

## **GROSSER LANDRAT DER GEMEINDE DAVOS**

**AMTSPERIODE 2013 – 2016**

---

### **E I N L A D U N G**

**zur**

**6. Sitzung des Grossen Landrates**

**auf**

**Donnerstag, 31. Oktober 2013, 13.30 Uhr**

**im Landratssaal**

---

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 6. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

### **1. Abnahme Amtsgelübde neues Landratsmitglied**

Art. 15a Abs. 2 DRB 10

### **2. Protokoll**

Das Protokoll der Sitzung vom 26. September 2013 sowie alle übrigen Unterlagen liegen im Landratssaal zur Einsichtnahme auf.

### **3. Teilrevision Ortsplanung, Gewerbezone Davos Laret**

Beilage Nr. 45: Antrag des Kleinen Landrates vom 8. Oktober 2013

Auflageakten:

- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht
- Situation mit Landflächen
- Machbarkeitsstudie / Konzept
- Gestaltungsvorschriften
- Visualisierung
- Kosten Erschliessung Wasser, Abwasser, Kreisel
- Plan Erschliessung
- Vertragsentwürfe Landverkäufer / Landkäufer
- Genereller Erschliessungsplan
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
- Mailverkehr zwischen M. Peng und C. Deragisch
- Schreiben ARE vom 04.09.2013

### **4. Motion Cyrill Ackermann betreffend Verkaufserlös aus Liegenschaften, Frage der Erheblicherklärung**

Beilage Nr. 46: Antrag des Kleinen Landrates vom 8. Oktober 2013

Beilage Nr. 47: Motion Cyrill Ackermann betreffend Verkaufserlös aus Liegenschaften

**5. Motion Philipp Wilhelm betreffend bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum dank gemeinnützigen Bauträgern, Frage der Erheblicherklärung**

Beilage Nr. 48: Antrag des Kleinen Landrates vom 8. Oktober 2013

Beilage Nr. 49: Motion Philipp Wilhelm betreffend bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum dank gemeinnützigen Bauträgern

**6. Postulat Christian Thomann betreffend Weiterentwicklung des Konzepts zur Sammlung des Hauskehrichts, Frage der Überweisung**

Beilage Nr. 50: Antrag des Kleinen Landrates vom 1. Oktober 2013

Beilage Nr. 51: Postulat Christian Thomann betreffend Weiterentwicklung des Konzepts zur Sammlung des Hauskehrichts

**7. Persönliche Vorstösse**

**8. Mitteilungen des Kleinen Landrates**

**Einladung der Volksschule Davos sowie der weiterführenden Schulen BFD, SAMD, SSGD**

Im Anschluss an die ordentliche Sitzung findet für die Mitglieder des Grossen und des Kleinen Landrates in der Aula des Sportgymnasiums eine Präsentation der Rektoren aller Davoser Schulen zu **Aufgaben und Strukturen der schulischen Institutionen** statt. Im Anschluss an die total ca. 45 Minuten dauernde Präsentation ist ein Apéro mit Gelegenheit zum vertiefenden Gespräch vorgesehen.

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

Freundliche Grüsse

**Namens des Grossen Landrates**

Der Landratspräsident



Hans Bernhard

Davos, 9. Oktober 2013

Berglistutz 1, Postfach  
7270 Davos Platz 1  
Telefon +41 81 414 30 10  
Fax +41 81 414 30 49  
kanzlei@davos.gr.ch  
www.gemeindedavos.ch

Sitzung vom 08.10.2013  
Mitgeteilt am 10.10.2013  
Protokoll-Nr. 13-718  
Reg.-Nr. B1.3.2

## An den Grossen Landrat

### Teilrevision Ortsplanung, Gewerbezone Davos Laret

#### 1. Einleitung

Das Schaffen einer neuen Gewerbezone ist in Davos seit fast zwei Jahrzehnten ein Dauerthema. Trotz vieler kleiner, mittlerer und grosser Gewerbebetriebe konnte eine Gewerbezone aus verschiedenen Gründen nie realisiert werden. In der Regel waren der hohe Landpreis oder auch die „Nicht-Verfügbarkeit des Areals“ das Killerkriterium. Gewerberaum war nicht interessant im Kontext mit anderen Nutzungen.

Die heute ähnlich gelagerte, bestehende Zone für Arbeiten und Wohnen wurde leider seit vielen Jahren zweckentfremdet und als reine Wohnzone genutzt. Auf das Erstellen der Gewerbebauten mit immerhin 0.4 (44.5%) Ausnützung wurde sehr oft verzichtet. Mehrere grössere Siedlungen zeigen dieses Bild. Ein weiteres Problem dieser Zone ist die Nähe zur Wohnnutzung. Daher sind grosse Volumen, sprich flächen- und/oder lärmintensive Betriebe nicht möglich.

#### 1.1. Anlass

In Davos besteht ein Mangel an verfügbarem Raum für Gewerbetreibende. Bereits in einer Interpellation vom 19. September 2007 an den Kleinen Landrat (KLR) wurde in diesem Zusammenhang Auskunft verlangt über:

1. Die verbliebenen Reserven in den Zonen für Arbeiten und Wohnen (ZAW).
2. Die Möglichkeiten zur nachhaltigen Nutzung der verbliebenen Reserven in der ZAW.
3. Die Möglichkeiten zur Schaffung von neuem Gewerberaum.
4. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung von reinen Gewerbebezonen (GEZO).
5. Die möglichen Standorte für reine Gewerbebezonen.

In seiner Stellungnahme vom 15. Januar 2008 hat der KLR die Interpellation im Wesentlichen wie folgt beantwortet.

1. In den bestehenden ZAW sind bei einer AZ von 0.9 noch unüberbaute Baulandreserven von ca. 25'000 m<sup>2</sup> BGF vorhanden. Auf der Grundlage einer AZ von 0.4 stehen lediglich ca. 11'000 m<sup>2</sup> BGF für Gewerbenutzungen zur Verfügung. Die Standorte befinden sich in Davos

Glaris, an der Hof- und Clavadelerstrasse sowie entlang der Talstrasse; letztere beide sind als sogenannter Servicestrang konzipiert worden.

In der GEZO sind noch Reserven von ca. 10'000 m<sup>2</sup> BGF vorhanden. Die einzig überbaubare Fläche befindet sich angrenzend an die Kehrrechtverladestation KMA.

2. Die Nutzung der ZAW richtet sich nach dem geltenden Baugesetz. Der KLR ist besorgt, dass die ZAW nur mit Wohnungen bei einer AZ von 0.5 genutzt werden. Er hat jedoch keine Handhabe um die Grundeigentümer zu verpflichten, die verbleibende AZ von 0.4 mit Gewerbe zu nutzen.
3. Mit der Öffnung der Kurbetriebszonen werden günstige Rahmenbedingungen für nachhaltige Nutzungen und das Gewerbe geschaffen. Zudem laufen Gespräche mit einzelnen Grundeigentümern für die Schaffung von Raum für Gewerbenutzungen.
4. Nachdem sich die ZAW nicht bewährt hat, ist in Zukunft die Ausscheidung von reinen GEZO zu prüfen. Neueinzonungen würden nicht der Philosophie der seit 2001 gültigen Ortsplanung entsprechen. Eine allfällige Einzonung müsste mit dem übergeordneten Recht kompatibel sein.
5. Für eine Neueinzonung stehen die Standorte alte Wäscherei, Kehrrechtverladestation, Forstwerkhof und Zeughaus Frauenkirch im Vordergrund. In jedem Fall ist es wichtig, dass das Gewerbeland den Gewerbetreibenden zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden kann.

## **1.2. Planungsrechtliche Situation – Zone Arbeiten und Wohnen (ZAW)**

### **1.2.1. Entstehung**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (1997-2001) wurden die bestehenden Gewerbebezonen entlang der Talstrasse im Sinne eines sogenannten „Servicestrangs“ vorwiegend der neu geschaffenen Mischzone ZAW zugeteilt. Dies mit folgender Begründung:

- Typisch für das Gewerbe im Raum Davos sei die Mischung von Wohnen und Betrieb.
- Diese Betriebe seien Stützen für den funktionierenden Wohn-, Arbeits- und Tourismusort und würden die Basis für die Funktion von Davos als regionales Zentrum bilden.
- Die Kombination der guten Erschliessung an der Talachse mit Arbeitsgebieten berge ein bedeutendes Entwicklungspotential.
- Diese Gebiete seien für urbane Unternehmer jeder Prägung attraktive Räume.

Lediglich noch drei Areale (Kehrrechtverladestation KMA, Kieswerk Wildboden und Fleischtrocknerei Wildboden/Birchen) wurden einer eigentlichen Gewerbezone zugewiesen.

### **1.2.2. Geltende Baugesetzbestimmung und effektive Nutzung ZAW**

Das Baugesetz regelt die ZAW in Art. 63 Baugesetz wie folgt: *„Die ZAW ist für Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Lehre und Forschung bestimmt. Wohnnutzung ist zulässig.“*

Art. 63 Baugesetz priorisiert zwar das Gewerbe. Art. 93 Baugesetz (Zonenschema) bestimmt für die ZAW eine AZ von 0.9, legt aber in einer Fussnote den Anteil an zulässiger Wohnnutzung mit einer max. AZ 0.5 (55.5 %) fest. Eine Pflicht zur Realisierung des Gewerbeanteils von AZ 0.4 (44.5 %) oder eine Koppelung mit dem Wohnanteil besteht nicht.

Mit dieser Definition sind die vorbestandene Gewerbebezonen zu Mischzonen mit einem fakultativen Gewerbeanteil umgewandelt worden. Rechtlich möglich ist nun auch eine reine Wohnüberbauung mit einer AZ von 0.5.

Eine Untersuchung über die aktuellen Nutzungen in den ZAW bestätigen diese bekannten Mechanismen. Die Untersuchung zeigt, dass gesamthaft die meisten ZAW zwar noch gemischt genutzt werden, der jeweilige Gewerbeanteil jedoch stark variiert (0-100 %) und dass nach 2001 auf drei grösseren ZAW-Arealen reine Wohnüberbauungen ohne irgendwelche gewerbliche Nutzungen erstellt worden sind (Talstrasse 52a, Areal ehemalige Reithalle, Duchli), wobei der Anteil Zweitwohnungen überwiegt.

### 1.3. Angebot an Gewerbeflächen

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen grundsätzlich die Gewerbezone (GEZO) und die Zone Arbeiten und Wohnen (ZAW) zur Verfügung.

Gewerbebetriebe sind je nach Betriebsart auch in anderen Bauzonen mit Empfindlichkeitsstufe III zulässig (z.B. Zentrumszone, Zone städtisches Wohnen, Wohnzone Dorf/Platz, Dorfkernzone). Aufgrund des hohen Preisniveaus ist die Realisierung einer klassischen Gewerbenutzung in diesen Zonen aber nicht mehr gegeben. Für flächen- und verkehrsintensive Betriebe eignen sich diese Zonen ohnehin kaum.

Auch die zwischenzeitlich eingeführte Öffnung der Kurbetriebszonen für neue Arbeitsnutzungen hat die Situation für die Gewerbebetriebe nicht verbessert, da diese Nutzungen in der Kurbetriebszone explizit nicht zugelassen sind (vgl. Art. 70 a Baugesetz).

Die GEZO umfasst die drei Gebiete Kehrrechtverladestation KMA, Kieswerkareal Wildboden und Fleischrocknerei Wildboden/Birchen. Gesamthaft umfasst die Gewerbezone eine Fläche von ca. 5.8 ha. Die grösste Gewerbefläche beim Kieswerkareal Wildboden ist vollständig mit Bauten, Anlagen und Lagerflächen belegt. Die einzige noch unüberbaute Fläche umfasst lediglich ca. 2'700 m<sup>2</sup> (5%). Diese befindet sich südwestlich der KMA, ist reserviert für die Ansiedlung eines Betriebs und steht daher nicht zur Verfügung.

### 1.4. Fazit

- Die ZAW hat sich aufgrund der unzweckmässigen Zonendefinitionen nicht gut bewährt. Ohne flankierende Massnahmen wird diese Entwicklung weiter gehen. Als Folge davon wird das Gewerbe weiter verdrängt.
- Die Reserve in der GEZO beträgt knapp 0.27 ha und ist nicht mehr verfügbar. Die Reserve in der ZAW ist mit ca. 2.7 ha eher gering und verteilt auf mehrere auch kleiner strukturierte Areale.
- Aufgrund ihrer relativ zentralen oder siedlungsnahen Lage ist die ZAW geeignet für Kleingewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie generell für Betriebe mit Kundenverkehr. Namentlich im engeren Siedlungsgebiet ist die ZAW hingegen für flächenintensivere Betriebe nicht oder nur sehr beschränkt geeignet. Hinzu kommt, dass die Bodenpreise aufgrund der früheren Zweitwohnungsnachfrage je nach Lage der ZAW für Gewerbenutzungen zu hoch waren.
- In der Gemeinde Davos fehlen insbesondere gut erschlossene und bezahlbare Gewerbeflächen für flächenintensivere Betriebe.

