



Universität Zürich

Masterthesis

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Wertsteigerung der alpinen Destination Davos durch
Urban Management und nachhaltige Raumplanung**

Name: Georg Guyan
Adresse: Schaffhauserstrasse 526, CH 8052 Zürich

Eingereicht bei: Prof. Dr. Alain Thierstein
Lehrstuhl für Raumentwicklung der TU München
Arcisstrasse 21, D 80333 München

Andreas Ammann
Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6 , CH 8002 Zürich

Abgabedatum: 13. August 2010

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis.....	V
Bildverzeichnis	VI
Abkürzungsverzeichnis	VIII
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Problemstellung und Zielsetzung.....	1
1.3 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit	2
1.4 Inhaltliche Abgrenzung	2
2 Wie funktioniert Davos?	3
2.1 Ausgangslage	3
2.1.1 Vom Bauerndorf zur Tourismusdestination	3
2.1.2 Die Hochgebirgsstadt Davos.....	4
2.2 Wirtschaftliche Situation	5
2.2.1 Tourismus.....	5
2.2.1.1 Die Bedeutung des Tourismus für den Kanton Graubünden.....	5
2.2.1.2 Der Davoser Tourismus.....	9
2.2.2 Der Davoser Kongressstandort	14
2.2.3 Forschungsinstitute.....	16
2.2.4 Kliniken	18
2.3 Siedlung, Ausstattung und Verkehr.....	19
2.3.1 Die Siedlungsentwicklung im Kanton Graubünden	19
2.3.2 Das Siedlungsgebiet Davos	19
2.3.3 Ausstattung	22
2.3.4 Gebäude- und Wohnungsbestand in Davos.....	22
2.3.4.1 Gebäudebestand	22
2.3.4.2 Wohnungsbestand.....	24
2.3.5 Zweitwohnungen	27
2.3.5.1 Die Zweitwohnungsproblematik in Graubünden.....	27
2.3.5.2 Die Zweitwohnungsproblematik in Davos.....	31
2.3.6 Verkehr	32
2.4 Natur- und Kulturlandschaft.....	33
2.4.1 Natur- und Kulturlandschaft in Davos.....	33
2.4.2 Klimawandel im Sommer	34
2.4.3 Klimawandel im Winter.....	34
2.5 Das kulturelle Erbe von Davos.....	35
3 Ist die Destinationsqualität von Davos gesichert?	36
3.1 Davos und die 15 Erfolgsfaktoren im alpinen Tourismus	36
3.2 SWOT – Analyse und Lösungsansätze	43
4 Lösungsansätze Urban Management und Raumplanung.....	48
4.1 Warum Urban Management und Raumplanung?	49

4.2	Empfehlungen Qualitäts- und Reurbanisierungsstrategie	51
4.3	Räumliche Planung und räumliche Strategie.....	54
4.4	Konkrete Projekte.....	59
4.4.1	Eisstadion, Tourismus- und Kongresszentrum und Kurgarten ..	62
4.4.2	Arkadenparkplatz	65
4.4.3	Wissensstadt Davos	67
5	Fazit.....	69
	Danksagung.....	73
	Anhang: Abbildung 11: SWOT Analyse	74
	Literaturverzeichnis.....	75
	Internetverzeichnis	77
	Ehrenwörtliche Erklärung	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standort der Gemeinde Davos Quelle: Tschubby auf http://de.wikipedia.org/wiki/Davos	4
Abbildung 2: Anteil des Tourismus am Umsatz der touristischen Leistungsträger im Kanton Graubünden 2008 Quelle: Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens Stand und Entwicklung, Forschungsprojekt HTW Chur, S. 17	5
Abbildung 3: Anteil des Tourismus am Umsatz der tourismusverwandten Branchen im Kanton Graubünden 2008 Quelle: Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens Stand und Entwicklung, Forschungsprojekt HTW Chur, S. 24	6
Abbildung 4: Gesamte und touristisch induzierte Bruttowertschöpfung der touristischen Leistungsträger im Kanton Graubünden Quelle: Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens Stand und Entwicklung, Forschungsprojekt HTW Chur, S. 19	7
Abbildung 5: Gesamte und touristisch induzierte Bruttowertschöpfung der tourismusverwandten Branchen im Kanton Graubünden 2008 Quelle: Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens Stand und Entwicklung, Forschungsprojekt HTW Chur, S. 26	7
Abbildung 6: Die touristische Wertschöpfung der Regionen im Vergleich Quelle: Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens Stand und Entwicklung, Forschungsprojekt HTW Chur, S. 40	8
Abbildung 7: Verteilung der Gesamtlogiernächte über das Jahr (So/Wi) in Prozenten („Davos Inclusive“ ab 2006) Quelle: http://www.davos.ch/sommer/region/destination-davos-klosters/statistiken.html	11
Abbildung 8: Hauptkreisläufe aus der Bautätigkeit von Zweitwohnungen Quelle: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006, S. 37	29
Abbildung 9: Übersicht strategischer Stossrichtungen Quelle: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006, S. 45	30
Abbildung 10: Zeitlicher Wirkungshorizont der strategischen Stossrichtungen Quelle: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006, S. 74	31
Abbildung 11: SWOT Analyse Quelle: Eigene Darstellung	43

Abbildung 12: Schematische Darstellung für eine ausgeglichene Wirtschaftstätigkeit in Davos Quelle: Eigene Darstellung	44
Abbildung 13: Die wirtschaftliche Differenzierung Quelle: The Experience Economy, Harvard Business School Press, Bosten 1999, S. 22 Übernommen von: Tourismus-Destination als Erlebniswelt; Ein Leitfaden zur Angebots-Inszenierung, Bern 2004, S. 5	46
Abbildung 14: Angebot / Nachfrage im Erlebnis-Setting Quelle: Tourismus-Destination als Erlebniswelt; Ein Leitfaden zur Angebots-Inszenierung, Bern 2004, S. 12	50
Abbildung 15: Schwarzplan von Davos Quelle: Eigene Darstellung	59
Abbildung 16: Siedlungslücken in der Siedlung Quelle: Eigene Darstellung	60
Abbildung 17: Situationsplan Quelle: Eigene Darstellung	61
Abbildung 18: Situationsplan Vaillant Arena und Kurgarten Davos Quelle: Eigene Darstellung	62
Abbildung 19: Neugestaltung Eisstadiongebiet und Kurgarten Quelle: Eigene Darstellung	64
Abbildung 20: Zusammenhänge der Probleme Quelle: Eigene Darstellung	70
Abbildung 21: Zusammenhänge der Lösungsansätze Quelle: Eigene Darstellung	71

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Prozentuale Auslastung der Hotels nach Kategorien (Sommer 2008 / Grafik aufgeteilt) Quelle: http://www.davos.ch/sommer/region/destination-davos-klosters/statistiken.html	10
Tabelle 2:	Prozentuale Auslastung der Hotels nach Kategorien (Winter 2008/ 2009) Quelle: http://www.davos.ch/sommer/region/destination-davos-klosters/statistiken.html	10
Tabelle 3:	Entwicklung, Ankünfte, Logiernächte und Betten ab 1943/44 Quelle: http://www.davos.ch/sommer/region/destination-davos-klosters/statistiken.html	12
Tabelle 4:	Allgemeine Gebäudeübersicht in Davos Quelle: Bundesamt für Statistik (Volkszählung 2000)	23
Tabelle 5:	Neuerstellte Gebäude Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik	24
Tabelle 6:	Umbau Total und nach Baukategorien Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik	24
Tabelle 7:	Allgemeine Wohnungsübersicht in Davos Quelle: Bundesamt für Statistik (Volkszählung 2000)	25
Tabelle 8:	Neuerstellte Wohnungen Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik	25
Tabelle 9:	Wohnungsl Leerstände Total (MFH/EFH) Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik	26
Tabelle 10:	Szenario Anzahl nachgefragte Wohnungen in der Schweiz Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE Übernommen von: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006, S. 20	27
Tabelle 11:	Einwohnerzahlen einzelner alpiner Tourismusdestinationen Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von http://de.wikipedia.org	38
Tabelle 12:	Überblick - Bewertung der alpinen Tourismusdestination Davos Quelle: Eigene Zusammenstellung	42

Bildverzeichnis

Bild 1:	Erweiterungsbau des Kongresszentrums Davos von Heinrich Degelo Architekten. Quelle: http://old.davos.ch/index.taf?id=001dav_00040000&lang=de Urheber: Heinrich Degelo Architekten	15
Bild 2:	Promenade 96, Davos Platz Quelle: Eigenes Bild	20
Bild 3:	Guggerbachstrasse 10, Davos Platz Quelle: Eigenes Bild	20
Bild 4:	Kongresszentrum, Davos Platz Quelle: Eigenes Bild	21
Bild 5:	Talstrasse 45, Davos Platz Quelle: Eigenes Bild	21
Bild 6:	Veränderung der Umweltleistung „landschaftliche Schönheit“: Quelle: Alpscape 2005: SLF Davos / WSL / ETH Zürich	21
Bild 7:	Veränderung der Umweltleistung „landschaftliche Schönheit“: Quelle: Alpscape 2005: SLF Davos / WSL / ETH Zürich	21
Bild 8:	The Urban Center of Davos 1909 Quelle: Davos in alten Ansichten Band 2, Zaltbommel 1999, S.2	49
Bild 9:	The Urban Center of Davos, 2000 Quelle: Walz, Ariane	49
Bild 10:	Davos-Platz vor 1890 von der Grüeni aus Quelle: Davos in alten Ansichten Band 1, Zaltbommel 1981, S.4	55
Bild 11:	Davos-Platz um 1988 Quelle: Davos – Hochgebirgsstadt und Bergland in Wort und Bild, Davos 1988, S. 13	55
Bild 12:	Davos Platz, Flugfotographie um 1925 von Walter Mittelholzer Quelle: Davos Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850-1920, S. 373	56
Bild 13:	Davos Platz um 2005 Quelle: www.wikipedia.org / Benutzer: Flyout Abrufdatum: 21.06.2010	56
Bild 14:	Arkaden: Beim Kurhaus an der Promenade um 1895: Quelle: Davos in alten Ansichten Band 2, Zaltbommel 1999, S.83	57

Bild 15:	Arkaden: Beim Kurhaus an der Promenade zwischen 1903 – 1905 Quelle: Davos in alten Ansichten Band 2, Zaltbommel 1999, S.35	57
Bild 16:	Arkaden: Beim Kurhaus an der Promenade heute 2010 Quelle: Eigenes Bild	58
Bild 17:	Luftaufnahme Postplatz 1933 Quelle: Staatsarchiv Basel-Stadt	58
Bild 18:	Vaillant Arena mit Parkplatz, Davos Platz Quelle: Eigenes Bild	63
Bild 19:	Werkhof, Talstrasse 43, Davos Platz Quelle: Eigenes Bild	63
Bild 20:	Arkadenparkplatz, Davos Platz Quelle: Eigenes Bild	65
Bild 21:	Arkadenparkplatz Davos im Jahr 2010 Quelle: Eigenes Bild	66
Bild 22:	Arkadenparkplatz Davos im Jahr 2020 Architektur: Georg Guyan Visualisierung: Alan Edburg	66
Bild 23:	Gebiet um die Brüche mit dem AO Foundation Zentrum im im Hintergrund Quelle: Eigenes Bild	68
Bild 24:	Wissens-Campus in der Brüche 2040 Architektur: Georg Guyan Visualisierung: Alan Edburg	68

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AO	Arbeitsgemeinschaft Osteosynthese
BGF	Bruttogeschossfläche
CA	Corporate Architecture
CI	Corporate Identity
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
Fr.	Franken
GRF	Global Risk Forum
HTW	Hochschule für Technik und Wirtschaft
Mio.	Millionen
m.ü.M.	Meter über Meer
PMOD	Physikalisch-Meteorologisches Observatorium Davos
SIAF	Swiss Institute of Allergy and Asthma Research
SLF	Forschungsinstitut für Schnee und Lawinenforschung
SWOT	Akronym für <u>S</u> trengths (Stärken), <u>W</u> eaknesses (Schwächen), <u>O</u> pportunities (Chancen), <u>T</u> hreats (Gefahren)
USP	Unique Selling Propositions
usw.	und so weiter
WEF	World Economic Forum
WRC	World Radiation Center
WSL	Forschungsinstitut für Wald, Schnee und Landschaft

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

„Alpine Resorts beschreiben urbane Gebiete in den Bergen, die nicht Teil von Städtetnetzen oder Metropolitanregionen sind und keine andere wichtige ökonomische Funktion aufweisen als den Tourismus“¹

So beschreibt 2006 Roger Diener mit seinem Studio Basel in „Die Schweiz – ein städtebauliches Portrait“ städtische Gebiete im Alpenraum und spricht somit auch den Kanton Graubünden an. Der Tourismus ist tatsächlich der wichtigste Wirtschaftszweig in Graubünden. Mehr als die Hälfte der Arbeitsplätze und der Wertschöpfung im Kanton Graubünden hängen direkt oder indirekt von den touristischen Dienstleistungen und deren Zulieferbetrieben ab. Alternative Wertschöpfungsmöglichkeiten im gleichen Umfang gibt es in Graubünden nicht. „Dem Tourismus ist entsprechend Sorge zu tragen“, heisst es sogar im kantonalen Richtplan.²

Mit der Fokussierung auf den Tourismus geht man gleichzeitig ein enormes Klumpenrisiko ein, das für die Stabilität einer Ortschaft und deren Arbeitsplätze gefährlich werden kann. In Zeiten von Wirtschaftskrisen, gesellschaftlichen Umschichtungen, Klimaveränderungen kann jedes Ereignis dazu führen, dass sich die Anzahl der Touristen und die Anzahl der Hotelübernachtungen dramatisch reduzieren und somit die Wertschöpfung ausbleibt. So bewirkt beispielsweise ein schwacher Eurokurs, dass für viele Deutsche Feriengäste der Aufenthalt in der Schweiz zu teuer wird. Auch schneearme Winter schlagen sich negativ auf die Besucheranzahl aus.

Um diesem Klumpenrisiko entgegenzuwirken bedarf es einer differenzierten Betrachtungsweise um für die künftige Entwicklung die Potentiale aufzuzeigen. Dabei gilt es Massnahmen zu ergreifen, um die einzelnen Ortschaften im Kanton Graubünden zu stärken.

Im folgenden wird die Alpine Destination Davos genauer betrachtet und anhand einer Hypothese aufgezeigt, wie mit Urban Management und nachhaltiger Raumplanung die Stärkung der Destination erfolgen kann.

1.2 Problemstellung und Zielsetzung

Davos gehört zu den bekanntesten Tourismusdestinationen in der Schweiz. Die Mischung aus städtischer Infrastruktur, Dienstleistungen und Events im Landwassertal und dem naturbelassenen, idyllischen Erholungsgebiet in den Seitentälern, macht Davos zu einem attraktiven Wohn- und Tourismusort. Jedoch gibt es Tendenzen, welche lang-fristig diese positive Ausgangslage der Landschaft Davos schwächen.

¹ Diener, Roger: Die Schweiz – Ein städtebauliches Portrait, Basel 2006: S. 900

² Der Kantonale Richtplan des Kantons Graubündens (RIP 2000): S. 13

Die abnehmende Attraktivität zeichnet sich vor allem durch die begangenen ästhetischen Sünden wie verunstaltende Eingriffe in die Landschaft, authentizitätslose Bauten und eine zunehmende Gleichgültigkeit gegenüber dem Stadtbild und dem kulturellen Erbe von Davos aus. „Und alles geschah friedlich und beinahe unbemerkt.“³

Die Auswirkungen dieser abnehmenden Attraktivität kann man beispielsweise schon in dem Umstand beobachten, dass es für Davos schwierig ist den Anteil an hochwertigen Hotelangeboten zu erhöhen. Im Rahmen dieser Studie soll folgende Hypothese bearbeitet und beantwortet werden:

Um langfristig als Destination im Alpenraum erfolgreich bestehen zu können, benötigt Davos eine gezielte Reurbanisierungs- und Qualitätsstrategie.

In einer Bestandesanalyse soll aufgezeigt werden, wie es um Davos als Alpendestination steht und welche möglichen Potentiale zur Zeit nicht genutzt werden. Die Analyse soll des weiteren Zusammenhänge der einzelnen Faktoren identifizieren und Ansätze liefern wie in einer übergeordneten Betrachtung ein Wertzuwachs aus raumplanerischer Sicht generiert werden kann. Im Verlauf der Studie wird an drei ausgewählten Standorten aufgezeigt, wie Empfehlungen und Ansätze in konkrete Projekte aufgenommen werden können.

1.3 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit

Einerseits basiert die vorliegende Studie auf einem Desk-Research-Teil, in dem Informationen auf Basis von Studien, Berichten und Exposés von bekannten Autoren und Institutionen gesammelt werden. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf statistische Daten von namhaften Firmen oder von den einzelnen statistischen Ämtern zurückgegriffen. Andererseits werden im Field-Research-Teil Informationen aus explorativen Befragungen von ausgewählten Stakeholdern aufgeführt und in die Studie eingearbeitet.

1.4 Inhaltliche Abgrenzung

Die vorliegende Studie untersucht ein breites Spektrum an Themen wie Tourismus, Forschung, Kongresse, Kliniken, Städtebau und Architektur, Zweitwohnungsproblematik, Verkehr, Natur und Kulturlandschaft, das kulturelle Erbe von Davos und noch vieles mehr. Einiger dieser Themen wurden bereits in sehr ausführlicher Weise von zahlreichen Autoren und Forschungsgruppen erörtert. Deshalb sollen diese Ansätze nicht grundsätzlich hinterfragt werden. Vielmehr soll die Arbeit vorhandene Zusammenhänge aus einer anderen Sichtweise – einer raumplanerischen Sichtweise – beurteilen und alternative Antworten zu den vorhandenen Ergebnissen liefern.

³ Müller, Hansruedi: Qualitätsorientiertes Tourismus Management: S. 13

2 Wie funktioniert Davos?

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Vom Bauerndorf zur Tourismusdestination

Die Landschaft Davos wurde erst im Hochmittelalter von Rätoromanen und später dann von Walser Kolonisten besiedelt. Mit dem Lehenbrief von 1289 gewährte der Freiherr von Vaz Davos umfassende Verwaltungsrechte und schaffte somit die Grundlage für Davos sich zu einer der grössten Bündner Walsersiedlungen zu entwickeln. 1436 wurde der Zehngerichtebund gegründet und übte mit Davos als Hauptort massgeblichen Einfluss auf die Politik der drei Bünde aus. Aber erst im Jahre 1643 erlangte Davos seine entgültige Freiheit durch den Auskauf der österreichischen Rechte.

1853 entdeckte Alexander Spengler das erregerarme und gesundheitsfördernde Klima von Davos und so stieg der Ort in den folgenden Jahren immer mehr vom Bauerndorf zu einem Kur- und Gesundheitsstandort von internationalem Ruf auf. Eine Epoche der Lungensanatorien begann und Davos erlangte immer mehr städtischen Charakter. Kurz nach dem Zweiten Weltkrieg flachte die Luftkurort-Euphorie aufgrund von neuen Heilmethoden ab. Doch Davos hatte sich in der Zwischenzeit schon längst als Hochgebirgsstadt mit Schwergewicht Tourismus und einigen Forschungsinstituten positioniert. 1965 wurde in Davos das Kongresszentrum gebaut und ab 1971 begann die Erfolgsgeschichte des World Economic Forum (WEF) in Davos. Während dieser Zeit setzte die Phase des boomenden Winter-Massentourismus ein, der Davos zum einen Tendenzen eines Zwei-Saison-Ortes mit touristischer Monokultur und zum anderen den Zweitwohnungs-Tourismus einbrachte.

Ende der 1980er Jahre bewirkte der Preiszerfall im Luftverkehr, der Ferien in der Ferne attraktiver machte und weltweit zu grossen Überkapazitäten in allen touristischen Teilbereichen führte, dass Davos angesichts zunehmender Konkurrenz verstärkt in die Erneuerung von Bergbahnen und Hotelanlagen investierte. „Der Kostendruck zwang auch die Dienstleistungsbranche, Aufgaben möglichst rationell und vermehrt maschinell erledigen zu lassen.“⁴ Im Zuge dieses Umstrukturierungsprozesses wurden vermehrt 4- und 3- Stern Hotels und Pensionen gebaut. Ende der 1990er Jahre erhielt Davos durch das World Economic Forum (WEF) aufgrund der zunehmenden Globalisierungsprobleme (Demonstrationen) und der vermehrten Präsenz von Prominenten aus Politik, Wirtschaft und Unterhaltung eine erhöhte Aufmerksamkeit, welche weltweit das Interesse an Davos steigerte. Neue grossangelegte Projekte wie der Hotelurm auf der Schatzalp von den Label-Architekten Herzog und de Meuron oder das Intercontinental Resort und Spa Davos im Stillipark (Vorprojekt von Matteo Thun) sollten Davos zu neuem Glanz verhelfen. Jedoch ist es bis heute (2010) unklar, ob diese Projekte jemals realisiert werden.

Davos präsentiert sich heute mit dem Fokus auf Tourismus- und Kongressort und ein paar Forschungsinstituten. Von der grossen Klinikepoche sind mittlerweile nur noch zwei nennenswerte Kliniken übrig geblieben.

⁴ Müller, Hansruedi: Qualitätsorientiertes Tourismus Management: S. 12

2.1.2 Die Hochgebirgsstadt Davos

Davos ist die höchstgelegene Stadt Europas und ist flächenmässig mit 284 km² die grösste Gemeinde der Schweiz. Die auf 1560 m.ü.M. liegende Tourismusdestination kann über den Wolfgangpass oder durch den Zügenschluchttunnel erreicht werden und gilt als eine in sich geschlossene Hochtalinsel, umringt von bis zu 2800 Meter hohen Bergen.

Die Landschaft Davos erstreckt sich durch ein langgezogenes Trogtal, in dessen Talplattform sich die eigentliche Stadtsiedlung ausbreitet. Entlang dem Haupttal sind die drei Seitentäler Flüela-, Dischma- und Sertigtal gelegen, welche an ihren Enden durch den Flüela- und Scalettapass den Übergang zum Engadin markieren. Seit dem 1. Januar 2009 wurde Davos um die Fraktion Wiesen erweitert.

Die 2.2 Millionen Übernachtungen erlangt Davos durch die 5651 Hotelbetten und 16100 Betten in Ferienwohnungen oder Privatwohnungen. Im Jahr 2008 beträgt die Gesamtbevölkerung 11142 Einwohner, was einer jährlichen Wachstumsrate zur Gesamtbevölkerung der Schweiz von rund 0.8% entspricht.

Abbildung 1: Standort der Gemeinde Davos



Quelle: www.wikipedia.org

2.2 Wirtschaftliche Situation

2.2.1 Tourismus

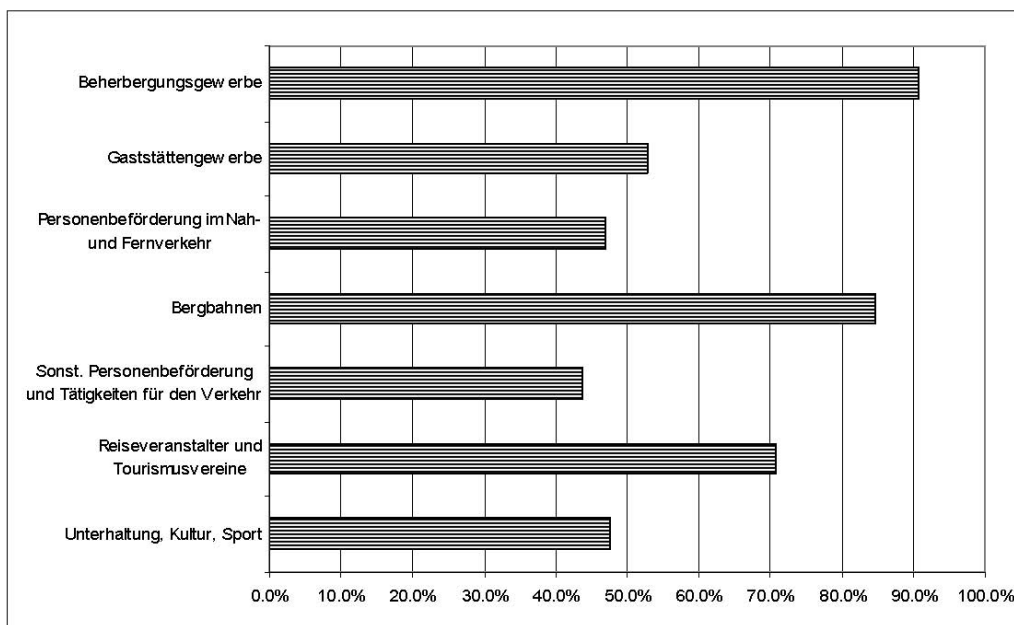
„Der Alpentourismus hält – gemessen an den grenzüberschreitenden Ankünften – einen Weltmarktanteil von rund 4 Prozent. Aufgrund der im Vergleich mit dem Welttourismus weniger dynamischen Entwicklung verliert der Alpenraum aber laufend an Marktanteilen. Dennoch bleibt der Alpenraum mit geschätzten 7.3 Millionen Gästebetten und 475 Millionen Übernachtungen eine der wichtigsten Ferienregionen der Welt.“⁵

2.2.1.1 Die Bedeutung des Tourismus für den Kanton Graubünden

Der Tourismus ist für Graubünden eine zentrale Existenz- und Wohlfahrtsgrundlage und die tragende Säule für Wirtschafts- und Besiedlungsstruktur. Um langfristig einen erfolgreichen Tourismus betreiben zu können, ist die Qualität der Landschaft, der Siedlungen und Ausstattungen, der leistungsfähigen Infrastrukturen und der Tourismuskompetenz stets zu gewährleisten.

„Im Jahr 2007 ist im Kanton Graubünden insgesamt eine Bruttowertschöpfung von 10803.1 Mio. Fr. erwirtschaftet worden. Von dieser Wertschöpfung können etwa 3316.2 Mio. Fr. auf den Tourismus zurück geführt werden. Dabei tragen die touristischen Leistungsträger mit ca. 30.6 Prozent, die tourismusverwandten Branchen in etwa 54.1 Prozent und der Einkommenseffekt von rund 15.3 Prozent zur touristischen Wertschöpfung bei. Insgesamt werden dadurch circa 1807.3 Mio. Fr. der touristischen Wertschöpfung direkt mit Touristen generiert. Vorleistungen für touristische Leistungsträger und der Einkommenseffekt tragen noch einmal 1508.5 Mio. Fr. zur touristischen Wertschöpfung bei.“⁶ Die Wertschöpfung der touristischen Leistungsträger präsentieren sich wie folgt:

Abbildung 2: Anteil des Tourismus am Umsatz der touristischen Leistungsträger im Kanton Graubünden 2008

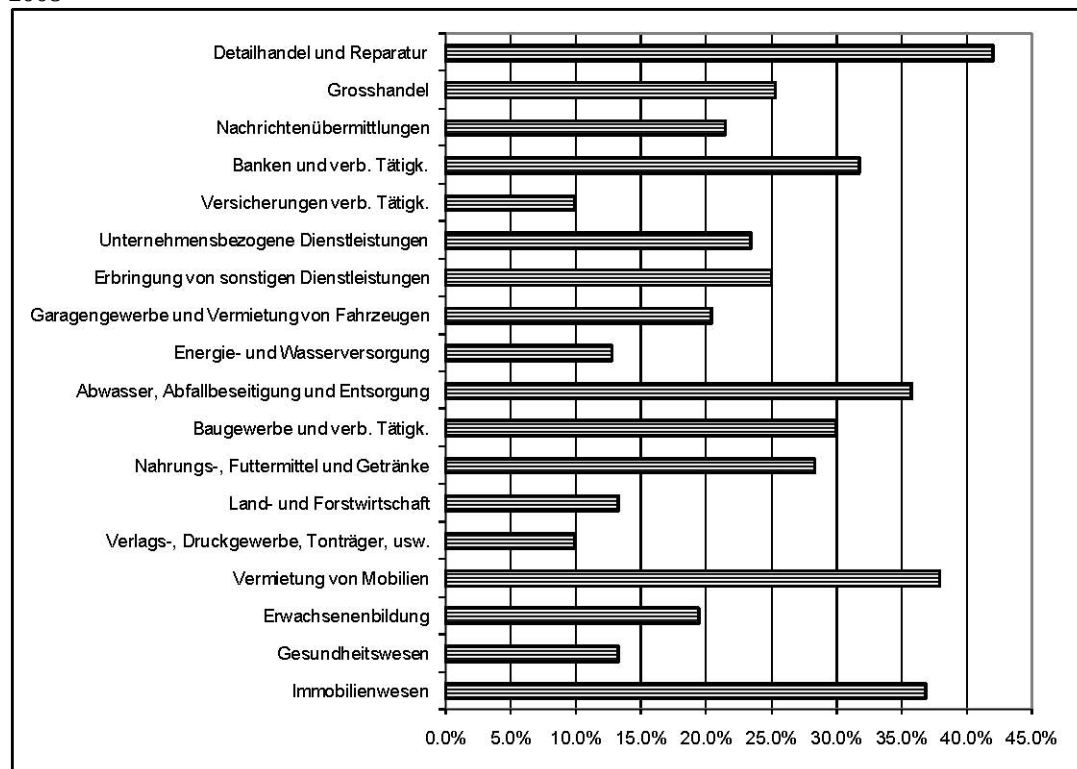


Quelle: HTW Chur

⁵ aus BAK Basel, Tourismus Benchmarking, Basel 2010, S. 10

⁶ aus: HTW Chur, Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens, 2008, S. 36-37

Abbildung 3: Anteil des Tourismus am Umsatz der tourismusverwandten Branchen im Kanton Graubünden 2008



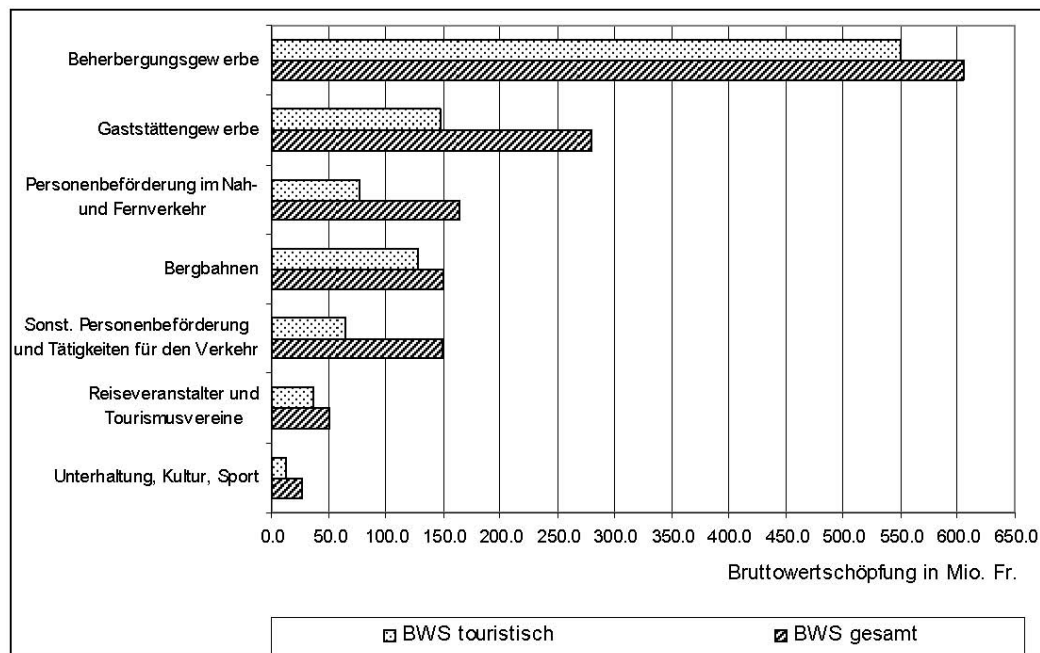
Quelle: HTW Chur

Der Abbildung 2 kann entnommen werden, dass das Beherbergungsgewerbe mit über 90 Prozent und die Bergbahnen circa 85 Prozent ihres Umsatzes durch den Tourismus erwirtschaften. Selbst das Gaststättengewerbe mit circa 53 Prozent verdient jeden zweiten Franken über den Tourismus. Die Bedeutung des Gaststättengewerbes für die Wertschöpfung im Kanton Graubünden ist jedoch wesentlich höher.

