

Gemeindeabstimmung

vom 9. Februar 2025

Am Sonntag, 9. Februar 2025, findet die Gemeindeabstimmung über folgende Vorlagen statt:

- 1. Erweiterung Golfzone, Teilrevision Ortsplanung**
- 2. Wohnquartier Valbella, Teilrevision Ortsplanung**

Die verschiedenen, in dieser Broschüre erwähnten, zusätzlich vorliegenden Informationen sowie zahlreiche Plandarstellungen können im Original (Farbdruck, grössere Darstellung) ab sofort durch die Stimmberechtigten während den Büroöffnungszeiten im 1. Stock des Rathauses eingesehen oder via Webseiten (www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen) elektronisch bezogen werden.

Die vorliegende Abstimmungsinformation, welche Amtsbericht und Abstimmungsvorlagen enthält, wird den Stimmberechtigten zusammen mit dem Stimmrechtsausweis sowie den Stimmzetteln zugestellt.

Davos, 16. Dezember 2024

Gemeinde Davos

Landschreiber Michael Straub

Inhaltsverzeichnis

Amtsberichte

- | | |
|--|----|
| 1. Erweiterung Golfzone, Teilrevision Ortsplanung | 4 |
| 2. Wohnquartier Valbella, Teilrevision Ortsplanung | 11 |

Abstimmungsvorlagen

- | | |
|---|----|
| 1. Erweiterung Golfzone, Teilrevision Ortsplanung | 20 |
| – Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
«Anpassung Golfzone infolge Murgang» 1:1500 | |
| 2. Wohnquartier Valbella, Teilrevision Ortsplanung | 20 |
| – Zonenplan «Wohnzone Valbella» 1:1500 | |
| – Genereller Gestaltungsplan «Wohnzone Valbella» 1:1500 | |
| – Genereller Gestaltungsplan «Wohnzone Valbella», Schnitte | |
| – Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Davos
betreffend Wohnzone Valbella | |

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| Informationen zur Stimmabgabe | 32 |
|--------------------------------------|-----------|

Amtsberichte

zur Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2025

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir erlauben uns, Ihnen namens und auftrags des Grossen Landrats die nachfolgenden Berichte zu den Vorlagen der Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2025 zu unterbreiten.

1. Erweiterung Golfzone, Teilrevision Ortsplanung

A. Das Wichtigste in Kürze

Seit bald 100 Jahren wird in Davos Golf gespielt. Der erste Golfplatz wurde 1927 im Kurpark eröffnet. Seit den 1960er-Jahren verfügt Davos über einen 18-Loch-Platz. Im Juni 2019 verschüttete ein Murgang das im Gebiet Duchli gelegene Green der Spielbahn 16 sowie Teile der Abschlagsplätze für die Bahn 17. Die Situation wurde mit Sofortmassnahmen behoben. Allerdings wurde dadurch die Länge des im internationalen Vergleich ohnehin schon kurzen Golfplatzes weiter reduziert. Zur Steigerung der Attraktivität des Golfplatzes und um das langfristige Bestehen des Golfclubs zu sichern, soll die Golfzone im Gebiet Duchli um etwa 7000m² erweitert werden. Damit verbunden ist die Rodung von knapp 5700m² Wald, welche mit Realersatz kompensiert wird. Das Vorhaben tangiert keine inventarisierten Natur- und Landschaftsobjekte, keine schützenswerte Vegetation, keine Wildruhezonen und auch keine Grundwasserschutzvorkommen. Auch die Auswirkungen auf den Langlaufsport wurden in der Erarbeitung des Projekts angemessen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung kann der Golfplatz mit verhältnismässig kleinen Eingriffen wieder verlängert werden und gewinnt damit an Anziehungskraft. Die baulichen Massnahmen für die Verlängerung des Golfplatzes werden vollständig durch den Golf Club Davos finanziert.

B. Golfsport in Davos

Der Golfsport genießt in Davos eine lange Tradition. Der Legende nach war es niemand geringeres als der berühmte Sherlock-Holmes-Autor Arthur Conan Doyle, der in Davos die ersten Golfbälle schlug. Während Doyle sich seine Golfanlage noch selbst präparierte, entwickelten britische Kurgäste zu Beginn des 20. Jahrhunderts im Kurpark den ersten Davoser Golfplatz und erweiterten diesen bis 1929 zur kompletten 9-Loch-Anlage. In den 1960er-Jahren entstand der heutige 18-Loch-Platz, welcher zuletzt 2010 erweitert und erneuert wurde. Der Platz ist rund 5500 Meter lang und hat einen Schwierigkeitsgrad von 68 Schlägen für Par.

Mit der Eröffnung des ersten Golfplatzes 1929 wurde auch der bis heute bestehende Golf Club Davos gegründet. In den vergangenen Jahren hat der Golfsport eine starke Demokratisierung erlebt und sich für breitere Bevölkerungsschichten geöffnet. Das zeigt sich auch in der starken Zunahme der lizenzierten Golfspieler und Golfspielerinnen. Beim nationalen Dachverband Swiss Golf sind inzwischen über 102'000 Personen gelistet. Der Golf Club Davos zählt heute rund 600 Mitglieder und gehört mit seinen 80 Kindern und Jugendlichen zu den grössten Nachwuchsabteilungen des Kantons.

Das Golfangebot bildet einen wichtigen Bestandteil des vielfältigen Davoser Tourismus- und Freizeitangebots. Insbesondere für den wachsenden Sommertourismus hat der Golfplatz eine grosse Anziehungskraft. Verbunden mit dem Indoor-Golfangebot in der Färbihalle ist das Golfen in Davos sogar ganzjährig möglich. Am Sport-Gymnasium Davos wird folgerichtig auch ein spezifisches Ausbildungsprogramm für Nachwuchsgolferinnen und Nachwuchsgolfer angeboten. Der Golfplatz hat also auch für den Bildungsstandort eine gewisse Relevanz.

