

Sitzung vom 15.08.2023
Mitgeteilt am 23.08.2023
Protokoll-Nr. 23-540
Reg.-Nr. W2

An den Grossen Landrat

Wohnraumstrategie Davos

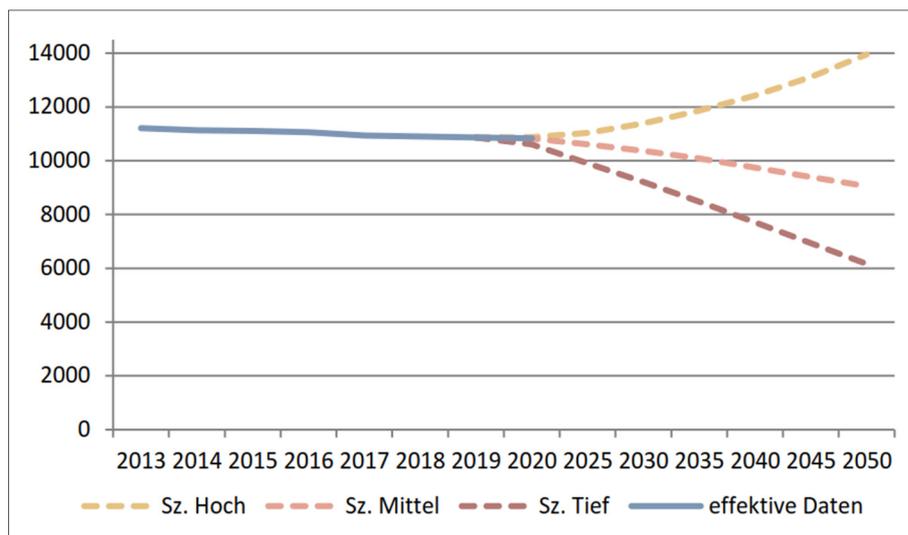
1. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz und speziell in den Bündner Bergregionen ist nicht zuletzt dank neuer Möglichkeiten wie digitalem Arbeiten im Homeoffice sowie einem entsprechenden Zinsumfeld in den letzten Jahren stark angestiegen. Die jüngste Wohnraumentwicklung führte zu regen Diskussionen in der Davoser Öffentlichkeit und zu verschiedenen Voten und Vorstössen aus dem Grossen Landrat sowie zu einer Petition:

- Petition «Für Familien- statt Zweitwohnungen»,
- Interpellation zur Entwicklung des Mietwohnungsmarkts,
- Postulat zur Wohnattraktivität,
- Postulat betreffend Altersstrategie.

Auch diverse Davoser Unternehmen und Branchen äussern vor dem Hintergrund des aktuellen Mangels an Personal und Fachkräften wiederholt grosse Besorgnis in Bezug auf die mangelhafte Verfügbarkeit von Erstwohnraum.

Gleichzeitig sagt die kantonale Bevölkerungsprognose je nach Szenario für Davos eine sehr unterschiedliche Entwicklung voraus. Das «Szenario tief» sieht für Davos einen drastischen Rückgang der Bevölkerungszahlen vor. Dabei würde sich die ständige Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2050 nahezu halbieren. Auch das «Szenario mittel» zeigt eine weiterhin rückläufige Tendenz, mit der die Bevölkerungszahl bereits in den 30er Jahren die Grenze von 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern unterschreiten würde. Einzig im «Szenario hoch» gelingt eine Trendwende hin zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung.



*Bevölkerungsperspektiven Graubünden 2019-2050
(Quelle: Kantonale Bevölkerungsszenarien, Entwicklung der Ständigen Wohnbevölkerung 2020-2050, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus)*

Es ist ein zentrales Bestreben des Kleinen Landrats, 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 zu Grunde.

Die Trendwende gemäss «Szenario hoch» 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, die aktuell in einer Innenentwicklungsstrategie vertieft und schliesslich in der Gesamtrevision des Zonenplans ab 2024 umgesetzt werden. Daneben bedarf es jedoch eines erheblichen Efforts im Bereich der Schaffung von Erstwohnraum. Denn nur wenn dieser ausreichend vorhanden ist, kann die angestrebte Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung erreicht werden.

Dass dieses Ziel realistisch ist, zeigt sich an der Tatsache, dass die Zahl der Beschäftigten in den vergangenen Jahren zugenommen hat und insbesondere durch die Weiterentwicklung des Forschungssektors in absehbarer Zeit weitere Arbeitsplätze entstehen werden (z.B. neues Forschungszentrum CERC mit mittelfristig rund 40 Arbeitsplätzen oder aktueller Neubau eines zweiten Laborgebäudes am Medizincampus Wolfgang mit Platz für rund 90 zusätzliche Arbeitskräfte). Gleichzeitig hat sich die Zahl der Zupendlerinnen und Zupendler nach Davos erhöht. Rund 1'200 Personen, die heute in der Gemeinde Davos arbeiten, wohnen ausserhalb der Gemeindegrenze.

2. Herausforderungen

Im Lichte der jüngsten Entwicklungen und der für die Zukunft anstehenden Fragestellungen hat der Kleine Landrat die Wohnraumentwicklung der letzten Jahre mit Unterstützung einer externen Beratungsfirma untersucht.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Wohnraumanalyse sind folgende:

