



Wohnraumstrategie Gemeinde Davos

14. August 2023



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz

Kontaktperson

Philipp Wilhelm, Landammann Gemeinde Davos

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellungsdatum

14. August 2023

Bildnachweise / Datenquellen

Siehe Dokumentende

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass zur Planung	4
1.2	Intention und Verbindlichkeit der Wohnraumstrategie	4
1.3	Erarbeitungsprozess	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Ergebnisse der Wohnraumanalyse	5
2.2	Bevölkerungsprognose	8
3	Ziele der Wohnraumstrategie	10
4	Grundlagen	11
4.1	Leitbild der Gemeinde Davos	11
4.2	Kommunales räumliches Leitbild (KrL)	11
5	Abschätzung Bedarf	12
6	Strategie	14
6.1	Gesamtstrategie	14
6.2	Teilstrategien und Strategieelemente	15
6.3	Schaffung von Wohnraum für spezifische Zielgruppen	17
6.4	Schaffung von Wohnraum am richtigen Standort	17
7	Umsetzung der Strategie	19
7.1	Finanzierung der Wohnraumstrategie	19
7.2	Umsetzungsschritte	20
7.3	Erreichung der quantitativen Ziele (Abschätzung)	23
	Glossar	25
	Anhang	27



1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Bereitstellung von genügend Wohnraum für Ortsansässige ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde Davos auch in Zukunft als Wohnort sowie als Wirtschafts- und Tourismusstandort attraktiv und erfolgreich bleibt.

Der Kleine Landrat beobachtet die Entwicklungen am Wohnungsmarkt laufend und seit Längerem. Diverse Entwicklungen deuten darauf hin, dass sich die Wohnraumsituation in Davos in den vergangenen Jahren deutlich verschärft hat. Mehrere politische Vorstösse sowie regelmässige Schreiben aus der Bevölkerung und von Wirtschaftsbetrieben an die Gemeinde signalisieren, wie wichtig das Thema für die Davoser Bevölkerung und das Gewerbe ist. Zur Beurteilung der Situation wurde im Herbst 2022 eine Wohnraumanalyse in Auftrag gegeben. Diese bestätigt, dass Handlungsbedarf gegeben ist.

Mit der vorliegenden Wohnraumstrategie zeigt der Kleine Landrat auf, wie in Davos durch Mitwirken aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteur:innen ein geeignetes Wohnraumangebot für alle Bewohner:innen bereitgestellt werden kann. Die Wohnraumstrategie soll dabei die Grundlage bilden, um Davos langfristig als Wohn- und als Arbeitsstandort attraktiv zu halten.

1.2 Intention und Verbindlichkeit der Wohnraumstrategie

Die Wohnraumstrategie ist ein strategisches Instrument für den Kleinen Landrat und die Gemeindebehörden und hat als solches keine rechtliche Verbindlichkeit. Die Strategie bildet die Grundlage für die anschliessende Umsetzung u.a. im Rahmen von Fördermassnahmen, Regelungen sowie der Nutzungsplanung.

Die Wohnraumstrategie zeigt der interessierten Bevölkerung, den Grundeigentümer:innen und den Akteur:innen am Wohnungsmarkt auf, wie der Kleine Landrat auf die angespannte Wohnraumsituation reagieren will. Zudem dient das Dokument zur Beantwortung der hängigen politischen Vorstösse (Petition «Für Familien- statt Zweitwohnungen» vom Januar 2021, Interpellation zur Entwicklung des Mietwohnungsmarkts vom März 2022, Postulat zur Wohnattraktivität vom Juni 2022, Postulat betreffend Altersstrategie für die Gemeinde Davos).

1.3 Erarbeitungsprozess

Die Wohnraumstrategie wurde zwischen Herbst 2022 und Frühjahr 2023 erarbeitet und am 27. Juni 2023 vom Kleinen Landrat beschlossen. Einbezogen waren die Liegenschaftenverwaltung, die Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung, die Finanzverwaltung sowie der Rechtsdienst der Gemeinde. Begleitet wurde die Erarbeitung durch das Büro Stauffer & Studach AG, Chur und das Anwaltsbüro BPS Bänziger Pally Schuler Partner, Chur. Für immobilien spezifische Beurteilungen wurde im Weiteren das Büro Wüest Partner, Zürich, beigezogen.

2 Ausgangslage

2.1 Ergebnisse der Wohnraumanalyse

Die Gemeinde Davos hat 2022 durch das Büro IC Infraconsult AG, Bern, eine Wohnraumanalyse erarbeiten lassen, mit dem Zweck, eine fachliche Beurteilung zur Situation und Entwicklung am Wohnungsmarkt zu erhalten. Anhand statistischer Daten, Auswertungen zum Wohnraumangebot sowie Wohnmarktdaten von Wüest Partner wird ein umfassendes und faktenbasiertes Bild der Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Davos aufgezeigt. Die Wohnraumanalyse kommt zum Schluss, dass verschiedene Indikatoren auf eine Verschärfung der Situation am Wohnungsmarkt und eine Verknappung des Angebots hindeuten.

Die wichtigsten Ergebnisse der Wohnraumanalyse werden nachfolgend zusammengefasst und erläutert. Für einen detaillierten Einblick sei auf den Schlussbericht der Wohnraumanalyse verwiesen, welcher zusammen mit der Wohnraumstrategie auf der Webseite der Gemeinde Davos publiziert wird.

Bevölkerungsabnahme bei gleichzeitiger Zunahme der Beschäftigten

In Davos betrug die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2021 gemäss der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) 10'648 Personen. Seit 2013 (11'211 Einwohner:innen) nahm die Bevölkerungszahl also um rund 560 Personen oder durchschnittlich rund 70 Personen pro Jahr ab. Dieser Rückgang ist markant und in Bezug auf die Beurteilung der Wohnraumsituation insofern relevant, als in der gleichen Zeit die Anzahl der Beschäftigten in der Gemeinde zugenommen hat (2019: 9'088 Personen; diese Zahl hat von 2011 bis 2019 um 531 Beschäftigte zugenommen.) Die negative Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitiger Zunahme der Beschäftigten ist ein Indiz dafür, dass in der Gemeinde Davos nicht genügend geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht.

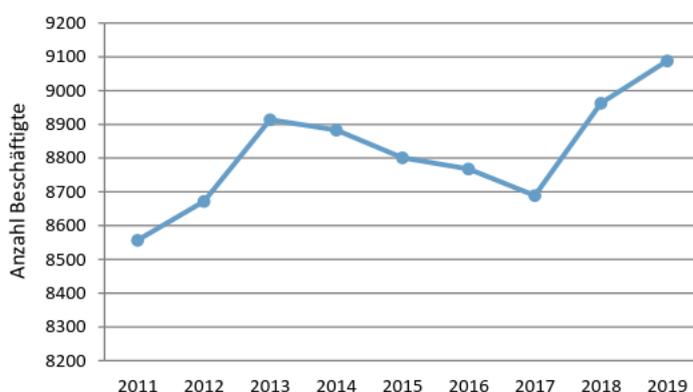


Abb. 1: Entwicklung der der Beschäftigten (Quelle: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS)

Abnahme der Erstwohnungen

Der Zweitwohnungsanteil ist seit 2017 um 1.6 % von 56.0 % auf 57.6 % angestiegen. Gleichzeitig ist die Anzahl der Erstwohnungen in diesem Zeitraum um rund 70 Wohnungen zurückgegangen, dies obwohl gemäss Auswertung der Baubewilligungen von 2017 bis 2021 gleichzeitig rund 200 neue Erstwohnungen erstellt wurden (Auswertung Gemeinde). Demgemäss wurden in den letzten 5 Jahren insgesamt rund 270 altrechtliche (vor 2012 erstellte) Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt. Dies entspricht rund 55 Umnutzungen pro Jahr, durch welche direkt Erstwohnraum für Ortsansässige verloren geht.

