Gemeinde Davos
Hochbauamt
Valérie Favre Accola
Statthalterin
Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1

Telefon +41 81 414 30 15
valerie.favre@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Ausschreibung Gewerbezone Gadastatt-Tanne

Davos, 14.04.2025

Informationsblatt

Die Gemeinde Davos hat entschieden, zwecks Förderung des lokalen Gewerbes in der Gewerbezone Gadastatt-Tanne einem Investor ein Grundstück im Baurecht zu überlassen.

Eckdaten

Standort:	Landwasserstrasse 15, 7276 Davos Frauenkirch (Gadastatt-Tanne)
Zone:	Gewerbezone (G)
Parzellen-Nr.:	2138
Realisierbare Gewerbefläche:	2'265 m^2 + 64 Parkplätze (gemäss bestehender Machbarkeitsstudie)
Eigentumsform:	Baurecht (Laufzeit 60 Jahre)
Auflagen (nicht abschliessend):	Bauverpflichtung, anschliessende Vermietung der Gewerbefläche an lokale Gewerbetreibende (Ausschluss von Vermietung an WEF-NutzerInnen)

Weitere Angaben:

Die Gemeinde Davos ist Eigentümerin des Grundstücks (Parzellen-Nr. 2138) an der Landwasserstrasse 15 in 7276 Davos Frauenkirch. Im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans vom 14. Mai 2023 wurde die vorliegende Parzelle Nr. 2138 in die Gewerbezone umgezont. Die Gemeinde Davos verfolgt damit das Ziel, die hohe Nachfrage der lokalen Gewerbetreibenden nach zusätzlichem Gewerberaum zu bedienen.

Am 07. Dezember 2023 fand eine Informationsveranstaltung zur Gewerbezone Gadastatt-Tanne statt. Das Bauamt hat hierzu den Handels- und Gewerbeverband Davos eingeladen. Die damals vorgestellte Variante, verschiedene Baufelder im Baurecht an die Handels- und Gewerbetreibenden abzugeben, wurde kritisch hinterfragt. Die verschiedenen Anregungen seitens der interessierten Unternehmen flossen in die Überarbeitung der Machbarkeitsstudie ein. In der Folge kam man von der Vergabe einzelner Baurechtsverträge ab. Mit dem Bau einer grossen Gewerbehalle mit flexibler Raumgestaltung kann den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden besser Rechnung getragen werden.

Zur Erreichung dieses Ziels und zur Finanzierung des Bauprojekts beabsichtigt die Gemeinde Davos das Grundstück im Baurecht (mit einer Laufzeit von 60 Jahren) an einen Investor abzugeben. Seitens der Gemeinde besteht u.a. die Auflage, die vom Investor zu realisierenden Gewerbeflächen an lokale Gewerbetreibende zu marktüblichen Konditionen zu vermieten. Diese Auflagen werden im abzuschliessenden Baurechtsvertrag enthalten sein. Der Investor ist im Rahmen der Baugesetzgebung frei, die Breite und Höhe der Baute nach seinem Bedarf bzw. dem Bedarf der Mietinteressenten zu erstellen.

Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie von Marcel Liesch Architekten (anbei) hat ergeben, dass ca. 2'265 m^2 Gewerbefläche (+64 Parkplätze) realisiert werden können. Das Gebäude 636A-B wird bei der geplanten Verschiebung des Forstwerkhofs nicht mehr benötigt und kann abgebrochen werden. Der Rückbau der Halle wird separat geregelt. Das Gebäude 636A-A wird jedoch weiterhin von der Gemeinde genutzt und ist daher nicht Bestandteil der Baurechtsfläche. Die aktuellen durchschnittlichen Nettomietzinsen für Gewerbeflächen in Davos bewegen sich zwischen CHF 110 und 150 pro m^2 / Jahr.

Baurechtsfläche (nicht verbindlich)

1. Zeitlicher Ablauf Auswahlverfahren

Anschreiben potentielle Investoren und öffentliche Publikation Website Gemeinde Davos	14.4.2025
Frist für erstes indikatives Angebot	**Frist 31.5.2025**
Auswahl für zweite Runde durch KLR	
Zustellung erweiterte Unterlagen an ausgewählte Investoren.	16.6.2025
Möglichkeit schriftlich Fragen zu stellen, Baurechtsvertrag zu kommentieren	**Frist 30.6.2025**
Schriftliche Antworten an alle ausgewählte Investoren	31.7.2025
Eingabe definitives Angebot	**31.8.2025**
Entscheid Vergabe Baurecht durch KLR	16.9.2025
Genehmigung Baurechtsvertrag GLR	18.9.2025
Closing / Signing Baurechtsvertrag	**30.9.2025**

Interessierte Investoren erhalten in einem ersten Schritt die Möglichkeit, **bis spätestens 31. Mai 2025 ein indikatives Angebot unter Angabe der angestrebten Netto-Rendite (Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals) und Referenzen einzureichen. Die geplanten Investitionskosten und die angestrebten Netto-Mietzinsen sind auszuweisen.**

Ausgewählte Interessenten werden nach einer Prüfung der Due Diligence in die zweite Runde zugelassen. Den Interessenten werden Unterlagen zur Wirtschaftskraft von Davos und eine Liste der bereits eingegangenen Interessenten (anonymisiert) abgegeben. Die Interessenten erhalten den Baurechtsvertrag zur Prüfung. Sie erhalten zeitlich befristet die Möglichkeit Fragen zu stellen. Diese müssen schriftlich (Mail) eingereicht werden und werden ebenfalls schriftlich beantwortet. Die Fragen und Antworten werden jeweils allen Teilnehmer der zweiten Runde zugestellt. Das Signing/Closing ist spätestens auf den 30. September 2025 angesetzt. Das Auswahlverfahren wird bei Bedarf von der Firma Walder Wyss als neutraler Auswahlbegleiter unterstützt

Gemeinde Davos
Hochbauamt
Frau Valerie Favre Accola
Berglistutz
7270 Davos Platz

Valerie.Favre@davos.gr.ch