Bei den tourismusverwandten Branchen zeigt sich wie viel Prozent des Umsatzes durch Nachfrage und Investitionen von touristischen Leistungsträgern und Touristen erwirtschaftet wird. Mit über 30 Prozent des Umsatzes sind vor allem die Branchen Detailhandel und Reparatur, das Bankwesen, Abwasser, das Baugewerbe, das Immobilienwesen und die sehr kleine Branche Vermietung von Mobilien vom Tourismus abhängig (vgl. Abb. 3). Die touristisch induzierte Bruttowertschöpfung bringt erwartungsgemäss das Beherbergungsgewerbe mit 550 Mio. Fr. an die Spitze, gefolgt vom Gaststätten-gewerbe mit circa 150 Mio. Fr. (vgl. Abb. 4). Bei den tourismusverwandten Branchen, tragen das Baugewerbe mit knapp 429 Mio. Fr. und das Immobilienwesen mit 411 Mio. Fr. wesentlich zur touristischen Wertschöpfung bei und gehören somit zu den bedeutsamsten Branchen im Kanton. Das Bankenwesen (148 Mio. Fr.), die unternehmensbezogenen Dienstleister (139 Mio. Fr.), der Grosshandel (80 Mio. Fr.) und das Gesundheitswesen (57 Mio. Fr.) haben ebenfalls einen grossen Anteil an der touristischen Wertschöpfung der tourismusverwandten Branchen. Die anderen elf Branchen erwirtschaften zusammen noch einmal circa 242 Mio. Fr. der touristischen Wertschöpfung (vgl. Abb. 5).⁷

⁷ Kapitel 2.2.1.1. stützt sich auf die Ausführungen von HTW Chur, Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens, Chur 2008. S. 17 - 26

Abbildung 4: Gesamte und touristisch induzierte Bruttowertschöpfung der touristischen Leistungsträger im Kanton Graubünden 2008



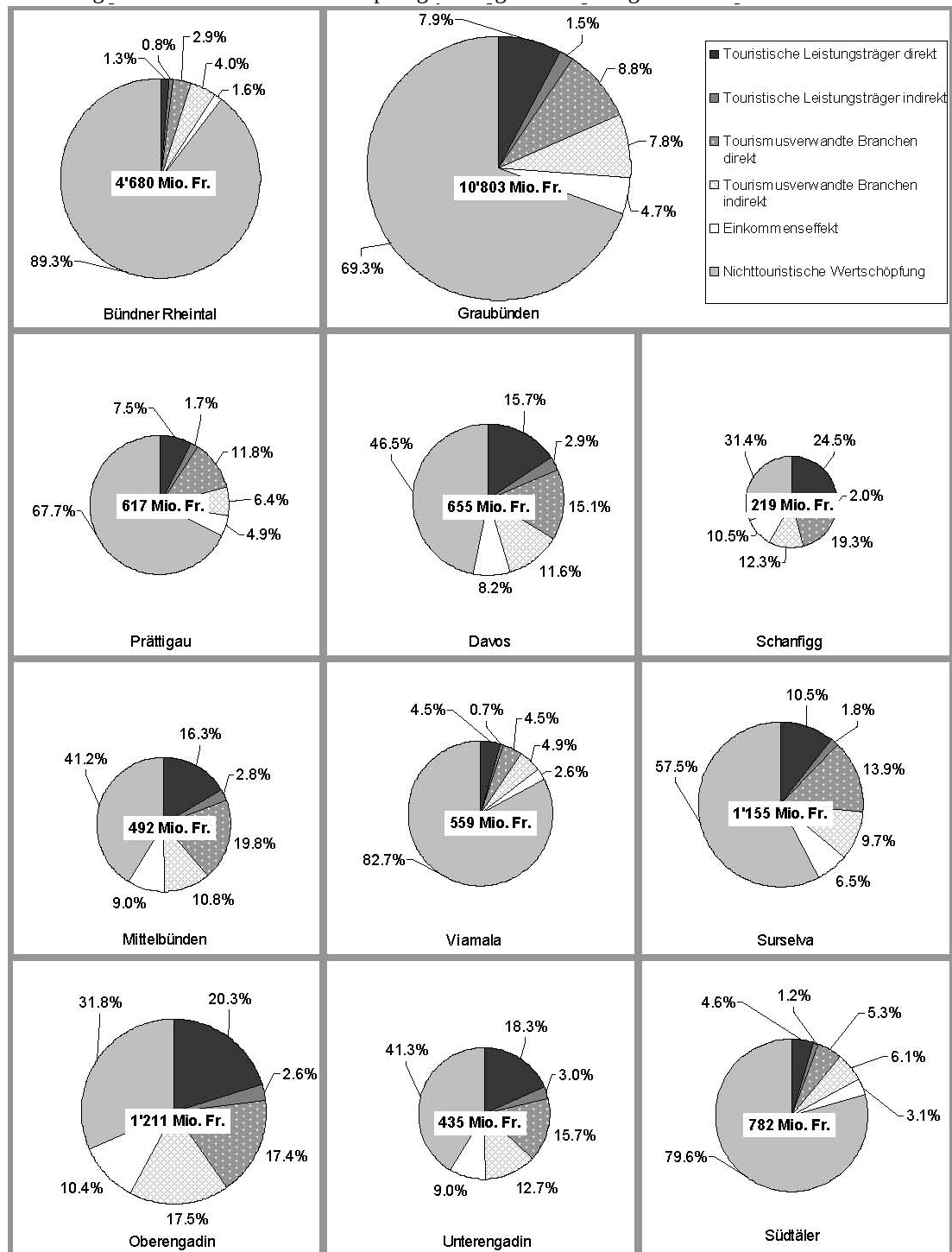
Quelle: HTW Chur

Abbildung 5: Gesamte und touristisch induzierte Bruttowertschöpfung der tourismusverwandten Branchen im Kanton Graubünden 2008



Quelle: HTW Chur

Abbildung 6: Die touristische Wertschöpfung der Regionen im Vergleich



Quelle: HTW Chur

In Davos wurde 2007 eine Gesamtwertschöpfung von 655 Mio. Fr. erzielt. Davon entfallen 350 Mio. Fr. (53.5 %) auf Bereiche die direkt und indirekt über den Tourismus erwirtschaftet wurden. Somit ist die hohe touristische Ausrichtung von Davos statistisch bewiesen (vgl. Abb.6).

2.2.1.2 Der Davoser Tourismus

Davos ist als Stadt in den Bergen zu begreifen. Hier zeigt sich nicht das wildromantische Bild einer Alpendestination mit Dorfcharakter und Chaletbauten, sondern eine durch das Flachdach geprägte Siedlung. Hier wird die Qualität von Davos sichtbar: Dem Tourismusgast wird nicht nur die attraktive Landschaft mit den prägnanten Bergen als Erholungsraum, sondern auch sämtliche städtische Qualitäten angeboten. Davos spricht somit alle Generationen gleichzeitig an: Erholung, Sport und Aktivität, Kulturevents und Ausgangsspass. Ein entscheidender Faktor bei der Familien-Ferienplanung. Wer die typische Alpenraumidylle sucht, findet diese in der Gemeinde Klosters, welche in einer neuen Vermarktungsstrategie zusammen mit Davos als Tourismusdestination Davos-Klosters angeboten wird.

Auch die Davos Klosters Bergbahn AG funktioniert, über die gesamte Region Davos-Klosters. Die Bergbahnen gelten als Wirtschaftsmotor des Tourismus von Davos und Klosters. Ohne sie würden Ausflüge auf die Berge enorm erschwert werden, sodass der Grossteil der Gäste ausbleiben würde. Bei den Bergbahnen handelt es sich um die Skigebiete Parsenn-Gotschna, Jakobshorn, Rinerhorn, Madrisa und Pischa. Im Zuge einer Rationalisierungsstrategie der Davos Klosters Bergbahn AG hat man sich entschlossen, den Fokus auf die Skigebiete Parsenn-Gotschna und Jakobshorn zu legen. Investitionen in die übrigen Gebiete beschränken sich auf das Notwendigste, sodass die Zukunft der Skigebiete um Pischa, Rinerhorn und Madrisa langfristig gesehen unsicher ist. Gründe für diese Massnahmen sind einerseits die ungenutzten Kapazitäten der zwei grossen Skigebiete Parsenn-Gotschna und Jakobshorn und andererseits die enormen Kosten für Beschneidung und Pistenunterhalt. Die Bergbahn AG kommt im Vergleich zu anderen Alpendestinationen alleine für diese Kosten auf.

In der Studie „Tourismus Benchmarking“ vom BAK Basel⁸ zählt Davos 2008 nicht zu den 15 attraktivsten Skigebieten im Alpenraum. Hohe Schneesicherheit, moderne Skianlagen und ein grosses und vielfältiges Pistenangebot sind gemäss Studie Merkmale eines attraktiven Skigebietes. Ob Davos nun auf Platz Nummer 16 dieser Rangliste ist, oder ob sich die Gewichtung dieser Bewertung auf zusammenhängende Skigebiete bezieht, lässt sich nicht abschliessend sagen. Eine Vermutung ist, dass die Davos-Kloster Skigebiete, im Vergleich zu anderen Skidestinationen, zu wenig Investitionen für die Modernisierung der Skianlagen tätigt.

Ein weiterer Bestandteil des Tourismus ist die Hotellerie. Mit ihr steht und fällt das Beherbergungsangebot in Davos. Das Jahr des Hoteltourismus in Davos ist unterteilt in die Sommersaison welche von Mai bis Oktober verläuft, und in die Wintersaison, welche von November bis April dauert. Die meisten Hotels schliessen im Saisonübergang ihren Betrieb jeweils für einen Monat. Einerseits aufgrund der fehlenden Attraktivität in der Zeit der Schneeschmelze (man kann nicht mehr skifahren und noch nicht wandern) bzw. kurz vor Wintereinbruch und andererseits, um in dieser Zeit Investitionen in den Hotelbetrieb tätigen zu können, ohne dass der Feriengast gestört wird.

⁸ aus BAK Basel, Tourismus Benchmarking – die Schweizer Tourismuswirtschaft im internationalen Vergleich, 2010, S. 79

In den Tabellen 1 und 2 werden die prozentuale Auslastung der Hotels nach Kategorien für das Geschäftsjahr vom 01.05.2008 – 30.04.2009 in Prozent der verfügbaren Betten angegeben.

Auffallend ist, dass die Fünf-Sterne Hotels, von denen es zwei gibt, eine sehr schwache Präsenz haben. Hochsaison im Sommer sind vor allem die Monate Juli bis September, im Winter die Monate zwischen Dezember bis Februar. Im Vergleich steht der Sommer mit einer Auslastung von 60.8 % sogar noch leicht über derjenigen vom Winter mit 60.3%. Jedoch ist der Informationsgehalt der statistischen Daten verzerrt, da es keine Angaben über die Anzahl der verfügbaren Betten in diesen Zeiten gibt. So bleibt es unklar, wie viele Hotels im Sommer geschlossen und wie viele Betten deshalb nicht verfügbar sind. Es ist deshalb anzunehmen, dass die Sommersaison eine schlechtere Auslastung der vorhandenen Betten hat als die Wintersaison.

Tabelle 1: Prozentuale Auslastung der Hotels nach Kategorien (Sommer 2008 / Grafik aufgeteilt)

Bettenauslastung im Geschäftsjahr vom 01.05.2008 - 30.04.2009 *									
Sterne	Betten	Mai 08	Jun 08	Jul 08	Aug 08	Sep 08	Okt 08	Sommer	Sommer
									Logiernächte
0*	826	26.28%	40.09%	62.48%	66.00%	49.14%	40.56%	50.39%	41'222
1*	8								
2*	118	39.20%	61.92%	80.59%	76.24%	57.91%	40.50%	59.32%	10'509
3*	1578	33.24%	47.70%	68.94%	62.75%	53.64%	33.18%	53.93%	111'529
4*	2255	58.28%	63.14%	78.59%	80.08%	70.56%	44.58%	67.94%	238'130
5*	354								
Gesamt	5139	46.30%	56.60%	72.70%	72.10%	61.60%	40.80%	60.80%	419'067

* in Prozent der verfügbaren Betten

Keine Angabe = höchstens 1 Betrieb geöffnet.

Quelle: Destination Davos Klosters

Tabelle 2: Prozentuale Auslastung der Hotels nach Kategorien (Winter 2008/ 2009)

Nov 08	Dez 08	Jan 09	Feb 09	Mrz 09	Apr 09	Winter	Winter	Jahr	Jahr
							Logiernächte		Logiernächte
25.60%	84.35%	73.81%	82.75%	65.54%	52.44%	63.27%	70'938	57.80%	112'283
27.90%	71.79%	79.11%	89.67%	57.69%	44.36%	70.49%	17'012	59.97%	27'521
21.52%	64.41%	61.94%	76.78%	55.72%	51.94%	63.47%	153'038	59.07%	264'567
33.91%	65.20%	54.63%	70.61%	53.34%	39.20%	56.84%	185'807	62.58%	423'937
	66.18%	54.37%	69.75%	50.67%	35.90%	56.31%	28'100	56.02%	45'654
28.30%	67.60%	60.60%	74.90%	55.90%	46.00%	60.30%	454'895	60.40%	873'962

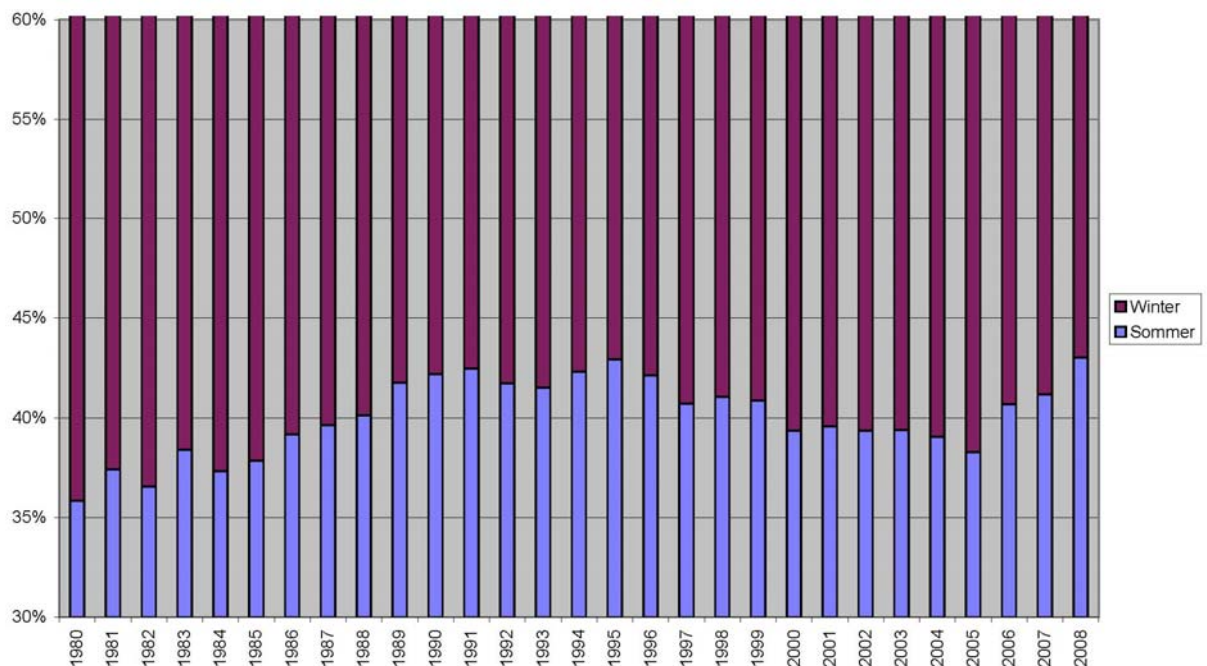
* in Prozent der verfügbaren Betten

Keine Angabe = höchstens 1 Betrieb geöffnet.

Quelle: Destination Davos Klosters

Abbildung 7 gibt Auskunft über die Verteilung der Gesamtlogiernächte in Davos So/Wi in Prozenten. Man sieht, dass der Anteil der Logiernächten im Sommer nicht über die 45-Prozent-Hürde kommt. Die Nachfrage nach Logis ist im Winter immer noch stärker als im Sommer. Es bleibt auch in der Abbildung 7 unklar, inwieweit die Daten sich auf verfügbare oder auf vorhandene Betten beziehen.

Abbildung 7: Verteilung der Gesamtlogiernächte über das Jahr (So/Wi) in Prozenten



Quelle: Destination Davos Klosters

In der Tabelle 3 sieht man die Entwicklung der Ankünfte, Logiernächte und Betten ab 1943 / 44. Ab 2006 wurde in der Auflistung ein neuer Pauschalschlüssel angewendet und nur noch kommerzielle Ankünfte und Betten aufgeführt sind. Die Daten Mai 2006 sind deshalb nur bedingt mit den anderen Daten vergleichbar. Die Tabelle zeigt, dass die Anzahl der Übernachtungen ab 1943 stetig zugenommen haben und ihre Höhepunkte in den Jahren 1973/1974 und 1981/1982 hatten. Ausserdem ist ersichtlich, dass die Logiernächte ab den 1980er Jahren stetig abgenommen, die Anzahl der Betten bis zur Einführung des neuen Pauschalschlüssel jedoch stetig zugenommen haben.

Vor allem die Parahotellerie verzeichnete eine starke Zunahme der Bettenanzahl. Interessant sind auch die Zusammenhänge der stetig abnehmenden Logiernächten bei den Kliniken und der Zunahme der Logiernächte der Parahotellerie. Damals begann der Trend, aus unrentablen Kliniken und Hotels Zweitwohnungen zu machen, der immer noch anhält. Die Auflistung von nur kommerziellen Ankünften und Betten kann interpretiert werden, dass mit dem Sprung von 18260 Betten im Jahr 2005 / 2006 auf nur 8163 Betten im folgenden Jahr 2006/2007, die Anzahl der nicht bewirtschafteten Betten etwa bei 10'050 Betten liegt.

Total geht Davos Tourismus von einer Logierübernachtung von 2'293'921 für das Jahr 2008/2009 aus.

Tabelle 3: Entwicklung, Ankünfte, Logiernächte und Betten ab 1943/44

Jahr	Ankünfte	Logiernächte				Betten			
		Hotels und Pensionen	Para-hotellerie	Kliniken	Total	Hotels und Pensionen	Para-hotellerie	Kliniken	Total
1943/44	47'087	188'834	148'594	1'084'733	1'422'161	3'004	490	3'763	7'257
1944/45	51'995	204'315	166'525	1'222'833	1'593'673	2'988	530	3'739	7'257
1945/46	76'631	287'994	152'434	1'263'311	1'703'739	2'978	507	3'772	7'257
1946/47	67'934	287'988	145'773	1'500'104	1'933'865	2'607	679	4'454	7'740
1947/48	71'791	279'847	171'924	1'524'642	1'976'413	2'630	747	4'363	7'740
1948/49	64'586	258'349	190'805	1'358'262	1'807'416	2'751	968	4'021	7'740
1949/50	71'893	248'560	183'870	1'311'337	1'743'767	2'898	750	4'092	7'740
1950/51	74'812	258'096	189'140	1'171'668	1'618'904	2'846	858	4'036	7'740
1951/52	77'774	285'034	193'593	1'103'174	1'581'801	3'079	846	3'815	7'740
1952/53	87'720	328'820	199'494	1'098'474	1'626'788	3'261	900	3'579	7'740
1953/54	91'716	357'779	228'221	1'062'075	1'648'075	3'452	866	3'422	7'740
1954/55	88'284	375'987	228'379	1'048'872	1'653'238	3'631	1'777	3'323	8'731
1955/56	103'780	439'867	244'366	920'380	1'604'613	3'777	1'683	3'271	8'731
1956/57	101'390	445'112	244'287	812'222	1'501'621	3'876	3'194	3'164	10'234
1957/58	105'156	456'963	254'104	719'445	1'430'512	4'358	3'255	2'738	10'351
1958/59	117'222	527'037	276'318	724'863	1'528'218	4'391	3'710	2'686	10'787
1959/60	133'503	584'215	315'979	686'847	1'587'041	4'481	3'890	2'614	10'985
1960/61	145'534	633'388	351'664	645'142	1'630'194	4'677	4'425	2'300	11'402
1961/62	153'424	658'262	420'841	618'103	1'697'206	4'885	5'222	2'103	12'210
1962/63	157'681	663'869	466'547	609'076	1'739'492	5'068	5'468	2'103	12'639
1963/64	160'760	704'045	506'156	603'867	1'814'068	5'378	5'458	2'042	12'878
1964/65	169'884	738'616	548'054	583'434	1'870'104	5'446	6'231	2'030	13'707
1965/66	182'072	782'928	602'101	584'149	1'969'178	5'479	6'552	2'030	14'061
1966/67	183'678	797'132	629'695	545'613	1'972'440	5'564	7'825	2'040	15'429
1967/68	185'611	778'628	668'919	536'221	1'983'768	5'604	8'663	2'040	16'307
1968/69	201'552	806'758	714'960	520'160	2'041'878	5'569	9'541	1'913	17'023
1969/70	223'807	850'576	743'868	517'480	2'111'924	5'987	9'857	1'892	17'736
1970/71	250'265	904'696	798'919	486'214	2'189'829	6'053	10'266	1'812	18'131
1971/72	259'285	949'893	1'006'847	492'302	2'449'042	5'958	11'093	1'807	18'858
1972/73	288'637	988'140	1'133'678	461'945	2'583'763	6'107	11'650	1'807	19'564
1973/74	289'183	991'355	1'159'610	458'937	2'609'902	6'462	11'633	1'743	19'838
1974/75	279'593	923'035	1'154'360	441'716	2'519'111	6'229	11'910	1'763	19'902
1975/76	275'858	886'830	1'123'118	426'996	2'436'944	6'180	11'908	1'763	19'851
1976/77	283'131	885'909	1'148'297	406'962	2'441'168	6'241	12'153	1'546	19'940
1977/78	288'578	874'083	1'166'083	402'089	2'442'255	6'176	12'593	1'546	20'315
1978/79	267'670	778'931	1'098'437	396'630	2'273'998	6'196	12'524	1'546	20'266
1979/80	284'123	819'415	1'183'451	397'600	2'400'466	5'983	12'827	1'522	20'332
1980/81	307'814	919'012	1'267'667	400'988	2'587'667	6'095	12'969	1'522	20'586
1981/82	311'675	920'747	1'278'666	400'698	2'600'111	6'298	13'174	1'512	20'984
1982/83	307'829	885'068	1'250'900	389'986	2'525'954	6'576	13'300	1'450	21'326
1983/84	320'235	903'601	1'212'135	394'981	2'510'717	6'487	13'500	1'478	21'465
1984/85	307'918	892'159	1'191'394	391'831	2'475'384	6'606	13'700	1'478	21'784
1985/86	309'868	876'280	1'181'871	376'078	2'434'229	6'571	13'850	1'470	21'891
1986/87	321'213	915'470	1'178'529	393'772	2'487'771	6'468	14'077	1'370	21'915
1987/88	318'004	865'997	1'158'465	412'157	2'436'619	6'345	14'147	1'389	21'881
1988/89	323'432	881'797	1'148'477	403'467	2'433'741	6'356	14'390	1'384	22'130
1989/90	337'092	886'654	1'152'040	386'833	2'425'527	6'345	14'221	1'374	21'940
1990/91	338'955	915'214	1'141'547	378'584	2'435'345	6'298	14'353	1'306	21'957
1991/92	358'033	969'846	1'171'418	382'690	2'523'954	6'553	14'368	1'241	22'162
1992/93	366'786	991'298	1'195'007	367'120	2'553'425	6'360	14'831	1'276	22'467
1993/94	371'811	972'244	1'190'126	383'762	2'546'132	6'418	16'830	1'351	24'599
1994/95	370'766	927'257	1'185'277	387'040	2'499'574	6'336	16'689	1'254	24'279
1995/96	359'715	848'064	1'169'686	389'050	2'406'802	6'112	16'512	1'281	23'905
1996/97	356'005	821'099	1'133'049	348'300	2'302'448	5'870	16'950	1'291	24'111
1997/98	365'924	852'040	1'125'928	258'469	2'236'437	5'974	17'089	1'216	24'279
1998/99	368'362	855'223	1'127'134	266'952	2'249'309	5'772	17'751	920	24'443
1999/2000	393'141	901'506	1'136'806	259'218	2'297'530	5'859	17'566	983	24'408
2000/01	403'209	882'862	1'159'889	266'092	2'308'843	5'824	17'791	892	24'507
2001/02	393'286	819'953	1'139'744	251'877	2'211'574	5'779	18'154	894	24'827
2002/03	398'869	803'844	1'133'871	238'836	2'176'551	5'735	18'171	887	24'793
2003/04	394'533	782'337	1'136'758	215'414	2'134'509	5'658	18'155	887	24'700
2004/05	392'738	772'563	1'110'151	181'234	2'063'948	5'651	18'200	552	24'403
2005/06	405'104	793'535	1'133'434	138'461	2'065'430	5'571	18'260	552	24'383
2006/07	348'918	833'734	1'220'389	137'239	2'191'362	5'571	8'163	552	14'286
2007/08	368'069	874'409	1'273'754	139'064	2'287'227	5'226	8'193	552	13'971
2008/09	379'583	873'962	1'288'816	131'143	2'293'921	5'139	8'213	552	13'904
2009/10					0				0

Quelle: Tabelle von Destination Davos Klosters

In Davos gibt es 2 Fünfstern Hotels, 3 Vier Sterne Plus Hotels, 11 Vier Sterne Hotels, 29 Drei Sterne Hotels, 9 Zwei Sterne Hotels, 1 Ein Sterne Hotel, 22 Pensionen und eine Jugendherberge.⁹ Doch das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten ist vielfältiger. Zusätzlich gibt es weitere Logierangebote von den Bergbahnen oder Privaten, die nicht ersichtlich, sondern zum Beispiel nur in Zusammenhang mit einem „All inclusive“ Skiurlaub-Angebotes zugänglich sind.

Wenn man von diesem „offiziellen“ Hotelangebot ausgeht, verfügt Davos über ein geringes Hotelangebot im gehobenen Sektor, was als Erfolgsfaktor im Tourismusbereich gilt.¹⁰ Lediglich 3 Hotels im 5 Stern Segment wird es künftig in Davos geben und circa 4 Hotels im 4 Stern Plus- Segment, wobei das „Plus“ für zusätzliche Hotelausstattung wie zum Beispiel einen ausgedehnten Wellnessbereich mit Schwimmbad steht. Das lässt sich darauf zurückführen, dass im Sommer die 5 Sterne Hotels nur eine beschränkte Auslastung haben (vgl. Tab.1 und 2) und ihre Preise denjenigen von 4 Sterne Hotels anpassen müssen, und dass die Nachfrage nach 5 Sterne Hotels nur im Winter besteht.

Weitere Projekte wie das Hotel Grischun (Vierstern Hotel; ehemals Terminus Hotel; zur Zeit im Bau), das Hilton (Vierstern plus Hotel, Spatenstich demnächst; ehemals Standort Hotel Lohner Drei Sterne Hotel) , Hotel Ochsen (Drei Sterne Hotel im Bau), das Intercontinental Resort & Spa Davos (Fünf Sterne Hotel geplant seit 2008) und das Turmhotel Schatzalp (Fünf Sterne Hotel; projektiert 2004) werden das Davoser Hotelangebot demnächst zusätzlich bereichern.

