

Kanton Graubünden



# **Landschaft Davos**

---

Gesamtrevision Nutzungsplanung Teil 2

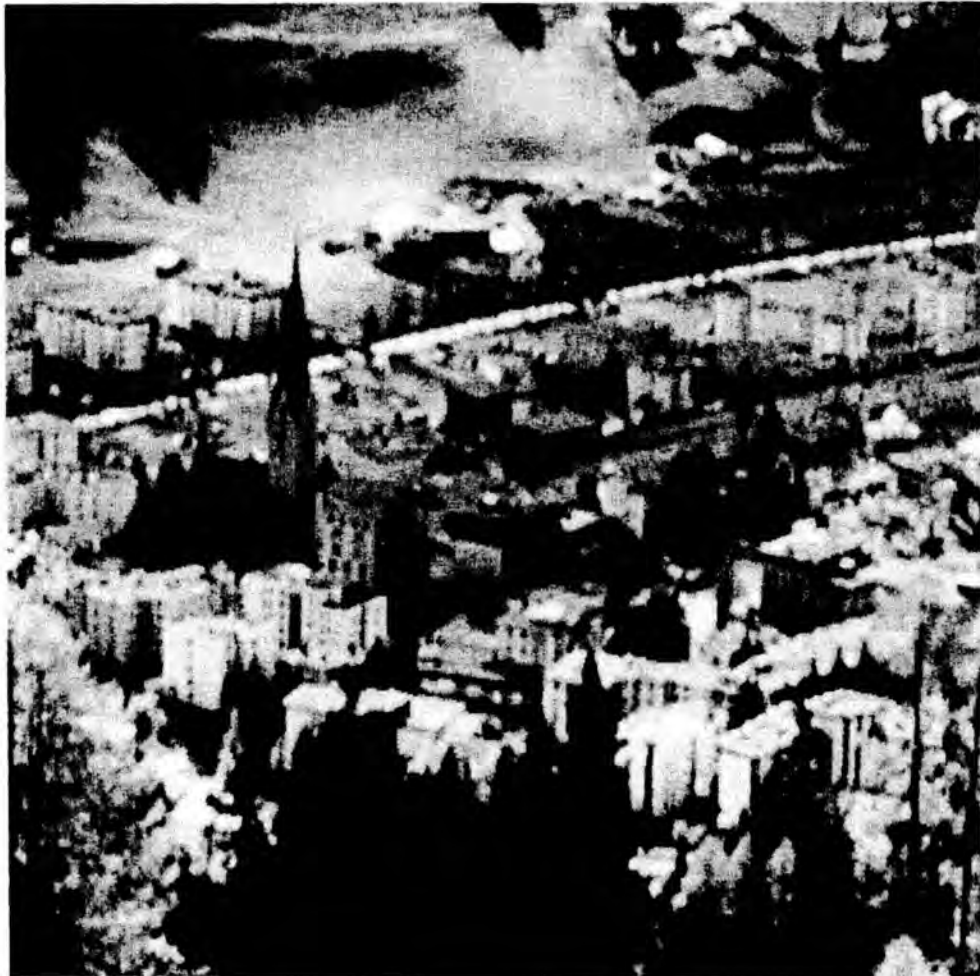
# **PLANUNGSBERICHT**

Kanton Graubünden

Landschaft Davos Gemeinde

Ortsplanung Gesamtrevision Teil II - Siedlungen, Baugesetz

Planungsbericht



## Inhaltsverzeichnis

1. Das Planungsvorhaben
  - 1.1 Die Teilrevision Siedlung im Rahmen der Gesamtrevision
  - 1.2 Planungspereimeter der Nutzungsplanung Teil II Siedlung
  
2. Organisation
  - 2.1 Beschluss über die Durchführung der Planung
  - 2.2 Das Planungsteam
  - 2.3 Der Ablauf der Planung
  
3. Die Planungsvorgaben
  - 3.1 Die Planungspflicht
  - 3.2 Das Bundesgesetz über die Raumplanung
  - 3.3 Zielsetzungen der Revision Zonenordnung und BauG Teil II
  
4. Der Zonenplan und der generelle Gestaltungsplan
  - 4.1 Die Abgrenzung der Bauzonen
    - 4.11 Einleitung
    - 4.12 Siedlungskerne
    - 4.13 Korrekturen an bestehenden Bauzonen
    - 4.14 Nach RPG neu den Bauzonen zugeordnete Gebiete
  - 4.2 Die Zonenordnung
    - 4.21 Grundsätze
    - 4.22 Übersicht zu den Bauzonen
  - 4.3 Übersicht zum Zonenplan
  - 4.4 Der Generelle Gestaltungsplan
    - 4.41 Allgemeines
    - 4.42 Die einzelnen Elemente des Generellen Gestaltungsplans
    - 4.43 Monstein im Speziellen
  - 4.5 Übersicht zum Generellen Gestaltungsplan
  
5. Das neue Baugesetz
  - 5.1 Chronologie
  - 5.2 Erläuterungen zum Baugesetz

- 5.21 Allgemeines
- 5.22 Das Mass der Nutzung
  
- 6. Ergänzende Hinweise
  - 6.1 Revision der Gefahrenzonen
  - 6.2 Technischer Umweltschutz
  - 6.3 Baulinien
  
- 7. Unterlagen

Anhang

## **1. Das Planungsvorhaben**

### **1.1 Die Teilrevision Siedlung im Rahmen der Gesamtrevision**

Die Landschaft Davos Gemeinde führt seit Anfang der neunziger Jahre eine Gesamtrevision der Ortsplanung durch, welche die Anpassung des Baugesetzes vom 4. Dezember 1977 an übergeordnetes Recht bezweckte und die raumrelevanten Regelungen vom Baugebiet auf das ganze Gemeindegebiet ausdehnte. Es wurden neben den Baugebieten die bedeutenden Bereiche Landwirtschaft, Tourismus, Landschaft und Versorgung planerisch erfasst.

Mit dem Leitbild vom 23. Mai 1991 hat der Grosse Landrat den politischen und materiellen Rahmen für die Gesamtrevision abgesteckt.

Mit dem Gemeinderichtplan vom 18. Juni 1992 hat er konkrete Vorgaben für die Umsetzung der Planobjekte in die Nutzungsplanung gemacht und eine generelle Übersicht zum Gesamtprojekt geschaffen.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist in den Teil I Landschaft und den Teil II Siedlung gestaffelt worden. Der Teil Landschaft wurde 1996 beschlossen und Ende 1997 genehmigt. Dieser beinhaltet die Landwirtschaft, den Tourismus, die Landschaft und den Materialabbau/Deponien. Er enthält zudem die Perimeter der Planung Teil II, nämlich das altrechtliche Baugebiet und übriges Gemeindegebiet, welche inzwischen definitiv einer Bauzone oder der landschaftlichen Nutzung zugeordnet wurden.

Mit dem Abschluss der Nutzungsplanung Landschaft verfügte die Landschaft Davos Gemeinde erstmals über eine flächendeckende Zonenordnung.

Mit der Revision der Baugebiete und des Baugesetzes aus dem Jahre 1977 wurden die Gebiete altrechtlicher Bauzonen den Anforderungen nach RPG angepasst, womit die Gemeinde die Planungspflicht grundsätzlich erfüllt hat.

Der generelle Erschliessungsplan Teil Verkehr und Tourismus ist ergänzender Bestandteil sowohl der Planung Teil I Landschaft, als auch der Planung Teil II Siedlung. Der Plan wurde 1998 vom Davoser Souverän beschlossen. Die Genehmigungen erfolgten 1999 (Teilgenehmigung) und im Jahr 2000.

### **1.2 Planungspereimeter der Nutzungsplanung Teil II Siedlung**

Der Planungspereimeter hat die Bauzonen gemäss Zonenplan vom 4. Dezember 1977 umfasst. Weiter gehörten die 'befristeten Bauzonen' im Wald, aus WLQ - Verfahren entstandene Wohnzonen und Bauzonen von Teilrevisionen seit 1979, dazu.

Zudem enthielt der Planungspereimeter die ÜG - Flächen des Zonenplans Landschaft vom 1. Dezember 1996, für die noch keine Grundnutzung festgelegt worden war.

Der Planungspereimeter entspricht den Planungszonen, die der Kleine Landrat am 17. Juni 1997 für die Schatzalp und am 4. November 1997 über das ganze Siedlungsgebiet erlassen hat.

## **2. Organisation**

### **2.1 Beschluss über die Durchführung der Planung**

Der Kleine Landrat hat mit Beschluss vom 30. August 1996 die Durchführung der Ortsplanung Teil II beschlossen und die Aufgabenverteilung festgelegt.

Das Subventionsgesuch vom 4. April 1998 / 14. Januar 1999 enthält das detaillierte Planungsprogramm mit der Kostenschätzung und dem Zeitplan. Die Beitragszusicherung erfolgte per 19. Januar 1999, nachdem die Arbeiten vorzeitig in Angriff genommen wurden.

Für die Digitalisierung der Zonenpläne erfolgte am 29. Dezember 1998 eine Subventionszusicherung.

## 2.2 Das Planungsteam

Der Kleine Landrat hat als Planungsträger die Planungsvorlagen zuhanden des Grossen Landrates erarbeitet, welcher das Werk dem Souverän unterbreitet hat.

Die Raumplanung gehört zum Departement I, welches dem Landammann unterstellt ist. Der Landammann steht der Arbeitsgruppe Raumplanung vor, die als Experten- und Beratergremium das Werk für den Kleinen Landrat erarbeitet hat.

Die Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

Landammann Erwin Roffler.

Dr. iur. Christian Mattli, Präsident der vorberatenden Kommission für Raumplanung des Grossen Landrates (bis Ende 2000).

Richard Arioli, dipl. Ingenieur ETH, beauftragter Planer, Planungsleiter.

Max Brunner, dipl. Architekt ETH, beauftragter Planer, Projektleiter Planung Teil II Siedlung, stellvertretender Planungsleiter.

Dr. iur. Conradin Weinmann, beauftragter Jurist für Planungsfragen.

Christian Ryffel, dipl. Architekt HTL, Gemeindecarchitekt, Chef Hochbauamt Davos, ständiger Einsitz in der Arbeitsgruppe.

Dr. iur. Stephan Staub, Jurist der Landschaft Davos Gemeinde, ständiger Einsitz in der Arbeitsgruppe.

Die Arbeitsgruppe konnte Arbeitskräfte und Experten beiziehen, die der Verwaltung angehörten oder extern waren.

Für die Aufgabe der Siedlungsplanung wurde dem Team eine Expertengruppe für Städtebau beigegeben. Neben politischen Vorgaben und statistischen Parametern war der städtebauliche Aspekt für die Planung des engeren Baugebietes von vorrangiger Bedeutung. Der Planer Max Brunner konnte bezüglich der Entwürfe ad-hoc mit den Experten Rücksprache nehmen und von deren unabhängigen Kontrolle und fachlichem Input profitieren. Für die externe Beratung wurden die Architekten -

E. Consolascio, E. Bétrix und E. Consolascio Architekten, Erlenbach -

A. Giger und M. Guyer, Gygon und Guyer Architekten, Zürich -

M. Ferrier und Ch. Wick, Ferrier Architekten, St. Gallen -  
engagiert.

Unter dem Vorsitz von Andreas Valär, Kleiner Landrat und Departementsvorsteher Hochbau, hat die Baugesetzrevisionskommission in den Jahren 1994 bis 1997 Vorbereitungsarbeiten für die Totalrevision des Baugesetzes geleistet. Die Kommission ist für den Planungsteil Siedlung der Arbeitsgruppe Raumplanung einverleibt worden. Die Kommission hatte folgende Zusammensetzung:

Andreas Valär, Vorsitzender, Departementschef Hochbau.

Dr. iur. Peter Bieler, beauftragter Jurist.

M. Brunner, Dr. C. Weinmann, Ch. Ryffel, Dr. St. Staub, Mitglieder der Arbeitsgruppe Raumplanung.

### 2.3 Ablauf der Planung

Die Sachbearbeiter haben bereits 1995 mit den Vorbereitungen zum Teil Siedlung der Gesamtrevision begonnen. 1995/96 fanden konzeptionelle Arbeiten statt. 1997/98 wurden Vorentwürfe und detaillierte Entwürfe erstellt. 1999 hat die Bereinigung der Vorlage und deren Bearbeitung durch den Kleinen Landrat stattgefunden.

Der Kleine Landrat hat den Entwurf am 22. Juni 1999 zur Vorprüfung verabschiedet.

Im Herbst 1999 wurden die Wohnzonen Wald, als Ergebnisse der Planungsvorgaben des 'Projekt Waldsiedlung' zur Vorprüfung nachgereicht.

Die Vorprüfung wurde dem Kleinen Landrat per Ende März 2000 zugestellt.

Der Kleine Landrat beabsichtigte, die Vorlage innerhalb eines Jahres zur Abstimmung zu bringen, was zum dichten Planungsprogramm auf der nächsten Seite führte.

Die Hinweise und Wünsche in der Vorprüfung waren klar und direkt formuliert. Die gute Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung erlaubte dem Kleinen Landrat, bis zum Sommer eine genehmigungsfähige Vorlage zu erarbeiten. Dabei wurden nicht nur Hinweise der kantonalen Stellen berücksichtigt, sondern auch Wünsche für das Verdikt in der öffentlichen Auflage aufbereitet.

Die detaillierten Veränderungen, welche die Vorlage bis zum nun verabschiedeten Baugesetz durchlaufen hat, sind den Protokollen im Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Im August/ September 2000 fand die öffentliche Auflage statt. Die Arbeitsgruppe und der Kleine Landrat überarbeiteten im September/ Oktober die Vorlage, unter Einbezug zahlreicher Interessengruppen. Es wurden ca. 450 Begehren bearbeitet. Gleichzeitig wurde die vorberatende Kommission des Grossen Landrates auf ihre Arbeit vorbereitet.

Im November übernahm die Planungskommission die Vorlage und bereitete sie so auf, dass der Grosse Landrat das Paket am 14. Dezember zuhanden der Volksabstimmung verabschiedete.

Der Kleine Landrat konnte mit Zufriedenheit feststellen, dass der demokratische Gestaltungsprozess den Kern der Sache und das Gesamtkonzept wenig berührte, die vielen Anregungen und Wünsche wurden in eine solide Struktur gefügt.

Anfangs 2001 wurde die Vorlage in verschiedenen Veranstaltungen und zahlreichen Einzelgesprächen dargestellt und erläutert.

Die Vorlage Gesamtrevision des Baugesetzes, mit dem Zonenplan und generellen Gestaltungsplan Teil Siedlung, wurde am 4. März 2001 mit einer Zustimmung von 2022 Ja gegen 663 Nein vom Souverän angenommen.

Das Planungsprogramm des Kleinen Landrates vom Frühjahr 2000 sah ursprünglich vor, zusätzlich die Ende März aus der Vorprüfung retournierten Regionalen Richtpläne zu überarbeiten (Siedlung, Verkehr, Tourismus). Der Kleine Landrat hat diese Vorhaben aus folgenden Gründen zurückgestellt:

Im Frühsommer fand die Vernehmlassung zum Vorentwurf 'Kantonaler Richtplan 2000' statt. Es war offensichtlich, dass Regionale Richtpläne künftig von Vornutzungsplänen zu strategischen Planungsinstrumenten entwickelt werden müssen, womit sich ein Neustart bei den regionalen Richtplänen aufdrängte.

Die Kapazitäten der Planungsträger, aber auch die Aufnahmefähigkeit aller Beteiligten, war mit der prioritären Nutzungsplanung erschöpft.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Die Planungspflicht

Die Bundesverfassung ermächtigt den Bund, eine Grundsatzgesetzgebung für die Raumplanung zu erlassen. Die Raumplanung selbst, die der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes zu dienen hat, soll aber gemäss Bundesverfassung durch die Kantone bzw. durch die von ihnen bestimmten Stellen verwirklicht werden.