C. Murgangereignis

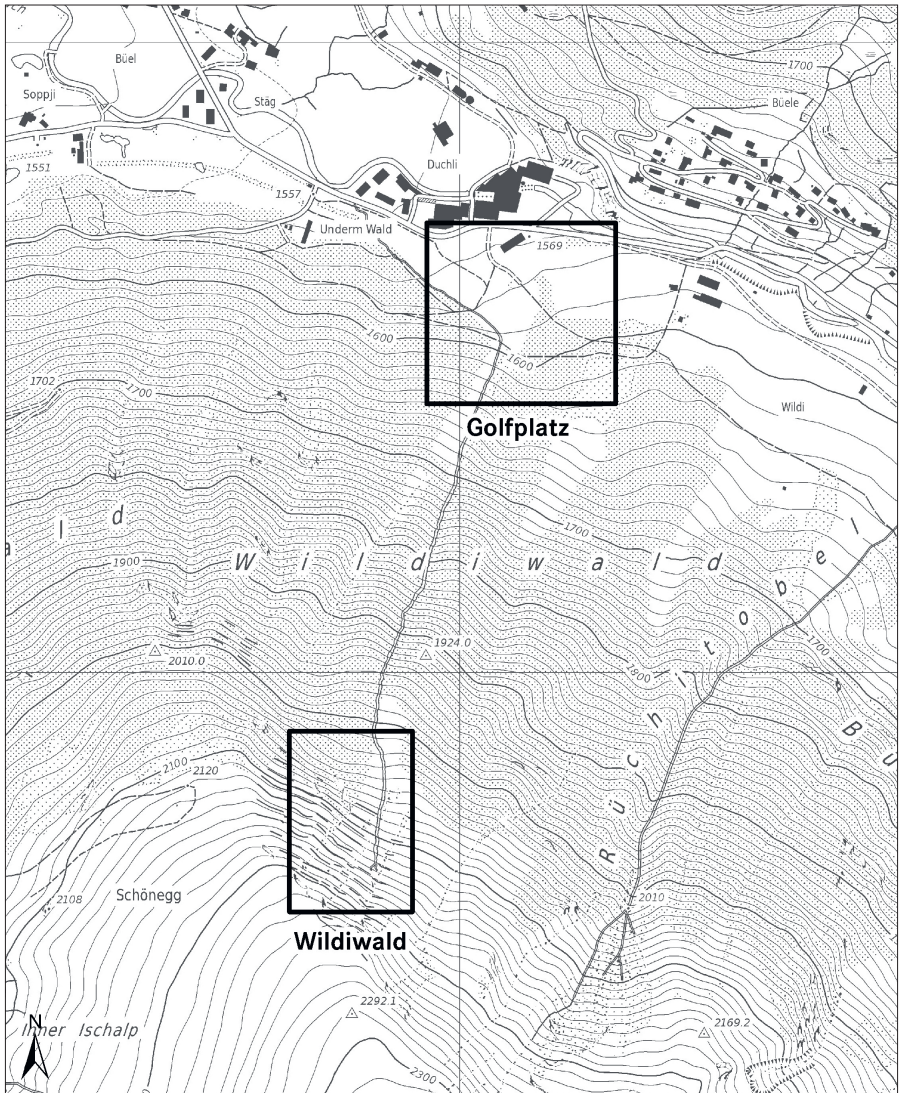
Im Juni 2019 löste sich unterhalb des Brämabüels eine Rutschung, welche sich als Murgang Richtung Duchli bewegte. Der Schlamm und das weitere Murgangmaterial gelangten auch auf den Golfplatz und verschütteten das Green

der Spielbahn 16. Mit einer Aufschüttung und einem Ablenkungsdamm konnten weitere Schäden am Golfplatz verhindert werden. Der Schutzbau befindet sich jedoch am Standort des alten Greens. Darum kann dieses Green dort nicht wiederhergestellt werden. Auch besteht weiterhin die Gefahr von weiteren Murgängen, was eine erneute Beschädigung des Greens zur Folge hätte. Es dauert rund zwei Jahre bis ein zerstörtes Green wieder spieltauglich aufgebaut ist. Deshalb muss das Green ausserhalb der Murgangrinne platziert werden. Übergangsmässig wurde das verschüttete Green rund 70 Meter unterhalb seines bisherigen Standortes ersetzt. Die Spielbahn ist somit wieder bespielbar, allerdings wurde sie deutlich verkürzt.

D. Erweiterung Golfplatz

Ein 18-Loch-Golfplatz muss gemäss internationalen Standardanforderungen mindestens 72 Par-Schläge aufweisen. Der Davoser Golfplatz kann diese Mindestanforderung mit seinen 68 Par-Schlägen nicht erreichen und wird darum als «Kurz-Platz» taxiert. Die Verkürzung der Spielbahn 16 durch das provisorische Green verschlechtert die Attraktivität des Platzes zusätzlich. Um eine Abstufung des Platzes zu verhindern, wurde eine neue Lösung für die Spielbahn 16 gesucht. Konkret soll die Spielbahn um rund 100 Meter Richtung Dischma verlängert und das Green in den heutigen Waldbereich verlegt werden. Damit entspricht die Länge der Spielbahn den Anforderungen an eine Par-5-Spielbahn (erhöhter Schwierigkeitsgrad), und gleichzeitig befindet sich das Green ausserhalb der aktiven Murgangrinne. Die Gesamtlänge des Golfplatzes erhöht sich damit auf 69 Par-Schläge.

Damit die Verlängerung möglich wird, muss die Golfzone anschliessend an die bereits bestehende Golfzone um etwa 7000 m² in Richtung Dischma erweitert werden. Die geplante Umzonung geht zulasten der Landwirtschaftszone und der dort mit Wald belegten Fläche. Damit die erweiterte Zone bespielt werden kann, müssen 5695 m² Wald gerodet werden. Die Rodung würde mittels Realersatz im Perimeter der Lawinenverbauung Duchli kompensiert. Der Zonenplan sowie der Generelle Gestaltungsplan sollen entsprechend angepasst werden.



Darstellung der Lage der beiden Ausschnitte der Abstimmungsvorlage (siehe Seite 25 dieser Broschüre) in der Duchli und im Wildiwald eingangs Dischmatal, Davos Dorf.

Das Vorhaben tangiert keine inventarisierten Natur- oder Landschaftsobjekte, keine besonderen Waldgesellschaften, keine Grundwasserschutzvorkommen und auch keine schützenswerte Vegetation. Es handelt sich bei der umzuziehenden Fläche auch nicht um eine Wildruhezone. Allerdings befindet sich dort gemäss kantonalem Amt für Jagd und Fischerei ein wichtiges Reheinstandsgebiet. Die Ausdehnung des Golfplatzes beeinträchtigt folglich ein Stück Lebensraum und drängt das Rehwild weiter in die Waldgebiete zurück – mit der Folge, dass die Wald-Wild-Problematik verschärft werden könnte. Dem ist entgegenzuhalten, dass es sich um eine eher kleinräumige Rodung handelt und die Betriebszeit des Golfplatzes auf die Monate Mai bis Oktober beschränkt ist.

E. Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 8. November 2022 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat die Vorprüfung mit seinem Bericht vom 25. September 2023 abgeschlossen. Es weist im Vorprüfungsbericht auf verschiedene Aspekte hin, welche grösstenteils in die Vorlage aufgenommen bzw. bereinigt wurden.

Zwischen dem 8. August 2024 und dem 9. September 2024 wurde die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Es sind keine Rückmeldungen eingegangen.