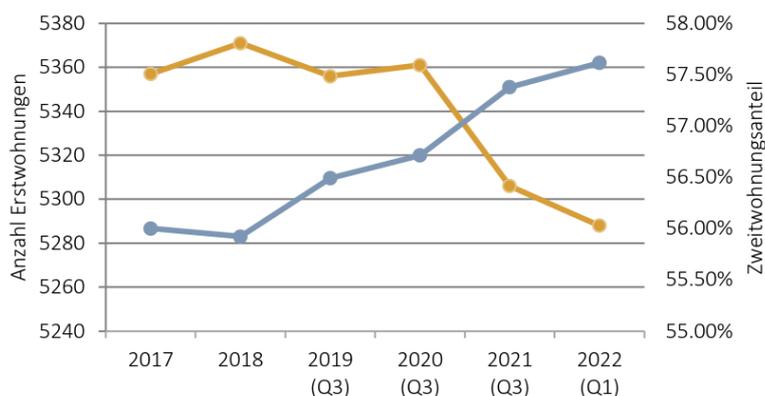


Abb. 2 Entwicklung Erst- (gelb) und Zweitwohnungen (blau) 2017 - 2022 (Quelle: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS)

Obwohl im Beobachtungszeitraum 2017 – 2022 die Corona-Pandemie einen gewissen Einfluss gehabt haben mag, ist davon auszugehen, dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen im touristischen Raum besteht und die Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen anhält. Allerdings bleibt das Ausmass ungewiss und lässt sich nicht vorhersagen.

Zunahme der Zupendler:innen

Die Anzahl der Zupendler:innen hat in Davos allein zwischen 2014 und 2018 um rund 130 Personen von 1'044 auf 1'179 Personen zugenommen. Vergleicht man die Jahre 2000 und 2018, hat die Anzahl Zupendler:innen innerhalb von 18 Jahren um rund 700 Personen bzw. von 470 auf 1180 Personen zugenommen. Im Vergleich dazu ging die Anzahl Wegpendler:innen in vier Jahren markant zurück.



Abb. 3 Entwicklung der Pendlerstatistik 2014 – 2018 (Quelle: Erwerbstätige in Graubünden nach Wohn- und Arbeitsgemeinde, 2014 und 2018, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus)

Die im Vergleich zu anderen Orten auffällige Veränderung der Pendlerströme deutet darauf hin, dass in Davos zu wenig geeigneter Wohnraum für die vor Ort beschäftigten Fachkräfte zur Verfügung stand, und dass diese teilweise auf andere Orte ausweichen mussten.

Rückgang der Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer beschreibt, wie viel Prozent der Wohnungen leer stehen. In Davos lag die Leerwohnungsziffer 2021 bei sehr tiefen 0.15 % und 2022 bei 0.2%. Dies sind die tiefsten Werte seit 1998 und markant unter dem schweizerischen Mittel von 1.54 %. Bei einer Leerwohnungsziffer unter 1 % spricht man üblicherweise davon, dass das Angebot stark verknappt ist und Wohnungsnot herrscht (u.a. Raiffeisen-Studie «Immobilien Schweiz – 4Q 2022»).

Starker demografischer Wandel und rückläufige Familienhaushalte

Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt in Davos ein noch klareres Bild als im Schweizer Durchschnitt. Der Anteil Einwohner:innen über 65 Jahre hat zwischen 2010 und 2020 um rund 5 % zugenommen. Dagegen war der Anteil der 15-29-jährigen im gleichen Umfang rückläufig. Die übrigen Jahrgänge zeigten sich in etwa stabil. Das bedeutet, dass in 10 Jahren rund ein Drittel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein wird, sofern nicht ein Wachstum bei der jüngeren Bevölkerung eintritt.

Bei den Haushalten zeigt sich der gleiche Trend. Zwischen 2012 und 2020 ist der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte um rund 5 % angestiegen. Die Haushalte mit Kindern gingen im gleichen Zeitraum um 5% zurück.

Diese Entwicklung muss auch aus volkswirtschaftlicher Perspektive genau beachtet werden. Denn die zunehmende Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren ist nach wie vor auf Wohnraum angewiesen, steht im Arbeitsmarkt jedoch nicht mehr zur Verfügung. Um diese Lücke zu schliessen, muss zusätzlicher Wohnraum für neue Arbeitskräfte zur Verfügung stehen.

Zunahme Angebotspreise Mietwohnungen (Analyse Wüest Partner)

Zwischen 2019 und 2022 stiegen die angebotenen Mietpreise in Davos um ca. 9 %. Eine im Markt angebotene 2-Zimmer-Wohnung (exkl. Nebenkosten) kostet z. Z. rund 1'270 CHF / Mt., eine 4-Zimmer-Wohnung rund 2'140 CHF / Mt. (Quelle: Angebotspreisindex Wüest Partner, jeweils 50 %-Quartil). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in diese Zahlen sowohl die Erst- als auch die Zweitwohnungen einfließen.

Gleichzeitig beträgt das Erwerbseinkommen pro Haushalt (Nettoeinkommen) in der Gemeinde Davos rund 7000 CHF / Mt. (Median), das Erwerbseinkommen der unteren 25 % der Haushaltseinkommen (25 %-Quartil) jedoch nur rund 5100 CHF / Mt. (Wüest & Partner Kaufkraftmodell; es handelt sich hierbei um modellierte Werte). Basierend auf der Bewertungsmethode, welche zahlreiche Immobilienfirmen und Finanzinstitute anwenden, dass das Wohnbudget max. ein Drittel des Netto- oder

Bruttoeinkommens (je nach Methode) betragen soll, ergäbe dies für die unteren 25 % der Haushaltseinkommen ein geschätztes maximales Wohnbudget von rund 1700 – 2000 CHF / Mt..

Dem Kleinen Landrat ist bewusst, dass diese Zahlen nur eine grobe Annäherung darstellen. Es lässt sich jedoch schliessen, dass die zurzeit angebotenen Mietpreise über dem zur Verfügung stehenden Budget eines Teils der Haushalte liegen.

Fazit Ergebnisse Wohnraumanalyse und Analyse Wüest Partner

Der Bevölkerungsrückgang trotz mehr Arbeitsplätzen, die Zunahme der Zupendler:innen trotz dem Bau von neuen Wohnungen, der Rückgang der Leerwohnungsziffer sowie die Abnahme der Erstwohnungen indizieren eindeutig, dass Bewohner:innen und Beschäftigte in Davos nicht genügend adäquaten Wohnraum finden.

2.2 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden (Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050) geht für die Gemeinde Davos von einer Zunahme der Bevölkerung bis 2035 um 1000 P. auf rund 11'900 Einwohner:innen aus. Bis 2040 wird eine Zunahme um 1500 P. auf rund 12'400 Einwohner:innen angenommen. Dies entspricht insgesamt einem Wachstum von rund 0.7% – 0.8% oder 80 P. pro Jahr.

Dabei ist zu betonen, dass dies ein optimistisches Szenario darstellt, das nur dann erreicht werden kann, wenn der zur Aufnahme dieses Wachstums notwendige Wohnraum zur Verfügung steht.

Der Kleine Landrat beabsichtigt, die positive Bevölkerungsentwicklung gemäss der kantonalen Prognose zu erreichen und die dafür notwendigen Massnahmen u.a. im Bereich der Bereitstellung von Wohnraum und der Raumplanung zu ergreifen. Die Prognose des Kantons wird somit der Wohnraumstrategie zu Grunde gelegt und dient als Zielwert. Die Wohnraumstrategie korrespondiert mit dem Kommunalen räumlichen Leitbild, welches auf der gleichen Prognose basiert (siehe Kap. 4.2).

