Kantonsregierung im Rahmen der Projektgenehmigung.

Teilprojekt	Kostenvoranschlag	Kantonsbeitrag		Nettokosten
		CHF	%	
Ersatz Steinschlagnetz SSV Seehorn	350'000.00	75	262'500.00	87'500.00
<b>TOTAL</b>	<b>350'000.00</b>		<b>262'500.00</b>	<b>87'500.00</b>

Die Kosten sind in der Investitionsrechnung ausgewiesen:

Kostenstelle 4207420.900 Neue Lawinenverbauungen

#### Budget 2023

Baukosten Konto 5030.01 CHF 700'000.00

Kantonsbeitrag Konto 6310.01 CHF 490'000.00

Gemäss DRB 64 Art. 9 Abs. 1 legt der Grosse Landrat die Ausbauprogramme fest und entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel. Im Verpflichtungskonto "öffentliche und private Werke" wurde am 31. Dezember 2021 ein Bestand von CHF 9'858'082.89 ausgewiesen. Der Kontostand per 31. Dezember 2022 liegt erst per Ende 1. Quartal 2023 vor. Für die Erstellung der Werke werden keine Perimeterbeiträge erhoben (DRB 64, Art.18).

Die Baukosten werden via Abschreibung der Nutzungsdauer dem Fonds für „öffentliche und private Werke“ belastet (DRB 64, Artikel 17).

## 6. Arbeitsausführung

Für die Projektleitung ist Peter Ebnetter vom AWN zuständig. Die Baumeisterarbeiten werden gemäss Submissionsgesetz vergeben.

### Antrag an den Grossen Landrat:

1. Das Projekt "Ersatz Steinschlagschutznetz SSV Seehorn", Teil des Sammelprojekts Instandsetzung Schutzbauten 2023/24 (SIS23), sei zu genehmigen.
2. Für die Ausführung sei ein Rahmenkredit von CHF 350'000.00 (Preisbasis Dezember 2022) zu bewilligen.
3. Die Baukosten werden in der Bilanz (14030.01 Tiefbauten allgemeiner Haushalt) aktiviert. Die jährlichen Abschreibungen der aktivierten Restkosten werden über die Erfolgsrechnung (Kostenstelle 4207420 Lawinenverbauungen, Entnahme aus Spezialfinanzierung EK) dem Fonds für öffentliche und private Bauwerke (Konto 29100.01) belastet.

### Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



### Aktenauflage

- AWN, Grundsatzentscheid vom 22. Februar 2023
- Projektmappe "Ersatz Steinschlagschutznetz Seehorn", Caprez Ingenieure AG vom 25.01.2023 mit Bauerklärung (zur Unterschrift)

### Mitteilung an

- Amt für Wald und Naturgefahren, Bahnhofplatz 3B, 7302 Landquart (inkl. Bauerklärung)
- Caprez Ingenieure AG, Nando Gansner, n.gansner@caprez-ing.ch
- Finanzverwaltung, martin.raich@davos.gr.ch
- Forstbetrieb, markus.hubert@davos.gr.ch

Berglistutz 1, Postfach  
7270 Davos Platz 1  
Telefon +41 81 414 30 10  
Fax +41 81 414 30 49  
kanzlei@davos.gr.ch  
www.gemeindedavos.ch

Sitzung vom 21.02.2023  
Mitgeteilt am 24.02.2023  
Protokoll-Nr. 23-103  
Reg.-Nr. L4.1.5

## An den Grossen Landrat

### **Teilrevision Ortsplanung, Genereller Erschliessungsplan GEP "Rund um den Davosersee"**

#### **Einführung**

Das Konzept «Rund um den Davosersee» dient als Grundlage für die Aufwertung des Erholungsraums Davosersee. Im Auftrag der Gemeinde Davos hat die Stauffer & Studach AG aus Chur einen Planungs- und Mitwirkungsbericht erstellt, welcher im Zusammenhang mit dem Projekt und dessen Umsetzung einen Überblick über die notwendige Teilrevision der Ortsplanung Davos vermittelt.

Für Änderung von Generellen Erschliessungsplänen ist der Grosse Landrat zuständig (Art. 48 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 164 Abs. 1 lit. c BauG). Der entsprechende Plan bedarf zusätzlich der Genehmigung durch die Kantonsregierung und tritt mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG).

#### **1. Anlass**

##### **1.1. Ausgangslage**

Der Davosersee als beliebter Erholungsraum von Ortsansässigen und Gästen bietet diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie verschiedene Kleinanlagen. In einem neuen Gesamtkonzept "Rund um den Davosersee" wurden die Nutzung sowie das Vorgehen bei allfälligen Erneuerungen geregelt. Das Konzept bezweckt die Attraktivitätssteigerung und einen einheitlichen Auftritt des Erholungsraums am See. Das Strandbad sowie das komplette Seegebiet werden dahingehend ganzheitlich betrachtet um eine gesamtheitliche Weiterentwicklung sicherzustellen. Im Konzept sind konkrete Massnahmen für die Weiterentwicklung, Sanierung oder Neugestaltung bestehender Erholungsorte am Seeufer definiert. Die geplanten Massnahmen greifen ausschliesslich auf die bereits heute für Freizeit und Tourismus genutzte Seeuferzone. Es werden keine neuen Gebiete erschlossen. Mit der gesamtheitlichen Attraktivitätssteigerung des Davosersees wird ebenfalls den Zielen des im Juni 2020 verabschiedeten Raumkonzepts Prättigau/Davos Rechnung getragen

Die Vorabklärung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) im Juni 2019 ergab verschiedene Punkte, welche in das Konzept integriert wurden. Ebenfalls wurden ergänzend Aufwertungsmassnahmen im Bereich Natur und Landschaft implementiert. Weder der regionale Richtplan von Davos noch der kantonale Richtplan halten eine räumliche Festlegung im Hinblick auf den Davosersee vor. Somit gilt es auf übergeordneter Ebene keine Aspekte zu berücksichtigen.

## **1.2. Vorhaben**

Um die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Konzeptmassnahmen zu schaffen, bedarf es einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Davos.

## **1.3. Ziel und Inhalt der Revision**

Die Teilrevision der Ortsplanung dient der Aufnahme der im Konzept "Rund um den Davosersee" aufgeführten Einrichtungen im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Davos. Die Einrichtungen sind schon bestehend oder noch in Planung. Der Zugang zu den verschiedenen Orten und Aktivitäten erfolgt dabei weiterhin über den bestehenden Rundweg, welcher in seinem heutigen Charakter erhalten bleibt.

Des Weiteren ist der Wegabschnitt zwischen Seeparkplatz und Strandbad auch als Radweg festzulegen. Dies dient der Anbindung des Strandbads an das Radwegnetz.

Ferner soll der neu geplante Wanderweg zwischen Hotel AlpenGold und dem See ebenfalls im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.

## **1.4. Wichtige Revisionsgründe**

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts "Rund um den Davosersee" geschaffen. Die geplanten Massnahmen führen zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Erholungsraums am See und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Sommertourismus in Davos.

## **1.5. Rechtskräftige Ortsplanung**

Die Ortsplanung der Gemeinde Davos mit den Teilgebieten "Landschaft", "Verkehr und Tourismus" sowie "Siedlungsgebiet und Baugesetz" wurde vom Stimmvolk angenommen und seitens Regierung genehmigt (Regierungsbeschluss (RB) Nr. 2551 vom 23. Dezember 1997 (Teilgebiet «Landschaft»), RB Nr. 1294 vom 15. August 2000 (Teil Verkehr und Tourismus) sowie RB Nr. 505 vom 22. April 2002).

Um den Davosersee wurde ein durchgängiger Gewässerraum von 15m festgelegt. Dies stützt sich auf Art. 37a KRG und gilt für das gesamte Gemeindegebiet und wurde in einer separaten Teilrevision «Gewässerraum und Gefahrenzonen» behandelt.

Folgende Teilrevisionen der Ortsplanung wurden seit deren Festsetzung zudem vorgenommen:

### **Teilrevision Ortsplanung Seeuferzone**

Das Strandbad mit Liegewiese wurde ursprünglich als Seeuferzone definiert. Im Jahr 1997 im Zuge einer Teilrevision durch die Regierung rechtskräftig einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

### **Teilrevision Genereller Erschliessungsplan "Davosersee"**

Im Rahmen der zweiten Teilrevision wurde im Jahr 1999 die Erschliessung und Ausstattung der Infrastruktur (WC-Anlagen, Stege, Badestellen u.a.) im Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegt.

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Organisation des Planungsträgers**

Das Planungsbüro Stauffer & Studach AG in Chur, vertreten durch Andri Foppa, wurde von der Gemeinde Davos mit der Teilrevision der Ortsplanung beauftragt.

### **2.2. Vorabklärung und kantonale Vorprüfung**

Nach der Vorabklärung des Konzepts durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) im Jahr 2019 wurde dies in verschiedenen Punkten ergänzt. Zudem erfolgte die Integration von Aufwertungsmassnahmen im Bereich Natur und Landschaft. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden hat alsdann die Vorprüfung der Teilrevision mit Bericht vom 11. Februar 2022 abgeschlossen. Die Vorlage wurde Seitens Kanton durchwegs positiv beurteilt. Es wurden keine überwiegenden Interessen vermerkt.

### **2.3. Mitwirkungsaufgabe**

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 19. März bis 18. April 2022 ergab acht Stellungnahmen. Die Mitwirkungseingaben bezogen sich hauptsächlich auf den zusätzlichen Badebereich nördlich vom Strandbad (Seehorn-Badi). Einerseits wurde der Standort als ungünstig angesehen und auf mögliche Konflikte mit anderen Seenutzern (Segeln, Surfen, Pedalos) hingewiesen. Nach detaillierter Prüfung hat die Gemeinde entschieden, auf den Standort dieses zusätzlichen Badebereichs zu verzichten. Alternativ soll das bestehende Angebot in der Strandbad-Bucht aufgewertet werden.

## **3. Konzept**

Das Konzept "Rund um den Davosersee" verfolgt die Qualitäts- und Attraktivitätssteigerung des Angebots am Davosersees sowie die allgemeine Stärkung des Sommertourismus in der Destination. Die Konzeption beinhaltet sowohl die Aufwertung und massvolle Weiterentwickeln bestehender Infrastrukturen als auch neue Angebote. Das Erscheinungsbild und die Signalistik sollen einheitlich werden und es gilt die Natur und Landschaft punktuell aufzuwerten.

### **3.1. Erschliessung**

Es sind keine Anpassungen am Erschliessungssystem vorgesehen. Der Seerundweg bleibt in der heutigen Form erhalten und das geltende Fahrverbot hat weiterhin Bestand.

Der Abschnitt zwischen Parkplatz und dem Strandbad kann jedoch zusätzlich von Radfahrern als Zufahrt zum Strandbad genutzt werden.

Für den erleichterten Zugang der Gäste des Hotels AlpenGold Davos zum Davosersee ist ein neuer Wanderweg vom Spielplatz hinunter zur Stillstrasse geplant.

### 3.2. Massnahmen Freizeit und Tourismus

Die geplanten Massnahmen im Bereich Freizeit und Tourismus zur Aufwertung des Davosersees kommen an zehn Standorten zum Tragen (siehe Abb. 1). Die einzelnen Massnahmen sind dem Konzept zu entnehmen.

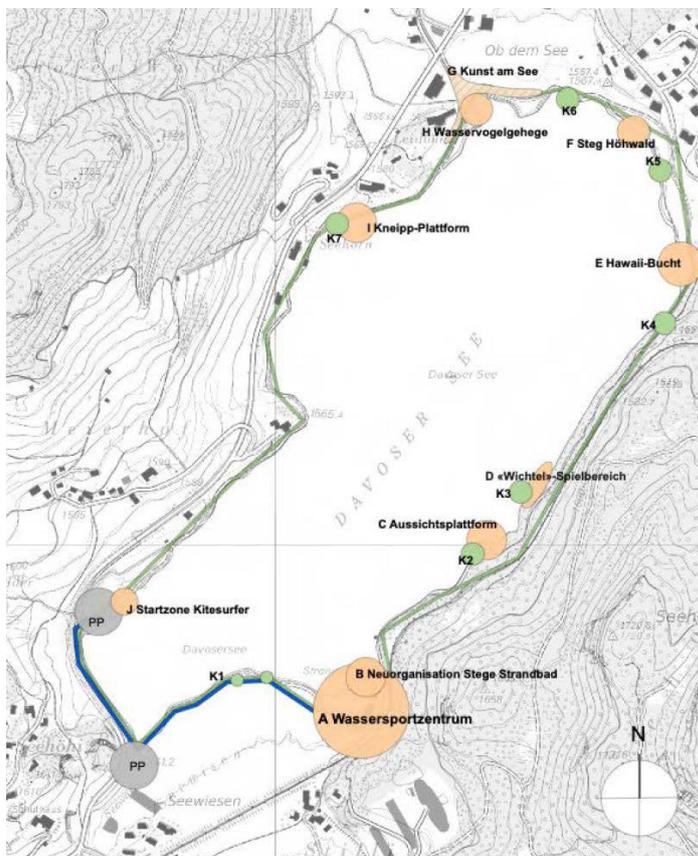


Abbildung 1: Übersicht der geplanten Aufwertungsmassnahmen (Quelle: Planungsbüro Wegmüller, Klosters).

### 3.3. Massnahmen Natur und Landschaft

Aufgrund der intensiven wirtschaftlichen sowie wassersportlichen Nutzung und der Beschaffenheit der Ufer bietet der See wenig Potenzial für umfassende und wirkungsvolle gewässerökologische Aufwertungsmassnahmen. Die ausgearbeiteten Aufwertungsmassnahmen im Bereich Natur und Landschaft werden daher etwas weiter gefasst.

Konkrete Massnahmen sind beispielsweise die Neupflanzung einheimischer Wildhecken, Sträucher und Bäume, der punktuelle Einbau vorkultivierter Röhrichtwalzen, der Bau eines schwimmenden Flosses und das Abgrenzen eines Ruhebereichs für Wasservögel.

### **3.4. Umweltauswirkungen**

Die geplanten Massnahmen greifen ausschliesslich auf die bereits heute genutzte Seeuferzone. Es werden keine neuen Gebiete erschlossen und daher wird von einer Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Eine detaillierte Übersicht zu den Auswirkungen auf Raum und Umwelt ist dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

## **4. Umsetzung in der Ortsplanung**

### **4.1. Teilrevision Genereller Erschliessungsplan GEP**

Im Zuge der vorliegenden Teilrevision sollen im Generellen Erschliessungsplan sowohl die Massnahmen des Gesamtkonzepts «Rund um den Davosersee» als auch am neu geplanten Wanderweg ab dem Hotel AlpenGold festgehalten werden. Gestützt auf Art. 45 Art. 3 KRG wird im Plan zwischen bestehenden und geplanten Anlagen unterschieden. Ferner wird der bestehende Wegabschnitt vom Seeparkplatz bis zum Strandbad auch als Radweg festgelegt. Es dient der Anbindung des Strandbads an das Radwegnetz und bedarf keiner baulichen Massnahmen.

