

# Landschaftsabstimmung

vom 22. Dezember 2013

Am Sonntag, 22. Dezember 2013, findet die Landschaftsabstimmung über folgende Vorlage statt:

## **Gewerbezone Davos Laret**

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

Die in dieser Broschüre erwähnten, zusätzlich vorliegenden Informationen können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

Davos, 11. November 2013

**Gemeinde Davos**  
Der Landschreiber  
Michael Straub

# Inhaltsverzeichnis

## **Amtsbericht**

Gewerbezone Davos Laret 3

## **Abstimmungsvorlage**

Gewerbezone Davos Laret 19

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan «Laret»
- Nachtrag XI zum Baugesetz der Gemeinde Davos
- Kreditbeschluss
- Verkaufsbeschluss

## **Anhang**

Gewerbezone Davos Laret 24

- Genereller Erschliessungsplan «Laret»

**Stimmbüro** 28

# Amtsbericht

zur Landschaftsabstimmung vom 22. Dezember 2013

## Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir erlauben uns, Ihnen namens und auftrags des Grossen Landrates den nachfolgenden Bericht zur Vorlage der Landschaftsabstimmung vom 22. Dezember 2013 zu unterbreiten.

## Gewerbezone Davos Laret

### A. Das Wichtigste in Kürze

Seit vielen Jahren ist es von breiten Kreisen ein Anliegen, dass die Gemeinde zur Unterstützung des Gewerbes Flächen in der Gewerbezone zur Verfügung stellt. Auch im Grossen Landrat wurde diese Forderung aufgegriffen. Zwar wurden seit der letzten Zonenplanrevision im Jahr 2001 in der Zone «Arbeiten und Wohnen» einige Flächen für das Gewerbe ausgeschieden, diese Zone wurde jedoch hauptsächlich für die Funktion «Wohnen» verwendet. Zwar gibt es im Landwassertal noch einzelne bestehende Gewerbeflächen, diese sind jedoch nicht verfügbar, weil die Eigentümer nicht verkaufen möchten. Der Kleine Landrat liess alle Optionen zur Realisierung von Gewerbefläche prüfen und stellte die Ergebnisse in einem Bericht dar. Umsetzen lässt sich in überschaubarer Frist nur die Gewerbezone Laret. Die aktuellen, restriktiven Änderungen der Raumplanungsgesetzgebung auf eidgenössischer Ebene führen zudem dazu, dass Einzonungen in den nächsten Jahren praktisch nicht mehr oder nur unter deutlich erschwerten Bedingungen, wenn überhaupt, realisiert werden können.

Kleiner Landrat und Grosser Landrat sind der Meinung, dass die Schaffung der Gewerbezone Davos Laret eine Chance zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung eines unverzichtbaren wirtschaftlichen Standbeins der Gemeinde

Davos darstellt. Wichtige Gewerbebetriebe erhalten eine Produktionsstätte für die Zukunft, neue Gewerbebetriebe können Arbeitsplätze schaffen. Durch die vorliegend geplante Umzonung und den neuen Baugesetzartikel zur Gewerbezone Laret soll das Areal eingezont, danach durch die Gemeinde erworben, erschlossen und an Gewerbebetriebe verkauft werden.

## **B. Ausgangslage**

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 Vergleich mit anderen Nutzungen.

Die heute ähnlich gelagerte, bestehende Zone für Arbeiten (Ausnützungsziffer AZ 0,4) und Wohnen (AZ 0,5) wurde seit vielen Jahren zweckentfremdet und als reine Wohnzone genutzt. Auf das Erstellen der Gewerbebauten mit immerhin AZ 0,4 (44,5 % der 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.

In Davos besteht ein Mangel an verfügbarem Raum für Gewerbetreibende. Mit einer Interpellation wurde das Thema im Grossen Landrat aufgegriffen. Der Kleine Landrat hielt in seiner Antwort vom 15. Januar 2008 fest:

- In der bestehenden Zone für Arbeiten und Wohnen sind 11 000 m<sup>2</sup> BGF für Gewerbenutzungen möglich. Die Standorte befinden sich in Davos Glaris, an der Hof- und Clavadelerstrasse sowie entlang der Talstrasse. In der Gewerbezone sind noch Reserven von ca. 10 000 m<sup>2</sup> BGF vorhanden.
- Die Nutzung der Zone für Arbeiten und Wohnen richtet sich nach dem geltenden Baugesetz. Die Behörden sind besorgt, dass diese Zone nur mit Wohnungen bei einer AZ von 0,5 genutzt werden. Es besteht keine Handhabe, die Grundeigentümer zu verpflichten, die verbleibende AZ von 0,4 mit Gewerbe zu nutzen.