<p><i>Mehr Beschäftigte, weniger Einwohnerinnen und Einwohner</i></p>	<p>Ein Blick über die vergangenen zehn Jahre zeigt, dass die Anzahl in Davos beschäftigter Personen zugenommen hat. Dieses positive Wachstum stellt dem Wirtschaftsstandort Davos ein gutes Zeugnis aus. Bemerkenswert ist, dass im selben Zeitraum die ständige Wohnbevölkerung rückläufig war. Diese Beobachtung korrespondiert mit der Feststellung, dass die Anzahl der Menschen, welche für ihre Arbeit nach Davos pendeln, zugenommen hat. Die Folge ist, dass ein beachtlicher Teil der in Davos erwerbstätigen Personen die Einkommens- und Vermögenssteuern ausserhalb der Gemeinde Davos leistet. Gleichzeitig resultiert ein erhöhtes Pendelverkehrsaufkommen, was auch zum negativen Nebeneffekt der Verkehrszunahme führt. Die Entwicklung wird dadurch verschärft, dass auch in den umliegenden Gemeinden Wohnraum teilweise knapper wird. Langfristig werden für die Gemeinde Davos zu wenig Fachkräfte zur Verfügung stehen, wenn sich diese Entwicklung weiter fortsetzt.</p>
<p><i>Rückgang Erstwohnraum</i></p>	<p>Der Zweitwohnungsanteil ist trotz geltendem eidgenössischem Zweitwohnungsgesetz seit 2017 von 56,0 % auf 57,6 % angestiegen. Der Grund dafür sind Umnutzungen von sogenannten, durch Ortsansässige genutzten altrechtlichen Wohnungen (vor 2012 erstellte Wohnungen) in Zweitwohnungen, was gemäss Zweitwohnungsgesetz des Bundes weiterhin erlaubt ist. Dadurch ist die Anzahl der von Einheimischen belegten Wohnungen seit 2017 um rund 70 Wohnungen zurückgegangen, obwohl gemäss Auswertung der Baubewilligungen von 2017 bis 2021 in der gleichen Zeit rund 200 neue Erstwohnungen erstellt wurden. Es lässt sich aufgrund der Zahlen abschätzen, dass in den letzten 5 Jahren insgesamt rund 270 den Ortsansässigen zur Verfügung gestandenen altrechtliche (vor 2012 erstellte) Wohnungen einer Zweitwohnnutzung zugeführt wurden. Dies entspricht rund 55 Umnutzungen pro Jahr, durch welche direkt Erstwohnraum für Ortsansässige verloren geht.</p>
<p><i>Rückgang Familien und junge Personen</i></p>	<p>Der demographische Wandel ist in Davos noch stärker ausgeprägt als im schweizerischen Durchschnitt. In den letzten 30 Jahren hat die Zahl von jüngeren Personen und Familien mit Kindern in Davos markant abgenommen. Gleichzeitig findet eine starke Zunahme der Altersklassen über 45 Jahre statt. In zehn Jahren wird bei gleichbleibender Entwicklung ein Drittel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Die Abnahme bei den Familien führt dazu, dass die Bevölkerung abnimmt. Um auf diese Entwicklungen zu reagieren und Davos für Familien attraktiver zu gestalten, muss ein besonderer Fokus auf die Schaffung von günstigen Familienwohnungen gelegt werden. Parallel dazu soll die Weiterentwicklung altersgerechter Wohnformen (u.a. zum Freispiel von grösseren Wohnungen und Häusern, innovative Modelle von Alterswohnungen) und das Angebot von Personalwohnungen für Saisonangestellte, alleinstehende Fachkräfte und in Ausbildung befindlichen Personen gestärkt werden.</p>

<i>Rekordtiefer Leerwohnungsbestand</i>	Die ausgewerteten Daten bekräftigen, dass die Nachfrage nach Wohnungen vor allem in den vergangenen zwei Jahren stark angestiegen ist. Die Leerwohnungsziffer, welche noch bis 2019 während vier Jahren über 1 % lag, stand 2021 bei lediglich 0,15 %, was dem tiefsten Wert seit 1998 entspricht. Auch die Werte zwischen den Jahren 2012 und 2019 lagen schon deutlich unter dem Schweizer Mittel von rund 1,5 %. Bei einer Leerwohnungsziffer unter 1 % spricht man üblicherweise davon, dass das Angebot stark verknappt ist und Wohnungsnot herrscht (vergleiche z.B. Raiffeisen-Studie «Immobilien Schweiz – 4Q 2022»).
<i>Steigende Mieten</i>	Zwischen 2019 und 2022 stiegen die auf dem Markt angebotenen Mietpreise in Davos gemäss der Immobilienfirma Wüest Partner um ca. 9 %. Eine im Wohnungsmarkt angebotene 4-Zimmer-Wohnung kostet rund 2'140 Fr. pro Monat. Gleichzeitig beträgt das durchschnittliche Erwerbseinkommen von 25 % der Haushaltseinkommen gemäss dem Kaufkraftmodell von Wüest Partner nur rund 5'100 Fr. pro Monat (Bruttoeinkommen). Das Wohnbudget beträgt für diese Haushalte maximal 1'700 Fr./Monat (ein Drittel des Bruttoeinkommens). Obwohl dies nur eine Annäherung ist, lässt sich daraus schliessen, dass die aktuell angebotenen Mietpreise in Davos über dem zur Verfügung stehenden Budget eines grossen Teils der Haushalte liegen.

Während der Abschlussphase zur Erarbeitung der Wohnraumstrategie publizierte das Wirtschaftsforum Graubünden zudem eine eigene Studie, die ergänzend zur Analyse der Gemeinde einen Blick auf die Bedeutung der Wohnraumentwicklung für den Wirtschaftsstandort Davos wirft. Danach benötigt die Gemeinde Davos bis 2035 rund 1'100 zusätzliche Wohnungen, um den Fachkräftemangel aufzufangen und die bestehenden Arbeitsplätze weiterhin besetzen zu können.

Richtet man den quantitativen Bedarf an zusätzlichen Erstwohnungen an den Zielen des kommunalen räumlichen Leitbilds aus, resultiert ein ähnlich ambitioniertes Ausbauziel. Auf Basis der Bevölkerungsprognose und der durchschnittlichen Anzahl Personen pro Wohnung beträgt der Zusatzbedarf an Erstwohnungen bis 2032 folglich rund 400 Wohnungen. Die Zahl erscheint auf den ersten Blick deutlich tiefer. Aber: Neben diesem reinen Zusatzbedarf ist auch der Ersatzbedarf zu berücksichtigen, der aus der weiter oben beschriebenen Umnutzung der durch Ortsansässige belegten altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen und dem entsprechenden Rückgang an Erstwohnraum entsteht.

