

23. Juli 2024

QUALITATIVE INNENENTWICKLUNG GEMEINDE DAVOS



8000.agency
architekten ETH SIA
Bändlistrasse 29
8064 Zürich
info@8000.agency



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Davos
Kleiner Landrat
Berglistutz 1
7270 Davos Platz

Projektleitung:
Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung
Yasmine Bastug
yasmine.bastug@davos.gr.ch
081 414 33 48

Bearbeitung

8000.agency
architekten ETH SIA
Bändlistrasse 29
8064 Zürich
info@8000.agency

Jakob Junghanss, Msc Arch. ETH
Oliver Burch, Msc Arch. ETH
Lukas Ryffel, Msc Arch. ETH

mit Unterstützung von
Men-Duri Gaudenz, Dipl. Ing. Raumplaner FH SIA
Partner und Teilhaber Planwerkstadt AG, Zürich

Begleitgruppe

Philipp Wilhelm, Landammann
Marcel Liesch, Bauberater
Simi Valär, Vorsteher Departement Hochbau
Conradin Menn, Rechtskonsulent
Werner Stoffel, Liegenschaftsverwalter
Walter von Ballmoos, Kleiner Landrat seit 1. Januar 2024

Im fachlichen Austausch mit

Freiraumkonzept
Fuss- und Veloverkehrskonzept
Gesamtverkehrskonzept
Neues Ortszentrum Davos Dorf

INHALT

1 EINLEITUNG	S.4
Ausgangslage	S.4
Innenentwicklungsstrategie	S.5
Prozess	S.5
Ziele	S.6
2 STATUS QUO	S.7
Analyse	S.7
Siedlungsstruktur	S.7
Analyseplan	S.8
Ausgangslage	S.10
Typologien	S.11
Auslegeordnung	S.12
3 STRATEGIE	S.14
Strategieplan	S.14
Im Detail	S.16
Übergeordnete Regeln	S.26
Städtebauliche Ausnahmen	S.28
4 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	S.30
Unverbindlicher Vorzonenplan	S.30
5 ANHANG	S.32
Übersichtspläne	S.34
KrL Evaluation zentraler Raum	S.40
Städtebauliche Evaluation	S.48
weitere Dörfer	
Potentialabschätzung im Detail	S.56
Literatur- und Bildverzeichnis	S.58

1 EINLEITUNG

AUSGANGSLAGE

Davos ist eine Alpine Metropole – ein sowohl regional wichtiger Wohn- und Arbeitsort als auch eine nationale und internationale Freizeit-, Forschungs- und Kongressdestination. Auf 1'560 Meter über Meer gelegen und damit die höchste Stadt Europas ist die Gemeinde Davos eingebettet in den weitläufigen Landschaftsraum des Landwassertals. Das Landwasser verbindet dabei den städtischen zentralen Raum der Gemeinde mit den 7 ländlich geprägten Dörfern auf einer Gesamtfläche von 284 km². Damit ist Davos derzeit flächenmässig die sechstgrösste Gemeinde der Schweiz. Bis anhin konnte die Gemeinde ihr Bevölkerungswachstum und die rege Bautätigkeit durch ein flächiges Wachstum des Siedlungsgebiets in den Landschaftsraum aufnehmen. Seit der Revision des Raumplanungsgesetz 2014 lautet die Devise für alle Schweizer Gemeinden, einen haushälterischen Umgang mit ihrem Bauland zu finden und damit zukünftig eine Verdichtung "nach Innen" anzustreben. Heute bietet Davos für rund 11'000 Einwohner:innen ein Zuhause. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum von zusätzlichen 980 Einwohner:innen bis 2035 (*Quelle: Kommunales räumliches Leitbild, Seite 9*) gilt es damit im bestehenden Siedlungsraum aufzunehmen. Dabei müssen die heutigen Herausforderungen der Gesellschaft – Demographie, Arbeitsplatz-, Wohnraum- und Freiraumangebot – in eine qualitative Siedlungsentwicklung überführt werden.

Das Kommunale räumliche Leitbild gibt wichtige Stossrichtungen für die Innenentwicklungsstrategie vor.

Das im Jahr 2023 durch die Gemeinde erarbeitete Kommunale räumliche Leitbild (KrL) bildet einen wichtigen Meilenstein in der Vorbereitung auf dem Weg zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung. Das KrL definiert die Aufgabe der Innenentwicklung als die Schaffung von attraktivem, wirtschaftlich tragbarem Wohnraum sowie die ortsbauliche Aufwertung. Im räumlichen Konzept werden im Gemeindegebiet bereits Innentwicklungszonen grob umrissen und auf ihre Tauglichkeit zur Verdichtung hin eingestuft. Dabei wird im KrL zwischen folgenden drei Zonen unterschieden:

-  Die "Entwicklungsgebiete" als grosse Meilensteine welche ortsbaulich hochwertig und in hoher Dichte als Wohnnutzung eingestuft werden.
-  Die "Umstrukturierungsgebiete" als Orte der Verdichtung, mit Rücksicht auf die ortsbaulichen Qualitäten.
-  Die "Erneuerungsgebiete" als städtebaulich sensiblere Orte, bei denen nur eine massvolle Erhöhung der Dichte denkbar ist.



Abbildung 01: Ausschnitt KRL mit Fokus Innenentwicklung im zentralen Raum

Als folgerichtigen Schritt auf diese erste Einschätzung des KrLs und zur vertieften Studie der Sachverhalte dient der Gemeinde die Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie (IES). Diese Studie läuft in Koordination mit weiteren strategischen Vertiefungen zum Thema Wohnraum, Freiraum und Verkehr (*Abbildung 02*). Die IES ist als Meilenstein zu verstehen: zwischen dem KrL als strategische Empfehlung für die Entwicklung der Gemeinde, und der Überarbeitung der rechtlich bindenden Werkzeuge wie dem Zonenplan und dem Baugesetz. Die Leitfrage der Innenentwicklungsstrategie lautet: Wie kann Davos zu einer qualitativen Siedlungsgestaltung finden und dabei nachhaltig verdichtet werden?

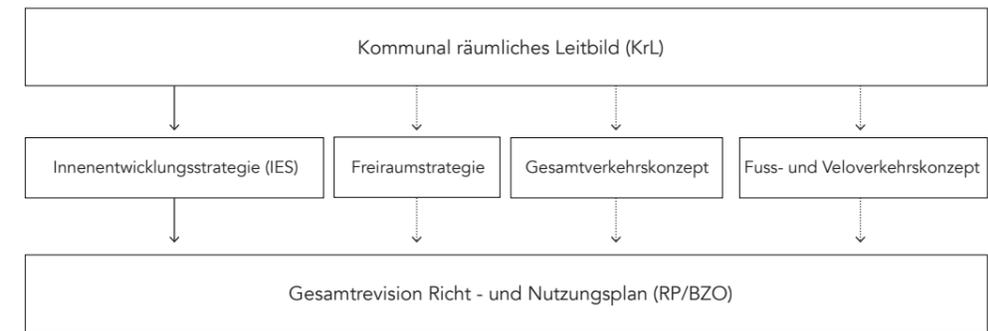


Abbildung 02: Einordnung der Innenentwicklungsstrategie in die Abfolge, vom KrL bis zur Gesamtrevision.

INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Die Innenentwicklungsstrategie bildet die Entscheidungsgrundlage, um die zukünftige Entwicklung "nach Innen" qualitativ zu gestalten. Neben der Formulierung von Leitlinien zum Umgang mit bestehenden Qualitäten beinhaltet die Studie eine räumliche und strategische Ausrichtung für zukünftige planerische Entscheidungen – den Strategieplan und den unverbindlichen Vorzonenplan. Die Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie eine Weiterentwicklung des Siedlungsraums erfolgen kann, welche Potentiale bereits bestehen, und welche funktionalen und qualitativen Rahmenbedingungen und Anforderungen dabei zu berücksichtigen sind. Die Resultate der räumlichen Studie werden in ihrer Umsetzbarkeit bewertet und bilanziert.

Prozess

Die IES wurde in zwei Phasen, die sich je aus drei Teilschritten zusammensetzen, erarbeitet. (*Abbildung 03*). Aufbauend auf den Erkenntnissen des KrLs gliedert sich das Vorgehen von einer möglichst genauen Grundlagenerarbeitung und Bestandsaufnahme des Status quo, über eine Synthese der Zusammenhänge, hin zu einer Auswahl, Verortung und Präzisierung von Handlungsfeldern als Basis zur Entwicklung von räumlichen Strategien zur Innenentwicklung. In einer zweiten Phase wird mit Hilfe von strategischen Fallstudien gebietsspezifisch und entlang der definierten Handlungsfelder, das Potential zur Inneren Verdichtung getestet. Die Resultate der räumlichen Studien werden in Form eines Vorzonenplans festgehalten. Abschliessend wird das Potential der Massnahmen in Bezug zur quantitativen und qualitativen Verdichtung bewertet.

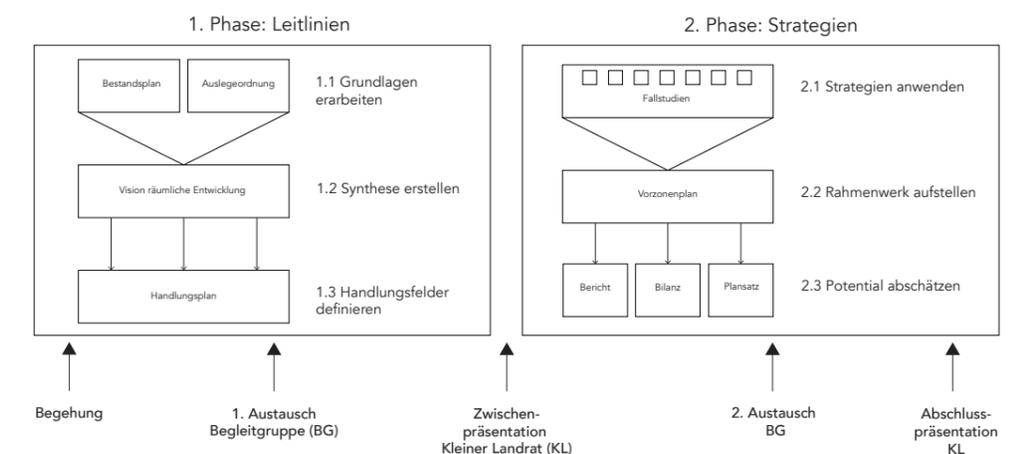


Abbildung 03: Prozess Erarbeitung Innenentwicklungsstrategie: Fokus Austausch Begleitgruppe und Kleiner Landrat

Aufbau des Berichts

Status quo

Ein Gesamtbild des bestehenden Siedlungsraums, eine Analyse des Ist-Zustandes

Strategie

Eine Sammlung von konkreten Massnahmen zur qualitativen Entwicklung "nach Innen"

Handlungsempfehlungen

Ein unverbindlicher Vorzonenplan als Übersichtsdokument der IES

Anhang

Zusätzliches Material, Datengrundlagen und detaillierte Analysen im Rahmen der IES

Einordnung der IES in den grösseren Planungshorizont

Die Erarbeitung der IES wurde in beiden Phasen jeweils politisch durch den Kleinen Landrat sowie fachlich durch ein Gremium von Expert:innen begleitet und inhaltlich gestützt. Der planungsrechtliche Stellenwert der IES lässt sich als eine Empfehlung für die bauliche Entwicklung der Gemeinde verstehen, ohne direkt rechtlich bindend zu sein. Die IES ist damit die fachliche Grundlage für die von der Gemeinde geplanten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung mit dem Fokus auf die Verdichtung "nach Innen". Die spezifische Thematik der Auszonung geht über den Auftrag der IES hinaus und wird daher im Rahmen der Gesamtrevision vertieft ausgearbeitet. Als strategisches Rahmenwerk, insbesondere in Form des unverbindlichen Vorzonenplans, bietet die IES Orientierung bei der Erarbeitung von rechtlich bindenden Werkzeugen wie dem Zonenplan und dem Baugesetz der Gemeinde. Zusätzlich macht die IES Aussagen zu qualitativen Kriterien für die Entwicklung der Gemeinde und gibt Einschätzungen, welche Orte geeignet wären, ausserhalb der Regelbausweise zu entwickeln.

Ziele

"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." - KRL

Die Nachverdichtung nach Innen ist die zeitgenössische Herausforderung der Schweizer Raumplanung. Wie können Wachstum und Dichte an bestehenden Orten so umgesetzt werden, dass qualitätsvolle Siedlungsräume entstehen? Für Davos beschreibt das KrL bereits wichtige Grundsätze für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Für die Innenentwicklungsstrategie wurden dabei folgende Inhalte als anzustrebende Ziele präzisiert:

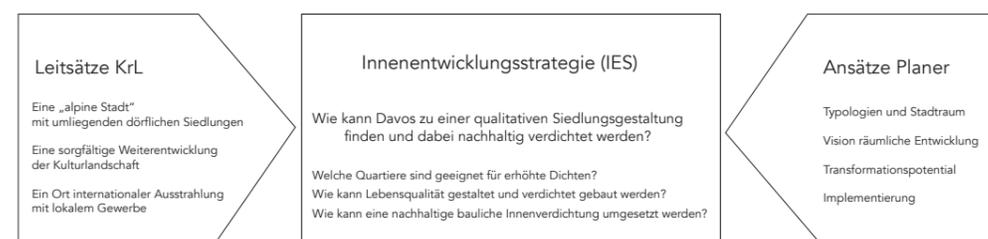


Abbildung 04: Einwirkungen, Themen und Ziele der Innenentwicklungsstrategie

ANALYSE

Die Analyse und Bewertung des Status quo bilden die Basis für die Entwicklung einer ortsspezifischen und angemessenen Strategie für die Innenentwicklung. Dabei war zu Beginn der Studie das ganze Gemeindegebiet einschliesslich der umliegenden Dörfer Teil der Betrachtung. Für diese wurden erste Einschätzungen getroffen, um auch dort Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen zu können (siehe Anhang, Seite 48). Im Fokus der IES steht aber der zentrale Raum, als urbaner Raum der Gemeinde, welcher besonderes Potential zur Nachverdichtung birgt. Die Analyse der Siedlungsstruktur des zentralen Raums basiert auf Begehungen vor Ort, GIS-Datenauswertung und der Erarbeitung von Konzepten, die den Charakter und die Qualitäten von Davos in Form einer Auslegeordnung erfassen. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurden Leitlinien zur IES formuliert. Mit dieser Haltung wurden die vom KrL definierten Gebiete genauer untersucht und auf ihre Tauglichkeit bezüglich der Innenentwicklung bewertet (siehe Anhang, Seite 40). Durch die Bewertung konnten repräsentative Handlungsfelder herausgearbeitet werden, um räumliche Strategien in einem nächsten Schritt zu testen.

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Der zentrale Raum in Davos lässt sich aufgrund seiner spezifischen Geschichte und Entwicklung nicht in klar abgrenzbare Bauzeiten, Quartiere oder Morphologien unterteilen. Es handelt sich um einen heterogenen Stadtkörper mit drei Zentren, welcher durch die zwei Bahnhöfe Dorf und Platz, sowie den Kurpark als inneren Freiraum strukturiert wird.

Die Zentren Dorf und Platz profitieren stark durch ihren hohen Erschliessungsgrad mit den Bahnhöfen und den Busstationen, sowie dem grossen Angebot an unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Bergbahnen). Mit dem geplanten Generationenprojekt wird der Bahnhof Dorf zudem Richtung Westen verschoben, was eine Neuausrichtung und Stärkung dieses Zentrums verspricht. Das Generationenprojekt birgt zudem grosses Potential zur Realisierung von Wohnraum. Ebenso gibt es am Bahnhof Platz, insbesondere bei der Jakobshornbahnstation, grosses Potential zur Verdichtung an gut erschlossener Lage.

Der Kurpark als innere Landschaft im Siedlungsraum ist ein wichtiger Moment, welcher heute stark geprägt wird durch Grossformen wie dem Eisstadion und dem Kongresshaus. Eine dritte Haltestelle der Rhätischen Bahn auf Höhe Kurpark ist angedacht, um das dritte Zentrum auch an den Nahverkehr besser anzubinden. Dem angrenzenden Riedquartier, ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet zwischen Gleistrasse und Kurpark, kommt dementsprechend eine wichtige Rolle für die Innenentwicklung zu.

Die drei Zentren werden durch zwei lineare, dem Talverlauf folgende Stränge zusammengehalten: die Promenade und die Talstrasse. Die Promenade ist Ort der Versorgung, Gastronomie, Handel, Kultur und Dienstleistung, wohingegen die Talstrasse als infrastrukturelles Rückgrat Raum für Gewerbe und Wohnen bietet. Die Promenade als linearer Raum besitzt bereits hohe räumliche Qualitäten und ist in diesem Sinne weiterzudenken. Die Talstrasse mit ihrer relativ geringen Dichte und losen Bebauung, sowie der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten, kann einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung leisten.

Ansonsten ist das Siedlungsgebiet des zentralen Raums geprägt von einer lockeren relativ diversen Wohnbebauung, welche eine hohe Durchlässigkeit zur umgebenden Landschaft aufweist. Diese Qualitäten gilt es insbesondere bei der Siedlungserneuerung und bei einer moderaten Verdichtung zu erhalten.

Der zentrale Raum wird umfasst von Einfamilienhausgruppen, die den Übergang in die Landschaft sowie in ihrer Massstäblichkeit zu den angrenzenden dörflichen Siedlungen schaffen. Viele dieser Gebiete besitzen das Potential zu einer erhöhten Nutzungsdichte.

ANALYSEPLAN



Abbildung 05: Der Analyseplan des zentralen Raums verbindet die charakteristischen Elemente der Siedlungsstruktur mit den fünf vorherrschenden Typologien in Davos: Einfamilienhäuser, Davoser Zeilen, Mischbauten, Stadthäuser und Grossformen.

