

# Gemeindeabstimmung

vom 17. Dezember 2023

Am Sonntag, 17. Dezember 2023, findet die Gemeindeabstimmung über folgende Vorlagen statt:

- 1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Grossen Landrats**
- 2. Budget 2024 mit Änderung des Steuerfusses**
- 3. Virtuelle Behördensitzungen, Teilrevision der Gemeindeverfassung**
- 4. Alpine Photovoltaikanlage Totalp/Parsenn**
- 5. Wohnraumstrategie Davos**
- 6. Bauprojekt mit Erstwohnungen im Färbi-Areal, Teilrevision der Ortsplanung**

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

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

Davos, 3. November 2023

**Gemeinde Davos**

Landschreiber Michael Straub

# Inhaltsverzeichnis

## **Amtsberichte**

1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Grossen Landrats	4
2. Budget 2024 mit Änderung des Steuerfusses	7
3. Virtuelle Behördensitzungen, Teilrevision der Gemeindeverfassung	21
4. Alpine Photovoltaikanlage Totalp/Parsenn	26
5. Wohnraumstrategie Davos	36
6. Bauprojekt mit Erstwohnungen im Färbi-Areal, Teilrevision der Ortsplanung	48

## **Abstimmungsvorlagen**

1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Grossen Landrats – Wahl von einer Person	55
2. Budget 2024 mit Änderung des Steuerfusses – Budgetgenehmigung mit reduziertem Steuerfuss	55
3. Virtuelle Behördensitzungen, Teilrevision der Gemeindeverfassung – Nachtrag II zur Verfassung der Gemeinde Davos	58
4. Alpine Photovoltaikanlage Totalp/Parsenn – Zustimmung als Standortgemeinde und Zustimmung als Grundstückseigentümerin zur Errichtung eines Baurechts gemäss Vorvertrag	58
5. Wohnraumstrategie Davos – 5a. Kreditbeschluss – 5b. Baurechtsverträge mit teilweiseem Verzicht auf die Erhebung von Baurechtszinsen zugunsten wirtschaftlich tragbarer Mieten	79
6. Bauprojekt mit Erstwohnungen im Färbi-Areal, Teilrevision der Ortsplanung – Zonenplan «Färbi-Spital» und Genereller Gestaltungsplan «Färbi-Spital»	79
<b>Informationen zur Stimmabgabe</b>	<b>84</b>

# Amtsberichte

zur Gemeindeabstimmung vom 17. Dezember 2023

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir erlauben uns, Ihnen namens und auftrags des Grossen Landrats die nachfolgenden Berichte zu den Vorlagen der Gemeindeabstimmung vom 17. Dezember 2023 zu unterbreiten.

## 1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Grossen Landrats

### A. Das Wichtigste in Kürze

Ein Mitglied des Grossen Landrats wurde in der Volkswahl vom 22. Oktober 2023 in den Kleinen Landrat gewählt. Dadurch entstand eine Vakanz im Grossen Landrat. Der somit entstandene freie Sitz im Grossen Landrat wird wiederum durch eine Ersatzwahl, die durch die Wahlberechtigten der Gemeinde Davos vorzunehmen ist, belegt.

### B. Ausgangslage

Mit der Volkswahl vom 22. Oktober 2023 wurde ein freier Sitz im Kleinen Landrat wiederbelegt. Landrat Walter von Ballmoos, damals Mitglied des Grossen Landrats, wurde in den Kleinen Landrat gewählt. Aufgrund der Unvereinbarkeitsregelung zwischen Behörden, Art. 23 der Gemeindeverfassung, kann eine Person nur entweder Mitglied des Grossen Landrats oder Mitglied des Kleinen Landrats sein. Landrat Walter von Ballmoos hat sich für den Kleinen Landrat entschieden, womit eine Vakanz, das heisst ein freier Sitz, im 17-köpfigen Grossen Landrat besteht.

## **C. Ersatzwahl**

Die entstandene Vakanz ist gemäss Gesetz über die politischen Rechte der Gemeinde Davos (Davoser Rechtsbuch 10.1), Art. 4 Abs. 4, durch eine Ersatzwahl zu beheben. Es ist ein neues Mitglied des Grossen Landrats für den Rest der laufenden Amtsdauer, das heisst bis Ende des Jahres 2024, zu wählen. Der Amtsantritt der neu gewählten Person erfolgt auf den 10. Januar 2024.

## **D. Verfahren**

Gewählt ist, wer das absolute Mehr sowie am meisten Stimmen erreicht hat (Art. 12 des Gesetzes über die politischen Rechte der Gemeinde Davos). Ein allfälliger zweiter Wahlgang ist am 3. März 2024 vorgesehen.

Wählbar sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, in der Gemeinde Wohnsitz haben und nicht aufgrund dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. Für Personen, die sich zur Wahl stellen wollen, ist vorgängig zur Wahl keine amtliche Anmeldung notwendig. Welche Personen sich für die Ersatzwahl in den Grossen Landrat öffentlich zur Wahl stellen, kann auf den Webseiten der Gemeinde ([www.gemeindedavos.ch](http://www.gemeindedavos.ch) ⇒ Menü ⇒ Gemeinde Davos ⇒ Politik ⇒ Wahlen & Abstimmungen ⇒ Termine) eingesehen werden.

## **E. Ausfüllen des Wahlzettels**

Auf dem Wahlzettel ist eine Linie aufgedruckt, da genau ein Mandat zu vergeben ist. Wahlzettel, die anders als handschriftlich ausgefüllt sind, die ehrverletzende Bemerkungen aufweisen, die unleserlich sind oder die keine eindeutige Willensbekundung (also keine identifizierbare Person) enthalten, sind ungültig. Wahlzettel, die mehr als 1 Namen tragen, sind gültig; jedoch werden die zuletzt aufgeführten Namen, soweit sie überzählig sind, als ungültige Stimmen gestrichen.

Wenn zwei oder mehrere öffentlich zur Wahl antretende Personen den gleichen Familiennamen tragen, muss zur Gültigkeit der Stimme auch der Vorname dazugeschrieben werden, z.B. Dario Meier oder Daniela Meier. Empfehlenswert ist, grundsätzlich die zu wählende Person mit Vornamen und Nachnamen auf den Wahlzettel zu schreiben.

## **F. Antrag**

**Wir ersuchen Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Vakanz im Grossen Landrat der Gemeinde Davos zu beheben und den Vornamen und den Nachnamen einer wählbaren Person auf den Wahlzettel zu schreiben.**

## **2. Budget 2024 mit Änderung des Steuerfusses**

### **A. Das Wichtigste in Kürze**

Anlässlich der Beratung des Budgets 2023 hat der Grosse Landrat am 15. Dezember 2022 entschieden, dass die Davoser Steuerzahlenden ab dem Steuerjahr 2024 entlastet werden sollen. Da das Budget 2024 somit eine Steuerfussänderung beinhaltet, ist es gemäss Artikel 13 Abs. 1 lit. b) der revidierten Gemeindeverfassung obligatorisch der Volksabstimmung vorzulegen. Dagegen untersteht die Genehmigung des Budgets bei gleichbleibendem Steuerfuss dem fakultativen Referendum. Seit der Teilrevision der Verfassung anlässlich der Landschaftsabstimmung vom 10. Juni 2018 wurde das Referendum gegen eine Budgetvorlage nicht ergriffen, und somit wurden die Budgets 2019 bis 2023 nicht dem Stimmvolk unterbreitet. Dieselbe Regelung gilt auch für die Folgejahre: Sofern die Budgets ab 2025 auf demselben Steuerfuss beruhen wie das nun vom Stimmvolk zu genehmigende Budget 2024, und sofern das Referendum nicht ergriffen wird, wird in den Folgejahren ebenso von einer Vorlage an das Stimmvolk abgesehen.

Im Budget 2024 erhöhen sich gegenüber dem Budget 2023 einerseits Aufwand und Ertrag in der Erfolgsrechnung, andererseits aber auch die Nettoausgaben in der Investitionsrechnung. Ertragseitig darf aufgrund der Entwicklung im laufenden Jahr 2023 davon ausgegangen werden, dass die Steuererträge weiterhin ansteigen. Dies betrifft insbesondere die liegenschaftsbezogenen Steuerarten und die Vermögenssteuern, aber auch die Quellensteuern oder die Nachträge aus früheren Jahren. Dies wird teilweise kompensiert durch tiefere Erträge aus Gewinn- und Kapitalsteuern, die im Jahr 2022 durch zeitliche Verschiebungen einmalig höher ausfielen. Weil das Budget 2023 energiekrisisbedingt verschiedene auf 2023 begrenzte Entlastungsmassnahmen enthielt (vor allem betreffend Konzessionsabgabe und Dividende der EWD AG), fallen im Budget 2024 nicht nur die Steuererträge, sondern auch andere Ertragsarten deutlich besser aus. Der Gesamtertrag erhöht sich im Vergleich zum Budget 2023 um rund 5,3 Mio. Franken bzw. um 4,1 % auf total 133,3 Mio. Franken.

Aufwandseitig ist das Budget geprägt durch die Teuerung und durch die anstehende finanzielle Sanierung der Spital Davos AG. Letzteres betrifft die erste Tranche der vorgesehenen Tilgung der Bankdarlehen der Spital Davos AG. Dieser Budgetposten unterliegt einem Sperrvermerk und wird erst freigegeben, wenn das Davoser Stimmvolk anlässlich einer separaten und später folgenden Vorlage der baulichen und finanziellen Sanierung der Spital Davos AG zustimmt. Im Vergleich zum Budget 2023 fallen erfreulicherweise geringere Sachaufwendungen an. Der Totalaufwand erhöht sich um rund 6,5 Mio. bzw. um 5,4 % auf total 128,6 Mio. Franken. Ohne den erwähnten Sonderposten zur finanziellen Sanierung des Spitals ergäbe sich eine Aufwandsteigerung von rund 2,0 Mio. Franken bzw. von 1,7 %. Dies liegt unterhalb der Teuerung von 2 %, welche im Sinne einer Annahme im Personalaufwand berücksichtigt wurde. Dieser vergleichsweise geringe Anstieg ist auch darauf zurückzuführen, dass der Aufwand gegenüber den Budgeteingaben in den Besprechungen mit den Departementen und Ressorts um gesamthaft über 2 Mio. Franken reduziert wurde.

Die Nettoinvestitionen nehmen im Vergleich zum Budget 2023 um rund 4,9 Mio. Franken zu. Dieser Anstieg ist mehrheitlich auf den Bereich Bildung zurückzuführen, genauer auf die zweite und letzte Etappe der Erweiterung der Schulanlage Davos Platz (Zwischenbau).

Im Budget 2024 werden erstmals wie beim Kanton Graubünden und bei der Stadt Chur pauschale Budgetkorrekturen berücksichtigt. Durch Lieferverzögerungen, Einsprachen, ausstehende Bewilligungen übergeordneter Behörden etc. entstehen regelmässig zeitliche Verschiebungen, die sich über den Gesamthaushalt zu stattlichen Beträgen summieren können. Die vorgenommenen Kürzungen in der Erfolgsrechnung beruhen im Fall Davos auf der durchschnittlichen Abweichung pro Hauptertrags- bzw. Hauptaufwandart zwischen Budget und Rechnung für die letzten drei vollständig vorliegenden Rechnungsjahre 2020 bis 2022 über alle Departemente und Abteilungen, wobei diese Differenz aus Vorsichtsgründen um einen Drittel reduziert wurde. Die so ermittelte Abweichung beläuft sich aufwandseitig auf rund 2 Mio. und ertragsseitig auf rund 3,1 Mio. Franken. Dadurch fällt die Erfolgsrechnung also insgesamt um 5,1 Mio. Franken besser aus. Auch die Investitionsrechnung des Budgets 2024 enthält eine pauschale Kürzung von 7,4 Mio.

Franken. Dies entspricht einem Abschlag von 25 % analog der Differenz der Nettoinvestitionen zwischen der Jahresrechnung 2022 und dem Budget 2022. Wie bei der Erfolgsrechnung wurde dieser prozentuale Abschlag dann aus Vorsichtsgründen um einen Drittel gekürzt. Mit diesen Pauschalen in der Erfolgs- und in der Investitionsrechnung sollen einerseits die Differenzen zwischen Budget und Rechnung 2024 vermindert werden. Andererseits soll die Finanzplanung auf realistischeren Zahlen beruhen, um bezüglich Schuldenentwicklung und Kennzahlen realitätsnähere Werte auszuweisen.

## **B. Festlegung von Budget und Steuerfuss**

Seit dem Jahr 2005 beträgt der Steuerfuss der Gemeinde Davos 103 Prozent der einfachen Kantonssteuer. Nach der Einführung der Liegenschaftensteuer im Jahr 2014 hat sich die Finanzlage der Gemeinde Davos wesentlich verändert. Der bestehende Investitionsstau wurde weitgehend abgebaut, und eine Reihe von Grossinvestitionen konnte ohne Schuldenanstieg realisiert werden, insbesondere die Sanierung des Eisstadions, die Modernisierung und Erweiterung der Schulanlage Bünda sowie das neue Ortszentrum Arkaden inkl. Parkhaus und Dreifachturnhalle Tobelmühle. Darüber hinaus war es der Gemeinde möglich, die von 1991 bis 2011 ständig ansteigenden Darlehensschulden mit einem Spitzenwert von beinahe 150 Mio. Franken auf rund 94 Mio. per Ende 2022 beträchtlich zu reduzieren. Aufgrund der sich verbessernden Ausgangslage hat die Exekutive bereits in der vorangegangenen Legislatur in Aussicht gestellt, den Steuerfuss voraussichtlich ab 2025 auf 99 % zu reduzieren. Wie einleitend im Kapitel A. erwähnt, hat der Grosse Landrat im Dezember 2022 den Auftrag erteilt, einen tieferen Steuerfuss einzuplanen, und zwar 95 % bereits schon auf das Budget 2024.

Aufgrund kantonaler Vorgaben ist der Steuerfuss «gleichzeitig mit dem Budget festzulegen und materiell aufeinander abzustimmen. Das Prinzip des Haushaltsgleichgewichts ist also bestimmend für die Höhe des Steuerfusses. Dabei ist der Steuerfuss klar vom Budget abhängig.» Quelle: Amt für Gemeinden Graubünden, Praxisempfehlung Nr.6 «Budget», Abschnitt 2.6 auf Seite 8.

Aufgrund dieser Ausführungen und der im Budget 2024 bereits vorgenommenen Reduktionen im Vergleich zu den Eingaben kam der Kleine Landrat aus Vorsichtsgründen und mit Blick auf die Beständigkeit zum Schluss, das Budget 2024 im Sinne eines Kompromissvorschlags mit einem Steuerfuss von 97 % dem Grossen Landrat vorzulegen. Die Beratung des Grossen Landrats inklusive der Debatte über die Höhe des Steuerfusses ist im Kapitel F. dieses Berichts erläutert.

### C. Budget 2024 – Erfolgsrechnung

Die folgende Übersicht zeigt die einzelnen Aufwandsarten im Vergleich zur Rechnung 2022 und zum Budget 2023:

AUFWAND	Rechnung	Budget	Budget	Abweichungen
	2022	2023	2024	2023 / 2024
30 - Personalaufwand (3)	34'969'991	36'125'800	38'546'300	6.7 %
31 - Sach- und übriger Betriebsaufwand (3)	27'557'436	31'489'300	30'370'000	-3.6 %
33 - Abschreibungen Verwaltungsvermögen (3)	12'153'830	13'192'700	13'469'100	2.1 %
34 - Finanzaufwand (3)	3'712'024	2'333'100	2'497'700	7.1 %
35 - Einlagen in Fonds / Spezialfinanzierungen (3)	4'310'725	922'600	3'295'100	257.2 %
36 - Transferaufwand (3)	21'976'724	25'139'800	28'263'500	12.4 %
39 - Interne Verrechnungen (3)	11'254'591	12'870'500	12'181'700	-5.4 %
<b>Total Aufwand</b>	<b>115'935'321</b>	<b>122'073'800</b>	<b>128'623'400</b>	<b>5.4 %</b>

Gegenüber dem Budget 2023 ist bei fünf von sieben Hauptaufwandsarten eine Erhöhung zu verzeichnen. Dabei ist, wie in Kapitel A. schon erwähnt, zu beachten, dass im Rahmen der Budgetbesprechungen mit den Departementen der Aufwand gegenüber den Budgeteingaben um über 2 Mio. Franken reduziert wurde. Diese Reduktionen wurden nicht zuletzt im Hinblick auf die sehr hohen, mittelfristig anstehenden Investitionen und auf die voraussichtlichen Mindereinnahmen durch die Steuerfussreduktion vorgenommen.

Der Anstieg beim Personalaufwand ist zu rund einem Drittel auf den im Budget berücksichtigten Teuerungsausgleich von 2 % zurückzuführen. Massgebend für die effektive Höhe ist der Entscheid der Kantonsregierung, den sie voraussichtlich im Dezember 2023 für das Jahr 2024 fällen wird. Zusätzlich wird wie jedes Jahr seit dem Jahr 2014 der hälftige Stufenanstieg budgetiert, anstelle einer ganzen Stufe, wie in vielen Gemeinden üblich. An dieser

Massnahme aus dem Finanzierungspaket 2013 (Halbierung des jährlichen Stufenanstiegs) wurde trotz des ausgeprägten Fachkräftemangels für 2024 festgehalten. Zudem sind im Budget 2024 gemäss Beschlüssen des Grossen Landrats vom 27. April 2023 Stellen im Bereich Verwaltung, Verkehrsbetrieb und Wasserversorgung berücksichtigt, die nicht oder nur teilweise im Budget 2023 enthalten waren. In der Volksschule entsteht höherer Lohnaufwand für zusätzlichen IT-Support wegen der 1:1- und 1:2-Ausrüstung der Schülerinnen und Schüler mit IT-Geräten gemäss Beschluss des Grossen Landrats vom 17. Dezember 2020. Zudem fallen im Bereich Schulheilpädagogik, Übertritt Untergymnasium und Logopädie sowie Musikunterricht bzw. Bläserklasse weitere Aufwände an.

Der Sachaufwand nimmt im Vergleich zum Budget 2023 erfreulicherweise um 1,1 Mio. Franken bzw. um 3,6 % ab. Insbesondere die Kontengruppe 312 und tiefere Energiekosten sind hierfür massgebend. Die Gemeinde hat verschiedene Objekte, mit welchen sie sich auf dem freien Strommarkt befindet und bei welchen die Verträge Ende 2022 ausliefen. Die Kosten für diese Objekte konnten aufgrund verschiedener bereits getätigter Abschlüsse für 2024 um mehr als die Hälfte gegenüber 2023 reduziert werden.

Die Abschreibungen des Verwaltungsvermögens erhöhen sich gegenüber dem Budget 2023 insgesamt um 276'400 Franken. Grundsätzlich werden die Abschreibungen aufgrund der anstehenden Investitionen weiter ansteigen und den Haushalt stärker belasten.

Der Finanzaufwand erhöht sich im Vergleich zum Budget 2023 insgesamt um lediglich 0,16 Mio. Franken. Der Grossteil davon ist auf den Zinsaufwand zurückzuführen, der (noch) verhältnismässig geringfügig um rund 100'000 Franken ansteigt. Fällig werdende Darlehen müssen zu höheren Zinssätzen refinanziert werden. Da aber ein Grossteil der bestehenden Darlehensschulden vor der Zinswende zu sehr tiefen Sätzen mit einer festen Laufzeit abgeschlossen wurde, wird sich das veränderte Zinsniveau erst mittelfristig vollumfänglich auswirken. Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen ist mit höheren Unterhaltsausgaben zu rechnen, z.B. bei den Liegenschaften Villa Vecchia und dem Geschäftshaus in Davos Wiesen.

Der grosse Anstieg bei den Einlagen in Spezialfinanzierungen/Fonds im Umfang von rund 2,37 Mio. Franken betrifft mit 2,06 Mio. Franken grossmehrheitlich die Zweckbindung der Handänderungssteuern. Da der in Art.6 des kommunalen Steuergesetzes (DRB 20) definierte Grenzwert für den Fonds für öffentliche und private Werke per 1. Januar 2024 voraussichtlich unterschritten wird, ist im Budget 2024 eine Einlage vorgesehen. Eine solche Einlage erfolgt auf Basis der aktuellen Erträge aus der Handänderungssteuer und der Aufwandstruktur der vom Fonds begünstigten Kostenstellen in der Regel nur alle zwei Jahre.

Der Transferaufwand nimmt im Vergleich zum Budget 2023 um 3,1 Mio. Franken zu. Diese Erhöhung ist massgeblich auf folgende Posten zurückzuführen:

- 4,5 Mio. Franken erste Tranche der vorgesehenen Ablösung der Bankdarlehen der Spital Davos AG. Dieser Posten unterliegt einem Sperrvermerk und steht somit unter Vorbehalt eines später folgenden und separat zu genehmigenden Verpflichtungskredits.
- Neuer Gemeindebeitrag über voraussichtlich jährlich 165'000 Franken für das neue Forschungsinstitut «Translazionale Medizin Graubünden», ebenfalls mit Sperrvermerk und somit unter Vorbehalt eines vom Grossen Landrat zu genehmigenden Verpflichtungskredits.
- Wegfallende Wertberichtigung der Beteiligung an der Spital Davos AG, da diese bereits mit der Rechnung 2022 vollständig abgeschrieben wurde.
- Pauschale Budgetkürzung im Umfang von 1,26 Mio. Franken (siehe letzter Absatz in Kapitel A. in diesem Amtsbericht).

