



# Regionaler Richtplan Davos

## 5 Siedlung

### 5.2 Siedlungsgebiet

Beschluss des Grossen Landrats ..... vom: .....

Der Landammann

Der Landschreiber

.....

.....

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. .... vom: .....

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

.....

.....

**Öffentliche Auflage**

## A. Ausgangslage

### Bauzonenreserve

Die Bauzone in Davos umfasst gut 310 ha, wovon gut 250 ha überbaut sind, was einem Überbauungsgrad von 81% entspricht (Stand 2010). Die Bauzonenreserve beträgt 59 ha, wovon 37 ha in den Zentrums-, Wohn- und Ortsrandzonen sind (Überbauungsgrad 83%). Die verbleibenden 22 ha verteilen sich auf Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Spezialbauzonen. Sind die Reserven für Wohnen noch umfangreich, sind hingegen die Reserven für das Gewerbe (Gewerbezone und Zone für Arbeiten ca. 3 ha) gering.

Grössere unüberbaute Wohn- und Mischzonenflächen befinden sich im Bereich der Talstationen Jakobshorn und Parsenn (infolge Bergbahnperimeter) sowie in Davos Dorf im Bereich zwischen der RhB-Linie und dem Landwasserkanal. Weitere Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven befinden sich schwergewichtig im Raum Davos Dorf. Die Reserven für Gewerbenutzungen befinden sich in Davos Frauenkirch sowie entlang der Talstrasse.

Die Landflächenbeanspruchung pro Einwohner in Davos liegt mit rund 225 m<sup>2</sup> etwas unter dem kantonalen Durchschnitt von 240 - 250 m<sup>2</sup>. Dies ist auf den ersten Blick angesichts des hohen Zweitwohnungsbestands von gut 50% erstaunlich, und ist auf die bestehende hohe Dichte der städtischen Hauptsiedlung zurückzuführen.

Ein wesentlicher Anteil vor allem auch der jüngeren Bauzonenbeanspruchung geht auf den Zweitwohnungsbau zurück. Im langjährigen Mittel betrug der jährliche Neuzugang rund 120 Wohnungen, seit 2000 stieg diese Zahl auf rund 150 Wohnungen (siehe Kap. 5.1).

### Kapazitäten und Bedarf

Die Einwohnerkapazität in der überbauten Bauzone beläuft sich auf gut 20'000 Personen. Demgegenüber steht eine Einwohnerzahl der ständigen Wohnbevölkerung von knapp 11'000 Einwohnern. Diese ‚Unterbelegung‘ widerspiegelt nicht etwa eine schlechte Ausnutzung der Bauzone, sondern den Zweitwohnungsanteil von gut 50%. Das effektive Potenzial für zusätzliche Einwohner in der überbauten Bauzone ist somit gesehen beschränkt.

In den nicht überbauten Bauzone besteht ein Potenzial für zusätzliche 3'500 Einwohner bzw. einem Drittel der derzeit dauerhaft ansässigen Bevölkerung. Die Prognosen des Kantons gehen von einer maximalen Zunahme von 1'200 Personen bis ins Jahr 2030 aus. Grundsätzlich stehen somit ausreichend Wohnbaureserven zur Verfügung. Ob die bestehende Reserve ausreicht ist somit einzig davon abhängig, wie umfangreich Zweitwohnungen erstellt werden.

In Davos gibt es zudem verschiedene Standorte mit erheblichen Nutzungspotenzialen. Ein Spezialfall von Davos sind dabei die Areale der ehemaligen Kurbetriebe, welche aufgrund ihrer attraktiven Lage über ein grosses Umnutzungspotenzial, auch für wirtschaftlich nachhaltige Nutzungen verfügen. Das Nutzflächenpotenzial an diesen Standorten und

weiteren Sonderbauzonen beläuft sich auf rund 120'00 – 130'000 m<sup>2</sup> BGF. Aufgrund dieser Potenziale, qualitativ wie quantitativ, haben diese Standorte strategische Bedeutung (siehe Kap. 5.3). Davos verfügt zudem über weitere grössere Brachen an unterschiedlichen Lagen und mit unterschiedlichen Nutzungseignungen.

### **Umgang mit der bestehenden Bauzone – schaffen qualifizierter Dichten**

Der Anspruch an eine städtische Siedlungsentwicklung, sei dies bei der Nutzung bis anhin unüberbauter Bauzone oder bei Erneuerungen und Umstrukturierungen, wird daher sein, sowohl beim Arbeiten als auch beim Wohnen Dichte *und* Qualität zu realisieren. Nicht eine „flächige Verdichtung“, ist gefordert, sondern eine gebietsspezifisch differenzierte Festlegung einer *qualifizierten Dichte*.