AUSGANGSLAGE



Aktueller Zonenplan zentraler Raum (Darstellung im Detail, siehe Anhang, S.34)

Der Zonenplan zeigt sich als komplexes Abbild des zentralen Raums. Damit bietet er, mit unterschiedlichen Wohnzonen, bereits eine Vielzahl von Wohnsituationen an. Entlang der Promenade ordnet sich die Zentrumszone an. In zweiter Reihe folgt die Zone für städtisches Wohnen. Entlang der Talstrasse ordnen sich die Mischzonen sowie Wohnzone Dorf/Platz an. Die Ränder des Siedlungsraums werden durch die Ortsrandzone 1 und 2 eingefasst, sowie auch durch Bauzonen für Tourismus und Kliniken (siehe Wolfgang).



Gebäudealter im zentralen Raum (Darstellung im Detail, siehe Anhang, S.36)

Davos verfügt über einen sehr heterogenen Gebäudebestand, welcher im Lauf der unterschiedlichen Epochen erstellt, ergänzt und teilweise saniert und umgebaut wurde. Davos Dorf und Platz zeichnen sich als älteste Siedlungsanfänge ab, ansonsten existieren nur kleinere Zonen in Randgebieten mit homogenem Gebäudealter. Tendenziell weisen die neueren Entwicklungen eine grössere Gebäudegrundfläche als ältere Bauten auf. Die altersmässig heterogene Verteilung des Gebäudebestandes führt zu einer kleinräumlichen Erneuerung.



Eigentümerstruktur im zentralen Raum (Darstellung im Detail, siehe Anhang, S.38)

Ein sehr hoher Anteil von ungefähr 8'000 der insgesamt 12'000 Wohnungen, befinden sich im Stockwerkeigentum (in gelb). Eine Innenentwicklung innerhalb der STWE-Parzellen ist aufgrund der vielen Eigentümer:innen meist unwahrscheinlich. Grossmasstäblich bebaubare Parzellen befinden sich vor allem in der Hand von Firmen und Investoren. Gemeinnützige Eigentümer:innen sind verhältnismässig rar.

TYOLOGIEN



Einfamilienhäuser

Die kleinteiligen Strukturen befinden sich insbesondere an den Rändern des zentralen Raums in der ORZ 1 und 2. Eine Transformation vom Einfamilienhaus- zum Mehrfamilienhausquartier ist denkbar. Die Parzellenstruktur lässt nur kleinräumliche Entwicklungen zu, auf die Freiraumqualitäten und Parkierungsproblematik gilt es zu achten. Viele der Bauten sind auch als Ferienhäuser genutzt.



Davoser Zeilen

Die nach Süden ausgerichteten, relativ kurzen Zeilenbauten mit Flachdach und Veranden, sind typisch für Davos. Aufstockungen sind bei dieser Typologie grundsätzlich denkbar, allerdings befinden sich einige dieser Zeilenbauten im Stockwerkeigentum.



Mischbauten

Dabei handelt es sich um eine Typologie, welche Wohnen und Arbeiten im zentralen Raum bewusst verbindet. Oft sind ein bis zwei Geschosse mit Gewerberäumen als Sockel ausgebildet und darüber zwei bis drei Geschosse mit Wohnungen. Besonders entlang der Talstrasse ist diese Typologie häufig anzutreffen.



Stadhäuser

Typologisch handelt es sich dabei um Punkthäuser mit klarem Bezug zur Strasse oder auch strassenbegleitende Zeilen. Die Typologie findet sich vor allem in der Zentrumszone beziehungsweise entlang der Promenade wieder. Dabei ist das Erdgeschoss oft als eingeschossiger Gewerbe- oder Verkaufsraum ausgebildet. Diese Anbauten fassen den Strassenraum zusätzlich.



Grossformen

Diese Typologie wird durch ihr jeweiliges Programm spezifisch geprägt. Es handelt sich dabei um grosse Bauten für Infrastruktur, Gesundheit, Veranstaltungen oder Tourismus. Die Grossformen schaffen Zentralität indem sie die gängigen Zeilen- und Punktbauten in ihrer Dimension übersteigen.

AUSLEGEORDNUNG

Die Alpine Metropole besteht aus einzelnen Häusern

Davos wird geprägt von einzelnen Parzellen, die in sich jeweils eine eigene Welt beherbergen. Der öffentliche Raum entsteht dazwischen, bewusst nur vereinzelt. Die Stadt besitzt keine typische Morphologie von Zentrum und Peripherie, Bautypen wie Kernstadt, Blockrand und Gartenstadt existieren in ihrer typischen Abfolge hier nicht — es herrscht eine produktive Kollision von unterschiedlichen Bautypen.

Davos, Eine Streusiedlung

Die Streusiedlungen, wie sie in Davos bereits im 13. Jahrhundert entstanden sind, bieten noch heute einen konzeptionellen Zugang zum Ort. Entgegen der sonst typischen Entwicklung von Dörfern als geschlossene Form war die Walser Streusiedlung eine Reaktion auf die spezifischen Gegebenheiten im Landwassertal: Das Siedeln im unerschlossenen Neuland führte zu den einzeln verteilten Höfen mit arrondierter Flur. Diese Autonomie von einzelnen Zentren besteht bis heute.

Porosität im Stadtraum

Arzt Oswald Peters schrieb 1983: "Alle Häuser seien frei liegende Gebäude, die rundherum der Luft freien Zutritt gestatten; zwischen ihnen würden immer wieder Wiesen oder Gärten liegen (...)". In Thomas Manns Zauberberg beobachtet Hans Castorp ähnliches: Davos mit seinen ortstypischen Loggien und Veranden, wird als "löchrig und porös wie ein Schwamm" beschrieben.

Minimalbesonnung

Viele der Bauten im zentralen Raum beziehen sich auf die Landschaft und richten sich bewusst nach der Sonne aus. Dadurch entsteht eine spezifische Ausrichtung der Baukörper in dem Ost-West ausgerichteten Landwassertal. Das Baugesetz in Davos bevorzugt diese Ausrichtung durch Artikel 26: Eine minimale Besonnungsdauer von 120 Minuten pro Tag ist zu ermöglichen für 50 % der Haupträume (...). Berechnet wird die Besonnung am 21. Dezember. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 25 BauG mehr nötig, und die Grenzabstände gemäss Art. 93 BauG können wie folgt unterschritten werden: Der kleine Grenzabstand um 1m; der grosse Grenzabstand um 1,5m.

Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Der generelle Gestaltungsplan kann Schutz-, Erhaltungs-, Anpassungs-, Freihalte- und Freiflächengestaltungsbereiche festlegen. Der GGP gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Damit ist der GGP ein planerisches Mittel, übergeordnete Regeln in den sonst heterogenen Stadtraum einzuführen.

Davoser Flachdach

Das Davoser Flachdach (oder auch Gabareldach) ist die ortsbildprägende Dachgestaltung in Davos. Seit über fünfzig Jahren ist das Flachdach für Neubauten in der Kernzone der Stadt durch einen Generellen Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben. Diese übergeordnete gestalterische Regel macht Davos zu einem besonderen Beispiel einer Stadt der Moderne.

Veranden

Die Tradition der Sanatorien mit ihren Liegehallen und die Südausrichtung vieler Häuser hat die Veranda als Typus des privaten Aussenraums vielfach reproduziert und bietet noch heute vielen Wohnungen eine spezifische Qualität im Übergang von Innen nach Aussen.

Orientierung

Seit den 1920er Jahren kam es vermehrt zur Beschilderung und Anbringung von Reklame an Gebäude, um die "Ortung" für Neuankömmlinge zu erleichtern. Mit Artikel 30 wurde dieses Phänomen im Baugesetz reguliert. Noch heute ist die Frage der Identität und Orientierung in Davos von Bedeutung. Denn eine Stadt aus einzelnen Häusern gibt jedem Haus seinen Namen zur Orientierung.



Davos eine Streusiedlung



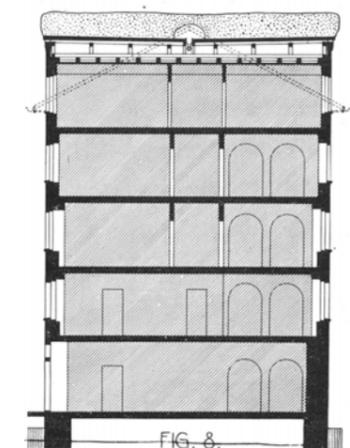
Eine Alpine Metropole



Porosität im Stadtraum



Veranden & Minimalbesonnung

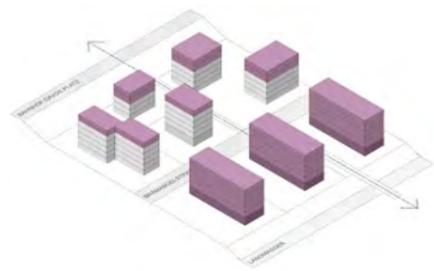
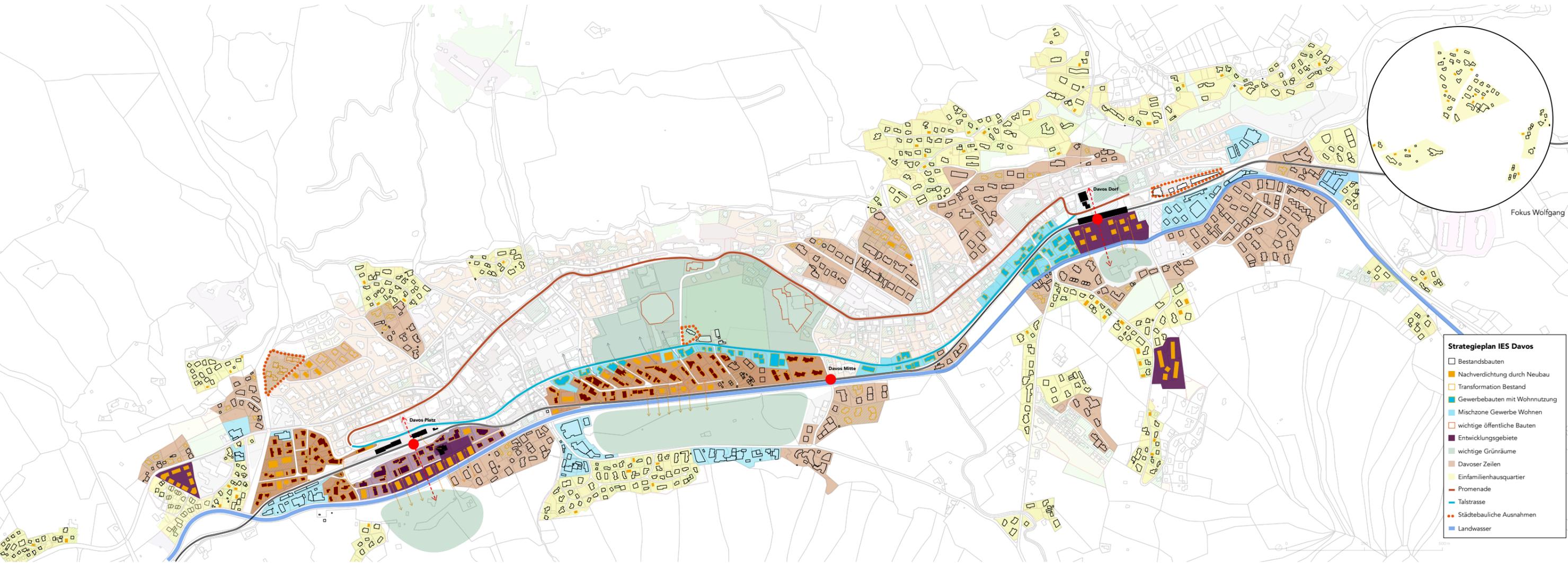


Flachdach und Genereller Gestaltungsplan

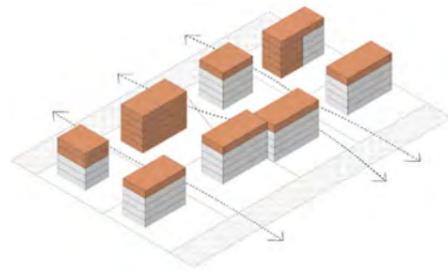


Jedes Haus hat seinen Namen

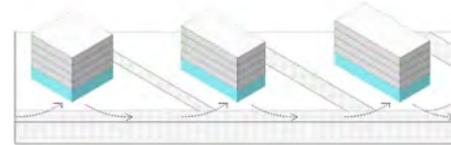
3 STRATEGIE STRATEGIEPLAN



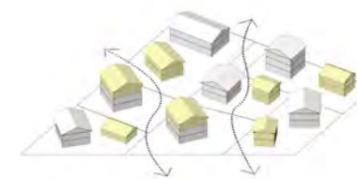
1. Potential von Entwicklungsgebieten nutzen.



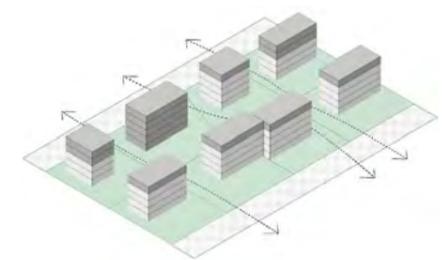
2. Davoser Typologien weiterentwickeln.



3. Nutzungsdurchmischung sichern und stärken.



4. Kleinteilige Strukturen nachverdichten.



5. Freiräume und Nachverdichtung in Einklang bringen.

Abbildung 06: Der Strategieplan des zentralen Raums schafft eine Übersicht über die Verortung der räumlichen Verdichtungsansätze.

IM DETAIL

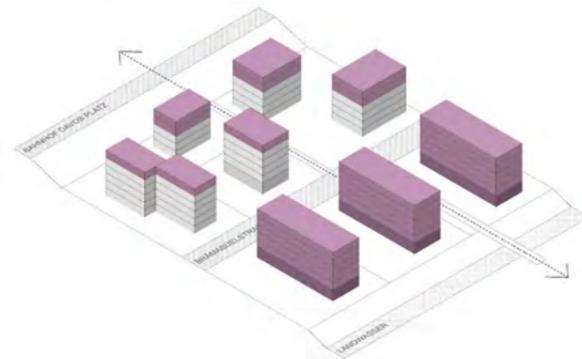
1. Potential von Entwicklungsgebieten nutzen.



Die Entwicklungsgebiete im zentralen Raum

Handlungsraum

Ein grosser Teil des benötigten Wohnraums kann in Davos durch die im KrL definierten Entwicklungsgebiete realisiert werden: Färbi, Jakobshorn, Bahnhof Dorf, sowie in ähnlicher Form auch das Gebiet Valbella. Diese Gebiete gilt es ortsbaulich hochwertig in hoher Dichte zu entwickeln und entsprechend Wohnraum zu realisieren. Bis auf das Entwicklungsgebiet Jakobshorn sind bereits alle Gebiete in Planung oder Projektierung. Das Entwicklungsgebiet Jakobshorn besitzt dementsprechend noch das Potential, einen grossen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

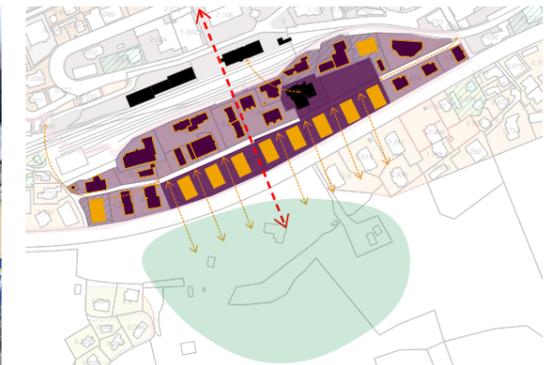


Strategie

Die Entwicklungsgebiete gilt es ortsbaulich hochwertig und in hoher Dichte zu entwickeln. Im Gebiet Jakobshorn kann nicht nur die Chance des im KrL definierten Bergbahnperimeters genutzt werden, sondern auch das Potential des angrenzenden Umstrukturierungsgebiets mit einbezogen werden. Das Entwicklungsgebiet selbst wird heute als grosse Parkierungsfläche für die Gäste des Skigebiets Jakobshorn genutzt. Die Parzellen befinden sich grösstenteils im Besitz der Bergbahnen Davos, teilweise sind sie auch in der Hand der Gemeinde. In den umliegenden Gebieten befindet sich eine grosser Teil der Parzellen in der Hand der RhB-Pensionskasse, teilweise gehören sie aber auch Privateigentümern, Immobilienfirmen, nur wenige sind im Stockwerkeigentum. Der ehemalige Schlachthof der Gemeinde Davos ist ebenfalls angrenzend und könnte Teil eines erweiterten Betrachtungsperimeters werden. Durch Aufstockung, Nachverdichtung und Neubau in hoher Dichte könnte an zentraler Lage mehr Wohnraum realisiert werden und das Entwicklungsgebiet besser in den Kontext einbetten. Insbesondere der Bezug zum Bahnhof Platz, die Erschliessung des Gebiets für den motorisierten Individualverkehr sowie den Anschluss an das Landwasser und den Bolgen könnten damit stadträumlich verbessert werden. Ein erster Richtwert für die Dichte des Gebiets könnte die Zentrumszone an der Promenade sein. Die genaueren Parameter sollten aber in einem separaten Verfahren so zeitnah wie möglich erarbeitet werden, sodass die Erkenntnisse noch in die Gesamtrevision einfliessen können.