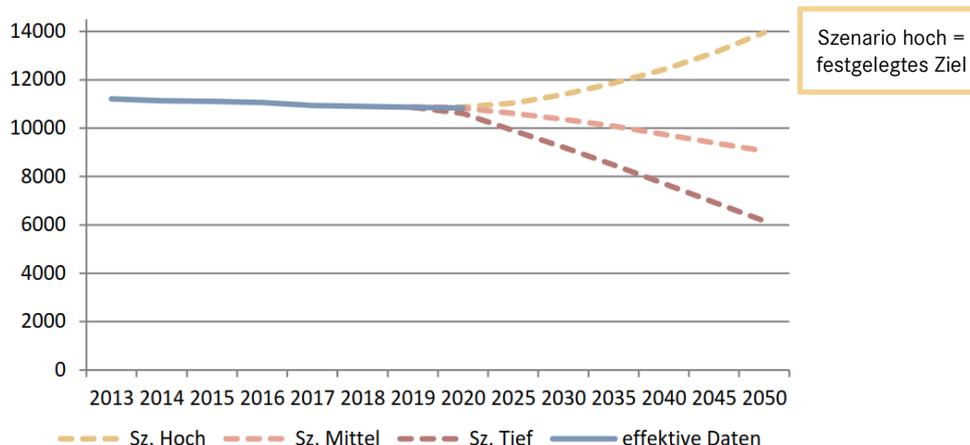


Abb. 4 Bevölkerungsperspektiven Davos 2019- 2050 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsszenarien - Entwicklung der Ständigen Wohnbevölkerung 2020-2050, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus)



3 Ziele der Wohnraumstrategie

Das Ziel der Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos ist es, zur Verfügbarkeit von ausreichend, geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Erstwohnraum für die dauerhaft ansässige Bevölkerung (ständige Bevölkerung) beizutragen. Überdies soll für saisonal angestellte Fachkräfte (nichtständige Wohnbevölkerung), welche für den Wirtschaftsstandort relevant sind, ein angemessenes Angebot an Wohnraum zur Verfügung stehen. Konkret will die Gemeinde Davos mit der Wohnraumstrategie die folgenden Ziele erreichen:

- 1 Es wird **genügend Wohnraum** bereitgestellt, um der Abwanderung entgegenzuwirken und um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können.

Dies heisst: Bereitstellung von genügend Wohnraum für das gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose und gemäss Kommunalem räumlichem Leitbild vorgesehene Bevölkerungswachstum von ca. 0.7% - 0.8% / Jahr, dies durch die Schaffung von neuem, zusätzlichem Erstwohnraum und durch ausgewogene Massnahmen zum Erhalt von bestehendem Erstwohnraum.

- 2 Es wird **geeigneter Wohnraum** bereitgestellt, um eine langfristig nachhaltige und vielfältige Entwicklung der Bevölkerung zu fördern.

Dies heisst: Bereitstellung von geeignetem Wohnraum in Bezug auf bedarfsgerechte Wohnungsgrössen und -formen für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere für Familien, Personen in Ausbildung und (saisonale) Fachkräfte. Durch die Bereitstellung von geeignetem, altersgerechten Wohnraum für die wachsende Generation 65+ soll zudem Wohnraum für Familien freigespielt werden.

- 3 Es wird **wirtschaftlich tragbarer Wohnraum** für alle Einwohner:innen bereitgestellt.

Dies heisst: Bereitstellung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für verschiedene Einkommens- und Bevölkerungsschichten und hierbei insbesondere auch wirtschaftlich tragbarer Mietwohnraum für niedrige und mittlere Einkommen.

- 4 Die **Gemeinde und die privaten und gemeinnützigen Akteur:innen** tragen gemeinsam dazu bei, dass die obigen Ziele erreicht werden. Sie arbeiten dazu in einem offenen Dialog zusammen und tauschen sich aus.

Dies heisst: Etablierung geeigneter Formate des Dialogs und der Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und den privaten und gemeinnützigen Akteur:innen.

4 Grundlagen

4.1 Leitbild der Gemeinde Davos

Das Gemeinde-Leitbild (erarbeitet 2009) legt die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde Davos fest. Das Leitbild ist weiterhin gültig und liegt den Legislaturzielen des Kleinen Landrats zu Grunde. Bezüglich Bevölkerungsentwicklung und Wohnraum beschreibt das Leitbild konkrete Ziele: «So wünschen sich Bevölkerung, Behörden und Gäste ihr Davos der Zukunft: [...] Ein nachhaltig gestalteter Lebens- und Wirtschaftsraum. Die Zahl der Menschen, die hier wohnen, nimmt stets leicht zu. [...] Die Einheimischen finden in Davos alles, was sie zur Gestaltung des Lebens brauchen. Vor allem auch günstigen Wohnraum und passende Arbeit.».

4.2 Kommunales räumliches Leitbild (KrL)

Das im Januar 2023 vom Kleinen Landrat verabschiedete «Kommunale räumliche Leitbild» (KrL) definiert die räumliche Strategie der Gemeinde Davos für die nächsten 15 – 25 Jahre und ist eine wichtige Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung. Im KrL wird die Erhaltung und Schaffung von ausreichend geeignetem Wohnraum als wichtige Basis für eine räumlich, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung der Gemeinde festgelegt.

Konkret heisst es darin: «Um die Wohnattraktivität zu steigern und das angestrebte Bevölkerungswachstum zu erreichen, wird im Zuge aller obigen Massnahmen (Anm.: Innenentwicklungsmassnahmen) Wohnraum geschaffen, der wirtschaftlich tragbar ist und sich am Bedarf orientiert.» Für die zahlreichen Entwicklungsgebiete in Dorf und Platz sowie für das Gebiet Valbella wird festgelegt, dass angemessene Anteile an preisgünstigem Wohnraum gesichert werden sollen. Zudem legt das KrL fest, dass die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen in Zweitwohnungen im Fall unerwünschter Entwicklungen zu minimieren ist.

An dieser Stelle ist es wichtig zu betonen, dass dazu keine pauschale Einführung einer Erstwohnanteilspflicht vorgesehen ist. Vielmehr soll der Erhalt von Erstwohnungen primär durch Anreize und den Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde erfolgen, ergänzt um moderate Erstwohnanteile bei Ersatzneubauten von Mietshäusern in den zentral gelegenen Zonen.

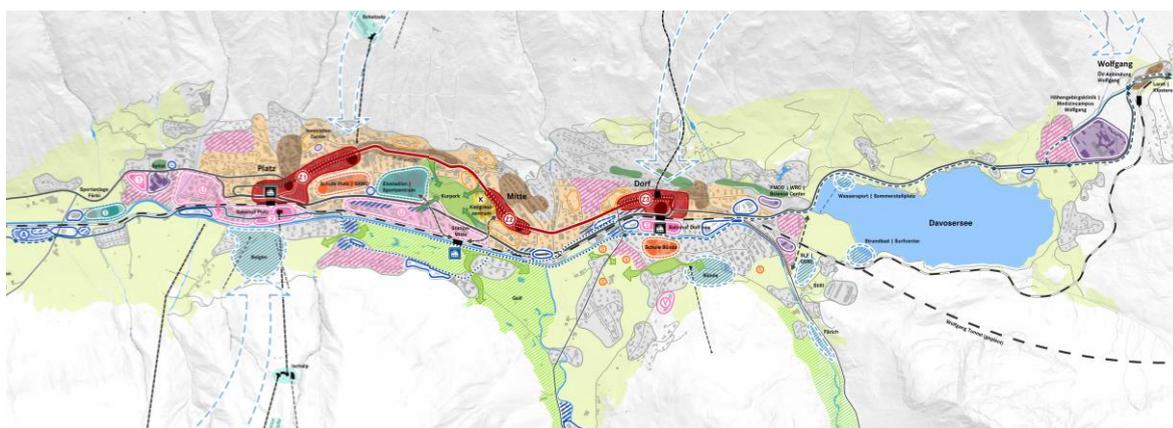


Abb. 5 Kommunales räumliches Leitbild (KrL) – Ausschnitt Konzeptplan mit Innenentwicklungsgebieten (rosarot)