Am 1. Januar 1980 trat das entsprechende Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft. Das Raumplanungsgesetz sieht als Mittel der Raumplanung insbesondere die von den Kantonen zu erarbeitenden Richtpläne und die von den Gemeinden zu beschliessenden Nutzungspläne vor. Den Richtplänen muss eine Vorstellung über die anzustrebende räumliche Entwicklung zugrundeliegen. Richtpläne sind nicht parzellenscharf und nicht grundeigentümergebunden. Die Behörden haben sie aber zu beachten.

Die Nutzungspläne ihrerseits ordnen die zulässige Nutzung des Bodens im Einzelnen. Bei den Nutzungsplänen, zu denen z.B. auch generelle Erschliessungs- und Gestaltungspläne zählen, stehen die Zonenpläne im Vordergrund. Sie unterscheiden vor allem die Bau-, die Landwirtschafts- und die Schutzzonen. Gestützt auf kantonales Recht können zudem weitere Zonen eingeführt werden. Die Nutzungspläne sind parzellenscharf und grundeigentümergebunden.

Das Bundesrecht legt die anzuwendende Ordnung nicht abschliessend fest. Das Raumplanungsgesetz bestimmt zwar den Typus der Bau-, der Landwirtschafts- und der Schutzzonen sowie die Kriterien für die Zuweisung eines Gebietes zu solchen Zonen, im Übrigen aber hält es fest, dass die Zuständigkeit und das Verfahren der Nutzungsplanung grundsätzlich von den Kantonen festzulegen seien.

Das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden sieht eine Planungspflicht sowohl für die Gemeinden als auch für den Kanton vor, die sich nach den im erwähnten Gesetz verankerten Pflichten richtet. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, die Nutzung des Gemeindegebietes zumindest durch ein Baugesetz und einen Zonenplan zu regeln.

Im Zonenplan sind sowohl sogenannte Grundnutzungszonen als auch überlagerte Zonen zulässig, die zusätzlich zu einer bestimmten Grundnutzung festgelegt werden (z.B. eine die Landwirtschaftszone überlagernde Wintersportzone). Im Hinblick auf die Nutzungsplanung trifft die Bündner Gemeinden also eine Planungspflicht, und sie haben dafür zu sorgen, dass für ihr ganzes Gemeindegebiet Zonenpläne und entsprechende Baugesetzartikel vorliegen.

Die Folgen der Missachtung der Planungspflicht können gravierend sein. Der Kanton ist berechtigt, in diesem Fall eine Ersatzplanung durchzuführen, bei der die Zonen und die dazugehörigen Bestimmungen von kantonalen Stellen festgelegt werden. Zudem ist zu beachten, dass für die verschiedenen Nutzungen ausserhalb der Bauzonen von Gesetzes wegen entsprechende Zonen auszuweisen sind. Wird dieser Aufforderung nicht nachgelebt, drohen Verzögerungen bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen oder gar deren Verweigerung. Es ist daher notwendig, dass in Davos eine Zonenordnung gemäss den übergeordneten Gesetzesbestimmungen geschaffen wird.

#### 3.2 Das Bundesgesetz über die Raumplanung

Mit der Revision Teil Siedlung wurden in der Landschaft Davos erstmals Bauzonen nach Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG ausgeschrieben. Nach diesen Vorgaben wurden nicht nur neue Bauzonen bezeichnet, sondern es waren auch sämtliche bestehende Bauzonen zu

überprüfen. Die Grundsätze für die Ausscheidung von Bauzonen nach Raumplanungsgesetz (Art. 1, 3 und 15) sind:

- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten.
- Verwirklichung einer auf die erwünschte Entwicklung des Ortes abgestimmten Besiedlung.
- Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft.
- Schaffung wohnlicher Siedlungen und räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft.
- Rücksichtnahme auf wirtschaftliche und kulturelle Bedingungen des Ortes. Dies kann eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung bedeuten.
- Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft.
- Erhaltung natürlicher Landschaften und Erholungsräume.
- Gewährleistung der Funktion des Waldes.
- Baugebiete umfassen für die Überbauung geeignetes Land, das weitgehend überbaut, beziehungsweise erschlossen ist, und innert fünfzehn Jahren benötigt wird.

Interpretationen dieser Grundsätze bestehen seit Jahren in zahllosen Gerichtsentscheiden. Die Landschaft Davos Gemeinde hat mit der vorliegenden Revision die Grenze für kleinstmögliche Bauzonen ausgelotet, da sogenannte Punkt-Bauzonen, d.h. Bauzonen mit sehr geringer Ausdehnung bzw. für Einzelgebäude, unzulässig sind. Es wurden bei Siedlungen Kleinbauzonen geschaffen, welche nach der Vorprüfung durch die kantonalen Amtstellen bereinigt wurden.

Die Bauzonen im neuen Zonenplan stellen die maximale Nutzung des Spielraumes dar, welcher durch die Grundsätze über deren Ausscheidung im RPG gegeben ist.

### 3.3 Zielsetzungen der Revision Zonenordnung und BauG Teil II

Der Nutzungsplan Teil Siedlung baut auf den Vorgaben des Leitbildes vom 23. Mai 1991 auf, welches vom Grossen Landrat verabschiedet worden war. An Bestimmungen, welche direkt auf die Bau- und Zonenordnung Bezug nehmen, seien folgende erwähnt:

- Art. 2 : Bauzonen werden derart ausgeschieden, dass sie die Zersiedelung wirkungsvoll verhindern. Sie dürfen keine landwirtschaftlichen Betriebe mit dem zugehörigen Pachtland gefährden. Die künftige bauliche Entwicklung ist dort zu suchen, wo eine Verdichtung bestehender Siedlungskerne möglich ist. Das überbaute Gebiet soll im Rahmen der Gestaltungsplanung baulich verdichtet werden. Die Bestimmungen über das Mass der Ausnutzung sind flexibel zu fassen und besser dem bestehenden Überbauungsstand anzupassen.
- Art. 3 : Bauzonen dürfen sich weder in Erholungsräume, in landwirtschaftlich gut bewirtschaftbare Gebiete noch in ökologisch empfindliche Landschaftsteile hinein entwickeln. Mit geeigneten Planungsinstrumenten ist der walserischen Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen.

Neben diesen direkten Anweisungen enthält das Leitbild Zielsetzungen allgemeiner Natur, die in die Siedlungsplanung einfließen:

Ziel der Gemeindepolitik im allgemeinen und der Ortsplanung im speziellen ist eine geordnete räumliche Entwicklung und die Erhaltung derjenigen Grundlagen der Wirtschaft, insbesondere des Tourismus, der Gesellschaft und der Umwelt, welche langfristig eine qualitativ hochstehende Entwicklung der Landschaft Davos Gemeinde garantieren.

Heutzutage stehen die Gemeinden untereinander im Wettbewerb, bei dem Standortqualitäten für den Erfolg von entscheidender Bedeutung sind. Das Angebot an Bau- und Nutzungsmöglichkeiten, die der Zonenplan enthält, spiegelt die diversen Standortqualitäten von Davos.

Unter den genannten Voraussetzungen wurde die Siedlungsplanung nicht auf Expansion ausgelegt. Die Siedlungen sollten nicht ausgedehnt, sondern erneuert werden. Die gewachsenen Strukturen und Qualitäten der Zentren, produktiven Bereiche und Wohnquartiere waren sorgfältig herauszuschälen, damit der Nutzungsplan die Entwicklungspotentiale dieser unterschiedlichen Bereiche erkennbar macht.

Stärken der Landschaft Davos Gemeinde sind die Wandlungsfähigkeit unter verändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen sowie die Vehemenz, mit der die Talschaft ihre Existenz behauptet und sichert. Die stabile Koexistenz einer traditionell landwirtschaftlichen und einer städtischen Kultur scheint dabei eine entscheidende Essenz des 'Phänomens Davos' zu sein. Obwohl Davos immer stark auf den Tourismus ausgerichtet war, hat das nie zu einer Monokultur geführt. Vielmehr lebte und lebt die Landschaft Davos vom Zusammenspiel verschiedener Sektoren, wie Tourismus, Klinikstandort, Forschungsstandort, Landwirtschaft, Gewerbe, Bildungsstandort und als regionales Zentrum.

## **4. Der Zonenplan und der generelle Gestaltungsplan**

### **4.1 Die Abgrenzung der Bauzonen**

#### **4.1.1 Einleitung**

Mit dem Baugesetz und dem Zonenplan vom 4. Dezember 1977, beide mehrfach teilrevidiert, hatte die Landschaft Davos die Trennung der Bauzonen vom Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich vollzogen. Die Trennung der Bauzonen von den Nicht-Bauzonen war aber noch nicht vollständig.

Mit dem zweiten Teil der Davoser Nutzungsplanung wurde die Totalrevision der Ortsplanung abgeschlossen. Dazu gehört die Bereinigung verschiedener Punkte, welche bei der Revision zum Teil I im Jahre 1996 bewusst ausgeklammert worden waren.

Für sämtliche Bereiche des Planungsperimeters Teil Siedlung musste geprüft werden, ob das Gebiet den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes für die Zuordnung in eine Bauzone genügte. Die geprüften Bereiche umfassten:

Die Bauzonenflächen des Zonenplans vom 4. Dezember 1977.

Bauzonenflächen aus Einzonungen seit 1977 (Klinikzonen, Forschungszone Clavadelerstrasse, Reithalle Frauenkirch, etc.).

Bauzonen aus WLQ – Verfahren und die Perimeter der befristeten Wohnzonen im Wald (seit 1985 Wald).

Flächen des Übrigen Gemeindegebietes, die im Teil I Landschaft zurückgestellt wurden. Korrekturbereiche am Rand der altrechtlichen Bauzonen, wie bereinigte Rote Gefahrenzonen und Einzelparzellen. Bis dahin nicht eingezonte Siedlungen (z.B. Stilli, Meierhöfe, Frauenkirch), die WLQ-Perimeter von 1977, und weitere Flächen, deren Nutzung erst im Rahmen der Siedlungsplanung festgelegt werden konnten.

Eine flächige Ausdehnung der Bauzonen war nur in einem engen Rahmen möglich. Schon mit der Einzonung der oben erwähnten Flächen hat die Gemeinde den statistisch möglichen Spielraum ausgeschöpft (Vorprüfungsbericht).

#### 4.12 Siedlungskerne

Die Landschaft Davos Gemeinde wurde vor etwa 700 Jahren von einem Dutzend Familien besiedelt, welche ihre Höfe an günstige Stellen in der Landschaft setzten. Über die Jahrhunderte hat sich die walscherische Streusiedlung mit einzelnen Siedlungskernen entwickelt.

Die Siedlungskerne sind Gruppen einzelner Höfe. Lagequalitäten (z. B. Laret, Stilli, Clavadel, Monstein), die Topographie (z. B. Davos Platz, Sertig Dörfli, Glaris Ortolfi) und Orte mit zentraler Funktion, wie Kirchen oder Wegkreuzungen (z.B. Davos Dorf, Frauenkirch, Glaris Mühle), haben zu diesen Gruppierungen geführt.

In Davos Dorf/ Platz wurde das Netz der Höfe und Siedlungskerne zudem von neuen Siedlungsformen überlagert, so dass die traditionelle Streusiedlung als Unterbau des Ortes nicht mehr ohne weiteres erkennbar ist.

Die Siedlungen

Laret Dörfli, Wolfgang, Davos Dorf / Platz, Clavadel, Glaris Mühle, Glaris Ortolfi und Monstein wurden schon mit dem Zonenplan von 1977 als Bauzonen bezeichnet.

Neue Bauzonen, die auf Siedlungskernen basieren, sind die Meierhöfe, die Stilli, Pedra, Frauenkirch und Sertig Dörfli.

Die Alpen, einige davon sind eigentliche Siedlungen, wurden schon im Teil I Landschaft konsequent der Landwirtschaftszone zugeordnet. Sie sind für die Landwirtschaft sehr bedeutsam.

Für die traditionellen Streusiedlungen, wie sie den Talboden der ganzen Landschaft ausfüllen, gibt es nach Raumplanungsgesetz keine passende Bauzone. Die Instrumente Haus zum Hof (HzH) und Wohnen Landschaft mit Quartierplanpflicht (WLQ) des Baugesetzes 1977 wurden vor dem Erlass des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes entwickelt. Die Genehmigung durch die Kantonale Regierung war schon 1979 nur mit Vorbehalten möglich (das HzH war ein Baurecht ohne räumliche Ausdehnung - eine 'Punktbauzone' / die WLQ waren Bauzonen in weitgehend unüberbautem und landwirtschaftlich genutztem Gebiet). Heute wird anerkannt, dass diese Instrumente dem Bundesrecht nicht entsprechen. Bereits in der Revision Teil I Landschaft (1996) mussten sie daher aufgehoben werden.

Die Gebiete der traditionellen Streusiedlung wurden demnach der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Zulässigkeit für Bauten ausserhalb der Bauzonen ist Gegenstand des revidierten Raumplanungsgesetzes und der zugehörigen Raumplanungsverordnung. Die Landschaft Davos Gemeinde möchte, dass der vorhandene Spielraum bezüglich Bauten in der Landwirtschaftszone auch im Kanton Graubünden umfassend genutzt wird.

Ein Bauernhof hat eine dynamische gemischte Ökonomie. Davos vertritt die Meinung, dass eine diversifizierte Nutzung der Bausubstanz in der Landwirtschaftszone ohne Einschränkungen bezüglich Erwerbsart und für die Wohnnutzung ermöglicht werden muss.

#### 4.13 Korrekturen an bestehenden Bauzonen

Im Rahmen der Zonenplanung Landschaft sind entlang den Bauzonen Räume für den Tourismus, die Naherholung und die Landwirtschaft bezeichnet worden. Dies führte zu Korrekturen an den be-

stehenden Bauzonen:

Geissloch, Bünda, Skiabfahrten Parsenn, Schatzalp, diverse Durchgänge für Loipen und Wege im Talboden.

Die Waldlinie (Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald, WaG) und geänderte Gefahrenzonen I haben Anpassungen der jeweiligen Bauzonen bewirkt. Da sich die Lawinerverbauungen oberhalb der Siedlung Dorf/ Platz bewährt haben, wurden bei zurückgegangenen Perimetern der Gefahrenzone I die Bauzonen nachgeführt.

Die Abgrenzung der bestehenden Bauzonen wurde nicht nur aufgrund geänderter technischer Parameter überprüft, sondern auch gesamthaft nach Art. 15 RPG. Das führte am Siedlungsrand zu gewissen Arrondierungen.

#### **4.14 Nach RPG neu den Bauzonen zugeordnete Gebiete**

Im alten Zonenplan gibt es eine Reihe von Wohnsiedlungen aus den Fünfziger- bis Achtzigerjahren:

Unter Laret, Dählenwald, Ob em See, Höhwald, Tschuggen, Büelen, Solaria, Mattawald, Höfe, Crestannes, Gadenstatt, In den Furren und Glaris Ried.

Genauso gibt es Bauzonen, die wegen besonderen Funktionen ausgeschieden wurden:

Laret Bahnhof, Laret Gasi, Wolfgangpass, AO-Zentrum Clavadelerstrasse, Kieswerk und Areal Sand, ARA Gadenstatt, ARA Monstein (neu).

Die Waldsiedlungen Dählenwald, Tschuggen und Mattawald wurden nach 1985 dem Wald zugeordnet. Im Rahmen der kantonal durchgeführten Spezialplanung 'Projekt Waldsiedlungen' wurden diese nun aus dem Wald entlassen und der 'Wohnzone Wald' zugeführt.

Die Wohnzonen Grüeni, Gadenstatt, In den Furren, Glaris Ried und Chegelplatz sind nach und nach aus WLQ – Verfahren hervorgegangen. Ausser der Bauzone Grüeni sind es eigentliche Kleinbauzonen.