Die Realisierung gewisser Massnahmen wurde aus zeitlichen und budgetären Gründen bereits vorgezogen. Dies nach Rücksprache mit dem Kanton und basierend auf Vereinbarungen mit regionalen Umweltschutzorganisationen und eines Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone. Die Massnahmen beruhen auf rechtskräftigen GEP-Einträgen. Die Erneuerung des Strandbads beansprucht keine nutzungsplanerischen Anpassungen denn Strandbad und Liegewiese befinden sich in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

### **4.2. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Art. 4. Abs. 2 KRG)**

Die geplanten Ansätze für eine Aufwertung in den Bereichen Natur und Landschaft beruhen auf einer öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung gemäss Art. 4 Abs. 2 KRG. Die Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Grundeigentümerin (Repower AG) und der Umweltschutzorganisationen (WWF, Pro Natura) ist Bestandteil der Schlussakten und definiert Massnahmen, Verantwortlichkeiten und Fristen.

## **Antrag an den Grossen Landrat**

1. Die Teilrevision Ortsplanung wird genehmigt.
2. Der Generelle Erschliessungsplan Davosersee ist zuhanden der Genehmigung durch die Kantonsregierung zu verabschieden.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



Beilage/n

- Konzept "Rund um den Davosersee"
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000

**Aktenauflage**

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Vereinbarung kooperative Planung

## «RUND UM DEN DAVOSERSEE»

Konzept und Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung



DER DAVOSERSEE

Höhe über Meer: 1559m

Fläche: 59ha / Umfang 3.77km

Zuflüsse: Flüelabach, Totalpbach, weitere Bergbäche

Abfluss: Druckstollen nach Klosters (Gewinnung von Elektrizität)

Fläche: 59ha

Max. Tiefe: 54m

**Inhalt:**

<b>Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>Ziele und Konzept .....</b>	<b>3</b>
<b>A Wassersportzentrum/Liegewiese.....</b>	<b>5</b>
<b>B Neuorganisation Stege Strandbad Davos .....</b>	<b>6</b>
<b>C Gestalterische Aufwertung bestehende Aussichtspunkt .....</b>	<b>7</b>
<b>D Wichtel-Waldspielplatz .....</b>	<b>8</b>
<b>E Gestalterische Aufwertung Hawaii-Bucht.....</b>	<b>9</b>
<b>F Sanierung bestehender Steg Höhwald .....</b>	<b>10</b>
<b>G Kunst am See.....</b>	<b>10</b>
<b>H Wasservogelgehege (alte Nutzierrassen).....</b>	<b>10</b>
<b>I Kneipp-Plattform .....</b>	<b>11</b>
<b>J Begegnungszone Kitesurfer und Wakeboarder .....</b>	<b>12</b>
<b>Möblierung und Ausstattung .....</b>	<b>12</b>
<b>Signaletik .....</b>	<b>13</b>
<b>Naturwert und ökologische Optimierungsmassnahmen .....</b>	<b>13</b>
<b>Raumplanerischer Hintergrund.....</b>	<b>17</b>

## Ausgangslage

---

Der Davosersee, der das nordöstliche Ende der Landschaft Davos markiert, hat als Naherholungsgebiet für die Region einen hohen Stellenwert. Er ist ein Anziehungspunkt für vielgestaltige Freizeitaktivitäten und traditionellerweise stark frequentiert. Er hat eine wichtige touristische Bedeutung und ist ein eigentliches Wahrzeichen von Davos. Die guten Windverhältnisse machen ihn zu einem Anziehungspunkt für Surfer und Segler. Nebst dem bestehenden Strandbad/Wasserportzentrum bestehen an verschiedenen Standorten entlang des Ufers verschiedene Liegewiesen, Grillplätze, Sitzbänke und Stege. Die Entwicklung der unterschiedlichen Erholungseinrichtungen erfolgte nach und nach, ein Gesamtkonzept fehlte. Daher präsentieren die bestehenden Anlagen ein sehr heterogenes Bild.

Bis in die 1920er Jahre wurde die Seefläche ganzjährig genutzt. Im Sommer standen der Wassersport und weitere touristische Nutzungen im Vordergrund, im Winter die Gewinnung und der Verkauf von Eis. Seit der Druckstollen zum Kraftwerk Klosters zur Gewinnung von Energie in Betrieb ist, fällt der See jeweils in den Wintermonaten trocken. Dies hat zur Folge, dass die Landschaft zwei Gesichter hat. Im Sommer prägt der tiefblaue Seespiegel die Umgebung, in den Wintermonaten präsentiert sich der kiesige, teils steil abfallende Untergrund mit rauem Charakter. Der See muss jeweils bis zum 10. Juni den vorgegebenen Wasserstand erreicht haben und diesen während des Sommers halten.

Auslöser für die Konzepterarbeitung «Attraktivitätssteigerung Davosersee» war ein 2015 im Grossen Landrat eingereichtes Postulat mit der Forderung zur Angebotsverbesserung Strandbad Davosersee. Darin wird unter anderem eine Verbesserung/Erweiterung der Schwimm-/Bademöglichkeiten gefordert. Aufgrund der Bestandesanalyse zeigte sich rasch, dass es wenig Sinn macht, die Situation des Strandbads isoliert zu betrachten. Vielmehr muss das Areal rund um den Davosersee ganzheitlich angeschaut und weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Davos hat das Planungsbüro Wegmüller aus Klosters beauftragt, ein entsprechendes Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

## Ziele und Konzept

---

Ausgesuchte Erholungspunkte entlang des Seeufers werden mit unterschiedlichen Schwerpunkten weiterentwickelt oder neugestaltet, ein gestalterischer roter Faden definiert. Ziel ist es, die Erlebbarkeit des Wassers zu verbessern und insgesamt die Attraktivität des Sees und seiner Umgebung für die Besucher zu steigern.

Mit gezielten Massnahmen soll eine vielfältige Erlebniswelt entstehen, die unabhängig von der Wassertemperatur Menschen anzulocken vermag. Trotz punktuell intensiver Nutzung soll der See, beziehungsweise der Rundweg seinen ruhigen Charakter bewahren. Ziel ist es, sämtliche Nutzungen zu vereinen und den Erholungsraum Davosersee als Ganzes und vor allem auch in touristischer Hinsicht zu stärken. Bestehende Naturwerte werden dabei nicht tangiert.

Vorhandene Situationen und Strukturen, die über die Jahre gewachsen sind, sollen geprüft und wo nötig neu organisiert und «aufgeräumt» werden. Zentral ist ein einheitliches Erscheinungsbild von Signaletik und Ausstattung/Möblierung.

**Die übergeordneten Ziele des Projekts «Rund um den Davosersee:**

- Stärkung Vereinbarkeit der vielfältigen Nutzungen (Energie- und Freizeitnutzung)
- Qualitätssteigerung auf Grundlage eines Gesamtkonzepts
- Verbesserung der Angebote für Einheimische und Gäste
- Stärkung der Destination (Sommertourismus)
- Sicherstellung von Betrieb, Unterhalt und Werterhaltung
- Anlagensicherheit ( Klären der Haftungsfragen)
- Vorhandene Naturwerte erhalten und stärken

Der Fussweg rund um den See ist das Herzstück der Erholungsnutzung und muss dementsprechend einheitlich gestaltet sein. Dies betrifft unter anderem Belagsflächen, Möblierung und Signaletik. Sämtliche Aktivitäten und Erholungssports sind vom bestehenden Weg aus erschlossen. Die Anbindung des Rundwegs an die Umgebung erfolgt wie gehabt über verschiedene Zugänge: Parkplätze Südseite, Fusswege beim «von Sprecher Haus» und an der Nordseite «Ob dem See» (bereits bestehend) sowie vom Hotel Intercontinental (geplant). Die Bestandesanalyse zeigt, dass der Rundweg gut ins regionale Wanderwegnetz eingebunden ist. Der Zugang mit dem Fahrrad ist nur über den Südparkplatz bis zum Wassersportzentrum erlaubt. Gemäss Variantenstudie zum Veloweg Klosters-Davos ist auch zukünftig keine Fahrradnutzung auf dem Seerundweg geplant.

Die vorgeschlagenen Aufwertungsmassnahmen sind auf 10 Hauptstandorte (A bis J) rund um den See verteilt. Es handelt sich um neue sowie auch bestehende Angebote, die gestalterisch aufgewertet werden sollen (siehe Konzeptplan auf der folgenden Seite):

**A Wassersportzentrum/Liegewiese**

**B Neuorganisation Stege Strandbad Davos**

**C Gestalterische Aufwertung bestehender Aussichtspunkt**

**D Wichtel-Waldspielplatz**

**E Gestalterische Aufwertung Hawaii-Bucht (bestehend)**

**F Sanierung bestehender Steg Höhwald**

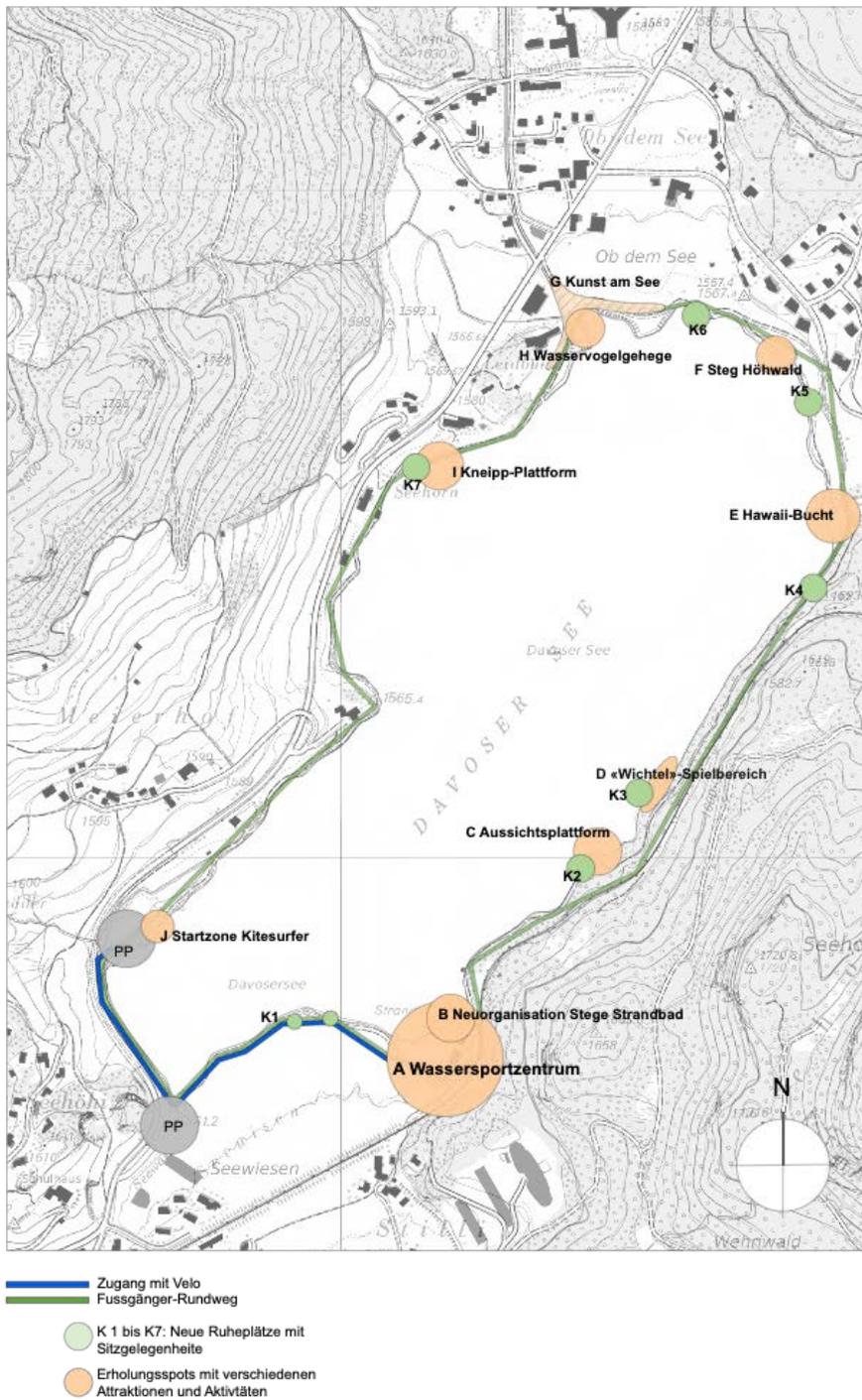
**G Kunst am See**

**H Wasservogelgehege (alte Nutztierassen)**

**I Kneipp-Plattform**

**J Begegnungszone Kitesurfer und Wakeboarder**

## Konzeptplan «Rund um den Davosersee»



### A Wassersportzentrum/Liegewiese

Die bestehenden Bauten beim Strandbad sind mittelfristig durch ein neues attraktives Wassersportzentrum mit Restaurant und windgeschützter Aussichtsterrasse zu ersetzen. Die Architektur muss den verschiedenen Nutzungen Rechnung tragen und genügend Platz für die Bedürfnisse der unterschiedlichen Sportarten bieten. Das Zentrum soll eine überregionale Strahlkraft erhalten und am See architektonisch einen neuen Merkpunkt setzen. Im Rahmen des Neubaus ist auch

die bestehende Steglandschaft entsprechend den Bedürfnissen der verschiedenen Wassersportarten zu optimieren und zu erneuern (unter Mitwirkung beteiligter Parteien). Mit Ausnahme einiger Sofortmassnahmen (u.a. Sicherheitsanpassungen, Verbesserung der Ausstattung) bildet die Erneuerung des Wassersportzentrums nicht Bestandteil des vorliegenden Konzeptes (mittelfristige Massnahme).

### Referenzbilder Wassersportzentrum



Referenzbild: Wassersportzentrum Rapperswil/SG.



loa-fonden.dk



loa-fonden.dk

### B Neuorganisation Stege Strandbad Davos

Ein von Walter Ballmoos 2015 im Grossen Landrat eingereichtes Postulat verlangt eine Verbesserung/Erweiterung der Schwimm- und Bademöglichkeiten am Davosersee.

Nach Prüfung verschiedener Optionen entstand in Absprache mit den Verantwortlichen des Segel- und Surfclubs die Idee, die bestehenden Stege beim Strandbad anzupassen bzw. zu ergänzen, so dass ein neuer Badebereich entsteht. U-förmig angeordnete, schwimmende Stege bilden eine geschützte Zone, die über einen Flachuferbereich sowie Treppen erreichbar ist. Die genaue Positionierung erfolgt im Abgleich mit dem Segel- und Surfclub mit Berücksichtigung der wassersportspezifischen Anforderungen.

Der See ist im Bereich des Strandbads frei zugänglich, das Baden erfolgt wie bisher ohne Badeaufsicht. Für Notfälle wird eine gut sichtbare Rettungsstation installiert. Weiter werden die Besuchenden mittels Infotafeln über die Wassertiefe und die daraus resultierenden Gefahren aufgeklärt.