- Nachdem sich die Zone für Arbeiten und Wohnen nicht bewährt hat, ist in Zukunft die Ausscheidung von reinen Gewerbebezonen zu prüfen. In jedem Fall ist es wichtig, dass das Gewerbeland den Gewerbetreibenden zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden kann.

### **C. Angebot an Gewerbeflächen**

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen grundsätzlich die Gewerbezone und die Zone Arbeiten und Wohnen 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.

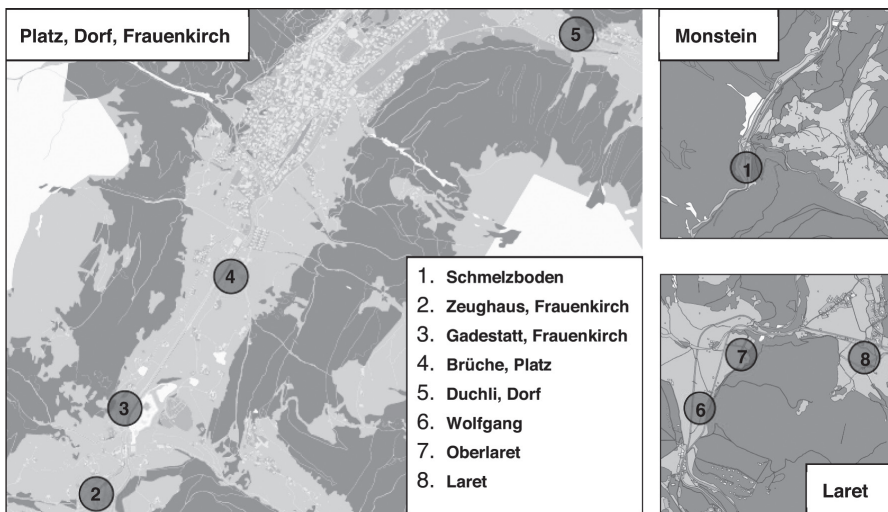
Auch die zwischenzeitlich eingeführte Öffnung der Kurbetriebszonen für neue Arbeitsnutzungen hat die Situation für die Gewerbebetriebe nicht verbessert, da diese Nutzungen in der Kurbetriebszone explizit nicht zugelassen sind (vgl. Art. 70 a Baugesetz).

Die Gewerbezone umfasst die drei Gebiete Kehrrechtverladestation, Kieswerkareal Wildboden und Fleischtrocknerei 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 Kehrrechtverladestation, ist reserviert für die Ansiedlung eines Betriebs und steht zur Zeit nicht zur Verfügung.

## D. Evaluation von Standorten für eine Gewerbezone

Ein geeigneter Standort für Gewerbe sollte folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Reiner Gewerbebestandort;
- Nutzung für flächenintensive Betriebe mit guten Rahmenbedingungen bezüglich Erschliessung, Erreichbarkeit und Einordnung in die Umgebung (Landschaft, Immissionen);
- vorhandenes Entwicklungspotenzial, verstreute kleinere Standorte widersprechen dem Konzentrationsprinzip und sind nicht entwicklungs-tauglich;
- Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens und längerfristig für das Gewerbe angemessener Baulandpreis.



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 gemäss folgender Übersicht bewertet.

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

Die drei Standorte «Zeughaus» (Nr. 2), «Gadenstatt» (Nr. 3) und «Laret» (Nr. 8) erfüllen die Standortanforderungen am besten. Der geeignetste Standort «Zeughaus» (Nr. 2) ist im Besitz des Bundes (Armasuisse). Trotz intensiven Verhandlungen mit der Armasuisse steht dieses Areal für eine gewerbliche Nutzung soweit absehbar 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.