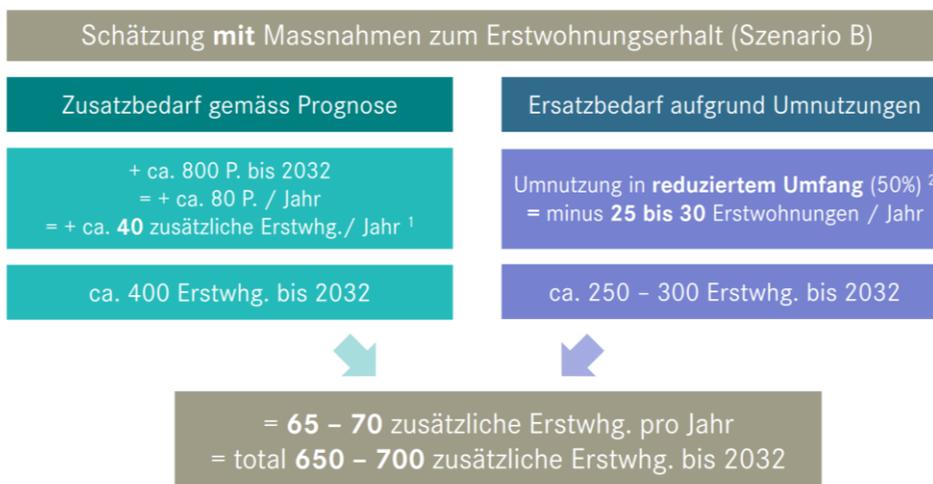
5 Abschätzung Bedarf

Auf Basis der Bevölkerungsprognose und der durchschnittlichen Anzahl Personen pro Wohnung beträgt der Zusatzbedarf bis 2032 rund 400 Wohnungen. Neben diesem reinen Zusatzbedarf ist jedoch auch der Ersatzbedarf zu berücksichtigen, der aus der zukünftigen Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen und dem entsprechenden Rückgang an Erstwohnungen entsteht.

Unter der Annahme, dass die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen im Umfang der letzten 5 Jahren anhält, resultiert ein Ersatzbedarf von 500 – 600 Erstwohnungen und folglich ein Gesamtbedarf von rund 900 – 1000 zusätzlichen Erstwohnungen bis 2032 (Szenario A).



Sofern auf Basis der Wohnraumstrategie geeignete Massnahmen zur Erhaltung von altrechtlichen Erstwohnungen eingeführt werden (siehe Kap. 6 ff.), kann als Arbeitsannahme von einer Reduktion der Umnutzungen um 50 % und einem Ersatzbedarf von 250 - 300 Erstwohnungen ausgegangen werden, wodurch ein Gesamtbedarf von rund 650 - 700 zusätzlichen Erstwohnungen bis 2032 resultiert (Szenario B).



¹ auf Basis der durchschnittlichen Haushaltgrösse in Davos von 2.02 P. / Wohnung (Datengrundlage: GWR)

² Entwicklung letzte 5 Jahre = durchschnittlich 55 Umnutzungen pro Jahr (GWR / Gmde. Davos)



6 Strategie

6.1 Gesamtstrategie

Obschon von der Gemeinde erarbeitet und verabschiedet, geht die Wohnraumstrategie von einem ausgewogenen Zusammenwirken aller Teilnehmenden am Immobilien- und Wohnungsmarkt aus. Die Ziele der Wohnraumstrategie werden nur erreicht, wenn verschiedene Akteur:innen in die Strategie eingebunden sind. Dazu zählen private Eigentümer:innen von bebauten und unbebauten Grundstücken, Immobilienentwickler:innen, Wohnbaugenossenschaften und auch die Gemeinde. Der Kleine Landrat setzt dabei in erster Linie auf Anreize und möchte Einschränkungen auf das Nötigste beschränken.

Alle diese Akteur:innen stehen gemeinsam in der Verantwortung, dass Davos ein attraktiver Wohnstandort bleibt, in der jede Bewohnerin und jeder Bewohner angemessenen Wohnraum findet, und dass Davos mittels eines geeigneten Wohnraumangebots auch in Zukunft ein erfolgreicher und funktionierender Wirtschaftsstandort und eine attraktive Tourismusdestination bleibt.

Die Gemeinde Davos möchte die definierten Ziele mittels einer gezielten Kombination aus fünf Teilstrategien erreichen: Raumplanerische Anreize, finanzielle Fördermittel (aus bestehendem Fonds), Liegenschaftenstrategie der Gemeinde, massvolle raumplanerische Regulierung sowie ergänzende Massnahmen.



Abb. 6 Gesamtstrategie mit den fünf Teilstrategien

6.2 Teilstrategien und Strategieelemente

Die Wohnstrategie umfasst aufbauend auf der Gesamtstrategie die unten dargestellten Teilstrategien und Strategieelemente.

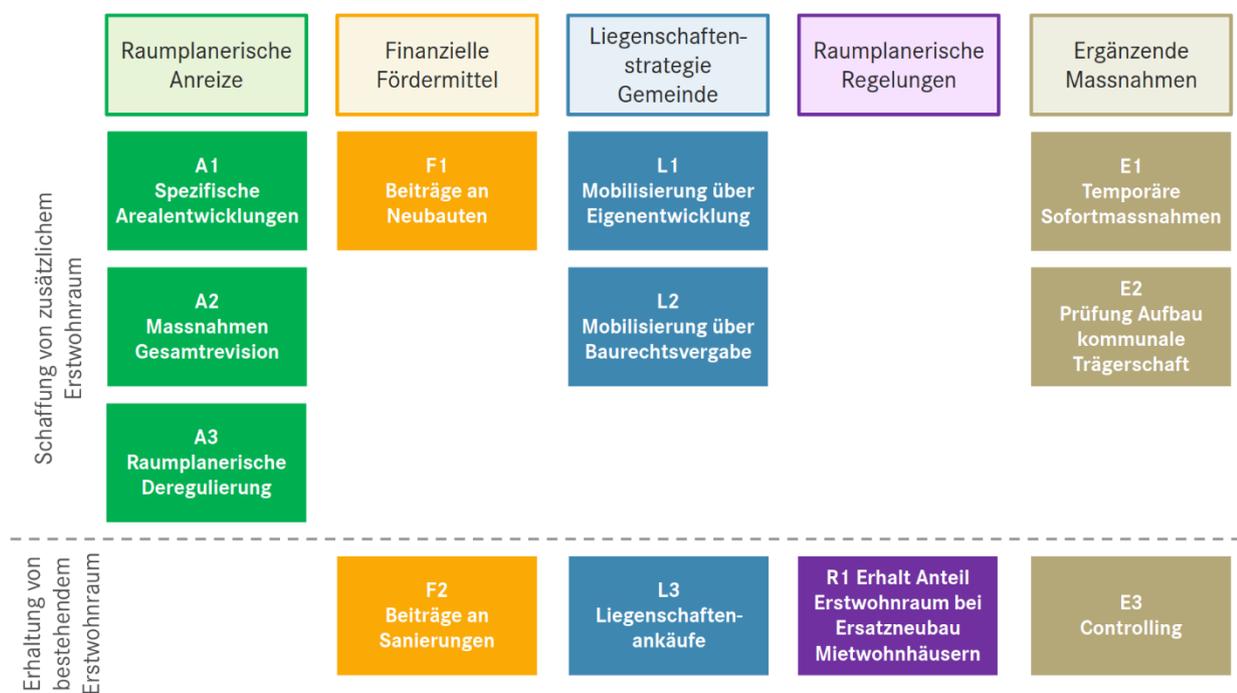


Abb. 7 Übersicht Teilstrategien und Strategieelemente

A Raumplanerische Anreize

Mittels raumplanerischer Anreize über die Nutzungsplanung kann die Schaffung von Wohnraum gezielt gefördert werden. Laufende und geplante Arealentwicklungen, wie z.B. die Teilrevisionen Färbi und Valbella, sowie die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung bieten hierbei ein Potenzial für gezielte Anpassungen (bspw. Mindestanteile Mietwohnraum und Wohnraum in Kostenmiete bei Arealentwicklungen, raumplanerische Deregulierung bzw. Überprüfung von erschwerenden Regelungen wie etwa Pflichtparkplatzregelungen, Nutzungsboni unter der Vorgabe, dass Mindestanteile an Mietwohnraum realisiert werden).

