

Regionaler Richtplan Davos

5 Siedlung

5.3 Gebiete für die Wirtschaft und die Versorgung

Beschluss des Grossen Landrats vom:

Der Landammann

Der Landschreiber

.....

.....

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. vom:

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

.....

.....

Öffentliche Auflage

A. Ausgangslage

Die Attraktivität einer Stadt ist wesentlich mitbestimmt durch die Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen (siehe dazu Kap. S 5.1) sowie der Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten. Für die Entwicklung der Stadt und ihrer Wirtschaft generell wichtig ist, dass Standorte an Bevölkerungs- und Infrastrukturschwerpunkten für das Arbeiten genutzt werden können.

Auf Stufe regionaler Richtplan geht es nicht darum, diese Standorte hinsichtlich der Nutzung, der Erschliessung und der Bebauung bereits konkret zu strukturieren – dies ist Sache der Nutzungsplanung und allfälliger Folgeplanungen – sondern die planerische Sicherheit zu schaffen, dass diese Standorte gezielt genutzt werden können. Für die Entwicklung von Davos als Wirtschaftsstandort sind folgende Standorte und Gebiete von besonderer Bedeutung:

- Standorte bei ausgewählten Talstationen von Bergbahnen.
- Standorte an den Bahnhöfen in den Zentren Dorf und Platz.
- Standorte der ehemaligen Kurbetriebe.
- Standorte für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen (Gewerbe, Industrie, Logistik) (Gewerbegebiete).

Das Nutzen der Bahnhofsareale Dorf und Platz, die sich an attraktiven und besterschlossenen Lagen befinden, liegt im regionalen Interesse. Diese Standorte sind explizit denn auch arbeitsplatzintensiven Nutzungen wie Bürodienstleistungen, kundenorientierte Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen oder dem Wohnen vorzuenthalten. An den Bahnhöfen Platz und Dorf sind auf den vorhandenen Brachen der Rhätischen Bahn derzeit entsprechende Projekte bereits in Planung oder in Realisierung.

Entwicklungsstandorte Bergbahnen (Bergbahnperimeter)

Standorte an oder in unmittelbarer Nähe zu den Bergbahnstationen sind in einer Tourismusregion Standorte mit grossen wirtschaftlichen Potenzialen. Dieses ist namentlich dann gegeben, wenn ein Standort sehr gut an die übergeordnete Erschliessung angebunden ist und / oder nahe am Ortszentrum liegt, und ein Zutritt zu einem grösseren und vernetzten Skigebiet möglich ist. In Davos treffen diese Kriterien auf die Areale der Talstationen Parsennbahnen und Jakobshorn zu.

Eine konsequente Entwicklung und Nutzung dieser zwei Standorte ist im öffentlichen Interesse. Für diese Standorte sind Entwicklungsvorstellungen gefordert, die die Nutzung, die Erschliessung und die ortsbauliche Gestaltung umfassen. Aufgrund der sehr zentralen Lage der Talstationen und der Nähe zu den Bahnhöfen „Davos Dorf“ und „Davos Platz“ haben beide Gebiete ein hohes Entwicklungspotenzial auch für den kommerziellen Kern der Tourismusdestination. Es ist daher vorgesehen in beiden Gebieten eine Mischnutzung zu

realisieren. Der Standort bei der Talstation der Parsennbahnen liegt im Zentrumskerngebiet und ist der Auftakt zur Promenade. Die Entwicklung dieses Standortes ist ein zentraler Mosaikstein zur Entwicklung des Zentrums Dorf und zur Stärkung der Entwicklungsachse Promenade.

Zur Entwicklung der beiden Standorte sind, unter Berücksichtigung der Anforderungen des kantonalen Richtplans „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“, folgende Rahmenbedingungen vorgesehen:

- Beschränkung des Zweitwohnungsanteils auf max. 50%.
- Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit.
- Mehrwertabschöpfung für die durch Aufzoning geschaffenen Mehrwerte.
- Sicherstellung der erforderlichen Parkplätze für den Bergbahnbetrieb.
- Entwicklung der Gebiete im Rahmen von Folgeplanungen mit einem qualitätssichernden Verfahren.

Die beiden Bergbahnperimeter umfassen ein Nutzungspotenzial von ca. 24'000 m² BGF.

Entwicklungsstandorte Kurbetriebszonen (KBZ)

Mehrere Davoser Höhenkliniken stehen heute leer. Aufgrund ihrer oft attraktiven Lage und der guten Erschliessung verfügen diese Standorte über ein grosses Potenzial namentlich hinsichtlich der touristischen Beherbergung (Hotellerie resp. bewirtschaftete Parahotellerie) oder auch für andere Nutzungen mit einer wiederkehrenden Wertschöpfung.