Unter der Annahme, dass die Umnutzung im Umfang der letzten fünf Jahre anhält, resultiert ein Ersatzbedarf von 500 bis 600 Erstwohnungen und folglich ein Gesamtbedarf von rund 900 bis 1'000 zusätzlichen Erstwohnungen bis 2032. Unter der Annahme, dass eine Reduktion der Umnutzungen um 50 % eintritt, würde sich der Gesamtbedarf auf rund 650 bis 700 zusätzliche Erstwohnungen bis ins Jahr 2032 reduzieren.

3. Von der Wohnraumanalyse zur Wohnraumstrategie

An seiner Strategiesitzung vom 9. August 2022 diskutierte der Kleine Landrat die Ergebnisse der Wohnraumanalyse und lancierte den Auftrag zur Erarbeitung einer Wohnraumstrategie.

An der darauffolgenden Strategiesitzung vom 9. November 2022 wurden bereits die grundlegenden Stossrichtungen diskutiert und verabschiedet und die weitere Ausarbeitung und Vertiefung der Strategie beschlossen. Die ausgearbeiteten Massnahmen inklusive Umsetzungs- und Finanzierungsplan wurde an der Sitzung des Kleinen Landrats am 22. August 2023 zusammen mit der vorliegenden Botschaft zuhanden des Grossen Landrats verabschiedet.

Parallel zur Strategiearbeit wurden erste Projekte auf den Weg gebracht und vorangetrieben. Dazu zählen insbesondere die Teilrevisionen zur Erweiterung des Zentrums Guggerbach sowie die drei Arealentwicklungen Färbi, Valbella und neues Ortszentrum Davos Dorf. Dieses hohe Tempo ist notwendig, weil die Prozesse zur Schaffung von neuem Erstwohnraum Zeit in Anspruch nehmen und weil die zeitliche Dringlichkeit hoch ist.

Die wichtigsten Inhalte der Wohnraumstrategie werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

3.1. Ziele und Gesamtstrategie

Die Wohnraumstrategie definiert – aufbauend auf der Wohnraumanalyse – die folgenden vier Ziele:

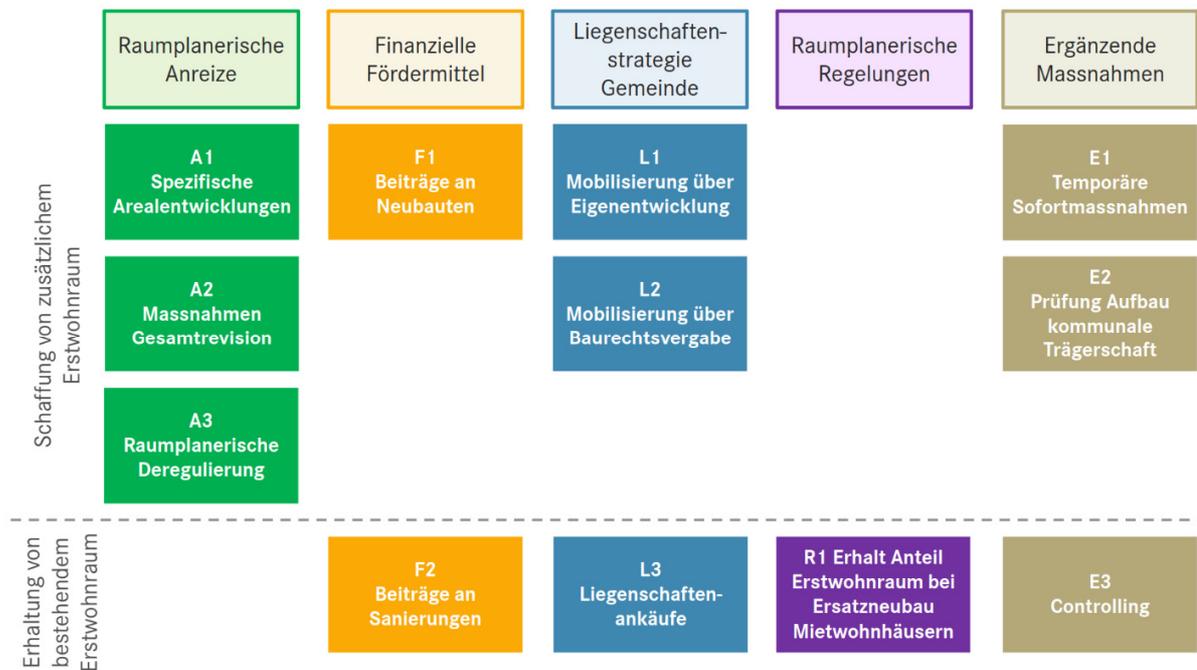
1. Es wird genügend Wohnraum bereitgestellt, um der Abwanderung entgegenzuwirken und um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können.
2. Es wird geeigneter Wohnraum bereitgestellt, um eine langfristig nachhaltige und vielfältige Entwicklung der Bevölkerung zu befördern.
3. Es wird wirtschaftlich 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 obigen Ziele erreicht werden. Sie arbeiten dazu in einem offenen Dialog zusammen und tauschen sich aus.

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 in der Liegenschaftenstrategie der Gemeinde. Um den Mittelabfluss bei der Gemeinde im Rahmen zu halten, soll die Mehrheit der gemeindeeigenen Grundstücke über Baurechtsvergaben (z.B. an ortsansässige Genossenschaften) entwickelt werden. Vereinzelte 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 ankaufen 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 entsprechende Regelung ist in einer separaten Vorlage dem Grossen Landrat sowie der Bevölkerung vorzulegen.