Ertragsseitig präsentiert sich das Budget 2024 wie folgt:

ERTRAG	Rechnung 2022	Budget 2023	Budget 2024	Abweichungen 2023 / 2024
40 - Fiskalertrag (3)	-74'891'880	-70'624'200	-71'629'800	1.4 %
41 - Regalien und Konzessionen (3)	-2'641'927	-1'325'400	-2'696'000	103.4 %
42 - Entgelte (3)	-22'857'739	-20'683'600	-23'705'400	14.6 %
43 - Verschiedene Erträge (3)	-1'525'520	-1'259'100	-1'376'600	9.3 %
44 - Finanzertrag (3)	-13'070'671	-5'962'400	-7'179'300	20.4 %
45 - Entnahmen aus Fonds / Spezialfinanzierungen (3)	-1'324'327	-3'017'400	-2'961'600	-1.8 %
46 - Transferertrag (3)	-10'475'223	-11'327'900	-10'593'500	-6.5 %
48 - Ausserordentlicher Ertrag (3)	-1'807'355	-1'006'000	-1'006'000	0.0 %
49 - Interne Verrechnungen (3)	-11'254'591	-12'870'500	-12'181'700	-5.4 %
<b>Total Ertrag</b>	<b>-139'849'233</b>	<b>-128'076'500</b>	<b>-133'329'900</b>	<b>4.1 %</b>

Wie schon in den Budgets 2022 und 2023 kann auch im Budget 2024 von höheren Erträgen ausgegangen werden. Bereits im Budget 2023 konnten im Vergleich zum Budget 2022 sechs von neun Hauptertragsarten höher veranschlagt werden. Nun weist das Budget 2024 gegenüber dem Budget 2023 nochmals bei fünf von neun Hauptertragsarten eine Ertragssteigerung aus. Hohe Erträge sind angesichts steigender Aufwände (z.B. zunehmende Vorgaben und Aufgaben im übergeordneten Recht, allgemeine Teuerung und Zinsen) und sehr hoher Investitionen zwingend notwendig, um den Schuldenanstieg zu limitieren, vgl. Kapitel E.).

Insbesondere der Fiskalertrag kann höher angesetzt werden. Einerseits wegen der Entwicklung im vergangenen Kalenderjahr 2022, andererseits wegen der positiven Fortsetzung im laufenden Jahr 2023. So liegt der Ertrag der Kontengruppe 400 bis 402 in den ersten neun Monaten 2023 in der Summe um 6,8 % über dem Ertrag desselben Zeitraums des Vorjahrs. Das Budget 2024 unterschreitet aber die Rechnung 2022 um rund 3,26 Mio. Franken bzw. um 4,3 %. Einerseits fallen einzelne Steuerarten bereits im laufenden Jahr wie erwartet deutlich tiefer aus als im Jahr 2022, insbesondere die Gewinn- und Kapitalsteuern. Andererseits ist im vorliegenden Budget 2024 erstmals die Steuerfussreduktion auf 95 % abgebildet. Dies wirkt sich auf verschiedene Steuerarten aus, aber nicht auf alle.

Die Regalien und Konzessionen nehmen um rund 1,37 Mio. Franken zu, nachdem diese im Budget 2023 im Vergleich zum Budget 2022 um 1,42 Mio. Franken tiefer angesetzt wurden. Hintergrund ist, dass im Zuge der Energiekrise für das Jahr 2023 einmalig auf die Konzessionsabgabe der EWD Elektrizitätswerk Davos AG (EWD AG) verzichtet wurde, gemäss Beschluss des Grossen Landrats vom 10. November 2022. Auch der Finanzertrag steigt aus demselben Grund an, war doch die Dividende der EWD AG im Budget 2023 energiekrisebedingt viel tiefer angesetzt (rund -1 Mio. Franken gegenüber dem Budget 2022).

Die Entgelte erhöhen sich im Vergleich zum Budget 2023 um stattliche 3 Mio. Franken. Diese Abweichung setzt sich aus einer Reihe von grösseren Abweichungen zusammen. In der Hauptsache ist dies einerseits die erstmalige Berücksichtigung der pauschalen Budgetkorrektur von rund 0,7 Mio. Franken,

siehe letzter Absatz im Kapitel A. in diesem Bericht. Andererseits bringt die Neuregelung des Tarifverbands im lokalen öffentlichen Verkehr eine Verschiebung zu Gunsten der Entgelte und zu Lasten der internen Verrechnungen im Umfang von rund 0,8Mio. Franken mit sich. Daneben wurden verschiedene Ertragsposten im Budget 2024 an das Niveau der Rechnung 2022 angepasst, so zum Beispiel in den Bereichen Grundbuchgebühren, Wasser und Abwasser sowie bei den Sportanlagen, insbesondere beim Hallenbad.

Der Transferertrag nimmt um rund 0,73Mio. Franken im Vergleich zum Budget 2023 ab. Dies ist mit 0,70Mio. Franken grösstenteils auf den Gebirgs- und Lastenausgleich als Teil des kantonalen Finanzausgleichs zurückzuführen (Kostenstelle 1109300 auf den Seiten 12 und 13 des Budgets 2024). Beispielsweise hat sich der Ausgleich für die Besiedlungsstruktur bzw. für Streusiedlungen für Davos und auch im Vergleich zu den anderen Bündner Gemeinden nachteilig entwickelt.

Zieht man den Gesamtaufwand vom Gesamtertrag ab, so zeigt das Budget 2024 auf Basis eines Steuerfusses von 95 % einen Ertragsüberschuss von 4,7 Mio. Franken.

	Rechnung 2022	Budget 2023	Budget 2024	Abweichungen 2023 / 2024
Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung	-2'913'912	-6'002'700	-4'706'500	-21.6 %

Bei einem Steuerfuss von 97 % (+0,75Mio. Franken gegenüber dem vorliegenden Budget) und ohne Verschlechterung beim kantonalen Finanzausgleich hätte sich das Ergebnis im Budget 2024 auf 6'035'500 Franken belaufen (vgl. Budget 2024 gemäss Antrag des Kleinen Landrats zur Sitzung des Grossen Landrats vom 14. September 2023). Somit hätte der Ertragsüberschuss des Budgets 2023 leicht übertroffen werden können, und dies trotz des ausserordentlich hohen Transferaufwands im Zusammenhang mit der anstehenden finanziellen Sanierung der Spital Davos AG. Dennoch zeugt der Ertragsüberschuss von der anhaltenden Ertragsstärke der Gemeinde Davos, die aber im Hinblick auf die sehr grossen anstehenden Investitionen zur Eindämmung zusätzlicher Schulden zwingend notwendig ist.

## D. Budget 2024 – Investitionsrechnung

Die Budgets 2018 bis 2021 beinhalteten ununterbrochen jährliche Investitionsausgaben bzw. Bruttoinvestitionen ins Verwaltungsvermögen von jeweils über 40 Mio. Franken sowie Nettoinvestitionen von über 30 Mio. Franken. Im Budget 2022 wurde das Niveau vorübergehend auf brutto 31,5 bzw. auf netto 24,3 Mio. Franken reduziert. Effektiv fielen in der Rechnung 2022 Nettoinvestitionen von 18,0 Mio. Franken an, was einem Realisierungsgrad von etwas unter 75 % entspricht. Die Budgets 2023 und 2024 beinhalten im Vergleich zum Jahr 2022 nun deutlich höhere Investitionen, erst recht, wenn man die erstmals im Budget 2024 eingesetzte pauschale Kürzung von 7,4 Mio. Franken berücksichtigt (pauschal für alle Investitionen enthalten in der Kontengruppe 509):

Investitionsrechnung nach Arten	Rechnung 2022	Budget 2023	Budget 2024	Abweichungen 2023 / 2024
50 - Sachanlagen	24'052'368	36'903'300	41'852'300	13.4 %
501 - Strassen / Verkehrswege	4'185'020	5'233'000	3'475'000	-33.6 %
502 - Wasserbau	2'234'385	3'227'000	1'740'000	-46.1 %
503 - Übriger Tiefbau	11'023'478	11'076'500	10'921'600	-1.4 %
504 - Hochbauten	4'000'493	10'770'000	24'980'000	131.9 %
505 - Waldungen	949'193	930'000	930'000	
506 - Mobilien	1'659'799	5'666'800	7'210'700	27.2 %
509 - Übrige Sachanlagen			-7'405'000	
52 - Immaterielle Anlagen	454'500	934'000	930'000	-0.4 %
54 - Darlehen	15'000			
56 - Eigene Investitionsbeiträge	338'828	1'405'000	1'350'000	-3.9 %
<b>Investitionsausgaben</b>	<b>24'860'696</b>	<b>39'242'300</b>	<b>44'132'300</b>	<b>12.5 %</b>
630 - Beiträge vom Bund	-570'844	-1'090'700	-329'800	-69.8 %
631 - Beiträge vom Kanton	-3'716'928	-3'832'300	-3'561'500	-7.1 %
634001 - Investitionsbeiträge von öffentlichen Unternehmungen (90)		-65'000		-100.0 %
634002 - Investitionsbeiträge vom Anlagefonds (90)	-400'000	-400'000	-400'000	
635 - Beiträge von privaten Unternehmungen	-33'000		-1'000'000	
636 - Beiträge von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck	-79'847		-66'000	-∞
637 - Beiträge von privaten Haushalten	-1'576'679	-1'250'000	-1'250'000	
64 - Rückzahlung von Darlehen	-471'327	-473'100	-474'900	0.4 %
<b>Investitionseinnahmen</b>	<b>-6'848'625</b>	<b>-7'111'100</b>	<b>-7'082'200</b>	<b>-0.4 %</b>
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>18'012'071</b>	<b>32'131'200</b>	<b>37'050'100</b>	<b>15.3 %</b>

Der Anstieg ab 2023 beruht auf bereits laufenden Grossprojekten wie die Erneuerung des Zwischenbaus im Schulzentrum Platz (Budget 2024: inkl. Mobilien 10 Mio. Franken), aber auch auf neuen Projekten wie der Arealversorgung/Energiezentrale Kurpark gemäss Beschluss des Grossen Landrats vom 6. Juli 2023 (Budget 2024: erste Etappe netto 4,8 Mio. Franken). Dazu kommen verschiedene in der Regel mehrjährige Projekte, die im Budget 2024 mit einem Sperrvermerk enthalten sind, also erst nach der Genehmigung eines separaten Verpflichtungskredits freigegeben und realisiert werden dürfen.

Dazu zählen insbesondere:

- Kostenstelle 1008500.002 Ultrahochbreitband Gemeinde Davos:  
Erste Etappe von brutto 0,35 Mio. Franken im Budget 2024 (Verpflichtungskredit voraussichtlich in der Kompetenz des Grossen Landrats unter Vorbehalt des fakultativen Referendums)
- Kostenstelle 1808404.003 Sanierung Nachtloipe und Neubau Pumpstation Landwasser, mit Verpflichtungskredit Masterplan Langlauf:  
Erste Etappe von brutto 1,77 Mio. Franken im Budget 2024
- Kostenstelle 5006195.001 Umnutzung Liegenschaft Val. Meisser, Zusammenlegung Werkhöfe sowie Schaffung von Erstwohnraum:  
Erste Etappe von 3,5 Mio. Franken im Budget 2024

Gemäss den Vorgaben des Kantons Graubünden werden unter HRM2 die Investitionen ins Finanzvermögen (z.B. Sanierungen von Mietliegenschaften) nicht mehr in der Investitionsrechnung verbucht, sondern direkt in der Bilanz. Sie sind gemäss kantonalen Vorgaben auch nicht Gegenstand des Budgets. Aus Transparenzgründen werden sie hier und auch im Finanzplan beschrieben. Im Jahr 2024 sind – vor Abzug der pauschalen Reduktion z.B. für zeitliche Verschiebungen – insgesamt rund 16,7 Mio. Franken an Zugängen in das Finanzvermögen vorgesehen (Budget 2023: 3,2 Mio. Franken, Budget 2022: 6,2 Mio. Franken). Der Anstieg im Jahr 2024 gegenüber den Vorjahren ist insbesondere auf die separat zu genehmigende Wohnraumstrategie zurückzuführen. Nebst dem Neubau beim Kindergarten Jörg Jenatsch im Umfang von rund 6,5 Mio. Franken ist eine erste Tranche von 4,5 Mio. Franken für noch nicht bestimmte Objekte berücksichtigt, letzteres unter Vorbehalt des zu genehmigenden Rahmenkredits gemäss der separaten Abstimmungsvorlage zur Wohnraumstrategie.

Im Budget 2023 wiesen jeweils vier Aufgabenbereiche Nettoinvestitionen von mehr als 5 Mio. Franken auf. Im Budget 2024 sind es nun vier Bereiche mit Nettoinvestitionen von über 8 Mio. Franken: Bildung, Verkehr, Umweltschutz/Raumordnung sowie Volkswirtschaft/Tourismus.

Im Bereich Bildung sind nebst der schon erwähnten Erweiterung des Zwischentrakts im Schulzentrum Platz auch Sanierungen der Schulhäuser Fraenkirch und Glaris enthalten, ebenso wie der Ersatz der Beleuchtung in den

Schulzimmern des Berufsschulgebäudes. Im Bereich Verkehr ist abgesehen von der ebenfalls schon beschriebenen Umnutzung der Liegenschaft Val. Meisser erstmals auch die Anschaffung eines e-Gelenkbusses für den Verkehrsbetrieb vorgesehen. Die Nettoinvestitionen im Bereich Umweltschutz und Raumordnung belaufen sich wie im Budget 2023 auf über 10 Mio. Franken, nehmen aber um rund 0,5 Mio. Franken ab, insbesondere weil im Bereich Gewässerverbauungen verschiedene Projekte im Jahr 2023 ganz oder weitestgehend abgeschlossen werden (z.B. Verbauungen Chumma- und Bildjibach). Im Bereich Volkswirtschaft ist mit 9,3 Mio. Franken der allergrösste Teil der Nettoinvestitionen auf touristische Infrastrukturen zurückzuführen. Nebst der oben schon genannten Sanierung der Nachtloipe und dem Masterplan Langlauf sind 4,8 Mio. Franken der Hauptetappe für die Realisierung der neuen Energiezentrale im Kurpark zuzuordnen. Damit werden Hallenbad, Kongresszentrum und Kongresshotel zukünftig effizient und nachhaltiger versorgt. Diese Investition wurde vom Grossen Landrat an seiner Sitzung vom 6. Juli 2023 einstimmig genehmigt. Das WEF beteiligt sich an dieser Investition mit bis zu 1 Mio. Franken.

Die vorgesehenen Investitionen sind in ihrer Art breit gefächert und werden die Gemeinde Davos in verschiedenen Bereichen auch für die Davoser Bevölkerung sichtbar weiterentwickeln. Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass die Gemeinde nach wie vor in einer Phase der intensiven Planung steht (Raumplanung, Verkehrskonzept, Generationenprojekt, Masterplan Biken/Wandern etc.), um dann gerüstet in die anstehende Welle zukunftsgerichteter Investitionen übergehen zu können. Voraussichtlich im Herbst 2024 werden der Grosse Landrat und das Davoser Stimmvolk über das Generationenprojekt Davos Dorf befinden. Wird der Vorlage zugestimmt, so wird das Investitionsvolumen in den Folgejahren weiter ansteigen.

## **E. Finanzierung**

Aufgrund der budgetierten Einnahmen und Ausgaben in der Erfolgsrechnung und der sich daraus ergebenden Selbstfinanzierung von 17,6 Mio. Franken können die geplanten Nettoinvestitionen in das Verwaltungsvermögen von 37 Mio. Franken und die oben beschriebenen Zugänge ins Finanzver-

mögen von 12,6 Mio. Franken (jeweils nach Abzug der pauschalen Kürzung) nicht vollständig aus den laufenden Einnahmen finanziert werden. Entsprechend werden die flüssigen Mittel abnehmen und die Darlehensschulden ansteigen. Gemäss Finanzplan auf Basis des Steuerfusses von 95 % ist für 2024 gemäss den getroffenen Annahmen mit einem Schuldenanstieg von rund 11 bis 12 Mio. Franken zu rechnen (jeweils ohne  $\frac{1}{3}$  Abzug gemäss pauschaler Budgetkorrektur, vgl. letzter Absatz im Kapitel A. in diesem Bericht). Somit würden sich die Darlehensschulden Ende 2024 auf voraussichtlich 104 bis 105 Mio. Franken belaufen, was in etwa dem Niveau der Jahre 2017 und 2018 entspricht (Ende 2017: 109,0 Mio., Ende 2018 103,9 Mio. Franken).

## **F. Beratung im Grossen Landrat**

Die vorberatende Geschäftsprüfungskommission setzte sich eingehend mit dem Budget auseinander und stellte die geprüften Budgetposten sowie die dazugehörigen Abklärungen und Feststellungen departementsweise im Grossen Landrat vor. Die Zahlen des Finanzausgleichs 2024 wurden durch den Kanton erst bekanntgegeben, nachdem das Budget 2024 vom Kleinen Landrat an den Grossen Landrat verabschiedet wurde. Leider fällt der Finanzausgleich 2024 für Davos markant schlechter aus (um rund 1,08 Mio. Franken gegenüber 2022 bzw. rund 0,72 Mio. Franken gegenüber 2023). Die Gemeinde Davos wird somit zumindest für 2024 von einer Nettoempfängerin zu einer Nettozahlerin im kantonalen Finanzausgleich. Im Kapitel C. in diesem Bericht wurden bei den Ausführungen zum Transferertrag bereits die wichtigsten Gründe hierfür genannt. Der Grosse Landrat hat auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission mit 15 Ja-Stimmen und einer Enthaltung beschlossen, diese grosse nachteilige Veränderung im Budget 2024 abzubilden.

Ein sehr wichtiger Teil der Budgetberatung beinhaltete die Festlegung des Steuerfusses. Soll das Budget 2024 auf dem vom Kleinen Landrat beantragten Steuerfuss von 97 % beruhen, oder soll ein Steuerfuss von 95 % eingesetzt werden, so wie es der Grosse Landrat bei der Beratung des Budgets 2023 für das Folgejahr 2024 festlegte? Ein Steuerfuss von 95 % bedeutet für die Gemeinde im Vergleich zu einem Steuerfuss von 97 % einen zusätzlichen Minderertrag von jährlich rund 0,75 Mio. Franken.

Die Geschäftsprüfungskommission war sich in dieser Frage nicht einig. Die Kommissionsmehrheit unterstützte einen Steuerfuss von 95 %, während die Kommissionsminderheit sich für einen Steuerfuss von 97 % einsetzte. Vertretende der bürgerlichen Fraktionen sprachen sich für 95 % aus. In Zeiten der hohen Wohnpreise, der steigenden Krankenkassenprämien und weiteren Mehrkosten sind diese 8 Prozent Steuersenkung (gegenüber dem bis zum Budget/Steuerjahr 2023 geltenden Steuerfuss von 103 %) eine willkommene Entlastung. Zudem seien auch die tieferen Steuerfüsse in anderen grösseren Bündner Tourismusgemeinden zu berücksichtigen. Ausserdem wurden in den Vorjahren hohe Überschüsse erzielt. Die anderen Ratsmitglieder unterstützten die Argumentation des Kleinen Landrats und verwiesen beispielsweise auf steigende Gemeindebeiträge, ausstehende wichtige Investitionsentscheide, bedeutende Mindereinnahmen in der langfristigen Betrachtung und feststehende oder absehbare Mindereinnahmen durch kantonale Entscheide, zum Beispiel im Bereich des innerkantonalen Finanzausgleichs, der Kinderbetreuung und höheren oder zusätzlichen Steuerabzügen. Letztere würden nebst der Steuerfussreduktion die Gemeindesteuererträge zusätzlich reduzieren. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass nicht alle Steuerpflichtigen im gleichen Ausmass von der Steuersenkung profitieren würden.

Auch in Anbetracht der knappen Mehrheitsverhältnisse beantragte die Kommissionsminderheit der Geschäftsprüfungskommission, dem Stimmvolk eine Variantenabstimmung zu unterbreiten. Damit hätte sich das Davoser Stimmvolk für ein Budget mit 95 % oder für ein Budget mit 97 % aussprechen können. Dieser Vorschlag wurde durch einen Stichentscheid abgelehnt. In der Schlussabstimmung verabschiedete der Grosse Landrat das Budget 2024 basierend auf einem Steuerfuss von 95 % zuhanden der Volksabstimmung mit einem Stimmverhältnis von 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen.