F. Beratung im Grossen Landrat

Die Raumplanungskommission des Grossen Landrats prüfte das Projekt eingehend und beantragte dem Grossen Landrat einstimmig, das Vorhaben zu genehmigen. Am 31. Oktober 2024 hat der Grosse Landrat die Vorlage beraten. Das Parlament betonte die Bedeutung des Golfsports und des Golfplatzes für Davos. Weiter wurde der sorgfältige Umgang mit Landwirtschaftsland lobend erwähnt. Kritisch angemerkt wurde, dass der ganzjährige Spazierweg zwischen Golfplatz und Landwasser noch nicht umgesetzt wurde. Hier fehle ein klares Bekenntnis des Golf Clubs Davos, obwohl dieser Spazierweg ein

grosser Mehrwert für breite Bevölkerungsschichten wäre. Es wurde andererseits unterstrichen, dass eine konstruktive Gesprächskultur zwischen Golf Club und Gemeinde Davos bestehe, um die verschiedenen Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen. Man dürfe vom Golf Club erwarten, dass er künftigen Anliegen der Gemeinde Davos mit grosser Offenheit begegne. Das Parlament hat der Vorlage mit 16 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme zugestimmt und den revidierten Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

G. Weitere Informationen

Ergänzende und thematisch vertiefende Informationen können zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden (www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten ab sofort auch in Papierform im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 31. Oktober 2024 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (<https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle>) oder im Livestream nachverfolgt werden (<https://www.gemeindedavos.ch/livestream>).

H. Schlussbemerkungen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung dient als Grundlage, um die durch den Murgang verschüttete Spielbahn des Golfplatzes wiederherzustellen und damit die Attraktivität des gesamten Platzes zu steigern. Der Davoser Golfplatz ist im internationalen Vergleich ein eher kleiner Platz, der durch den Murgang nochmals an Fläche verlor. Der Kleine Landrat und der Grosse Landrat beabsichtigen mit dieser Vorlage, einer inskünftig drohenden Herabstufung des Davoser Golfplatzes entgegenzuwirken. Die gewählte Lösung ist mit verhältnismässig geringen Eingriffen in Natur und Umwelt verbunden. Zudem wird der Langlaufsport nicht beeinträchtigt. Der Kleine Landrat und der Grosse Landrat sind überzeugt, dass mit der beantragten Teilrevision der Golfplatz in Davos gestärkt werden kann und gleichzeitig auch die Interes-

sen des Langlaufs sowie des Umwelt- und Landschaftsschutzes soweit möglich berücksichtigt sind.

I. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Ortsplanungsrevision «Anpassung Golfzone infolge Murgang» mit dem Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan 1:1500, die vom Grossen Landrat mit 16 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme verabschiedet wurden, zuzustimmen.

2. Wohnquartier Valbella, Teilrevision Ortsplanung

A. Das Wichtigste in Kürze

Das seit rund 20 Jahren brachliegende Valbella-Areal soll mit neuem Leben gefüllt werden. Im Einklang mit der strategischen Gesamtplanung entstehen auf dem Areal fünf neue Gebäude mit rund 150 Wohnungen für Einheimische. Knapp zwei Drittel der Wohnungen werden als Mietwohnungen angeboten, wovon mehr als die Hälfte sogar als bezahlbare Wohnungen zur Kostenmiete auf den Wohnungsmarkt kommt. Der vielfältig zusammengesetzte Wohnungsmix besteht ausschliesslich aus Erstwohnungen und deckt unterschiedliche Bedürfnisse ab. Verbunden mit einem innovativen Konzept für gemeinschaftlich genutzte Räume entsteht ein lebendiges Wohnquartier in Zentrumsnähe. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

B. Überbauung der Klinikbrache als Mittel gegen die Wohnungsnot

Die Wohnungssituation ist in Davos äusserst angespannt. Eine Wohnraumanalyse zeigt, dass der Anteil der Zweitwohnungen in den vergangenen Jahren stetig gewachsen ist und jedes Jahr im Durchschnitt rund 50 als Erstwohnraum genutzte altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Dies führt zu einer Verknappung von Erstwohnraum und in der Folge zu steigenden Mieten. Zur Stabilisierung des Erstwohnungsmarkts und um den negativen Folgen der mangelhaften Gesetzgebung auf Bundesebene entgegenzuwirken, hat der Kleine Landrat die Davoser Wohnraumstrategie erarbeitet. Ziel ist es, dass ausreichend geeigneter und wirtschaftlich tragbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Das ist von zentraler Bedeutung für die Bevölkerung sowie für die Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Forschungs- und Tourismusstandortes Davos. Ohne ausreichend wirtschaftlich tragbaren Wohnraum kommt es kurz- bis mittelfristig zu negativen Entwicklungen wie der Verdrängung von Ortsansässigen oder dem Fernbleiben von qualifizierten Fachkräften. Mit der Wohnraumstrategie sollen bis ins Jahr 2032 rund 650 bis 700 neue Erstwohnungen geschaffen werden.

Der vielseitige Massnahmenmix der Davoser Wohnraumstrategie sieht unter anderem auch spezifische Arealentwicklungen vor. Dabei wird das Valbella-Areal explizit als Gebiet mit Wohnraumpotenzial bewertet. Die Höhenklinik Valbella wurde 2004 geschlossen. Seither ist das Areal eine Baubrache. In den strategischen Planungsinstrumenten der Gemeinde Davos – namentlich dem Kommunalen räumlichen Leitbild und der Innenentwicklungsstrategie – wird das Areal aufgrund seiner optimalen Lage und der bereits bestehenden Erschliessung als Entwicklungsgebiet mit grossem Potenzial für neue Erstwohnungen bezeichnet. Im Einklang mit der strategischen Planung wurde das nun vorliegende Projekt erarbeitet.

C. Neues Wohnquartier Valbella

Die Eigentümerin des Valbella-Areals, die Immobiliendienstleisterin HRS Real Estate AG, hat zusammen mit der Gemeinde Davos eine Strategie für die Überbauung der Klinikbrache erarbeitet und darauf aufbauend mit einem renommierten Architekturbüro ein Richtprojekt entwickelt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision. Das Projekt sieht fünf neue Gebäude vor. Drei grosse Wohnbauten sind parallel zum abfallenden Gelände platziert. Dazu kommen ein kleineres Gebäude mit Reihenhäusern und ein Gemeinschaftsbau in der Arealmitte. Die grossen Wohngebäude umfassen bis zu 9 Geschosse, um eine grosse Anzahl Wohnungen zu ermöglichen. Trotzdem sind die Neubauten weniger hoch als das heutige Klinikgebäude. Zwischen den Gebäuden entstehen grosszügige Freiräume. Diese bleiben grundsätzlich frei von grösseren Hochbauten und schaffen somit eine attraktive Wohnatmosphäre.

Die geplanten Wohnungen sollen Menschen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen und Ansprüchen ein neues Zuhause bieten. Die vier Wohnbauten bieten unterschiedliche Wohnungsgrössen und Grundrisse. Sie erfüllen die Bedürfnisse von diversen Zielgruppen wie Familien, Paaren, Einzelpersonen oder älteren Menschen. Der klug durchdachte Mix an Wohn- und Eigentumsformen wird verschiedene Menschen anziehen und bringt sie in einer lebendigen Nachbarschaft zusammen.



Lage des Valbella-Areals in Davos Dorf.