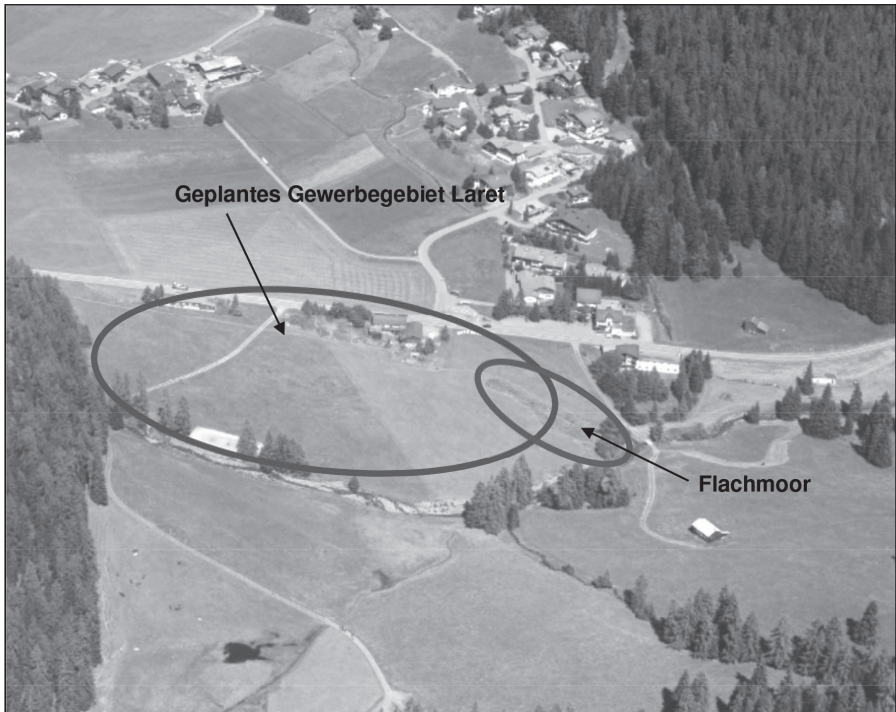
#### *Beurteilung Standort Laret*

- 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 bei 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 und Verkehrsverlangsamung.

### E. Lage der Gewerbezone Davos Laret

Der Standort der geplanten Gewerbezone 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.





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.

Gemäss kantonalem Richtplan ist im Gebiet «Lusi», südlich des «Stutzbachs», ein Standort für eine Inertstoffdeponie. Aufgrund der vom Volk genehmigten, neu zu eröffnenden Inertstoffdeponie «Valdanna» (Davos Wiesen) und den abschliessenden Auffüllungen im Areal Tschuggen (Flüelatal) wird auf den Deponiestandort Lusi langfristig verzichtet.

## **F. Nutzungsziele und Sicherstellung des Areals**

Die Gewerbezone Davos Laret soll folgende Nutzungsziele erfüllen:

- Ausgestaltung als reine Gewerbezone für flächenintensive Gewerbebetriebe;
- effiziente Erschliessung;
- Bauten und Anlagen müssen gut in die Umgebung eingeordnet werden und eine hohe Nutzungsdichte (Bodennutzungseffizienz) erreichen;
- vertragliche Vereinbarungen sichern die Verfügbarkeit des Baulandes und sichern einen für das Gewerbe wirtschaftlich tragbaren Baulandpreis, auch langfristig;
- baugesetzliche Bestimmungen und eine konsequente Baulandpolitik schliessen die Umsiedlung bestehender Betriebe aus reinen Opportunitätsgründen aus.

Die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1640, 1641, 1644 und 4174 sind bereit, der Gemeinde das für die Schaffung der Gewerbezone 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 Parzellen Nr. 1640 und 4174 die Bereitstellung von Wohnbau-

land im südlichen Bereich des Areal 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 Parzelle Nr. 1641 die Einzonung eines bestehenden Stalls auf der Parz. Nr. 1589 in Laret zur ausschliesslichen Nutzung für Erstwohnen.
- Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1644 wünscht für die Abtretung seines Landes, wenn möglich, Realersatz in Form von vergleichbarem Landwirtschaftsland im Raum Laret.

Um die Entwicklung des neuen Gewerbebestandes erfolgreich und zügig realisieren zu können, muss die Gemeinde weitgehend über den Boden verfügen können. So ist sichergestellt, dass

- das Bebauungskonzept mit den gestalterischen Vorschriften eingehalten wird;
- eine etappierte Ausführung der Erschliessungswerke inkl. Anschluss an die Kantonsstrasse rasch erfolgt (die Hallen inkl. Vorzonen werden durch die Käufer erstellt);
- 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.

## **G. Bebauungs- und Erschliessungskonzept**

### *Arealanbindung via 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. Das Baukonzept zeigt drei Gebäudetypen auf. Eine murale Halle mit Giebel oder Walmdach unterhalb des Kreisels. Ein tonnenartiger 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.

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*

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 Gewerbezone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) durch den Verkehrslärm der Kantonsstrasse belastet wird. Aufgrund des vorgeschlagenen Bebauungskonzeptes kann davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte der ES III mit planerischen und gestalterischen Massnahmen eingehalten werden können.