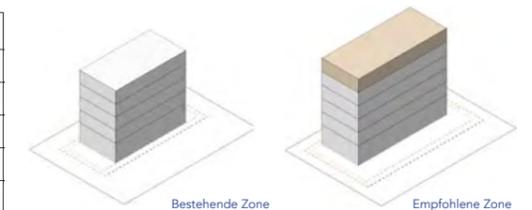


Perspektive Bahnhof Platz



Vernetzung Zentrum Platz

	Bestehende Zone	Empfohlene Zone
Zone	Städtisches Wohnen	Zentrumszone
Ausnutzungsziffer	1.0	1.25**
Grenzabstand gross	10.5m	7.5m
Grenzabstand klein	5m	3.5m
Geschosszahl	5 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse**



**Innerer Zentrumsbereich, Art. 121 BauG; wenn die besonderen Anforderungen gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) erfüllt sind: AZ von 1.5 und maximal 6 Geschosse möglich.

Empfehlung

Der Planungsprozess für den Betrachtungsperimeter Jakobshorn sollte mit Hilfe einer Gebietsentwicklung angegangen werden, um den Perimeter gesamthaft zu denken. Dieser Prozess erlaubt der Komplexität bezüglich Eigentümerschaft, Nutzungsdichte, Wohnraum, Erschliessung (MiV und ÖV) und Freiraumangebot gerecht zu werden. Insbesondere auf das Schaffen von preiswertem Erstwohnraum ist an diesem Standort wertzulegen. Auf Basis der Erkenntnisse der Gebietsentwicklung als strategische Planung, könnten entsprechende Planungsinstrumente geschaffen werden, um ein qualitativ hochwertiges Projekt anzustreben.



Prozess der Gebietsentwicklung, Quelle Grafik: Planwerkstadt AG

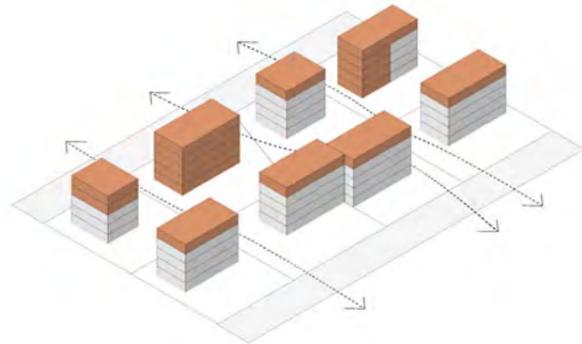
2. Davoser Typologien weiterentwickeln.



Davoser Typologien mit Transformationspotential im zentralen Raum

Handlungsraum

Der zentrale Raum ist geprägt von Zeilen und Punktbauten. Massgebend für das Erscheinungsbild von Davos sind die klare Ausrichtung der einzelnen Bauten nach Süden mit den typischen, vorgelagerten Veranden und dem Flachdach. Zwischen den Bauten spannt sich ein fließender Zwischenraum auf. Die Siedlungsstruktur ist porös, strassenbegleitende Bebauungen sind die Ausnahme. Heute findet sich diese Typologie in der Wohnzone Dorf/Platz sowie in der Zone für städtisches Wohnen. Die Davoser Typologien können zur Verdichtung ihren Beitrag leisten, wenn den zwischenräumlichen Qualitäten Sorge getragen wird: Das heisst einen geringen Fussabdruck der Baukörper zu ermöglichen, um den fließenden Zwischenraum zu stärken.



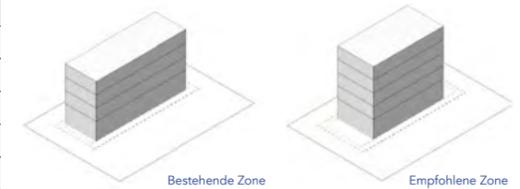
Strategie

Generell wird in diesen Zonen eine Mobilisierung von Geschossflächen angestrebt. Dies kann durch Aufzoning sowie eine Lockerung der Bauregeln möglich gemacht werden. Dabei wird das Potential in der vertikalen Erweiterung des Quartiers gesehen. Damit können neue Wohneinheiten geschaffen werden, ohne den zwischenräumlichen Charakter zu stark zu beeinträchtigen.

1. Empfehlung

In den Umstrukturierungsgebieten Riedstrasse und Ducanstrasse wird die Dichte erhöht. Dabei wird eine Aufzoning von der bestehenden Wohnzone Dorf/Platz (AZ 0.85) zur Zone für städtisches Wohnen (AZ 1.0) vorgeschlagen. Das Gebiet im Ried weist eine südorientierte Bebauung aus Zeilen- und Punktbauten auf. Zahlreiche Parzellen befinden sich hier im Besitz grösserer Alleineigentümerschaften, eine Mobilisierung neu geschaffener Geschossflächenreserven ist daher wahrscheinlich. Zudem ist das Gebiet Teil des neuen Zentrums "Mitte", welches gestärkt werden soll. Das Gebiet wurde auch im Rahmen des KrL als Umstrukturierungsgebiet mit einer Erhöhung der Dichte identifiziert. Das Gebiet Ducanstrasse ist morphologisch relativ heterogen. Sehr gut angebunden an den Bahnhof Davos Platz befinden sich hier eine PostAuto Garage neben den für Davos typischen Wohngebäuden, sowie auch kleinere Gewerbebauten. Einige Parzellen weisen dabei heute schon grosse Geschossflächenreserven auf. Eine Verdichtung scheint hier gut verträglich und aufgrund der Besitzstrukturen auch realisierbar. Dieses Gebiet wurde auch im Rahmen des KrL als Umstrukturierungsgebiet mit einer Erhöhung der Dichte identifiziert.

	Bestehende Zone	Empfohlene Zone
Zone	Wohnen Dorf/Platz	Städtisches Wohnen
Ausnützungsziffer	0.85	1.0
Grenzabstand gross	12m	10.5m
Grenzabstand klein	5m	5m
Geschosszahl	4 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse



Aufstockung Davoser Zeile



Riedquartier



Transformation PostAuto Garage

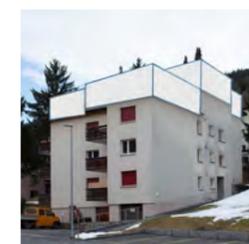
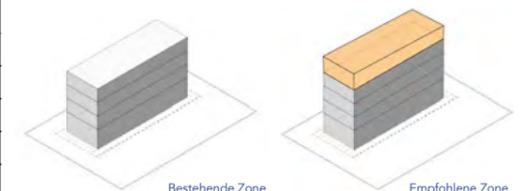


Ducanstrasse

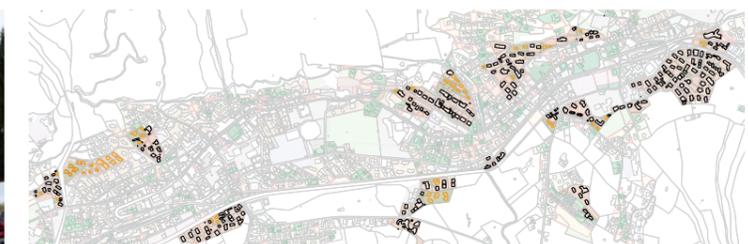
2. Empfehlung

Die heutige Wohnzone Dorf/Platz beinhaltet bestehende Geschossflächenreserven. Um diese auch im Bestand mobilisieren zu können wird eine Lockerung der Bauregeln für diese Zone angestrebt: Konkret wird vorgeschlagen, bei gleichbleibender Dichte ein 5. Vollgeschoss zuzulassen, um die Aktivierung der Geschossflächenreserven in Form einer Aufstockung zu ermöglichen. Dies schafft zusätzliche Wohneinheiten und führt nicht zur Vergrößerung bestehender Wohnungen. Das 5. Vollgeschoss ist auch im Fall eines Neubaus (bei ebenfalls gleichbleibender Dichte) möglich. Damit entsteht mehr Spielraum bei der Setzung und der Fussabdruck des Baukörpers wird reduziert, wovon die Zwischenräume profitieren.

	Bestehende Zone	Empfohlene Zone
Zone	Wohnen Dorf/Platz	Wohnen Dorf/Platz Neu
Ausnützungsziffer	0.85	0.85
Grenzabstand gross	12m	12m
Grenzabstand klein	5m	5m
Geschosszahl	4 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse

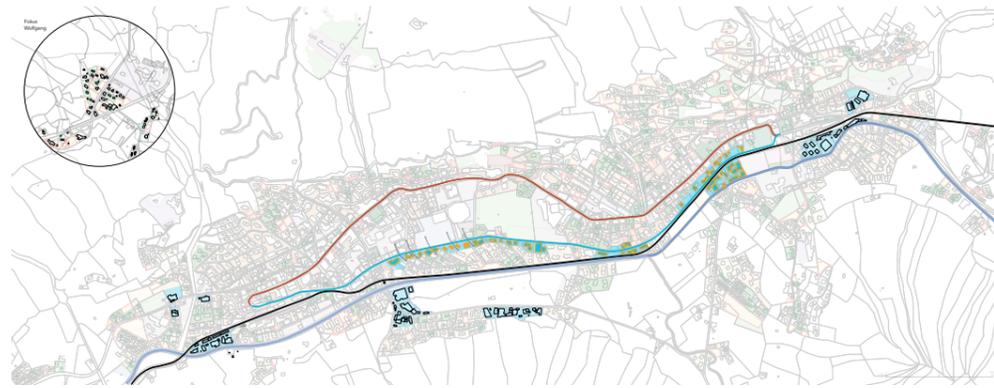


5. Vollgeschoss als Aufstockung



Mobilisierung der Geschossflächenreserven Wohnzone Dorf/Platz

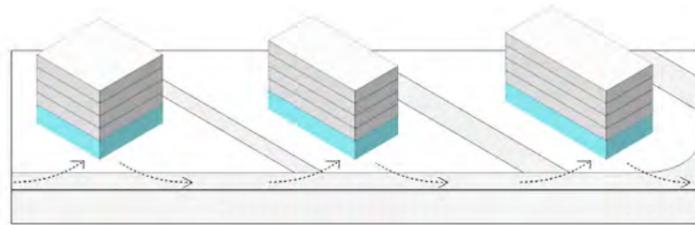
3. Nutzungsdurchmischung sichern und stärken.



Zone für Arbeiten und Wohnen im zentralen Raum

Handlungsraum

Im zentralen Raum wird gewohnt und gearbeitet. Insbesondere entlang der zwei linearen Stadträume der Promenade und der Talstrasse kommt es zur Nutzungsdurchmischung. An der Promenade wird diese durch die Zentrumszone gefördert, an der Talstrasse ist es die Zone für Arbeiten und Wohnen (ZAW) die beide Nutzungen ermöglicht. Die ZAW ist für Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Lehre und Forschung bestimmt, aber auch Wohnnutzungen sind zulässig. Damit kann auch die ZAW zur Nachverdichtung beitragen. Besonders entlang der Talstrasse besteht stadträumlich sehr grosses Potential zur Entwicklung. Die Ausgangslage dort ist sehr divers — unterschiedliche Wohn- und Gewerbebauten, sowie teils noch unbebaute Parzellen säumen den linearen Stadtraum. Es resultieren sehr unterschiedliche Dichten. Die räumlich diverse und eher unübersichtliche Situation weist ein hohes Potenzial zur Klärung, Weiterentwicklung und Verdichtung auf, gerade auch im Teilbereich auf Höhe Kurpark, der als Freiraum für das Zentrum Mitte von stadträumlich hoher Bedeutung ist.



Strategie

Im Zuge der Innenentwicklung soll die Nutzungsdurchmischung weiterhin zugelassen und gestärkt werden. Insbesondere die Gewerbenutzung, welche für den zentralen Raum von Bedeutung ist, soll in der ZAW gesichert werden. Durch eine Erhöhung der Dichte entlang der Talstrasse kann die Mischnutzung noch gestärkt werden, welche auch der stadträumlichen Entwicklung des linearen Rückgrats zugutekommt.

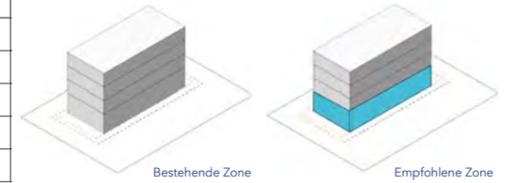
1. Empfehlung

Die heutige Gewerbezone ermöglicht eine bauliche Ausnützung von $AZ=0.9$, wovon maximal $AZ=0.5$ sowie maximal 3 Geschosse zum Wohnen genutzt werden dürfen. Diese Dichte in der Zone wird jedoch nur vereinzelt voll ausgeschöpft — teilweise befinden sich lediglich einstöckige Gewerbebauten auf den Parzellen, wo heute schon zusätzlicher Wohnraum möglich wäre. Und teilweise wird nur der Anteil von $AZ=0.5$ für das Wohnen ausgeschöpft, da der Gewerbeanteil unter heutiger Regelung nicht verpflichtend ist. Die erste Empfehlung sieht daher einen Mindestanteil für die Gewerbenutzung (z.B. $AZ=0.2$, entspricht dem Erdgeschoss) in der ZAW vor, um diese Nutzungsdurchmischung langfristig zu sichern. Durch die Auflösung des Maximalanteils Wohnen kann zudem mehr Wohnnutzung (neu 0.7 statt nur 0.5 von insgesamt $AZ=0.9$) realisiert werden.

	Bestehende Zone	Empfohlene Zone
Zone	Zone für Arbeiten und Wohnen	Zone für Arbeiten und Wohnen Neu
Ausnützungsziffer	0.9	0.9
Grenzabstand gross	10.5m	10.5m
Grenzabstand klein	5m	5m
Geschosszahl	4 Vollgeschosse*	4 Vollgeschosse**

*Anteil Wohnnutzung maximal eine AZ von 0.5 und max. 3 Geschosse

**Mindestgewerbeanteil festsetzen



Zielbild Mischbau



Mobilisierung Zone für Arbeiten und Wohnen

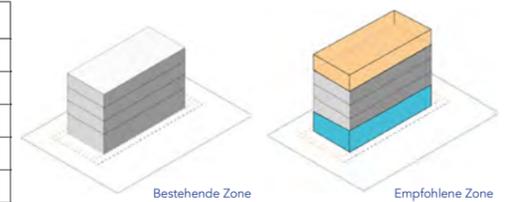
2. Empfehlung

Entlang des Talstrassenraums wird die ZAW räumlich gestärkt und durch eine erhöhte Dichte weiterentwickelt. Richtwert für die Erhöhung ist die Zone für städtisches Wohnen ($AZ=1.0$, 5VG) des angrenzenden Riedquartiers, um einen angemessenen räumlichen Übergang ins Quartier zu bilden. Eine zusätzliche Erhöhung der Dichte (z.B. auf $AZ=1.2$) ist zu prüfen. Bei einzelnen ZAW-Parzellen wäre auch eine Ausweitung der Zentrumszone denkbar (siehe *unverbindlichen Vorzonenplan, S.30*). Der Mindestgewerbeanteil der ZAW schafft entlang der Talstrasse eine hohe Nutzungsdichte der Erdgeschosse und die zusätzliche AZ erlaubt mehr Wohnnutzungen. Der Stadtraum sollte insbesondere auch im Schnitt gedacht werden — Vorzonen, öffentliche Bereiche, Parkplätze, sowie die Lärmschutzproblematik sollten bei der Ausarbeitung mit einbezogen werden. Die vorgeschlagene Talstrassen-ZAW könnte zum Beispiel in Form eines Generellen Gestaltungsplans umgesetzt werden und auch auf alle weiteren Zonen entlang der Talstrasse angewendet werden. Siehe analog dazu den Generellen Gestaltungsplan der Promenade "Innerer Zentrumsbereich", Art.121.

	Bestehende Zone	Empfohlene Zone
Zone	Zone für Arbeiten und Wohnen	ZAW Talstrasse (z.B. als GGP)
Ausnützungsziffer	0.9	1.0 - 1.2
Grenzabstand gross	10.5m	10.5m
Grenzabstand klein	5m	5m
Geschosszahl	4 Vollgeschosse*	5 Vollgeschosse**

*Anteil Wohnnutzung maximal eine AZ von 0.5 und max. 3 Geschosse

**Mindestgewerbeanteil festsetzen

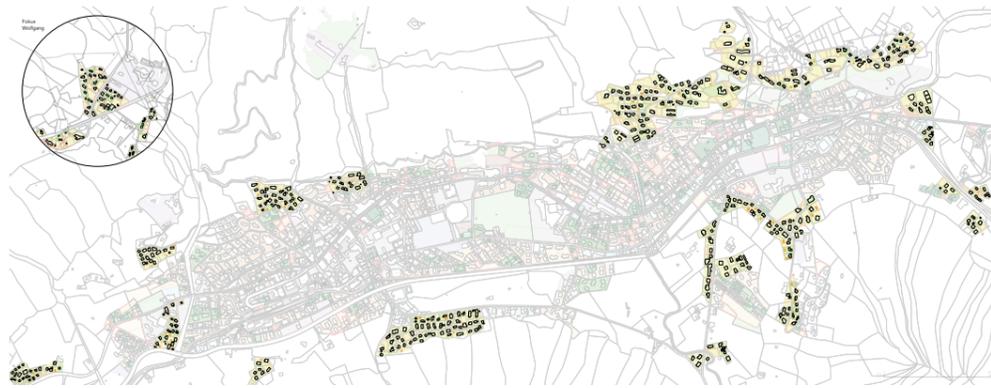


Aufstockung Mischbau



Mobilisierung ZAW entlang der Talstrasse

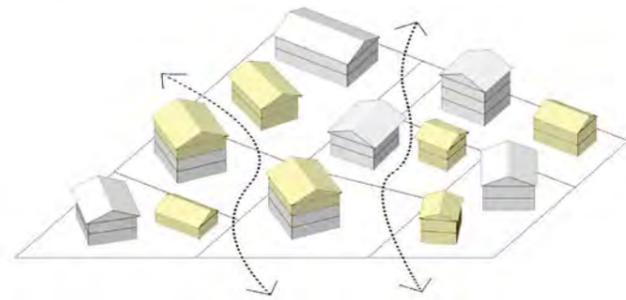
4. Kleinteilige Strukturen nachverdichten.



