

# 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.

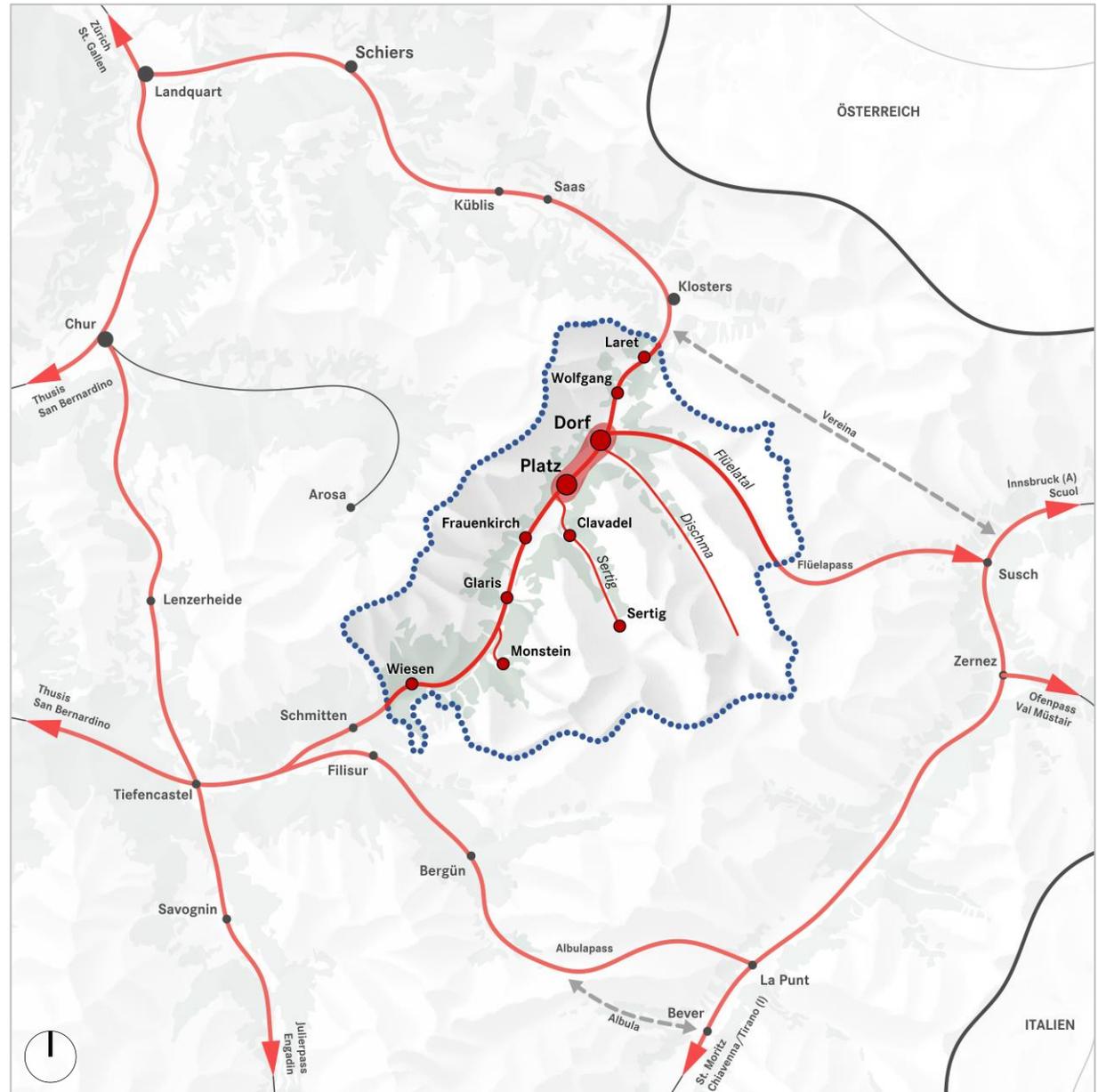
## Anbindung

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.).

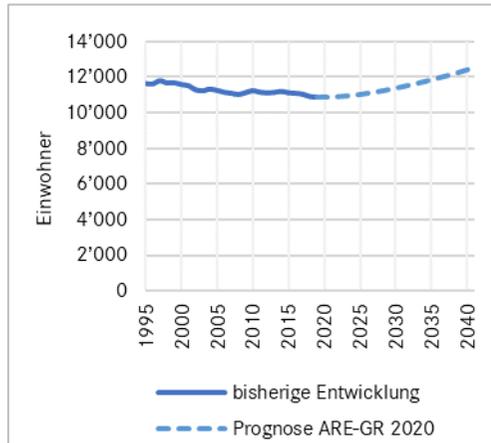
## Orte und Siedlungen

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



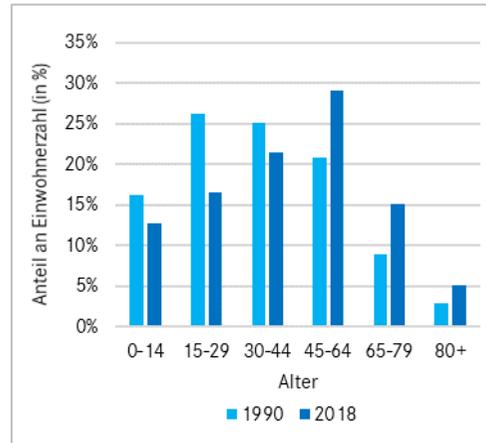
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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



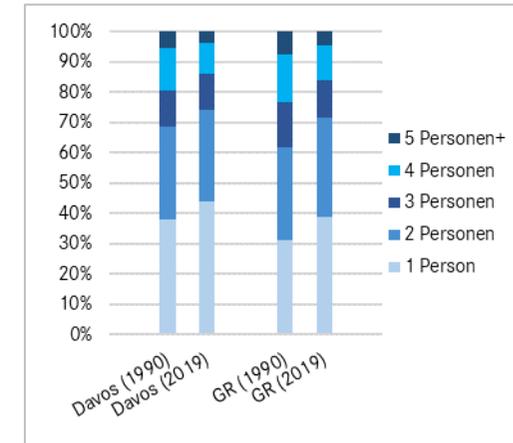
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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

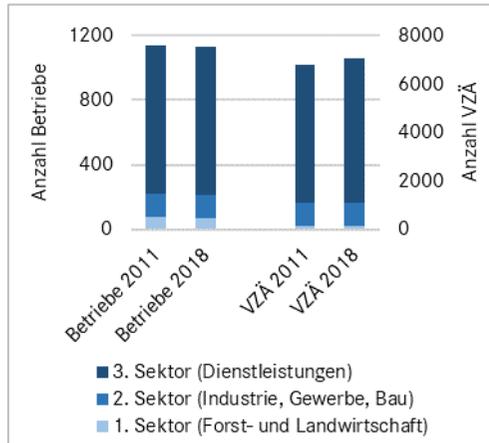
- Die durchschnittliche Haushaltsgrösse hat zwischen 1990 – 2019 von 2.22 auf 2.02 Personen abgenommen (GR: 2.42 auf 2.13 Pers.).
- 74 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (GR: 72 %). 52 % der Gesamtbevölkerung wohnt in diesen Haushalten.
- Davos weist damit eine eher urban geprägte Struktur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



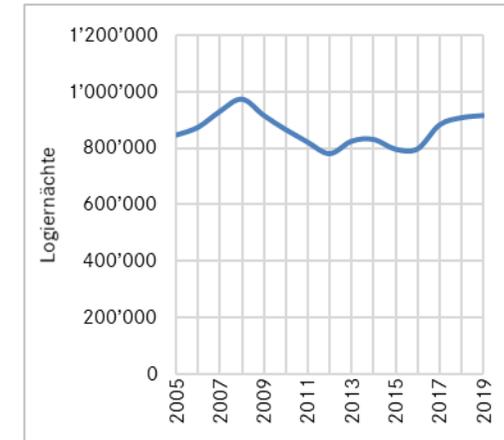
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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

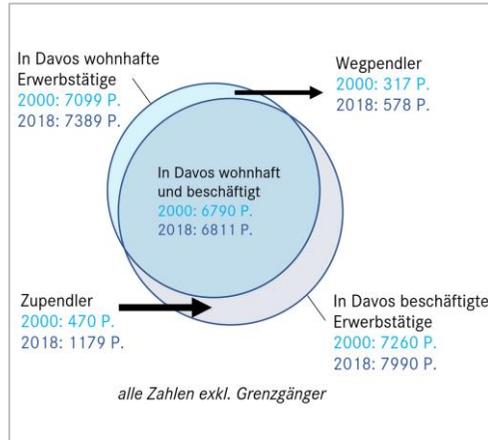
- Davos hat ca. 6'500 Hotelbetten, die 2019 ca. 850'000 Logiernächte verzeichneten.
- Von 2005 bis 2019 verzeichnete Davos teilweise schwankende, aber insgesamt stabile ca. 0.8 bis 1 Mio. Hotellogiernächte pro Jahr.
- Eine touristische Bedeutung haben auch die bewirtschafteten Ferienwohnungen und die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

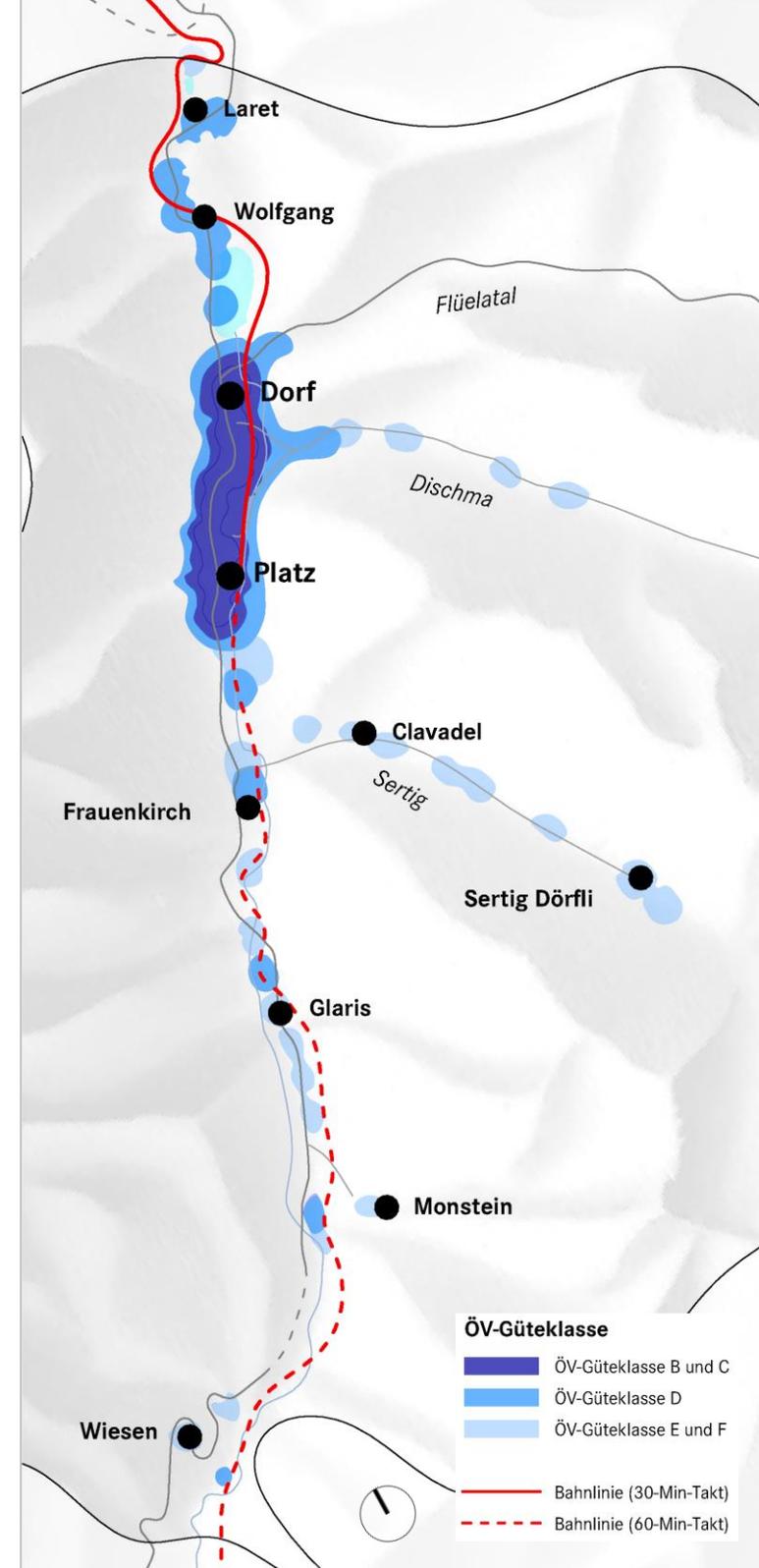
- Innerhalb von Dorf und Platz besteht mit dem RhB-Halbstundentakt sowie mit zahlreichen Buslinien ein städtisches ÖV-Angebot.
- Zwischen Laret und Dorf sowie zwischen Platz und Filisur besteht ein RhB-Stundentakt. Diverse Buslinien ergänzen das Angebot.
- Monstein ist mit dem Bus im Halbstundentakt 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 jahrhundertalter 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