Initialzündung für die erhöhte Bautätigkeit im Hotelsektor ist gemäss dem Direktor der Destination Davos Kloster, Herr Reto Bransch, das „Ja“ der Davoser Bevölkerung zum Erweiterungsbau des Kongresszentrums. Durch diesen Erweiterungsbau wird das World Economic Forum (WEF) und auch andere Kongresse den Standort Davos für mindestens 10 Jahre beibehalten. Neue Impulse erwartet man auch vom Luxushotel Intercontinental Resort & Spa im Stilli Park. Das Fünf Sterne Hotel Belvédère hat angekündigt seine Hotelstruktur mit 10 Mio. Fr. zu erneuern, um konkurrenzfähig zu bleiben.

⁹ aus <http://www.davos.ch/sommer/aufenthalt/unterkunft/hotels.html>

¹⁰ aus BAK Basel, Tourismus Benchmarking, Basel 2010, S. 47

2.2.2 Der Davoser Kongressstandort

Nachdem die Entwicklung eines tuberkulosewirksamen Antibiotikums die Ära der Lungensanatorien ab 1946 langsam beendete und die zahlreichen Kliniken und Kurhäuser in Hotels umgewandelt wurden, hatte Davos eine Überkapazität an Betten, die mit dem damaligen Wintertourismus nur schwer zu decken war. So entschied man sich in den 1960er Jahren, mit dem Bau des Kongresszentrums (1963-65) ein weiteres Wirtschaftsstandbein einzuführen.

Der Auftakt des Kongressbetriebes fand vor allem durch die bereits ansässigen Forschungsinstitute statt. Allen voran die AO Foundation, welche schon seit über 50 Jahren Fortbildungskurse im Bereich der Traumatologie (Unfallchirurgie) veranstaltete. 1971 führte das World Economic Forum seinen ersten Kongress in Davos durch und kann mittlerweile auf eine 40-jährige Tradition zurückschauen. Die Attraktivität des Kongressstandortes Davos liegt vor allem in der städtischen Kompaktheit fernab von allfälligen Ablenkungen, welche die Kongressteilnehmer voneinander trennen könnte, den Laufdistanzen vom Hotel zum Kongresszentrum, an der professionellen Unterstützung von Kongress-Administration, Kongress-Technik und Catering und natürlich an der attraktiven Berglandschaft.

Professor Klaus Schwab, Präsident des Weltwirtschaftsforum (WEF) fand in diesem Zusammenhang folgende Worte: „Es ist dieser Rahmen, der den „Spirit of Davos“ erst möglich macht, diese einmalige Mélange aus Zwangslosigkeit und Verbindlichkeit, aus diskreten Gesprächen hinter dem Vorhang und Auftritten auf der grossen internationalen Bühne. Spitzenpolitiker und Wirtschaftsführerinnen, die „Global Leaders“ wissen dies sehr zu schätzen, sie sind die „Davos Men“, die erkannt haben, dass es zur Lösung globaler Probleme globale Plattformen wie das Weltwirtschaftsforum braucht.“

Die Kongresse bringen Davos jedes Jahr zusätzliche Übernachtungen und geben der Hotellerie neue Inputs zur professionellen Organisation und Durchführung von Seminaren und Banketten. Mit dem Erweiterungsbau der bis im November 2010 erstellt sein dürfte, bekennt sich nun Davos als Kongressstandort weiterhin zu bestehen. Mit der Erweiterung erhofft man sich eine hochgradige Verbesserung für den Veranstaltungsablauf, einerseits durch den Wegfall der vielen Provisorien und andererseits durch die funktionell günstige Raumanordnung sowie hohe Flexibilität. Die Erweiterung wurde nötig, da die Kapazitäten des bestehenden Kongresszentrums erreicht war und in den vergangenen Jahren der Platz immer enger und enger wurde.

Am 8. Februar 2009 beschloss die Davoser Bevölkerung mit einem Zweidrittelmehr die Erweiterung des Kongresszentrums für 37.8 Mio. Fr. zu bauen. Der Beschluss beinhaltet einen neuen Kongresssaal für 2000 Personen, sechs weitere kleine Säle, Büros und eine multifunktionale Ebene sowie verschiedene Lager- und Vorbereitungsräume. Daran beteiligt sich vor allem die Gemeinde Davos mit 29.5 Mio. Fr., der Kanton Graubünden mit 3 Mio. Fr. und das World Economic Forum, die AO Foundation mit anderen Kongressveranstalter mit 5 Mio. Fr. Dieses finanzielle Engagement der Veranstalter ist Ausdruck eines Vertrauens und bindet das WEF und die AO Foundation zusätzlich an Davos.

Bild 1: Visualisierung Erweiterungsbau des Kongresszentrums Davos



Quelle: Destination Davos Klosters / Heinrich Degelo Architekten

Der Kongresstourismus spielt für Davos seit Jahrzehnten eine wichtige Rolle. Dabei handelt es sich sowohl um internationale Tagungen und Kongresse, wie auch um regionale Veranstaltungen wie Konzerte oder Seminar. Insgesamt finden jährlich circa 150 Veranstaltungen statt. Davon sind etwa 60 mehrtägige Tagungen und Kongresse. Die Studie „Die regionale Wertschöpfung des Kongresstourismus Davos“ der Universität St. Gallen von 2008 untersucht die regionalwirtschaftliche Bedeutung des Kongresstourismus in Davos. Sie zeigt auf, dass die Anzahl der Kongresse in Davos weitgehend konstant geblieben ist, obschon sich für Davos ein Trend abzeichnet – ähnlich wie in anderen Orten – zu kürzeren Veranstaltungen und damit zu einer Reduzierung der Belegungstage. In der Analyse der Universität St. Gallen wurde für die Periode 2007/2008 eine Besucherzahl von 19'000 (zahlenden) Teilnehmern an 87'500 Teilnehmertagen von rund 54 mehrtägigen Kongressen gezählt.

Durch die Veranstalter, Teilnehmenden und Partner / Sponsoren wurden 2007 circa 61 Mio. Fr. Umsatz in Davos ausgelöst. Davon profitierten im Wesentlichen die Hotellerie und die Gastronomie mit circa 45 Mio. Fr. Die regionale Wertschöpfung des Kongresstourismus beträgt 54 – 56 Mio. Fr. pro Jahr. Diese Wertschöpfung betrifft überwiegend die Branchen Handel, Gewerbe und Dienstleistungen mit rund 35 Mio. Fr. pro Jahr. In der Zeitperiode 2007/2008 wurden circa 870'000 Hotelübernachtungen generiert, wovon etwa 115'000 (13%) auf den Kongresstourismus entfielen. Über Zwei Drittel der Kongresslogiernächten entfallen auf den 4-Stern und 5-Stern Bereich.

Dem zunehmenden Bedürfnis der Kongressteilnehmer nach einem hochwertigem Hotelangebot muss Davos in Zukunft gerechter werden. (vgl. Kapitel 2.2.1.2). Auch auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich der Kongresstourismus aus: 600 – 650 Arbeitsplätze werden direkt oder indirekt in Davos geschaffen bzw. gesichert.¹¹

¹¹ alle Angaben stützen sich auf die Ausführungen der Studie: Die regionale Wertschöpfung des Kongresstourismus Davos 2008; Zusammenfassung der Ergebnisse, St. Gallen 2008.

2.2.3 Forschungsinstitute

Die Entwicklung der Forschungsinstitute ist eng mit dem Aufkommen von Davos als Tuberkulose-Kurort gekoppelt. Viele Patienten und Gäste, die gezwungen waren sich langfristig in Davos aufzuhalten, gehörten damals zu der vermögenden und zum Teil auch geistigen Elite Europas. So gab es in gewissen Kreisen ein Interesse, das gesundheitsfördernde Klima genauer zu untersuchen und schon ab 1867 begann der Lübecker Jurist Carl Dorno, der wegen seiner tuberkulosekranken Tochter nach Davos gekommen war, erste Messungen im Bereich der Strahlungsklimatologie durchzuführen. 1958 wurde um die Knochenbruchbehandlung zu verbessern, die Arbeitsgemeinschaft für Osteosynthesefragen (AO) gegründet, 1988 wurde in Zusammenarbeit mit vielen Höhenkliniken das Schweizerische Institut für Allergie- und Asthmaforschung eingerichtet.¹² Mittlerweile existieren bis zu 8 Forschungsinstitute. Darunter befinden sich:

- Die Eidgenössische Forschungsanstalt Wald, Schnee und Landschaft (WSL), ein Teilbereich der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH)
- Das Institut für Schnee und Lawinenforschung (SLF) Davos
- Das Global Risk Forum (GRF) Davos
- Die Arbeitsgemeinschaft für Osteosynthesefragen (AO Foundation)
- Das Swiss Institute of Allergy and Asthma Research (SIAF)
- Das Physikalisch-Meteorologische Observatorium Davos (PMOD)
- Das World Radiation Center (WRC)
- Das Christine Kühne Center for Allergy Research & Education

Sie alle sind an den Forschungsstandort Davos mehr oder weniger stark gebunden, sei es aufgrund des erdegerarmen Klimas oder den Naturgegebenheiten, die eine Forschung in den Bergen notwendig machen. Jedoch stehen alle diese Institute immer wieder unter dem Druck, ihren Standort in Richtung Zürich zu verlagern. Die Nähe zum Flughafen, zu Hochschulen und Universitäten und die rasche Erreichbarkeit sind Faktoren die im abgelegenen Davos nicht gegeben sind.

Dazu kommt, dass im Zeitalter des Internets Daten bequem auch von anderen Standorten abgefragt werden können und die Zusammenarbeit mit Kliniken und Spitälern auch anderswo erfolgen kann. Als Wohnort für die Forscher ist Davos, trotz faszinierender Landschaft, nur bedingt geeignet, da das Arbeitsangebot für deren Lebenspartner vielfach sehr eingeschränkt ist. Werden die Forschungsinstitute Davos auch zukünftig erhalten bleiben? Ein erstes Kriterium, um den Forschungsplatz zu sichern, sind Fördergelder die von der Gemeinde Davos, dem Kanton Graubünden und sogar vom Bund an die Institute fallen. Jedoch erhalten auch hier nicht alle Institute die gleiche Unterstützung. Und wenn Fördergelder ausgesprochen werden, wo liegt die Schmerzgrenze? Was bringen die Forschungsinstitute Davos? Wie wichtig sind einige hundert Arbeitsplätze für die Region?

¹² Pfister, Max: Davos – Hochgebirgsstadt und Bergland in Wort und Bild, Davos 1988. S. 34

Die Bedeutung der Forschungsinstitute in Davos wird oft unterschätzt, dabei sind sie längst zu einem wichtigen Wirtschaftszweig geworden, der einen starken Einfluss auf das Kongresswesen und somit auf den Tourismus ausübt. Den Forschungsinstituten stehen mit einem jährlichen Budget von rund 50 Mio. Fr. wesentlich mehr Gelder zu Verfügung als der Davos Klosters Bergbahn AG mit einem Budget von circa 26 Mio. Fr. Und während in der Zwischensaison die Bergbahnen und der Tourismusbetrieb eingeschränkt werden, garantieren die Forschungsinstitute für eine kontinuierliche Beschäftigung. Deren grundsätzliche Problem ist vor allem, qualifizierte Arbeitskräfte zu finden und auch langfristig an Davos zu binden. Eine weitere Hürde stellt die notwendige Infrastruktur dar, die eine effiziente Forschung ermöglicht. Diese Probleme wurden in den vergangenen Jahren mehr oder weniger dank Fördermitteln und Sponsorengeldern überwunden. Ausser der AO Foundation sind alle Forschungsinstitute stark mit den Eidgenössischen Technischen Hochschulen oder den Universitäten verbunden.

Die Davoser Forschungsinstitute geniessen internationalen Ruf und organisieren in regelmässigen Abständen Kongresse. Wie Kapitel 2.2.2 zu entnehmen ist, haben die meisten Kongresse mit Medizinischer Life Science- oder mit naturwissenschaftlicher Forschung zu tun. Zudem liefern die Institute ein Gegengewicht zum Klumpenrisiko, das der Tourismus in Davos bildet. Es werden Arbeitsplätze geschaffen, die tourismus-unabhängig sind, das städtische Leben in Davos fördern und somit einen Beitrag zur Reduzierung der Zweitwohnungsproblematik leisten.

Was jedoch in Davos völlig brach liegt, ist die durch die Forschungsinstitute angesammelte Fachkompetenz und das Know-How. So werden die Möglichkeiten von Innovation, Erfindungen und Patenten zu wenig ausgeschöpft. Im Gespräch mit Prof. Dr. Cezmi Akdis vom Swiss Institute of Allergy and Asthma Research (SIAF), wurde der Prozess einer weiteren Wertschöpfung kurz aufgezeigt: Mit einem Patent wird eine Wertschöpfung von rund einer Million Franken erreicht. Weitere 30 Mio. Fr. Wertschöpfung würden aus diesem Patent angesiedelte Spin-Off-Firmen erreichen können, welche am Schluss von grossen Firmen wie zum Beispiel der Novartis AG zu einer Wertschöpfung von rund einer Milliarden Franken gebracht werden können. Nun wird es wohl nicht möglich sein die Novartis AG in Davos anzusiedeln, jedoch für das Ansiedeln von Spin-Off-Firmen gibt es in Davos durchaus Potentiale.

Selbst der Kanton Graubünden hat die Wichtigkeit des Forschungswirtschaftszweiges erkannt, um ein Gegengewicht zum Tourismus zu schaffen. Zusammen mit den Vereinigungen „Davos Wissensstadt“ und „Academia Raetica“ werden zur Zeit rechtliche und gesetzliche Rahmenbedingungen vorbereitet, welche dem Erhalt und der Förderung des Forschungsstandortes Davos dienen sollen. Dabei soll im Speziellen die universitäre Forschung und Lehre in Davos Fuss fassen, um eventuell eines Tages einen Campus mit Spin-Off-Firmen zu generieren. Voraussetzung für ein positives Gelingen dieser Anstrengungen ist ein verstärkter Schulterschluss der Forschungsinstitute, der Politiker und der grossen Akteure im Tourismusbereich.

2.2.4 Kliniken

Die Epoche der Tuberkulose-Kliniken hatte ihren Höhepunkt zwischen 1885 – 1940. Die ersten Kurhäuser wurden nach dem Vorbild der damals üblichen Hoteltypen gebaut, um den Anforderungen nach Licht, Luft und Hygiene gerecht zu werden. (vgl. Tab.2, Rückgang der Logiernächte in Kliniken seit 1943/44). So erstaunt es kaum, dass im Zuge der Zeit allmählich aus den nicht mehr genutzten Kliniken Hotels gebaut wurden. Anschaulichstes Beispiel ist das Berghotel Schatzalp. Die wenigen Kliniken die übrig geblieben sind (anfang der 80er Jahre waren es noch 10 Kliniken), spezialisierten sich vor allem in den Bereichen Allergien, Erkrankungen der Atemwege und Neurodermitis. Doch die Kliniken sahen sich durch die gesellschaftliche Entwicklung vermehrt mit Überkapazitäten konfrontiert und wurden aufgrund von fehlenden Investitionsmassnahmen oder Missmanagement nacheinander geschlossen. Im Jahr 2004 bewirkte zum Beispiel die Reform im deutschen Gesundheitswesen das Ende der traditionsreichen Alexanderhausklinik. Damals schlossen innert kürzester Zeit drei von sieben Kliniken.

Die Deutsche Hochgebirgsklinik Davos Wolfgang hatte schon frühzeitig die Zeichen der Zeit erkannt und die Kooperation zusammen mit der Stichting Nederlands Astmacentrum (NAD) gesucht und als neuen Partner in den Räumlichkeiten der Wolfgang-Klinik eingliedern können. Patienten und Mitarbeiter der schliessenden Kliniken konnten soweit von der Hochgebirgsklinik Davos Wolfgang aufgenommen werden. In einer Medienmitteilung vom 11.01.2004 teilt die Hochgebirgsklinik mit, dass die Kliniken „unterm Zaubenberg“ durch diese absehbare und auch notwendige Bereinigung gestärkt hervorgegangen sind und sie auch weiterhin ein wichtiger Partner am Gesundheits-, Forschungs-, Kongress- und natürlich auch Tourismusplatz Davos bleiben werden.¹³

Was übriggeblieben ist von dieser Bereinigung sind vor allem die grossen leerstehenden Kliniken in den Klinikbauzonen und das gesunde Klima. Was aus ihnen wird, ist derzeit noch nicht klar. Immer wieder wird versucht eine Hotelnutzung in die ehemaligen Kliniken zu integrieren, doch einerseits stehen sie in den falschen Bauzonen und andererseits haben auch diese einen dringenden Investitionsbedarf.

Zur Zeit gibt es nur noch zwei nennenswerte Kliniken in Davos: Deutsche Hochgebirgsklinik Davos-Wolfgang und die Zürcher Höhenklinik Davos Clavadel.

¹³ Hochgebirgsklinik Davos Wolfgang: Medienmitteilung Klinikszene Davos – der Zaubenberg lebt, 11.01.20

2.3 Siedlung, Ausstattung und Verkehr

2.3.1 Die Siedlungsentwicklung im Kanton Graubünden

„Der Kanton Graubünden hat aufgrund der topographischen Verhältnisse und der geschichtlichen Entwicklung eine ausgeprägt dezentrale Besiedlung. Entlang der Talachsen sind im Laufe der Zeit an wichtigen Verkehrsknoten Orte mit überörtlichen Funktionen entstanden. Als Zentren gewährleisteten sie in hohem Masse die Versorgung der dauernd ansässigen Bevölkerung und der Gäste mit Gütern sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen [...] Mit einer gezielten und abgestimmten Stärkung der Zentren als wichtigsten Knoten dieses Netzes wird dem Verlust zentraler Funktionen und der Abwanderung qualifizierter Arbeitskräfte in die grösseren Zentren im Mittelland entgegengewirkt. [...] Die Entwicklung der letzten Jahre und der steigende Erneuerungsbedarf bestehender Gebäude machen deutlich, dass nicht mehr eine Ausdehnung der Siedlungsgebiete im Vordergrund steht, sondern ein sachgerechter Umgang mit den strukturellen Veränderungen in Wirtschaft und Bevölkerung im bereits weitgehend überbauten Gebiet. Immer wichtiger für die Raumordnung werden somit die Bewirtschaftung und Erneuerung des Siedlungsgebietes.“¹⁴

Die Grundsätze und strategischen Schwerpunkte des kantonalen Richtplanes sind dabei:

1. Entwicklung des Siedlungsgebietes nach innen lenken.
2. Siedlungsgebiete gezielt erweitern und differenziert beurteilen (nur dort, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden).
3. Wo erforderlich, Siedlungsgrenzen langfristig halten.
4. Grössere oder einseitig strukturierte Gebiete nach Gesamtkonzepten erneuern.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der Druck einer Ausdehnung des Siedlungsgebietes in den nächsten 50 Jahren zunehmen wird. So haben sich trotz dem Raumplanungsgesetz der Schweiz von 1979 die Siedlungen überproportional zur Bevölkerungsentwicklung, laufend weiter ausgedehnt. Wie in Abbildung 5 nachvollziehbar ist, werden vor allem das Baugewerbe und das Immobilienwesen darauf drängen, in neuen Zonen zu bauen. Ob die Politik diesem Druck angesichts verschwindender Arbeitsplätze stand halten wird, ist aufgrund der Erfahrungen die man seit dem Raumplanungsgesetz von 1979 machen konnte, eher unwahrscheinlich.

2.3.2 Das Siedlungsgebiet Davos

Die Gemeinde Davos war ursprünglich eine typische Walser Streusiedlung bestehend aus zwölf Höfen. Das Siedlungsgebiet war stark geprägt durch die freistehenden Bauernhäuser, welche über die ganze Landschaft verteilt waren. Im Laufe der Zeit verdichteten sich die Freiräume zusehends, und mit dem Einsetzen des Kurbetriebes bekam Davos allmählich eine städtische Struktur, die sich an der von Nordost nach Südwest verlaufenden Talachse orientierte. Als Freifläche des Siedlungsgebietes und als Ort der Begegnung kristallisierten sich der Kurgarten und die Eisbahnfelder heraus. Die Entwicklung rund um die Lungenkliniken führte dazu, dass die städtische Verdichtung über grosse, freistehende Einzelbauten stattfand und nicht durch beispielsweise eine Blockrandbebauung.

¹⁴ Der Kantonale Richtplan des Kantons Graubündens (RIP 2000): S. 92, S. 95

Die Promenade, als Haupteerschliessungsstrasse, wurde zum wichtigen Rückgrad mit Läden, Restaurants und Hotels. Die Talstrasse entlang des Landwasser wurde eher als Gewerbestrasse benutzt.

Gemäss einer Definition des Bundesamtes für Statistik¹⁵, ist Davos heute als Einzelstadt Agglomeration zu begreifen. Andererseits ist Davos auch ein Tourismusort, welcher sich durch Licht, Luft und Aussicht auszeichnet. In diesem Spannungsfeld gibt es Tendenzen, welche das städtebauliche Bild aufweichen. Häuser, die einen direkten Bezug auf öffentliche Strassenräume haben, beginnen sich an der Nachfrage nach Aussicht und Sonne zu orientieren, und vernachlässigen mit abweisenden und kleinen Fenster geprägten Rückfassaden den für Touristen und Einheimischen, attraktiven Strassenraum. Aber auch Häuser, welche ihre Garage im Sockel integriert haben, tragen zu einer solchen unliebsamen Entwicklung bei.

Ein weiteres Spannungsfeld zeigt die Gestaltung von Freiräumen und Plätzen auf. Obwohl in Davos die Attraktivität von Frei- und Erholungsräumen mit Landschaft und Wald direkt vor der Tür liegt, wird die Gestaltung dieser Punkte in der Stadt selbst vernachlässigt. So ist der Kurgarten in seiner heutigen Form eher ein Restlandstück statt ein Erholungsraum. Städtebauliche Plätze gibt es keine oder sie werden zum Parkieren von Autos gebraucht. Hier fehlen eindeutig Orte, die der Bevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Das Stadtbild von Davos ist geprägt durch die in den 1960er und 1970er Jahren gebauten Gebäude. Häuser aus der Kurhausespoche verschwinden, trotz ihrer geschichtlichen Bedeutung zunehmend. Die erste Welle der Abbrüche dieser Zeitzeugen hat schon in den 60er/70er Jahre begonnen, als die grosse Erneuerungswelle vom Kurort zum Sportort in Davos stattfand.

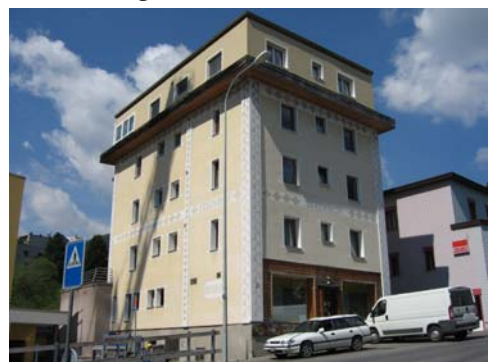
Die Qualität der Architektur ist sehr unterschiedlich. Funktionale Architektur ohne ästhetische Ansprüche ist jedoch vorherrschend. Es hat sich in den letzten Jahren eine Art Vorstadtgemeinde-Architektur entwickelt, welche die Kernstadt der Landschaft Davos schwächt und auseinander brechen lässt. Auch führte die Revision des Baugesetzes 2001, bei der manchem Gebäude eine Aufstockung ermöglicht wurde, zu sehr unschönen Aufstockungslösungen .

Bild 2: Promenade 96, Davos Platz.
Geschlossene Fassade zur Hauptstrasse



Quelle: eigenes Bild

Bild 3: Guggerbachstrasse 10, Davos Platz
Aufstockung



Quelle: eigenes Bild

¹⁵ http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/11/geo/analyse_regionen/04.html

Bild 4: Kongresszentrum, Davos Platz
Geschlossene Fassade zur Hauptstrasse



Quelle: eigenes Bild

Bild 5: Talstrasse 45, Davos Platz
Garage im Erdgeschoss



Quelle: eigenes Bild

Eine Zersiedlung würde für Davos einen erheblichen Attraktivitätsverlust bedeuten. In einer Zahlungsbereitschaftsstudie via Internet mit Fotovergleichen, konnte im Rahmen der Alpscapestudie¹⁶ aufgezeigt werden, dass eine starke Ausdehnung des Siedlungsgebietes sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft mit einem negativen ökonomischen Einfluss von 68'900 Fr. auswirkt (vgl. Bilder 6 und 7). Um das Siedlungsgebiet in Davos auch langfristig einzugrenzen ist demnach eine explizite Eingrenzung notwendig.

Bild 6 + 7: Die Veränderung der Umweltleistung „landschaftliche Schönheit“ wurde mittels einer internetbasierten Zahlungsbereitschaftsstudie abgeschätzt. Eine starke Ausdehnung des Siedlungsgebietes [...] würde sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft auswirken.



Quelle: Alpscape: SLF Davos / WSL / ETH Zürich



¹⁶ Bebi, Peter et al.: Alpscape – Simulation und Bewertung von Zukunftsszenarien Alpiner Regionen, Davos 2005, S. 20

2.3.3 Ausstattung

Davos verfügt in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheit, Verwaltung, Sport- und Freizeitanlagen über ein relativ breites Angebotsspektrum für die Einheimischen und für die Gäste. So gibt es neben den grossen Primarschulhäusern in Davos Dorf und Davos Platz in jeder Fraktion ein Schulangebot in kleinerem Rahmen. Die Sekundarstufen I + II sind mit der Sekundarschule, einer Berufsschule und den zwei Gymnasien, Schweizerische Alpine Mittelschule Davos und dem Sportgymnasium Davos, überdurchschnittlich ausgerüstet. Für Kultur- und Vereinsanlässe stellen vor allem das Kongresszentrum und mehrere vereinzelte Seminarräumlichkeiten der Hotellerie die geeignete Plattform zur Verfügung. Bei den Sport- und Freizeitanlagen stehen ausser der Vaillant Arena (Eisstadion), einem Tenniszentrum und mehreren Turnhallen die gesamte Landschaft zu Verfügung. Sämtliche Anlagen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, was der Kompaktheit von Davos zu verdanken ist.

2.3.4 Gebäude- und Wohnungsbestand in Davos

2.3.4.1 Gebäudebestand

In den folgenden Tabellen vom Bundesamt für Statistik ist eine Bestandesaufnahme des Gebäude- und Wohnungsbestandes in Davos für das Jahr 2000 ersichtlich. So lassen sich nur begrenzt Aussagen bezüglich der aktuellen Situation machen. Stichtag für die nächste Erhebung (neu: jährliche Registerzählung) von Gebäuden und Wohnungen ist der 31.12.2010.¹⁷

Im Jahr 2000 gab es in Davos 2134 Gebäude, von denen 1488 reine Wohngebäude waren. Die Anzahl an Einfamilienhäusern ist mit 655 Gebäuden sogar höher, als die der Mehrfamilienhäuser mit 598 Gebäuden. Der Grossteil dieser Gebäude wurde in den Zeitperioden 1961 bis 1970 und 1971 bis 1980 gebaut. In den folgenden Jahren verringerte sich die Bautätigkeit zunehmend. Dass zwischen 1996 bis 2000 die Bautätigkeit mit nur 67 Neubauten fast zum Erliegen kam, liegt wohl einerseits daran, dass während dieser Zeitspanne die Renovationstätigkeit ausgeprägter war und zum anderen ist zu berücksichtigen, dass in Erwartung des neuen Baugesetzes mit einer zum Teil erhöhten Ausnutzungsziffer die Investitionen bis zum Jahr 2001 zurückgehalten wurden (vgl. Tab.4).

Der weitere Verlauf der Bautätigkeit ab dem Jahr 2000 ist in Tabelle 5 ersichtlich. So wurde im Zeitraum von 2001 bis 2008 162 neue Gebäude errichtet, was als Erholung der Neubautätigkeit gesehen werden kann. Aussagen über den aktuellen Gebäudebestand können nicht gemacht werden, da die zu Verfügung stehenden Informationen keine Aussagen darüber verlieren, inwieweit es sich bei den neu erstellten Gebäuden um tatsächliche Neubauten oder Ersatzneubauten handelt.

Von den im Jahr 2000 bestehenden Gebäuden wurden mit 1273 Gebäuden über die Hälfte nicht renoviert. Inwieweit davon die Wohngebäude betroffen sind, ist der Tabelle nicht zu entnehmen. Jedoch zeigt ein Blick auf die Tabelle 6, dass in den Baukategorien

¹⁷ gemäss schriftlicher Auskunft vom 14.06.2010 vom Bundesamt für Statistik

Tabelle 4: Allgemeine Gebäudeübersicht in Davos (Volkszählung 2000)

0.106-00 VZ 2000 Merkmal	Im ganzen		Gebäude mit ... Wohneinheiten							
	Gebäude	Bewohner	1	2	3	4	5	6	7 - 9	10+
3851 Davos										
GEBÄUDE IM GANZEN	2134	10895	850	311	200	145	103	47	150	273
Gebäude mit Wohneinheiten	2079	10810	850	311	200	145	103	47	150	273
Gebäude ohne Wohneinheiten (nur für Kollektivhaushaltungen)	55	85	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohngebäude	1759	8705	723	282	187	130	85	38	114	200
Reine Wohngebäude	1488	6821	655	235	146	108	63	27	89	165
Einfamilienhäuser	655	966	655	-	-	-	-	-	-	-
Zweifamilienhäuser	235	693	-	235	-	-	-	-	-	-
Mehrfamilienhäuser	598	5162	-	-	146	108	63	27	89	165
Andere Wohngebäude	271	1884	68	47	41	22	22	11	25	35
Sonstige Gebäude	375	2190	127	29	13	15	18	9	36	73
Notunterkünfte	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauperiode										
vor 1919	552	2668	226	101	64	47	40	14	30	12
1919 - 1945 erbaut	137	687	61	14	14	17	5	5	9	5
1946 - 1960 erbaut	196	775	110	35	12	7	4	4	8	10
1961 - 1970 erbaut	450	1847	214	70	39	15	14	7	30	57
1971 - 1980 erbaut	388	2435	90	51	16	30	17	7	42	128
1981 - 1990 erbaut	234	1241	95	24	35	16	6	4	17	31
1991 - 1995 erbaut	110	787	34	9	10	10	11	6	10	17
1996 - 2000 erbaut	67	455	20	7	10	3	6	-	4	13
Renovationsperiode										
1971 - 1980 renoviert	116	495	52	25	7	6	7	5	6	5
1981 - 1990 renoviert	246	1178	108	42	25	21	8	4	18	13
1991 - 1995 renoviert	191	1151	85	30	19	14	7	4	11	14
1996 - 2000 renoviert	308	1506	131	45	29	20	17	5	17	30
nicht renoviert	1273	6565	474	169	120	84	64	29	98	211

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Wohnen und Gastgewerbe in der Phase zwischen 2001 bis 2008 ausreichende Investitionen im Bereich des Umbaus / Renovation getätigt wurden und es keine ausgeprägten Sanierungsstau gibt. Dadurch ist die Qualität und die Wettbewerbsfähigkeit in diesen Bereichen gesichert. Jedoch gibt es keine Informationen, inwieweit die getätigten Sanierungsmassnahmen dem Minergiestandard entsprechen.