In der Zwischenzeit haben sich diese Flächen weiter verringert und betragen noch ca. 50 % der Flächen von 2007.

Die Zone für Arbeiten und Wohnen muss zwingend anlässlich der nächsten Baugesetzrevision angepasst werden. Sie kann mit folgendem Zusatzartikel (im Wortlaut noch nicht definitiv formuliert) versehen werden: „Inskünftig muss der Gewerbeanteil von 0.4 bzw. 44.5 % auf der Parzelle

realisiert werden. Zumindest aber muss die dafür notwendige Fläche auf der Parzelle freigehalten werden.“

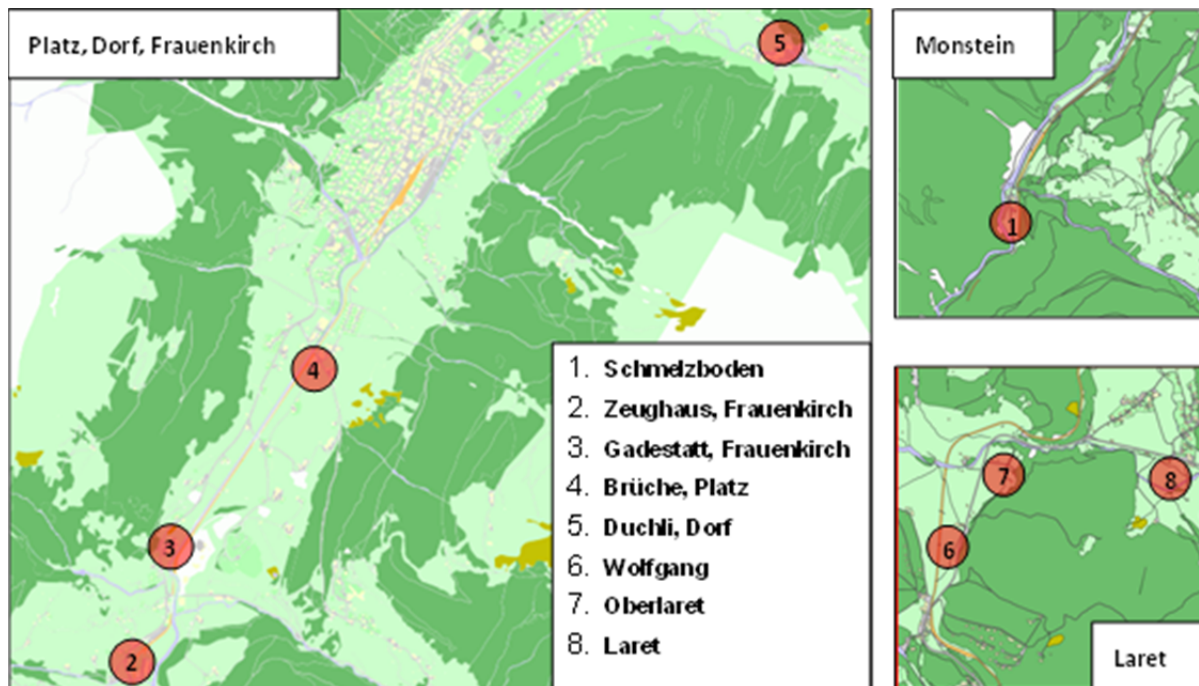
## 2. Standortevaluation Gewerbezone

### 2.1. Vorgehen

Die Wahl der möglichen Standorte und die Beurteilung dieser Standorte basiert auf folgenden Überlegungen:

- Angestrebt werden reine Gewerbestandorte für flächenintensive Betriebe mit guten Rahmenbedingungen bezüglich Erschliessung, Erreichbarkeit und Einordnung in die Umgebung (Landschaft, Immissionen).
- Angestrebt wird die Schaffung von 1 bis max. 3 grösseren Standorten mit Entwicklungspotenzial. Verstreute kleinere Standorte widersprechen dem Konzentrationsprinzip und sind nicht zukunftstauglich.
- Einzonungen auch geeigneter Standorte erfolgen nur bei Sicherstellung der Verfügbarkeit und einem auch längerfristig für das Gewerbe angemessenen Baulandpreis.

### 2.2. Übersicht potenzielle Gewerbestandorte



Die potenziellen Standorte werden anhand von Kriterien zur Erschliessung, zu Flächenvoraussetzungen, Nutzungseignungen und Auswirkungen auf die Umgebung und die Umwelt qualitativ und im Quervergleich mit beurteilt und mit folgendem Raster bewertet.

### 2.3. Übersicht und Fazit Beurteilung

Standort	Beurteilung			
	sehr geeignet	geeignet	beschränkt geeignet	nicht geeignet
1. Schmelzboden, Monstein				X
<b>2. Zeughaus, Frauenkirch</b>	X			
<b>3. Gadenstatt, Frauenkirch</b>		X		
4. Brüche, Platz			X	
5. Duchli, Dorf			X	
6. Wolfgang				X
7. Ober Laret				X
<b>8. Laret</b>		X		

Die drei Standorte „Zeughaus“ (Nr. 2), 3 „Gadenstatt“ (Nr. 3) und „Laret“ (Nr. 8) erfüllen die Standortanforderungen am besten.

Der bestgeeignete Standort „Zeughaus“ (Nr. 2) ist im Besitz des Bundes (Armasuisse). Trotz intensiven Verhandlungen mit der Armasuisse steht dieses Areal für eine gewerbliche Nutzung derzeit nicht zur Verfügung. Der Standort „Zeughaus“ (Nr. 2) entfällt daher. Gleiches trifft auf den Standort Gadenstatt, Frauenkirch, zu. Dieser ist zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nicht verfügbar.

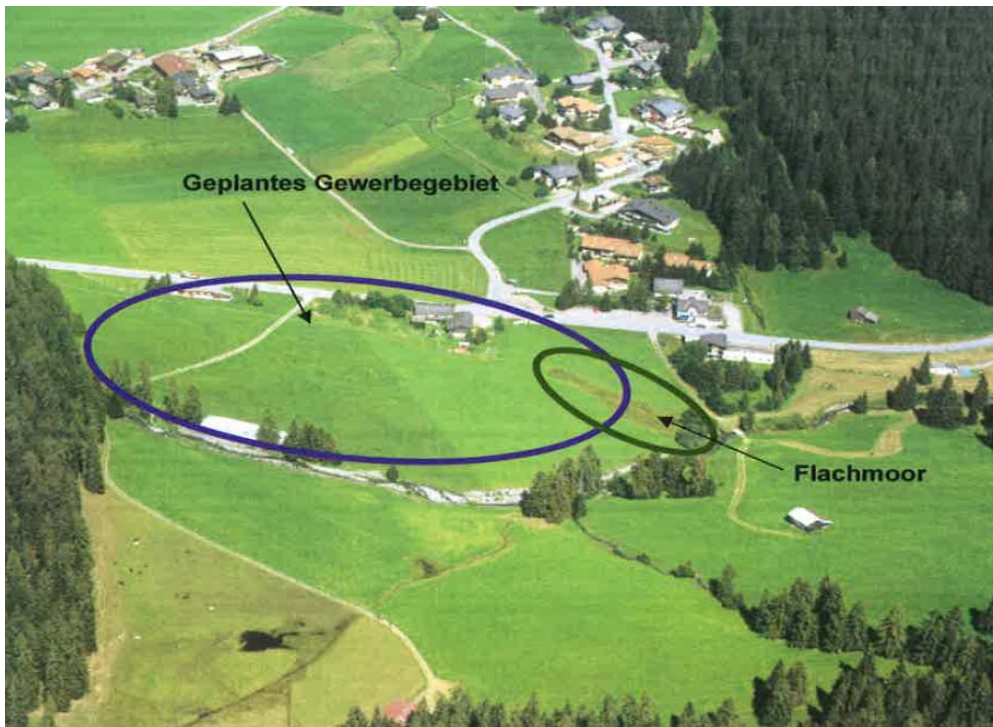
#### Standort Laret

- Die vergleichsweise grössere und vor allem zusammenhängende Fläche ermöglicht eine kompakte Ansiedlung mit Synergiepotenzial.
- Eine Konzentration aller Gewerbezone im Süden von Davos ist nicht zweckmässig. Die Bildung von zwei Hauptstandorten, einer im Süden und einer im Norden von Davos trägt zu einer ausgewogenen Versorgung und besseren Verteilung in Bezug auf Erreichbarkeit und Verkehrsbelastung.
- Die Lage an der nördlichen Hauptzufahrtsachse von Davos bzw. in der Mitte des Wirtschaftsraums Davos-Klosters erzeugt weniger Verkehrsaufkommen in Davos selbst.
- Die Verfügbarkeit des Landes zu vertretbaren Konditionen ist abgeklärt und gesichert.
- Mit der Neuerschliessung gibt es Synergien mit den Verkehrsvorhaben Anschluss Laret, Verkehrsverlangsamung.



### 3. Standort / Nutzungsplanung / Richtplanung

#### 3.1. Standort



Der Standort der neuen GEZO liegt südlich der Siedlung „Laret“. Das Areal wird im Norden durch die kantonale Hauptstrasse, im Süden durch den „Stutzbach“ und im Osten durch eine rechtskräftige Bauzone begrenzt. Bis auf zwei entlang der Kantonsstrasse bestehende Wohnhäuser und einen Stall ist das Gebiet unüberbaut. Es handelt sich weitgehend um landwirtschaftlich genutztes Wiesland. Im Bereich eines Quellaustritts am südöstlichen Rand des Areals liegt ein kleines Flachmoor von regionaler Bedeutung.

#### 3.2. Nutzungsplanung

Der geplante Gewerbestandort liegt vollständig in der Landwirtschaftszone und ist zu einem grossen Teil mit einer Gefahrenzone II (Überschwemmungsgefahr) überlagert. Ein Streifen von 10 m entlang des „Stutzbachs“ ist mit einer Gefahrenzone I überlagert. Im Osten grenzt der Standort an eine teilweise überbaute Ortsrandzone II mit anschliessender Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

#### 3.3. Richtplanung

Gemäss kantonalem Richtplan (RIP2000) ist im Gebiet „Lusi“ (südlich des „Stutzbachs“) ein Standort für eine Inertstoffdeponie (Objekt Nr. 08.VD.02) mit Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegt. Weitere Festlegungen bestehen nicht.

Das Davoser Volk hat am 22. September 2013 der Schaffung der Deponie Valdanna zugestimmt. Auf besagter Deponie ist ein Volumen von 160'000 m<sup>3</sup> möglich. Des Weiteren wurden im Sommer 2013 im Areal Tschuggen vom ANU weitere 40'000 m<sup>3</sup> in Form von Abschlussarbeiten zugestanden.

Wenn ein mittleres Deponievolumen von rund 14'000 m<sup>3</sup> jährlich eingesetzt wird, sollte eine Reserve für die nächsten 12 bis 20 Jahre vorhanden sein. Daher wird auf den Deponiestandort Lusi langfristig verzichtet.

#### **4. Spezifische Ziele / Sicherstellung**

##### **4.1. Spezifische Ziele und Anforderungen Gewerbestandort Laret**

Wegleitend für die Entwicklung eines Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes für den Standort sind folgende Ziele und Anforderungen:

- Der neue Gewerbestandort wird als reine GEZO für flächenintensive Gewerbebetriebe ausgestaltet.
- Das neue Gewerbegebiet muss effizient erschlossen sein, die Bauten und Anlagen müssen gut in die Umgebung eingeordnet werden und eine hohe Nutzungsdichte (Bodennutzungseffizienz) ist zu erreichen.
- Die vertraglichen Vereinbarungen sichern die Verfügbarkeit des Baulandes und sichern einen für das Gewerbe wirtschaftlich tragbaren Baulandpreis, dies auch langfristig.
- Durch entsprechende baugesetzliche Bestimmungen und eine konsequente Baulandpolitik ist die Umsiedlung bestehender Betriebe aus reinen Opportunitätsgründen in die neue GEZO auszuschliessen.

##### **4.2. Sicherstellung der Verfügbarkeit, Preisfestlegung, Arealentwicklung**

Gemäss den bisherigen Abklärungen und Verhandlungen sind die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1640, 1641, 1644 und 4174 bereit, der Gemeinde das für die Schaffung einer GEZO erforderliche Land zu einem Preis von Fr. 150.-/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertabschöpfung abzutreten. Die Eigentümer stellen in diesem Zusammenhang weitere Forderungen und Bedingungen:

- Als Ersatz für das bestehende Wohnhaus mit Stall verlangt der Eigentümer der Parz. Nr. 1640 und 4174 die Bereitstellung von Wohnbauland im südlichen Bereich des Areals für die Realisierung einer Bruttogeschossfläche von 400 m<sup>2</sup> zur ausschliesslichen Nutzung für Erstwohnen.
- Als Bedingung für die Abtretung von Land verlangt der Eigentümer der Parz. Nr. 1641 die Einzonung eines bestehenden Stalls auf der Parz. Nr. 1589 in Laret zur ausschliesslichen Nutzung für Erstwohnen.
- Der Eigentümer der Parz. Nr. 1644 wünscht für die Abtretung seines Landes wenn möglich Realersatz in Form von vergleichbarem Landwirtschaftsland im Raum Laret.