In der Landschaft Davos waren weitere Siedlungsansätze auf ihre Eignung als (Klein)Bauzonen zu beurteilen. Das Ausnahmen-Regime nach Art. 24c des revidierten RPG für bestehende 'zonenwidrige' Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen kann zu unbefriedigenden Präzedenzfällen führen. Deswegen hat die Landschaft Davos Gemeinde die saubere Regelung mit Kleinbauzonen bevorzugt, wenn eine Überbauung genügend Substanz dazu geboten hat.

Eine besondere Qualität der traditionellen Besiedlung des Landwassertals ist die durchgehende Kulturlandschaft. Die traditionelle Streusiedlung ist geprägt von unterschiedlich verdichteten Hofsiedlungen, die schwerpunktartig in die Landschaft gesetzt sind. Die Formen dieser Gruppierungen reichen von der reinen Hofsiedlung, bis zum Siedlungsgefüge Dorf/Platz. Ausserhalb der Siedlung Dorf/Platz und der klassischen Bauzonen in der Landschaft sollten daher mögliche Kleinbauzonen nicht zu Strängen oder flächigen Bauzonen zusammengefügt werden. Die durchgehende Landschaft zwischen den Siedlungen sollte als lokales Merkmal der Raumgestaltung erlebbar bleiben. Bei der Gestaltung von neuen Bauzonen wurde das beachtet.

Nach diesen Kriterien sind folgende neue Bauzonen bezeichnet worden:

Seebüel, Stilli, Burgstall, Bedraweg, Oberhöfji, Talstation Pischa, Höfji Dischmastrasse.

Als zu wenig substantiell für eine Bauzone wurden die Standorte Pischä Dörfji, Dischma Dürrboden, Islen, die Schwendimad oberhalb Clavadel, die Kirche Frauenkirch, die Mühle Sertig, Sertig Sand (auch wegen den Gefahrenzonen), Spina und Ardüs bewertet.

Die Schatzalp und der Schmelzboden sind für die Siedlungsgeschichte der Landschaft Orte mit besonderer Bedeutung. Die Lagequalität der Schatzalp und die Entwicklung von einer Klinik zum Berghotel mit eigenem Skigebiet ist genauso einzigartig, wie der Schmelzboden als Zentrum für den historischen Bergbau am Silberberg. Die herausragenden Merkmale dieser Orte sind bei deren Entwicklung und weiterer Nutzung zu sichern. Unter dem Regime des Perimeters Sondernutzungsplanung können der baugesetzliche Rahmen und die Projekte optimal koordiniert werden.

Schon vor und während den Arbeiten an der Vorlage sind Begehren zu neuen Abgrenzungen der Bauzonen eingegangen. Die öffentliche Auflage erbrachte weitere Wünsche bezüglich Einzonungen. Alle diese Anträge wurden nach den oben beschriebenen Kriterien behandelt.

## **4.2 Die Zonenordnung**

### **4.21 Grundsätze**

Die Siedlungserneuerung hat den Zweck innere Qualitäten eines Ortes zu erkennen und nutzbar zu machen. Dazu ist die sorgfältige Festlegung der Art der Nutzung sehr bedeutsam. Als Basis für die Festlegung der Nutzungen im Zonenplan wurden Siedlungsteile mit unterschiedlichem Entwicklungspotential herausgeschält und charakterisiert.

Das städtische Gefüge Dorf/Platz befindet sich nachweisbar seit über achtzig Jahren in einem Verdichtungsprozess und es finden laufend Nutzungsänderungen statt. Voraussetzung für diese Vorgänge ist eine hohe bauliche Dynamik.

Je nach Art der neuen Nutzung bewirken die baulichen Veränderungen aber ein Verfestigung der Strukturen des Ortes. So sind öffentlich zugängliche Räume ständig unter Druck durch Überbauungen. Besonders der Wohnungsbau führt zur Erstarrung von Quartieren bezüglich der weiteren Entwicklung. Ob dieser zu Stockwerkeigentum oder Mietwohnungen führt, ist dabei nicht entscheidend.

Mit der flächigen Ausbreitung von Wohnquartieren verliert der Siedlungsraum zunehmend die Fähigkeit zur Anpassung an neue Rahmenbedingungen. Diese Anpassungsfähigkeit ist aber die unabdingbare Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Ortes in einem schnell ändernden wirtschaftlichen Umfeld (Tourismusindustrie, Wellness und Kliniken, Handel, Gewerbe und Forschung).

Im Rahmen der Siedlungserneuerung wurden die Nutzungen so festgelegt, dass eine dynamische Entwicklung des Ortes sichergestellt ist. Die neue Zonenordnung unterscheidet somit verschiedene entwicklungsfähige Bereiche des Siedlungsraums.

In Davos Dorf/ Platz ist folgende grobe Gliederung erkennbar:

- Der Strang Tourismus: Carjöl bis Davosersee. Ski-Übungsgelände, Langlauf, Golf, Spazierwege.
- Der Bereich innere Gliederung: Sportfelder und Kurpark, Dorfseeli, Grünflächen am Ortsrand, Skiabfahrten ins Siedlungsgebiet.
- Der Strang Zentrum: Promenadenachse und angrenzende Bereiche mit hoher Aktivität. Zwischen den Zentren Arkaden, Kongress und Seehof verdichten sich die Angebote ständig.

- Der Bereich Talachse: Handels- und Gewerbebetriebe, diverse Dienstleistungen, die Rhätische Bahn, Bergbahnen und Sportstätten sind in der Talachse gut erschlossen aufgereiht.
- Die Gebiete mit geringem Potential bezüglich Veränderungen: Weitgehend überbaute Wohnquartiere und Einfamilienhaus-Siedlungen.

Die Zonenordnung war zudem nach allgemeinen Kriterien des Raumplanungsgesetzes zu gestalten:

- Wohn- und Arbeitsgebiete waren einander zweckmässig zuzuordnen.
- Es galt Wohngebiete von schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen.
- Es waren günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen.
- Grünflächen und Bäume im Siedlungskörper sollten erhalten bleiben.

Die Zonenordnung wurde so angelegt, dass in der ganzen Landschaft gleiche Bauzonen-Typen zur Anwendung kamen. Die im Baugesetz von 1977 praktizierte unterschiedliche Bezeichnung von Bauzonen in der Landschaft und im engeren Baugebiet Davos Dorf/Platz wurde fallengelassen. Die Namen der neuen Zonen bezwecken eine unmittelbare Assoziation bezüglich der Art ihrer Nutzung.

#### 4.22 Übersicht zu den Bauzonen

##### Zentrumszone (Art. 58 BauG)

Die Zentrumszone ist auf die Aktivität von Davos Dorf/Platz als Dienstleistungs-, Geschäfts- und Touristikzentrum abgestimmt. Entsprechend ist die Nutzung gemischt. Die Zone umfasst die Hauptachse der innerstädtischen Aktivitäten als Abfolge der Räume Seehof, Parsennbahn, Derby, Gemeindehaus Dorf, Schiabach, Kongresszentrum, Kirchnermuseum, Sportzentrum, Promenade, Arkaden, Postplatz. Dazu gehört weiter der Bereich zwischen dem Bahnhof Platz und dem Guggerbach im Tal.

##### Zone für Arbeiten und Wohnen (Art. 63 BauG)

Die Zone für Arbeiten und Wohnen ZAW liegt im Bereich Talachse, entlang der Talstrasse und des Landwassers. Die zahlreichen Handelsbetriebe, Garagen, Transportunternehmen und Dienstleistungen, die nicht direkt auf die Passantenlage der Promenade angewiesen sind, sind für den Ort bedeutend, genauso wie die grossflächigen Parkplätze der Bergbahnen (Bauperimeter Bergbahnen), der Sportanlagen und des Kongresszentrums.

Diese Betriebe und Arbeitsstätten sind Stützen für den funktionierenden Wohn- und Arbeitsort und die Destination für Tourismus, Kongresse, Kliniken und Forschung. Zusammen mit den zentral gelegenen Verkaufsgeschäften und dem, durch den Tourismus ermöglichten, kulturellen Angebot sind diese Betriebe die Basis für die zunehmende Bedeutung von Davos als regionales Zentrum.

Typisch für das Gewerbe im Raum Davos ist die Mischung von Wohnen und Betrieb. Diese Arbeitsform breitet sich zunehmend vom Produktionssektor auf den Handel und Dienstleistungen aus. In der Zone für Arbeiten und Wohnen birgt die Kombination der guten Erschliessung in der Talachse mit Arbeitsgebieten ein bedeutendes Entwicklungspotential. Diese Gebiete sind für urbane Unternehmer jeder Prägung attraktive Räume. Die Gewerbezone des BauG 77 wurden daher der ZAW zugewiesen. Die ZAW ersetzt die Servicezone aus dem Vorprüfungsentwurf.

Die Wohnnutzung wird so festgelegt, dass nach heutigen Massstäben und Erfahrungen aus dem Städtebau attraktive und lichte Bebauungen möglich werden. Es ist aber sicherzustellen, dass durch reine Wohnüberbauungen nicht unnötige Erschwernisse bezüglich Erscheinungen des Arbeitsalltags, wie allgemeine Umtriebe, die Zufahrt für Lastwagen, betriebliche Emissionen und den Kundenverkehr, entstehen.

Die Regelung der ZAW sieht deshalb vor, dass diese Zone über eine Ausnutzung von 0,9 verfügt, wovon wiederum maximal 0,5 für Wohnnutzung verwendet werden können. Der Wohnanteil kann auch selbstständig erstellt werden. Ebenso ist es zulässig, ausschliesslich Arbeitsräume bis zur maximalen Ausnutzung von 0,9 zu erstellen.

#### Zone für Touristische Infrastruktur (Art. 64 BauG)

In der Landschaft Davos wurden bisher touristische Einrichtungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Weil diese Zuordnung nicht der eigentlichen Zielsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entspricht, wurden typische Infrastrukturbauten für den Tourismus, wie Bahnanlagen, Talstationen, Sportanlagen etc. der neuen Zone für Touristische Infrastruktur zugeordnet.

Das aktuelle Verkehrskonzept sieht die Talstrasse langfristig als Hauptachse für den motorisierten Individualverkehr. Die daran angelagerten Zonen für Touristische Infrastruktur und die Bauperimeter Bergbahnen folgen der Logik der guten Erreichbarkeit von Sporteinrichtungen.

#### Wohnzonen (Art. 58 ff. BauG)

Durch seine Grösse befindet sich Davos in ständiger Erneuerung. Der Ort hat sich sehr früh als Kur- und Sportort mit Massentourismus entwickelt. Beispielsweise wurden Sanatorien schon in den fünfziger Jahren in Hotels umgewandelt. Mit der Änderung der Nachfrage im Tourismus gewann der Ferienwohnungsbau zunehmend an Bedeutung. Der Zweitwohnungsbau war anfänglich eine Konkurrenz für die Hotelbetriebe, später wurde er zu einer rettenden Option bei betrieblichen Umstrukturierungen. Zusammen mit dem Wohnbau für Einheimische (Einfamilienhäuser, Wohnblocks) entwickelte sich daraus ein starkes Baugewerbe. Mit der Ausbreitung von Wohnüberbauungen verlor aber der Siedlungsraum Davos nach und nach anpassungsfähige Gebiete für die sich ändernden Bedürfnisse an Nutzraum, die mit wandelnden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Randbedingungen einhergehen.

In den letzten hundert Jahren hat die einheimische Bevölkerung stark zugenommen. Ende der Zwanzigerjahre zählte die Landschaft Davos Gemeinde ständig etwa 9'000 Einwohner (ohne Kurgäste), heute sind es rund 13'000. Die Zahl der Personen, die sich tatsächlich in Davos aufhalten, beläuft sich auf ca. 20'000 im Jahresdurchschnitt.

Am 31. Oktober 1998 zählte die Landschaft Davos Gemeinde 12'063 Einwohner. Davon lebten in Dorf/Platz 10'425, in Wolfgang/Laret 818, in Frauenkirch/Glaris 657 und in Monstein 163 Personen.

Die Wohnqualität ist für die einheimische Bevölkerung und für ein gutes Zweitwohnungsangebot sehr wichtig. Die neue Zonenordnung unterstützt diese Anforderung mit dem ausgewogenen Verhältnis von Wohnzonen und gemischten Zonen:

### Städtisches Wohnen (Art. 59 BauG)

Die Zone für Städtisches Wohnen ist an die Zentrumszone und Zone für Arbeiten und Wohnen angelagert. Sie enthält Hotels und Restaurants, Geschäfte und Betriebe mit Wohnanteilen und Wohnbauten. Der Name weist auf das pulsierende städtische Leben hin, das dort stattfindet.

### Wohnzone Dorf / Platz (Art. 60 BauG)

Die Zone enthält Wohnquartiere mit dichter Überbauung und hohen Anteilen an Stockwerkeigentum.

### Ortsrandzone I (Art. 61 BauG)

Die Ortsrandzone I umfasst Wohnquartiere am Rand der Siedlung, die meisten Bauten sind kleinere Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser.

Die nach dem WLQ - Verfahren ausgeschiedenen Baugebiete sind der Ortsrandzone I zugeordnet worden. Die geltenden Quartierplanbestimmungen und das Nutzungsmass dieser speziellen Zonen bleiben unverändert.

### Ortsrandzone II (Art. 61 BauG)

Die Zone bezeichnet Quartiere am Siedlungsrand von Dorf/Platz und Wohnsiedlungen in der Landschaft. Die Bebauung besteht meist aus Einfamilienhäusern.

### Wohnzone Wald (Art. 72 BauG)

In den Fünfziger- und Sechziger- Jahren entstanden in Weidewäldern und lockeren Bestockungen Siedlungen mit hohen Lagequalitäten. In Davos wurden so der Dählenwald, der Mattawald und der Tschuggen besiedelt. Mit dem Baugesetz 77 gelangten diese Quartiere in die 'Wald / Bauzone befristet' (auch der Burgstall). Bis 1985 konnte in diesen Quartieren gebaut werden. Seither wurden die Quartiere als Elemente des Wald gesehen.

Das Bundesgesetz über den Wald, vom 4. Oktober 1991, fordert bei einer Raumplanungsrevision die definitive Abgrenzung der Bauzonen vom Wald. Um Klarheit zum rechtlichen Status dieser Siedlungen zu erlangen, hat der Kanton im 'Projekt Waldsiedlungen' Lösungen erarbeitet und festgehalten, dass diese Siedlungen dem Baugebiet zuzuordnen sind. Dieser Ansatz ermöglicht den Gemeinden, ganze Wohnquartiere vom Status 'waldfremder Nutzung' in eine ordentliche Grundnutzung zu überführen. Der Schutz des Baumbestandes ist in den Waldsiedlungen eine Selbstverständlichkeit.

In Davos geht man davon aus, dass die Lösungsansätze, wie sie im Schlussbericht zum 'Projekt Waldsiedlungen' dargestellt werden, auch von allen unterzeichnenden Stellen getragen werden. Leider hatten wir aber bei der Entwurfsarbeit und bei der Überarbeitung der Wohnzone Wald den Eindruck, dass sehr unterschiedliche Auffassungen darüber bestehen, ob und wie diese Siedlungen aus dem Wald entlassen werden können!

Davos ist der Auffassung, dass sämtliche zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ergriffen werden müssen, um die Situation für diese Siedlungen definitiv zu lösen. Die Vorgaben aus dem Schlussbericht und die Hinweise aus der Vorprüfung sind daher sorgfältig in die Zonenordnung umgesetzt

worden.

Genauso wurden die wenigen Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung beurteilt, um bei der Bezeichnung dieser neuen Bauzone keine unnötigen Hindernisse zu schaffen.

Die Ausgangslage zu den Wohnzonen Wald – Dählenwald, Mattawald, Tschuggen

Voraussetzung für eine Wohnzone Wald sind die Perimeter 'Wald/ Bauzone befristet' im Baugesetz 1977. Diese wurden bis 1985 nach Vorschriften der W2 überbaut, in Koordination mit einer unbefristeten Rodungsbewilligung (Dählenwald, Mattawald). Im Tschuggen gab es einzelne Rodungsbewilligungen.