Die Anzahl der neu erstellten Gebäude beginnt seit 1999 wieder stetig zu wachsen und hat ihren Höhepunkt im Jahr 2005 mit 35 Gebäudeeinheiten (vgl. Tab.5) Grund für diesen Wachstum ist vor allem das neue Baugesetz von Davos, welches im Jahr 2001 sämtliche Erstwohnungsanteilsregelungen strich und in den folgenden Jahren einen erneuten Zweitwohnungsboom auslöste. (vgl. Kapitel 2.3.5.2 Die Zweitwohnungsproblematik in Davos)

Tabelle 5: Neuerstellte Gebäude

Neuerstellte Gebäude mit Wohnungen										
Region	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gem. Davos	9	7	6	9	15	19	35	32	22	24
MS-Reg. Davos	9	7	6	9	15	19	35	32	22	24
Kanton GR	499	461	409	435	512	561	531	549	591	613
Schweiz	17'437	16'962	14'667	14'185	15'202	17'306	16'990	17'192	17'051	16'678

Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 6: Umbau Total und nach Baukategorien

Umbau Total (in 1000 Franken)										
Region	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gem. Davos	35'734	51'449	40'203	35'047	26'611	31'166	44'931	24'084	29'249	27'786
MS-Reg. Davos	35'734	51'449	40'203	35'047	26'611	31'166	44'931	24'084	29'249	27'786
Kanton GR	497'819	461'208	406'791	390'105	420'368	322'495	365'967	409'456	440'206	411'155
Schweiz	10'923'441	10'863'397	11'172'008	10'760'900	10'855'485	10'615'123	11'340'754	11'576'244	12'233'255	12'494'177

Umbau Total nach Baukategorien (in 1000 Franken)										
in der Gemeinde Davos										
Baukategorie	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Wohnen	11'213	15'171	15'670	11'533	8'082	8'909	13'499	11'953	6'695	10'195
Industrie	1'860	0	410	697	220	321	541	177	461	313
Büro	7'061	5'048	4'785	3'678	440	114	113	366	987	406
Verkauf	239	1'077	501	333	493	352	281	1'242	2'856	753
Gastgewerbe	7'811	1'990	7'931	5'982	3'054	617	6'788	4'407	7'567	3'733
Infrastruktur	7'225	27'665	10'201	12'270	14'138	19'869	23'606	5'895	10'162	12'227
Landwirtschaft	325	498	705	555	184	986	102	44	520	158
Total	35'734	51'449	40'203	35'047	26'611	31'166	44'931	24'084	29'249	27'786

Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik (BFS)

2.3.4.2 Wohnungsbestand

An Wohneinheiten verzeichnete Davos im Jahr 2000 einen Bestand von 9'665 Wohnungen. Davon sind etwas weniger als die Hälfte (4672 Wohnungen) dauernd bewohnt. Zeitweise bewohnte Wohnungen gibt es 3673, und nicht bewohnte Wohnungen 1318 (vgl. Tab.7). Nicht bewohnte Wohnungen sind bewohnbare, zum Zeitpunkt der Zählung (im Jahr 2000) aber unbewohnte Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die entweder zur dauerhaften Vermietung oder zum Verkauf stehen. Darunter befinden sich auch Wohnungen, die, obwohl sie bewohnt sind, nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, oder auch schon vermietet oder verkauft, zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch unbewohnt sind. Aus anderen Gründen nicht bewohnte Wohnungen (z.B. Bewohner ist für längere Zeit im Krankenhaus) erscheinen auch in dieser Kategorie.¹⁸

Tabelle 7: Allgemeine Wohnungsübersicht in Davos (Volkszählung 2000)

0.107-00 VZ 2000	Wohnungen									
	im Ganzen									
		1	2	3	4	5+	vor 1946	1946 - 1960	1961 - 1990	1991 - 2000
Merkmal										

3851 Davos										
WOHNEINHEITEN IM GANZEN	9665	1766	2406	2341	2149	1003	1898	511	6329	927
Wohnungen	9616	1731	2402	2337	2147	999	1871	501	6317	927
Andere Wohneinheiten	49	35	4	4	2	4	27	10	12	-
Dauernd bewohnte										
Wohneinheiten (im Ganzen)	4672	595	810	1136	1469	662	1351	348	2457	516
Wohnungen	4625	561	807	1132	1467	658	1325	338	2446	516
Andere Wohneinheiten	47	34	3	4	2	4	26	10	11	-
Zeitweise bewohnte Wohnungen										
Nicht bewohnte Wohnungen	3673	889	1163	866	475	280	454	156	2793	270
	1318	281	432	339	205	61	92	7	1078	141
Wohnungen										
vor 1919 erbaut	1493	141	243	375	437	297	1493	-	-	-
1919-1945 erbaut	378	46	61	118	94	59	378	-	-	-
1946-1960 erbaut	501	72	82	142	122	83	-	501	-	-
1961-1970 erbaut	1860	372	456	475	368	189	-	-	1860	-
1971-1980 erbaut	3358	860	1025	760	556	157	-	-	3358	-
1981-1990 erbaut	1099	168	341	253	235	102	-	-	1099	-
1991-1995 erbaut	624	38	134	143	230	79	-	-	-	624
1996-2000 erbaut	303	34	60	71	105	33	-	-	-	303
1971-1980 renoviert	324	52	65	78	80	49	242	11	71	-
1981-1990 renoviert	750	125	130	162	200	133	390	60	300	-
1991-1995 renoviert	644	88	98	188	192	78	193	44	383	24
1996-2000 renoviert	1168	197	275	292	259	145	365	101	615	87
nicht renoviert	6730	1269	1834	1617	1416	594	681	285	4948	816

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 8: Neuerstellte Wohnungen

Anzahl neu erstellte Wohnungen										
Region	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gem. Davos	34	18	46	59	128	141	202	125	116	159
MS-Reg. Davos	34	18	46	59	128	141	202	125	116	159
Kanton GR	1'298	1'120	1'089	1'075	1'255	1'476	1'395	1'550	2'079	1'949
Schweiz	33'108	32'214	28'873	28'644	32'096	36'935	37'958	41'989	42'915	44'191

Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 9: Wohnungsleerstände Total (MFH/EFH)

Region	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gem. Davos	115	136	189	136	100	91	83	91	95	47
MS-Reg. Davos	115	136	189	136	100	91	83	91	95	47
Kanton GR	1'451	1'400	1'405	1'227	1'171	1'184	1'147	1'265	1'161	1'205
Schweiz	52'533	45'059	37'397	32'740	33'580	36'802	39'752	40'454	37'118	34'761

Quelle: Wüest & Partner / Bundesamt für Statistik (BFS)

Jedoch lassen sich über die Entwicklung der nicht bewohnten Wohnungen keine Aussagen machen. Tabelle 9, welche für das Jahr 2009 Aussagen über den Wohnungsleerstand macht, spricht von nur 47 Leerständen. Die deutlichen Unterschiede zwischen unbewohnten Wohnungen und der Leerwohnungszahl ergibt sich gemäss Bundesamt für Statistik aus der unterschiedlichen Erhebungsart der Daten.

Der Zuwachs an neuen Wohnungen erlebt, analog zu den Gebäuden, im Jahr 2005 seinen Höhepunkt mit 202 Wohneinheiten. Auch hier wird die Totalrevision des Baugesetzes im Jahr 2001 ausschlaggebend gewesen sein.

Von den im Jahr 2000 bestehenden 9'665 Wohnungen in Davos sind mit 6730 Wohnungen rund 2/3 nicht renoviert worden. Inwieweit die Erstwohnungsbesitzer oder die Zweitwohnungsbesitzer für diesen Sanierungsstau verantwortlich gemacht werden können, lässt sich aus der Datenlage nicht beurteilen. Dieser Sanierungsstau lässt sich nicht nur auf die Zweitwohnungsbesitzer schieben, da aufgrund des Stockwerkeigentums die Erneuerungsfonds Bestandteil dieser Rechtsform sind und somit einer Sanierung nichts im Weg steht.

Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass vor allem die Ein- und ZweiZimmerwohnungen davon betroffen sind. Diese kleineren Wohnungen werden gerne von den Hotelliers an ihr saisonal angestelltes Personal vermietet, welche ihrerseits während dieser Zeit möglichst wenig Geld für Wohnen ausgeben möchten. Doch lässt die Tabelle 7 mit der Anzahl von nicht renovierten Wohnungen keine Interpretation bezüglich dem oft kritisierten Fehlen von günstigen Wohnungen zu. Der Tabelle 6 wiederum ist zu entnehmen, dass seit dem Jahr 2000 grosse Investitionen in der Kategorie Wohnen getätigt wurden und sich die Situation heute (2010) deutlich verbessert haben sollte.

Zusammenfassend lässt sich aussagen, dass die Gebäudehülle regelmässiger auch von Stockwerkeigentümer saniert werden. Hingegen gibt es bei der Sanierung der Wohnungen einen hohen Investitionsstau, weil die Stockwerkeigentümer hier keinem Zwang unterstehen ihre Wohnung zu erneuern.

2.3.5 Zweitwohnungen

2.3.5.1 Die Zweitwohnungsproblematik in Graubünden

„Graubünden verfügte im Jahre 2000 über rund 48'000 Zweitwohnungen und wies mit 37.1% den schweizweit höchsten Zweitwohnungsanteil auf.^{19,20} [Die] Zweitwohnungen befinden sich vor allem in den Tourismusräumen. Im ländlichen Raum liegt der Zweitwohnungsanteil etwa im kantonalen Durchschnitt. In den städtischen Räumen ist er deutlich tiefer. Zwischen 1980 und 2000 ist der Zweitwohnungsanteil gesamtkantonal und bezogen auf die einzelnen Raumtypen stabil geblieben. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass von den 1980 bis 2000 circa 38'000 erstellten Wohnungen rund 14'000 Zweitwohnungen sind. Ein „Wachstumsschub“ von 24% auf 37% Zweitwohnungsanteil erfolgte zwischen 1970 und 1980; es wird auch ein Schub zwischen 1960 und 1970 vermutet. Dass der Zweitwohnungsanteil zwischen 1980 und 2000 stabil geblieben ist, wird unter anderem auf die Massnahmen zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung zurückgeführt, welche durch die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung getroffen wurden, sowie auf die damit in Verbindung stehenden Grundlagen“²¹

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die bedeutendsten Bündner Tourismusdestinationen auch in Zukunft eine hohe Wettbewerbsstärke im Zweitwohnungsmarkt aufweisen und deshalb weitere Zweitwohnungen in Graubünden gebaut werden.²² (vgl. Tab. 9)

Tabelle 10: Szenario Anzahl nachgefragte Wohnungen in der Schweiz

	2000 – 2010	2010 – 2020	2020 – 2030	2002 – 2030
Erstwohnungen (inkl. nicht bewohnte Wohnungen)	+ 7.7%	+ 4.2%	+ 0.9%	+ 13.2%
Zweitwohnungen	+ 9.6%	+ 8.8%	+ 8.1%	+ 28.9

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Die Grundproblematik der Zweitwohnungen besteht darin, dass der Prozess des Zweitwohnungsbaus kurz- bis mittelfristig eine verlockende Wertschöpfung für die einzelnen Regionen darstellt, aber langfristig gesehen einen wertvernichtenden Einfluss hat.

¹⁹ Die Ausführungen des Kapitels 2.3.5.1 stützen sich auf: Plaz, Peder / Hanser, Christian: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006

²⁰ Die Ausführungen des Kapitels 2.3.5.1 stützen sich auf: Der Kantonale Richtplan des Kantons Graubündens (RIP 2000).

²¹ Der Kantonale Richtplan des Kantons Graubündens (RIP 2000), Nachgeführte Kapitel, Chur 2000. S. 1-2

²² Plaz, Peder / Hanser Christian: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006. S. 1

Negative Aspekte sind vor allem:

- Reduzierung des Bettenangebotes für die Drittvermietung, was sich negativ auf die kommerziellen Tourismusfrequenzen auswirkt.
- Trotz hohem Kaufpreis werden die Zweitwohnungen verhältnismässig wenig benutzt. Was dem Ferienort einen Attraktivitätsverlust aufgrund über Monate geschlossener Fensterläden zuführt. Dementsprechend fällt die Wertschöpfung durch die lokale Wirtschaft pro Wohnung während der Betriebsphase aus.
- Erschwerter Zugang (bis Verdrängung) der einheimischen Bevölkerung zum (vom) Wohnungsmarkt wegen höheren Bodenpreise.
- Hohe Kosten für die Gemeinden infolge des Ausbaus der Infrastruktur auf eine Spitzenbelegung während weniger Wochen im Jahr.
- Aufgrund der hohen realisierbaren Preise für Zweitwohnungen wird ein starker Druck auf die Umnutzung von wenig rentablen Hotels in Zweitwohnungen ausgeübt. Durch die Reduktion des Beherbergungsangebotes laufen die Tourismusdestinationen Gefahr, an „touristischem Leben“ und damit an touristischer Attraktivität zu verlieren.
- Hoher Landverbrauch und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

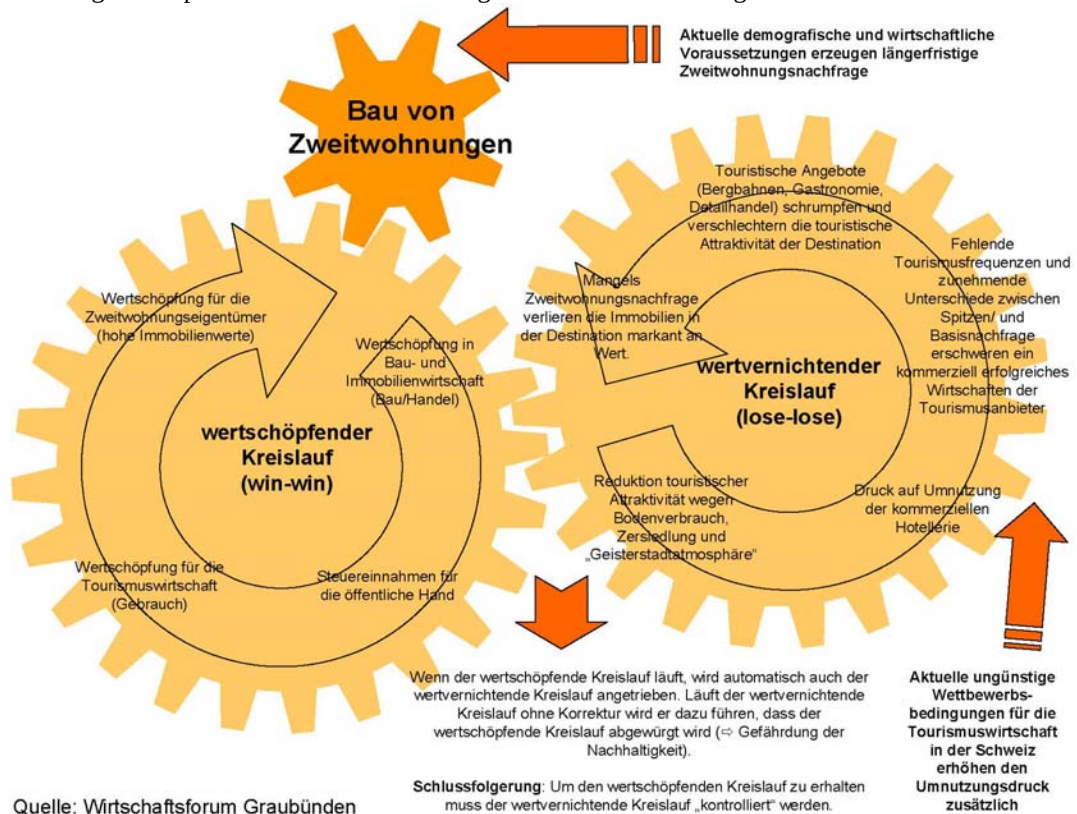
Doch das Problem liegt eben nicht nur in den negativen Einwirkungen, sondern eben auch durch das erzeugte Spannungsfeld durch die positiven Effekte.

- Zweitwohnungen generieren heute ein Steueraufkommen von ca. 72 Mio. Fr. (Einkommens- und Vermögenssteuern).
- Zweitwohnungen sind ein wichtiges Segment der touristischen Beherbergung und generieren circa 6 Mio. Logiernächte, d.h etwa gleichviel wie in der Hotellerie.
- Der Bau von Zweitwohnungen führt zu einer beträchtlichen Wertschöpfung und Beschäftigung in verschiedenen Branchen, die eng mit dem Bau verbunden sind (Baugewerbe, Immobilienwesen, Banken, Treuhand usw.)
- Regelmässige Zweitwohnungsnutzer leisten einen Beitrag zur Grundauslastung der Tourismusinfrastruktur ausserhalb der Saison.
- Zweitwohnungseigentümer verlegen gelegentlich ihren Alterswohnsitz und damit den Steuersitz in die Gemeinde ihrer Ferienwohnungen.

In Abbildung 8 werden die Zusammenhänge der wertschöpfenden Aspekte in Bezug zu den wertvernichtenden Aspekten aufgezeigt. Die Gefahr dieses Systems besteht darin, dass je länger die beiden Räder drehen, der wertvernichtende Kreislauf überhand gewinnt. Das bedeutet, dass der unkontrollierte Zweitwohnungsbau, trotz erheblichem volkswirtschaftlichem Nutzen, wirtschaftlich nicht nachhaltig ist.

„Insgesamt erweist sich die Gefahr der Verschlechterung der touristischen Attraktivität der Destinationen aus volkswirtschaftlicher Sicht als das Grundproblem des voranschreitenden Zweitwohnungsbaus. Graubünden hat demnach nicht ein Zweitwohnungsproblem, sondern vielmehr ein Destinationsproblem.[...] Dementsprechend ist im weiteren Verlauf der Zweitwohnungsproblematik darauf zu achten, dass man eine nachhaltige Zweitwohnungspolitik betreibt. [...] Als nachhaltig wird eine Zweitwohnungspolitik erachtet, die einerseits der Volkswirtschaft Graubündens die Wertschöpfung aus dem Zweitwohnungsbau weiterhin ermöglicht und gleichzeitig die Attraktivitätsverringern der Destination durch den Zweitwohnungsbau eliminiert.“²³

Abbildung 8: Hauptkreisläufe aus der Bautätigkeit von Zweitwohnungen



Lösungsansätze des Wirtschaftsforum Graubünden,²⁴ um die Zweitwohnungsproblematik zu entschärfen, liefern folgende Stossrichtungen.

Strategische Stossrichtung „Beschränkung“

Dabei wird der Zweitwohnungsbau bewilligungspflichtig gemacht und an bestimmte Kriterien geknüpft. Instrumente der Beschränkung sind vor allem:

- eine Festlegung von jährlichen Kontingenten an Bruttogeschossflächen für den Zweitwohnungsbau
- Gesamtplafonds für Zweitwohnungsflächen
- Zweitwohnungsquoten
- usw.

Vorteile dabei sind vor allem der Erhalt der Attraktivität der Destination. Nachteile liegen im Rückgang des Bauvolumens und des davon profitierenden Wirtschaftssektors (Bauwirtschaft, Banken, Immobilienwirtschaft und Treuhand). Zusätzlich droht eine Vernichtung der Immobilienwerte durch die Beschränkung der Umwandlungsmöglichkeit von bestehenden Immobilien (Hotels, Erstwohnungen, Gewerbeliegenschaften) in Zweitwohnungen.

²³ Plaz, Peder / Hanser, Christian: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006. S. I - III

²⁴ Plaz, Peder / Hanser, Christian: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Chur 2006. S. VI - X

Strategische Stossrichtung „Finanzielle Lenkung“

Hier wird eine Regulierung des Zweitwohnungsbaus durch marktwirtschaftliche Anreize (Lenkungsabgaben) forciert. Die durch die Lenkungsabgaben generierten Einnahmen könnten für die Attraktivitätsentwicklung einer Destination einerseits durch Steuererleichterungen für die einheimische Bevölkerung und zu einer Erhöhung der Kaufkraft der Steuerzahler sorgen. Andererseits können diese Mittel für die Entwicklung des Siedlungsgebietes und des kommerziellen Kerns eingesetzt werden.

Strategische Stossrichtung „Aktive Ansiedlungspolitik“

Mit der Ansiedlung von kommerziellen Beherbergern sollen grundsätzlich Warme Betten geschaffen werden, die in den Zweitwohnungen wegfallenden Kapazitäten ersetzen bzw. den kommerziellen Kern der Destination stärken.

Strategische Stossrichtung „Masterplan“

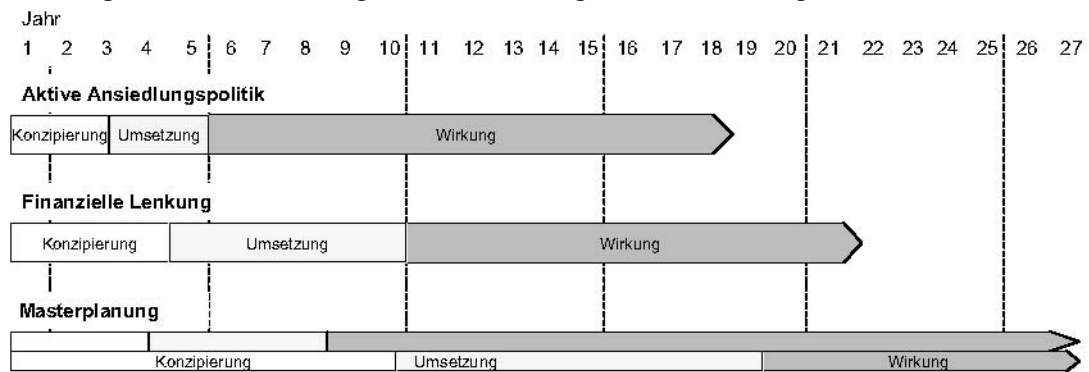
Mit einer Masterplanung sollen die typischen Wertvernichtenden Effekte des Zweitwohnungsbaus vermieden werden, indem über gestalterische Vorgaben eine architektonisch attraktive Tourismusdestination entsteht. Gleichzeitig soll der Masterplan die Basis bilden, um weiterhin Zweitwohnungen realisieren und die damit verbunden Wertschöpfung generieren zu können. Der Masterplan definiert, wie die Siedlung im Endausbau aussehen müsste, damit es sich um ein attraktives touristisches Gesamtprodukt handelt. Jedoch ist dieser Prozess eine langwierige Angelegenheit und setzt voraus, dass grosse zusammenhängende Flächen zu Verfügung stehen. Aus diesem Blickwinkel kann die Masterplanung als eine eigentliche „touristische Melioration“ bezeichnet werden.

Abbildung 9: Übersicht strategischer Stossrichtungen



Mit jeder der kurz beschriebenen Stossrichtungen können bestimmte Verbesserungen erzielt werden (vgl. Abb. 9). Um die langfristige Entwicklung der Destinationen und des Zweitwohnungsmarkts in eine nachhaltige Richtung zu steuern, empfiehlt das Wirtschaftsforum Graubünden in seiner Publikation von 2006 (Peder / Hanser), verschiedene strategische Stossrichtungen gleichzeitig zu verfolgen. Es sieht vor allem in einer aktiven Ansiedlungspolitik, durch Lenkungsabgaben und durch die Erstellung eines Masterplanes einen Weg, eine nachhaltige Destinationsentwicklung zu erreichen. (vgl. Abb.10)

Abbildung 10: Zeitlicher Wirkungshorizont der strategischen Stossrichtungen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

2.3.5.2 Die Zweitwohnungsproblematik in Davos

Das Bundesamt für Statistik geht im Jahr 2000 von einem Wohnungsbestand von 9665 Einheiten aus, wovon 4672 Wohneinheiten dauernd und 3673 Wohneinheiten zeitweise bewohnt sind. Der Anteil an nicht bewohnten Wohnungen betrug 1318 Wohneinheiten. Der Anteil von Zweitwohnungen wird in Davos 2010 mit 50% - 75% angenommen, Tendenz steigend. Grund für die Zunahme der Zweitwohnungen lag vor allem darin, dass mit der Totalrevision des Baugesetzes im Jahr 2001 die damals geltenden Erstwohnungsanteilsregelungen ersatzlos aufgehoben wurden. Der darauf einsetzende Bauboom führte nach wenigen Jahren zur Erkenntnis, dass eine völlig unregulierte Bauwirtschaft keineswegs zum Wohle des Ortes sei.²⁵ Aus Angst vor einer Rezession und Arbeitsplatzverlust, wurden die darauf folgenden Initiativen und Gegenvorschläge von der Davoser Bevölkerung abgelehnt.

Erst die Drohung seitens des Kantons Graubündens, ab dem Jahr 2013 ein Kontingent von gerade mal 3000 m² BGF für den Zweitwohnungsbau zuzulassen, brachte wieder neuen Schwung in das vieldiskutierte Thema. Am 13. Juni 2010 war es dann soweit: Die Davoser Bevölkerung nahm mit fast 80 % die neue Gesetzesänderung zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus an. Dieser Gesetzesvorschlag sieht a) ein Jahreskontingent von 6'500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für neue Zweitwohnungen, b) ein Jahreskontingent von 1'500 m² BGF für Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Hotels sowie c) eine Lenkungsabgabe von Fr. 500.- / m² auf neue Zweitwohnungen vor.

²⁵ Gassler, Barbara: Planungszone Adieu! In: Davoser Zeitung, Nr. 47, 15.06.2010, S. 1

Mit diesem Gesetz wollte man einerseits die wirtschaftliche Entwicklung nicht zu stark einschränken und andererseits eine überhitzte Bautätigkeit verhindern und den kantonalen Vorgaben entsprechen. Die jährliche Kontingenthöhe dürfte allerdings nicht lange Bestand haben. Der Kantonale Richtplan gesteht Davos ab Mitte 2013 nur noch 3000 m² Bruttogeschossfläche zu. Die Vorgabe des Kantons ist aber nicht in Stein gemeisselt und gilt als verhandelbar.

Durch das neue Zweitwohnungsgesetz in Davos wird eindeutig die Spekulationstätigkeit gebremst, sodass es nicht zu einer Überhitzung des Wohnungsbaus kommt. Aber es ist davon auszugehen, dass bei anhaltender Nachfrage für Zweitwohnungen der Bodenpreis steigen wird und die Anzahl der günstigen Wohnungen weiterhin abnimmt.

Im Artikel „Das kostet die Schweiz“²⁶ werden von der Firma IAZI in Zürich die Kosten für ein Eigenheim in 129 Städten der Schweiz aufgelistet. Darunter befindet sich auch Davos im teuersten Segment auf Platz 34. Demnach betrug im Jahr 2009 der Preis für ein Einfamilienhaus 1'289'000 Fr. Zum Vergleich: Im Jahr 1985 kostete ein Einfamilienhaus in Davos 982'000 Fr. Der Preis für das Stockwerkeigentum wird im Jahr 2009 mit 855'000 Fr. angenommen. Im Jahr 1985 betrug diese Preis noch 693'000 Fr. Diese Zahlen zeugen vom Zweitwohnungsboom, den Davos infolge des neuen Baugesetzes von 2001 und der damit verbundenen Abschaffung der Erstwohnungsregelung erlebte.

2.3.6 Verkehr

Die kantonale Verkehrsplanung gewährleistet die Mobilität der Bevölkerung und Wirtschaft im Rahmen der verfügbaren Mittel und minimiert die daraus resultierenden Belastungen für Mensch und Umwelt. Zusätzlich sind in Graubünden drei spezielle Faktoren zu berücksichtigen:

- der hohe Anteil des Tourismusverkehrs
- die Besonderheiten aufgrund der Randlage des Kantons zur übrigen Schweiz
- die Schwierigkeiten, die sich aus den topografischen Gegebenheiten und Witterungsverhältnissen und den damit verbundenen Naturgefahren im Berggebiet ergeben

„Das Strassennetz dient nicht nur dem Privatverkehr, sondern es ist in weiten Teilen des Kantons auch die Infrastruktur für den Betrieb des öffentlichen Verkehrs. Graubünden ist daher in ganz besonderem Masse auf ein gut funktionierendes Strassennetz angewiesen. Das Schienennetz bildet das Rückgrat des öffentlichen Verkehrssystem. Die beiden Netze ergänzen sich und müssen im Bedarfsfall gegenseitige Ersatzfunktionen übernehmen können.“²⁷

²⁶ Gasser, Carmen: Das kostet die Schweiz, Artikel in Die Weltwoche, Nr. 20, 20.05.2010, S. 48-53

²⁷ Der Kantonale Richtplan des Kantons Graubündens (RIP 2000), Chur 2000, S. 123

In Davos zeichnet sich vor allem durch den im Winter stattfindenden Tourismusverkehr des motorisierten individuellen Verkehr (MIV) ein Verkehrsproblem auf. Zurückzuführen ist dieser zunehmende Strassenverkehr auf die immer besser ausgebaute Strassenverbindung zwischen Landquart und Davos.