Ein zweites Merkmal der effektiven Bodennutzung ist die Nutzung der Bauzone im Sinne der Planung. Nebst der Sicherstellung der Verfügbarkeit allfälliger neuer Bauzonen gehört dazu auch eine konsequentere Mobilisierung der bestehenden Reserven. Das öffentliche Interesse an einer Mobilisierung dieser Reserven ergibt sich aus dem Grundsatz der häuslicher Bodennutzung aber auch aufgrund der Erschliessungsinvestition in diese durch die öffentliche Hand.

### **Langfristige Siedlungsgrenzen**

Auch bei einer effektiven Nutzung der bestehenden Bauzone bleibt der Druck auf die offene Landschaft und wichtige oder sensible Freiräume bestehen.

Aufgrund der topografischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Wald, See, Naturgefahren) hat Davos verschiedene teils sehr ‚stabile‘ Siedlungsgrenzen. Andere Siedlungsgrenzen ergeben sich aufgrund der Siedlungsentwicklung und der damit verbundenen Grundstruktur der Besiedlung, so namentlich der für die Siedlungsqualität und den Tourismus wichtigen Freiraum im Talboden. Diese Grenzen sind zwar nicht gleichermassen stabil, sind aber im Sinne eines Gestaltungsaktes ebenso als stabile Siedlungsgrenzen zu verstehen. Im regionalen Richtplan werden, auch mit Blick auf die Stärkung des Siedlungsgefüges, langfristig stabile Siedlungsgrenzen bezeichnet.

Die Festlegung langfristig stabiler Siedlungsgrenzen im Richtplan soll zum einen vermeiden, dass die Siedlungsentwicklung an den falschen Orten geschieht, aber auch vorbeugen, dass keine Präjudizen geschaffen werden, die die offene Landschaft unnötig unter Druck setzen. Langfristige Siedlungsgrenzen dienen auch dazu, dass Investitionen in die Siedlung dort gemacht werden, wo sich die Siedlung weiter entwickeln kann und soll. Die Siedlungsgrenzen können ökologisch, landschaftlich oder ortsbaulich begründet sein.

## B. Leitüberlegungen

### Ziel

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit der Nutzung der inneren Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, und der Boden nachhaltig genutzt. Sowohl in der städtischen Hauptsiedlung wie auch in den Aussenfraktionen werden ortsbau-liche Qualitäten angestrebt.

### Grundsätze

- a. Die bereits verfolgte Entwicklung nach innen wird konsequent fortgeführt. Die Bauzone wird sparsam und im Sinne der Planung genutzt. Die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone werden bei Bedarf mobilisiert und der Nutzung zugeführt.
- b. Die Entwicklung nach innen geht nur soweit, dass vorhandene räumliche Qualitäten innerhalb der Siedlung gewahrt oder neu geschaffen werden können. Wichtige siedlungsgliedernde Freiräume und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden dauerhaft erhalten.
- c. Im bestehenden Siedlungsgebiet wird eine qualifizierte Dichte angestrebt. Eine Dichte ist qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist und den Ortsbau der Hauptsiedlung wie auch der Aussenfraktionen positiv beeinflusst und so die angestrebten Siedlungsqualitäten schafft.
- d. Bauzonenerweiterungen beschränken sich auf die fürs Arbeiten erforderlichen Flächen und auf touristisch nachhaltige Projekte. Dies sofern der Bedarf, inklusive der Schaffung angemessener Reserven für die Wirtschaftsentwicklung, nachgewiesen ist und dieser nicht innerhalb der bestehenden Bauzone abgedeckt werden kann.
- e. Die Durchlässigkeit im Talboden als Raum für die städtische Naherholung und die Freizeit wird gesichert.
- f. Langfristige Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo die Freihaltung oder Zugänglichkeit der offenen Landschaft, eine Ortsansicht oder wichtige ökologische Verbindungen auch längerfristig gesichert werden sollen.

## C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinde richtet sich in ihrer Baulandpolitik nach den Zielsetzungen und den Grundsätzen zum Siedlungsgebiet.

Die Gemeinde trifft Massnahmen für eine konsequente Nutzung der Reserven in der bestehenden Bauzone und sorgt im Rahmen der Nutzungsplanung für eine differenzierte Beschränkung des Zweitwohnungsbaus und Sicherung eines ausreichenden Erstwohnungsangebotes.

Die Gemeinde erarbeitet zuhanden der Nutzungsplanung eine Grundlage zur Bezeichnung von Erneuerungs- und Umstrukturierungsgebieten sowie von Gebieten mit Verdichtungspotenzial, definiert deren Entwicklungsziele und legt für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgehen fest.