Die befristeten Bauzonen Mattawald und Tschuggen grenzten jeweils an ordentliche W2 Bauzonen, die weitgehend überbaut sind. Wenige Randparzellen dieser W2 sind inzwischen mit Bäumen eingewachsen. Neben der Voraussetzung, dass die Wohnzone Wald auf dem besonderen Status der jeweiligen Siedlung begründet zu sein hat, ist weitgehend überbautes Gebiet einer Bauzone zuzuordnen (RPG Art.15) und es können unüberbaute Restparzellen und überbaute Randparzellen, sofern quartierüblich, der Bauzone zugeführt werden (3.2.2 Schlussbericht). Weiter macht der Schlussbericht zum 'Projekt Waldsiedlungen' die Vorgabe, grössere Waldzungen im Wald zu belassen.

Das alles führt zu Arrondierungen der ursprünglichen Perimeter der 'befristeten Bauzonen im Wald', wenn die Planung der Wohnzonen Wald zu zweckmässigen Ergebnissen führen sollte.

Im Vorprüfungsbericht wurde der Landschaft Davos nahegelegt, für die Abgrenzung der Wohnzone Wald, beim Mattawald und Tschuggen eine Waldfeststellung zu machen. Diese sollte im Hinblick auf die abgegrenzte Wohnzone Wald erfolgen, und somit eine zweckmässige Bereinigung der Zone ermöglichen. Geliefert wurde uns die aktuelle Waldlinie, die als Entscheidungsgrundlage verwendet wurde (siehe die jeweiligen Beschriebe der Quartiere).

Die Wohnzone Wald im neuen Baugesetz

Artikel 72 BauG, Wohnzone Wald, beschreibt den Zonenzweck: die Erhaltung der Siedlungsqualität und die Sicherung einer moderaten Weiterentwicklung. Weiter gilt der Schutz des Waldcharakters, gewährleistet durch den Baumschutz, Art. 118 BauG.

Die minimalen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden im generellen Gestaltungsplan zur Wohnzone Wald umschrieben.

Hinweise zu den einzelnen Wohnzonen Wald

**Burgstall**

Die Waldfeststellung wurde im Rahmen der Revision Teil II durchgeführt. Das Ergebnis ermöglicht für den Burgstall eine gewöhnliche Bauzone (Ortsrandzone II).

**Dählenwald**

Südlich orientierte Villenbebauung, vollständig im Wald integriert. Grosse Parzellen mit relativ geringer überbaute Fläche.

Um die 'Rodungsfläche' möglichst niedrig zu halten wurde die Bauzonengrenze in die Parzellen eingeschnitten. Der allgemein gültige Waldabstand von zehn Metern sollte möglichst eingehalten werden. Die Waldgrenze wurde so südlich sechzehn Meter vom Gebäude festgelegt und seitlich (west-, östlich) vierzehn Meter vom Gebäude. Diese Abstände bis zur Zonengrenze entsprechen dem Waldabstand plus einer Raumtiefe, bzw. Raumbreite. So kann bei einem künftigen Bauvorhaben dem unterschiedlichen Typus der Villen Rechnung getragen werden.

Damit keine abgetreppte Zonengrenze entstanden ist, wurde die Abgrenzungslinie progressiv gezogen, d.h. jeweils den äusseren Schnittpunkten entlang, die sich aus den Abstandslinien und den Parzellengrenzen ergaben. Dieses Vorgehen ermöglichte die Bezeichnung der beiden Waldzungen an der mittleren Erschliessungsstrasse, eine innere Gliederung für das Quartier.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde das Begehren gestellt, die beiden Parzellen 1417 und 1698 gleichermassen der Wohnzone Wald zuzuschlagen. Beide Parzellen liegen ausserhalb des Perimeters der einstigen befristeten Bauzone. Die Parzelle 1417 erfüllt jedoch den Tatbestand eines quartierüblich überbauten Grundstücks, die Teilparzelle 1698 (unter der Strasse) kann als unüberbaute Restparzelle gesehen werden, weshalb beide in die Wohnzone Wald aufgenommen wurden.

Am Siedlungsrand wurde die Zonengrenze den Parzellengrenzen entlang gelegt. Angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für diese Bauten waren mit reduzierten Waldabstandslinien im generellen Gestaltungsplan zu sichern.

#### Mattawald

Der Perimeter der befristeten Bauzone von 1977 ist parzellenscharf abgegrenzt. Eine zweckmässige Abgrenzung der Wohnzone Wald erforderte ein paar Anpassungen, aufgrund der Waldlinie und veränderter Verhältnisse bei der angrenzenden Bauzone.

Auf den Parzellen 4598 und 5237 wurde eine grössere Waldzunge möglich. Wegen dem Verlauf der Waldlinie war es sinnvoll, die Parzellen 4597 und 4601 (quartierüblich, weitgehend überbaute Parzellen) der Wohnzone Wald anzugliedern (Skizze Anhang 1). Die bestockten Reste, die damit in der angrenzenden Ortsrandzone I entstanden, entfallen aufgrund ihrer unbedeutenden Fläche aus dem Wald.

Die Parzelle 1344 entspricht gleichermassen der Überbauung im Mattawald. Sie lag nach altem Plan in der W2, ist aber inzwischen eingewaldet. Mit der Wohnzone Wald konnte die Situation für diese Parzelle bereinigt werden.

Die Parzelle 4606 liegt oben im Mattawald und wurde im Rahmen dessen Besiedlung überbaut. Mit der dort Ausgeschiedenen Wohnzone Wald wurde eine weitere quartierüblich überbaute Randparzelle der Siedlung arrondiert, als einzelner Standort.

Wie im Dählenwald wurden am Siedlungsrand einige Bauten und Baufluchten mit reduzierten Waldabstandslinien gesichert (genereller Gestaltungsplan).

#### Tschuggen

In dieser stark durchmischten Siedlung wurde im Zonenplan von 1977 eine W2 von zwei kleineren 'befristeten Bauzonen' gefasst. Die W2 wurde regulär überbaut, wenige Bauplätze sind noch frei. Die Bauzone W2 wurde stark von Bestockungen durchsetzt. Bei einzelnen Umbauten kam so dann das Regime der befristeten Bauzone zur Anwendung.

Das 'Projekt Waldsiedlung' ermöglichte eine Bereinigung der komplexen Situation. In der Vorprüfung wurde zurecht festgestellt, dass im Tschuggen ein gewisser Interpretationsspielraum für die Wohnzone Wald besteht.

Die 'provisorische' Waldfeststellung im Tschuggen hat zu zwei interessanten Ergebnissen geführt: Zwei Parzellen, die in der befristeten Bauzone waren, sind nicht mehr Wald. Die Siedlung ist von kleinen Waldstücken an Strategisch interessanten Stellen durchsetzt. Das erlaubte den Planern, durch einen Kunstgriff die Bauzonen am Tschuggen zu entflechten.

Die Wohnzone Wald am Tschuggenseeli ist gegenüber dem alten Perimeter der befristeten Bauzone im Zentrum der Siedlung so verlegt worden, dass alle so entstandenen umliegende Reste der Bestockung aus dem Wald entfallen. Diesen Effekt bewirkt auch die hergebrachte Abgrenzung der Waldsiedlung nördlich des Tschuggenseeli (Skizze Anhang 2). Damit konnte die Ortsrandzone II am Tschuggen bereinigt werden.

Da die Bewohner am Tschuggen darauf beharren, dass ihre Bauten nach W2 völlig rechtens sind, ist es von Bedeutung für die Landschaft Davos, mit diesen sorgfältig gesetzten Wohnzonen Wald in der Siedlung klare Verhältnisse zu schaffen.

Gegen das Tal hin wurde der bewaldete Felskopf im Wald belassen, sodass nur noch die Parzelle 5684 in der Wohnzone Wald verbleibt.

Die kleinmaßstäblichen Parzellen erforderten die Bezeichnung von einzelnen reduzierten Waldabstandslinien zur Sicherung von Bauten, bzw. der Überbaubarkeit der Randparzellen 2030 und 2031.

## Der generelle Gestaltungsplan zu den Wohnzonen Wald

Die Wohnzonen Wald dienen der Erhaltung der betroffenen Siedlungen als besonderen Lebensraum. Neben dem Waldcharakter, der in diesen Gebieten mit dem vollflächig gültigen Baumschutz gesichert wird, war festzuhalten, wie die Gebäude massvoll weiterentwickelt werden können. Eine allgemeine Nutzungsziffer konnte nicht festgelegt werden, da die Parzellen unterschiedlich und nicht immer vollflächig der Bauzone zugeordnet wurden. Die tatsächliche Nutzungsziffer beträgt 0.07 bis 0.4, wobei die Verteilung zwischen 0.07 und 0.25 ziemlich gleichmässig ist.

Da wegen der unterschiedlichen Festlegung der Bauzonenflächen (Waldzungen, Ränder der Siedlung) eine Ausnützungsziffer die nötige Gleichbehandlung nicht ermöglichte, wurde folgende Regelung festgelegt:

Für das bestehende Haus ist die BGF nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzes zu ermitteln. Für allfällige Bauvorhaben wird ein zusätzlicher Fünftel Nutzfläche zugelassen. Der Schutz und die Erhaltung des Waldcharakters manifestieren sich so, dass dieser Fünftel für sämtliche Bauteile, wie Wohnräume, Nebenräume, Kleinbauten und Terrassen gilt. Gegenüber konventionellen Bauzonen bedeutet das eine Verschärfung in Bezug auf die anrechenbare Nutzfläche.

Trotz dieser Regel ergibt die Ausgangslage im konkreten Fall noch immer grosse Differenzen bezüglich der Nutzung. In der Vorprüfung wurde deshalb angeregt, die Mögliche Nutzung mit einer Bandbreite einzuschränken. Davos hat ein 'Nutzungsfenster' zwischen 160m<sup>2</sup> und 400m<sup>2</sup> festgelegt. Die obere Grenze von 400m<sup>2</sup> ist etabliert, unter anderem in der RPV. Ein Eigentümer mit einer hohen BGF als Ausgangslage, kann diese Grenze nicht überschreiten. Die 160m<sup>2</sup> minimale BGF sind insbesondere für die unüberbauten Parzellen von Bedeutung, sie sind deren zulässige Nutzung. Diese Ziffer entspricht bestehenden kleineren Gebäuden in den Wohnzonen Wald. Nicht zu diesem Fünftel sollten hingegen Flächen wie Zufahrten, Parkierungen oder Garten- und Rasenstücke gezählt werden. Für diese Fälle ist die jeweilige Behandlung nach den Regeln des Baumschutzes die richtige Lösung.

Die reduzierte Waldabstandslinien bei Parzellen am Siedlungsrand wurden abgestuft festgelegt. Es kann vorkommen, dass der Waldabstand von zehn Metern nicht eingehalten wird.

Sind bei einem reduzierten Waldabstand von fünf Metern sinnvolle Änderungen am Gebäude realisierbar, wurde dieser festgelegt. Liegen Gebäude näher am Wald, wurde die reduzierte Waldabstandslinie auf die Gebäudeflucht gelegt.

Die reduzierten Waldabstandslinien rWA der Wohnzonen Wald haben im generellen Gestaltungsplan eine eigene (rote) Signatur, gegenüber den grünen rWA entlang der Waldlinie bei Bauzonen. Für eine bessere Lesbarkeit sind die Perimeter der Wohnzone Wald im generellen Gestaltungsplan grün umrandet.

Hinweis: Im Verlauf des Mitwirkungsverfahrens sind Eingaben zur Waldfeststellung und zur Abgrenzung der Wohnzone Wald eingegangen. Korrekterweise haben die Einsprecher parallel dazu Beschwerden beim Forstinspektorat eingereicht.

Das Bau- Verkehrs- und Forstdepartement hat zu diesen Beschwerden zwei Tage vor der Abstimmung Verfügungen erlassen (Am 2. März 2001). Insbesondere betreffend der Wohnzonen Wald ist dieses Vorgehen absolut unzulässig, da das Projekt koordinierte Entscheide voraussetzt. Das Departement ist also gar nicht legitimiert, alleine zu entscheiden. Die Landschaft Davos erwartet die Klärung der Verhältnisse im Rahmen der laufenden Genehmigung.

### Dorfkernzone (Art. 62 BauG)

In der Dorfkernzone sind neben einer gemischten Nutzung auch landwirtschaftliche Bauten zugelassen. Die Dörfer in der Landschaft Davos Gemeinde sind verdichtete Gruppierungen von Hof-siedlungen und einige davon dienen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben.

Mit der Dorfkernzone wurden Laret Dörfli, Wolfgang, Meierhöfe, Stilli, Frauenkirch, Sertig Dörfli, Glaris Mühle, Glaris Ortolfi und Monstein bezeichnet.

### Gewerbezone (Art. 65 BauG)

Die Zone bezeichnet Standorte mit immissionsträchtigen Produktionsbetrieben und spezielle Anlagen (Kieswerk Frauenkirch, Kehrrechtverladeanlage). Eine Wohnnutzung ist nur zulässig für Personal, dessen Anwesenheit auf dem Betriebsgelände erforderlich ist.

### Grünzone (Art. 66 BauG)

Die Grünzone dient der Gliederung des Siedlungsraums mit Grünanlagen und Parks. Stellenweise wirkt sie zudem wie eine Freihaltefläche. So werden Durchgänge für den Sport gesichert, beispielsweise Skiabfahrten und Loipen, und besondere offene Räume im Siedlungsgefüge erhalten. Bauten sind entsprechend dem Nutzungszweck möglich, so z.B. ein Kinderspielplatz im Kurpark.

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 67 BauG)

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse: Kirchen, Schulen, das Kongresszentrum, Abwasserreinigungsanlagen, Friedhöfe.

### Forschungszone (Art. 68 BauG)

Die Forschungszone bietet Vorzugsbedingungen für Einrichtungen von Forschung und Lehre. Im Wettbewerb der Orte hat sich Davos mit dieser Zone Standortvorteile geschaffen. Der Zonenplan enthält unverändert das SLF an der Flüelastrasse und das AO-Zentrum an der Clavadelerstrasse.

### Zone für Kurbetriebe (Art. 69 - 71 BauG)

Diese Zone wurde 1991 zur Unterstützung der wirtschaftlich bedeutenden Kurbetriebe eingeführt. Sie lässt ein hohes Nutzungsmass zu, wenn betriebliche und räumliche Anforderungen an eine Klinik erfüllt sind.

Die Revision des Krankenkassenwesens hat zu einer Strukturbereinigung in diesem Sektor geführt. Diese hat zu Umnutzungen oder Schliessungen verschiedener Betriebe geführt. Die Zonen für Kurbetriebe wurden den neuen Verhältnissen angepasst, ihre Anzahl wurde reduziert: Clavadel, die Thurgauisch-Schaffhausische Höhenklinik, das St. Josephshaus, das Alexanderhaus, die Niederländische (Stammhaus), das Valbella mit der Aussenstation Mühlehof und die Klinik Wolfgang verbleiben in der Zone für Kurbetriebe.

### Landwirtschaftszone (Art. 73 BauG)

Alle in der Revision Teil Siedlung den Bauzonen nicht zugeordneten Flächen des Übrigen Gemeindegebietes (weisse Flecken) sind der Landwirtschaftszone zugewiesen worden.

### Übriges Gemeindegebiet (Art. 95 BauG)

Einige wenige Parzellen können keiner Zone zugeordnet werden (Verkehrsräume, Gewässer, Restflächen, Militäranlagen). Diese bleiben im Übrigen Gemeindegebiet ÜG.

Im Rayon der Bauzonen sind Flächen der roten Gefahrenzone dem ÜG zugeordnet worden. Diese dürfen nicht einer Bauzone zugewiesen werden. Weiter sind Parkplätze in der Landschaft dem ÜG zugeordnet worden (z.B. Dürrboden, Sertig Sand).