Rund ein Drittel der Wohnungen werden als preisgünstige Mietwohnungen zur Kostenmiete angeboten. Im aktuellen Projektstand sind 52 Eigentumswohnungen (2½ bis 5½ Zimmer), 42 konventionelle Mietwohnungen (2 bis 6½ Zimmer), 52 preisgünstige Mietwohnungen (1½ bis 6½ Zimmer) und fünf Reihenhauswohnungen (5½ Zimmer) vorgesehen. Während sich die genaue Zahl der Wohneinheiten noch leicht ändern kann, wird das minimale Flächenangebot an konventionellen und preisgünstigen Mietwohnungen im Baugesetz und in der Planungsvereinbarung verbindlich festgelegt.



Wohnquartier Valbella: Geplant sind rund 150 neue Wohneinheiten, welche vielfältig zusammengesetzt sind, sodass in einem weiten Spektrum von Eigentum bis zu günstigen Mietwohnungen für viele Lebensentwürfe ein passendes Angebot dabei ist.

Das Gebäude in der Arealmitte wird zum zentralen Gemeinschaftsgebäude. Es ist von den übrigen Gebäuden auf direktem Weg schnell erreichbar und wird vom Quartierplatz umschlossen. So wird der Gemeinschaftsbau zusammen mit dem umliegenden Platz zum Quartiertreffpunkt. Im Gemeinschaftsgebäude sind verschiedene Räumlichkeiten wie Co-Working-Plätze, eine grosse Küche, Joker- und Gästezimmer oder Sitzungsräume vorgesehen. Zudem können die Räume auch für einen Quartierladen, eine Kindertagesstätte oder eine Ski- und Velowerkstatt genutzt werden. Die genaue Nutzung wird dank einer Genossenschaft durch die Quartierbewohnerinnen und -bewohner festgelegt. Neben dem Gemeinschaftsgebäude und dem Quartierplatz sind verschiedene gemeinsam genutzte Aussenflächen vorgesehen. Dazu gehören ein Gemüsegarten, eine Quartierwiese mit Grillplatz sowie ein Spielplatz am Waldrand.

Das ehemalige Ärztehaus ist vom Neubau nicht tangiert. Es soll zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut und weitergenutzt werden. Die Eigentümerin des ehemaligen Ärztehauses ist mit der Arealstrategie und dem Richtprojekt einverstanden.

D. Erschliessung

Das Valbella-Areal liegt am Rand des Siedlungsgebiets, es ist jedoch gut an die Siedlung und die entsprechende Infrastruktur angebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500 Meter entfernt. Der Bahnhof Davos Dorf ist in etwa 600 Meter zu erreichen. Das Areal ist bereits optimal in das Fuss- und Velowegnetz eingebunden, und Naherholungsgebiete mit den nächsten Wander- oder Bikewegen liegen praktisch vor der Haustüre. Auch der Kindergarten und das Schulhaus Bünnda befinden sich in kurzer Fussdistanz, genauso wie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Mühle- bzw. Bünndastrasse zur Talstrasse oder Promenade geleitet. Damit besteht ein guter Anschluss an die zentralen Verkehrsachsen. Auf den beiden Erschliessungsstrassen wird Mehrverkehr im Umfang von 20 bis 30 % erwartet. Auch mit der Zusatzbelastung sind die beiden Strassen in der Lage, den Verkehr aufzunehmen. Die Gemeinde Davos möchte zudem die Bünndastrasse aufwerten und mit einem Trottoir ergänzen, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Dazu soll die heute private Strasse von der Gemeinde Davos übernommen werden. Die HRS Real Estate AG wird sich mit 500'000 Franken an den dafür notwendigen Sanierungskosten beteiligen.

Mit Ausnahme von vereinzelt oberirdischen Abstellplätzen (4 bis 6 Stück) erfolgt die Parkierung vollumfänglich in einer unterirdischen Tiefgarage mit rund 180 Parkfeldern. Die Parkfelder sind so ausgestattet, dass sie auf Wunsch mit verhältnismässig geringem Aufwand mit Ladestationen für die E-Mobilität ausgerüstet werden können. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt beim Arealeingang direkt von der Mattawaldstrasse über zwei separate Zugänge und tangiert die Grünflächen nicht.

E. Erhaltenswerte Baute

Das ehemalige Klinikgebäude gilt als «erhaltenswerte Baute». Eine erhaltenswerte Baute darf gemäss Baugesetz nur abgebrochen werden, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind. Einerseits müssen überwiegende Interessen

für den Abbruch sprechen. Weiter müssen die Ersatzneubauten erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen. Schliesslich darf der Abbruch erst gestartet werden, nachdem eine umfassende Dokumentation über die abzureisende Baute erstellt wurde. Diese Bedingungen sind beim vorliegenden Projekt alle erfüllt, weshalb der Abbruch zulässig ist. Des Weiteren wurde das Gebäude gemeinsam von der Grundeigentümerin, der Gemeinde Davos und einem Bauinspektor der Denkmalpflege begutachtet. Das Gutachten hält fest, dass das Gebäude einsturzgefährdet ist und die Bausubstanz massive Mängel aufweist. Ein Abriss wäre also ohnehin unumgänglich.

F. Umzonung und Mehrwertausgleich

Für die festgelegten Entwicklungsziele ist die bestehende Ortsplanung ungeeignet. Für die Realisierung des Wohnquartiers Valbella ist darum eine Anpassung notwendig. Insbesondere soll das Gebiet in die neu zu schaffende Wohnzone Valbella umgezont werden. Zusammen mit den entsprechenden Anpassungen im kommunalen Baugesetz kann damit eine massgeschneiderte Lösung erarbeitet werden. Die raumplanerischen Massnahmen werden präzise auf das Richtprojekt abgestimmt und stellen sicher, dass die realisierten Neubauten höchstens marginal davon abweichen können. Die Ausnützungsziffer über das gesamte Areal wird von 1,4 auf 1,85 gesteigert. Der daraus entstehende Mehrwert wird abgeschöpft, indem die Eigentümerin zur Erstellung und fortlaufenden Bereitstellung von Mietwohnungen und Wohnungen zur Kostenmiete verpflichtet wird. Der Mindestanteil wird im revidierten Baugesetz festgehalten. Die Allgemeinheit erhält also preisgünstige Wohnungen als Mehrwertabgabe. Weiter beteiligt sich die Grundeigentümerin mit 500'000 Franken an den Sanierungskosten der Bündastrasse.

Zusätzlich ist eine Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Davos und den Grundstückeigentümerinnen eine zwingende Bedingung für die Umsetzung des Projekts. In der Planungsvereinbarung werden neben der fortlaufenden Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zur Kostenmiete auch die Modalitäten zum Wohnungsmix, der Sanierungsbeitrag zugunsten der Bündastrasse, die Realisierungspflicht innerhalb von 6 Jahren sowie das

Belegungsreglement für die Vergabe der Wohnungen zur Kostenmiete (Einkommenslimiten, Minimalbelegung etc.) festgelegt.

G. Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde im Mai 2023 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat die Vorprüfung mit seinem Bericht vom 8. April 2024 abgeschlossen. Der Kanton forderte insbesondere eine signifikante Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum sowie Verbesserungen beim Lärmschutz. Beide Forderungen wurden in das vorliegende Projekt eingearbeitet. Die Anzahl preisgünstiger Wohnungen wurde von 36 auf 52 erhöht. Weitere kantonale Vorgaben werden bei der Konkretisierung des Bauprojekts und spätestens bei der Baueingabe berücksichtigt.

Zwischen dem 8. August 2024 und dem 9. September 2024 wurde die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Der Forderungskatalog der Eingaben ist vielfältig. Der Kleine Landrat hat alle eingegangenen Vorschläge einzeln geprüft und beantwortet. Es wurden einzelne Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen. Die Mantellinie wurde nach unten korrigiert, um die maximale Gebäudehöhe zu reduzieren. So wird sichergestellt, dass die Neubauten das heute bestehende Klinikgebäude an keinem Ort überragen werden. Auch die maximal anrechenbaren Geschossflächen im revidierten Baugesetz wurden vom Kleinen Landrat an das Richtprojekt gebunden, und im Generellen Erschliessungsplan wurde der Baubereich der unterirdischen Parkierung präzisiert.

H. Beratung im Grossen Landrat

Die Raumplanungskommission des Grossen Landrats prüfte das Projekt eingehend und beantragte dem Grossen Landrat einstimmig, das Vorhaben zu genehmigen. Am 12. Dezember 2024 hat der Grosse Landrat die Vorlage beraten. Das Parlament betonte die grosse Qualität des vorliegenden Projekts. Weiter wurde der umfangreiche und dringende Bedarf an neuen

Erstwohnungen unterstrichen. Das Wohnquartier Valbella ist ein wichtiger Bestandteil der gesamtheitlichen Davoser Wohnraumstrategie. Eine vereinzelte Stimme kritisierte, dass die Gemeinde Davos sich an den Sanierungskosten der Bündastrasse beteiligen würde. Zudem wurde kritisch angemerkt, dass der Mehrwert noch stärker abgeschöpft werden müsste. Die Argumente für das Projekt überwogen jedoch bei allen Parlamentsmitgliedern, niemand stellte sich grundsätzlich gegen das Vorhaben.

Das Parlament hat der Vorlage mit 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt. Gemäss den in der Gemeindeverfassung festgelegten Kompetenzen hat der Grosse Landrat den revidierten Zonenplan, den Generellen Gestaltungsplan sowie die Revision des Baugesetzes zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet. Der Generelle Erschliessungsplan liegt in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Landrats und wurde von ihm angenommen.

I. Weitere Informationen

Ergänzende und thematisch vertiefende Informationen können zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden (www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten ab sofort auch in Papierform im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 12. Dezember 2024 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (<https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle>) oder im Livestream nachverfolgt werden (<https://www.gemeindedavos.ch/livestream>).

J. Schlussbemerkungen

Seit rund 20 Jahren liegt das Valbella-Areal brach. Die Immobiliendienstleisterin HRS Real Estate AG hat das Areal gekauft und zusammen mit der Gemeinde Davos ein Richtprojekt für die Überbauung entwickelt. Das Projekt sieht vier neue Wohnbauten und ein Gemeinschaftsgebäude vor. Insgesamt

werden im neuen Valbella-Quartier etwa 150 neue Erstwohnungen entstehen. Zwei Drittel der Wohnungen werden als Mietwohnungen angeboten und davon mehr als die Hälfte sogar als bezahlbare Wohnungen zur Kostenmiete. Die Entwicklung steht im Einklang mit der strategischen Planung der Gemeinde Davos und fügt sich hervorragend in die Gesamtentwicklung ein. Das vorliegende Vorhaben ist ein wichtiger Bestandteil der Davoser Wohnraumstrategie und kann zur Linderung der Wohnungsnot beitragen. Gemäss Wohnraumstrategie sollen bis 2032 rund 650 bis 700 neue Erstwohnungen entstehen. Mehr als ein Fünftel davon können mit dem Wohnquartier Valbella realisiert werden. Ohne dass die Gemeinde Davos eigene finanzielle Mittel investieren muss, kann Davos rund 50 Wohnungen zur Kostenmiete gewinnen. Der Kleine Landrat und der Grosse Landrat sehen das Valbella-Areal als grosse Chance, die mit der Entwicklung der Klinikbrache genutzt werden kann, und legen mit dieser Abstimmungsvorlage die notwendigen raumplanerischen Grundlagen zur erfolgreichen Umsetzung des Projekts vor.

K. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Ortsplanungsrevision «Wohnzone Valbella» mit dem Zonenplan 1:1500 und dem Generellen Gestaltungsplan 1:1500 sowie der Teilrevision des kommunalen Baugesetzes, die vom Grossen Landrat mit 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung verabschiedet wurden, zuzustimmen.

Davos, 16. Dezember 2024

Mit freundlichen Grüssen

Gemeinde Davos

Der Statthalter

Stefan Walser

Abstimmungsvorlagen

zur Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2025

1. Erweiterung Golfzone, Teilrevision Ortsplanung

- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
«Anpassung Golfzone infolge Murgang» 1:1500, Seiten 24–25**

Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden. Er tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

2. Wohnquartier Valbella, Teilrevision Ortsplanung

- **Zonenplan «Wohnzone Valbella» 1:1500, Seiten 26–27**
- **Genereller Gestaltungsplan «Wohnzone Valbella» 1:1500, Seiten 28–29**
- **Genereller Gestaltungsplan «Wohnzone Valbella», Schnitte, Seite 30**
- **Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Davos betreffend Wohnzone Valbella**

Das Baugesetz der Gemeinde Davos vom 4. März 2001 wird wie folgt geändert:

Art. 60a – Wohnzone Valbella (neu)

- ¹ Die Wohnzone Valbella ist für Wohnbauten mit Miet- und Eigentumswohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind im untergeordneten Umfang (maximal 10 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche nach Abs. 2) zulässig. Die Nutzung altrechtlicher Wohnungen richtet sich nach der Zweitwohnungssetzung.

² Für die Wohnzone Valbella gilt die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) von Art. 37a KRVO. In den im Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegten Baubereichen gelten bei einer gesamthaften anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 10382m² folgende maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF):

<i>Überbauung Valbella Parz. 787/6858</i>	<i>max. aGF</i>	<i>(aGSF)</i>
Baubereich A:	6970 m ² aGF	
Baubereich B:	4640 m ² aGF	
Baubereich C:	5800 m ² aGF	
Baubereich D:	780 m ² aGF	
Baubereich E (Gemeinschaftsbau):	500 m ² aGF	
<i>Total:</i>	<i>18690 m² aGF</i>	<i>(8771 m² aGSF)</i>

Wohngebäude Parz. 6858

Baubereich Wohnhaus:	475 m ² aGF	(1611 m ² aGSF)
<i>Gesamttotal:</i>	<i>19165 m² aGF</i>	<i>(10382 m² aGSF)</i>

³ Die max. aGF von 18690m² (Überbauung Valbella) sowie die max. aGF von 475m² (Wohngebäude) sind bei Abbruch, Wiederaufbau, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen jeweils zu mindestens 80 % auszuschöpfen. Zwischen den Baubereichen darf +/- 10 % der jeweils zugewiesenen aGF verlegt werden. Eine Erhöhung der max. aGF beim Baubereich Wohnhaus ist ausgeschlossen.