##### **4.3. Warum übernimmt die Gemeinde das Areal**

Um die Entwicklung des neuen Gewerbestandortes im Sinne der Planung erfolgreich realisieren zu können, muss die Gemeinde weitgehend über den Boden verfügen können. Nur damit kann sichergestellt werden,

- dass das Bebauungskonzept mit den gestalterischen Vorschriften, erarbeitet durch Architekt Heinrich Degelo, Basel, im September 2013, eingehalten wird. (Architekt Heinrich Degelo ist in Davos kein Unbekannter, er hat bereits den international ausgeschriebenen Wettbewerb der Erweiterung des Kongresszentrums vor vier Jahren gewonnen und anschliessend realisiert).
- dass eine etappierte Ausführung der Erschliessungswerke inkl. Anschluss an die Kantonsstrasse (Kreisel) rasch erfolgt.

- dass die Abgabe von Bauland an Interessenten im Sinne der Zielsetzungen mit geeigneten Auflagen (keine Aussiedlung aus Opportunitätsgründen, langfristige Preislimitierung, hohe Bodennutzungseffizienz, gute Gestaltung usw.) gesichert ist.

Die Gemeinde erstellt die Erschliessungsbauwerke, die Hallen inkl. Vorzonen werden durch die Käufer erstellt.

#### 4.4. Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, welche konstant verfeinert wurde, sind unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen mögliche effiziente Erschliessungssysteme und Bebauungsmuster für das Areal geprüft worden.

Das vorliegende und als Basis für die Nutzungsplanung dienende Erschliessungs- und Bebauungskonzept klärt im Wesentlichen folgende Inhalte:

- **Arealanbindung über Kreisel:** Das Gewerbegebiet wird durch einen Kreisel an die Kantonsstrasse angeschlossen. Die Lage des Kreisels wird vom bestehenden Anschluss der Siedlung Laret an die Kantonsstrasse bestimmt. Der Kreisel markiert zudem den Eintritt in das Siedlungsgebiet von Davos und reduziert die Geschwindigkeit auf der Kantonsstrasse beim Laret. Im Vergleich zu einer Lösung mit Einlenker ist der Kreisel die kostengünstigere Lösung.
- **Bebauungskonzept:** Ein Gebäuderiegel entlang der Kantonsstrasse bildet den räumlichen Anschluss gegenüber dem Siedlungsraum Laret, integriert das Gewerbeareal in den Ort und wirkt auch als „Lärmschutzwand“. Die kammartige Bebauung des Areals mit Baukörpern entlang der Höhenlinien ermöglicht eine hohe Bodennutzungseffizienz und einen guten Einordnungsgrad. Durch die Ausnutzung der Geländeneigung sind Zufahrten auf verschiedenen Höhen möglich. Das Bebauungskonzept zeigt drei Gebäudetypen auf. Eine murale Halle mit Giebel oder Walmdach unterhalb des Kreisels. Einen tonnenartigen Bau als Riegel parallel zur Kantonsstrasse. Das Dach soll extensiv begrünt werden. Die rechtwinklig zum Riegel liegenden Hallen sind einfache rechteckige Kuben mit extensiv begrünten Flachdächern. Diese müssen in Holz oder mit einer Holzverkleidung versehen werden. Lagerflächen im Freien sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Das Konzept und die Gestaltung kann im Rahmen der Weiterbearbeitung noch Änderungen erfahren, soll aber in seiner ursprünglichen Form weiterhin beibehalten werden. Die Gestaltungsvorschriften liegen bei den Akten.

Als Ersatz für das Wohnhaus mit Stall auf der Parzelle Nr. 1641 wird am südlichen Rand eine entsprechende Fläche als Wohnzone vorgesehen.

Im Bereich der überbauten Parzelle Nr. 1643 wird der südliche Vorbereich durch Landumlegung vergrössert. Die Parzelle Nr. 1643 verbleibt in der Landwirtschaftszone.

- **Arealerschliessung:** Bebauungs- und Erschliessungsraster sind aufeinander abgestimmt. Die durchgehende doppelseitige Erschliessung gewährleistet eine hohe Effizienz. Die bestehende Ortsrandzone II im Südosten sowie das bestehende Wohnhaus im Nordwesten werden voraussichtlich über rückwärtige Zufahrten miterschlossen. Diese neuen Zufahrten können die bestehenden, gefährlichen Anschlüsse an die Kantonsstrasse ersetzen. Der bestehende Wanderweg wird umgelegt und neu entlang des „Stutzbachs“ geführt.

- **Flachmoor:** Das bestehende Flachmoor inklusive einem umlaufenden Pufferbereich von 10 m wird freigehalten.
- **Gewässerabstand:** Gegenüber dem „Stutzbach“ haben Hochbauten einen Abstand von 11 m einzuhalten.
- **Lärmschutz:** Es ist absehbar, dass die geplante GEZO mit ES IV durch den Verkehrslärm der Kantonsstrasse belastet wird. Aufgrund des vorgeschlagenen Bebauungskonzeptes kann aber davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte der ES IV mit planerischen und gestalterischen Massnahmen eingehalten werden können. Ein allfälliges Lärmgutachten wird nicht auf Vorrat sondern erst im Rahmen der Folgeplanung erstellt, wenn die konkreten Vorstellungen über die Bebauung des Gebiets vorliegen werden. Für die Nachbarn der Gewerbezone wichtig zu wissen: Entscheidend ist der Lärm, der bei ihren Liegenschaften gemessen wird. Das Laret Dörfli hat die Werte einer ES III, die Parzelle Nr. 1643 (Tinner) liegt ebenfalls in der ES III.

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht liegt bei den Akten.

## 5. Vorprüfungsbericht

Mit Schreiben vom 22. / 25. Februar 2011 hat die Gemeinde die zur Vorprüfung notwendigen Unterlagen gemäss Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) dem Kanton zugestellt.

Am 6. August 2013 ist der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt worden.

Acht kantonale Amtsstellen haben dazu ihre Stellungnahme abgegeben.

Neben vielen positiven Aussagen vorallem bezogen auf das Bebauungs- und Erschliessungskonzept, welches als „logisch aufgebaut und grundsätzlich zweckmässig“ beurteilt wird oder auch zur Dichte, welche ebenfalls mit „zweckmässig und qualitativ grundsätzlich gutes Bebauungs- und Erschliessungskonzept“ erwähnt wird, gibt es auch Fragen.

So wird die sicher berechnete Frage nach der Grösse der Zone gestellt, nach der Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative nicht von der Hand zu weisen. Die Gemeinde hat auf diese Äusserung reagiert und die Zone bereits in der Auflage zum Mitwirkungsverfahren verkleinert. In der definitiven Version noch einmal um weitere gut 1'000m<sup>2</sup>. Es sind zwei Etappen vorgesehen. Die Restfläche der Parzelle Nr. 1644 wird der Zone für zukünftige bauliche Nutzung zugeordnet.

Weiter wurde die Frage nach der Sicherstellung des Konzepts aufgeworfen. In der Folge hat die Gemeinde den BSA Architekten Heinrich Degelo, Basel, beauftragt, die gestalterischen Vorschriften zu erarbeiten. Diese betreffen Baufenstergrössen, Höhen, Materialisierung, Dachformen, Vordächer etc. Diese Vorschriften bilden integrierenden Bestandteil eines jeden Kaufvertrages. Mit der Beauftragung durch Architekt Degelo wurde auch die lange Baute entlang der Kantonsstrasse weiterentwickelt und auf deren Verträglichkeit im Gelände geachtet.

Zusätzlich wurde von Seiten des Kantons noch die Frage nach einem allfälligen Quartierplan gestellt, um die konzeptionellen und gestalterischen Punkte sicher zu stellen. Die Gemeinde deckt das wie auch bereits bei anderen Vorhaben mit gestalterischen Vorschriften ab, welche

integrierender Bestandteil eines jeden Kaufvertrages sind. Damit wird dieser Punkt gleichwertig gelöst.

Unter dem Punkt „Weiteres Vorgehen“ war die Empfehlung an die Gemeinde, die Planung im Sinne des vorliegenden Prüfungsberichts zu überprüfen und die erforderlichen respektive die zweckmässigen Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen.

Der Vorprüfungsbericht liegt bei den Akten.

## 6. Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 30. August bis 30. September 2013 statt. Die öffentliche Auflage wurde rege benutzt. Es sind 23 Mitwirkungen eingegangen. Diese lassen sich in drei Gruppen einteilen. Zudem war das Schreiben einer Privatperson sehr detailliert und wurde daher auch in der gleichen Ausführlichkeit beantwortet.

Des Weiteren haben drei Umweltverbände (mit einer Eingabe) am Verfahren teilgenommen. Diese wurden ebenfalls mit einem separaten Schreiben bedient.

Die restlichen 21 Privatpersonen erhalten ein Sammelschreiben, da ihre Eingabe in sehr vielen Punkten identisch ist.

Es wurden insbesondere das Bebauen der Landschaft, die Sorge mit dem Umgang derselben, der Kaufpreis, der Zeitfaktor, die Lärmbelastung und die Unternehmensauswahl angesprochen und daneben formelle Fragen gestellt. Der Versand der Antwortschreiben ist unmittelbar vor der Botschaft an den Grossen Landrat erfolgt.

## 7. Verträge

### 7.1. Landverkäufer

Den Inhalt der Verträge in Kurzfassung im Einzelnen:

Vertrag Klepping: Kaufpreis/m<sup>2</sup> Fr. 150.– inkl. Mehrwertabschöpfung  
 10'003 m<sup>2</sup> × Fr. 150.– = Fr. 1'500'450.– inkl. Mehrwertabschöpfung  
 Der Streifen von 804 m<sup>2</sup> entlang dem Stutzbach bleibt im Besitz Klepping.  
 Die Flächen von 125 m<sup>2</sup> (112 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup>) werden von der Gemeinde für  
 Fr. 10.–/m<sup>2</sup> übernommen. Fr. 1'250.–  
 Total Klepping => Fr. 1'501'700.– inkl. Mehrwertabschöpfung

Dazu wurde als Realersatz eine Wohnfläche Ortsrandzone II in der Grösse von 1'143 m<sup>2</sup> geschaffen, welche die Realisierung von 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erlaubt. Diese ist in der südöstlichen Ecke der Gewerbezone vorgesehen. Die Zeitlimite für das Erstellen ist auf 10 Jahre fixiert. Als Last ist das Dulden des Fusswegs entlang dem Stutzbach formuliert. Das Flachmoor bleibt im Besitz Klepping.

Vertrag Graf: Kaufpreis/m<sup>2</sup> Fr. 150.– inkl. Mehrwertabschöpfung  
 2'310 m<sup>2</sup> × Fr. 150.– = Fr. 346'500.– inkl. Mehrwertabschöpfung

Die 679 m<sup>2</sup> entlang dem Stutzbach verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden von der Gemeinde für Fr. 10.–/m<sup>2</sup> übernommen.

679 m<sup>2</sup> × Fr. 10.– = Fr. 6'790.– inkl. Mehrwertabschöpfung  
 Total Graf => Fr. 353'290.– inkl. Mehrwertabschöpfung

Weiter soll eine vorhandene Stallbaute auf der Parz. Nr. 1589 mit einer Fläche von 193 m<sup>2</sup> rechts eingangs Laret umgezont werden. Als Alternative schlägt der Kanton die an die Bauzone angrenzende Parzelle zur Umzonung vor. Markus Graf entscheidet sich für diese Variante. Daher gilt folgendes: Als Bedingung für die Bereitschaft zur Abtretung des Landes wird eine Fläche umgezont, die eine BGF von 193 m<sup>2</sup> zulässt, von Parzelle 159 umgezont, Zone neu Dorfkernzone analog dem Laret Dörfli. Nach Fertigstellung des Wohnhauses muss der Stall abgebrochen werden. Die Zeitlimite für die Realisierung ist auf 10 Jahre festgelegt.

Vertrag Stiffler: Kaufpreis/m<sup>2</sup> Fr. 150.– inkl. Mehrwertabschöpfung  
 4'595 m<sup>2</sup> × Fr. 150.– = Fr. 689'250.– inkl. Mehrwertabschöpfung  
 Total Stiffler => Fr. 689'250.–

Die Sicherung der Restfläche (Verfügbarkeit und Preis) ist ebenfalls darin geregelt. Diese Fläche soll der Zone für zukünftige bauliche Nutzungen zugeordnet werden.

Gesamttotal Landkäufe => Fr. 2'544'240.–

Die Verträge sind Zug um Zug abgefasst, die Gemeinde übernimmt das Land erst nach Vorliegen der Regierungsgenehmigung.

Die Entwürfe der einzelnen Verträge liegen bei den Akten.