### Bauperimeter Bergbahnen (Art. 170, Übergangsbestimmung)

Diese Gebiete umfassen die Talstationen und Parkplätze der Bergbahnen. In diesem Perimeter gilt bisheriges Recht im Sinne einer Übergangsbestimmung; das heisst der Zonenplan und das BauG aus dem Jahre 1977 mit allen seitherigen Revisionen (u.a. wegen Bankgarantien während der öffentlichen Auflage explizit gefordert).

Aufgrund des dynamischen Umfeldes, in dem sich die Bergbahnen befinden, war es nötig, eine Lösung zu finden, welche den Bahnen alle Optionen für die Zukunft offen lässt. Im jetzigen Zeitpunkt fehlen die Voraussetzungen, um langfristig angelegte Festsetzungen vornehmen zu können. Die Bauperimeter Bergbahnen können zu gegebener Zeit in passende Bauzonen umgewandelt werden, zusammen mit weiteren einschlägigen Bestimmungen des neuen Baugesetzes. Diese Teilplanungen müssen nach den üblichen Verfahren durchgeführt werden.

### Perimeter Sondernutzungsplanung (Art. 171, Übergangsbestimmung)

Diese Perimeter gelten für die Schatzalp und den Schmelzboden. Um auf die besondere Nutzung dieser Orte eingehen zu können, wurde das Verfahren für deren Planung festgelegt, nicht aber der materielle Inhalt.

Die Bestimmungen des Perimeters Sondernutzungsplanung zielen auf Bauzonen hin, deren Ausgestaltung und Substanz stark mit dem Entwicklungskonzept dieser Orte zusammenhängen. Die Planinhalte werden in einer kooperativen Projekt-/ Raumplanung definiert. Dieses Vorgehen, ähnlich der Kompetenzdelegation für die WLQ-Gebiete im alten Baugesetz, wurde seitens der Amtstellen der direkten Ausscheidung von Bauzonen vorgezogen, wie sie im Entwurf zur Vorprüfung vorgesehen war.

## 4.3 Übersicht zum Zonenplan

Die Übersicht enthält die wichtigsten Hinweise zum Zonenplan, wie er nach der Mitwirkung und der weiteren Bearbeitung verabschiedet wurde.

Ort	Zonenzuordnung	Begründung / Bemerkung
Zonenplan Ob em See Wolfgang Laret M 1 : 2500		
Bahnhof Laret	Ortsrandzone I	altrechtliche Kleinbauzone, aus einer Teilrevision des BauG 77, keine Erweiterung beim Bahnhofareal; Wohnnutzung, Gewerbebetrieb

Schwarzsee	Ortsrandzone II, ZöBA	ehemalige Wirtefachschule und angrenzende Wohnbauten neu in der Ortsrandzone II, in Abtausch mit einem Baustandort des Dörfli leicht erweitert
Unter Laret, Weidstrasse	Ortsrandzone II, ZöBA	Zusammenfügen benachbarter W2, Kompensation der zweiten Bautiefe, die im Dörfli wegen des Ortsbildschutzes gestrichen wird, Zonenerweiterung beim Hotel Landhaus (1639), ZöBA ARA angefügt
Laret Dörfli	Dorfkernzone	Korrektur an der Ostseite (Kirche), Ortsbildschutz, zweite Bautiefe gestrichen, nördlich wurde ein Baustandort in die LWZ gebracht, Abtausch in die OR II beim Schulhaus
Unter Laret	ÜG	Parkplatz, Feuerweherschuppen
Ober Laret, Arelen	Wald	Restbestand einer Ferienhaussiedlung, Gefahrenzone 1, im Wald
Ober Laret	ÜG	Restfläche an der Kantonstrasse
Wolfgang	Dorfkernzone / ÜG Touristische Infrastruktur TI	Pass, touristische Station Zone für touristische Infrastruktur beim Bahnhof für eine Sportanlage ÜG oberhalb der Bauzone bleibt bestehen, bis zur definitiven Klärung des Zubringers DPB
Dählenwald	Wohnzone Wald	Erweiterung nördlich, Parzellen 1417 und 1698, überbaut, quartierübliche Restparzelle
Wolfgang	Grünzone	Soldatenfriedhof, Denkmahl
Höhwald	Ortsrandzone II, ÜG	Erweiterung Jugendherberge, diverse Randkorrekturen, ÜG für Parkplatz
Ob em See, Seebüel	Ortsrandzone II, Zone für Arbeiten und Wohnen ZAW, ÜG	Siedlungsansatz Ferienheime, Massenunterkunft, Hotel Seehorn zu einer Kleinbauzone zusammengefasst ZAW ersetzt altrechtliche Gewerbezone
Ob em See	ÜG, Gefahrenzone 1	ÜG im roten Gefahrenbereich
Meierhöfe	Dorfkernzone, ÜG	Siedlungsschwerpunkt Gruppe von Hofsiedlungen und Wohnhäuserm ÜG bei Helikopter-Landestelle

## Zonenplan Davos Dorf, Platz M 1 : 2500

Stilli, Burgstall, Oberhöfji, Pedraweg	Dorfkernzone, Ortsrandzone II	Siedlungsschwerpunkt und Siedlungsansätze Kleinbauzonen, Prinzip der durchgehenden Landschaft Stilli: Gruppe von Hofsiedlungen, Wohnbauten Burgstall: Wohnhäuser, günstige Waldfeststellung ermöglicht Ortsrandzone II, einst befristete Bauzone Wald Oberhöfji: Wohn- und Ferienhäuser Pedraweg: Hofgruppe, Wohnzone im Abtausch zur Landwirtschaftszone am Siedlungsrand Seehornstrasse (W2 im BauG 77)
Mattawald	Wohnzone Wald	Abgrenzung der Wohnzone Wald gemäss Bericht, zweckmässige Randkorrekturen

Bündastrasse, Mühlestrasse	Ortsrandzone I	grössere Bautiefe, Kompensation entfallener WLQ-Flächen
Siedlung Solaria	Ortsrandzonen I+II, Wohnen Dorf/Platz	Einzonung südlich des Quartiers (5336,5337) Auflösung des Quartierplans Solaria durch ordentliche Zonen
Dischmastrasse, Höfji	Ortsrandzone I	Siedlungsansatz, Korrekturen Kleinbauzone, Prinzip der durchgehenden Landschaft, Hof-siedlungen, Wohnhäuser
Duchli	Landwirtschaftszone Zone für Arbeiten und Wohnen ZAW	Auszonung der Gewerbezone-Reserve am Duchliweg, landwirtschaftlich günstiges Land Betrieb vollflächig in der ZAW, neue Gefahrenzonen
Dischmastrasse, Landwasser	Landwirtschaftszone	Durchgang Tourismusstrang, Auszonung einer altrechtlichen W3
Obere Bolgen	Landwirtschaftszone	Siedlungsansatz Gruppe von Hof-siedlungen, Wohnhäuser Bauzone wurde bekämpft
Boda, Promenade	Landwirtschaftszone Wohnen Dorf/ Platz	Verkleinerung der Bauzone, Verdichtung altrechtliche W3
Alberti	Wohnzone Dorf/ Platz Ortsrandzone I Zone für Arbeiten und Wohnen	Auflösung der altrechtlichen W3 Differenzierung der Zonen nach Gelände und Bebauungsstruktur
Parkareal	städtisches Wohnen Wohnen Dorf/ Platz Ortsrandzone I	Auflösung des Quartierplans, altrechtliche W2 !
Eisbahnen/ Tennisplätze Färbi	Zone für Touristische Infra- struktur, Zentrumszone	ersetzt ZöBA, private Anlagen
Riedquartier	Zone für Arbeiten und Wohnen, Wohnzone Dorf/Platz	ZAW an der Talstrasse, Wohnquartier am Fluss, mehrere Bautiefen Wohnen D/P
Scalettastrasse	Wohnen Dorf/ Platz	stark strukturiertes Quartier mit strengen privaten Baubeschränkungen, passende Wohnzone D/P
Parkplätze Jakobshorn, Parsennbahn	Baupenimeter Bergbahnen	altrechtliche Zonen und Bestimmungen (Quartierpläne etc.) seit 1977 bleiben in Kraft, Übergangsbestimmung
Talstrasse Davos Dorf	Ortsrandzone I	Lage südöstlich der Bahn, gegen offenes Gelände interessante Wohnlage
Bördji	Ortsrandzone II	Korrekturen am oberen Zonenrand, entsprechen der Ausdehnung des aufgelösten Quartierplans
Parsennbahn, Stockenstrasse	Ortsrandzone II	überbautes Wohngebiet mit Reserven, günstige Waldfeststellung
Palüdastrasse, Tschuggenstrasse	Ortsrandzone I	Nachführung der Bauzone gegenüber reduzierter Gefahrenzone 1
Palüdastrasse, Tschuggenstrasse	Grünzone	Skiabfahrten

Seehöhi	ZöBA	Weltstrahlungszentrum, mögliche Standorte für Parkieranlagen, gegen den Tschuggen mit Grünzone gegliedert
---------	------	---

Zonenplan Schatzalp M 1 : 2500

Schatzalp	Perimeter Sondernutzungsplanung	Siedlungsschwerpunkt typische Bebauung der Pionierzeit, Teil des Netzes, das die Siedlung Dorf/Platz aufspannt die Überbauung ist in ihrer Entwicklung repräsentativ für die Siedlungsgeschichte von Davos der Perimeter umfasst die Baustandorte, die Parkanlage des ehemaligen Sanatoriums und das Alpinum
-----------	---------------------------------	---

Zonenplan Frauenkirch Lengmatte Glaris Mühle M 1 : 2500

Islen	Landwirtschaftszone	Siedlungsansatz, substanziell schwach
Frauenkirch	ZöBA	Werkhof, bestehende Zone am Rand zur Kantonsstrasse korrigiert
Frauenkirch	Gewerbezone	Gewerbezone für das Kieswerk, wildbodenseitig etwas erweitert, dieser Streifen wird bereits als Werksgelände genutzt
Frauenkirch Sand	Gewerbezone, ZöBA	Fleischtrocknerei, die ZöBA dient der Reithalle
Junkerboden	Landwirtschaftszone	traditionelle Streusiedlung, intakter Raum
Frauenkirch	Dorfkernzone, ZöBA	Siedlungsschwerpunkt Schulhaus, Bahnhof, Restaurants, Gasthäuser Ansätze zu einem Kirche und Friedhof in LWZ und ÜG (Gefahrenzone 1)
Frauenkirch	ÜG	Bundesbauten, Pflichtlager gegenüber am Fluss, Restflächen
Brüche, Lengmatte, Chummen, Hitzenboden	Landwirtschaftszone	traditionelle Streusiedlungsgebiete
Gadenstatt	ZöBA, ÜG	Abwasserreinigungsanlage Lagerplatz für Klärschlamm, Holzschnitzel und Ähnliches (Gefahrenzone) im ÜG
Glaris Mühle	Dorfkernzone	altrechtliche Bauzone Landschaft, Randkorrekturen nordwestlich
Glaris Ried	Ortsrandzone I	Bauzone nach WLO-Verfahren, um die angrenzende überbaute Parzelle erweitert
Spinabad	Zone für Arbeiten und Wohnen ZAW, Bauperimeter Bergbahnen	ZAW bei altem Gasthaus, und angrenzend westlich (für eine bahnahe Unterkunft) Bauperimeter Bergbahnen auf den Parkplätzen - Übergangsbestimmung

Zonenplan Glaris Spina Monstein M 1 : 2500

Talstation Rinerhorn	Bauperimeter Bergbahnen	Zweckbauten und Parkplätze
Bahnhof Glaris	Dorfkernzone	Bahnhof, Bank, Wohnbauten

Spina	Landwirtschaftszone	Siedlungsansatz die Zeit ist noch nicht reif für diese Einzonung
Glaris Ortolfi	Dorfkernzone, Zone für Arbeiten und Wohnen, Ortsrandzone I	Siedlungsschwerpunkt, altrechtliche Bauzone um den Bereich Post Glaris erweitert, nördlich erweitert bis zur Alpstrasse ZAW für die gewerblichen Bauten am Landwasser Ortsrandzone I geht aus dem WLQ-Chegelplatz hervor
Ardüs	Landwirtschaftszone, ÜG	Hofsiedlung Elektrizitätsbauten und Ausgleichsbecken sind ÜG
Station Monstein	ZöBA, ÜG	Kläranlage Monstein, ÜG für Parkplätze der regionalen Schiessanlage
Schmelzboden	Perimeter Sondernut- zungsplanung	historische Bergwerkssiedlung, Schmelze, Verwaltung und Wohnsiedlung Museumsstandort
Monstein	Dorfkernzone, Ortsrandzone I, ZöBA	diskrete Erweiterung der Bauzone südlich werden ehemalige Haus zum Hof Standorte ar- rondiert, nördlich eine Bautiefe Ortsrandzone I moderat angesetzt, nach Hinweisen in der Vorprüfung südliche Gliederung der Dorfkerne mit Ortsrandzone I (weniger dichte Überbauung möglich) die Grünzone gliedert den Raum am Weg zur markant po- sitionierten Kirche die ZöBA in der Dorfmitte wird leicht geändert, Brauerei- standort in der Dorfkerne
Zonenplan Flüela M 1 : 5000		
Pulverhäuser	ÜG	Bundesbauten (Militär) da keine Waldnutzung, Einteilung ins ÜG
Pedra	Ortsrandzone II	historische Siedlung, Kleinbauzone Hofsiedlung mit Wohnhäusern, Gewerbe
Pischa Talstation	Zone für touristische Infra- struktur	Talstation, Parkhaus, Parkplätze können nicht in die Landwirtschaftszone aufgenommen werden
Zonenplan Dischmatal Büelen Teufi M 1 : 5000		
Büelen	Ortsrandzone II	Erweiterung der Bauzone am Südrand um einen Baustandort
Chaiseren, Hof, Chriegsmat- ten, Teufi	Landwirtschaftszonen	traditionelle Streusiedlungsgebiete
Zonenplan Dischmatal Dürrboden M 1 : 5000		
Dürrboden	Landwirtschaftszone ÜG	Siedlungsschwerpunkt, touristischer Stützpunkt, Restau- rant, Beherbergung, Bushaltestelle nicht ganzjährig in Betrieb, LWZ wie bei Alpen  ÜG bezeichnet Parkplatz

Zonenplan Clavadel Sertig M 1 : 5000

Clavadel	Zone für Kurbetriebe, Ortsrandzone I	Korrekturen am Bauzonenrand Nord und Süd
Mühle	ZöBA, ÜG	Siedlungsansatz, Schulhaus, Gasthaus an Wegekreuzung trotz hoher funktionaler Dichte lässt die bauliche Dichte keine Bauzone zu ZöBA - Schulhaus, ÜG - Mühle (Fläche zwischen Bach und Strasse)
Sertig Dörfli	Dorfkernzone, ZöBA	Siedlungsschwerpunkt, touristisch bedeutend, Kirche in ZöBA
Sand Sertig	ÜG	Bushaltestelle, Parkplatz im ÜG Siedlung wurde in Teil I der LWZ zugeordnet (Alpen), keine Bauzone wegen Gefahrenzonen
Eggen, Boden	Landwirtschaftszone	traditionelle Streusiedlung

#### 4.4 Der Generelle Gestaltungsplan

##### 4.4.1 Allgemeines

Die Zonenordnung wird durch den Generellen Gestaltungsplan (Art. 108ff.) ergänzt. Der Generelle Gestaltungsplan enthält spezielle Anforderungen, Handlungsanweisungen und Optionen für Bauvorhaben, die räumlich festgelegt werden. Diese Anweisungen können bauzonenübergreifend sein, sodass die Perimeter sich nicht mit den Zonen decken müssen.