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 berücksichtigt die Grundsätze in der Nutzungsplanung und passt diese bei der nächsten Revision soweit notwendig an.
- b. Die Gemeinde setzt die langfristigen Siedlungsgrenzen gemäss regionalem Richtplan mit entsprechenden Massnahmen in der Nutzungsplanung um.

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

- a. Die zuständige Behörde erarbeitet die erforderlichen Grundlagen oder Studien und prüft bei Konflikten Alternativen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst. Die Gemeinde wirkt im Verfahren mit.

#### **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

**Stand der Überbauung** Die Angaben zum Stand der Überbauung basieren auf den Daten des technischen UEB (Überbauungs- und Erschliessungsstand) des Amts für Raumentwicklung Graubünden. Bei dieser automatisierten Auswertung sind Informationen aus der Nutzungsplanung wie Hochbauverbote oder andere reservebestimmende Festlegungen nicht berücksichtigt. Die effektive Bauzonenreserve dürfte daher geringer sein.

**Bauzonenreserven** Innerhalb der bestehenden Bauzone gibt es Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, unternutzten Bauzonen oder ganz oder teilweise leerstehenden Bauten. Als Brache bezeichnet werden leer stehende Bauten oder nicht mehr genutzte Areale.  
Ein Teil der Nutzungsreserve im Bestand lässt sich nicht unmittelbar aktivieren und kommt bauzyklisch auf den Markt, andere Nutzungsreserven, namentlich die nicht genutzte Bauzone aber auch Brachen lassen sich aktiver und gezielter mobilisieren.

**Einwohnerpotenzial:** Bereits innerhalb der nicht überbauten Bauzone für Wohnen besteht ein erhebliches Potenzial für zusätzliche Einwohner. Die Abdeckung des Bedarfes ist somit wesentlich auch davon abhängig, ob die Zonen im Sinne der Planung genutzt werden.

Zonen	nicht überbaute Bauzone m <sup>2</sup>	Abzug fehlende Quartiererschliessung 5%	AZ	Wohnanteil	Ausbaugrad	effektive Geschossfläche Wohnen	Einwohnerpotenzial bei 50 m <sup>2</sup> / Geschossfläche
Zentrumszone (ZE)	24'838	1'242 *	1.25	0.40	100%	11'176	224
Dorfkernzone (DK)	39'542	1'977 *	0.55	0.40	80%	7'828	157
Ortsrandzone II (ORII)	94'335	4'717 *	0.35	0.90	80%	26'748	535
Ortsrandzone I (ORI)	113'661	5'683 *	0.45	0.90	80%	41'427	829
Wohnzone Dorf/Platz (WDP)	30'392	1'520 *	0.85	0.80	100%	18'600	372
Zone für städtisches Wohnen (StW)	19'595	980 *	1.00	0.90	100%	15'876	318
Bauperimeter Bergbahnen (BPB)	46'723	2'336 *	0.85	0.80	100%	28'592	572
Zone für Arbeiten und Wohnen (AW)	34'179	1'709 *	0.90	0.60	100%	27'680	554
<b>Subtotal 1</b>	<b>403'265</b>					<b>177'927</b>	<b>3'559</b>

\* nicht berücksichtigt; AZ-Bonus in Quartierplanungen ebenfalls nicht berücksichtigt

**Qualifizierte Dichte:** Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen wird keine flächige Verdichtung der Siedlung angestrebt. Eine Verdichtung soll nur an den Standorten erfolgen, wo sie zu einer Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsstruktur beitragen kann. In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „qualifizierten Dichte“ verwendet. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst, und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt.

*Ortsbau:* *Der Begriff des Ortsbaus bezieht sich auf die räumliche Ordnung und bauliche Organisation der Siedlungen und umfasst somit die Nutzungen und die Bauten und Bauwerke. Der Ortsbau strebt eine zweckmässige räumliche Ordnung und architektonische Gestaltung der Siedlung, dies unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse und umweltpolitischer Erfordernisse.*

*Touristisch nachhaltige Projekte* *Siehe Ausführungen „nachhaltige Nutzungen“ Kap. 5.1 D.*

## **E. Objekte**

### **Langfristige Siedlungsgrenzen**

Keine Objekte, siehe Eintrag Richtplankarte.

## **F. Planungsverfahren und Mitwirkung**

Öffentliche Mitwirkung und Erlasse.

## **G. Grundlagen**

- Ortsplanung der Gemeinde Davos, Stand 2010.
- Kantonaler Richtplan 2000, aktualisiert 2009.
- Entwurf Agglomerationsprogramm Davos 2011.