## **G. Weitere Informationen**

Gemäss Gemeindeverfassung genehmigen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen geänderten Steuerfuss und das dazugehörige Budget. Das nachfolgend bei den Abstimmungsvorlagen abgebildete Budget 2024

umfasst der Übersicht halber lediglich die Aufgabenbereiche des Gemeindehaushalts mit den aufaddierten Beträgen. Das detaillierte, 79 Seiten umfassende Budget 2024 kann ab sofort zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf den Webseiten der Gemeinde eingesehen werden ([www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen](http://www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen)). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten auch in Papierform im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 14. September 2023 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (<https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle>) oder im Livestream, auch nachträglich, nachverfolgt werden (<https://www.gemeindedavos.ch/livestream>).

## **H. Schlussbemerkungen**

Die Davoser Behörden (Kleiner Landrat und Grosser Landrat) haben das Budget 2024 eingehend analysiert, geprüft und nach den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit den öffentlichen Finanzen und der Verantwortung für eine zukünftige Entwicklung erarbeitet und dabei eine Senkung des Steuerfusses vorsehen können. Die Davoser Behörden sind mehrheitlich überzeugt, dass das Budget 2024 den Verpflichtungen und den Aufgaben der Gemeinde – wie in der eigenen und der übergeordneten Gesetzgebung vorgesehen – gerecht wird und die im Legislaturprogramm und in den Jahreszielen festgelegten Dienstleistungen und Projekte im Rahmen einer vertretbaren zusätzlichen Fremdfinanzierung umgesetzt werden können.

## **I. Antrag**

**Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Budget 2024 mit einem Steuerfuss von 95 % der einfachen Kantonssteuer, das vom Grossen Landrat mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen verabschiedet wurde, zuzustimmen.**

### **3. Virtuelle Behördensitzungen, Teilrevision der Gemeindeverfassung**

#### **A. Das Wichtigste in Kürze**

Traditionellerweise kennen die Parlamente in der Schweiz keine Möglichkeit einer Teilnahme an Sitzungen ohne physische Präsenz. Insbesondere zu Beginn der Corona-Pandemie mussten diverse Parlamentssitzungen abgesagt und verschoben werden. Notgedrungen erhielt die Idee, Behördensitzungen auch digital durchführen zu können, einen Schub. Was aus einer Notsituation entstanden ist, hinterliess auch nach der Pandemie Spuren, und einige Gemeinwesen in der Schweiz schufen rechtliche Grundlagen zur Durchführung von Online-Sitzungen, welche auch nach der vergangenen Pandemie angewendet werden können.

Die Situation während der Pandemie war denn auch der Grund für den parlamentarischen Vorstoss von Mitgliedern des Grossen Landrats. Das Postulat regte die Einführung von Rechtsgrundlagen und die Schaffung der technischen Voraussetzungen an, welche erlauben würden, dass das Gemeindeparlament künftig auch online tagen kann und somit stets beschlussfähig bleibt. Aufgrund dieser vergangenen Erfahrungen, aber auch vor dem Hintergrund der immer weiter fortschreitenden Digitalisierung sollen nun nicht nur der Grosse Landrat, sondern alle Davoser Behörden die Möglichkeit erhalten, in besonderen Situationen Sitzungen komplett online durchzuführen oder einzelne Personen online zuzuschalten. Der entsprechende Grundsatz muss neu in der Gemeindeverfassung festgehalten werden. Eine solche Vorlage unterliegt der obligatorischen Volksabstimmung.

#### **B. Worum geht es**

Gemäss Art. 31 Gemeindeverfassung ist der Grosse Landrat beschlussfähig, wenn mindestens elf Mitglieder anwesend sind. Auch bei anderen Behörden wird der Begriff «Anwesenheit» verwendet. Nach bisherigem Verständnis und gelebter Praxis war damit stets die physische Präsenz der Behörden am Sitzungsort gemeint. Gerade die Sitzungen der Legislative sind geprägt

vom unmittelbaren Austausch und vom Grundsatz der Öffentlichkeit, wonach jede interessierte Person die Möglichkeit haben soll, die Sitzung direkt vor Ort mitzuverfolgen. Die Einführung von virtuellen Sitzungen bedeutet einen Eingriff in dieses Selbstverständnis. Art. 33 Gemeindeverfassung beinhaltet einen allgemeinen Grundsatz, wonach alle wichtigen Bestimmungen in der Form eines Gesetzes zu erlassen sind. Für die Gemeinde Davos drängt sich damit eine Teilrevision der Gemeindeverfassung auf, da die Thematik inhaltlich diesem Erlass zuzuordnen ist. In der Gemeindeverfassung ist somit in einem neuen Artikel 24a der Grundsatz der Möglichkeit von virtuellen Behördensitzungen zu verankern:

### ***Art. 24a Teilnahme an Behördensitzungen***

*<sup>1</sup> Sitzungen der Behörden im Sinne von Art. 19 lit. b bis e und deren Kommissionen gemäss Art. 35 lit. a und Art. 46 Gemeindeverfassung werden in der Regel mit physischer Präsenz abgehalten.*

*<sup>2</sup> Aufgrund im Gesetz bestimmter Ereignisse können Behördensitzungen im Sinne von Abs. 1 vollständig oder teilweise virtuell abgehalten werden. Das Gesetz regelt auch weitere Einzelheiten.*

Die Formulierung in Art. 24a Abs. 1 Gemeindeverfassung stellt unmissverständlich klar, dass das Primat weiterhin die physische Präsenz bleiben muss. Trotz offensichtlicher Vorteile von virtuellen Sitzungen wird der unmittelbare persönliche Austausch von Behördenmitgliedern als sehr wichtig erachtet und soll dementsprechend nach wie vor den Regelfall bilden.

Wie aus dem Wortlaut von Art. 24a Abs. 2 entnommen werden kann, besteht die Möglichkeit, Sitzungen vollständig oder teilweise virtuell durchzuführen. Im ersten Fall findet eine Behördensitzung komplett online statt. Im zweiten Fall wird eine Behördensitzung mit physischer Präsenz abgehalten, einzelne Personen können jedoch virtuell zur Sitzung zugeschaltet werden. Bei welchen Ereignissen von der einen oder anderen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann, wird im neuen kommunalen Gesetz über virtuelle Behördensitzungen abschliessend definiert.

Das kommunale Gesetz über virtuelle Behördensitzungen wurde bereits ausgearbeitet sowie vom Grossen Landrat beraten und einstimmig verabschiedet (siehe Ausführung unter Kapitel D.). Zusammenfassend ergibt sich daraus, dass eine vollständig virtuelle Behördensitzung ohne jegliche physische Präsenz nur in einer allgemeinen Krisensituation durchgeführt werden kann. Das wird nur in absoluten Ausnahmesituationen der Fall sein. Weiter werden sich einzelne Personen in bestimmten im Gesetz abschliessend und eng definierten Situationen virtuell zu einer physisch abgehaltenen Sitzung zuschalten können. Im Zuge der zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt ist es zukunftsgerichtet, für einige wenige Lebenssituationen auch ausserhalb einer Krisensituation die Möglichkeit einer digitalen Teilnahme vorzusehen, um die Vereinbarkeit eines Behördenmandats mit weiteren Anforderungen des Lebens (Beruf, Ausbildung, Mutter-, Vater- oder Adoptionsurlaub sowie Zivildienst oder Wehrpflicht) zu stärken. Im Gegensatz zum vorstehenden neuen Artikel 24a der Gemeindeverfassung muss nicht zwingend über das neue Gesetz über virtuelle Behördensitzungen eine Volksabstimmung durchgeführt werden. Das neue Gesetz unterliegt dem fakultativen Referendum (Art. 14 Gemeindeverfassung), und es wird nur darüber abgestimmt, sofern mindestens 300 in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigte dies verlangen.

Bezüglich der nachfolgenden technischen Umsetzung der rechtlichen Grundlagen wurden bereits Vorabklärungen getroffen. Es können bewährte Systeme eingesetzt werden, respektive mit in diesem Bereich erfahrenden IT-Unternehmungen würde zusammengearbeitet. Das Thema Sicherheit und Vertraulichkeit wird sehr hoch gewichtet. Es werden einerseits wiederkehrende Sicherheitsüberprüfungen und andererseits bei der Einführung eine einmalige grössere Sicherheitsüberprüfung vorgesehen. Die bei einer Annahme der Vorlage gewählten technischen Systeme bieten sehr hohe Standards.

### **C. Zuständigkeiten und Inkrafttreten**

Zur Änderung der Gemeindeverfassung ist eine Volksabstimmung obligatorisch (Art. 13 Abs. 1 lit. a Gemeindeverfassung). Nach der Annahme des

neuen Verfassungsartikels durch die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen muss dieser aufgrund übergeordneten kantonalen Rechts durch die Kantonsregierung noch mit deklaratorischer Wirkung genehmigt werden. Das kantonale Amt konnte eine entsprechende Zustimmung bereits in Aussicht stellen. Das Inkrafttreten des neuen Verfassungsartikels soll anschliessend vom Kleinen Landrat bestimmt werden. Dies ist in diesem Fall deshalb sinnvoll, weil vor dem Inkrafttreten der Regelungen noch Arbeiten im Bereich der technischen Umsetzung erfolgen müssen. Auch wenn schon umfangreiche Abklärungen erfolgt sind, wird die detaillierte Ausarbeitung der IT-Lösung sowie die entsprechende Schulung der Behördenmitglieder noch eine gewisse Zeit beanspruchen, so dass ein Inkrafttreten der Bestimmungen auf Beginn der neuen Legislatur per 1. Januar 2025 als realistisch und zweckmässig angesehen wird.

#### **D. Beratung im Grossen Landrat**

Anlässlich der Beratung der Vorlage fand der in der Gemeindeverfassung zu verankernde Grundsatz, wonach künftig Behördensitzungen in virtueller Form ermöglicht werden sollen, breite Zustimmung. Im Zeitalter der fortschreitenden Digitalisierung wurde dieser Schritt als unumgänglich angesehen. Gleichzeitig wurde die Wichtigkeit der physisch abgehaltenen Sitzungen betont. Der Grosse Landrat beriet anlässlich derselben Sitzung auch das Gesetz über die virtuellen Behördensitzungen. Die Vorlage wurde sodann einstimmig mit 16 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet.

#### **E. Weitere Informationen**

Ergänzende und thematisch vertiefte Informationen können zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf den Webseiten der Gemeinde eingesehen werden ([www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen](http://www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen)). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten ab sofort auch auf Papier im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 6. Juli 2023 kann zudem als Tonprotokoll

abgehört (<https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle>) oder im Livestream, auch nachträglich, nachverfolgt werden (<https://www.gemeindedavos.ch/livestream>).

## **F. Schlussbemerkungen**

Die Einführung der Möglichkeit, Behördensitzungen vollständig oder teilweise virtuell durchzuführen, soll in erster Linie dazu beigetragen, dass die Davoser Behörden auch in Krisensituationen beschlussfähig bleiben. Das stellt das Kernanliegen dieser Vorlage dar. Gleichzeitig erlaubt der neu eingeführte Grundsatz, mit der fortschreitenden Digitalisierung Schritt zu halten und die Behörden in diesem Bereich zu modernisieren. Dabei wird jedoch der unmittelbare persönliche Austausch im politischen Prozess nach wie vor als unabdingbar erachtet. Die physisch abgehaltene Sitzung soll demnach der Regelfall bleiben.

## **G. Antrag**

**Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision der Gemeindeverfassung betreffend virtuelle Behördensitzungen, die vom Grossen Landrat mit 16 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.**

## **4. Alpine Photovoltaikanlage Totalp / Parsenn**

### **A. Das Wichtigste in Kürze**

Alpine Photovoltaikanlagen sollen gemäss dem Förderprogramm des eidgenössischen Parlaments helfen, die Knappheitserscheinungen bei der Winterstromproduktion abzumildern. Um von den Fördermitteln zu profitieren, muss ein Teil der Anlage Ende 2025 Strom produzieren. Der Terminfahrplan zum Planen und Bauen einer solchen Anlage ist also sehr knapp. Deshalb muss eine geplante alpine Photovoltaikanlage auch nicht alle planerischen Verfahren durchlaufen, welche ansonsten zu viel Zeit in Anspruch nehmen würden. Stattdessen muss, analog den neuen Bestimmungen des eidgenössischen Parlaments, die Bevölkerung der Standortgemeinde ihre Zustimmung geben.

Die Gemeinde Davos ist seit vielen Jahren daran, die Bedingungen für eine Photovoltaik-Grossanlage zu testen. Dies geschieht am Standort Totalp/Parsenn. Da die Erfahrungen positiv sind und das Testprojekt weitherum als beispielhaft beurteilt wird, hat sich die EWD AG zusammen mit drei weiteren lokalen Elektrizitätswerken und der Swisspower AG, einer Allianz von Schweizer Stadtwerken zusammengetan und sieht vor, am selben Standort eine Produktionsanlage zu bauen und zu betreiben. Einerseits ist nun die grundsätzliche Zustimmung der Davoser Stimmberechtigten zum Projekt einzuholen, andererseits wird ein Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag den Stimmberechtigten unterbreitet, der die Nutzung der gemeindeeigenen Parzelle durch dieses Projekt regeln soll.

### **B. Ausgangslage**

Angesichts des geplanten Ausstiegs aus der Kernkraft und des wachsenden Bedarfs an elektrischer Energie aufgrund der anzustrebenden CO<sub>2</sub>-Unabhängigkeit des Verkehrs und der Wärmeversorgung gewinnt die Suche nach innovativen Lösungen enorm an Bedeutung, um die Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundesrats zu erreichen. Da die Potenziale für eine deutliche

Erweiterung der Wasserkraft begrenzt sind, ist eine verstärkte Entwicklung im Bereich der Photovoltaik von grosser Bedeutung. Um der herrschenden Winterstromknappheit entgegenzuwirken, ist eine besondere Konzentration auf die Winterstromerzeugung, z.B. mit alpinen Photovoltaikanlagen, unerlässlich.

Das eidgenössische Parlament hat mit einem neuen Artikel 71a des Energiegesetzes eine neue Regelung geschaffen, die die Bewilligung für Photovoltaik-Grossanlagen an alpinen Standorten zur Produktion von wertvollem Winterstrom erleichtert. Ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ermöglicht unter vorgegebenen Kriterien eine rasche Umsetzung solcher Projekte. Insbesondere werden hochalpine Solarkraftwerke zur Produktion von wertvollem Winterstrom mit einem Ertrag von mindestens 10 GWh durch Bundeszuschüsse von bis zu 60 % der Investitionskosten unterstützt.

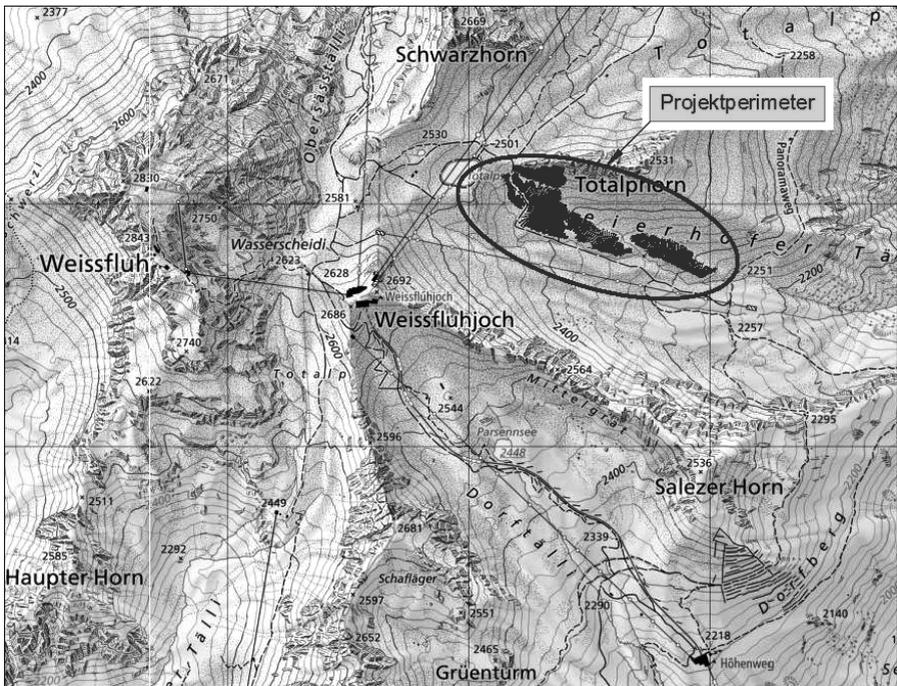
Unabhängig von den Bestrebungen der eidgenössischen Politik wurde in Davos bereits im Jahr 2012 die Realisierung eines hochalpinen Photovoltaikprojekts geprüft. Zu Forschungszwecken wurde in den Folgejahren eine Testanlage in Zusammenarbeit mit dem WSL-Institut für Schnee- und Lawinenforschung SLF und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) installiert. Auswertungsberichte über 5 Jahre Testphase liegen vor.

Nun beabsichtigen vier lokale Elektrizitätswerke (EWD Elektrizitätswerk Davos AG, Industrielle Werke Basel, Energie Wasser Bern, Energie Thun AG) und die Swisspower AG, eine Allianz von Schweizer Stadtwerken, im Sommer/Herbst 2024 die 1. Etappe der Bauarbeiten für eine Photovoltaik-Grossanlage auf Totalp/Parsenn zu realisieren. Gemäss eidgenössischen Vorgaben müsste eine Teillinbetriebnahme dieser Anlage bis zum 31. Dezember 2025 erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt müsste die Anlage mindestens zehn Prozent der erwarteten Produktion der gesamten geplanten Anlage ins Stromnetz einspeisen, um von den erwähnten Bundesmitteln zu profitieren.

## C. Das Projekt

Eine nachhaltige Energiezukunft für die Wirtschaftsregion Davos muss die Stromversorgung durch lokale und erneuerbare Energiequellen vorsehen. Die Stromproduktion soll dabei direkt vor Ort bei grossen Verbrauchern wie Bergbahnen oder öffentlichen Gebäuden und Anlagen realisiert werden. So können Energieverluste durch den Transport minimiert und die Effizienz der Energieverteilung maximiert werden.

Das Projekt im Gebiet Totalp, am Südhang des Totalphorns im Meierhofer Tälli, sieht den Ausbau einer winteroptimierten alpinen Photovoltaikanlage vor. Dieses Gebiet ist bereits durch bestehende Infrastrukturanlagen des Tourismus geprägt und von talseitiger Einsicht abgeschirmt. Das Vorhaben berücksichtigt die Einbindung in die Umgebung ohne Beeinträchtigung der aktuellen Infrastruktur.



Situationsplan zur Photovoltaik-Grossanlage Totalp/Parsenn.

Das Gebiet Totalp profitiert von einer hohen Sonneneinstrahlung, was vielversprechende Erträge aus der Sonnenenergie ermöglicht. Grundsätzlich profitiert die Davoser Höhenlage von deutlich mehr Sonnentagen gegenüber dem Schweizer Mittelland. Dieses unausgeschöpfte Potenzial wurde durch den wissenschaftlichen Betrieb der Versuchsanlage durch die ZHAW bestätigt. Das Mittelspannungs-Leitungsnetz der EWD Elektrizitätswerk Davos AG ist vor Ort vorhanden, was eine rasche und einfache Anbindung der Anlage und das Abführen der produzierten Energie ermöglicht. Der Bauort wurde als geeignet für die Verankerung von Photovoltaikanlagen beurteilt.



*Die Totalp im Winter mit der neuen Photovoltaikanlage (Visualisierung). Die Totalp ist durch touristische Infrastruktur bereits stark genutzt. Die Photovoltaikanlage wird vom Talboden des Landwassertals nicht einsehbar sein.*

Ein gewisses Vorhandensein bzw. Risiko von Naturgefahren wie Lawinen oder Steinschlag ist in einer Gebirgsregion grundsätzlich vorhanden. Dieses wird am geplanten Standort von den Ingenieuren als tragbar eingeschätzt, und es sind beim Bau der Anlage entsprechende Schutzmassnahmen vorgesehen.

Hinsichtlich Energiemenge strebt das Projekt die Produktion von mindestens 10GWh pro Jahr an. Mit dieser Menge können rund 3'000 Vierpersonenhaushalte mit erneuerbarem alpinem Solarstrom versorgt werden.

#### *Die geplante Anlage\* in Zahlen*

- Fläche: 110'000–140'000m<sup>2</sup>
- Anzahl Solarmodule: ≈ 17'820 Stück
- Energieproduktion: 10–12 GWh/Jahr
- Höhenlage: 2'300–2'500 M.ü.M.
- Investitionskosten: ≈ 35–40 Mio. Fr.
- Inbetriebnahme > 10 %: Dezember 2025
- Inbetriebnahme Volllast: 2028 (voraussichtlich)

*\* Die definitiven Angaben hängen von der durch die Behörden bewilligten Planung sowie den Ausschreibungsergebnissen für die Anlage ab.*

## **D. Umweltaspekte**

Im Gebiet, in dem die alpine Photovoltaikanlage erstellt werden soll, wurden umfassende Umweltgutachten durch die Concepta AG, Lawinen- und Steinschlaggutachten durch AlpinGeologie, ein Windgutachten von Meteotest sowie Schneehöhenmessungen durch das SLF durchgeführt. Die Untersuchungen und ihre Ergebnisse befinden sich in der Schlussphase, sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Im entsprechenden Gebiet kommen keine Pflanzen- oder Pilzschutzzonen und keine Wildruhezonen vor. Um das Gebiet dennoch möglichst weitgehend zu schützen, wird darauf geachtet, dass die Belastung der regionalen Flora und Fauna gering bleibt und ein freier Durchlass für die heimischen Wildtiere berücksichtigt wird.