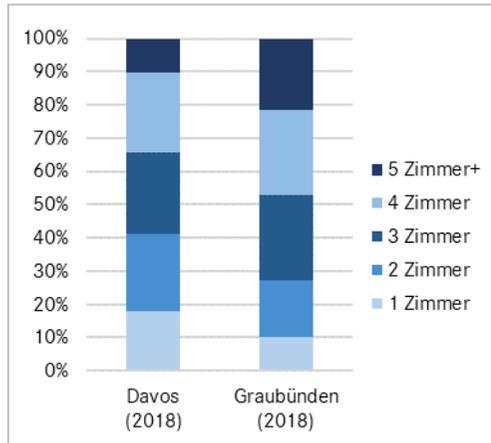


## Wiesen



# 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.

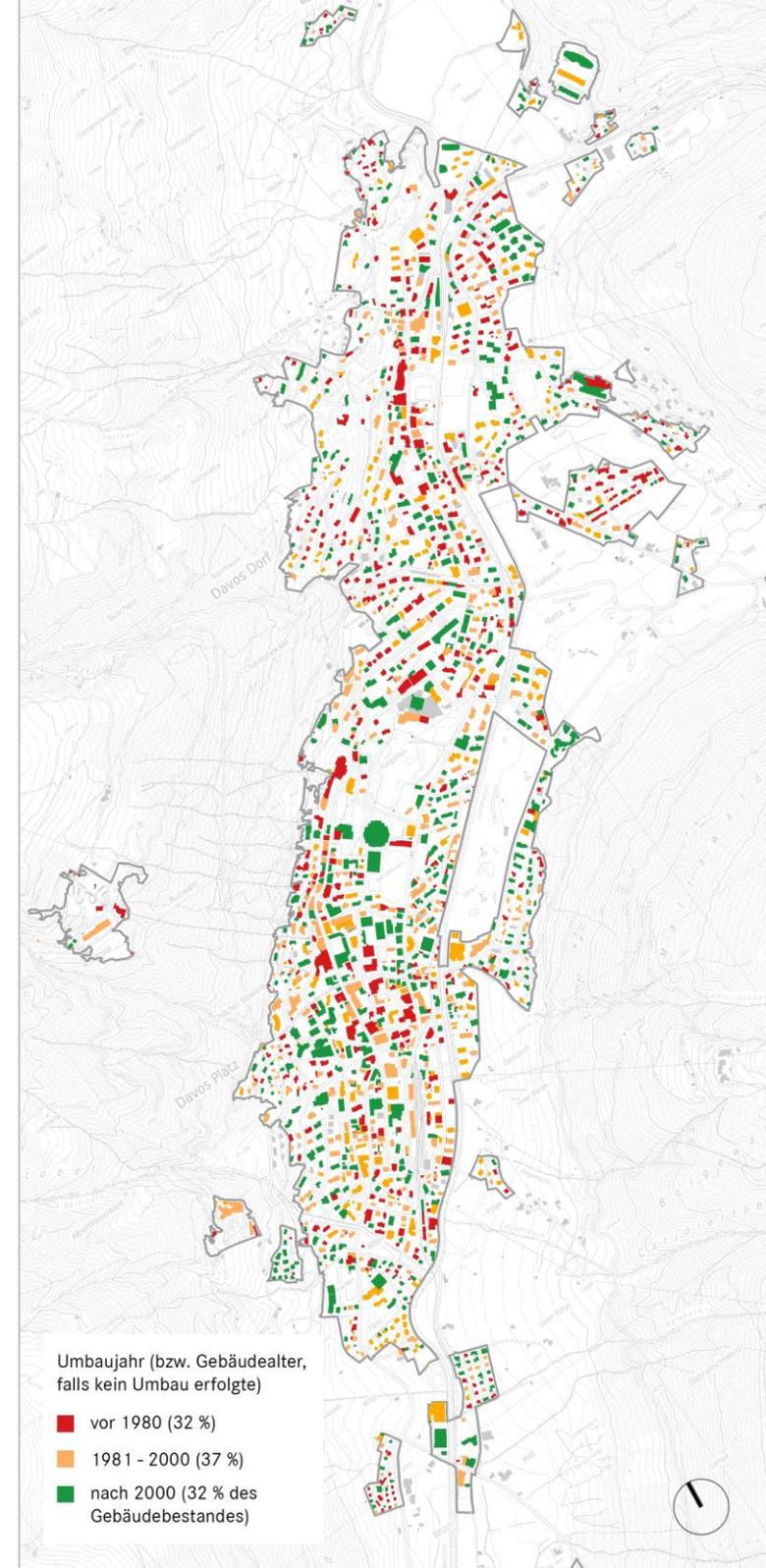
## Sanierungsbedarf

### 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.

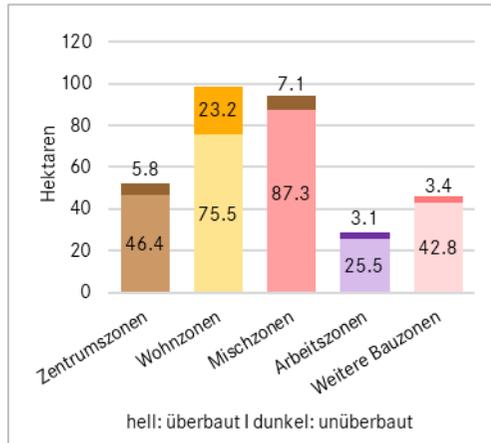
### Ausblick

- 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



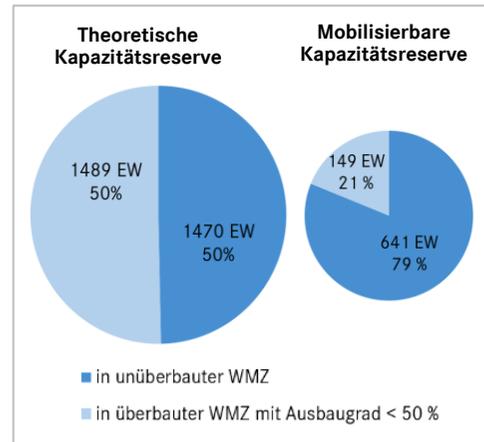
### Aktuelle Situation

- 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



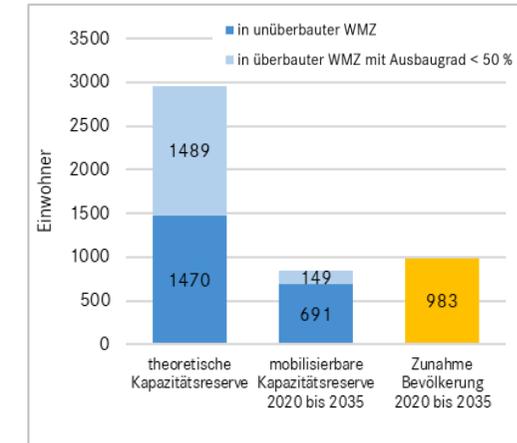
### Aktuelle Situation

- 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

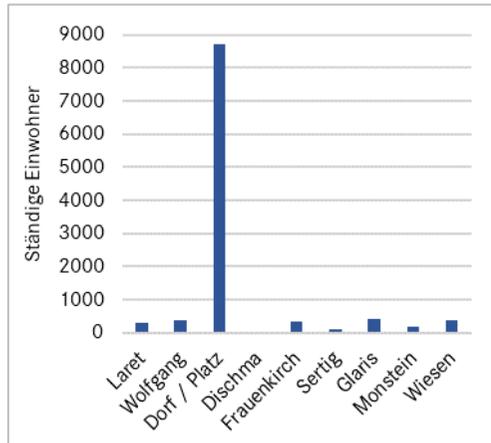
- Der Kanton prognostiziert für Davos eine Zunahme um rund 980 EW innert 15 Jahren (2020 bis 2035).
- Gleichzeitig besteht eine über 15 Jahre mobilisierbare Kapazitätsreserve von ca. 850 EW.
- Der Bedarf ist damit in sehr geringem Mass höher als die mobilisierbaren Reserven.

### 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



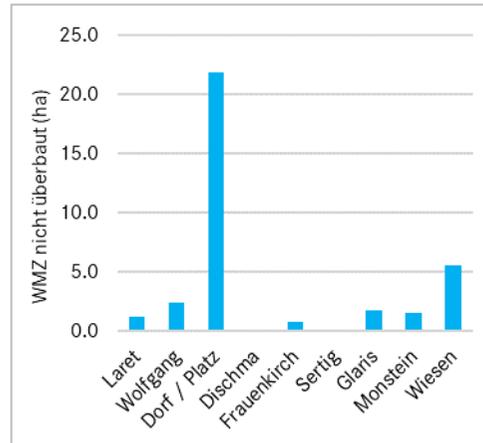
## Aktuelle Situation

- 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

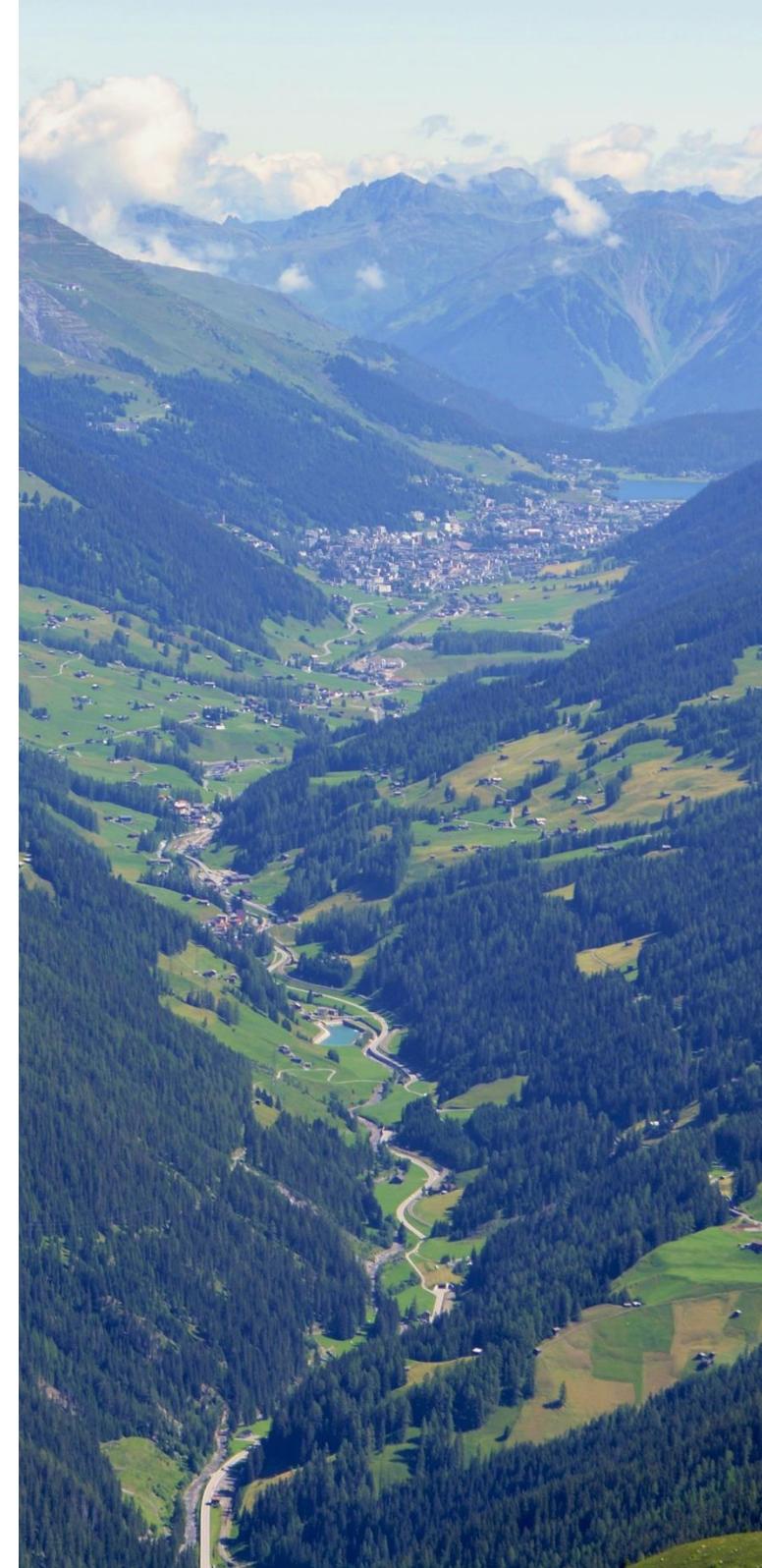


## Aktuelle Situation

- 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.

