

Gemeinde Davos
Kanzlei
Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1

Telefon +41 81 414 30 40
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch



GROSSER LANDRAT DER GEMEINDE DAVOS

AMTSPERIODE 2025 – 2028

EINLADUNG

zur

7. Sitzung des Grossen Landrats

auf

Donnerstag, 18. September 2025, 14:00 Uhr

im Landratssaal

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 7. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

1. Protokoll

Das Protokoll der Sitzung vom 14.08.2025 sowie alle übrigen Unterlagen, inkl. Aktenauflage, sind ab sofort für die Mitglieder des Grossen Landrats zum elektronischen Bezug bereit.

2. Motion Landrat Lukas Kistler betreffend Korrektur des Planungsfehlers im Sertig Dörfli, Frage der Erheblicherklärung

Beilage Nr. 48: Antrag des Kleinen Landrats vom 29.07.2025

Beilage Nr. 49: Motion von Landrat Lukas Kistler und Mitunterzeichnende vom 17.03.2025 betreffend Korrektur des Planungsfehlers im Sertig Dörfli

3. Interpellation Landrat Damian Markutt zur Planungszone GZWD, Stellungnahme des Kleinen Landrates

Beilage Nr. 50: Antrag des Kleinen Landrats vom 19.08.2025

Beilage Nr. 51: Interpellation von Landrat Damian Markutt betreffend Planungszone

Beilage Nr. 52: Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos

Beilage Nr. 53: Wohnraumanalyse, Infraconsult

4. Entschuldung der Spital Davos AG und Beitrag an die Planungskosten für einen Neubau

Beilage Nr. 54: Antrag des Kleinen Landrats vom 26.08.2025

Auflageakten:

- Nachweis ausstehende Bankdarlehen von total 8,45 Mio. Fr.
- Unterlagen der Variantenstudien

5. Projektierungskredit Verkehrsdrehscheibe Davos Dorf

Beilage Nr. 55: Antrag des Kleinen Landrats vom 26.08.2025

6. Persönliche Vorstösse

7. Mitteilungen des Kleinen Landrats

Meinungsaustausch

Im Anschluss an die ordentliche Sitzung findet im Landratssaal ein kurzer Meinungsaustausch zwischen Grosse Landrat und Kleinem Landrat statt. Dieser Meinungsaustausch ist nicht öffentlich und wird ohne Publikum und Medien durchgeführt.

Besuch bei der Davoser Landwirtschaft in Davos Frauenkirch

Vorgängig zur Landratssitzung, von 11:30 bis 13:30 Uhr, sind die Behördenmitglieder und die lokalen Medien zu einem Informationsaustausch mit dem Bauern- und Waldwirtschaftsverband Davos eingeladen. Auf dem Hof von Andrea Pleisch in Davos Frauenkirch (Landwasserstrasse 32) werden von branchenbezogenen Davoser Exponenten aktuelle Themen und Spannungsfelder erörtert und dazu die Sicht der Landwirtschaft dargelegt. Ein einfacher und gesunder Zmittag mit Sandwiches und lokalen Produkten rundet den Anlass ab. Das Ratsbüro versucht mit diesem Anlass, einmal eine andere Tageszeit für einen Parlamentsbesuch zu testen und hofft auf eine rege Beteiligung.

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüssen

Ladina Alioth, Landratspräsidentin

Davos, 27. August 2025

Sitzung vom 29.07.2025
Mitgeteilt am 30.07.2025
Protokoll-Nr. 25-507
Reg.-Nr. 01.02.01

An den Grossen Landrat

Motion Landrat Lukas Kistler betreffend Korrektur des Planungsfehlers im Sertig Dörfli, Frage der Erheblicherklärung

1. Veranlassung

Am 17. März 2025 reichte Landrat Lukas Kistler und sechs Mitunterzeichnende eine Motion betreffend "Korrektur des Planungsfehlers im Sertig Dörfli" ein. Darin beziehen sie sich auf das Sertig Dörfli, das "der einzige Weiler in Davos [sei], der seinen ursprünglichen Charakter bis heute bewahren konnte und von Neubauten nahezu verschont blieb." Es seien auf den Parz.-Nrn. 6301 und 8134 nun aber "Baufreigaben" [recte: Baubewilligungen] erteilt worden, die "sowohl nicht der zugrundeliegenden Planung und Gesetzgebung der Gemeinde entsprechen als auch übergeordneten kantonalem Denkmalschutz und Bundesinventaren sowie dem öffentlichen Interesse widersprechen."

Die Motionär:innen argumentieren in ihrem Vorstoss mit dem Vermerk des Sertig Dörfli als "schützenswerter Ort" im kantonalen Richtplan, mit der im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KrL) enthaltenen Vorgabe zum Erhalt des historischen Kerns des Dörfli und mit der fehlenden Zuweisung des Sertig Dörfli als Entwicklungsgebiet, mit der ISOS-Qualifizierung als regional bedeutend, mit der Beeinträchtigung der Bauvorhaben auf den "Postkartenblick" und deren Nähe zu zwei geschützten Bauten auf der Parz.-Nr. 4016, mit Ausführungen der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege zum Schutz der Umgebung von Denkmälern, mit Gestaltungsauflagen gemäss Art. 24 BauG, mit einer Einschätzung des Bündner Heimatschutzes vom 22. Februar und 20. März 2024, mit Art. 116 BauG zum Ortsbildschutz, mit der Planungszone zur Überprüfung und Anpassung der Bauzonen, mit Art. 14 BauG über den Erlass von vorsorglichen Schutzmassnahmen und schliesslich mit der internationalen "Davos Declaration" für eine hohe Baukultur.

Die Motionär:innen gelangen zur Einschätzung, dass die erwähnten Baubewilligungen "nach dem gängige[m] Recht und der Planung der Gemeinde nicht zu bewilligen gewesen wären" und sie deshalb "gezwungen" seien, "diese Bauentscheide als Planungsfehler anzusehen."

Gestützt auf die angeführten Gründe verlangen die Motionär:innen vom Kleinen Landrat deshalb:

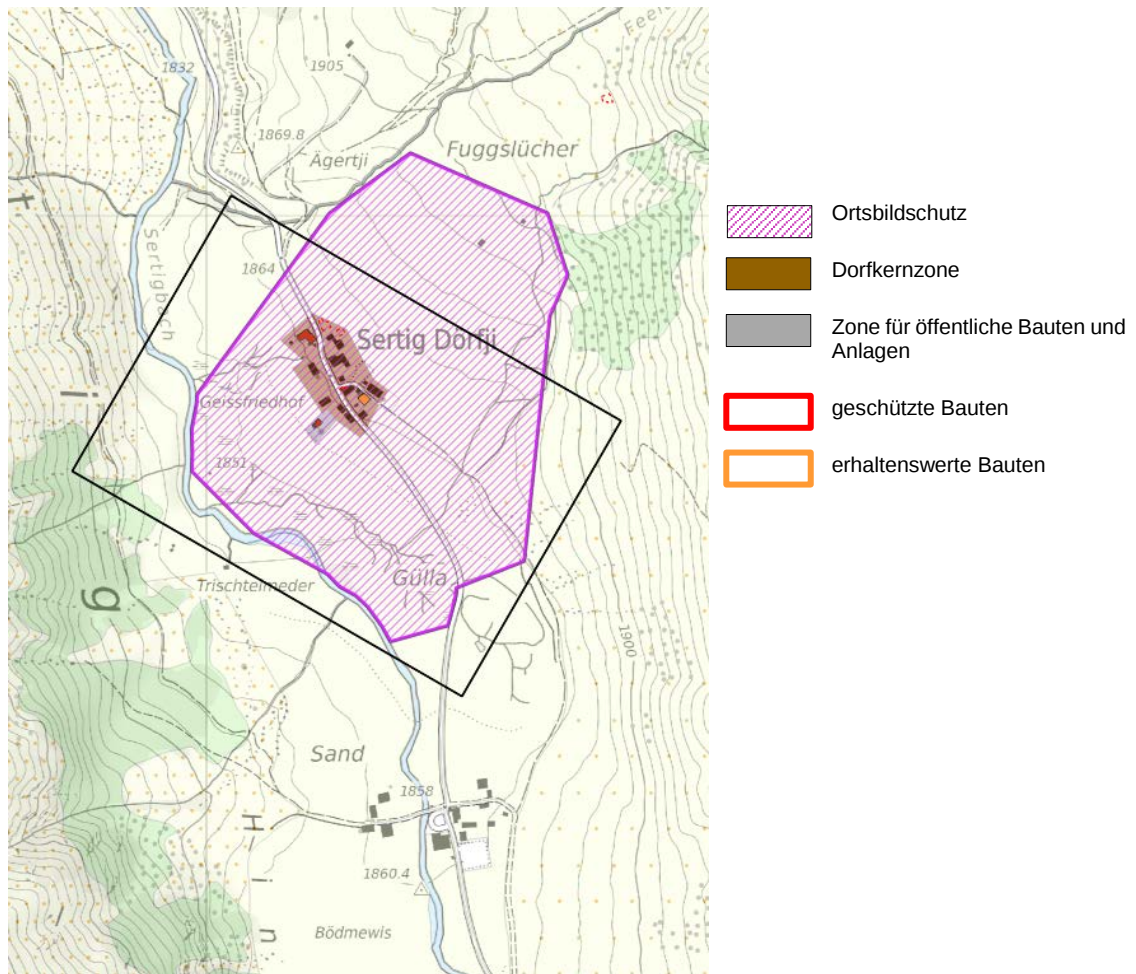
- Eine sofortige und rückwirkende Korrektur des Planungsfehlers,
- einen Baustopp der Bauvorhaben auf den Parzellen 6301 und 8134,
- eine mögliche Rückzonung der Bauzonen im Sertig Dörfli,
- einen Gestaltungsplan für das Sertig (nach Art. 108 - 112 BauG) unter Einbezug von unabhängigen Fachpersonen,
- eine Prüfung der Vorgänge bei der Ausarbeitung des KrL (mögliche Einflussnahme) und der Erteilung der Bauentscheide sowie einer möglichen Befangenheit der Baukom[m]ission durch die Geschäftsprüfungskom[m]ission
- und eine höhere Sorgfalt bei der Prüfung zukünftiger Bauvorhaben.

2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

2.1 Vorbemerkungen: Das Sertigtal als Natur- und Lebensraum mit besonderen Schutzanforderungen

Das Sertig zählt zu den bekannten und vielbesuchten Seitentälern von Davos und erstreckt sich über eine Länge von rund acht Kilometern von rund 1'500 bis ca. 1'880 m ü.M. Im Sertig gibt es in Clavadel und Sertig Dörfli zwei Bauzonen. In diesen Bereichen sind 180 Einwohner gemeldet (Clavadel 161, Sertig Dörfli 19). Die restlichen Talbewohner (64) verteilen sich auf die typischen Streusiedlungen des Tals. Im Tal leben 35 Minderjährige (schulpflichtig 13).

Für das Sertig Dörfli ist im geltenden Zonenplan eine Dorfkernzone ausgeschieden, die für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Landwirtschaftsbauten bestimmt ist (Art. 62 BauG). Die Kapelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 67 BauG). Die Bauzonen sowie ein weit darüber hinausreichendes Gebiet unterstehen gemäss dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) dem Ortsbildschutz (Art. 116 BauG). Neben der Kapelle gibt es im Sertig Dörfli noch zwei weitere geschützte (Art. 111 BauG) und zwei erhaltenswerte Bauten (Art. 112 BauG).



In dem vom Kleinen Landrat am 31. Januar 2023 verabschiedeten Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL) wird das Sertig Dörfli als Ort mit einer historischen Weilerstruktur und Kapelle, Restaurant Bergführer und Bushaltestelle beschrieben. Für diesen Bereich wird im KrL als Strategie die Erhaltung des Sertig Dörfli und der Streusiedlungscharakter der Umgebung mit der heutigen sanften touristischen Infrastruktur und Erholungsnutzung angegeben. Zugunsten des Natur- und Naherholungserlebnisses soll eine langfristige Reduktion des motorisierten Individualverkehrs angestrebt werden (S. 41). Gemäss dem räumlichen Konzept zur Siedlung und zu den Einrichtungen des Sertig Dörfli (S. 51) sind der historische Kern und die ortsbildprägenden Bauten zu erhalten und eine geeignete Nutzung ist zu ermöglichen.

Im Rahmen der Inventarisierung der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wurden auch die Ortsbilder von regionaler/lokaler Bedeutung aufgenommen. Diese wurden - im Gegensatz zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung - nicht vom Bundesrat beschlossen. Die Ortsbilder von regionaler/lokaler Bedeutung sind demnach nicht rechtswirksam und dienen lediglich als Informationsquelle. Das Sertig Dörfli wird im ISOS-Inventar als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt. Der Besonderheit des Ortsbildes hat die Gemeinde im GGP auch entsprechend Rechnung getragen (vgl. nachfolgend).

Insgesamt erachtet der Kleine Landrat das Sertig als wertvollen und sensiblen Teil der Landschaft Davos, dem spezielle Beachtung bei der baulichen und touristischen Entwicklung zu schenken ist. Bautätigkeiten sind auf die Bauzonen von Clavadel sowie Sertig Dörfli be-

schränkt und können ausserhalb der Bauzonen nur nach den bundesrechtlichen Bestimmungen vorgenommen werden. Mit der Ausscheidung eines Ortsbildschutzes im GGP (Art. 116 BauG) wurden für das Sertig Dörfli bereits umfassende Massnahmen zur Wahrung der spezifischen Einzigartigkeit umgesetzt.

2.2 Parlamentarischer Vorstoss in Form einer Motion

Die Motion (Art. 40 Geschäftsordnung des Grossen Landrates) ist ein verbindlicher Antrag eines oder mehrerer Ratsmitglieder. Die erheblich erklärte Motion verpflichtet den Kleinen Landrat, dem Grossen Landrat eine in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten oder des Grossen Landrats fallende Vorlage zu unterbreiten. Andere Anträge können nicht in die Form der Motion gekleidet werden.

Angesichts der Ausgestaltung dieses parlamentarischen Vorstosses ist offensichtlich, dass vier der sechs von den Motionär:innen aufgestellten Forderungen gar nicht Gegenstand einer Motion bilden können, weil der Kleine Landrat daraus keine in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten oder des Grossen Landrats fallende Vorlage erarbeiten kann (sofortige und rückwirkende Korrektur des Planungsfehlers; Baustopp der Bauvorhaben auf den Parzellen 6301 und 8134; Prüfung der Vorgänge bei der Ausarbeitung des KrL [mögliche Einflussnahme] und der Erteilung der Bauentscheide sowie einer möglichen Befangenheit der Baukommission durch die Geschäftsprüfungskommission; höhere Sorgfalt bei der Prüfung zukünftiger Bauvorhaben). Zu diesen vier Punkten hat der Kleine Landrat jedoch noch folgende grundsätzliche Bemerkungen:

2.2.1 Sofortige und rückwirkende Korrektur des Planungsfehlers

Die Motionär:innen halten in ihrem Vorstoss fest: "Aufgrund der Unvereinbarkeit der Bauvorhaben [auf den Parz.-Nr. 6301 und 8134] mit den Planungszielen der Gemeinde, den übergeordneten Erhaltungszielen von Kanton (Denkmalschutz) und Bund (ISOS) sowie den langfristigen wirtschaftlichen Interessen von Davos als Tourismusstandort, sehen wir [die Motionär:innen] uns gezwungen, diese Bauentscheide als Planungsfehler anzusehen."

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass von einem "Planungsfehler" bei der Erteilung der Baubewilligungen für die Bauvorhaben auf den Parz.-Nr. 6301 und 8134 keine Rede sein kann (wenn schon wären die Baubewilligungen als Folge eines Planungsfehlers zu kritisieren). Die erwähnten Projekte wurden durch das Bauamt unter intensiver Mitarbeit des Bauberaters vorgeprüft, mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit durch legitimierte Personen öffentlich aufgelegt (Art. 92 Abs. 2 KRG) und der Baukommission und schliesslich der für die Baubewilligung zuständigen Baubehörde (Art. 85 Abs. 2 KRG und Art. 4 BauG) vorgelegt. Die Bauvorhaben erfüllen sämtliche baugesetzlichen Anforderungen und die vor dem Obergericht des Kantons Graubünden unangefochten gebliebenen Bewilligungen wurden rechtskräftig. Es erübrigt sich deshalb an dieser Stelle, auf die angeblichen Rechtsverletzungen bei der Erteilung der beiden Baubewilligungen einzugehen. Widerrechtliche Baubewilligungen wären durch die zuständigen Gerichte festzustellen und aufzuheben (Art. 49 ff. VRG). Es gibt jedoch keine entsprechenden Urteile. Die eigene Einschätzung der Motionär:innen zur Rechtmässigkeit der Baubewilligungen kann angesichts des rechtsstaatlichen Grundsatzes zur Gewaltenteilung nicht an die Stelle der für eine Beurteilung solcher Entscheide zuständige Instanzen treten. Die Forderung der Motionär:innen bleibt unerfüllbar.

2.2.2 Baustopp der Bauvorhaben auf den Parzellen 6301 und 8134

Ein Baustopp für die Parz.-Nr. 6301 und 8134, wie von den Motionär:innen verlangt, ist ausgeschlossen. Dies wäre nur möglich, wenn ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt würde (Art. 60 Abs. 4 KRVO; vgl. auch Art. 156 Abs. 1 BauG). Wenn schon wäre im Hinblick auf eine Anpassung der Grundordnung (Art. 22 KRG) als vorsorgliche Massnahme eine Planungszone zu erlassen (Art. 21 KRG). Wie nachfolgend noch dargelegt wird, erachtet der Kleine Landrat Änderungen der Grundordnung hinsichtlich der Bauzone Sertig Dörfli oder des GGP zum Ortsbildschutz als nicht angezeigt, weshalb auch keine Planungszone zu verfügen ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Baubehörde bereits entschieden, dass die bestehende Planungszone auf die Bauvorhaben nicht anwendbar ist.

2.2.3 Prüfung der Vorgänge bei der Ausarbeitung des KrL [mögliche Einflussnahme] und der Erteilung der Bauentscheide sowie einer möglichen Befangenheit der Baukommission durch die Geschäftsprüfungskommission

Bei der GPK handelt es sich um eine ständige parlamentarische Kommission (Art. 9 Abs. 1 lit. a Geschäftsordnung des Grossen Landrates [GO GLR]), die das oberste Kontrollorgan der Gemeinde darstellt (Art. 19 lit. e und Art. 50 f. Gemeindeverfassung i.V.m. Art. 13 Abs. 1 GO GLR). Die GPK prüft u.a. die Geschäftsführung der Organe und der Verwaltung in formeller und materieller Hinsicht. Ihre Aufsicht erstreckt sich über sämtliche Bereiche der Gemeindeführung (Art. 14 Abs. 1 GO GLR).

Es ist mit dem bereits angesprochenen Grundsatz der rechtstaatlichen Gewaltenteilung unvereinbar, wenn der Kleine Landrat der GPK irgendwelche Aufträge erteilt. Der Kleine Landrat kann im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme deshalb auf das Anliegen der Motionär:innen nicht weiter eingehen.

2.2.4 Höhere Sorgfalt bei der Prüfung zukünftiger Bauvorhaben

Die Baubehörde beurteilt Baugesuche gestützt auf die baurechtlichen Bestimmungen unter Beachtung des ihr zur Verfügung stehenden Ermessens. Damit kommt sie ihrer Sorgfaltspflicht nach. Soweit die gesetzlichen Anforderungen beachtet werden, besteht ein rechtlicher Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung. Bemerkungen zur Qualität der Baubewilligungen und daraus abgeleitete generelle Forderungen zu der von der Baubehörde anzuwendenden Sorgfalt gehören nicht zu den Aufgaben des Parlaments. Jeder baurechtliche Einspracheentscheid der Baubehörde (und damit auch künftige Entscheide zu Bauvorhaben in der Dorfkernzone Sertig Dörfli) kann durch die legitimierten Verfahrensbeteiligten einer gerichtlichen Überprüfung unterstellt werden (Art. 49 ff. VRG).

Im Übrigen könnte der pflichtgemäss handelnde Kleine Landrat dem Anliegen gar nicht entsprechen, weil das Mass der anzuwendenden Sorgfalt im Baubewilligungsprozesse (in den die Motionär:innen gemäss der rechtstaatlichen Zuständigkeitsregelung gerade nicht eingebunden sind) stets vom Gutdünken der Motionär:innen abhängen würde. Mit Beschluss des Kleinen Landrates vom 1. Juli 2025 wurde ein Pflichtenheft für die Baukommission eingeführt und ein Gestaltungsbeirat einberufen. Zudem wurden für das Sertig Dörfli Gestaltungsrichtlinien erarbeitet (vgl. unten Ziff. 2.4).

2.3 Rückzonung der Bauzonen im Sertig Dörfli

Änderungen am Zonenplan sind dem Stimmvolk vorzulegen (Art. 48 Abs. 1 KRG), weshalb Auszonungen im Rahmen einer Motion thematisiert werden können. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren sieht mit der Mitwirkungsaufgabe (Art. 13 KRVO) schon einen frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung vor.

Aus der Motion geht nicht eindeutig hervor, ob die Rückzonung einzelner noch unüberbauter Parzellen gefordert wird oder, wie auf Grund des Wortlautes zu vermuten ist, die Rückzonung der bestehenden beiden Bauzonen (Dorfkernzone über die Wohnhäuser und Gast- resp. Landwirtschaftsbetriebe und die ZöBA für die Kapelle) insgesamt verlangt wird.

Den Bedarf nach möglichen Auszonungen im Gemeindegebiet hat der Kleine Landrat in der bisherigen Vorarbeit zur Gesamtrevision des Zonenplans geprüft. Mit Beschluss vom 31. Januar 2023 hat er das bereits erwähnte KrL verabschiedet. Das KrL ist auf die Umsetzung der Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des revidierten kantonalen Richtplans ausgerichtet. Im KrL sind Gebiete, in denen Auszonung zu prüfen sind, explizit bezeichnet. Ob und welche dieser Auszonungen überhaupt umgesetzt werden müssen, entscheidet sich auf Grund der tatsächlichen und detaillierten Interessensabwägung erst im Nutzungsplanverfahren (KrL, S. 1).

Die inhaltliche Erarbeitung des KrL erfolgte durch eine gemeindeinterne Arbeitsgruppe unter der Leitung des Landammanns. Die Zwischenergebnisse wurden in fünf Workshops mit einer vom Landrat eingesetzten rund 25-köpfigen Begleitgruppe mit Vertreter:innen verschiedener Interessen (Politik, Gesellschaft, Gewerbe, Tourismus, Kultur, Umwelt) sowie ergänzend in je einem Workshop in Monstein und Wiesen diskutiert und gespiegelt. Der breite Einbezug der Bevölkerung zum Entwurf fand über eine Orientierungsveranstaltung am 30. August 2022 und über die öffentliche Online-Mitwirkung vom 30. August bis 9. Oktober 2022 statt. Es sind insgesamt 619 Stellungnahmen von 148 verschiedenen Personen und Organisationen eingegangen.

Hinsichtlich des Sertigs gingen verschiedene Eingaben zum Verkehr (Reduktion MIV) und zur Parkierung (Kostenpflicht) ein. Gemäss dem Mitwirkungsbericht vom 31. Januar 2023 wurden die Bauzone Sertig Dörfli und der Ortsbildschutz dagegen nicht thematisiert und auch keine Auszonung von Bauparzellen im Sertig Dörfli verlangt. Auszonungen wurden im Mitwirkungsverfahren nur in Bezug auf die im KrL vorgesehenen Stellen aufgegriffen.

Für das Sertig Dörfli ist die Prüfung von Auszonungen im KrL explizit nicht vorgesehen (KrL, S. 41). Der umsichtige Umgang mit dem Landschafts- und Ortsbild ist für den Kleinen Landrat allerdings von besonderer Bedeutung und es ist für die Behörde ohne weiteres nachvollziehbar, dass die Öffentlichkeit Massnahmen zum Schutz der Seitentäler von Davos mit grösster Aufmerksamkeit verfolgt und sich um Sichtbezüge, Freiräume, Dimensionen sowie Gestaltungen und Materialisierung von Bauten und dgl. sorgt. Dies zeigt sich auch an der im Mai 2025 bei der Gemeinde eingereichten Petition "Keine Neubauten im Sertig Dörfli" mit 1'329 Unterzeichnungen. Im Rahmen seiner Vollzugsaufgaben hat der Kleine Landrat solche Anliegen auch angemessen zu gewichten.

Schutzmassnahmen sind mit Eingriffen in Eigentumsrechte verbunden, weshalb im öffentlichen Interesse liegende Vorkehrungen zur Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes gegenüber bestehenden Grundrechten der Betroffenen im Hinblick auf ihre Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismässigkeit sorgfältig gegeneinander abzuwägen sind.

Konkret würde die Forderung nach Auszonungen im Sertig Dörfli voraussetzen, dass die Erhaltung eines historischen Kerns und von ortsbildprägenden Bauten in jedem Fall nur durch ein Verbot von Neubauten erfolgen kann. In dieser Absolutheit ist dies jedoch nicht gerechtfertigt, weshalb der Kleine Landrat im breit abgestützten KrL keinen Auszonungsbedarf für das Sertig Dörfli erkannte. Mit den vorgesehenen neuen Gestaltungsrichtlinien für das Sertig Dörfli (unten Ziff. 2.4) und der Einberufung eines Gestaltungsbeirates in den Bewertungsprozess bei sensiblen Bauprojekten sind geeignete und auf Eingriffszweck und Eingriffswirkung abgestimmte Instrumente bei der Beurteilung von Bauvorhaben zur Wahrung des Ortsbildes vorhanden. Damit können die unterschiedlichen Interessen ausreichend berücksichtigt werden. Der Kleine Landrat hat somit keinen Anlass, die im KrL eingenommene Haltung zu möglichen Auszonungen zu revidieren.

2.4 Erlass eines Gestaltungsplans für das Sertig unter Einbezug von unabhängigen Fachpersonen

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft (Art. 42 Abs. 1 KRG sowie Art. 108 ff. BauG). Der GGP bildet Teil der Grundordnung und wäre über eine Vorlage an das Stimmvolk anzupassen (Art. 48 Abs. 1 KRG). Insofern kann dieses Anliegen auf Erlass eines GGP für das Sertig unter Einbezug von unabhängigen Fachpersonen Gegenstand einer Motion bilden. Allerdings ist die Forderung nach einem Gestaltungsplan widersprüchlich, wenn gleichzeitig die Rückzonung der Bauzonen im Sertig Dörfli verlangt wird.

Die Gemeinde hat für das Sertig Dörfli im GGP einen Bereich "Ortsbildschutz" nach Art. 116 BauG festgelegt. Gemäss Art. 116 BauG dürfen schutzwürdige Ortsbilder durch Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden. Lage, Stellung, Grösse und Gestalt von Bauten und Anlagen haben diesem Ziel zu entsprechen. Die Siedlungsstruktur und die Typologie der Bauten sind zu erhalten, die Grösse der Neubauten ist derjenigen der bestehenden Bauten anzugleichen.

Angeichts der Diskussionen um die bewilligten und möglichen weiteren Bauvorhaben im Sertig Dörfli hat die Gemeinde überdies und unter Einbezug ihres Bauberaters sowie unter Anhörung der IG Sertig die zuvor genannten Gestaltungsrichtlinien entwickelt, mit denen die sorgfältige bauliche Entwicklung des einzigartigen Ortsbildes sichergestellt werden kann. Diese Richtlinien werden behördenseitig von der Baukommission, von der Baubehörde und vom Bauberater als Hilfsmittel und Arbeitsinstrument zur Qualitätssicherung eingesetzt. Sie dienen als der Orientierung von interessierten Planern, Architekten und Bauherrschaften. In Ergänzung des Pflichtenheftes der Baukommission wird die Denkmalpflege in einen neuen Beirat eingebunden. Dieser Beirat ist bei sämtlichen sensiblen Bauprojekten in der Gemeinde Davos anzuhören. Bei solchen Bauprojekten stehen im Bewertungsprozess damit fachliche und lokale Einschätzungen automatisch verstärkt und direkt (nicht wie bis anhin über die Bauberatung) zur Verfügung.

Somit kann die Baubehörde zum Schutz des Ortsbildes wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung und Lage von Bauten im Sertig Dörfli nehmen. Eine Anpassung des GGP drängt

sich angesichts der bestehenden Schutzvorkehrungen nicht auf und würde darüber hinaus auf Grund der Länge des Verfahrens deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen als den Erlass eines Leitfadens.

