



Regionaler Richtplan Davos

5 Siedlung

5.1 Struktur der Besiedlung

Beschluss des Grossen Landrats vom:

Der Landammann

Der Landschreiber

.....

.....

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. vom:

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

.....

.....

Öffentliche Auflage

A. Ausgangslage

Siedlungsentwicklung

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

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

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

Siedlungsstruktur

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

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

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

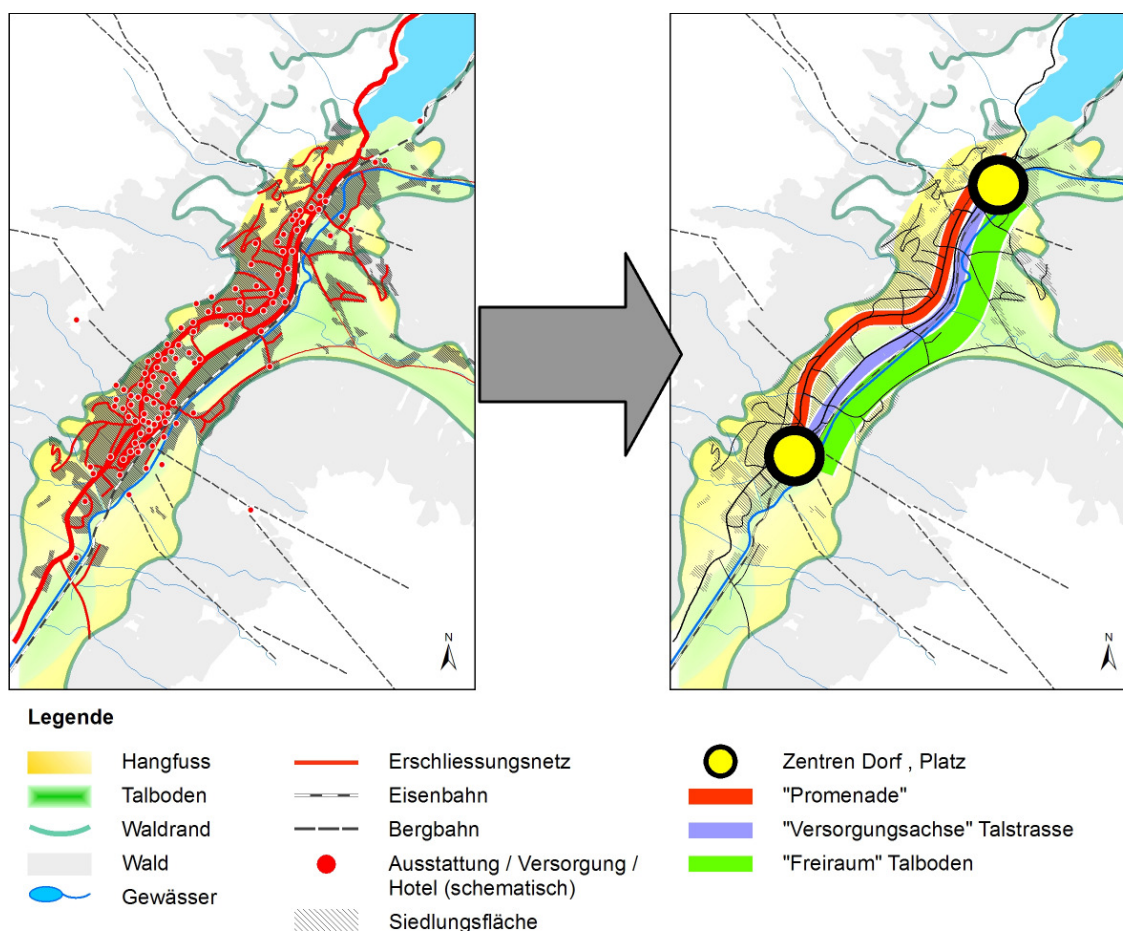
Die Siedlungsdynamik in den Aussenfraktionen ist heute trotz bestehender Entwicklungsmöglichkeiten bescheiden, und ein von der Hauptsiedlung ausgehender Nutzungsdruck in Bezug auf den Erst- und Zweitwohnungsbau ist nicht festzustellen. Zumindest heute werden die Aussenfraktionen als weniger attraktive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