Der gewählte Standort ist bereits durch bestehende Infrastruktur genutzt, darunter durch Bergbahnen, mit Pisten, Beschneiungsanlagen und einem Speichersee. Die geplante Anlage wird sorgfältig in die Landschaft integ-

riert, um einen möglichst geringen Eingriff zu erreichen. Ein Modul wird mit je rund 10 Solarpanels ausgestattet, welche in einem für die Produktion optimalen Neigungswinkel von 60° installiert werden. Dadurch passt sich die Anlage dem Gelände an, und es entsteht der Eindruck einer in die Geländestruktur gut eingebetteten Fläche. Die Anlage wird vom Tal aus nicht einsehbar sein. Die Möglichkeit von Reflexionen wurde durch die an den Höhenlinien orientierte Montage minimiert. Damit wird eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Bevölkerung und von Vögeln angestrebt. Die Sicherheit von Wintersportlerinnen und Wanderern ist gewährleistet.

Das Energieprojekt berücksichtigt die vor Ort vorhandene Energieinfrastruktur. Es verspricht nicht nur eine nachhaltige Energiequelle, sondern auch eine Integration in die bestehende Landschaft bei minimaler zusätzlicher Belastung.

## **E. Nutzung der Bodenfläche und Entschädigung**

Da die Gemeinde selber Eigentümerin des von der Photovoltaikanlage beanspruchten Bodens ist, hat sie mit der Betreibergesellschaft einen marktkonformen Baurechtszins oder eine sonstige Gegenleistung für die Baurechtseinräumung festzulegen und die Modalitäten der Nutzung zu regeln. Vorgesehen ist der Abschluss eines Vorvertrags zwischen der Gemeinde Davos als Eigentümerin und den vier Energiefirmen zum Abschluss eines Baurechtsvertrags im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Projekts. Damit soll das für die Realisierung der alpinen Photovoltaikanlage erforderliche Baurecht soweit möglich verbindlich geregelt werden, um für die Bevölkerung wie auch für die Investoren Planungssicherheit über die Rahmenbedingungen zu bieten, zu denen auch die Modalitäten der Entschädigung der Gemeinde als Grundeigentümerin gehören.

Das Recht zur Erstellung, zur Erhaltung und zum Betrieb einer alpinen Photovoltaikanlage im Rahmen der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorgaben soll durch die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts auf einer Teilfläche von rund 140'000 Quadratmetern am Grundstück Nr. 1920 gewährt werden. Die Baurechtsnehmerin trägt die Kos-

ten für die Erstellung und den Unterhalt sämtlicher Anlagen, ist Eigentümerin der erstellten Werke und ist verpflichtet, die jeweils gültigen Vorschriften für die alpine Photovoltaikanlage einzuhalten und die in ihrem Eigentum stehende alpine Photovoltaikanlage mit allen dazugehörigen Bauwerken jederzeit fachgerecht zu unterhalten.

Vorgesehen ist eine Laufzeit des Baurechts von 40 Jahren, wobei dieses durch die Eigentümerschaft der Anlage um weitere 40 und anschliessend um weitere 19 Jahre verlängert werden kann. Wird der Baurechtsvertrag nicht verlängert, geht das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer unter, und die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke sowie die Einlagen in den Rückbaufonds gehen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Der erarbeitete Vorvertrag schreibt zur Abgeltung der Gemeinde als Grundeigentümerin verbindlich eine zweiteilige Entschädigung vor. Sie setzt sich zusammen aus einem jährlichen Fixbetrag von 2'000 Franken pro bebaute Hektare, mindestens aber 28'000 Franken, sowie aus einer variablen Entschädigungskomponente, die vom wirtschaftlichen Erfolg der Anlage abhängt. Die variable Entschädigungskomponente kann bei grossem Erfolg bis zu 250'000 Franken Ertrag erzielen, bei stetig grossem Erfolg langfristig sogar darüberhinaus.

Zusätzlich zum Nutzungsentgelt erhält die Gemeinde Davos das Recht, Photovoltaikstrom inkl. Herkunftsnachweisen von der alpinen Photovoltaikanlage im Umfang von maximal 1'000 MWh pro Jahr zu beziehen. Der Bezugspreis setzt sich zusammen aus den Gestehungskosten zuzüglich eines Aufpreises von 10 % für die Herkunftsnachweise und allfälliger zusätzlicher Dienstleistungsgebühren für die Abwicklung des Strombezugs. Ausserdem besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, sich an der Betreibergesellschaft mit maximal 10 % zu beteiligen. Ob davon Gebrauch gemacht wird, ist offen. Eine allfällige Beteiligung müsste je nach Grösse durch den Grossen Landrat oder die Stimmbevölkerung genehmigt werden. Weitere Angaben zu den diversen Regelungen befinden sich im erwähnten Vorvertrag (siehe unter Abstimmungsvorlagen).

## F. Beratung im Grossen Landrat

Das Geschäft wurde von der Raumplanungskommission (RPK) am 23. Oktober 2023 vorberaten. Die RPK prüfte insbesondere auch die Aspekte Naturgefahren und Rentabilität der Anlage. Der Standort der Anlage überzeugte die Kommission. Es gehe – in der Beurteilung der Kommission – kein Weideland verloren, da das vorgesehene Land sehr steinig sei und über wenig Bewuchs verfüge. Die Zufahrt sei bereits durch die Bergbahnen gut erschlossen. Verschiedene Forschungsinstitute, darunter auch das Davoser Schnee- und Lawinenforschungsinstitut SLF und das Sonnenforschungs- und Weltstrahlungsinstitut PMOD, haben bereits seit den 1990er Jahren mit Messungen vor Ort entsprechende Forschungsergebnisse und -erkenntnisse zusammengetragen. Die Totalp besteche durch hohe Sonneneinstrahlung und Reflektion durch die Schneelandschaft. Die Skipisten der Bergbahnen werden durch das Photovoltaikprojekt nicht betroffen. Das Projekt stärke nicht nur den Anteil erneuerbarer Energie der heimischen Stromproduktion, sondern vermindere auch die Energieabhängigkeit vom Ausland. Der Energiebedarf von Wirtschaft und Gesellschaft sei sehr gross, besonders im Winter. Deshalb sei es konsequent, Stromproduktionsanlagen zu bauen, ob gross oder klein. Die Kommission empfahl dem Grossen Landrat einstimmig, das Geschäft zu genehmigen.

In der Beratung durch den Grossen Landrat am 2. November 2023 wurden diese Argumente wiederholt. Landschaften seien wertvoll und zu schützen, dort wo sie unberührt und unbelastet seien. Deshalb sei es konsequent, eine neue technische Anlage bereits in erschlossenem und (tourismus-) wirtschaftlich genutztem Gebiet zu integrieren. Die CO<sub>2</sub>-Abhängigkeit von Davos könne mit diesem Projekt weiter reduziert werden. Das unternehmerische Risiko werde auf vier schweizerische Stadtwerke verteilt, wobei die künftige kommerzielle Führung und der Unterhalt der Anlage durch die EWD AG geschehen würde. Kritisch wurde in der Beratung dennoch eingewendet, dass mit dem Bau der Anlage ein betriebswirtschaftliches Risiko eingegangen würde, das aufgrund der Abhängigkeit vom künftig herrschenden Strompreis schwierig kalkulierbar sei. Auch werde ein bereits durch menschliche Aktivitäten hochgenutzter Raum durch eine grosse Anlage zusätzlich belastet, was mit einem Attraktivitätsverlust für Einheimische und Gäste einher-

gehen könne. Zudem könne die Baustelle und die Anlagenfläche auch die dort ansässigen Wildtiere stören.

Zusammenfassend überwiegen die positiven Argumente. Die Energieproduktion und damit eine solche Photovoltaikanlage seien wichtig, wie es Lawinenverbauungen für die Sicherheit auch seien. Das Projekt sei eine Chance, der Standort könne kaum besser sein. Die Vorlage wurde mit 15 Ja-Stimmen zu 2 Nein-Stimmen zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

## **G. Weitere Informationen**

Ergänzende und thematisch vertiefte Informationen wie der kantonale Leitfaden zum Bewilligungsverfahren von Photovoltaik-Grossanlagen oder der 5-Jahres-Erfahrungsbericht zur Photovoltaik-Versuchsanlage Davos Totalp können zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf den Webseiten der Gemeinde eingesehen werden ([www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen](http://www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen)). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten ab sofort auch auf Papier im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 2. November 2023 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (<https://www.gemeindedavos.ch/-tonprotokolle>) oder im Livestream, auch nachträglich, nachverfolgt werden (<https://www.gemeindedavos.ch/livestream>).

## **H. Schlussbemerkungen**

Im vergangenen Winter haben Europa und die Schweiz – ausgelöst durch den Russland-Ukraine-Konflikt – eine neue Erfahrung gemacht: Die Elektrizität wurde knapp. Schweizweit stiegen die Preise, die Lage war unberechenbar. Neue Kraftwerke, temporäre Kraftwerke, Stromsparmassnahmen, Speicherwasserreserven, eine Offensive von Investitionen in erneuerbare Energieformen und sogar Stromabschaltungen wurden zum Thema. Das eidgenössische Parlament hat in der Zwischenzeit ein neues Verfahren eingeführt, wie Photovoltaik-Grossprojekte im alpinen Raum innert weniger Jahre zusam-

men mit der Elektrizitätswirtschaft realisiert werden können. Photovoltaik-Grossanlagen mit einer Mindestgrösse von ca. 10 Hektaren werden direkt im Baubewilligungsverfahren vom Kanton bewilligt. Gemeinde und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen jedoch vorgängig zustimmen.

Unabhängig von diesen sehr aktuellen energiepolitischen Entwicklungen hat die Gemeinde Davos schon seit einigen Jahren ein Projekt für eine Photovoltaik-Grossanlage begleitet. Im Gebiet der Totalp, einem touristisch bereits intensiv genutzten Raum, soll eine Photovoltaik-Grossanlage entstehen. Dieses wegweisende Projekt eröffnet der Gemeinde Davos vielfältige wirtschaftliche Möglichkeiten, indem lokale Arbeitskräfte bei der Erstellung und beim späteren Unterhalt bzw. bei der Wartung eingebunden werden.

Die Bedeutung dieses Projekts für die Tourismusregion ist hoch einzustufen. Die Gemeinde Davos kann damit einen Beitrag leisten an eine nachhaltige und einheimische Energieproduktion. Strom wird mit diesem Projekt direkt in demjenigen Wirtschafts- und Lebensraum produziert, in welchem die bedeutenden Verbraucher wie Bergbahnen oder andere Unternehmungen der lokalen Volkswirtschaft aktiv sind, womit Energieverluste durch längere Transporte verhindert werden. Die Gemeinde Davos und die Davoser Tourismuswirtschaft kommen mit diesem Projekt einen grossen Schritt weiter auf ihrem Weg als Energiestadt, bei der konkreten Umsetzung von energiepolitischen Legislaturzielen und mit der Zielsetzung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Davoser Tourismus. Der Standort Totalp ist wie kaum ein anderer Standort in Graubünden und in der Schweiz bestens geeignet, eine alpine Photovoltaikanlage ertragreich, aber auch umweltschonend bestmöglich umzusetzen. Auf der Basis zahlreicher Vorarbeiten und Abklärungen unterbreiten Kleiner Landrat und Grosser Landrat diese für die Gemeinde Davos bedeutende Vorlage der Volksabstimmung.

## **I. Antrag**

**Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Photovoltaik-Anlage im Gebiet Totalp/Parsenn, die vom Grossen Landrat mit 15 Ja-Stimmen zu 2 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.**

## 5. Wohnraumstrategie Davos

### A. Das Wichtigste in Kürze

Davos hat zu wenig Wohnraum. Die Entwicklung des Wohnungsmarkts führte zu regen Diskussionen in der Öffentlichkeit und zu Vorstössen aus dem Grossen Landrat, die verschiedene Aspekte beleuchten: Von der Förderung von Familienwohnungen über die Entwicklung des Mietwohnungsmarkts bis hin zur Schaffung von attraktivem Wohnraum für verschiedene Altersgruppen. Gleichzeitig weist auch die Davoser Wirtschaft eindringlich auf das Fehlen von genügend Erstwohnungen für ihr Fachpersonal hin.

Der Kleine Landrat hat sich im Sommer 2022 aufgrund der Ergebnisse einer für Davos erstellten Wohnraumanalyse für die Erarbeitung einer nachhaltigen Wohnraumstrategie entschieden. Ein Blick über die vergangenen zehn Jahre zeigte, dass die Anzahl Arbeitsplätze erfreulicherweise zunahm. Die ständige Wohnbevölkerung war im selben Zeitraum aber rückläufig. Das gültige Leitbild der Gemeinde Davos aus dem Jahr 2009 hat hingegen einen dauerhaften und angemessenen Bevölkerungszuwachs zum Ziel. Ohne Gegenmassnahmen wird sich die gegenwärtige ungünstige Entwicklung weiter verschärfen.

Mit der Wohnraumstrategie setzt der Kleine Landrat das Ziel, dass in Davos genügend Wohnraum in geeigneter Form, wirtschaftlich tragbar und in Zusammenarbeit mit privaten und gemeinnützigen Investoren erstellt werden müsse.

Der Hauptschwerpunkt der Massnahmen liegt auf der Schaffung von neuen Erstwohnungen. Dabei wird Rücksicht auf die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung im Pensionierungsalter genommen, aber gerade auch auf jene von Familien und alleinstehenden Fachkräften. Zur unmittelbaren Schaffung von Erstwohnraum werden vier Areale raumplanerisch (darunter das Färb-Areal, siehe Abstimmungsvorlage Nr. 6 dieser Abstimmungsbotschaft) und sechs Gemeindeliegenschaften baulich entwickelt. Im Weiteren sind finanzielle und raumplanerische Anreize geplant. Damit die Wohnraum-

strategie wirkt, sind auch sinnvolle Massnahmen zum Erhalt von Erstwohnungen notwendig. Sanierungsbeiträge und Liegenschaftserwerb durch die Gemeinde sollen dazu beitragen, regulatorische Massnahmen moderat halten zu können.

Werden die Massnahmen aus der Gesamtstrategie konsequent umgesetzt, werden im Verlauf der kommenden Jahre genügend Erstwohnungen entstehen, um den Standort Davos zum Wohnen und Arbeiten attraktiv zu halten. Die Umsetzung einzelner Massnahmen erfolgt mit verschiedenen Vorlagen.

In der vorliegenden Abstimmungsbotschaft zur Wohnraumstrategie ersuchen die Behörden in einem ersten Schritt um einen Kredit für den Erwerb von Liegenschaften zum Erhalt von Erstwohnraum sowie um die Kompetenz, für vier gemeindeeigene Parzellen Baurechtsverträge zu schliessen und zugunsten wirtschaftlich tragbarer Mieten auf die Erhebung eines Baurechtszinses teilweise zu verzichten.

## **B. Handlungsbedarf**

In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Zahl der Erwerbstätigen in Davos laufend erhöht, während die ständige Wohnbevölkerung rückläufig war. Diese Entwicklung führte auch zu einer verstärkten Pendelverkehrszunahme. Heute pendeln gut 1'200 Personen zur Arbeit nach Davos. Die Leerwohnungsziffer lag bis 2019 zwar während einigen Jahren über einem Prozent, fiel jedoch in den letzten zwei Jahren auf den niedrigsten Stand seit 1998. Die Mietpreise stiegen zwischen 2019 und 2022 um etwa 9 % (Median), was viele Haushalte auch vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerung vor immer grössere Schwierigkeiten stellt.

Die Lage wird sich aufgrund des demografischen Wandels weiter verschärfen. So wird bei gleichbleibender Entwicklung in zehn Jahren rund ein Drittel der Davoser Wohnbevölkerung älter sein als 65 Jahre. Diese Personen werden Wohnraum nachfragen, jedoch nicht mehr als Arbeitskräfte zur Verfügung stehen. Um neue Arbeitskräfte anzusiedeln, muss daher genügend und geeigneter Wohnraum zur Verfügung stehen. Es ist ein zentrales Bestreben des

Kleinen Landrats, den Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre zu stoppen und eine Trendwende einzuleiten, wodurch der Arbeitsstandort Davos gesichert werden kann. Dieses Ziel liegt sowohl dem übergeordneten Leitbild der Gemeinde Davos als auch dem Kommunalen räumlichen Leitbild zugrunde.

Eine Trendwende wird jedoch nicht ohne weiteres Zutun eintreffen. Zur Erreichung dieses Ziels ist es zwingend notwendig, die entsprechenden räumlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu zählen zum einen die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen, für welche im Kommunalen räumlichen Leitbild die Grundlagen gelegt wurden. Diese werden aktuell in einer Innenentwicklungsstrategie vertieft und müssen schliesslich in der Gesamtrevision des Zonenplans ab 2024 umgesetzt werden. Daneben bedarf es jedoch eines erheblichen Efforts, um neuen Erstwohnraum zu schaffen. Denn nur wenn dieser ausreichend vorhanden ist, kann die angestrebte Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung erreicht werden.

### **C. Wohnraumanalyse**

Im August 2022 hat der Kleine Landrat eine umfassende Wohnraumanalyse erstellen lassen. Zu den wichtigsten Erkenntnissen daraus gehört die Tatsache, dass die Leerwohnungsziffer 2021 bei lediglich 0,15 % stand. Bei einer Leerwohnungsziffer unter 1 % ist das Angebot stark verknappt, und es herrscht Wohnungsnot. Ebenso wurde festgestellt, dass die auf dem Markt angebotenen Mietpreise in Davos zwischen 2019 und 2022 um ca. 9 % gestiegen sind. Neben der akuten Verknappung der Wohnraumsituation lassen sich aus der Wohnraumanalyse auch mehrjährige Trends ablesen. So ist erkennbar, dass die Anzahl beschäftigter Personen in Davos zunimmt, während die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner abnimmt. Ebenfalls abnehmend ist die Anzahl Wohnungen, die als Erstwohnungen genutzt werden. Zudem hat der Anteil von jüngeren Personen und Familien mit Kindern an der Gesamtbevölkerung in den letzten zehn Jahren markant abgenommen.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose und der durchschnittlichen Anzahl Personen pro Wohnung benötigt Davos bis zum Jahr 2032 rund 400 zusätzliche Erstwohnungen. Neben diesem reinen Zusatzbedarf ist aber auch der Er-

satzbedarf zu berücksichtigen, der aus der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen und dem entsprechenden Rückgang bzw. Verlust an Erstwohnraum entsteht. Der Ersatzbedarf durch Umnutzung beträgt gemäss den Erfahrungen der vergangenen Jahre ca. 55 Wohnungen pro Jahr. Bis 2032 gehen also ca. 550 Erstwohnungen durch Umnutzung verloren. Das heisst, bis 2032 müssen total rund 950 zusätzliche Erstwohnungen geschaffen werden können, damit der Bedarf für eine positive Bevölkerungsentwicklung gedeckt werden kann.

Die detaillierte Wohnraumanalyse steht allen interessierten Einwohnerinnen und Einwohner von Davos zur Einsichtnahme offen (siehe nachfolgendes Kapitel «H. Weitere Informationen»).

## **D. Ziele der Wohnraumstrategie**

Die Wohnraumstrategie, die auf der Wohnraumanalyse aufbaut, wurde vom Kleinen Landrat an verschiedenen Sitzungen entwickelt. Sie enthält zur Erreichung einer positiven Bevölkerungsentwicklung folgende Zielsetzungen:

1. Es wird genügend Wohnraum bereitgestellt, um der Abwanderung entgegenzuwirken und um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können.
2. Es wird geeigneter Wohnraum bereitgestellt, um eine langfristige nachhaltige und vielfältige Entwicklung der Bevölkerung zu befördern.
3. Es wird wirtschaftlich tragbarer Wohnraum für alle Einwohnerinnen und Einwohner bereitgestellt.
4. Die Gemeinde und die privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteure tragen gemeinsam dazu bei, dass die drei voranstehenden Ziele erreicht werden. Sie arbeiten dazu in einem offenen Dialog zusammen und tauschen sich aus.

## **E. Umsetzung der Wohnraumstrategie**

Für die Erreichung der Ziele legt der Kleine Landrat den Hauptfokus auf die Schaffung von zusätzlichen Erstwohnungen. Dies geschieht einerseits durch

Anreize über die Raumplanung sowie über Förderbeiträge aus zweckgebundenen Mitteln, andererseits über die Mobilisierung von gemeindeeigenen Grundstücken. Um den Mittelabfluss bei der Gemeinde in einem vertretbaren Rahmen zu halten, soll die Mehrheit der gemeindeeigenen Grundstücke über Baurechtsvergaben (z.B. an ortsansässige Genossenschaften) entwickelt werden. Vereinzelt Wohnbauprojekte sollen durch die Gemeinde selbst realisiert werden, da sie auch in Zusammenhang mit weiteren Nutzungen durch die Gemeinde geplant werden müssen.