B Finanzielle Fördermittel

Die Gemeinde Davos besitzt mit dem Fonds zur Förderung von Erstwohnungen und Gewerberaum ein Instrument mit grossem Potenzial. Sein Verwendungszweck soll so angepasst werden, dass Bauträger, welche Wohnraum nach den Zielen der Wohnraumstrategie schaffen, noch gezielter mit Deckungsbeiträgen oder Darlehen unterstützt werden können. Im Weiteren sind im Rahmen des Fonds Beiträge an Sanierungen vorgesehen, um den Erhalt von Erstwohnraum zu fördern. Die Gemeinde fördert damit den Erhalt und die bedarfsgerechte Produktion von Wohnraum.

C Liegenschaftenstrategie Gemeinde

Die Gemeinde hat in Form eigener Grundstücke und Liegenschaften direkten Handlungsspielraum bei der Wohnraumproduktion. Sie bewirtschaftet ihr bestehendes Portfolio entsprechend den Zielen der Strategie und entwickelt den Bestand nachhaltig weiter. Auf einzelnen Parzellen entwickelt sie selber neue Wohnraumprojekte, um kurzfristig ein Angebot zu schaffen. Für weitere gemeindeeigene Parzellen vergibt sie spezifisch Baurechte unter günstigen Konditionen mit der Vorgabe, gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen. Die Gemeinde nimmt zudem zum Erhalt von Erstwohnraum eine aktivere Rolle auf dem Immobilienmarkt wahr, indem punktuell weitere Liegenschaften erworben und für die Umsetzung der Ziele mobilisiert werden. Dadurch wird der Handlungsspielraum der Gemeinde im Falle eines Bedarfs auch für die Zukunft erhalten.

D Raumplanerische Regelungen

Ein grosser Anteil der Wohnungen im wirtschaftlich tragbaren Mietpreisbereich befindet sich im Bestand. Bestehende Mehrfamilienmiethäuser tragen wesentlich dazu bei, dass genügend wirtschaftlich tragbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Es gilt, moderate Massnahmen zum Erhalt eines gewissen Anteils an Mietwohnungen zu finden, jedoch ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Eigentumsrechte. Geprüft werden soll eine Regelung, die sicherstellt, dass bei Ersatzneubauten oder Auskernungen von Bauten mit einem hohen Anteil Mietwohnungen an zentralen Lagen (Zentrumszone, Zone für städtisches Wohnen, Wohnzone Dorf und Platz sowie Zone für Arbeiten und Wohnen) ein angemessener Anteil an Erstwohnungen erhalten wird. Dabei ist die Möglichkeit einer Ersatzabgabe vorzusehen, welche Grundeigentümer:innen Spielraum lässt und welche gleichzeitig zur Finanzierung der Wohnraumstrategie beiträgt.

E Ergänzende Massnahmen

Neben den oben beschriebenen Teilstrategien, welche direkt und langfristig zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum beitragen, werden ergänzende Massnahmen eingeführt, welche begleitend wirken. Hierzu gehört die Prüfung temporärer Sofortmassnahmen (z.B. Personalunterkünfte in der Hauptsaison durch Zwischennutzungen), die Prüfung des Aufbaus einer kommunalen Trägerschaft für Liegenschaften (z.B. Anstalt, Stiftung o.ä.) sowie ein Monitoring und Controlling der Wohnraumentwicklung und der Umnutzungen.

6.3 Schaffung von Wohnraum für spezifische Zielgruppen

Die Gemeinde will bei der Wohnraumförderung darauf achten, dass Wohnraum für die in den Zielen definierten Zielgruppen entsteht. Es handelt sich hierbei vor allem um diejenigen Segmente, für welche der Markt gemäss dem Ergebnis der Wohnraumanalyse ein nicht ausreichendes Angebot schafft, sowie die Segmente, welche für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung aus demographischer und wirtschaftlicher Sicht eine besondere Bedeutung haben. Hierzu gehören im Besonderen:

- Wohnraum für Familien mit Kindern
- Wohnraum spezifisch für ältere Personen
- Wohnraum für jüngere Personen und Personen in Ausbildung
- Wohnraum für saisonal Angestellte

Dies bezieht sich zum einen auf die Wohnungsgrössen und -typen, spezifisch aber auch darauf, dass genügend Wohnraum im Mietsegment zur Verfügung steht. Auch wenn der Einfluss der Gemeinde beschränkt ist und die Produktion im Privatbereich primär gewinnorientiert ist, kann die Gemeinde im Rahmen verschiedener Strategieelemente direkt oder indirekt steuernd einwirken:

- Einen direkten Einfluss sowohl auf die Grössen und Typen wie auf die Mietpreise hat die Gemeinde im Rahmen der gemeindeeigenen Liegenschaftsstrategie (Eigenentwicklungen oder Baurechtsvergaben).
- Im Weiteren kann sie Einfluss nehmen bei Arealentwicklungen, wo im Rahmen von Um- oder Aufzonungen anstelle von monetären Mehrwertabschöpfungen beispielsweise Mindestanteile an Mietwohnraum festgelegt werden können. Im Rahmen von Planungsvereinbarungen können Zielgruppenbasierte Wohnungsspiegel angestrebt werden.
- Einen Einfluss hat die Gemeinde zudem im Rahmen der finanziellen Fördermittel, wo die Beiträge an entsprechende Wohnungsgrössen und Mietpreise geknüpft werden können.

6.4 Schaffung von Wohnraum am richtigen Standort

Die Schaffung von Wohnraum an geeigneten Standorten richtet sich nach dem Kommunalen räumlichen Leitbild. Die Steuerung erfolgt über die Revision der Nutzungsplanung (u.a. Arealentwicklungen, Umzonungen, Aufzonungen, Mobilisierung von Reserven). Im Weiteren kann die Gemeinde über die Entwicklung der eigenen Liegenschaften direkt steuern, wo und welcher Wohnraum entsteht.

Das Hauptbevölkerungswachstum soll im zentralen Raum zwischen Frauenkirch und Wolfgang, und primär im Raum Davos Dorf und Platz stattfinden, weshalb insbesondere dort im Rahmen der Innenentwicklung Wohnraum zu schaffen ist. Im Weiteren wird in Monstein und Wiesen eine angemessene Bevölkerungsentwicklung angestrebt – dies mit dem Ziel des Erhalts der Grundversorgung – weshalb auch dort mittels Mobilisierung gezielt Wohnraum geschaffen werden soll. Die Entwicklung in den weiteren Ortsteilen geschieht im Rahmen der Mobilisierung der vorhandenen Reserven.



7 Umsetzung der Strategie

7.1 Finanzierung der Wohnraumstrategie

Die Gemeinde Davos hat mit dem bestehenden «Fonds für Erstwohnen und Gewerberaum» eine gute Ausgangslage in Bezug auf die Finanzierung der Wohnraumstrategie. Der Fonds wird heute wesentlich gespeist durch Einkünfte aus den Handänderungssteuern.