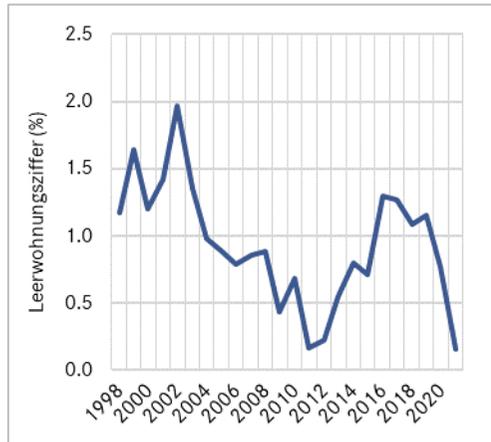
## Fazit

- 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



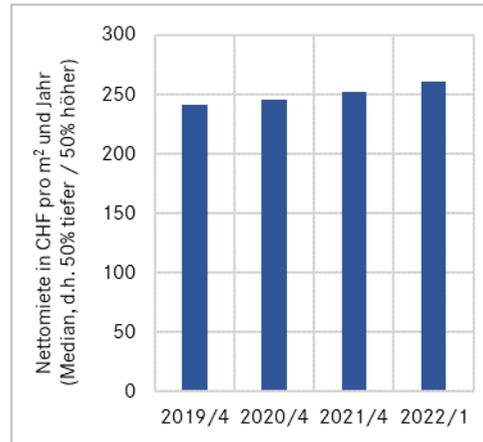
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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



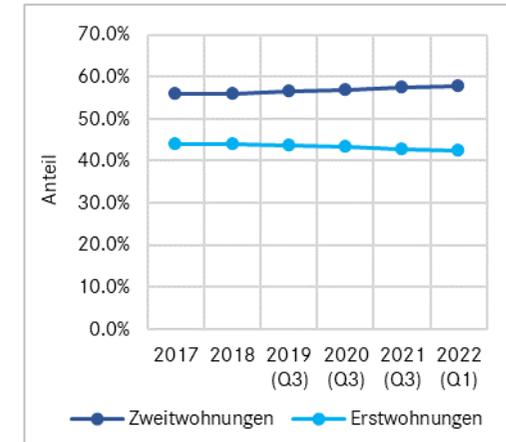
### Entwicklung und aktuelle Situation

- 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

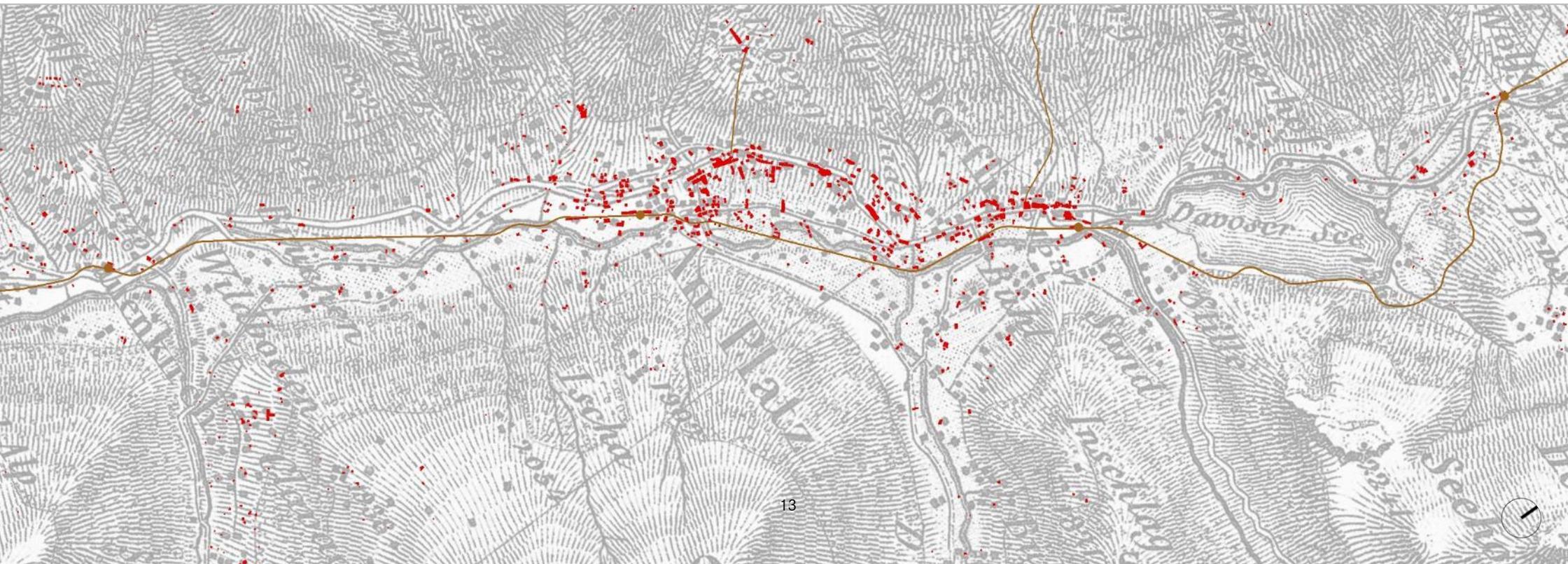
## Zentraler Raum 1880-1940 (Frauenkirch bis Wolfgang)

### 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.





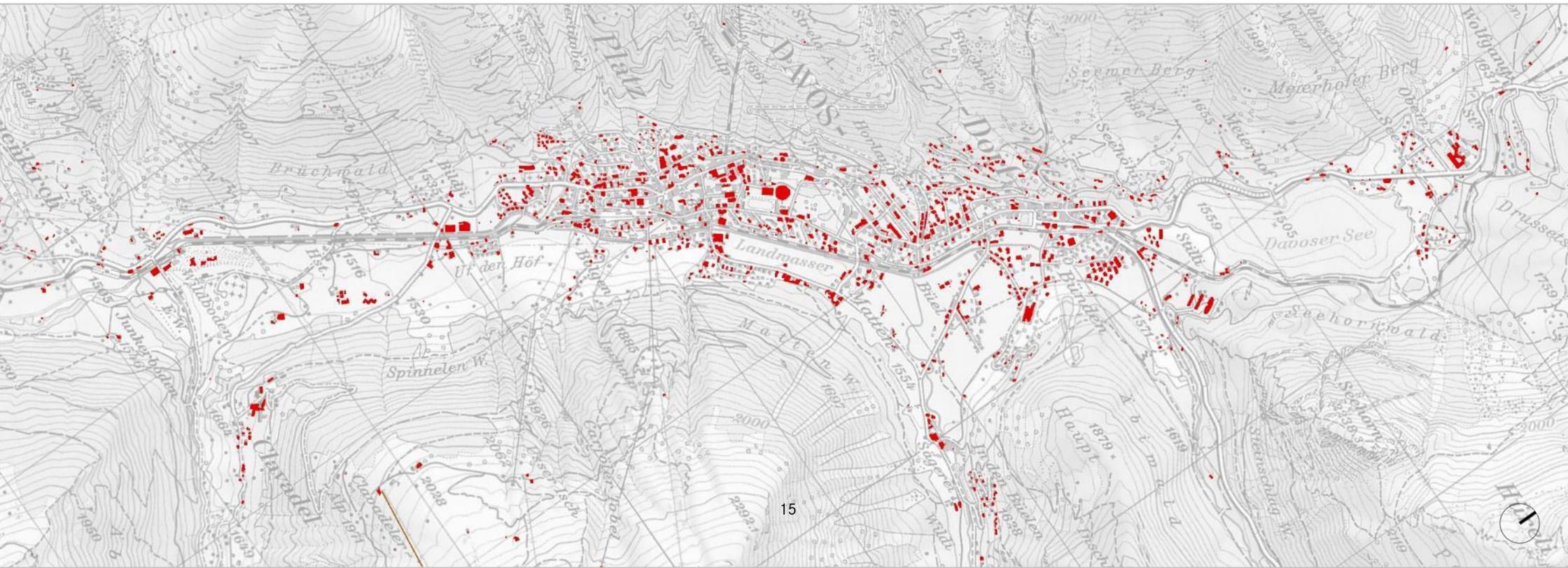
## Zentraler Raum 1980–2021

### 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).





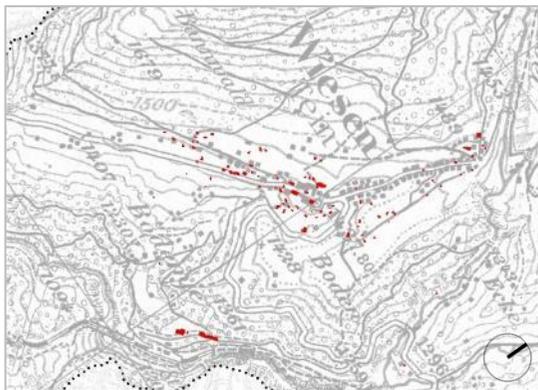
# Siedlungsentwicklung Wiesen und Monstein

**Wiesen 1880-1940**



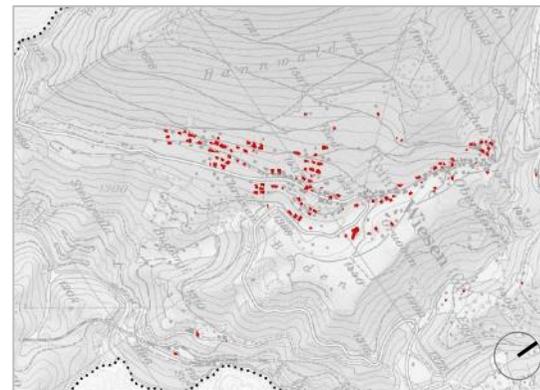
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Station
- Langgezogenes Strassendorf
- Bautätigkeit im Dorf entlang der Strasse

**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**



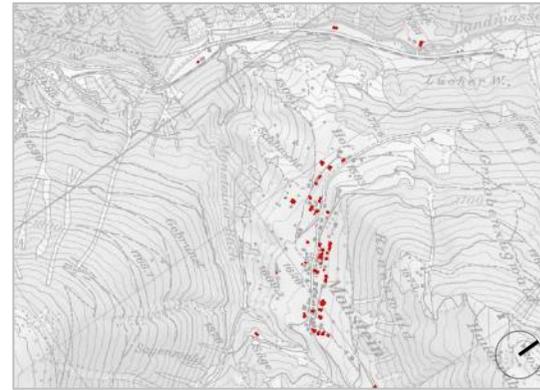
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Station
- Kompaktes Dorf primär entlang der Strasse
- Bautätigkeit im südlichen Dorfteil

**Monstein 1940-1980**



- Geringe Bautätigkeit am Siedlungsrand
- Eröffnung des Landwassertunnels

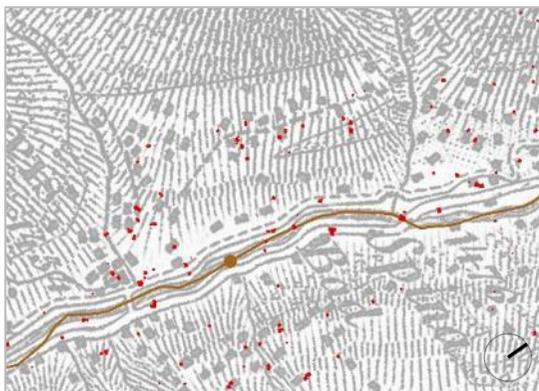
**Monstein 1980-2021**



- Starke Bautätigkeit am Siedlungsrand

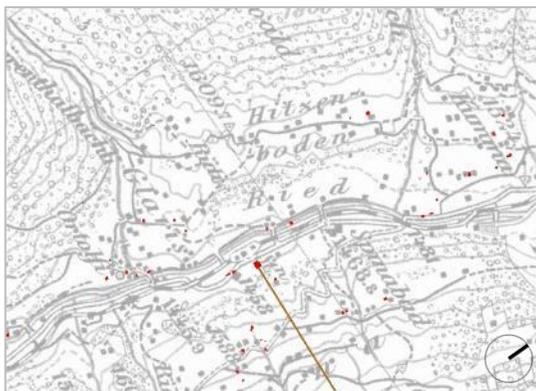
# Siedlungsentwicklung Glaris und Laret

**Glaris 1880-1940**



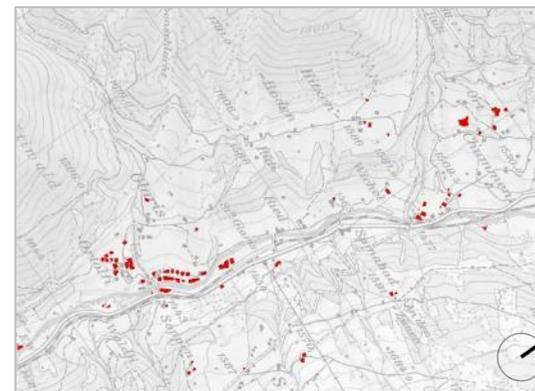
- Eröffnung der Bahnlinie und Bau Station
- Streusiedlung mit kleinem Dorfkern (Ortolfi)

**Glaris 1940-1980**



- Eröffnung Gondelbahn Glaris – Jatzmeder
- Geringe und verstreute Bautätigkeit

**Glaris 1980-2021**



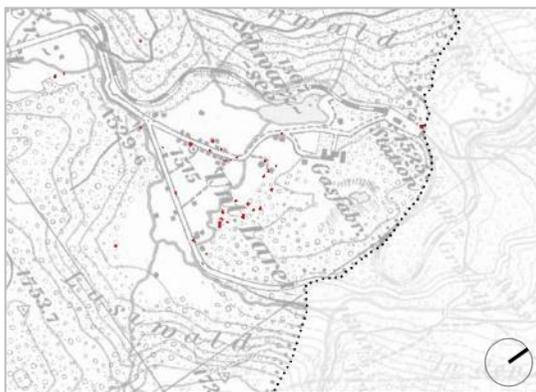
- Errichtung Camping Rinerlodge
- Starke Bautätigkeit bei Ortolfi sowie in den Aussenbereichen, oft Zweitwohnungen