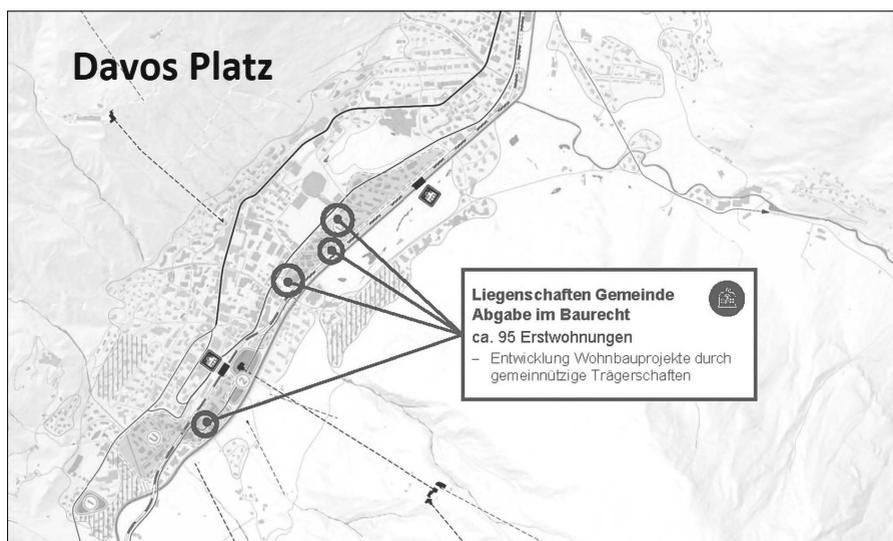
Gleichzeitig gilt es, mit geeigneten Massnahmen auch den Erhalt von Erstwohnraum zu fördern und den in der Analyse beschriebenen Verlust zu reduzieren. Dies ist nicht zuletzt deshalb wichtig, weil gerade in bestehenden Mietwohnhäusern in der Regel kostengünstigere Wohnungen angeboten werden können als in Neubauten. Weitreichende Eingriffe in die Eigentumsrechte wie flächendeckende Erstwohnungspflichten sind dabei allerdings zu vermeiden. Vielmehr soll ein ausgewogener Mix an Massnahmen zwischen finanziellen Anreizen und sehr gezielten Regelungen etwa zum Erhalt eines gewissen Anteils an Mietwohnungen gewählt werden. Dazu sind einerseits Sanierungsbeiträge aus zweckgebundenen Mitteln vorgesehen, andererseits soll die Gemeinde über einen Rahmenkredit die Möglichkeit erhalten, Liegenschaften zum Erhalt von Erstwohnraum anzukaufen zu können. Mit einer gezielten Änderung im Zweitwohnungsgesetz soll zudem gewährleistet werden, dass bei Ersatzneubauten von grossen Mehrfamilienwohnhäusern in den zentral gelegenen Zonen ein gewisser Anteil an Wohnungen für Einheimische erhalten bleibt. Eine solche Regelung ist allerdings nicht Teil dieser Vorlage, sondern ist in einer separaten Vorlage dem Grossen Landrat sowie der Bevölkerung vorzulegen.

#### *Massnahmen zur Schaffung von Erstwohnraum im Überblick*

- *Arealentwicklungen vorantreiben:* Vier in der Bauzone liegende Areale (Erweiterung Zentrum Guggerbach, Gebiet Färbi, Klinik Valbella und Ortszentrum Davos Dorf) werden in Übereinkunft mit den Grundeigentümerschaften nach den Zielen der Wohnraumstrategie für unterschiedliche Bedürfnisse (z.B. Wohnen im Alter, Familienwohnen etc.) entwickelt.
- *Liegenschaften der Gemeinde zur Wohnraumschaffung mobilisieren:* Vier Parzellen im Besitz der Gemeinde Davos werden im Baurecht an gemein-

nützige Bauträger zur Schaffung von wirtschaftlich tragbaren Mietwohnungen abgegeben. Auf zwei Parzellen im Besitz der Gemeinde werden im Verlauf der kommenden zwei Jahre eigene Bauprojekte zur Schaffung von Erstwohnungen realisiert.

Mit diesen beiden Massnahmen allein entstehen bis 2032 rund 425 neue Erstwohnungen. Teil der vorliegenden Abstimmungsbotschaft ist nun die Vergabe der vier Baurechtsparzellen.



*Mit der Mobilisierung von Gemeindeliegenschaften – im Baurecht sowie eigene Bauprojekte – zur Schaffung von wirtschaftlichem Wohnraum entstehen rund 125 neue Erstwohnungen. (Quelle: Wohnraumstrategie Gemeinde Davos)*

Über diese Massnahmen hinaus benötigt es viel private Produktion von Erstwohnungen. Eine Hochrechnung der privaten Produktion von Erstwohnungen aus den vergangenen Jahren legt nahe, dass bis 2032 rund 500 Erstwohnungen entstehen dürften. Um diese Entwicklung zu stützen, sind Massnahmen geplant:

- *Förderinstrumente anpassen:* Der bestehende Fonds zur Förderung für Erstwohnen und Gewerberaum soll so angepasst werden, dass er mehr Wirkung für die Wohnraumförderung entfalten kann.

- *Anreize und Hürdenabbau in der Raumplanung:* Die private Wohnraumproduktion soll attraktiv gehalten, und regulatorische Hürden sollen reduziert werden. Dies geschieht im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung.

#### *Massnahmen zum Erhalt von Erstwohnungen im Überblick*

- *Liegenschaften ankaufen:* Die Gemeinde muss im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten helfen, Erstwohnraum zu erhalten. Dazu dient der Kredit in der vorliegenden Botschaft.
- *Beiträge an Sanierungen:* Der bestehende Fonds zur Förderung für Erstwohnen und Gewerberaum soll so angepasst werden, dass damit auch Anreize zum Erhalt von bestehenden Erstwohnungen geschaffen werden.
- *Punktuelle Regelung zum Erhalt von Erstwohnraum erstellen:* Bei Abbruch und Wiederaufbau sowie bei der Auskernung von Mietshäusern soll in einzelnen Zonen mit höheren Mietwohnhausanteilen ein bestimmtes Mass an Erstwohnraum erhalten bleiben und dabei die Möglichkeit einer Ersatzabgabe vorgesehen werden. Diese Massnahme benötigt eine separate Vorlage an das Parlament und die Stimmbevölkerung und ist nicht Teil der vorliegenden Abstimmung.
- *Controlling einführen:* Monitoring der Wohnraumsituation mit Fokus auf der Entwicklung und der Nutzung von Erstwohnungen.

Eine Abschätzung der Wirkung aller Massnahmen hat bestätigt, dass bei konsequenter Umsetzung der Strategie der Bedarf an Wohnungen für die erwünschte Bevölkerungsentwicklung über die kommenden Jahre bis 2032 gedeckt werden kann.

## **F. Finanzierung der Wohnraumstrategie**

Bei der Wahl der Massnahmen aus der Wohnraumstrategie wurde neben der Wirksamkeit auch die Finanzierbarkeit beurteilt. Die Wohnraumstrategie wurde auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Davos abgestimmt und die Auswirkungen – soweit heute bestimmbar – in den Mitteln der kommunalen Finanzhaushaltsplanung abgebildet. Im Fokus der Finanzierung stehen drei Mechanismen.

### *Zweckgebundene Mittel*

Die Gemeinde Davos hat mit dem bestehenden «Fonds für Erstwohnen und Gewerberaum» eine gute Ausgangslage in Bezug auf die Förderung von Wohnraum. Der Fonds wird heute wesentlich und sachgerecht gespiesen durch Einkünfte aus den Handänderungssteuern. Allerdings werden die Mittel durch die heute gültigen Vorgaben im Fondsreglement kaum bis sehr vereinzelt abgerufen und der Fondszweck wird dadurch nur in ungenügender Masse tatsächlich erfüllt. Damit die Wohnraumstrategie die benötigte Wirkung erzielen kann, müssen das Fondsreglement angepasst und der Mittelzufluss z.B. über eine Optimierung der Fondszuweisung sichergestellt werden.

### *Investitionskredite*

Für den Bau und den Erhalt von Erstwohnungen sind Investitionskredite zu beschliessen. Vorgesehen ist ein Investitionskredit für den im öffentlichen Interesse liegenden Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde. Damit soll bestehender Erstwohnraum erhalten werden. Die entsprechenden Mittel sind im aktuellen Finanzplan der Gemeinde abgebildet und auf die Gesamtausgaben abgestimmt. Der Rahmenkredit beträgt 13,5 Mio. Franken und ist Gegenstand der Abstimmungsvorlage 5a.

Für den Bau von Erstwohnungen auf den gemeindeeigenen Parzellen des heutigen Kindergartens Jörg Jenatsch sowie dem Areal Valentin Meisser sind separate Investitionskredite vorgesehen. Der Kredit für den Bau des Kindergartens Jörg Jenatsch im Umfang von rund 6,5 Mio. Franken ist im Budget 2023 der Gemeinde enthalten. Für die Nachnutzung des Areals Valentin Meisser in Davos Dorf wird dem Parlament und der Stimmbevölkerung voraussichtlich im Jahr 2024 ein Investitionskredit vorgelegt, der ebenfalls in der Finanzplanung abgebildet ist.

### *Baurechtsvergaben mit vergünstigten Zinsen*

Bei der Baurechtsvergabe an gemeinnützige Bauträgerschaften entsteht bei der Gemeinde kein Mittelabfluss. Der Boden wird zur Entwicklung zum Beispiel an eine lokale Genossenschaft abgegeben mit der Vorgabe, Wohnraum nach den Zielen der Wohnraumstrategie zu erstellen. Um dabei finanziell tragbare Mietzinse zu erreichen, soll der Baurechtszins deutlich reduziert werden. Dieses Vorgehen bedingt einen Beschluss auf Einnahmenverzicht,

da auch der Verzicht auf Einnahmen im kreditrechtlichen Sinn einen Ausgabenbeschluss erfordert. Die Massnahme ist Gegenstand der Abstimmungsvorlage 5b.

Der geldwerte Umfang dieser Massnahme ist nicht exakt ermittelbar, denn er ist unter anderem abhängig von der langfristigen Zinsentwicklung. Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1,5 % beträgt der Einnahmenverzicht rund 9,3 Mio. Franken verteilt auf 60 Jahre, bei einem durchschnittlichen Referenzzinssatz von 4 % rund 24,8 Mio. Franken verteilt auf 60 Jahre. Realistischerweise dürfte sich der Wert dazwischen bewegen.

Für die Gemeinde werden durch diese Baurechtsvergaben allerdings auch erhebliche Kosteneinsparungen aufgrund des Wegfalls von ursprünglich geplanten Ersatzinvestitionen resultieren. Konkret konnten dadurch Kosten für Sanierungen und Nachnutzungen von insgesamt rund 16 Mio. Franken aus der Investitionsplanung gestrichen werden.

## **G. Beratung im Grossen Landrat**

Geschäftsprüfungskommission (GPK) und Raumplanungskommission (RPK) haben das Geschäft an ihren Sitzungen beraten und unterstützen die Vorlage einstimmig. Die RPK bestätigt die schwierige Situation am Davoser Wohnungsmarkt. Das verabschiedete Kommunale räumliche Leitbild zeige geeignete Räume für eine künftige räumliche Verdichtung auf. Die darauf aufbauende Wohnraumstrategie wurde bei der Erarbeitung breit abgestützt. Die Wohnraumstrategie sei dringend in der Umsetzung, da sich ohne sie die ungünstige Entwicklung am Wohnungsmarkt verschärfe. Wichtig sei aber auch, dass die Wohnraumstrategie möglichst umfassend umgesetzt werden könne, um möglichst viel Wirkung zu erzielen.

Die GPK hatte aus kreditrechtlicher Sicht einen Änderungsantrag eingebracht, der den Rahmenkredit für den Erhalt von Erstwohnraum inhaltlich von einer Investition in den Kindergarten Jörg Jenatsch trennt, die in die Kompetenz des Kleinen Landrats fällt. Der Grosse Landrat stimmte dem GPK-Antrag an seiner Sitzung vom 14. September 2023 einstimmig zu.

Im Rahmen der Parlamentsdiskussion wurde der gut gewählte Mix aus eigenen Massnahmen der Gemeinde und dem sinnvollen Einbezug von privaten Investoren und Genossenschaften bei der Umsetzung der Wohnraumstrategie begrüsst. Diese Zusammenarbeit sei ein wichtiges Potenzial, das ausgeschöpft werden müsse. Flächendeckende Eingriffe in die Eigentumsfreiheit seien zu vermeiden. Die Wohnraumstrategie basiere auf breit abgestützten Grundlagen der Gemeinde – dem Leitbild und dem Kommunalen räumlichen Leitbild. Der Grosse Landrat verabschiedete die Wohnraumstrategie in der Folge einstimmig mit 16 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen ohne Enthaltungen zuhanden der Volksabstimmung.

## **H. Weitere Informationen**

Ergänzende und thematisch vertiefte Informationen, unter anderem die Wohnraumanalyse und die Wohnraumstrategie, können zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf den Webseiten der Gemeinde eingesehen werden ([www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen](http://www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen)). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten ab sofort auch auf Papier im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 14. September 2023 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (<https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle>) oder im Livestream, auch nachträglich, nachverfolgt werden (<https://www.gemeindedavos.ch/livestream>).

## **I. Schlussbemerkungen**

Es ist ein starkes Bestreben der Davoser Behörden, den Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre zu stoppen und eine Trendwende einzuleiten, wodurch auch der Arbeitsstandort Davos gesichert werden kann. Dieses Ziel liegt sowohl dem übergeordneten Leitbild der Gemeinde Davos als auch dem Kommunalen räumlichen Leitbild zugrunde. Die Wohnraumstrategie ist ein bedeutender Meilenstein für eine nachhaltige Entwicklung von Davos als lebenswerter Wohnort und als attraktiver Wirtschaftsstandort. Die gute

Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft, Bauträgerschaften und weiteren Partnern wird entscheidend sein, um die gesteckten Ziele zu erreichen.

Mit der Wohnraumstrategie zeigen die Davoser Behörden auf, mit welchen Massnahmen sie die akute Herausforderung zur Bereitstellung und Sicherung von benötigtem Wohnraum für Einheimische in der Gemeinde Davos aktiv angehen wollen. Die Gemeinde ist in der Lage, in Zusammenarbeit mit allen am Wohnungsmarkt beteiligten Akteurinnen und Akteuren zur Entschärfung des aktuellen Wohnungsmangels und für eine Trendwende hin zu einer wachsenden Bevölkerung beizutragen. Dadurch werden die Rahmenbedingungen sowohl für die Bevölkerung als auch für die Wirtschaft, welche dringend auf Fachkräfte angewiesen ist, deutlich verbessert.

Die Wohnraumstrategie basiert auf einer umfassenden Analyse, und die vorgeschlagenen Massnahmen sind ausgewogen und auf die Situation in Davos zugeschnitten. Sie tragen zur Schaffung und zum Erhalt von Erstwohnraum für unterschiedliche Bevölkerungskreise bei. Die Wohnraumstrategie setzt hauptsächlich auf Anreize und Förderung und nur untergeordnet auf regulatorische Eingriffe. Zudem trägt die Wohnraumstrategie den Anliegen aus verschiedenen politischen Vorstössen und öffentlichen Diskussionen angemessen Rechnung.

Der Bedarf an öffentlichen Mitteln (z.B. Rahmenkredit von 13,5 Mio. Franken für den Erhalt von Erstwohnungen) ist in der Finanzplanung abgebildet und auf den übrigen Investitionsbedarf der Gemeinde abgestimmt. Durch den Entscheid, auf einer Mehrheit der gemeindeeigenen Parzellen Baurechte zu errichten, werden die Ziele der Wohnraumstrategie vorangetrieben, ohne dass kurz- bis mittelfristig weitere finanzielle Belastungen eintreten. Diese Herangehensweise ermöglicht es zudem, dass Ersatzinvestitionen im Umfang von 16 Mio. Franken aus der ursprünglichen Finanzplanung wegfallen. Dies rechtfertigt ebenfalls die Senkung der Baurechtszinse, um im Einflussbereich der Gemeinde die Entstehung von wirtschaftlich tragbaren Mietwohnungen zu ermöglichen. Angesichts der erwarteten Wirkung der Wohnraumstrategie und des bestehenden Handlungsdrucks ist der finanzielle Bedarf aus der Sicht von Kleinem Landrat und Grosse Landrat gerechtfertigt.

Die Wohnraumentwicklung ist für die Zukunft der Gemeinde Davos von entscheidender Bedeutung. Sowohl Bevölkerung wie auch Wirtschaft sind darauf angewiesen, dass heute und in Zukunft genügend und geeigneter Erstwohnraum zur Verfügung steht. Dies ist Voraussetzung, dass Davos eine lebenswerte und attraktive Gemeinde bleiben kann – eine Gemeinde, in der Menschen aller Altersgruppen und Lebenssituationen ein Zuhause finden können.

## **J. Anträge**

**Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, zur Umsetzung der Wohnraumstrategie Davos den folgenden beiden Anträgen, die vom Grossen Landrat mit 16 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurden, zuzustimmen:**

- Kreditbeschluss im Umfang von 13,5 Mio. Franken für den Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde Davos zum Erhalt von Erstwohnraum (Abstimmungsvorlage 5a),**
- Abschluss von Baurechtsverträgen zu den Parzellen mit den Nummern 277, 530, 535 und 1057 durch den Kleinen Landrat mit teilweiseem Verzicht auf die Erhebung von Baurechtszinsen zugunsten wirtschaftlich tragbarer Mieten (Abstimmungsvorlage 5b).**

## **6. Bauprojekt mit Erstwohnungen im Färbi-Areal, Teilrevision der Ortsplanung**

### **A. Das Wichtigste in Kürze**

In Davos gibt es einen akuten Bedarf nach wirtschaftlich tragbaren Erstwohnungen. Das brachliegende Färbi-Areal (Parzelle Nr. 40) wurde als strategisches Entwicklungsgebiet für die Erstellung von neuem Wohnraum identifiziert. Die Teilrevision der Ortsplanung zielt darauf ab, dass auf dem Färbi-Areal insgesamt rund 60 neue Wohnungen gebaut werden können. Diese Wohnungen können ausschliesslich als Erstwohnungen verwendet werden. Zudem ist ein Teil zwingend als Mietwohnungen vorzusehen. Bei der Hälfte dieser Mietwohnungen kommt die Kostenmiete zur Anwendung, was zu einem merklich tieferen Mietzins führt. Für die Umsetzung des geplanten Bauprojekts benötigt es eine Teilrevision des Zonenplans sowie des Generellen Gestaltungsplans. Die Anpassung dieser raumplanerischen Instrumente obliegt der Stimmbevölkerung, weshalb die Teilrevision der Ortsplanung zum Färbi-Areal zur Volksabstimmung gelangt.

### **B. Ausgangslage**

In Davos liegt die Leerwohnungsziffer bei sehr tiefen 0,2%. Das bedeutet, es gibt in Davos praktisch keine freien Wohnungen auf dem Markt. In der Gemeinde Davos gibt es einen grossen Bedarf an wirtschaftlich tragbaren Erstwohnungen. Das lässt sich auch daran ablesen, dass die Anzahl der Zupendler (Arbeitsort in Davos, Wohnort in einer anderen Gemeinde) sich seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt hat. Die Davoser Behörden haben den Handlungsbedarf erkannt und verabschiedeten im August 2023 die Davoser Wohnraumstrategie. Ziel der Strategie ist es, bis 2032 rund 1'000 zusätzliche Erstwohnungen zu schaffen.

Bereits im Januar 2023 haben die Davoser Behörden das Kommunale räumliche Leitbild verabschiedet. Das Kommunale räumliche Leitbild bezeichnet unter anderem das Färbi-Areal als strategisches Entwicklungsgebiet, in

welchem die Innenentwicklung vorangetrieben werden soll. Die Entwicklung des Färbi-Areals ist dabei als kurzfristige Massnahme zur Erstellung von neuem Wohnraum vorgesehen.

Im Einklang mit den strategischen und planerischen Grundsätzen soll das Färbi-Areal dank der vorliegenden Teilrevision zielgerichtet entwickelt werden. Künftig sollen über 60 neue Erstwohnungen bereitgestellt werden.