Das derzeitige Nutzungspotenzial für neue Nutzungen durch Neubau oder Umnutzung innerhalb der KBZ liegt bei ca. 120'000 bis 130'000 m² BGF. Insgesamt beläuft sich die Bettenkapazität in den heute umnutzbaren Kurbetriebszonen und in den Sonderbauzonen Stillipark und Schatzalp auf gut 5'000 Betten. Die Nutzung dieser enormen Reserve im Bestand ist für Davos von grösster Wichtigkeit.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Bereich Kurbetriebe und der damit verbundenen Schliessungen verschiedener Betriebe sowie angesichts des enormen Potenzials hat die Gemeinde Davos im Jahre 2009 die Bestimmungen zur KBZ dahingehend geöffnet, dass neben klassischen Klinikbauten auch andere Nutzungen zulässig sind, die in die kommunale Wirtschaftsstruktur von Davos passen und ein hohes, langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenzial aufweisen. Als solche gelten insbesondere Forschungsanstalten, Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe sowie Ausbildungszentren (Art. 70a Baugesetz). Die Zone für Kurbetriebe ist eine Zone mit Quartierplanpflicht. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen sind Projekte mit qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln.

Entwicklungsstandorte Tourismus / Resorts:

Mit der Schatzalp und dem Stilli-Areal (ehemals Basler Höhenklinik) befinden sich zwei weitere Standorte mit einem grossen touristischen Nutzungspotenzial am Siedlungsrand. Die mit der Standteillbahn von der Promenade aus erschlossene Schatzalp ist heute Standort eines Hotels mit touristischen Nebennutzungen. Das Gebiet wurde einem Sondernutzungssperimeter (Bauzone Schatzalp) zugewiesen. Dies mit dem Ziel einer zusätzlichen Nutzung für touristische und andere Dienstleistungsbetriebe. Ebenso wurde eine Bauzone Stilli erlassen, welche für Hotelbauten sowie für Wohnbauten bestimmt ist. Auf dem Stilli-Areal ist ein Hotelprojekt im 5-Sterne-Segment in Realisation.

Die Entwicklungsstandorte KBZ sind auch mögliche Standorte für grössere touristische Beherbergungen im Sinne von Resorts. Im kantonalen Richtplan Erst- und Zweitwohnungen und touristische Beherbergung werden an solche Vorhaben räumliche, infrastrukturelle und projektbezogene Anforderungen definiert. Rein aufgrund ihrer Grösse als Resortsstandorte denkbar sind die KBZ Clavadel, TSH, NAD und Wolfgang.

Gemäss kantonalem Richtplan werden drei Fälle unterschieden: Standorte im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet (Fall 1 und Fall 2) und Standorte nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet (Fall 3). Im Fall 1 und Fall 2 erfolgt die Beurteilung des Vorhabens direkt auf Stufe Nutzungsplanung. Handelt es sich um ein Vorhaben ausserhalb und nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet, ist der Standort im regionalen Richtplan festzulegen. Da Davos mit den KBZ über mehrere potenzielle Standorte im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet verfügt, und in abgelegenen Anlagen keine Vorteile erkennt, verzichtet sie auf die Festlegung von Standorten abseits der Siedlung (Fall 3).

Entwicklungsstandorte für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen (Gewerbe, Industrie, Logistik)

Davos hat eine wichtige Funktion als regionaler Arbeits- und Gewerbestandort (ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet gemäss kantonalem Richtplan, 08.SW.01). Heute fehlen gut erschlossene und bezahlbare Gewerbeflächen für flächenintensive und / oder emissionslastige Arbeitsnutzungen. Die Reserve in der Gewerbezone beträgt knapp 0.27 ha und ist nicht verfügbar, ein Bedarf für ca. 2 - 2.5 ha Gewerbebauland ist ausgewiesen.

In einer umfassenden Evaluation wurden insgesamt acht mögliche Standorte für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen geprüft (vgl. Kriterien und Resultate der Evaluation, D.2). Basierend auf den Ergebnissen der Evaluation wird im regionalen Richtplan eine Strategie mit zwei regionalen Entwicklungsschwerpunkten festgelegt. Mit der richtplanerischen Festlegung der Entwicklungsstandorte für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen wird die Absicht verfolgt, die bestgeeigneten Gebiete zu sichern, und mittel- bis langfristig der Nutzung zuzuführen. Dies um:

- Dem örtlichen Gewerbe und ähnlichen Betrieben mit grösserem Flächenbedarf geeignete Flächen zu sichern und bereitzustellen.

- Arbeitsnutzungen, die nicht oder nur beschränkt mit Wohnen und Bürodienstleistungen verträglich sind, zu konzentrieren, und damit auch einen Beitrag zur Schonung der Landschaft und der Umwelt zu leisten.
- Infrastrukturinvestitionen besser zu nutzen, und gezielt planerische und infrastrukturelle Vorleistungen zu tätigen.

Die Entwicklungsstandorte befinden sich südlich (Frauenkirch) und nördlich (Laret) der Hauptsiedlung.

Entwicklungsstandort Frauenkirch

Der Entwicklungsstandort Frauenkirch umfasst die zwei Teilgebiete Wildboden (Teilgebiet Nord) und Zeughaus (Teilgebiet Süd). In diesem Gesamtgebiet bestehen bereits Nutzungsansätze welche dem Charakter eines Entwicklungsstandorts für flächenintensive / emissionslastige Nutzungen entsprechen. Aufgrund der guten Erschliessung und Lage zur Hauptsiedlung, der Geländesituation (gute Einordnungsmöglichkeit in die Landschaft) sowie der gegebenen Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen ist dieses Gebiet für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen bestgeeignet (vgl. auch Ergebnisse Standortevaluation, D.2).