Der Kleine Landrat begrüsst das Interesse und Engagement der Motionär:innen zum Schutz des einzigartigen Sertigs. Dafür wurde mit der Motion allerdings ein weitgehend ungeeignetes bzw. unzulässiges und nach Einschätzung des Kleinen Landrates nicht zielführendes Vorgehen gewählt, weshalb die Motion aus den obenerwähnten Gründen nicht unterstützt werden kann.

Antrag an den Grossen Landrat:

(im Ausstand von Statthalterin Valérie Favre Accola)

Die Motion von Landrat Lukas Kistler und Mitunterzeichnende betreffend die Korrektur des Planungsfehlers im Sertig Dörfli vom 17. März 2025 sei nicht für erheblich zu erklären, soweit darin überhaupt verbindliche Anträge (mögliche Rückzonung der Bauzonen im Sertig Dörfli und Erlass eines Gestaltungsplans für das Sertig) gemäss den Anforderungen an eine Motion enthalten sind.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates

Philipp Wilhelm
Landammann

Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Motion von Landrat Lukas Kistler und Mitunterzeichnende vom 17. März 2025 betreffend die Korrektur des Planungsfehlers im Sertig Dörfli

Davos 17.03.25

Motion

Gemäss DRB 10.3 Art. 40

Korrektur des Planungsfehlers im Sertig Dörfli

Sachverhalt

Das Sertig Dörfli ist der einzige Weiler in Davos der seinen ursprünglichen Charakter bis heute bewahren konnte und bislang von Neubauten nahezu verschont blieb.

Die historische Walsersiedlung mit der zugehörigen Landschaft ist ein zentraler Identifikationspunkt für alle DavoserInnen und Gäste. Sie hat eine hohe Bedeutung sowohl für die touristische Vermarktung der Destination Davos als auch in der Vermittlung des kulturhistorischen Erbes der Walser und der Landschaft Davos.

Nun wurden aber für die Parzellen 6301 und 8134 Baufreigaben erteilt, die aus der Sicht des Motionärs und den Mitunterzeichnenden sowohl nicht der zugrundeliegenden Planung und Gesetzgebung der Gemeinde entsprechen als auch übergeordnetem kantonalem Denkmalschutz und Bundesinventaren, sowie dem öffentlichen Interesse widersprechen.

Aufgrund dessen fordern wir den Kleinen Landrat dazu auf, diesen Planungsfehler unverzüglich und rückwirkend zu korrigieren.

Argumentation:

1. Im Kantonalen Richtplan ist das Sertig Dörfli als «Schützenswerter Ort» eingetragen, laut dem Richtplantext ist unter Punkt 5.4 vermerkt, dass im Sertig Dörfli bei konkreten Vorhaben ein Freihaltebereich zu prüfen ist. Nach unserem Kenntnisstand wurde eine solche Prüfung nicht durchgeführt.
2. Das Kommunal räumliche Leitbild (KrL) der Gemeinde Davos fordert im Sertig Dörfli, «den historischen Kern des «Dörfli (zu) erhalten»
3. Im Gegensatz zu Wiesen, Monstein, Glaris und Laret fordert das KrL fürs Sertig Dörfli keine Entwicklungsgebiete, keine Weiterentwicklung und/oder Verdichtung von Wohngebieten. In Verbindung mit dem Erhaltungsziel des KrL ist eine Rückzonung der bestehenden Bauzonen naheliegend, auch wenn dies nicht explizit erwähnt wird.
4. In der ISOS-Erhebung von 1992, wurde das Ortsbild von Sertig Dörfli als regional bedeutend eingestuft. Die Erhaltungsziele fordern unmissverständlich einen «Verzicht auf Neubauten in der Nahumgebung» sowie «keine Um- oder Erweiterungsbauten ohne Konsultation der Fachstellen des Kantons».

5. Das Neubauvorhaben stellt sich Eingangs der Zufahrtstrasse dominant vor das historische Dörfli und beeinträchtigt so den für Davos identitätsstiftenden Postkartenblick taleinwärts aufs schützenswerte Ortsbild des Dörfli und die geschützte Kirche hinter den Eggen. Das Bauvorhaben kommt unmittelbar vis à vis der geschützten Bauten auf Parzelle 4016, dem ältesten Haus im Dörfli und seinem Stützelpeicher zu liegen.
6. Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege hält zum Schutz der Umgebung von Denkmälern fest: «Denkmal und Umgebung bilden eine räumliche Einheit und stehen miteinander in Wechselwirkung. Veränderungen in der Umgebung des Denkmals dürfen dessen Wahrnehmung und Wirkung nicht beeinträchtigen. Veränderungen, die nicht auf die spezifische Situation abgestimmt sind, stören die vielschichtigen Beziehungen und vermindern den Wert des Denkmals.» Weiter verlangt sie folgendes Vorgehen bei Veränderungen: «Unabdingbare Grundlagen zur Beurteilung von Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind die Analyse des Wirkungsbereichs sowie die Beschreibung des massgeblichen Perimeters und die Festlegung der Schutzziele. Auf der Grundlage dieser Prämissen sind im Rahmen des Bauvorhabens zu einem frühen Zeitpunkt Studien zu den Auswirkungen der geplanten Veränderungen auf das Denkmal und auf seine Umgebung zu erstellen. Um bei baulichen Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals eine hohe gestalterische Qualität zu erreichen, ist es angezeigt, hierfür qualifizierte Verfahren durchzuführen.»
7. Dieser Grundsatz findet sich auch im Artikel 24 Ziff. 1 des Davoser Baugesetzes: «Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.» und im Art. 111 Ziff. 3: «In der Umgebung von geschützten Bauten und Baugruppen sind Bauten und Anlagen in Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung besonders sorgfältig zu gestalten.»
8. Laut der Stellungnahmen des Heimatschutzes vom 22.02.2024 und 20.03.2024, werden die Bauten als entweder «(...) der örtlichen Bauweise ganz wesensfremd.» bezeichnet, oder «Der vorgesehene Neubau wurde allein mit Blick auf eine maximale Ausnützung hin konzipiert und lässt Kriterien des Ortsbildschutzes wie Angemessenheit und sorgfältige Einpassung in die Topografie vollkommen unberücksichtigt.» weiter wird auf die Konstruktion eingegangen, die nur den Anschein eines Holzbaus imitiert, und dass diese Bauten mit Nichten den Zielen des Ortsbildschutzes gerecht werden. - Die Motionäre sehen ein solches Verdikt als nicht vereinbar mit den Zielen, die im KRL definiert sind, nicht mit den Vorgaben der Ortsbildschutzzone (siehe Punkt 9) und nicht vereinbar mit den Gestaltungsvorschriften des Davoser Baugesetzes. (Art. 24 & 111)
9. Die Bauvorhaben liegen in der Ortsbildschutzzone nach Art.116 des Davoser Baugesetzes, welche nach Ziff. 1 « (...) durch Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden (darf)» und nach Ziffer 2 gilt «Lage, Stellung, Grösse und Gestalt von Bauten und Anlagen haben diesem Ziel zu entsprechen, die Siedlungsstruktur und die Typologie der Bauten sind zu erhalten, die Grösse der Neubauten ist derjenigen der bestehenden Bauten anzugleichen.»
10. Die Parzellen befinden sich in einer Planungszone. Die Gemeinde argumentiert, dass die Planungszone zur Überprüfung und Anpassung der Bauzonen erlassen wurde.

Aufgrund des Wortlauts im KRL, gepaart mit den Erhaltungshinweisen in der ISOS-Erhebung, wäre eine «Überprüfung und Anpassung der Bauzone» angezeigt, nicht eine Freigabe zur Überbauung.

11. Der Art. 13 Ziff. 2 des Davoser Baugesetzes besagt: « In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder deren Ausführung beeinträchtigen könnten.» Im Zusammenhang mit dem KRL hätten der kleine Landrat und die Baukommission dieses Bauvorhaben dementsprechend stoppen können.
12. Nach Art. 14 des Davoser Baugesetzes kann der Kleine Landrat «Vorsorgliche Schutzmassnahmen» treffen und damit unter anderem Bauten von architektonischem Wert vor Entwertung vorläufig schützen. Der Kleine Landrat hätte auch hier die Möglichkeit gehabt, das Bauvorhaben zumindest aufzuschieben.
13. Davos soll nicht bloss Namensgeberin der internationalen «Davos Declaration» für eine hohe Baukultur sein, sondern sich auch dafür einsetzen!

Fazit

Aufgrund der Unvereinbarkeit der Bauvorhaben mit den Planungszielen der Gemeinde, den übergeordneten Erhaltungszielen von Kanton (Denkmalschutz) und Bund (ISOS), sowie den langfristigen wirtschaftlichen Interessen von Davos als Tourismusstandort, sehen wir uns gezwungen, diese Bauentscheide als Planungsfehler anzusehen.

Die Motionäre sind der Ansicht, dass diese Bauentscheide nach dem gängigen Recht und der Planung der Gemeinde nicht zu bewilligen gewesen wären. Darum wurden die Motionäre auch erst nach dem öffentlichen Bekanntwerden des Bauentscheids aktiv.

Forderungen

Die Motionäre fordern vom Kleinen Landrat:

- Eine sofortige und rückwirkende Korrektur des Planungsfehlers,
- einen Baustopp der Bauvorhaben auf den Parzellen 6301 und 8134,
- eine mögliche Rückzonung der Bauzonen im Sertig Dörfli,
- einen Gestaltungsplan für das Sertig (nach Art. 108-112 BauG) unter Einbezug von unabhängigen Fachpersonen,
- eine Prüfung der Vorgänge bei der Ausarbeitung des KRL (mögliche Einflussnahme) und der Erteilung der Bauentscheide, sowie einer möglichen Befangenheit der Baukommission, durch die Geschäftsprüfungskommission
- und eine höhere Sorgfalt bei der Prüfung zukünftiger Bauvorhaben.

Motionär:



Lukas Kistler

Zweitunterzeichner:



Michael Ambühl

Parlamentarischer Vorstoss

Titel des Vorstosses: Motion Korrektur des Planungsfehlers im Sertig

Name	Unterschrift
Adank Heinz (FDP)	
Alioth Ladina (SP)	<i>Ladina Alioth</i>
Ambühl-Schreiber Andrea (FDP)	
Ambühl Michael (die Mitte)	<i>M. Ambühl</i>
Gianelli Rita (SP)	<i>Rita Gianelli</i>
Hoffmann Kaspar (SVP)	
Keller Reto (SVP)	
Kistler Lukas (GLP)	<i>Lukas Kistler</i>
Mani Seraina (die Mitte)	<i>Mani Seraina</i>
Markutt Damian (FDP)	
Palmy Andreas (SVP)	
Rhyner Claudio (FDP)	
Rüesch Scott (SVP)	
Stiffler Conrad (SVP)	
Valär Hans-Jörg (FDP)	
Wada Joshua (SP)	<i>Joshua Wada</i>
Zaugg-Ettlin Linda (SP)	<i>L. Zaugg-Ettlin</i>

Erstunterzeichner/in und Zweitunterzeichner/in signieren zusätzlich zu dieser Liste auch unterhalb des originalen Vorstosstextes.

Sitzung vom 19.08.2025
Mitgeteilt am 22.08.2025
Protokoll-Nr. 25-554
Reg.-Nr. 01.02.01

An den Grossen Landrat

Interpellation Damian Markutt zur Planungszone GZWD, Stellungnahme des Kleinen Landrates

1. Veranlassung

Landrat Damian Markutt als Erstunterzeichner und Landrat Hans-Jörg Valär als Zweitunterzeichner haben am 3. Juli 2025 eine Interpellation mit dem Titel «Die vom Kleinen Landrat am 24.06.2025 erlassene Planungszone» eingereicht. Gemäss Art. 47 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Landrates (GO GLR, DRB 10.3) soll eine Interpellation innert drei Monaten beantwortet werden. Die Beantwortung kann sowohl schriftlich wie auch mündlich erfolgen (Art. 47 Abs. 1 GO GLR).

2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

In Davos herrscht aus verschiedenen Gründen eine akute Wohnungsnot und die Mieten sind überdurchschnittlich hoch. Ein Teil des Problems besteht darin, dass knapp 60 Prozent der Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden und die Nachfrage nach Zweitwohnungen ungebrochen hoch ist. Damit auch Familien und Fachkräfte eine geeignete und wirtschaftlich tragbare Wohnung finden, hat die Gemeinde Davos eine umfassende und gesamtheitliche Wohnraumstrategie erarbeitet und setzt diese Schritt für Schritt um. Schwerpunktmässig sind dazu Anreize und Investitionen für den Bau neuer Erstwohnungen durch Private und die Gemeinde Davos vorgesehen. Das wird beispielsweise bei der Neuüberbauung an der Jörg-Jenatsch-Strasse 5 sichtbar oder bei den Teilrevisionen der Ortsplanung für die Arealentwicklungen Guggerbach, Färbi und Valbella, welche von der Stimmbevölkerung mit grosser Mehrheit angenommen wurden.

Die zugrundeliegende Bedarfsanalyse macht deutlich, dass neben dem Neubau von Erstwohnungen auch Massnahmen gegen den Verlust von bestehenden Wohnungen notwendig sind. Diesbezüglich besteht insbesondere bei altrechtlichen Wohnungen dringender Handlungsbedarf. Die Wohnraumanalyse von infraconsult hat eindrücklich festgestellt, dass jedes Jahr rund 50 als Erstwohnung genutzte altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Das sind bestehende Wohnungen, die bislang von Davoserinnen und Davosern bewohnt wurden. Jedes Jahr

verlieren also Dutzende Einheimische ihre Wohnung und müssen sich auf dem enorm angespannten Wohnungsmarkt mit einer sehr tiefen Leerwohnungsziffer eine neue Wohnung suchen oder im schlimmsten Fall sogar aus Davos wegziehen und zur Arbeit pendeln. Auf diese Weise werden Familien und dringend benötigte Fachkräfte verdrängt.

Auf der statistischen Ebene hat diese Entwicklung zur Folge, dass der Zweitwohnungsanteil in den letzten Jahren auf bereits hohem Niveau weiter ansteigt. Und das obwohl das Bundesrecht neue Zweitwohnungen bei einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent eigentlich verbietet. Die problematische Entwicklung hinsichtlich der altrechtlichen Wohnungen wurde auch auf nationaler und kantonaler Ebene erkannt. Die politischen Akteure auf diesen Stufen betonen jedoch stets, dass dieses Problem durch die Gemeinden gelöst werden soll. Die Gemeinden haben deshalb einen explizit im Bundesgesetz verankerten Auftrag, dass sie bei unerwünschten Entwicklungen aktiv werden und die notwendigen Massnahmen ergreifen sollen.

Vor diesem Hintergrund hat der Kleine Landrat eine entsprechende Massnahme in die Wohnraumstrategie integriert und die darauf abgestützte Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (GZWD) beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Es besteht die Gefahr, dass es noch vor der Gesetzesrevision zu vermehrten Umnutzungen kommt. Um dieses unerwünschte Verhalten zu unterbinden, hat der Kleine Landrat eine Planungszone erlassen.

2.1. Wie wird mit Bauprojekten umgegangen, welche sich bereits im Baubewilligungsverfahren befinden, jedoch noch keine rechtsgültige Baubewilligung erhalten haben?

Grundsätzlich gilt die Planungszone für alle Bauprojekte, die noch über keine rechtsgültige Baubewilligung verfügen. Gesuche, die im Bewilligungsprozess bereits weit fortgeschritten, jedoch noch nicht rechtskräftig waren, hat der Kleine Landrat von der Planungszone ausgenommen. Auch innerhalb der Planungszone können Bauvorhaben weiterhin bewilligt werden, sofern sie den Regeln der vorgesehenen Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes entsprechen. Der Kleine Landrat kann zudem Ausnahmegewilligungen erteilen, wenn durch ein Bauprojekt eine nicht unerhebliche Anzahl Erstwohnungen geschaffen wird. In diesen Fällen haben Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (potenzielle Zweitwohnungen) eine untergeordnete Bedeutung. Darum sollen entsprechende Bauvorhaben mit überwiegend positiven Auswirkungen auf den verfügbaren Erstwohnraum nicht unnötig erschwert oder aufgeschoben werden, insbesondere, wenn dabei Mietwohnungen entstehen.

2.2. Wie ist die Planungszone und die darin enthaltenen Beschränkungen mit dem Rechtsgrundsatz der Besitzstandswahrung vereinbar?

Bestehende Bauten geniessen grundsätzlich den Schutz der Besitzstandsgarantie, weshalb die bisherige Nutzung gewährleistet bleibt. Diese ist sowohl mit der Planungszone als auch mit der angedachten Regelung gewährleistet. Beschränkungen ergeben sich unter Umständen erst dann, wenn wesentliche bauliche oder nutzungsmässige Änderungen erfolgen. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) hat einen erweiterten Besitzstandsschutz vorgesehen, indem altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Allerdings definiert das gleiche Gesetz, dass Kantone und Gemeinden einschränkendere Vorschriften erlassen müssen, um damit unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden (Art. 12 ZWG). Nachdem sich die Situation in den vergangenen Jahren deutlich zuspitzte, nimmt der Kleine Landrat diesen Auftrag mit der erwähnten Massnahme wahr.

Mit einer Planungszone lassen sich Entwicklungen unterbinden, die einer angestrebten Revision der raumplanerischen Grundlagen zuwiderlaufen. Die Planungszone ist also noch nicht gleichbedeutend mit einer Gesetzesrevision. In Anbetracht des in der Eigentumsgarantie enthaltenen Aspektes der Bestandsgarantie müssen Eingriffe in die Grundrechte auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 der Bundesverfassung). Das GZWD bildet die gesetzliche Grundlage und die darin aufzunehmenden Regeln liegen angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im öffentlichen Interesse. Im Hinblick auf die verlangte Verhältnismässigkeit sieht die Gesetzesrevision explizit die Möglichkeit vor, sich über eine finanzielle Abgeltung teilweise von der Nutzungsbeschränkung zu befreien. Aktuell befindet sich der Gesetzesvorschlag in der kantonalen Vorprüfung, wobei genau auch Aspekte der Verhältnismässigkeit geprüft werden. Die vorgeschlagene Lösung orientiert sich an der bereits umgesetzten Gesetzesrevision der Gemeinde Flims, welche vom Kanton genehmigt wurde. Daher lässt sich vermuten, dass Bedenken bezüglich Verhältnismässigkeit ausgeräumt werden können.

Grundsätzlich legen die politischen Gremien die Regeln fest, nach denen eine Gesellschaft organisiert wird. Sie machen das mit einer doppelten demokratischen Legitimation – einerseits werden die Entscheidungsträgerinnen und -träger durch eine demokratische Wahl ernannt und andererseits können die getroffenen Entscheide abschliessend der Stimmbevölkerung zur Beurteilung vorgelegt werden. Es ist naheliegend, dass die demokratisch definierten Regeln Auswirkungen auf Privatpersonen haben. So können staatliche Entscheide unerwünschte Aktivitäten unterbinden (z.B. durch Verbote) oder erwünschtes Verhalten fördern (z.B. mit Anreizsystemen). Es gibt keine absolute Garantie, dass das individuelle Eigentum nicht durch politische Entscheide beeinflusst wird. Höchstrichterlich wurde wiederholt festgestellt, dass das Vertrauen auf den Fortbestand einer geltenden Rechtslage in der Regel nicht geschützt ist und stets mit Gesetzesrevisionen zu rechnen ist. Das ist auch wichtig, denn ansonsten wäre das Gemeinwesen komplett handlungsunfähig.

Demokratische Entscheide haben beinahe immer direkte Auswirkungen auf Individuen. In vielen Fällen sind die Auswirkungen sehr positiv – so haben beispielsweise gerade die Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen mit der Lex Candinas einen sehr grosszügigen Bonus erhalten. Zu beachten ist, dass auch der Verzicht auf eine Regulierung unmittelbare Auswirkungen auf die Individuen hat. So führt die aktuelle Marktsituation dazu, dass jedes Jahr Dutzende Davoserinnen und Davoser ihre Mietwohnung verlieren, damit die Wohnung abgerissen und als Zweitwohnung neu verkauft werden kann. Auch diese Personen würden sich sinngemäss einen Bestandsschutz ihrer Lebensumstände wünschen, welcher jedoch genauso wenig garantiert werden kann. Wenn ein Staatswesen in dieser Situation nur passiv zuschaut, hat das einschneidende und sehr direkt spürbare Folgen für viele Menschen. Es ist die hohe Kunst der Politik, eine kluge und sorgfältige Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen vorzunehmen und daraus sinnvolle Regelungen und Gesetze zu erarbeiten.

2.3. Was versteht der Kleine Landrat unter der Begrifflichkeit «baulichen und nutzungsmässigen Änderungen»?

Der Begriff leitet sich aus Art. 11 ZWG her. In der Teilrevision des GZWD wird das präzisiert. Konkret ist damit gemeint, dass ein Gebäude abgebrochen und wieder aufgebaut, ausgekernt und neu ausgebaut, um eine Wohnnutzung erweitert, der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird.

2.4. Wie stellt der Kleine Landrat sicher, dass unter der Planungszone keine willkürliche Bewilligungspraxis entsteht?

Gemäss Gemeindeverfassung ist der Kleine Landrat die Baubehörde. Das bedeutet, dass der Kleine Landrat Baugesuche in pflichtgemässer Ausübung prüft und beurteilt. Der Kleine Landrat stützt sich dabei auf die bestehenden rechtlichen Grundlagen und ist bei Ermessensentscheiden insbesondere an das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und die Pflicht zur Wahrung des öffentlichen Interesses gebunden. Zudem müssen Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet werden. Dadurch wird willkürliches Vorgehen ausgeschlossen. Für den Fall, dass Zweifel an der Rechtmässigkeit eines Entscheides vorliegen, steht der Rechtsweg offen. Das bedeutet, die Entscheide können vor einem Gericht angefochten werden. Dieses Vorgehen ist selbstverständlich auch mit der Planungszone sichergestellt.

2.5. Was hat die Einführung einer Erstwohnungsquote für konkrete Folgen für die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern?

Für viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer hat die geplante Gesetzesrevision keine unmittelbaren Auswirkungen. Wenn ein Haus erst nach 2012 erstellt wurde, gibt es keinerlei Anpassungen. Auch wenn ein Haus weniger als vier Wohnungen umfasst, sind keine Änderungen vorgesehen. Ebenso wenig sind Hauseigentümer, die ein Haus ausserhalb der vier wichtigsten Wohnzonen (Zentrumszone, Zone für städtisches Wohnen, Wohnzone Dorf/Platz, Zone für Arbeiten und Wohnen) besitzen, durch die Gesetzesrevision betroffen. Solange zudem keine bauliche oder nutzungsmässige Änderung geplant ist, entfaltet die vorgesehene Regelung ebenfalls keine Wirkung. Die geplante Gesetzesrevision setzt gezielt beim Problem an, nämlich bei der Umnutzung von grossen Mietwohnbauten. Eigentümerschaften von grossen Mietwohnhäusern in den zentralen Lagen müssen bei baulichen oder nutzungsmässigen Änderungen die vorgesehenen neuen Regeln berücksichtigen.

2.6. Fallen auch Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum, welche allenfalls temporär als Erstwohnungen genutzt werden, ebenfalls unter die Planungszone?

Nein. Wohnungen, die bereits heute im Stockwerkeigentum sind, unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung und können frei genutzt werden. Solche Wohnungen wären nur dann von der Gesetzesrevision bzw. der Planungszone betroffen, wenn das gesamte Gebäude abgerissen und neu gebaut würde oder wenn Kernsanierungen stattfinden – und auch das nur dann, wenn das jeweilige Gebäude wie erwähnt vor 2012 erstellt wurde, mindestens vier Wohnungen enthält und in einer der vier wichtigsten Wohnzonen steht.

Generell dürfte die Regelung im Falle von Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum selten zum Tragen kommen, da Ersatzneubauten oder Kernsanierungen in diesen Konstellationen äusserst selten sind. Das liegt in der Natur der Sache, dass jede Eigentümerschaft für solche Eingriffe über umfangreiche Mitspracherechte verfügt, was bereits heute dazu führt, dass eher kleinere Sanierungsschritte erfolgen. Die Begründung von neuem Stockwerkeigentum in den erwähnten Gebäudekategorien hingegen unterliegt ebenfalls der Beschränkung gemäss Planungszone.

2.7. Woher stammt der Begriff «altrechtliche Erstwohnung» und wie definiert der Kleine Landrat diesen?

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) definiert die Begriffe Erstwohnung (Art. 2 Abs. 2) bzw. Wohnungen, die den Erstwohnungen gleichgestellt sind (Art. 2 Abs. 3) sowie den Begriff

Zweitwohnung (Art. 2 Abs. 4). Die Definitionen sind so ausgestaltet, dass es sich um eine abschliessende Liste handelt. Das bedeutet, dass jede Wohnung zwangsläufig in eine der drei Kategorien fällt. Weiter definiert das gleiche Gesetz auch den Begriff der altrechtlichen Wohnung (Art. 10). Die Definitionen lassen sich miteinander kombinieren. Diese durch Bundesrecht festgelegten Begriffe sind auch für die Gemeinde Davos bindend.

2.8. Weshalb wird die Planungszone nicht über alle Bauzonen erlassen?

Der Gesetzesvorschlag des Kleinen Landrats setzt gezielt beim Problem an, nämlich bei der Umnutzung von grossen Mietwohnbauten. Diese stehen in den vier wichtigsten Wohnzonen: Zentrumszone, Zone für städtisches Wohnen, Wohnzone Dorf/Platz, Zone für Arbeiten und Wohnen. Die Planungszone will Entwicklungen unterbinden, welche die geplante Gesetzesrevision unterlaufen. Da der Gesetzesvorschlag nur die vier wichtigsten Wohnzonen umfasst, hat die Planungszone folgerichtig den gleichen Umfang.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Interpellation Damian Markutt betreffend Planungszone
- Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos
- Wohnraumanalyse, infraconsult

Interpellation

Gestützt auf DRB 10.3 Art. 42

Betreff: Die vom Kleinen Landrat am 24.06.2025 erlassene Planungszone

Anlässlich seiner Sitzung vom 24. Juni 2025 hat der Kleine Landrat gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und im Hinblick auf eine Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD]) über die in der Zentrumszone, der Zone für städtisches Wohnen, der Zone für Wohnen Dorf/Platz und der Zone für Arbeiten und Wohnen liegenden Teile der Bauzonen eine Planungszone mit folgenden Planungszielen erlassen:

- a) Einführung einer Erstwohnungsquote bei baulichen und nutzungsmässigen Eingriffen an Mehrfamilienhäusern, die zu einem Verlust an altrechlichem Erstwohnraum führen könnten;
- b) Ausschluss einer Erweiterung von altrechtlichen Mehrfamilienhäusern in den betroffenen Bauzonen um bis zu 30 % der Hauptnutzungsfläche bei baulichen und nutzungsmässigen Eingriffen ohne Nutzungsbeschränkung (Erstwohnungsauflage).

Die Interpellanten sehen den plötzlichen und abrupten Erlass einer weitreichenden Planungszone in vielerlei Hinsicht als kritisch. Es wird befürchtet, dass die Planungszone die lokale Bautätigkeit massiv in ihrer Entwicklung hindert und trotz hehrer Planungsziele, weitreichende, unbeabsichtigte Folgen nach sich zieht.

Die Interpellanten sehen deshalb grossen Klärungsbedarf und erbitten vom Kleinen Landrat zu folgenden Fragen eine Stellungnahme:

- Wie wird mit Bauprojekten umgegangen, welche sich bereits im Baubewilligungsverfahren befinden, jedoch noch keine rechtsgültige Baubewilligung erhalten haben?
- Wie ist die Planungszone und die darin enthaltenen Beschränkungen mit dem Rechtsgrundsatz der Besitzstandswahrung vereinbar?

- Was versteht der Kleine Landrat unter der Begrifflichkeit «baulichen und nutzungsmässigen Eingriffen»?
- Wie stellt der Kleine Landrat sicher, dass unter der Planungszone keine willkürliche Bewilligungspraxis entsteht?
- Was hat die Einführung einer Erstwohnungsquote für konkrete Folgen für die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern?
- Fallen auch Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum (altrechtliche Zweitwohnungen), welche allenfalls temporär als Erstwohnungen genutzt werden, ebenfalls unter die Planungszone?
- Woher stammt der Begriff «altrechtliche Erstwohnung» und wie definiert der Kleine Landrat diesen?
- Weshalb wird die Planungszone nicht über alle Bauzonen erlassen?