Einfamilienhausquartiere im zentralen Raum

Handlungsraum

Der zentrale Raum wird heute eingefasst durch kleinteilig strukturierte Quartiere. Die Punktbauten weisen durch ihren grossen Grünflächenanteil einen hohen Grad an Porosität auf und schaffen damit einen fließenden Übergang in die umliegende Landschaft. Auch in den weiteren Dörfern der Gemeinde sind kleinteiligen Strukturen die prägende Typologie. Diese Gebiete sind meist relativ klein parzelliert und durch Privateigentümerschaften geprägt. Im Zonenplan befinden diese sich heute in der Ortsrandzone 1 und 2, was eine Vollgeschosszahl von 3 respektive 2 Vollgeschosse erlaubt. Gleiches gilt auch in den weiteren Dörfern. Da die meisten dieser Bauten ausserhalb des Flachdachperimeters sind und damit Giebeldächer aufweisen ist ein Dachgeschoss möglich. Die bestehenden Einfamilienhäuser weisen eine hohe Diversität im Ausdruck und in ihrem Gebäudealter auf, was für den heterogenen Baubestand von Davos typisch ist. Trotz der Heterogenität bieten diese Quartiere eine hohe Wohnqualität, insbesondere durch die grosszügigen privaten Gärten. In den Gebieten herrscht heute eine geringe Nutzungsdichte und es bestehen Ausnutzungsreserven.

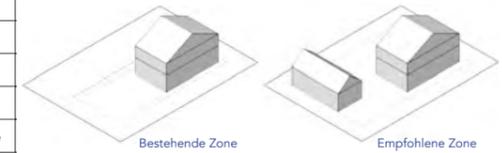


Strategie

Für die Einfamilienhausquartiere im ganzen Gemeindegebiet, also im zentralen Raum und in den Dörfern im Gemeindegebiet, wird ein moderater, ortsverträglicher und ortsspezifischer Verdichtungsansatz vorgeschlagen: Vom Einfamilienhaus zum Mehr-als-Einfamilienhaus. Das heisst Erstwohnraum in Form von Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen oder als Mehrfamilienhaus zu fördern. Das Ziel mindestens eine zusätzliche Wohneinheit auf den kleinen Parzellen realisieren zu können, ist schon heute teils durch aufstocken und erweitern möglich. Durch die Anpassung der Gebäudeabstände und dem grossen Grenzabstand kann ein zusätzlicher Anreiz angeboten werden: das Stöckli. Dieses passt sich räumlich und typologisch gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Das Stöckli erlaubt es die Nutzungsdichte der Einfamilienhausquartiere mit grösseren Parzellenstrukturen zu erhöhen und bestehende Ausnutzungsreserven zu aktivieren, ohne dabei den Charakter und die Qualität eines freistehenden Haus mit Garten aufzugeben. Bei dieser Strategie ist besonders auf die architektonische Ausformulierung, sowie die Erschliessung der zusätzlichen Wohneinheiten Wert zu legen, bezüglich Parkierung, Feuerwehrezufahrt, Brandschutz und Privatsphäre.

	Bestehende Zone	Empfohlene Zone
Zone	Ortsrandzone 1 / 2	Ortsrandzone 1 / 2 Neu
Ausnützungsziffer	0.45 / 0.3	0.45 / 0.3
Grenzabstand gross	10.5m / 10.5m	10.5m* / 10.5m*
Grenzabstand klein	5m / 5m	5m** / 5m**
Geschosszahl	3 Vollgeschosse / 2 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse / 2 Vollgeschosse

*Bei Stöckli reduziert auf 3.5m
**Bei Stöckli reduziert auf 3.5m



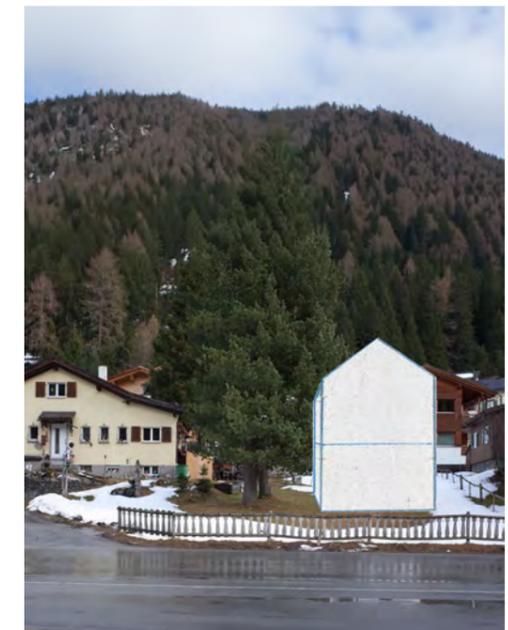
Einfamilienhäuser im zentralen Raum und in den umliegenden Dörfern

Empfehlung

Das Stöckli als Option zur Nachverdichtung von kleinteiligen Strukturen könnte durch die spezifische Lockerung der Baugesetze in den Ortsrandzonen 1 und 2 ermöglicht werden. Konkret würde das bedeuten, den grossen Grenzabstand für das Stöckli aufzulösen und den Grenzabstand in den beiden Zonen auf 3.5 Meter reduzieren zu dürfen. Dies würde mehr Spielraum bei der Setzung des Kleinbaus schaffen. Die Empfehlung sieht vor, das Stöckli an den Bestandserhalt des "Hauptbaus" zu knüpfen, um die bestehenden Qualitäten der kleinteiligen Strukturen sicherzustellen.



Stöckli Strategie im Quartier an der Mattastrasse



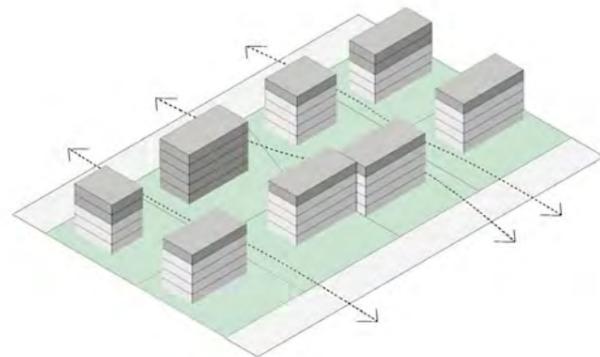
Hauptbau und Stöckli an der Mattastrasse

5. Freiräume und Nachverdichtung in Einklang bringen.



Handlungsraum

Die Porosität und der fließende Zwischenraum sind charakteristische Elemente der Stadt Davos und eine der Grundideen der Davoser Stadtplanung. Dies gilt praktisch für alle Gebiete des zentralen Raums mit Ausnahme des Promenadenraums. Wichtig sind dabei die Durchblicke zum Hang und in die Landschaft, sowie die fließenden Übergänge zwischen den einzelnen Parzellen. Geprägt sind die Zwischenräume heute vor allem durch den hohen Grad an Versiegelung. Die effektiven Grünräume zwischen den Bauten sind Wiesen und Kleingärten, kombiniert mit vereinzelt Bäumen. Im Kontext der Alpen Metropole Davos sind diese Räume immer sowohl in der Winter- als auch in der Sommersituation zu betrachten. Die innere Verdichtung führt im Bezug zum Freiraum zu einem Zielkonflikt: Der Zwischenraum wird durch die Nachverdichtung knapper und zusätzlich stärker durch die wachsende Bevölkerung beansprucht.

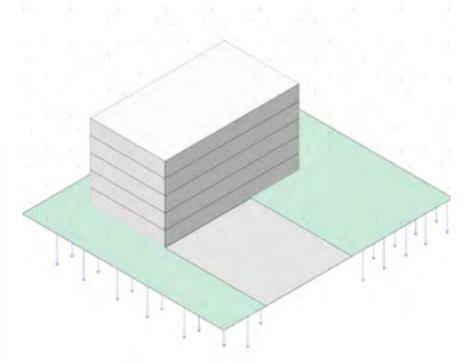


Strategie

Trotz dieser Herausforderung gilt es die Qualitäten des Freiraums zu sichern und zu verbessern, um die erhöhte Nutzungsdichte verträglich für die Bewohner:innen zu gestalten. Die Anforderungen an den Aussenraum in Bezug zu Mobilität, Infrastruktur und Aufenthaltsqualität muss auch auf die Verdichtung im Bestand abgestimmt werden.



Versiegelung reduzieren.

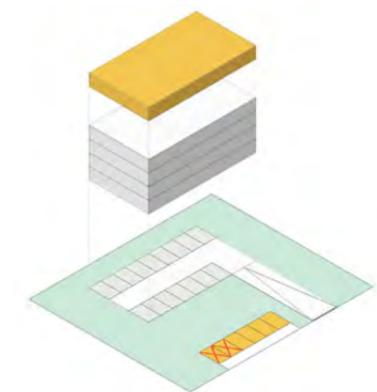


1. Empfehlung

Die Anforderungen an den Zwischenraum sind auch infrastruktureller Natur. Die Versickerung von Regen und Schmelzwasser sollte auf den Parzellen durch ausreichende Versickerungsflächen gewährleistet werden. Dies bedeutet, dem hohen Grad an Versiegelung Einhalt zu gebieten, zum Beispiel durch das Einführen einer Grünflächenziffer oder Überbauungsziffer.



Freiraum von Parkplätzen entlasten



2. Empfehlung

Auch bezüglich Mobilität gilt es die heutigen Anforderungen bei einer Verdichtung "nach Innen" entsprechend abzustimmen. Durch das Einführen von Mobilitätskonzepten, zum Beispiel einen Parkplatzreduktionsfaktor der auf die Nahverkehrsanbindung abgestimmt ist, kann der Freiraum von zusätzlichen Parkplätzen entlastet werden. Auch die Reduktion der Pflichtparkplätze bei Umbau und Erweiterung ist ein Mittel, um die Verdichtung im Bestand zu erleichtern. Es sei darauf hingewiesen, dass diese Empfehlung keine Pflicht sondern die Möglichkeit darstellt, weniger Parkplätze zu realisieren.

Konsequenz aus Empfehlung 1+2

Durch die zwei Empfehlungen zur Entlastung der Zwischenräume und der Sicherung von Grünflächen wird indirekt auch die Aufenthaltsqualität dieser Räume verbessert. Damit kann auch die Vegetation gefördert und die Nutzbarkeit vom Zwischenraum gestärkt werden. Die Empfehlungen bieten jeweils Spielraum für eine erleichterte Verdichtung und geben der Eigentümerschaft mehr Spielraum zur Entwicklung.

ÜBERGEORDNETE REGELN

Ein paar wenige übergeordnete Regeln schaffen Zusammenhänge in dem sonst sehr heterogenen Stadtbild von Davos. Diese Regeln tragen besonders zum Charakter des zentralen Raums bei und sollten als bestehende Qualitäten weiterentwickelt werden.

Flachdachperimeter

Der Flachdachperimeter in Davos wird mit dem planerischen Mittel des generellen Gestaltungsplans (GGP) umgesetzt. Damit ist die Flachdachpflicht innerhalb des Perimeters ein raumplanerisches sowie gestalterisches Mittel, im heterogen angelegten Stadtraum Kontinuität zu schaffen. Als übergeordnete Regel prägt das Flachdach Davos als Stadt der Moderne. Mit dem wichtigen Einfluss auf das Erscheinungsbild des zentralen Raums ist der Perimeter, als Grenze ernst zu nehmen. Die Klarheit, in der der Perimeter gezogen wird, entscheidet über die Wahrnehmung dieser Regel: Wo beginnt Davos als Alpine Metropole und wo geht es in die umliegenden Streusiedlungen der Hochebene über? Mit der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde gilt es erneut die Übergänge und Abfolgen mit Sorgfalt zu prüfen. Im Luftbild (siehe unten) des zentralen Raums zeigt sich in blau der Flachdachperimeter, wie er heute rechtsgültig ist. An einigen Stellen scheint dieser nicht mehr koordiniert mit der heutigen Erscheinung des Siedlungsraums zu sein. Daher ist eine genauere Betrachtung der Übergänge sinnvoll: In gelb sind die punktuell verstreuten und an den Siedlungsraum andockenden Gebiete markiert, welche ein Giebeldach besitzen. In rot sind Gebiete hervorgehoben, bei denen der Übergang des Perimeters zu prüfen ist. Die Aktualisierung des Flachdachperimeters ist für das Stadtbild wichtig und könnte die angestrebte Nachverdichtung im Bestand unterstützen. Nicht zuletzt, war die erstmalige Einführung des Flachdachperimeters eine beiläufige Strategie der Nachverdichtung: Wie an einigen Umbauten von Rudolf Gabarel ersichtlich, konnten ungenutzte Dachräume durch den Flachdachperimeter in Vollgeschosse verwandelt werden und damit unter Einbezug des Bestandes besser genutzt werden.



Luftbild zentraler Raum mit Fokus Flachdachperimeter ■ Flachdachperimeter ■ Giebeldachzonen ■ Übergang Prüfen

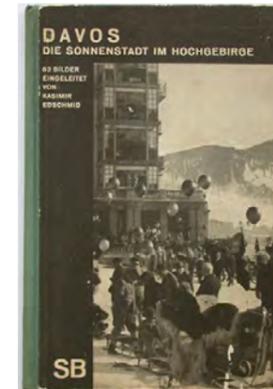


Rudolf Gabarel, Villa Sofia vor und nach dem Umbau, 1928



Minimalbesonnung

Diese Regelung schafft die für Davos typische Porosität und prägt die Zwischenräume. An dieser Regel ist festzuhalten, ganz im Sinne der Idee einer Sonnenstadt. Viele Bauten im zentralen Raum beziehen sich auf die Landschaft und richten sich bewusst nach der Sonne aus. Dadurch entsteht eine spezifische Ausrichtung der Baukörper in dem Ost-West ausgerichteten Landwassertal. Das Baugesetz in Davos bevorzugt diese Ausrichtung durch Artikel 26: Eine minimale Besonnungsdauer von 120 Minuten pro Tag ist zu ermöglichen für 50 % der Haupträume (...). Berechnet wird die Besonnung am 21. Dezember. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 25 BauG mehr nötig, und die Grenzabstände gemäss Art. 93 BauG können wie folgt unterschritten werden: Der kleine Grenzabstand um 1m; der grosse Grenzabstand um 1,5m.



Davos - Die Sonnenstadt



Ortstypische Ausrichtung zur Sonne, Englischs Viertel Davos

Farbkonzept Sanierung

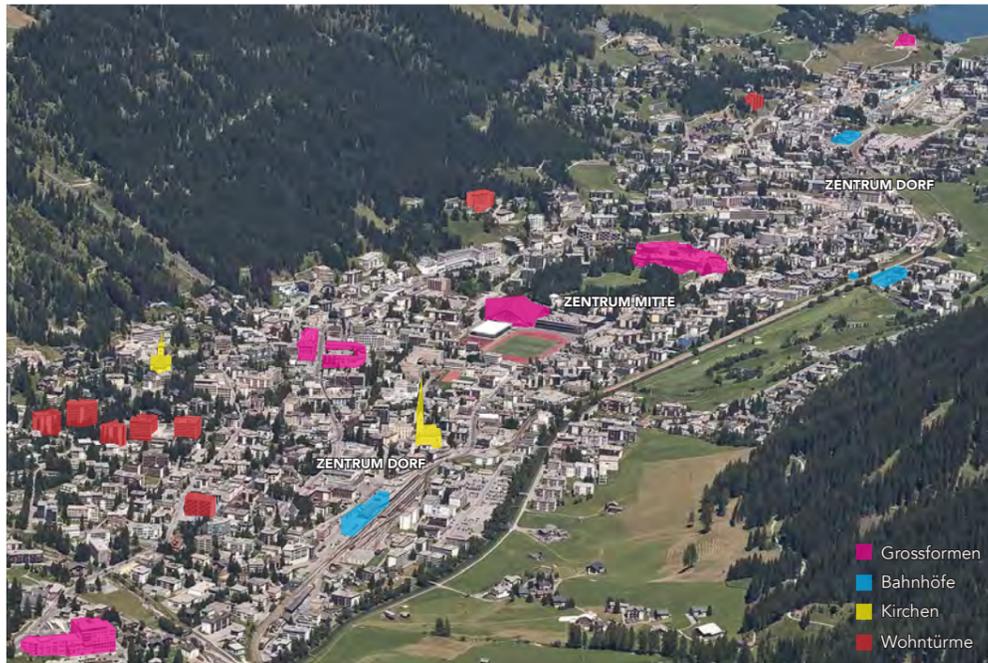
Mit der anstehenden Entwicklung "nach Innen" und dem grossen Gebäudebestand aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kann von einer grossen Sanierungswelle im Zeitraum bis 2035 ausgegangen werden. Bei der Nachverdichtung im Bestand ist auch die energetische Sanierung des Gebäudebestandes eine Herausforderung. Um diese gestalterisch und qualitativ zu begleiten, könnte ein Konzept für die Sanierung der Fassaden erarbeitet werden. Damit könnte ein neues übergeordnetes Konzept, beziehungsweise Regelwerk eingeführt werden, um dem sonst heterogenen Stadtkörper in seiner Transformation mehr Kontinuität zu verleihen. Im Rahmen einer separaten Farbstudie könnte ein solches Rahmenwerk erarbeitet werden.