Beim Teilgebiet Nord (Wildboden) handelt es sich um einen bestehenden Gewerbestandort, der heute vollständig belegt ist (Kieswerk). Längerfristig ist jedoch im Zusammenhang mit dem Abschluss des Abbau- und Deponievorhabens Wildboden ein Umnutzungs- resp. Umstrukturierungspotenzial vorhanden. Das Teilgebiet Nord wird im Richtplan daher als Zwischenergebnis festgelegt.

Das Teilgebiet Süd umfasst das Gebiet des heutigen Zeughauses und der angrenzenden Landwirtschaftsfläche. Wenngleich heute diese Flächen noch nicht zur Verfügung stehen, ist aufgrund der Standortvoraussetzungen diese Fläche für die besagten Nutzungen zu sichern. Ein Teil des Gebietes ist im Besitz der Armee (armasuisse). Die armasuisse hält derzeit am Standort fest. Aufgrund der laufenden Umstrukturierungen bei der Armee kann sich die Situation auch bezüglich der Verfügbarkeit von Standorten rasch ändern. Ein weiterer Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Das Teilgebiet Süd wird daher richtplanerisch als Zwischenergebnis festgelegt, damit wird das vorhandene, grosse Potenzial als mittel- bis langfristige Reserve gesichert (vgl. Objektliste E).

Entwicklungsstandort Laret

Der Entwicklungsstandort wird im Norden durch die kantonale Hauptstrasse, im Süden durch den „Stutzbach“ und im Osten durch eine Bauzone begrenzt (vgl. D). Bis auf zwei Wohnhäuser entlang der Kantonsstrasse sowie einem Stall ist das Gebiet unüberbaut. Es handelt sich weitgehend um landwirtschaftlich genutztes Wiesland. Im Bereich eines Quellaustritts am südöstlichen Rand des Areals liegt ein kleines Flachmoor von regionaler Bedeutung. Die Eignung des Standortes ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

- Der Standort Laret ist optimal an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen.
- Die Lage an der nördlichen Hauptzufahrtsachse von Davos bzw. in der Mitte des Wirtschaftsraums Davos-Klosters erzeugt weniger Verkehrsaufkommen in Davos selbst. Die Bildung von zwei Gewerbeschwerpunkten, einer im Süden und einer Norden von Davos, trägt zu einer ausgewogenen Versorgung und besseren Verteilung in Bezug auf Erreichbarkeit und Verkehrsbelastung bei.
- Die vergleichsweise grössere und vor allem zusammenhängende Fläche ermöglicht eine kompakte Ansiedlung mit Synergiepotenzial.
- Mit der Neuerschliessung gibt es Synergien mit den Verkehrsvorhaben Anschluss Laret, allenfalls Anschluss Deponie Lusi, Wendeschlaufe Ortsbus, Verkehrsverlangsamung.
- Sowohl die bestehende wie auch die geplante Bushaltestelle des Ortsbusses befindet sich im Bereich des geplanten Kreisels in Laret. Der Bahnhof Laret befindet sich in Fusswegdistanz.
- Die Verfügbarkeit des Landes zu vertretbaren Konditionen ist abgeklärt, jedoch nur teilweise gesichert.

Mögliche effiziente Erschliessungssysteme und Bebauungsmuster für das Areal wurden in einer Machbarkeitsstudie bereits geprüft. Die Lage in einer gefassten Geländekammer ermöglicht grundsätzliche gute Lösungen in Bezug auf die landschaftliche Einordnung der Bauten. Das Flachmoor von regionaler Bedeutung am Standort Laret wird durch das Projekt nicht berührt.

B. Leitüberlegungen

Ziel

Durch die Schaffung von planerischen und rechtlichen Voraussetzungen werden alle im regionalen Richtplan bezeichneten Standorte für die Wirtschaft und die Versorgung gesichert und gemäss ihrem Standortprofil entwickelt.

Grundsätze

- a. Die im regionalen Richtplan bezeichneten Standorte sind mittels standortspezifischer Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich zu strukturieren und haushälterisch zu nutzen.
- b. Publikumsintensive Einrichtungen sind mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen und auf das Zentrumskerngebiet zu beschränken.
- c. Dem lokalen Gewerbe werden Standorte mit den erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen bereitgestellt. Diese Flächen sind zwingend gewerblichen, industriell-gewerblichen oder Logistiknutzungen vorbehalten.

Spezifischer Grundsatz Bahnhofareale

- d. An Bahnhofgebieten ist grundsätzlich ein Nutzungsmix anzustreben, der zu einer ganzjährigen Belegung der Standorte führt. Bahnhofareale dienen vorrangig publikumsintensiveren Nutzungen der Versorgung, Dienstleistungen und dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen (Bildung, Gesundheit, Verwaltung).