## **H. Vorprüfung**

Im Rahmen der Vorprüfung haben acht kantonale Amtsstellen eine Stellungnahme abgegeben. Neben vielen positiven Aussagen vor allem 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, gab es auch Fragen.

### *Grösse der Zone*

Die Gemeinde hat auf diesen Aspekt reagiert und die Zone bereits in der Auflage zum Mitwirkungsverfahren verkleinert. In der definitiven Version noch einmal um weitere gut 1 000 m<sup>2</sup>. Es sind zwei Etappen vorgesehen. Die Restfläche der Parzelle Nr. 1644 wird der Zone für zukünftige bauliche Nutzung zugeordnet.

### *Sicherstellung des Konzepts*

Die Gemeinde hat den Architekten BSA 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.

### *Quartierplan*

Der Kleine Landrat deckt die durch einen Quartierplan festgelegten Anforderungen, wie auch bereits bei anderen Vorhaben, mit gestalterischen Vor-

schriften ab, welche integrierender Bestandteil eines jeden Kaufvertrages sind. Damit wird dieser Aspekt gleichwertig gelöst.

## **I. Mitwirkung**

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 30. August bis 30. September 2013 statt. Die öffentliche Auflage wurde rege benutzt. Es sind 23 Mitwirkungen eingegangen. Drei Umweltverbände haben mit einer Eingabe am Verfahren teilgenommen. 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.

## **J. Verträge mit Verkäufern und Käufern**

Der Kaufpreis ist mit den Verkäufern auf Fr. 150.–/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertabschöpfung festgelegt worden. Die Verkäufer erhalten für aufzugebende Immobilien Realersatz. Die Kosten für die gesamten Landkäufe betragen für die Gemeinde Fr. 2 544 240.– inkl. Mehrwertabschöpfung.

Die Käufer übernehmen das erschlossene Gewerbeland von 14 599m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 350.–/m<sup>2</sup>. Die Gestaltungsvorschriften von Heinrich Degelo sind integrierender Bestandteil des Vertrages. Die Käufer haben zu 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).

## **K. Anzusiedelnde Unternehmungen**

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

- Drei Davoser Firmen des Baugewerbes mit je 2 000 m<sup>2</sup>, total 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 m<sup>2</sup> bis 3 000 m<sup>2</sup>
- Eine weitere Davoser Firma, 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	<u>ca. 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 jedoch im September 2013 ihr Interesse schriftlich bekundet.

Wird der Gewerbezone Davos Laret in der Volksabstimmung zugestimmt, erfolgt eine öffentliche Ausschreibung zum Verkauf der Gewerbeparzellen.

## L. Erschliessung

Die Erschliessung der Gewerbezone Laret umfasst die verkehrstechnische Erschliessung (Strassenbau, Beleuchtung, Haltestelle für den öffentlichen Verkehr) sowie die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Sauberwassers (siehe auch Genereller Erschliessungsplan im Anhang).

Der Kanton Graubünden fordert für die Anbindung der Gewerbezone an die Kantonsstrasse einen Kreisel. Dieser Verkehrsknoten wird einen Aussen-

durchmesser 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. Die Kosten des Kreisels inkl. Anschluss der Weidstrasse und der zu verlegenden Bushaltestelle betragen Fr. 1 100 000.

Der Bus des öffentlichen Verkehrs wird den Kreisel zum Wenden nutzen. Damit wird die Verkehrssicherheit massiv erhöht. Die neue Haltestelle ist als Busbucht vorgesehen, an der die von Davos kommenden Fahrgäste aussteigen und zugleich die in Richtung Wolfgang und Davos fahrenden Fahrgäste einsteigen. Für die wartenden Fahrgäste wird ein von der Witterung geschützter Warteraum erstellt.

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

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

\*1 exkl. Vorplätze der Gewerbehallen, exkl. Kreisel und Bushaltestelle

\*2 nur Hauptleitung, exkl. Erschliessung der Gewerbehallen

## **M. Kosten und Erträge**

Kosten:	Landkäufe der Gemeinde	Fr. 2 544 240.–
	Erschliessung	Fr. 2 400 000.–
Ohnehin-Kosten:	Kreisel und Busbucht	Fr. 1 100 000.–
		<u>Fr. 6 044 240.–</u>
Erträge:	Landverkäufe der Gemeinde	Fr. 5 109 650.–