Eindrücke von Fassadenfarben in Davos



STÄDTEBAULICHE AUSNAHMEN



Übersicht städtebaulicher Ausnahmen im zentralen Raum

Handlungsfeld

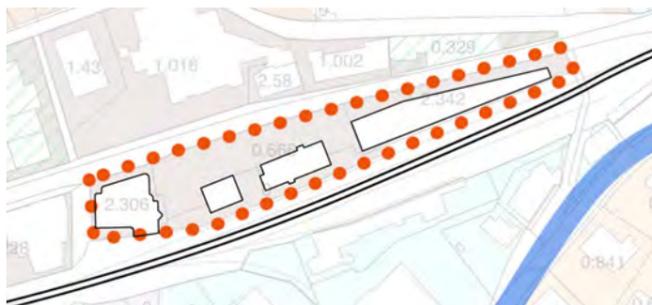
Im Rahmen der Innenentwicklung können auch bauliche Ausnahmen im Stadtkörper einen Beitrag zur qualitativen Verdichtung nach Innen leisten. Der zentrale Raum ist heute geprägt von Grossformen (rosa) wie Hotels, Sanatorien und Sportbauten, den zwei Bahnhöfen (blau), vereinzelt Kircbauten (gelb) und den Wohntürmen aus den 1970er-Jahren (rot). Sonderbauten sammeln sich heute besonders um den Kurpark herum an. Hochpunkte im Stadtkörper sind wenn dann an Hanglagen zu finden und im starken Bezug zur Topographie und der Landschaft gedacht. Die Talsohle mit dem Landwasser wird hingegen durch Freiräume wie beispielsweise den Golfplatz geprägt.

Strategie

Zukünftige städtebauliche Ausnahmen lassen sich aus den Prinzipien des heutigen Stadtbilds ableiten und entsprechend weiterentwickeln.

1. Empfehlung

Mit der Bahnhofsverschiebung des Generationenprojekts entsteht eine Lücke an der Stelle, wo sich heute der Bahnhof Dorf befindet. Damit entsteht die stadträumliche Chance, dem Ort zukünftig eine neue Nutzung zu geben. Durch die einstige Öffentlichkeit ist eine hohe Dichte mit einer Mischung aus Wohnungen und öffentlichen Nutzungen mit starkem Bezug zum Strassenraum anzustreben. Der Quartierplan wäre hier das geeignete Mittel um die entsprechende Nutzungen und Dichte zu definieren.



Bahnhofareal Dorf



Bahnhofplatz heute

2. Empfehlung

Der Kurpark als innere Landschaft wird eingefasst vom Eisstadion, dem Kongresszentrum und dem Kirchner Museum, alle drei Sonderbauten, die im «Grünen» stehen. Zurzeit fehlt eine klare Anbindung des Kurparks zur Talstrasse. Das Gebiet rund um die Kreuzung Talstrasse / Kurgartenstrasse würde sich daher eignen, öffentliche Nutzungen sowie eine verdichtete Wohnnutzung unterzubringen. Wichtig wäre dabei im Erdgeschoss ein entsprechend öffentliches Angebot zum Park vorzusehen um die Anbindung des Kurparks zur Talstrasse zu gewährleisten.



Sonderbauten im Kurpark



Kurgartenstrasse

3. Empfehlung

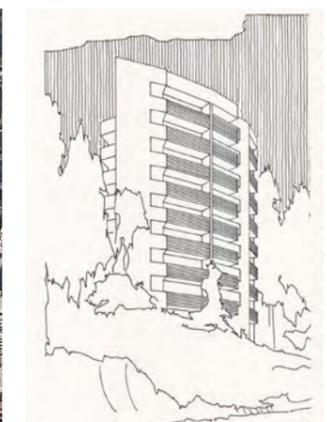
In Davos sind Wohntürme nur am Hang üblich und nicht in der Talsohle. Damit ist diese Typologie stark auf die Landschaft ausgerichtet, wie beispielsweise der Quartierplan von Ernst Gisel aus den 1960er Jahren zeigt. Im Zuge dieser Planung konnte auf dem ehemaligen Park des Sanatoriums in Davos Platz eine konzentrierte Überbauung mit fünf Hochhäusern entwickelt werden - ein frühes Gegenmodell zur Zersiedelung. Der Turm "Alpha" war dabei eines der ersten Hochhäuser im Kanton Graubünden. Vertikale und verdichtete Wohnnutzung am Hang wären auch heute wieder denkbar, beispielsweise als Quartierplan an der Parkstrasse. Weitere Abklärungen sind hier mit der Eigentümerschaft zu treffen. Für den zentralen Raum wäre ein Hochhauskonzept das passende Instrument zur übergreifenden Klärung und Absicherung dieser Thematik.



Parkstrasse Areal



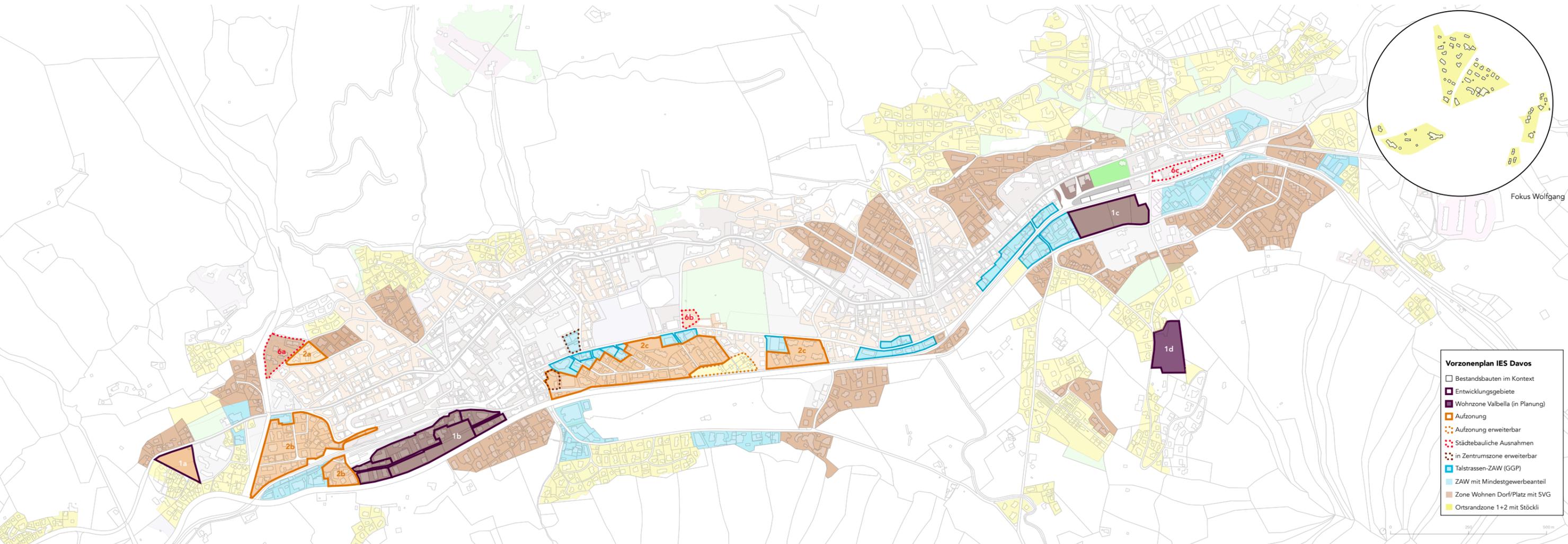
Wohntürme in der Landschaft



Turm Alpha, Ernst Gisel Quartierplan

UNVERBINDLICHER VORZONENPLAN

Die Strategien lassen sich in einen unverbindlichen Vorzonenplan übersetzen. Damit lässt sich für Behörden, Planende und Eigentümerschaften antizipieren, welche Auswirkungen die Empfehlungen auf die Bau- und Zonenordnung hätten. Der unverbindliche Vorzonenplan schafft eine Übersicht der IES und hat als solcher keinen rechtsverbindlichen Charakter.



Vorzonenplan IES Davos

- Bestandsbauten im Kontext
- Entwicklungsgebiete
- Wohnzone Valbella (in Planung)
- Aufzoning
- Aufzoning erweiterbar
- Städtebauliche Ausnahmen
- in Zentrumszone erweiterbar
- Talstrassen-ZAW (GGP)
- ZAW mit Mindestgewerbeanteil
- Zone Wohnen Dorf/Platz mit SVG
- Ortsrandzone 1+2 mit Stöckli

1. Potential von Entwicklungsgebieten nutzen.

- **1a Färbi**
In Zone für städtisches Wohnen (Planung laufend)
- **1b Jakobshorn**
Gebietsentwicklung anstreben (Richtwert für Dichte ist die Zentrumszone)
- **1c Bahnhof Dorf**
In Zentrumszone (Planung laufend)
- **1d Valbella**
In Zone Valbella (Planung laufend)

Mobilisierbare Kapazität: circa 700 EW bis 2035

2. Davoser Typologien weiterentwickeln.

- **Aufzonen**
- **2a Parkstrasse** in Zone Wohnen Dorf/Platz
- **2b Ducanstrasse** in Zone städtisches Wohnen
- **2c Riedquartier** in Zone städtisches Wohnen
- **Empfehlung zur Lockerung der Baugesetze:**
In der Zone Wohnen Dorf/Platz 5 Vollgeschosse ermöglichen, um Reserven besser zu nutzen.

Mobilisierbare Kapazität: circa 110 EW bis 2035

3. Nutzungsdurchmischung sichern und stärken.

- **Talstrassen - ZAW**
Entlang der Talstrasse, ZAW Dichte erhöhen (Richtwert hierfür ist die Zone für städtisches Wohnen). Analog zum GGP der Promenade "Innerer Zentrumsbereich"
- **Neuregelung der ZAW im zentralen Raum:**
Maximalanteil für Wohnen auflösen, stattdessen Mindestanteil für Gewerbenutzung festlegen.

Mobilisierbare Kapazität: circa 50 EW bis 2035

4. Kleinteilige Strukturen nachverdichten.

- **Empfehlung Lockerung der Baugesetze:**
Im gesamten Gemeindegebiet
- **Ortsrandzone 1+2**
Stöckli bei Bestandserhalt ermöglichen.
Grenzabstände werden beim Stöckli minimiert.

Mobilisierbare Kapazität: circa 180 EW bis 2035

5. Freiräume und Nachverdichtung in Einklang bringen.

- **Im gesamten Gemeindegebiet**
+ Grünflächenziffer oder Überbauungsziffer prüfen.
+ Reduktionsmöglichkeit der Pflichtparkplätze bei Bestandsumbau ermöglichen.

+ Qualitative Aspekte im zentralen Raum:

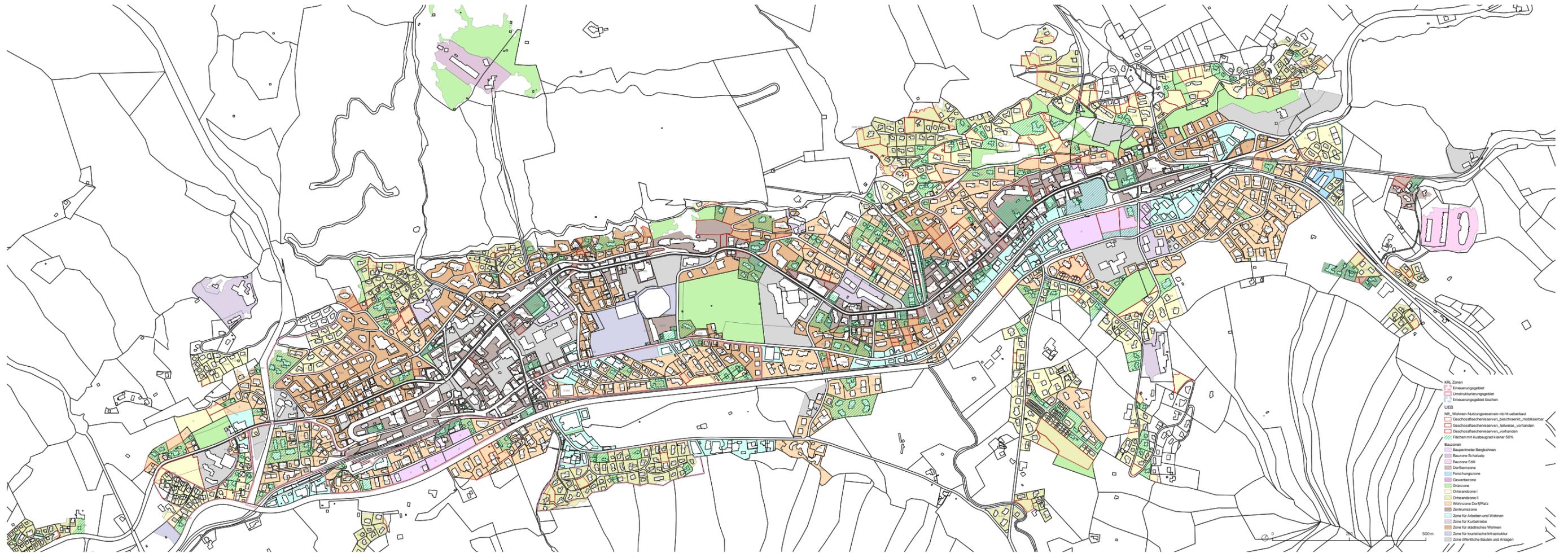
- **Städtebauliche Ausnahmen**
- **6a** Quartierplan für Hochpunkte am Hang erarbeiten, zum Beispiel an der Parkstrasse
- **6b** Kurpark Richtung Talstrasse stärken
- **6c** Zukunftsbild alter Bahnhof Dorf entwickeln
- **+ Übergeordnete Regeln**
+ Flachdachperimeter mit heutigem Stadtbild abgleichen und präzisieren
+ Minimalbesonnung als Regel aufrecht erhalten
+ Farbkonzept Sanierung separat erarbeiten

Auf Basis der kantonalen Einschätzungen zu den bestehenden Bauzonenreserven und dem zu erwartenden Bedarf bis 2035 (980 Einwohner:innen) wurde eine erste Quantifizierung der IES Strategien* vorgenommen. Dabei kann total von einer mobilisierbarem Kapazität von circa 1040 EW ausgegangen werden.

* Siehe ausführliche Berechnung im Anhang, Seite 56.

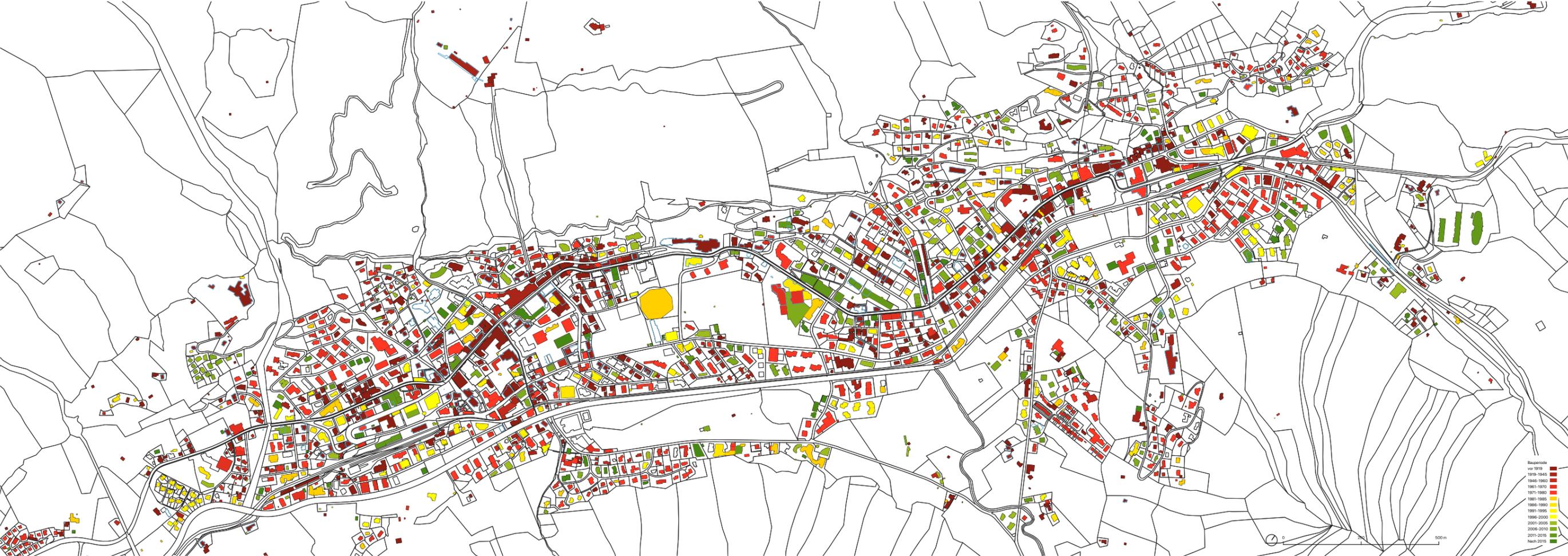
Übersichtspläne*Zonenplan**Gebäudealter**Eigentümerstruktur***KrL Evaluation zentraler Raum***Auszug zur Innenentwicklung**Bewertungskriterien**Bewertung im Detail**Resultat***Städtebauliche Evaluation weitere Dörfer***Wiesen**Monstein**Laret**Glaris***Potentialabschätzung im Detail****Literatur- und Bildverzeichnis**