## 7.2. Verträge Käufer

Die Käufer übernehmen für Fr. 350.– / m<sup>2</sup>. Die Gestaltungsvorschriften von Heinrich Degelo sind integrierender Bestandteil des Vertrages. Die Käufer bestätigen weiter kein Eigentum in Form einer Gewerbehalle in Davos zu besitzen. Damit soll sichergestellt werden, dass Umzüge aus wirtschaftlichen Interessen ausgeschlossen werden (Ausnahme Firmenvergrößerung oder neuer Wirtschaftszweig).

## 8. Wer zieht ins Laret

Bis heute liegen der Gemeinde, ohne öffentliche Ausschreibung, die Bewerbungen folgender Firmen vor (aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt):

- Drei Davoser Firmen des Baugewerbes mit je 2'000 m<sup>2</sup> -> ca. 6'000 m<sup>2</sup>
- Eine Davoser Firma im Bereich Automobil / -zubehör => ca. 600 m<sup>2</sup> bis 1'000 m<sup>2</sup>
- Ein Produktionsbetrieb, Neuansiedlung Schaffung von 10 bis 15 Arbeitsplätzen => ca. 1'800 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>
- Eine Davoser Firma im Bereich Transport => ca. 2'000 bis 3'000 m<sup>2</sup>
- Eine Davoser Firma, welche rund => ca. 2'500 m<sup>2</sup> bis 3'500 m<sup>2</sup>

Die Fläche Halle 1 inkl. Zufahrt / Umschwung beträgt	ca. 1'152 m <sup>2</sup>
Die Fläche Halle 2 inkl. Umschwung beträgt	ca. 1'188 m <sup>2</sup>
Die Fläche Halle 3 inkl. Umschwung beträgt	ca. 1'368 m <sup>2</sup>
Die Fläche Halle 4 inkl. Umschwung beträgt	ca. 4'800 m <sup>2</sup>
Die Fläche Halle 5 inkl. Umschwung beträgt	ca. <u>2'250 m<sup>2</sup></u>
	ca. 13'726 m <sup>2</sup>

Mit Ausnahme der neu anzusiedelnden Produktionsfirmen handelt es sich bei allen andern um einheimische Betriebe, die über keine eigenen Lagerflächen bzw. kein Eigentum in Davos verfügen. Eine Aussiedlung aus Opportunitätsgründen kann somit ausgeschlossen werden. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden keine Verträge abgeschlossen. Alle vorgenannten haben aber im September 2013 ihr Interesse erneut schriftlich bekundet.

## **9. Kosten Erschliessung**

### **9.1. Erschliessung allgemein**

Die Erschliessung der Gewerbezone Laret umfasst die verkehrstechnische Erschliessung sowie die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Sauberwassers.

### **9.2. Verkehrstechnische Erschliessung**

Zu diesem Kapitel gehören die Regelung der Zufahrt von der Kantonsstrasse her, die interne Erschliessung und die Beleuchtung der Verkehrsflächen. Ebenfalls wichtig ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

#### *Interne Erschliessung*

Innerhalb der Gewerbezone wird die Haupterschliessung durch eine 6 m breite Strasse ausgeführt. Die Nebenachsen (Nord-Süd-Achse) werden 5 m breit erstellt. Aufgrund der mühelosen Befahrbarkeit der angrenzenden Plätze ist ein Kreuzen auch von grösseren Lastwagen immer möglich.

#### *Beleuchtung*

Die Beleuchtung wird im Bereich des neu zu erstellenden Kreisels, der internen Erschliessung sowie den Fussgängerwegen gemäss den herrschenden Normen erstellt. Der das Gelände umgebende Wanderweg wird wie üblich nicht beleuchtet. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Ausleuchtung des Zebrastreifens gelegt.

#### *Öffentlicher Verkehr*

Für die Anbindung der neuen Gewerbezone an den öffentlichen Verkehr und die Verbesserung der Sicherheit der bestehenden Haltestelle wurden verschiedene Varianten geprüft. Schon zu Beginn war klar, dass der Bus den Kiesel zum Wenden nutzen muss, was die Verkehrssicherheit massiv erhöht. Vorgesehen ist eine Busbucht auf der Seite der Gewerbezone; geprüft wird aber auch der Standort auf der gegenüberliegenden Seite mit der Bedingung des zusätzlichen Land-erwerbs. An dieser Bushaltestelle steigen die von Davos kommenden Fahrgäste aus und zugleich die in Richtung Wolfgang und Davos fahrenden Fahrgäste ein. Für die wartenden Fahrgäste wird ein von der Witterung geschützter Warteraum erstellt. Entlang der Busbucht wird ein 1.50 m breites Trottoir erstellt. Der Zugang von der Weidstrasse her wird durch einen Zebrastreifen mit einer Mittelinsel gefahrlos möglich sein.

### **9.3. Trink- und Löschwasser**

Für die Versorgung der Gewerbezone mit Trink- und Löschwasser muss eine neue Wasserleitung von der Kreuzung Prättigauer-/Lareterstrasse rechts der Prättigauerstrasse in Richtung Gewerbezone verlegt werden. In der Haupterschliessungsstrasse (Ost-West-Achse) wird eine Hauptleitung verlegt. In diesem Bereich werden auch drei neue Hydranten platziert. Die Stichstrassen werden mit je einer Versorgungsleitung bestückt.

#### 9.4. Abwasser

Mit Aufhebung der ARA Laret und der Funktionsänderung in ein Pumpwerk wurde auch eine neue Pumpleitung in Richtung Wolfgang/Dorf verlegt. Diese und die Abwasserleitung in Richtung Pumpwerk muss nun im Bereich der Gewerbezone in die Haupterschliessungsstrasse verlegt werden. Das in den Gewerbehallen anfallende Abwasser wird den Stichstrassen entlang in nördlicher Richtung in die Schmutzwasserleitung und dann ins Pumpwerk geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über die Pumpleitung Richtung ARA Gadenstatt geführt.

#### 9.5. Regenwasserableitung

Die Strassenentwässerung des Kreisels und der Gewerbeerschliessung inkl. Vorplätze soll in einer separaten Leitung in Richtung Stützbach geführt werden. Ebenfalls wird so das nicht verschmutzte Dachwasser in den Stützbach geleitet.

#### 9.6. Trafostation

Zur Erschliessung der GEZO Laret ist eine neue Trafostation nötig. Die Kosten dafür werden vollumfänglich vom EW Davos übernommen.

### 10. Etappierung, Erschliessung und Kosten

Die Erstellung der gesamten Erschliessung und deren Kosten können auf die Jahre 2014 bis 2016 wie folgt aufgeteilt werden:

Beschreibung	2014	2015	2016	Total 2014-2016
Erschliessung Strasse * <sup>1</sup>	700'000.-	350'000.-	350'000.-	1'400'000.-
Beleuchtung * <sup>1</sup>	60'000.-	100'000.-	30'000.-	190'000.-
Wasserleitung * <sup>2</sup>	390'000.-			390'000.-
Abwasserleitung * <sup>2</sup>	210'000.-	100'000.-	110'000.-	420'000.-
<b>Total</b>	<b>1'360'000.-</b>	<b>550'000.-</b>	<b>490'000.-</b>	<b>2'400'000.-</b>

\*<sup>1</sup> exkl. Vorplätze der Gewerbehallen

\*<sup>2</sup> nur Hauptleitung, exkl. Erschliessung der Gewerbehallen

Die Ausführung erfolgt je nach Bedarf in zwei oder mehr Etappen.

### 11. Kreisel

Der Kanton Graubünden fordert für die Anbindung der Gewerbezone an die Kantonsstrasse einen Kreisel. Dieser Knoten wird einen Aussendurchmesser von 32 m aufweisen und den Vorgaben des Tiefbauamts des Kantons Graubünden entsprechen. Angeordnet wird der neue Kreisel rund 15 m östlich der bestehenden Einfahrt in die Weidstrasse. Die Linienführung der Weidstrasse wird angepasst und neu über den Kreisel erschlossen. Vom Kreisel in südlicher Richtung führt die neu zu erstellende 6 m breite Erschliessungsstrasse der Gewerbezone.

Kosten Kreisel inkl. Anschluss an Weidstrasse Fr. 900'000.-

Kosten Busbucht Fr. 200'000.-

### 12. Termine

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zugestimmt und mit 1'476'942 Ja- zu 871'514 Nein-Stimmen (63%:37%) ein klares Signal



für eine raumplanerische Neuordnung gesetzt. Bauzonenerweiterungen sollen in Zukunft restriktiver gestaltet und nicht benötigte Bauzonen an Orte transferiert werden, wo diese gebraucht werden, zudem soll der zukünftige Flächenbedarf verstärkt im bestehenden Baugebiet abgedeckt werden. Das neue Gesetz legt fest, dass Bauzonen bis zur Genehmigung der neu anzupassenden kantonalen Richtpläne insgesamt nicht vergrössert werden dürfen. Der zugehörige Verordnungsentwurf, der sich bis Ende November in der Vernehmlassung befindet und dessen Inkraftsetzung auf Frühjahr 2014 geplant ist, sieht in dieser Zeit für alle neuen Bauzonen flächengleiche Auszonungen vor. Auszonungen innerhalb der Gemeinde Davos bzw. kompensatorische Auszonungen in anderen Bündner Gemeinden zugunsten einer Einzonung auf Davoser Boden sind in absehbarer Zeit illusorisch, weshalb Einzonungen wie die vorliegende Gewerbezone Laret in den nächsten Jahren ausserordentlich schwierig, wenn nicht sogar unmöglich zu realisieren sein werden. Weitere Informationen hierzu siehe Schreiben des ARE GR „Information über das revidierte Eidgenössische Raumplanungsgesetz“ in der Aktenaufgabe.

Da diese Praxis ab dem Jahr 2014 greifen wird, empfiehlt der Kleine Landrat, die Vorlage GEZO Laret noch Ende Jahr, am 22. Dezember 2013, dem Davoser Volk zur Abstimmung vorzulegen. Mit einer ersten Bauetappe soll im Jahr 2014 begonnen werden.

### 13. Kosten für die Gemeinde

Landkauf Klepping	Fr. 1'501'700.– inkl. Mehrwertabschöpfung
Landkauf Graf	Fr. 353'290.– inkl. Mehrwertabschöpfung
Landkauf Stiffler	Fr. <u>689'250.–</u> inkl. Mehrwertabschöpfung
Total	Fr. 2'544'240.– inkl. Mehrwertabschöpfung

### Einnahmen Gemeinde

Landflächen total	16'908 m <sup>2</sup>
Abzüglich Erschliessungsfläche	2'309 m <sup>2</sup>
Total	14'599 m <sup>2</sup>

Total 14'599 m<sup>2</sup> × Fr. 350.–/m<sup>2</sup> = Fr. 5'109'650.–

### 14. Gegenüberstellung Einnahmen / Ausgaben

Kosten für die Landkäufe	Fr. 2'544'240.– inkl. Mehrwertabschöpfung
Kosten für die Erschliessung *	Fr. 2'400'000.–
Total mögliche Einnahmen	Fr. 5'109'650.–

\* In der ersten Etappe muss ein höherer Anteil an Erschliessungsfläche als Vorleistung erstellt werden.

Ohnehin-Kosten Kreisel und Busbucht Fr. 1'100'000.–

### 15. Schlussbemerkungen und Antrag des Kleinen Landrates

Seit vielen Jahren besteht der Wunsch nach mehr Gewerbebaum in Davos. Fehlender Gewerbebaum hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass einzelne Betriebe die Landschaft Davos definitiv verlassen haben. Der Kleine Landrat hat zwischenzeitlich geeignete Areale untersucht und auf eine Eignung als Gewerbestandort bewerten lassen. Dabei müssen Verfügbarkeit und

Eignung gegeben sein. Der vorliegende Standort Davos Laret erfüllt die Vorgaben gut und kann innert nützlicher Frist realisiert werden. Verbindliche Zusagen interessierter Unternehmen liegen vor. Damit kann das bestehende und sich weiterentwickelnde Davoser Gewerbe spürbar unterstützt und zusätzlich 10 bis 15 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die qualitativ hochstehende Planung, Gebäudestruktur und -materialisierung nimmt Rücksicht auf die nahe Siedlung und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Die Raumplanung in der Schweiz ist im Umbruch. Grundsätzlich sollen ab dem Jahr 2014 Bauzonen nicht mehr ausgeweitet sondern verdichtet genutzt werden. Bauzonenerweiterungen müssen mit Baulandauszonungen kompensiert werden. Der Schweizer Souverän hat dies in der Volksabstimmung vom März 2013 mit deutlichem Votum beschlossen. Die Bundesbehörden und untergeordnet die Kantonsbehörden sind gewillt, diesen Entscheid konsequent umzusetzen. Es muss deshalb mit aller Deutlichkeit festgehalten werden, dass weitere Einzonungsvorlagen analog der hier unterbreiteten Gewerbezone Laret in den nächsten Jahren wegen der Unmöglichkeit der Erfüllung der Auflagen (Auszonung an anderem Ort) nicht realisiert werden können.