## **N. Beratung im Grossen Landrat**

Der Grosse Landrat unterstützt die Vorlage. Gewerberaum sei knapp und eine gewisse gewerbliche Entwicklung sei wichtig für den Wirtschaftsstandort Davos. Für neuen Gewerberaum stehen nicht viele Möglichkeiten zur Auswahl, in absehbarer Zeit lediglich der Standort Davos Laret. Das Parlament legt Wert darauf, dass Unternehmungen mit Steuerpflicht in Davos von der neuen Gewerbezone profitieren werden. Kritisch wurde von einzelnen bemerkt, der Standort der Gewerbezone am Ortseingang sei zu wenig geeignet. Auch kann der Standort der Zielsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes widersprechen. Die speziellen Gestaltungsvorschriften würden die Land- und Baukosten der interessierten Gewerbebetriebe erhöhen. Der Grosse Landrat machte die Auflage, dass die Gemeinde das Land für die vorgesehene Gewerbezone Laret erst erwerben und mit den Erschliessungsarbeiten beginnen dürfe, wenn verbindlich sichergestellt sei, dass mindestens 50 % der Fläche der ersten Ausbautappe an zonenkonforme Betriebe verkauft werden könne.

## **O. Weitere Informationen**

Ergänzende Informationen zur Gewerbezone Davos Laret (Sitzungsunterlagen und Protokoll des Grossen Landrates, Planungs- und Mitwirkungsbericht, Vorprüfungsbericht, Konzepte, rechtliche Grundlagen) und insbesondere grössere, farbige und deutlichere Plandarstellungen stehen zur Verfügung. Diese können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

## **P. Schlussbemerkungen**

Davos als Wirtschaftsstandort in alpiner Umgebung hat erschwerte Voraussetzungen, wenn es darum geht, neue Firmen und Arbeitsplätze anzusiedeln oder bestehende Firmen zu erhalten. Seit vielen Jahren besteht bereits der Wunsch nach mehr Gewerberaum. Als wichtiges wirtschaftliches Standbein der lokalen Volkswirtschaft benötigt das Gewerbe Entwicklungsmög-



lichkeiten. Der Kleine Landrat hat geeignete Areale auf eine Eignung als Gewerbestandort untersuchen lassen. Dabei müssen Eignung und Verfügbarkeit gegeben sein. Der vorliegende Standort Davos Laret erfüllt die Vorgaben gut und kann – als einziges Areal – aufgrund verkaufswilliger Landeigentümer erworben und als Gewerbezone realisiert werden.

Die Raumplanung in der Schweiz ist im Umbruch. Grundsätzlich sollen ab dem Jahr 2014 Bauzonen nicht mehr ausgeweitet, sondern verdichtet genutzt werden. Baulandeinzonungen müssen mit Baulandauszonungen kompensiert werden. Es ist deshalb zu erwarten, dass inskünftig Einzonungsvorlagen, analog der vorliegenden Gewerbezone Laret, wegen der Unmöglichkeit der Erfüllung der Auflagen (Auszonung an anderem Ort) nicht realisiert werden können. Die Gewerbezone Laret ist mit Ausblick auf die nächsten Jahre deshalb die einzige Möglichkeit, Entwicklungsraum für das Davoser Gewerbe zu schaffen.

Verbindliche Zusagen interessierter Unternehmen liegen vor. Mit der Gewerbezone Davos Laret kann das bestehende, sich weiterentwickelnde Davoser Gewerbe spürbar unterstützt und zusätzlich 10 bis 15 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die qualitativ hochstehende Planung, Gebäudestruktur und Materialwahl nehmen Rücksicht auf die nahe Siedlung und fügen sich gut in die Umgebung ein. Der Gewerbestandort Davos Laret entspringt einer mehrjährigen Evaluation und umsichtigen Planung durch die Gemeindebehörden, zusammen mit Experten und kantonalen Stellen. Er ist eine ausgereifte Lösung und hilft dem Davoser Gewerbe, sich im harten wirtschaftlichen Wettbewerb weiterzuentwickeln.

## **Q.Antrag**

**Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Gewerbezone Davos Laret (Nachtrag XI zum Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Kredit von Fr. 6 044 240.– und Verkauf der erschlossenen Parzellen für Fr. 5 109 650.–), die vom Grossen Landrat mit 10 zu 5 Stimmen bei 2 Enthaltungen verabschiedet wurde, zuzustimmen.**

Davos, 11. November 2013

Mit freundlichen Grüssen

**Gemeinde Davos**  
Der Landammann  
Tarzisius Caviezel

# Abstimmungsvorlage

zur Landschaftsabstimmung vom 22. Dezember 2013

## Gewerbezone Davos Laret

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan «Laret»  
Seiten 20–22
- Nachtrag XI zum Baugesetz der Gemeinde Davos  
Seite 23
- Kreditbeschluss  
Für Landkäufe, Erschliessung, Kreisel und Bushaltestelle wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 6 044 240.– inkl. Mehrwertabschöpfung und MWSt. (Kostenstand Oktober 2013) gewährt.
- Verkaufsbeschluss  
Die erschlossenen Gewerbebezirke werden für Fr. 5 109 650.– verkauft.