Wie es schon in den 1980er Jahren eine Boom von Umfahrungsstrassen der kleinen Gemeinden im Prättigau gab (Grüsch, Jenaz und Küblis), steigen seit der Jahrtausendwende zunehmend die Aktivität kleinere Gemeinden mittels Umfahrungs-Tunnels zu entlasten. Ein grosses Unternehmen stellte sicherlich die Klosters-Umfahrung mit der Sunnibergbrücke und dem Gotschnatunnel dar. Zur Zeit sind die Tunnel Umfahrungen von Küblis (die Umfahrung der Umfahrung sozusagen) und Saas in Bau. Davos wird noch schneller erreichbar, sodass man von Zürich (Stadtgrenze) nach Davos etwa 1.5 Stunden braucht.

So schnell man in Zukunft auch durch das Prättigau fahren kann, staut sich schlussendlich alles in Davos selbst. Jeder einzelne Fussgänger, der die Strasse überquert, löst hier eine Autowarteschlange aus. Ziel der Autofahrer sind vor allem die Parkplätze der Bergbahnen. Glücklicherweise findet man für das Skigebiet Parsenn entschieden hat und relativ nahe am Ortseingang die Bergbahnparkplätze findet. Für das Skigebiet Jakobshorn muss man fast durch ganz Davos fahren, um die Parkplätze zu finden. In der Zwischenzeit herrscht ein langsam rollender Stossverkehr, der die Schadstoffemissionen in Davos erhöht, die Attraktivität des Strassenraums verschlechtert und den öffentlichen Verkehr verlangsamt. Das Problem des Verkehrs, der auch durchaus eine selbstverschuldete Komponente der Einheimischen trägt, wurde schon längst erkannt.

Doch Lösungen mit verkehrsfreien Siedlungsabschnitten, Parkplatzreduktion und der Verlagerung der Promenade an die Talstrasse, kommen bei einzelnen Gebäudebesitzern und dem Gewerbe gar nicht gut an. Zudem wollen die Tagestouristen mit ihren Autos so nah wie möglich an die Talstation der Bergbahnen fahren können, damit sie die schwere Skiausrüstung nicht zu lange tragen müssen. Um diesem Verkehrsaufkommen im motorisierten individuellen Verkehr (MIV) entgegenzuwirken, plant die Rätische Bahn (RhB) ihrerseits das Schienennetz nach Davos so auszubauen, dass man von Zürich aus Davos in zwei Stunden (heute fast 3 Stunden) erreichen kann.

2.4 Natur- und Kulturlandschaft

2.4.1 Natur- und Kulturlandschaft in Davos

Die Natur- und Kulturlandschaft in Davos ist dank der klaren Trennung des Siedlungsraumes im Haupttal und den Natur- und Kulturräumen in den Seitentälern weitgehend intakt. In den Tourismusräumen, sprich in den Skigebieten, sind lediglich die zahlreichen Ski- und Beschneiungsanlagen zum Teil störend und trüben das Bild der naturbelassenen Landschaft. Die meisten dieser Skianlagen sind immer noch in Betrieb, doch aufgrund der zunehmenden Rationalisierungsmassnahmen der Davos Klosters Bergbahnen gibt es schon vereinzelt stillgelegte Skilifte die nicht mehr in Betrieb genommen werden. Es ist gut vorstellbar, dass im Laufe der nächsten 40 Jahre ganze Skigebiete geschlossen werden. Dem Skigebiet Pischas droht nach Ablauf der Luftseilbahnkonzession in zwei bis drei Jahren das komplette Aus.

Landschaftsveränderungen werden in Davos nur im Rahmen der Klimaveränderung und durch den Rückgang der Landwirtschaft erwartet. Die Waldfläche wird dadurch zunehmen und einen positiven Effekt auf den Lawinenschutz haben. Interessant ist aber, dass trotz einer Zunahme der Waldfläche das Steinschlagrisiko ansteigt. Die Gefahr durch Steinschlag stellt aber auch dann keine grosse Gefahr für Davos dar.²⁸

2.4.2 Klimawandel im Sommer

Durch einen Temperaturanstieg um 2° Celsius werden gemäss dem WSL-Institut für Schnee und Lawinenforschung SLF Davos die Niederschlagsmengen tendenziell rückläufig sein. Das Klima im Sommer wird trockener sein und die Waldbrandgefahr somit höher. Mit Erdrutschen aufgrund des nachlassendes Permafrostes wird nicht gerechnet, da die Berge um die Landschaft Davos nicht hoch genug sind, um davon betroffen zu sein.

2.4.3 Klimawandel im Winter

In regionalen Klimaszenarien²⁹ für die Schweiz wird davon ausgegangen, dass sich die mittleren Wintertemperaturen bis zum Jahr 2050 um knapp 2° Celsius erhöhen werden. Gleichzeitig dürften die Winter feuchter werden. Der Niederschlag wird jedoch – der höheren Temperaturen wegen – häufiger als Regen fallen. In tieferen und mittleren Lagen muss also mit einer deutlichen Verschlechterung der natürlichen Schneeverhältnisse gerechnet werden.

In Gebieten über circa 2000 Metern könnte der zusätzliche Niederschlag den Temperaturanstieg „kompensieren“. Das heisst, in diesen Höhenlagen könnte mehr Schnee fallen als heute.³⁰ Zu den potenziellen „Gewinnern“ im Alpenraum dürften auf nationaler Ebene die beiden Kantone Graubünden und Wallis gehören. Wenn sich das Klima verändert und die Scheesicherheit nicht mehr gewährleistet ist, könnte sich die Nachfrage nach Wintersport in der Schweiz reduzieren (Bürki 2000). Andererseits würde die Schliessung von Skigebieten in den Voralpen zu einer Zunahme der touristischen Nachfrage in den hochgelegenen Skiregionen führen (Elsasser und Messerli 2001).

²⁸ Bebi, Peter et al.: Alpscape – Simulation und Bewertung von Zukunftsszenarien Alpiner Regionen, Davos 2005, S. 20

²⁹ Davos entspricht diesen Szenarien.

³⁰ Abegg, Bruno: Herausforderung Klimawandel, Fachbeitrag. In Tourismus Swiss Equity Magazin, Nr. 12, 18.12.2009. S.52

2.5 Das kulturelle Erbe von Davos

„Oh, oh, was ist denn das für eine Seligkeit von Licht, von tiefer Himmelsreinheit, von sonniger Wasserfrische?“

Thomas Mann, Der Zauberberg

Das kulturelle Erbe in Davos entwickelte sich einerseits aus der Landwirtschaft mit den Bauernhöfen, die das Landschaftsbild prägen, und andererseits aus der Epoche der Lungensanatorien, welche das Stadtbild gestalteten. Diese Mischung aus einheimischen Bauern und zum Teil internationalen Pionieren, schufen Ende des 19. Jahrhunderts die Basis für die Entwicklung von Davos. Ihrem Idealismus und der kosmopolitischen Haltung der Bevölkerung ist es zu verdanken, dass sich Davos fortschrittlich entwickelte und der Hochgebirgsstadt ihre Einzigartigkeit bescherte.

In jener Zeit war Davos ein Ort, den man gesehen haben muss. Ein Magnet für verschiedenste Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Kultur. So wurde Davos damals von Conrad Ferdinand Meyer (1825-1898), Alexander Spengler (1827-1901), Willem Jan Holsboer (1834-1898), Sir Arthur Conan Doyle (1859-1930), Christian Morgenstern (1871-1914), Thomas Mann (1875-1955), Ernst Ludwig Kirchner (1880-1938), Rudolf Gaberel (1882-1963), Shophie Täuber-Arp (1889-1943), Wilhelm Gustloff (1895-1936), Albert Einstein (1879-1955), Theo van Doesburg (1883-1931), Leni Reifenstahl (1902-2003) und vielen mehr³¹, für kurze oder längere Zeitspannen besucht. Geschichtsträchtige Persönlichkeiten, die Davos beeinflussten, aber auch Inspiration erhielten und ihren Teil der Geschichte schrieben. Dies gehört zu der Geschichte von Davos, ein kulturelles Erbe das oft in Vergessenheit gerät und von Davos selbst auch viel zu wenig ausgespielt wird. Auch heute noch wird Davos, dank dem World Economic Forum, von zahlreichen Prominenten besucht und wirkt für einen kurzen Moment wie eine Weltstadt.

Ausschlaggebend dabei war sicher das Heilklima in Davos, welches Tuberkulosekranke aus der ganzen Welt anreisen liess. Und so wurde aufgrund der zunehmenden Patientenzahl die Bautätigkeit angeregt und das Flachdach als neue Gebäudetypologie nach Davos gebracht. Licht, Luft und Sonne, der Leitsatz der Moderne, setzte sich in Davos durch, um den Bedürfnissen der Tuberkulosepatienten gerecht zu werden.

„Die Erfahrungen über das flache Dach in Davos stellen ein interessantes Stück Baugeschichte dar. Denn hier handelt es sich nicht um eine Erwerbung jüngster Zeit, sondern um einen durch mehrere Jahrzehnte alte Erprobung gesicherten Typus. Auch gaben bei der Übernahme dieser Dachform keinerlei ästhetische Gesichtspunkte den Anstoss. Die Entwicklung vollzog sich nicht auf dem schwankenden Boden eines dem Wechsel unterworfenen, [...] Formgefühles [...]. Um viel wirklichere Dinge handelte es sich hier, [...]: um eine Teilaktion in der zähen Auseinandersetzung des Menschen mit der in Extremen sich bewegendem Hochgebirgsnatur. Es galt mit diesen Extremen zu rechnen und das Wohnen – das eine Angelegenheit der Stabilität ist – von ihnen unabhängig zu machen.“³²

³¹ Rebsamen, Hanspeter / Stutz, Werner: Davos - Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA), Zürich 1983. S. 330 - 337

³² Poeschel, Erwin: Das flache Dach in Davos, Werk 15, 1928. S. 102-115

Die Zeitzeugen aus dieser Zeit sind in Davos immer noch präsent. Doch gibt es wenig Massnahmen, diese Gebäude und Anlagen auch für die Zukunft zu sichern. Zwar existiert ein Katalog von schützens- und erhaltenswerten Bauten. Aber eine konsequente Umsetzung und Förderung wird in Davos nicht ersichtlich betrieben. Eine Denkmalschutzpflege um dieses Gesicht von Davos zu bewahren, sucht man vergeblich, sodass der Erhalt, dem Willen und der Finanzkraft der Gebäudebesitzer obliegt. Das mangelnde Bewusstsein für dieses kulturelle Erbe erlebt man auch in der Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen, die oft die notwendige Sorgfalt vermissen lassen. Der Zerfall des kulturellen Erbes und der Identität von Davos ist nur eine Frage der Zeit.

3 Ist die Destinationsqualität von Davos gesichert?

3.1 Davos und die 15 Erfolgsfaktoren im alpinen Tourismus

Das BAK Basel hat in seiner Studie Tourismus Benchmarking anhand einer Expertenbefragung sowie mit Hilfe einer empirisch-statistischen Untersuchung 15 Erfolgsfaktoren im alpinen Tourismus zusammengestellt. „Diese Aufzählung kann zwar nicht als abschliessend, aber doch umfassend betrachtet werden.“ Im Folgenden soll die Landschaft Davos mittels dieser Erfolgsfaktoren beurteilt werden.³³

1. Gut ausgebildetes und freundliches Personal sowie innovative und herausragende Unternehmerpersönlichkeiten.

Die vorliegende Studie geht, unter Vorbehalt, davon aus, dass dieses Kriterium erfüllt ist. Die Ausbildung und Freundlichkeit des Personals und die innovativen und herausragenden Unternehmerpersönlichkeiten sind erfüllt.

Vorbehalt: Es hat sich schweizweit gezeigt, dass in Klein- und Kleinstbetrieben oft Defizite in den Managementfähigkeiten, im Qualitätsbewusstsein und im Willen den Beherbergungsbereich voranzutreiben, herrschen. Häufig fällt es diesen Betrieben zudem aus Kostengründen schwer, gut ausgebildetes Personal einzustellen. Da Davos zahlreiche Hotels hat, welche eine genügende Betriebsgrösse aufweisen, liegt die Vermutung nahe, dass dieser Vorbehalt ausser Acht zu lassen ist.

2. Intensive Bewirtschaftung der Gästebetten.

„Eine intensive Bewirtschaftung der Gästebetten wirkt sich positiv auf den Erfolg eines Touristenortes aus. Je professioneller die Gästebetten bewirtschaftet werden, desto besser können die touristischen Kapazitäten ausgelastet werden. Entsprechend sind Beherbergungsformen zu bevorzugen, die einen höheren Nutzungsgrad erreichen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang insbesondere ein massiertes Vorkommen von nicht vermieteten Zweitwohnungen. „Kalte Betten“ haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Atmosphäre einer Destination, was sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit von alpinen Destinationen auswirkt.“

³³ sämtliche Ausführungen im Kapitel 3.1 stützen sich auf BAK Basel, Tourismus Benchmarking, Basel 2010, S. 72-76

Die Situation in Davos präsentiert sich im Zeitraum 2008/2009 mit circa 10'000 kalten Betten zu 13'904 warmen Betten (vgl. Tabelle 3 und die Ausführungen in Kapitel 2.2.1.2 Der Davoser Tourismus). Die Tabelle 7, welche sich auf die Volkszählung im Jahr 2000 stützt, spricht von 4672 dauernd bewohnten Wohnungen, 3673 teilweise bewohnten und 1318 nicht bewohnten Wohnungen (vgl. Ausführungen in Kapitel 2.3.5.2 Die Zweitwohnungsproblematik in Davos). Diese Zahlen deuten darauf hin, dass, um eine intensive Bewirtschaftung zu gewährleisten, noch grosser Nachholbedarf besteht. Das grundsätzliche Problem liegt an der übergrossen Anzahl an Kalten Betten, die aufgrund der Zweitwohnungen entstehen. Hier sollten vermehrt Anstrengungen unternommen werden, Beherbergungsformen zu generieren, die bewirtschaftet werden können und den Trend, unrentable Hotels in Zweitwohnungen umzubauen, zu stoppen. Mit der Annahme des neuen Zweitwohnungsgesetzes vom 13. Juni 2010 ist hier ein wesentlicher Schritt gemacht worden. Dennoch ist dieses Kriterium zu diesem Zeitpunkt nicht erfüllt.

3. Hochwertiges Hotelangebot

„Ein hoher Anteil an 5- und 4-Stern-Hotels hat einen positiven Einfluss auf den Erfolg einer Destination. Macht das Erstklass- und Luxussegment einen grossen Teil des Angebotes einer Touristendestination aus, können die Kapazitäten in der Regel besser ausgelastet und dadurch höhere Erträge erzielt werden.“

In Davos gibt es zur Zeit 2 Fünf-Stern-Hotels und etwa 14 Vier-Stern-Hotels, welche teilweise ein erhöhtes Angebot führen (Vier-Stern-Plus). Von den Fünf Stern Hotels ist das Flüela Hotel im Sommer geschlossen, während das Hotel Belvédère im Sommer seine Preise auf Vier Stern Niveau reduziert. Geplant ist das Intercontinental Resort & Spa welches auch im 5-Stern-Segment platziert ist. Aus der Tatsache, dass man die Bautätigkeit unterbrochen hat (Abriss der Basler Höhen-klinik erfolgte im Jahr 2007 ohne Baubeginn) und man seither nur Gerüchte bezüglich des Entstehens vernehmen kann, lassen sich Rückschlüsse ziehen auf die mangelnde Attraktivität für Investoren. Auch über den Bau des Turmhotels Schatzalp ist seit dem Jahr 2004 nichts mehr zu vernehmen. So bleibt das Erstklass- und Luxussegment in Davos, bis auf Weiteres, eine rare Angelegenheit. An internationalen Hotelketten gibt es in Davos bisher nur das Arabella Sherton. Ein weiteres wird mit dem Hilton erwartet. Jedoch tun sich internationale Franchise-Betriebe in Davos aufgrund der saisonalen Schwankungen eher schwer. Im 2007 hat sich die Fastfood-Kette McDonalds aus Davos zurückgezogen. Fazit: Das hochwertige Hotelangebot in Davos existiert nur mit zwei Fünf-Stern-Hotels und 14 Vier-Stern-Hotels. Das Angebot ist demnach unterdurchschnittlich und somit nicht gegeben.

4. Realisierung von Grössensparnissen

„Grössensparnisse sind sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Destinations-ebene als Erfolgsfaktor für den alpinen Tourismus wichtig. Grössensparnisse auf Unternehmensebene bedeuten, dass mit steigender Produktionsmenge zu tieferen Durchschnittskosten produziert werden kann. Mit steigender Betriebsgrösse steigt die Wettbewerbsfähigkeit eines Hotel- oder Bergbahnunternehmens, da es seine Produkte und Dienstleistungen günstiger anbieten kann (Economies of scale).“

Man zählt 20 – 70 Betten in Kleinbetrieben und 71–150 in mittelgroßen Betrieben. Bei mehr als 150 Betten spricht man von einem Grossbetrieb.³⁴

Das Hotelangebot in Davos befindet sich hier im oberen Bereich.³⁵ Mit dem Zusammenschluss der Destinationen Davos und Klosters wird auch auf der Destinationsebene diesem Leitkriterium entsprochen. Dasselbe Bild zeigt auch die Davos Klosters Bergbahn AG. Davos zeichnet sich sowohl durch überregionale Grössenersparnisse und durch die Zusammenarbeit mit der Destination Klosters aus.

5. Alleinstellungsmerkmale (Unique Selling Propositions)

„Im alpinen Tourismus herrscht eine monopolistische Konkurrenz. Viele ähnliche, aber nicht ganz gleiche Leistungsbündel bzw. Destinationen stehen im gegenseitigen Wettbewerb. Alleinstellungsmerkmale erlauben es einer Destination, am Markt höhere Preise durchzusetzen und damit eine Art Monopolrente abzuschöpfen.“

Das Alleinstellungsmerkmal in Davos ist die Hochgebirgsstadt. Vergleicht man Davos mit anderen alpinen Tourismus-Destinationen wird dieses Alleinstellungsmerkmal schnell klar (vgl. Tab.11)

Fazit: Alleinstellungsmerkmal von Davos ist vorhanden, aber es ist fraglich, ob es genügend ausgeschöpft wird.

Tabelle 11: Einwohnerzahlen einzelner alpiner Tourismusdestinationen

Davos	11'142 Einwohner (2008)
Gstaad	6'961 Einwohner (2008)
Zermatt	5'775 Einwohner (2008)
St. Moritz	5'148 Einwohner (2008)
Grossarl	3'680 Einwohner (2010) (Grossarlberg)
Flims	2'600 Einwohner (2008)
Montana	2'280 Einwohner (2008) (ohne Feriensiedlung Crans-sur-Sierre)
Arosa	2'267 Einwohner (2008)
Lech	1'855 Einwohner (2010) (ohne Gemeinde Zürs)
Ischgl	1'629 Einwohner (2010)
Laax	1'296 Einwohner (2008)

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von <http://de.wikipedia.org>

³⁴ <http://de.wikipedia.org/wiki/Hotel>

³⁵ <http://www.myswitzerland.com/de/hotels/index.cfm/graubuenden/davos>

6. Intakte und authentische Ortbilder

„Authentizität spielt im alpinen Tourismus eine wichtige Rolle, Entsprechend sind die Atmosphäre und der Charakter des Ferienortes, also des Raums oder der Umgebung, in dem sich der Gast bewegt, zentral. Entsprechend sollte ein Touristenort darauf achten, dass zum einen die Reize der umgebenden Natur, aber zum anderen auch der Ortschaft selbst erhalten bleiben. Dies muss mit einer konsequenten und nachhaltigen Raumplanung, Bauvorschriften, die zum Beispiel traditionelle Bauweisen begünstigen, dem Erhalt von vorhandener Bausubstanz und einer darauf ausgerichteten Umweltgesetzgebung erreicht werden.“

Gemäss den Ausführungen in Kapitel 2.3.2, „Das Siedlungsgebiet in Davos“, verliert Davos zunehmend an Attraktivität im städtischen Bereich. Durch die strikte Trennung von Siedlungsraum und Erholungsraum ist das Landschaftsbild hingegen intakt geblieben.

7. Hohes Tourismusbewusstsein

„Ein hohes Tourismusbewusstsein in einer Destination wirkt sich positiv auf den Erfolg aus. Wenn die ortsansässige Bevölkerung eher dafür sensibilisiert ist, dass der Tourismus ein wichtiges Standbein der wirtschaftlichen Entwicklung der Region darstellt, ist sie dem Tourismus gegenüber positiver eingestellt, was tendenziell das Umsetzen touristischer Angebote erleichtert und die Gastfreundlichkeit fördert.“

Anhand der geführten Gespräche mit den Stakeholdern ist das Tourismusbewusstsein bei einem Grossteil der Bevölkerung vorhanden. Die Wahrnehmung der Wertschöpfung, die aus der Hotellerie, den Bergbahnen und den Kongressen generiert werden, ist vorhanden. Jedoch ist vielen nicht bewusst, dass die Forschungsinstitute durch das Veranstellen von Kongressen einen wichtigen Beitrag an den Tourismus liefern.

8. Attraktives Skigebiet

Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor im alpinen Tourismus ist die Attraktivität des Skigebietes. Alternativangebote zum Schneesport sind zwar wichtig, können die Schneesportangebote aber nicht ersetzen.

Aufgrund der Rationalisierungsmassnahmen der Davos Klosters Bergbahnen AG werden zur Zeit nur noch in zwei von fünf Skigebieten ausgiebig investiert. Dieser Fokus ermöglicht es den Bergbahnen, Kosten einzusparen, jedoch wird die Region Davos Klosters in ihrer Attraktivität als Skigebiet untergraben. Dies wird indirekt auch bestätigt durch die Studie vom BAK Basel³⁶, bei der Davos nicht zu den 15 attraktivsten Skigebieten im Alpenraum gehört.

³⁶ BAK Basel, Tourismus Benchmarking, Basel 2010

9. Vielfältiges Sommerangebot

„Untersuchungen zu den Bestimmungsfaktoren der Wettbewerbsfähigkeit in der Sommersaison zeigen, dass Gäste im Sommer ein vielfältigeres und uneinheitlicheres Nachfrageverhalten an den Tag legen als im Winter. Die Auswahlmöglichkeiten einer breiten Angebotspalette werden von den Gästen geschätzt und honoriert.“

Hier wird in Davos dem Sommertouristen eine breite Aktivitätspalette geboten. Im Sommer gibt es neben den Wander-, Golf-, Kletter-, Mountain-Bike-, Segel-, und Gleitfallschirmangeboten vermehrt auch Angebote aus dem „Extrem“ Sportbereich wie Seilpark, Downhill-Trail usw. Die Angebote sind zahlreich, weisen aber zum Teil im Vergleich zu anderen Destinationen eine sehr unterschiedliche Qualität der Anlagen auf. Der Bekanntheitsgrad dieses Angebots ist ausserdem nicht sehr ausgeprägt.

10. Ausgeglichener Nachfrageverlauf über das Jahr

„Destinationen, die über das ganze Jahr einen relativ ausgeglichenen Nachfrageverlauf aufweisen, können im Schnitt erfolgreicher wirtschaften als Destinationen, in denen sich das Gästeaufkommen stark auf eine Saison konzentriert.“

In Davos ist die Wintersaison ausgeprägter als die Sommersaison. Doch hat sich Davos im Laufe der Zeit auch als Sommerdestination stärker positionieren können. Jedoch gibt es hier aufgrund der Tatsache, dass Davos im Sommer nicht unter den 15 besten Tourismusdestinationen ist, einen gewissen Aufholbedarf.

11. Professionelles Destinationsmanagement mit klarer Destinationsstrategie

„Konsequente und langfristige Differenzierungsstrategien sowie adäquate Angebotsvielfalts- und Spezialisierungsstrategien sind eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg einer Destination.“

Die Destinationsstrategie von Davos Klosters beinhaltet in erster Linie die Symbiose von Stadt und Land. Davos als höchstgelegene Stadt Europas bietet dem immer urbaner geprägten Klientel ein willkommenes städtisches Angebot und mit den landschaftlich attraktiven und wenig überbauten Seitentälern einen idealen Erholungsraum. Daneben steht Klosters mit einem Angebot, das dem Chalet Charakter entspricht und für typische Ferien in den Alpen garantiert. Inwieweit diese Strategie mit ihren Facetten der Nachfrage entspricht bzw. inwieweit sie auch konsequent ausgeführt wird, wird in dieser Studie nicht untersucht. Es wird aber angenommen, dass dieses Kriterium erfüllt wird.

12. Adäquate Vielfalts- bzw. Spezialisierungsstrategie

„Ob für eine Destination eine Diversifizierungs- oder eine Spezialisierungsstrategie erfolgversprechend ist, hängt vor allem von der Destinationsgrösse ab. Grosse Destinationen sind dann erfolgreich, wenn sie eine breite Angebotspalette vorweisen, wie dies von den Gästen erwartet wird.“

Grundsätzlich hat Davos durchaus die notwendige Destinationsgrösse. Inwieweit hier eine Vielfalts- oder Spezialisierungsstrategie vorliegt, wird nur im Rahmen der bereits genannten Ausführungen untersucht. Darum wird angenommen, dass dieses Kriterium erfüllt ist.“

13. Enge Zusammenarbeit von Behörden, touristischen Leistungsträgern und Tourismusorganisation

„Das Leistungsbündel für Touristen setzt sich aus einer Vielzahl von Einzelleistungen unterschiedlicher Leistungsbringer zusammen. Um ein attraktives Angebot bereitstellen zu können, ist deshalb eine enge Zusammenarbeit und Koordination zwischen den involvierten Akteuren unabdingbar.“

Um die effiziente Zusammenarbeit der einzelnen Akteure richtig beurteilen zu können, bedarf es einer umfassender Betrachtungsweise. Auf diesen Punkt wird im Rahmen dieser Studie ebenfalls nicht eingegangen und er wird als gegeben betrachtet.

14. Vorhandensein mindestens einer starken und bekannten Marke

„Eine starke und bekannte Marke ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg im alpinen Tourismus. Der Hintergrund für die entscheidende Bedeutung des Vorhandenseins mindestens einer starken Marke ist die Tatsache, dass die alpinen Tourismusmarkt stark fragmentiert und von einer monopolistischen Konkurrenz geprägt ist, dass also viele ähnliche, aber nicht gleiche Produkte beziehungsweise Destinationen im gegenseitigen Wettbewerb stehen. Eine starke Marke ermöglicht es in diesem Markt, sich von der Konkurrenz abzuheben und wahrgenommen zu werden.“

Die Marke von Davos entspricht dem Alleinstellungsmerkmal: Die Hochgebirgsstadt oder höchstgelegene Stadt Europas. Diese Marke schwebt wohl bei vielen Tourismusgästen im Unterbewusstsein als Teilmarke, wie zum Beispiel Parsenn – Davos oder Spenglercup – Davos, stets mit, jedoch ist sie in Davos selber nicht erlebbar.

15. Aktive Tourismusförderung und intensive Marktbearbeitung durch übergeordnete Region- und Tourismusorganisationen

„Organisationen über der Ebene der einzelnen Gemeinden sind ein wichtiges Instrument, um den Erfolg im Tourismussektor zu gewährleisten.“

Diese Förderung findet zum einen auf einer kantonalen Ebene statt, bei der für Graubünden als Tourismusort geworben wird und zum anderen auf der regionalen Ebene Davos Kloster.

Tabelle 12: Überblick – Eigene Bewertung der alpinen Tourismusdestination Davos

	Die 15 Erfolgsfaktoren	Davos
1.	Gut ausgebildetes und freundliches Personal sowie innovative und herausragende Unternehmerpersönlichkeiten.	2
2.	Intensive Bewirtschaftung der Gästebetten	0
3.	Hochwertiges Hotelangebot	0
4.	Realisierung von Grössenersparnissen	2
5.	Alleinstellungsmerkmale (USP)	1
6.	Intakte und authentische Ortbilder	1
7.	Hohes Tourismusbewusstsein	1
8.	Attraktives Skigebiet	1
9.	Vielfältiges Sommerangebot	2
10.	Ausgeglichener Nachfrageverlauf über das Jahr	1
11.	Professionelles Destinationsmanagement mit klarer Destinationsstrategie	2
12.	Adäquate Vielfalts- bzw. Spezialisierungsstrategie	2
13.	Enge Zusammenarbeit von Behörden, touristischen Leistungsträgern und Tourismusorganisation	2
14.	Vorhandensein mindestens einer starken und bekannten Marke	1
15.	Aktive Tourismusförderung und intensive Marktbearbeitung durch übergeordnete Region- und Tourismusorganisationen	2
Total Punkte für die Tourismus Destination Davos		20

0 = nicht vorhanden 1 = vorhanden aber nicht total ausgeschöpft 2 = erfüllt

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 12 zeigt die Bewertung für Davos anhand der 15 Erfolgsfaktoren einer alpinen Destination in einer abstrakten Ableitung der besprochenen Punkte auf. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorherigen Herleitung. Von den möglichen 30 Punkten erreicht Davos 20 Punkte. Damit liegt Davos in einem überdurchschnittlichen Bereich. Jedoch zeigt diese einfache Einschätzung auch das Potential auf, welches in Davos noch nicht ausgeschöpft ist.