Die fünf Teilstrategien und die jeweiligen Strategieelemente zur Schaffung und zum Erhalt von Erstwohnraum lassen sich in folgendem Schema zusammenfassen:



Übersicht Teilstrategien und Strategieelemente

3.2. Umsetzungsschritte

Die Wohnraumstrategie wird in den folgenden Schritten umgesetzt werden:

Schritt	Vorgehen
<i>Arealentwicklungen vorantreiben</i>	Die strategisch wichtigen Teilrevisionen betreffend Arealentwicklungen Färbi, Valbella und Ortszentrum Davos Dorf werden mit hohem zeitlichen Druck vorangetrieben. Die entsprechenden Raumplanungsgeschäfte werden dem Grossen Landrat zuhänden der Stimmbewölkerung in den Jahren 2023 und 2024 in separaten Botschaften vorgelegt.
<i>Mobilisierung Liegenschaften Gemeinde</i>	Geeignete Gemeindeliegenschaften werden zur Wohnraumschaffung zur Verfügung gestellt. Mehrheitlich sollen zur Entlastung der Investitionsrechnung Baurechtsvergaben an gemeinnützige Bauträger erfolgen. Zwei eigene Projekte setzt die Gemeinde ab 2024 (Kindergarten Jörg Jenatsch) um. Die Mittel dazu stammen unter anderem aus einem Rahmenkredit, der mit der vorliegenden Bot-

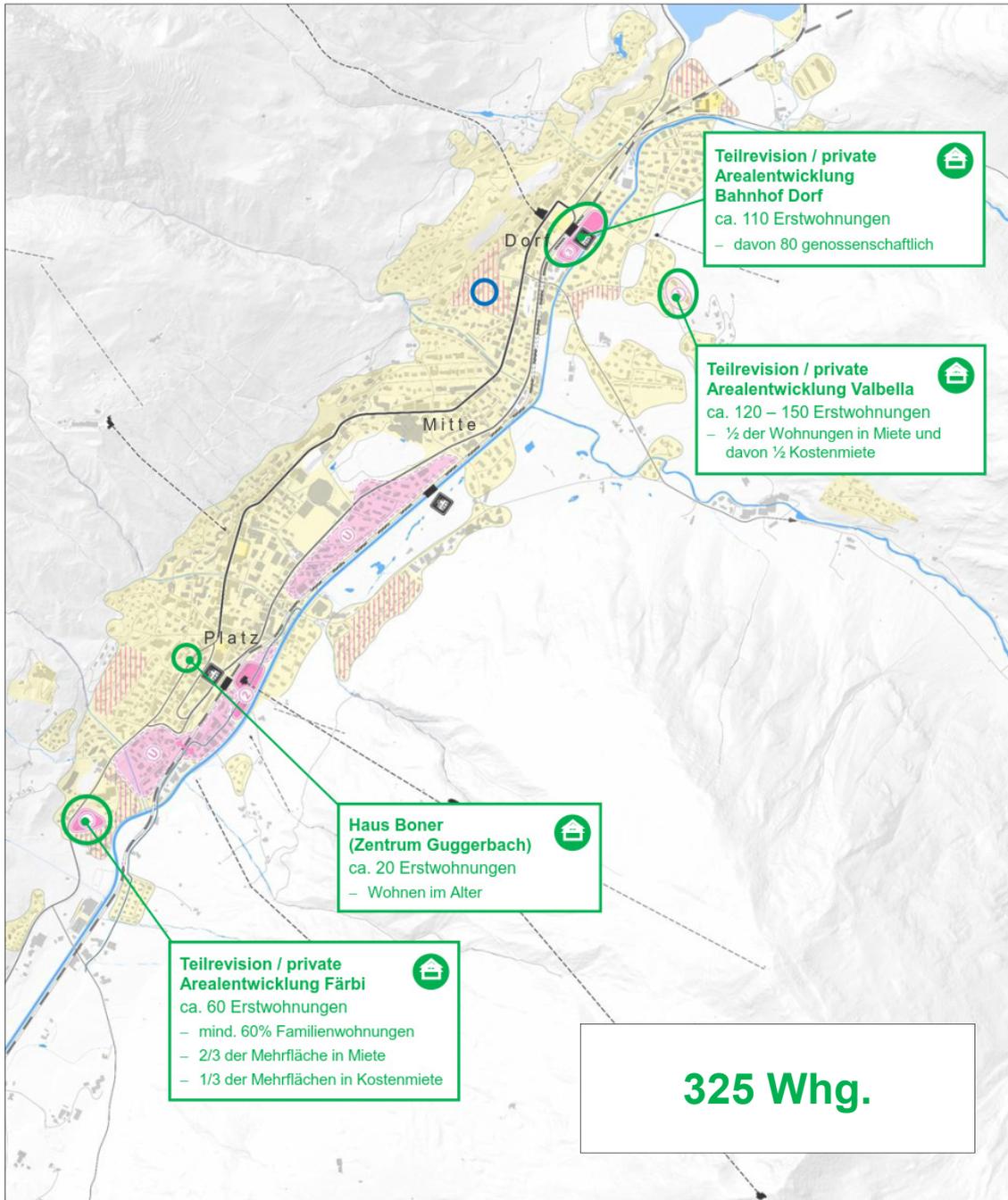
	schaft beantragt wird. Gleichzeitig bereitet die Gemeinde die Vergabe der Baurechte vor und sucht wo notwendig Ersatz für bestehende Nutzungen (z.B. Werkhof EWD).
<i>Anpassung der Förderinstrumente</i>	Der bestehende Fonds für Erstwohnen und Gewerberaum wird so angepasst, dass er eine höhere Wirkung für die Wohnraumförderung und den Erhalt von Erstwohnraum erzielen kann. Die Arbeiten sind bereits gestartet und werden dem Grossen Landrat nach Abschluss zur Kenntnis und falls notwendig zur Beschlussfassung unterbreitet.
<i>Zukauf von Liegenschaften</i>	Mit der vorliegenden Botschaft wird ein Rahmenkredit beantragt, der es der Gemeinde ermöglicht, Liegenschaften zum Erhalt von Erstwohnraum anzukaufen.
<i>Temporäre Massnahmen prüfen</i>	Nach Möglichkeit werden temporäre Lösungen für die Hauptsaisons 2023 – 2025 gesucht, v.a. im Bereich Personalwohnen, z.B. die Prüfung von Zwischennutzungen. Allerdings sind rasche Lösungen äusserst schwierig zu finden.
<i>Controlling einführen</i>	Es wird ein laufendes Monitoring der Wohnraumsituation in der Gemeinde durchgeführt, mit Fokus auf die Entwicklung und die Nutzung von Erstwohnungen.
<i>Punktuelle Regelung zum Erhalt von Erstwohnraum</i>	Es soll eine tragbare Regelung gefunden werden, welche sicherstellt, dass bei Abbruch und Wiederaufbau sowie bei der Auskernung von Mietshäusern in einzelnen Zonen mit höheren Mietwohnhausanteilen ein bestimmtes Mass an Erstwohnraum erhalten bleibt. Die Möglichkeit einer Ersatzabgabe lässt Eigentümerinnen und Eigentümern Spielraum und hilft, die Wohnraumstrategie zweckgerecht zu finanzieren. Eine entsprechende Vorlage zur Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (GZWD) wird nach einer öffentlichen Vernehmlassung dem Grossen Landrat zuhanden der Volksabstimmung separat unterbreitet. Explizit nicht vorgesehen sind weitreichende und tiefgreifende Anteilsregelungen. Die Regelung hat den Eigentumsrechten grosse Beachtung zu schenken.
<i>Gesamtrevision der Nutzungsplanung</i>	Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Anreize geschaffen, um die private Wohnraumproduktion weiter hochzuhalten. Gleichzeitig wird geprüft, wo Regulierungen reduziert werden können. Die Gesamtrevision der Zonenplanung wird dem Grossen Landrat frühestens im Jahr 2026 vorgelegt werden können.