ZONENPLAN, STAND 17.04.2023

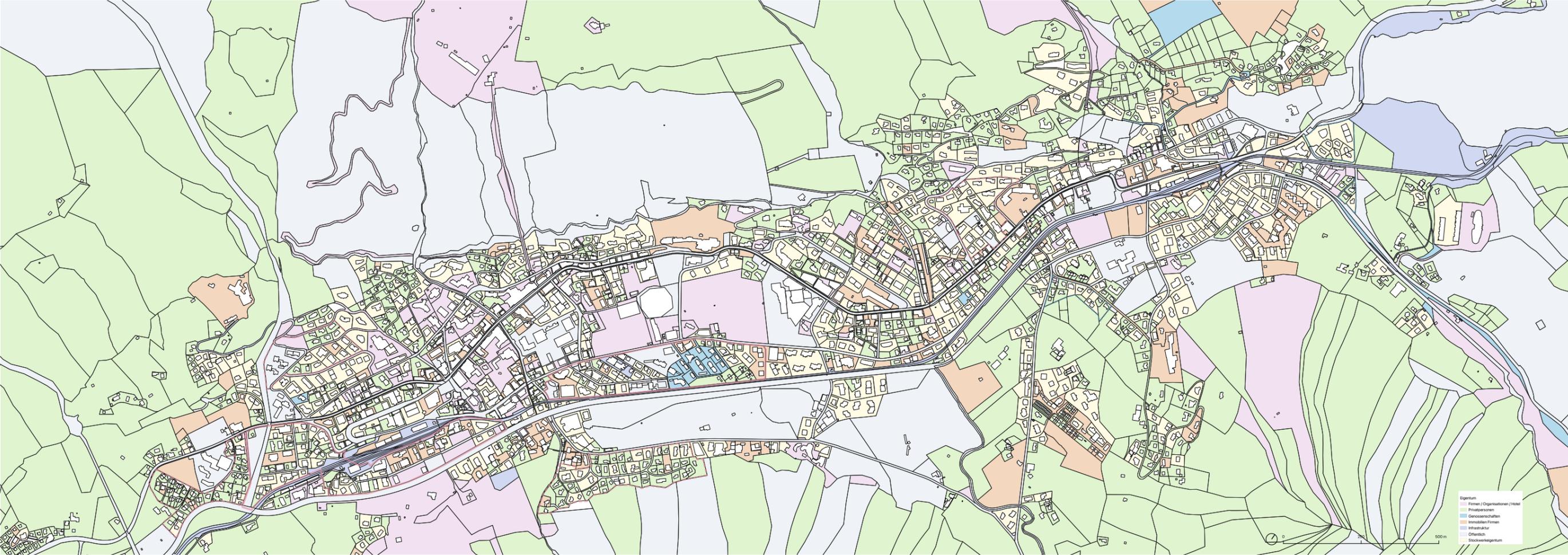


Art.	Zonen	AZ	Grenzabstand gross***	Grenzabstand klein***	Geschosszahl	Quartierplanpflicht	Lärmempfindlichkeitsstufe*
58	Zentrumszone	1.25**	7,5 m	3,5 m	5**	siehe GGP	III
59	Städt. Wohnen	1.0	10,5 m	5 m	5	siehe GGP	III
60	Wohnen Dorf/Platz	0.85	12 m	5 m	4	siehe GGP	III
61	Ortsrandzone I	0.45	10,5 m	5 m	3	--	II
61	Ortsrandzone II	0.35	10,5 m	5 m	2	siehe GGP	II
62	Dorfkernzone	0.55	6,5 m	3,5 m	3	--	III
63	Zone für Arbeiten und Wohnen	0.9#	10,5 m	5 m	4#	siehe GGP	III
64	Zone für touristische Infrastruktur	--	--	--	--	--	III
65	Gewerbezone	2.0	13,5 m	7 m	4	--	IV
66	Grünzone	--	--	--	--	--	II
67	Zone öff. Bauten und Anlagen ¹	--	--	--	6	-- ²	II
68	Forschungszone	1.0	10,5 m	5 m	4	--	III
69ff.	Zone für Kurbetriebe	Art. 71	10,5 m	5 m	--	ja	II
72	Wohnzone Wald	--	12 m	5 m	3	siehe GGP	II
72a ³	Bauzone Schatzalp	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	ja	III
72b ⁴	Bauzone Ställi	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	--	II
73	Landwirtschaftszone	--	--	--	--	--	III
74	Berglandw'zone	--	--	--	--	--	III
75	Alpine Landw'zone	--	--	--	--	--	III
76	Golfzone	--	--	--	--	--	III

GEBÄUDEALTER, STAND 11.04.2023



EIGENTÜMERSTRUKTUR STAND 21.04.2023



KRL EVALUATION ZENTRALER RAUM

- Entwicklungsgebiete
- Umstrukturierungsgebiete
- Erneuerungsgebiete

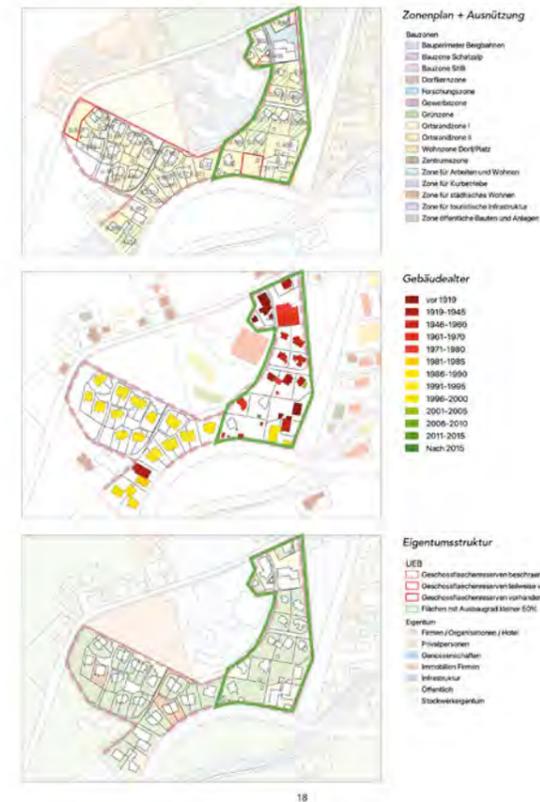


BEWERTUNGSKRITERIEN

ASPEKT	LEITFRAGEN	INDIKATOR
Bauliche Dichte	<ul style="list-style-type: none"> In welcher Zone liegt das Gebiet heute? Welche Ausnutzung ist heute zulässig? Wie hoch sind die Geschossflächenreserven unter heutigen Bedingungen? 	Die Beurteilung erfolgt qualitativ. Grundlage bilden der Zonenplan und die Ausnutzungsreserven aus dem UEB-Datensatz.
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> Welche Eigentümerschaft besteht zu wie hohem Anteil? Gibt es Parzellen in öffentlichem Besitz? Aussage zu Zweitwohnungsanteil? 	Die Beurteilung erfolgt qualitativ. Grundlage bilden die Eigentumsdaten aus dem LIS Davos sowie Daten aus dem UEB und der Wohnraumanalyse.
Parzellenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> Welche Grösse und Form haben die Parzellen? Wie sind die Parzellen verteilt? 	Die Beurteilung erfolgt qualitativ. Grundlage bilden die GIS-Daten und der Katasterplan.
Gebäudebestand	<ul style="list-style-type: none"> Aus welcher Bauzeit stammt die Bausubstanz? Ist das Alter der Bausubstanz heterogen oder homogen über die Zone verteilt? Besteht Sanierungsdruck? 	Die Beurteilung erfolgt qualitativ. Grundlage bilden die visualisierten Daten zum Gebäudealter und zum Umbaujahr sowie Einschätzungen auf Basis der Besichtigung.
Bautypologie	<ul style="list-style-type: none"> Welche Bautypologien finden sich in dem Gebiet? (EFH, Zeile, Turm, etc.) Wie sind diese Typologien verteilt? (heterogen, homogen) Flachdach- / Schrägdachperimeter? 	Die Beurteilung erfolgt qualitativ. Grundlage bilden Einschätzungen aufgrund der Begehung, Luftbilder, Katasterplan.
Ortsbauliche Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> Welche ortsbaulichen Eigenschaften bestimmen das Gebiet? Gibt es markante landschaftliche Eigenschaften? (Freiraum, Topographie, Gewässer, Pärke, etc) 	Die Beurteilung erfolgt qualitativ. Grundlage bilden KRL, Luftbilder, historische Dokumente sowie Einschätzungen aufgrund der Besichtigung.
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Wie gut ist die Anbindung für MIV sowie Fuss- und Veloverkehr? Wie gut ist die ÖV-Anbindung? Gibt es starke Lärmemissionen? 	Die Beurteilung erfolgt qualitativ. Grundlage bilden Daten aus dem GVK-Bericht, das ÖV-Netz sowie Einschätzungen auf Basis der Besichtigung.

BEWERTUNG IM DETAIL

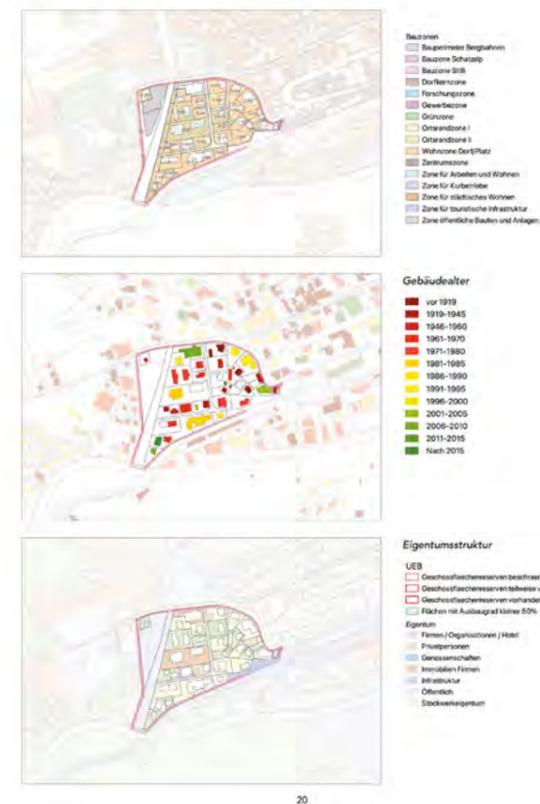
1 ERNEUERUNGSGEBIET FÄRBISTRASSE



EVALUATION ERNEUERUNGSGEBIET FÄRBISTRASSE

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Im Westteil ORZ I, AZ 0.45, grösstenteils schon heute ausgeschöpft. Im Ostteil ORZ I, AZ 0.45, hohe Geschossflächenreserven.	+
Eigentumsstruktur	Westteil vorwiegend Haushalten in Privatbesitz, im Ostteil Einfamilienhäuser in Privatbesitz.	++
Parzellenstruktur	Im Westteil längliche Parzellierung, jeweils Näherbaurecht bei Doppelhaushalten, relativ kleinräumlich. (-) Im Ostteil auch kleinräumlich, allerdings relativ grosse Parzellen in Relation zur EFH-Grösse, teilweise viel Freiraum auf Parzellen vorhanden.	+
Gebäudebestand	Im Westteil grösstenteils Bestand aus den 1990ern, eine Entwicklung im guten Zustand, kein Sanierungsdruck. Im Ostteil grösstenteils Baubestand aus 1950-1970, in unterschiedlichem Zustand.	+
Bautypologie	Vollständig in Schrägdachperimeter. Quartier aus Doppel-Einfamilienhäuser im Westteil. Im Ostteil EFH-Quartier mit teilweisen Anbauten.	+
Ortsbauliche Aspekte	Westteil: Schrägdachperimeter, Siedlungskante Richtung Frauenkirch. Im Ostteil viel qualitativer Bestand, teils transformiert, an der Kante zum Flachdachperimeter Richtung Osten, grosszügige private Aussenräume. Ortsbaulich etwas unbestimmte Situation.	0
Mobilität	ruhige Quartierstrassen, relativ gute Anbindung an Verkehrsnetz und ÖV.	+
FAZIT	Im Westteil ist das Transformationspotential sehr gering, vor allem aufgrund Bautypologie und Gebäudealter. Diesen deshalb vom Betrachtungsperimeter ausschliessen. Im Ostteil ist hohes Transformationspotential vorhanden, eine Aufzoning ist zu prüfen. Themen: sensibler Umgang mit bestehenden EFH-Qualitäten, Übergang Flachdachperimeter, Verdichtungspotential im "Garten".	Aufzoning für Ostteil prüfen

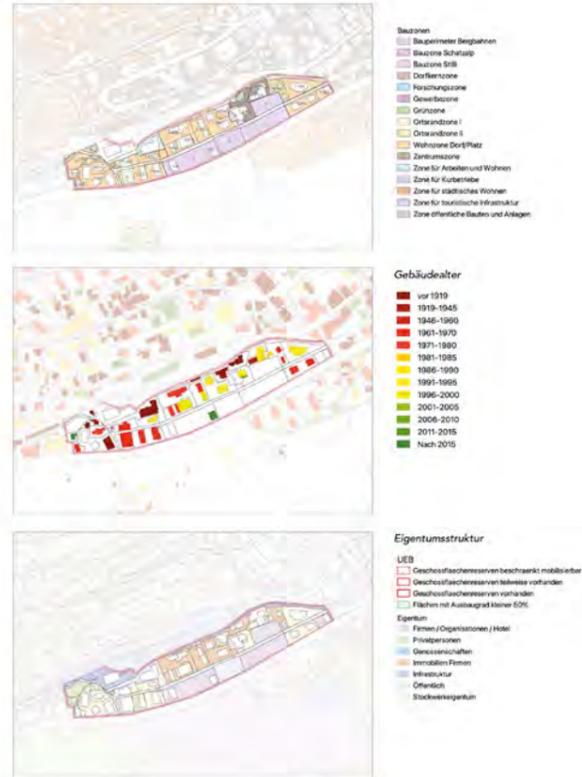
2 ERNEUERUNGSGEBIET DUCANSTRASSE



EVALUATION UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET DUCANSTRASSE

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Grösstenteils in Wohnzone Dorf/Platz mit AZ von 0.85. Sehr hohe Geschossflächenreserven im inneren Teil des Perimeters.	++
Eigentumsstruktur	Heterogene Eigentumsstruktur, mit einer Häufung von Alleineigentümern im inneren Teil des Perimeters.	+
Parzellenstruktur	diverse Parzellentypen. Teils relativ grosse, längliche Parzellen, die nur wenig bebaut sind. (z.B. Parzelle v. Postgarage)	++
Gebäudebestand	Viel Gebäudebestand aus den 50er- bis 80er-Jahren, relativ hohe Sanierungsbedürftigkeit (wenige Total-sanierungen oder Umbauten).	+
Bautypologie	relativ heterogene Bautypologien, vorwiegend kurze Zeilenbauten oder Mehrfamilien-Punkthäuser.	+
Ortsbauliche Aspekte	Heterogene Bebauungsstruktur, Übergang von Flachdachperimeter der Wohnzone Dorf/Platz zur Ortsrandzone I mit Schrägdach.	+
Mobilität	Relativ ruhige Quartierstrasse mit guter Anbindung an Verkehrsnetz und ÖV.	+
FAZIT	Viele Alleineigentümer und sanierungsbedürftiger Bestand, Geschossflächen-reserven wahrscheinlich aktivierbar. Aufzoning führt zu Veränderung, Räumliches Verdichtungs- und Entwicklungspotential im inneren des Perimeters als Fallbeispiel testen. Rolle der öffentlichen Parzelle entlang des Albertbachs zu klären.	Aufzoning / Verdichtung prüfen

3 UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET BRÄMABÜEL (in Abhängigkeit Entwicklungsgebiet Jakobshorn)



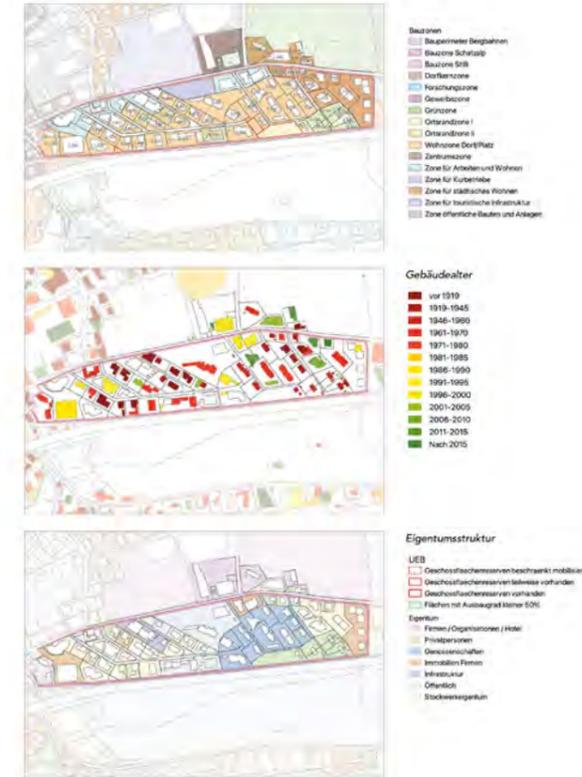
22

EVALUATION UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET BRÄMABÜEL

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Grösstenteils in Wohnzone Dorf/Platz mit AZ 0.85. Nur vereinzelt Geschossflächenreserven. (allerdings sehr hohe Reserve im Entwicklungsgebiet Jakobshorn)	0
Eigentumsstruktur	Einige Parzellen im Alleineigentum (z.B. auch durch Pensionskassen der RH), die unmittelbar an das Entwicklungsgebiet anschliessen. Sonst relativ viel Stockwerkeigentum.	+
Parzellenstruktur	relativ grosse Parzellen, teils übergreifend in gleichem Besitz (insbesondere durch Pensionskassen)	++
Gebäudebestand	Nicht sehr hoher Anteil sanierungsbedürftiger Liegenschaften im Perimeter. Einige Neubauten. Teils Parkplatz des zukünftigen Entwicklungsgebiets Jakobshorn	0
Bautypologie	Zeilenbauten entlang der Brämabühstrasse, oft mit Erdgeschoss als Parkgaragen.	+
Ortsbauliche Aspekte	Strassenraum heute markant offen zur Landschaft (durch den Parkplatz der Jakobshornbahn). Zukünftiges Projekt für Entwicklungsgebiet Jakobshorn noch ausstehend.	0
Mobilität	Relativ gute Anbindung an Verkehrsnetz und ÖV. Bei Verdichtung entsteht Nadelöhr bei Unterführung West und Bahnübergang.	0
FAZIT	Räumliche Umstrukturierung in starker Abhängigkeit zum Entwicklungsgebiet Jakobshorn. Sinnvoll ist eine räumlich Überprüfung (als Fallbeispiel) insbesondere dann, wenn Strategie für das Entwicklungsgebiet mitgedacht wird.	Verdichtung prüfen, abhängig von Entwicklung Jakobshorn