**Laret 1880-1940**



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

**Laret 1940-1980**



- Verstreute Bautätigkeit

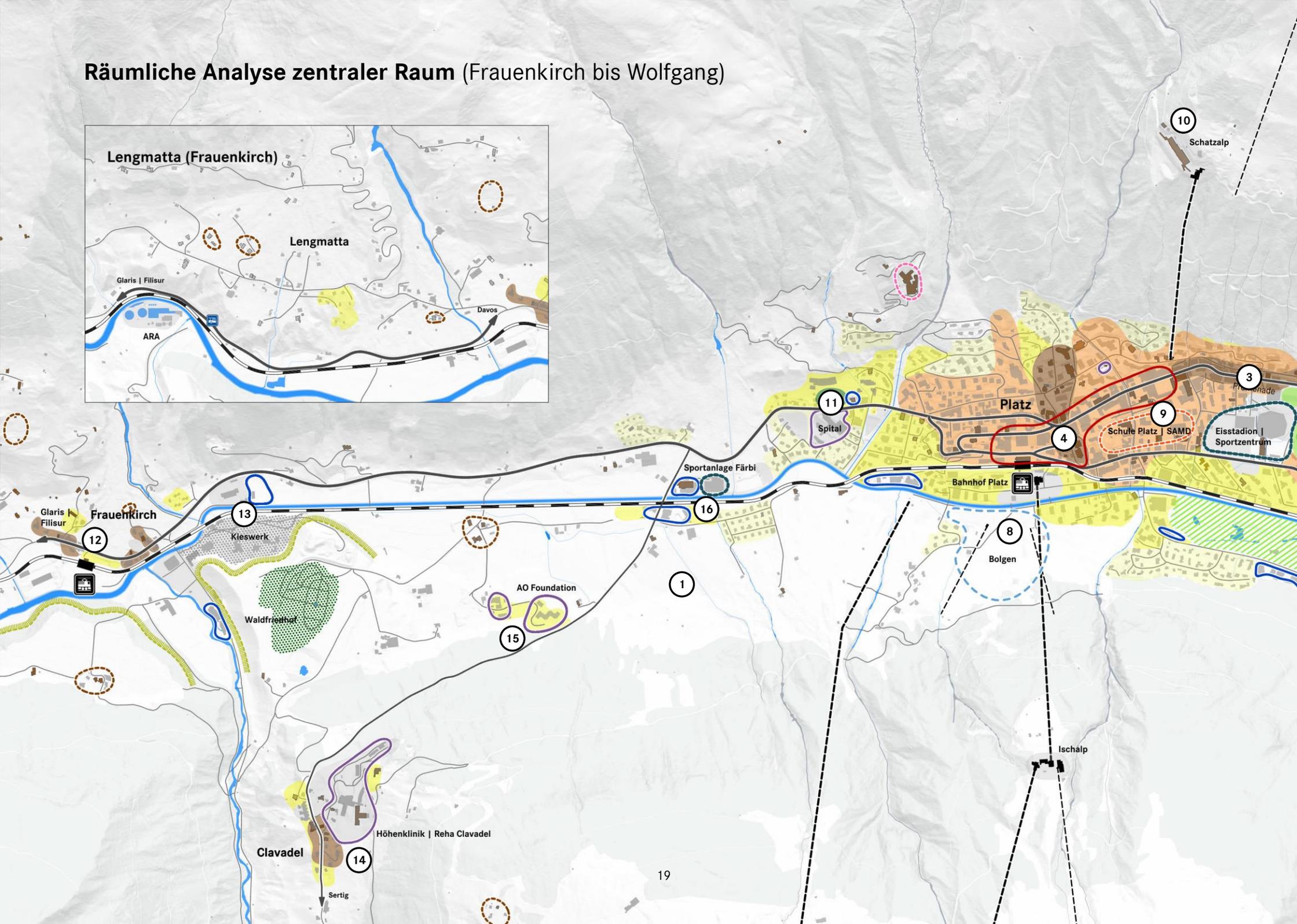
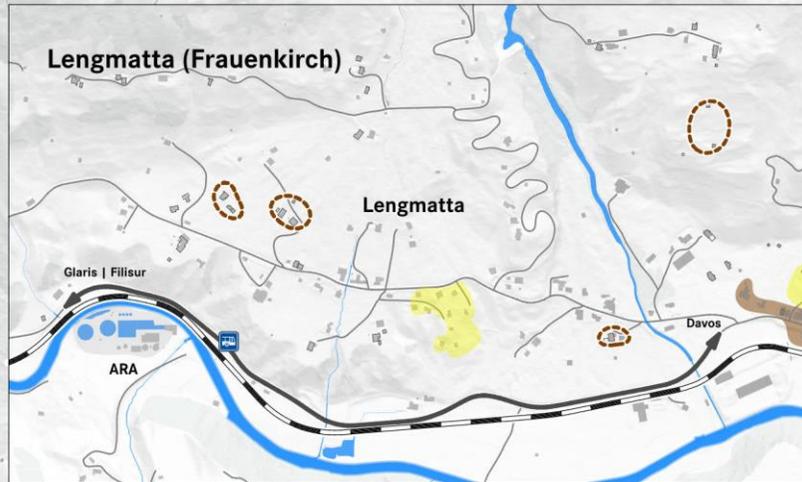
**Laret 1980-2021**

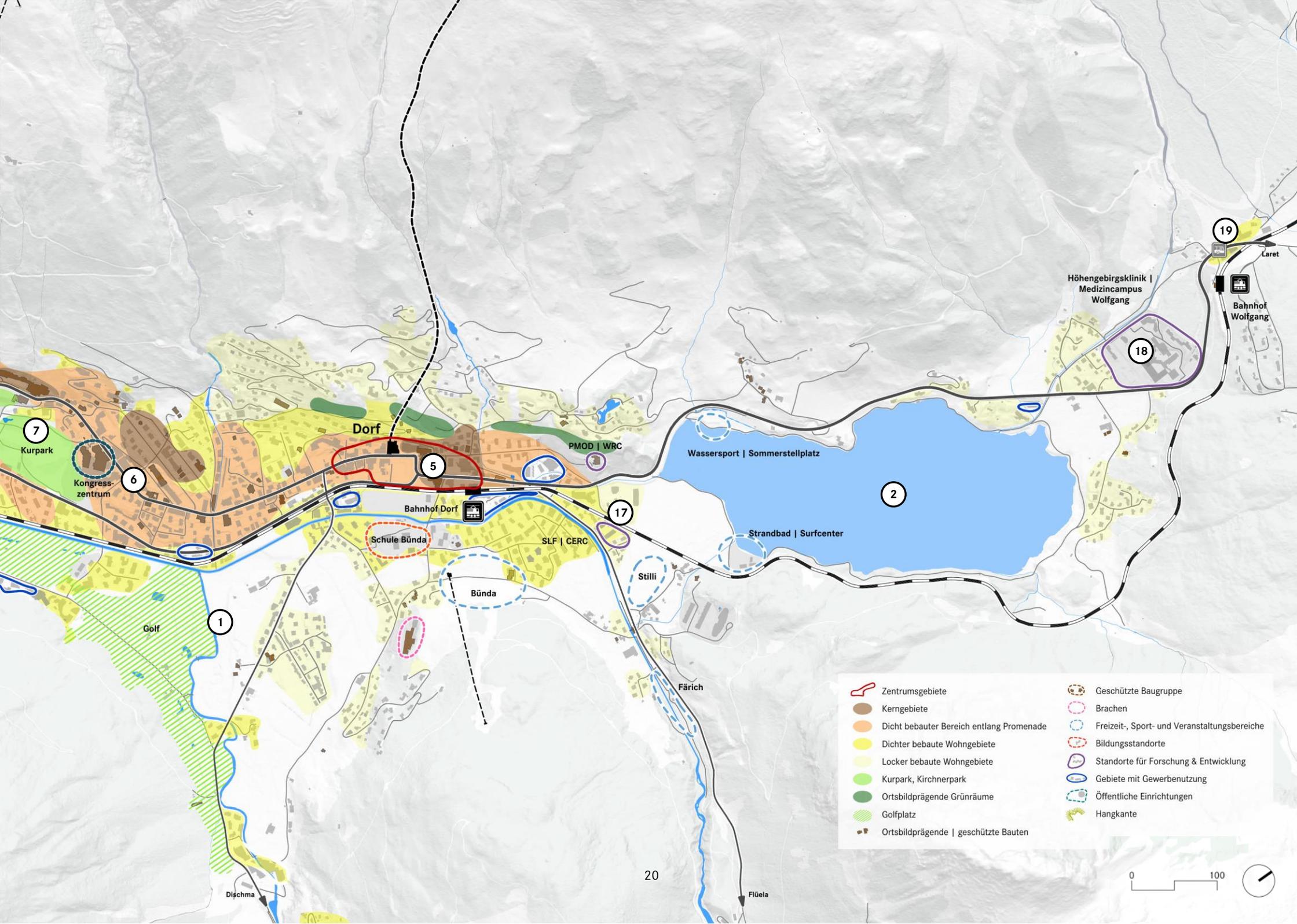


- Starke Bautätigkeit bei der Weidstrasse und am Schwarzsee, oft Zweitwohnungen

*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)





7

Kurpark

6

Kongresszentrum

Dorf

5

PMOD | WRC

Wassersport | Sommerstellplatz

Höhengebirgsklinik |  
Medizincampus  
Wolfgang

18

19

Laret

Bahnhof  
Wolfgang

1

Golf

Schule Bündla

SLF | CERC

17

Strandbad | Surfcenter

Bündla

Stilli

Färich

Zentrumsgebiete

Kerngebiete

Dicht bebauter Bereich entlang Promenade

Dichter bebaute Wohngebiete

Locker bebaute Wohngebiete

Kurpark, Kirchnerpark

Ortsbildprägende Grünräume

Golfplatz

Ortsbildprägende | geschützte Bauten

Geschützte Baugruppe

Brachen

Freizeit-, Sport- und Veranstaltungsbereiche

Bildungsstandorte

Standorte für Forschung & Entwicklung

Gebiete mit Gewerbenutzung

Öffentliche Einrichtungen

Hangkante

20

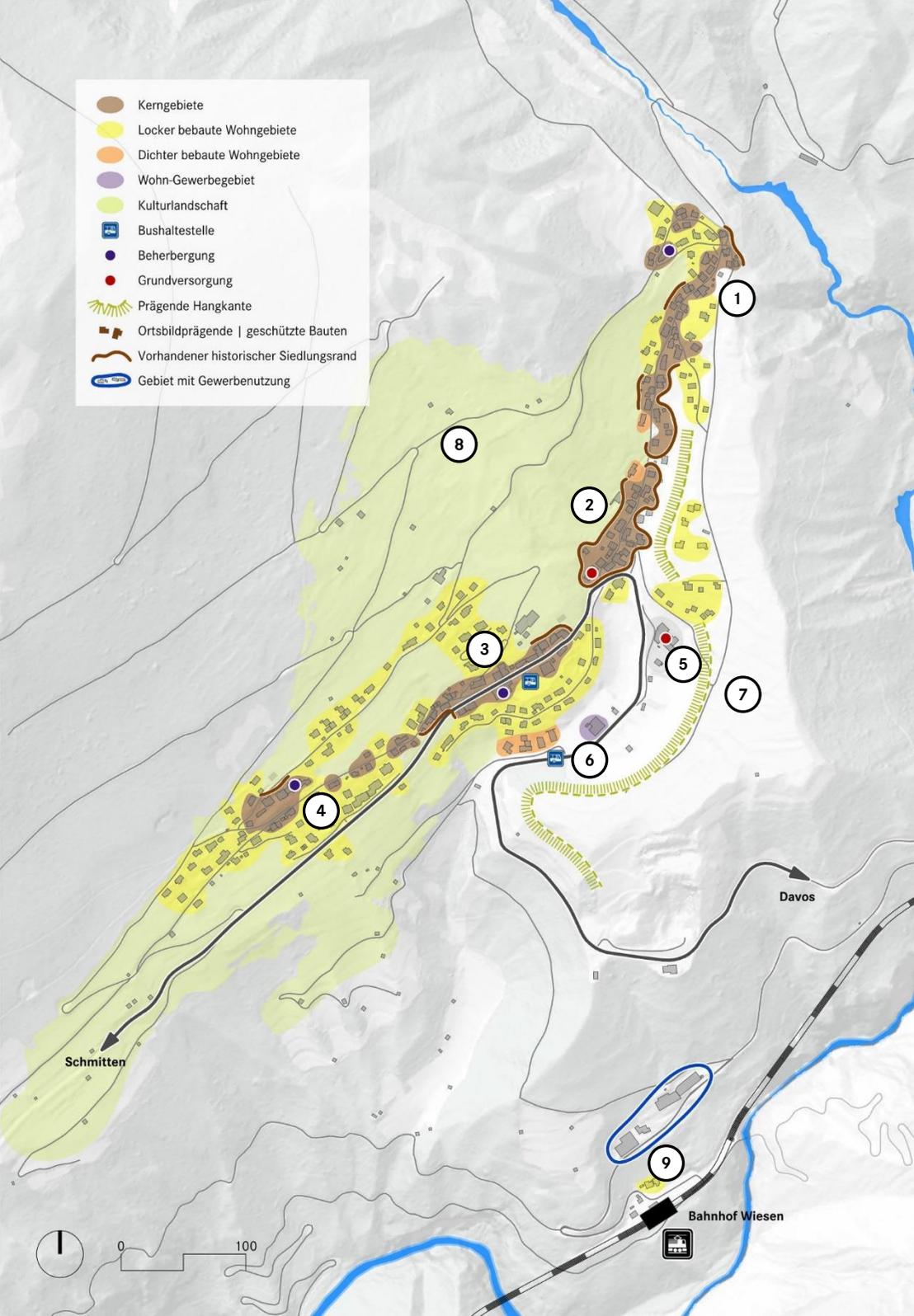
Flüela

Dischma



- 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**  
Bahnhofstation mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Beherbergungsnutzungen.