3.3. Wirkung der beschriebenen Massnahmen

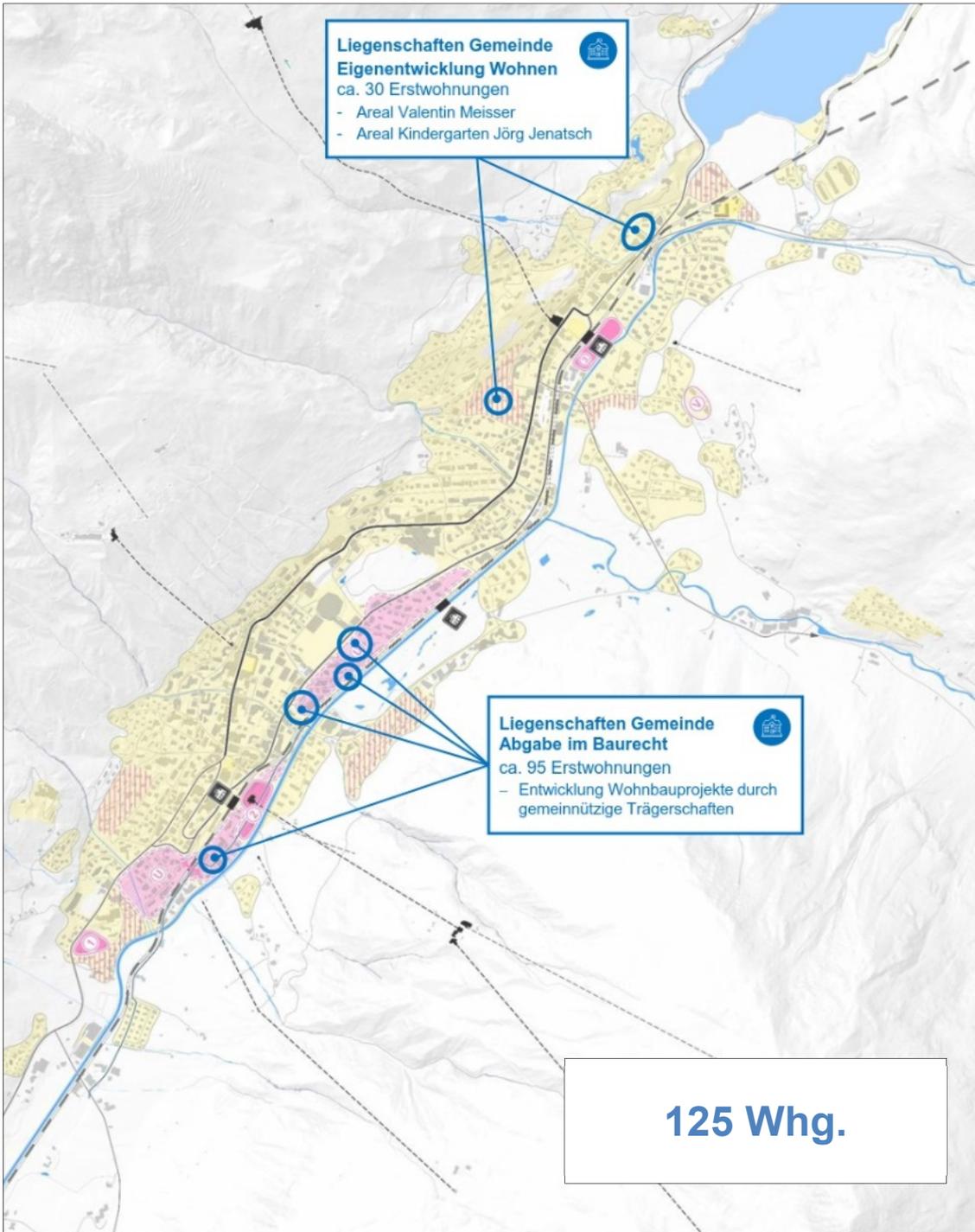
Eine Abschätzung der Wirkung der Wohnraumstrategie zeigt, dass der Bedarf an Wohnungen für die erwünschte Bevölkerungsentwicklung (650 bis 700 zusätzliche Erstwohnungen bis 2032) ge-