Im Siedlungsraum wird weitergebaut. Für jedes Bauvorhaben bedeutet das eine Auseinandersetzung mit der vorhandenen Situation. Die allgemeinen Bauvorschriften wurden so gestaltet, dass auf das gebaute Umfeld reagiert werden kann. Grundsätzlich gilt die offene Bebauung. Neben metrischen Vorgaben des Zonenschemas, die minimiert sind und so Spielräume enthalten, bezwecken die gestalterischen Hinweise ein Qualitätsmanagement für den Ort.

##### 4.4.2 Die einzelnen Elemente des Generellen Gestaltungsplans

###### Flachdachperimeter (Art. 27 BauG)

Die Flachdächer in Davos sind typisch. Diese Bedachung wurde aus bauphysikalischen und praktischen Ansätzen heraus in der städtischen Siedlung angewendet und laufend weiterentwickelt. Das 'Davoser Flachdach', eine Kaltdachkonstruktion mit Innenablauf, hat sich etwa Ende der Zwanzigerjahre durchgesetzt. Das Flachdach ist ein entscheidendes Element für die 'Davoser Moderne', dem Baustil, der zum Markenzeichen des Ortes geworden ist.

Innerhalb des Flachdachperimeters sind Flachdächer zu konstruieren. Der Perimeter ist gegenüber der Flachdachzone vom Zonenplan 1977 geringfügig angepasst worden. Die Erweiterung betrifft etwa die Klinikzonen am Siedlungsrand und die Überbauung Solaria.

### Innerer Zentrumsbereich (Art. 121 BauG)

Der Innere Zentrumsbereich bezeichnet den dicht bebauten Strang vom Hotel Belvédère bis zum Postplatz und die Strecke Seehof bis Hotel Derby in Davos Dorf.

Bei Erfüllung erhöhter Gestaltungsanforderungen wird die Erhöhung der Ausnützung um einen Fünftel, auf max 1.5, und um ein Geschoss gewährt.

Im Erdgeschoss ist die geschlossene Bebauung möglich. Damit wird an der Promenade die bewährte Bauweise mit eingeschossigen, langgestreckten Geschäftsbauten ermöglicht, denen zur optimalen Besonnung ein kompakter, mehrgeschossiger Baukörper aufgesetzt ist.

### Bereich Klinik (Art. 119 BauG)

Der Bereich Klinik ist eine Option. In diesem Bereich können bei Erfüllung der Bestimmungen über die Zone für Kurbetriebe Kliniken gebaut werden. Auf Basis der Ausnützung der jeweiligen vom Bereich Klinik überlagerten Bauzone werden spezifische Räume für Kliniken nicht angerechnet. Mit dem Bereich Klinik wurden Standorte von Kliniken des frühen Kurortes, gute Lagen und die aus den Kurbetriebszonen von 1991 entlassenen Areale bezeichnet.

### Bereich Hotels (Art. 120 BauG)

Davos hat keine Hotelzone eingeführt. Bei der grossen Anzahl Hotels und der örtlichen Dynamik in der Siedlungsentwicklung wäre eine Zonenregelung für Hotels problematisch. Der Bereich Hotels bezeichnet im Siedlungsraum Dorf/Platz bevorzugte Lagen, nämlich den Promenadenstrang und die Hanglagen darüber. In der Landschaft wurden Lagen traditioneller Gasthäuser so bezeichnet. Im Bereich Hotels werden hotelspezifische Räume beim Mass der Nutzung nicht angerechnet. Basis für die Nutzungsberechnung ist die jeweilige Bauzone.

Der Hotelartikel (Art. 54) definiert, was ein Hotel räumlich zu enthalten hat. Hotels und Gastronomiebetriebe sind in der Landschaft Davos grundsätzlich in allen Bauzonen (Art. 58 – 63) zulässig, da diese nicht reine Wohnzonen sind, sondern gemischte Zonen, wie schon in der alten Bauordnung. Der neu eingeführte Bereich Hotels ist also nicht Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Hotelbaus.

Selbstverständlich gelten für Hotelprojekte in jeder Zone neben den Bauvorschriften die jeweiligen Bestimmungen des übergeordneten Rechts, wie Umweltschutznormen - insbesondere die Lärmschutzbestimmungen. Dies führt dazu, dass eine ruhige Pension in einer Wohnzone mit geringer Dichte durchaus zulässig ist, ein Betrieb mit einem lauten Nachtclub eher nicht.

### Quartiergestaltungsplanpflicht (Art. 110 BauG)

#### Bisherige Quartierpläne

Diverse Gebiete in der Landschaft Davos wurden auf der Basis von Quartierplänen nach den Baugesetzen von 1961 und 1977 überbaut (z.B. Parkareal, Siedlung Solaria, Börtji). Die Quartierpläne dienten der Erschliessung der Quartiere und der Festlegung der Nutzungsdichte. Inzwischen sind die Quartiere regelkonform überbaut worden, sodass sie grundsätzlich in ordentliche Bauzonen überführt werden konnten. Sämtliche vorhandenen Quartierpläne wurden im Detail überprüft. Einige Quartierpläne wurden in Kraft gelassen, da ihre Regelungen noch aktuell sind oder weil dies in der Mitwirkung gut begründet beantragt wurde. Die gültigen Quartierpläne werden in einer Liste als Anhang zum BauG aufgeführt, die regelmässig nachgeführt wird.

Die Quartierpläne der in Bauzonen überführten WLQ-Gebiete bleiben integral gültig. Andernfalls wäre eine geordnete Überbauung dieser zum Teil neueren Baugebiete nicht mehr möglich.

#### Neue Gebiete

Auch in der neuen Bau- und Zonenordnung gibt es grössere noch unüberbaute Areale und Bereiche mit einem erheblichen Entwicklungspotential. Die Entwicklung dieser Gebiete hat mit besonderer Sorgfalt zu erfolgen und erfordert parzellenübergreifende Planungen. In diesen Arealen dürfen Einzelbauvorhaben keine Wirkung entfalten, die für das Ganze nachteilig ist.

Für folgende Perimeter gilt die Quartiergestaltungsplanpflicht:

##### Genereller Gestaltungsplan Davos Dorf, Platz

- Seewiese, Ortsrandzone I, noch unüberbaute grosse Parzelle (993).
- Südlich Bahnhof Dorf, Areal ehemalige Reithalle.
- Parsennparkplatz, Montana, Dorfseeli, Parkplatz Feuerwehr.
- Areal Hotel Derby.
- Siedlung Solaria, südliche Erweiterung.
- Kongresszentrum Hallenbad, mit gegenüberliegender Seite der Promenade.
- Arkaden, Hotel Europe, ehemals Gesamtanlage Kurhaus.
- Bahnhof Davos Platz, mit Südseite Silvretta Grischuna.
- Jakobshornbahnen, Parkplätze, angrenzende Wohnbauten.

##### Genereller Gestaltungsplan Ob em See Wolfgang Laret

- Höhwald, ehemalige Jugendherberge, Höhwaldhof und angrenzende Parzellen.

##### Genereller Gestaltungsplan Glaris Monstein

- Talstation Rinerhorn. Bahnbauten, Bahnhof Glaris, Parkierung. Touristische Schaltstelle.

#### Geschützte und Erhaltenswerte Bauten und Baugruppen (Art. 111 & 112 BauG)

Einzelne Gebäude und Baugruppen markieren wichtige Schritte und Ereignisse in der Entstehung von Davos. Als eigentlicher Baukörper, aber auch in der erkennbaren Abfolge wandelnder Nutzungen dokumentieren sie wesentliche Epochen oder die ganze Entwicklungsgeschichte des Ortes. Die bauliche Dynamik in der Landschaft Davos Gemeinde führt häufig zum Verlust von solchen Kulturgütern. Wird der kulturelle Wert eines Objektes nicht erkannt, ersetzen Bauherren dieses in der Regel durch minderwertige Bauten.

Die Bezeichnung von geschützten und erhaltenswerten Bauten, beziehungsweise Baugruppen, ist für den Eigentümer ein Hinweis auf Qualitäten des Standortes und Gebäudes. Dies führt zu einer Auseinandersetzung um das Objekt. Das verlangt eine gewissenhafte und sorgfältige Beratung von Seiten der Auftragnehmer und Partner gegenüber der Bauherrschaft.

Geschützte Bauten und Baugruppen sind grundsätzlich zu erhalten. Die Objekte sollen unter Berücksichtigung der Bausubstanz, sowie kultureller und zeitlicher Faktoren restauriert werden. Bei Veränderungen an diesen Bauten sollen deren Struktur, die Nutzungsgeschichte und die Bautechniken verschiedener Epochen genau erforscht werden. Damit kann überprüft werden, ob die Restauration mit dem Schutzziel (dieses steht im zugehörigen Inventar) vereinbar ist. Eine solche Restauration schliesst zuweilen einen massiven Eingriff am Objekt nicht aus.

Die Nutzung der Objekte ist im Rahmen des Schutzzweckes erwünscht. Eine Nutzung setzt selbstverständlich voraus, dass notwendige und zeitgemässe Ergänzungen an der geschützten Bausubstanz auch tatsächlich vorgenommen werden können.

Erhaltenswerte Bauten heben sich von der allgemeinen Baumasse ab. Ihre Bausubstanz oder die Einfügung in der Situation ist überdurchschnittlich. Die Objekte sollen erhalten und renoviert werden. Die sorgfältige Überprüfung des Bauvorhabens kann jedoch zum Abbruch und Neubau führen, etwa nach dem amerikanischen Modell > Mangels Umnutzbarkeit begründeter Abriss < . In diesem Fall muss über das Abbruchobjekt oder über den zu ändernden Standort eine Dokumentation erstellt werden.

Die im Allgemeinen Gestaltungsplan enthaltenen Kulturgüter (mit S und E bezeichnete Objekte) wurden aus den Gebäudeinventaren der Landschaft Davos Gemeinde übernommen. Das Kulturgüterinventar wurde 1992 vom Kleinen Landrat erlassen. Das Inventar zum Bereich Landschaft enthält schwergewichtig die Spuren der walscherischen Besiedlungsgeschichte. Das Inventar zu Davos Dorf/ Platz dokumentiert wichtige Gebäude in der Geschichte des Kur- und Sportortes.

Im Mitwirkungsverfahren wurden relativ wenige Begehren gestellt, welche die Streichung der geschützten oder erhaltenswerten Objekte aus dem generellen Gestaltungsplan forderten. Diese Anträge wurden einzeln geprüft, wobei etwa die Hälfte der Objekte aus dem generellen Gestaltungsplan gestrichen wurde. Auf keinen Fall wurden diese Objekte aus dem Inventar gestrichen.

Auf Hinweise während der Mitwirkung hin, wurde die tatsächliche Existenz von inventarisierten Bauten nochmals überprüft. So sollte der generelle Gestaltungsplan betreffend inzwischen abgebrochenen Bauten aktuell sein.

#### Ortsbildschutz (Art. 116 BauG)

Monstein und Laret Dörfli sind Orte mit einer starken Identität. Die Siedlungen sind weitgehend intakt (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS). Der Kleine Landrat schätzt auch Sertig Dörfli so ein.

Der Perimeter Ortsbildschutz bezeichnet Räume, in denen die Entwicklung der Siedlungen gesamtheitlich stattzufinden hat. Die Siedlungsstruktur ist zu ergänzen, indem die Typologie der Bebauung übernommen wird. Die Ortsbildschutzperimeter sind weiträumig um die Siedlungen gelegt, da die zugehörige Umgebung genauso Bestandteil einer intakten Siedlung ist. Die Zonenvorschriften, und besonders eine sorgfältige Abgrenzung der jeweiligen Bauzone, sind weitere Voraussetzungen für strukturgerechte bauliche Eingriffe. Der Zweck des Ortsbildschutzes ist zu verhindern, dass den Siedlungen durch fahrlässige Bauten empfindliche Störungen zugefügt werden.

Die Einwohner mit ihrem soliden Qualitätsbewusstsein haben diese bildschönen Siedlungen geschaffen. Mit dem Ortsbildschutz werden diese Leistungen ausgezeichnet - es die Anerkennung dieser örtlichen Qualität.

#### Schindeldachbereich (Art. 117 BauG)

Schindeldächer sind Ausdruck traditioneller Bautechnik in der Region mit einem hohen ästhetischen Wert. Diese Eindeckung wurde ursprünglich in der ganzen Landschaft angewendet. Diese Baukultur sollte in folgenden Gebieten gepflegt und erhalten werden:

Stafelalp, Chummeralp, Bärentaler Alp, Leidbachalp, Leidbachmäder, Terrassenkante Monstein, Inneralp und Oberalp.

### Reduzierter Waldabstand (Art. 32 BauG)

Der Waldabstand wird kantonale einheitlich geregelt. Gegenüber Hochwald sind zehn Meter einzuhalten, gegenüber Niederwald fünf Meter. Für Gebäude, die näher am Wald liegen, führt das bei Bauvorhaben zu Konflikten. Es bedarf einer Begründeten Ausnahmeregelung. Mit reduzierten Waldabstandslinien sind diese Ausnahmen planerisch festzuhalten (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom Mindest-Waldabstand, 1998 DIV).

Die reduzierten Waldabstandslinien sichern bestehende Bauten und Baufuchten (in Quartieren oder besonderen Überbauungen). Zudem hat Davos mit reduzierten Waldabstandslinien die zonengemässe Nutzung sonst nicht überbaubarer Parzellen am Waldrand gesichert.

Der Anhang 3 beschreibt die Methodik zur Festlegung der Reduzierten Waldabstände und eine detaillierte Übersicht mit den Begründungen zu den jeweiligen Linien.

### Baumschutz (Art. 118 BauG)

Innerhalb des Siedlungsraumes ist der Baumschutz Sache der Gemeinde, da diese Bäume nicht dem Waldgesetz unterstellt sind. Auf den Eintrag geschützter Bäume im generellen Gestaltungsplan wurde verzichtet. Sollen Bäume aufgrund eines Bauvorhabens entfernt werden, hat dies in Absprache mit dem Forstdienst der Gemeinde zu erfolgen.

Die Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Die Kompetenzdelegation an den Forstdienst der Gemeinde garantiert die notwendige Flexibilität und die sofortige Umsetzung aktueller Konzepte des Baumschutzes. Diese befinden sich nämlich in stetigem Wandel. Die Entfernung eines Baums ohne Zusammenhang zu einem Bauvorhaben bedarf weder einer Baugenehmigung noch einer öffentlichen Ausschreibung. Wie in der Ausführungsverordnung bestimmt ist, sollen die Forstorgane in diesem Fall einen selbstständigen Entscheid erlassen, der dann an den Kleinen Landrat weitergezogen werden kann.

### Sonne und Luft (Art. 25 und 26 BauG)

Für die Sonnenstadt Davos sollen nach der Sonne gerichtete Bauten eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität bieten. Diesem Umstand wurde schon in der Planung 77 mit den drei unterschiedlichen Grenzabständen Rechnung getragen. Im inzwischen dicht überbauten Siedlungsraum ist diese Regel für eine günstige Situierung von Gebäuden einschränkend; zudem wird sie von vielen Planern sehr schematisch angewendet, ohne dass diese dem Sinn der Sache wirklich nachkommen. Mit einem neuen Konzept sollte daher das Kriterium Sonne und Luft in den Städtebau eingebracht werden:

Die ausreichende Besonnung für Räume des dauernden Aufenthaltes und Wohnräume soll gewährleistet werden. Am kürzesten Tag des Jahres sind zwei Stunden Sonneneinstrahlung in den Haupträumen einer Wohneinheit zu ermöglichen. Das kann zum Beispiel eine Stunde Sonne am Vormittag in Zimmern auf der einen Seite des Hauses, dann später eine Stunde an einer anderen Fassade des Gebäudes heissen.

Wichtig ist, dass keine Räume mehr entstehen, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, jedoch saisonal voll beschattet werden. Mit der Minimalbesonnung will Davos dem eigenen Anspruch auf Qualität als Kur-, Sport- und Kongressort genügen. Die örtliche Baugeschichte liefert zu diesem Ansatz genügend anschauliche Beispiele.