Interpellant

LR Damian Markutt

Zweitunterzeichner

LR Hans-Jörg Valär



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.

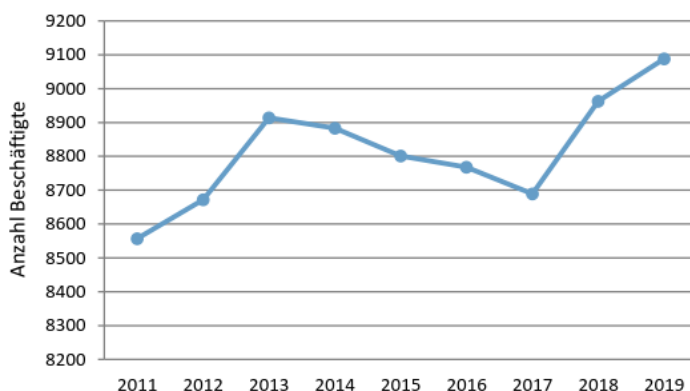


Abb. 1: Entwicklung der der Beschäftigten (Quelle: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS)

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.

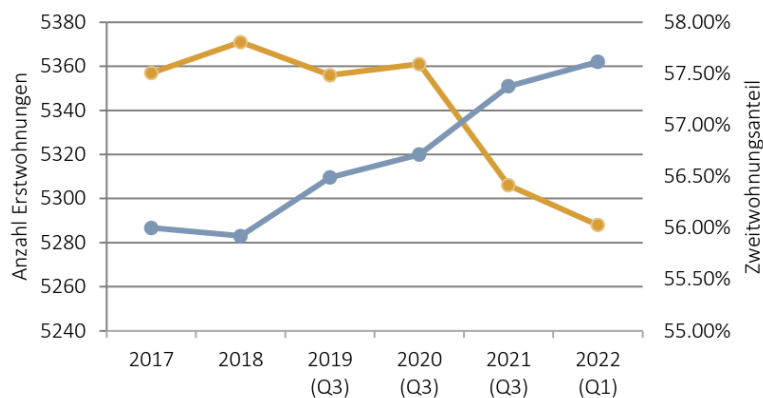


Abb. 2 Entwicklung Erst- (gelb) und Zweitwohnungen (blau) 2017 - 2022 (Quelle: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS)

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).

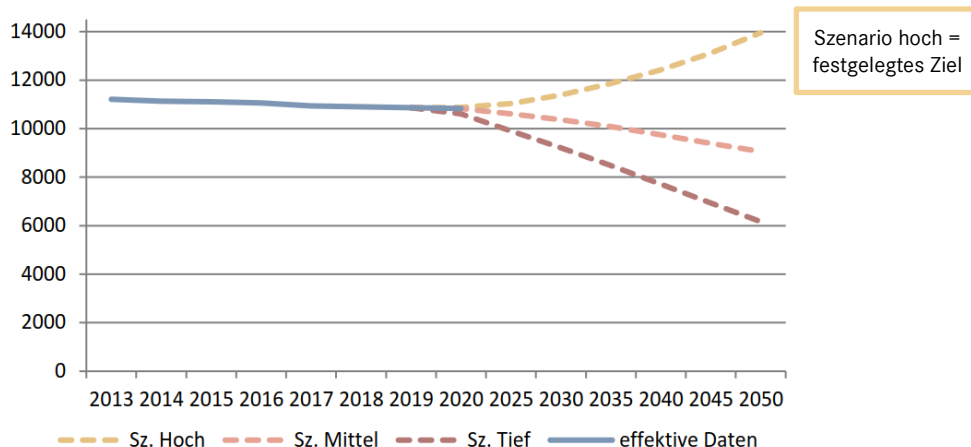


Abb. 4 Bevölkerungsperspektiven Davos 2019- 2050 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsszenarien - Entwicklung der Ständigen Wohnbevölkerung 2020-2050, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus)



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.

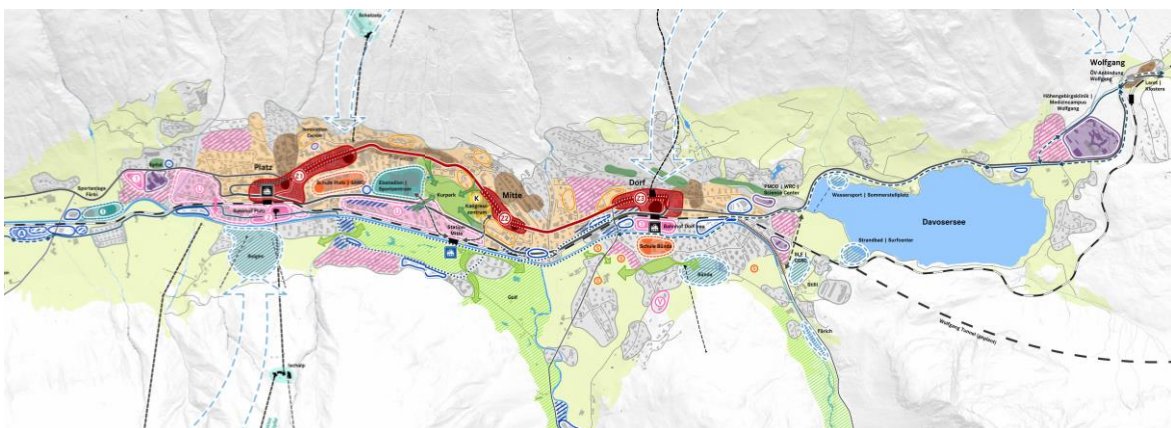
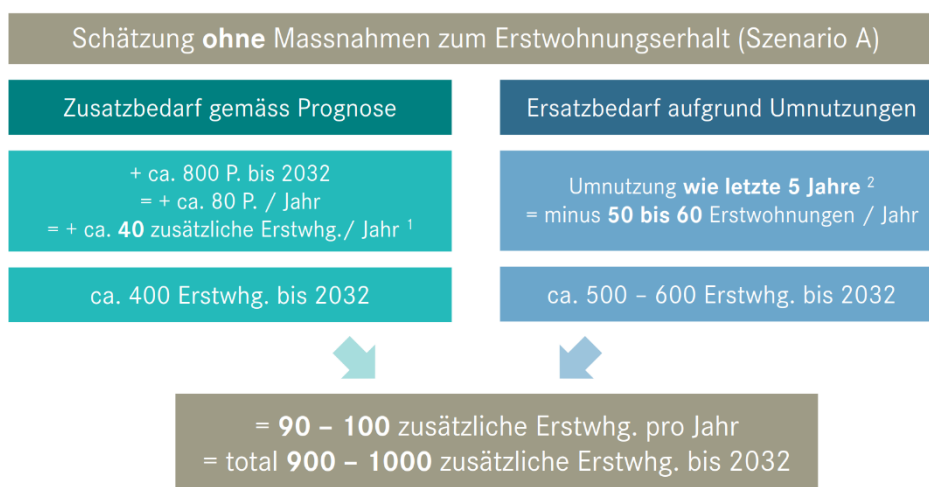


Abb. 5 Kommunales räumliches Leitbild (KrL) – Ausschnitt Konzeptplan mit Innenentwicklungsgebieten (rosarot)

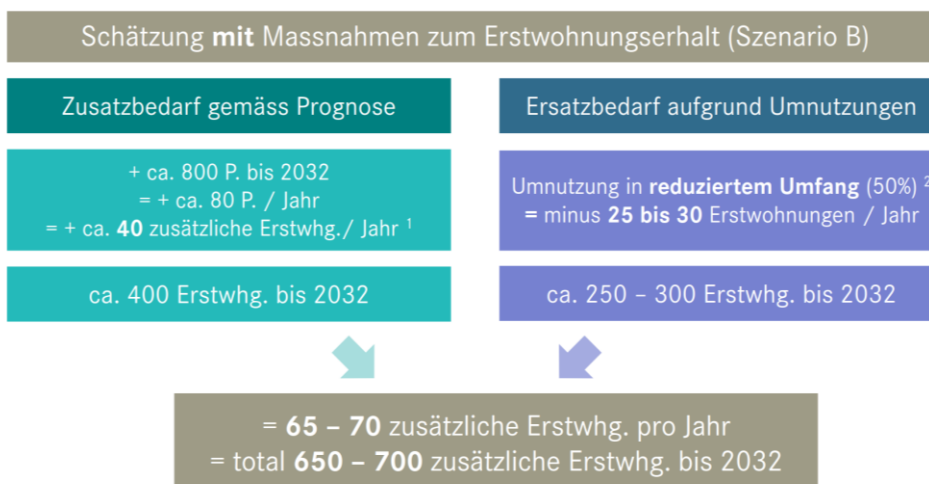
5 Abschätzung Bedarf

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.

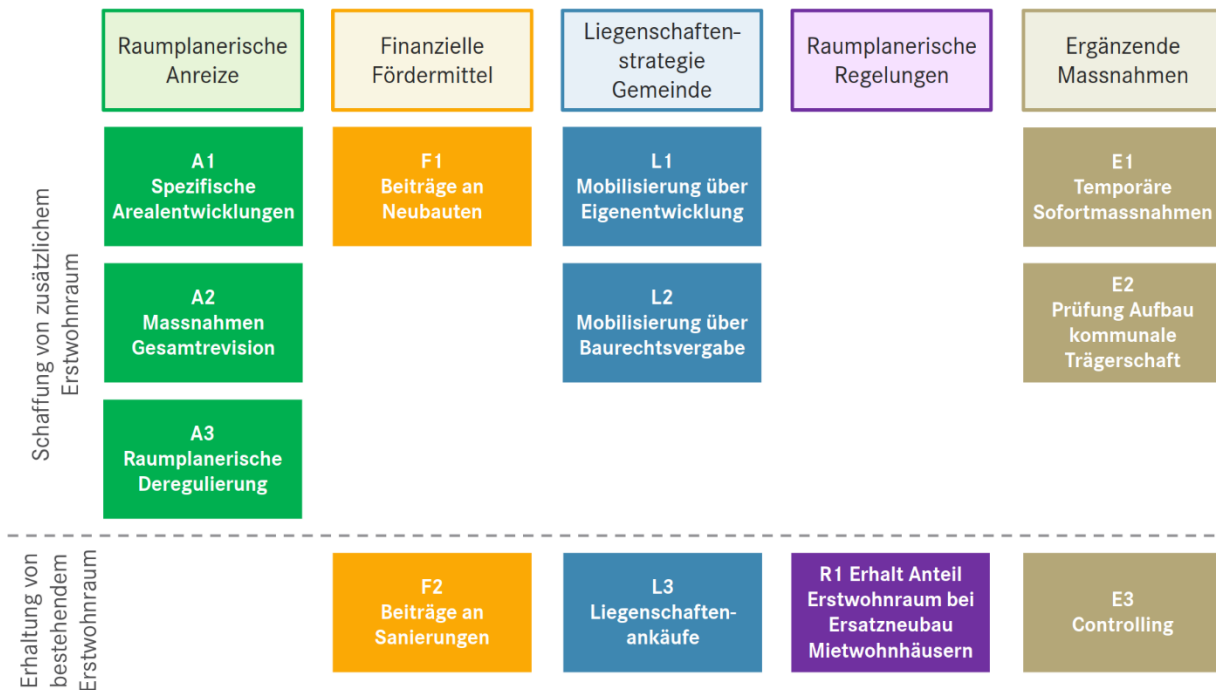


Abb. 7 Übersicht Teilstrategien und Strategieelemente

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 gespeisen 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.

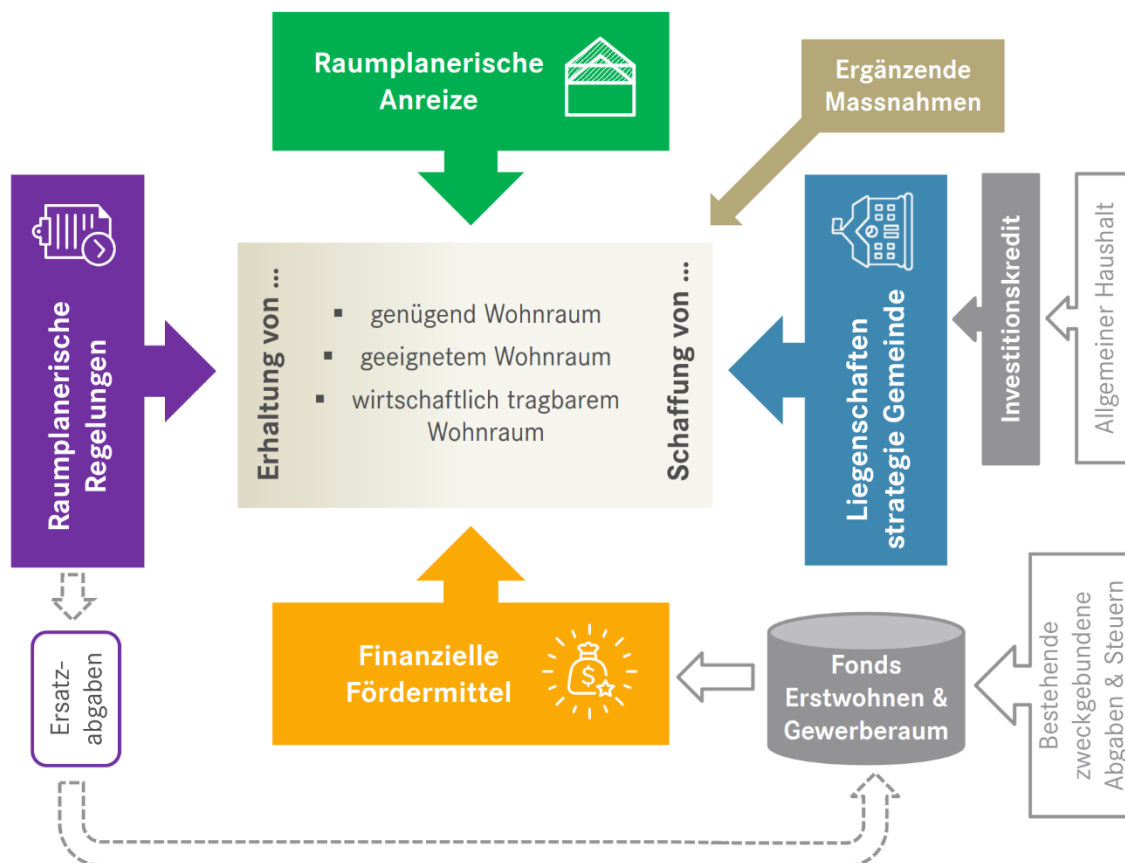


Abb. 8 Zusammenspiel der Teilstrategien und der Finanzierungsmechanismen

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 Gemeindeligenschaften (L1, L2)	Geeignete Gemeindeligenschaften 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	Zukauf von Liegenschaften (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)

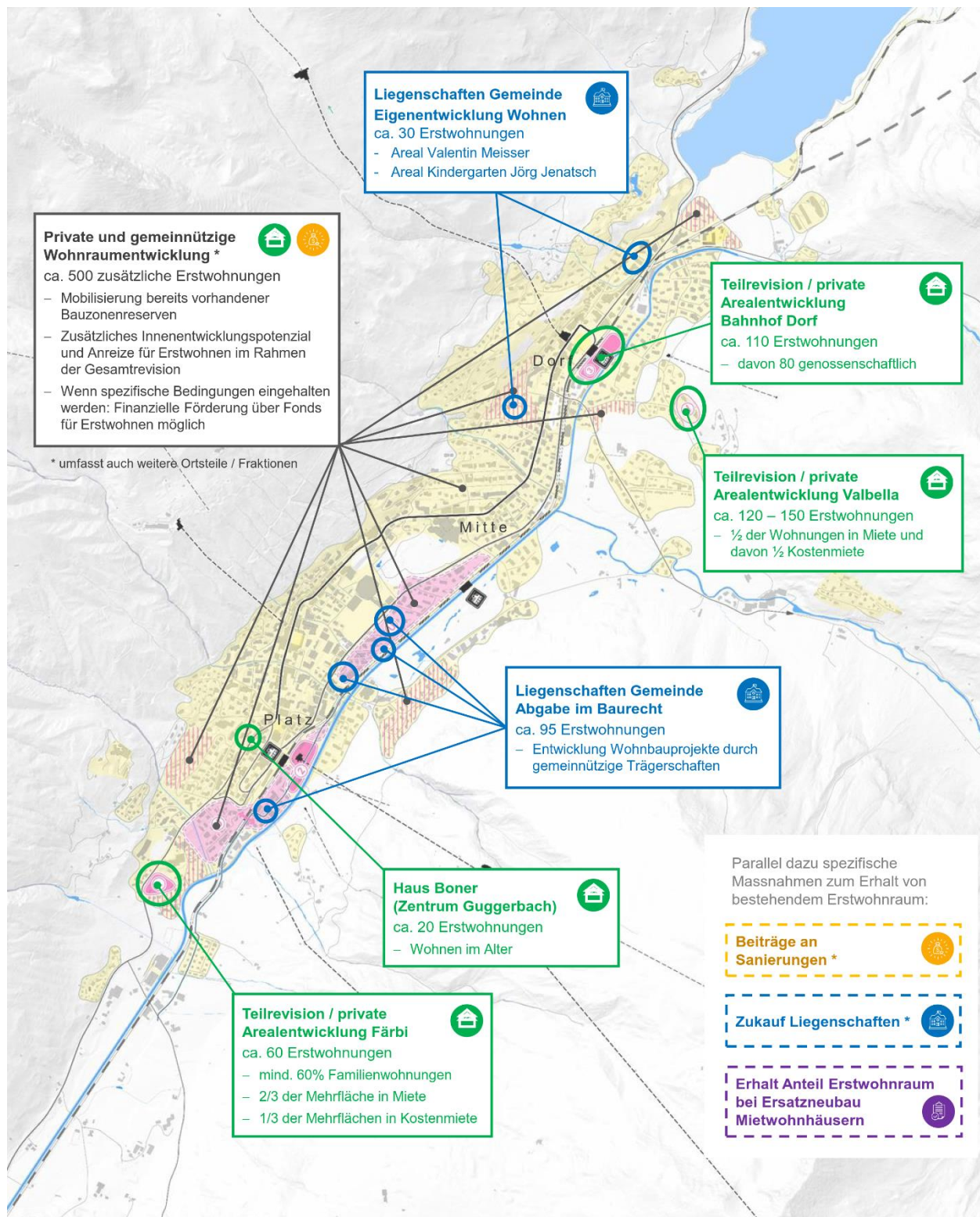


Abb. 9 Übersichtsplan potenzielle Wohnraumproduktion bis 2032

(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

- Verfügbare 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 Wohnungstatistik (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 Gemeindelienschaften 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 Färbli	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.		

Wohnraumanalyse Davos

Kurzbericht



Bern, August 2022



Titelbild: © Gemeinde Davos, www.gemeindedavos.ch, IMG_0117.jpg

Auftraggeberin
Gemeinde Davos
Yasmine Bastug, Leiterin Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitende IC Infraconsult
Daniel Studer, Projektleiter
Korintha Bärtsch, stellvertretende Projektleiterin

Proj-Nr. 1981.01 / 19.08.22 / A / Baer, Std (F)
\\zih\proj\1000\1981.01_davos_wohnraumanalyse\01_prod\bericht\220819_davos_wohnraumanalyse_schlussbericht_def.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Wohnraumnachfrage	6
2.1	Bevölkerung	6
2.2	Privathaushalte	9
2.3	Einkommen und Vermögen	11
2.4	Nachfragesegmente	13
2.5	Fazit Wohnraumnachfrage	15

3.	Wohnraumangebot	16
3.1	Wohnungen	16
3.2	Zweitwohnungen	19
3.3	Neu erstellte Wohnungen	21
3.4	Wohnungen im Einfluss der Gemeinde	22
3.5	Fazit Wohnraumangebot	23

4.	Marktergebnis	24
4.1	Leerwohnungen	24
4.2	Miet- und Kaufpreise	25
4.3	Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten	27
4.4	Fazit Marktergebnis	28

5.	Synthese	29
6.	Empfehlungen und Ausblick	31

Anhang

A1	Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt Davos	33
A2	Quellen und Grundlagen	35

1. Ausgangslage

Ausgangslage

Das Vorfinden von günstigem Wohnraum, wie im «Leitbild Davos» enthalten, ist in der Gemeinde bereits seit einigen Jahren ein aktuelles Thema. Die Thematik wurde auch in der Politik aufgegriffen. Verschiedene politische Vorstösse und Initiativen dazu wurden eingereicht und diskutiert oder sind noch hängig¹. Weiter soll bis Ende Jahr das Kommunale räumliche Leitbild (KrL) als Basis für die darauffolgende Ortsplanungsrevision erstellt werden.

Auftrag/Ziele

Für die Weiterbearbeitung des Themas «Wohnen» im KrL sollen im Rahmen einer Analyse zum Wohnungsmarkt Davos zusätzliche Grundlagen erarbeitet werden. Diese sollen anschliessend in der zweiten Jahreshälfte als Basis für die Diskussion über eine allfällige Wohnraumstrategie verwendet werden können. Dabei geht es auch darum, ein Bewusstsein für den allfälligen Handlungsbedarf und mögliche Handlungsspielräume, u.a. im Hinblick auf das zukünftige Angebot, zu schaffen. Die Analyse soll auf zentrale Fragestellungen möglichst faktenbasierte Antworten geben, welche im vorliegenden Kurzbericht zusammengefasst sind. Die Wohnraumanalyse bildet eine erste Übersicht und den Einstieg in die komplexe Thematik. Es sollen insbesondere Antworten auf folgende Hauptfragen gefunden werden:

- Gibt es in der Gemeinde Davos genügend Wohnraum für alle Menschen, die in der Gemeinde wohnen möchten?
- Welche Rolle spielt die Zweitwohnungsthematik in Bezug auf ausreichend bezahlbaren Wohnraum?
- Wie beeinflussen Megatrends den Davoser Wohnungsmarkt?
- Besteht Handlungsbedarf? Und falls ja, welche Massnahmen zur Verbesserung der Situation könnten ergriffen werden?

Grundlagen und Methodik

Aus methodischer Sicht stehen die Beschaffung, Aufbereitung und Analyse bestehender Daten zu Angebot, Nachfrage und Marktergebnis im Vordergrund. Diese sich am Wohnungsmarkt orientierenden Grundlagen werden in den Davoser Kontext gestellt und Erkenntnisse sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Bei den Datengrundlagen stützen wir uns in der Regel auf öffentliche Statistiken des Bundes und des Kantons Graubünden. Teilweise haben Bund und Kanton für diesen Auftrag auch Spezialauswertungen erstellt. Vom Hochbauamt Davos sind ergänzend noch weitere Informationen eingeflossen, wie bspw. zum Thema «bewilligte Wohnungen». Nebst den Daten der öffentlichen Hand standen uns auch Daten von Dritten und verschiedene Berichte zur Verfügung. Die für das jeweilige Thema verwendeten Datenquellen und Definitionen werden zu Beginn der Kapitel 2–4 kurz vorgestellt. Eine Gesamtliste zu den Quellen findet sich im Anhang A2.

¹ Postulat «Wohnraumattraktivität der Gemeinde Davos» vom 3. Juni 2022, Postulat «Altersstrategie für die Gemeinde Davos» vom 28. April 2022, Interpellation «Entwicklung Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde Davos» vom 24. März 2022, Interpellation «Strategie Wohnen im Alter in der Gemeinde Davos» vom 16. Dezember 2021, Petition «Familien- statt Zweitwohnungen» vom 18. Januar 2021, Volksinitiative für «Mehr bezahlbare Wohnungen in Davos» vom 24. Mai 2019

Megatrends

Als weitere Grundlage wurden auch die Megatrends berücksichtigt. Sie geben Hinweise auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen und Entwicklungen. Die wichtigsten Megatrends (und *Gegentrends*) mit möglichem Einfluss auf den Wohnungsmarkt von Davos sind:

- Globalisierung (zunehmend vernetzte Welt; globaler Austausch von Ideen, Waren, Talenten, Wettbewerb, Geopolitik): Die Zusammensetzung der Nachfrage wird noch internationaler und die Architektur ebenfalls. *Gegentrend: Nationalisierungs-Tendenzen*
- Demografischer Wandel (Die Bevölkerung wird mehr, älter, vielfältiger und regional unterschiedlicher verteilt.): Die Nachfrage verändert sich entsprechend (u.a. «Silver Society»). *Gegentrend: Zunahme an Wohnungsfreisetzen für junge Familien*
- Individualisierung (Kulturprinzip der westlichen Welt; Freiheit der Wahl, Selbstverwirklichung, Selbstbestimmung): Anzahl kleine Haushalte und Wohnraumfläche pro Kopf steigen. *Gegentrend: «Wir-Kultur», «Sharing-Angebote»*
- Neo-Ökologie und Klimawandel (Neuausrichtung der Werte der globalen Gesellschaft, mehr Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit): grössere Nachfrage nach Qualität beim Wohnraumangebot, inkl. Umgebung. *Gegentrend: Festhalten am Bekannten, nachbarschaftliche Spannungen*
- Urbanisierung (mehr Menschen leben weltweit in Städten; Städte als wichtigste, hoch-komplexe Lebensräume). *Gegentrend: Revival des Dorfes*
- Mobilität (steigender Bedarf und Vielfalt an Mobilitätsformen, Ineinandergreifen Arbeit-Wohnen-Freizeit). *Gegentrend: Die Seele muss mitkommen*
- New Work/Neues Arbeiten (Symbiose von Leben und Arbeiten; Sinnfrage wichtiger als klassische Karriere). *Hinweis: Telearbeit ist nicht für alle Branchen möglich*
- Gesundheit (prägt sämtliche Lebensbereiche und neue Erwartungen an Gesundheitssystem; Gesundheit als zentrales Lebensziel). *Hinweis: Thema ist teilweise sehr kostenintensiv*

Aufbau Bericht

Der Aufbau des Berichts leitet sich aus den Grundlagen und der Methodik ab. In Kapitel 2 liegt der Fokus auf der Wohnungsnachfrage (Bevölkerung, Haushalte, Einkommen, Nachfragesegmente) und in Kapitel 3 auf dem Wohnungsangebot (Wohnungen, Zweitwohnungen, neu erstellte Wohnungen und Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, Wohnverhältnisse). In Kapitel 4 wird auf das Marktergebnis (Leerwohnungen, Mietpreise) eingegangen und die Einkommenssituation der Bevölkerung den Wohnkosten gegenübergestellt. Im abschliessenden Kapitel 5 werden anhand der Ergebnisse der Kapitel 2-4 mit einer Synthese erste Antworten auf die zentralen Fragestellungen gegeben. In Kapitel 5 werden Empfehlungen zuhanden der Gemeinde sowie ein kurzer Ausblick skizziert.

2. Wohnraumnachfrage

Einleitung

In Kapitel 2 liegt der Fokus auf den Personen und Haushalten, die in Davos Wohnraum nachfragen. Im Rahmen der Wohnungsnachfrage werden insbesondere die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, die Einkommens- und Vermögenssituation der Bevölkerung sowie verschiedene Nachfragesegmente analysiert. Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen der Wohnungsnachfrage sind insbesondere:

- die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) vom Bundesamt für Statistik (BFS),
- die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des BFS,
- Bündner Gemeinden - Kennzahlen 2021 des Amts für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden,
- ein Datensatz der Gebäude- und Wohnungsstatistik Davos (GWS) des BFS,
- ein Auszug der Steuerdaten Davos von der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden sowie
- die Nachfragesegmente aus dem Gemeindecheck Wohnen Davos von Fahrländer Partner.

2.1 Bevölkerung

Bevölkerung

Das Bundesamt für Statistik (BFS) unterscheidet zwischen der ständigen und der nicht ständigen Wohnbevölkerung. Die ständige Wohnbevölkerung umfasst alle schweizerischen Staatsangehörigen mit einem Hauptwohnsitz in der Schweiz und alle ausländischen Staatsangehörigen mit einer Anwesenheitsbewilligung für mindestens 12 Monate oder ab einem Aufenthalt von 12 Monaten in der Schweiz, das heisst, Niedergelassene, Aufenthalterinnen und Aufenthalter (inkl. anerkannte Flüchtlinge), Kurzaufenthalterinnen und -aufenthalter mit einer kumulierten Aufenthaltsdauer von mindestens 12 Monaten, Personen im Asylprozess mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von mindestens 12 Monaten, sowie Diplomaten und internationale Funktionärinnen und Funktionäre und deren Familienangehörige.