## Anhang

- Genereller Erschliessungsplan «Laret»  
Seiten 24–25

Davos, 31. Oktober 2013

## Gemeinde Davos

Namens des Grossen Landrates

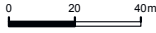
Der Landratspräsident

Hans Bernhard

Der Landschreiber

Michael Straub

Verkleinerung von Originalplan



Kanton Graubünden

Gemeinde Davos

# Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan




Laret

1:2000

## Legende Zonenplan

### Bauzonen

ES

	Ortsrandzone II	II
	Gewerbezone Laret	III
	Dorfkernzone	III


### Landwirtschaftszone

	Landwirtschaftszone	III
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	-----

### Schutzzone

	Naturerschutzone	
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------	--


### Weitere Zone

	Zone für künftige bauliche Nutzung	III
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	-----

## Legende Genereller Gestaltungsplan

	Bereich mit zugewiesener BGF	
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	--

## Hinweise

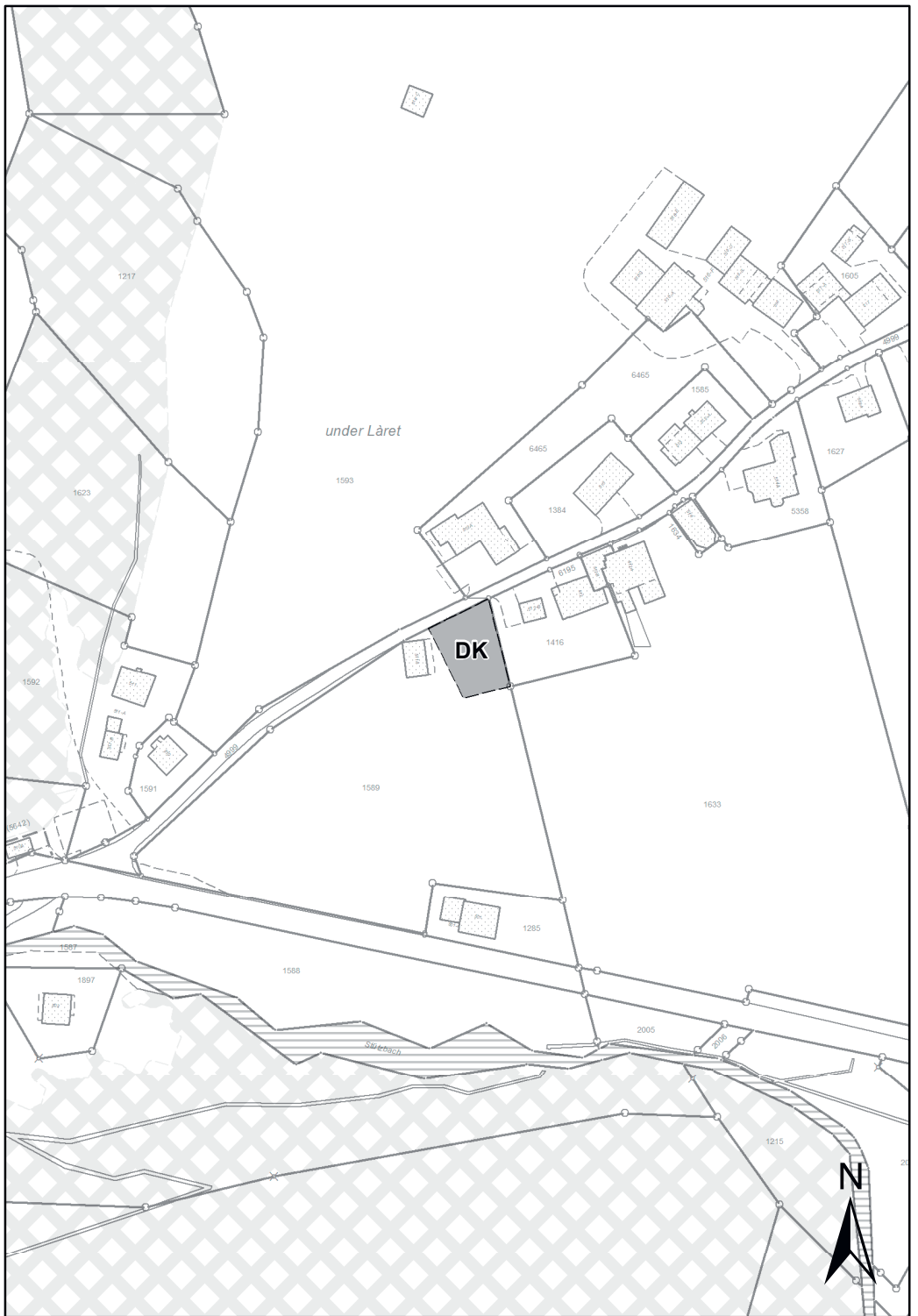
	Gewässer	
-------------------------------------------------------------------------------------	----------	--