Die Minimaldauer von zwei Stunden Sonnenschein sollte grundsätzlich immer erreicht werden, ausser wenn topografische Verhältnisse das nicht zulassen. Ein Beispiel für einen solchen Fall könnte zum Beispiel eine Baute auf einer Bauparzelle sein, die sich im Schatten eines Berges befindet, wie z.B. an der Mattastrasse im Winter. Aber auch an solchen Orten sind Gebäude so zu platzieren, dass die saisonale Beschattung minimal bleibt.

Das Konzept der Minimalbesonnung kann mit relativ geringen Grenzabständen verknüpft werden, was für die Platzierung von Bauten auf einem Grundstück mehr Spielraum ergibt. Zudem ist es bei Erfüllung dieser Kriterien (auch gegenüber dem Nachbarn) möglich, auf Mehrlängenzuschläge zu verzichten.

Der Grosse Landrat war diesem anspruchsvollen System gegenüber skeptisch. Der Ansatz wurde aber allgemein begrüsst. Deshalb soll das Konzept der Minimalbesonnung durch ein Anreizsystem seine Vorteile behaupten.

Grundsätzlich gelten konventionelle Grenzabstände, gegenüber dem Entwurf zur Vorprüfung leicht erhöht, etwas reduziert gegenüber jenen im alten BauG aus dem Jahre 1977. Die optimale Besonnung soll jedoch angestrebt werden. Wer die Minimalbesonnung wählt und möglich macht, kann von reduzierten Grenzabständen profitieren und muss keine Mehrlängenzuschläge einhalten.

#### 4.43 Monstein im Speziellen

Monstein ist eine verdichtete Streusiedlung. Ihre Grobstruktur ist topographisch bestimmt. Die allgemeinen Hinweise des Ortsbildschutzes wurden mit gezielten Gestaltungshinweisen ergänzt.

Am Eingang des Dorfes ist das Gelände steil. Die alten Hof-siedlungen sind am steilen Hang auseinandergezogen und sitzen an den Wegen, beziehungsweise am Hangfuss. In der Mitte des Dorfes, bei der alten Kirche, gibt es eine rundliche Verflachung des Geländes. An deren Peripherie sitzen die Höfe und das Schulhaus wie auf einem Tellerrand. Die Kirche steht in der Fläche. Unterhalb dieser Stelle öffnet sich die lockere Bebauung so, dass eindruckliche Ausblicke zur Landschaft erlebbar sind. Weiter in Richtung Inner- und Oberalp, im oberen Dorfteil, sind kleinmassstäbliche Ökonomiebauten und Höfe entlang der Strasse aufgereiht.

Die Terrasse vor dem Dorf und der Hang hinter der Siedlung sind unüberbaute landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Stadel an der Hangkante zum Tobel sind markante Elemente in dieser landwirtschaftlich geprägten Besiedlung. Diese Abfolge der Räume lässt eine zunehmende Verdichtung des Dorfes gegen den oberen Dorfteil hin erkennen. Alte und neue Bauten sind nach dem gleichen Muster ins Dorf gesetzt worden. Die Struktur der Siedlung wurde während ihrer Entwicklung nicht verändert.

Neu wurde die Bauzone subtil erweitert. Die Vorschriften der Dorfkernzone (minimale Grenzabstände, hohes Mass der Nutzung) sind auf die Struktur des Dorfes richtig abgestimmt worden, wie Detailstudien ergeben haben. Mit der Ortsrandzone I am oberen Dorfrand und in der unteren Dorfmitte hat man die mögliche Dichte neuer Bauten etwas verringert, um der grossräumigen Gliederung von Monstein gerecht zu werden.

Eine Strassenbebauungslinie bewirkt im oberen Dorfteil den Wechsel von der Streusiedlung zur linearen Ordnung.

#### 4.5 Übersicht zum Generellen Gestaltungsplan

Die Übersicht zum generellen Gestaltungsplan enthält ergänzend einige Hinweise zum generellen Gestaltungsplan .

Ort	Element	Begründung / Bemerkung
Genereller Gestaltungsplan	Ob em See Wolfgang Laret M 1 : 2500	
Unter Laret, Hotel Landhaus	Bereich Hotels	traditionelles Landgasthaus
Laret Dörfli	Ortsbildschutz	Ortsbild - Vordergrund, beginnend an der Kantonsstrasse, Hintergrund bis zum ansteigenden Gelände nördlich
Wolfgang Pass	Bereich Hotels	Pass, touristische Station, traditionelles Gasthaus
Dählenwald	Perimeter Wohnzone Wald	zur besseren Lesbarkeit der reduzierten Waldabstandslinie
Höhwald	Bereich Hotels, Quartiergestaltungsplanpflicht	Jugendherberge und Höhwaldhof, Gasthäuser aus der Frühzeit des Kur- und Sportortes
Ob em See, Seebüel	Bereich Hotels	Von Sprecher Haus und Blaukreuz Heim, Gastbetriebe
Genereller Gestaltungsplan	Davos Dorf, Platz M 1 : 2500	
Areal Basler Heilstätte	Bereich Kliniken, Bereich Hotels	besondere Lagequalität, die Bereiche ermöglichen den maximalen Nutzen dieser Situation
Seehöhi	Ortsbildschutz	markante Situation mit dem alten Schulhaus, Erkennungsmerkmal von Davos
Tschuggen	Perimeter Wohnzone Wald	zur besseren Lesbarkeit der reduzierten Waldabstandslinie
Mattawald	Perimeter Wohnzone Wald	zur besseren Lesbarkeit der reduzierten Waldabstandslinie
Davos Dorf / Platz	Bereich Hotels	Promenadenstrang und darüber, Lagequalität
Genereller Gestaltungsplan	Frauenkirch Lengmatte Glaris Mühle M 1 : 2500	
Frauenkirch	Bereich Hotels	traditionelle Landgasthäuser
Stafelalp, Chummeralp	Schindeldachperimeter	lokale Bauweise, Pflege der Identität
Genereller Gestaltungsplan	Glaris Spina Monstein M 1 : 2500	
Talstation Rinerhorn	Quartiergestaltungsplanpflicht	bauliches Gesamtkonzept nötig
Leidbachalp, Bärentalalp, Oberalp, Inneralp	Schindeldachperimeter	lokale Bauweise, Pflege der Identität
Monstein	Ortsbildschutz	massiv ausgedehnt, bis in die Schluocht (Stadel)

Monstein	Schindeldachperimeter	Hangkante zur Schluocht, Stadel als örtliches Erkennungsmerkmal
Monstein	Bereich Hotels	im Dorfzentrum, Gasthaus
Monstein	Strassenbebauungslinie	sichert den Wechsel in der Siedlungsstruktur
Zonenplan Clavadel Sertig M 1 : 5000		
Clavadel	Bereich Hotels	hohe Lagequalität
Sertig Dörfli	Ortsbildschutz	historische Siedlung mit hohem Wiedererkennungswert, der Bereich umfasst die Schwemmböden mit den Entwässerungsgräben im Vordergrund, der Hintergrund reicht bis zu zwei hochgelegenen Ställen

## 5. Das neue Baugesetz

### 5.1 Chronologie

Das alte Davoser Baugesetz datiert aus dem Jahre 1977, und wird bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts rund 25 Jahre alt sein. Es fanden seither drei grössere Teilrevisionen statt:

- 1982 wurden zusätzliche Bestimmungen über minimale Wohnungsgrössen und den Bau von Hotels eingefügt.
- 1990 wurden Bestimmungen über Erstwohnungsanteile und die Förderung des Wohnungsbaus für Einheimische aufgenommen.
- 1991 hiessen die Stimmbürger die Schaffung der Zone für Kurbetriebe gut.

Im Rahmen des ersten Teils der Gesamtrevision der Davoser Zonenordnung wurden 1996 vor allem Bestimmungen zu den Nicht-Bauzonen und den überlagerten Zonen verabschiedet. Da es sich hier bereits um den ersten Teil der Gesamtrevision des Baugesetzes handelte, hat man die entsprechenden Artikel weitgehend unverändert in das neue Baugesetz übernommen. Das gleiche gilt für die Bestimmungen zum Generellen Erschliessungsplan aus dem Jahre 1998.

Die Reformbedürftigkeit des Baugesetzes aus dem Jahre 1977 ist seit längerer Zeit augenfällig. Verschiedene seiner Bestimmungen widersprechen dem im Jahre 1980 in Kraft getretenen Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. Dies galt auch nach der Revision von 1996. Zudem berücksichtigt das BauG 1977 weder das zwischenzeitlich in Kraft getretene Umweltschutzgesetz noch die entsprechenden Verordnungen (z.B. Lärmschutzverordnung). Auch die Waldgesetzgebung des Bundes und des Kantons stehen der Anwendung verschiedener Bestimmungen des BauG 1977 entgegen. Ein Reformbedarf ergab sich auch aus dem neueren raumplanerischen Konzept, wie es im Leitbild und im Gemeinderichtplan entwickelt wurde.

### 5.2 Erläuterungen zum Baugesetz

#### 5.2.1 Allgemeines

Zwecks besserer Übersichtlichkeit hält sich das neue Baugesetz in seinem Aufbau grundsätzlich an das Bündnerische Musterbaugesetz (MBauG) 1999. Bei den Gliederungen gibt es jedoch kleine Abweichungen, die zum einen durch Überschneidungen im Musterbaugesetz und zum anderen

durch vorgenommene Ergänzungen zu erklären sind. Inhaltlich wurde das Musterbaugesetz 1999 ebenfalls berücksichtigt

Die Anlehnung an das MBauG hinderte den Kleinen Landrat aber nicht daran, die besonderen Anforderungen von Davos in die Gesetzesbestimmungen einfließen zu lassen.

Weiter wurden Erfahrungen des Bauamtes und der Baubehörde aus der Praxis des bisherigen Gesetzes eingebracht. Dies führte nicht zwangsläufig zu einem umfangreicheren Gesetz, erhöht aber die Rechtssicherheit. Die Baubewilligungsverfahren sollten effizienter werden, weil weniger potentielle Streitpunkte vorhanden sind.

Die neue Zonenordnung ist ganz auf die Davoser Verhältnisse zugeschnitten. Sie enthält verschiedene gemischte Zonen und eigenständige Regelungen. Zudem wurden verschiedene örtliche Traditionen fortgeschrieben, die sich im Laufe der Jahre bewährt haben. Deren Streichung hätte der Stimmbürger wohl kaum verstanden.

Die Anwendbarkeit des Gesetzes wurde dadurch erhöht, dass einschlägige Vorschriften in einer Ausführungsverordnung zusammengefasst wurden.

Nicht nur die Zonenordnung im engeren Sinne, sondern auch das gesamte neue Baugesetz beruhen auf einer Analyse der Siedlungsentwicklung bis in die Gegenwart und zugleich auf Untersuchungen über die voraussichtliche Entwicklung in den nächsten 15 Jahren.

Daraus ergibt sich zum einen, dass der Tourismus wie bisher der wichtigste ökonomische Faktor sein wird und nur Nutzungen gefördert werden sollen, die mit dem Tourismus kompatibel sind. Andererseits zeigen diese Untersuchungen aber auch, dass die Entwicklung im Tourismus primär qualitativ sein muss, wobei in gewissen Bereichen quantitative Entwicklungen in qualitative umschlagen können. Dabei ist dem Tourismus und den damit verbundenen Nutzungen eine hohe Flexibilität zu gewähren, um sich auf die stets wechselnden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einstellen zu können. Notwendig ist zudem die Förderung von Synergien mit anderen Nutzungen, wobei die stärkere Förderung von Dienstleistungsbetrieben im Vordergrund steht.

Dazu gehört unter anderem eine erhöhte Lebensqualität auch für die einheimische Bevölkerung. Von besonderer Bedeutung ist die Tatsache, dass Davos als Arbeitsort nur attraktiv ist, wenn es auch als Wohnort attraktiv bleibt. Dies erfordert vor allem eine Betonung der Zentrumsfunktionen und der urbanen Qualitäten. Im Baugesetz führt das zu zahlreichen gemischten Nutzungen und hat die Vereinfachung und die Flexibilität verschiedener nutzungsbezogener Bestimmungen zur Folge. Die aus den konkreten Davoser Bedürfnissen abgeleiteten Konzepte treffen sich mit der Forderung der modernen Gesetzgebungslehre nach mehr Flexibilität im Recht und ergebnisbezogenen Regelungen.

Wichtige Elemente des neuen Baugesetzes sind:

- Die Einführung des Generellen Gestaltungsplanes als Element der Grundordnung, mit welchem vor allem besondere Bereiche (Hotels, Kliniken, Flachdachperimeter, etc.) und Schutzobjekte erfasst werden.
- Für die Ausnützungsziffer wurde eine möglichst klare und wenig auslegungsbedürftige Regelung angestrebt: Die anrechenbaren Räume wurden eher weit umschrieben, dafür muss nicht mehr deren nachträgliche Nutzung, z.B. durch den Ausbau eines Estrichs, verhindert werden. Dementsprechend wurden die Ausnützungsziffern angepasst.
- Einige Quartierpläne aus dem alten Baugesetz wurden aufgehoben, soweit die betroffenen Areale mit den neuen Zonenbestimmungen erfasst werden konnten.
- Verzicht auf Beibehaltung verschiedener Kategorien von Wohnungen, die unterschiedlich behandelt werden, d.h. Abschaffung des Erstwohnungsanteils und der Erleichterungen für Personalunterkünfte (Minimalgrössen).
- Die Bauberatung.

## 5.22 Das Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung ist ein Mindestinhalt des Zonenplans (Art.23 KRG). Nach gründlichen Abklärungen zu den verschiedenen Modellen über die Festlegung für das Mass der Nutzung und nach dem Erfahrungsaustausch mit Baufachleuten, die andere Systeme anwenden, hat man sich zur Beibehaltung der Ausnützungsziffer (AZ) entschieden. Die Ausnützungsziffer ist etabliert und bisher festgestellten Mängel konnten korrigiert werden. Die Berechnung der Ausnützungsziffer ist einfach, ein Vorteil in einem System, wo jeder berechtigt ist, eine Baueingabe zu machen.

Die Festlegung der Ausnützungsziffern begann mit der Prüfung der Werte im alten Baugesetz. Zunächst war festzustellen, ob sie überhaupt den bestehenden Bauten genügten, dann musste die Struktur von Überbauungen analysiert werden, die mit den alten Ausnützungsziffer realisiert wurden. Dazu wurden hunderte von Baugesuchen aus dem Archiv gesichtet, und der Ort musste den Planern als Raum genau vertraut sein.

Es konnte festgestellt werden, dass viele bestehende Bebauungen ungenügend erfasst wurden, was zu einer etablierten Praxis führte, die AZ -Regelung zu überreizen, oder mit dem berühmten Hofstattrecht zu umgehen.

Genauso haben die Regeln über nicht anrechenbare Räume zu zum Teil absurden Projekten geführt, um diese zu unterlaufen.

Das Berechnungssystem für die Bruttogeschossfläche wurde verschärft, d.h. die anrechenbaren Räume wurden abschliessend definiert (Art. 98). Das erforderte eine Korrektur der Ausnützungsziffer von rund einem Zehntel bei hohen Werten, von rund einem Fünftel bei den niedrigen. Da das Baugebiet der Landschaft Davos kaum erweitert wurde, sollte die bauliche Entwicklung durch eine angemessene Erhöhung der Zulässigen Nutzung ermöglicht werden. Diese angemessene Erhöhung wurde generell mit einem weiteren Fünftel der alten Ziffern veranschlagt. In einer W4 würde es das besagte fünfte Geschoss bedeuten, in der W2 würde die Qualität der Gartensiedlung nicht verlorengehen (AZ von 0.25 auf 0.3).

Der Bedarf für die Erhöhung der möglichen Nutzung begründet sich mit

- a) der Abdeckung des zunehmenden spezifischen Raumbedarfs pro Person und
- b) der Entwicklungsförderung im Baugebiet.