Zur nichtständigen Wohnbevölkerung zählen ausländische Staatsangehörige mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung (Ausweis L) für eine Aufenthaltsdauer von weniger als 12 Monaten sowie Personen im Asylprozess (Ausweis F oder N) und Schutzbedürftige (Ausweis S) mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von weniger als 12 Monaten.

Ständige Wohnbevölkerung

In Davos betrug die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2020 gemäss Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) 10'832 Personen. Seit 2013 (11'211 Einwohner:innen) nimmt die Bevölkerungszahl kontinuierlich ab.

Nichtständige Bevölkerung

In Davos umfasste 2020 die nicht ständige Bevölkerung 682 Personen. Das entspricht 6 % der Gesamtbevölkerung. Zwischen 2015 und 2019 sank dieser Anteil von 10 auf 6.3 %. Das entspricht einem Rückgang von 455 Personen. Zwischen 2019 und 2020 verzeichnete Davos einen markanten Rückgang der nicht ständigen Bevölkerung von 354 Personen. Dieser dürfte insbesondere auf die Covid-Pandemie zurückzuführen sein.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wird der Fokus auf die ständige Wohnbevölkerung gelegt. Dabei gilt es aber zu beachten, dass die nichtständige Wohnbevölkerung für Davos von Bedeutung und ebenfalls auf Wohnraum angewiesen ist.

Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden

Der Kanton Graubünden hat im Kantonalen Richtplan das Szenario «Hoch» als Grundlage für seine Richtplanung gewählt. Die Gemeinde Davos soll dementsprechend in den nächsten rund 30 Jahren bis 2050 um 3'120 Personen auf 13'952 Einwohner:innen wachsen. Dies ist auch ein Ziel im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL). Ohne die Ergreifung konkreter Massnahmen ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung gemäss dem Szenario Mittel verläuft und damit abnimmt.

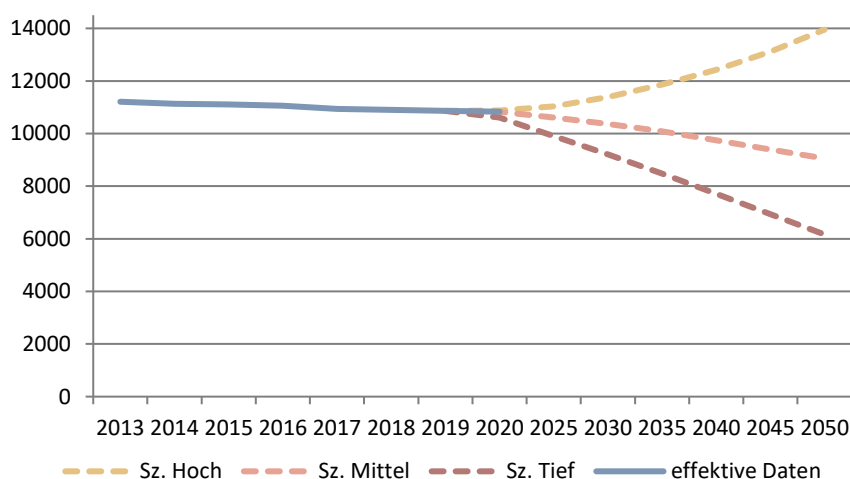


Abbildung 2-1: Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden

Quelle: Kantonale Bevölkerungsszenarien - Entwicklung der Ständigen Wohnbevölkerung 2020-2050, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus

Geschlecht

Die Verteilung zwischen Mann und Frau ist ziemlich eingemittet und bewegt sich seit 2010 bei 49.6 % Männer / 50.4 % Frauen bzw. bei 50.1 % Männer und 49.9 % Frauen im 2020.

Altersstruktur

Im Vergleich zum schweizerischen Mittelwert hat Davos einen etwas unterdurchschnittlichen Anteil an Kindern (Altersklasse 0–14). Obwohl der Anteil in Davos in den letzten 10 Jahren um ein halbes Prozent angestiegen ist, liegt er immer noch 2 % unter dem schweizerischen Durchschnitt. Der demografische Wandel ist auch in Davos zu beobachten. So ist der Anteil der Senior:innen in den letzten Jahren angestiegen. Mit 15.6 % im Jahr 2020 liegt er über dem schweizerischen Durchschnitt (13.5 %).

Altersstruktur (ff)

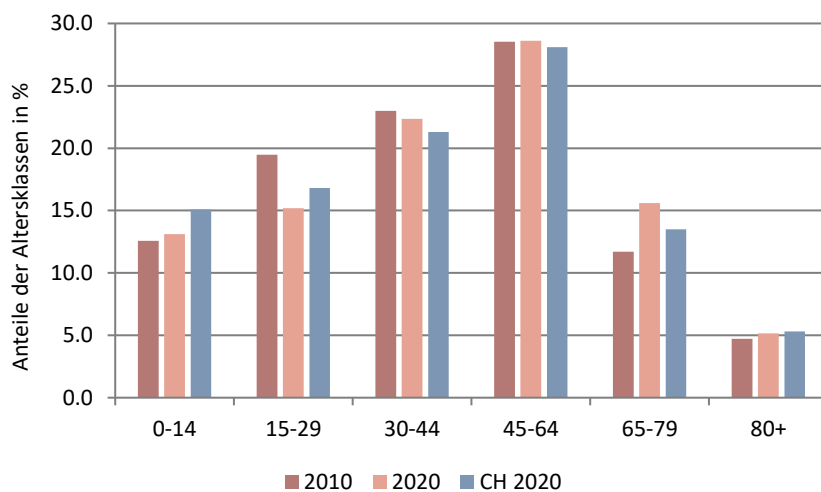


Abbildung 2-2: Entwicklung der Altersstruktur Davos von 2010 bis 2020 sowie Altersstruktur der Schweiz 2020

Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS

Staatsangehörigkeit

Der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei rund 25%. Personen mit schweizerischer Staatsangehörigkeit (und allenfalls weiterer) machen rund 75 % der Bevölkerung aus. Von den rund 2'800 ausländischen Personen haben ein Drittel die deutsche, rund ein Viertel die portugiesische und rund 10 % die italienische Staatsbürgerschaft.

Beschäftigte

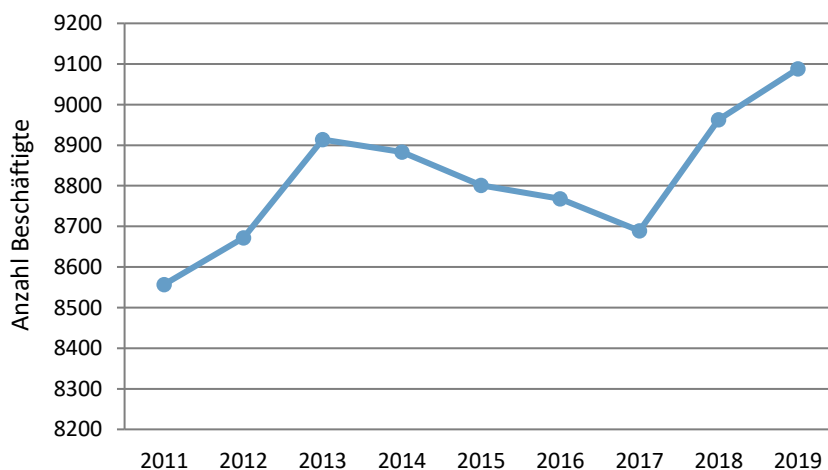


Abbildung 2-3: Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Davos

Quelle: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS

2019 waren in Davos 9'088 Personen beschäftigt. Diese Zahl hat von 2011 bis 2019 um 531 Beschäftigte zugenommen. Die Aufteilung der Beschäftigten in die verschiedenen Sektoren liegt nur für das Jahr 2018 vor. Die überwiegende Mehrheit der Beschäftigten (86 %) ist im 3. Sektor tätig, 2 % im 1. Sektor und 12% im 2. Sektor.

Bewegungen der
Pendl:innen

Im Jahr 2014 haben 6'525 Personen in Davos gewohnt und gearbeitet. 1'044 Personen sind von aussen nach Davos gependelt, 701 Davoser:innen arbeiteten an einem anderen Ort als Davos. Im Jahr 2018 ist die Anzahl der Personen, die in Davos leben und arbeiten auf 6'811, die Zahl der Zupendl:innen auf 1'179 gestiegen. Die Zahl der Wegpendler:innen ist auf 578 gesunken.



Abbildung 2-4: Veränderung Zu- und Wegpendler:innen Davos 2014 und 2018

Quelle: Erwerbstätige in Graubünden nach Wohn- und Arbeitsgemeinde, 2014 und 2018, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus

2.2

Privathaushalte

Privat- und Kollektivhaushalte

Das BFS unterscheidet zwischen Privat- und Kollektivhaushalten. Privathaushalte bestehen aus alleinlebenden Personen oder Gruppen von Personen, die in der gleichen Wohnung leben. Kollektivhaushalte umfassen Alters- und Pflegeheime, Wohn- und Erziehungsheime, Internate und Wohnheime für Studierende, Institutionen für Menschen mit Behinderung, Spitäler und Heilstätten, Institutionen des Straf- und Massnahmenvollzugs, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende sowie Klöster und andere Unterkünfte religiöser Vereinigungen. Im Rahmen der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse liegt der Fokus auf den Privathaushalten.

Privathaushalte

In Davos gab es im Jahr 2020 gemäss STATPOP 5'404 Privathaushalte. Die Zahl umfasst die ständige und nichtständige Wohnbevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Davos.

Haushalte nach Grösse und
Zusammensetzung

Bei den Haushalten nach Grösse und Zusammensetzung werden die Haushaltsmitglieder nach Anzahl Personen unterschieden. Mit rund 45 % sind in Davos die Einpersonenhaushalte am häufigsten vertreten, gefolgt von den Haushalten mit zwei Personen (rund 30 %). In Davos sind die Anteile der Einpersonenhaushalte rund 10 %-Punkte höher und die Haushalte mit zwei und mehr Personen entsprechend tiefer als im gesamtschweizerischen Mittel. Der Trend zu kleineren Haushalten hat in den letzten acht Jahren zugenommen.

Haushalte nach Grösse und Zusammensetzung (ff)



Abbildung 2-5: Zusammensetzung der Haushalte in Davos 2010 und 2020 sowie in der Schweiz 2020
 Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS

Haushalte nach Lebensphasen

Im Gemeindecheck von Fahrländer Partner & Sotomo sind die Lebensphasen 2020 aufgeführt. Daraus lässt sich erkennen, dass in rund der Hälfte aller Einpersonenhaushalten «Ältere Singles (55+ J.)» leben. Dies stützt die These des demografischen Wandels. Rund ein Viertel aller Haushalte sind Familienhaushalte.

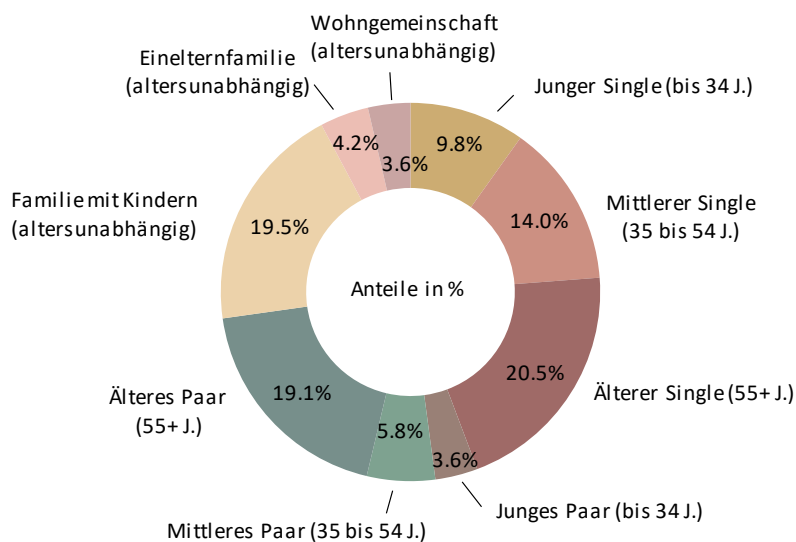


Abbildung 2-6: Lebensphasen Davos 2020
 Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Davos, 2. Quartal 2022; Lebensphasen 2020

2.3 Einkommen und Vermögen

Sonderauswertung Steuerdaten

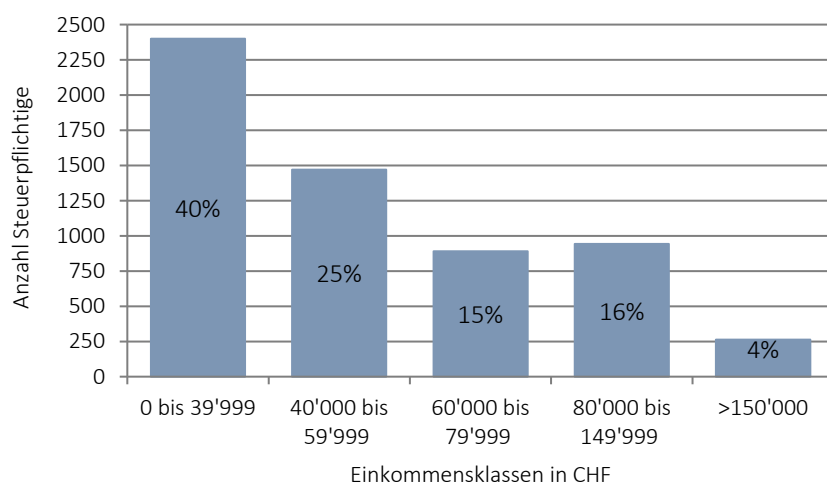
Eine anonymisierte Sonderauswertung der Steuerdaten 2020 natürlicher Personen in Davos durch die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden ermöglicht Aussagen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Beim Einkommen interessiert im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt insbesondere das verfügbare Einkommen, von dem höchstens 30 % für das Wohnen aufgewendet werden sollte.²

Bei den ordentlich veranlagten natürlichen Personen entspricht der approximative Wert für das verfügbare Einkommen (Einkommen gemäss Steuererklärung ohne Abzüge) dem Total der Einkünfte und Vermögenserträge pro Jahr. Dabei handelt es sich einerseits um Einkommens- und Vermögenszahlen von Einzelpersonen und andererseits von Haushalten (wenn durch Heirat oder eingetragene Partnerschaft gemeinsam versteuert). Bei den Quellensteuerpflichtigen handelt es sich jeweils um das monatliche Bruttoeinkommen von Einzelpersonen. Dieses umfasst auch die vom Arbeitgebenden übernommenen Beiträge für Altersvorsorge, Versicherungen und Quellensteuern und dürfte in den allermeisten Fällen höher als das verfügbare Einkommen sein.

Verfügbares Einkommen Steuerpflichtige

Von den knapp 6'000 Steuerpflichtigen in Davos weisen 2'400 bzw. gut 40 % ein jährlich verfügbares Einkommen von weniger als 40'000 CHF auf (3'333 CHF/Monat). Bei weiteren gut 25 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen zwischen 40'000 und 59'999 CHF (3'333–5'000 CHF/Monat). Jeweils knapp 900 Personen bzw. rund 15 % verfügen über ein Einkommen zwischen 60'000–79'999 CHF (5'000–6'667 CHF/Monat) und zwischen 80'000–149'999 CHF (6'667–12'500 CHF/Monat). Bei rund 4 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen über 150'000 (12'500 CHF/Monat). Somit weisen rund 80 % der Steuerpflichtigen Jahreseinkünfte von unter 80'000 CHF aus.

Einkommen Steuerpflichtige



n = 5'968 Steuerpflichtige

Abbildung 2-7: Verfügbares Einkommen der Steuerpflichtigen, Davos, 2020

Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

² Dass Wohnkosten nicht mehr als 30 % des gesamten Haushaltseinkommens betragen dürfen, ist kein offizieller, jedoch ein in der Praxis verwendeter Richtwert (z.B. bei Budgetberechnungen der Behörden oder bei der Hypothekenvergabe der Banken).

Bruttoeinkommen Quellensteuerpflichtige

Quellensteuerpflichtige zählen nicht zur ständigen Wohnbevölkerung und wohnen kürzer als 12 Monate in Davos. Von den 2020 insgesamt knapp 4'100 quellsteuerpflichtigen Personen in Davos verfügen rund die Hälfte (48 %) über ein monatliches Bruttoeinkommen zwischen 3'000 und 4'999 CHF. Bei 16 % liegt das Bruttoeinkommen unter 3'000 CHF und bei rund einem Drittel (36 %) über 5'000 CHF. Rund 9 % der Quellensteuerpflichtigen verfügen über ein monatliches Einkommen von 8'000 CHF und mehr.

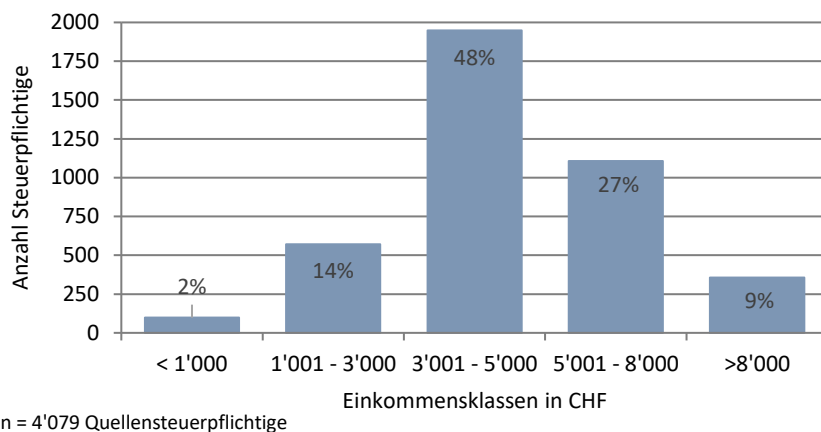


Abbildung 2-8: Bruttoeinkommen der Quellensteuerpflichtigen, Davos, 2020
Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

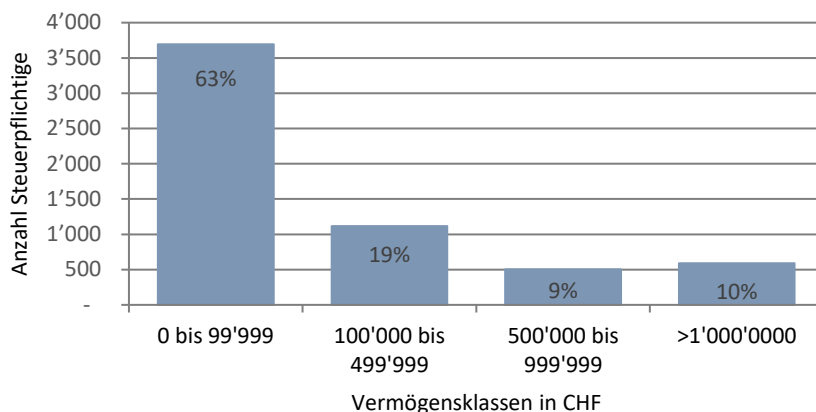
Verfügbares Einkommen für das Wohnen

Bei der Annahme, dass die Wohnkosten 30 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen sollten, stehen in Davos rund 40 % der knapp 6'000 ordentlichen Steuerpflichtigen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Für weitere 25 % der Steuerpflichtigen liegt das monatlich maximale Wohnbudget bei 1'500 CHF und für weitere 15 % der Steuerpflichtigen bei 2'000 CHF. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle Steuerpflichtigen einer Einkommensklasse das jeweils maximale Einkommen erzielen.

Vermögen Steuerpflichtige

Knapp 3'700 bzw. 63 % der Steuerpflichtigen (Einzelpersonen bzw. Haushalte bei Verheirateten), die in Davos ordentlich steuerpflichtig sind, verfügen über kein oder maximal 100'000 CHF Vermögen. Rund 19 % weisen ein Vermögen von 100'000–500'000 CHF und 9 % ein Vermögen von 500'000–1'000'000 CHF auf. 10 % der Steuerpflichtigen haben ein Vermögen von 1 Mio. CHF und mehr.

Vermögen Steuerpflichtige (ff)



n = 5'899 Steuerpflichtige

Abbildung 2-9: Vermögen der Steuerpflichtigen, Davos, 2020

Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

2.4

Nachfragesegmente

Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

Im Gemeindecheck Wohnen weisen Fahrländer Partner neun verschiedene Nachfragesegmente für den Wohnungsmarkt aus, die auf der Vollerhebung der Haushalte in der Volkszählung 2000 beruhen, nach den drei Dimensionen soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase gebildet und jeweils auf den neusten Stand fortgeschrieben werden.³ Eine Übersicht der 9 Nachfragesegmente findet sich in Anhang A1.

Nachfragesegmente in Davos

In Davos zählen rund 39 % (Schweiz: 35 %) der Haushalte zu den drei Nachfragesegmenten «Ländliche Traditionelle», «Moderne Arbeiter» und «Improvisierte Alternative». Diese drei Segmente weisen einen eher tiefen sozialen Status und ein eher tiefes Einkommen auf. Auch aufgrund ihres verfügbaren Wohnbudgets sind sie preissensibel und haben eine eher geringe Neigung zu Wohneigentum. Sie bevorzugen 3-4 Zimmerwohnungen in einem familiären Umfeld und haben eher geringe Ansprüche an Flächenbedarf, Ausbaustandard und technische Ausrüstung.

In Davos weisen rund 34 % (Schweiz: 31 %) der Haushalte einen eher mittleren sozialen Status, eine mittlere Ausbildung und ein mittleres Einkommen auf («Aufgeschlossene Mitte», «Klassischer Mittelstand», «Etablierte Alternative»). Entsprechend sind auch die Ansprüche an den Wohnraum und die Zahlungsbereitschaft etwas höher.

Rund 27 % (Schweiz: 34 %) der Haushalte zeichnen sich durch einen eher hohen Status, hohe Ausbildung und hohes Einkommen aus («Urbane Avantgarde», «Bildungsorientierte Oberschicht», «Bürgerliche Oberschicht»). Diese haben eine hohe Neigung zu eher grosszügigem Wohneigentum und ihre Preissensitivität ist eher gering.

³ Detaillierte Beschreibung der Nachfragesegmente vgl. Fahrländer Partner & Sotomo: Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Einzelbeschreibungen für die 9 Nachfragesegmente, 22.11.2018

Nachfragesegmente (ff)

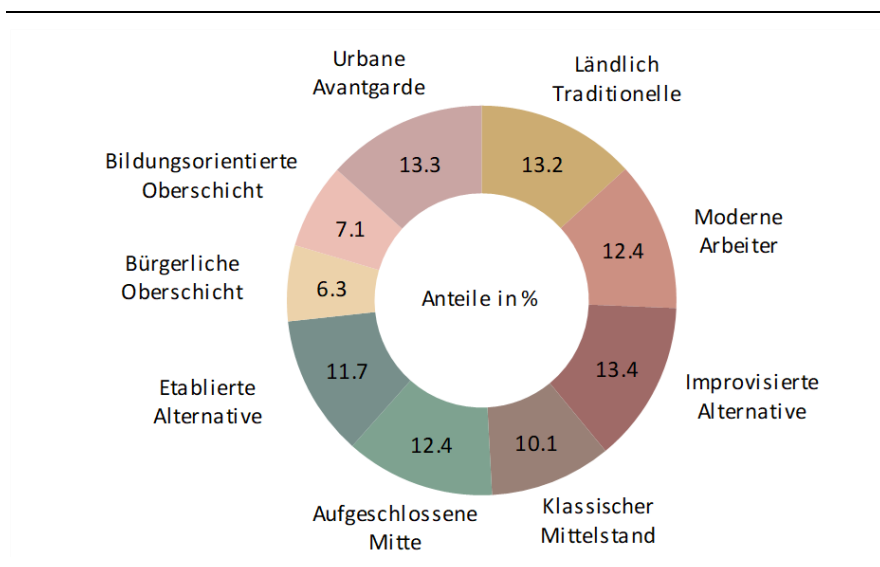


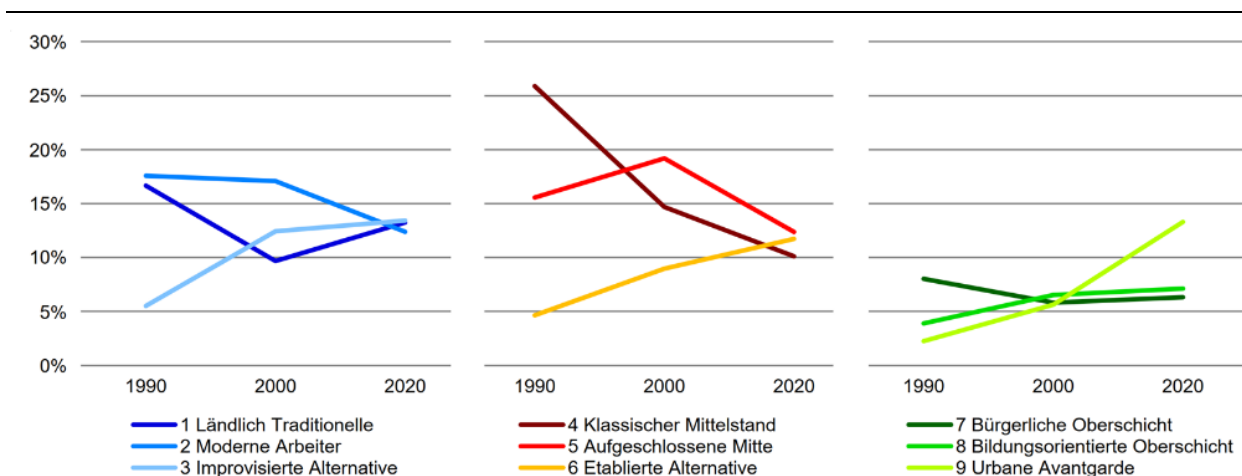
Abbildung 2-10: Anteile der Nachfragesegmente, Davos, 2020

Quelle: Fahrländer Partner&Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Davos, 2. Quartal 2022; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

Entwicklung bei den Nachfragesegmenten

In den letzten 20 Jahren haben in Davos die Nachfragesegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» sowie «Bildungsorientierte Oberschicht» und Urbane Avantgarde» zugenommen. Die Segmente «Ländliche Traditionelle», «Traditionelle Arbeiter», «Klassischer Mittelstand», «Aufgeschlossene Mitte» und «Bürgerliche Oberschicht» haben abgenommen.

Die Entwicklung der Nachfragesegmente sind als grobe Tendenzen zu interpretieren. Die Rückgänge können nebst dem Weg- und Zuzug der entsprechenden Segmente auch auf die strukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung zurückzuführen sein. Beispielsweise können sich mit dem Übergang vom Erwerbs- ins Pensionsleben die Einkommensverhältnisse verändern und dazu führen, dass Haushalte einem anderen Nachfragesegment zugeordnet werden. In welchem Ausmass solche Ereignisse zutreffen, kann hier nicht beziffert werden.



Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).

Abbildung 2-11: Veränderung der Anteile der Nachfragesegmente, Davos, 1990, 2000 und 2020

Quelle: Fahrländer Partner&Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Davos, 2. Quartal 2022; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

2.5

Fazit Wohnraumnachfrage

Bevölkerung

Die ständige Bevölkerung in Davos hat in den letzten 10 Jahren leicht abgenommen. Bis zum Jahr 2050 gehen die regionalen Bevölkerungsperspektiven Szenario «Hoch» von einem Bevölkerungswachstum von 3'120 Personen aus.

Davos weist einen hohen Anteil an älteren Personen auf, während insbesondere die Zahl an Personen im Familiengründungsalter zurückgeht. Bis in 10 Jahren dürfte rund ein Drittel der Bevölkerung in Davos über 65 Jahre alt sein.

Die Zahl der Beschäftigten sowie der Zupendler:innen ist von 2014 bis 2018 angestiegen.

Haushalte

Davos weist einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten auf. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt der Anteil rund 5 % höher. In der Schweiz sowie in Davos ist der Anteil an Einpersonenhaushalten in der letzten Zeit angestiegen, was auf den demografischen Wandel und die Individualisierung zurückzuführen ist.

Rund ein Viertel aller Haushalte in Davos sind Familienhaushalte.

Einkommen und Vermögen

Rund 80 % der Steuerpflichtigen weisen Jahreseinkünfte von unter 80'000 CHF aus. Rund 20 % der Steuerpflichtigen können sich monatliche Wohnraumkosten von mehr als 2'000 CHF leisten. Bei den Quellensteuerpflichtigen, die allesamt erwerbstätig sind, ist das Wohnungsbudget etwas höher. Mindestens 60 % der Steuerpflichtigen haben zu wenig Vermögen um die hohen Wohnkosten in Davos längerfristig zu kompensieren.