Damit die Wohnraumstrategie die benötigte Wirkung erzielen kann, muss der Mittelzufluss in den Fonds überprüft und bei Bedarf gestärkt werden. Einerseits soll die Alimentierung des Fonds optimiert werden, andererseits sollen die raumplanerischen Instrumente so ausgerichtet werden, dass Mehreinnahmen aus zweckgebundenen Lenkungsabgaben den Fonds speisen. Die nachfolgende Grafik illustriert die möglichen Finanzierungsmechanismen.

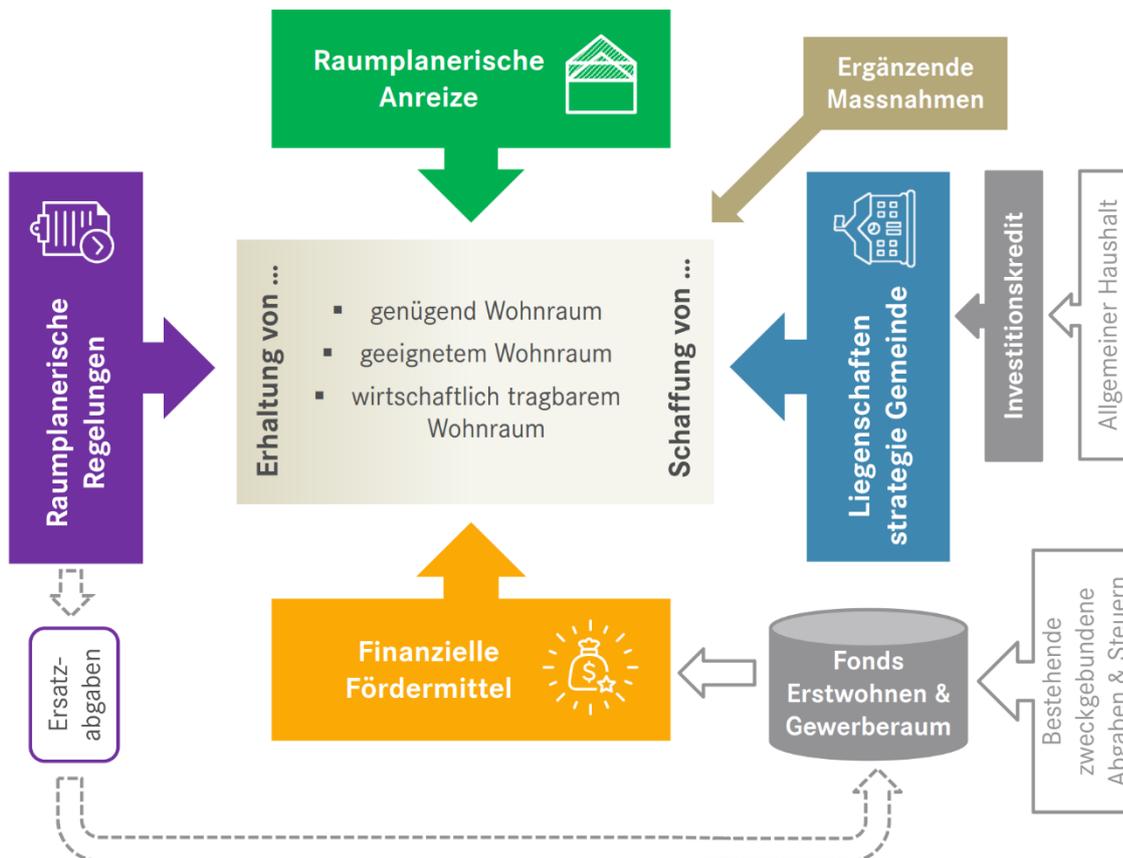


Abb. 8 Zusammenspiel der Teilstrategien und der Finanzierungsmechanismen

Die Finanzierung stützt grundsätzlich auf drei Grundprinzipien ab:

- 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 Ersatzabgaben aus einer Erstwohnanteilsregelung, Mehrwertausgleichszahlungen sowie allfälligen weiteren Lenkungsabgaben. Die Erträge aus den Lenkungsabgaben fließen über den «**Fonds für Erstwohnen und Gewerberaum**» vollständig in die Erstwohnraumförderung und tragen direkt zur Schaffung von mehr Wohnraum in der Gemeinde bei.
- Für die Liegenschaftenstrategie der Gemeinde ist ein **Investitionskredit** vorgesehen, welcher der Gemeinde ermöglicht, die entsprechenden Investitionen im öffentlichen Interesse zu tätigen und Wohnraum zu schaffen (Ankauf von Liegenschaften, gemeindeeigene Wohnraumprojekte).
- 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 Einnahmeverzicht. Selbstverständlich sind an diese Baurechtsvergaben Bedingungen zu knüpfen mit Vorgaben zur maximalen Mietzinsgestaltung, zur Belegung, etc..

7.2 Umsetzungsschritte

Die Umsetzung der Wohnraumstrategie startet im Sommer 2023, wobei einzelne Massnahmen aus Gründen der zeitlichen Dringlichkeit bereits in die Wege geleitet wurden. Für die meisten Strategieelemente bedarf es einer Anpassung von Reglementen oder Gesetzen bzw. der Nutzungsplanung. Diese Anpassungen sollen zeitnah und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Verfahren sowie unter Einbezug der Bevölkerung und der Betroffenen angegangen werden.

Die Wirkung einzelner Strategieelemente wird zeitnah einsetzen. Hierzu gehören insbesondere allfällige temporäre Massnahmen, die Anpassung der Förderinstrumente (über Anpassung Fondsreglement) und die Reduktion der Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen (über Teilrevision Zweitwohnungsgesetz). Weitere Strategieelemente bedürfen einer gewissen Entwicklungs- und Realisierungszeit (Mobilisierung Gemeindeliegenschaften) oder entfalten ihre Wirkung erst nach der Durchführung von Teilrevisionen (Arealentwicklungen) respektive nach Klärung der Finanzierung und allfälliger gesetzlicher Anpassungen (Zukauf Liegenschaften). Die Massnahmen im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung entfalten ihre Wirkung erst nach der Genehmigung der Gesamtrevision, voraussichtlich ab 2027.

Die Umsetzung der Wohnraumstrategie ist über folgende Folgeschritte vorgesehen:

Umsetzungsschritte		Nächste Schritte	Verantwortung
1 Arealentwicklungen vorantreiben (A1)	Die strategisch wichtigen Teilrevisionen betreffend Arealentwicklungen Färbi, Valbella und Ortszentrum Davos Dorf werden mit hohem zeitlichem Druck vorangetrieben. Die entsprechenden Raumplanungsgeschäfte sollen der Stimmbevölkerung in den Jahren 2023 und 2024 vorgelegt werden.	Umsetzung Teilrevisionen oder Vereinbarungen (läuft)	Private / Gemeinde
2 Mobilisierung Gemeindeliegenschaften (L1, L2)	Geeignete Gemeindeliegenschaften werden ab sofort zur Wohnraumschaffung zur Verfügung gestellt. Mehrheitlich sollen Baurechtsvergaben an gemeinnützige Bauträger erfolgen. Zwei eigene Projekte setzt die Gemeinde ab 2024 um. Die Mittel dazu sollen unter anderem aus einem Rahmenkredit stammen. Gleichzeitig bereitet die Gemeinde die Vergabe der Baurechte vor.	Umsetzung vertiefen, Projekte ausarbeiten, Musterbaurechtsvertrag erarbeiten (in Vorbereitung)	Planung: Gemeinde Umsetzung: Gemeinde / Private
3 Schaffung und Erhalt von Erstwohnraum fördern (F1, F2)	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 unterbreitet.	Anpassung Reglement Fonds für Erstwohnen und Gewerberaum (in Vorbereitung)	Gemeinde
4 Liegenschaftenzukäufe (L3, E2)	Mittels eines Rahmenkredits soll der Zukauf von Liegenschaften durch die Gemeinde zum Erhalt von Erstwohnraum ermöglicht werden. Die Gemeinde behält dadurch zudem langfristig Handlungsspielraum.	Kredit beantragen, anschliessend Umsetzung mittels Zukäufe	Gemeinde
5 Temporäre Massnahmen prüfen (E1)	Nach Möglichkeit werden temporäre Lösungen für die Hauptsaisons 2023 – 2025 gesucht, v.a. im Bereich Personalwohnen, z.B. Prüfung Zwischennutzungen.	Kurzfristige Optionen für Winter 2023 und 2024 prüfen und mit Beteiligten umsetzen (läuft)	Gemeinde / Private
6 Controlling einführen (E3)	Es wird ein laufendes Monitoring der Wohnraumsituation in der Gemeinde durchgeführt, mit Fokus auf die Entwicklung und die Nutzung von Erstwohnungen.	Controlling weiterführen und ausbauen (läuft)	Gemeinde
7 Punktuelle Regelung zum Erhalt von Erstwohnraum (R1)	Es soll eine 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 Eigentümer:innen Spielraum und hilft, die Wohnraumstrategie zweckgerecht zu finanzieren. Die entsprechende Vorlage zur Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (GZWD) soll nach der Beratung und Mitwirkung der Stimmbevölkerung vorgelegt werden. Explizit nicht vorgesehen sind weitreichende und tiefgreifende Anteilsregelungen.	Teilrevision Zweitwohnungsgesetz (in Vorbereitung)	Planung: Gemeinde Umsetzung: Private
8 Gesamtrevision der Nutzungsplanung (A2, A3)	Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Anreize geschaffen, um die private Erstwohnraumproduktion weiter hochzuhalten. Gleichzeitig wird geprüft, ob Regulierungen reduziert werden können. Die Gesamtrevision der Zonenplanung wird dem Grossen Landrat frühestens im Jahr 2026 vorgelegt werden können.	Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision prüfen und umsetzen (ab 2024)	Planung: Gemeinde Umsetzung: Private / Gemeinde



7.3 Erreichung der quantitativen Ziele (Abschätzung)

Im Sinn einer Abschätzung kann von einer Nettozunahme von rund 650 - 700 Erstwohnungen bis 2032 ausgegangen werden. Die Zahl basiert auf der untenstehenden Abschätzung der realisierbaren Erstwohnungen durch private Arealentwicklungen (A1), durch Eigenentwicklungen und Abgaben der Gemeinde im Baurecht (L1, L2) sowie durch die übrige private und gemeinnützige Wohnbautätigkeit unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung ¹, abzüglich der nach wie vor möglichen Umnutzungen von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen ². Es handelt sich hierbei um eine quantitative Annäherung.

Zeitraum 2023 – 2032 (10 Jahre)	Schätzung Anzahl Erstwohnungen
Arealentwicklungen (Teilrevisionen) (A1)	+ 325 Whg
Eigenentwicklung durch Gemeinde (L1)	+ 30 Whg
Abgabe im Baurecht und Entwicklung durch gemeinnützige Trägerschaften (L2)	+ 95 Whg
Übrige private und gemeinnützige Wohnbautätigkeit, gefördert durch raumplanerische Anreize und finanzielle Fördermittel (A2, A3, F1) ¹	+ 500 Whg
Total 2023 – 2032 (Bruttozunahme)	+ 950 Whg
Angenommene Umnutzung zu Zweitwohnungen (R1, F2, L3) ²	- 250 – 300 Whg
Total 2023 – 2032 (Nettozunahme)	+ 650 - 700 Whg
Bedarf 2023 bis 2032 (Annahme; siehe Kap. 5)	+ 650 - 700 Whg

Die resultierende Nettozunahme von 650 – 700 Erstwohnungen bis 2032 entspricht dem geschätzten Bedarf von 650 – 700 Erstwohnungen bis 2032 (Kap. 5). Es kann somit angenommen werden, dass das quantitative Ziel der Wohnraumstrategie grundsätzlich erreichbar ist. Die Voraussetzung dafür ist, dass alle Massnahmen der Wohnraumstrategie umgesetzt werden und eine gemeinsame Wirkung entfalten, insbesondere die Finanzierungsinstrumente, die Anpassung des Reglements des Fonds für Erstwohnen und Gewerberaum sowie die Massnahmen im Rahmen der Teilrevisionen und der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

¹ Annahme basierend auf der Auswertung der Baubewilligungen zwischen 2014 und 2019, wonach gesamt ca. 320 bzw. jährlich rund 50 neue Erstwohnungen erstellt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Wert mit Fördermassnahmen in etwa gehalten werden kann.

² Es wird hierbei von der Arbeitsannahme gem. Kap. 5 ausgegangen, dass durch die Massnahmen zum Erhalt von Erstwohnungen 50% weniger Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen erfolgen als im Schnitt der letzten 5 Jahre

Übersichtsplan potenzielle Wohnraumproduktion bis 2032 (Abschätzung)