Aus diesen Gründen stellt der Kleine Landrat folgenden

#### **Antrag an den Grossen Landrat:**

1. Der Zonenplan und der Generelle Gestaltungsplan „Laret“ sowie der Kredit für die Kosten des Landerwerbs, der Erschliessung (Wasser, Abwasser, Beleuchtung), des Baus des Kreisel inkl. Anschluss Weidstrasse sowie der Bushaltstelle in der Höhe von Fr. 6'044'240.– inkl. Mehrwertabschöpfung und MWSt. (Kostenstand Oktober 2013), zudem der Verkauf der erschlossenen Parzellen in der Höhe von Fr. 5'109'650.– werden genehmigt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Der Kleine Landrat wird, unter Vorbehalt der Zustimmung in der Volksabstimmung zu Ziffer 1, beauftragt, die Verträge mit den Landverkäufern und Landkäufern zu unterzeichnen sowie die Verträge im Grundbuch einzutragen.
3. Der in die Zuständigkeit des Grossen Landrates fallende Generelle Erschliessungsplan „Laret“ wird, unter Vorbehalt der Zustimmung in der Volksabstimmung zu Ziffer 1, erlassen.
4. Die Volksabstimmung zur Gewerbezone Laret wird am 22. Dezember 2013 stattfinden.

#### **Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates

Tarzsius Caviezel  
Landammann

Michael Straub  
Landschreiber



#### Aktenauflage

- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht
- Situation mit Landflächen
- Machbarkeitsstudie / Konzept
- Gestaltungsvorschriften
- Visualisierung
- Kosten Erschliessung Wasser, Abwasser, Kreisel
- Plan Erschliessung
- Vertragsentwürfe Landverkäufer / Landkäufer
- Genereller Erschliessungsplan
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
- Mailverkehr zwischen M. Peng und C. Deragisch
- Schreiben ARE vom 04.09.2013

Berglistutz 1, Postfach  
 7270 Davos Platz 1  
 Telefon +41 81 414 30 10  
 Fax +41 81 414 30 49  
 kanzlei@davos.gr.ch  
 www.gemeindedavos.ch

Sitzung vom 08.10.2013  
 Mitgeteilt am 11.10.2013  
 Protokoll-Nr. 13-720  
 Reg.-Nr. F2.3.4

## An den Grossen Landrat

### Motion Cyrill Ackermann betreffend Verkaufserlös aus Liegenschaften, Frage der Erheblicherklärung

#### 1. Veranlassung

Landrat Cyrill Ackermann und ein Mitunterzeichner reichten am 30. Mai 2013 eine Motion ein, in der sie verlangen, dass der Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen nicht in die Laufende Rechnung übernommen wird, sondern zum Abbau der Schulden oder für Investitionen verwendet werden soll.

In der Begründung weisen die Motionäre darauf hin, dass in der Vergangenheit Liegenschaftsverkäufe oft in die Laufende Rechnung übernommen wurden, um kein oder ein geringeres Defizit zu schreiben.

#### 2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

Die Gemeinde Davos hat ab 2009 folgende Beschlüsse über Verkauf und Tausch von Grundeigentum oder baugesetzlicher Ausnützung gefasst:

Jahr	Objekt	Erlös Fr.	Zuständige Instanz gemäss Verfassung	Gewinn Fr.	Konto
2009	Verkauf Schulhaus Dischma	190'000	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	189'999	979.424.01
2009	Abtausch Grundstück Nr. 605+616 (Holland House)	38'400	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	38'400	979.424.01
2010	Verkauf Bündahof	1'990'000	Stimmvolk (Art. 12 Lit. g)	1'990'000	950.424.01
2010	Verkauf Haus Notar Engi	640'000	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	639'999	955.424.01

2011	Transport Ausnützungsziffer von Parzelle 476 auf 478 (bei ehemaliger Alpine Kinderklinik, kein Landverkauf)	650'000	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	650'000	979.424.01
2012	Dienstbarkeit in Sachen Grundstück 616 (Mettler2Invest)	50'000	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	50'000	979.424.01
2012	Verkauf Trafostation Wiesen	12'000	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	12'000	979.424.01
2013	Verkauf Parzelle 181 Gartenanlage Rathausstutz	72'000	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	72'000	979.424.01
2013	Verkauf Teilparzelle 424 (WC-Anlage Rütistutz)	49'950	Kleiner Landrat (Art. 35 Lit. d)	49'950	979.424.01

Die effektiven Liegenschaftenverkäufe, d.h. ohne Übertragungen von Ausnützungsziffern und ohne Entschädigungen für Dienstbarkeiten, belaufen sich seit 2009 auf 2'953'950 Franken. Rund zwei Drittel dieser Summe fielen in die Kompetenz des Stimmvolks (Bündahof, Landschaftsabstimmung vom 27. September 2009), da gemäss unserer Verfassung die Urnengemeinde zuständig ist für Verkäufe mit einer finanziellen Tragweite ab 2 Mio. Franken.

Bisher erfolgte bei Grundstückstransaktionen keine Zweckbindung. Somit hat sich das Resultat der Laufenden Rechnung um den jeweiligen Gewinn verbessert. Dies hatte in den letzten Jahren vor allem in 2010 und 2011 grössere Auswirkungen: Ohne Liegenschaftenverkäufe hätte die Laufende Rechnung im Jahr 2010 ein Defizit von 3'464'891 Franken ausgewiesen (anstelle von 834'892 Franken), und im Jahr 2011 von 2'346'984 Franken (anstelle von 1'696'984 Franken).

In den nächsten Jahren werden Liegenschaftenverkäufe an Bedeutung zunehmen. Der Kleine Landrat plant in den nächsten Jahren Liegenschaftenverkäufe im Gesamtwert von rund 10 Mio. Franken (Hebel-3-Massnahmen des Finanzierungspakets). Der Voranschlag 2014 beinhaltet bereits einen Liegenschaftenverkauf von 2,93 Mio. Franken, unter Vorbehalt der später folgenden Landschaftsabstimmung. Wie im Finanzierungspaket ausdrücklich erwähnt, sollen mit den anstehenden Verkäufen höhere Investitionen mitfinanziert werden. Nachdem das strukturelle Defizit beseitigt wurde und die Laufende Rechnung ausgeglichen gestaltet werden kann, ist es kein Ziel mehr, das Resultat der Laufenden Rechnung durch Liegenschaftenverkäufe zu verbessern. Aus diesem Grund wurden die Verkaufsgewinne bereits beim Voranschlag 2014 und in der Finanzplanung bis 2018 via Zweckbindung und Einlage in eine Vorfinanzierung neutralisiert.

Was ist damit gemeint: Der Erlös bei grösseren Liegenschaftenverkäufen wird über die Investitionsrechnung als Einnahme verbucht (Desinvestition). Übersteigt der Verkaufserlös den bilanzierten Buchwert des Verkaufsobjekts in der Bestandesrechnung, entsteht ein Verkaufsgewinn. Dieser ist wie im privatwirtschaftlichen Rechnungswesen zwingend in der Laufenden Rechnung zu erfassen (Realisierungstatbestand). Ohne weitere Massnahmen verbessert sich dadurch das Resultat der Laufenden Rechnung. Bei einer Zweckbindung wird nun im Umfang des Verkaufsgewinns ein zusätzlicher Aufwand für ein bestimmtes Investitionsvorhaben erfasst. Dadurch wird eine Vorfinanzierung bzw. eine zweckgebundene Rückstellung auf der Passivseite der Bestandesrechnung gebildet. Mit der Bildung von Vorfinanzierungen soll die finanzielle Belastung von Investitionsvorhaben auf mehrere Jahre verteilt werden. Gemäss Art. 18 Abs. 3 der kantonalen Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden sind Vorfinanzierungen zwingend zugunsten der Erfolgsrechnung aufzulösen, und zwar ab Beginn der Inbetriebnahme der Investition. Davon

unabhängig sind planmässige Abschreibungen vorzunehmen. Dadurch reduziert sich der „Nettoaufwand“ für die Investition (planmässige Abschreibung ./. Auflösung Vorfinanzierung), wodurch die Laufende Rechnung in den Folgejahren entlastet wird. Durch dieses Instrument ist sichergestellt, dass die Gewinne aus Liegenschaftenverkäufen das Ergebnis der Laufenden Rechnung nicht verbessern und zweckgebunden für Investitionsvorhaben eingesetzt werden.

Das Finanzierungspaket sieht vor, dass die geplanten Liegenschaftenverkäufe für die Finanzierung von Investitionen eingesetzt werden, und nicht für einen Schuldenabbau. Damit ist vorderhand kein Abbau von Schulden möglich, da ansonsten der Abbau des Investitionsstaus länger dauert oder auf der anderen Seite zusätzliche Schulden entstehen, weil die Liegenschaftenverkäufe nicht für die Finanzierung von Investitionen eingesetzt werden können.

Solange die Zinsen auf tiefem Niveau verharren, hat ein Schuldenabbau nicht allerhöchste Priorität. Den Schulden stehen beträchtliche Vermögenswerte gegenüber, die eine hohe Rendite abwerfen. Zudem wird mit langfristigen Festzinsdarlehen gearbeitet, so dass die Gemeinde genügend Zeit hat, auf einen Zinsanstieg zu reagieren. Ohne einen grossen Zinsanstieg wird der Kleine Landrat in der zweiten Hälfte der laufenden Legislatur Vorschläge für einen signifikanten Schuldenabbau unterbreiten, nachdem die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative und des kantonalen Finanzausgleichs feststehen und nachdem der Kleine und der Grosse Landrat über die strategische Bedeutung der Liegenschaften und Beteiligungen befunden haben.

Eine Zweckbindung des Gewinns aus Liegenschaften scheint angebracht, weshalb der Kleine Landrat eine Erheblicherklärung der Motion von Cyrill Ackermann befürwortet.

#### **Antrag an den Grossen Landrat:**

1. Aufgrund der voranstehenden Ausführungen sei die am 30. Mai 2013 eingereichte Motion von Cyrill Ackermann betreffend Verkaufserlös aus Liegenschaften für erheblich zu erklären.
2. Die erheblich erklärte Motion wird im Zusammenhang mit der Jahresrechnung 2013 an der Sitzung des Grossen Landrates vom 22. Mai 2014 zur Behandlung vorgelegt.

#### **Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Tarzsius Caviezel  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



Beilage/n

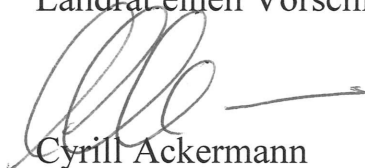
- Motion Cyrill Ackermann betreffend Verkaufserlös aus Liegenschaften vom 30. Mai 2013

## Motion Verkaufserlös aus Liegenschaften

**Ausgangslage:** Wie hinlänglich bekannt befindet sich die Gemeinde Davos in finanzieller Schieflage. Nach einem Verzichtsprogramm sowie einem Sanierungsprogramm stehen Steuererhöhungen im Raum, welche die Davoser Bevölkerung erheblich belasten würden.

Die Gemeinde Davos ist im Besitz von zahlreichen Liegenschaften. Erlöse aus Verkäufen solcher Liegenschaften wurden in der Vergangenheit oft in die laufende Rechnung übernommen, um kein oder ein geringeres Defizit zu schreiben.

**Begehren:** Der Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen darf nicht in die laufende Rechnung übernommen werden, sondern soll zum Abbau der Schulden oder für Investitionen verwendet werden. Der Kleine Landrat präsentiert dem Grossen Landrat einen Vorschlag zur Umsetzung.

  
Cyrill Ackermann

Davos, 30. Mai 2013



Berglistutz 1, Postfach  
7270 Davos Platz 1  
Telefon +41 81 414 30 10  
Fax +41 81 414 30 49  
kanzlei@davos.gr.ch  
www.gemeindedavos.ch

Sitzung vom 08.10.2013  
Mitgeteilt am 11.10.2013  
Protokoll-Nr. 13-719  
Reg.-Nr. L4.1.11

## An den Grossen Landrat

### **Motion Philipp Wilhelm betreffend bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum dank gemeinnützigen Bauträgern**

#### **1. Veranlassung**

Landrat Philipp Wilhelm sowie die mitunterzeichnenden Damen und Herren Landräte/Innen Jacobina Knölle, Severin Bischof, Rolf Marugg, Peter Däscher, Christian Thomann und Petra Aeberhard reichten am 30. Mai 2013 eine Motion ein. Darin verlangen die Motionäre, dass die Gemeinde Grundstücke reserviert, die sich zur Überbauung im Baurecht eignen. Im jeweiligen Baurechtsvertrag sei die Bedingung festzuhalten, dass die Erstellung von Wohn- und Geschäftsräumen gemäss den Kriterien der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“ einzuhalten seien. Der Baurechtsvertrag soll so ausgestaltet sein, dass nach einer Anfangsphase ein Baurechtszins verrechnet werden kann, sofern sich dieser nicht negativ auf den Mietzins auswirkt.