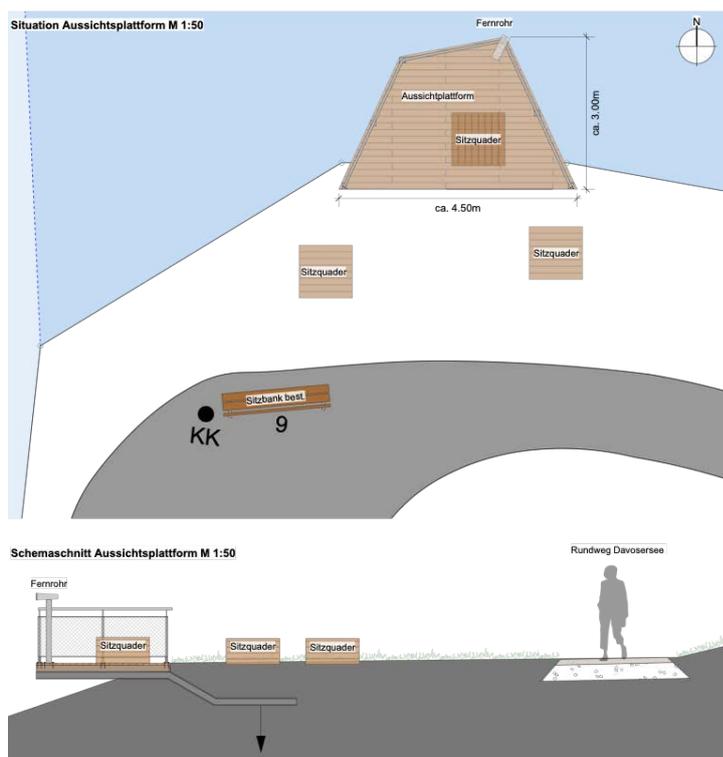
Wasserqualität: Die Beurteilung der Badewasserqualität erfolgt gemäss den Empfehlungen zur Untersuchung und Beurteilung der Badewasserqualität von See- und Flussbädern. Durch die offene Bauweise mit Schwimmstegen ist die Wasserzirkulation gewährleistet.

### C Gestalterische Aufwertung bestehende Aussichtspunkt

Der bestehende Aussichtspunkt mit Blick über den Davosersee soll mit neuen Sitzgelegenheiten und einer Holzplattform ergänzt werden. Die Plattform ist als auskragendes Element ausgebildet, welches rückwärtig kraftschlüssig verankert wird.



Geplanter Standort Aussichtsplattform



Situationsplan geplante Aussichtsplattform.



Referenzbild: Aussichtsplattform aus Holz.



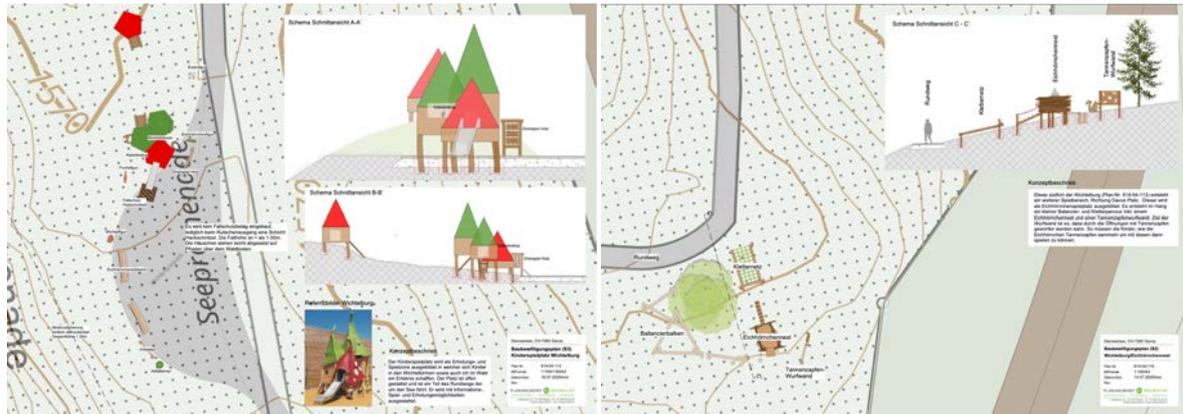
Referenzbilder: Erlebnis-Fernrohr mit eingblendeter Beschriftung

## D Wichtel-Waldspielplatz

Im dichten Tannenwald auf der Ostseite des Sees bieten Spielstrukturen aus Robinienholz einen neuen Anziehungspunkt für Kinder. Die mit dem Thema «Wichtel» und «Eichhörnchennest» gestalteten Spielinstallationen erwecken den verwunschenen Wald zum Leben.



Wichtel-Spielplatz: Visualisierung und Konzeptskizze



Plan Wichtel-Spielplatz mit Eichhörnli-Nest



Die Umsetzung des Wichtelspielplatzes erfolgte im Sommer 2022 (links Wichtelhäuschen, rechts Kletternetz mit Eichhörnlinest).

## E Gestalterische Aufwertung Hawaii-Bucht

Der einfache und natürliche Charakter der Hawaii-Bucht soll bewahrt werden. Die flexibel nutzbare Freifläche wird vor allem von Jugendlichen geschätzt und soll sich nur minimal verändern. Es ist vorgesehen, die bestehenden Einrichtungen mittelfristig mit einfachen Massnahmen aufzuwerten. Die bestehende kleine Kneippanlage wird zurückgebaut, da auf der Westseite ein neues, umfassenderes Angebot entsteht (siehe Punkt I, Kneippsteg).



Bestandesbild Hawaii-Bucht

## F Sanierung bestehender Steg Höhwald

Der bestehende Steg Höhwald am nordseitigen Ufer ist baufällig und wird erneuert (Umsetzung ist Stand 2022 bereits erfolgt). Die Rampe für das Aus- und Einwassern bleibt bestehen. Zur Ergänzung werden einige einfache Yoga-Holzplattformen integriert, die auch zum Sitzen und Picknicken genutzt werden können.



Der 2021 sanierte Höhwald-Steg.

## G Kunst am See

Auf der Nordseite installieren lokale Künstler entlang des Weges (seeseitig) einen Skulpturenpark, z.B. mit thematischem Bezug zu See, Natur und Landschaft. Mit fixen und teilweise auch wechselnden Installationen entsteht am See eine kulturelle Bereicherung. Der Skulpturenweg zieht sich von der Nordseite bis hin zum Restaurant See-Café am Westufer.



Bestandesbild Standort Skulpturenweg seeseitig des Weges, falls möglich mit Einbezug bestehender Werke (siehe Bild rechts).

## H Wasservogelgehege (alte Nutztierassen)

Der Verein «Seevogel-Davos» ([www.seevogel-davos.ch](http://www.seevogel-davos.ch)) plant in der Seebüel-Bucht im Nordosten des Sees die Lancierung eines Wasservogel-Projekts. Es soll ein Schau-Stall für die ProSpecieRara-Nutztierassen Pommernenten und Diepholzer Gänse gebaut werden. Ein abgezaunter Bereich dient ihnen als Weidefläche, der Zugang zum See ist ihnen frei. Stall und Gehege sind so gestaltet, dass sie für den Erholungssuchenden Einsicht bieten und so einen zusätzlichen Erlebnisschwerpunkt am See

darstellen. Die Pflege der Tiere liegt in der Verantwortung des Vereins Seevogel Davos. Die Umsetzung ist Stand 2022 bereits erfolgt.



Standort Stall Wasservögel



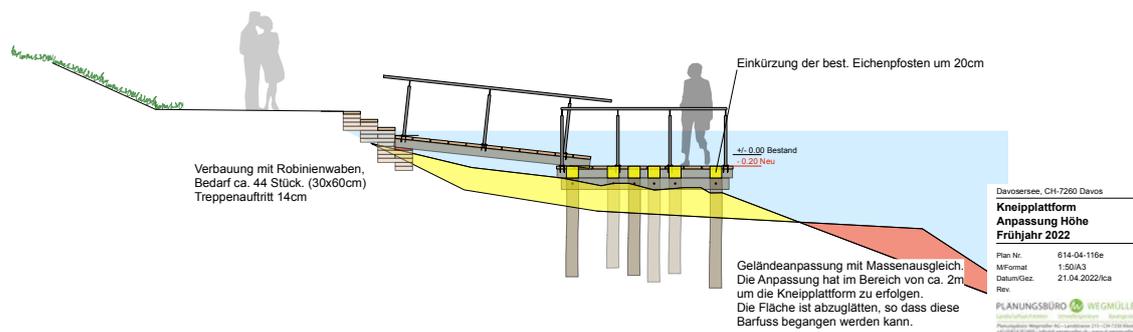
## I Kneipp-Plattform

Das kühle Wasser des Davosersees lädt nicht alle zum Baden ein, eignet sich aber sehr gut für gesundheitsfördernde Kneipp-Anwendungen. Eine schlichte Plattform ermöglicht die Nutzung als Wassertretanlage. Sie bringt in Restaurantnähe eine neue Attraktion ans Westufer des Sees. Das umlaufende Gelände gewährleistet eine gefahrlose Nutzung.

Die Kneippanlage ist vom bestehenden Weg aus über einen Steg erreichbar. Ein Gelände umgibt die elliptische Plattform, die auf Eichenpfählen steht. Der Wasserstand ist in den Sommermonaten max. ca. 40cm hoch, im Frühling und im Herbst kann er etwas schwanken.



Die Umsetzung der Kneipp-Plattform erfolgte 2020.



Schemaschnitt: «Kneippsteg» mit entfernbarem Zugangssteg (Winter).

## J Begegnungszone Kitesurfer und Wakeboarder

Bei der Landestelle der Kitesurfer/Wakeboarder sind sicherheitstechnische Anpassungen für den Winterbetrieb nötig (Absturzsicherung Plattform usw.). Die Aufenthaltsqualität kann durch zusätzliche Sitzmöglichkeiten und Bepflanzung gesteigert werden.

## Möblierung und Ausstattung

Bereits bestehende Sitzplätze werden wo nötig erneuert. Es sollen Sitzgelegenheiten mit spezieller «Davosersee-Ausprägung», z.B. durch Farbgebung der Metallteile und Ausbilden einheitlicher Bodenplatten, entstehen. Künftig sollen alle zu ersetzenden Sitzbänke im gleichen Design gehalten sein, um ein einheitliches, unverkennbar auf den Ort abgestimmtes Gestaltungsbild zu prägen.



Referenzbild Lag Grond: Individuell für den Laaxer-See entwickelte Sitzbank.



Prototyp Drehliege Davosersee in der Nähe des Strandbads, Sommer 2022.

## Signaletik

Eine klare Signaletik mit Kennzeichnung der ausgewiesenen Zonen für die verschiedenen Nutzungen, Wegweiser mit verständlichen Piktogrammen sorgt für Orientierung im Gelände und fasst das Angebot zusammen. Dazu gehört die Beschilderung des Rundwegs sowie der verschiedenen Attraktionen. Ergänzend können Infopoints zu Themen wie der Energieerzeugung oder zur Geschichte des Davosersees platziert werden.



Bestandesbilder: Das Signaletik-«Wirrwar» soll aufgeräumt werden.

## Naturwert und ökologische Optimierungsmassnahmen

Der während der warmen Jahreszeit touristisch genutzte Davosersee wird seit bald 100 Jahren für die Stromgewinnung aus Wasserkraft genutzt (Inbetriebnahme des Druckstollens zum Kraftwerk Klosters im Jahr 1922). In den Wintermonaten fällt dieser trocken. Die Davoser StimmbürgerInnen haben im Jahr 1999 entschieden, den See auch weiterhin für die Stromerzeugung zu nutzen. Die heute geltende Davoserseekonzession wurde der Repower AG von den Konzessionsgemeinden Davos und Klosters wiederum für 80 Jahre (bis ins Jahr 2080) erteilt.



*Der Davosersee im Winter und im Sommer. Der gewässerökologische Wert ist aufgrund der Nutzung für die Wasserkraft sehr gering.*

Aufgrund der alljährlichen Entleerung des Davosersees im Winter ist der gewässerökologische Wert minimal. Die Ufer sind grösstenteils mit Blockwurf hart verbaut, so dass sich keine stabilen und wertvollen Lebensräume entwickeln können. Die Vorgaben der Wasserkraft-Nutzung verunmöglichen es, die Uferzonen zu verändern und wertige Flachwasserzonen oder Ähnliches zu schaffen.

Das Projekt «Rund um den Davosersee» hat den Anspruch, vorhandene Naturwerte zu erhalten und wo möglich zu optimieren. Aufgrund seiner intensiven wirtschaftlichen wie auch wassersportlichen Nutzung bietet der See geringes Potenzial für umfassende und wirkungsvolle gewässerökologische Aufwertungsmassnahmen. Aus den oben genannten Gründen scheint es zielführender, die ökologischen Aufwertungsmassnahmen nicht in erster Linie auf die Wasserfläche und den direkten Uferbereich zu konzentrieren, sondern etwas weiter zu fassen.

#### **Geplante Massnahmen:**

Im Folgenden ein Katalog möglicher Aufwertungsmassnahmen.

- Bereich Parkplatz und renaturiertes Hellbächli: Ergänzende Pflanzung von einheimischen Sträuchern, Bäumen und Wildheckenelementen entlang des Bachlaufs
- Pilotversuch Seebüelbucht: Einbau von vorkultivierten Röhrichtwalzen zur Belebung/Renaturierung des Uferbereichs. Vorbepflanzt mit Stauden, die sowohl Trockenheit als auch Wasser ertragen (Machbarkeit wird abgeklärt)
- Entlang des südlichen sowie westlichen Ufers punktuelle Pflanzung einheimischer Einzelsträucher/Bäume (mit 20%igem Anteil Dornensträucher) als Aufwertung für Vögel und andere Kleintiere (vorgesehene Standorte siehe Plan)



*Bestandesbilder Hellbächli. Hier kann mit zusätzlichen Pflanzungen ökologischer Mehrwert geschaffen werden.*

→ Die anlässlich der Online-Besprechung vom 10. Februar von den Vertretern von Pro Natura/WWF vorgeschlagenen Brutinseln machen gemäss Abklärungen mit Birdlife Schweiz in einem Stausee in Höhenlage wie dem Davosersee keinen Sinn. Er liegt für die Zielarten (Flusseeeschwalben, Möwen) zu hoch für eine Brut. Gemäss Christa Glauser von Birdlife Schweiz sind die Zielarten in der Region Davos nur als Durchzügler belegt.

Anstelle von Brutinseln wird als Pilotversuch ein schwimmendes Floss mit flach ausgestalteten Randbereichen installiert. Es dient Enten, Blesrallen oder Graureihern als Rast- und Rückzugsort. (Verankerung mit Ketten auf dem Seegrund).