deckt werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass die Massnahmen sofort angegangen werden und dass auch Massnahmen zum Erhalt des bestehenden Erstwohnraums getroffen werden, u.a. Sanierungsbeiträge, der Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde sowie die oben beschriebene gezielte Regelung zum Erhalt des Erstwohnraums in einzelnen Zonen mit vielen Miethäusern. Die folgenden Pläne illustrieren, wie mit den unterschiedlichen Massnahmen auf Basis der Wohnraumstrategie die 650 bis 700 zusätzlichen Wohnungen bis 2032 geschaffen werden können.

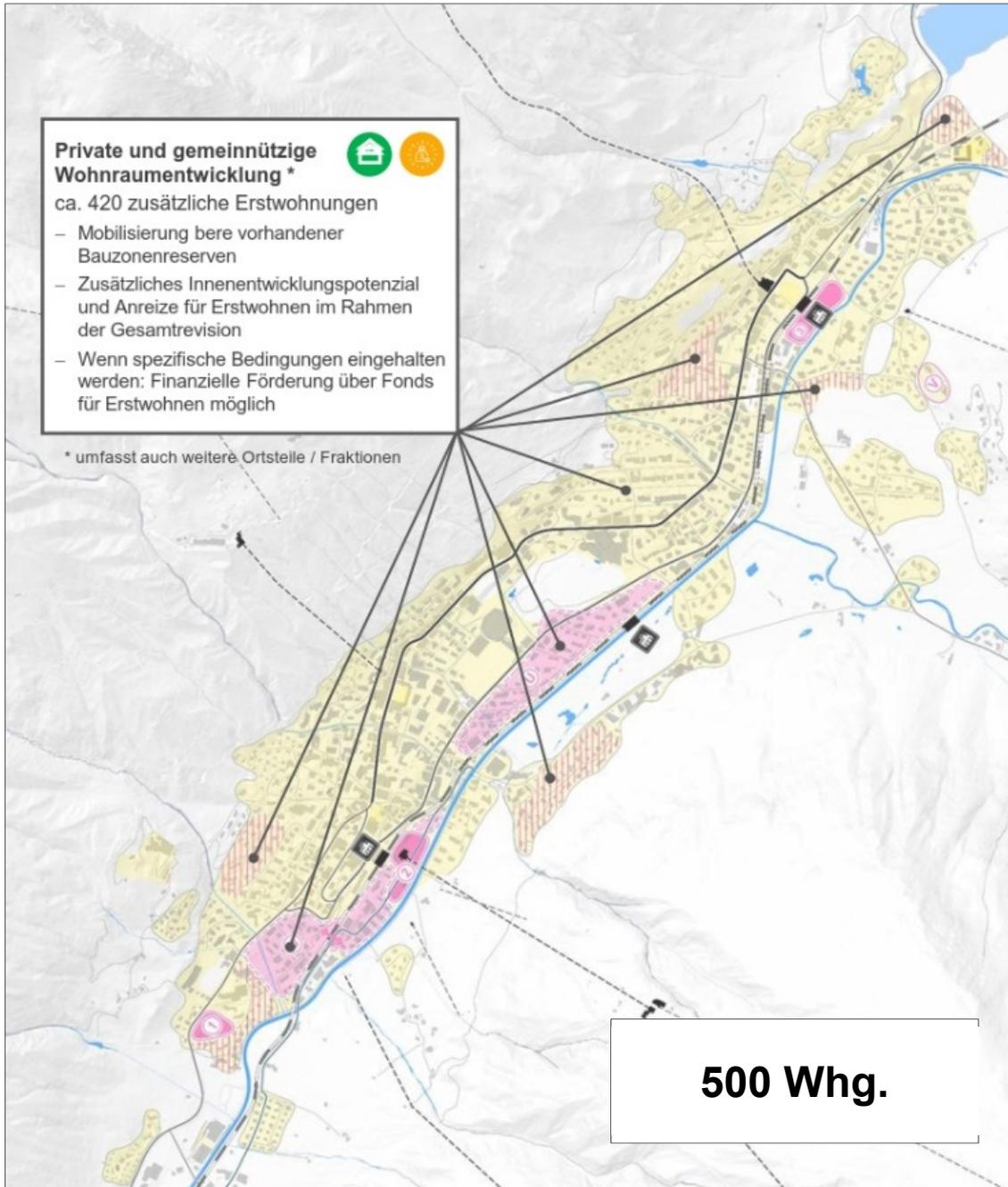
Teilrevisionen mit privaten Arealentwicklungen, für die jeweils separate (bereits in Arbeit befindliche) Raumplanungsvorlagen notwendig sind



Liegenschaftenstrategie der Gemeinde für die Parzellen mit den Nummern 1441, 1363, 277, 530, 535 und 1057



Übrige private und gemeinnützige Wohnraumentwicklung



Die Wohnraumentwicklung aus obiger Abbildung entspricht einer Annahme und ergibt sich aus der Auswertung privater Baugesuche der vergangenen Jahre. Mit raumplanerischen (Gesamtrevision der Zonenplanung) und finanziellen (Anpassung Fondsreglement) Anreizen soll die private Erstwohnraumproduktion weiterhin hochgehalten werden.