Konkret werden folgende Grundstücke aufgeführt, die sich gemäss den Motionären, für die Förderung von gemeinnützigen Bauten eignen:

- Areal Parkplatz Metz
- Parzelle EWD Lager
- Schlachthof
- Parzelle Parkplatz Jakobshorn

Es sei von jedem Objekt aufzuzeigen, welche Nutzung als sinnvoll erachtet wird.

In der Begründung weisen die Motionäre darauf hin, dass es in Davos an bezahlbarem Wohnraum und Platz für Kleingewerbe fehle. Zudem bestehe ein Bedürfnis für Räume/Zentren in denen der soziale, familiäre, wirtschaftliche und kulturelle Austausch stattfinden könne.

Die Motionäre führen aus, dass gemeinnützige Bauträger in der Schweiz ihren Wohnraum ca. 15 % unter den üblichen Mietzinsen anbieten. Die Gemeinde soll daher eine aktive Rolle zur Förderung gemeinnütziger Bauträger übernehmen. Dabei soll die Gemeinde eigenes Land oder Liegenschaften im Baurecht abgeben.



Die Umsetzung der gemeinnützigen Wohnbauförderung soll die Gemeinde finanziell nicht belasten, da sie mit den Mitteln der Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen gespiesen werden soll.

## 2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

### 2.1. Bestehende Gebäude und Anlagen der Gemeinde

Die Gemeinde ist eine der grössten Anbieterinnen von Mietwohnungen in Davos. Dazu unterhält die Gemeinde eine grosse Infrastruktur für Sport-, Kultur- und Freizeitaktivitäten.

#### 2.1.1. Wohnraum

Hertistrasse 21+25	30 Wohnungen
Mattastrasse 23	4 Wohnungen
Seehornstrasse 1	12 Wohnungen
Talstrasse 28 A+B	25 Wohnungen
Lareterstrasse 26	1 Wohnung (EFH)
Horlaubenstrasse 3	19 Wohnungen
Promenade 18A	6 Wohnungen
Riedstrasse 14/14A/16	32 Wohnungen
Flurstrasse 1	4 Wohnungen
Mattastrasse 3 A+B	20 Wohnungen
Bahnhofstrasse 19	2 Wohnungen
Davos Dorf	12 Mitarbeiterzimmer
Schulliegenschaften	3 Wohnungen
Platzstrasse 1	4 Wohnungen
Promenade 43	1 Wohnung
Promenade 88	1 Wohnung
Clavadelerstrasse 4	1 Wohnung
Wiesen	2 Wohnungen
Baurechtspartellen Laret	9 Baurechtspartellen, Total 5'300 m <sup>2</sup> Bauland bzw. 1'855 m <sup>2</sup> BGF

#### 2.1.2. Raum für soziokulturelle Aktivitäten

Bibliothek	Leihbibliothek und Archiv
Strandbad (Restaurant und Aussenanlagen)	Kostenlose Benützung der Aussenanlagen
Hallenbad	Sport / Wellness
Langlaufzentrum	Sport
Kongresszentrum	Kulturelle Veranstaltungen
Aula SAMD	Kulturelle Veranstaltungen
Turnhalle SAMD	Sport / Vereinswesen
3-fach Turnhalle Arkaden	Sport / Vereinswesen
2-fach Turnhalle Schule Platz	Sport / Vereinswesen
Turnhalle Schule Bünda	Sport / Vereinswesen
Turnhalle Schule Frauenkirch	Sport / Vereinswesen
Mehrzweckhalle Schule Glaris	Sport / Vereinswesen
Turnhalle Schule Monstein	Sport / Vereinswesen
Mehrzweckhalle Schule Wiesen	Sport / Vereinswesen
Sportplatz Bünda	Sport
BOX Areal Meisser	Treffpunkt und soziokulturelle Anliegen
Jugendtreff und Familienrat Areal Meisser	Treffpunkt und soziokulturelle Anliegen

Diverse Zivilschutzräume	Musiker, Schützen, Kampfsportarten
--------------------------	------------------------------------

### 2.1.3 Arbeitsraum

Areal Meisser	Baugeschäft
Arkaden Geschäftshaus	Büroräume, Mode und Gastronomie
Promenade 43	Büroräume, Mode, Bücher und Museum
Platzstrasse 1	Goldschmied und Museum
Berglistutz 8	Büroräume

## 2.2. Beurteilung des bestehenden Angebotes

### 2.2.1. Wohnraum

Die Gemeinde bietet rund 170 Mietwohnungen an. Die Vermietung erfolgt mit Ausnahme der Angestelltenzimmer ausschliesslich an Dauermieter. Bevorzugt werden dabei Familien mit geringen Einkommen. Die Wohnungsmieten liegen mehrheitlich unter den orts- und quartiersüblichen Mieten.

### 2.2.2. Lebensraum (soziokulturelle Aktivitäten)

Die von der Gemeinde bereit gehaltene Infrastruktur zur Pflege der soziokulturellen Aktivitäten deckt weitgehend die Bereiche Sport, Kultur, Jugend und Familie ab. Es liegt in der Natur der Sache, dass gerade im Bereich der soziokulturellen und (rand-)sportlichen Aktivitäten die Bedürfnisse das Angebot in den meisten Fällen überwiegen. Es darf aber festgehalten werden, dass es kaum eine andere Region gibt, die ein so vielfältiges Sommer- und Winterangebot für die sportliche und kulturelle Freizeitgestaltung bietet.

### 2.2.3. Arbeiten

Das Raum- und Platzangebot in gemeindeeigenen Liegenschaften für KMU's und Kleingewerbe ist knapp. Diesem Umstand wird mit der Schaffung von Gewerbezone Rechnung getragen. Dabei steht die Gemeinde vor einem ähnlichen Dilemma wie die Unternehmen selber. Die Suche und Ausgestaltung von geeigneten Flächen erweist sich als sehr schwierig. Neben der Verfügbarkeit stellt sich dabei auch immer die Preisfrage für das entsprechende Land. Mit dem nun vorliegenden Projekt einer Gewerbezone im Laret, stehen die Chancen gut, das Bedürfnis des einheimischen Gewerbes decken zu können.

## 3. Nutzungsmöglichkeiten, der von den Motionären aufgeführten Objekte

Grundstück	Parkplatz Metz
Parzellen Nr.	528 (Teilparzelle)
Fläche (Parkplatz)	ca. 3'400 m <sup>2</sup>
Zone (Parkplatz)	Zone für touristische Infrastruktur
Verkehrswert (Schätzung)	Landpreis nach Umzonung ca. Fr. 1'200/m <sup>2</sup>
Buchwert per 31.12.2012	Fr. 1.00
*Kategorie	Finanzvermögen
Nutzung	Um eine Wohn- und/oder Gewerbenutzung realisieren zu können, muss die Teilparzelle per Volksabstimmung entsprechend umgezont werden. Wahrscheinlich wäre eine Zonenzuordnung in Wohnen Dorf/Platz mit einer AZ von 0.85. Daraus würde eine BGF von rund 2'890 m <sup>2</sup> resultieren, zuzüglich ca. 1'000 m <sup>2</sup> ungenutzte BGF der Liegenschaft Talstrasse 28 A+B. Diese Fläche würde ca. 30-35 4½-Zimmer-Wohnungen entsprechen. Mit der Realisierung einer sol-

	<p>chen Überbauung auf dem Parkplatz Metz stellt sich jedoch die Frage, wo und in welchem Umfang der Ersatz für die damit verloren gehenden 120 Parkplätze geschaffen werden soll. Dies würde vor allem bei Veranstaltungen wie dem WEF und dem Spengler Cup zu Engpässen führen. Diese Problematik muss im Vorfeld einer allfälligen Überbauung gelöst werden.</p> <p>Die Anlagekosten für eine Überbauung im oben aufgeführten Ausmass würden sich exkl. dem Ersatz der Parkplätze auf ca. 20-25 Mio. Fr. belaufen.</p> <p>Für den Ersatz der Parkplätze ist der Bau einer Tiefgarage denkbar. Hierfür müsste mit einem zusätzlichen Investitionsvolumen von ca. Fr. 5 Mio. gerechnet werden.</p>
--	---

<b>Grundstück</b>	<b>EWD Lager</b>
Parzellen Nr.	535
Fläche	1'954 m <sup>2</sup>
Zone	Wohnzone Dorf/Platz
Verkehrswert (Schätzung)	Landpreis ca. Fr. 1'500/m <sup>2</sup>
Buchwert per 31.12.2012	Fr. 1.00
*Kategorie	Finanzvermögen
Nutzung	<p>Auf dieser Parzelle ist eine Wohnnutzung möglich.</p> <p>Das Grundstück grenzt unmittelbar an die gemeindeeigenen Wohnliegenschaften Riedstrasse 14, 14A und 16. Dieses Areal stellt eine Baulandreserve der Gemeinde dar. Die Überbauung dieser Parzelle wäre eine sinnvolle Entwicklung der Riedstrasse, die bereits heute als familienfreundliches Quartier in Davos Platz gilt. Der Landwert liegt gemäss Schätzung bei Fr. 1'200/m<sup>2</sup>. Dieser Wert müsste bei einem allfälligen Verkauf bzw. einer Abgabe im Baurecht realisiert werden können.</p> <p>Das Areal wird zur Zeit vom EWD gemietet und als Lager- und Umschlagsplatz für Material für den Netzbau genutzt. Um eine Wohnnutzung auf dieser Parzelle realisieren zu können, muss ein Ersatzgelände/Gebäude für die Unterbringung des EWD Werkbetriebes gefunden werden. Zum heutigen Zeitpunkt steht keine befriedigende Lösung hierfür zur Verfügung.</p>

<b>Grundstück</b>	<b>Schlachthof</b>
Parzellen Nr.	277
Fläche	2'732 m <sup>2</sup>
Zone	Wohnzone Dorf/Platz 315 m <sup>2</sup> Zone für Arbeiten und Wohnen 1'898 m <sup>2</sup> übriges Gemeindegebiet 519 m <sup>2</sup>
Verkehrswert (Schätzung)	Per 31. Juli 2016 läuft der Baurechts- und Pachtvertrag der Stiffler AG aus. Die Heimfallentschädigung zu Lasten der Gemeinde beträgt rund Fr. 2.2 Mio.
Buchwert per 31.12.2012	Fr. 1.00
*Kategorie	Verwaltungsvermögen
Nutzung	Die bestehenden Gebäude können kaum umgenutzt werden. Es fallen somit erhebliche Rückbaukosten an. Die kumulierten Kosten

	für Heimfallentschädigung, Rückbau und Landwert verunmöglichen den Bau von günstigen Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne der Motionäre.
--	--

<b>Grundstück</b>	<b>Parkplatz Jakobshorn</b>
Parzellen Nr.	5365
Fläche	2'365 m <sup>2</sup>
Zone	Bergbahnperimeter Die Umzonung wurde vom Stimmbürger abgelehnt (Volksabstimmung vom 28.08.2011).
Verkehrswert (Schätzung)	Landpreis ca. Fr. 1'200/m <sup>2</sup>
Buchwert per 31.12.2012	Fr. 1.00
*Kategorie	Verwaltungsvermögen
Besonderes	Es besteht eine Quartierplanpflicht
Nutzung	Mit der Ablehnung des Bergbahnperimeters kann zur Zeit lediglich eine Ausnützungsziffer von 0.80 realisiert werden. Die Parzelle grenzt an drei Seiten an den Parkplatz der Jakobshornbahn. Mit der Überbauung dieser Parzelle würde eine erhebliche Zahl an Parkplätzen wegfallen. Die Überbauung dieser Parzelle mit Wohnbauten ohne gleichzeitigen Ersatz der Parkflächen wäre eine grobe Beeinträchtigung des Bergbahnbetriebes. Der Umgang mit dieser Parzelle setzt eine gewisse Rücksichtnahme auf den, für die Gemeinde wirtschaftlich wichtigen Bergbahnbetrieb voraus. Zudem liegt die heute mögliche Ausnützungsziffer von 0.80 unter dem Wert der angrenzenden Parzellen. Die Vergabe dieser Parzelle im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft erachtet die Gemeinde als zu konfliktgeladen. Damit würden zu entgegengesetzte Interessen aufeinander stossen. Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung und deren wirtschaftlichen Bedeutung erscheint der Verkauf der Parzelle an die Bergbahnen als prüfenswertere Option.

\*Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen  
Auszug aus dem Finanzhaushaltsgesetz der Gemeinde Art. 20ff

*(...) Zum Verwaltungsvermögen gehören die Vermögenswerte, die wegen ihres Nutzungswertes zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgaben benötigt werden (...)*

*(...) Übertragungen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfolgen zum Verkehrswert. Werden Vermögenswerte für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe nicht mehr benötigt, sind sie zum Verkehrswert ins Finanzvermögen zu übertragen (...)*

#### **4. Keine Mehrkosten für die Gemeinde**

Damit für die Gemeinde keine Mehrkosten bzw. keine Wertminderungen resultieren, müssen Verkäufe als auch Baurechtsvergaben nach marktüblichen Konditionen erfolgen. Auch wenn eine Liegenschaft mit Fr. 1.00 in der Buchhaltung bilanziert wird, ist gemäss Finanzhaushaltsgesetz der effektive Verkehrswert gemäss Angaben der kantonalen Schätzungskommission zu berechnen.