Funktionale Gliederung und Struktur der Hauptsiedlung

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

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

Abbildung: Kernelement Struktur der Besiedlung



Zentralörtliche Einrichtungen der Ausstattung

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

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

Erst- und Zweitwohnen

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

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

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

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

B. Leitüberlegungen

Ziel

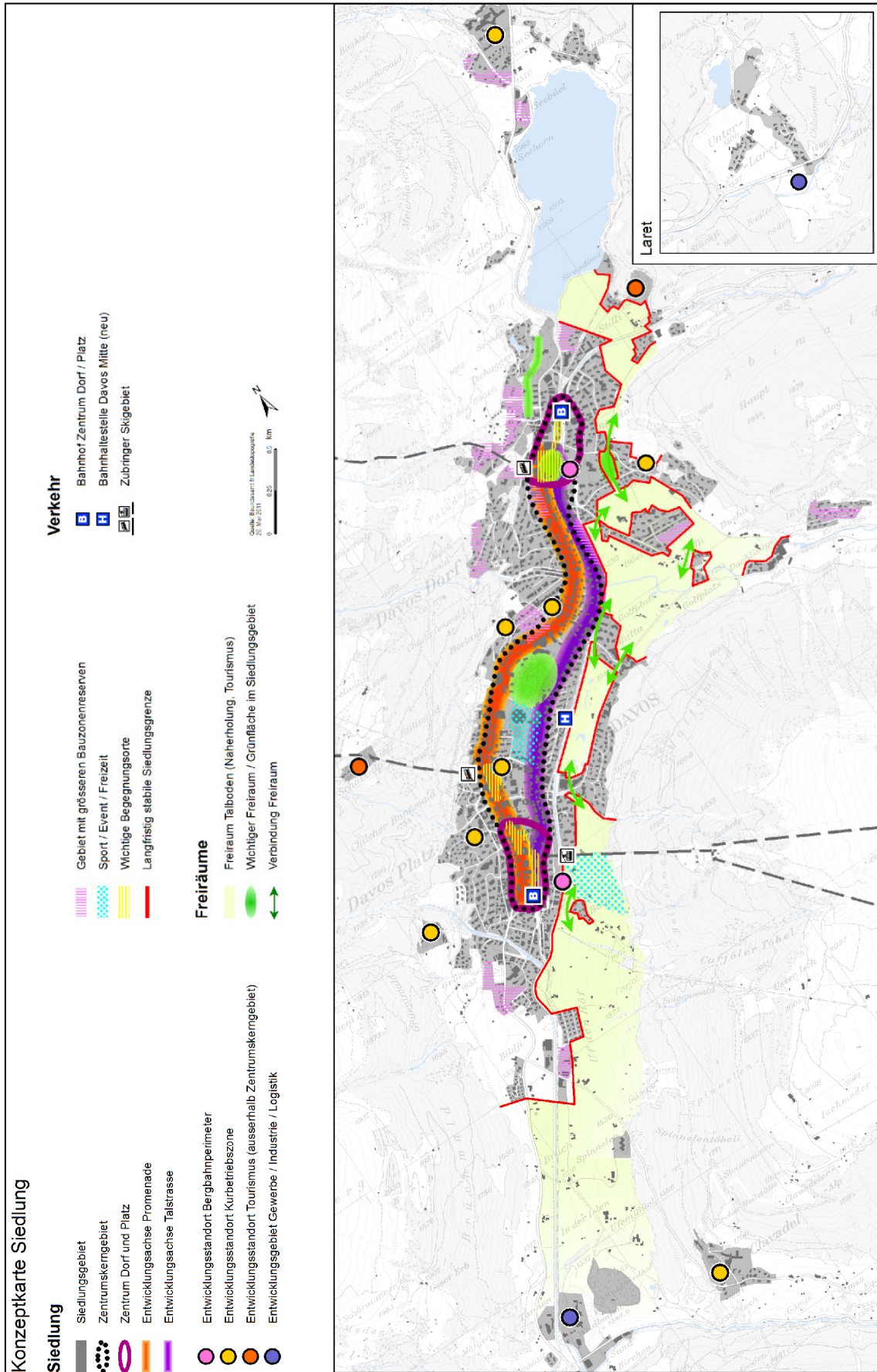
Strategie, Konzept und Massnahmen der Planungen zielen auf die Stärkung von Davos als einen Wohn-, Arbeits- und Tourismusort, der von seiner eigenen Wirtschaftskraft lebt. Die seit langem bestehende Struktur der Besiedlung wird gestärkt.