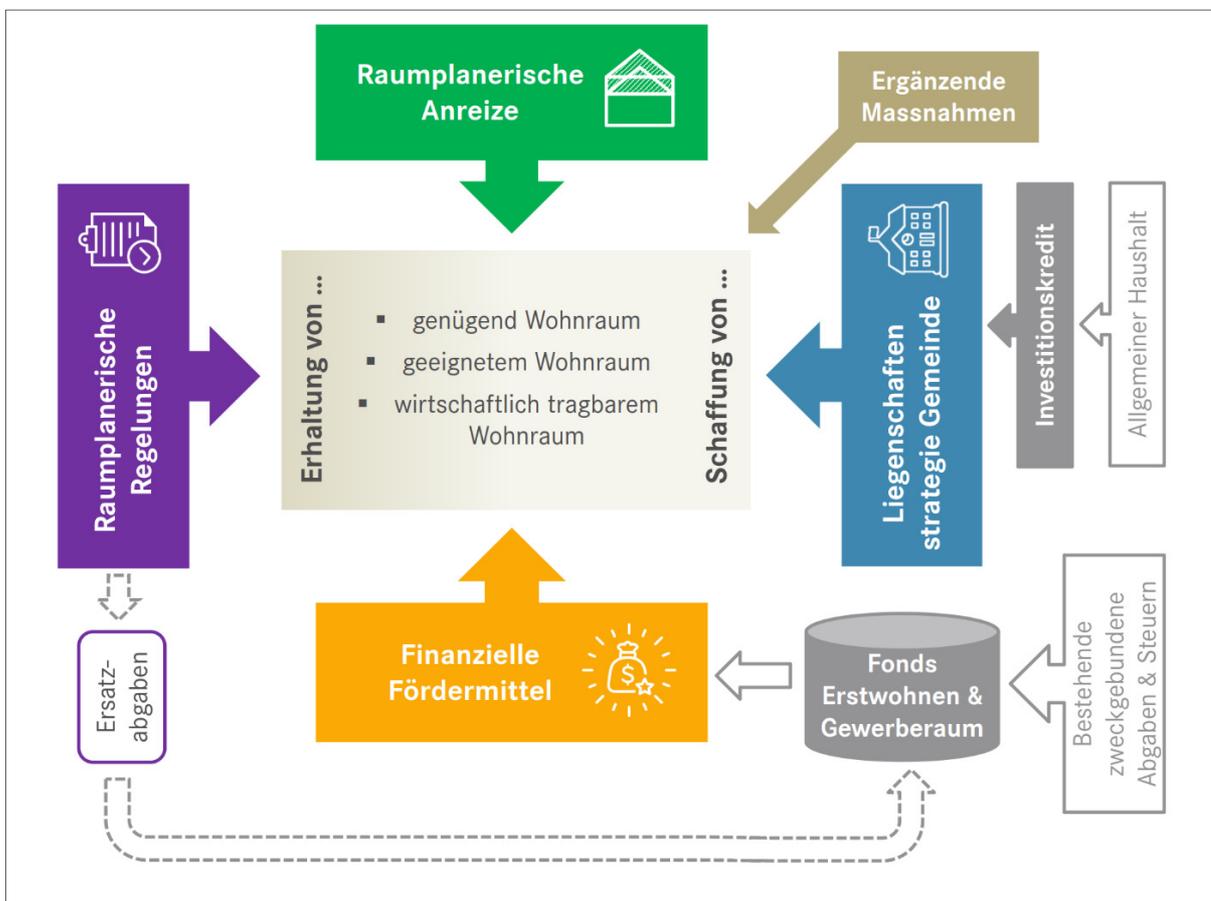
3.4. Finanzierung der Wohnraumstrategie

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, muss das Fondsreglement angepasst und der Mittelzufluss sichergestellt werden. Gegenüber der heutigen Finanzierung soll deshalb die Fondszuweisung überprüft und allenfalls optimiert werden. Andererseits sollen die raumplanerischen Instrumente so ausgerichtet werden, dass Mehreinnahmen aus allfälligen Lenkungsmaßnahmen (z.B. die erwähnten Ersatzabgaben bei Umnutzungsvorhaben, ev. gesetzlicher Mehrwertausgleich o.ä.) zweckgerecht in den Fonds fließen.

Ergänzend dazu ist ein Investitionskredit notwendig für die Realisierung von Wohnbauprojekten sowie für den Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde. Die entsprechenden Mittel sind im aktuellen Finanzplan der Gemeinde abgebildet und auf die Gesamtausgaben abgestimmt. Die nachfolgende Grafik illustriert die Finanzierungsmechanismen.



4. Kosten und Kreditanträge

Die Finanzierung der Wohnraumstrategie basiert auf folgenden drei Finanzierungsmassnahmen, welche seitens der Gemeinde entsprechende Ausgaben bzw. Beschlüsse bedingen:

<p><i>Zweckgebundene Mittel</i></p>	<p>Die Mittel zur Wohnraumförderung sollen grundsätzlich durch Einnahmen im gleichen Sachbereich und daher primär in Form von Einkünften aus Eigentums- und Immobiliensachgeschäften erfolgen. Hierzu gehören neben Handänderungssteuern (wie bereits heute) etwa die unter Punkt 3.2. erwähnte angedachte Ersatzabgabe. Die Erträge aus Lenkungsmaßnahmen fliessen somit über den «Fonds für Erstwohnen und Gewerberaum» in die Erstwohnraumförderung und tragen direkt zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum bei.</p>	<p>Mittel aus bestehendem Fonds mit zweckgebundenen Mitteln</p>
<p><i>Investitionskredite</i></p>	<p>Für die Liegenschaftenstrategie der Gemeinde ist ein Rahmenkredit vorgesehen, welcher der Gemeinde ermöglicht, Investitionen im öffentlichen Interesse zu tätigen und Wohnraum zu schaffen (Projektrealisierung Kindergarten Jörg Jenatsch und Ankauf von Liegenschaften). Die Arealentwicklung Val. Meisser wird mit einem separaten Kredit beantragt, da darin neben Wohnungen in überwiegendem Umfang auch Betriebsnutzungen der Gemeinde vorgesehen sind.</p>	<p>Neuer Rahmenkredit für Investitionen im Umfang von 20 Mio. Franken.</p> <p>Separater Kredit über die geplante Entwicklung des Areals Val. Meisser mit separater Botschaft.</p>
<p><i>Baurechtsvergaben mit vergünstigten Zinsen</i></p>	<p>Im Weiteren soll bei der Baurechtsvergabe an gemeinnützige Bauträgerschaften der Baurechtszins stark reduziert oder auf diesen verzichtet werden. Dadurch kann finanziell tragbarer gemeinnütziger Wohnraum gefördert werden, ohne dass die Gemeinde einen Mittelabfluss erfährt. Dieses Vorgehen bedingt einen Beschluss auf Einnahmenverzicht, da auch der Verzicht auf Einnahmen im kreditrechtlichen Sinn einen Ausgabenbeschluss erfordern.</p> <p>Zu betonen ist, dass für die Gemeinde durch diese Baurechtsvergaben 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.</p>	<p>Beschluss auf Einnahmeverzicht. Der geldwerte Umfang des Beschlusses ist unter anderem abhängig von der langfristigen Zinsentwicklung und daher nicht exakt ermittelbar. Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.5 % beträgt der Einnahmeverzicht rund 9.3 Mio. Fr. verteilt auf 60 Jahre, bei einem durchschnittlichen Referenzzinssatz von 4 % rund 24.8 Mio. Franken auf 60 Jahre. Realistischer Weise dürfte sich der Wert dazwischen bewegen.</p>

5. Würdigung des Kleinen Landrats

Mit der Wohnraumstrategie zeigt der Kleine Landrat auf, mit welchen Massnahmen er die akute Herausforderung zur Bereitstellung und Sicherung von benötigtem Wohnraum für Einheimische in der Gemeinde Davos aktiv angeht. Die Wirkungsabschätzung verdeutlicht, dass die gesetzten Entwicklungsziele erreicht werden können, sofern sämtliche Massnahmen konsequent und zeitnah umgesetzt werden. So kann die Gemeinde in Zusammenarbeit mit allen am Wohnungsmarkt beteiligten Akteur:innen zur Entschärfung des aktuellen Wohnungsmangels und für eine Trendwende hin zu einer wiederum wachsenden Bevölkerungsentwicklung beitragen. 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 und setzen dabei vor allem auf Anreize und Förderung und enthalten lediglich gezielte Vorgaben, welche wiederum die Eigentumsrechte respektieren. Zudem trägt die Wohnraumstrategie den Anliegen aus verschiedenen politischen Vorstössen und öffentlichen Diskussionen angemessen Rechnung.

Der Bedarf an öffentlichen Mitteln (Rahmenkredit von 20 Mio. Fr. für den Bau und den Erhalt von Erstwohnungen sowie späterer, separater Investitionskredit von ca. 10 Mio. Fr. für den Wohnbauteil im Areal Val. Meisser), sind in der Finanzplanung abgebildet und auf den weiteren 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 in Kauf genommen werden müssen. Diese Herangehensweise ermöglicht es zudem, dass erhebliche 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 Gesamtwirkung der Wohnraumstrategie (rund 650 bis 700 zusätzliche Erstwohnungen bis 2032) und des bestehenden Handlungsdrucks ist der finanzielle Bedarf aus Sicht des Kleinen Landrats gerechtfertigt.

Mit der vorliegenden Botschaft legt der Kleine Landrat die von ihm verabschiedete Wohnraumstrategie dem Grossen Landrat zur Kenntnis vor und beantragt die für die Umsetzung erster Massnahmen notwendigen Beschlüsse. Für die Umsetzung weiterer Massnahmen aus der Wohnraumstrategie (Teilrevision Färbi, Teilrevision Valbella, Arealentwicklung Val. Meisser etc., Anpassung Zweitwohnungsgesetz etc.) wird der Kleine Landrat weitere Vorlagen ausarbeiten und gemäss geltender Kompetenzordnung den jeweils zuständigen Gremien vorlegen.

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. Dazu braucht es ein gutes Miteinander von Wirtschaft, Hauseigentümer:innen, Genossenschaften und der Gemeinde. Der Kleine Landrat hat dieser Herausforderung in umfassender Art mit richtungsweisenden Massnahmen Rechnung getragen. Diese werden dazu beitragen, dass Davos eine lebenswerte und attraktive Gemeinde bleibt – eine Gemeinde, in der Menschen aller Altersgruppen und Lebenssituationen ein Zuhause finden können.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Von der Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos sei Kenntnis zu nehmen.
2. Der für die Umsetzung erster Massnahmen notwendige Rahmenkredit im Umfang von 20 Mio. Franken für den Bau von Erstwohnungen auf der Parzelle 1363 (heutiger Kindergarten Jörg Jenatsch) und für den Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde zum Erhalt von Erstwohnraum sei zu genehmigen. Der Kredit ist auf eine Laufzeit bis Ende 2032 beschränkt.
3. 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 ganz oder teilweise zu verzichten.
4. Die Beschlusspunkte 2 und 3 werden zur Genehmigung der Urengemeinde unterbreitet.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates


Philipp Wilhelm
Landammann


Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Wohnraumstrategie Davos
- Wohnraumanalyse Davos

Aktenauflage

- Erstwohnungsbedarf Davos (Wirtschaftsforum Graubünden)
- Herleitung von möglichen Baurechtseinnahmen zwecks Ermittlung Einnahmeverzicht
- Wirkungsanalyse Erstwohnungen Gemeinde Davos