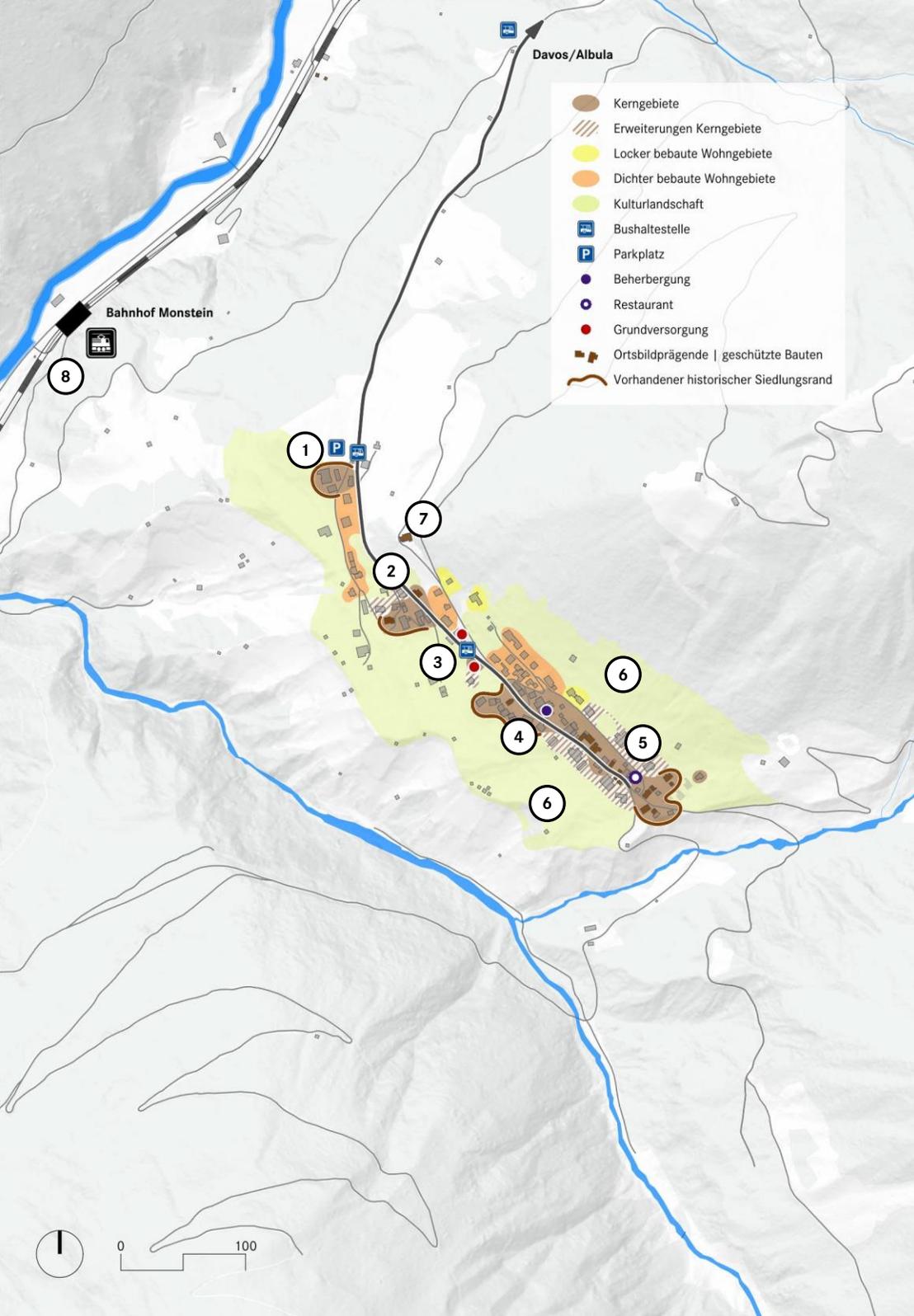




## Räumliche Analyse Wiesen

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.

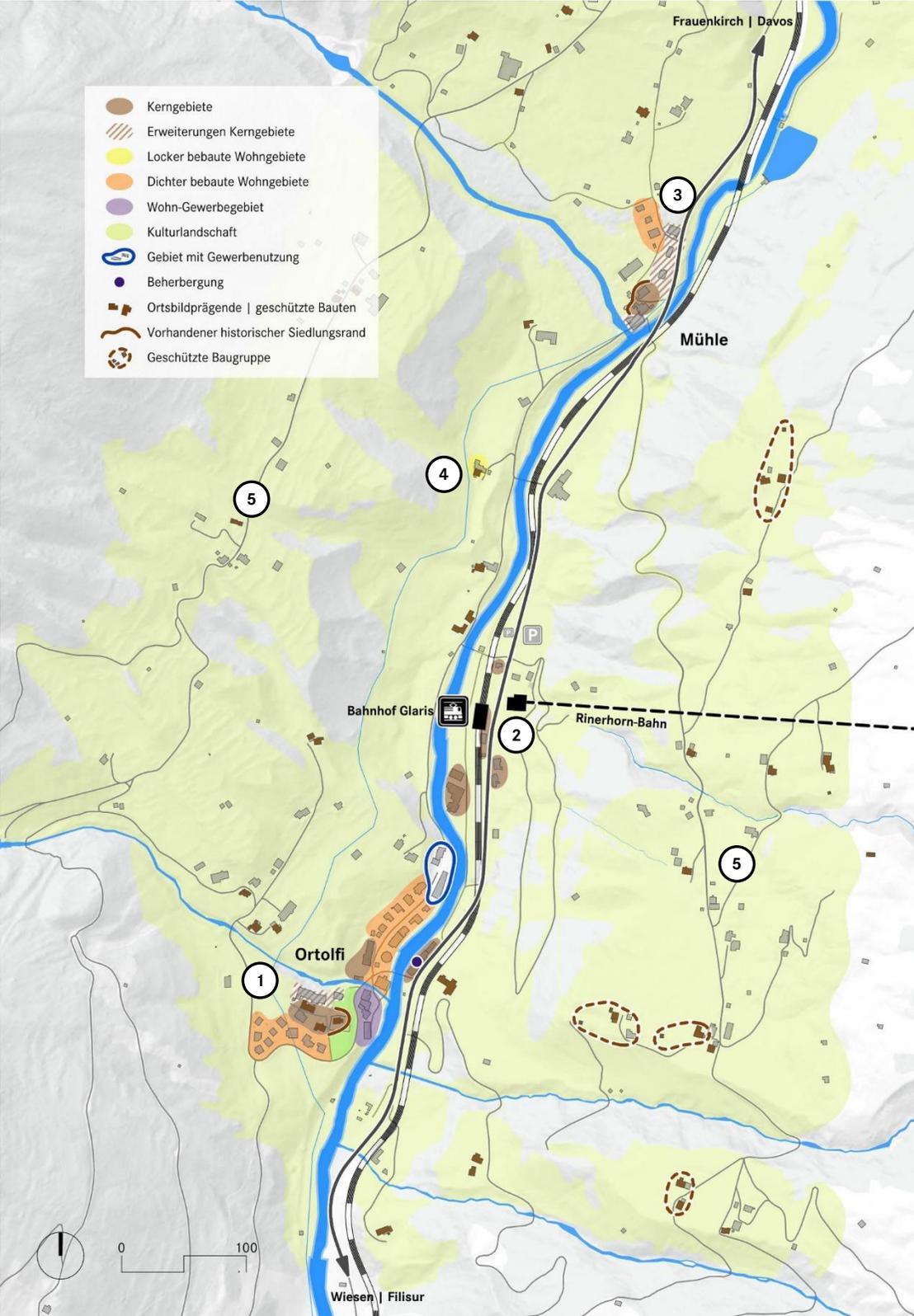
- 1 Oberdorf, Wichel, Büel**  
 Historisch geprägter oberer Siedlungsteil von Wiesen, charakteristisches Strassendorf mit dazwischenliegenden Wirtschaftsbauten und Ställen, einzelne Neubaubereiche am Rand, Hotel Sonnenhalde im oberen Bereich.
- 2 Gruoben**  
 Ebenfalls historisch geprägter Siedlungsteil,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

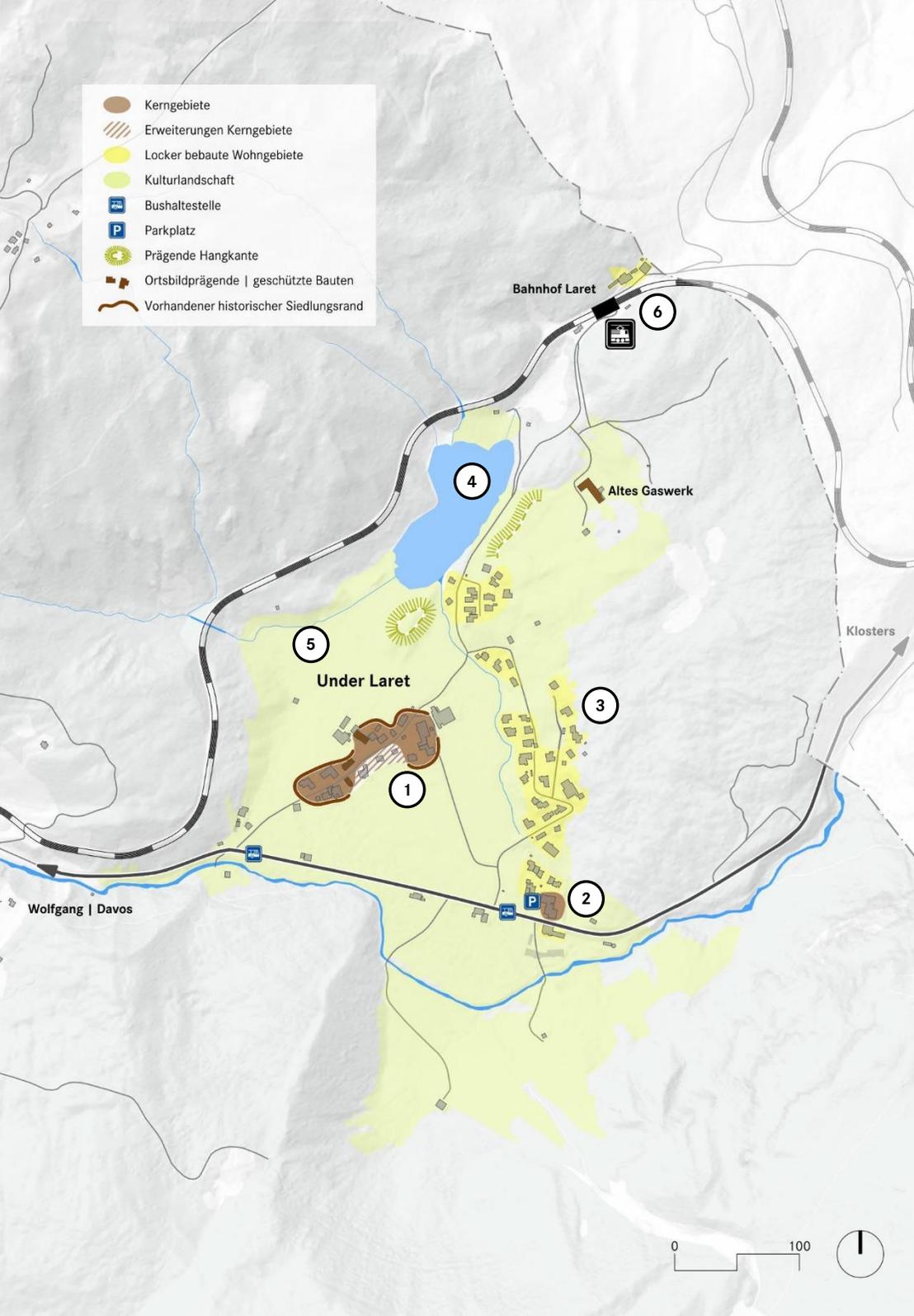
- 1 Hof**  
 Älterer Siedlungsteil respektive Hofgruppe, am Dorfeingang von Davos kommend liegend, Gebäudegruppe mit einzelnen Landwirtschaftsbetrieben, grosser Besucherparkplatz und Bushaltestelle.
- 2 Unterdorf**  
 Teilweise noch historisch geprägter Siedlungsteil unterhalb der Zufahrtsstrasse, am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