	Wald	
-------------------------------------------------------------------------------------	------	--

Übrige Planinhalte gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung





## Nachtrag XI zum Baugesetz der Gemeinde Davos vom 4. März 2001

An der Landschaftsabstimmung vom ... angenommen

*I. Das Baugesetz der Gemeinde Davos<sup>1</sup> vom 4. März 2001 wird wie folgt geändert:*

### Art. 65a (neu)

Gewerbezone <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Gewerbenutzung sowie unter dem Vorbehalt von Abs. 2 für Verkaufsgeschäfte bestimmt.  
Laret <sup>2</sup> Grossverteiler des Detailhandels und ein Zusammenschluss von Einzelhandelsgeschäften zu Einkaufszentren sind nicht erlaubt.  
<sup>3</sup> Jede Art von Wohnen ist ausgeschlossen. Zulässig ist eine Betriebsleiterwohnung, falls betriebsnotwendig.

### Art. 93 (ergänzt)

Der Artikel «Zonenschema» wird wie folgt ergänzt:

Art.	Zonen	AZ	Grenz- abstand gross	Grenz- abstand klein	Geschoss- zahl	Quartier- plan- pflicht	Lärmem- pfindlich- keitsstufe
65a	Gewerbezone Laret						III

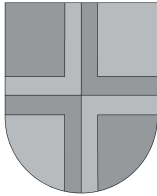
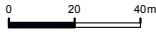
*II. Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.<sup>2</sup>*

*III. Der Nachtrag tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.*

<sup>1</sup> DRB 60

<sup>2</sup> Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom ... genehmigt