Spezifischer Grundsatz Entwicklungsstandorte Bergbahnen

- e. Die Nutzungskonzepte an den Entwicklungsstandorten Bergbahnen sind auf die touristische Infrastruktur (Bergbahn) auszurichten. Der erhöhte ortsbauliche Anspruch ist mit qualitätssichernden Verfahren zu gewährleisten.

Spezifischer Grundsatz Entwicklungsstandorte Kurbetriebszone

- f. Die Entwicklungsstandorte der Kurbetriebszonen werden mit dem Ziel der Stärkung von Davos als Standort für Kliniken, Tourismus, Kongresse, Bildung und Forschung entwickelt. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen sind Projekte mit qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln. Differenziert und in Abstimmung mit dem Projekt zur Stärkung von Davos als Arbeitsplatzstandort können auch Erst- und Personalwohnungen realisiert werden.

Spezifischer Grundsatz Resorts

- g. Resorts setzen ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität aufweist, die Erschliessung und die Finanzierung regelt, und - mit dem Ziel der hohen Auslastung über das gesamte Jahr – eine professionelle Bewirtschaftung der Betten sichert. Resorts sind nur in den Kurbetriebszonen oder an einem vergleichbar geeigneten Standort im oder angrenzend dem bestehenden Siedlungsgebiet mit entsprechender Anbindung an bestehende touristische Einrichtungen möglich.
Sind nicht bewirtschaftete Betten zwingender Bestandteil des Konzepts, so können diese nur in einem untergeordnetem Umfang im Verhältnis von ca. 1:4 zu den bewirtschafteten Betten erstellt werden.

C. Verantwortungsbereiche

Entwicklungsstandorte Bahnhofareale: Die Gemeinde erarbeitet für die Bahnhofgebiete Dorf und Platz ein Konzept zur generellen Entwicklung der Gebiete und zeigt darin deren Bezug zum Zentrum (Dorf bzw. Platz), zum Zentrumskernegebiet und zu weiteren benachbarten Entwicklungsstandorten. Für das Gebiet der Haltestelle Mitte ist auf konzeptioneller Stufe die Nutzung, die bauliche Entwicklung, die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Bezug zu den benachbarten Sport- und Kongresseinrichtungen aufzuzeigen.

Entwicklungsstandorte Bergbahnen: Für die Entwicklungsstandorte Bergbahnen erarbeitet die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Bodenbesitzern im Rahmen der Nutzungsplanung oder von Folgeplanungen Standortkonzepte. Darin werden Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung und die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen geregelt.

Entwicklungsstandorte Kurbetriebszonen: Die Gemeinde definiert sofern erforderlich für die Kurbetriebszonen bei Projektbeginn spezifische Rahmenbedingungen. Diese zielen darauf den grösstmöglichen wiederkehrenden Nutzen an diesem Standort zu erreichen.

Entwicklungsstandorte flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen: Die Gemeinde erarbeitet in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Standortkonzepte. Darin werden Nutzung (hohe Dichte), Erschliessung, Bebauung und Gestaltung, Etappierung und die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen geregelt. Die Gemeinde sichert das Konzept und insbesondere die gewerbliche, industrielle oder logistische Nutzung der Flächen im Rahmen der Nutzungsplanung. Im Zusammenhang mit der Ausscheidung neuer Gewerbeflächen sind Kompensationsmöglichkeiten (z.B. Auszonung von ungeeigneten Flächen) zu prüfen.

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 erarbeitet gestützt auf das Standortprofil und die Grundsätze des regionalen Richtplans die erforderlichen Konzepte für die Entwicklungsstandorte, oder sie trifft die erforderlichen Massnahmen, damit der Standort soweit gesichert ist, dass die Entwicklung gemäss Richtplan möglich bleibt.
- b. Die Gemeinde setzt das Standortkonzept in der Nutzungsplanung oder in Folgeplanungen um.
- c. Die Gemeinde ergänzt die Bestimmungen für die bisherigen Gebiete für Arbeiten (Zone für Arbeiten) dahingehend, dass bei einer Nutzung die geforderte Arbeitsnutzung realisiert wird.