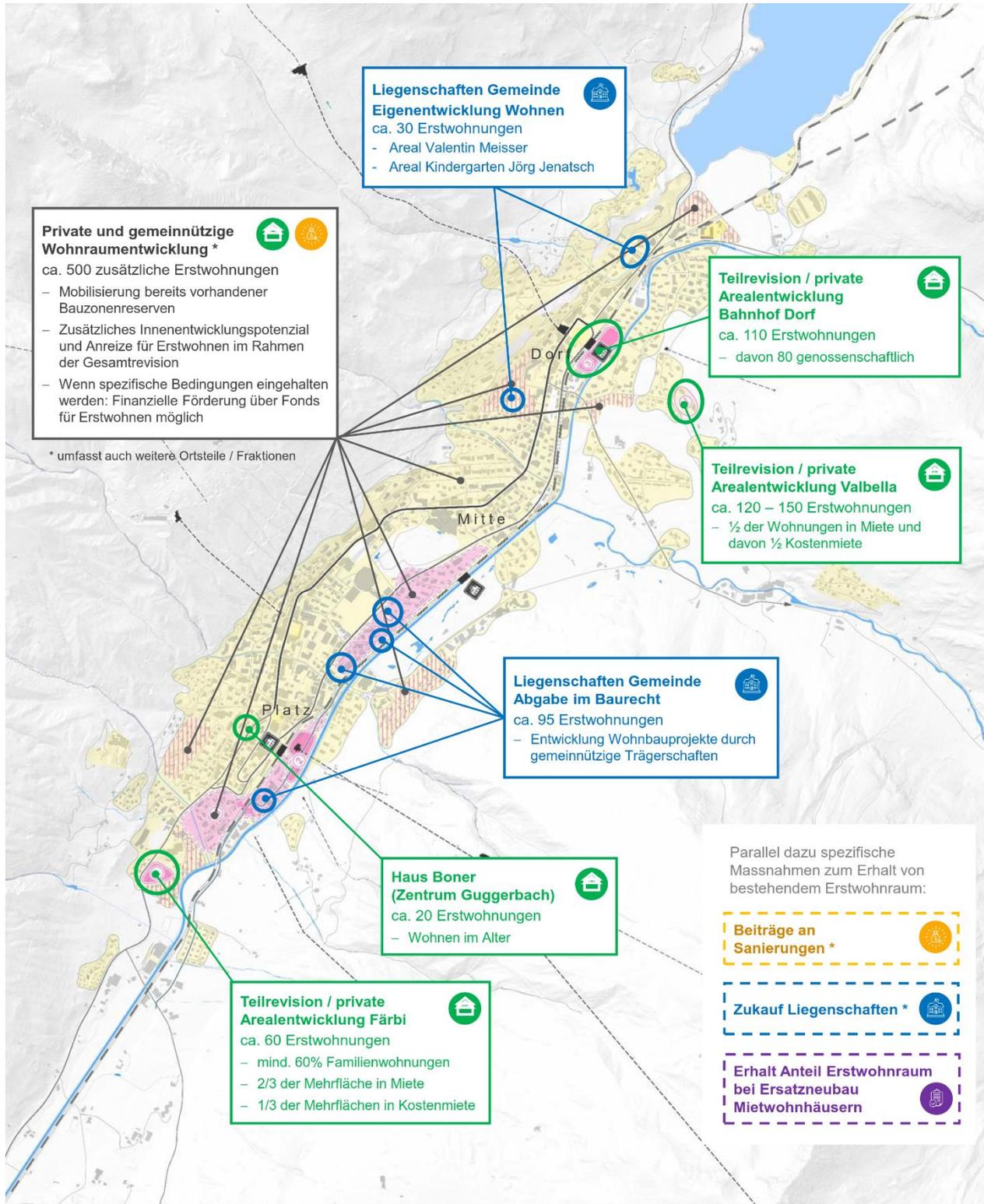


Abb. 9 Übersichtsplan potenzielle Wohnraumproduktion bis 2032
 (Hintergrundkarte: Siedlungsgebiet [gelb] und Innenentwicklungsgebiete [rosa] gemäss Kommunalem räumlichem Leitbild)

Glossar

Wirtschaftlich tragbarer Wohnraum

Der Begriff «wirtschaftlich tragbarer Wohnraum» bezieht sich auf die im Bank- und Immobilienwesen übliche Faustregel, dass die Wohnkosten 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollten. Bei Haushalten mit niedrigeren Einkommen kann der Wert tiefer sein.

Preisgünstiger Wohnraum

Der Begriff «preisgünstiger Wohnraum» bezieht sich auf diejenigen Wohnungen, welche im Vergleich zum Durchschnitt einen günstigen Mietpreis aufweisen und auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen wirtschaftlich tragbar sind. Die genaue Definition ist auf Basis des bestehenden Wohnraumangebots und der Bevölkerungs- bzw. Einkommensstruktur in der Gemeinde festzulegen.

Kostenmiete

Die Kostenmiete bezeichnet den Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten erforderlich ist. Das Prinzip der Kostenmiete ist, dass mit dem Mietzins kein Gewinn erwirtschaftet wird. Diesem Prinzip sind insbesondere Genossenschaften verpflichtet, welche auch in Davos bereits heute viele Wohnungen anbieten. Die Kostenmiete bezieht sich – im Vergleich zu den obigen Begriffen – einzig auf die Aufwandseite und sagt nichts darüber aus, ob Wohnraum wirtschaftlich tragbar ist. Abhängig vom Baulandpreis, von den Baukosten sowie den laufenden Aufwendungen kann die Kostenmiete unterschiedlich hoch sein.

Marktmiete

Von Marktmiete spricht man, wenn der Mietzins durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt wird – dies im Vergleich zur Kostenmiete. Bei der Marktmiete wird der Mietzins objektiv im Verhältnis zum Wert der Liegenschaft beurteilt. Die Marktmiete beinhaltet üblicherweise einen Gewinn für die Eigentümerschaft.

Angebotsmieten bzw. Angebotsmietpreisindizes

Angebotsmieten sind die Mietpreise, zu denen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Die Angebotsmieten werden meist anhand von Inseraten von Unternehmen wie Wüest & Partner ausgewertet und in Form von Indizes aufbereitet. Die Angebotsmieten umfassen nicht die Bestandesmieten.

Bildnachweise

Titelfoto sowie S.3, 9, 13 und 18 © Michael Straub, Wiesen

Datenquellen

Kanton Graubünden

- Verfügbares Einkommen: Auszug Steuerregister Davos 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

Bundesamt für Statistik (BFS)

- Demographie: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
- Wirtschaft: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Pendler: Pendlerstatistik, Daten basierend auf AHV-Register, STATPOP und STATENT
- Leerwohnungen: Leerwohnungszählung
- Erst- und Zweitwohnungen: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)
- Neu erstellte Wohnungen: Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs)

Weitere Datengrundlagen

- Wohnraumanalyse Davos, Entwurf Schlussbericht, 28. Juni 2022, IC infraconsult AG, Bern
- Immobilienpreise/Wohnungspreise: Standortinformation Davos, Wüest Partner, Stand Q1 2022 (Angebotspreise)
- Erst- und Zweitwohnungen: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Anhang

- Anhang A: Mobilisierung Gemeindeliegenschaften A-1
- Anhang B: Übersicht Arealentwicklungen (Teilrevisionen) A-2

Anhang A: Mobilisierung Gemeindeliegenschaften

Die Mobilisierung der Gemeindeliegenschaften ist gemäss den immobilienstrategischen Überlegungen der Gemeinde sowie auf Basis der Wohnraumstrategie wie folgt vorgesehen (Annahmen):

Eigenentwicklung Gemeinde				
<i>Parzelle / Areal</i>	<i>Schwerpunkt / Zielgruppen</i>	<i>Grobschätzung Anzahl Wohnungen</i>	<i>Zeithorizont (grobe Annahme)</i>	<i>Umsetzung / nächste Schritte</i>
Areal Valentin Meisser	Alleinstehende Fachkräfte	18	1 – 3 Jahre	Planung Bauprojekt
Areal Kindergarten Jörg Jenatsch	Familien	14	1 – 3 Jahre	Planung Bauprojekt, Zwischenlösung Kindergarten
Total (gerundet)		30 Whg.		
Abgabe im Baurecht				
<i>Parzelle / Areal</i>	<i>Schwerpunkt / Zielgruppen</i>	<i>Abschätzung Anzahl Wohnungen</i>	<i>Zeithorizont</i>	<i>Umsetzung / nächste Schritte</i>
Riedstrasse 16 / Werkhof EWD	Familien / Alter	20	3 – 5 Jahre	Alternative für EWD evaluieren, Zonenplanrevision, Baurechtsvertrag
Mattastrasse 3A/B	Alter	35	3 – 5 Jahre	Zonenplanrevision, Baurechtsvertrag
Bolgenstrasse 1 (Schlachthof)	Personal	25	5 – 8 Jahre	Zonenplanrevision, Baurechtsvertrag
Flurstrasse 1	Familien	12	5 – 8 Jahre	Zonenplanrevision, Baurechtsvertrag
Total (gerundet)		95 Whg.		

Anhang B: Übersicht Arealentwicklungen (Teilrevisionen)

In Bezug auf die aktuellen Arealentwicklungen und die entsprechenden Teilrevisionen kann Stand heute ungefähr von den folgenden Entwicklungsabsichten und Anzahl realisierbarer Wohnungen ausgegangen werden (Annahmen Gemeinde):

Arealentwicklungen / Teilrevisionen				
<i>Parzelle / Areal</i>	<i>Schwerpunkt / Zielgruppen</i>	<i>Abschätzung Anzahl Wohnungen</i>	<i>Zeithorizont (grobe Annahme)</i>	<i>Umsetzung / nächste Schritte</i>
Haus Boner (Zentrum Guggerbach)	Alter	21	1 – 2 Jahre	Bauprojekt in Erarbeitung
Areal Färbi	Familien	60	2 – 5 Jahre	Teilrevision in öffentlicher Auflage, Projekt in Erarbeitung
Areal Klinik Valbella	Alle	120 - 150	3 – 5 Jahre	Teilrevision in Vorbereitung, Projekt in Erarbeitung
Bahnhof Dorf (Teil Areal südlich neuem Bahnhof)	Familien	80	5 – 8 Jahre	Teilrevision in Vorbereitung, anschliessend Projektwettbewerb (Termin noch offen)
Bahnhof Dorf (Teil Areal RhB)	Verschiedene	30	3 – 5 Jahre	In Abhängigkeit von Teilrevision Bahnhof Dorf, Projektwettbewerb (Termin noch offen)
Total (gerundet)		325 Whg.		