*Referenzbild schwimmendes Floss für Enten.*

### Übersichtsplan ökologische Aufwertungsmaßnahmen



- Bepflanzung Wildhecken (1.5) (Plannr.: 614-04-201)
- Ufergestaltung mit Röhrichtwalzen/-matten (1.2) (Plannr.: 614-04-202)
- Bepflanzung Einzelgehölze (1.1/1.3/1.4/1.5/1.6) (Plannr.: 614-04-203)
- schwimmende Flosse für Enten (1.7) (Plannr.: 614-04-205)
- Ruhebereich für Wasservögel und Röhrichtpflanzen

Ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Projekt  
"Rund um den Davossee" CH-7260 Davos

**Übersichtsplan**

Plan Nr. 614-04-200  
M/Format 1:5'000/A3  
Datum/Gez. 09.03.2021/lca  
Rev. 30.4.21/26.7.22 czb

**PLANUNGSBÜRO WEGMÜLLER**  
Landschaftsplanung · Umweltplanung · Fachplanung  
Lindenberg 2 | CH-7260 Davos | Tel. +41 (0)41 834 21 00  
info@wegmueller.ch www.wegmueller.ch

## Raumplanerischer Hintergrund

---

Aufgrund der grossen Bedeutung des Davosersees für Erholungs- und Freizeitaktivitäten wurde der Uferbereich im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung einer Seeuferzone zugewiesen (Volksabstimmung vom 1. Dezember 1996). Bei der Seeuferzone handelt es sich um eine überlagerte Freizeit- und Touristikzone. Mit der Ausscheidung der Seeuferzone wurde planerisch sichergestellt, dass der See für Freizeitaktivitäten und Erholungsnutzungen für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt und nicht durch Siedlungstätigkeiten oder andere Vorhaben beeinträchtigt wird.

Das Konzept «Rund um den Davosersee» soll im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung nutzungsplanerisch festgesetzt werden. Um den Davosersee soll gemäss kantonaler Vorgabe ein minimaler Gewässerraum von 15 Metern ausgeschieden werden. Die Pflege der Wiesenflächen hat gemäss gesetzlichen Vorgaben in diesem Bereich extensiv zu erfolgen (Keine Düng- und Pflanzenschutzmittel).

### **Standortgebundenheit der vorgeschlagenen Massnahmen**

Im Gewässerraum ist die Neuerstellung standortgebundener, im öffentlichen Interesse liegender Anlagen möglich. Dies ist bei den geplanten Massnahmen rund um den Davosersee gegeben. Für die Erholungsnutzenden stellen die Interventionen eine klare Aufwertung dar. Aufgrund des engen Bezugs zum See sind die Massnahmen standortgebunden.

18.10.21/Planungsbüro Wegmüller AG, Klosters  
aktualisiert 28.07.22



Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-143  
Reg.-Nr. B2.2

## **An den Grossen Landrat**

### **Kredit für die Erweiterung der Schulanlage Davos Platz**

#### **1. Ausgangslage**

##### **1.1. Schulstandorte**

Die Volksschule Davos führt alle Schulstufen der obligatorischen Schule. Der Kindergarten wird an 8 Standorten, die Primarschule an 6 Standorten und die Real- und Sekundarschule an einem Standort, Davos Platz, geführt. Davos ist einer von vier Standorten im Kanton mit einer Talentschule.

##### **1.2. Schulhaus Davos Platz**

An der Primarschule Davos Platz werden rund 230 Schülerinnen und Schüler in etwa 12 Klassen von etwa 35 Klassen-, Fach- und Religionspersonen unterrichtet. Diese kommen vorwiegend aus der Fraktion Davos Platz.

Alle Oberstufenschülerinnen und -schüler werden für die ganze Gemeinde Davos im Oberstufenschulhaus in Davos Platz in 6 Realklassen mit rund 80 Schülerinnen und Schülern sowie 6 Sekundarklassen mit rund 110 Schülerinnen und Schülern unterrichtet. In allen Stufen wird das Oberstufenmodell B geführt. Seit August 2015 wird eine Talentschule für Musiker und Sportler angeboten, welche ca. 50 Schülerinnen und Schüler auf der Sekundar- und Realstufe besuchen.

Die Talentschule ist im Zwischentrakt, zwischen Oberstufen- und Primarschulhaus, untergebracht. Die bestehenden Räume des Zwischentraktes werden dem Raumbedürfnis nicht mehr gerecht und die bestehende Gebäudestruktur macht Synergienutzungen zwischen den einzelnen Schulhäusern schwierig. Zudem ist die bestehende Anordnung der Räumlichkeiten der Schulleitung unbefriedigend gelöst und das Gebäude vermag die Anforderungen gemäss SIA 500 (Hindernisfreie Bauten) nicht mehr zu erfüllen.

### 1.3. Turnhalle

2018 wurde ein öffentlicher Projektwettbewerb für den Ersatz der 1962 erstellten Doppelturnhalle durch eine neue Dreifachturnhalle durchgeführt. Das Zürcher Architekturbüro "neff neumann" hat den Projektwettbewerb gewonnen und die neue Dreifachturnhalle konnte 2020 in Betrieb genommen werden.

### 1.4. Tagesstruktur und Tagesschule

Die Volksschule der Gemeinde Davos bietet bereits an zwei Standorten, Schulhaus Bünda und Primarschulhaus Davos Platz, eine schulergänzende Betreuung an, welche Mittagstisch und weitergehende Tagesstrukturen beinhaltet. Aufgrund der hohen Nachfrage besteht neu der Wunsch nach einer Tagesschule für ca. 160 Schülerinnen und Schüler. Die entsprechenden Raumanforderungen an Ess- und Aufenthaltsräume sowie einer Küche müssen dafür neu umgesetzt werden.

### 1.5. Übersicht Schulstandorte Davos Platz

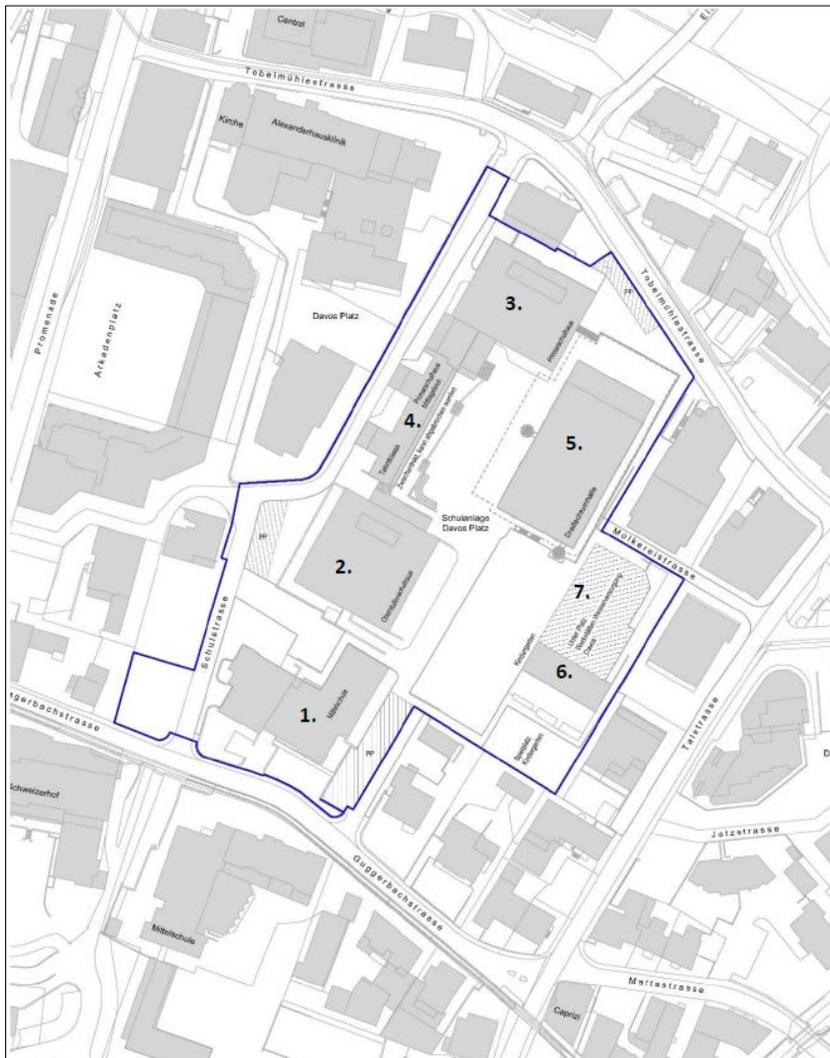


Abbildung 1: Übersicht Bestandesbauten Schulanlage Davos Platz, Parzelle 390

## **2. Vorhaben**

Bezüglich räumlicher Situation sowie Zustand der Gebäude besteht, wie bereits erwähnt, in erster Linie beim Gebäude des Zwischentraktes Handlungsbedarf. Die in den letzten Jahren durchgeführten und noch andauernden Schulreformen, der stetige Wandel und die Entwicklung von neuen Familienformen verlangen geänderte räumliche Gegebenheiten. Die Rahmenbedingungen haben sich insbesondere betreffend folgenden Punkten wesentlich verändert. Das gilt es im neuen Schulhaus zu optimieren und integrieren:

### **2.1. Neue Unterrichtsformen**

Gruppenarbeit, individuelles Arbeiten, Projektarbeit, klassenzimmerinterne Durchführung sonderpädagogischer Massnahmen.

### **2.2. Neue Medien**

Medienunterstützter Unterricht für Ganzklassen, Gruppen- und Einzelarbeiten.

### **2.3. Ergänzende Angebote**

Talentschule als Tagesschule, individuelle Förderung, Sprachintegrationsklasse SiK, Deutsch als Zweitsprache DaZ, Forschungszimmer, Religionsunterricht.

### **2.4. Tagesstrukturen und Tagesschule**

Einführung Mittagstisch und weitergehender Tagesstrukturen, der Wunsch nach einer (gebundenen) Ganztageschule mit einem weiterführenden Betreuungsangebot.

## **3. Raumprogramm**

Zur Ermittlung des Raumbedarfs wurde einerseits die vom Kanton publizierte Bevölkerungsstatistik mit mittlerem Szenario berücksichtigt. Ein weiterer Teil war die oft von Arbeitgebern und Ehepaaren geforderte Tagesstruktur. Die Gemeinde will diesem Punkt ebenfalls nachkommen. Im Wesentlichen wurde folgender Raumbedarf aufgelistet:

- Untergeschoss:
- Haustechnik
  - Garderobe/Dusche
  - Lagerräume
  - Aussenlager
  - Hauswartlager
  - Velokeller

- Erdgeschoss:
- Haupteingang
  - Putzraum
  - WC
  - Mittagstisch/Aula/Mehrzweckraum
  - Aufenthaltsraum/Aufgaben (Überschneidung mit Aula)
  - Cateringküche
  - Förderklasse
- Obergeschoss 1:
- Lehreraufenthalts- und Arbeitsplätze
  - Sitzungszimmer gross und klein
  - Sozial- und Logopädie Räume
  - Klassenzimmer (textiles Gestalten, Musikzimmer)
  - Nebenräume
- Obergeschoss 2:
- Sekretariat und Kundenschalter
  - 3 x Zimmer assistierende Schulleitungen
  - 3 x Schulleitungszimmer
  - WC
- Obergeschoss 3:
- 5 x Klassenzimmer
  - WC
  - Atrium

## 4. Tagesschule

### 4.1. Warum eine Tagesschule?

Die Implementierung einer Tagesschule (TS) in der Schule Davos ist eine erforderliche Strukturpassung infolge zunehmender Erwerbstätigkeit beider Elternteile in Zeiten des Fachkräftemangels und der stetigen, steigenden Nachfrage nach unterrichtsergänzender Betreuung. Auch die hohen Lebenshaltungskosten in der Schweiz bedingen eine Erwerbstätigkeit beider Elternteile.

Durch die Betreuung der Schülerinnen und Schüler über den Mittag, in den Freizeitangeboten und Aufgabenstunden sollten die teilnehmenden Kinder von zusätzlichen Lerngelegenheiten profitieren und sich die Bildungschancen von Kindern aus privilegierten oder weniger privilegierten Familien dadurch angleichen. Der gemeinsame Mittagstisch bildet den Kern der Tagesschule. Deshalb ist es wichtig, dass die Schülerinnen und Schüler das Essen in einer angenehmen Atmosphäre einnehmen können, was natürlich eng mit dem Raumkonzept zusammenhängt.

Durch die Implementierung der Tagesschule wird ermöglicht, dass bestehende Angebote wie Mittagstisch, Nachmittagsbetreuung und die Aufgabenhilfe über die ganze Woche angeboten werden können. Es wird versucht, mit den erweiterten Angeboten den Bedürfnissen der Eltern, aber vor allen der Kinder in den verschiedenen Altersstufen gerecht zu werden.

Dabei spielt die Zusammensetzung des Betreuungspersonals (Qualifikationsmix) über Mittag eine grosse Rolle. Weiteres Optimierungspotenzial besteht bei der Zusammenarbeit von Unterricht und Betreuung. So kann eine Zusammenarbeit und ein gemeinsamer Meinungs austausch unter den verschiedenen Berufsgruppen ein individuelles Lernen fördern.

## 4.2. Was ist eine Tagesschule?

Eine Tagesschule bietet Unterricht und Betreuung für die Primarschülerinnen und -schüler während des ganzen Tages an. Zum Angebot gehört der Schulunterricht, das Mittagessen, Zwischenverpflegung und betreute Aufgabenstunden. Betreuungs- und Lehrpersonen arbeiten in einem geleiteten Team zusammen. In Tagesschulen können Lehrpersonen auch Betreuungsaufgaben übernehmen. Unterrichtet wird nach dem kantonalen Lehrplan. Die Schülerinnen und Schüler einer Tagesschule haben Zugang zu sämtlichen Zusatzleistungen, die eine Schulgemeinde bietet, z.B. sonderpädagogische Unterstützung, Musikunterricht usw.

Die Tagesschule

- ist ein unterrichtsergänzendes, pädagogisches und freiwilliges Angebot der Primarschule Davos.
- ist eine gesellschaftlich wichtige neue Schulform und ermöglicht einen zusätzlichen Bildungsaspekt. Neben Fachunterricht wird auch ein bedeutender Teil des Alltags gemeinsam erlebt und gestaltet. Dabei werden unterschiedlich gelebte Familienstrukturen unterstützt (beide Elternteile erwerbstätig, Alleinerziehende, Einkindfamilien).
- erhöht die Bildungsqualität der Institution Schule und verbessert die Chancengerechtigkeit für Schülerinnen und Schüler.
- entlastet den Schulbetrieb und ergänzt die vorhandenen Angebote, die insbesondere für die Tragfähigkeit eines Erziehungsnetzes wichtig sind.
- Gewährleistet eine Beziehungskonstanz und dadurch sichere und verlässliche Beziehungen. Dies ist eine wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Schullaufbahn.
- erhöht die Attraktivität des Wohnortes Davos für Familien.