Bei der Annahme, dass die Wohnkosten 30 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen sollten, stehen in Davos rund 40 % der knapp 6'000 ordentlichen Steuerpflichtigen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Für weitere 25 % der Steuerpflichtigen liegt das monatlich maximale Wohnbudget bei 1'500 CHF und für weitere 15 % bei 2'000 CHF. Dabei geht man davon aus, dass alle Steuerpflichtigen einer Einkommensklasse das jeweils maximale Einkommen erzielen.

Nachfragesegmente

In den letzten 20 Jahren haben in Davos die Nachfragesegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» sowie «Bildungsorientierte Oberschicht» und «Urbane Avantgarde» zugenommen. Die Segmente «Ländlich Traditionelle», «Traditionelle Arbeiter», «Klassischer Mittelstand», «Aufgeschlossene Mitte» und «Bürgerliche Oberschicht» haben abgenommen.

3. Wohnraumangebot

Einleitung

In Kapitel 3 steht der Wohnraum von Davos im Fokus. Dieser kann potenziell auf den Wohnungsmarkt gelangen und dort erworben oder gemietet werden. Im Rahmen des Wohnungsangebots werden insbesondere die Wohnungsstruktur, Zweitwohnungen, neu erstellte Wohnungen sowie Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinden analysiert. Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen des Wohnraumangebots sind insbesondere:

- ein Datensatz der Gebäude- und Wohnungsstatistik Davos (GWS) des Bundesamtes für Statistik (BFS),
- das Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE),
- die Bau- und Wohnbaustatistik des BFS sowie
- ein Datensatz zu den Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde des Hochbauamts Davos.

3.1 Wohnungen

Wohnungen

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS ist die harmonisierte und bereinigte Auswertung der Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) der Gemeinden. Die Wohnungen werden dabei u.a. nach Kategorie, Bauperiode, Zimmerzahl oder Wohnungsfläche unterschieden. Wenn nicht anders vermerkt, handelt es sich jeweils um die Gesamtwohnungszahl, unabhängig davon, ob die Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden oder leer stehen.

Wohnungen nach Gebäudekategorie

Im Jahr 2020 befanden sich drei Viertel der 12'475 Wohnungen in Davos in Mehrfamilienwohnhäusern. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt der Anteil an Einfamilienhäusern tief: Davos 7 %, Schweiz 20 %. Die restlichen rund 18 % verteilen sich auf Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung.

Wohnungen nach Gebäudekategorie

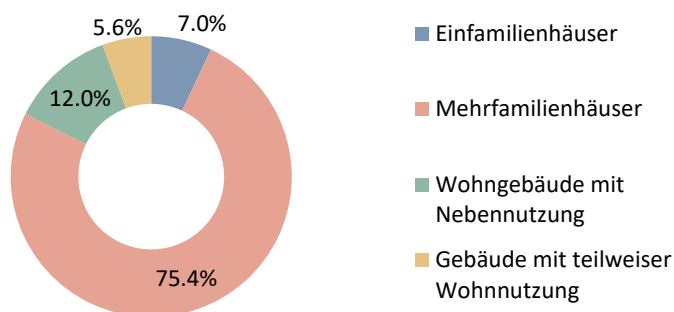


Abbildung 3-1: Anteile der Wohnungen nach Gebäudekategorie, Davos, 2020

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Wohnungen nach Bauperiode und Sanierungsbedarf

Die Wohnungszahl in Davos ist über alle Bauperioden hinweg kontinuierlich angestiegen. Der grösste Bauboom erlebte Davos in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit sind rund 4'600 bzw. 37 % aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Es ist davon auszugehen, dass bei diesen Gebäuden ein Sanierungsbedarf besteht. Die Bautätigkeit ist seit den 90-er Jahren relativ stabil geblieben. Zwischen 2001 und 2020 wurden rund 17% aller Wohnungen gebaut.

Baujahre

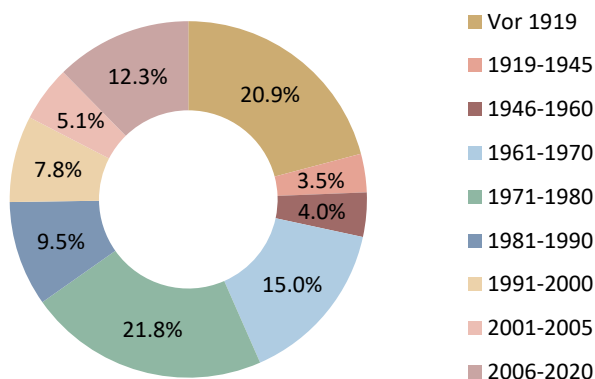


Abbildung 3-2: Anteile der Wohnungen nach Bauperiode, Davos, 2020

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Wohnungen nach Zimmerzahl

Rund 18 % aller Wohnungen in Davos haben 1 Zimmer, jeweils rund 24 % haben 2, 3 oder 4 Zimmer und rund 10 % haben 5 und mehr Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in Davos fast doppelt so hoch wie im schweizerischen Mittel.

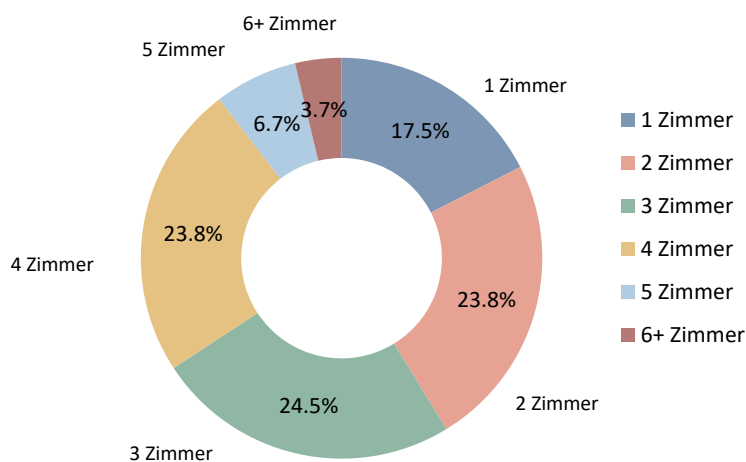


Abbildung 3-3: Anteile der Wohnungen nach Zimmerzahl, Davos, 2020

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Steuerwert Einfamilienhäuser

Nur 36 % aller Einfamilienhäuser (EFH) sind in Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Davos. Bei rund 1'200 bzw. 63 % aller Einfamilienhäuser in Davos liegt der Steuerwert unter 500'000 CHF. Etwas mehr als ein Drittel (35 %) der Einfamilienhäuser haben einen Steuerwert zwischen 0.5-2.5 Mio. CHF. Elf weitere EFH haben einen Steuerwert zwischen 2.5 und 5 Mio. CHF. 3 davon gehören Personen mit Wohnsitz in Davos. Von den 4 EFH mit einem Steuerwert von mehr als 5 Mio. CHF ist eines im Besitz einer Person, die ihren Wohnsitz in Davos hat.

Steuerwert Einfamilienhäuser

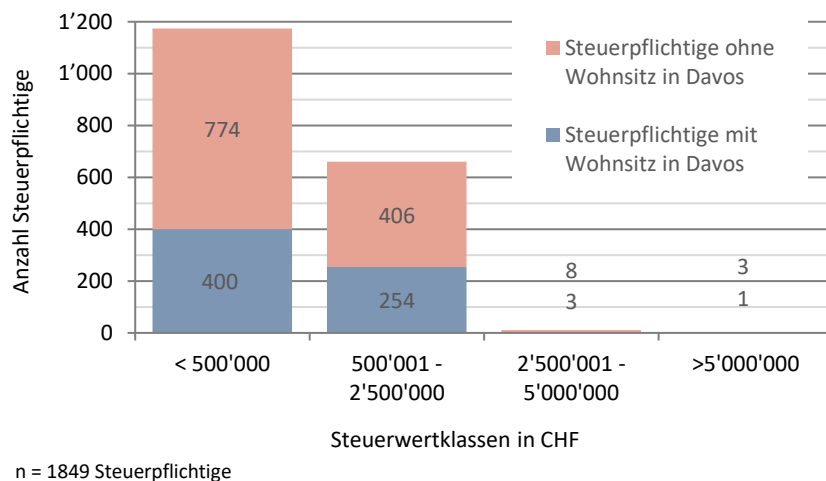


Abbildung 3-4: Steuerwert der Einfamilienhäuser, Davos, 2020

Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

Steuerwert Stockwerkeigentum (STWE-Wohnungen)

Rund 80 % aller Wohnung im Stockwerkeigentum haben einen Steuerwert unter 500'000 CHF. Bei rund 19 % liegt der Steuerwert zwischen 0.5 und 2.5 Mio. CHF und knapp 1 % bzw. 7 Wohnungen haben einen Steuerwert von mehr als 2.5 Mio. CHF. 20 % aller Stockwerkseigentumswohnungen (STWE-Wohnungen) sind in Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Davos. Total werden 10'009 Stockwerkseigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (von total 12'475 Wohnungen in Davos) von Privatpersonen versteuert. Damit sind rund 80 % aller Wohnungen im Besitz von natürlichen Personen.

Steuerwert STWE-Wohnungen

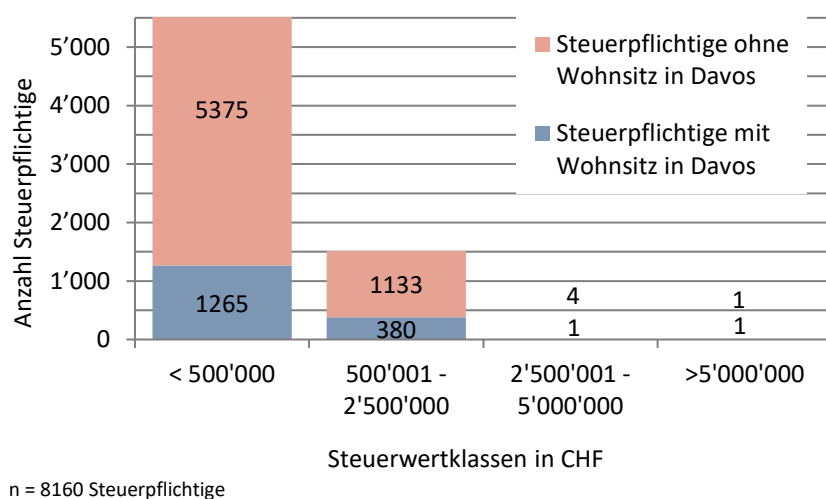


Abbildung 3-5: Steuerwert der Wohnungen im Stockwerkeigentum, Davos, 2020

Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

3.2 Zweitwohnungen

Zweitwohnungen

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) gilt eine Wohnung als Zweitwohnung, wenn diese im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nicht als bewohnt und nicht einer Erstwohnung gleichgestellt (z.B. Alpwirtschaft, Dienst-/Personalwohnung) geführt wird. Die Analysen und Aussagen zu den Zweitwohnungen beruhen auf dem Datensatz des Wohnungsinventars des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) und Ergänzungen des Hochbauamts Davos.

Datenerhebung Zweitwohnungen in der Gemeinde Davos

Das Attribut «Nutzungsart» im Gemeinde- und Wohnungsregister (GWR) erfasst, wie eine Wohnung genutzt wird, u.a. als Erst- oder Zweitwohnung. Die Gemeinde Davos erhebt die Nutzungsart der Wohnungen seit November 2021. Es liegen deshalb keine älteren Daten zur Nutzungsart der Wohnungen (bewohnt, zeitweise bewohnt, zweckentfremdet etc.) vor.

Das Hochbauamt erfasst die gemeldeten Nutzungsänderungen nicht systematisch. Auf die Meldepflicht hingewiesen werden die Eigentümerschaften lediglich bei Handänderungen. In den letzten 3 Jahren wurden ca. 15 Nutzungsänderungen gemeldet. Gemäss Hochbauamt wird diese Meldepflicht jedoch schlecht eingehalten. Beispielsweise wurde noch nie eine Nutzungsänderung bei Mietwohnungen gemeldet.

Erstwohnungspflichten mittels Nutzungsbeschränkungen (Art. 7 ZWG) werden jeweils im Grundbuch eingetragen. Die Daten werden vom Grundbuchamt Davos jedoch nicht systematisch abgelegt, als dass diese für statistische Zwecke verwendet werden können.

Zweitwohnungsanteil

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beläuft sich der Gesamtwohnungsstand in Davos im Q1 2022 auf rund 12'476 Wohnungen (zum Vergleich GWS 2020: 12'475 Wohnungen, vgl. Kap. 3.1). Von diesen 12'476 Wohnungen sind 5'288 bzw. 42.4 % Erstwohnungen und 7'188 bzw. 57.6% Zweitwohnungen. Gemäss Wohnungsinventar ist in Davos der Zweitwohnungsanteil seit 2017 um 1.6 %-Punkte auf 57.6 % angestiegen.

Die Anzahl der Erstwohnungen ist in diesem Zeitraum gesunken. Gemäss Hochbauamt Davos wurden seit Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2017 jedoch lediglich 71 Zweitwohnungen bewilligt. Ausserdem wurden allein zwischen 2017 und 2021 207 Erstwohnungen erstellt. Der Anstieg des Zweitwohnungsanteils deutet deshalb darauf hin, dass seit 2017 altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wurden.

Die Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung hat für interne Zwecke weitergehende Berechnungen zu den Entwicklungen 2017-2022 und zu den Wachstumszielen durchgeführt, die bei Interesse nachgefragt werden können.

Erst- und Zweitwohnungen

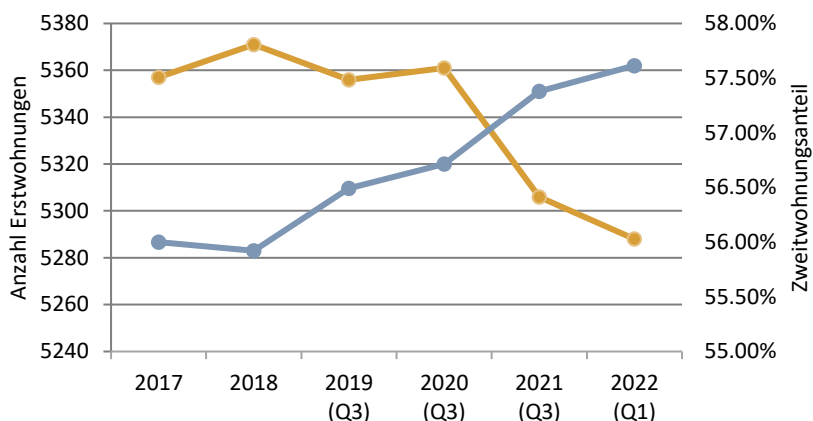


Abbildung 3-6: Entwicklung Anzahl Erstwohnungen und Zweitwohnungsanteil, Davos, 2016-2022
 Quelle: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Der Anteil altrechtlicher Wohnungen in Davos liegt bei circa 95 % (altrechtliche Wohnungen, die nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fallen). All diese Wohnungen bilden das theoretische Potenzial an Wohnungen, die in Zweitwohnungen umgewandelt werden können.

Erbgänge

Eine häufige Ursache für die Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung dürften Umzüge in Alterseinrichtungen oder Todesfälle älterer Personen sein, die bisher in diesen Wohnungen gelebt haben. Die Umnutzung kann beispielsweise erfolgen, weil die Erben nicht an einem Erstwohnsitz in Davos interessiert sind oder der Verkauf der Wohnung einfacher und/oder lukrativer ist als die Weitervermietung als Erstwohnung. In den letzten 5 Jahren haben die Erbgänge leicht zugenommen. Es kann vermutet werden, dass zahlreiche dieser vererbten Wohnungen Erstwohnungen waren und nun als Zweitwohnungen genutzt bzw. vermietet werden.

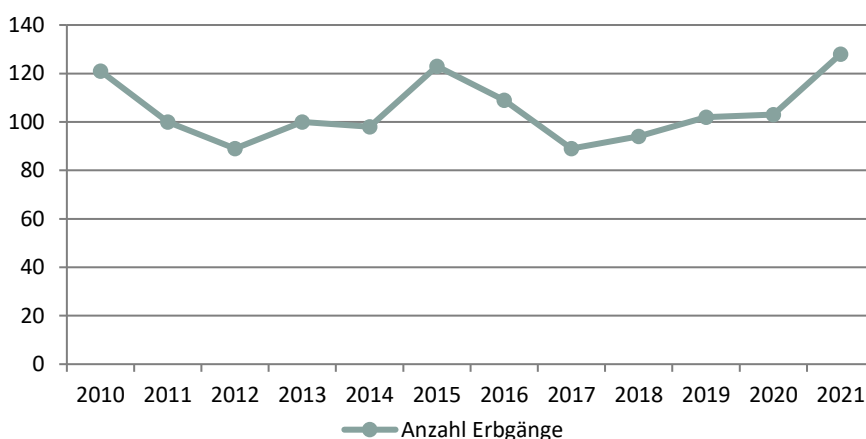


Abbildung 3-7: Entwicklung Erbgänge, Davos, 2010 bis 2021
 Quelle: Grundbuchamt Davos

Grundbuchänderungen
aufgrund Eigentumsüber-
tragungen Verkauf

Die Anzahl Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen infolge Verkauf nimmt seit 2015 markant zu. Im Jahr 2021 wurden deren 357 vorgenommen. Jeder Eigentumsübertrag ist mit einem Besitzerwechsel verbunden.

Aufgrund der hohen Verkaufspreise kann vermutet werden, dass ein hoher Anteil der neuen Eigentümerschaften nicht in Davos wohnt. Ebenso lässt sich feststellen, dass die Zahl der Handänderungen seit 2015 markant zugenommen hat, die Anzahl der neu erstellten Wohnungen jedoch nicht in gleichem Masse. Da die Anzahl Erstwohnungen im gleichen Zeitraum abgenommen hat, deutet dies darauf hin, dass bei den Eigentumsübertragungen infolge Verkauf Erstwohnungen an Personen verkauft wurden, die eine Zweitwohnung gesucht haben.

Eigentumsübertragungen
Verkauf

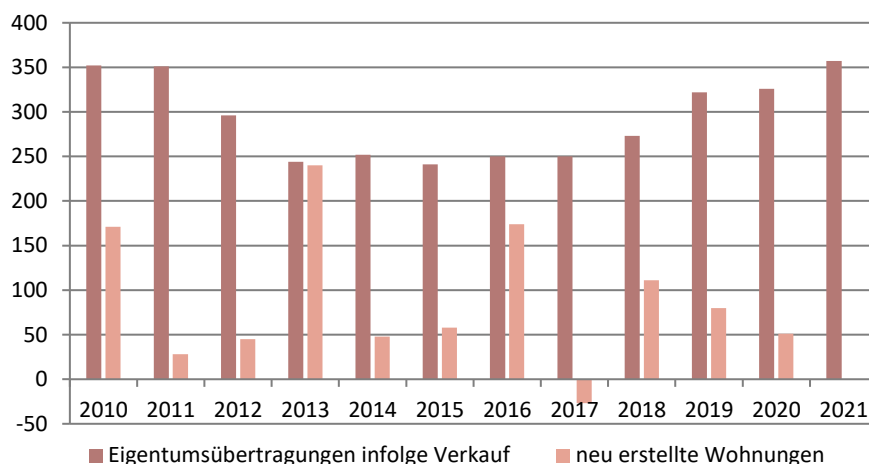


Abbildung 3-8: Entwicklung Eigentümerübertragungen infolge Verkauf und neu erstellte Wohnungen, Davos, 2010 bis 2021

Quelle: Grundbuchamt Davos

Bewirtschaftete
Zweitwohnungen

Nach Aussage von Destination Davos Klosters (DDO) werden für rund 4'969 Wohnungen eine Kurtaxenpauschale bezahlt. DDO erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen und umgekehrt müssen weder der Gemeinde Davos noch DDO gemeldet werden.

3.3

Neu erstellte Wohnungen

Neu erstellte Wohnungen

Die Angaben zu den neu erstellten Wohnungen in Davos beruhen auf der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS. Die Neubautätigkeit ist in den letzten Jahren in Davos zurückgegangen. Zwischen 2010 und 2019 wurden in Davos 1044 neue Wohnungen erstellt.

Neu erstellte Wohnungen nach
Zimmerzahl

Von den 1044 zwischen 2010 und 2019 neu erstellten Wohnungen waren rund 32 % kleine Wohnungen mit 1-2-Zimmern, 30 % 3-Zimmerwohnungen und 33 % 4-Zimmerwohnungen sowie 6 % mit 5 und mehr Zimmern. Diese Verteilung der Wohnungsgrösse entspricht ungefähr der Verteilung im Gesamtwohnungsbestand.

Anzahl neu erstellte
Wohnungen

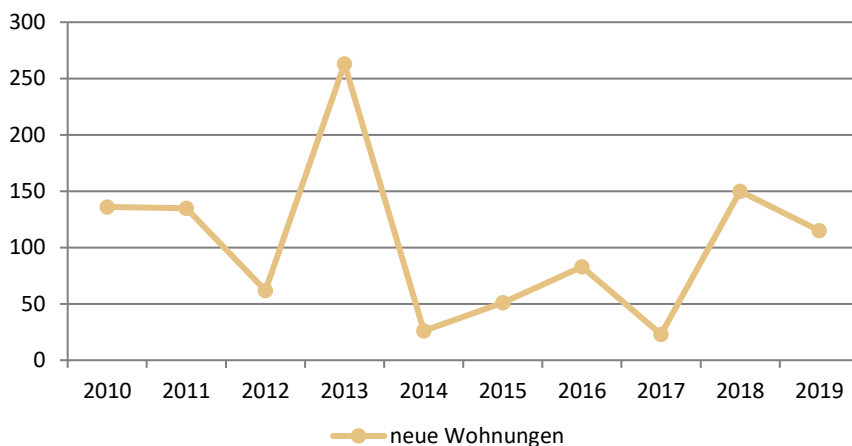


Abbildung 3-9: Entwicklung der neu erstellten Wohnungen pro Jahr, Davos, 2010 bis 2019
Quelle: Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs), BFS

3.4

Wohnungen im Einfluss der Gemeinde

Wohnungen im Einfluss der
Gemeinde

Die Angaben zu den Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde beruhen auf einer aktuellen Übersicht des Hochbauamtes Davos. In Davos stehen rund 10 % bzw. 503 der rund 5'288 Erstwohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde. Auf die 170 gemeindeeigenen Wohnungen kann die Gemeinde direkt Einfluss nehmen. Bei den übrigen gut 324 Wohnungen kann die Gemeinde indirekt Einfluss nehmen, z.B. durch ihre Teilhaberschaft bei den Wohnbaugenossenschaften oder mit Auflagen bei der Vergabe von gemeindeeigenem Bauland im Baurecht.

Anzahl Wohnungen Gemeinde
und Wohnbaugenossenschaften

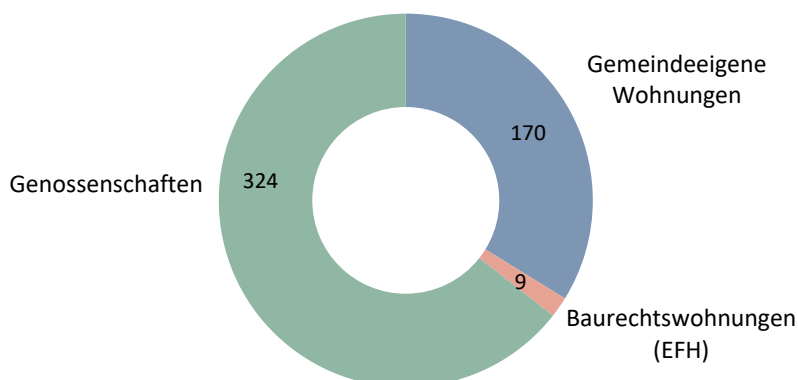


Abbildung 3-10: Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, Davos, 2022
Quelle: Hochbauamt Davos



Wohnbaugenossenschaften
in Davos

Die Genossenschaft «WBG Bundespersonal» vermietet total 52 Wohnungen, die Davoser Wohngenossenschaft deren 126. 95 % bzw. 169 der Genossenschaftswohnungen (Daten von WBG Bundespersonal und Davoser Wohngenossenschaft) sind 3- und 4-Zimmerwohnungen. 7 Wohnungen bzw. 4 % sind 5-Zimmerwohnungen.

Die Genossenschaft «Das Band» besitzt 58 Wohnungen (2-4 Zimmerwohnungen). Die Immobiliengenossenschaft Konsum Davos vermietet 88 Wohnungen.

3.5

Fazit Wohnraumangebot

Wohnungen

Rund drei Viertel der 5'615 Wohnungen in Davos befinden sich in Mehrfamilienwohnhäusern. Der grösste Bauboom erlebte Davos in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit ist ein Drittel aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Bei zahlreichen dieser Liegenschaften besteht Gesamtsanierungsbedarf.

Zwei Drittel aller Wohnungen in Davos haben 3 oder weniger Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in Davos fast doppelt so hoch wie im schweizerischen Mittel.

Zweitwohnungen

In Davos gibt es rund 7'188 Zweitwohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57.6 %. In den letzten 5 Jahren ist der Zweitwohnungsanteil um 1.6 %-Punkte angestiegen.

Obwohl seit 2017 lediglich 71 Zweitwohnungen und 207 Erstwohnungen bewilligt wurden, ist der Zweitwohnungsanteil seit 2017 um 1.6 %-Punkte angestiegen. Der Anstieg des Zweitwohnungsanteils deutet deshalb darauf hin, dass seit 2017 altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wurden.

Die Anzahl Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen Verkauf nimmt seit 2015 markant zu. Im Jahr 2021 wurden deren 357 vorgenommen. Da die Nachfrage nach Zweitwohnungen während der Corona-Pandemie zugenommen hat, lässt der ausgeprägte Anstieg im Jahr 2021 vermuten, dass zahlreiche Erstwohnungen verkauft und als Zweitwohnungen genutzt werden.

Fast 65 % der Einfamilienhäuser und 80 % der Wohnungen im Stockwerkeigentum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in Davos haben.

Neu erstellte Wohnungen

Insgesamt entstanden in den letzten 10 Jahren 1044 neue Wohnungen. Überdurchschnittlich viele davon waren 1–3-Zimmerwohnungen (61 %).

Wohnungen im Einfluss der
Gemeinde

Auf rund 10 % bzw. 503 der rund 5'288 Erstwohnungen kann die Gemeinde direkt oder indirekt Einfluss nehmen. Das verschafft der Gemeinde einen gewissen Handlungsspielraum, wenn es darum geht, für die ansässige Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Wohnbaugenossenschaften

Genossenschaftswohnungen sind im Vergleich zum regulären Marktpreis günstiger. Ebenso vermieten Wohnbaugenossenschaften tendenziell mehr Wohnungen mit grösserer Zimmeranzahl und kleinerer Wohnfläche.

4. Marktergebnis

Einleitung

In Kapitel 4 liegt der Fokus auf dem Marktergebnis, das sich aufgrund der Nachfrage und des Angebotes auf dem Davoser Wohnungsmarkt ergibt. Bezüglich Marktergebnis werden insbesondere die leerstehenden Wohnungen und die Miet- und Kaufpreise der Wohnungen analysiert sowie die Einkommenssituation der Bevölkerung den Wohnkosten gegenübergestellt. Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen des Wohnraumangebots sind insbesondere:

- die Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS),
- die Immobilienpreise aus der Standortinformation Davos von Wüest Partner,
- ein Datensatz zu den Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde des Hochbauamts Davos sowie
- ein Auszug der Steuerdaten Davos der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden.

4.1 Leerwohnungen

Leerwohnungen

Als Leerwohnungen gelten gemäss der Leerwohnungszählung vom BFS diejenigen Wohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens 3 Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Nachdem die Leerwohnungsziffer 2016 (1.29) ihren Höchststand der letzten 10 Jahre erreicht hat, ist sie in den letzten zwei Jahren stark zurückgegangen. Mit 0.15 liegt die Leerwohnungsziffer 2021 massiv unter dem schweizerischen Mittel von 1.54. Die Leerwohnungsziffer von 0.15 bedeutet, dass am Stichtag 1. Juni 2021 auf dem Markt 19 Wohnungen angeboten wurden bzw. leer standen. Am Stichtag 1. Juni 2020 waren es 96 Wohnungen.