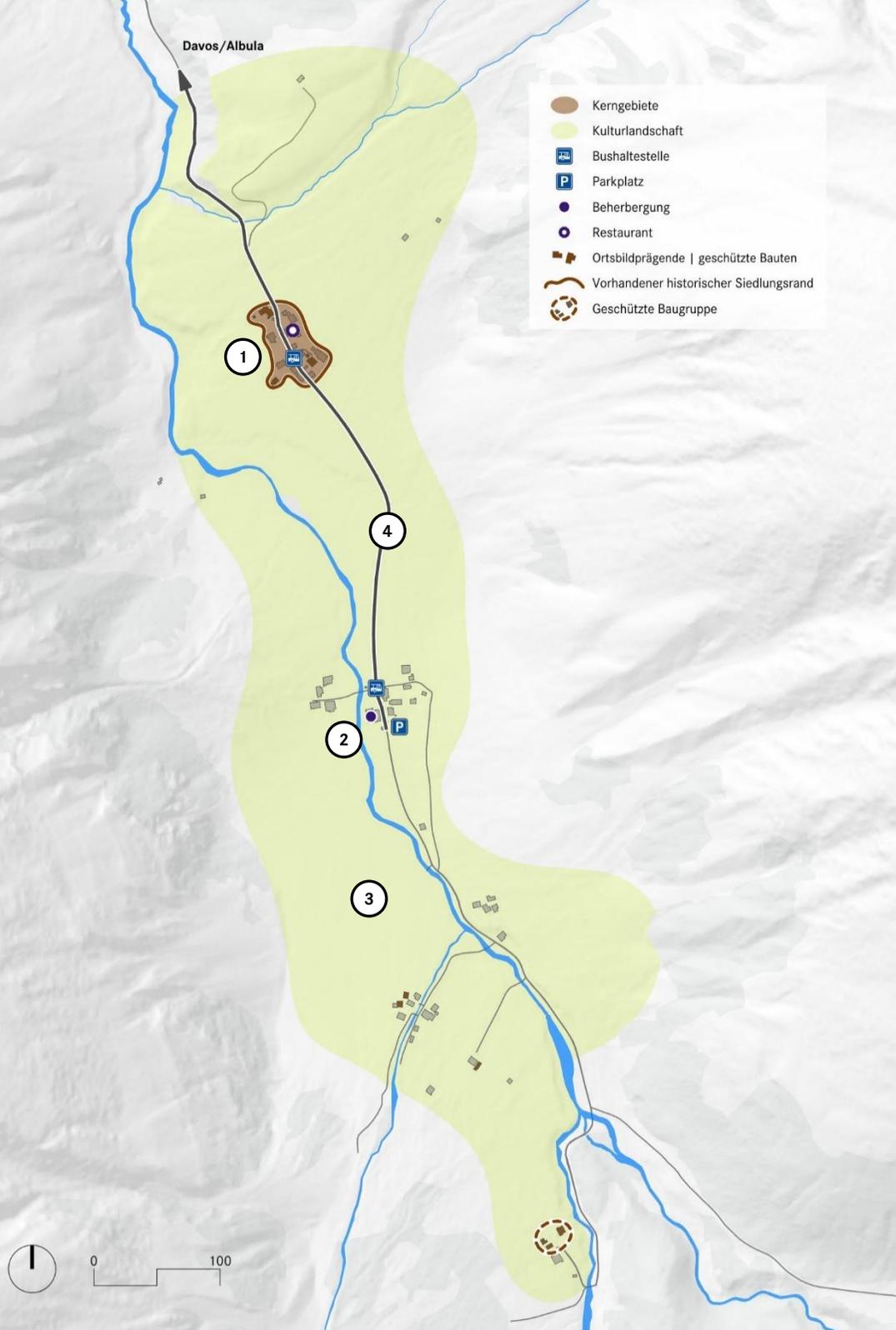
Glaris ist charakterisiert von der Streusiedlungsstruktur, welche das gesamte Gebiet durchzieht. Ortolfi und Mühle sind die einzigen Weiler, wobei vor allem Ortolfi stark erweitert und verändert wurde. Um den Bahnhof und um die Talstation der Rinerhornbahn hat sich ein touristischer Schwerpunkt (Camping, 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 Ardüs, Elektrizitätswerk (südlich; ausserhalb Karte)**  
 Kleine Gebäudegruppe mit Elektrizitätswerk und Speichersee.



## Räumliche Analyse Laret

- ① **Dorf kern 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

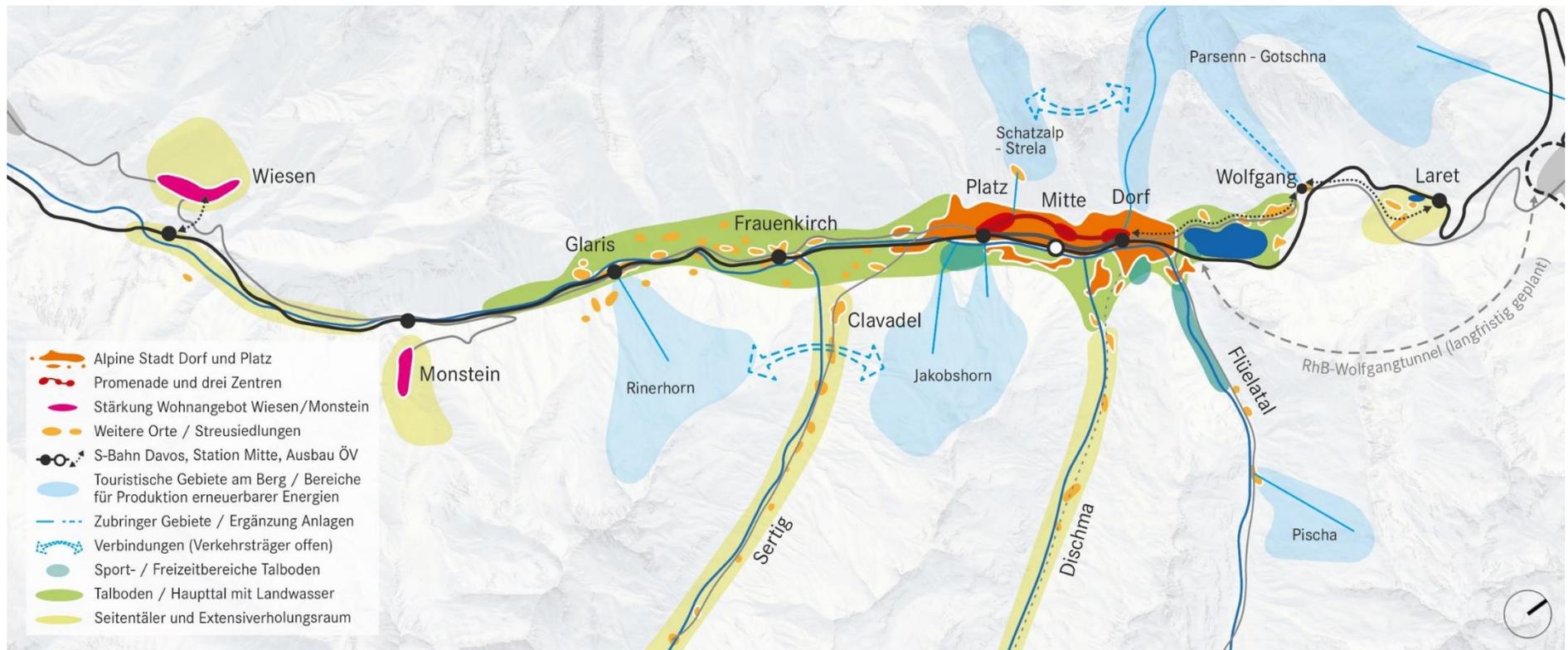
Davos wird seiner Bedeutung als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung gerecht. Im Kongress-, Forschungs- und Gesundheitsbereich behält Davos seine führende Position im alpinen Raum. Hochwertige Bildungsangebote im Zusammenhang mit dem Sport ergänzen das Profil. Der Tourismus ist ganzjährig abgestützt 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.

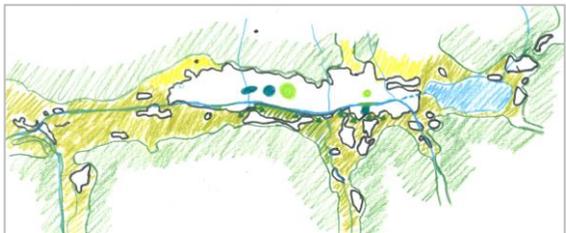
Die **Gebiete** Rinerhorn, Jakobshorn, Schatzalp und Parsenn werden ganzjährig touristisch genutzt, geeignet erschlossen und miteinander verbunden. Das Gebiet Pischa wird weiterhin touristisch genutzt. Die **Sport- und Freizeitnutzung im Talboden** konzentriert sich auf spezifische Bereiche und konkurrenziert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

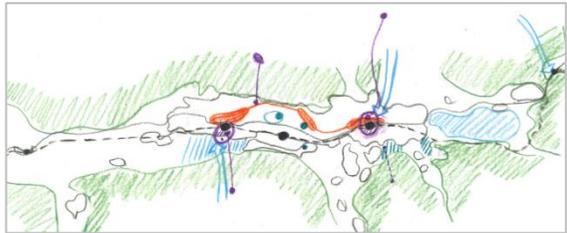
Die ganzjährigen, überlagernden **Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsareale** und die von einer saisonalen **Sport- und Freizeitnutzung geprägten Gebiete** sind ein Standortfaktor für Davos und werden gesichert. Anpassungen gehen nicht zu Lasten von Kulturland.

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.



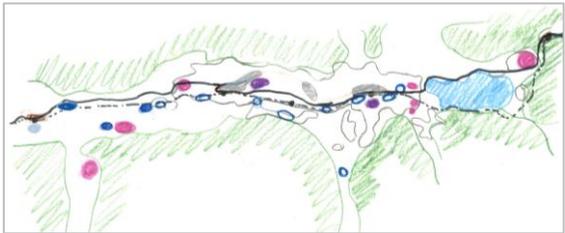
Die **Zentren Platz und Dorf** werden als funktionale Schwerpunkte und kommerzielle Kerne weiterentwickelt. Das **Zentrum Mitte** wird als ergänzender funktionaler Schwerpunkt etabliert. Die wichtigen öffentlichen Einrichtungen, Kultur- und Veranstaltungsorte sowie grössere Verkaufsnutzungen werden in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

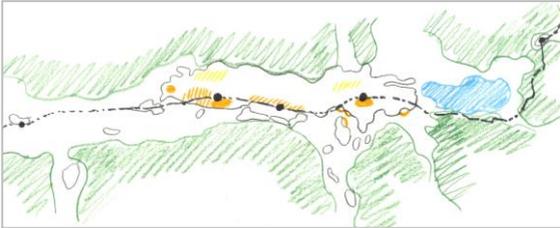
Die strategisch wichtigen **Bildungsstandorte** werden gesichert und eine Weiterentwicklung und Verdichtung innerhalb der Areale ermöglicht.

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.

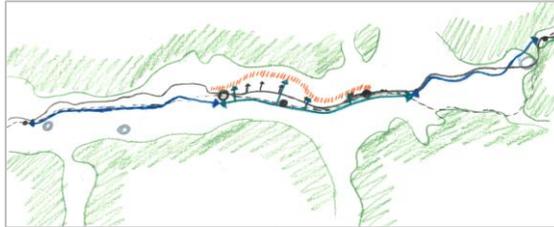
Die **Umstrukturierungsgebiete** werden entsprechend ihrer Eignung und Erschliessung (ÖV, Langsamverkehr) in ihrer Dichte erhöht, dabei wird eine ortsbauliche Aufwertung angestrebt.

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.



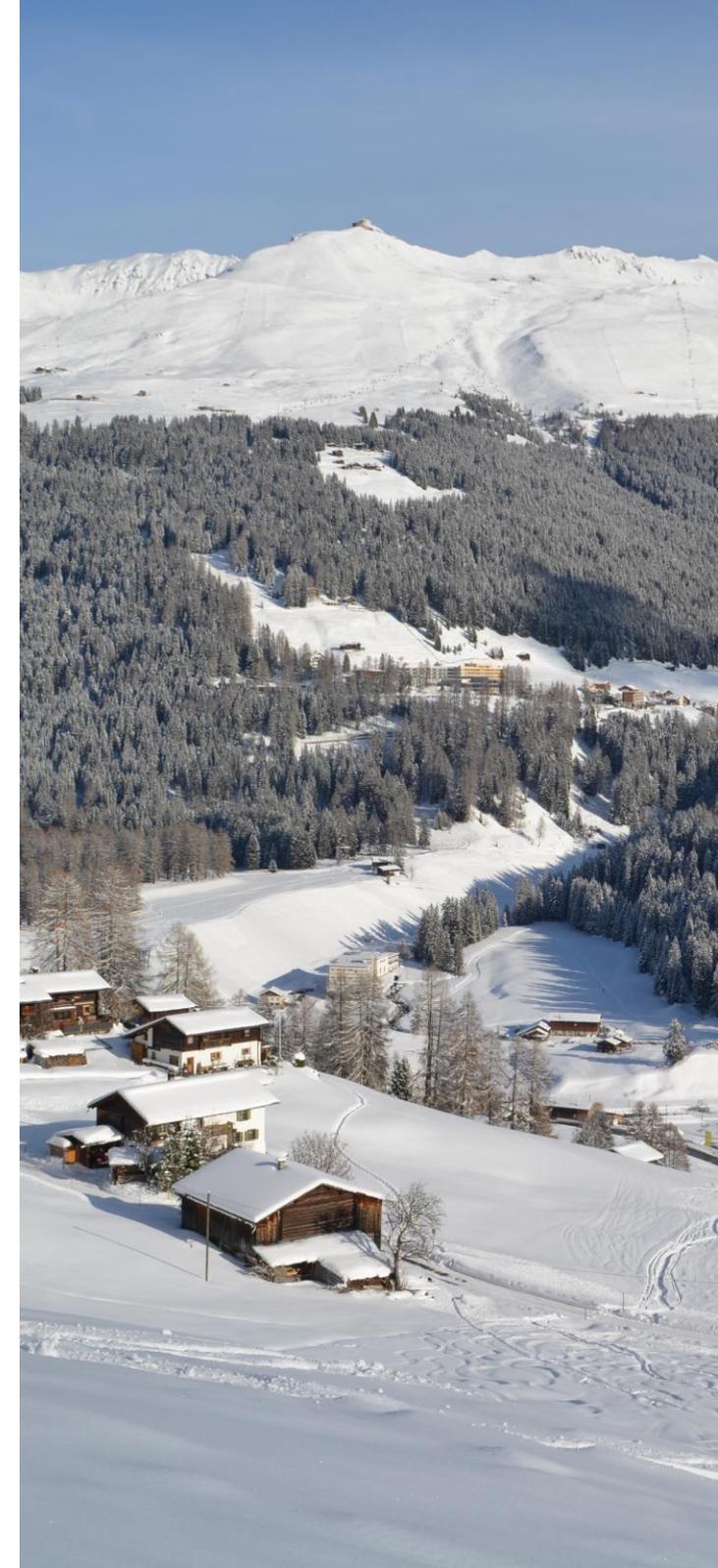
Die **Promenade** wird als wichtige Verbindung für den Bus und Langsamverkehr sowie als Aufenthaltsraum aufgewertet und verkehrlich beruhigt. Die **Talstrasse** wird als Hauptverkehrsverbindung im Gegenverkehr ausgestaltet. Durch flankierende Massnahmen bleibt die Wohnattraktivität und die Sicherheit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