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

D.1 Begriffserläuterungen

<i>Flächenintensive Nutzungen</i>	<i>Als flächenintensiv gelten in der Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem grossen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen beispielsweise Lager- und Logistikeinrichtungen, sowie in der Regel Betriebe der industriellen Produktion, welche auf grosser Fläche relativ wenige Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Arbeitsplatzintensive Nutzungen</i>	<i>Als arbeitsplatzintensiv gelten in der Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem kleinen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen beispielsweise Einrichtungen von Finanz- und Versicherungsdienstleistern sowie Verwaltungseinrichtungen, welche auf kleiner Fläche viele Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Publikumsintensive Einrichtungen / Nutzungen</i>	<i>Bei den publikumsintensiven Einrichtungen / Nutzungen handelt es sich generell um Bauten und Anlagen, die infolge des von ihnen induzierten Publikums- und Verkehrsaufkommens erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben. Hierzu zählen grössere Geschäfte des Detailhandels (Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Fachmärkte) und Freizeiteinrichtungen wie Multiplexkinos oder Wellnesszentren.</i>
<i>Kurbetriebszone</i>	<i>Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Bereich der klassischen Kurbetriebe und der damit verbundenen Schliessungen verschiedener Betriebe, hat die Gemeinde Davos im Jahre 2009 die Bestimmungen zur KBZ dahingehend geöffnet, dass neben klassischen Klinikbauten auch andere Nutzungen zulässig sind, die in die kommunale Wirtschaftsstruktur von Davos passen und ein hohes, langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenzial aufweisen. Als solche gelten insbesondere Forschungsanstalten, Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe sowie Ausbildungszentren (Art. 70a Baugesetz). Für solche „erweiterte Nutzungen“ gilt generell eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.0 mit der Möglichkeit der Gewährung eines Bonus von bis 17%. Findet die Umnutzung innerhalb des bestehenden Bauvolumens statt, gilt die reduzierte AZ nicht. Zur Mitfinanzierung eines Kurbetriebs oder eines nachhaltigen Dienstleistungsbetriebs darf bis max. 10 % der realisierten Nutzung auch als Wohnnutzung (Zweitwohnungen) beansprucht werden, wenn diese nachweisbar der Finanzierung des Betriebs dient und mindestens gleichzeitig mit der Hauptnutzung erstellt wird. Die Zone für Kurbetriebe ist eine Zone mit Quartierplanpflicht. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen ist eine Projektentwicklung wo möglich mit qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln.</i>

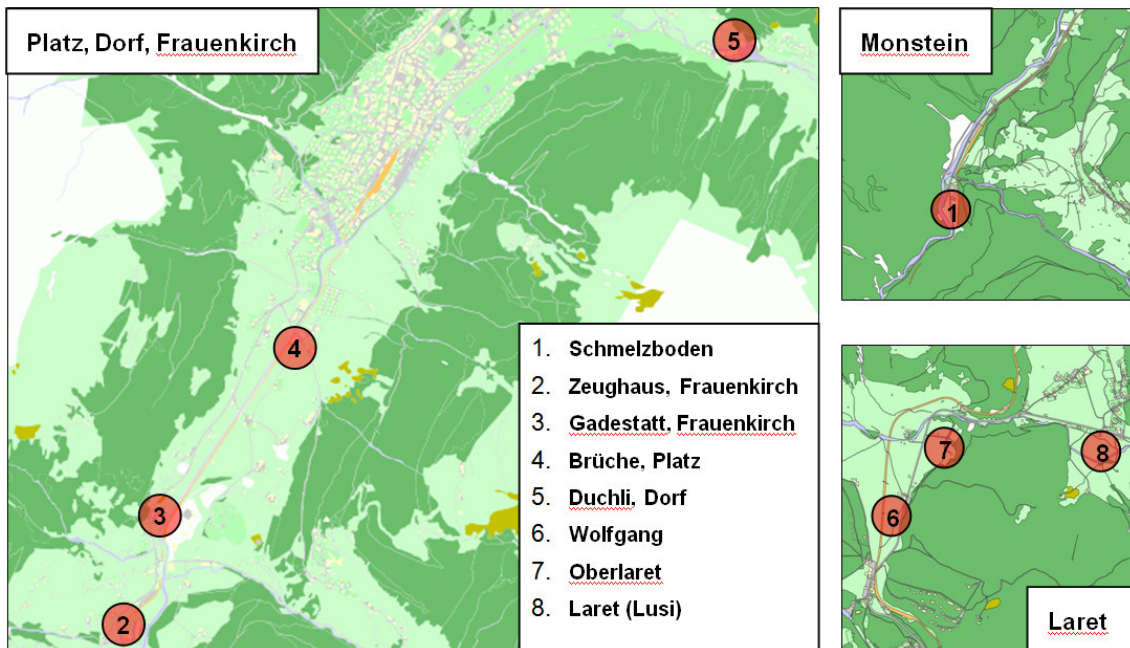
KBZ	AZ	Landfläche (m ²)	mögliche BGF (m ²)	genutzte BGF (m ²)	Reserve BGF (m ²)	aktuelle Nutzung	Nutzungspotenzial BGF (m ²)
Clavadel	1.0	52'555	52'555	18'601	33'954	Klinik	33'954
TSH)	1.0	20'927	20'297	9'988	10'939	keine	20'297
Josephshaus	1.2	4'426	5'311	4'400	911	Hotel	911
Alexanderhaus	1.7	7'305	12'418	10'145	2'273	keine	12'418
NAD Niederländische	1.7	10'120	17'204	11'482	5'722	keine	17'204
Valbella	1.4	9'554	13'376	10'303	3'073	Keine	13'376
Valbella Mühlestrasse	1.0	6'273	6'273	2'299	3'974	Wohnen	
Wolfgang	1.0	59'138	59'138	31'770	27'368	Klinik	27'368
Alpine Kinderklinik	1.7	2'681	4'558	4'512	46	keine	4'558
Total		172'979	191'130	103'500	88'260		130'086