Die so errechneten Ausnützungsziffern mussten wiederum sorgfältig überprüft werden (sie entsprechen den Werten im Entwurf Vorprüfung). Dies geschah durch Quervergleiche mit Orten, ebendieser Nutzung, und durch die Abschätzung, ob die erwarteten Strukturen in der jeweiligen Zone verantwortet werden können. Die Festlegung der Art der Nutzung darf in diesem Zusammenspiel keinesfalls unterschätzt werden.

Der Grosse Landrat hat bei der Definition der anrechenbaren Geschossflächen gewisse Entschärfungen vorgenommen.

Die Ausnützungsziffer wurde demnach gegenüber dem Entwurf Vorprüfung bei den Zonen hoher Nutzung (Städtisches Wohnen, Wohnen Dorf Platz, Dorfkernzone) verringert. In den Ortsrandzonen wurde sie wie im Entwurf zur Vorprüfung belassen. Diese Quartiere sind weitgehend überbaut, wegen der Erhöhung der Ausnützungsziffer ist keine Änderung der Parzellenstruktur zu erwarten (kleinere Grundstücke für jeweils ein Haus); in den Ortsrandzonen waren gemessen am alten Baugesetz bereits viele Grundstücke übernutzt.

Der Anhang 4 enthält die Flächen der neuen Bauzonen.

## 6. Ergänzende Hinweise

### 6.1 Revision der Gefahrenzonen

Die Regierung hat per 6. Mai 1997 neue Richtlinien für die Ausscheidung von Gefahrenzonen erlassen. Auf Empfehlung der Gefahrenkommission hat der Kleine Landrat im Spätsommer 1998 den Auftrag zur Gesamtrevision des Gefahrenzonenplans erteilt. Die Revision ist komplex, da neben Lawinen auch Murgänge, Wassergefahren (Ereignisse 87/ 95/ 98) und Steinschläge zu ermitteln sind.

Der neue Zonenplan enthält die rechtsgültigen Gefahrenzonen von 1991. Für die Lawinengefahren hat man im Landwassertal im Frühsommer 2000 eine Teilrevision nach aktuellen Methoden vorgenommen. Diese neuesten Gefahrenzonen, von Davos Wolfgang bis Glaris Ortolfi, sind Teil des neuen Zonenplans.

Die Gesamtrevision der Gefahrenzonen wird erst mittelfristig erwartet.

Im Sinne einer umfassenden Information wurden die Karten der Wassergefahrenstudie öffentlich aufgelegt. Die Umsetzung der Wassergefahren in den Zonenplan dauert mangels einschlägiger Praxis länger.

Hinweis: Am Schiabach sind in den letzten Jahren umfangreiche Schutzbauten gegen Rufen und Wildwasser gebaut worden. Sodann ist das Areal Schiabach in der Wassergefahrenstudie in die Gefahrenzone 2 abgestuft worden. Diese Information hat den Eigentümer der Liegenschaft während der Mitwirkung zur Anregung veranlasst, die Bauzone des Areals entsprechend anzupassen. Davos hat diesen Antrag als zweckmässig beurteilt, und deswegen den Korrektur der Bauzone vorgenommen. Die Gefahrenkommission vertritt den Standpunkt, dass diese Korrektur erst mit der Gesamtrevision der Gefahrenzonen fällig wird. Die Landschaft Davos würde diese zweckmässige Korrektur im Rahmen der laufenden Planung begrüssen (Parzelle 641).

### 6.2 Technischer Umweltschutz

Den Bauzonen sind Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Im Zonenschema müssen die Empfindlichkeitsstufen ES pro Bauzone festgelegt werden (eidg. Lärmschutzverordnung LSV). Abweichungen zu dieser Einstufung sind im Zonenplan einzutragen (vorbelastete Gebiete). Die Empfindlichkeitsstufen wurden auf Basis eines Lärmkatasters festgelegt. Die Ausdehnung der vorbelasteten Gebiete wurde vom Delegierten für Umweltschutz ermittelt.

Der Lärmschutz entfaltet seine Wirkung vornehmlich bei neuen Projekten (keine Wohnbauten in lauter Umgebung, Linienführung von Verkehrsanlagen, Umwelt-Verträglichkeits-Prüfung), aber auch bei der Sanierung belasteter Gebiete und bei Streitigkeiten über Lärmbelastigungen.

Im Baugesetz sind nur die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen bezüglich Immissionsschutz, Zonenkonformität etc. enthalten. Daneben gelten ergänzend privatrechtliche Beschränkungen und Bestimmungen zum Immissionsschutz gemäss Zivilgesetzbuch, was das Bundesgericht gerade in einem jüngsten Entscheid wieder bestätigt hat (BGE 126 III 223ff.).

### 6.3 Baulinien (Art. 113 BauG)

Baulinien dienen langfristig der Sicherung genügend dimensionierter Verkehrsräume. Die Baulinienpläne Davos Dorf und Platz wurden mit einem pragmatischen Ansatz, der die Optimierung des

bestehenden Strassennetzes anstrebt, entwickelt. Sie sollen den Raum für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes sichern.

Da der Baulinienplan auch Räume für komplexe Verkehrs-Verknüpfungen sichert, hat der Kleine Landrat beschlossen, die Baulinien als Bestandteil des Generellen Erschliessungsplanes zu erlassen. Der generelle Erschliessungsplan hat die nötige Flexibilität, um bei allfälligen Änderungen der Projekte und allgemeinen Zusammenhänge reagieren zu können. Die Baulinien sollen noch 2001 erlassen werden.

## 7. Unterlagen

Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde, vom 4. März 2001.

### Planliste

Zonenplan Davos Dorf, Platz	1 : 2500
Zonenplan Schatzalp	1 : 2500
Zonenplan Ob em See Wolfgang Laret	1 : 2500
Zonenplan Frauenkirch Lengmatte Glaris Mühle	1 : 2500
Zonenplan Glaris Spina Monstein	1 : 2500
Zonenplan Flüelatal	1 : 5000
Zonenplan Dischmatal Büelen Teufi	1 : 5000
Zonenplan Dischmatal Dürrboden	1 : 5000
Zonenplan Clavadel Sertig	1 : 5000
Genereller Gestaltungsplan Davos Dorf, Platz	1 : 2500
Genereller Gestaltungsplan Schatzalp	1 : 2500
Genereller Gestaltungsplan Ob em See Wolfgang Laret	1 : 2500
Genereller Gestaltungsplan Frauenkirch	1 : 2500
Genereller Gestaltungsplan Glaris Spina Monstein	1 : 2500
Genereller Gestaltungsplan Flüelatal	1 : 5000
Genereller Gestaltungsplan Dischmatal Büelen Teufi	1 : 5000
Genereller Gestaltungsplan Dischmatal Dürrboden	1 : 5000
Genereller Gestaltungsplan Clavadel Sertig	1 : 5000

Grundlage dieser Pläne sind vollnumerische Daten im LIS der Landschaft Davos. Diese Daten sind auf Anforderung dem Kanton geliefert worden.

### Weitere Unterlagen:

Erläuterungen zum neuen Baugesetz, zum GGP Wald und zum QP-Verzeichnis der Landchaft Davos Gemeinde

Vergleich Baugesetz vom 4. März 2001 mit dem Baugesetz von 1977

Abkürzungen zu Baugesetz und Zonenplan vom 4. März 2001

Sachregister zum Baugesetz vom 4. März 2001 und zur Ausführungsverordnung

Planungsbericht

Mitwirkungsbericht

## MITWIRKUNGSBERICHT

---

### ● Inhaltsverzeichnis

- A. Vorwort
- B. Vorprüfung
- C. Orientierungen und öffentliche Auflage
- D. Ergebnis der Mitwirkung
- E. Grosser Landrat
- F. Beschlussfassung

## A. Vorwort

---

### 1. Gegenstand der Nutzungsplanung Teil 2

Die Landschaft Davos Gemeinde führt seit Anfang der Neunzigerjahre eine Gesamtrevision der Ortsplanung durch, welche die Anpassung des Baugesetzes vom 4. Dezember 1977 an das übergeordnete Recht, vor allem das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG), und weitere Erlasse bezweckt.

Es ist eine Raumordnung über das ganze Gemeindegebiet zu erstellen. Neben den Baugebieten werden die Bereiche Landwirtschaft, Tourismus, Landschaft und Versorgung mit baurechtlichen Regelungen und Nutzungsrechten erfasst.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist in den Teil I Landschaft und den Teil II Siedlung aufgetrennt worden. Der Teil I Landschaft wurde am 1. Dezember 1996 vom Soverän beschlossen und ist inzwischen von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden. Inhalte des Teils I sind die Landwirtschaft, der Tourismus, Schutzbestimmungen, der Materialabbau und die Deponien. Er grenzt zudem die Perimeter der Planung Teil II ab, nämlich die Bauzonenperimeter nach dem Baugesetz von 1977 und das Übrige Gemeindegebiet (weisse Flecken), welche nun definitiv der Siedlung oder der Landschaft zuzuordnen sind.

Der Generelle Erschliessungsplan Teil Verkehr und Tourismus ist ergänzender Bestandteil sowohl der Planung Teil I Landschaft als auch der Planung Teil II Siedlung. Der Plan ist 1998 vom Davoser Soverän beschlossen und inzwischen genehmigt worden.

Teil 2 bildet den grundsätzlichen Abschluss der Gesamtrevision der Ortsplanung. Er umfasst die Gesamtrevision des Baugesetzes und den Zonenplan im Siedlungsgebiet, wozu auch diejenigen Flächen gehören, deren Zonenzuordnung vorgängig - d.h. im Teil I - noch nicht festgelegt worden ist.

### 2. Zum Inhalt des Mitwirkungsberichtes

Die Berichterstattung erfolgt im Rahmen der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung, welche in Art. 47 fordert: "Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne ... die Anregungen aus der Bevölkerung ... berücksichtigen ..."

Alle übrigen Gegenstände der Berichterstattung werden im Planungsbericht abgehandelt.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht erweitert den Inhalt über die "Mitwirkung der Bevölkerung" hinaus, einerseits auf die Zusammenarbeit der kommunalen Planungsinstanz mit den kantonalen Stellen (Vorprüfung) und andererseits auf die parlamentarische Behandlung sowie auf das Beschlussfassungsverfahren.

Die Berichterstattung erfolgt soweit möglich anhand der Originaldokumente und der während der Bearbeitung erstellten Übersichten.

Zusätzlich zu den in diesem Bericht enthaltenen Dokumente hat die Landschaft Davos Gemeinde zu archivieren:

- Eingaben aus der Bevölkerung, abgelegt in 2 Ordnern
- Akten der Beschwerdeverfahren vor der Genehmigungsbehörde (DIV, Kantonsregierung)

### 3. Zeitlicher Ablauf

1998:	Vorarbeiten, Strategie-Entwicklung, erste Skizzen
Jan. - Mai 1999:	Entwurf
Juni 99 - März 2000:	Vorprüfung
April - Juli 2000:	Mischnutzungen neu definieren; Überarbeitung zum Auflageentwurf
5.8. - 8.9.2000:	öffentliche Auflage, Orientierungen Eingabefrist: 15. September
14.8.2000:	Medienkonferenz, anschliessend laufend Redaktions-Interviews
18.9. - 17.10.2000:	Bearbeitung der Eingaben, Überarbeitung der Vorlage
4.9. - 2.11.2000:	Raumplanungskommission: Beratung und Ergänzungen
30.11. - 14.12.2000:	Grosser Landrat: Beratung und Verabschiedung zu Urnenabstimmung
Januar 2001:	Ausarbeitung Abstimmungsunterlagen und Amtsbericht Versand der Abstimmungsunterlagen
7. - 9. Feb. 2001:	Öffentliche Orientierungsveranstaltungen in Davos Platz und Glaris
4. März 2001:	Beschlussfassung / Urnenabstimmung

## 4. Organisation

Arbeitsgruppe Raumplanung:

Zusammensetzung: E. Roffler, Landammann: Vorsitz  
 Chr. Mattli, Dr. iur., Präsident Raumplanungskommission:  
 Beratung, Information  
 Chr. Ryffel, Chef Hochbauamt: Vertretung der gesetzanwendenden Behörde  
 St. Staub, Dr. iur., Rechtskonsulent (Gemeindeverwaltung): Entwurfsarbeit Baugesetz, Terminkontrolle und Sekretariat  
 C. Weinmann, Dr. iur.: Beauftragter Rechtsberater, Entwurfsarbeit Baugesetz  
 M. Brunner, Dipl. Architekt ETH, Beauftragter Planer: Konzept + Entwurf; Sachbearbeitung Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Baugesetz; Auskunftsstelle  
 R. Arioli, Dipl. Kulturingenieur ETH: Beauftragter Planungsleiter

Aufgabe: Vorbereitung der gesamten Vorlage im Auftrag des Kleinen Landrates, Antragstellung für Aufträge an Dritte, Planung des Ablaufes, Termin- und Kostenkontrolle, Mitwirkung bei allen öffentlichen Veranstaltungen, Auskunfterteilung, Bewältigung unvorhergesehener Schwierigkeiten, Produktionsleitung der Entwurfs-, Auflage- und Vorlagedokumente.

Die Arbeitsgruppe hat die notwendigen Arbeitsschritte und die Vorbereitung von Behördenentscheiden laufend in regelmässigen, phasenweise bis zu wöchentlich stattfindenden Sitzungen veranlasst und koordiniert.

Kleiner Landrat:

Führung zur Erarbeitung der Vorlage und der Beschlussfassungsverfahren. Insbesondere waren laufend Entscheide zu den einzelnen Anträgen der Arbeitsgruppe zu treffen und die Vorlage in den jeweiligen Phasen zu Händen nächstfolgender Instanzen zu verabschieden - z.B. zur Vorprüfung, zur öffentlichen Auflage, zur Beratung durch den Grossen Landrat.

Raumplanungs-Kommission:

Ständige Kommission des Grossen Landrates. Vorberatung der Vorlage, Antragstellung an Grossen Landrat. Die Kommission hat sich zunächst an zwei Sitzungen über die Auflage-Vorlage informieren lassen. Die Vorberatung beanspruchte 4 Sitzungstermine. Die Kommission hat die Vorlage anschliessend an die Bereinigung infolge der Eingabenbehandlung geprüft, die Art der Erledigung aller Eingaben bzw. Anträge aus der Bevölkerung kontrolliert, die Vorlage in sachlicher Hinsicht ergänzt und einer gemeindepolitischen Kontrolle unterzogen.

Grosser Landrat:

Beratung auf Grund der Vorbereitung in der Kommission. Von drei vorgesehenen Sitzungsterminen wurden zwei benötigt, dank zeitlicher Zusammenfassung auf eine halbtägige und eine ganztägige Sitzung, welche ausschliesslich dem Traktandum Raumplanung gewidmet wurden.

Der zeitliche Rahmen, der vom Eingang der Vorprüfungsergebnisse am 7. April 2000 bis zur Urnenabstimmung am 4. März 2001, vorgegeben wurde, hat sich als äusserst knapp erwiesen. Dies ergibt sich aus dem Umfang und der Komplexität der Vorlage, die im vorliegenden Ausmass und gemessen an allen anderen Gemeinden Graubündens wohl erstmalig ist, sowie aus den zeitaufwendigen Verfahren des Parlamentsbetriebes - nicht zuletzt aber auch dem sehr grossen Interesse seitens der Bevölkerung und der daraus entsprungenen erfreulich hohen Beteiligung am Mitwirkungsverfahren mit rund 450 formulierten Anträgen.

Dank hartnäckiger Führung durch den Kleinen Landrat und vorbehaltlosem Einsatz aller Beteiligten ist es gelungen, den im Interesse der Davoser Wirtschaft und der ganzen Bevölkerung gesetzten Terminplan durchzuhalten. Der Dank hierfür wurde ausgesprochen - er gilt auch den kantonalen Stellen, die sich sehr kooperativ gezeigt haben.