Grundsätze

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

Zweitwohnungen

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



C. Verantwortungsbereiche

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

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

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

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

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

Der Kanton oder die Gemeinde treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

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

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

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

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

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

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

D. Erläuterungen und weitere Informationen

Nachhaltige Nutzungen von Projekten gemäss Definition KLR

Der Kleine Landrat (KLR) hat zuhanden seiner Tätigkeiten 2005 nachhaltige Nutzungen für Davos umschrieben. Demnach ist eine nachhaltige Nutzung eine Nutzung, die für die Davoser Volkswirtschaft langfristig einen möglichst grossen, wiederkehrenden Nutzen bringt. Konkret sind das Nutzungen bzw. Betriebe, die:

- Möglichst viele gut bezahlte, ganzjährige Arbeitsplätze in Davos schaffen,*
- in die wirtschaftliche Struktur von Davos passen,*
- einen möglichst hohen Multiplikatoreffekt aufweisen,*
- rentabel sind und Dienstleistungen von hoher Qualität anbieten.*

Beispiele solcher Betriebe und Einrichtungen sind Kliniken, Forschungsinstitute, Hotels, Bildungseinrichtungen mit ganzjährigem Betrieb oder Sportkompetenzzentren. Diese Umschreibung hat nicht den Anspruch, die Nachhaltigkeit als solche konkreter zu definieren und bezieht sich auf nachhaltige Nutzungen im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben. Insofern handelt es sich um eine Umschreibung bzw. Charakterisierung von Nutzungen aus volkswirtschaftlicher Sicht.

Regionale Einrichtungen der Ausstattung

Die Ausstattung umfasst nebst den Infrastruktureinrichtungen der Erschliessung wie Strassen, Wasser- und Abwasseranlagen oder Anlagen der Kommunikation auch weitere Einrichtungen in den Bereichen Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Kultur und Freizeit. Welche der Infrastrukturen in welchem Mass vorhanden sein muss, ist abhängig von der Funktion und der Zentralität einer Siedlung. Zielgerichtete Investitionen der öffentlichen Hand in die Erhaltung und den Ausbau der Ausstattung tragen entscheidend zum Erreichen der angestrebten Besiedlung des Kantons bei. Von regionaler Bedeutung sind Ausstattungseinrichtungen mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion.

Regionale Einrichtungen der Versorgung

Versorgungseinrichtungen dienen der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen. Sie sind ein Bestandteil der örtlichen Ausstattung und umfassen sowohl kommerzielle als auch öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Restauration, Post-, Versicherungs- und Bankdienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit sowie Bildung. Im weitesten Sinne können auch Freizeit-, Sport und Kultureinrichtungen zu den Versorgungseinrichtungen gezählt werden.

Regionale Einrichtungen der Versorgung zeichnen sich durch ein überörtliches Einzugsgebiet aus, das auf ein spezifisches Güter- und Dienstleistungsangebot zurückzuführen ist. Dazu gehören einerseits kommerzielle Einrichtungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte, welche ein grosses und spezifisches Warenangebot aufweisen und daher ein Kunden-Einzugsgebiet aufweisen, das weit über die Grenzen der Standortgemeinde hinausreicht, andererseits aber auch öffentliche Einrichtungen der Bildung und der Gesundheit, die eine überörtliche Versorgungsfunktion aufweisen. Bestimmungen im Zusammenhang

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

Touristische Einrichtungen

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

Verkehrsintensive Einrichtungen

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

Richtplanrelevante Einrichtungen der Versorgung und der Ausstattung

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

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

Massnahmenpaket Erst- und Zweitwohnungsbau

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

Der Kleine Landrat stellt an die neue Regelung den Anspruch, dass einerseits die negativen Effekte vermindert werden, gleichzeitig aber auch ein Beitrag an

den Erhalt der touristischen Attraktivität und der Attraktivität als Wohnstandort geleistet werden kann. Diese Ziele sollen mit folgendem Massnahmenpaket erreicht werden:

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

Gesetzliche Möglichkeiten im historischen Streusiedlungsgebiet

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

„Sanfte Weiterentwicklung“ der Aussenfraktionen

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

E. Objekte

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

Gebiete mit regionaler Zentrumsfunktion

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

Zu gestaltende öffentliche Räume (Bahnhöfe und Promenade)

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

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung und Erlasse.

G. Grundlagen

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