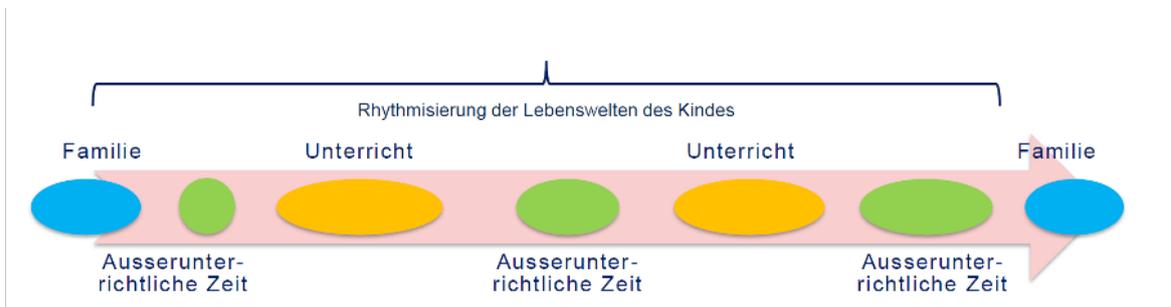


Abbildung 2: Rhythmisierung der Lebenswelten des Kindes (aus Bericht "Kurzbeschreibung Tagesschule Davos")

## 4.3. Leitgedanken

- Die Tagesschule ist eine gesellschaftlich relevante Schulform und ermöglicht einen zusätzlichen Bildungsaspekt. Neben Fachunterricht wird auch ein bedeutender Teil des Alltags (Mittagessen, individuelle Lernzeit) gemeinsam erlebt und gestaltet (Chancengerechtigkeit, aktive Freizeitgestaltung, individuelle Lernzeit).
- Durch die Tagesschule sollen die Schülerinnen und Schüler eine Kontinuität in der Gruppenzusammensetzung während dem Mittagessen sowie der betreuten Freizeit erfahren.
- Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird unterstützt. Nebst den betreuten Kernzeiten ermöglichen Zusatzangebote die Ganztagesbetreuung.
- Die Beziehungskonstanz ist gewährleistet und dadurch sichere und verlässliche Beziehungen. Dies ist eine wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Schullaufbahn.

- Zwischen Schülerinnen und Schülern sowie auch zwischen Betreuungspersonen und Schülerinnen und Schülern => konstante Kindergruppen.

Der pädagogische Mehrwert für die Kinder besteht in der engen Zusammenarbeit von Lehr- und Betreuungspersonen. Die Tagesschulform ermöglicht eine Rhythmisierung des Schulalltags. Dadurch wird eine ganzheitliche Schulung und Betreuung ermöglicht. Die Zusammenarbeit der Lehrpersonen und der Betreuungspersonen wird in einem Konzept definiert.

#### **4.4. Organisation**

##### **Führung**

Die Tagesschule gehört zur Primarschule Davos. Die Schulleitung führt die Lehrpersonen der Tagesschule, die Betreuungsleitung führt das Betreuungspersonal und das Hauswirtschaftspersonal der Tagesschule. Die Administration wird durch die Schulverwaltung erledigt.

##### **Mittagessen**

Der Verpflegung und dem gemeinsamen Mittagessen wird eine hohe soziale Bedeutung zugeordnet. Die Ernährung soll kindgerecht, gesund und ausgeglichen sein. Die Kinder nehmen das vom Caterer gelieferte Mittagessen gemeinsam mit den Betreuungspersonen an Gruppentischen ein. Dies gewährleistet auch bei grossen Gruppen einen familiären Rahmen. Im Rahmen der räumlichen Möglichkeiten werden die Kinder nach Altersgruppen aufgeteilt.

Geachtet wird auf die Einhaltung der gängigen Tischregeln in einer möglichst ruhigen Atmosphäre, in der alle das Essen geniessen können. Die Kinder sollen Gelegenheit haben, Erlebtes aus dem Unterrichtsmorgen auszutauschen. Das Betreuungsteam leitet die Kinder zu Hygiene und Achtsamkeit in Bezug auf die eigene Gesundheit an.

##### **Tagesablauf**

Für den Unterricht sind die Lehrpersonen zuständig. Während der Mittagszeit werden die Kinder durch das Betreuungspersonal begleitet. Die Lehrpersonen können ebenfalls bei der Mittagsbetreuung mitwirken. In den Aufgabenstunden sind Lehrpersonen anwesend.

Die Tagesschule ist während 39 Schulwochen von 07.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet. Die obligatorischen Kernzeiten sind aus der Stundenplantabelle ersichtlich. Als Zusatzangebot (von 07.00 bis Schulanfang am Morgen und nach Schulschluss am Nachmittag bis 18.00 Uhr sowie an schulfreien Nachmittagen) können kostenpflichtige Betreuungsmodule gebucht werden. Während den Schulferien, den Feiertagen und an schulinternen Weiterbildungstagen ist die Tagesschule geschlossen. Für die Kinder der Tagesschule besteht in bestimmten Schulferienwochen das Zusatzangebot Ferienbetreuung der schulergänzenden Betreuung.

#### 4.5. Entwicklung der Schülerzahlen in der Schweiz

Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) wird mit einem Wachstum von 116'600 Schülern und Schülerinnen von 2015 bis 2025 gerechnet, was entsprechende Auswirkungen auf die Infrastruktur haben wird (Schulhäuser), aber auch auf den Bedarf an Lehrpersonen. Rechnet man mit einem gleichbleibenden durchschnittlichen Beschäftigungsgrad der Lehrpersonen der obligatorischen Schule, werden im Jahr 2025 insgesamt rund 11'000 zusätzliche Lehrpersonen (7'980 Vollzeitlehrstellen) benötigt.

##### 23 Entwicklung der Schülerzahlen der obligatorischen Schule, 1990–2025, Referenzszenario, Index 2015 = 100

Daten: BFS

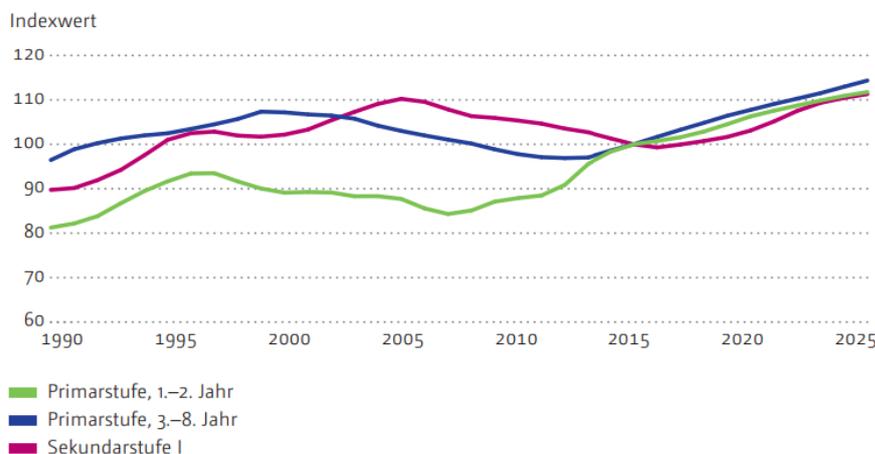


Abbildung 3: Entwicklung der Schülerzahlen (aus Bericht "Kurzbeschreibung Tagesschule Davos Platz")

Neben den strukturellen und institutionellen Veränderungen prägen vor allem die demografischen Entwicklungen die obligatorische Schule. Seit 2017 steigt in der Schweiz insgesamt die Anzahl der Schülerinnen und Schüler der obligatorischen Schulen an, und diese Entwicklung wird während mindestens zehn Jahren anhalten, siehe Abb. 3.

#### 4.6. Finanzen

Die Finanzierung der Tagesschule erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde kann Elternbeiträge verlangen. Sie sind abhängig von der Höhe des Brutto-Monatsgehalts und der Anzahl der in Anspruch genommenen Betreuungstage. Bei einem durchschnittlichen steuerbaren Einkommen von 55'000 Franken ist für die Nutzung der Tagesschule ein monatlicher Elternbeitrag in der Grössenordnung von 660 Franken zu leisten. Durch die Tarifsteuerung über das Einkommen ist es auch Eltern mit tieferen Einkommen möglich, die Tagesschule zu nutzen.

## **5. Projektwettbewerb**

### **5.1. Wettbewerbsverfahren**

Der Wettbewerb wurde, wie bei allen grösseren Projekten der Gemeinde Davos üblich, im offenen, anonymen, einstufigen Verfahren gemäss Art. 3.3 bzw. 6.1 der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 durchgeführt. Grundlage waren weiter das GATT/WTO-Abkommen, die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen, das Submissionsgesetz des Kantons Graubünden sowie die dazugehörige Submissionsverordnung.

Teilnahmeberechtigt waren Fachleute aus dem Fachbereich Architektur mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und in denjenigen Ländern, welche das GATT/WTO-Abkommen unterzeichnet haben.

### **5.2. Beurteilungskriterien**

Ausschlaggebend waren Gestaltung, Funktionalität und Nutzungsanforderungen ebenso wie Wirtschaftlichkeit, Energie und Nachhaltigkeit.

### **5.3. Jurierung**

Alle eingegangenen Projekte wurden zugelassen. Nach vier Rundgängen und einem Kontrollrundgang verblieben 6 Beiträge in der engeren Wahl. Das Preisgericht, bestehend aus anerkannten externen Fachleuten wie auch Mitgliedern der Schule und des Hochbauamtes, war einstimmig für das Projekt "Mälama" zur Weiterbearbeitung. Selbstverständlich unter Berücksichtigung der durch die Jury formulierten Punkte.

Nach der Couvertöffnung zeigte sich, dass das junge Büro CURA aus Darmstadt mit den beiden jungen Architekten Marc Ritz und Otto Kloss gewonnen hatte.

Ein Auszug aus dem Jurybericht:

Bis nach Hawaii sind die Verfasser ausgeflogen, um das Kennwort für ihren Beitrag zu finden. Es steht dort für "das Gegebene wertschätzen". Für die Schule im Platz bedeutet das, dass möglichst viel des in die Jahre gekommenen, zu klein gewordenen Zwischenbaus weitergebraucht werden soll. 40 % des neuen Schulhauses sind alt; nur wenig wird abgebrochen. Die Erweiterung findet in den neuen 60 % Platz.

Das Neue packt den Bestand unter einem umgekehrten «U» für Vorbauten und ein Geschoss ein. Der Zubau ist vom Bestand abgekoppelt, sodass dessen Betonschotten nicht ausgebaut werden müssen. Eine Holzfassade, die sich selbst trägt, schliesst das Haus ab. Die neuen, hölzernen Bauteile kann der Zimmermann in der Abbundhalle rüsten, was zusammen mit dem möglichst geringen Eingriff in die Substanz die Bauzeit eher verkürzen wird. Zudem entsteht weniger Baulärm, obschon viel Arbeit im Innern ausgeführt werden wird.

Das neue Haus nutzt die alten Treppenhäuser. Vorher waren sie voneinander getrennt, der Rundweg ums Atrium schliesst sie mit ein. Ein Lift gewährleistet den Zugang für alle. Der Aufbau des

Hauses mit den versetzten Halbgeschossen bleibt erhalten – wer von unten nach oben oder umgekehrt durchs Haus geht, wird zudem künftig bei jedem Podest von Neu zu Alt und umgekehrt wechseln. Dieses geschichtsfrohe Raumerleben gefällt vielleicht nicht jeder und jedem, zweifellos profitieren aber alle von der Raumschönheit der Halbgeschosse, welche sich vom ersten Obergeschoss um das Atrium auftürmen.

### **Ein werdendes Davoser Schulhaus**

Oder wie Köbi Gantenbein, Präsident der Bündner Kulturkommission und langjähriger Chefredaktor der Zeitung Hochparterre, in seiner Kolumne in der Südostschweiz zum werdenden Schulhaus in Davos schrieb: "In Zahlen – jede Sekunde werden in der Schweiz 500 kg Bauschutt produziert. Anders herum – wer das Klima schonen will, muss aufhören Häuser am laufenden Band abzubauen und auf die Tabularasa neue zu türmen. Es spricht halt auch Bände, dass es oft kostengünstiger ist, einen betonierte Bestand abzubauen, als ihn für ein neues Haus zu brauchen. Entgegen der Klimaverneinung steht auch das Können und Wollen der Architekten. Einer der mit dem Bestand in die Zukunft will, ist Marc Ritz. Der junge Architekt aus Darmstadt in Deutschland hat den Wettbewerb, an dem manch alter Hase mit Renommee teilgenommen hat, gewonnen. Kunstfertig machte er aus Bestand und Zubau eine neue, schöne Lernlandschaft." (Wettbewerbsprogramm, Jurybericht und Artikel des Kulturpräsidenten siehe Aktenauflage)

## **6. Projekt Mälama (Bericht des Architekten)**

### **6.1. Bauen mit Bestand**

Sowohl städtebaulich als auch funktional positioniert sich das bestehende Gebäude logisch zwischen den beiden Schulhäusern und dient dort als verbindendes Element. Der alte Zwischenbau wird an den Längsseiten erweitert und um ein Geschoss aufgestockt, um gewachsenen Anforderungen des Raumprogrammes zu entsprechen.

Der Neubau stülpt sich somit über die gesamte bestehende Struktur und wird gänzlich von einer neuen Fassadenhülle umschlossen, welche den thermischen Bedürfnissen genügt als auch einen neuen ästhetischen Anspruch verfolgt. Der Hybrid erscheint von aussen als Neubau, besteht jedoch zu 40 % seines Volumens aus der bereits bestehenden Struktur, wodurch dessen Anteil an grauer Energie erheblich eingespart werden kann.

### **6.2. Struktur und Statik**

Die bestehende Struktur aus Betonschotten wird an den Längsseiten jeweils um einen Leichtbau ergänzt. Die Anbauten sind aus einem Stützensystem aufgebaut, welches sich auf die bestehenden Wandachsen bezieht. Dieses wird mit Brettstapeldecken überspannt und ist nach aussen durch eine selbsttragende Holzständerwand abgeschlossen. Dank der geringen Spannweiten von 4,50 m können alle tragenden Bauteile wirtschaftlich dimensioniert werden und ermöglichen ein hohes Mass an Flexibilität.

Das aufgestockte 3. Obergeschoss wird über eben jene Anbauten abgeführt und belastet die bestehende Infrastruktur nicht zusätzlich. Das Untergeschoss wird zum Hof hin abgegraben und durch eine zusätzliche Raumschicht ergänzt. Weitere Kapitel des Berichts des Architekten siehe Aktenauflage.

## 7. Kosten

Das Budget der Gemeinde weist in den Jahren 2023 – 2025 total 13 Mio. Franken aus.

Wie bereits im Jurybericht erwähnt oder auch z.B. in der Kolumne Gantenbein nachzulesen, haben die Architekten dem Thema Nachhaltigkeit sehr viel Aufmerksamkeit geschenkt. Sie verwenden, wie bereits geschrieben, rund 40 % der Bestandesbaute weiter. In der heutigen Zeit, mit den unzähligen Diskussionen um Klima und Nachhaltigkeit, wäre es wohl ein Schildbürgerstreich, dieser Thematik nicht das nötige Gewicht beizumessen. Insbesondere wenn die öffentliche Hand Bauherrin ist.

Die Teuerung seit Fertigstellung des Neubaus SH Bünda, April 2020 bis Oktober 2022, beträgt nach Ostschweizer Baukostenindex 12 %. Genauer kann sie nicht beziffert werden, da der nächste Baukostenindex erst wieder im April 2023 veröffentlicht wird. Man darf aber davon ausgehen, dass die Teuerung wiederum marginal zunehmen wird.