Verkleinerung von Originalplan



Kanton Graubünden

Gemeinde Davos

# Genereller Erschliessungsplan

Laret

1:2000

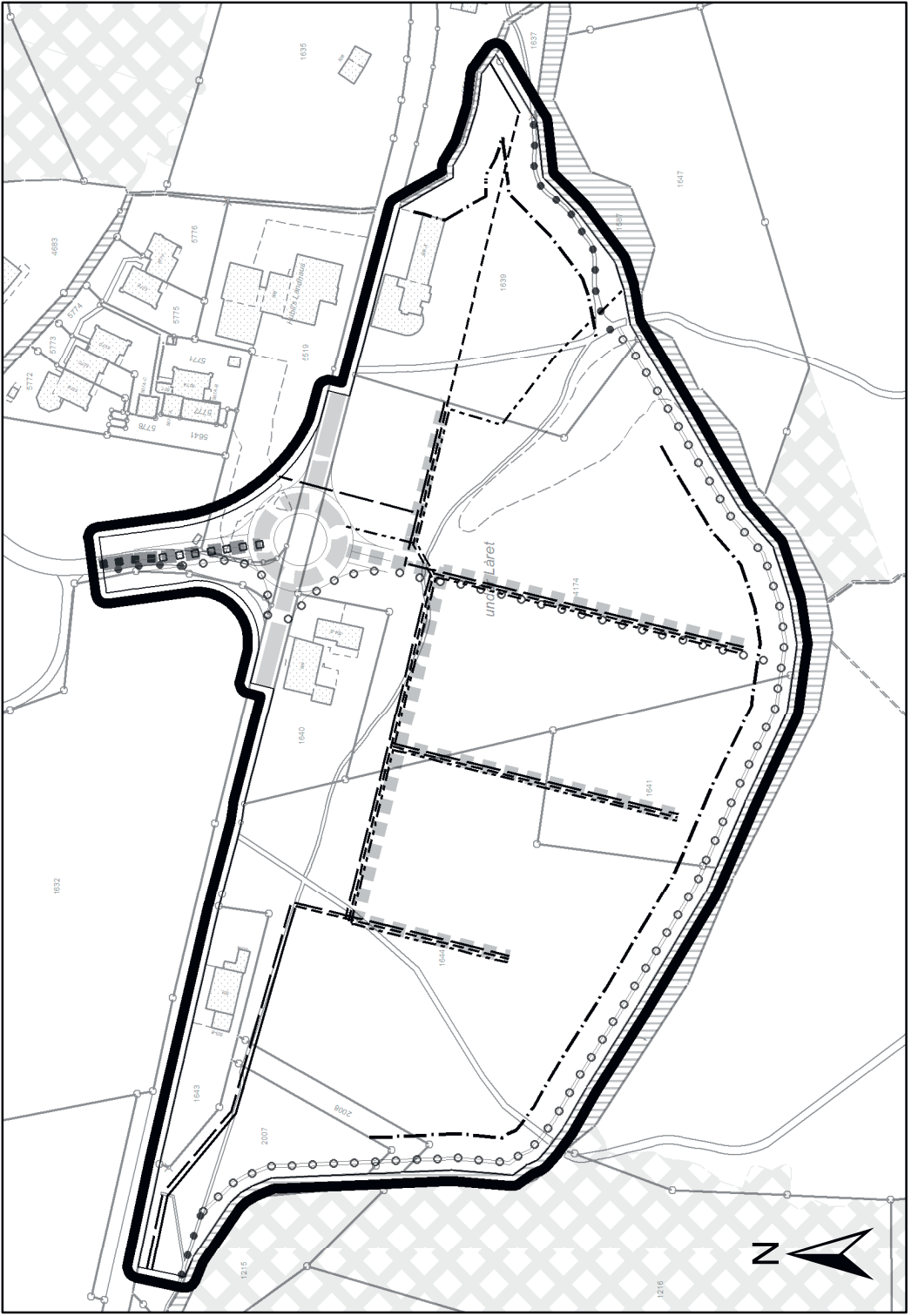
## Legende Genereller Erschliessungsplan

bestehend	geplant	
		Private Erschliessungsstrasse
		Erschliessungsstrasse
		Radweg
		Wanderweg
		Wasserleitung
		Schmutzwasserleitung
		Regenwasserleitung
		Gewässerabstandslinie

## Hinweise

		Revisionsperimeter
		Kantonale Hauptstrasse
		Gewässer
		Wald
		Übrige Planinhalte gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung









# Stimmbüro

Die Urnen werden am Samstag, 21. Dezember, und am Sonntag, 22. Dezember 2013, wie folgt aufgestellt:

<b>Davos Platz</b> , Rathaus	Samstag,	17.00 – 18.00 Uhr
	Sonntag,	09.30 – 11.00 Uhr
<b>Davos Dorf</b> , Gemeindehaus	Sonntag,	08.45 – 09.45 Uhr
<b>Frauenkirch</b> , Schulhaus	Samstag,	20.30 – 21.00 Uhr
	Sonntag,	10.15 – 10.45 Uhr
<b>Glaris</b> , Schulhaus	Sonntag,	09.30 – 10.00 Uhr
<b>Wiesen</b> , Schulhaus	Sonntag,	09.30 – 10.30 Uhr

Das Stimmregister wird am Dienstag, 17. Dezember 2013, um 18.00 Uhr geschlossen. Wer nicht im Besitz des Abstimmungsmaterials ist, kann dieses bis Freitag, 20. Dezember 2013, 12.00 Uhr, bei der Gemeindekanzlei beziehen.

## Briefliche Stimmabgabe

Wer brieflich abstimmen will, legt den persönlich ausgefüllten Stimmzettel 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 zu frankieren und rechtzeitig der Post zu übergeben oder in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung (beim Eingang des Rathauses) einzuwerfen. Die Sendung muss bis spätestens Sonntag, 22. Dezember 2013, 11.00 Uhr, bei der Gemeindeverwaltung eintreffen.

## Vorzeitige Stimmabgabe

Am 18., 19. und 20. Dezember 2013 können während den Büroöffnungszeiten Stimmrechtsausweis und Stimmzettel persönlich im Rathaus (Schalter Ordnungsamt) abgegeben werden. Die Übergabe von Stimmrechtsausweis und Stimmzettel durch Boten oder Stellvertreter ist nicht gestattet.

Davos, 11. November 2013

**Gemeinde Davos**, Landschreiber Michael Straub