Resorts

Der Kantonale Richtplan gliedert Resorts in folgende Typen:

- Komplexe Tourismusresorts: Anlagen mit grossem, stark diversifiziertem Serviceangebot, bestehend aus Hotels und bewirtschafteten Apartments. Verkauf der Apartments an verschiedene Eigentümer. Apartments unter einheitlichem Management. Vermietung der Apartments und entsprechender Service sind Bestandteil des Konzeptes und vertraglich geregelt. Apartments sind in der Regel nicht individuell möbliert. Eingeschränktes Nutzungsrecht der Eigentümer.
- Hotelresorts: Grosse Hotels im 4- oder 5-Sternbereich mit Angeboten wie Wellness und Kongresseinrichtungen. Oft Zweitwohnungen angegliedert, die zwecks Finanzierung der Investitionen (Erstellung oder Renovation) an Dritte verkauft wurden. Hotelservice auf Wunsch für die Eigentümer der Zweitwohnungen. Bewirtschaftung der Zweitwohnungen in der Regel nicht Teil des Konzepts. Zweitwohnungen meist individuell möbliert, oft ein uneingeschränktes Nutzungsrecht des Eigentümers.
- Apartment-Resorts: Überbauungen haben oft den Charakter von Dörfern, werden von Tourismusentwicklern geplant und betrieben, die einzelnen Apartments teilweise oder gänzlich an Dritte verkauft. Die Vermietung der Objekte ist bei diesem Resorttyp ausschlaggebend für das Funktionieren des Konzeptes. Apartments sind deshalb einheitlich gestaltet, und die Eigentümer haben nur ein eingeschränktes Nutzungs- und Bestimmungsrecht. Entsprechende vertragliche Regelungen.
- Feriendörfer/-Parks: Restaurantservice, evtl. Sport- und Spielangebote, sonst Selbstversorgung der Gäste. Grössere Komplexe (Chalets, grössere Häuser, ganze Siedlungen) von professionell vermieteten Ferienwohnungen. In Bezug auf Bettenzahl eher klein bis mittel und sich abstützend auf das bestehende Angebot in der Standortgemeinde. Oft auch entwickelt in Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde zur besseren Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur.

D.2 Informationen zu den einzelnen Entwicklungsstandorten Gewerbe



Standort	Beurteilung			
	sehr geeignet	geeignet	beschränkt geeignet	nicht geeignet
1. Schmelzboden, Monstein				X
2. Zeughaus, Frauenkirch	X			
3. Gadestatt, Frauenkirch		X		
4. Brüche, Platz			X	
5. Duchli, Dorf			X	
6. Wolfgang				X
7. Oberlaret				X
8. Laret (Lusi)		X		

Abbildung 1: Ergebnis der Evaluation Gewerbestandorte (weitere Ausführungen im Bericht zur TR Ortsplanung Gewerbezone Laret /Glaris).