### C. Wohnbauprojekt für Einheimische

Die Grundeigentümerin hat unter Mitwirkung des kommunalen Baubehörders ein Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt zeigt auf, wie die künftige Überbauung an die Umgebung angepasst und wie mehr Wohnraum für Einheimische geschaffen werden kann. Geplant ist eine Art Hofrandbebauung mit drei Zeilen und einem inneren Freiraum. Entlang der Promenade sind grössere Gebäude mit vier Geschossen (ab Höhe Promenade) bzw. fünf bis sechs Geschosse (ab Höhe Talseite) vorgesehen. Die anderen beiden Zeilen passen sich schrittweise dem fallenden Gelände an. Die Zeile entlang der nordöstlichen Grenze (zum Spitalareal) wird mit fünfgeschossigen Gebäu-



*Modell des Richtprojekts*

den bebaut. Die südliche Zeile bildet mit dreigeschossigen Reihenhäusern den Übergang zum bestehenden Einfamilienhausquartier. Der Hofraum bleibt grundsätzlich frei.

Das Schwergewicht der Baumasse wird an die Promenade sowie am nordöstlichen Rand der Parzelle (Richtung Spital) gesetzt. Dabei wird der ortsbaulichen Bedeutung der Promenade Rechnung getragen, und gleichzeitig werden die Charaktere der angrenzenden Quartiere (Spitalareal bzw. Einfamilienhausquartier) angemessen berücksichtigt. Die Bebauung liegt an der Grenze zwischen Flachdach- und Giebeldachgebieten. Für die beiden Zeilen entlang der Promenade und zum Spitalareal werden Flachdächer vorgeschrieben. Die Zeile entlang des Einfamilienhausquartiers muss hingegen mit Giebeldächern bebaut werden.

Das Färbi-Areal ist für den motorisierten Verkehr hauptsächlich über die Promenade und untergeordnet über die Albertistrasse erschlossen. Mit dem direkten Anschluss an die Promenade wird ein Grossteil des erwarteten Verkehrs direkt auf die Hauptstrasse geleitet. Das geplante Quartier ist auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie für den Velo- und Fussgängerverkehr gut erschlossen. Die nächste Bushaltestelle ist lediglich rund 100 Meter entfernt. Es sind zudem zusätzliche öffentliche Fusswege durch die Parzelle zur Anbindung des Quartiers an die Promenade geplant.

#### **D. Planungsvereinbarung**

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden nur die grundlegendsten Aspekte der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung geregelt. Weitere wichtige raumplanerische und andere Aspekte wurden vertraglich in einer öffentlich-rechtlichen Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Davos und der Grundeigentümerin geregelt. Das vorgestellte Richtprojekt ist für die Umsetzung des Bauvorhabens bindend. Es sind lediglich geringfügige Anpassungen von Volumen und Abständen zulässig.

Neben der Gebäudestruktur wird vereinbart, dass die neuen Wohnungen ausschliesslich als Erstwohnungen verwendet werden dürfen. Diese sollen

mehrheitlich als Grosswohnungen ausgestaltet sein und dem Quartier einen familienfreundlichen Charakter verleihen. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Arztpraxis, Coiffeur) dürfen in untergeordnetem Mass (maximal 10 % der Bruttogeschossfläche) vorgesehen werden, allerdings sind klassische Gewerbebetriebe aus Rücksicht auf das angrenzende Wohnquartier und das Spital nicht zulässig.

Für die vorgesehene Überbauung wird die Parzelle Nr. 40 von der Ortsrandzone I (ORI) in die Zone für städtisches Wohnen (StW) aufgezont. Das ermöglicht eine höhere Ausnützungsziffer (1,0 statt 0,45). Der durch die Aufzoning geschaffene Mehrwert soll der Allgemeinheit zu Gute kommen. Die Abgeltung des Planungsmehrwerts erfolgt in Form der Bereitstellung von kostengünstigen Wohnungen. Konkret wird in der Planungsvereinbarung festgelegt, dass zwei Drittel der Mehrfläche in fortdauernder Miete und davon die Hälfte in fortdauernder Kostenmiete angeboten werden müssen. Die Bewirtschaftung der Wohnungen zur Kostenmiete kann durch die Grundeigentümerin selbst oder durch eine Wohnbaugenossenschaft erfolgen.

Ebenfalls in der Planungsvereinbarung festgelegt ist eine sogenannte Überbauungsverpflichtung. Das bedeutet, dass innerhalb von sechs Jahren nach der Aufzoning mindestens 80 % der geplanten Bruttogeschossfläche und 100 % der geplanten Mietwohnungen erstellt werden müssen.

Der Grenzverlauf zwischen den Parzellen Nr.40 und Nr.41 (Spital) hat am nördlichen Rand eine unzuweckmässige Form. Zur besseren Nutzung beider Parzellen erfolgt ein flächengleicher Landabtausch mit Grenzberichtigung.

## **E. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung**

Der Kleine Landrat hat die Teilrevision der Ortsplanung «Färbi – Spital» beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Februar 2023 beurteilte das ARE das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv. Die Hinweise, Empfehlungen und Anweisungen wurden durch die Planungsbehörde geprüft und behandelt. Die detaillierten Ergebnisse sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten.

Zwischen dem 16. Juni und dem 16. Juli 2023 wurde das Revisionsprojekt zudem öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Im Mitwirkungsverfahren kann sich jede Davoserin und jeder Davoser mit Vorschlägen und Einwendungen zum Projekt äussern. Es sind insgesamt sieben Eingaben eingegangen. Sie wurden alle von der Planungsbehörde geprüft, beurteilt und mit einem separaten Schreiben beantwortet. Die detaillierten Ergebnisse sind ebenfalls im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten.

## **F. Beratung im Grossen Landrat**

Die Raumplanungskommission hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 23. Oktober 2023 beraten und unterstützt die Teilrevision einstimmig. Am 2. November 2023 hat der Grosse Landrat die Vorlage beraten. Im Parlament gaben die Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung, die Reduktion der Pflichtparkplätze sowie diverse technische Berechnungsgrundlagen Anlass zur Diskussion. Die Regierung konnte alle aufgeworfenen Fragen zufriedenstellend beantworten. Mitglieder des Grossen Landrats betonten insbesondere die zügige Erstellung von Erstwohnungen, die gute Erschliessung des Standorts und die stimmige Einbindung in die Gesamtstrategie als wichtige Argumente für die vorliegende Ortsplanungsrevision.

Gemäss den in der Verfassung festgelegten Kompetenzen hat der Grosse Landrat abschliessend den Generellen Erschliessungsplan genehmigt. Der Zonenplan sowie der Generelle Gestaltungsplan wurden mit 15 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme (bei 1 Person im Ausstand) zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

## **G. Weitere Informationen**

Ergänzende und thematisch vertiefte Informationen, unter anderem der originale farbige Zonenplan 1:2000 sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:2000, der Planungs- und Mitwirkungsbericht und der Vorprüfungsbericht des ARE, können zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf den Webseiten der Gemeinde eingesehen werden

([www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen](http://www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen)). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten ab sofort auch auf Papier im 1. Stock des Rathauses während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 2. November 2023 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (<https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle>) oder im Livestream, auch nachträglich, nachverfolgt werden (<https://www.gemeindedavos.ch/livestream>).

## **H. Schlussbemerkungen**

Die Davoser Behörden haben den akuten Bedarf an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum erkannt. Mit der Wohnraumstrategie und dem Kommunalen räumlichen Leitbild haben sie aufgezeigt, mit welchen Stossrichtungen die Wohnungsnot bekämpft werden soll und die künftige Bevölkerungsentwicklung aufgenommen werden kann.

Die Entwicklung des brachliegenden Färbi-Areals ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Strategie. Zusammen mit der Grundeigentümerin wurden ein Richtprojekt und eine Planungsvereinbarung erarbeitet. Das geplante Bauprojekt soll rund 60 Erstwohnungen bereitstellen. Ein Teil davon ist in Form von dauerhaften Mietwohnungen anzubieten – die Hälfte wiederum davon in Kostenmiete. Die Grundeigentümerin hat sich dazu verpflichtet, 80 % der Bruttogeschossfläche und 100 % der Mietwohnungen innerhalb von sechs Jahren zu realisieren.

Die Wohnungsknappheit lässt sich nicht von heute auf morgen beseitigen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision kann aber ein stattliches Bauprojekt realisiert werden, welches wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für Einheimische schafft. Die Davoser Behörden sind der Meinung, dass damit ein Schritt in die richtige Richtung unternommen werden kann. Im Wissen darum, dass dies nicht der letzte Schritt zur Verminderung der Wohnungsnot sein soll.

## **I. Anträge**

**Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Ortsplanungsrevision «Färbi-Spital» mit dem Zonenplan 1:2'000 sowie dem Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, die vom Grossen Landrat mit 15 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme verabschiedet wurden, zuzustimmen.**

Davos, 3. November 2023

Mit freundlichen Grüssen

**Gemeinde Davos**

Der Landammann

Philipp Wilhelm

# Abstimmungsvorlagen

zur Gemeindeabstimmung vom 17. Dezember 2023

## 1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Grossen Landrats

### – Wahl einer Person

Es liegt ein Wahlzettel zum Grossen Landrat, enthaltend eine leere Linie, vor.

## 2. Budget 2024 mit Änderung des Steuerfusses

### – Budgetgenehmigung mit reduziertem Steuerfuss

Das Budget 2024 der Gemeinde Davos, dem ein veränderter Steuerfuss von 95 % der einfachen Kantonssteuer zugrunde liegt, wird genehmigt.

	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.
<b>A. ERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>128'623'400</b>	<b>133'329'900</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>4'706'500</b>	
<b>0 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>10'516'000</b>	<b>2'273'500</b>
Nettoaufwand		8'242'500
<b>1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit</b>	<b>4'631'300</b>	<b>3'513'700</b>
Nettoaufwand		1'117'600
<b>2 Bildung</b>	<b>23'183'900</b>	<b>4'119'800</b>
Nettoaufwand		19'064'100
<b>3 Kultur, Sport und Freizeit, Kirche</b>	<b>2'522'100</b>	<b>737'400</b>
Nettoaufwand		1'784'700
<b>4 Gesundheit</b>	<b>8'971'000</b>	<b>248'500</b>
Nettoaufwand		8'722'500
<b>5 Soziale Sicherheit</b>	<b>5'466'800</b>	<b>2'323'500</b>
Nettoaufwand		3'143'300
<b>6 Verkehr</b>	<b>25'596'200</b>	<b>16'813'500</b>
Nettoaufwand		8'782'700
<b>7 Umweltschutz und Raumordnung</b>	<b>12'710'600</b>	<b>11'471'300</b>
Nettoaufwand		1'239'300
<b>8 Volkswirtschaft</b>	<b>29'849'000</b>	<b>12'704'300</b>
Nettoaufwand		17'144'700
<b>9 Finanzen und Steuern</b>	<b>5'176'500</b>	<b>79'124'400</b>
Nettoertrag	73'947'900	

	Ausgaben Fr.	Einnahmen Fr.
<b>B. INVESTITIONSRECHNUNG</b>	<b>44'132'300</b>	<b>7'082'200</b>
<b>Nettoinvestitionen</b>		<b>37'050'100</b>
<b>0 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>410'000</b>	<b>0</b>
Nettoausgaben		410'000
<b>1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nettoausgaben		0
<b>2 Bildung</b>	<b>11'860'000</b>	<b>0</b>
Nettoausgaben		11'860'000
<b>3 Kultur, Sport und Freizeit, Kirche</b>	<b>3'190'000</b>	<b>0</b>
Nettoausgaben		3'190'000
<b>4 Gesundheit</b>	<b>0</b>	<b>380'000</b>
Nettoeinnahmen	380'000	0
<b>5 Soziale Sicherheit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nettoausgaben		0
<b>6 Verkehr</b>	<b>8'976'000</b>	<b>346'000</b>
Nettoausgaben		8'630'000
<b>7 Umweltschutz und Raumordnung</b>	<b>13'386'000</b>	<b>3'269'000</b>
Nettoausgaben		10'117'000
<b>8 Volkswirtschaft</b>	<b>13'715'300</b>	<b>3'087'200</b>
Nettoausgaben		10'628'100
<b>9 Finanzen und Steuern</b>	<b>-7'405'000</b>	<b>0</b>
Nettoausgaben		-7'405'000

### **3. Virtuelle Behördensitzungen, Teilrevision der Gemeindeverfassung**

#### **– Nachtrag II zur Verfassung der Gemeinde Davos**

An der Urnenabstimmung vom ... angenommen

#### **I. Die Verfassung der Gemeinde Davos vom 24. November 2019 wird wie folgt geändert:**

##### **Art. 24a (neu)**

Teilnahme  
an Behörden-  
sitzungen

- <sup>1</sup> Sitzungen der Behörden im Sinne von Art. 19 lit. b bis e und deren Kommissionen gemäss Art. 35 lit. a und Art. 46 Gemeindeverfassung werden in der Regel mit physischer Präsenz abgehalten.
- <sup>2</sup> Aufgrund im Gesetz bestimmter Ereignisse können Behördensitzungen im Sinne von Abs. 1 vollständig oder teilweise virtuell abgehalten werden. Das Gesetz regelt auch weitere Einzelheiten.

#### **II. Der Kleine Landrat bestimmt das Inkrafttreten dieser Teilrevision.**

#### **III. Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden.**

### **4. Alpine Photovoltaikanlage Totalp/Parsenn**

#### **– Zustimmung als Standortgemeinde und Zustimmung als Grundeigentümerin zur Errichtung eines Baurechts gemäss Vorvertrag, Seiten 59–78**

Vorvertrag zwischen der Gemeinde Davos und der Energie Thun AG, der Energie Wasser Bern, der EWD Elektrizitätswerk Davos AG sowie der IWB Energie Schweiz AG (Basel) zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für eine alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage.

## Öffentliche Urkunde

### Vorvertrag

#### **zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für eine alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage**

---

**Gemeinde Davos**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Davos GR  
(UID: CHE-115.065.084)  
Berglistutz 1, 7270 Davos Platz

vertreten durch den Kleinen Landrat und dieser wiederum durch  
Herr Wilhelm, Philipp, Landammann  
Herr Menn, Conradin, Rechtskonsulent

als **Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1920 in Davos**

**- Grundeigentümerin bzw. Dienstbarkeitsgeberin genannt -**

und

1. **Energie Thun AG**, mit Sitz in Thun BE  
(UID: CHE-102.720.608)  
Industriestrasse 6, 3600 Thun

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

2. **Energie Wasser Bern**, selbständige, autonome öffentlich rechtliche Anstalt  
der Gemeinde Bern mit Sitz in Bern BE  
(UID: CHE-109.954.395)  
Monbijoustrasse 11, 3011 Bern

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

3. **EWD Elektrizitätswerk Davos AG**, mit Sitz in Davos GR  
(UID: CHE-103.187.651)  
Talstrasse 35, 7270 Davos Platz

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

4. **IWB Energie Schweiz AG**, mit Sitz in Basel BS  
(UID: CHE-148.502.571)  
c/o IWB Industrielle Werke Basel, Margarethenstrasse 40, 4002 Basel

vertreten durch die mit Kollektivunterschrift zu zweien Zeichnungsberechtigten  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion  
Vorname Name, geb. 00.00.0000, von Ort KT, in Ort KT, Funktion

**- Dienstbarkeitsnehmerin genannt -**

vereinbaren Folgendes:

**I AUSGANGSLAGE**

- 1 Die Dienstbarkeitsnehmerin plant den Bau und Betrieb einer alpinen Photovoltaik-Grossanlage (nachfolgend «**alpine PVA**» oder «**Bauwerk**» genannt) unter anderem nach den Bestimmungen von Art. 71a Energiegesetz (EnG) auf dem Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos, welches im Alleineigentum der Dienstbarkeitsgeberin steht (vgl. zum Beschrieb des Grundstücks nachstehende Ziff. III). Die alpine PVA umfasst nebst den Unterkonstruktionen und PV-Paneelen weitere für den Bau und Betrieb der Anlage notwendigen Bauten und Bauteile sowie Leitungen und Anschlussleitungen, Nebenanlagen und Einrichtungen wie beispielsweise Unterwerk, Transformatoren, Kabeltrassen, Flurwege, Montageflächen, Einhausungen, Ertüchtigungen von bestehenden Verkehrswegen, Schutzeinrichtungen etc. (vgl. zum Beschrieb des Bauvorhabens nachstehende Rz. 18). Die für die Errichtung der alpinen PVA erforderliche Fläche kann noch nicht abschliessend festgelegt werden und ist von der finalen Ausarbeitung des Bauprojekts und der für die Realisierung der alpinen PVA notwendigen Bewilligungen (insbesondere Baubewilligung und Plangenehmigungsverfügung) abhängig. Ebenfalls noch nicht definitiv festgelegt sind Lage und Linienführung der erforderlichen Erschliessungsanlagen (Leitungen, elektrische Kabel usw.).
- 2 Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, die für die Realisierung der alpinen PVA erforderlichen Dienstbarkeiten nachfolgend soweit möglich verbindlich zu regeln, und verpflichten sich im Rahmen des vorliegenden Vorvertrags einen Hauptvertrag abzuschliessen und darin folgende Rechte zu begründen:

- Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts zu Gunsten der Dienstbarkeitsnehmerin und zu Lasten des Grundstücks Nr. 1920, Grundbuch Davos, für die alpine PVA (vgl. dazu nachstehende Ziff. IV sowie V)

## **II VORVERTRAG UND VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGS**

### **1 VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGS**

- 3 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, sobald die rechtskräftige Baubewilligung für den Bau der alpinen PVA vorliegt, den Abschluss des Hauptvertrags gemäss den nachfolgenden Bestimmungen in Ziff. IV-V zu verlangen und die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, auf erste Aufforderung der Dienstbarkeitsnehmerin hin, die für den Hauptvertrag notwendigen Unterschriften und Mitwirkungshandlungen zu leisten.
- 4 Die Parteien werden sich bis Abschluss des Hauptvertrages noch über folgende Punkte einigen:
- Konkretes Ausmass und örtliche Lage der auszuscheidenden Baurechtsfläche.

### **2 WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM VORVERTRAG**

- 5 Der Abschluss dieses Vorvertrages erfolgt unter der Bedingung der in Rechtskraft erwachsenen Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Gemeinde Davos zur alpinen PVA sowie der Zustimmung der zuständigen Gremien der Dienstbarkeitsnehmerin.
- 6 Die Parteien haben Kenntnis davon, dass zwischen der Dienstbarkeitsgeberin und der Davos Klosters Bergbahnen AG ein Baurechtsvertrag vom 15. Dezember 2000 (Beleg 1349) existiert, wonach der Davos Klosters Bergbahnen AG auf dem Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Grundstück Nr. D6560) gewährt wird. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrages hin, auf eine Vereinbarung zwischen der Dienstbarkeitsgeberin, der Davos Klosters Bergbahnen AG und der Dienstbarkeitsnehmerin hinzuwirken, welche im Falle der Realisierung der alpinen PVA durch die Dienstbarkeitsnehmerin auf erste Nachfrage der Dienstbarkeitsnehmerin vollzogen wird und wonach der für die alpine PVA vorgesehene Baurechtsperimeter nicht mehr mit der Baurechtsfläche des Grundstücks Nr. D6560 belastet wird.
- 7 Der Vorvertrag tritt mit dessen öffentlicher Beurkundung in Kraft und endet durch Erfüllung (Abschluss Hauptvertrag).
- 8 Im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vorvertrages ist keine Entschädigung geschuldet.

- 9 Die dieses Vorvertrages wegen ergehenden Beurkundungskosten werden von der Dienstbarkeitsnehmerin getragen.
- 10 Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Vorvertrag ist Davos.
- 11 Die vorliegende Urkunde wird in einem Original-Exemplar ausgefertigt, welches beim Grundbuchamt Davos verbleibt.
- 12 Die Vertragsparteien erhalten die von ihnen gewünschte Anzahl beglaubigter Kopien.

### III EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- 13 Die Gemeinde Davos ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks im Grundbuch Davos:

#### **Liegenschaft Nr. (1748)1920**

Plan Nr. 83, Totalp, Parsenn, Davos Dorf

Gesamtfläche: 2'986'935 m<sup>2</sup>

Bergstation Sesselbahn Meierhoftäli Vers.Nr. 1-537F

Trafo/Pumpstation Totalp Vers.Nr. 1-537N

Talstation Luftseilbahn Vers.Nr. 1-537Q

Schirmbar Totalp Vers.Nr. 1-537R

Terrasse Schirmbar Totalp Vers.Nr. 1-537R-A

Bergstation (im BR) Vers.Nr. 1-537D

Weide, Strasse, Bach, Teich, übrig vegetationslos

#### **Erwerbstitel**

Aufnahme Grundstück 31.12.1929 Beleg 1,

Namensänderung 05.02.2010 Beleg 189

#### **Anmerkungen**

2407: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:

"öffentliche Schutzzonen der Quellen im Parsenngebiet"

11.09.2001 Beleg 980

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19600714.1: Last: Selbständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Anlagen der Luftseilbahn Parsennhütte/Weissfluhjoch,

gültig für 99 Jahre

Verselbständigt als Grundstück Nr. D3578

14.07.1960 Beleg 335

19740628.7: Last: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung und elektrische Kabel

Zugunsten Davos Klosters Bergbahnen AG, mit Sitz in Davos GR,  
UID CHE-105.769.522

28.06.1974 Beleg 410, 03.12.2003 Beleg 1783

19821230: Last: Bau-, Überspannungs- und Durchleitungsrechte für die  
Luftseilbahn Totalpsee-Weissfluhjoch, Frist bis: 10.05.2081

Zugunsten Grundstück Nr. (1769)2034

30.12.1982 Beleg 1765

20001215.6: Last: Selbständiges und dauerndes Recht

übertragbares Baurecht für Transportanlagen, wie Bahnen samt Berg- und  
Talstationen, Beschneigungsanlagen, etc., Frist bis: 31.12.2050

Verselbständigt als Grundstück Nr. D6560

15.12.2000 Beleg 1349

### **Grundpfandrechte**

Keine

### **Weitere Feststellungen**

Die geplante Baurechtsfläche ist mit Ausnahme des Baurechts (vgl. Rz. 6 sowie Rz. 13 - Beschrieb des Grundstücks Nr. 1920) frei von Miet-, Pacht- oder anderen Nutzungsverhältnissen.