23

5 UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET TALSTRASSE



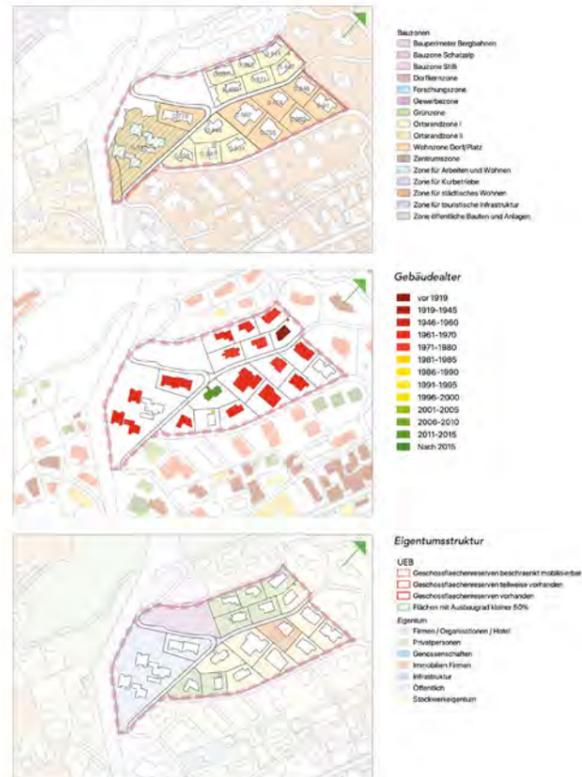
26

EVALUATION UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET TALSTRASSE

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Verstreut über den Perimeter relativ viele Geschossflächenreserven, auch viele in öffentlichem Besitz. Entlang der Talstrasse Mischzone mit AZ 0.9. Im Mittelteil grösstenteils Wohnzone Dorf mit AZ 0.85, entlang von den Gleisen auf einem kleinen Teil Ortrandzone I mit AZ 0.45.	+
Eigentumsstruktur	Relativ wenig Stockwerkeigentum - viele Parzellen in Besitz der Gemeinde, und eine grosser zusammenhängender Teil bestehend aus 12 Parzellen gehört einer Genossenschaft.	++
Parzellenstruktur	mehrheitlich mittelgrosse Parzellen, teils sind nebeneinanderliegende Parzellen den gleichen Eigentümern zuzuordnen.	+
Gebäudebestand	Gebäudealter relativ divers, jedoch vorwiegend älterer Baubestand vor 1990. Einige Zeilen, die vor Kurzem saniert wurden.	0
Bautypologie	Entlang der Talstrasse Mischtypologie aus Gewerbe- und Wohngebäude, die die Strasse säumen (nicht ganz durchgehend entlang der Strasse, teils unterbrochen.) Sonst vorwiegend typische Zeilenbauweise, südsüdgerichtet, 3-5 stöckig. Einige kleinere Doppel-EFH und einige Gewerbebauten entlang der Gleise.	+
Ortsbauliche Aspekte	Nordseitig durch die Talstrasse und den anliegenden Kurpark/Sportfeld geprägt, südseitig durch die Bahnlinie/Landwasser und den anliegenden Golfplatz. Städtebauliche Studie zum Perimeter vorhanden.	+
Mobilität	Gute Anbindung an Verkehrsnetz und ÖV. Stärkung oder Mehrbelastung der Talstrasse (eventuell Gegenverkehr), dies je nach Stossrichtung GVK und Velonetz.	0
FAZIT	Durch viele Alleineigentümer (teils gemeinsinnige Bauzüge) erscheint eine Auf- und Umzonung effektiv. Räumliche Umstrukturierung als Fallbeispiel prüfen: Schnitt durch die Talstrasse bis zum Übergang zum Bahngleis.	Aufzoning / Verdichtung prüfen

27

4 ERNEUERUNGSGEBIET PARKSTRASSE



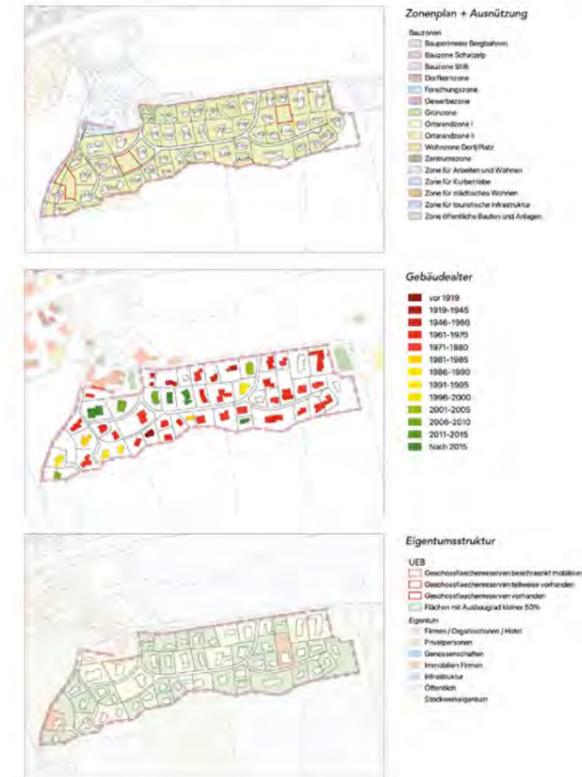
24

EVALUATION ERNEUERUNGSGEBIET PARKSTRASSE

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Dichte divers aufgrund von unterschiedlichen Bauzonen: Teils Ortrandzone I (AZ 0.45) und teils Wohnzone Dorf/Platz (AZ 0.85), südlich angrenzend an Zone für städtisches Wohnen (AZ 1.00). Geschossflächenreserven teils vorhanden, jedoch nicht sehr hoch.	+
Eigentumsstruktur	Divers: Genossenschaftsparzelle am westlichen Rand, sonst ORZ I eher Alleineigentum, WZ Dorf eher Stockwerkeigentum.	+
Parzellenstruktur	Innerhalb der einzelnen Zonen relativ homogene Parzellenstruktur, mit Ausnahme der Genossenschaftsparzelle.	+
Gebäudebestand	Gebäudebestand vorwiegend vor 1990 gebaut, einige vor Kurzem saniert.	0
Bautypologie	In ORZ I vorwiegend EFH, in WZ Dorf vorwiegend Zeilen, die sich der Topographie entsprechend abtrepfen.	+
Ortsbauliche Aspekte	Gradueller Übergang von städtischem Raum zum Wald und zum Alpbachtal, innerhalb Flachdächperimeter.	+
Mobilität	relativ ruhige Quartierstrasse, durch Topographie und Lage mittelmässige Anbindung an Verkehrsnetz und ÖV.	0
FAZIT	Transformationspotential vorhanden. Homogenisierung der Zonen zu überprüfen. Übergang vom Stadt- zum Landschaftsraum zu erarbeiten. Vergleichbare Zone etwas östlich der Parzelle, eventuell in Betrachtung miteinbeziehen oder sogar als Fallbeispiel prüfen.	Aufzoning / Verdichtung prüfen

25

6 ERNEUERUNGSGEBIET MATTASTRASSE



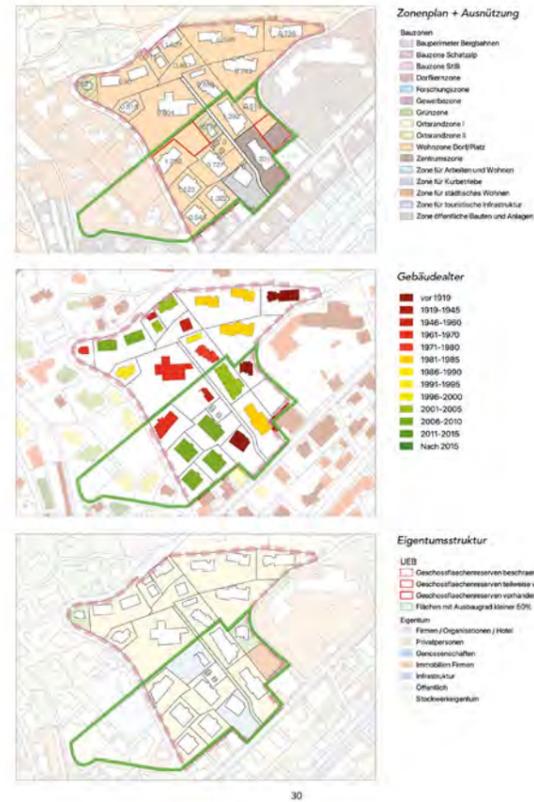
28

EVALUATION ERNEUERUNGSGEBIET MATTASTRASSE

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Ortrandzone II (AZ 0.35). Geschossflächenreserven vorhanden.	+
Eigentumsstruktur	Vorwiegend Privateigentum, vereinzelt Stockwerkeigentum, einige unbebaute Parzellen im Privateigentum.	+
Parzellenstruktur	Relativ homogene Parzellierung. Relativ kleine Parzellen, teils gross in Bezug zur Gebäudegrösse.	+
Gebäudebestand	relativ homogenes Einfamilienhausquartier, gebaut grösstenteils ab 1960. Einige Neubauten dazwischen (ab 2000).	+
Bautypologie	Vorwiegend EFH, vereinzelt MFH-Zeilen.	+
Ortsbauliche Aspekte	lockere Bebauung zwischen Golfplatz und Wald, gerahmt von Gewerbebauten. Ausserhalb des Flachdächperimeters.	-
Mobilität	Verkehrsbindung relativ gut für MV, für Fussverkehr nicht optimal. Je nach GVK folgt Mehrbelastung der Mattastrasse.	-
FAZIT	Übergang zur Gewerbezone zu prüfen. Eigentumsstruktur, Gebäudebestand und Parzellierung machen Aufzoning denkbar. Linker, ob Effekt entziehen würde, und aus ortsbaulicher Sicht wäre eine Aufzoning eher fragwürdig. Situation eventuell in Zusammenhang mit Ortsteil Färbstrasse prüfen.	Aufzoning evt. prüfen (ortsbaulich fragwürdig)

29

7 ERNEUERUNGSGEBIET HORLAUBEN



30

EVALUATION ERNEUERUNGSGEBIET HORLAUBEN

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Wohnzone Dorf/Platz (AZ 0.85). Geschossflächenreserven im Bestand kaum vorhanden, allerdings bei 2 gemeindeeigenen Parzellen.	0
Eigentumsstruktur	Fast ausschliesslich Stockwerkeigentum, teils mit sehr vielen STWE-Einheiten, mit vereinzelten Ausnahmen, wovon eine der Gemeinde gehört.	--
Parzellenstruktur	Parzellengrösse und Parzellenform unterschiedlich, eher grossräumlich.	+
Gebäudebestand	Diverses Gebäudealter, viele Zweitwohnungen, teils saniert.	0
Bautypologie	Diverse Bautypologien (Zellen, hohe Funkt-MFH) Übergang von Flachdachperimeter in von Topographie geprägten Typologien. Nördlich angrenzend Schrägdachperimeter.	+
Ortsbauliche Aspekte	In Bereichen zur Stärkung des angrenzenden Promadenraums Verdichtung denkbar, heute relativ unbestimmt.	+
Mobilität	Gute Anbindung für Fusswegnetz, relativ ruhige Strasse.	+
FAZIT	Stadträumlich sinnvoller Ort zur Verdichtung, leider durch Eigentumsstruktur fast gänzlich blockiert. Eine Aufzoning scheint respektive wenig effizient. Mit kleinerem Betrachtungsperimeter wäre ein Vereinfachung des Zonenplans denkbar, um Potential der städtischen Parzelle zu aktivieren.	Aufzoning für südliches Teilgebiet prüfen

31

9 ERNEUERUNGSGEBIET SEEWIES



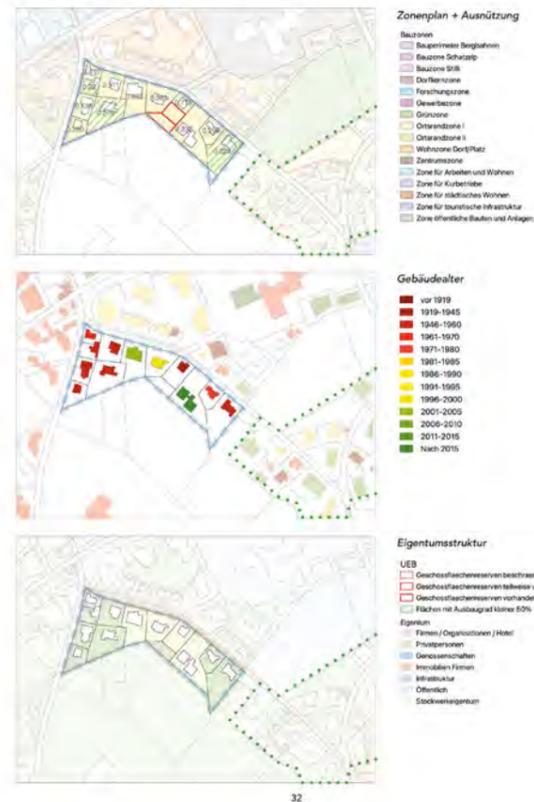
34

EVALUATION ERNEUERUNGSGEBIET SEEWIES

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Gebiet in ORZ I (AZ 0.45). Im Nordteil vorwiegend ausgeschöpft. Im südlichen Teil teilweise geringe Reserven, jedoch unbedeutend.	-
Eigentumsstruktur	Vorwiegend Stockwerkeigentum (mit 2 Ausnahmen im Privateigentum, im Südteil des Gebiets).	--
Parzellenstruktur	Divers, teils grosse STWE Parzellen.	-
Gebäudebestand	Relativ junger Baubestand ab 1980, in gutem Zustand. Teils Neubauten im Nordteil des Perimeters.	-
Bautypologie	Schrägdachperimeter, grössere STWE-Siedlungen mit teils geteilten Aussenräumen.	0
Ortsbauliche Aspekte	Etwas unklar gegenüber Landschaftsraum. Kleines Übergangsbereich im Schrägdachperimeter, angrenzend an Flachdachperimeter und an Landschaftsraum. Klare Haltung gegenüber des Siedlungsrandes zur Rhö-Strasse wäre wünschenswert.	+
Mobilität	Gute Anbindung MIV, relativ schlechte Durchlässigkeit für Fussverkehr.	0
FAZIT	Geringes Transformationspotential, vorwiegend aufgrund jungem Gebäudealter sowie grossmasstäblicher Eigentumsstruktur im STWE.	Aufzoning wenig effizient, eher nicht überprüfen

35

8 ERNEUERUNGSGEBIET BÜNDA



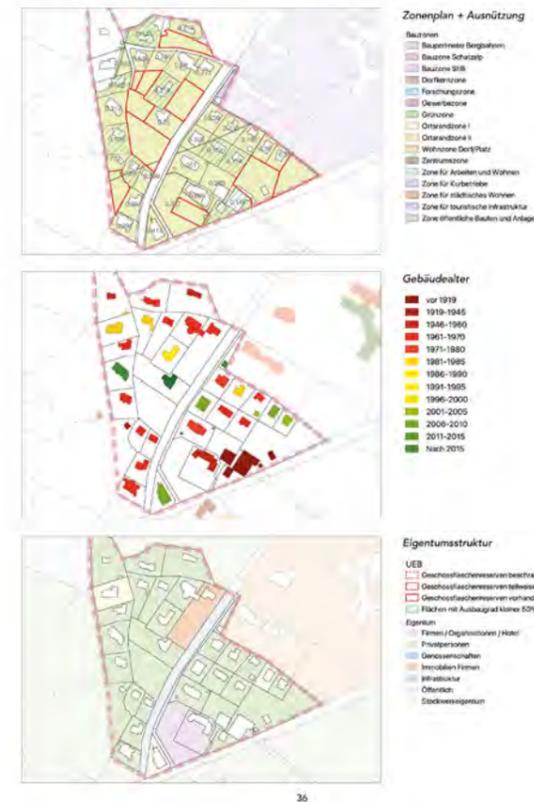
32

EVALUATION ERNEUERUNGSGEBIET BÜNDA

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	In ORZ I (AZ 0.45), mit teilweise hohen Geschossflächenreserven. Angrenzend an Wohnzone Dorf/Platz mit AZ 0.85.	+
Eigentumsstruktur	Viel Alleineigentum, mit einigen Stockwerkeigentumparzellen.	+
Parzellenstruktur	Relativ homogene Grösse der Parzellen, auf EFH ausgerichtet.	+
Gebäudebestand	Relativ divers und in gutem Zustand, teils Neubauten	-
Bautypologie	Vorwiegend EFH oder kleinere MFH mit Schrägdach.	0
Ortsbauliche Aspekte	Etwas ungeklärter Übergang zum Landschaftsraum. Kleines Fragment mit Schrägdachpflicht, angrenzend an Flachdachperimeter.	+
Mobilität	Relativ ruhige Strasse, mit relativ guter Anbindung an ÖV und Fussverkehrsnetz.	+
FAZIT	Homogenisierung der Zonen zu prüfen, sensibler Übergang und Durchlässigkeit zum Landschaftsraum beachten. Räumlich ähnliche Situationen im Nordosten des Gebiets. (EFH / Schrägdach / Dorfrand), beide Gebiete evt. zusammen prüfen.	evt. Aufzoning prüfen