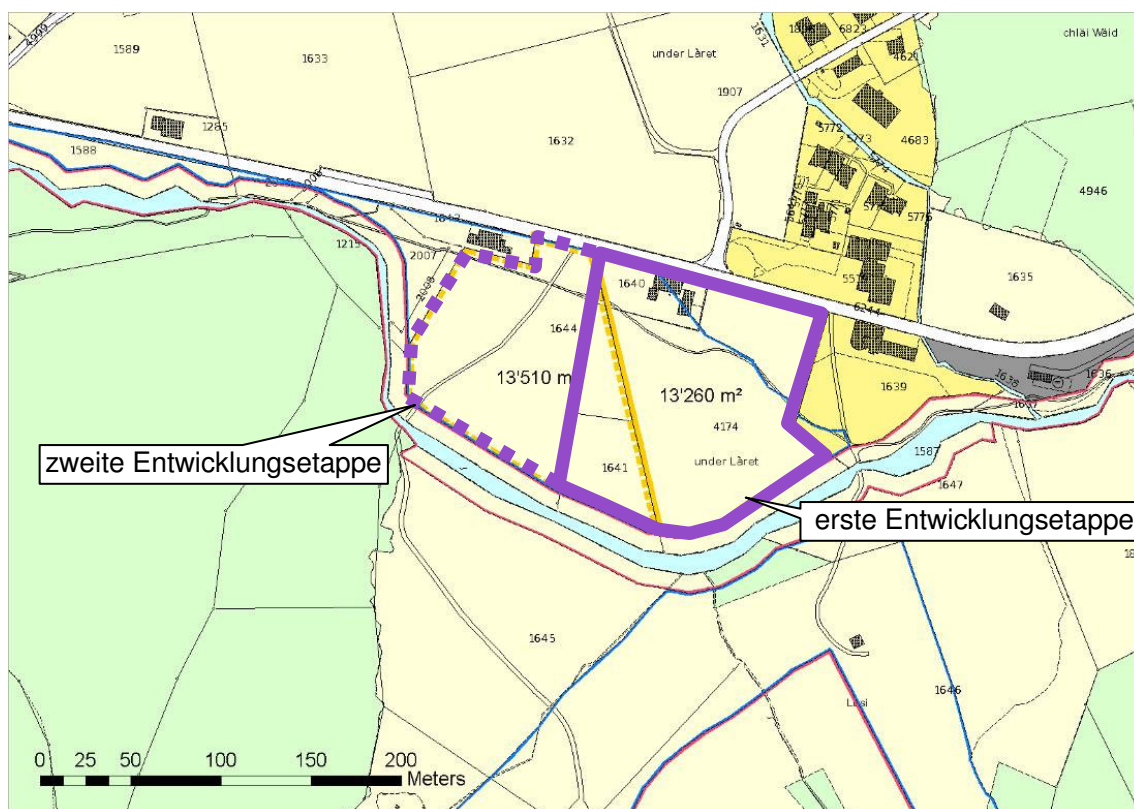


Abbildung 2: Entwicklungsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen Laret, mit zwei Entwicklungsetappen.

Kriterium	Kommentar / Hinweis	Beurteilung				
		++	+	≈	-	--
Erschliessung						
Anschluss Strassennetz	Direkt an Kantonsstrasse	X				
Arealerschliessung Strasse	Nicht erschlossen, Einlenker nötig, Kombination Erschliessung Laret und Deponie Lusi möglich □				X	
Wasser / Abwasser	In der Nähe	X				
Lage						
Erreichbarkeit für Arbeitskräfte	Eher peripher, an Hauptzubringer		X			
Flächen						
Arealgrösse total	Ca. 13'000 m ²		X			
Potenzial für Erweiterungen	Vorhanden (ca. 13'000 m ²)		X			
Verfügbarkeit	Teilgebiet		X			
Nutzungen						
Heutige Nutzung	Landwirtschaft			X		
Benachbarte Nutzungen	Wohnzone				X	
Alternativen zu Gewerbenutzung	Keine	X				
Eignung als Landwirtschaftsfläche	Ja				X	
Weitere Einschränkungen	Gefahrenzone 2, kleines Flachmoor, zwei Wohnhäuser		X			
Umgebung / Umwelt						
Auswirkungen auf die Landschaft	Gefasste Geländekammer			X		
Auswirkungen auf die Siedlung	Laret			X		
Konflikt infolge Immissionen (Lärm)	Ortsrandzone			X		
Altlasten / Verdachtsflächen	Keine	X				
Einschränkungen NISV	keine	X				

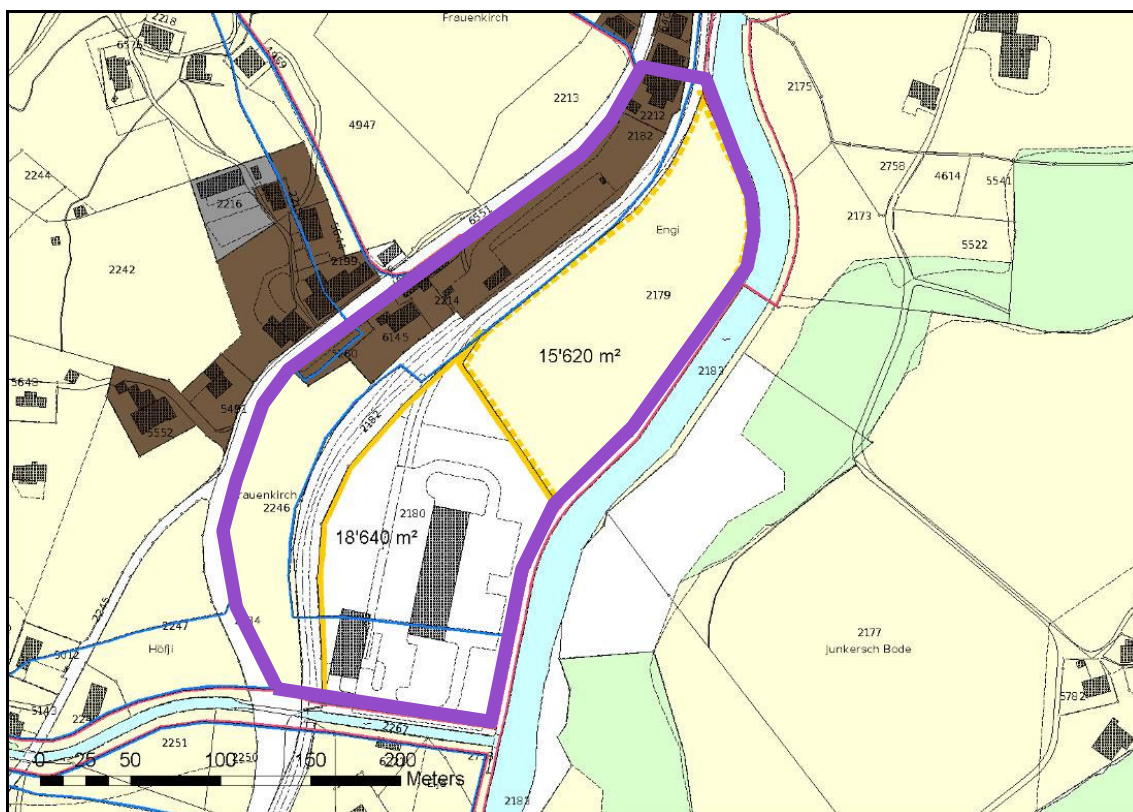


Abbildung 3: Entwicklungsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen Frauenkirch, Gebiet Süd (Zeughaus). Ergebnis der Evaluation.