⁴ In den Baubereichen A–C sind mind. 10440m² dauernd zur Miete und davon mind. 5800m² aGF in fortdauernder Kostermiete anzubieten und zu betreiben. Von diesen Mindestvorgaben darf die realisierte aGF um max. +/- 5 % abweichen.

⁵ Die Fassadenfluchten sowie die Gesamthöhe der einzelnen Wohnbauten dürfen die im GGP festgelegten Baubereiche resp. Mantellinien und Höhenkoten nicht überschreiten.

Beim Wohngebäude Parz. 6858 sind maximal drei über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse zulässig. Soweit die Fassadenfluchten im Waldabstand zu liegen kommen, ist die Zustimmung nach kantonalem Waldrecht einzuholen.

- ⁶ Im Umgebungsbereich gemäss GGP sind ausschliesslich die für den festgelegten Nutzungszweck erforderliche Ausstattung, Anlagen und Kleinbauten ohne aGF, max. 6 Besucherparkplätze sowie auf Parz. 6858 ein ausreichender Wendeparkplatz zulässig.
- ⁷ Die Erschliessungsanlagen samt Werkleitungen richten sich nach dem Generellen Erschliessungsplan (GEP). Der im GEP enthaltene Baubereich für die unterirdische Parkierung dient der Realisierung der Pflichtparkplätze für die Wohnüberbauung Valbella Parz. 787 und das Wohngebäude Parz. 6858. Gestützt auf ein fachliches Mobilitätskonzept kann die Baubehörde die benötigte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Besucherparkplätze (Art. 38 BauG) bis auf 80 % herabsetzen. In diesem Fall entfällt die Ersatzabgabe nach Art. 39 BauG.
- ⁸ Innerhalb der Wohnzone Valbella gilt für die betreffenden Grundstücke ein Grenzüberbaurecht. Die für die Projektrealisierung benötigten Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuch der betreffenden Grundstücke eintragen zu lassen. Gegenüber Grundstücksgrenzen von Grundstücken ausserhalb der Wohnzone Valbella ist in jedem Fall ein Grenzabstand von mindestens 2.50m einzuhalten.
- ⁹ Bauvorhaben sind von der Bauberatung zu beurteilen (Art. 9 BauG). Das Richtprojekt gemäss GGP hat für das Baubewilligungsverfahren richtungsweisenden Charakter. In das Erscheinungsbild des Quartiers passende fassadenbündige Solaranlagen sowie aufgeständerte Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

¹⁰Die Ausscheidung der Zone setzt den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung mit der Gemeinde voraus. Darin sind mind. zu regeln:

- Realisierungspflicht mittels Überbauungsfrist seit Rechtskraft der Bauzone Parz. 787 unter der Bedingung der Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Kaufrechts der Gemeinde, sofern die Überbauungsfrist unerfüllt bleibt.
- Nutzungsmix (Eigentum, Miete, gemeinschaftliche Nutzungen, Genossenschaftsmodell), Modalitäten zu Verkauf/ Miete.

Art. 93 – Zonenschema (ergänzt)

Der Artikel «Zonenschema» wird wie folgt ergänzt:

Art.	Zonen	AZ	Grenzabstand gross	Grenzabstand klein	Geschosszahl	Quartierplanpflicht	Lärmempfindlichkeitsstufe
60a	Wohnzone Valbella	****	gemäss Baubereiche GGP	gemäss Baubereiche GGP	---	---	II

**** Zuweisung anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Art. 60a Abs. 2 BauG

Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden. Er tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Davos, 12. September 2024

Gemeinde Davos

Namens des Grossen Landrats

Der Landratspräsident

Claudio Rhyner

Der Landschreiber

Michael Straub

Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500

Anpassung Golfzone infolge Murgang

Festlegungen Zonenplan

Landwirtschaftszonen

	Landwirtschaftszone	ES III	Art. 32 KRG / Art. 73 BauG
	Alpine Landwirtschaftszone	ES III	Art. 32 KRG / Art. 75 BauG

Weitere Zone

	Golfzone	ES III	Art. 76 BauG
--	----------	--------	--------------

Weiterer Planinhalt

	Statische Waldgrenze		Art. 10/13 WaG
--	----------------------	--	----------------

Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

	Feldgehölze		Art. 109 BauG
	Bereich Abschlag		Art. 109 BauG
	Bereich Green		Art. 109 BauG