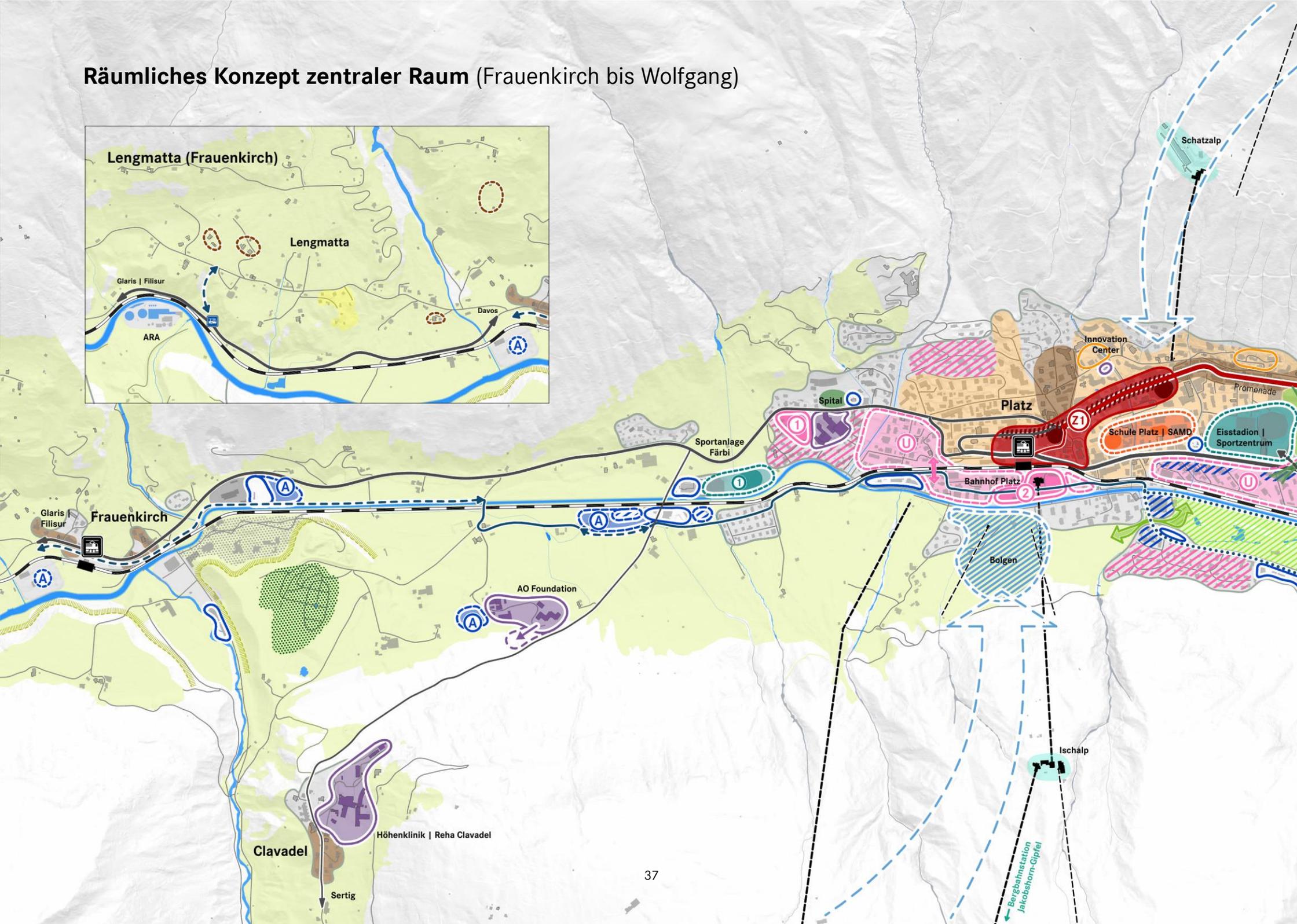
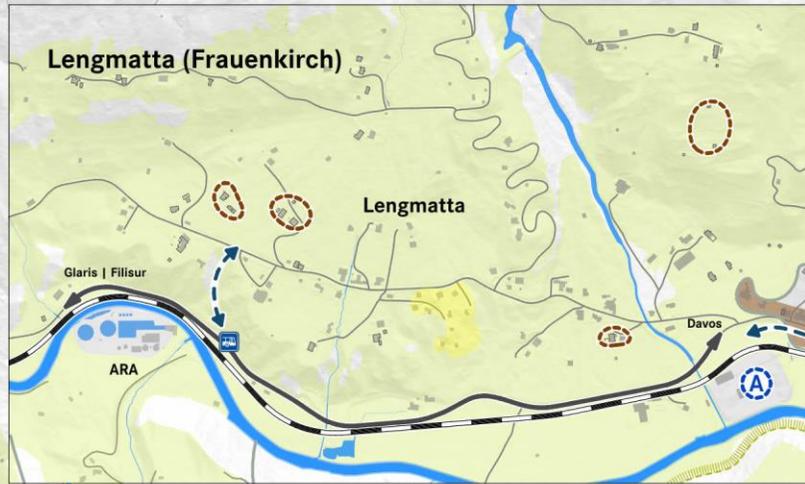
Die **S-Bahn Davos** verbindet die Orte und Einrichtungen. Die **Station Mitte** erschliesst das Zentrum Mitte und die Nutzungen und Quartiere. Die ÖV-Anbindung des Davosersee und der Hanglagen wird verbessert.

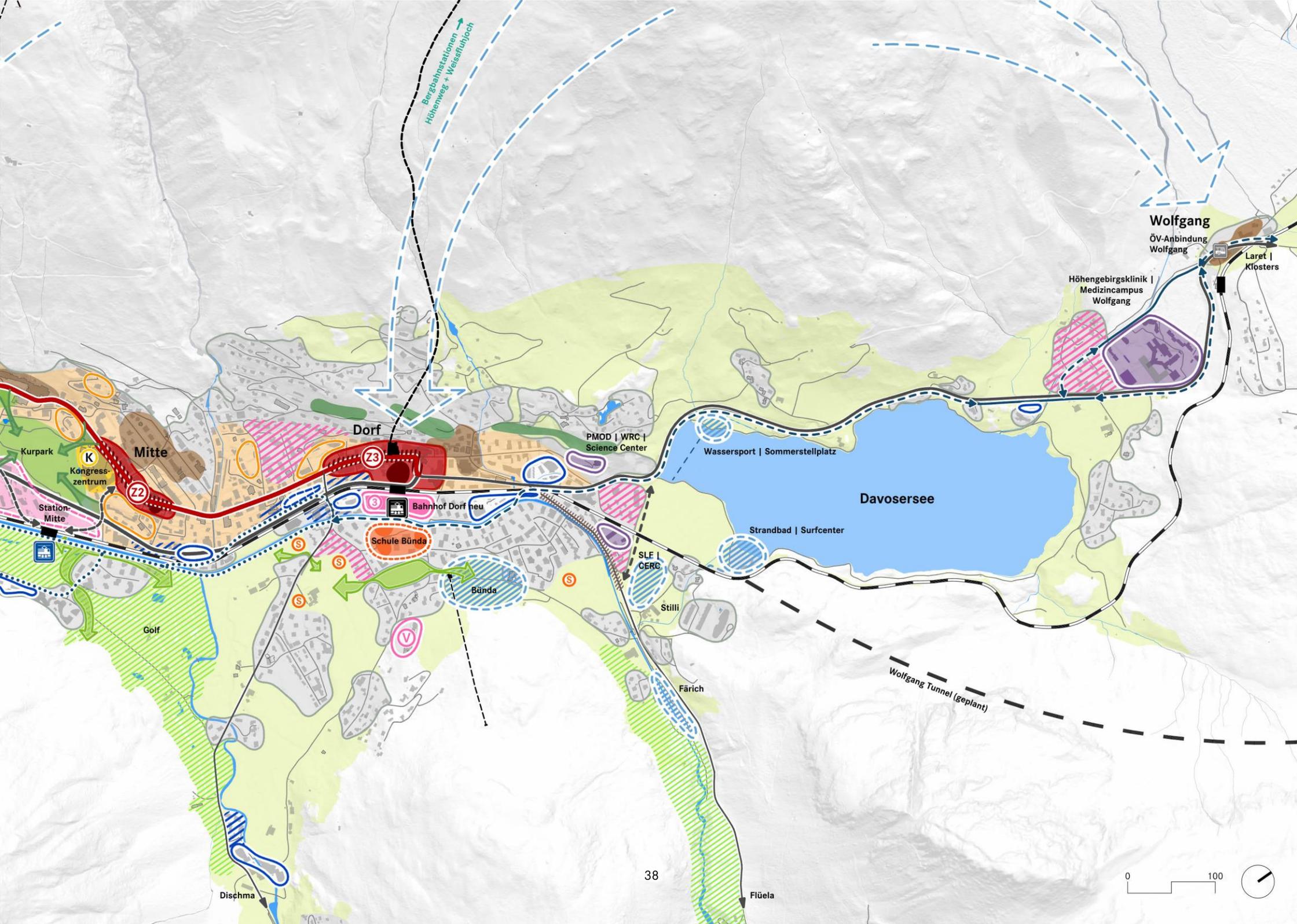
Die **Parkierung** wird besser angeordnet und lokal reduziert und der Verkehr mittels einem Parkleitsystem sowie Park+Ride-Parkplätzen gelenkt und reduziert.

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



# Räumliches Konzept zentraler Raum (Frauenkirch bis Wolfgang)





## 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.



nicht verortet

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

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.



nicht verortet

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

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.