Kriterium	Kommentar / Hinweis	Beurteilung				
		++	+	≈	-	--
Erschliessung						
Anschluss Strassennetz	Direkt an Kantonsstrasse, Einlenker vorhanden	X				
Arealerschliessung Strasse	Erschlossen, Bahnstranke		X			
Wasser / Abwasser	Erschlossen	X				
Lage						
Erreichbarkeit aus Sicht Arbeitskräfte	Relativ zentrumsnah	X				
Flächen						
Arealgrösse total	Ca. 19'000 m ²	X				
Potential für Erweiterungen	Vorhanden (ca. 16'000 m ²)	X				
Verfügbarkeit	Z. Z. nicht verfügbar					X
Nutzungen						
Heutige Nutzung	Zeughaus VBS			X		
Benachbarte Nutzungen	Dorfzone angrenzend	X				
Alternativen zu Gewerbenutzung	Keine	X				
Eignung als Landwirtschaftsfläche	Nur Erweiterungsgebiet		X			
Mögliche Einschränkungen	Gefahrenzone 2 (teilweise)		X			
Umgebung / Umwelt						
Auswirkungen auf die Landschaft	Keine	X				
Auswirkungen auf die Siedlung	Gering		X			
Konflikt infolge Immissionen (Lärm, Staub)	Nähe Siedlung		X			
Altlasten / Verdachtsflächen	Zu prüfen		X			
Einschränkungen NISV	RhB		X			

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

Entwicklungsstandorte Bahnhofareale

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Standort	Standortprofil / Hinweis	Koordinati- onsstand
	08.SW.05	Bahnhof Platz	- Arbeitsplatzintensive, publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, C1.	F
	08.SW.06	Bahnhof Dorf	- Arbeitsplatzintensive, publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, C1.	F
	08.SW.07	Bahnhof Mitte	- Nutzungskonzept auf Entwicklungsachse Talstrasse abstimmen.	Z

Entwicklungsstandorte Bergbahnen

	08.SW.03	Parsenn	Konzeptarbeiten: Generelles Konzept mit Abstimmung zu den weiteren touristischen Einrichtungen und dem Verkehr (Parkierungskonzept)	F
	08.SW.04	Jakobshorn	Konzeptarbeiten: siehe Standort 08.SW.03	F

Entwicklungsstandorte Kurbetriebszonen

	08.SW.08	Clavadel	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.09	TSH	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.10	Josephshaus		F
	08.SW.11	Alexanderhaus		F
	08.SW.12	NAD Niederländische	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.13	Valbella		F
	08.SW.14	Wolfgang	- Potenzieller Resortstandort.	F
	08.SW.15	Alpine Kinderklinik		F

Entwicklungsstandorte flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen

08.SW.01	08.SW.01	Laret Gebiet Lusi	Standortprofil: <ul style="list-style-type: none"> - Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen. - Keine publikumsintensiven Einrichtungen - Zwei Entwicklungsetappen Konzeptarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> - Generelles Konzept für das Gebiet_Laret mit Abstimmung Arbeiten und möglichem Deponiebetrieb / C1 - Konzept Entwicklungsstandort: Ausarbeitung eines Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes mit hoher Dichte; Etappierung / C1 	F
	08.SW.02	Frauenkirch zwei Teilgebiete:	Standortprofil: <ul style="list-style-type: none"> - Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen. - Keine publikumsintensiven Einrichtungen Konzeptarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung eines Nutzungs-, Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes mit hoher Dichte; Etappierung / C2 	
	08.SW.02.1	Gebiet Nord (Wildboden)	Hinweise zu Pendenzen / Konflikten: <ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung eines Konzepts für die längerfristige Umstrukturierung des Gebietes. - Abstimmung Abbau- und Deponiestandort Wildboden (08.VD.03) - Abstimmung Landschaftsschutzzone Wildboden (08.LS.09R; Waldfriedhof) 	Z
	08.SW.02.2	Gebiet Süd (Zeughaus)	Hinweise zu Pendenzen / Konflikten: <ul style="list-style-type: none"> - derzeit belegt durch Armee - Abklären Naturgefahrensituation (blaue Gefahrenzone) 	Z

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung und Erlasse.

G. Grundlagen

- Teilrevision Ortsplanung Bauperimeter Bergbahnen Parsenn-Davos Dorf / Jakobshorn, 2010.
- Teilrevision Ortsplanung Öffnung Kurbetriebszone, 2010.
- Teilrevision Ortsplanung Gewerbebezonen Laret / Glaris, Februar 2011 (Vorprüfung).
- Agglomerationsprogramm Entwurf 2011.