3.2 SWOT – Analyse und Lösungsansätze

Abbildung 11: SWOT - Analyse (Grössere Version im Anhang)

Bedeutung der Farben Tourismus Tourismus Administration Siedlung und Erholung übrige Wirtschaftsfelder Bevölkerung Umwelt Verkehr	Interne Faktoren Der aktuelle Zustand von Davos aus der Selbstbeobachtung	Schwächen (Weaknesses) Beherbergungsangebot Hochwertiges Hotelangebot Bewirtschaftung von Kalten Betten ausgeglichener Nachfrageverlauf über das Jahr Adäquate Vielfaltsstrategie Tourismusbewusstsein Kooperation Bergbahnen und Davos Tourismus Attraktives Skigebiet unbewohnte Wohnungen zu viele Zweitwohnungen Intaktes Ortsbild (Siedlungsraum) Investitionsdefizite Attraktionspunkte Gewerbebezogen kritische Masse der Wirtschaftstätigkeit Wirtschaftsstandbein Kliniken Wirtschaftsstandbein Forschungsinstitute Arbeitsplatzangebot vielfältig Zwischen saison Alleinstellungsmerkmal Verschuldung der Gemeinde Identität für Bevölkerung
Externe Faktoren strategisch relevanten Chancen und Gefahren Vorhergehende Entwicklung von Davos als von der Umwelt gegeben betrachtet.	Stärken (Strengths) Wirtschaftsstandbein Tourismus gute Tourismusinfrastruktur gut ausgebildete Arbeitskräfte Tourismus Sport- und Freizeitparadies Vielfältiges Sommerangebot Destinationsgrösse Realisierung von Grössenersparnissen Professionelles Destinationsmanagement Aktive Tourismusförderung flexibler Arbeitsmarkt Städtische Qualität & Erholung Gute Infrastruktur und Ausstattung Intaktes Ortsbild (Erholungsraum) Wirtschaftsstandbein Kongress Gute Erreichbarkeit	"Verpassen wir Chancen aufgrund unserer Schwächen?" Reduzierte wirtschaftliche Tätigkeit in der Zwischensaison Bessere Wertschöpfung pro Fläche bei Erstklass- und Luxussegment Grössere Wertschöpfung bei besserer Bewirtschaftung der kalten Betten Ausbleibende Nachfrage bei unattraktiven Skigebieten Attraktivitätsverlust aufgrund nicht intaktem Ortsbild Grössere Wertschöpfung, mehr Arbeitsplätze und grössere Bevölkerung (mehr Erstwohnungen) durch Förderung der vorhandenen Forschungsinstituten und Kliniken
Chancen (Opportunities) Alleinstellungsmerkmal Hochgebirgsstadt Aufmerksamkeit Image von Davos Kulturelles Erbe Internationale Bekanntheit Siedlungsraum & Erholungsraum zugleich Zweitwohnungsmarkt als Chance Zweitwohnungsgesetz Entwicklung im Bestand Potential Wirtschaftsstandbein Forschung Potential Davos als Klinikstandort Know-How Forschung für Lehre Kongressaktivitäten Kosmopolitische Bevölkerung gesundheitsförderndes Klima (erregungsarm) Kühle Sommer	"Haben wir Stärken um die Chancen zu nutzen?" Mit der Aufmerksamkeit, dem Image, dem kulturellen Erbe und der internationalen Bekanntheit verstärkt das Alleinstellungsmerkmal Hochgebirgsstadt ausleben. Verstärkte Kooperation der vier Wirtschaftsstandbein: Tourismus (Bergbahnen & Hotellerie), Kongress, Forschung und Kliniken Kalte Betten als Chance für eine intensivere Bewirtschaftung Das neue Zweitwohnungsgesetz fördert das Beherbergungsangebot und unterbindet Spekulationsbauten Das Potential der vorhandenen Forschungsinstituten und Kliniken besser ausschöpfen Qualitativer Siedlungsbau fördern	"Welchen Gefahren sind wir wegen unserer Schwächen ausgesetzt?" Imageverlust Attraktivitätsverlust Reduzierte Nachfrage von wohlhabenden Gästen Verlust von Arbeitsplätzen Davos als Kurort verliert an Bekanntheit
Gefahren (Threats) Klumpenrisiko Tourismus preisliche Wettbewerbsfähigkeit internationaler Konkurrenzdruck rascher Wandel der Nachfrage Verlust der Attraktivität als Destination Ungeordnete Siedlungsentwicklung Beeinträchtigung der Wohnqualität Zweitwohnungsmarkt als Risiko fehlende strukturelle Veränderung Abwanderung von Forschungsinstituten Abwanderung von Arbeitsplätzen Überfremdung Überalterung der Bevölkerung Klimaveränderung - Schneesicherheit Rückgang der Landwirtschaft unerwünschte Veränderung der Kulturlandschaft punktuell hohe Luft- und Lärmbelastung saisonale Kapazitätsprobleme des Verkehrs	"Haben wir Stärken um die Gefahren zu reduzieren?" Förderung der Wirtschaftsstandbein Kongress, Forschung und Kliniken um das Klumpenrisiko Tourismus zu reduzieren. Erhalt und Förderung von den Forschungsinstituten und Kliniken Destinationsgrösse erleichtert Ansiedlung von neuen Arbeitskräften	

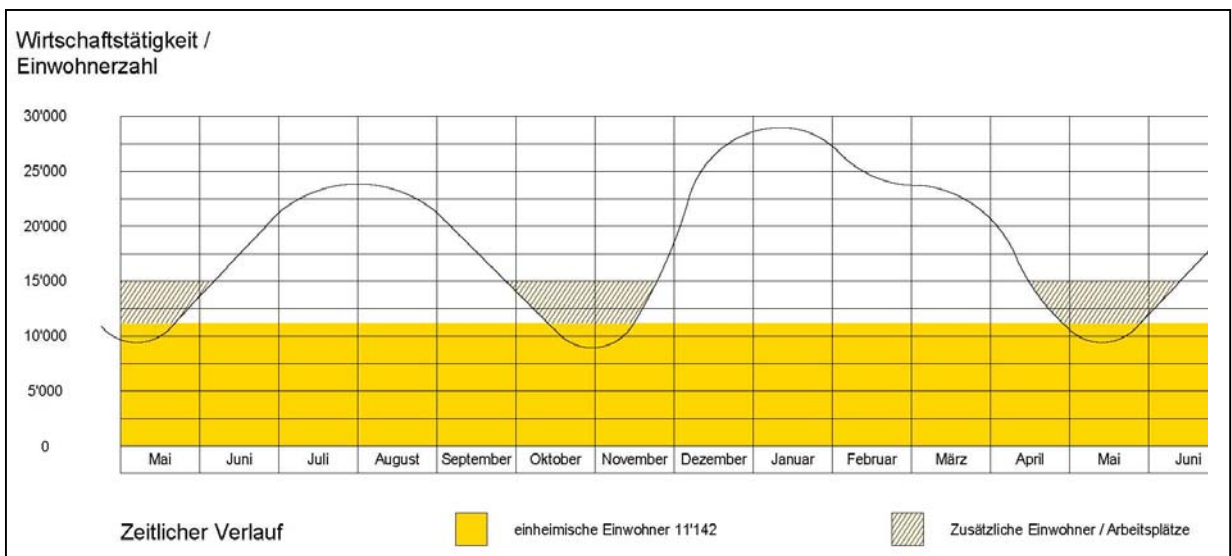
Quelle: Eigene Darstellung

Mittels SWOT - Analyse sollen die akuten Probleme in Davos aufgezeigt werden. Die SWOT - Analyse ist ein Zustandsbeschreibung. Die vorangegangene Entwicklung von Davos wird als von der Umwelt gegeben betrachtet und unterliegt der externen Analyse (Chancen, Gefahren). Die Stärken und Schwächen beziehen sich auf den aktuellen Zustand und ergeben sich aus der Selbstbeobachtung (interne Analyse).

Das grundsätzliche Problem von Davos liegt vor allem in der vom Tourismus geprägten Wirtschaft. Einerseits ist der Tourismus (im Speziellen die Bergbahnen und die

Hotellerie) das Zugpferd mit einer hohen Wertschöpfung und existenzrelevant für den Grossteil der Bevölkerung. Andererseits ist er aber auch ein Verhinderer anderer wirtschaftlicher Tätigkeit in Davos. Dies ist vor allem auf die in Davos zweimal stattfindende Zwischensaison zurückzuführen, bei der der gesamte Wirtschaftsapparat Tourismus fast vollkommen runtergefahren wird. In diesen Zwischenzeiten haben die Bergbahnen und die meisten Hotels geschlossen. Das saisonal angestellte Personal verlässt den Ort, die Touristen bleiben aus. Das Resultat: Davos steht still und wirkt wie ausgestorben. Auslöser für die Zwischensaison ist die Schneeschmelze im Frühjahr bzw. die Zeit kurz vor Wintereinbruch im Spätherbst, bei denen die touristische Nachfrage so gering ist, dass es sich nicht lohnt den Betrieb aufrechtzuerhalten. Oftmals werden die Zwischensaisons gebraucht, um die notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchzuführen ohne die Gäste dabei zu stören. Durch die Zwischensaisons sind zum Teil auch andere wirtschaftlichen Teilnehmer gezwungen, ihre Interaktionen und Tätigkeiten zu reduzieren. Diese Zusammenhänge zeigen auf, wie hoch das Klumpenrisiko durch den Tourismus ist. Wenn der Tourismus fällt, dann fällt ganz Davos. In der Abbildung 12 wird die wirtschaftliche Tätigkeit in Bezug auf die Einwohnerzahl in Davos schematisch aufgezeigt. Darin ist abzulesen, welche zusätzlichen Bewohner / Arbeitsplätze es bräuchte, um eine ausgeglichene Wirtschaftstätigkeit in Davos zu erreichen.

Abbildung 12: Schematische Darstellung für eine mögliche ausgeglichene Wirtschaftstätigkeit in Davos. Durch zusätzliche Einwohner werden saisonale Schwankungen besser aufgefangen.



Quelle: Eigene Darstellung

Davos hat aufgrund der Destinationsgrösse und der vorhanden Forschungsinstitute und Kliniken, die Chance, dieses Klumpenrisiko durch Förderungsmassnahmen und ein Ansiedeln von neuen Arbeitsplätzen zu reduzieren. Das Potential der Forschungsinstitute liegt vor allem im brachliegenden Know-How, und den dadurch möglichen Innovationen, Erfindungen und Patenten und der Ausbildung und Schulung von Fachwissen. Entsprechend einer Wirtschaftsentwicklung in den Bereichen der Forschung und den Kliniken ist jedoch auch eine zusätzliche Entwicklung in der Siedlungsgestaltung und in der Siedlungsqualität notwendig. Die genauen Zusammenhänge werden in der Studie „Raumentwicklung Schweiz 2025“ von Ernst Basler & Partner zusammengefasst:

„[...] Die wissensintensiven Tätigkeiten in Industrie und Dienstleistungen benötigen den Zugang zu Einrichtungen der Wissensproduktion und des Wissenstransfers, die sich in der Schweiz an zentralen Standorten befinden. Hochqualifizierte Arbeitskräfte finden sich tendenziell ebenfalls in der Nähe dieser Wissenszentren. Unternehmen, die in einem internationalen Standortwettbewerb stehen, platzieren ihre eigenen Standorte wiederum in der Nähe von Wissenspolen, in denen hochqualifizierte Arbeitskräfte leicht verfügbar sind. Für diese Wissensarbeiterinnen und Wissensarbeiter gelten eine gute internationale und nationale Erreichbarkeit des eigenen Lebensraums sowie eine hohe Umfeld- und Lebensqualität als Standardanforderungen. Entsprechend haben Standorte, die diese Voraussetzungen erfüllen, in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.“³⁷

Das Alleinstellungsmerkmal von Davos liegt in der Hochgebirgsstadt. Keine andere alpine Destination im Alpenraum kann eine ähnliche Bevölkerungsanzahl aufweisen. Es entspricht auch dem Image, das Davos in die Welt hinausträgt. Jedoch wird dieses Merkmal zu wenig ausgespielt. Davos verpasst es, das Versprechen das es gibt, einzuhalten. Statt einer Hochgebirgsstadt zeigt sich Davos wie ein grosser Tourismusort. Die städtischen Züge sind nur in geringem Masse vorhanden. Kulturelle Anlagen, welche von der Stadtgeschichte erzählen würden, verschwinden auf Kosten touristisch orientierter Bauten. Begegnungs- und Erholungsräume in der Stadt selbst gibt es so gut wie keine. Autoparkplätze dominieren das Stadtbild. Hier liegt die grosse Chance von Davos das Alleinstellungsmerkmal Hochgebirgsstadt konsequenter umzusetzen, sodass die Identitätssuche mit den Labeln WEF-Weltstadt, Musikantenstadel, Kur- und Sportort, Tourismusdestination, Energiestadt, höchstgelegene Stadt Europas, Gemeinde Europas, Erholungsraum usw. endlich für beendet erklärt werden kann und unter dem Alleinstellungsmerkmal Hochgebirgsstadt gefasst werden kann. Davos ist eine Stadt mit Geschichte.

Eine weitere Schwäche ist das mangelnde hochwertige Hotelangebot. Ansätze zur Verbesserung dieses Makels sind zwar vorhanden, doch es bleibt unsicher, ob dies auch ausreichen wird. Einhergehend mit diesem Makel ist der Trend zur Umwandlung unrentabler Hotels in Zweitwohnungsbauten, woraus sich die Zweitwohnungsproblematik ergibt. Hier wurde dem Zweitwohnungsbau mit dem neuen Zweitwohnungsgesetz einen Riegel vorgeschoben. Der Anreiz zum lukrativen Zweitwohnungssegment zu wechseln, hat dadurch stark abgenommen. Doch die gesetzliche Einschränkung löst die grundsätzlichen strukturellen Probleme nicht. Warum fehlt, trotz der Angebotsvielfalt, das hochwertige Hotelangebot?

Die Antwort ist in der ausbleibenden Nachfrage für das Erstklass- und Luxussegment zu suchen. Für die gut betuchten Gäste ist Davos im internationalen und nationalen Vergleich zu wenig attraktiv. Was gibt es in Davos, das man unbedingt gesehen haben muss? Warum sollte der Tourismusgast für einen mässigen Luxusstandard mehr bezahlen als in anderen Regionen? Liegt es nur am Fehlen der preislichen Wettbewerbsfähigkeit? Einen Ansatz für die Beantwortung dieser Fragen liefern die Marketingspezialisten Pine und Gilmore (1999). In ihrer Veröffentlichung „The Experience Economy: Work is a theatre & every business a stage“ sprechen sie von der Entwicklung einer Erlebnisökonomie, die nach der Agrar-, der Industrie- und der Dienstleistungswirtschaft entstanden ist.

³⁷ Buser Benjamin et al: Raumentwicklung Schweiz 2025, Ernst Balser & Partner, Zürich 2009. S.21

Sie sehen in der Vermittlung des Erlebniswertes von Angeboten einen neuen Wirtschaftsprozess, der als Endglied auf dem Weg von der Erzeugung / Gewinnung von Rohstoffen (Agrarwirtschaft), über die Verarbeitung/Standardisierung von Produkten (Industriewirtschaft) zum Verkauf an den Konsumenten (Dienstleistungswirtschaft) entstanden ist. Die Vermittlung des Erlebniswertes von Angeboten basiert auf der so genannten Inszenierung der Produkte und Leistungen. (vgl. Abb.13)³⁸

Abbildung 13: Die wirtschaftliche Differenzierung



Quelle: Pine / Gilmore 1999, S. 22

In Davos fehlen die typischen Atmosphäreträger und Attraktionspunkte, welche die Nachfrage eines Erstklass- und Luxuspublikum ansprechen. Wenn man von dem Alleinstellungsmerkmal der Hochgebirgsstadt ausgeht, fehlt die Atmosphäre, die eine Hochgebirgsstadt ausstrahlen sollte.

Erst wenn Davos zum Erlebnis wird, dass geprägt ist von Atmosphäre und Attraktionspunkten und einen Hauch der Kurortgeschichte spüren lässt, wird eine Nachfrage ausgelöst, die ein hochwertiges Hotelangebot mit sich bringt. Jedoch muss in diesem Zusammenhang die Wertschöpfungsgeschichte auch mit einem exquisiten Gastronomieangebot ergänzt werden.

Das Problem der zu wenig bewirtschafteten Kalten Betten, kann gleichzeitig auch als eine Chance angesehen werden, da in diesem Bereich ein enormes Potential liegt. Hier ist es an den einheimischen Ferienwohnungsbesitzern, geeignete Massnahmen zu ergreifen, um die Bewirtschaftungsaktivitäten zu steigern.

³⁸ Müller, Hansruedi / Scheurer, Roland: Tourismus-Destination als Erlebniswelt; Ein Leitfaden zur Angebots-Inszenierung, Bern 2004, S. 5

Inwieweit die auswärtigen Ferienwohnungbesitzer ihre Wohnungen tatsächlich benutzen ist nur schwer zu erfassen. Oft wird ihnen Unrecht getan und sie werden zu den Sündenböcken der Zweitwohnungsentwicklung gemacht. Doch die Wertschöpfung durch diese Wohnungbesitzer ist nicht zu unterschätzen. Die Zweitwohnungen sind ein bedeutender Teil der touristischen Beherbergung im Kanton Graubünden. Rund die Hälfte der Logiernächte in Graubünden erfolgt in Zweitwohnungen.³⁹ Und mit diesen Übernachtungen kommt auch eine Konsumtätigkeit nach Davos, die zu dieser Wertschöpfung beiträgt. Fakt bleibt jedoch, dass das Problem der Bewirtschaftung von Kalten Betten ein wenig an den auswärtigen Ferienhausbesitzern scheitert, da diese nicht gezwungen werden können, ihre Ferienhäuser / Wohnungen vermehrt zu benutzen.

Eine mögliche Schwäche könnte in Zukunft die Attraktivität der Skigebiete in Davos werden. Aufgrund der Abnahme am Interesse am Wintersport sind die Bergbahnen Davos Klosters gezwungen bei weniger rentablen Skigebieten den Winterbetrieb zu reduzieren und nur notwendige Investitionen zu tätigen. Die Hauptinvestitionen werden nur in den zwei grossen Skigebieten Parsenn-Gotschna und Jakobshorn getätigt. Wenn hier die Vielfalt wegfällt, verliert Davos an Attraktivität. Ein möglicher Ansatz kann hier sein mehr Leute nach Davos zu locken, damit auch die weniger bekannten Skigebiete nachgefragt werden.

Die grosse Gefahr für Davos ist, die Abwanderung von Arbeitsplätzen aus dem Bereich der Forschung und Gesundheit in die Metropolregionen. Die Folge wäre eine Reduktion der Einwohner und somit viele leerstehende Wohnungen, welche langfristig den Druck auf bestehende Zweitwohnungseinschränkungen aufbauen. Auch würde das lebhaftere Erscheinungsbild der Stadt mit weniger Einheimischen darunter leiden. Die bestehenden Forschungsinstitute und Kliniken müssen erhalten und gefördert werden. Anstrengungen, um das Potential der vorhandenen Institute besser auszuschöpfen sind mit der Idee einer Wissensstadt vorhanden.

Wie bereits erwähnt, sind einerseits die Ansprüche an urban geprägten Arbeitskräften gestiegen, was eine Siedlungsqualitätsentwicklung bedingt. Andererseits muss sich Davos als Wissensstadt noch positionieren und auch etablieren. Hier reicht es nicht mehr aus, nur die wissensintensiven Tätigkeiten anzusiedeln, sondern vielmehr ist ein Label zu erschaffen, das die Wichtigkeit des Standortes unterstreicht. Unlängst gibt es zum Beispiel bei der Novartis AG in Basel Anstrengungen, Aufmerksamkeit durch innovative Architektur zu erlangen. Zum einen um die Wichtigkeit der Novartis AG zu repräsentieren und gleichzeitig, um hochwertige Arbeitskräfte anzulocken.

Hier wird die Identifikation mit einer Firma, die Fortschritt und Innovation ausstrahlt, zu einem wichtigen Faktor. Wer möchte nicht in seinem Curriculum Vitæ den Namen Novartis aufzeigen können? Hier gilt es, der Wissensstadt Davos ein Gesicht zu geben und somit ein Identifikationskriterium für Arbeitskräfte. Zusammen mit bereits vorhandenen Pluspunkten würde dies einen grossen Anreiz und im „Kampf“ um „Competition for talents“ eine bessere Ausgangslage für die Forschungsinstitute schaffen.

³⁹ Der Kantonale Richtplan des Kantons Graubündens (RIP 2000), Nachgeführte Kapitel, Chur 2000. S. 1

Bei den Kliniken herrscht ein ähnliches Bild. Im Jahr 2004 hat Davos innerhalb kürzester Zeit einige der grossen Kliniken verloren. Doch das Klima in Davos ist nach wie vor gesundheitsfördernd, was auf das geringere epidemiologische (erregerarme) Risiko zurückgeführt wird und eignet sich nach wie vor zur allgemeinen Rehabilitation und der Behandlung von Allergien und Asthma. Vor allem nehmen die Krankheitsbilder der Allergie- und Asthmaerkrankungen zu, hervorgerufen durch die höheren Umweltbelastungen. Hier liegt eindeutig ein Potential, das an die Tradition des Kurortes anknüpft.

Die Gefahr des Rückgangs der Landwirtschaft, was eine unerwünschte Veränderung der Kulturlandschaft mit sich führen kann, hängt von der Subventionspolitik der Schweiz ab. Verheerend wären die Folgen für den Tourismus, wenn die Landwirtschaft mit ihren Bauernhöfen und Kühen wegfallen würden. Eine Wanderung im Sommer ohne mal irgendwo eine Kuh gesehen zu haben würde der Attraktivität der Destination empfindlich schaden. Gleich verhängnisvoll wäre es, wenn man dem Siedlungsdruck nachgeben würde und eine Zersiedlung auf Kosten der Kulturlandschaft stattfinden würde. Hier gilt es nach wie vor, mit den geeigneten Massnahmen, diesem Druck zu widerstehen.

4 Lösungsansätze Urban Management und Raumplanung

Die Schweiz hat sich in den letzten 30 Jahren mit enormer Geschwindigkeit entwickelt. Doch nicht alle Regionen der Schweiz konnten an diesem Wachstum in gleichem Masse teilhaben. Die Schere zwischen den wirtschaftlich erfolgreichen Regionen und den weniger erfolgreichen Regionen nimmt stetig zu. „Ländliche Räume und das Berggebiet verlieren weiter an Arbeitsplätzen und Bevölkerung. Es kommt zur Überalterung, politische Gemeinden stehen finanziell und personell vor grossen Herausforderungen.“⁴⁰

Antworten auf die Frage, warum sich die Schweiz so unterschiedlich entwickelt hat, sind vor allem in den unterschiedlichen räumlichen Bedingungen wie zum Beispiel in der Topographie und der Abgelegenheit und der damit einhergehenden erschwerten Erreichbarkeit und im Umstand, dass sich die einzelnen Wirtschaftsteilnehmer durch ihre geschichtliche Entwicklung gut positioniert haben und nur schwer zu verdrängen sind, zu suchen. Jeder Wirtschaftsstandort und jede Destination muss stetig darauf achten, dass sie langfristig attraktiv bleiben.

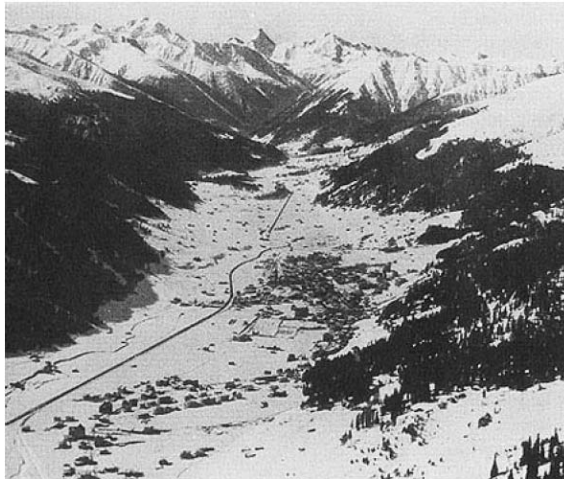
Davos seinerseits hat sich in diesem Verdrängungswettbewerb als Tourismusdestination gut positionieren können. Aber es gilt auch hier, den in den vorigen Kapiteln besprochenen Problemen und Gefahren entgegen zu wirken. Dies kann durch ein gezieltes Marketing, Verbesserung der Infrastruktur oder Förderungsmassnahmen im Tourismus erreicht werden. Jedoch wird dadurch nur auf die bestehenden Probleme eingegangen ohne die strukturellen Probleme zu lösen. Die Notwendigkeit, nebst den wirtschaftlichen, organisatorischen und sozialpolitischen Zielen sich vermehrt auch räumliche Ziele zu setzen, sieht man daran, dass sich trotz aller Massnahmen die

⁴⁰ Buser, Benjamin et al: Raumentwicklung Schweiz 2025 – Ein Blick in unsere Zukunft, Ernst Basler & Partner, Zürich 2009. S. 10

in Davos getätigt werden, um die Attraktivität zu erhöhen, eine Stagnation ausbreitet, die den Sprung auf ein höheres Niveau verhindert.

Wie in den Bildern 8 und 9 zu sehen ist, wird Davos zwangsläufig einer räumlichen Entwicklung unterworfen sein. Es gilt nun, diese Entwicklung mit den entsprechenden Zielen und Strategien in die richtige Bahn zu lenken, sodass es langfristig zu tragfähigen Ergebnissen kommt.

Bild 8: Davos um 1909



Quelle: Siegrist et al., 1999a)

Bild 9: Davos im Jahr 2000



Quelle: Ariane Walz

4.1 Warum Urban Management und Raumplanung?

Als Urban Management versteht man das Festsetzen einer Managementstrategie und –taktik, um den immer komplexer werdenden Aufgaben der Stadtentwicklung gerecht zu werden. Dabei vermischt sich das Urban Managements zunehmend mit dem Destinationsmanagement, welches zum Ziel hat, das etablierte Profil eines Reiseziels zu schärfen. Ursache für die Einführung des Destinationsmanagements ist die globale Konkurrenz und die damit einhergehenden Erwartungshaltung des Gastes eines breit ausgefächerten Angebotes. Doch für die räumliche Entwicklung eines Standortes greift das dienstleistungs- und marketingorientierte Destinationsmanagement zu kurz und bedarf einer übergeordneten Betrachtung.

Die heutige Gesellschaft, und somit der typische Tourismusgast, ist geprägt von einem ausgesprochenen Konsum- und Erlebnisbedürfnis. Produkte und Dienstleistungen passen sich diesen Bedürfnissen an und werden dementsprechend erlebnisreich angeboten. Die zwei amerikanischen Marketingspezialisten Pine und Gilmore bezeichneten diese Angebotserweiterung als Erlebnisökonomie: „Die Vermittlung des Erlebniswertes von Angeboten basiert auf der sogenannten Inszenierung der Produkte und Leistungen.“⁴¹

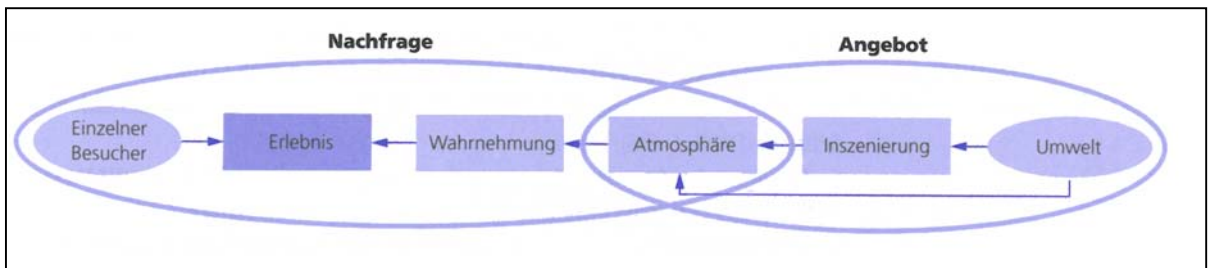
„Im Tourismus stand das Erlebnis als eigentlicher Nutzen schon immer im Zentrum der Gästenachfrage. Die Gäste haben seit jeher natürliche oder kulturelle Attraktionen be-

⁴¹ Müller, Hansruedi / Scheurer, Roland: Tourismus-Destination als Erlebniswelt, Bern 2004, S. 5

sucht, um etwas zu „erleben“. Die Bezahlung der Übernachtung im Hotel, des Essens im Restaurant, der Fahrkarte an der Bergbahn usw. bilden eine Art Eintrittspreis für die Teilnahme an diesem spezifischen Schauplatz – auch Setting genannt. Was sich allerdings auch im Tourismus verändert hat, ist die spezifische Ausrichtung dieser Settings. Wurde der Tourismus ursprünglich nur schwach inszeniert, wird er in letzter Zeit immer mehr mit Erlebnismöglichkeiten angereichert, ja sogar spezifisch zur Erlebnisvermittlung geplant und gebaut. [...]“⁴²

Und hier setzt das Urban Management ein, welches teilweise Aufgaben des Destinationsmanagements mit einbezieht. Gemäss der Herleitung von Müller und Scheurer in ihrer Publikation, „Tourismus-Destination als Erlebniswelt“, kann sich ein positives Erlebnis nur dann einstellen, wenn die Atmosphäre stimmt. Es reicht nicht nur, Ereignisse zu schaffen – die passende Gesamtatmosphäre ist entscheidend.⁴³ (vgl. Abb.14)

Abbildung 14: Angebot / Nachfrage im Erlebnis-Setting



Quelle: Müller / Scheurer 2004, S. 12

So sollen im Zuge des Urban Managements und der Raumplanung planerische und räumliche Strategien aufgezeigt werden, um eine solche passende Gesamtatmosphäre zu erreichen. Ausgangslage für eine solche Atmosphäre ist einerseits der eindruckliche Alpencharakter und andererseits das kulturelle Erbe von Davos. Die Hochgebirgsstadt soll durch Attraktionspunkte, innovative Ortsplanung und gute Architektur zukünftig Plattform für solche Ereignisse und Erlebnisse sein.

⁴² Müller, Hansruedi / Scheurer, Roland: Tourismus-Destination als Erlebniswelt, Bern 2004, S. 7

⁴³ Müller, Hansruedi / Scheurer, Roland: Tourismus-Destination als Erlebniswelt, Bern 2004, S. 10

4.2 Empfehlungen Qualitäts- und Reurbanisierungsstrategie

Durch die vorangehende Analyse, lässt sich erkennen, dass Tendenzen vorhanden sind, welche Davos als attraktive Alpendestination für die Zukunft gefährden. Deshalb ist es notwendig für die zukünftige Entwicklung von Davos zu agieren, solange man Handlungsspielräume hat.