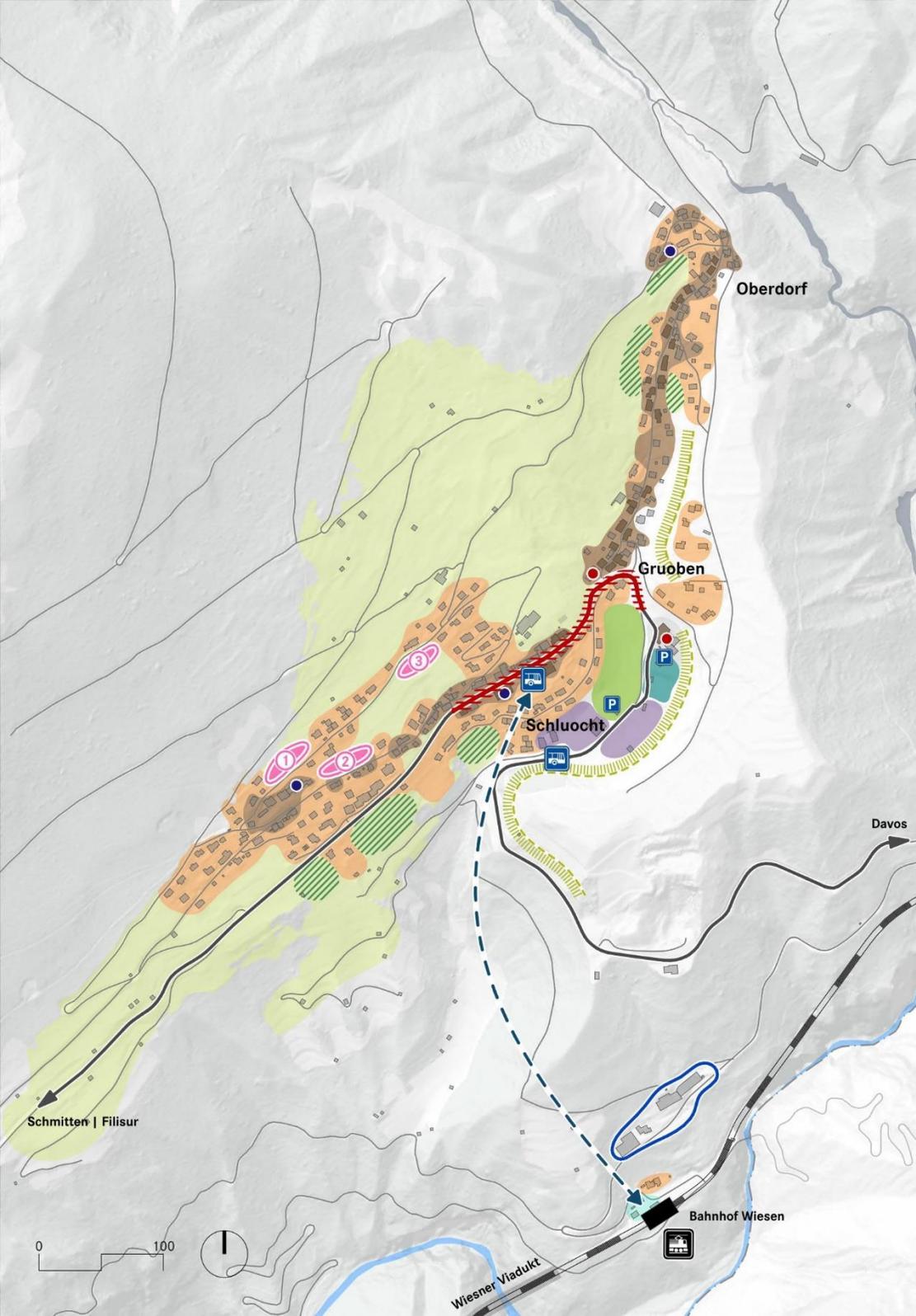
# Räumliches Konzept Wiesen

## Siedlung und Einrichtungen

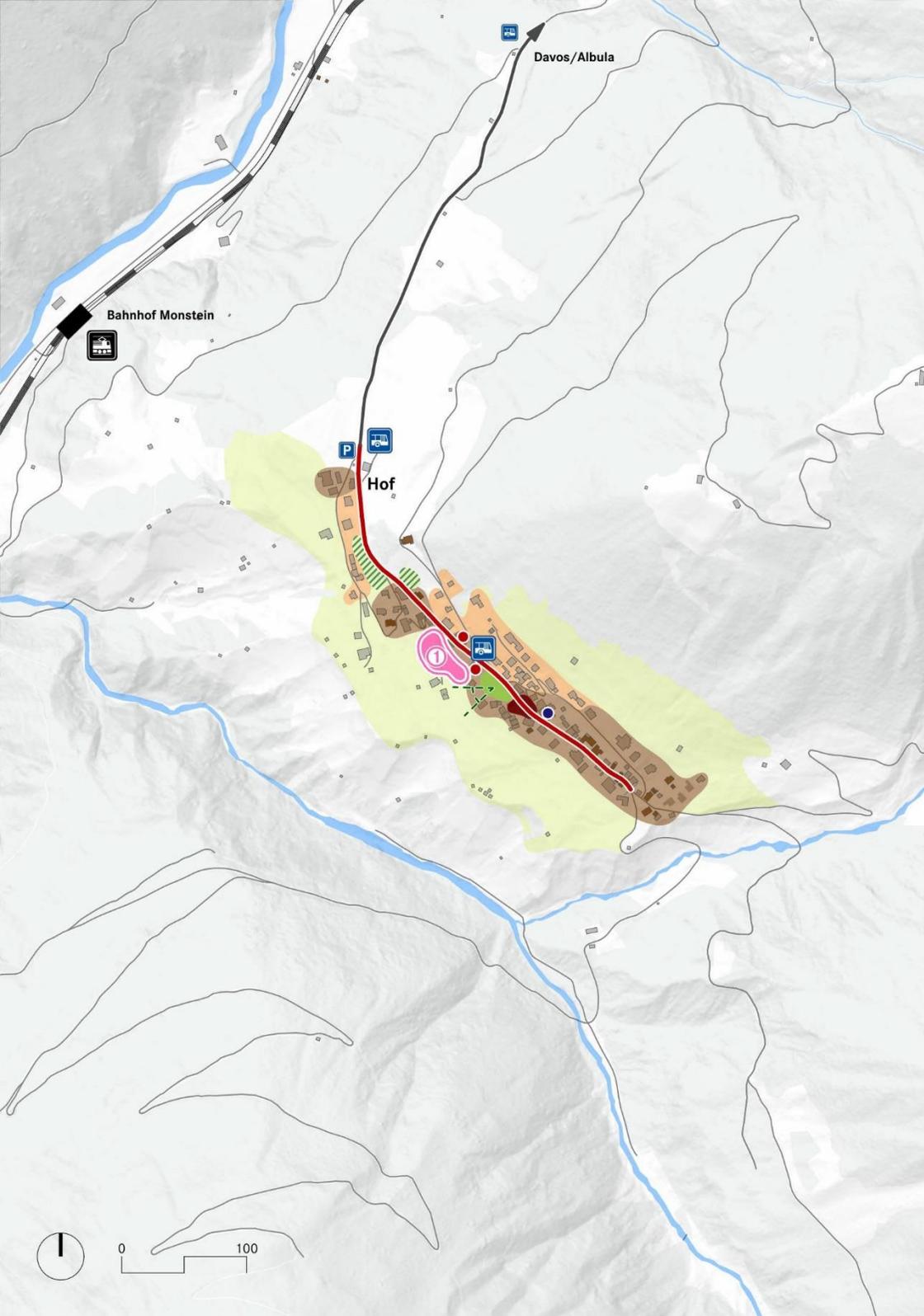
-  Die für eine Wohnnutzung aufgrund der Lage, Topographie und Erschliessung gut geeigneten **Entwicklungsgebiete** mobilisieren und in ortsangepasster Dichte mit angemessenen Anteilen an preisgünstigen Wohnraum und Mietwohnraum entwickeln und die Zonierung darauf abstimmen.
-  Die **historisch geprägten 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.





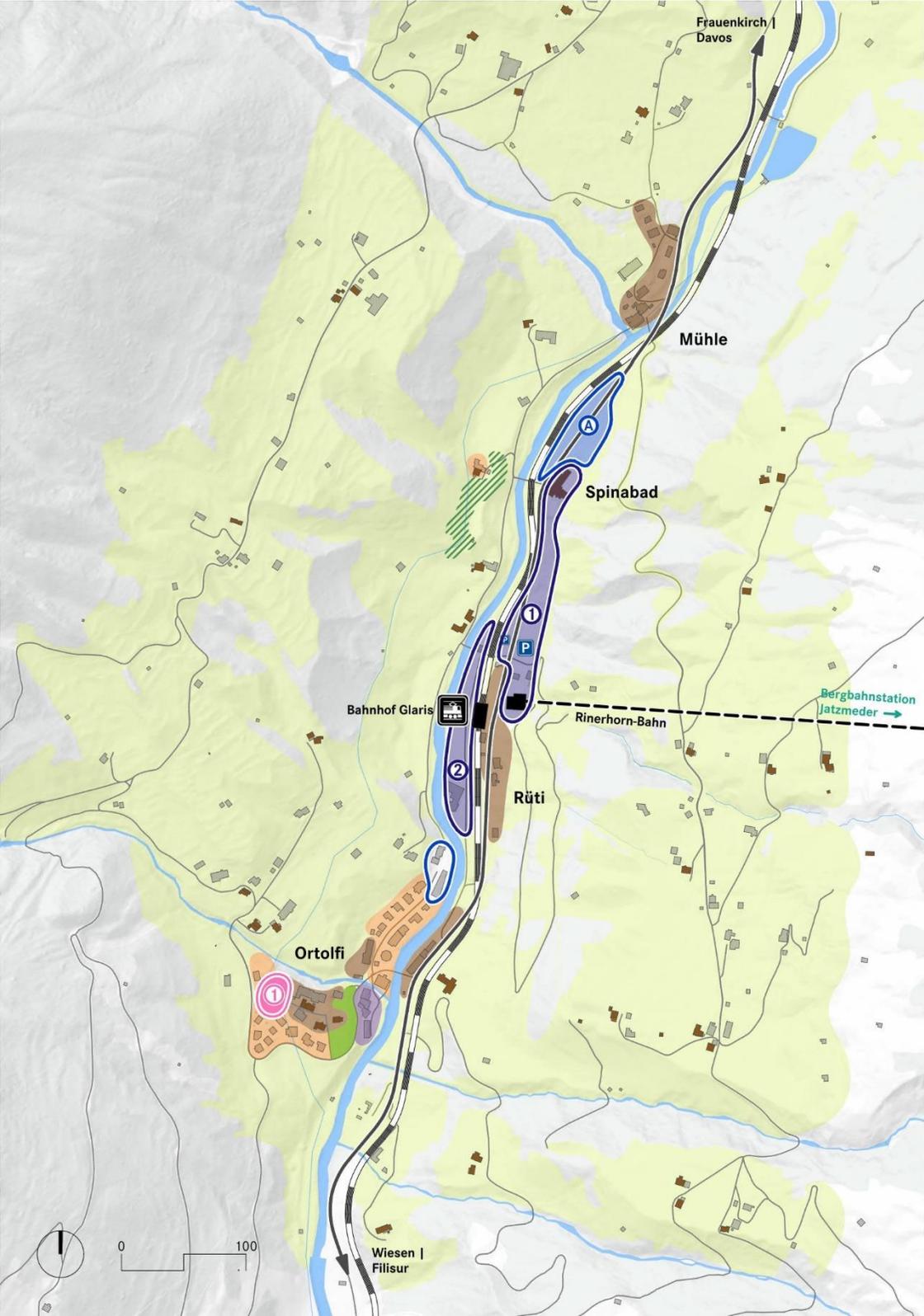
# Räumliches Konzept Glaris

## Siedlung und Einrichtungen

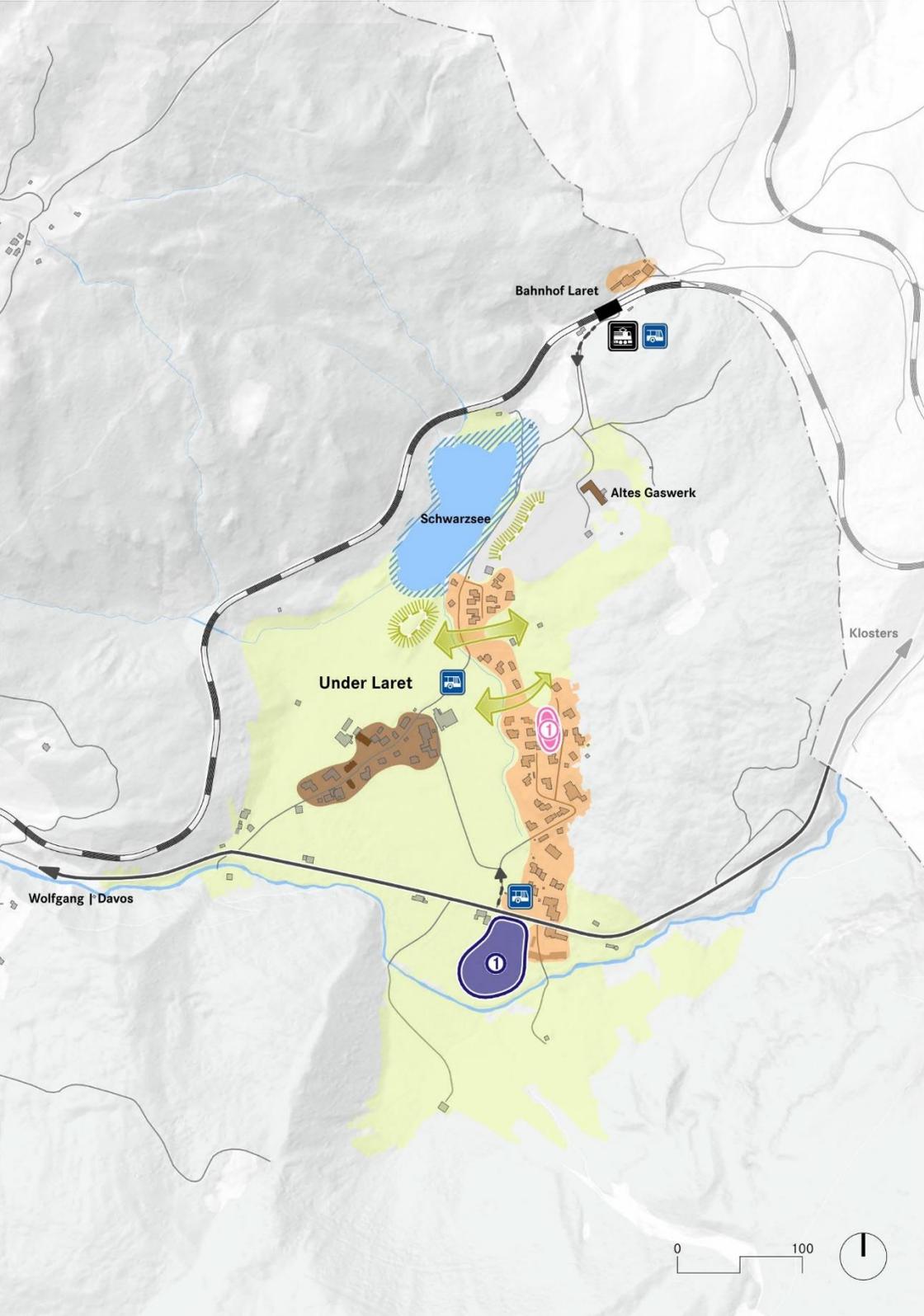
-  Die **historisch geprägten Bereiche** in Ortolfi, Mühle und beim Bahnhof bzw. im Gebiet Rüti erhalten und ortsangepasst weiterentwickeln.
-  Die **ortsbildprägenden Bauten** erhalten und eine geeignete Nutzung ermöglichen.
-  Die **Wohngebiete** sorgfältig weiterentwickeln und eine massvolle Erhöhung 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-/Velowegenetz 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 Rückzonen	<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)