## **IV BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS**

### **3 EINRÄUMUNG DES BAURECHTS**

- 14 Die Dienstbarkeitsgeberin als Grundeigentümerin verpflichtet sich, gemäss den Bestimmungen dieses Vorvertrags der Dienstbarkeitsnehmerin am hier- vor beschriebenen Grundstück Nr. 1920, Grundbuch Davos (vgl. Beschrieb des Grundstücks in vorstehender Ziff. III) hinsichtlich einer Teilfläche von rund 140'000 m<sup>2</sup> ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB einzuräumen.
- 15 Das Baurecht wird im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. 1920, Grundbuch Davos, zu Gunsten der Dienstbarkeitsnehmerin, einzutragen sein. Es ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und dafür ein neues Grundbuch- blatt zu eröffnen.

## 4 UMFANG UND INHALT DES BAURECHTS

### 4.1 Umfang

- 16 Das Baurecht umfasst eine noch genauer festzulegende Teilfläche von rund 140'000 m<sup>2</sup> innerhalb des in beiliegendem Situationsplan vom [Datum] (Beilage XY) festgelegten Perimeters auf der Liegenschaft Nr. 1920, Grundbuch Davos.
- 17 Der Situationsplan vom [Datum] wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Situationsplanes wird als Beilage ●●●● mit dieser Urkunde aufbewahrt.

### 4.2 Bauvorhaben

- 18 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorgaben sowie gemäss vorliegendem Vertrag eine alpine PVA sowie die hierfür notwendigen Bauten und Bauteile, Leitungen und Anschlussleitungen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Anlagen (nachstehend auch «**Bauwerk**» genannt) auf und unter dem Boden zu erstellen, zu erhalten und zu betreiben. Sämtliche mit der alpinen PVA zusammenhängenden Bauwerke sowie die elektrischen Anlagen dazu ab der Niederspannungsverteilung in den Transformatorenstationen der EWD AG (Schnittstelle) auf dem Baurechtsgrundstück stehen im Eigentum der Dienstbarkeitsnehmerin.
- Der Dienstbarkeitsnehmerin wird für den Bau, den Betrieb sowie den Unterhalt der alpinen PVA das Recht eingeräumt, die Alpstrasse (Stützalpstrasse ab Wolfgang via Totalp, Stützalp bis Parsennhütte sowie anschliessend den Totalpweg) bis zur Baurechtsfläche als Zufahrtstrasse zu benutzen, soweit die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Davos stehen oder diese mit einem öffentlichen Fahrrecht belastet sind. Im Weiteren ist das Erwirken von allfälligen Fahrrechten Sache der Dienstbarkeitsnehmerin.
- 19 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die jeweils gültigen Vorschriften für die alpine PVA einzuhalten. Die baupolizeilichen Vorschriften und Bewilligungen bleiben in jedem Falle vorbehalten.

## **5 ÜBERTRAGUNG DES BAURECHTES UND ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

### **5.1 Übertragbarkeit**

- 20 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechtes gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

### **5.2 Zustimmungsvorbehalt**

- 21 Für die Übertragung des Baurechts sowie die Einräumung von Unterbaurechten hat die Dienstbarkeitsnehmerin die Zustimmung der Dienstbarkeitsgeberin einzuholen. Die Dienstbarkeitsgeberin darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Dienstbarkeitsnehmerin, insbesondere die Pflicht der Bezahlung des Baurechtzinses, ernsthaft gefährdet wird.

### **5.3 Vorkaufsrechte**

- 22 Der Dienstbarkeitsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück zu. Das Vorkaufsrecht der Dienstbarkeitsnehmerin am baurechtsbelasteten Boden wird dagegen aufgehoben.

### **5.4 Besondere Bestimmungen für die Übertragung auf die Betreibergesellschaft**

- 23 Nach Erhalt der rechtskräftigen Bewilligungen und unter Vorbehalt des Investitionsentscheides durch die Dienstbarkeitsnehmerin für die Realisierung der alpinen PVA, wird die Dienstbarkeitsnehmerin eine Betreibergesellschaft für den Bau und Betrieb der alpinen PVA in Form einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Davos, errichten. Die Dienstbarkeitsnehmerin wird den vorliegenden Vorvertrag bzw. den gestützt darauf abgeschlossenen Hauptvertrag (und damit das Baurecht und die weiteren Dienstbarkeiten) auf diese Betreibergesellschaft übertragen. Die Übertragung des Baurechts (sowie der weiteren Dienstbarkeiten) ist vom Zustimmungserfordernis gemäss vorstehender Rz. 21 ausgenommen. Die Grundeigentümerin bzw. Dienstbarkeitsgeberin verzichtet für diesen Fall überdies auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht.

## **6 BEGINN UND DAUER DES BAURECHTS, FOLGEN DES ABLAUFES DER BAURECHTSDAUER**

### **6.1 Beginn, Dauer und Untergang**

- 24 Das Baurecht beginnt dinglich wie auch obligatorisch mit dem Grundbucheintrag und endet 40 (vierzig) Jahre danach. Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, den Baurechtsvertrag durch einseitige schriftliche Erklärung um weitere 40 (vierzig) Jahre und anschliessend um weitere 19 (neunzehn) Jahre zu verlängern. Die entsprechende Erklärung muss jeweils spätestens 36 Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer bei der Dienstbarkeitsgeberin eintreffen.

### **6.2 Heimfall**

#### **6.2.1 Ordentlicher Heimfall ohne Rückbauverpflichtung**

- 25 Wird der Baurechtsvertrag nicht verlängert, geht das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer unter und die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke, inklusive des Rückbaufonds gemäss Rz. 51 ff., gehen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB) sowie den vertraglichen Bestimmungen, sofern die Grundeigentümerin nicht den Rückbau der Bauwerke gemäss Rz. 30 verlangt.
- 26 Die Grundeigentümerin hat der Dienstbarkeitsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung in der Höhe des Marktwerts der Bauwerke zu leisten. Der Marktwert wird unter Berücksichtigung der dannzumal massgeblichen Kriterien (namentlich technisch, wirtschaftlich, umweltseitig, rechtlich, politisch) beurteilt und setzt sich zusammen aus dem Nettobarwert der Erträge während der Restlaufzeit zuzüglich Buchwert der mit Ende der Restlaufzeit noch nicht vollständig abgeschriebenen Bauwerke. Der Buchwert wird auf Basis eines zeit- und fachgemäss unterhaltenen, instandgesetzten und wo für die restliche Betriebszeit nötig erneuerten Zustands berechnet. Die Restlaufzeit wird durch die übrige Nutzungsdauer der zum Zeitpunkt des Heimfalls installierten PV-Module definiert. Für die PV-Module wie auch die übrigen Bauwerke wird auf die Nutzungsdauer gemäss Wegleitung zur Auflistung der Investitionskosten des BFE in ihrer Version 1.1 vom 31. Mai 2023 abgestellt.
- 27 Zur Herleitung des Nettobarwerts werden die Erträge (Netto-Cash-Flows) über die Restlaufzeit mit einem Kapitalkostensatz diskontiert, der sich an den Kapitalkostensätzen für erneuerbare Energien des Bundesamtes für Energie (BFE) orientiert. Zur Berechnung der Cash-Inflows wenden die Parteien bei Vorliegen eines Strom- und Herkunftsnachweisabnahmevertrags die vertragliche Vergütung an. Für den Fall, in welchem kein Abnahmevertrag existiert (bzw. falls ein Strom- und Herkunftsnachweisabnahmevertrag existiert, dieser jedoch die Restlaufzeit nicht abdeckt) wenden die Parteien ein gegenseitig abgestimmtes Strompreisszenario für Photovoltaik Grossanlagen an.

Die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des Vorzustands der Baurechtsfläche sind (unter Abzug der Summe des Rückbaufonds) in der Bestimmung des Marktwertes ebenfalls zu berücksichtigen. Zur Klarstellung: Ist der Rückbaufonds grösser als die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des Vorzustands, so ist der Marktwert um die Differenz zu erhöhen.

- 28 Die Parteien sagen sich eine Festlegung des Marktwerts nach gutem Treu und Glauben zu. Sollten sich die Parteien trotzdem nicht auf den Marktwert der Bauwerke einigen können, wird dieser durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, unabhängigen Experten abschliessend bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, erfolgt die Bewertung durch einen vom zuständigen Gericht festzulegenden Experten.
- 29 Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin zuhanden des Grundbuchamtes.

#### 6.2.2 Rückbauverpflichtung der Dienstbarkeitsnehmerin

- 30 Die Grundeigentümerin kann durch Anzeige bis spätestens zwei Jahre vor dem Ablauf der Vertragsdauer verlangen, dass die Dienstbarkeitsnehmerin das Baurechtsgrundstück im ursprünglichen Zustand der Grundeigentümerin und Dienstbarkeitsgeberin zurückgibt. In diesem Fall hat die Dienstbarkeitsnehmerin auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses die Bauwerke gemäss den Auflagen in der Baubewilligung zurückzubauen, zu entfernen und den ursprünglichen Zustand entsprechend wiederherzustellen. Von der Rückbaupflicht ausgenommen sind in den Untergrund verbohrte Verankerungen sowie weitere Bauteile (z.B. Leitungen), sofern ein Verbleib der Verankerungen und/oder Bauteile im Untergrund gemäss den im Rückbauzeitpunkt geltenden Vorschriften zulässig ist und die zurückbleibenden Verankerungen und/oder weitere Bauteile die Bewirtschaftung der Parzelle nicht negativ beeinträchtigen.
- 31 Eine Heimfallentschädigung ist in diesem Falle nicht geschuldet und der Rückbaufonds steht der Dienstbarkeitsnehmerin zu.

#### 6.2.3 Vorzeitiger Heimfall

- 32 Wenn die Dienstbarkeitsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Verträge oder seiner Bestandteile beruhenden Verpflichtungen in grober Weise verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
- 33 Die Heimfallentschädigung ist grundsätzlich wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln (Rz. 25 ff), wobei bei deren Festsetzung das schuldhafte Verhalten der Dienstbarkeitsnehmerin im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigten ist.

## 7 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

### 7.1 Nutzungsentgelt

#### 7.1.1 Fixe Entschädigung

- 34 Die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet sich, der Dienstbarkeitsgeberin eine jährliche, fixe Entschädigung in Abhängigkeit der bebauten Baurechtsfläche zu bezahlen. Die fixe Entschädigung beträgt CHF 2'000.- pro bebaute Hektare (ha) gemäss Plan (Anhang xx), mindestens aber CHF 28'000.00 und ist ab Baubeginn für die gesamte zu bebauende Baurechtsfläche geschuldet.
- 35 Die fixe Entschädigung ist wertgesichert und wird jährlich per 1. Januar der Teuerung angepasst, erstmals per 1. Januar des zweiten Kalenderjahres nach erfolgter Inbetriebnahme der alpinen PVA. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), Basis September 2023 = [106.3] Punkte (Dezember 2020 = 100 Punkte). Eine Anpassung der fixen Entschädigung unter die Mindestentschädigung von CHF 28'000.00 ist jedoch ausgeschlossen.

#### 7.1.2 Variable Entschädigung

- 36 Die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet sich darüber hinaus, der Dienstbarkeitsgeberin eine jährliche, produktionsbezogene Entschädigung zu bezahlen (die fixe Entschädigung und die variable Entschädigung werden nachfolgend zusammen als «Nutzungsentgelt» bezeichnet).
- 37 Die variable Entschädigung setzt sich zusammen aus dem Produkt (Multiplikationsergebnis) der Nettoproduktion der PV-Anlage eines Kalenderjahres, dem jährlichen Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnEV desselben Jahres und einem Prozentsatz. Der Prozentsatz wird hierbei gemäss folgender Tabelle in Abhängigkeit von den Gestehungskosten sowie vom jährlichen Referenzmarktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnEV festgelegt:

Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnEV	Prozentsatz
Referenz-Marktpreis < Gestehungskosten minus 60.0000 CHF/MWh	1.0%
Referenz-Marktpreis bei Gestehungskosten von minus 60.0000 CHF/MWh bis und mit minus 20.0001 CHF/MWh	2.5%
Referenz-Marktpreis bei Gestehungskosten von minus 20.0000 CHF/MWh bis und mit plus 20.0000 CHF/MWh	4.0%
Referenz-Marktpreis bei Gestehungskosten von plus 20.0001 CHF/MWh bis und mit plus 60.0000 CHF/MWh	6.0%
Referenz-Marktpreis > Gestehungskosten plus 60.0000 CHF/MWh	8.0%

Tabelle als Beispiel bei Gestehungskosten von: 138.71 CHF/MWh

<b>Referenz-Marktpreis für Photovoltaikstrom gemäss Art. 15 EnEV</b>	<b>Prozentsatz</b>
Referenz-Marktpreis < 78.71 CHF/MWh	1.0%
Referenz-Marktpreis von 78.71 – 118.7101 CHF/MWh	2.5%
Referenz-Marktpreis von 118.71 – 158.71 CHF/MWh	4.0%
Referenz-Marktpreis von 158.7101 – 198.71 CHF/MWh	6.0%
Referenz-Marktpreis > 198.71 CHF/MWh	8.0%

Im Hinblick auf die Unterzeichnung des Hauptvertrages werden die Gestehungskosten auf Grundlage der gemäss zum Zeitpunkt des Vollzugs des Hauptvertrages vorliegenden Offerten und Schätzungen für die Bauwerke und Betriebskosten der PVA berechnet und festgelegt. Die Gestehungskosten werden mit Fertigstellung der Gesamtanlage auf Grundlage der effektiven Investitions- und Betriebskosten neu berechnet und festgelegt. Danach werden die Gestehungskosten auf erste Anfrage der Dienstbarkeitsnehmerin oder der Dienstbarkeitsgeberin alle fünf Jahre neu berechnet und zwar auf Grundlage der Erfolgsrechnungen der vergangenen fünf Jahre. Die Anpassung geschieht jeweils auf den Beginn des kommenden Kalenderjahres. Bei einer wesentlichen Erweiterung oder Erneuerung der Anlage (bspw. Repowering durch den Ersatz der bestehenden PV-Module durch effizientere Module), werden die Gestehungskosten in jedem Fall neu berechnet und zwischen den Parteien nach gutem Treu und Glauben festgelegt.

- 38 Die Gestehungskosten sind jeweils von der Dienstbarkeitsnehmerin aufgrund der revidierten Erfolgsrechnungen nach branchenüblichen Methoden sowie nach dem Grundsatz true and fair view zu berechnen und die Berechnung der Dienstbarkeitsgeberin offen zu legen. Werden sich die Parteien bezüglich Festlegung der Gestehungskosten nach gutem Treu und Glauben nicht einig, so wird ein unabhängiger Experte beigezogen, welcher die Gestehungskosten abschliessend festlegt.
- 39 Die variable Entschädigung ist von der Dienstbarkeitsnehmerin ab dem Jahr der Einspeisung der ersten KWh ins öffentliche Netz geschuldet. Sollte die Inbetriebnahme im letzten Quartal des Jahres erfolgen, so ist für die Berechnung der variablen Entschädigung für das erste Betriebsjahr der Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnEV für das letzte Quartal des Jahres der Inbetriebnahme ausschlaggebend. Bei einer Inbetriebnahme in den Quartalen 1-3 wird auf den Jahrespreis gemäss Art. 15 EnEV abgestellt.
- 40 Bei einem Bezug von Solarstrom durch die Dienstbarkeitsgeberin gemäss Rz. 66 ff. wird die von der Dienstbarkeitsgeberin im jeweiligen Jahr bezogene Solarstrommenge von der Nettoproduktion zur Berechnung der variablen Vergütung in Abzug gebracht.

### 7.1.3 Limitierung und Beispiel für Berechnung des Nutzungsentgelts

- 41 Das Nutzungsentgelt (fixe Entschädigung und variable Vergütung) ist limitiert auf einen Maximalbetrag von CHF 250'000.00 («Cap»).
- 42 Der Cap von CHF 250'000.00 bezieht sich auf das vorliegende Projekt und basiert auf den Angaben gemäss rechtskräftiger Baubewilligung. Im Fall einer wesentlichen Erweiterung oder Erneuerung der PV-Anlage (bspw. Repowering durch den Ersatz der bestehenden PV-Module durch effizientere Module), wird der Cap auf Grundlage der Produktionserträge vor und nach der Erweiterung respektive Erneuerung proportional angepasst.
- 43 Kommt der Cap in drei aneinander folgenden Jahren zur Anwendung, so hat die Dienstbarkeitsgeberin das Recht auf eine Erhöhung des Caps.
- 44 Liegt der Referenzmarktpreis gemäss Art. 15 EnEV in drei aufeinander folgenden Jahren nachweislich unter den Gesteungskosten der alpinen PVA (defizitärer Anlagenbetrieb) erhält die Dienstbarkeitsnehmerin das Recht auf eine Reduktion der variablen Entschädigung gemäss Ziffer 36 ff.. Die variable Entschädigung kann nie kleiner als CHF 0.00 sein.
- 45 Die Parteien verhandeln allfällige Anpassungen des Caps in gutem Treu und Glauben. Anpassungen sind in einem schriftlichen Nachtrag festzuhalten.
- 46 Die gemäss Rz. 42 neu verhandelten Caps werden jeweils auf das Jahr nach der dritten aneinander folgenden Überschreitung des Caps resp. Unterschreitung des Referenzmarktpreises unter die Gesteungskosten angewendet und haben Bestand bis zu einer allfälligen nächsten Anpassung gemäss Rz. 42.

### 7.1.4 Berechnungsbeispiel für das Nutzungsentgelt

- 47 Wenn die alpine PVA im Jahr 2022 eine Nettoproduktion (d. h. Produktion nach Eigenverbrauch) von 10'000 MWh erwirtschaftet und die Dienstbarkeitsgeberin Solarstrom im Umfang von 1'000 MWh gem. Rz. 66 ff. bezieht, würde sich das Nutzungsentgelt wie folgt berechnen:

<b>Berechnungsbeispiel für hypothetisches Jahr 2022</b>			
<b>Massgebliche Gesteungskosten: 138.71 CHF/MWh</b>			
<b>Nettoproduktion 2022</b>	<b>Strombezug Dienstbarkeitsgeberin gem. Rz. 66 ff.</b>	<b>Referenzmarktpreis 2022</b>	<b>Anwendbarer Prozentsatz</b>
10'000 MWh	1'000 MWh	289.71 CHF/MWh	8.0%
Variable Entschädigung:		208'591.20 CHF	
Fixe Entschädigung:		28'000.00 CHF (bei bebauter Baurechtsfläche < oder = 14 ha)	
<b>Nutzungsentgelt:</b>		<b>236'591.20 CHF</b>	
Cap:		250'000.00 CHF	

### 7.1.5 Rechnungsstellung und Zahlungsmodalitäten

- 48 Die Abrechnung des Nutzungsentgelts erfolgt pro Kalenderjahr. Die Dienstbarkeitsnehmerin meldet der Dienstbarkeitsgeberin jährlich, jeweils bis 28. Februar, die im abgelaufenen Jahr produzierte Nettoproduktion in MWh abzüglich allfälligem Strombezug der Dienstbarkeitsgeberin gem. Rz. 66 ff. sowie die massgeblichen Gestehungskosten gem. Rz. 37 und 38 und den anwendbaren Referenzmarktpreis und Prozentsatz. Die Dienstbarkeitsgeberin stellt daraufhin der Dienstbarkeitsnehmerin jeweils bis 15. April eine Rechnung mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen. Im Falle einer Anpassung der Gestehungskosten gemäss Rz. 37 und 38 verschiebt sich der Rechnungsstellungsprozess aufgrund der Auditierung der Erfolgsrechnung um 2 Monate.
- 49 Das Nutzungsentgelt wie auch der Cap gemäss Artikel Rz. 41 ff. verstehen sich exklusive allfälliger Mehrwertsteuer.