Davos ist eine Destination, welche eine Reihe von ungenutzten Potentialen hat, welche durch eine gezielte Entwicklung, Förderung und Realisierung der vorhandenen Strukturen und Begebenheiten aktiviert werden können. Im folgenden werden Richtlinien und Leitsätze aufgelistet, welche zu einem Zuwachs an Wert und einer höheren Wertschöpfung für die Alpendestination führen können:

Stärkung des Alleinstellungsmerkmals der Hochgebirgsstadt

Um das Alleinstellungsmerkmal der Hochgebirgsstadt zu stärken, bedarf es erhöhten Anstrengungen. Davos gehört jetzt schon zu den alpinen Destinationen mit dem grössten städtischen Angebot, doch wirkt es wie ein grosser Tourismusort und nicht wie eine Stadt. Eine Stärkung der Hochgebirgsstadt, welche mit Attraktionspunkten, attraktiven städtischen Erholungsräumen und einer entsprechenden Hochgebirgsstadtatmosphäre aufwartet, kann langfristig gesehen die Nachfrage nach einem hochwertigen Hotelangebot mit sich bringen und wird attraktiv für urban geprägte, qualifizierte Arbeitskräfte.

Massnahmen, um dieses Ziel zu erreichen, bestehen in der Festsetzung eines städtebaulichen und architektonisches Leitbildes von Davos, unter Einbezug einer Ortsbildschutzkommission, und in einer verstärkten Durchsetzung von Artikel 24 des Baugesetzes von Davos: „Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Bauvorhaben, die beispielsweise bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind in der Regel unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.“⁴⁴

Schaffung von Stadtbaumeisterkompetenzen

Um die Stärkung des Alleinstellungsmerkmals der Hochgebirgsstadt Davos zu erreichen, ist es unablässig, die notwendigen Kompetenzen in Form eines Stadtbaumeisters oder einer entsprechenden Position mit einem entsprechenden Pflichtenheftbeschrieb zu schaffen.

⁴⁴ Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde vom 4. März 2001, Art. 24, S.6 - 7

Mit dieser klaren Verantwortlichkeitsregelung sollen vor allem folgende Aufgaben in Angriff genommen werden:

- Überarbeiten und Realisierung des vorhandenen Masterplanes, um die städtebaulichen und gestalterischen Ziele Schritt für Schritt erreichen zu können
- Innovative Ortsplanung und Förderung von guter Architektur beispielsweise durch eine höhere Ausnutzung
- Festlegung von Richtlinien für einen attraktiven Strassenraum
- Aufwertung von innerstädtischen Begegnungs-, Verweil- und Erholungsräumen.

Schaffung von Denkmalschutzkompetenzen

Um den Charakter und die städtebauliche Atmosphäre von Davos zu bewahren, sollten vermehrt Anstrengungen unternommen werden, die schützens- und erhaltenswerte Gebäude und Anlagen zu bewahren. Durch die Schaffung von Denkmalschutzkompetenzen können historische Gebäude und Quartiere fachgerecht in die Zukunft übergeführt werden. Zudem wird eine Beratungsstelle für Besitzer solcher schützenswerten Gebäude geschaffen, welche die notwendige Unterstützung im Umgang mit der alten Bausubstanz anbieten. Die Schaffung von Denkmalschutzkompetenzen kann auch in Zusammenarbeit mit dem Kanton erfolgen.

Eingrenzen des Siedlungsraumes

Ein Punkt der bereits im örtlichen Baugesetz enthalten ist. Der Druck für eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes wird in Zukunft zunehmend wachsen. Unlängst hat sich gezeigt, dass trotz dem Raumplanungsgesetz von 1979 das Siedlungsgebiet in der Schweiz gewachsen ist. Deshalb soll der Siedlungsraum explizit eingegrenzt werden und die Entwicklung im Bestand gefördert werden.

Die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus soll im Auge behalten werden

Durch das neue Zweitwohnungsgesetz in Davos ist die unkontrollierte Zweitwohnungsentwicklung eingeschränkt worden. Dennoch bleibt der Druck für die Entstehung von zusätzlichen Zweitwohnungen und der damit drohenden Zersiedlung. In den nächsten Jahren soll überprüft werden, ob weitere Massnahmen wie zum Beispiel eine finanzielle Lenkung (Lenkungsabgaben) notwendig sind. Ein erneuter Zweitwohnungsboom würde den wertvernichtenden Kreislauf zwangsläufig weiter in Bewegung halten.

Erhalt und Förderung der Forschungsinstitute und Kliniken

Die historisch gewachsenen Forschungsinstitute und Kliniken in Davos, welche eine ausgeprägte Sympathie für den Standort pflegen, sind ein Geschenk der Gründungs- und Pionierväter an Davos. Das Potential wurde bis anhin nicht von allen erkannt. Die Möglichkeiten von Innovation, Erfindungen und Patenten in Zusammenarbeit mit so genannten Spin-Off-Firmen, werden zu wenig ausgeschöpft. Mit der Schaffung eines Wissens-Campus erfährt Davos neue Inputs, welche für den Erhalt und die Förderung der Forschungsinstitute und Kliniken wichtig sind.

Der Hochgebirgsstadt und dem Wissensstandort Davos ist ein Gesicht zu geben

Um die Attraktivität von Davos für hochqualifizierte Arbeitskräfte zu steigern, ist es wichtig dem Label „Wissensstadt Davos“ ein Gesicht zu geben. Die Corporate Architecture (CA) ist die gebaute Firmen- und/oder Markenidentität und ist die Architektur gewordene Corporate Identity (CI). Die Corporate Architecture ist dabei der Spiegel der Wissensstadt Davos bezüglich Qualitätsanforderungen, Produkten, Erzeugnissen und Dienstleistungen. Sie verkörpert die Innovationskraft, den Pioniergeist und Ideenreichtum eines Standortes. Mit dieser Marke, „Wissensstadt Davos“ ist die Motivation, weitere öffentliche Investitionen in Davos zu tätigen, grösser und kann den Standort langfristig sichern.

Förderung des Beherbergungsangebotes mit hochwertigen Hotels und einer besseren Bewirtschaftung von Kalten und Warmen Betten.

Durch eine entsprechende Förderung des Beherbergungsangebotes kann eine höhere Wertschöpfung pro Fläche erreicht werden. Voraussetzung für attraktivere Beherbergungsangebote sind vor allem die Stärkung der Hochgebirgsstadt Davos (vgl. Alleinstellungsmerkmal) und das Ansiedeln von neuen Arbeitsplätzen (vgl. Forschungsinstitute und Kliniken) , um die kritische Grösse der Wirtschaftstätigkeit zu erreichen.

Die Angebotsvielfalt der Skigebiete soll erhalten werden

In diesem Zusammenhang ist eine verstärkte finanzielle Beteiligung von Davos Tourismus und der Gemeinde Davos zu überprüfen.

Förderung des Bewusstseins für Davos als Hochgebirgsstadt

Die wirtschaftlichen Zusammenhänge in Davos, Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren sind in gewissen Kreisen der Bevölkerung nicht bekannt. Im Sinne von „Gemeinsam sind wir stark!“, sollte die Bevölkerung besser informiert werden, sodass es nicht zu Einzelaktionen der Stakeholder kommt, welche oft unerwünschte Konsequenzen mit sich bringen.

4.3 Räumliche Planung und räumliche Strategie

Planung wird allgemein als „systematisches Vorgehen zur Entwicklung von Handlungszielen und – abfolgen über einen längeren Zeitraum“⁴⁵ verstanden. Dass sich Planung oft überwiegend auf die verschiedenen Formen der Landnutzung bezieht, gilt mittlerweile als überholt.⁴⁶ Ein ganzheitliches Planungsverständnis, welches auch die Dimension Zeit einbezieht, wird gefordert.⁴⁷

Der Faktor Zeit wird in diesem Zusammenhang oft nur auf den Raum Gegenwart – Zukunft bezogen. Doch um es genau zu nehmen erstreckt sich die Zeit von der Vergangenheit über die Gegenwart bis zur Zukunft hin. Um dem kulturellen Erbe von Davos gerecht zu werden, lohnt sich ein Blick in die Vergangenheit von Davos. Attraktionspunkte können sich auch durch die Erinnerung an die Vergangenheit ergeben.

„Die räumliche Strategie ist handlungsleitend und verknüpft strategische Ziele mit konkreten räumlichen Projekten. Sie konkretisiert beispielsweise bestehende allgemeine Leitlinien zur räumlichen Entwicklung. Aus ihr heraus lassen sich konkrete räumliche Projekte formulieren. Räumliche Strategie veranschaulicht strategische Ziele beispielhaft in räumlichen Dimensionen. [...] Strategien führen demnach nicht automatisch zu idealen Entscheidungen, aber sie zeigen einen möglichen Lösungsweg in einer komplexen Situation. Im Zentrum der räumlichen Strategie steht die Wirkungsbetrachtung unter Berücksichtigung von Raum, Akteuren und Zeit. Dabei geht es weniger um die Frage „Was ist das Ziel?“ als vielmehr um die Frage „Wie können wir das Ziel erreichen?“ Es steht also der prozessuale Gedanke im Vordergrund.“⁴⁸

⁴⁵ Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover 1995

⁴⁶ Vigar, Geoff: Towards an Integrated Spatial Planning? In: European Planning Studies. S. 1571 – 1590. 2009.

⁴⁷ Blank et al: Ontwerpen aan Randstad 2040 – Designing Randstad 2040. Bd. 2. Serie: Design and Politics #2. Rotterdam 2009.

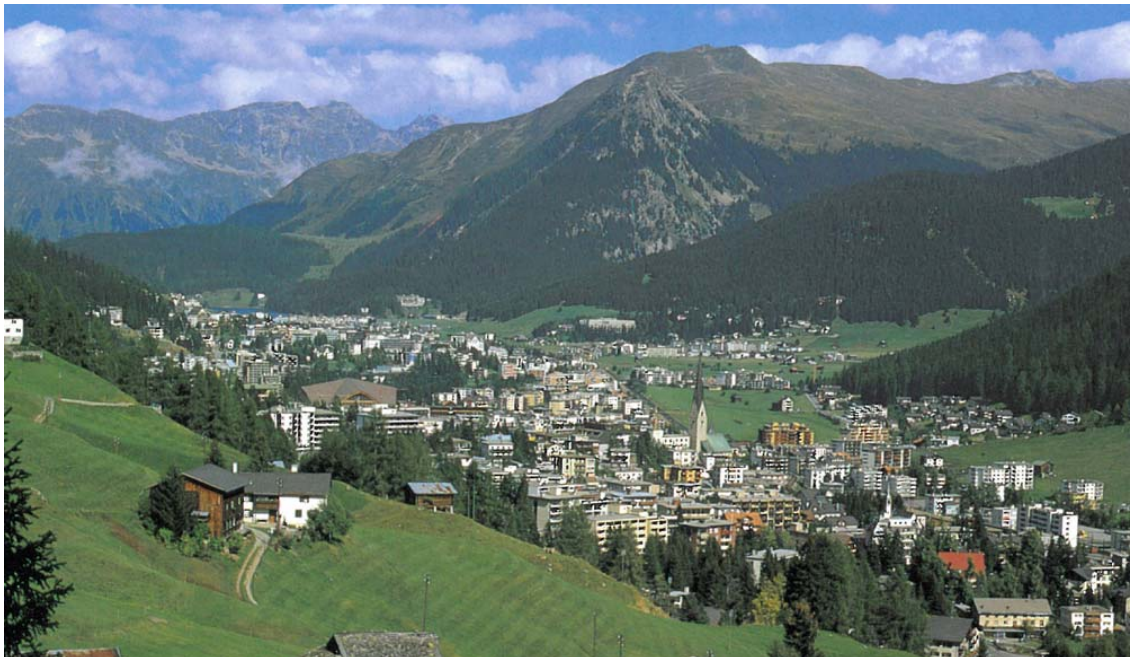
⁴⁸ Thierstein, Alain et al. : Räumliche Strategien als Verbindung zwischen strategischen Zielen und konkreten räumlichen Projekten, TU München, München 2010. S. 5

Bild 10: Davos-Platz vor 1890 von der Grüeni aus.



Quelle: Davos in alten Ansichten, Band 1

Bild 11: Davos-Platz um 1988



Quelle: Pfister, Max

Bild 12: Davos Platz, Flugfotografie um 1925 von Walter Mittelholzer (Zürich). Links Landwasser und Bahnlinie, in der Mitte die Talstrasse und rechts der 1915-1917 angelegte Kurgarten.



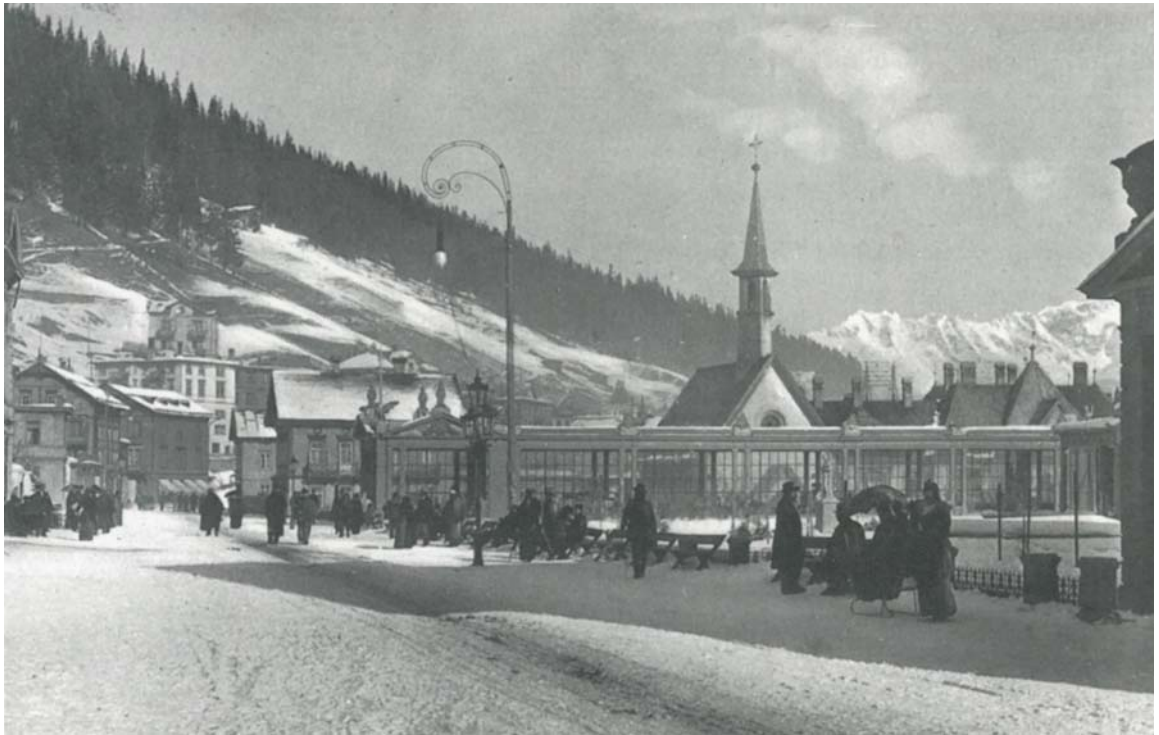
Quelle: Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA) 1850 – 1920.

Bild 13: Davos Platz mit Kurgarten um 2005



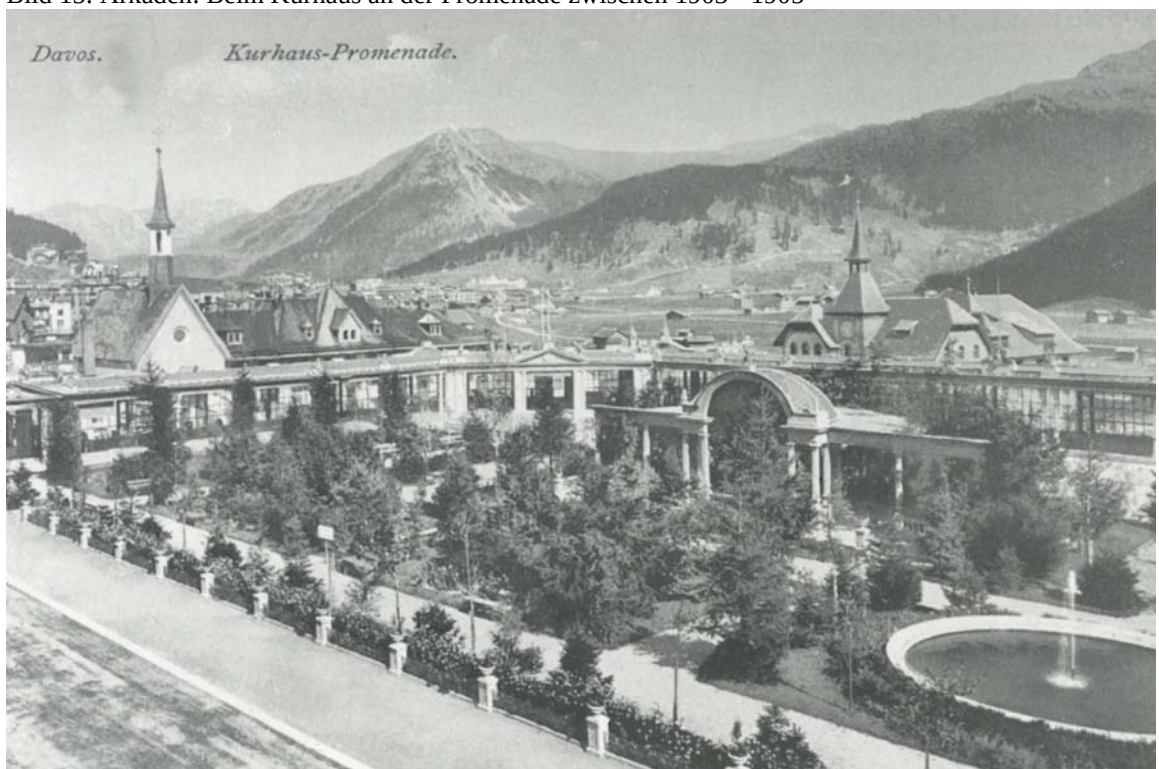
Quelle: www.wikipedia.org / Benutzer: Flyout

Bild 14: Arkaden: Beim Kurhaus an der Promenade um 1895



Quelle: Davos in alten Ansichten, Band 2

Bild 15: Arkaden: Beim Kurhaus an der Promenade zwischen 1903 - 1905



Quelle: Davos in alten Ansichten, Band 2

Bild 16: Arkaden: Beim Kurhaus an der Promenade heute 2010



Quelle: eigenes Bild

Bild 17: Luftaufnahme Postplatz 1933



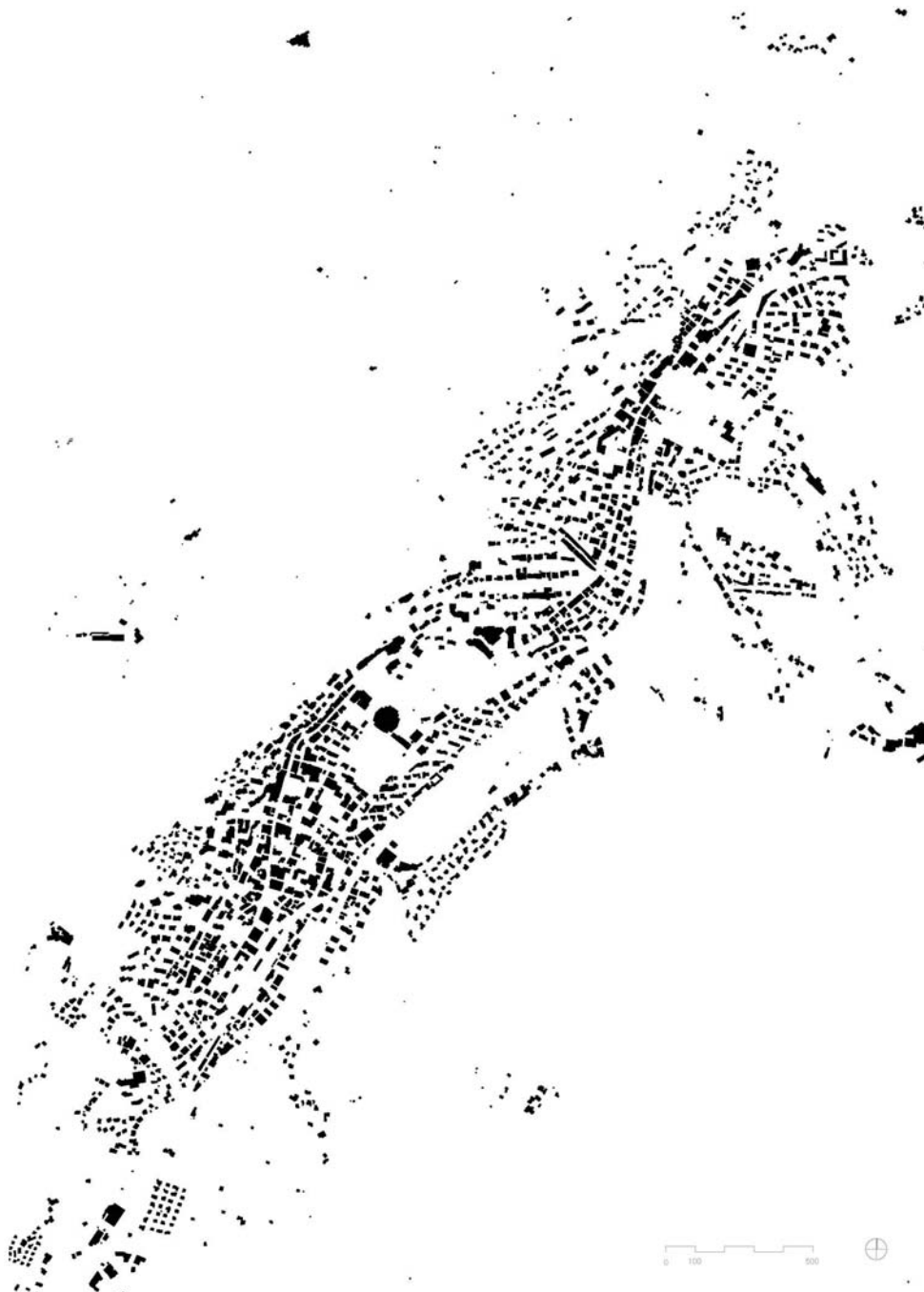
Quelle: Staatsarchiv Basel-Stadt

(c) Staatsarchiv Basel-Stadt

4.4 Konkrete Projekte

Als Ausgangslage für die Erörterung von konkreten Projekten dient der Schwarzplan (vgl. Abb.15). In ihm sieht man die Gebäudestruktur der Siedlung Davos. Zu erkennen sind die zwei Ballungszentren Davos Dorf und Davos Platz der früheren Streusiedlung, welche durch die geschwungene Promenade miteinander verbunden sind. Die höher gelegene Promenade hat sich aufgrund des früher sumpfigen Talbodens ergeben. Die Stadtentwicklung fand durch die Ansiedlung der Häuser entlang der Promenade, welche sich aufgrund der Nordost – Südwest – Ausrichtung der Sonne nach orientierten oder aufgrund von topographischen Begebenheiten statt.

Abbildung 15: Schwarzplan von Davos



Quelle: eigene Darstellung

Bevorzugte Bauweise: Freistehende Einzelkörper, um dem Bedürfnis nach Licht, Luft und Hygiene gerecht zu werden. Im Schwarzplan erkennt man nun vereinzelte Lücken in der Siedlungsstruktur, welche das städtebauliche Entwicklungspotential von Davos aufzeigen (vgl. Abb.16). Auffallend ist, dass die Mitte von Davos sehr schwach besiedelt ist und grössere Löcher in der Siedlungsstruktur aufweist. Im nördlichen Davos Dorf Richtung Dischmatal und sowie im Süden von Davos Platz sind Zersiedlungsentwicklungen erkennbar.

Abbildung 16: Siedlungslücken in der Siedlung



Quelle: eigene Darstellung

Erst die Überlagerung der Siedlungsstruktur mit Strassen, Gewässern und Infrastruktur-Anlagen gibt Auskunft über die Siedlungslücken. Hier sieht man, welche Freiflächen mit welcher Nutzung besetzt sind. Das Herz von Davos bildet der Kurgarten mit den Eisbahnfeldern. Auf der anderen Seite beansprucht die Golfplatzanlage grosse Teile der Freiflächen. Übrige Siedlungslöcher sind vor allem Parkplatzanlagen, Sport- und Spielflächen und landwirtschaftliche Zonen.

Abbildung 17: Situationsplan



Quelle: eigene Darstellung

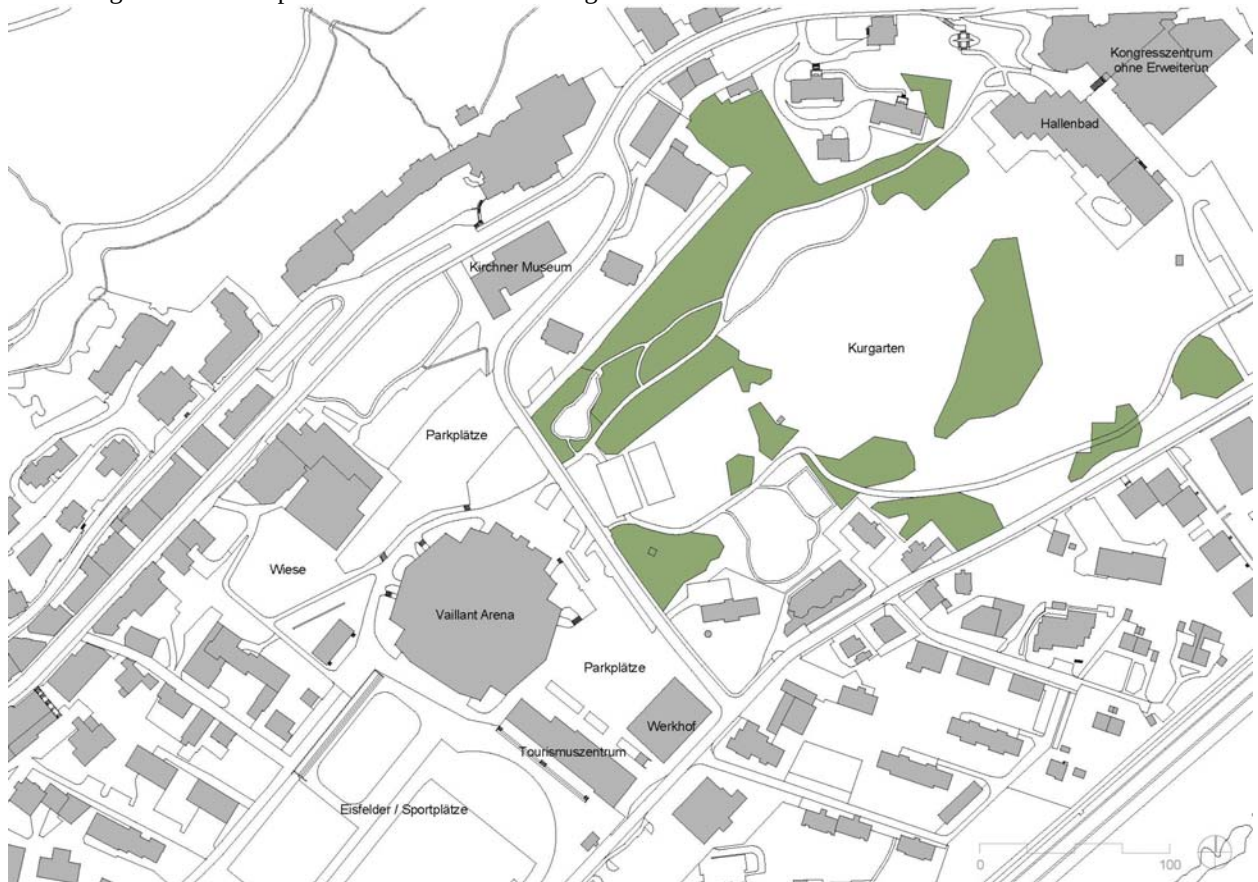
Konkrete Entwicklungs-Standorte gibt es, wie in der Abbildung 16 zu sehen ist, einige. Sie fördern die Entwicklung im Bestand und sollen einer Zersiedlung entgegenwirken. Wobei es hier in einer sorgfältigen Betrachtung genau abgeschätzt werden sollte, inwieweit die Entwicklung zur Attraktivitätssteigerung von Davos beiträgt.

Landwirtschaftliche Zonen und Freiräume (Golfplatz) liefern einen wichtigen Beitrag, um dem Ortsbild die notwendige Distanz für seine Betrachtung zu geben. Parkplätze in der Stadt besetzen zur Zeit potentielle Begegnungsräume. Einem übergeordnetes Verkehrskonzept mit geeigneten Ersatz-Parkanlagen ist ein Schritt, um diese Räume dem städtischen Leben zurückzugeben.

Im Folgenden werden drei Räume konkret untersucht. Es handelt sich zum einen um den Kurgarten mit dem Gebiet rund um die Vaillant Arena (Eisstadion), die Arkadenparkplätze an der Promenade und zum anderen ein Raum in der Nähe der Fraktion Clavadel beim AO Foundation Center.

4.4.1 Eisstadion, Tourismus- und Kongresszentrum und Kurgarten

Abbildung 18: Situationsplan Vaillant Arena und Kurgarten Davos



Quelle: eigene Darstellung

Bild 18: Vaillant Arena mit Parkplatz
Wenig genutzte Parkflächen im Sommer



Quelle: eigenes Bild

Bild 19: Werkhof
Unattraktive Nutzung an bester Lage



Quelle: eigenes Bild

In diesem Herzstück von Davos befindet sich eine Reihe von Gebäuden und Anlagen, welche sowohl die städtische, wie auch die touristische Tätigkeit in Davos stark beeinflussen. So befindet sich die Vaillant Arena mit den dazugehörigen Eisbahnfeldern, das Tourismusbüro und das Kirchner Museum in diesem Gebiet. Daneben erstreckt sich in nordöstlicher Richtung der Kurgarten bis zum Hallenbad und zum Kongresszentrum.