Die Vergleichszahl pro Quadratmeter SH Bünda und SH Platz, unter Berücksichtigung obiger Teuerung, zeigt für das SH Bünda Fr. 4'421.75 / m<sup>2</sup> und für das SH Platz Fr. 4'795.00 / m<sup>2</sup>, also rund 10 % Differenz. Die Gründe dafür sind nachfolgend ersichtlich. Insbesondere folgende Bereiche sind neu dazugekommen oder wesentlich aufwendiger:

- Brandschutz und statische Ertüchtigung im Bestand;
- Abbruchkosten, sorgfältiger Abbruch, teilweise von Hand;
- Nachhaltige und rezyklierbare Materialien, wo immer möglich;
- Statik, bestehende Wandachsen müssen übernommen werden;
- Materialübergänge, Bodenaufbau bestehend, Holz;
- Wahl der Materialien von Oberflächen (es werden möglichst Materialien verwendet, die im Hinblick auf eine spätere Entsorgung problemlos sind);
- Ergänzen der Neubauteile in Holz, Holzbau ist teurer;
- Gebäudeanschlüsse zusätzlich, mit Vorteil für Schulbetrieb, da Verbindung mit anderen Schultrakten;
- Kein Neubau, wie z.B. Erweiterung SH Bünda;
- Zusätzliche Cateringküche.

Der Vollständigkeit halber muss erwähnt werden, dass analog Neubau und Erweiterung Schulhaus Bünda, die Kosten für die Informatik und die Möblierung nicht im Baukredit enthalten sind und auf das Jahr 2024 ordentlich budgetiert werden müssen. Gemäss Aussage des Leiters Informatik handelt es sich dabei, nach heutigem Wissenstand, um einen Betrag von 97'500 Franken. Die Höhe der Kosten für das Mobiliar betragen ca. 225'000 Franken.

Aufgrund der eidgenössischen Abstimmung vom 25. September 2022 wird auf Anfang 2024 eine Erhöhung des Mehrwertsteuer-Normalsatzes auf 8,1 % erwartet.

Kostenverschiebungen auf das folgende Jahr sind möglich, falls dies aus Gründen der Optimierung oder der zeitlichen Entwicklung der Baute erforderlich ist.

### 7.1 Kosten nach BKP 1-stellig (+/- 10 %, Kostenstand Februar 2023)

– BKP 1	Fr.	949'850.–	
– BKP 2	Fr.	14'475'202.–	
– BKP 3	Fr.	0.–	
– BKP 4	Fr.	250'500.–	
– BKP 5	Fr.	574'448.–	
– BKP 9	Fr.	0.–	
Total	Fr.	16'250'000.–	( exkl. MwSt)

Positiv muss erwähnt werden, dass sich die Märkte beruhigt haben, was einen Einfluss auf die Materialteuerung sowie die Lieferfristen hat.

Der detaillierte Kostenvoranschlag, BKP dreistellig, liegt bei den Akten.

### 8. Termine

Im Sommer 2023 soll mit dem Bau begonnen werden. Ziel ist es, den Bau nach den Herbstferien 2024 der Schule zu übergeben.

### 9. Schulprovisorien

Aus Kostengründen wird auch dieses Mal, analog zur Dreifachturnhalle und Erweiterung SH Bünda, auf die Anschaffung teurer Provisorien verzichtet. Dieser Punkt wurde im Vorfeld mit den Schulverantwortlichen besprochen und von Ihnen gutgeheissen. Es wurden daher kostengünstige, zumutbare Lösungen im Bestand, d.h. in den Nachbarschultrakten, im SH Bünda und im ehemaligen Restaurant Mona Lisa (Arkaden) gesucht und gefunden. Nach Ende der Frühlingsferien zieht die Schule in die Provisorien. Es sind dies für die Schulleitung das SH Bünda. Ausnahme ist der Leiter der Talentschule, dieser zieht in den Nachbartrakt in denjenigen Raum, in welchem die Sammlung aufbewahrt wird. Der Mittagstisch zieht ins ehemalige Restaurant Mona Lisa unter den Arkaden. Für den Hauswart soll im UG für die Lagerung der Materialien ein Holzverschlag erstellt werden. Seinen Arbeitsplatz hat er bei seinem Kollegen vom SH Platz. Für die Schülerinnen und Schüler werden ein Klassenzimmer und ein Korridor in zwei Klassenzimmer umgewandelt. Dazu kommt ein weiteres Klassenzimmer als Abwart- und Schulleiterbüro. Die provisorischen Räume ergeben weder die normale Schulzimmergrösse noch haben sie die übliche Infrastruktur. Nach Meinung der Schulleitung sollten die Räume aber für die rund 11 Monate dauernde Schulzeit in den Provisorien ausreichend sein.

### 10. Würdigung des Kleinen Landrates

Der Kleine Landrat ist überzeugt, dem Parlament mit dem vorliegenden Projekt eine zukunftssträchtige Lösung für die nächsten Jahrzehnte vorzulegen. Moderne Schulformen, ein nachhaltiges Bauwerk, eine Tagesstruktur mit den nötigen Infrastrukturen sind geplant. Das soll den Davoser Schulen ermöglichen, mit zukunftsnahe Schulmodellen Schritt zu halten. Der Kleine Landrat ist überzeugt, dass keine Luxusvariante erarbeitet wurde, sondern dass dem Parlament mit dem vorliegenden Projekt eine in allen Bereichen sinnvolle Variante unterbreitet wird.

**Antrag an den Grossen Landrat:**

1. Das Projekt "Erweiterung Schulhaus Platz" mit Kosten von Fr. 17'501'250.– inkl. MwSt, +/- 10 %, wird genehmigt (Kostenstand Februar 2023).
2. Die Vorlage wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



**Aktenauflage**

- Planunterlagen Mst. 1:100
- Kostenvoranschlag
- Wettbewerbsprogramm
- Jurybericht
- Kolumne Köbi Gantenbein
- Bericht des Architekten
- Bericht " Kurzbeschreibung Tagesschule Davos Platz"

**Mitteilung an**

- Vorsteher Departement V
- Vorsteherin Departement III
- Finanzchef
- Cornelia Deragisch, externe Projektleiterin (cornelia@deragisch.ch)

Sitzung vom 21.02.2023  
Mitgeteilt am 24.02.2023  
Protokoll-Nr. 23-104  
Reg.-Nr. L4.1.1

## **An den Grossen Landrat**

### **Bauabrechnung Erweiterung und Sanierung Schulhaus BÜNDA**

#### **1. Ausgangslage**

##### **1.1 Erweiterung**

Die im Jahr 2011 vom Bündner Stimmvolk genehmigte Totalrevision des kantonalen Schulgesetzes hat dazu geführt, dass das Schulraumangebot für die Einführung der neuen Unterrichtsformen mit der integrativen Umsetzung der sonderpädagogischen Massnahmen von der Gemeinde Davos überprüft werden musste. Im umfassenden Schlussbericht der Metron Architekten AG, Brugg, vom 15. Juni 2017 wurde aufgezeigt, dass für den Schulstandort BÜNDA ein grosser zusätzlicher Raumresp. Flächenbedarf besteht. Die Variantenvergleiche zeigten auf, dass die Raumerweiterung am sinnvollsten mit einem Erweiterungsbau erreicht wird.

Der Grosse Landrat hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 14. März 2019 zu Händen der Urnengemeinde verabschiedet. Das Davoser Stimmvolk hat am Urnengang vom 19. Mai 2019 den Kredit für den Erweiterungsbau mit Gesamtkosten von CHF 8'000'000.00 zugestimmt.

Die Planungskosten aus dem Jahr 2019 für die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren und Ausschreibung (gemäss SIA-Ordnung 102), sowie einzelne Vorarbeiten und die Planungsnebenkosten im Gesamtbetrag von CHF 875'000.00 sind nicht Bestandteil der genehmigten Kredite und wurden vom Grossen Landrat an seine Sitzung vom 14. März 2019 zusätzlich gesprochen.

##### **1.2 Sanierung**

Der Zustand der haustechnischen Anlagen im 1971 erstellten Schulhaus BÜNDA wurde vom Büro Eicher + Pauli AG, Olten, aufgenommen. In der Zustandsanalyse vom 31. Juli 2018 wurde aufgezeigt, dass sämtliche Anlageteile das "Lebensende" erreicht resp. bereits überschritten haben und eine Gesamterneuerung der Installation notwendig ist.

Neben dem Erneuerungsbedarf der haustechnischen Ausstattung und den Elektroinstallationen wurde auch ein Sanierungsbedarf bei den Aussenbauteilen, bei der Fluchtwegführung und bei den Raumgrössen festgestellt.

Das Sanierungskonzept mit Gesamtkosten von CHF 5'000'000.00 wurden vom Grossen Landrat an der Sitzung vom 14. März 2019 genehmigt.

## 2. Erweiterungsbau Raumprogramm

Zur Ermittlung eines wirtschaftlichen, ortsbaulich passenden und sich in die Gesamtanlage einfügenden, hochwertigen Neubauprojektes wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde, mit einigen Anpassungen zur Kostensenkung, weiterbearbeitet und umgesetzt.

Folgendes Raumprogramm wurde mit dem Erweiterungsbau umgesetzt (Auflistung vom UG nach oben):

Raumbezeichnung	Anzahl
Abwartraum / Lager	1
Technikraum Lüftung Neubau	1
Technikraum Elektro Neubau	1
WC-Anlagen Mädchen/Knaben	je 1
Mittagstisch mit Küche, drei Aufenthaltsräumen und einem Nassbereich	1
Schulaula mit mobiler Bühne und einem Technikraum/Lager	1
Schülergarderobe/Vorraum Schulzimmer	2
Klassenzimmer	6
Gruppenräume	6
Kopierraum/Lehrervorbereitung	2
IV-WC / Lehrer-WC	1
Putzraum für Abwart	1
Windfang, Korridor, Treppen und Lift	

Der Erweiterungsbau umfasst (gemäss SIA 416)

Geschossflächen Total 2'026.6 m<sup>2</sup>

Gebäudevolumen Total 7'954.1 m<sup>3</sup>

### 3. Sanierungsumfang

Im bestehenden Schulhausteil wurden folgende Sanierungen resp. Raumanpassungen ausgeführt (Auflistung vom UG nach oben):

Raumbezeichnung	Anzahl
Umbau Heizöltankräume zu Lagerräumen	3
Einbau Technikraum Elektro Altbau	1
Einbau Technikraum Lüftung TH Garderoben	1
Umbau WC-Anlagen UG zu Lagerräumen	2
Ausbau Fachzimmer zu Informatikzimmer	1
Umbau von Klassenzimmer in zwei Gruppenräume	3
Neue Verbindungstüren zu Gruppenräumen	9
Neue Kaffeeküche in Lehrerzimmer	1
Neue Lehrergarderobe mit Dusche und WC bei TH	1
Umbau alte Schulaula zu Musikzimmer	1
Komplettsanierung der WC-Anlagen Mädchen/Knaben	4
Umgestaltung neuer Medien- und Vorbereitungsraum/Kopierraum	1
Kompletter Umbau alte Abwartswohnung zu Büros	1
Einbau und Ausstattung von Büros Schulheilpädagogik und Logopädie	7
Kompletterneuerung der Korridorwände	
Neue Fluchttreppe aussen	1
Gesamtersatz der Fenster	
Gesamtsanierung der Fassaden	
Erneuerung Dach der Turnhalle	
Gesamtersatz der Schliessanlage	
Gesamterneuerungen der Beleuchtung	
Gesamtersatz der Wärmeverteilung	
Ersatz sämtlicher Aussentüren	

Der Sanierungsperimeter umfasst eine Geschossfläche von 4'947.9 m<sup>2</sup>.

Die neue Wärmeerneuerungsanlage mit einer Grundwasser-Wärmepumpe wurde durch das EW Davos erstellt und der Betrieb ist mit einem Contractingvertrag geregelt.

Die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der beiden Altbauten wurden von der Gemeinde Davos übernommen. Der produzierte Strom wird direkt von der Schulanlage im Eigenverbrauch genutzt.

#### 4. Planungen

Mit der Planung und Umsetzung der Erweiterung und der Sanierung wurde dasselbe Planungsteam beauftragt:

Architekten:	RBA Architekten GmbH ETH SIA 4600 Olten
Bauleitung:	Sprecher – Schneider Architektur AG 7270 Davos Platz
Bauingenieur:	Frey + Gnehm Ingenieure AG 4600 Olten
Elektroingenieur:	Elkom Partner AG 7270 Davos Platz
HLKS-Ingenieure:	Eicher + Pauli Olten AG 4600 Olten
Brandschutzplaner:	Bachofner GmbH 9467 Frümsern
Bauphysiker:	Kuster + Partner AG 7000 Chur
Geologe:	Geotest Davos AG 7260 Davos Dorf

#### 5. Kostenvoranschlag

Für die Schulraumerweiterung, es handelt sich um nicht gebundene Ausgaben, hat das Davoser Stimmvolk einem Kredit zugestimmt von **CHF 8'000'000.00**.

Für die Schulraumsanierung, dabei handelt es sich um gebundene Ausgaben, hat der Grosse Landrat einen Kredit gesprochen von **CHF 5'000'000.00**.

## 6. Baukosten

### 6.1 Erweiterung

Position	Bezeichnung	Total CHF inkl. MWST
BKP 0	Grundstück	CHF 0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 186'157.05
BKP 2	Gebäude	CHF 5'895'698.30
BKP 4	Umgebung	CHF 525'763.65
BKP 5	Baunebenkosten	CHF 233'119.55
BKP 7	Honorare	CHF 822'466.70
BKP 8	Reserve	CHF 0
BKP 9	Ausstattung fest	CHF 91'336.00
	<b>Gesamttotal</b>	<b>CHF 7'754'541.25</b>

Differenz zu Kredit CHF - 245'458.75 (-3.07 %)

In der Bauabrechnung der Bauleitung sind die Schlussrechnung des Tiefbauamtes Davos für Anschlussgebühr Wasser im Betrag von CHF 8'755.90 und für Anschlussgebühr Abwasser im Betrag von CHF 13'133.85 enthalten. Dies ergibt die Differenz zum Kontoauszug der Gemeinde Davos bei der Kostenstelle 5002170.002 von CHF 21'889.75.

### 6.2 Sanierung

Position	Bezeichnung	Total CHF inkl. MWST
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 84'979.90
BKP 2	Gebäude	CHF 4'267'359.30
BKP 5	Baunebenkosten	CHF 58'804.15
BKP 7	Honorare	CHF 343'294.90
BKP 8	Reserve	CHF 0.00
	<b>Gesamttotal</b>	<b>CHF 4'754'438.25</b>

Differenz zu Kredit CHF - 245'561.75 (-4.91 %)

## 7. Schlussbemerkungen

Die Schulraumerweiterung und die Sanierung konnten leicht unter den Krediten abgeschlossen werden.

Für die energetische Sanierung des bestehenden Schulgebäudes wurden Förderbeiträge beantragt. Im Rahmen des GEAK wurde ein Förderbeitrag von CHF 172'680 ausbezahlt.

### Antrag an den Grossen Landrat:

1. Die Baukostenabrechnung "Erweiterung Schulhaus Bünä" im Betrag von CHF 7'754'541.25 sei zu genehmigen.
2. Die Baukostenabrechnung (gebundene Kosten) "Sanierung Schulhaus Bünä" im Betrag von CHF 4'754'438.25 (exkl. Förderbeitrag des Kantons in der Höhe von CHF 172'680) sei zu genehmigen.

### Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



### Aktenauflage

- Kontoblätter
- Baukostenabrechnung

### Mitteilung an

- Vorsteher Departement V, Landrat Simi Valär (im Hause)
- Ressortleiterin Hochbau (im Hause)
- Ressortleiter Finanzverwaltung (im Hause)
- Liegenschaftenverwaltung (im Hause)

Sitzung vom 28.02.2023  
Mitgeteilt am 03.03.2023  
Protokoll-Nr. 23-144  
Reg.-Nr. B2.2.2

## **An den Grossen Landrat**

### **Bauberechnung für die Sanierung des Eisstadions Davos**

#### **1. Ausgangslage**

Das Eisstadion Davos wurde 1979 erbaut. Es gilt mit seiner Tragkonstruktion in Holz zu Recht als eine der schönsten Holzbauten der Schweiz, wenn nicht sogar in ganz Europa. Das war vor der Sanierung so und gilt auch nach der Sanierung.

Der Solitärcharakter wurde gestalterisch gestärkt und volumetrisch im Zusammenspiel mit dem Sportzentrum, dem Werkhof und der Trainingshalle besser integriert.

Das angedockte Volumen des Umganges kommuniziert räumlich besser mit dem prismatischen Volumen des Bestandes und vermittelt massstäblich zwischen der grossen Satteldachhalle und den umgebenden Gebäuden. Die Abstände zwischen den Nachbarn lassen genügend Spielraum für die Durchgänge.

Erschlossen wird das Stadion über den Haupteingang am Kurpark. Der zweite Eingang ins Stadion für die Gästefans, befindet sich auf der Südseite. Diese können den Eingang direkt über die Talstrasse d.h. vom Bahnhof Davos Platz herkommend erreichen. Die Konzeption der Zugänge erlaubt die konfliktfreie Erschliessung, auch bei Risikospiele. Die Spielerzugänge sind getrennt von den Besuchereingängen. Auf der Westseite diejenigen für die Heimspiele, auf der Südseite diejenigen für die Gäste. Die Anlieferung findet auf der Ostseite statt.

Die Vorfahrtsmöglichkeiten zum Stadion haben sich bewährt. Das Ganze in Kombination mit den Parkplatzflächen.

## 2. Architektur

Architektur und Konstruktion des Gebäudes wurden in Holz und Beton weitergebaut und gestalterisch vereinheitlicht. Die imposante Dachform, durch welche das Stadion internationale Bekanntheit erlangte und daher auch als Eispalast bezeichnet wird, wurde erhalten. Die Baustoffe Holz und Beton sind auch im Innern weiterverwendet worden.

Im Innern der Tribüne wurde der Ost- und Westtrakt komplett neu in Holz aufgebaut und erweitert. Neue Mundlöcher sorgen für die Erschliessung und Entflechtung. Die Personenbelegung wurde auf 6600 Plätze optimiert; davon 2300 als Stehplätze und 4300 als Sitzplätze.

Im Nord- und Südtrakt sind die Räume für Gastronomie, Verwaltung und Medien sowie die nötige Infrastruktur für das Publikum. Auch hier wurde der Südtrakt komplett abgebrochen und in Holz neu aufgebaut. Die bestehende Fassade wurde gegen aussen abgebrochen und um rund 7 m oder zwei Dachbinderfelder grösser. Das ergab im Innern zusätzlichen Raum über alle Geschosse ab der Höhe des Umgangs.

Die vier neuen Holzfassadenflächen in den offenen Satteldachgiebeln sind je auf der Nord- und Südseite verglast und auf der Ost- und Westseite geschlossen. Der im 1. Obergeschoss alle Seiten umlaufende Anbau beinhaltet den Umgang, die Erschliessung der Tribünen und die Verbindung aller Trakte.

Generell wurden alle sichtbaren Betonoberflächen der Fassade und des Umgangs in dunkel eingefärbtem Beton realisiert. Alle sichtbaren Holzoberflächen im Aussenbereich, wie die Fassade des Umgangs und des Stadions, sind geölt. Die Wahl der dunklen Farbtöne an den Fassaden hat einen gestalterischen Hintergrund und dient der Vereinheitlichung der heterogenen Konstruktion des Gebäudes. Die städtebaulich relevanten Ausmasse des Bauvolumens wurden durch die dunkle Farbgebung optisch verringert. Somit konnte eine bessere Integration des Gebäudes mit den umliegenden kleinteiligen Bebauungsstrukturen erreicht werden.

Das neue Stadion wurde 2021 mit dem Architekturpreis des Bündner Heimatschutzes "Gute Bauten Graubünden 2021" ausgezeichnet. Der Preis wird nur alle vier Jahre verliehen.

Der CEO des HCD, Marc Gianola, ist nach dem ersten Spengler Cup im sanierten Stadion rundum begeistert. "Die neu geschaffene Infrastruktur hat sich für die Zuschauer und die Eishockeyspieler vollends bewährt." Ins gleiche Horn bläst der Betriebsleiter des Eisstadions, David Soler.

## 3. Energie / Nachhaltigkeit

Das Stadion präsentiert sich heute in allen Teilen energetisch gut aufgestellt. Das gilt auch für alle Maschinen und Gerätschaften. Ausnahme ist im Moment die Dachfläche, welcher nach einer Zustandsanalyse im Vorfeld der Sanierung und nach einer Zustandsuntersuchung durch einen ortsansässigen Dachdecker, noch eine Lebensdauer von rund 10 Jahren prognostiziert wurde. Damit nicht Bauteile vor dem Ende ihrer Lebenszyklen vernichtet werden und nicht zuletzt auch zur Schonung der finanziellen Ressourcen der Gemeinde, wurde auf den Ersatz verzichtet und das Dach infolgedessen nicht wärme gedämmt. Das war im Jahr 2017.

Folgende Kriterien wurden im Vorfeld festgelegt und beim Bau umgesetzt:

- Arbeits- und Aufenthaltsraumqualität durch die Zu- und Abluftanlage,
- Flexibilität durch das Erschliessungs- und Verteilkonzept,
- Investitions- und Lebenszykluskosten durch schlanke und einfache Systeme beeinflussen,
- Energieeffizienz durch Auswahl geeigneter Komponenten,
- Nachrüstbarkeit und Umbauflexibilität,
- Trennung der Systeme Tragwerk und Gebäudetechnik soweit möglich.

Kurz- bis mittelfristig muss es das Ziel sein, die Eishalle und die umliegenden gemeindeeigenen Gebäude von fossilen Brennstoffen weitgehend unabhängig zu machen. Diverse Massnahmen dazu hat die Gemeinde in den letzten 10 Jahren bereits umgesetzt oder sind in Bearbeitung.

Einzig die Spitzenabdeckung wird voraussichtlich noch einige Zeit fossil erfolgen (Redundanz).

#### **4. Zuschauerkapazitäten**

Aufgrund der feuerpolizeilichen Vorgaben mussten die Tribünen neu angeordnet und mit zusätzlichen Ausgängen (Fluchtwege) versehen werden. Dabei wurde auch die Anzahl Sitzplätze zulasten der Stehplätze erhöht. Die Gesamtplatzzahl entspricht der vorherigen. Die Gesamtausgaben für alle feuerpolizeilichen Massnahmen belaufen sich auf einen Drittel aller Ausgaben d.h. rund 9 Mio. Franken.

#### **5. Projektkosten, gebundene und nicht gebundene Kosten**

Der Kostenvoranschlag für das Projekt belief sich auf Fr. 25'550'000.–. Im Kostenvoranschlag waren für die gebundenen Kosten Fr. 22'135'000.– veranschlagt. Für die nicht gebundenen Kosten Fr. 3'415'000.–.

Abgerechnet wurden die gebundenen Kosten mit Fr. 24'856'756.10 und die nicht gebundenen Kosten mit Fr. 3'414'526.45.

Die Bauabrechnung beläuft sich auf Fr. 28'271'283.55.

Das ergibt eine Überschreitung der Kosten von Fr. 2'721'283.45 oder 10,6 %. Das Kontoblatt der Gemeinde Davos weist Fr. 28'263'103.50 aus. Das ergibt eine Differenz von Fr. -8'179.95. Die Abweichung muss mit 0,03 % im Streubereich liegend als vertretbar bezeichnet werden, möglicherweise entstanden durch einzelne Skonto-Abzüge. Eine restlose Aufklärung wäre nur mit einem sehr beträchtlichen, ausserordentlichen Zeitaufwand realisierbar. – Dieses Ergebnis muss aufgrund der Komplexität wie Andocken an Boden, Decken, Dach, Fassaden, Tribünen etc. wie auch der schwierigen haustechnischen Installationen, der Unsicherheit der Tragfähigkeit des Bodens trotz Sondierschlitzten, den unzähligen Provisorien für die Eishockeyspieler (es wurde immer und jederzeit unter Hockeybetrieb gebaut), den Provisorien für die Zuschauer im Vorfeld der Spiele etc., als sehr gut beurteilt werden.

Der Kleine Landrat hat den Grossen Landrat während der 3-jährigen Bauzeit 2x anlässlich der Parlamentssitzungen sowie bei jeder Jahresabrechnung über die Probleme und die damit verbundene Kostenüberschreitung informiert.

## **6. Beitrag aus dem Anlagefonds**

Mit der Tourismusorganisation Davos Klosters wurde vereinbart, dass die Erneuerung des Stadions durch den Anlagefonds mit insgesamt 4 Mio. Franken mitfinanziert wird. Das passiert in Tranchen von 400'000 Franken über 10 Jahre. Der Antrag lautete im 2017 "Für die Sanierung des Eisstadions wird der Bauherrin Gemeinde Davos zulasten des Anlagefonds ein Beitrag von 4 Mio. Franken gewährt. Die Auszahlung wird während 10 Jahren, beginnend im Jahr 2018, endend mit dem Jahr 2027, zu jährlichen Tranchen von 400'000 Franken vorgenommen." Zu diesem Antrag hat die Sportkommission dazumal einstimmig Ja gesagt.

## **7. Beitrag des Kantons Graubünden**

Am Morgen der Sitzung des Grossen Landrates zum Geschäft kam die Zusicherung des Kantons über 5 Mio. Franken. Dieser Beitrag wurde in der Folge der Gemeinde in zwei Tranchen überwiesen.

Aufgrund der knappen Zeit konnten keine Kosten, welche im Rahmen der Zusicherung als Auflage gemacht wurden, einfließen. Sie sind aber in der Bauabrechnung berücksichtigt.

## **8. Etappierung**

Das Stadion wurde bei laufendem Eishockeybetrieb während dreier Jahre umgebaut und saniert. Beginnend im Norden im 2018, im 2019 der Süden und 2020 der Osten und Westen. Im Jahr 2020 wurde das Stadion für die Meisterschaft zeitgerecht freigegeben. Das war eine Riesenleistung aller Beteiligten. Ein grosses Dankeschön gebührt allen am Bau beteiligten Handwerker und Planerinnen sowie dem HCD. Spieler und Trainer mussten manchmal in dichtem Rauch und Staub auf dem Eis trainieren, im Wissen, dass es im Anschluss auch keine Dusche gab, denn das Wasser war abgestellt. Aber auch den Vertretern des Betriebes muss gedankt werden. Viele Stunden Aufwand bedeutete es für sie, vor jedem Match Provisorien für den Zuschauer-Eingang aufzubauen und Durchgänge zu signalisieren, welche auch jedes Mal von der Feuerpolizei abgenommen werden mussten. Oder das Stadion im Vorfeld der Spiele einmal mehr von Staub und Schmutz zu befreien. In nur drei Saisons zu bauen war ein sehr ehrgeiziges, aber auch kostensparendes Ziel. Im Nachhinein war der Entscheid auf eine provisorische Eishalle zu verzichten sicher richtig. Phasenweise waren über 100 Bauarbeiter auf der Baustelle.

## **9. Trainingshalle**

Der gleichzeitige Bau der Trainingshalle im 2018 verlangte eine kurzfristige Umplanung einer ganzen Tribüne. Ursprünglich war der Baubeginn im Süden geplant, dieser musste unmittelbar vor Baubeginn auf den Norden verschoben werden. Grund dafür war der schnelle Bau der Trainingshalle. Erst knapp vor dem Baustart wurde bekannt, dass der HCD die nötigen Gelder aufbringen konnte. Dies war im Vorfeld eine zusätzliche Herausforderung, bedeutete zeitgleich aber auch eine grosse Erleichterung. So konnte die Eisfläche grossmehrheitlich als Lagerfläche für den Bau benutzt werden.

## 10. Schlussbemerkung

In seiner Botschaft an den Grossen Landrat hielt der Kleine Landrat fest: "Das vorliegende Projekt ist in der Beurteilung des Kleinen Landrates mit Augenmass entwickelt worden. Haupttreiber des Projektes sind sicherheitsrelevante Investitionen. Begleitend sollen aber auch betriebliche Verbesserungen realisiert werden, mit dem Umbau bietet sich die Chance jetzt. Der allen vertraute Charakter des Stadions, eines der Davoser Wahrzeichen, soll erhalten bleiben. Es ist unbestritten, dass es eine grosse Veränderung beim Stadion braucht, die auch andere Eishockeystadien nachvollziehen mussten, bzw. Davos vorausgegangen sind.

Der HCD erwirtschaftete 2016/2017 rund 27 Mio. Franken jährlich. Mit der vorgesehenen Steigerung der Sitzplatzzahl zulasten der Stehplätze kann der HCD zusammen mit dem Ausbau des Caterings seine Einnahmemöglichkeiten noch einmal spürbar verbessern, was seinen grundsätzlich schwierigen Stand verbessert. Auch der Spengler Cup, der den Davoser Eissport in die Welt hinaus trägt und finanziell das Überleben des HCD garantiert, kann von den Sanierungsmassnahmen stark profitieren."

### Antrag an den Grossen Landrat:

1. Die Bauabrechnung mit Totalkosten in der Höhe von Fr. 28'271'283.55 wird genehmigt.
2. Die Kostenüberschreitung von Fr. 2'721'283.50 oder 10,6 % und der entsprechende Zusatzkredit in gleicher Höhe wird unter Vorbehalt des fakultativen Referendums genehmigt.

### Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



### Aktenauflage

- Bauabrechnung
- Zahlungsübersicht gebundene und ungebundene Kosten
- Verpflichtungskredit, Abgleich Gemeindebuchhaltung mit Bauabrechnung
- Kommentare der Jahresrechnungen 2019, 2020 und 2021
- Information über laufende Hochbauprojekte 2020 vom 28. Mai 2020

### Mitteilung an

- Vorsteher Departement V
- Finanzchef Martin Raich
- AWT, Kanton Graubünden

Sitzung vom 31.01.2023  
Mitgeteilt am 03.02.2023  
Protokoll-Nr. 23-67  
Reg.-Nr. B3

## An den Grossen Landrat

### Einführung einer Davos Kids Card, Überweisung und Abschreibung des Postulats Agnes Kessler

#### Ausgangslage

Am 25. August 2022 reichte Landrätin Agnes Kessler und 16 Mitunterzeichnende das Postulat zur Einführung einer Kids Card ein. Das Postulat verlangt, dass mit dem ÖV Junior-Pass oder mit Einführung einer zusätzlichen Kids Card Leistungen aus dem breiten sportlichen und kulturellen Angebot von Davos vergünstigt oder kostenlos angeboten werden. Der damit aufgewertete ÖV Junior-Pass oder die neu eingeführte Kids Card soll den Kindern von in Davos wohnhaften Familien die Möglichkeit bieten, im Sinne einer aktiven Freizeitgestaltung, die vielen sportlichen und kulturellen Angebote vermehrt zu nutzen. Der Davoser Bevölkerung, welche, um in Davos zu leben, teilweise höhere Lebenshaltungskosten in Kauf nehmen, könne so etwas zurückgegeben werden und der Lebens- und Wohnstandort Davos dadurch an Attraktivität gewinnen.