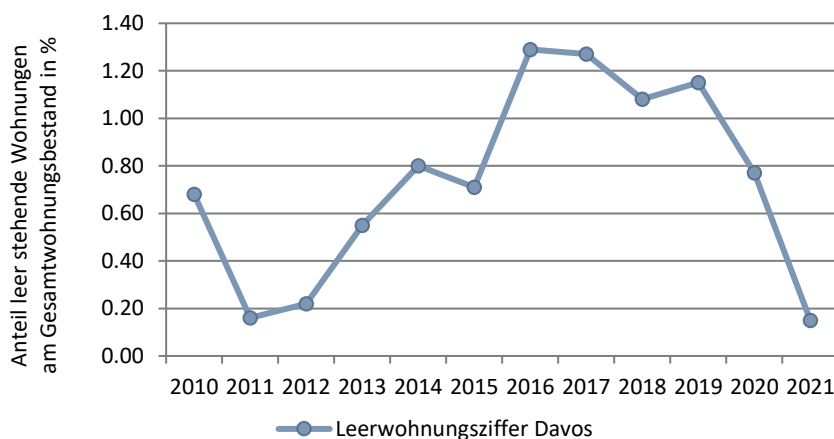


Abbildung 4-1: Leerwohnungsziffern, Davos, 2010-2021

Quelle: Leerwohnungszählung, BFS

4.2

Miet- und Kaufpreise

Miet- und Kaufpreise

Die Angaben zu den Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien in Davos beruhen auf den Standortinformation Davos von Wüest Partner. Dabei werden die Preise der angebotenen Objekte jeweils für das 10 %-Quantil, das 50 %-Quantil und das 90 %-Quantil ausgewiesen. Das 50 %-Quantil entspricht dabei dem Median, also dem Wert, der den Datensatz in zwei Hälften teilt. Bei den anderen zwei Quantilen sind es entsprechend die Werte für 10 % bzw. 90 % der Datensätze. Die Preise beziehen sich jeweils auf ein Objekt oder auf die Wohnfläche in m².⁴ Gemäss diesen Daten sind in Davos die Miet- und Kaufpreise in den letzten drei Jahren angestiegen (Median 50 %-Quantil ist angestiegen). Bei den Mietwohnungen sind die Werte des 10 %-Quantils zurückgegangen, d.h. die 10 % günstigsten Mietwohnungen sind günstiger geworden. Der Wert des 90 %-Quantils ist angestiegen. Dementsprechend sind die Preise bei den teuersten 10 % der Mietwohnungen angestiegen.

Entwicklung Mietpreise

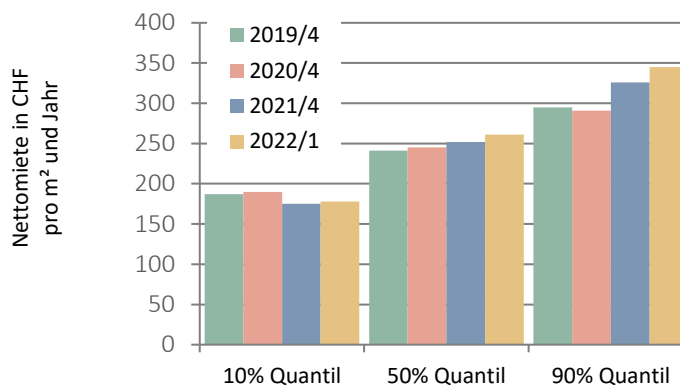


Abbildung 4-2: Nettomietpreise pro m² und Jahr, Davos, 2019-2022 (1. Quartal)

Quelle: Immobilienpreise Davos, Stand April 2022, Wüest Partner

Die Mietpreise pro m² und Jahr lagen in Davos 2022 im 50 %-Quantil bei 261 CHF. Das sind 20 CHF bzw. 9 % mehr als 2019. Die Preise pro m² und Jahr sind höher als im Schweizer Durchschnitt (189 CHF). Inwiefern die Baukosten in Davos zur Höhe der Mietpreise beitragen, kann nicht beziffert werden.

Preise Mietwohnungen

Entsprechend der m²-Preise sind in Davos auch die Mietpreise nach Zimmerzahl höher als die der Schweiz. Eine 1-Zimmer-Wohnung kostet aktuell 788 CHF, eine 4-Zimmer-Wohnung 2'030 CHF pro Monat (Werte 50 %-Quantil).

⁴ Die Grundlagen für die Preis- und Flächenangaben werden von Wüest Partner aus Inseraten entnommen. Aus diesen ist die Flächendefinition nicht immer ersichtlich. Im Normalfall handelt es sich um die Nettowohn- oder die Hauptnutzfläche.

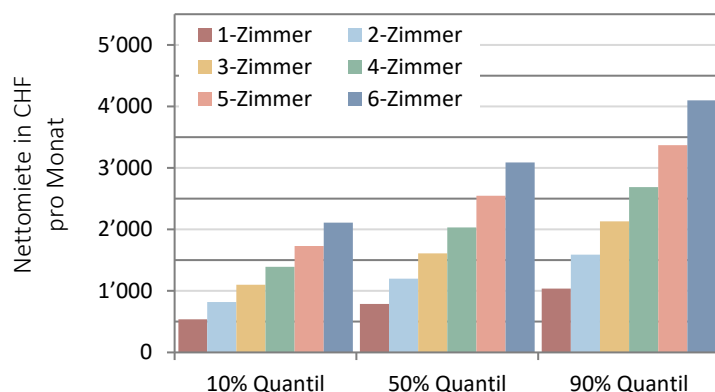


Abbildung 4-3: Nettomietpreise der Mietwohnungen in CHF pro Monat, Davos, 2019-2022 (1. Quartal)

Quelle: Immobilienpreise Davos, Stand April 2022, Wüest Partner

Mietpreise Genossenschaften deutlich tiefer

Davoser Baugenossenschaft	Anzahl Zimmer				
	1	2	3	4	5
Durchschnittlicher Nettomietpreis [Fr.]	-	620	860	1'256	-
Anzahl Wohnungen	-	1	79	46	-

Im Vergleich zu den Marktmieten (durchschnittliche 3-Zi-Whg: 1'610 CHF, 4-Zi-Whg: 2'030 Fr.) sind die Wohnen der Davoser Baugenossenschaft deutlich günstiger. Dies insbesondere darum, weil die gemeinnützigen Genossenschaften das Prinzip der Kostenmiete anwenden.

Preise Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Wie bei den Mietpreisen, liegen in Davos auch die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser über den Werten der Region Maloja und der Schweiz. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt bei rund 11'400 CHF (50 %-Quantil) bzw. bei 5'810 CHF und 19'000 CHF nach 10 %- und 90 %-Quantil. Der 10 %-Quantil-Wert und der Wert des 90 %-Quantils sind in den letzten drei Jahren gesunken. Der 50 %-Quantil-Wert ist angestiegen. So wurden die teuersten 10 % der zum Kauf ausgeschrieben Wohnungen im letzten Jahr günstiger.

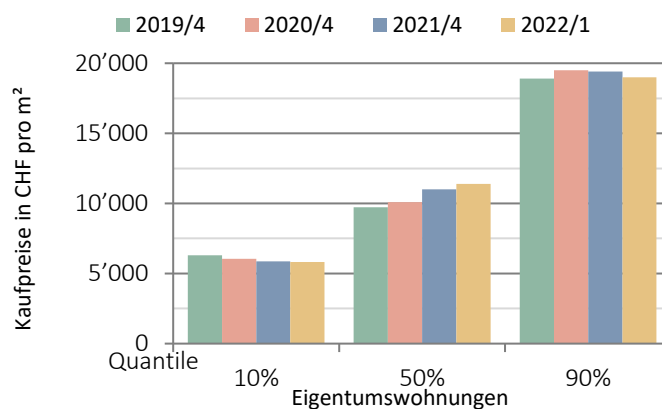


Abbildung 4-4: Kaufpreise der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in CHF pro m², Davos, 2019-2022 (1. Quartal)

Quelle: Immobilienpreise Davos, Stand April 2022, Wüest Partner

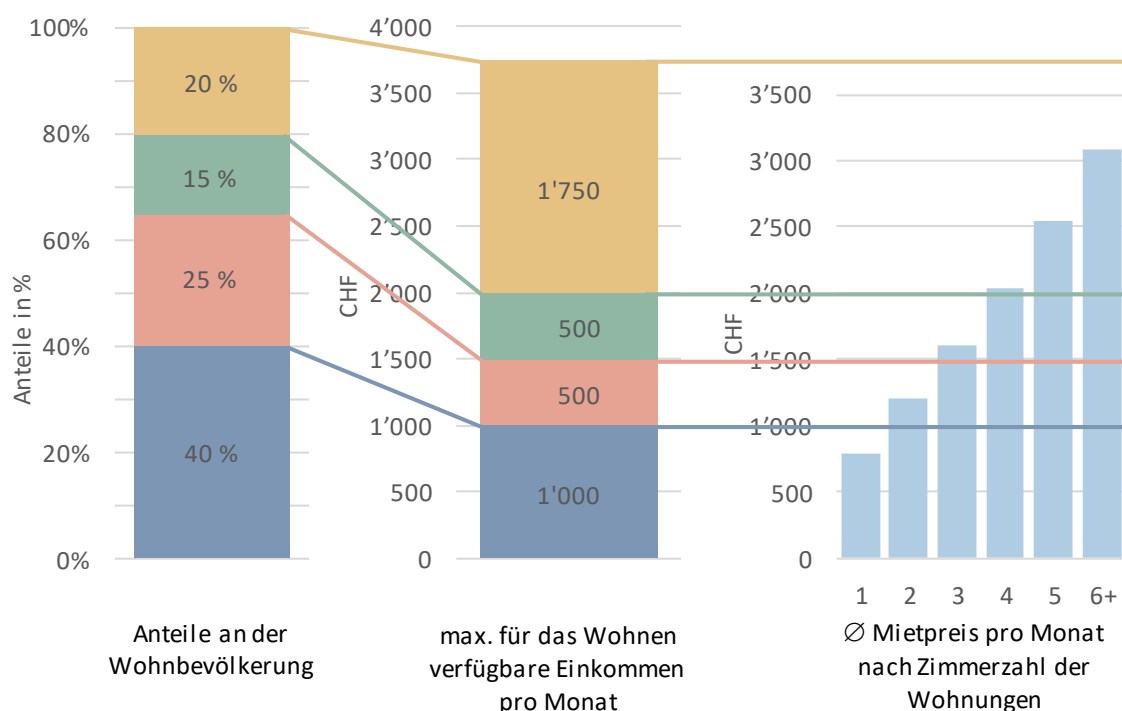
4.3

Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten

Wohnbudget vs. Wohnkosten

Stellt man das für das Wohnen verfügbare Einkommen (vgl. Kap. 2.3) den ausgeschriebenen Mietpreisen gegenüber, wird ersichtlich, dass in Davos viele Haushalte durch die hohen Wohnkosten belastet sind. 40 % der Steuerpflichtigen stehen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Das ist etwas mehr als der durchschnittliche Mietpreis einer ausgeschriebenen 1-Zimmerwohnung. Weiteren 25 % stehen monatlich 1'500 CHF (unter dem Durchschnittspreis einer 3-Zimmerwohnung) und 15 % höchstens 2'000 CHF (Durchschnittspreis einer 4-Zimmerwohnung) für das Wohnen zur Verfügung. Eine ausgeschriebene 5-Zimmerwohnung kostet in Davos durchschnittlich rund 2'500 CHF pro Monat. Für rund 80 % der Steuerpflichtigen liegt dieser Preis deutlich über ihrem maximalen Wohnbudget.

Wird der Anteil Familien-Haushalte von 25 % mit den 15 % Steuerpflichtigen verglichen, welche gemäss Richtwert max. eine 4-Zimmerwohnung vermögen, so ist davon auszugehen, dass zahlreiche Familien einen Mietzins zahlen, der über dem Richtwert für das Wohnen (1/3 des verfügbaren Einkommens) liegt. Die folgende Abbildung zeigt die Anteile der Bevölkerung nach dem maximal für das Wohnen verfügbare Einkommen und die durchschnittlich ausgeschriebenen Mietpreise nach Wohnungsgrösse.



Lesehilfe: 40 % der Wohnbevölkerung (bzw. deren Haushalt) stehen zur Deckung der Wohnkosten monatlich maximal 1'000 CHF zur Verfügung. Weiteren 40 % stehen maximal 2'000 CHF zur Verfügung. Ein Wohnbudget von 1'000 CHF reicht gut für eine ausgeschriebene 1-Zimmer-Wohnung (788 Fr.) und mit einem Wohnbudget von 2'000 CHF kann man sich eine ausgeschriebene 4-Zimmer-Wohnung leisten. Eine ausgeschriebene 5-Zimmer-Wohnung kostet durchschnittlich rund 2'500 CHF. Es handelt sich um Grössenordnungen. Weitere Hinweise im Bericht sind zu beachten.

Abbildung 4-5: Steuerpflichtige nach für Wohnkosten verfügbares Einkommen, Davos, 2020

Quelle: Steuerverwaltung Kanton Graubünden, Wüest Partner: Standortinformation Davos; Analyse: IC Infraconsult

Bei dieser Gegenüberstellung gilt es zu beachten, dass sich Wohnhaushalte auch aus steuerlich nicht gemeinsam veranlagten Personen zusammensetzen können. Entsprechend stehen diesen Haushalten ein höheres Wohnbudget zur Verfügung. Andererseits wurde angenommen, dass die Haushalte einer Einkommensklasse jeweils über den maximalen Einkommens- bzw. Wohnbudgetbetrag verfügen. Beispielsweise stehen allen Haushalten mit einem monatlichen Wohnbudget zwischen 1'001 und 1'500 monatlich CHF 1'500 CHF für das Wohnen zur Verfügung.

Bei den Ergebnissen handelt es sich somit um Grössenordnungen, die auf unterschiedlichen Annahmen beruhen. Unabhängig von all diesen Unsicherheiten, zeigt die Gegenüberstellung tendenziell auf, dass die ausgeschriebenen Mietwohnungen in Davos preislich über den finanziellen Mitteln eines Grossteils der ansässigen Bevölkerung liegen.

4.4

Fazit Marktergebnis

Leerwohnungen

Trotz der Abnahme der Bevölkerung und neu gebauten Wohnungen hat der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren markant abgenommen und ist aktuell fast bei Null (Jahr 2021: 0.15)

Miet- und Kaufpreise

Die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen in Davos sind überdurchschnittlich hoch und in den letzten Jahren weiter angestiegen. Die Genossenschaftswohnungen werden deutlich günstiger vermietet.

Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten

In Davos sind viele Haushalte durch die hohen Wohnkosten belastet. 40 % der Steuerpflichtigen stehen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung (ein Drittel des verfügbaren Einkommens). Das entspricht etwas mehr als dem durchschnittlichen Mietpreis einer ausgeschriebenen 1-Zimmerwohnung (788 CHF). Weiteren 25 % stehen monatlich 1'500 CHF (unter dem Durchschnittspreis einer 3-Zimmerwohnung) und 15 % höchstens 2'000 CHF (Durchschnittspreis 4-Zimmerwohnung) für das Wohnen zur Verfügung. Eine ausgeschriebene 5-Zimmerwohnung kostet in Davos durchschnittlich rund 2'500 CHF pro Monat. Für rund 80 % der Steuerpflichtigen liegt dieser Preis rund 500 CHF über ihrem maximalen Wohnbudget.

5. Synthese

Einleitung

Die Synthese leitet sich aus der Analyse ab. Mit der Synthese werden Ergebnisse (Fakten) fachlich interpretiert und in einen Zusammenhang gebracht. Es werden Tendenzen aufgezeigt und Thesen formuliert.

Hohe bzw. steigende Preise

Trotz der gestiegenen Anzahl Beschäftigten ist die Davoser Bevölkerung in den letzten Jahren geschrumpft. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Zupendler:innen gestiegen. Unter der Annahme, dass Davos eine attraktive Zentrumsge-meinde ist, kann vermutet werden, dass Beschäftigte in Davos keinen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum finden. Folgende Beobachtungen stützen diese Ver-mutung:

- Die Mietpreise und die Preise für Eigentum sind angestiegen und werden ver-mutlich wegen dem Sanierungsbedarf vieler Wohnungen in nächster Zeit noch weiter steigen.
- Fast 80 % aller Steuerpflichtigen müssen für eine 4-Zimmerwohnung mehr als einen Drittel (Richtwert) des Einkommens ausgeben.

Einfluss Megatrends auf Nachfrage

Die Megatrends Demografischer Wandel, Individualisierung, New Work und Ur-banisierung haben einen Einfluss auf die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum bzw. auf die Art der Nutzung des Wohnraums.

Der demografische Wandel führt zu einem höheren Anteil an älteren Personen und zu einer Zunahme an Einzelpersonenhaushalten. Die Nachfrage nach Alters-wohnungen und flexibel nutzbaren Clusterwohnungen wird möglicherweise dem-entsprechend steigen. Der Megatrend Individualisierung fördert ebenso Einzel-haushalte, und der Megatrend New Work kann zu einer stärkeren Nachfrage nach Zweitwohnungen (Miete und Eigentum) führen.

Umnutzung Erst- in Zweit-wohnungen beobachtbar

Generell hat in der Schweiz die Nachfrage nach Zweitwohnungen zugenommen. Die Gründe dafür sind die Corona-Pandemie, New Work (digitales bzw. mobiles Arbeiten) sowie das Bedürfnis nach Ruhe und Sicherheit. Die Nachfragesteigerung lässt sich auch in Davos beobachten. Die nachfolgend aufgezählten Punkte deu-ten darauf hin, dass in den letzten Jahren vermehrt Erst- in Zweitwohnungen um-genutzt wurden:

- Obwohl mehr Erst- als Zweitwohnungen gebaut werden, nimmt der Anteil an Zweitwohnungen zu. Er ist in den letzten 5 Jahren um 1.6 %-Punkte gestiegen, obwohl seit dann lediglich 71 Zweitwohnungen gegenüber 207 Erstwohnungen bewilligt wurden.
- Der Leerwohnungsbestand im Jahr 2021 ist auf 0.15 gesunken und der Anteil der Erstwohnungen hat abgenommen, obwohl neue Wohnungen gebaut wur-den.
- Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen durch Verkauf neh-men seit 2015 zu, im Jahr 2021 aussergewöhnlich stark. Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach einem Kauf einer Zweitwohnung gestiegen ist.
- Fast 65 % der Einfamilienhäuser und 80 % der Wohnungen im Stockwerkeigen-tum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in Davos ha-ben.
- Die Mietpreise und die Preise für Eigentum sind angestiegen. Wenn zu wenig neue Wohnungen gebaut werden und die Nachfrage trotzdem da ist, werden höhere Preise gezahlt und altrechtliche Erstwohnungen kommen unter Druck.



Risiken Umnutzung Erst-
in Zweitwohnungen

Rund 95 % aller Wohnungen in Davos sind altrechtliche Erstwohnungen. Diese können potentiell in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen erhöht das Risiko einer Umnutzung und «entzieht» damit Erstwohnungen für die Bevölkerung. Dies generell und im Besonderen bei einem Umzug älterer Personen (80+) oder bei Erbgängen. Das gleiche Risiko besteht auch bei Wohnungen mit «abgelaufener» Nutzungsbeschränkung.

Unerwünschte Nebeneffekte

Die Analyse zeigt, dass der Wohnungsmarkt spielt, jedoch unerwünschte Nebeneffekte auftreten. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen steigt, wodurch das Angebot an Erstwohnungen verknappt wird. Wenn bezahlbare Erstwohnungen in der Gemeinde Davos fehlen bzw. dem Markt «entzogen» werden, dann finden bestimmte Nachfragesegmente (z.B. Familien, ältere Personen, Angestellte im Tourismus) zunehmend keinen geeigneten Wohnraum mehr, und es kommt vermehrt zum Wegzug dieser Segmente. Wenn dieser Wegzug nicht durch Zuzüge aus anderen Segmenten aufgefangen werden kann, dann folgt eine Abnahme der ständigen Wohnbevölkerung. Dieser Trend ist seit 2013 zu beobachten und kann sich negativ auf das Gemeindeleben oder auch die Steuereinnahmen der Gemeinde auswirken.

Davos will wachsen

Die Gemeinde Davos will die Bevölkerungszahl nicht nur halten, sondern in den nächsten 30 Jahren um 3'120 Personen wachsen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss zusätzlicher und passender Wohnraum geschaffen werden.

Handlungsbedarf vorhanden

Aus den obigen Ausführungen leiten wir für die Gemeinde Davos im Themenbereich «Wohnraumangebot» einen klaren Handlungsbedarf ab.

6. Empfehlungen und Ausblick

Davos braucht eine langfristige Wohnraumstrategie

Wir empfehlen der Gemeinde Davos, in einem nächsten Schritt folgende Fragen zu klären:

- Wie stark soll Davos wachsen? Der Kantonale Richtplan sieht das Szenario «Hoch» vor. Damit Davos jedoch bevölkerungsmässig wachsen kann, muss zukünftig mehr Wohnraum (Erstwohnungen) zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung gestellt werden können.
- Mit welchen Massnahmen kann die Anzahl bezahlbarer Erstwohnungen erhöht werden? Und wie können altrechtliche Erstwohnungen vor einer Umnutzung in Zweitwohnungen geschützt werden?
- Welches Wohnraumangebot soll es in Zukunft für wen geben? Wenn auch Familien angesprochen werden sollen, dann müssen spezifische Angebote geschaffen werden (nicht nur dem Markt überlassen). Beispielsweise könnten mit spezifischen Wohnungsangeboten (Alters-, Clusterwohnungen) für Personen 80+ könnte ein Anreiz geschaffen werden, dass bestehende Wohnungen (Kleinhaushalte) freigesetzt werden und für Familien zur Verfügung stehen (Achtung: Risiko Umnutzung zu Zweitwohnungen).

Zur Beantwortung dieser Fragen empfehlen wir der Gemeinde eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema «Wohnraum» und geeigneten Massnahmen. Eine Wohnraumstrategie bietet dafür eine optimale Gelegenheit.

Dringliche Massnahmen

Bis umsetzungsreife Massnahmen vorliegen und diese Massnahmen greifen, dauert es. Wir empfehlen, mit diesen zwei Massnahmen sofort zu beginnen:

Datenmonitoring Wohnungsbelegung und Zweitwohnungsanteil:

- Um die Datenqualität des Gebäude- und Wohnungsregisters GWR Davos zu verbessern, sollen die bestehen Unschärfen im Register behoben und der Prozess für die Neuerfassung der Daten formuliert werden. Für die Datenerhebung und Datenpflege sollen eine Zusammenarbeit mit DDO angedacht und Synergien genutzt werden.
- Zur Bereitstellung von Daten zu Grundbucheinträgen im Zusammenhang mit dem Bau neuer Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Meldepflicht nach Art. 10 ZWV) wäre eine neue Erfassungsart gewinnbringend.

Schutz altrechtlicher Erstwohnungen:

- Rund 95 % der bestehenden Wohnungen können potentiell und ohne grosse Anstrengungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Da, wie in der Analyse aufgezeigt, hoher Druck zu Umnutzungen besteht, muss der Schutz der altrechtlichen Wohnungen schnell angegangen werden (z.B. Prüfen einer Planungszone).

Handlungsspielräume vorhanden

In einem ersten Überblick lassen sich für die Gemeinde Davos verschiedene weitere Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Optionen lassen sich unterteilen in die Kategorien «lenken», «finanzieren» und «kommunizieren». Folgende Möglichkeiten bestehen (in der Theorie):

Gemeinde als Bauherrin:

- Erwerb von Wohnungen, die infolge von Umzug (in eine Alterseinrichtung) oder infolge von Todesfällen frei werden. Soweit nötig sollte eine (kostengünstige) Instandstellung vorgenommen und eine Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen erfolgen. Dabei wäre eine Sicherstellung einer Mindestbelegung der Wohnungen sicherzustellen.



Handlungsspielräume
vorhanden (ff)

- Neubau von Wohnungen auf gemeindeeigenem (oder erworbenem) Bauland. Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen und Sicherstellung von Mindestbelegungen. Bei Neubauten ist mit höheren Mietpreisen zu rechnen als bei bestehenden.
- Klärung der Finanzierung bei Erwerb von bestehenden oder beim Bau von neuen Wohnungen

Förderung gemeinnützige Genossenschaften:

- Abgabe gemeindeeigener Grundstücke an gemeinnützige Genossenschaften (mit oder ohne Vorgaben bezgl. Wohnungsangebot, -größen, Mietpreise, etc.)
- Förderung/Gründung gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften mit Kauf von Anteilsscheinen oder Sprechen von Darlehen (wird bereits umgesetzt)

Subventionen an Wohnungsmieten durch die Gemeinde (Subjektfinanzierung)

- Direkte finanzielle Unterstützung von Mieter:innen durch die Gemeinde

Raumplanung

- Erhöhung Ausnützungsziffer beim Bau von gemeinnützigen Wohnungen
- Steuerung über die Nutzungsplanung (z.B. Anteile festlegen, eigene Zonen, bei bestimmten Parzellen muss gemeinnützig gebaut werden, Nutzungsbonus)

Revision kommunales Zweitwohnungs-Reglement:

- Formulierungen und Absicht Reglement/Artikel überprüfen (z.B. Art. 5 Abs 2)
- Verstärkte Nutzung des Erstwohnungsbau-Fonds

Anhang

A1 Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt Davos

Beschreibung (Auswahl)	Ländliche Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand
Anteil Davos / Schweiz	13.2 % / 12 %	12.4 % / 11 %	13.4 % / 12 %	10.1 % / 10 %
Entwicklung 2000-2019	leichter Rückgang	leichter Rückgang	starker Anstieg	starker Rückgang
Sozialer Status	tief	tief	tief-mittel	mittel
Lebensstil	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell
Ausbildungsniveau	gering-mittel	gering	mittel	mittel
Berufliche Stellung	qualifizierte manuelle Berufe	Angestellte	einfache Mitarbeiter, häufig Teilzeit	intermediäre Stellung
Einkommen	gering-mittel	gering	gering-mittel	mittel
Lebensphase	Familien, ältere Paare, Alleinstehende	Familien, ältere Paare, Singles	Singles, Familien, WG	Familien, ältere Singles, ältere Paare
Ø Personen pro Haushalt	2.5	2.5	1.7	2.4
Ø Kinder pro Familie	2.0	1.8	1.5	1.9
Wohnumfeld	familiär, ruhig, naturnah	belebt, dicht, familiär	urban	Wohnquartiere im Grünen
Verkehrsmittel	MIV	gemischt	Langsam-verkehr, öv	MIV
Umzugsneigung	gering	mittel	hoch	mittel-gering
Preissensitivität	hoch	hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
Wohneigentumsneigung	mittel	gering	gering	mittel
Architektur	traditionell	keine Ansprüche	Altbauten	traditionell, klassisches Einfamilienhaus
Wohnungsgrundriss	traditionell	funktional, familientauglich	eher klein, abgeschlossen	herkömmlich, klare Hierarchie der Zimmer
Zimmerzahl	3-4	2-4	2-4	3-5
Flächenbedarf pro Person	gering	mittel	mittel	hoch
Ausbaustandard	mittel	gering	gering	mittel
Technische Ausrüstung	gering	gering	gering	gering
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	gering	gering	mittel	gering
Erreichbarkeit Dienstleistungen	mittel	mittel	weniger wichtig	sehr wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Aussenräume	sehr wichtig	mittel	weniger wichtig	wichtig
Kinderfreundlichkeit	sehr wichtig	wichtig	mittel	wichtig

Beschreibung (Auswahl)	Aufgeschlossene Mitte	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungsorientierte Oberschicht	Urbane Avantgarde
Anteil Davos / Schweiz	12.4% / 11 %	11.7 % / 11 %	6.3 % / 7.5 %	7.1 % / 8.5 %	13.3 % / 17 %
Entwicklung 2000-2019	leichter Rückgang	starker Anstieg	gleich geblieben	leichter Anstieg	starker Anstieg
Sozialer Status	mittel	mittel	hoch	hoch	mittel-hoch
Lebensstil	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert
Ausbildungsniveau	mittel	mittel-hoch	hoch	hoch	hoch
Berufliche Stellung	intermediäre Stellung	intermediäre Stellung	oberes Kader	mittleres bis oberes Kader	neue Selbständige
Einkommen	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch
Lebensphase	Familien, ältere Paare	Familien	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Singles
Ø Personen pro Haushalt	2.4	2.1	2.5	2.3	1.6
Ø Kinder pro Familie	1.7	1.6	1.8	1.7	1.5
Wohnumfeld	verdichtet	gemischt, durchgrünt	gehoben, gepflegt	suburban, oberchichtig, zentral, ruhig	urban, belebt, trendy
Verkehrsmittel	Pendeln mit ÖV, Individual-verkehr	ÖV, Velo, Car-Sharing	MIV	Land: Individual-verkehr, Stadt: ÖV	ÖV
Umzugsneigung	mittel	mittel	gering	mittel	hoch
Preissensitivität	mittel	mittel	gering	gering	eher gering
Wohneigentumsneigung	mittel	mittel	sehr hoch	hoch	mittel
Architektur	eher modern	heimelig-modern, sanft renoviert	klassisch, "labeled"	modern, extravagant, stilvoll klassisch	modern
Wohnungsgrundriss	grosszügig	abgeschlossen	grosszügig	grosszügige hohe Räume, offen	grosszügig und offen
Zimmerzahl	3-5	3-5	5-6	4-6	3
Flächenbedarf pro Person	hoch	mittel	hoch	hoch	hoch
Ausbaustandard	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch
Technische Ausrüstung	mittel	mittel	komfortabel, luxuriös	hoch	hoch
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	mittel	hoch	mittel, hoch bei Prestigeobjekt	mittel-hoch	mittel
Erreichbarkeit Dienstleistungen	wichtig	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	wichtig	sehr wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	mittel	sehr wichtig	weniger wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig
Aussenräume	wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig	mittel	mittel
Kinderfreundlichkeit	wichtig	mittel	wichtig	wichtig	nicht wichtig



A2 Quellen und Grundlagen

Datensätze

- Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) Davos, 2020, Bundesamt für Statistik (BFS)
- Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS
- Die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS
- Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden
- Bündner Gemeinden - Kennzahlen 2021 des Amts für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden
- Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, Stand April 2022, Hochbauamt Davos
- Kurtaxen Davos, Stand Mai 2022, Destination Davos Klosters
- Gemeindecheck Wohnen Davos, 1. Quartal 2022, mit Nachfragesegmente, Fahrländer & Sotomo
- Leerwohnungszählung, BFS
- Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE)
- Immobilienpreise Davos, Stand Mai 2022, Wüest Partner
- Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs), BFS

Berichte

- Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 2013

Sitzung vom 26.08.2025
Mitgeteilt am 28.08.2025
Protokoll-Nr. 25-581
Reg.-Nr. 05.03.02

An den Grossen Landrat

Entschuldung der Spital Davos AG und Beitrag an die Planungskosten für einen Neubau

1. Die Geschichte des Spital Davos

Das Spital Davos hat eine fast 140-jährige Geschichte, die viele Entwicklungsschritte und Anpassungen an die aktuellen Gegebenheiten beinhaltet. So umfasste das erste Davoser Krankenhaus gerade mal 15 Zimmer. Es wurde zwischen 1887 und 1888 am heutigen Standort vom Davoser Krankenverein erbaut, der 1872 gegründet wurde. Im Jahr 1896 kam ein Absonderungshaus hinzu, welches dazu diente, ansteckende Patienten vom Rest der Bevölkerung und anderen Patienten zu isolieren, wodurch auch Tuberkulose-Patienten am Spital Davos behandelt werden konnten. Das Absonderungshaus am Spital Davos war ein wichtiger Bestandteil der damaligen Gesundheits- und Krankenhausrichtlinien.