Informative Inhalte

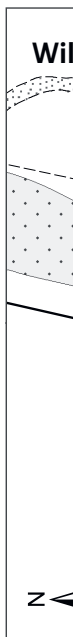
Orientierend

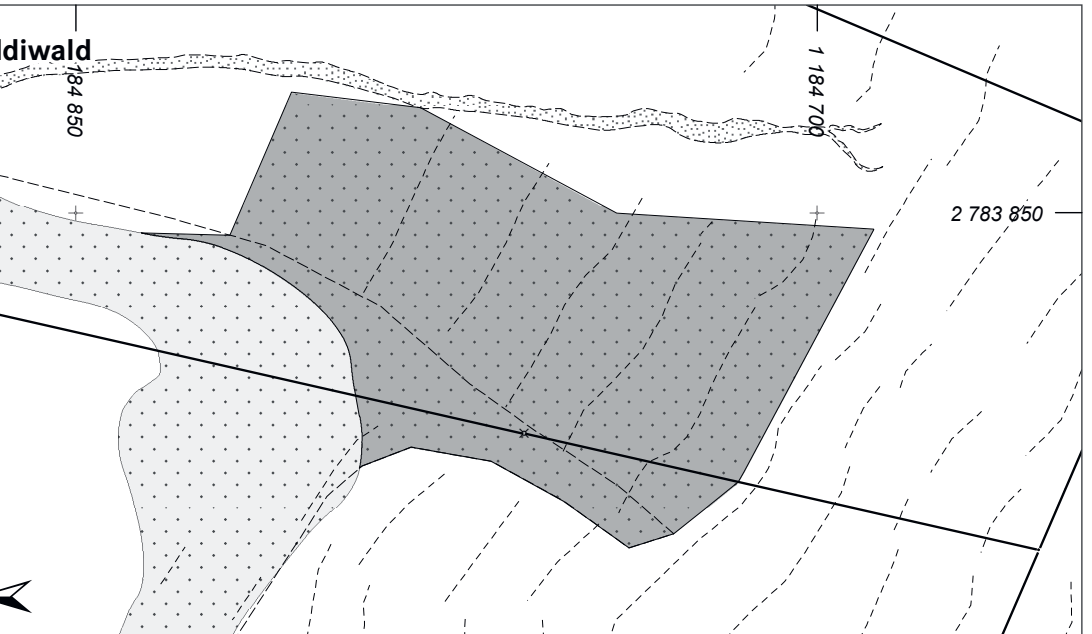
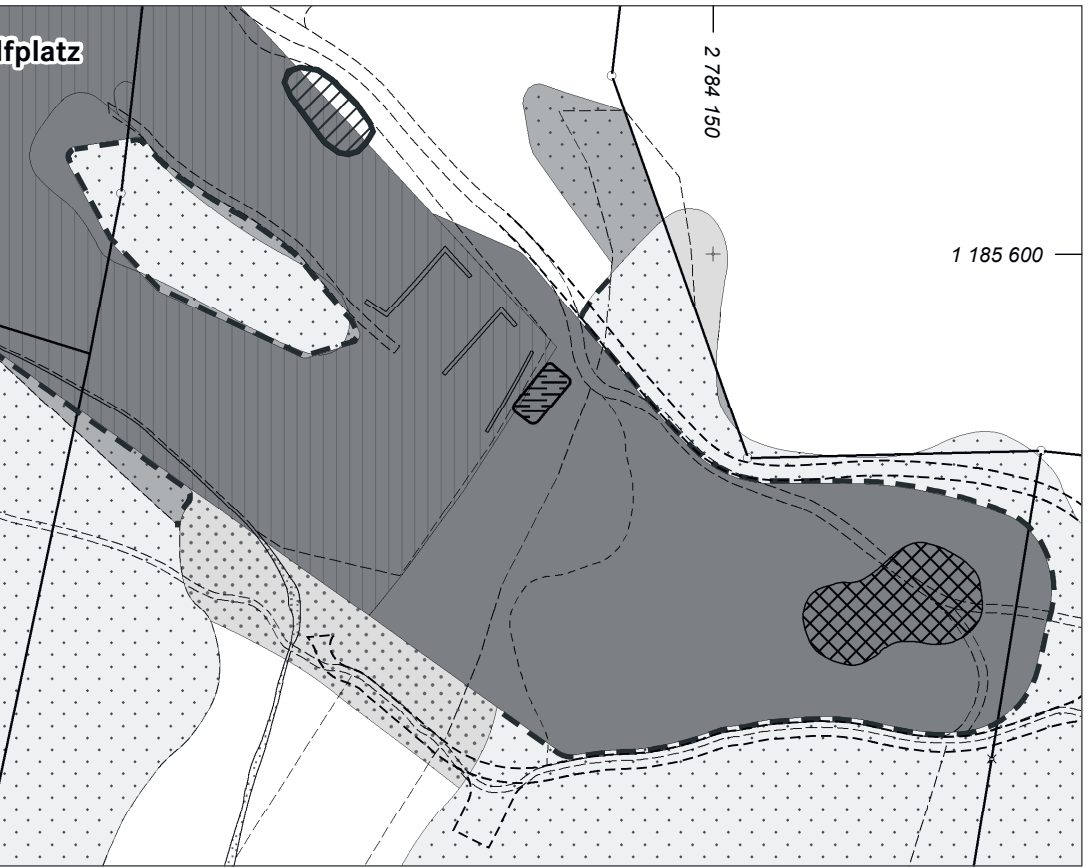
	Wald neu / rechtskräftig		WaG/KWaG
	Golfzone rechtskräftig		

Hinweisend

	Geplanter Wirtschaftsweg		
	Gewässer		

WaG Bundesgesetz über den Wald
ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
KWaG Kantonales Waldgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde





Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Zonenplan

1:1500

Wohnzone Valbella

Festlegung

Bauzone



 WV	Wohnzone Valbella	ES III	Art. 60a BauG
---	-------------------	--------	---------------

Informative Inhalte

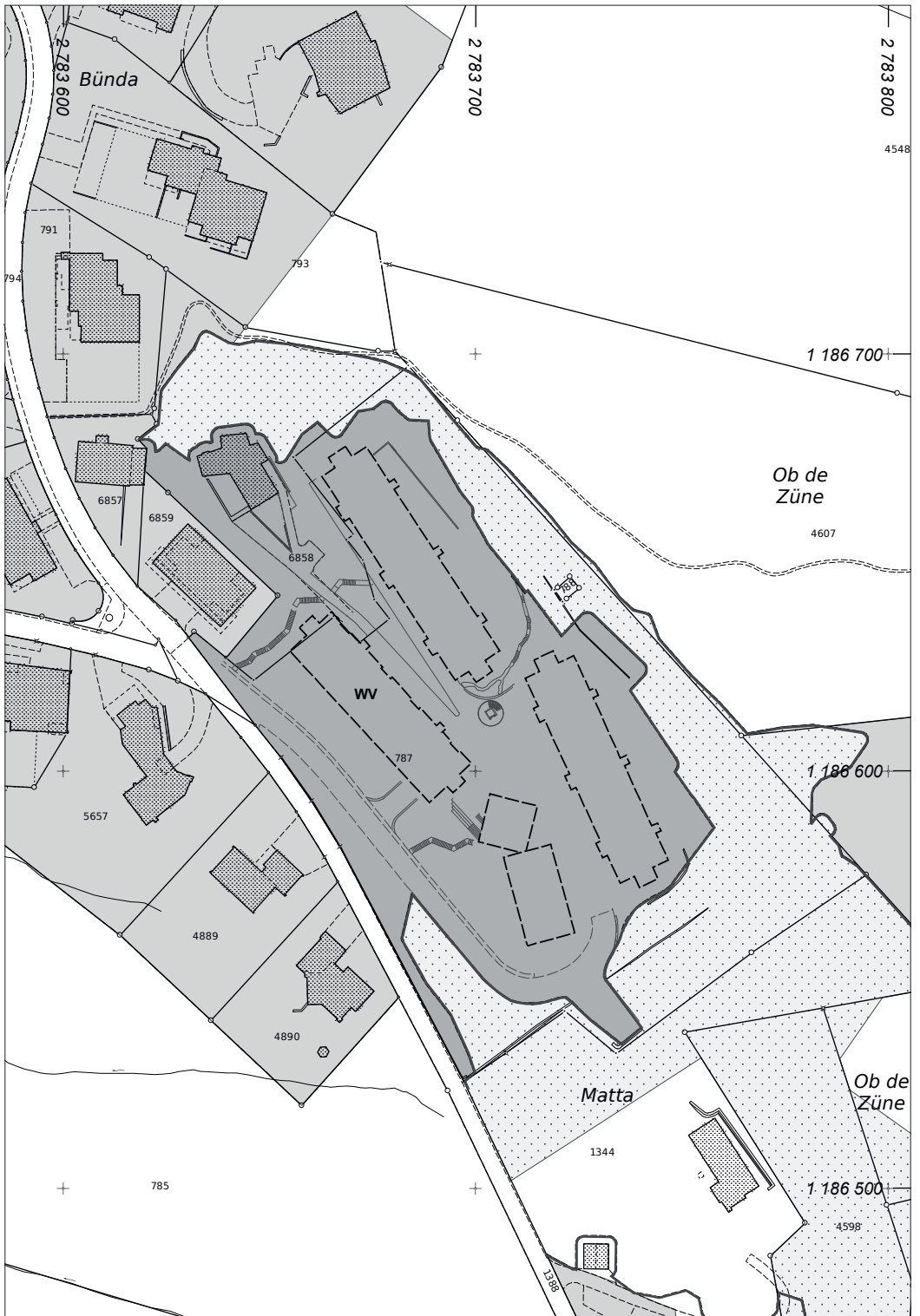
Orientierend

	Bauzone	
	Statische Waldgrenze	Art. 10, 13 WaG
	Wald	WaG/KWaG

Hinweisend

	Wege und Mauern (Richtprojekt)	
	Gebäude projiziert (Richtprojekt)	