33

10 ERNEUERUNGSGEBIET WOLFGANG



36

EVALUATION ERNEUERUNGSGEBIET WOLFGANG

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Ortrandzone II (AZ 0.35). Sehr grosser Anteil an Reserven vorhanden. Ein Grossteil der Parzellen verfügt über 50% der AZ als Reserve. Einige baureife Parzellen.	-
Eigentumsstruktur	Fast alle Parzellen in privatem Eigentum.	+
Parzellenstruktur	Im Verhältnis zur bebauten Fläche relativ grossflächige Parzellen.	+
Gebäudebestand	Relativ divers, in gutem Zustand, viele Zweitwohneitze	-
Bautypologie	EFH	+
Ortsbauliche Aspekte	Offene und lockere Bebauung am Fusse der Klinik Wolfgang, mit Blick auf den See. Weiterführung bestehender Bebauung scheint angemessen.	0
Mobilität	Relativ gute Anbindung für MIV und ÖV. Zu Fuss weit von Zentrum.	0
FAZIT	Aufgrund des grossen Anteils an Reserven erscheint Aufzoning nicht notwendig. Frage: Welche Anreize bedarf es, um die heutigen Baulandreserven zu aktivieren?	Evt. Massnahme zur Aktivierung der Reserven prüfen

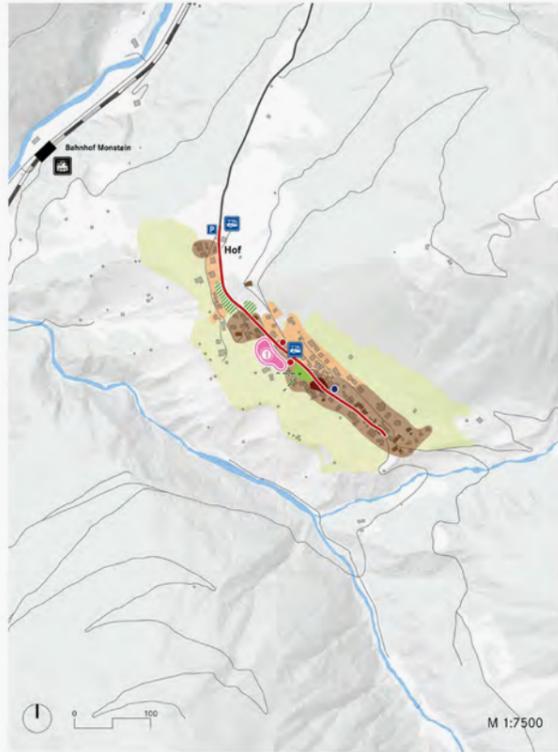
37

RESULTAT



Gebiet	Bauliche Dichte	Eigentumsstruktur	Parzellenstruktur	Gebäudebestand	Bau-typologie	Ortsbauliche Aspekte	Mobilität	FAZIT für IES
Erneuerungsgebiet Färbistrasse	+	++	+	+	+	0	+	Aufzoning für Ostteil prüfen
Umstrukturierungsg. Ducanstrasse	++	+	++	+	+	+	+	Aufzoning / Verdichtung prüfen
Umstrukturierungsg. Brämabüelstrasse	0	+	++	0	+	0	0	Verdichtung prüfen, abhängig von Entwicklung Jakobshorn
Erneuerungsgebiet Parkstrasse	+	+	+	0	+	+	0	Aufzoning / Verdichtung prüfen
Erneuerungsgebiet Mattastrasse	+	+	+	+	+	-	-	Aufzoning prüfen (ortsbaulich fragwürdig)
Umstrukturierungsg. Talstrasse	+	++	+	0	+	+	0	Aufzoning / Umstrukturierung prüfen
Erneuerungsgebiet Horlauben	0	--	+	0	+	+	+	Aufzoning für südliches Teilgebiet prüfen
Erneuerungsgebiet Bünda	+	+	+	-	0	+	+	evt. Aufzoning prüfen
Erneuerungsgebiet Seewies	-	--	-	-	0	+	0	Aufzoning wenig effizient, eher nicht überprüfen
Erneuerungsgebiet Wolfgang	-	+	+	-	+	0	0	Evt. Massnahme zur Aktivierung der Reserven prüfen

EVALUATION: MONSTEIN



12



Belegung und Entwicklung
 - Die im Kernbereich gelegenen über- und unterirdischen Flächen sind als Entwicklungsgebiet für die Dorfkerne und die Ortsrandzone I vorgesehen.
 - Die im Kernbereich gelegenen über- und unterirdischen Flächen sind als Entwicklungsgebiet für die Dorfkerne und die Ortsrandzone I vorgesehen.
 - Die im Kernbereich gelegenen über- und unterirdischen Flächen sind als Entwicklungsgebiet für die Dorfkerne und die Ortsrandzone I vorgesehen.

Parzellen und Mobilität
 - Die im Kernbereich gelegenen über- und unterirdischen Flächen sind als Entwicklungsgebiet für die Dorfkerne und die Ortsrandzone I vorgesehen.
 - Die im Kernbereich gelegenen über- und unterirdischen Flächen sind als Entwicklungsgebiet für die Dorfkerne und die Ortsrandzone I vorgesehen.
 - Die im Kernbereich gelegenen über- und unterirdischen Flächen sind als Entwicklungsgebiet für die Dorfkerne und die Ortsrandzone I vorgesehen.

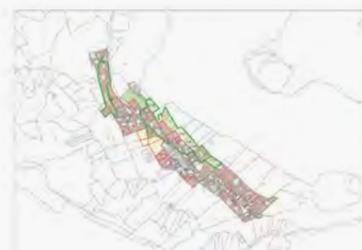
13

EVALUATION ENTWICKLUNGSGEBIETE

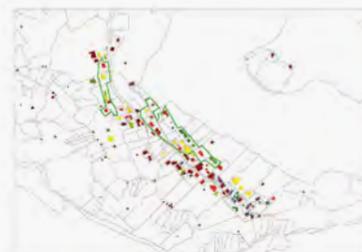


	Landschaft	Topographie	Erschliessung	Ortsbild	Einschätzung
1.	Blick ins Tal	leicht am Hang	gut erschlossen	ergänzt schon vorhandene Bebauungsstruktur entlang Hauptstrasse	Bebauung gut denkbar
2.	Heute Weide, Blick ins Tal	leicht am Hang	Strasse geplant	zweite Reihe, eher untypisch für Dorf	Bebauung gut denkbar

EVALUATION WOHNGEBIETE



Zonenplan + Auszöhung
 Flächen mit Auszöhung (siehe S.20)
 - UZB
 - MZ
 - DZ
 - OZ
 - Z



Gebäudealter
 - vor 1919
 - 1919-1945
 - 1946-1960
 - 1961-1970
 - 1971-1980
 - 1981-1985
 - 1986-1990
 - 1991-1995
 - 1996-2000
 - 2001-2005
 - 2006-2010
 - 2011-2015
 - Nach 2015



Eigentumsstruktur
 - Eigentum
 - Firmen / Organisationen / Hotel
 - Privatpersonen
 - Genossenschaften
 - Immobilienfonds
 - Infrastruktur
 - Öffentliche
 - Staatsvermögen

ASPEKT	KOMMENTAR	EVALUATION
Bauliche Dichte	Dorfkernezone (0.55) und Ortsrandzone I (0.45). Neue Entwicklungen am Hang in Ortsrandzone I voll ausgenutzt. Punktuell Parzellen mit grossen Reserven	+
Eigentumsstruktur	Praktisch komplett Privateigentum	++
Parzellenstruktur	bebaute Parzellen eher klein, gleichförmig, dazwischen grössere leere Parzellen	+
Gebäudebestand	In Ortsrandzone I viele neue Gebäude, entlang Hauptstrasse eher 80er/90er	-
Bautypologie	"Dorfhäuser" entlang Hauptstrasse, Einfamilienhäuser in zweiter Reihe	0
Ortsbauliche Aspekte	Dorf- entlang Hauptstrasse, neue Entwicklungen sollten diesem Prinzip folgen	0
Mobilität	Mit Bus und Auto erreichbar, Bahnhof unten im Tal sehr weit entfernt	--
FAZIT	Eher nicht aufzöhen, höhere Dichte als 0.55 wäre Ortsbaulich nicht angemessen. Zweite Reihe könnte jedoch auch in Dorfkernezone genommen werden (0.45 -> 0.55)	Aufzöhung nicht prüfen

EVALUATION AUSZONUNGEN



	Landschaft	Topographie	Erschliessung	Ortsbild	Einschätzung
1.	- stört Ausblick ins Tal	- - steil	0	- - stört Dorfanfang mit vorgelagerten Kirche	Auszöhung denkbar
2.	-	-	0	0	Auszöhung nicht eindeutig

POTENTIALABSCHÄTZUNG IM DETAIL

Die Potentialabschätzung baut auf der Kapazitätsberechnung zur Ermittlung der WMZ-Kapazitäten nach UEB auf (UEB = Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife / WMZ = Wohn-, Misch- und Zentrumszonen). Diese geht von standardisierten Zahlen aus, von denen teilweise unter Einbezug bekannter/aktualisierter Projektstände abgewichen wird. Folgend einige Erklärungen zur Ermittlung der Zahlen:

- Die „Betroffene Fläche“ wurde aus den GIS-Karten ermittelt, die auf der Datengrundlage des UEB aufbauen (und punktuell durch aktualisierte Projektstände ergänzt wurden, z.B. für die Entwicklungsgebiete Valbella oder Färbi, wo die Geschossflächen der bereits bekannten Projektstände eingesetzt wurden)
- Die Ermittlung der für die Potentialabschätzung massgebenden zusätzlichen AZ ergibt sich bei unbebauten Grundstücken aus der maximalen AZ der Zone, bei bereits bebauten (mit AG > 50%) aus den durch die Aufzoning zusätzlich entstandene AZ, und bei den bebauten aber unternutzten (AG < 50%) aus 50% der maximalen AZ der neuen Zone.
- Die Kapazitätsreserven werden standardmässig einerseits in nicht überbaute, baureife Parzellen (Ausbaugrad = 0%), andererseits in überbaute aber unternutzte Parzellen (Ausbaugrad = 0 - 50%) aufgeteilt. In der Potentialabschätzung IES werden ausserdem die durch Auf- oder Umzoning geschaffenen zusätzlichen Kapazitäten ermittelt.
- Als Maximaler Ausbaugrad wird nach UEB 80% (0.8) eingesetzt, wenn nicht aus aktuellen Projektständen anderweitige Ausbaugrade bekannt sind.
- In der Wohnzone wird nach UEB von einem Wohnanteil von 90% ausgegangen, in Zentrums- und Mischzonen von 50%. Punktuell wird von diesen Faktoren aufgrund bekanntem Projektstand entsprechend abgewichen.
- Der Geschossflächenbedarf pro Kopf ist nach UEB auf 65m² festgelegt.
- Die Mobilisierbarkeit der Kapazitätsreserve innerhalb von 15 Jahren geht nach UEB-Methode davon aus, dass 10% der Kapazitätsreserven in der überbauten und 50% der Kapazitätsreserven in der nicht überbauten Bauzone mobilisiert werden können. Punktuell wird von diesen Faktoren aufgrund bekanntem Projektstand entsprechend abgewichen.

Strategie		Betroffene Fläche (in m ²)	Ausnützungsziffer zusätzlich (AZ)	Ausbaugrad (AG)	Anteil Wohnen	Geschossflächenreserven (m ²)	EW langfristig 2050+ (theoretische EW-Kapazität) faktor	Mobilisierungs- faktor	Mobilisierbare EW-Kapazität bis ca. 2035	Total mobilisierbare EW-Kapazität bis ca. 2035
1. Potential von Entwicklungsgebieten nutzen	Entwicklungsgebiet Färbi	7500	1.00	1.00	1.00	7500	115	1.00	115	
Entwicklungsgebiete	Entwicklungsgebiet Bahnhof Dorf	22600	1.25	1.00	0.50	14125	217	1.00	217	
	Entwicklungsgebiet Jakobshorn unbebaut	15400	1.25	1.00	0.50	9625	148	0.50	74	
	Entwicklungsgebiet Jakobshorn bebaut	21800	0.40	0.80	0.50	3488	54	0.10	5	
	Entwicklungsgebiet Valbella	15000	1.25	1.00	1.00	18750	288	1.00	288	
2. Davoser Typologien weiterentwickeln	Aufzoning Ducanstrasse unbebaut	600	1.00	0.80	0.90	432	7	0.50	3	
Um- und Aufzonungen in Erneuerungs- / Umstrukturierungsgeb.	Aufzoning Ducanstrasse bebaut AG < 50%	15100	0.50	0.80	0.90	5436	84	0.10	8	
	Aufzoning Ducanstrasse bebaut	27100	0.15	0.80	0.90	2927	45	0.10	5	
Von Lockerung betroffene Reserven	Aufzoning Riedquartier unbebaut	6500	1.00	0.80	0.90	4680	72	0.50	36	
	Aufzoning Riedquartier bebaut AG < 50%	8100	0.50	0.80	0.90	2916	45	0.10	4	
	Aufzoning Riedquartier bebaut	50400	0.15	0.80	0.90	5443	84	0.10	8	
	Aufzoning Parkstrasse unbebaut	0	0.85	0.80	0.90	0	0	0.50	0	
	Aufzoning Parkstrasse bebaut AG < 50%	2200	0.60	0.80	0.90	950	15	0.10	1	
	Aufzoning Parkstrasse bebaut	2800	0.40	0.80	0.90	806	12	0.10	1	
	In Wohnzone Dorf / Platz, bebaut, AG < 50%	76500	0.45	0.80	0.90	24786	381	0.10	38	
										106
3. Nutzungsdurchmischung fördern	Total Zone ZAW, + AZ 0.2 Wohnen theor. möglich	185800	0.20	0.80	1.00	29728	457	0.10	46	
ZAW zusätzliche Wohnausnützung										46
4. Kleinteilige Strukturen nachverdichten	Ortsrandzone I, baureif, zentraler Raum	33700	0.45	0.80	0.90	10919	168	0.50	84	
Reserven in baureifen Parzellen im zentr. Raum	Ortsrandzone II, baureif, zentraler Raum	43900	0.35	0.80	0.90	11063	170	0.50	85	
Von Lockerung betroffene Reserven im Bestand	In Ortsrandzone I, bebaut, AG < 50%	62100	0.25	0.80	0.90	11178	172	0.10	17	
	In Ortsrandzone II, bebaut, AG < 50%	36900	0.20	0.80	0.90	5314	82	0.10	8	
										186
TOTAL EW-Potentialabschätzung aus IES										1038

LITERATUR- UND BILDVERZEICHNIS

Grundlagen zur Erarbeitung

Studien

Gesamtschau Siedlungsentwicklung Gemeinde Davos, Entwurf Auslegeordnung 31. März 2022

Liegenschaften mit Entwicklungspotential, Strategiesitzung Kleiner Landrat, 5. April 2022

Kommunales räumliches Leitbild – Gemeinde Davos, Entwurf 31. Januar 2023

GIS

Nutzungsplanung der Gemeinde Davos, Stand 17.04.2023

Übersicht UEB und Nutzungsreserven Wohnen, Stand 17.04.2023

Amtliche Vermessung Gemeinde Davos, Stand 17.04.2023

Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister: GWR, 11.04.2023

Literaturverzeichnis

Davos - die Krankheit baut eine Stadt. Gantenbein, Köbi. Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design. 33 (2020)

Das Flachdach : bei Freunden und Feinden das populärste Symbol des Neuen Bauens. Kübler, Christof. Unsere Kunstdenkmäler : Mitteilungsblatt für die Mitglieder der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte. 41 (1990)

Davos heute und morgen. Zietzschmann, E. Schweizerische Bauzeitung. 65 (1947)

Das flache Dach in Davos. Poeschel, Erwin. Das Werk : Architektur und Kunst. 15 (1928)

Davos : Zentrum und Dezentralisierung. Gisel, Marianne. Das Werk : Architektur und Kunst. 49 (1962)

Der Sonnenstadt entgegen : Baugeschichte und Imagepflege von Davos, Kübler, Christof. Werk, Bauen + Wohnen. 80 (1993).

Bauen in Davos: Ein Führer zu zeitgenössischer und historischer Architektur. Köbi Gantenbein, Jürg Grassl, Philipp Wilhelm, Ralph Feiner. Hochparterre AG. 11.02.2019.

Verwendete Bilder

S.1

Luftbild zentralen Raum Davos, SWISSIMAGE - Swisstopo

S. 13

- Johann Heinrich Müller, 1825-1894: Davos. Radierung, 6.4 x 9.5 cm

- Das flache Dach in Davos, Erwin Poeschel, in: Das Werk : Architektur und Kunst, 1928 (15)

S. 13 und S. 24

ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Swissair Photo AG / LBS_R2-010627 / CC BY-SA 4.0

S. 26

Archiv Krähenbühl, Davos

S. 27

Davos, die Sonnenstadt im Hochgebirge, 1932. - 2,3: Heimatschutz, Heft 1, 1908

S. 28

Schweizer Luftwaffe 1990

S. 29

Hochhaus mit Eigentumswohnungen auf dem Areal des ehemaligen Parksanatoriums. Architekten: Ernst Gisel BSA/SIA, W.M.Moser BSA/SIA, H. Ronner Jakob Schilling SIA, Zürich, J. Lutta SIA, Davos

8000.agency
architekten ETH SIA
Bändlistrasse 29
8064 Zürich
info@8000.agency

Qualitative Innenentwicklung Davos