Im Jahr 1907 übernahm die politische Gemeinde und Landschaft Davos das Krankenhaus und wurde Eigentümerin. In den darauffolgenden Jahren gab sie mehrere Projekte eines Neubaus in Auftrag, was 1910/11 den Bau eines neuen Absonderungshauses und in den Jahren 1913/14 eines neuen Spitals mit nun 90 Betten zur Folge hatte. Der breit gelagerte Baukörper mit Walmdach ersetzte das erste Krankenhaus aus dem Jahr 1888 und bildete ein markantes Bauwerk am Südeingang von Davos. In den Jahren 1929/30 wurde das Spital erweitert, das Hauptgebäude wurde mit Flachdach versehen und in einem Anbau entstanden zusätzliche elf Zimmer sowie eine neue Spitalküche.

Der nächste, bedeutende Umbau fand 1959/60 statt, wobei neue Operationssäle eingerichtet, die stationären Bereiche erweitert und die medizinische Ausstattung auf den neuesten Stand gebracht wurden, um die Versorgung der Patienten zu verbessern, die medizinischen Möglichkeiten im Spital zu erweitern und den steigenden Anforderungen gerecht zu werden. Dabei wurden auch die Kapazitäten des Spitals auf 150 Betten deutlich erhöht. Am 5. März 1972 stimmte die Davoser Bevölkerung einem Kredit von 28.5 Mio. Franken für den Neubau des Spitals mit geschützter Operationsstelle (GOPS) mit grosser Mehrheit zu. Am 7. Oktober 1977, nach über dreijähriger Bauzeit, fand die offizielle Eröffnung des neuen Spitals mit 100 Betten, GOPS und einer Pflegestation für chronisch Kranke statt.

In den Jahren 2004 bis 2008 wurden weitere Modernisierungen und Erweiterungen durchgeführt, einerseits um die medizinische Diagnostik und Behandlung mit Investitionen in Operationssaal, Geräte und IT weiter zu verbessern, andererseits um die international geltenden Richtlinien für eine zeitgemässe Pflege (z.B. durch den Einbau von Nasszellen, Wartebereiche und Aufenthaltsräume) sowie die gesetzlichen Arbeitsplatzanforderungen zu erfüllen.

Heute trägt die Spital Davos AG mit 320 Arbeitsplätzen (276 FTE, Vollzeitäquivalente), einem Umsatz von 41,8 Mio. Franken, 47 stationären Betten, 3 Betten auf der Überwachungsstation, 16 Pflegeheimbetten, 2 Operationssälen, einer 24/7-Notfallstation, Rettungsdienst und Kinderkrippen wesentlich zur Attraktivität von Davos als Wohn- und Arbeitsort sowie Tourismus- und Kongressdestination bei.

2. Generelle Herausforderungen im Gesundheitswesen

Seit der Planung und Umsetzung der letzten grossen Spitalsanierung sind zwischenzeitlich über zwanzig Jahre vergangen. In diesen zwei Jahrzehnten haben sich einerseits die technologischen Möglichkeiten und andererseits das Schweizer Gesundheitswesen in vielerlei Hinsicht stark verändert.

Im Jahr 2004 wurde in der Schweiz das TARMED-Punktesystem eingeführt. Dabei handelt es sich um ein Abrechnungssystem für ambulante medizinische Leistungen, welches die unterschiedlichen Abrechnungsmethoden vereinheitlichen sollte. Auch im Hinblick auf die Einführung des TARDOC als Nachfolger des TARMED per 01.01.2026 bleibt aber eine entscheidende Problematik bestehen: die aktuellen Taxpunktwerte und damit die Vergütung im ambulanten Bereich sind nicht kostendeckend. Gemäss HPlus ist schweizweit in der Spitallandschaft von einer Unterdeckung von 25% auszugehen. Auch wenn sich die Situation im Kanton Graubünden mit dem provisorisch festgesetzten Tarif der Regierung von neu 87 Rappen (ehemals 83 Rappen) zwar etwas verbessert hat, bleibt dieser nach wie vor im untersten Bereich der Skala und es ist von einer entsprechenden Unterdeckung in Graubünden von über 30% auszugehen.

Im Jahr 2012 folgte in der Schweiz die Einführung des Abrechnungssystems SwissDRG für stationäre Krankenhausleistungen. DRG steht dabei für Diagnosis Related Groups (DRG), bei denen Patient:innen anhand ihrer Diagnose und Behandlung in Fallgruppen eingeteilt werden. Für jede Fallgruppe wird ein pauschaler Betrag festgelegt, der als Vergütung für die erbrachte Leistung dient. Das Gesundheitswesen soll damit wirtschaftlicher werden und wandelt sich hin zu mehr ressourcenbasierten Vergütungen. Allerdings sind auch hier die Kostenrechnungen im Fokus: Es fehlt der wichtige Zusatz, dass die öffentlichen Spitäler für eine künftige Gestaltung und Entwicklung Gewinne machen dürfen und auch müssen.

Aufgrund des hohen Kostendrucks, des medizinischen Fortschritts und der Patientenversorgung wurden vom Bund weitere Massnahmen eingeführt. So gilt seit 2019 das flächendeckende Prinzip «ambulant vor stationär», nach welchem immer mehr Eingriffe und Behandlungen möglichst ambulant und ohne Übernachtung im Spital durchgeführt werden. Die Gründe dafür sind die erwähnte medizintechnische Entwicklung, die grössere Rolle der wohn- und arbeitsortsnahen Grundversorgung und der Wunsch der Patient:innen nach ambulanter Behandlung.

Die Tariflandschaft kann entsprechend für die Spitäler als sehr herausfordernd beschrieben werden – gerade, wenn man von einer zusätzlichen Verschiebung von Fällen in den ambulanten Bereich ausgeht, welcher eine deutliche finanzielle Unterdeckung ausweist. Diese aus Patientensicht

bzw. aus Sicht der Gesundheitskosten sinnvollen Massnahmen haben für das Spital Davos eine Veränderung der Rahmenbedingungen zur Folge, die sich künftig noch weiter verschärfen werden. So reduziert sich insbesondere der Bettenbedarf, was zu Überkapazitäten und in der Folge zu leerstehenden Flächen und einem Bedarf nach Neuausrichtungen oder infrastrukturellen Anpassungen führt. Die ambulanten Abläufe gilt es somit gezielt für die Zukunft abzubilden und effizient zu gestalten, wobei im Fall von Davos auch die saisonalen Schwankungen miteinbezogen werden müssen.

3. Aktuelle Situation der Spital Davos AG

Vor der Gründung der Spital Davos AG am 1. Januar 2012 war das Spital Davos eine öffentlich-rechtliche Institution (unselbständige Anstalt des öffentlichen Rechts). Die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft des privaten Rechts erfolgte mit dem Ziel, das Spital mit einem professionellen Verwaltungsrat erfolgreich in die Zukunft zu führen. In den Jahren nach der Gründung der AG erlebte das Spital Davos eine wechselhafte Entwicklung, welche 2017 in einem Rekorddefizit von 5,1 Mio. Franken und einem negativen EBITDA von 2,55 Mio. Franken gipfelte, was einerseits auf einen Rückgang der stationären Patient:innen und andererseits auf strukturelle Probleme zurückzuführen war.

Seit diesem Rekordverlust hat das Spital Davos unter einem neugewählten Verwaltungsrat und einer neu zusammengesetzten Spitalleitung ein Sanierungsprogramm vorangetrieben, welches eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Situation anstrebt und in Teilen auch schon erreichen konnte. Mit verschiedenen Massnahmen hat sich die Spital Davos AG den sich ändernden Bedingungen und Bedürfnissen im Gesundheitsbereich angepasst und Effizienzsteigerungen bewirkt. Die Anzahl der Mitarbeitenden wurde den saisonalen Schwankungen angepasst und es wurde mit dem Kantonsspital Graubünden eine Allianzpartnerschaft geschlossen, um Synergien besser nutzen zu können. Interne Abläufe und Patientenpfade wurden optimiert und effizienter gestaltet, Abteilungen konzentriert und ungenutzte Flächen im Rahmen der Möglichkeiten einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem wurden weitere Geschäftsfelder erschlossen, unter anderem durch die Übernahme einer Hausarztpraxis in Klosters, welche einerseits die hausärztliche Versorgung in Klosters sicherte und gleichzeitig auch eine Triage und zu Saisonspitzenzeiten somit eine Entlastung des Notfalls ermöglicht. Die Sicherung der Hausarztversorgung in der Gesundheitsregion Davos stand auch bei der Gründung der Praxiszentrum Davos AG im Vordergrund. Dies entspricht ganz der Idee der integrierten Versorgung der Gesundheitsdirektion des Kantons.

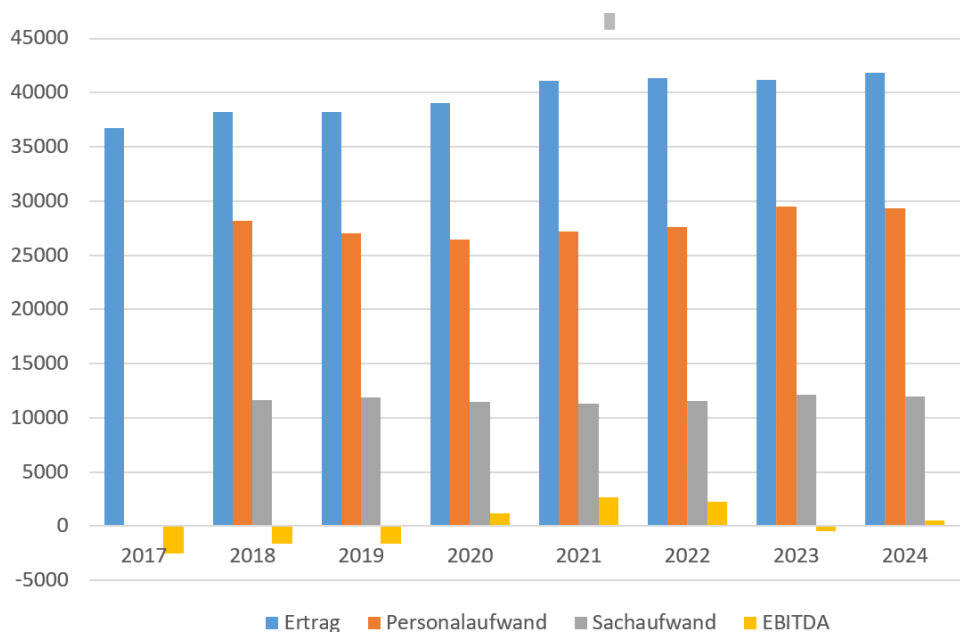
4. Das Engagement der Gemeinde Davos

Die Gemeinde Davos als Eigentümerin und Alleinaktionärin unterstützte die Bestrebungen des Verwaltungsrates und der Spitalleitung nach Kräften. So hat der Grosse Landrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums in den Jahren 2018 und 2019 A-fonds-perdu-Beiträge von total 4 Mio. Franken zur Absicherung der Liquidität geleistet. Als im Rahmen des Erneuerungsprozesses festgestellt wurde, dass die Notfallstation, der Rettungsdienst und die Geburtshilfe auch bei bestmöglicher Führung aufgrund der Vorhalteleistungen keine schwarzen Zahlen erreichen können, wurde anlässlich der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 erwirkt, jährlich mit 1,195 Mio. Franken in Form von gemeinwirtschaftlicher Leistung zur Finanzierung des Defizits dieser Abteilungen beizutragen (für 10 Jahre, indexiert und erstmalig rückwirkend für das 2019). Zudem genehmigte der Souverän gleichentags die Ablösung eines Darlehens des Kantons in der Höhe von 3,8 Mio. Franken sowie ein Darlehen zur Absicherung der Liquidität über 2 Mio. Franken. Letzteres wurde

im Jahr 2024 zur Sicherstellung der benötigten Liquidität um 1 Mio. Franken erhöht. Zudem hat der Grosse Landrat im Jahr 2024 einen Investitionsbeitrag von 0,5 Mio. Franken genehmigt, um im Sterilisationsbereich die durch den Spitalverband vorgegebenen Standards zu erfüllen. In der untenstehenden Tabelle sind die bisher gesprochenen Beiträge abgebildet (insgesamt 23 Mio. CHF).

Beiträge	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liquiditätssicherung	2	2	2				1
GWL Leistungen Rettung / Notfall / Geburtshilfe		1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195
Ablösung Kantonsdarlehen			3.8				
Investitionsbeitrag Sterilisation							0.5

Die Summe der eingeleiteten strukturellen und finanztechnischen Anpassungen ermöglichte der Spital Davos AG seit 2020 mit Ausnahme des von hohen Stromkosten geprägten Jahres 2023 wieder positive Betriebsergebnisse vor Finanzergebnis und Abschreibungen (EBITDA). Dank dem guten Zusammenspiel steht das Spital Davos heute in der Spitallandschaft des Kantons als ein vergleichsweise solides Regionalspital da.



Die Finanzschulden aus der Vergangenheit, aber auch das mittlerweile in vielen Bereichen sanierungsbedürftige und zu grosse Spitalgebäude verursachen weiterhin hohe Zinsen, Amortisationen und Abschreibungen. Um der Spital Davos AG den finanziellen Spielraum für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung zu geben, möchte die Gemeinde Davos als Eigentümerin deshalb zur Entschuldung der Spital Davos AG die bestehenden Bankdarlehen in der Höhe von 8,45 Mio. Franken per Stand 30.11.2025 ablösen und auf die Gemeindedarlehen über total 5,660 Mio. Franken verzichten.

Gemäss Ziffer 2.24 des Anhangs zur Jahresrechnung 2024 der Spital Davos AG wird für das Jahr 2024 ein Kredit- und Darlehenszinsaufwand von total 219'147 Franken ausgewiesen (Jahr 2023:

total 214'942 Franken). Mit einer Ablösung der Bankdarlehen und des Verzichts der Gemeindebeiträge wird der entsprechende Zins wegfallen und so das Jahresergebnis der Spital Davos AG wiederkehrend verbessert (Jahresverlust 2024: 2,58 Mio. Franken). Darüber hinaus verschaffen die wegfallenden jährlichen Amortisationen der Spital Davos AG zusätzlichen Spielraum für die Betriebsoptimierung.

5. Sanierungs- oder Neubauprojekt

Das Spital Davos wurde in der heutigen Form im Jahr 2008 eröffnet. In der Zwischenzeit hat sich im Gesundheitswesen wie eingangs dargelegt vieles verändert und es drängen sich deshalb erneute bauliche Veränderungen auf. Die bestehende Infrastruktur entspricht den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen in grossen Teilen nicht mehr und das Haus ist für die aktuelle Situation im Gesundheitswesen gerade im Bereich der Pflege mit ursprünglich 77 Betten und ausgelegt auf 3000 stationäre Patient:innen zu gross gebaut. Bereits heute wurde die Pflegeabteilung aus Effizienzgründen von drei auf zwei Etagen reduziert und verfügt heute noch über 47 Betten. Aufgrund der Entwicklung von stationär zu ambulant ist zu adaptieren, dass der Bedarf künftig noch tiefer ausfallen wird und mit 28 variabel als Einzel- oder Doppelzimmer nutzbaren Zimmereinheiten auf einer Pflegeetage abgedeckt werden kann.

6. Sanierung und Renovation des bestehenden Spitals

Eine Sanierung und Renovation der Gebäulichkeiten bedingt auch eine Erdbebensanierung, da eine solche bei baulichen Eingriffen in dieser Grössenordnung bei öffentlichen Gebäuden verlangt wird. Der Verwaltungsrat hat die Investitionskosten für eine Gebäudesanierung mit Bauexperten geprüft. Die Kosten für einen zweckmässigen Umbau des bestehenden Spitals Davos und die notwendige Erdbebensanierung wurden im 2022 auf 63 Mio. Franken geschätzt. Mit heutigen Bau-preisen und inklusive der energetischen Gebäudesanierung sowie der zusätzlich notwendigen baulichen Massnahmen, damit die feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden können, würde sich die Grobkostenberechnung auf rund 85 Mio. Franken belaufen. Dabei noch nicht im Detail berücksichtigt sind die zusätzlichen Kosten für die Auslagerung des Spitals im Zusammenhang mit der Erdbebenertüchtigung.

7. Neubau eines Akutspitals

Der Verwaltungsrat und die Spitalleitung haben aufgrund der hohen Sanierungs- und Renovationskosten, auch den Bau eines kompakten und auf optimale Abläufe ausgerichteten Akutspitals mit 28 Zimmern und maximal 56 Pflegebetten in zwei weiteren Varianten rechnen lassen. Der Neubau soll moderne, zeitgemässe medizinische Einrichtungen bieten, die den aktuellen Standards entsprechen und der Entwicklung im Gesundheitswesen von stationär zu ambulant sowie der prognostizierten Davoser Bevölkerung von konstant knapp 11'000 Einwohnern Rechnung tragen.

Zudem soll ein Hausärzteezentrum angegliedert werden, um einerseits dem Hausärztemangel entgegenzutreten und andererseits die Belastung der Notfallaufnahme zu verringern. Mit diesem bedeutenden Vorhaben könnte die medizinische Versorgung der Gesundheitsregion Davos langfristig gesichert werden.

Für den Neubau wurden zwei Standorte geprüft. Zum einen der Standort auf dem Gelände der Hochgebirgsklinik Davos (HGK) und zum anderen auf dem bestehenden Areal des Spitals Davos.

Nach Prüfung und Berechnung des Kooperationspotenzials mit der Hochgebirgsklinik Wolfgang, Vorabklärungen mit verschiedenen Amtsstellen sowie detaillierten Flächen- und Grobkostenberechnungen zeigte sich, dass die Variante auf dem bestehenden Spitalareal zu bevorzugen ist.

Im Falle eines Neubaus auf dem Gelände der HGK hätte das Bauland gekauft oder im Baurecht übernommen und ein Parkhaus erstellt werden müssen. Damit wäre ein Neubau auf dem Wolfgang auf ca. 90 Mio. Franken zu stehen gekommen. Die Berechnungen eines externen Fachbüros ergaben, dass die Verschiedenheit von Akutspital und Reha-Klinik nicht das gewünschte Synergiepotential vorweisen konnte. Die daraus resultierenden Einsparungen in der Grössenordnung von 980'000 Franken pro Jahr für beide Institutionen (40% Spital Davos, 60% HGK), schienen zu gering, um die Mehrkosten beim Bau zu rentabilisieren.

Aus diesen Gründen haben der Verwaltungsrat und die Spitalleitung eine weitere Vertiefung auf dem bestehenden Areal vorgenommen.

Um aus Nachhaltigkeits- und Kostengründen, aber auch zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs bestehende Elemente möglichst zu erhalten und nicht einen kompletten Neubau realisieren zu müssen, wird nun eine Kombination aus Um- und Neubau weiterverfolgt. Am bestehenden Standort können Teile der vorhandenen Infrastruktur integriert und weiter genutzt werden. Insbesondere die Operationssäle im U1 sowie die erst kürzlich aufgrund von Swissmedic-Auflagen getätigten Investitionen in der Zentralsterilisation von 500'000 Franken können damit erhalten bleiben. Zudem kann der bestehende GOPS (geschützte Operationsstelle) am jetzigen Standort weiterbetrieben werden, die Parkierung ist einfacher zu lösen und es fallen keine zusätzlichen Kosten für das Bauland an. Für den bestehenden Standort sprechen ausserdem die zentralere Lage – auch aus Sicht der Gesundheitsversorgungsregion – sowie die Nähe zu den Personalhäusern und Kinderkrippe.

In der Testplanung nicht mehr berücksichtigt wurde das Pflegeheim Alberti, auf dessen Bereich der Neubau geplant ist. Angedacht ist dabei eine fortlaufende Betreuung der aktuell zwölf Bewohnerinnen und Bewohner bis zum Baustart und eine anschliessende Konsolidierung ab 2028 mit der Stiftung Alterszentrum Guggerbach, welche ebenfalls der Gemeinde gehört. Die Bettenkapazitäten und auch die damit einhergehende Personalplanung wurden dabei mit der Stiftung Alterszentrum Guggerbach bereits entsprechend für die Zukunft berücksichtigt – mit der Erweiterung am Zentrum Guggerbach und dem Hintergrund der Einstufung der Pflegeleistungen entspricht dies auch der kantonalen Planung.

8. Kosten und Tragbarkeit

All diese Faktoren führen gemäss Grobkostenberechnung dazu, dass eine Kombination aus Um- und Neubau am bestehenden Standort für rund 70 Mio. Franken erstellt werden kann. Damit wird ein Neubau an diesem Standort kostengünstiger realisiert, als ein Neubau am Wolfgang oder eine Totalsanierung des bestehenden Betriebes.

Dieser Betrag soll zur Hälfte (ca. 35 Mio.) durch die Gemeinde finanziert werden. Für die andere Hälfte sollen Gelder am Kapitalmarkt aufgenommen werden.

Die Grobkostenberechnungen basieren auf einem bereits detaillierten Konzept mit entsprechenden Flächenbestimmungen. Zudem wurden im Grobentwurf auch erste Ideen angedacht, wie der nicht mehr benötigte Teil des alten Gebäudes umgenutzt und für den Betrag von ca. 30 Mio. Franken rund 60 Wohnungen geschaffen werden könnten.

Die Investitionskosten von 30 Mio. Franken für die Realisierung der 60 Wohnungen sind in der Grobkostenrechnung für Um- und Neubau von 70 Mio. Franken nicht enthalten sind in der Grobkostenrechnung für Um- und Neubau von CHF 70 Mio. nicht enthalten.

9. Beitrag an die Planungskosten

Für die detaillierte Projekterarbeitung und am bestehenden Standort hat die Spital Davos AG ein Vergabeverfahren gemäss den gesetzlichen Grundlagen des öffentlichen Beschaffungswesens (IVöB) vorgesehen. Dazu wird ein Beitrag an die Planungskosten in der Höhe von maximal 1 Mio. Franken beantragt (in der abschliessenden Finanzkompetenz des Grossen Landrates gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a DRB 10).

Die Spital Davos AG wird der Gemeinde hierfür unter Nachweis der aufgelaufenen Kosten Rechnung stellen. Akontorechnungen sind zulässig.

Mit dem beantragten Planungskredit soll das Projekt Neubau des Akutspitals mit Integration bestehender Infrastruktur des Spitals und Umnutzung von Restflächen im Detail erarbeitet werden, mit dem Ziel, die höchstmögliche Kostengenaugkeit vorweisen zu können. Ebenso gilt es in diesem Zusammenhang abzuklären, in welcher Höhe sich der Kanton Graubünden im Rahmen des neuen Gesundheitsleitbildes an diesen Kosten beteiligen wird. Ebenfalls wird geprüft, in welcher Größenordnung bei Realisierung der ca. 60 Erstwohnungen ein Beitrag zur Querfinanzierung des Spitalbaus erreicht werden kann.

10. Weiteres Vorgehen

Der Kleine Landrat und der Verwaltungsrat der Spital Davos AG sehen vor, die Umsetzung in zwei Schritten anzugehen.

In einem ersten Schritt soll die Entschuldung der Spital Davos AG angegangen werden, um dadurch überhaupt den finanziellen Spielraum für eine Weiterentwicklung und Neuausrichtung zu erhalten. Im Rahmen dieser Entschuldung möchte die Gemeinde Davos die bestehenden Bankdarlehen der Spital Davos AG in der Höhe von 8,45 Mio. Franken per Stand 30.11.2025 in Tranchen zu Lasten der Gemeinderechnungen 2025 und 2026 ablösen und auf die Gemeindedarlehen in der Höhe von total 5,660 Mio. Franken zu Lasten der Gemeinderechnung 2025 verzichten (inkl. Amortisationen 2024 und 2025).

Stimmen Grosser Landrat und Stimmvolk dem Forderungsverzicht für diese Darlehen zu, wird der Kleine Landrat auf ausstehende Darlehenszinsen in eigener Kompetenz verzichten. Nach Genehmigung durch das Davoser Stimmvolk stellt die Spital Davos AG der Gemeinde Davos die Tranchen für die Ablösung der Bankdarlehen der Spital Davos AG in Rechnung (für 2025: maximal 4,5 Mio. Franken gemäss Gemeindebudget 2025) und bestätigt dem Kleinen Landrat jeweils unaufgefordert die erfolgten Rückzahlungen und den Saldo mittels Bankbeleg.

In einem zweiten Schritt wird dem Grossen Landrat und in der Folge dem Souverän im Jahr 2027 nach der Durchführung der Detailplanung eine Vorlage für den Um- und Neubau eines Akutspitals am bestehenden Standort vorgelegt. Diese Vorlage wird die detaillierten Baupläne, eine vollständige Finanzplanung (inkl. Wirtschaftlichkeit und Finanzierungsmöglichkeiten) sowie die Eigentümerstrategie mit dem zukünftig vorgesehenen medizinischen Leistungsangebot enthalten.

11. Fazit

Das Spital Davos ist für die Versorgung der Gesundheitsregion Davos systemrelevant und trägt wesentlich zur Attraktivität von Davos als Wohn- und Arbeitsort sowie Tourismus- und Kongressdestination bei. Um sich den veränderten Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen anpassen zu können und die Finanzierbarkeit eines Akutspitals langfristig zu sichern, braucht es in naher Zukunft jedoch grössere bauliche Massnahmen.