WaG Bundesgesetz über den Wald
ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
KWaG Kantonales Waldgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde



Bünda

2 783 600

2 783 700

2 783 800

4548

1 186 700

Ob de Züne

4607

1 186 600

WW

787

5657

4889

4890

Matta

1344

1388

785

Ob de Züne

1 186 500

4598

Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Genereller Gestaltungsplan

1:1500

Wohnzone Valbella

Festlegung

Situation

	Perimeter Genereller Gestaltungsplan	
	Baubereich Wohnbauten (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen)	Art. 60a BauG
	Baubereich Zentraler Gemeinschaftsbau	Art. 60a BauG
	Baubereich Wohnhaus Parzelle 6858	Art. 60a BauG
	Bereich Quartierplatz	Art. 60a BauG
	Bereich gemeinschaftliche Gemüseärten	Art. 60a BauG
	Bereich Quartierwiese mit Grillstelle und Sportanlagen	Art. 60a BauG
	Umgebungsbereich	Art. 60a BauG
	Erhaltenswerte Bauten aufgehoben	Art. 60a BauG
	Schnittlinie	Art. 60a BauG

Informative Inhalte

Orientierend

	Bauzone	
	Wald	WaG/KWaG

Hinweisend

	Wege und Mauern (Richtprojekt)	
	Gebäude projiziert (Richtprojekt)	

WaG Bundesgesetz über den Wald

KWaG Kantonales Waldgesetz

BauG Baugesetz der Gemeinde



Teilrevision Wohnzone Valbella

Genereller Gestaltungsplan - Schnitte

Festlegung

Längs- und Querschnitte

	Mantellinie	Art. 60a BauG
	Höhenkote	Art. 60a BauG

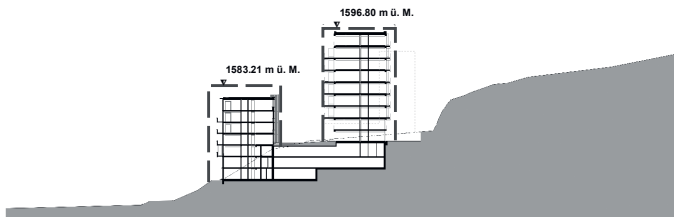
Informative Inhalte

Hinweisend

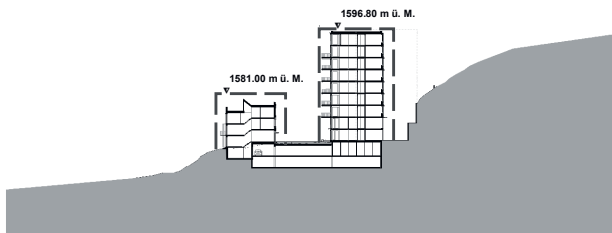
	Terrain bestehend	Art. 60a BauG
	Abbruch bestehendes Gebäude	
	Richtprojekt im Quer- und Längsschnitt	

BauG Baugesetz der Gemeinde

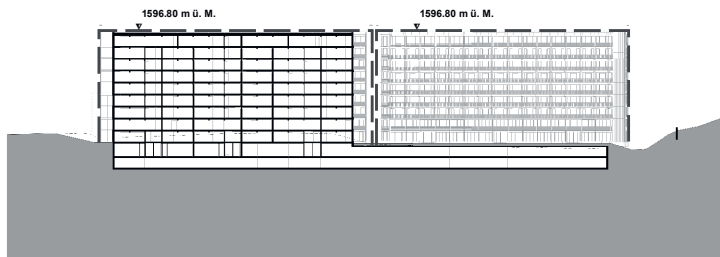
Querschnitt A - A



Querschnitt B - B



Längsschnitt C - C



Informationen zur Stimmabgabe

Das Stimmregister wird am Dienstag, 4. Februar 2025, um 17:00 Uhr geschlossen. Wer nicht im Besitz des Abstimmungsmaterials ist, kann dieses bis Freitag, 7. Februar 2025, 12:00 Uhr, bei der Gemeindekanzlei nachbeziehen.

Briefliche Stimmabgabe

Wer brieflich abstimmen will, legt die persönlich ausgefüllten Stimmzettel der Gemeinde und den persönlich ausgefüllten Stimmzettel der Eidgenossenschaft in das von der Gemeinde zugestellte Stimmkuvert oder notfalls in ein privates, neutrales Kuvert (darf nicht beschriftet werden) und verschliesst dieses. Das verschlossene Kuvert ist zusammen mit dem an der vorgesehenen Stelle persönlich unterschriebenen Stimmrechtsausweis in das Antwortkuvert zu legen. Notfalls kann ein privates Antwortkuvert verwendet werden. Das Antwortkuvert ist entweder in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung, beim Eingang des Rathauses, einzuwerfen oder rechtzeitig der Post zu übergeben (in der Schweiz portofrei für A-Post, keine Briefmarke notwendig). Die Sendung muss bis spätestens Sonntag, 9. Februar 2025, 11:00 Uhr, bei der Gemeindeverwaltung eintreffen.

Stimmabgabe an der Urne

Der Standort der Abstimmungsurne befindet sich im Erdgeschoss des Rathauses am Berglistutz 1, Davos Platz – entweder im Ordnungsamt (O) oder im Eingangsbereich des Rathauses (E). Eine Urnenwache beaufsichtigt die Urne und steht für Fragen bereit. Die Abstimmungsurne kann wie folgt benutzt werden:

- Mittwoch, 5. Februar 2025 08:30–11:30 und 13:30–17:00 Uhr (O)
- Donnerstag, 6. Februar 2025 08:30–11:30 und 13:30–17:00 Uhr (O)
- Freitag, 7. Februar 2025 08:30–11:30 und 13:30–16:00 Uhr (O)
- Sonntag, 9. Februar 2025 09:30–11:00 Uhr (E)

Die Übergabe von Stimmrechtsausweis und Stimmzetteln muss persönlich erfolgen. Stellvertretung ist nicht gestattet.

Davos, 16. Dezember 2024

Gemeinde Davos, Landschreiber Michael Straub