Eine allfällige Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem effektiven Verkaufswert muss als Ausgabe betrachtet werden. Als Beispiel für diesen Sachverhalt kann der Verkauf des Sennhofs in Chur herangezogen werden. Der Kanton wies bei diesem Geschäft explizit darauf hin, dass die

Differenz eine ausserordentliche Ausgabe darstelle und diese gemäss der Finanzkompetenz bewilligt werden müsse.

Die Verwendung der Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus kann eine von mehreren Varianten sein. In dem noch zu schaffenden Reglement zur Verwendung der Lenkungsabgaben wird die Nachhaltigkeit des Mitteleinsatzes sicherlich am stärksten gewichtet. Die Zurverfügungstellung von Genossenschaftskapital an eine Wohnbaugenossenschaft erfüllt das Ziel der Nachhaltigkeit sicherlich besser, als eine zeitlich begrenzte Subventionierung der marktüblichen Baurechts- und Mietzinsen.

### **5. Wohnbaugenossenschaften**

Die Motionäre verlangen eine Reservation von Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau ohne sich zu äussern, wer die gemeinnützigen Bauten konkret erstellen und bewirtschaften soll. Der Kleine Landrat ist erstaunt, dass, obwohl die Diskussion allfälliger Liegenschaftenverkäufe schon länger läuft, keine konkreten Kaufinteressen seitens der bestehenden Davoser Wohnbaugenossenschaften an die Gemeinde gerichtet wurden. Dies lässt den Schluss zu, dass diese kein Wachstum anstreben und somit die Gründung einer neuen Trägerschaft von den Motionären vorausgesetzt wird. Der Kleine Landrat möchte diesbezüglich festhalten, dass er es nicht als seine Aufgabe erachtet, die Initiative für die Gründung privater Wohnbaugenossenschaften zur ergreifen.

### **6. Verkaufsmoratorium**

An der Sitzung des Grossen Landrates vom 22. September 2011 wurde die Motion Josias Müller betreffend „Moratorium gegen den Verkauf von Gemeindeeigentum behandelt“.

Diese Motion verlangte ebenfalls die Beibehaltung von gemeindeeigenen Liegenschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Motion wurde vom Grossen Landrat als nicht erheblich erklärt.

Eine Reservation der von den Motionären aufgeführten gemeindeeigenen Liegenschaften auf unbestimmte Zeit würde einem Moratorium für die Veräusserung dieser Objekte entsprechen. Eine Annahme dieser Forderung würde somit dem Beschluss des Grossen Landrates vom 18. August 2011 entgegensprechen.

### **7. Nachhaltiger Umgang mit gemeindeeigenen Liegenschaften**

Mit der Bereitstellung von Baurechtspartellen im Laret hat die Gemeinde bewiesen, dass sie die Schaffung von Wohnraum für Einheimische ernst nimmt. Auch zukünftig wird die Gemeinde bestrebt sein, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, selber zu schaffen oder nach Möglichkeit deren Schaffung zu unterstützen.

Der Kleine Landrat ist jedoch nicht der Überzeugung, im Sinne eines Moratoriums Grundstücke auf unbestimmte Zeit zu reservieren und sich damit in der Handlungsfreiheit übermässig einschränken zu lassen.

Es ist zudem anzumerken, dass die von den Motionären aufgelisteten Grundstücke im Falle eines Verkaufs gemäss Davoser Rechtsbuch vom Grossen Landrat und in mindestens drei Fällen auch vom Volk gutgeheissen werden müssten.

Die Beweggründe und die Absicht der Motionäre sind für den Kleinen Landrat nachvollziehbar. Der Kleine Landrat vertritt jedoch, wie bereits in der Beantwortung der Motion Josias Müller ausgeführt, die Meinung, dass das Davoser Rechtsbuch genügend Handhabung bietet, dass die Legislative bei einem allfälligen Verkauf von Liegenschaften dem gemeinnützigen Wohnbau den Vorzug geben kann. Die geforderte Reservation der aufgeführten Grundstücke auf unbestimmte Zeit erachtet der Kleine Landrat als zu grosse Einschränkung des Handlungsspielraumes für die zukünftige Immobilienstrategie.

**Antrag an den Grossen Landrat:**

Aufgrund der voranstehenden Ausführungen sei die am 30. Mai 2013 eingereichte Motion von Philipp Wilhelm und Mitunterzeichnern betreffend bezahlbarem Wohn- und Geschäftsraum dank gemeinnützigen Bauträgern als nicht erheblich zu erklären.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Tarsisius Caviezel  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



## Beilage/n

- Motion Philipp Wilhelm betreffend bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum dank gemeinnützigen Bauträgern vom 30. Mai 2013

**Motion**  
**Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum dank gemeinnützigen Bauträgern**

Eingereicht am 30. Mai 2013

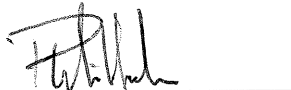
Die Gemeinde reserviert Grundstücke, welche Sie zur Überbauung im Baurecht abgibt. Im jeweiligen Baurechtsvertrag ist die Bedingung festzuhalten, nach der die erstellten Wohn- und Gewerberäume gemäss den Kriterien der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“ erstellt und langfristig bewirtschaftet werden müssen. Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass nach einer Anfangsphase ein Baurechtszins verrechnet wird, sofern sich dieser nicht negativ auf die Mietzinse auswirkt.

Folgende Grundstücke sind nach Ansicht der Motionäre beispielhaft für die Förderung gemeinnütziger Bautätigkeit geeignet:

- Areal Parkplatz Metz
- Parzelle EWD Lager
- Schlachthof
- Parzelle Parkplatz Jakobshorn

Für jedes Areal ist aufzuzeigen, welche Nutzungen sinnvoll sind (Wohnraum, Kleingewerberäume, Gemeinschafts-, Hobbyräume etc).

Der Motionär:



Philipp Wilhelm

Mitunterzeichnende



Jacobina Knöfle



## **Begründung der Motion**

### **Vorbemerkung**

Am Samstag, 25.05.2013 wurde die Bewegung **DAvos DAHAI** ins Leben gerufen. Gegen hundert Davoserinnen und Davoser fanden sich zu diesem Zweck beim Postplatz ein und haben ein Programm unterzeichnet, mit dem sie gemeinsam an die Politik treten möchten. Die Bewegung wird nicht nur von politischen Parteien (SP, Juso, Grüne, CVP) getragen, sondern auch von zahlreichen Einzelpersonen sowie von folgenden Organisationen: FamilienRat, Davoser Wohngenossenschaft, Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals, Generationenhaus und Mieterverband Graubünden. Die vorliegende Begründung der Motion stützt sich im Wesentlichen auf die Argumente von **DAvos DAHAI**.

### **Ausgangslage**

In Davos mangelt es an zahlbarem Wohnraum und Platz für Kleingewerbe. Gleichzeitig wird Davos mit urbanen Bedürfnissen konfrontiert: Räume für sozialen, familiären, wirtschaftlichen und kulturellen Austausch fehlen. Wir müssen uns zu der lebenswerten Alpenstadt entwickeln, welche wir schon seit 100 Jahren sein wollen.

### **Wohnraum**

Die Quote leer stehender Wohnungen in Davos befindet sich seit langem auf äusserst tiefem Niveau. Der Druck auf dem Davoser Wohnungsmarkt betrifft einkommensschwache Personen und insbesondere Davoser Familien stark. Dem dadurch unterstützten Trend zur Abwanderung muss entgegengetreten werden. Damit Davos mehr Lebensraum für Familien bieten kann, ist eine aktivere Wohnraumpolitik notwendig. Altgediente Baustrukturen, namentlich ehemalige Sanatorien, konnten Abhilfe schaffen, indem sie informell genutzt wurden. Saisoniers und Personen mit eingeschränktem Budget fanden dort ein bezahlbares Zimmer. Diese Strukturen verschwinden nach und nach.

### **Arbeitsraum**

Doch nicht nur zum bezahlbaren Wohnen fehlt in Davos der Raum. Auch ideenreichen Kleinunternehmern mangelt es an Platz, den die Umsetzung ihrer Geschäftsideen erfordert. Es wurde versäumt, in Davos ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Kleingewerberäume schaffen heisst, Eigeninitiative zu fördern.

### **Lebensraum**

Das Bedürfnis nach soziokulturellen Angeboten, Gemeinschaftszentren und Raum für Nischensportarten ist in Davos gross und ungedeckt. Das Leben einer urbanen Gesellschaft spielt sich aber zu einem grossen Teil auch ausserhalb der eigenen vier Wände ihrer Bewohnerinnen und Bewohner ab. Raum für Hobby, Gemeinschaft, Kultur, Sport und Freiwilligenarbeit stellen wichtige Grundpfeiler städtischen Lebens dar.

### **Weshalb gemeinnützige Bauträger?**

Gemeinnützige Bauträger in der Schweiz bieten ihren Wohnraum ca. 15% unter den üblichen Mietzinsen an. Wohngenossenschaften, als wichtigste gemeinnützige Bauträger, stellen ein bewährtes Modell zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem dar. Ihr Anteil am gesamten Wohnbestand muss deshalb erhöht werden. Dabei muss die Gemeinde eine aktive Rolle als Förderin wahrnehmen. Das unmittelbarste Fördermittel ist die Baulandverbilligung: Die Gemeinde gibt eigenes Land oder Liegenschaften im Baurecht ab und bindet gemeinnützige Kriterien an den Baurechtsvertrag. Insbesondere muss das Prinzip der Kostenmiete gelten. Die gemeinnützigen Kriterien sind in der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“ verankert, welche das Bundesamt für



Wohnungswesen (BWO) gemeinsam mit den Verbänden Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) und Wohnen Schweiz publiziert.

Beispiele von genossenschaftlichem Wohnungsbau gibt es nicht nur in grossen Städten, sondern auch in Graubünden (Ftan, Bonaduz, Chur, Samedan etc.). Davos selbst verfügt über eine 100 jährige Tradition im gemeinnützigen Wohnungsbau, die es fortzusetzen gilt. Genossenschaften sind auch in der Lage, gemeinnützigen Gewerberaum anzubieten. An den Baurechtsvertrag können entsprechende Auflagen geknüpft werden, sofern von der Lage des betroffenen Grundstücks eine gewerbliche Nutzung sinnvoll ist.

### **Wohnraumpolitik ist finanzierbar**

Die Motion bedeutet keine Mehrkosten für die Gemeinde, sie ist mit vorhandenen Mitteln umsetzbar: Finanzielle Mittel stehen aus der Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen zur Verfügung, welche zweckgebunden genau dafür gedacht sind. Andererseits soll gemeindeeigenes Land im Baurecht nutzbar gemacht werden, um Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu schaffen. Gemeinnütziger Wohnungsbau gilt auch als Mittel, die Sozialausgaben zu senken. Bezahlbare Wohnungen für Menschen, die vom Sozialdienst betreut werden, senken Ausgaben für Unterstützungen. Ein weiteres finanzpolitisches Argument für die Wohnraumförderung: Mit der durch das hohe Mietpreisniveau unterstützten Abwanderung auch mittelständischer Bevölkerung verliert Davos auch Steuereinnahmen. Gelingt es, diesem Trend entgegenzutreten, wird Steuersubstrat in Davos gehalten. Von gemeinnützigem Wohnungsbau profitieren also nicht nur die direkt Betroffenen, sondern die ganze Gemeinde.

### **Wohnraumpolitik hilft der Wirtschaft**

Den Motionären geht es nicht nur um Sozialpolitik, denn die Motion bietet auch der Wirtschaft Perspektiven. Durch zahlbare Wohnungen werden Haushalte von hohen Wohnkosten entlastet und deren Kaufkraft gestärkt. Davon profitiert eine breite Palette an Gewerbetreibenden. Die Bauwirtschaft rechnet mit Auftragsrückgängen im Bereich des Zweitwohnungsbaus. Wohnraumförderung birgt neue Auftragsmöglichkeiten. Die Baubranche kann in ihrem Strukturwandel weg von Zweit- hin zu Erstwohnungen unterstützt werden. Aktive Wohnraumpolitik ist also ein Wirtschaftsmotor. Zudem kann durch das Anbieten von Kleingewerberäumen die wirtschaftliche Eigeninitiative gefördert werden. Was nützt eine gute Geschäftsidee für einen kleinen selbständigen Betrieb, wenn der Raum zu deren Umsetzung fehlt? Wenn der notwendige Freiraum fehlt, gehen Ideen verloren und wirtschaftliches Potential liegt brach.

### **Beilage**

„Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“

# Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis stellt für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar.

Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.

**Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich – gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 – nach den Grundsätzen dieser Charta:**

- 1. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum.** Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.
- 2. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an.** Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.
- 3. Bei den Baugenossenschaften sind Mieterinnen und Mieter in der Regel deren Mitglieder.** Sie bestimmen dadurch mit über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum. Die Mitglieder der Genossenschaft geniessen eine höhere Wohnsicherheit. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Aufgaben übernehmen.
- 4. Viele Aufgaben der Leitung und Verwaltung von Genossenschaften und Stiftungen werden durch nebenamtlich tätige Mitglieder ausgeübt.** Trotzdem müssen auch die nebenamtlich Tätigen professionellen Standards genügen, was eine entsprechend sorgfältige Auswahl und Weiterbildung erfordert.
- 5. Die Genossenschaften entwickeln ihre Ideale weiter.** Sie fördern und begleiten die Mitglieder in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Sie berücksichtigen die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen sich gegen aussen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Die Ideale der Genossenschaften und deren soziale Haltung kommen auch bei der Wahl der Geschäftspartner und bei Arbeitsvergebungen zum Ausdruck.
- 6. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit bereit.** Sie sind offen für gegenseitige Hilfe und Austausch. Durch die Verbandsmitgliedschaft, Solidaritätsbeiträge und Mitarbeit in Verbandsgremien engagieren sie sich für gemeinsame Anliegen. Wichtig ist ihnen die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand. Dabei bieten sie Gewähr, dass die eingesetzten öffentlichen Mittel dauernd der Bewohnerschaft zugutekommen.
- 7. Beim Bauen und Erneuern streben die gemeinnützigen Wohnbauträger nach guten planerischen und architektonischen Lösungen.** Sie achten insbesondere auf:  
Hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, Einbezug künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, sichere Erschliessungen, geringer Folgeunterhalt, Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien und Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb. Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen sie in sozial verträglicher Weise vor.
- 8. Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen.** Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch vorausblickende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.

Stand: 1. Januar 2013



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



wohnbau-genossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
coopératives d'habitation suisse  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
cooperative d'abitazione svizzera  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN  
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

Sitzung vom 01.10.2013  
Mitgeteilt am 04.10.2013  
Protokoll-Nr. 13-715  
Reg.-Nr. B3.1.3

## An den Grossen Landrat

### **Postulat Christian Thomann betreffend Weiterentwicklung des Konzepts zur Sammlung des Hauskehrichts, Frage der Überweisung**

#### **1. Veranlassung**

Landrat Christian Thomann reichte am 30. Mai 2013 ein Postulat betreffend Weiterentwicklung des Konzepts zur Sammlung des Hauskehrichts ein. Der Postulant ersucht den Kleinen Landrat zu prüfen, ob

- a) es für Davos (Zentrum und Aussenfraktionen) sinnvoll und effizient ist, das Abfallbewirtschaftungssystem mit Moloks flächendeckend zu vervollständigen und die Lastwagen-Kehrrichttouren durch die Strassen weitgehend einzustellen;
- b) sofern eine flächendeckende Umstellung auf Moloks wirtschaftlich und das System innert wenigen Jahren rentabel ist, die noch fehlenden Moloks wenn nötig durch eine Vorfinanzierung zu realisieren sind.

#### **2. Stellungnahme des Kleinen Landrates**

Bereits 1990 wurde in der Gemeinde Davos ein Entsorgungskonzept erstellt und umgesetzt mit der Auflage, den Haus-zu-Haus-Kehrachtsammeldienst zu reduzieren. Zwischen 1990 und 2000 wurden vorwiegend die Aussenrayons mit kombinierten Kehrachtsentsorgungsstationen (Kehrachthäuschen für Hauskehracht, Papier & Karton) ausgestattet:

- Frauenkirch, Lengmatte bis Hitzenboden, Davos Glaris, Clavadel, Davos Wolfgang, Meierhof, Höhwald, Ob dem See, Dählenwald, Arelen, Davos Laret, Chalet Schwarzsee und Landhaus Laret, Davos Dorf, Seewer- und Salzgäbastrasse, etc.

Im Frühling 2006 wurde das Abfallbewirtschaftungskonzept (Protokoll Nr. 06-295) überarbeitet und bis 2009 konnten, vorwiegend in Innerortsbereichen von Davos Platz und Dorf, mehrere öffentliche halbunterirdische Kehrachtsammelstellen errichtet werden:

- Davos Platz: Clavadelerstrasse, Denner-Parkplatz, Obere Strasse, Rosenhügelweg, Ski-strasse, Spitalweg, Promenade, Mattastrasse; Davos Dorf: Horlauben-Parkplatz, Flüela-kreuzung.

In der Phase I wurden die Standorte so gewählt, dass jeder Abfallproduzent die Möglichkeit hat, seinen Abfall auch ausserhalb der offiziellen Sammeltouren gesetzeskonform bereitzustellen. Im Abfallkonzept, Phase II, ist eine Verdichtung von halbunterirdischen Sammelstellen geplant. Das Projekt wurde u.a. aufgrund der fehlenden politischen Unterstützung, dies im Zusammenhang mit den allgemein ungenügenden Gemeindefinanzen, vorerst auf Eis gelegt.

### 3. Folgerungen

Es ist auch aus Sicht der Abfallbewirtschaftung wünschenswert, dass das Projekt mit halbunterirdischen Kehrachtsammelstellen wieder aufgenommen wird. Es muss aber klar festgehalten werden, dass die Kehrachtouren mit Lastwagen kaum noch reduziert werden können. Gewerbebetriebe, Hotellerie, Mischbetriebe etc. können ihre Abfallentsorgung nicht über „Molok-Sammelstellen“ organisieren. Für solche Betriebe müssen auch künftig Containerleerungen möglich sein (analog den Gemeinden mit gut ausgebauten halbunterirdischen Sammelstellen). Für Liegenschaften, welche nicht mit Kehrachtcontainern ausgestattet sind, macht es Sinn, halbunterirdische Sammelstellen zu errichten. Die Gemeinde sollte nur an Orten, die für den Sammeldienst von Interesse sind, öffentliche Sammelstellen anbieten. Grössere Überbauungen sollen animiert bzw. längerfristig verpflichtet werden, auf privater Basis „Molok-Sammelstellen“ zu errichten.

Heute haben wir im Ortskern eine gute Mischung zwischen öffentlichen Kehrachtsammelstellen und Containerentleerungsstandorten. Gemäss Art. 5.3, Ausführungsbestimmungen zum Landschaftsgesetz über die Abfallbewirtschaftung, erfolgt die Abfuhr im Zentrum zweimal wöchentlich, in den Randgebieten einmal wöchentlich. Die Praxis zeigt, dass die zweimal wöchentliche Abfuhr in der Ortszone aufgrund der Abfallmengen zwingend ist. Heute stehen für den Kehrachtsammeldienst vier Tage und für Wertstoffsammlungen ein Tag pro Woche zur Verfügung. Dank der jahrelangen Erfahrungen konnte ein Sammeldienst aufgebaut werden, von dem Abfallverursacher und Sammeldienst gleichermaßen profitieren. Der Sammeldienst, der Verlad an der Clavadelerstrasse und speziell der Abtransport mit der Bahn sind gleichzeitig optimal aufeinander abgestimmt.

Nebst dem Kehrachtsammeldienst muss im Abfallkonzept auch der wöchentliche Papier- und Kartonsammeldienst sowie der Glassammeldienst im Gastgewerbe berücksichtigt werden. Jährlich werden bei den wöchentlichen Wertstoffsammlungen rund 800 Tonnen Altpapier, 340 Tonnen Karton und 650 Tonnen Altglas aus dem Gastgewerbe eingesammelt und in der Verladestation für den Weitertransport verladen. In der Annahmestelle (Clavadelerstrasse) werden pro Arbeitstag bis zu 80 Einzelkunden bedient.

Der heutige Kehrachtsammeldienst inkl. Unterhalt der öffentlichen Sammelstellen macht rund 50 % der produktiven Arbeitsstunden aus. Die restlichen Arbeitsstunden von rund 35 % werden für Wertstoffsammlungen inkl. Unterhalt der Sammelstellen und von rund 15 % an der Verladestation eingesetzt. Aus der Jahresrechnung 2012 ist ersichtlich, dass ein Überschuss von Fr. 241'838.– erwirtschaftet wurde. Dies zeigt, dass die Abfallbewirtschaftung insgesamt effizient betrieben werden kann (Kehrachtsammeldienst, Wertstoffsammlungen, Unterhalt der öffentlichen Sammelstellen, Annahme und Verlad in der KMA etc.).

In Davos kann aufgrund der langjährigen Praxis das Kehrichtsammelsystem nicht nur auf halbunterirdische Sammelstellen umgerüstet werden. Die gesamte Hotellerie, das Gewerbe und unzählige Liegenschaften haben ihr Abfallkonzept auf der Basis von 800-Liter-Containern aufgebaut.

Der Kleine Landrat begrüsst es, wenn künftig Private aber auch die öffentliche Hand weitere zentrale „Molok-Sammelstellen“ einrichten. Aber auf einen flächendeckenden Sammeldienst kann allein wegen der wöchentlichen Wertstoffsammlungen nicht verzichtet werden.


Wenn es die Gemeindefinanzen zulassen, ist geplant im Voranschlag 2015 oder 2016 wieder einen entsprechenden Betrag zu budgetieren. Im Vorfeld ist es aber sinnvoll, wenn das bald 20-jährige Davoser Abfallkonzept von einer externen Instanz einer Standortbestimmung unterzogen wird. Der schweizerische Städteverband (SSV), Bereich Kommunale Infrastrukturen, bietet solche unabhängigen Beratungen an.

#### **Antrag an den Grossen Landrat:**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sei das am 30. Mai 2013 eingereichte Postulat von Christian Thomann betreffend Weiterentwicklung des Konzepts zur Sammlung des Haushaltskehrichts zu überweisen.

#### **Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Tarzsius Caviezel  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



#### Beilage/n

- Postulat Christian Thomann betreffend Weiterentwicklung des Konzepts zur Sammlung des Haushaltskehrichts vom 30. Mai 2013

Christian Thomann (EVP)

## Postulat

### **Weiterentwicklung des Konzepts zur Sammlung des Haushaltskehrichts**

Im vergangenen Jahrzehnt wurden in Städten und Dörfern schweizweit unterirdische Sammelstellen für Haushaltskehricht geschaffen. Selbst in historischen, eng bebauten Stadtkernen (Churer Altstadt) oder an Geschäftsstrassen (Davoser Promenade) dürfen solche Molok genannten Sammelstellen nicht fehlen.

Ein System mit Moloks hat grosse Vorteile. Es kann jederzeit Kehricht entsorgt werden: Wenn plötzlich viel Abfall anfällt, wenn der Abfall zu Hause zu stinken beginnt, wenn man als Zweitwohnungsbesitzer abreist, etc. Keine aufgerissenen Kehrichtsäcke in den Strassen durch Wild oder Schneeräumung.

Der Aufbau eines Netzes mit Moloks ist kostspielig. Die Gemeinde budgetierte noch vor einigen Jahren für die Erstellung eines Molokstandorts je 100'000 Franken. Gemäss Auskunft der Firma Molok kostet heutzutage die Erstellung eines Molokstandorts ca. 15'000 Franken. Seit die Gemeindeverwaltung jedoch mit diversen Sparprogrammen konfrontiert wurde, war auch die Fortsetzung bzw. die Umsetzung des Davoser Molokkonzepts am Ende.

Heute befindet sich Davos in der schwierigen Situation, dass zwei Systeme zur Sammlung des Haushaltskehrichtes parallel, das heisst doppelspurig, funktionieren. Da via Moloks eine Menge Kehricht aufgenommen wird, wird weniger an die Strasse gestellt. Dafür müssen nun längere Touren gefahren werden, bis der Kehrichtlastwagen voll ist. Es scheint auch unter dem Effizienzaspekt nicht mehr zeitgemäss zu sein, dass die Gemeindeangestellten jeden Hauskehrichtsack nochmals einzeln in die Hand nehmen und in den Lastwagen werfen müssen. Ganz abgesehen von den Gefahren, die dem Personal von den Kehrichtsäcken drohen (Scherben, Chemikalien, Spritzen, etc.) und die Arbeitssicherheit in Frage stellen.

Verschiedene Ortschaften im Kanton Graubünden (z.B. Domat/Ems, Lenzerheide, Ilanz) und auch in der Gemeinde Davos (Fraktion Wiesen) haben zwischenzeitlich komplett auf die Abfallsammlung mit Moloks umgestellt. Kehrichtlastwagen-Sammeltouren gibt es dort nicht mehr.

**Vor diesem Hintergrund ersuche ich den Kleinen Landrat, folgendes Postulatsanliegen aufzunehmen:**

- 1. Es ist zu prüfen, ob es für Davos (Zentrum und Aussenfraktionen) sinnvoll und effizient ist, das Abfallsammlungssystem mit Moloks flächendeckend zu vervollständigen und die Lastwagen-Kehrichttouren durch die Strassen weitestgehend einzustellen.**
- 2. Sofern eine flächendeckende Umstellung auf Moloks wirtschaftlich und das System innert weniger Jahre rentabel ist, sind die noch fehlenden Moloks wenn nötig durch eine Vorfinanzierung zu realisieren.**

Christian Thomann  
Davos, 30. Mai 2013