### 7.1.6 Betriebsunterbruch

- 50 Die Dienstbarkeitsgeberin nimmt zur Kenntnis, dass ein teilweiser oder vollständiger Betriebsunterbruch der alpinen PVA, beispielsweise infolge Naturereignissen, Unterhalts- oder Reparaturarbeiten, behördlichen Massnahmen oder negativen Börsenstrompreisen möglich ist. Im Einflussbereich der Dienstbarkeitsnehmerin liegende Arbeiten, welche eine vorübergehende Ausserbetriebsetzung der Anlage erforderlich machen, sind auf eine zeitliche Minimaldauer zu begrenzen und der Dienstbarkeitsgeberin – ausser bei Notfällen oder kurzfristigen Ereignissen – mindestens drei Monate im Voraus mitzuteilen.

## 7.2 Rückbaufonds

### 7.2.1 Einlagen in den Rückbaufonds

- 51 Zur Sicherstellung der Kosten für den Anlagenrückbau gemäss Art. 71a Abs. 5 EnG sowie gemäss den Bewilligungsaufgaben ist die Dienstbarkeitsnehmerin verpflichtet, einen entsprechenden Rückbaufonds zu errichten. Bis zum Zeitpunkt des Baubeginns hat die Dienstbarkeitsnehmerin dazu eine erstmalige Einlage in Höhe von 5% der Kosten für den Rückbau der Anlagen gemäss Kostenkalkulation nach Rz. 52 f. zu leisten. Während der ersten voraussichtlichen Betriebszeit (40 Jahre) ist der Fonds mit jährlichen Beiträgen linear zu speisen, bis die Höhe des Fondskapitals die kalkulierten Rückbaukosten deckt. Die jährlich zu leistenden Beiträge sind jeweils per 1. Februar fällig.

### 7.2.2 Kostenkalkulation der Rückbaukosten (Höhe Fondskapital)

- 52 Bei Baubeginn wird die Dienstbarkeitsnehmerin eine detaillierte Kostenkalkulation für den Rückbau der alpinen PVA gemäss den gesetzlichen Vorschriften erstellen.

- 53 Die Kalkulation der Rückbaukosten wird fünfjährlich nachkalkuliert. Die Höhe des festgelegten Fondskapitals wird jeweils nach den Kostenberechnungen angepasst, ebenso die verbleibenden Beiträge an den Rückbaufonds. Die Dienstbarkeitsnehmerin informiert die Dienstbarkeitsgeberin über diese Nachkalkulation ohne Aufforderung.

#### 7.2.3 Zahlungsmodalitäten

- 54 Die Fondsbeiträge sind von der Dienstbarkeitsnehmerin auf ein bei einer noch zu bestimmenden Bank zu errichtendes Sperrkonto einzubezahlen. Über das Sperrkonto und die angegliederten Anlagekonti können Dienstbarkeitsgeberin und Dienstbarkeitsnehmerin nur gemeinsam verfügen. Die Dienstbarkeitsgeberin wird jährlich über den Kontosaldo informiert.

### 7.3 Zusätzliche Sicherstellung der Rückbaukosten durch Bürgschaft

- 55 Die Dienstbarkeitsnehmerinnen geben im Falle der Realisierung der alpinen PVA je anteilig gegenüber der Dienstbarkeitsgeberin und Grundeigentümerin spätestens bis zum Baubeginn mit separater Urkunde eine Bürgschaftserklärung für die Sicherstellung der Kosten für den vollständigen Rückbau und die Wiederherstellung der Ausgangslage bei Nichtvollendung oder bei definitiver Ausserbetriebnahme (Art. 71a Abs. 5 EnG und Bewilligungsaufgaben) der Anlagen ab.
- 56 Die Bürgschaft wird alle 5 Jahre um den im Rückbaufonds liegenden Betrag reduziert und gilt bis zum Zeitpunkt, in welchem der Rückbaufonds ein Fondskapital gemäss Kostenkalkulation in Rz. 51 f. aufweist, längstens jedoch bis zum Ende der ersten Betriebsdauer oder bis zum vollständigen Rückbau der PVA. Diese Bürgschaft wird beansprucht und zur Zahlung fällig, sofern die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. Anlageneigentümerin und Rückbauverpflichtete ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, offensichtlich zahlungsunfähig ist oder über ihr das Konkursverfahren eröffnet wird und soweit die Mittel des Rückbaufonds gemäss Rz. 51 f. für den Rückbau und die Wiederherstellung nicht ausreichen.
- 57 Im Falle einer Beteiligung der Dienstbarkeitsgeberin an der Betreibergesellschaft gemäss Rz. 69 reduziert sich der Bürgschaftsbetrag um den Anteil dieser Beteiligung.
- 58 Die Dienstbarkeitsnehmerin hat Anspruch darauf, dass die Bürgschaftserklärung durch eine andere mindestens gleichwertige Sicherheit ersetzt werden kann.

## **V GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR DEN HAUPTVERTRAG**

### **1 ERHALT DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG**

- 59 Die Dienstbarkeitsgeberin ist berechtigt, den Boden nach wie vor zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu nutzen bzw. durch Dritte nutzen zu lassen, soweit die Realisierung und der Betrieb der alpinen PVA dies technisch und betrieblich zulässt.

### **2 ZUSTIMMUNG ZUM BAUPROJEKT UND BAULICHEN VERÄNDERUNGEN**

#### **2.1 Zustimmung zum Bauprojekt**

- 60 Die Dienstbarkeitsgeberin erteilt mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags die Zustimmung zum Bauprojekt. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, sofern notwendig, sämtliche Gesuchsunterlagen (Baugesuch, Plangenehmigungsgesuch, allfällige weitere für den Bau der alpinen PVA notwendigen Gesuche) als Grundeigentümerin zu unterzeichnen und dafür besorgt zu sein, dass die Dienstbarkeitsnehmerin Zugang zu allen notwendigen Dokumenten erhält bzw. ihr durch Behörden und Private alle für die Stellung bzw. Erteilung eines Baugesuchs bzw. Plangenehmigungsgesuch bzw. notwendigen Bewilligungen nötigen Auskünfte erteilt werden. Wo Spezialvollmachten bzw. die Unterschrift der Grundeigentümerin unabdingbar sind, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, mitzuwirken.

#### **2.2 Bauliche Veränderungen**

- 61 Die Dienstbarkeitsnehmerin zeigt der Dienstbarkeitsgeberin allfällige späteren baulichen Veränderungen, beispielsweise Erneuerungen der alpinen PVA – unabhängig davon, ob die bauliche Veränderung bewilligungspflichtig ist oder nicht – an. Bauliche Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Dienstbarkeitsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs gilt als Zustimmung.
- 62 Wo Spezialvollmachten bzw. die Unterschrift der Dienstbarkeitsgeberin als Grundeigentümerin unabdingbar sind, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, mitzuwirken.

### **3 UNTERHALTSPFLICHT**

- 63 Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehende alpine PVA mit allen dazugehörigen Bauwerken jederzeit fachgerecht zu unterhalten.

#### **4      INFORMATIONSPFLICHT**

- 64 Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Dienstbarkeitsnehmerin 6 Monate im Voraus zu benachrichtigen, falls im Gelände bauliche Arbeiten ausgeführt werden müssen, welche die alpine PVA oder deren Nebenanlagen betreffen. Bei dringend erforderlichen Arbeiten genügt eine kurzfristige Benachrichtigung.
- 65 Bauliche Veränderungen oder andere Massnahmen am Gelände, die eine Ertragsminderung der alpinen PVA, insbesondere auch durch eine Einschränkung der Besonnung der Baurechtsbauten bewirken können, bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Dienstbarkeitsnehmerin, sofern sie nicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben sind. Solche Massnahme sind, wenn möglich, rechtzeitig mit der Dienstbarkeitsnehmerin abzusprechen.

#### **5      RECHT AUF STROMBEZUG FÜR DIE DIENSTBARKEITSGEBERIN**

- 66 Der Dienstbarkeitsgeberin wird von der Dienstbarkeitsnehmerin das Recht eingeräumt, Photovoltaikstrom inkl. HKN (Herkunftsnachweisen) von der alpinen PVA im Umfang von maximal 1'000 MWh pro Jahr zu beziehen. Der Solarstrombezug kann jeweils ab Beginn eines Kalenderjahres erfolgen und ist von der Dienstbarkeitsgeberin bis spätestens 18 Monate vor dem ersten Bezugsjahr bei der Dienstbarkeitsnehmerin schriftlich anzumelden.
- 67 Der Bezugspreis setzt sich zusammen aus den Gestehungskosten zuzüglich eines Aufpreises von 10% für die HKN. Die Dienstbarkeitsnehmerin ist verpflichtet, die Berechnung der Gestehungskosten nach branchenüblicher Methodik durchzuführen und ihre Berechnung auf erste Anfrage der Dienstbarkeitsgeberin offenzulegen.
- 68 Für die Dienstbarkeitsgeberin können allfällige zusätzliche Dienstleistungsgebühren für die Abwicklung des Strombezugs entstehen.

#### **6      BETEILIGUNGSMÖGLICHKEIT AN DER BETREIBERGESELLSCHAFT**

- 69 Der Dienstbarkeitsgeberin wird innert drei (3) Monate nach Gründung der Betreibergesellschaft gemäss Rz. 23 das Recht eingeräumt, sich an der Betreibergesellschaft durch Zeichnung von Aktien zum Nominalwert zu beteiligen, wobei die Beteiligungen der Dienstbarkeitsgeberin keine Ansprüche einräumen dürfen, die den Schwellenwert von 10% des gesamten Aktienkapitals der Gesellschaft überschreiten. Das Interesse an einer Beteiligung ist innerhalb von 6 Monaten nach Einräumung des Beteiligungsrechts an die Betreibergesellschaft schriftlich mitzuteilen. Nach Ablauf der sechsmonatigen Frist verfällt das Beteiligungsrecht gemäss diesem Artikel.

## **7 ANTRITT**

Der Antritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Eintragung im Grundbuch.

Die Grundbuchanmeldung erfolgt möglichst rasch nach Unterzeichnung dieses Vertrages.

## **8 GEWÄHRLEISTUNG**

70 Nachdem die Parteien von der Notariatsperson über die rechtlichen Wirkungen dieser Bestimmung orientiert worden sind, schliessen sie jegliche Sachgewährleistungspflicht der Dienstbarkeitsgeberin (Artikel 197 ff. OR) aus. Davon ausgenommen sind die in diesem Vertrag ausdrücklich zugesicherten Eigenschaften. Der Ausschluss der Gewährleistung ist gesetzlich unzulässig für grobe Fahrlässigkeit, rechtswidrige Absicht sowie für arglistig verschwiegene Mängel.

## **9 VERSICHERUNGEN UND HAFTUNG**

71 Die Dienstbarkeitsnehmerin haftet als Werkeigentümerin für sämtliche Schäden an Personen und Sachen, die auf den Betrieb bzw. den Bestand der Anlage und Anlageteile zurückzuführen sind. Sie verpflichtet sich, für ihre Haftung eine ausreichende Versicherungsdeckung sicherzustellen und weist diese der Grundeigentümerin auf Verlangen hin nach.

## **10 STEUERN UND ABGABEN**

72 Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen der alpinen PVA zusammenhängen, gehen zu Lasten der Dienstbarkeitsnehmerin.

73 Sofern der Kanton und/oder die Gemeinde eine Liegenschaftsteuer für die im Baurecht erstellten Anlagen erheben, sind diese von der Dienstbarkeitsnehmerin zu leisten. Allfällige Handänderungssteuern sind gemäss den gesetzlichen Bestimmungen zu tragen.

## **11 VORMERKUNGEN**

74 Die Parteien vereinbaren, folgende vertragliche Bestimmungen zum Baurechtsvertrag im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück sowie dem baurechtsbelasteten Grundstück vorzumerken:

- Zustimmung zur Übertragung des Baurechts sowie zur Einräumung von Unterbaurechten (Rz. 21).
- Aufhebung des Vorkaufsrechts der Dienstbarkeitsnehmerin bzw. Baurechtsnehmerin (Rz. 22).

- Heimfallbestimmungen inkl. Rückbauverpflichtung (Rz. 25-33).
- Nutzungsentgelt bzw. Baurechtszins (Rz. 34-49).
- Rückbaufonds plus zusätzliche Sicherstellung der Rückbaukosten (Rz. 51-58).

## **12 WEITERE VERPFLICHTUNGEN**

- 75 Sollten im Zusammenhang mit der Realisierung der alpinen PVA weitere Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Parteien jetzt schon gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.
- 76 Soweit die Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrags nicht zum Inhalt des Baurechts oder der weiteren Dienstbarkeiten gemacht oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, sind die Parteien verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufrechten, Rückkaufrechten und Schenkungsrückfallrechten.

## **13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **13.1 Vertragsänderungen**

- 77 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht die öffentliche Beurkundung von Gesetzes wegen vorgeschrieben ist.

### **13.2 Kosten**

- 78 Die im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag entstehenden Kosten und Gebühren, insbesondere für Baurechts- und Dienstbarkeitspläne, Parzellenmutteration, Geometer, Grundbuch und Notariat werden von der Dienstbarkeitsnehmerin getragen.

### **13.3 Lex Koller**

- 79 Die Notariatsperson hat die Parteien auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) aufmerksam gemacht.

Die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. deren Organe erklären in Kenntnis dieser vorgenannten Bestimmungen (Art. 2, 4, 5, 6 und 25 ff. BewG sowie insbesondere auch Art. 29 BewG) wahrheitsgemäss Folgendes:

- a. keine beherrschende finanzielle Stellung seitens von Personen mit Sitz oder Wohnsitz im Ausland an der Dienstbarkeitsnehmerin im Sinne von Art. 6 BewG besteht.

- b. die Errichtung der Dienstbarkeit in eigenem Namen und auf eigene Rechnung der Dienstbarkeitsnehmerin erfolgt.
- c. Beim Baurechtsgrundstück handelt es sich um eine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG.
- d. Das Baurechtsgrundstück dient ausschliesslich zur Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit.
- e. Die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes sind bekannt

#### **13.4 Zeitpunkt der Errichtung des Hauptvertrags**

- 80 Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichten sich, die obenstehend genannten Rechtseinräumungen nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen für die alpine PVA auf erste Aufforderung der Dienstbarkeitsnehmerin hin durch Abschluss und öffentliche Beurkundung eines entsprechenden Hauptvertrags sowie der Anmeldung im Grundbuch zu begründen und die notwendigen Mitwirkungshandlungen zu leisten.

#### **13.5 Berücksichtigung der Bestimmungen und Beilagen des Vorvertrags**

- 81 Die Bestimmungen des vorliegenden Vorvertrags sowie die Beilagen sind vollumfänglich in den Hauptvertrag aufzunehmen oder als Bestandteile in den Hauptvertrag einzubinden. Die für die Rechtseinräumung relevanten Planbeilagen sind zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

#### **13.6 Grundbuchanmeldung**

- 82 Die Parteien erteilen im Hauptvertrag ihr Einverständnis für die Eintragung im Grundbuch.

#### **13.7 Gerichtsstand**

- 83 Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Hauptvertrag ist Davos.

### **14 ANHÄNGE**

- 84 Folgender Anhang 1 wird dieser Urkunde beigefügt und stellt einen Bestandteil derselben dar:

- Anhang 1      ●●●●

## 15 BEDINGUNGEN UND NOTWENDIGE ZUSTIMMUNGEN

- 85 Der Abschluss bzw. der Vollzug (Grundbucheintrag) des entsprechenden Hauptvertrages erfolgt unter folgenden Bedingungen:
- a. in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung des Kantons Graubünden gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG, welche die Zustimmung der Gemeinde Davos als Standortgemeinde voraussetzt.
  - b. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).
  - c. ev. in Rechtskraft erwachsene Bewilligung betreffend elektrische Erschliessung (Plangenehmigung gemäss Art. 16 EleG).
  - d. Freigabe der Ausführung der Anlage gemäss Art. 9e Abs. 2 EnV.
  - e. ev. in Rechtskraft erwachsene allfällige weitere für die Errichtung oder den Betrieb der PV-Anlage notwendige Bewilligungen.
  - f. Definitiver Investitionsentscheid der Dienstbarkeitsnehmerin, wobei ihr hierfür eine Frist von längstens 2 Jahren seit Rechtskraft der Bewilligung gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG zusteht.
  - g. Löschung bzw. Teillöschung des bestehenden Baurechts zugunsten der Davos Klosters Bergbahnen AG im Grundbuch bezüglich der Bau-rechtsfläche für die alpine PVA (vgl. Rz. 6).
- 86 Die Dienstbarkeitsnehmerin hat die Grundeigentümerin über den Eintritt der einzelnen Bedingungen unverzüglich zu informieren.
- 87 Falls eine der vorstehenden Bedingungen (insbesondere die Bedingungen Rz. 85 lit. a, b, d, f) nicht erfüllt ist, fällt der vorliegende Vertrag mit Ausnahme von Rz. 78 (Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag), Rz. 83 (Gerichtsstand) und dieser Rz. 87 dahin. Den Vertragspar-teien stehen diesfalls aus dem vorliegenden Vertrag gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

Davos,

**Gemeinde Davos**

**Energie Thun AG**

**Energie Wasser Bern**

**EWD Elektrizitätswerk Davos AG**

**IWB Energie Schweiz AG**

## **5. Wohnraumstrategie Davos**

### **– 5a. Kreditbeschluss (Stimmzettel 5a)**

Der für den Erhalt von Erstwohnraum notwendige Rahmenkredit im Umfang von 13,5 Millionen Franken für den Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde Davos sei zu genehmigen. Der Kredit ist auf eine Laufzeit bis Ende 2032 beschränkt.

### **– 5b. Baurechtsverträge mit teilweiseem Verzicht auf die Erhebung von Baurechtszinsen zugunsten wirtschaftlich tragbarer Mieten (Stimmzettel 5b)**

Der Kleine Landrat wird ermächtigt, im Sinne der Erwägungen für die Parzellen mit den Nummern 277, 530, 535 und 1057 Baurechtsverträge zu schliessen und zugunsten wirtschaftlich tragbarer Mieten auf die Erhebung eines Baurechtszinses teilweise zu verzichten.

## **6. Bauprojekt mit Erstwohnungen im Färbi-Areal, Teilrevision der Ortsplanung**

### **– Zonenplan «Färbi–Spital» 1:2'000, siehe Seiten 80–81, und Genereller Gestaltungsplan «Färbi–Spital» 1:2'000, Seiten 82–83**

Vorvertrag zwischen der Gemeinde Davos und der Energie Thun AG, der Energie Wasser Bern, der EWD Elektrizitätswerk Davos AG sowie der IWB Energie Schweiz AG (Basel) zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für eine alpine Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage.

Davos, 2. November 2023

### **Gemeinde Davos**

Namens des Grossen Landrats

Der Landratspräsident

Kaspar Hoffmann

Der Landschreiber

Michael Straub

# Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Davos**

## Zonenplan 1:2 000

### Färbi - Spital

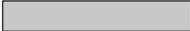
#### Festlegungen

##### Bauzonen

 StW	Zone für städtisches Wohnen	ES III	Art. 59 BauG
 ZöBA	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	ES III	Art. 67 BauG

#### Informative Inhalte

##### Orientierend

	Bauzone
----------------------------------------------------------------------------------	---------

##### Hinweisend

	Gewässer
	Gebäude projektiert

**ES** Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung

**BauG** Baugesetz der Gemeinde



# Auszug aus Originalplan



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Davos**

## Genereller Gestaltungsplan 1:2 000

### Färbi - Spital

#### Festlegungen

	Flachdachperimeter	Art. 27 BauG
	Maximal 3 Geschosse	
	Maximal 4 Geschosse	
	Strassenniveau der Promenade gilt als Bemessungslinie	Art. 100 Abs. 2 BauG

#### Informative Inhalte

##### Orientierend

	Flachdachperimeter gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung
	Bauzone

##### Hinweisend

	Gewässer
	Gebäude projiziert

**BauG** Baugesetz der Gemeinde



# Informationen zur Stimmabgabe

Das Stimmregister wird am Dienstag, 12. Dezember 2023, um 17:00 Uhr geschlossen. Wer nicht im Besitz des Abstimmungsmaterials ist, kann dieses bis Freitag, 15. Dezember 2023, 12:00 Uhr, bei der Gemeindekanzlei nachbeziehen.

## Briefliche Stimmabgabe

Wer brieflich abstimmen will, legt die persönlich ausgefüllten Wahl-/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 in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung, beim Eingang des Rathauses, einzuwerfen oder rechtzeitig der Post zu übergeben (in der Schweiz portofrei für A-Post, keine Briefmarke notwendig). Die Sendung muss bis spätestens Sonntag, 17. Dezember 2023, 11:00 Uhr, bei der Gemeindeverwaltung eintreffen.

## Stimmabgabe an der Urne

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

- Mittwoch, 13. Dezember 2023 08:30 – 11:30 und 13:30 – 17:00 Uhr (O)
- Donnerstag, 14. Dezember 2023 08:30 – 11:30 und 13:30 – 17:00 Uhr (O)
- Freitag, 15. Dezember 2023 08:30 – 16:00 Uhr (O)
- Sonntag, 17. Dezember 2023 09:30 – 11:00 Uhr (E)

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

Davos, 3. November 2023

**Gemeinde Davos**

Landschreiber Michael Straub