#### Ausführungen

Die Davoser Sportanlagen mit Eistraum, Trainingscenter, Hallenbad und Seilpark erwirtschafteten im Jahr 2022 aus dem Abonnementverkauf an einheimische Kinder einen Umsatz von CHF 190'700.– und dem Verkauf von Einzeleintritten an einheimische Kinder einen Umsatz von CHF 40'400.–. Der Gesamtumsatz beläuft sich somit auf rund CHF 230'000.–, welcher durch Kinder von einheimischen Familien erbracht wird. Dieser Umsatz teilt sich wie folgt auf:

Anlage	Verk. Abos	Umsatz	Einzeleintritte	Umsatz
Eistraum	49	1'800.–	1'199	8'871.–
Trainingscenter	0		261	645.–
Hallenbad	1'014	188'910.–	3'498	207'991.–
Seilpark	0		713	13'634.–
Total				231'141.–

## Angebot Davos Kids Card

Die Davos Kids Card soll auf die Sommersaison 2023 eingeführt werden und den freien Eintritt auf allen Davoser Sportanlagen gewähren. Nach einer ersten Einführungsphase können die Angebote erweitert und allenfalls auch nach Klosters ausgebaut werden.

Die Davoser Kids Card soll für Kinder zwischen 6 – 16 Jahren (beendetes 15. Altersjahr) zu kaufen sein und gilt ab Datum des Kaufes für jeweils Jahr.

## Berechnungen zur Entscheidungsfindung

Für die Berechnungsgrundlagen wurden die Durchschnitte der Jahre 2021 und 2022 genommen. Bei den Berechnungen geht man davon aus, dass alle einheimischen Jugendlichen und Kinder, welche bisher auf einer Anlage ein Abonnement besaßen, in Zukunft die Davoser Kids Card kaufen werden. Aufgrund des sehr attraktiven Angebots wird ebenfalls angenommen, dass 30 % der Einzeleintritte der einheimischen Jugendlichen in Zukunft durch die Davos Kids Card ersetzt werden. Als Grundlage für die Berechnungen der Einnahmen durch den Davos Kids Card Verkauf, wurden die bisher getätigten Umsätze der Einzeleintritte halbiert.

Die nachfolgenden Berechnungsmodelle zeigen die Umsatzeinbussen auf den Sportanlagen, ausgehend von oben genannten Annahmen:

<b>Kartenpreis CHF 50.–</b>	10 % Wechsel Einzeleintritte	20 % Wechsel Einzeleintritte	30 % Wechsel Einzeleintritte	40 % Wechsel Einzeleintritte
Einnahmen	63'235	77'410	91'585	105'760
Verlust	-167'906	-153'731	-139'556	-125'381

<b>Kartenpreis CHF 100.–</b>	10 % Wechsel Einzeleintritte	20 % Wechsel Einzeleintritte	30 % Wechsel Einzeleintritte	40 % Wechsel Einzeleintritte
Einnahmen	103'985	132'335	160'685	189'035
Verlust	-127'156	-98'806	-70'456	-42'106

<b>Kartenpreis CHF 150.–</b>	10 % Wechsel Einzeleintritte	20 % Wechsel Einzeleintritte	30 % Wechsel Einzeleintritte	40 % Wechsel Einzeleintritte
Einnahmen	144'735	187'260	229'785	272'310
Verlust	-86'410	-43'881	1'356	41'168

Die Einnahmen aus dem Verkauf der Davos Kids Card werden prozentual nach den bisher getätigten Umsätzen auf die einzelnen Sportanlagen verteilt:

<b>Anlage</b>	<b>Umsatz</b>	<b>Prozentsatz</b>
Eistraum	8'871	4 %
Trainingscenter	645	0 %
Seilpark	13'634	6 %
Hallenbad	207'991	90 %

## Umsetzung

Die Davos Kids Card wird an allen Verkaufsstellen der Sportanlagen angeboten. Mit dem Ski-Data-System kann unkompliziert eine personalisierte Kids-Card mit Foto erstellt werden. Dazu sind jedoch zwei Kartendrucker und zwei Kameras für die Kasse Hallenbad und die Kasse Kletterpark Färich anzuschaffen. Dafür ist ein Betrag von CHF 6'500.– vorzusehen.

## Antrag an den Grossen Landrat:

1. Das von Landrätin Agnes Kessler und Mitunterzeichnenden am 25. August 2022 eingereichte Postulat betreffend Einführung einer Kids Card sei zu überweisen.
2. Die Einführung einer Davos Kids Card zum Preis von CHF 100.– mit jährlichen zu erwartenden Umsatzeinbussen zu Lasten der Sportanlagen von CHF 70'456.– wird genehmigt.
3. Die Kosten von CHF 6'500.– zur Anschaffung von zwei Kartenlesegeräten mit Kameras werden zu Lasten der Sportanlagen genehmigt.
4. Das Postulat sei aufgrund seiner Erfüllung gemäss den voranstehenden Ausführungen und den Beschlusspunkten 1 bis 3 am Protokoll abzuschreiben.

## Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



## Beilage/n

- Postulat Agnes Kessler betreffend Einführung Kids Card vom 25. August 2022
- Berechnungsgrundlagen entnommen aus den Kassensystemen

## Mitteilung an

- Andri Schorro, Leiter Sportanlagen
- David Solèr, stv. Leiter Sportanlagen
- Reto Branschi, CEO Davos Destinations Organisation
- Martin Raich, Finanzchef der Gemeinde Davos

## **Postulat Einführung Kids Card**

### **Ausgangslage**

In der Gemeinde Davos leben viele Familien mit unterschiedlichen Interessen. Die meisten schätzen in Davos unter anderem die vielen sportlichen Möglichkeiten. Sport und Kultur sind sinnvolle Freizeitbeschäftigungen für Kinder und Jugendliche. Um den Kindern und Jugendlichen die Fahrt mit dem ÖV günstiger zu ermöglichen kennt die Gemeinde Davos den Davoserpass Junior. Dieser kann von allen Schüler\*innen zum Preis von CHF 110.—erworben werden. Unsere Nachbargemeinde Klosters und das nahe gelegene Schiers kennen verschieden Zusatzleistungen zu ihrem ÖV-Abo bzw. Einheimischausweis. In Klosters wird diese Möglichkeit Kids Card genannt. Mit der Kids Card können die Einheimischen Kinder und Jugendlichen bis 16 Jahre zum Preis von CHF 50.—folgende Vorteile geniessen:

- Freier Eintritt Schwimmbad Klosters
- Freier Eintritt Eisbahn Klosters
- ½ Tennisplatzmiete Klosters
- Freie Benutzung Ortsbus Klosters
- Madrisabahn (Sommersaison) in Begleitung Erwachsener vor 12-Jährig
- Ortsbus Klosters Zonen 200 und 210
- Freie Fahrt RhB-Strecke Saas-Davos-Filisur, sowie VBD Davos ohne Seitentäler (Wintersaison)
- Minigolf, Boccia und Hallenbad im Hotel Sport, Klosters (Sommer) in Begleitung Erwachsener vor 12-Jährig

### **Begehren**

In der Gemeinde Davos soll ebenfalls eine Kids Card mit verschiedenen Vorteilen für die einheimischen Kinder und Jugendlichen eingeführt werden. Dies könnte in Form einer separaten Kids Card erfolgen oder als Zusatz zum Davoserpass Junior.

Der Kleine Landrat soll folgende Optionen prüfen und wenn nötig mit den zuständigen Institutionen Kontakt aufnehmen:

- Freier Eintritt ins Eau-la-la
- Freier Eintritt in den Eistraum
- Freier Eintritt in den Kletterpark Färich
- Mietvergünstigung im Surfcenter am Davosersee
- Bergbahnen für Sommersaison (ev. «nur» ein Berg)
- Vorteile in der Sporthalle Färbi

- Vorteile im Kulturplatz Davos
- Vorteile in den örtlichen Museen

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend gedacht. Auch der Preis von Fr. 50.— ist nur ein Richtpreis und kann je nach Angebot anders gestaltet werden.

Mit vielen attraktiven Vorteilen würden die Davoser Kids zusätzlich animiert, die verschiedenen Angebote zu nutzen. Das fördert die Wertschätzung von Davos und bringt insbesondere Jugendliche, die Ihre Freizeit oft schon ohne Eltern geniessen, dazu zusammen etwas Lässiges zu unternehmen ohne dass der Preis die Freude trübt. Insgesamt dürfte mit Mehreintritten in den Sportanlagen zu rechnen sein, denn auch viele Eltern werden ihre Kinder begleiten und vielleicht sogar etwas in den dazugehörigen Restaurants konsumieren.

Die Davoser Bevölkerung hat es verdient, in «ihren» Sportanlagen mehr Vorteile zu haben. Wir alle schätzen das Leben in Davos und nehmen die teils höheren Lebenshaltungskosten in Kauf. So könnten wir den Einheimischen etwas zurückgeben.

Agnes Kessler

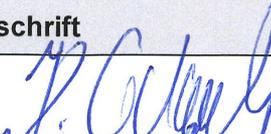
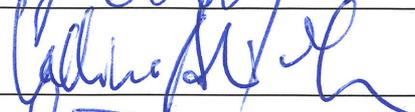
  
Die Postulantin

Andrea Ambühl

  
Zweitunterzeichnerin

# Parlamentarischer Vorstoss

Titel des Vorstosses: Einführung Kids Card

Name	Unterschrift
Adank Heinz (FDP)	
Alioth Ladina (SP)	
Ambühl-Schreiber Andrea (FDP)	<del>Signature</del> g. pubädel
Bossi Alexandra (FDP)	<del>Signature</del> Bossi
Gianelli Rita (SP)	J. Gianelli
Hoffmann Kaspar (SVP)	K. Hoffmann
Kessler Agnes (FDP)	A. Kessler
Kistler Lukas (GLP)	
Mani Seraina (Mitte)	
Rhyner Claudio (FDP)	
Rüesch Scott (SVP)	S. Rüesch
Stiffler Conrad (SVP)	
Thomann Christian (EVP)	C. Thomann
Valär Hans-Jörg (FDP)	H. Valär
Vetsch Hans (parteilos)	Hans Vetsch
Von Ballmoos Walter (GLP)	W. von Ballmoos
Zaugg Linda (SP)	L. Zaugg

Erstunterzeichner/in und Zweitunterzeichner/in signieren zusätzlich zu dieser Liste auch unterhalb des originalen Vorstosstextes.

Davos Klosters Card

Anlage	verk. Abos Einheimisch	verk. Einzel Einheimisch	Einnahmen Abos Einheimisch	Einnahmen Einzel Einheimisch	Total Einnahmen	10% <sup>1</sup>	20% <sup>2</sup>	30% <sup>3</sup>	40% <sup>4</sup>	Einzelverkauf mit 30%	Einzeleinnahmen mit 30%
Eistraum	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
Trainingscenter	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
Hallenbad	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
Seilpark	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
Total					#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!

Kartenpreis	Einnahmen <sup>1</sup>	Einnahmen <sup>2</sup>	Einnahmen <sup>3</sup>	Einnahmen <sup>4</sup>
CHF 50.00	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
CHF 100.00	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
<b>CHF 150.00</b>	#BEZUG!	#BEZUG!	<b>#BEZUG!</b>	#BEZUG!

Kartenpreis	Einnahmen <sup>1</sup>	Einnahmen <sup>2</sup>	Einnahmen <sup>3</sup>	Einnahmen <sup>4</sup>	Verlust <sup>1</sup>	Verlust <sup>2</sup>	Verlust <sup>3</sup>	Verlust <sup>4</sup>
CHF 50.00	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
CHF 100.00	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!
<b>CHF 150.00</b>	#BEZUG!	#BEZUG!	<b>#BEZUG!</b>	#BEZUG!	#BEZUG!	#BEZUG!	<b>#BEZUG!</b>	#BEZUG!

Einnahmen geteilt durch 3, da nicht alle Einzeleintritte gerechnet werden können.

- <sup>1</sup> Wenn 10 % der Einzeleintritte eine Davos Card kaufen plus die verkauften (die wieder eine nehmen)
- <sup>2</sup> Wenn 20 % der Einzeleintritte eine Davos Card kaufen plus die verkauften (die wieder eine nehmen)
- <sup>3</sup> Wenn 30 % der Einzeleintritte eine Davos Card kaufen plus die verkauften (die wieder eine nehmen)
- <sup>4</sup> Wenn 40 % der Einzeleintritte eine Davos Card kaufen plus die verkauften (die wieder eine nehmen)

Prozentuale Aufteilung Einnahmen Kids Card

CHF	8'871.50	4%	Eistraum
CHF	645.30	0%	Trainingscenter
CHF	207'991.00	90%	Hallenbad
CHF	13'634.00	6%	Seilpark
CHF	231'141.80	100%	Total

Berechnungsgrundlage

Jahr	Anlage	verk. Abos Einheimisch	verk. Einzel Einheimisch	Einnahmen Abos Einheimisch	Einnahmen Einzel Einheimisch
#	Eistraum	53	1'181	CHF 1'950.00	CHF 6'868.00
#	Trainingscenter		180	CHF	449.40
#	Hallenbad	849	4'169	#####	CHF 21'715.50
#	Seilpark				CHF 21'715.50
Noch kein Einheimisch Tarif					
#	Eistraum	44	1'217	CHF 1'650.00	CHF 7'275.00
#	Trainingscenter		342	CHF	841.20
#	Hallenbad	1'179	2'827	#####	CHF 16'446.50
#	Seilpark		713	CHF	13'634.00

Dur	Anlage	verk. Abos Einheimisch	verk. Einzel Einheimisch	Einnahmen Abos Einheimisch	Einnahmen Einzel Einheimisch
#	Eistraum	49	1'199	CHF 1'800.00	CHF 7'071.50
#	Trainingscenter		261	CHF	645.30
#	Hallenbad	1014	3498	#####	CHF 19'081.00
#	Seilpark		713	CHF	13'634.00

#	Einheimisch Kind 1984	1'984	CHF	6.00	CHF	11'904.00
	Einheimisch Kind Grp 42	42	CHF	4.00	CHF	168.00
	Einheimisch 10er Karte Kind 2143	2'143	CHF	4.50	CHF	9'643.50
	Einheim. Jahreskarte Kind 812	812	CHF	190.00	CHF	154'280.00
	Einheim. Halbjahreskarte Kind 37	37	CHF	130.00	CHF	4'810.00

#	Einheimisch Kind 2507	2'507	CHF	6.00	CHF	15'042.00
	Einheimisch Kind Grp 71	71	CHF	4.00	CHF	284.00
	Einheimisch 10er Karte Kind 249	249	CHF	4.50	CHF	1'120.50
	Einheim. Jahreskarte Kind 1091	1'091	CHF	190.00	CHF	207'290.00
	Einheim. Halbjahreskarte Kind 88	88	CHF	130.00	CHF	11'440.00