Ein erster Variantenvergleich liegt auf Machbarkeits- und Grobkostenebene vor. Die sinnvollste Variante soll nun mithilfe eines Beitrag an die Planungskosten und eines öffentlichen Vergabeverfahrens im Verlauf von 2026/27 im Detail erarbeitet werden. Damit sich die Umsetzung des Um- und Neubaus auch bewerkstelligen lässt, ist gleichzeitig eine Beseitigung der finanziellen Altlasten in Form einer Entschuldung nötig.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Zu Handen der Volksabstimmung werden zur Entschuldung der Spital Davos AG die bestehenden Bankdarlehen der Spital Davos AG in der Höhe von 8,45 Mio. Franken per Stand 30.11.2025 abgelöst und dem Forderungsverzicht der Gemeindedarlehen in der Höhe von total 5,660 Mio. Franken (zuzüglich offene Zinsen 2024/25) zugestimmt.
2. Für die weitere Projekterarbeitung des Um- und Neubaus am bestehenden Standort der Spital Davos AG mit entsprechendem, öffentlichen Vergabeverfahren wird ein Beitrag an die Planungskosten der Spital Davos AG in der Höhe von maximal 1 Mio. Franken gesprochen.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Aktenauflage

- Nachweis ausstehende Bankdarlehen von total 8,45 Mio. Fr.
- Unterlagen der Variantenstudien

Mitteilung an

- Tarzisius Caviezel, VRP Spital Davos AG
- Martin Raich, Finanzverwalter Gemeinde Davos
- Carmen Mathis, CEO Spital Davos AG

Sitzung vom 26.08.2025
Mitgeteilt am 28.08.2025
Protokoll-Nr. 25-590
Reg.-Nr. 07.03.01

An den Grossen Landrat

Projektierungskredit Verkehrsdrehscheibe Davos Dorf

1. Das Wichtigste in Kürze

Die heutige Verkehrssituation im Dreieck zwischen Bahnhof Davos Dorf, Talstation Parsennbahn und Parsennparkplatz ist insgesamt nicht zufriedenstellend. Insbesondere aus den folgenden Aspekten ergibt sich ein Handlungsbedarf:

- Der Weg vom Bahnhof zur Parsennbahn ist unübersichtlich. Die Skitouristen queren teilweise mehrfach die Hauptstrasse oder steigen für eine kurze Fahrt in einen Bus ein.
- Die Zufahrt zum Parsennparkplatz via Mühlestrasse führt regelmässig zu Rückstau auf die Bahnhofstrasse – insbesondere bei geschlossener Bahnschranke. Das hat grossflächige Auswirkungen auf den gesamten Verkehrsfluss.
- Vor der Parsennbahn entstehen aufgrund der hohen Konzentration an Nutzungen (Bushaltestelle, Hotelbusse, Skischule, Besammlungsort, Fussgängerstreifen, etc.) regelmässig Verkehrsbehinderungen und lange Rückstaus.
- Der Umstieg zwischen Bahn und Bus ist ohne Ortskenntnisse oft schwierig. Die Busse fahren am Bahnhof Davos Dorf an unterschiedlichen Stellen ab. Teilweise muss der Buswendeplatz und die Hauptstrasse überquert werden. Zudem lässt sich der gewünschte Ausbau des Busangebotes mit den heutigen beengten Verhältnissen kaum bewerkstelligen.
- Weder der Bahnhof noch das Busterminal sind heute barrierefrei. Ein Einstieg mit Rollstuhl oder Kinderwagen ist oft nicht ohne fremde Hilfe möglich. Das entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Das schweizerische Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) verlangt die hindernisfreie Gestaltung aller Bahnhöfe und Haltestellen im öffentlichen Verkehr. Dies macht einen umfassenden Umbau des bestehenden Bahnhofs und Busbahnhofs Davos Dorf notwendig.
- Die Erschliessung für den Langsamverkehr im Perimeter zwischen Bahnhof Davos Dorf und Parsennbahn ist unbefriedigend und der Raum für Begegnung und Flanieren ist durch die Strassenführungen sowie Parkplatzflächen eingeschränkt. Die Veloabstellplätze im genannten Perimeter sind in zu geringer Anzahl vorhanden und nicht attraktiv ausgestaltet.

Wer den Fokus noch etwas ausweitet, sieht bei der Dischmakreuzung weiteren Verbesserungsbedarf. Um diese vielschichtigen Probleme zu beheben, plant die Gemeinde Davos zusammen mit Partnern seit rund fünf Jahren an der Neugestaltung des Zentrums Davos Dorf. Dazu wurde ein Masterplan erarbeitet. Als erste Etappe der Neugestaltung soll nun die Verkehrsdrehscheibe Davos Dorf umgesetzt werden. Es wird ein Projektierungskredit benötigt, um die weitere Planung in Angriff zu nehmen. Der Kredit schafft die Voraussetzung, dass aufbauend auf dem Masterplan ein konkretes Bauprojekt für die Verkehrsdrehscheibe erarbeitet werden kann. Neben den Vorteilen des bestehenden Masterplans werden zusätzlich Lösungen für die Aufhebung der Bahnübergänge Mühlestrasse und Dischmastrasse erarbeitet. Der Projektierungskredit wird dem Parlament und der Stimmbevölkerung vorgelegt, damit sie sich zum Projekt äussern können. Falls der Projektierungskredit angenommen wird, kann die weitere Planung ausgelöst werden. Die Bevölkerung kann sich zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Mitwirkung ausführlich einbringen und mit Sicherheit in einer zweiten Abstimmung zum Baukredit äussern.

2. Ausgangslage

Das schweizerische Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) verlangt die barrierefreie Gestaltung aller Bahnhöfe und Haltestellen im öffentlichen Verkehr. Die Rhätische Bahn muss darum den Bahnhof Davos Dorf in den kommenden Jahren sanieren. Auch das Busterminal beim Bahnhof Davos Dorf entspricht nicht den zeitgemässen Standards und muss ebenfalls barrierefrei umgebaut werden. Der in den strategischen Planungsinstrumenten vorgesehene Ausbau des Busangebotes kann mit dem heutigen Busterminal nicht bewältigt werden. Es fehlen ausreichend Haltekannten. Zudem sollte dabei auch der Umstieg zwischen Bahn und Bus verbessert werden. Das war der Auslöser um die vielschichtigen Herausforderungen gesamtheitlich zu betrachten und auch die Parkierungssituation sowie die teilweise sehr unvorteilhaften Fussgängerströme in eine Gesamtplanung aufzunehmen.

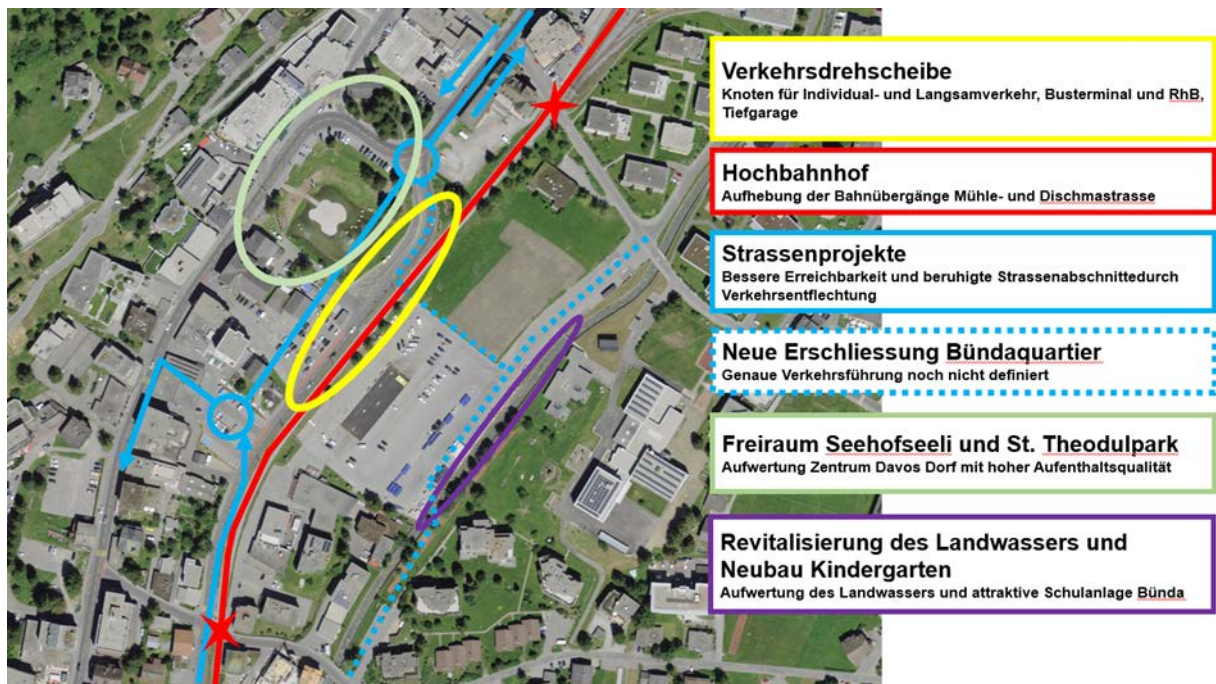
Auf Basis der genannten Herausforderungen wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und darauf aufbauend ein Masterplan für die Neugestaltung des Zentrums Davos Dorf erstellt. Der Plan verschiebt den Bahnhof Davos Dorf auf die Höhe des heutigen Seehofseelis. Ergänzt wird der Bahnhof mit einem zeitgemässen Busterminal, welches den Umstieg zwischen Bahn und Bus erleichtert. Der Individualverkehr führt in beiden Richtungen am Bahnhof vorbei und wird auf der Höhe des heutigen Migros in das gewohnte Einbahn-Regime von Promenade und Talstrasse aufgeteilt. Die Parkierung erfolgt neu unterirdisch. Der Freiraum rund um das Seehofseeli wird aufgewertet. Der Theodulpark wird mit dem Seehofseeli verbunden und die Promenade wird auf einem Teilstück verkehrsarm.

Der Masterplan wurde vom Kanton Graubünden vorgeprüft und es wurde festgehalten, dass die Umsetzung aus inhaltlicher und raumplanerischer Sicht machbar wäre. Aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung und von Projektpartnern hat der Kleine Landrat entschieden, dass er auch die Aufhebung der Bahnübergänge Mühlestrasse und Dischmastrasse in das Projekt aufnehmen möchte. Aus diesem Grund wird die Mitwirkungsphase im raumplanerischen Verfahren nicht gestartet, anstelle dessen wird das Projekt einer Umstrukturierung zugeführt und die Neugestaltung Zentrum Davos Dorf wird etappiert. Im ersten Schritt soll die Verkehrsdrehscheibe mit den Infrastrukturverbesserungen realisiert werden. Basierend auf dem Masterplan wird dazu ein Vorprojekt erarbeitet, wozu ein Projektierungskredit über 2,1 Millionen Franken benötigt wird. Aus der bestehenden Planung können verschiedene Bestandteile vollständig übernommen werden. In einer späteren Etappe werden die Parzellen auf der gegenüberliegenden Seite des neuen Bahnhofs durch die jeweiligen Eigentümer im Rahmen der Möglichkeiten bebaut.

Die Projektsteuerung für die Umsetzung der Verkehrsdrehscheibe erfolgt partnerschaftlich durch die Rhätische Bahn AG und die Gemeinde Davos. Gemeindeseitig wird das Projekt durch das Departement für Tiefbau und öffentliche Betriebe geleitet. Als Unterstützung wird eine externe Projektleitung beigezogen. Die Vorberatungskommission des Grossen Landrates wird in die laufenden Arbeiten involviert und ist umfassend informiert.

3. Details der Verkehrsdrehscheibe

Die Verkehrsdrehscheibe schafft einen Knoten für Individual- und Langsamverkehr mit einem barrierefreien Bahnhof und Busterminal im Zentrum. Der Fokus liegt auf den Infrastrukturverbesserungen. Die untenstehende Abbildung zeigt die Teilbereiche des Projekts.



3.1. Verkehrsdrehscheibe und Tiefgarage

Die moderne und multimodale Verkehrsdrehscheibe beinhaltet neben der Bahnhofsinfrastruktur einen Busterminal sowie einen Bahnhofsvorplatz mit Haltezone. Die Quartiere Dischmastrasse und Bünda werden durch eine neue Linienführung der Kantons- und Gemeindestrasse erschlossen. Die Erschliessung führt unter dem Bahnhof durch, quert die südwestlich angrenzenden Parzellen und wird dann entlang des Landwassers zur Mühle- bzw. zur Dischmastrasse geführt. Die Hauptverkehrsachse führt im Gegenverkehr am Bahnhof vorbei und separiert sich über einen Kreislauf im Bereich des heutigen Migros-Verkaufsladens auf die Promenade und die Talstrasse. Das neue Busterminal mit sechs Haltekannten ist modern ausgestaltet, die Orientierung wird verbessert und die Zugänglichkeit ist für sämtliche Fahrgäste uneingeschränkt möglich. Der Langsamverkehr sowie die dazugehörige Infrastruktur (Veloparkplätze) können im Bereich der Verkehrsdrehscheibe in geeigneter Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Am Bahnhofsvorplatz entstehen neben einer Haltezone (Kiss n' Ride und Kurzparkplätze) sofern umsetzbar auch Einkaufsmöglichkeiten (Kiosk oder Café). So können die Bedürfnisse von Individual-, Langsam- und öffentlichem Verkehr optimal

aufeinander abgestimmt werden und die Situation wird für alle Anspruchsgruppen markant verbessert.

Die bestehenden öffentlichen oberirdischen Parkplätze nordwestlich des neuen Bahnhofs werden in eine eingeschossige Tiefgarage verlegt. Die Tiefgarage wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst und entsprechend optimiert. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über den westlichen Kreis. Die barrierefreien Zugänge aus der Tiefgarage zum Bahnhof, zum Busterminal und zum Seehofseeli bzw. der Parsennbahn sollen gewährleistet werden.

3.2. Hochbahnhof und Aufhebung der Bahnübergänge

Die Rhätische Bahn plant einen neuen barrierefreien Hochbahnhof mit zwei überdachten Perrons sowie einer zeitgemässen Infrastruktur, die auf die Bedürfnisse der Reisenden abgestimmt ist. Der Bahnhof ist zusammen mit dem Busterminal das Herzstück der Verkehrsdrehscheibe Davos Dorf. Mit dem Neubau wird eine moderne und technisch hochaktuelle Anlage erstellt. Anders als heute senkt sich das Bahngleis auf der Höhe des Hotel Montana nicht ab, sondern verbleibt auf dem Niveau des heutigen Bahnhofs und wird erst Richtung Dischmakreuzung abgesenkt. Das schafft die Voraussetzung, dass die neue Erschliessungsstrasse unter den Bahngleisen durchgeführt werden kann (siehe oben) und somit die Bahnübergänge Mühlestrasse und Dischmastrasse aufgehoben werden. Auf die gestalterischen Ansprüche des neuen Bahnhofs sowie der weiteren geplanten Infrastrukturen wird mit hoher Priorität Rücksicht genommen.

3.3. Strassenprojekte

Durch die neue geplante Linienführung der Kantonsstrasse ins Bünda- und der Gemeindestrasse ins Mühlequartier können die beiden Bahnübergänge Mühlestrasse und Dischmastrasse aufgehoben werden. Dadurch werden Stausituationen an beiden Bahnübergängen der Vergangenheit angehören. Damit sind auch die Rückstaus auf die Hauptverkehrsachsen ausgemerzt. Insbesondere bei der Dischmakreuzung kann zudem das Unfallrisiko massiv gesenkt werden. Mit der neuen Querverbindung ist auch bereits die Erschliessung des heutigen Parsennparkplatz sichergestellt. Die Überbauung dieser Parzellen wird in einem zweiten Schritt durch die Davos Klosters Bergbahn AG und die Konsum Immobiliengenossenschaft geplant und umgesetzt – dieses Vorhaben ist nicht Bestandteil des vorliegenden Projektierungskredites. Die abgeschlossenen Machbarkeitsabklärungen (z.B. bezüglich Lärm) fielen positiv aus und bestätigten die Machbarkeit. Die genaue Linienführung der neuen Kantonsstrasse wird in der weiteren Planung definiert und präzisiert. Damit das erforderliche Land erworben werden kann, wurden bereits Vorgespräche mit den Grundeigentümern geführt. Obschon die ersten Rückmeldungen positiv ausgefallen sind, können definitive Abklärungen zum Landerwerb erst in einer nächsten Phase der Projektierung finalisiert werden.

Durch die Verkehrsentsflechtung vor dem Bahnhof entstehen sicherere Strassenabschnitte und der Bereich ums Seehofseeli sowie vor der Parsennbahn kann beruhigt werden. Die Zufahrt für die anliegenden Unternehmen sowie die Bergbahn ist weiterhin über die Dorfstrasse oder die verkehrsarme Promenade gesichert. Die neu gebauten Strassen ermöglichen ein sicheres Nebeneinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden. Damit entstehen sichere und attraktive Verbindungen für alle. Insbesondere rund um das Schulgelände geniesst die Sicherheit naturgemäss eine sehr hohe Priorität.

3.4. Freiraum Seehofseeli und Theodulpark

Der Freiraum zwischen Theodulkirche und Seehofseeli wird durch den Wegfall der Hauptstrasse miteinander verbunden und stark aufgewertet. Eine neue Anordnung von attraktiven Bestandteilen (Seeli oder Eisfeld, Grünfläche, Bepflanzung, Spielplatz und Sitzmöglichkeiten, etc.) ermöglicht die ganzjährige und vielfältige Nutzung dieses Freiraums für die Bevölkerung und für Veranstaltungen. Die beliebte Oase im Dorf wird dadurch noch attraktiver und kann von allen Generationen genutzt werden. Optional kann der Raum in Zukunft auch mit weiteren Elementen ergänzt werden (z.B. Pavillon, Kaffee). So wird ein attraktiver Ankunftsort geschaffen, der den Ansprüchen unserer Tourismusdestination gerecht wird.

3.5. Revitalisierung Landwasser und Neubau Kindergarten

Der Kindergarten Bünda wurde vor über 50 Jahren erstellt. Da er sich im Perimeter befindet, in welchem der Verlauf des Landwassers aufgrund der neuen Linienführung der Kantonsstrasse verlegt werden muss, wird der Kindergarten durch einen Neubau auf dem Schulareal oder in der nahen Umgebung ersetzt. Die Schulraumplanung steht in direktem Zusammenhang zur Siedlungsentwicklung in Davos Dorf und wird eng im Auge behalten. Das Landwasser wird auf einem Teilabschnitt renaturiert, was das Schulareal aufwertet und es soll eine moderne und attraktive Schulanlage entstehen. Die Schulwege sowie der Langsamverkehr generell können mit der neuen Verkehrsführung im gesamten Projektperimeter sicher und attraktiv ausgestaltet werden.

4. Finanzen

4.1. Grobkostenrechnung

Die Gesamtkosten der Verkehrsdrehscheibe Davos mit allen Bestandteilen (Bahnhof, Busterminal, Tiefgaragen, Strassen, Freiräume, Schulareal) betragen nach heutigem Kenntnisstand etwa 108 Millionen Franken. Der Kleine Landrat hat bereits zu einem früheren Zeitpunkt festgehalten, dass die Obergrenze für den Investitionsanteil der Gemeinde Davos bei netto 70 Millionen Franken liegt. Diese Grenze ist weiterhin gültig und wird eingehalten. Gemäss aktueller Berechnung betragen die Bruttokosten für die Gemeinde Davos rund 66 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 20%). Noch nicht einkalkuliert sind dabei die Beiträge, welche Bund und Kanton finanzieren. Mit diesen Beiträgen reduziert sich der Kostenanteil der Gemeinde Davos.

Die Schätzung der Kosten basiert auf den Unterlagen des Masterplans und Detailabklärungen zu einzelnen Teilbereichen (Strassenprojekt, Tiefgarage, Freiräume, Landerwerb). Der Bahnhof wird grundsätzlich durch die Rhätische Bahn geplant, welche auch die Kosten dafür übernimmt. Die Verschiebung und damit der Neubau des Bahnhofs ist jedoch deutlich teurer als die Sanierung des bestehenden Bahnhofs. Daher übernimmt die Gemeinde Davos einen Teil der Mehrkosten. Auch unterschiedliche eidgenössische und kantonale Stellen werden sich an den Kosten der unterschiedlichen Bestandteile beteiligen (z.B. Kantonsstrassen, Renaturierung, Busterminal). Dazu wurden Abklärungen und Sondierungsgespräche durchgeführt und es wurden auch bereits Beiträge mit erhöhtem Beitragssatz in Aussicht gestellt. Allerdings lassen sich zum heutigen Zeitpunkt noch keine festen Beträge definieren, da die Detailkosten nicht bekannt sind. Auch im Rahmen des Agglomerationsprogrammes ist damit zu rechnen, dass sich der Bund an den Kosten beteiligen wird. Die Verkehrsdrehscheibe Davos ist ein zentraler Bestandteil des Agglomerationsprogrammes und abgestimmt auf die anderen Teilbereiche Siedlung und Landschaft.

Bei der Erarbeitung des Bauprojektes und der Detailplanung werden die Finanzen eine zentrale Rolle einnehmen. Der effiziente Mitteleinsatz wird hoch priorisiert und die Tragbarkeit der Investition wird im Gesamtkontext der gesunden Gemeindefinanzen analysiert. Der Objektkredit für die Ausführung der Verkehrsdrehscheibe wird in einer zweiten Vorlage dem Parlament und der Stimmbevölkerung vorgelegt.

Teilbereich	Geschätzte Kosten
Busterminal	4 Mio. CHF
Strassen	17 Mio. CHF
Freiraum Seehofseeli und Theodulpark	4 Mio. CHF
Tiefgarage	19 Mio. CHF
Revitalisierung Landwasser und Kindergarten	4 Mio. CHF
Allgemeine Infrastruktur (z.B. Provisorien)	3 Mio. CHF
Diverses (z.B. Landkauf, Ausgleichszahlung)	15 Mio. CHF
Gesamtkosten Gemeinde (+/- 20%)	66 Mio CHF

4.2. Projektierungskredit

Um die aufgeführten Teilbereiche im Detail auszuarbeiten, müssen wie bei solchen komplexen Bauprojekten üblich Planungsarbeiten an externe Dienstleister vergeben werden. Bei der vorliegenden Kostenschätzung von 66 Mio. Franken wird mit Honorarkosten von rund 8,6 Mio. Franken gerechnet. Gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) muss für die Projektierung des Projekts bis zu einer genügend guten Kostensicherheit mit Leistungsanteilen von rund 22 % gerechnet werden. Im Rahmen der Projektierung können unvorhergesehene Abklärungen notwendig werden und die Angaben zu den Gesamtkosten sind zum aktuellen Zeitpunkt noch mit Ungenauigkeiten versehen, weshalb die berechneten Projektierungskosten um 10% erhöht werden und schliesslich bei 2,1 Millionen Franken liegen. Die Projektleitung innerhalb des Departements für Tiefbau und öffentliche Betriebe wird sämtliche Arbeiten eng begleiten und kontrollieren. Der in der vorliegenden Botschaft beantragte Projektierungskredit über 2,1 Millionen Franken ist gemäss den Standardverfahren hergeleitet worden. Die Rhätische Bahn übernimmt sämtliche Planungskosten für den Bahnhof und die dazugehörige Infrastruktur selbstständig und ohne Beteiligung der Gemeinde Davos.

Wenn der Grosse Landrat und anschliessend die Stimmbevölkerung dem Projektierungskredit zustimmen, starten die Detailabklärungen und werden in den folgenden Monaten intensiv vorangetrieben. Es ist das ambitionierte Ziel, dass der Kredit für die Ausführung der Verkehrsdrehscheibe in der zweiten Jahreshälfte 2027 dem Parlament und der Stimmbevölkerung vorgelegt werden kann. Zu diesem Zeitpunkt sind Detailfragen bezüglich Linienführungen, Landerwerb oder zur Ausgestaltung von Bahnhof, Tiefgarage und Freiräume geklärt. Auch kann aufgezeigt werden, in welchem Umfang sich Dritte an den Investitionskosten beteiligen. Wenn Parlament und Stimmbevölkerung auch dem Kredit für die Ausführung des Projekts zustimmen, startet das Bewilligungsverfahren. Gemäss heutigem Kenntnisstand, erfolgt der Baustart bei optimalem Verlauf und ohne

Verzögerungen frühestens Mitte 2029. Dieser Zeitpunkt passt in die Investitionsplanung der Rhätischen Bahn und ist auch hinsichtlich Agglomerationsprogramm der 5. Generation optimal.

5. Zuständigkeiten

Gemäss Gemeindeverfassung (DRB 10) unterliegen frei bestimmbare einmalige Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken dem obligatorischen Referendum (Art. 13 Abs. 1 lit. d). Der vorliegende Projektierungskredit über 2,1 Millionen Franken liegt über der Grenze, weshalb der Projektierungskredit von der Stimmbevölkerung genehmigt werden muss.

Wenn Grosser Landrat und Stimmbevölkerung dem Projektierungskredit zustimmen, startet die Detailplanung. Der Kredit für die Umsetzung der Verkehrsdrehscheibe wird dann wiederum dem Grossen Landrat und der Stimmbevölkerung vorgelegt.

6. Schlussbemerkungen

Ein attraktives Ortszentrum trägt zur Wettbewerbsfähigkeit des alpinen Wirtschaftsraums im internationalen Umfeld bei. Die Destination und der Wohnort Davos gewinnen durch die neue Verkehrsdrehscheibe an Attraktivität. Der Bahnhof wird an den richtigen Ort verschoben. Dadurch werden die Wege kürzer und sicherer. Das neue Busterminal erleichtert den Umstieg zwischen Bahn und Bus und legt das Fundament für die geplante Verbesserung des Busangebotes. Mit der neuen Verkehrsführung können zwei Bahnübergänge aufgehoben werden, die heute oft zu Problemen führen. Und verbunden mit der neuen Tiefgarage können schwerwiegende Verkehrsprobleme behoben werden. Das verbessert den Verkehrsfluss auf den Hauptzufahrtsstrassen und reduziert die Stauproblematik. Auch für den Freiraum rund um das Seehofseeli bringt das Projekt grosse Vorteile. Der Theodulpark wird mit dem Seehofseeli vereint und die Promenade zwischen Theodulkirche und dem heutigen Migros wird verkehrsarm.

Die Verkehrsdrehscheibe basiert auf dem Masterplan Neugestaltung Zentrum Davos Dorf und ergänzt diesen mit weitergehenden Verbesserungen. Der Projektierungskredit schafft die Voraussetzung, damit die verbesserten Ansätze im Detail erarbeitet werden können und dem Parlament und der Bevölkerung eine umfassende und gut durchdachte Detailplanung vorgelegt werden kann. Bei einer Annahme des Projektierungskredites kann aufgezeigt werden, wie die Verkehrsdrehscheibe im Detail aussehen soll und welche Investitionskosten konkret anfallen. Der Kleine Landrat ist überzeugt, dass mit der Neugestaltung Zentrum Davos Dorf viele Herausforderungen gleichzeitig mit einem gesamtheitlichen Blick angepackt werden können. In diesem Kontext ist es unumgänglich, Zeit und Geld für eine saubere Planung einzusetzen. Genau das wird mit dem Projektierungskredit sichergestellt. Die Stimmbevölkerung kann sich zum Projektierungskredit äussern und damit dem Kleinen Landrat aufzeigen, ob die Stossrichtung bei der Neugestaltung des Ortszentrums Davos Dorf als geeignet befunden wird.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Für die Ausarbeitung eines Vorprojektes der Verkehrsdrehscheibe Davos Dorf wird ein Projektierungskredit über 2,1 Millionen Franken genehmigt.

2. Der Kleine Landrat wird, vorbehältlich der Zustimmung durch die Stimmbevölkerung, mit der Planung der Verkehrsdrehscheibe Davos Dorf in enger Zusammenarbeit mit Projektpartnern beauftragt.
3. Der Projektierungskredit wird der Stimmbevölkerung am 30. November 2025 vorgelegt.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates

Philipp Wilhelm
Landammann

Michael Straub
Landschreiber



Mitteilung an

- Leiter Stadt- und Raumplanung, Claudio Pajarola
- Leiter Hochbauamt, Till Thomschke
- Leiter Finanzen, Martin Raich
- Leiter Rechtsdienst, Conradin Menn
- Leiter Kommunikation, Severin Bischof