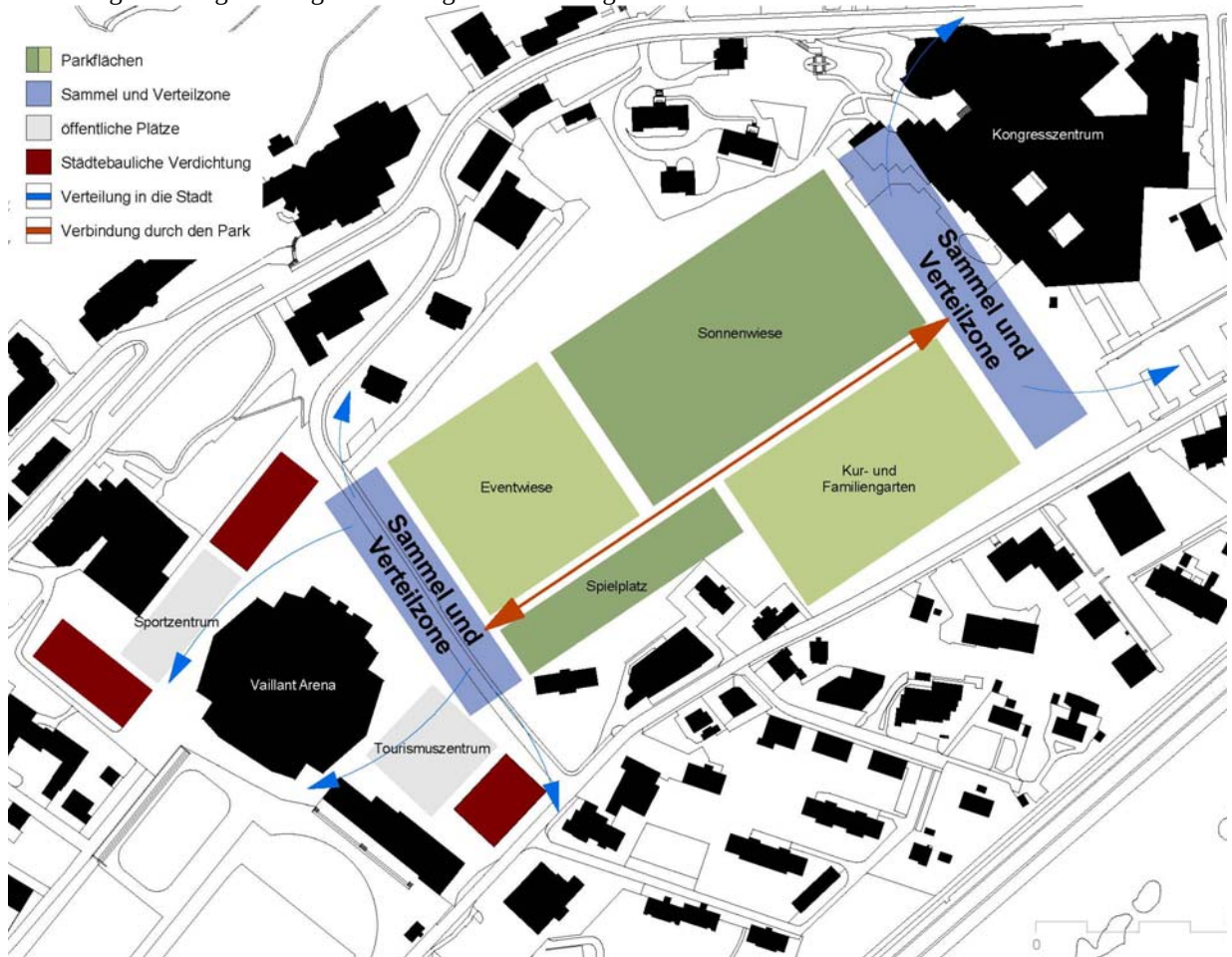
Während der Wintersaison ist vor allem das Gebiet um das Eisstadion durch diverse Sportveranstaltungen (u.a. Spenglercup) und die Eislaufbesucher belebt. Im Sommer jedoch reduziert sich die Frequenz auf wenige Anlässe und eine spärliche Benutzung. Leere Parkplatzflächen dominieren während dieser Zeit das Bild. Das Tourismuszentrum verzeichnet praktisch über das ganze Jahr hinweg einen gewissen Besucherstrom. Jedoch beisst sich der Standort des Werkhofes auf diesem Areal mit seinen schweren Unterhaltsmaschinen und den Unterhaltsutensilien mit dem Tourismuszentrum. Hier wird das Bild von leeren Parkplätzen, dem unübersichtlichen Werkhofbetrieb und rat- und orientierungslosen Touristen dominiert. Auf der anderen Seite des Kurgartens steht das Kongresszentrum, welches im Winter als auch im Sommer zahlreiche Veranstaltungen initiiert.

Der 1915-1917 angelegte Kurgarten diente zu dieser Zeit dem Verweilen der Kurgäste. In den 1960er bis 1990er Jahren wurde der grösste Teil des Kurgartens dem Aussenbadbereich des Hallenbades zugeteilt. Die öffentliche Nutzung des Kurgartens gestaltete sich damals um diesen Aussenbadbereich herum. Mit der Schliessung des Aussenbades in den 1990er Jahren wurde es zwar rückgebaut, doch die Anordnung des Kurgartens läuft immer noch um die grosse Wiesenfläche herum und sich viele Leute nicht trauen den Park richtig zu benutzen.

Dieses Zentrum soll durch eine übergeordnete Stadtplanung neu aktiviert werden, sodass der Zusammenhalt verstärkt wird. Dabei spielt der Kurgarten als Verbindung zwischen Hallenbad und Kongresszentrum eine wesentliche Rolle. Anstatt Wege um den Kurgarten herum zu organisieren, sollte es eine klare Verbindung zwischen Eisstadion und Kongresszentrum geben. Mit der Unterteilung des Kurgartens in einen Kur- und Familiengarten, welcher zum Verweilen und zum Bestaunen der Alpenflora einlädt, einer Sonnenwiese für Spiel und Erholung, einem Spielplatz und einer Eventwiese wird das städtische Angebot für die Bevölkerung erweitert.

Das Gebiet um die Vaillant Arena kann weiter verdichtet werden, zum Beispiel mit einer Curlinghalle, einem Hockey Club Davos und Davoser Museum. Der Werkhof neben dem Tourismuszentrum erweist sich als Fehlplatzierung in dieser Nutzung. Ein Werkhof kann auch peripher angeordnet werden und muss mit seinen störenden Nebeneffekten nicht an so einer prominenten Lage liegen. Hier kann man sich durchaus eine Umnutzung vorstellen, welches der Nachbarschaft des Tourismuszentrums und des davorliegenden Platzes eher entspricht. Unterstützt werden diese Bauten durch die Anordnung von harten Plätzen, welche im Winter Tummelplatz (Chilbibetrieb) für Eishockey-Fans sein können und im Sommer der Bevölkerung zugute kommen. Nach Bedarf können sie auch so gestaltet werden, dass sie jederzeit als Parkplätze dienen können. Den unterschiedlichen Benutzungszeiten (Sommer / Winter) wird mit einem flexiblen Benutzungskonzept mehr Rechnung getragen.

Abbildung 19: Neugestaltung Eisstadiongebiet und Kurgarten



Quelle: eigene Darstellung

4.4.2 Arkadenparkplatz

Bild 20: Arkadenparkplatz Davos



Quelle: eigenes Bild

Die Ursprünge des Arkadenparkplatzes reichen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Das an der Promenade liegende Curhaus (später Palace Hotel, heute Hotel Europe) galt von Anfang an als gesellschaftlicher Mittelpunkt für „gut bezahlende Gäste“⁴⁹. Auf der gegenüberliegenden Seite wurde eine Gartenanlage mit Musikpavillon, Springbrunnen und Ruhebänken angelegt, um diesem Treffpunkt auch die entsprechende Plattform zu geben. 1892 wurde der Garten von einer auf drei Seiten verglasten Wandelhalle (Arkaden) umgeben, welche bei schlechtem Wetter als gedeckte Passage oder als Liegehalle diente.

Heute (im Jahr 2010) wird der Platz um die Arkaden-Ladenpassage als Autoparkplatz benutzt und von seinem damaligen Charme ist nichts mehr zu spüren. In der oben abgebildeten Bildserie (vgl. Bild 13 bis Bild 15) sieht man den Wandel der Gartenanlage bis zum heutigen Parkplatz. Als Zeitzeuge dieser Metamorphose sieht man im Hintergrund stets die evangelische Kapelle der Alexanderhausklinik.

Wie in der vorhergehenden Analyse aufgezeigt, fehlt in Davos, um als Hochgebirgsstadt zu gelten, ein öffentlicher städtischer Raum als Begegnungszone für Einheimische und Touristen. Zur Zeit nimmt lediglich der Strassenraum entlang der Promenade diese Funktion auf. Die Zone um die Arkaden-Ladenpassage hat nach wie vor das Potential, diese Aufgabe zu erfüllen und erneut wieder als gesellschaftlicher Mittelpunkt zu werden.

Die ursprünglich als U-förmige Wandelhalle gestaltete Anlage wurde in der Neuzeit aufgelöst, sodass sich nur noch links und rechts des Platzes Ladennutzungen befinden. Diese aufgeteilte und nicht kontinuierliche Ladenpassage führt dazu, dass ein Flanieren durch die Arkaden und das allzeit beliebte Window-Shopping unterbrochen wird, ja sogar ausbleibt.

Neue Impulse für Davos, aber auch für die Ladenpassage selbst, wäre eine Rückführung zu der alten U-Form um einen städtischen Platz, frei von Autoparkplätzen. Aufklappbare Fensterfronten ermöglichen es im Sommer, gastronomische Aktivitäten auf den Platz hinaus auszudehnen. Im Winter werden diese Fensterfronten geschlossen und als Wintergarten genutzt.

⁴⁹ Siegrist, M. / Oswald, W. / Furter, B: Davos in alten Ansichten, Band 2, Zaltbommel 1999, S. 35

Bild 21: Arkadenparkplatz Davos im Jahr 2010



Quelle: eigenes Bild

Bild 22: Arkadenparkplatz Davos im Jahr 2020



Architektur Georg Guyan; Visualisierung Alan Edburg

4.4.3 Wissensstadt Davos

Davos hat durch die alteingesessenen Forschungsinstitute ein wichtiges Wirtschaftsstandbein, welches der Bevölkerung einerseits Arbeitsplätze anbietet und andererseits neu qualifizierte Arbeitskräfte nach Davos bringt. Die Bedeutung dieser Forschungsinstitute wurde von der Gemeinde Davos, als auch vom Kanton Graubünden erkannt und es werden entsprechende Massnahmen ergriffen, um dieses Potential an Innovation, Know-How, Erfindungen und Patenten zu erhalten und zu fördern. In Gesprächen setzt man sich hauptsächlich mit dem Ansiedeln von universitären Instituten oder gar einer Bündner Universität auseinander.

Doch im globalen Standortwettbewerb der Wissensökonomie ist ein solches Unterfangen eine grosse Herausforderung. Es müssen verstärkt Massnahmen ergriffen werden, um das Bewusstsein gegenüber diesen Forschungsinstitute und ihrer internationalen Bedeutung zu fördern. Zur Zeit sind die Institute über die ganze Landschaft Davos verstreut und gehen fast schon im Verborgenen ihrer Tätigkeit nach. Synergiemöglichkeiten unter den Instituten wurden, wo vorhanden, wahrgenommen. So auch in einem gemeinsamen Auftreten unter der Vereinigung Wissensstadt Davos. Doch wie erwähnt bedarf es an den Instituten, um national und international wahrgenommen zu werden, einer übergeordneten Hierarchie.

Aber es braucht nicht nur einen organisatorischen, sondern auch einen räumlichen Zusammenschluss, um dem Label Wissensstadt Davos ein Gesicht zu geben. Für eine nachhaltige Standortentwicklung der Forschungsinstitute ist der Aufbau einer Corporate Identity notwendig, um die Identität der Wissenstadt Davos mit einer Strategie konsistenten Handelns, Kommunizierens und visuellen Auftretens zu vermitteln. Um dieses Ziel zu erreichen, kann die Erschaffung eines Wissens-Campus hilfreich sein. Dabei spielt die Corporate Architecture (als die Architektur gewordene Corporate Identity) eine grosse Rolle. In ihr soll der Spiegel der Wissenstadt Davos bezüglich Innovationskraft, Pioniergeist und Ideenreichtum liegen.

Der vorgeschlagene Standort dieses Wissens-Campus sollte ausserhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sein, ein eigenständiges Auftreten haben und zur Hochgebirgsstadt Davos nicht in Konkurrenz treten. Hier bietet sich in Davos der Ort um das bereits bestehende AO Zentrum an.

Bild 23: Gebiet um die Brüche mit dem AO Foundation Zentrum im Hintergrund



Quelle: eigenes Bild

Bild 24: Wissens-Campus in der Brüche 2040



Architektur Georg Guyan; Visualisierung Alan Edburg

5 Fazit

Um langfristig im internationalen Standortwettbewerb erfolgreich als Destination bestehen zu können, bedarf es einer regelmässigen Standort- und Zielbestimmung. Vor allem spielt hier für die Schweiz und insbesondere für den Tourismus die preisliche Wettbewerbsfähigkeit relativ zu den Konkurrenzländern eine wichtige Rolle. Für Davos ergeben sich demnach drei verschiedene Konkurrenztypen: Nationale Konkurrenz im Alpenraum, internationale Konkurrenz im Alpenraum und internationale Konkurrenz durch Destinationen mit einem anderen Tourismusangebot wie zum Beispiel Ferien am Meer. Die Konkurrenz ist hart. Die Bedürfnisse der Feriengäste sind vielfältig. Jede Chance, sich von der Konkurrenz abzusetzen, muss wahrgenommen werden.

Um in diesem Zusammenhang eine Wertsteigerung und somit einen Zuwachs an Wert für die Tourismusgäste zu erlangen, müssen vor allem wertsteigernde Dienstleistungen angeboten werden. Wie in der vorangehenden Analyse aufgezeigt wurde, reicht es aber mittlerweile nicht mehr aus, die Qualität der Dienstleistungen zu erhöhen, sondern es sind Anstrengungen zu unternehmen, um die Dienstleistungen mittels einer geschaffenen Atmosphäre und inszenierten Erlebnissen anzubieten. Der Punkt wird erreicht, wo die Dienstleistungen eine räumliche Dimension bekommen.

Durch die in den vorhergehenden Kapiteln erfolgte Analyse lassen sich folgende Problemzusammenhänge erkennen: Die fehlende Nachfrage nach dem hochwertigen Hotelangebot scheint das grundsätzliche Problem von Davos zu sein. Trotz der Fülle von Angeboten scheint es Davos zur Zeit nicht möglich zu sein, dieses Angebot im Erstklass- und Luxussegment anzusiedeln. Dieses Problem wurde bereits von der Gemeinde Davos erkannt und es wurden bereits Studien in Auftrag gegeben, welche diesen Verdacht erörtern und bestätigen sollen. Die Resultate stehen noch aus.

Ein weiteres Grundsatzproblem ist die Zunahme von unrentablen Hotels und Kliniken, welche im Laufe der Zeit vermehrt zu lukrativen Zweitwohnungen umgewandelt wurden. Dies ermöglichte unter anderem die fehlende Regelung des Erstwohnungsanteils in den Jahren 2001 bis 2010.

Wie in der Abbildung 20 zu erkennen ist, begünstigten diese drei Faktoren die Zunahme des Zweitwohnungsbaus. Zwar ergibt sich auch eine Wertschöpfung durch die Zweitwohnungen, doch hemmen sie gleichzeitig die Wertschöpfung, welche aus der Beherbergung entsteht und bilden ein weiteres, im Tourismus verankertes Klumpenrisiko. Es gibt durch die Zweitwohnungen trotz der Wertschöpfung, die sie hervorbringt eben auch weniger Wertschöpfung pro Fläche, da die Wohnungen über das Jahr gesehen, oft leer stehen. Weitere negative Aspekte, welche durch die Zweitwohnungen ausgelöst werden, sind vor allem das reduzierte Stadtleben (Geisterstadt Atmosphäre) und die steigenden Bodenpreise, welche langfristig gesehen zu einer Abwanderung der tourismusunabhängigeren Arbeitskräfte führen können. Zusammen mit dem Attraktivitätsverlust, der durch

Abbildung 20: Zusammenhänge der Probleme



Quelle: eigene Darstellung

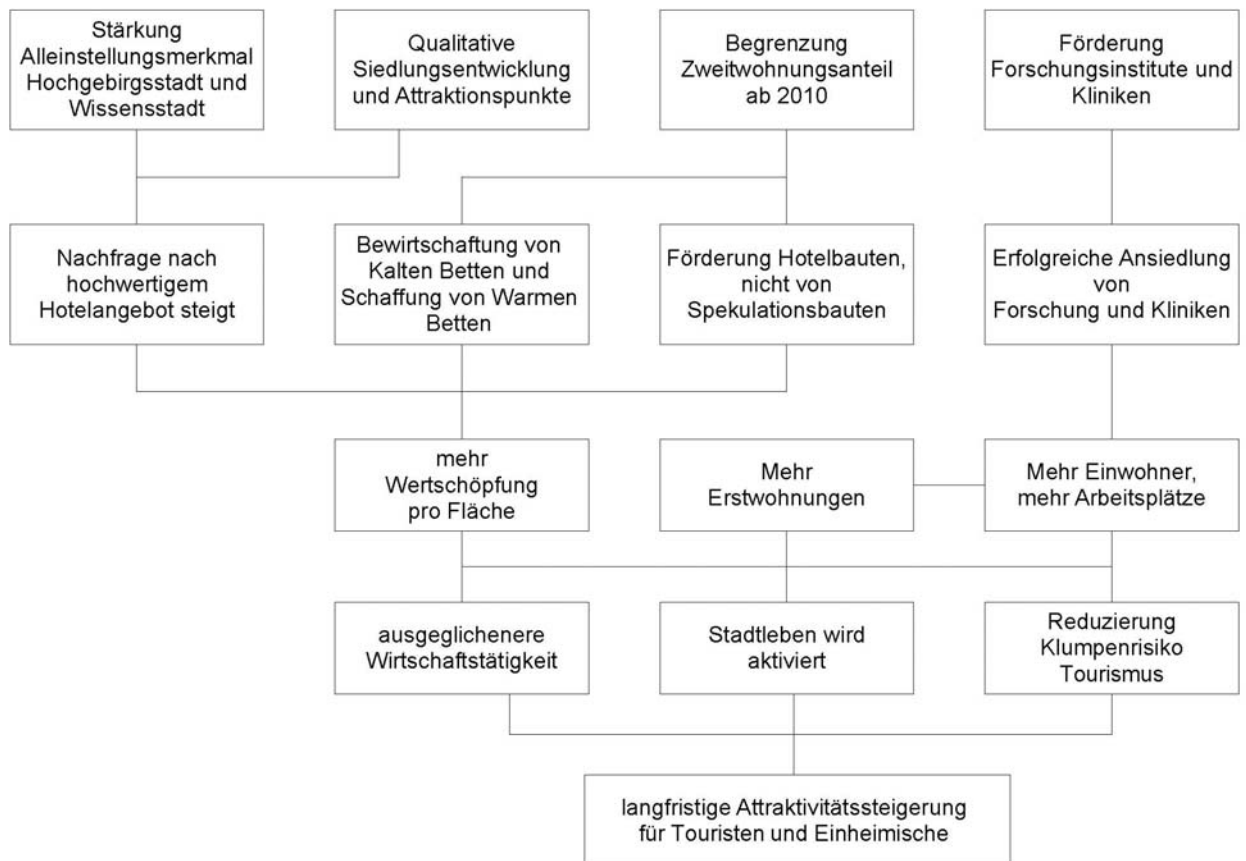
Spekulationsbauten des Zweitwohnungsbaus entsteht, steigert sich das Klumpenrisiko Tourismus erheblich. Davos wird anfälliger, was das Ausbleiben von Tourismuskästen angeht.

In Abbildung 21 werden die Zusammenhänge der Lösungsansätze dargestellt. Eine Stärkung des Alleinstellungsmerkmals der Hochgebirgs- und Wissensstadt zusammen mit einer qualitativen Siedlungsentwicklung mit Attraktionspunkten führt langfristig zu einer Attraktivitätssteigerung in Davos und zu einer Zunahme der Nachfrage nach einem hochwertigen Hotelangebot. Durch das Inkraftsetzen des neuen Zweitwohnungsgesetzes vom 13. Juni 2010 wurde ein wichtiger Schritt gemacht, um den Zweitwohnungsbau zu reduzieren und die Förderung von Hotelbauten voranzubringen.

Der Druck, sich vermehrt um die Bewirtschaftung von Kalten und Warmen Betten zu kümmern, steigt. Zusammen mit der Nachfrage nach einem hochwertigen Hotelangebot, kann eine höhere Wertschöpfung pro Fläche erzielt werden. Auf der anderen Seite sollte man verstärkt Anstrengungen unternehmen, um die Forschungsinstitute und Kliniken zu fördern, um mehr Einwohner und mehr Arbeitsplätze in Davos zu generieren. Dadurch wird

eine kritische Masse erreicht, welche insgesamt zu einer ausgeglicheneren Wirtschaftstätigkeit führt. Das Stadtleben wird aktiviert und kommt dem Tourismus zu gute. Das Klumpenrisiko Tourismus kann reduziert werden. Ziel ist es durch die vorgeschlagenen Empfehlungen eine langfristige Attraktivitätssteigerung für Touristen und Einheimische zu erlangen.

Abbildung 21: Zusammenhänge der Lösungsansätze



Quelle: eigene Darstellung

Ziel sollte jedoch nicht eine Art „Alpen-Disneyland“ sein, bei dem jedes Klischee einer Bergdestination ausgespielt und künstlich aufgestellt wird, sondern vielmehr sollte ein eigenständiges und authentisches Bild der Hochgebirgsstadt Davos vermittelt werden. Zu diesem Bild gehört jedoch auch die Förderung der Forschungsinstitute und den Kliniken, denn nur durch eine ausreichende Bevölkerung kann eine Stadt funktionieren.

Die empfohlenen Massnahmen zeigen neue Möglichkeiten auf, um die bereits von den Behörden, den politischen und touristischen Amtsträgern ergriffenen Massnahmen zusätzlich zu ergänzen. Zusammengefasst ergeben sich folgende Empfehlungen:

Stärkung des Alleinstellungsmerkmals der Hochgebirgsstadt

Schaffung von Stadtbaumeisterkompetenzen

Schaffung von Denkmalschutzkompetenzen

Eingrenzen des Siedlungsraumes

Förderung des Bewusstseins für Davos als Hochgebirgsstadt

Der Hochgebirgsstadt und dem Wissensstandort Davos ist ein Gesicht zu geben

Die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus soll im Auge behalten werden

Erhalt und Förderung der Forschungsinstitute und Kliniken

Förderung des Beherbergungsangebot mit hochwertigen Hotels und einer besseren Bewirtschaftung von Kalten und Warmen Betten

Förderung der Angebotsvielfalt der Skigebiete

Mit der Stärkung des Alleinstellungsmerkmals Hochgebirgsstadt als Ausgangspunkt, wird Davos zu einer attraktiveren Alpendestination für einheimische, qualifizierte Arbeitskräfte und Touristen und ermöglicht Davos, langfristig gesehen, auch zukünftig erfolgreich zu sein.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich für die offene und freundliche Hilfe zum Gelingen der vorliegenden Masterthesis bei folgenden Personen bedanken:

Prof. Dr. Cezmi Akdis, Swiss Institute of Allergy and Asthma Research (SIAF)

Britta Allgöwer, Leiterin Wissensstadt Davos

Dr. Peter Bebi, Leitung Forschungsgruppe Forschungseinheit: Ökosystem-Grenzen, Eidgenössische Forschungsanstalt Wald, Schnee und Landschaft (WSL) und Institut für Schnee und Lawinenforschung (SLF) Davos

Reto Bransch, Direktor /CEO Destination Davos Klosters

Yves Bugmann, Finanzleiter Davos Klosters Bergbahnen AG

Herwig Dämon, Head of Communications & Events, AO Foundation

Stefan Darnuzer, Ingenieurbüro Darnuzer

Cornelia Deragisch, Amtsleiterin Hochbauamt Davos

Hans Peter Michel, Landammann der Gemeinde Davos

Prof. Dr. Werner Schmutz, Physikalisch-Meteorologisches Observatorium Davos / World Radiation Center (PMOD / WRC)

Prof. Dr. Erich Schneider, Academia Raetica

Cla Semadeni, Amtsleiter Amt für Raumentwicklung Graubünden

Jacques Soguel, Immobilienverwalter Guyan & Co. AG

Insbesondere geht mein Dank für die interessanten Gespräche und die wegweisenden Inputs auch an meine Betreuer der Masterthesis.

Prof. Dr. Alain Thierstein, Referent, Lehrstuhl für Raumentwicklung der TU München

Andreas Ammann, Koreferent, Partner bei Wüest & Partner

Herzlichen Dank auch an die Lektoratsarbeit von Kati Hertsch und die Visualisierungen von Alan Edburg.

Vielen Dank !

Georg Guyan, Zürich im August 2010

Literaturverzeichnis

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover 1995.

Abegg, Bruno: Herausforderung Klimawandel, Fachbeitrag in Tourismus Swiss Equity Magazin, Nr. 12, 18.12.2009.

Bebi, Peter et al.: Alpscape – Simulation und Bewertung von Zukunftsszenarien Alpiner Regionen am Beispiel der Landschaft Davos, Studie SLF Davos / WSL / ETH Zürich, Davos 2005.

Blank et al: Ontwerpen aan Randstad 2040 - Designing Randstad 2040. Bd. 2. Serie: Design and Politics #2. Rotterdam 2009.

Buser, Benjamin et al: Raumentwicklung Schweiz 2025 - Ein Blick in unsere Zukunft, Ernst Balser & Partner, Zürich 2009.

Bundesamt für Statistik: Eidgenössische Volkszählung 2000 - Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, Neuenburg 2004.

Bürki, R: Klimaänderung und Anpassungsprozess im Wintertourismus. Ostschweizerischen Geographischen Gesellschaft. Heft 6. S. 206. 2000.

Diener, Roger et al.: Die Schweiz – Ein städtebauliches Portrait, Materialien, Basel 2006.

Elsasser, H. / Messerli, P.: The vulnerability of the snow industry in the Swiss Alps. Mountain Research and Development 21. S. 335 – 339, 2001.

Gasser, Carmen: Das kostet die Schweiz, Artikel in Die Weltwoche, Nr. 20, 20.05.2010.

Gemeinde Davos: Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde, Davos 2001.

Jörger, Kaspar: Davos in alten Ansichten, Band 1: Achte Auflage, Zaltbommel 1997.

Kanton Graubünden: Der Kantonale Richtplan (RIP 2000) - Kanton Graubünden, Chur 2000.

Kanton Graubünden: Der Kantonale Richtplan (RIP 2000) - Kanton Graubünden, Nachgeführte Kapitel, Chur 2000.

Kronthaler, Franz et al.: Wertschöpfung des Tourismus in den Regionen Graubündens - Stand und Entwicklung, Forschungsprojekt HTW Chur, Chur 2008.

Müller, Hansruedi: Qualitätsorientiertes Tourismus-Management, erweiterte Neuauflage, Bern 2004.

Müller, Hansruedi / Scheurer, Roland: Tourismus-Destination als Erlebniswelt; Ein Leitfaden zur Angebots-Inszenierung, Bern 2004.

Pfister, Max: Davos – Hochgebirgsstadt und Bergland in Wort und Bild, Davos 1988.

Plaz, Peder / Hanser, Christian: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik – Problemanalyse und Diskussionsvorschläge für eine wertschöpfungsorientierte Zweitwohnungspolitik in Graubünden, Chur 2006.

Pine, J. / Gilmore, J. : The Experience Economy: Work is a theatre & every business a stage, Harvard Business School Press, Boston 1999.

Rebsamen, Hanspeter / Stutz, Werner: Davos - Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA), Zürich 1983.

Schoder, Thomas / Hunziker, Christian et al.: Tourismus Benchmarking – die Schweizer Tourismuswirtschaft im internationalen Vergleich, Bericht BAK Basel, Basel 2010.

Siegrist, M. / Oswald, W. / Furter, B.: Davos in alten Ansichten, Band 2, Zaltbommel 1999.

Strauf, Simone: Regionale Wertschöpfung des Kongresstourismus Davos 2008, Studie Universität St. Gallen, Zusammenfassung der Ergebnisse, St. Gallen 2008.

Thierstein, Alain et al.: Räumliche Strategien als Verbindung zwischen strategischen Zielen und konkreten räumlichen Projekten, TU München, München 2010.

Vigar, Geoff: Towards an Integrated Spatial Planning? In: European Planning Studies. S. 1571 – 1590. 2009.

Walz, Ariane: Land use modelling for an integrated approach to regional development in the Swiss Alps, Diss., Zürich 2006.

Internetverzeichnis

Bundesamt für Statistik:

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/11/geo/analyse_regionen/04.html

Abrufdatum 03.06.2010

Davos Tourismus: Unterkünfte / Hotels, <http://www.davos.ch/sommer/aufenthalt/unterkunft/hotels.html>

Abrufdatum 15.06.2010

Myswitzerland.com

<http://www.myswitzerland.com/de/hotels/index.cfm/graubuenden/davos>

Abrufdatum 21.06.2010

Wikipedia:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Hotel>

Abrufdatum 21.06.2010

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

**„Wertsteigerung der alpinen Destination Davos durch
Urban Management und nachhaltige Raumplanung“**

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 13. August 2010

Unterschrift
