KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Sitzung vom 24.01.2012
Mitgeteilt am 27.01.2012
Protokoll-Nr. 12-76
Reg.-Nr. L3.2

An den Grossen Landrat

Quartierplan Laret
Schaffung von Wohnraum für einheimische Familien

Veranlassung
Davos bietet ein überdurchschnittliches Mass an Lebensqualität. Überdurchschnittlich sind aber auch die Lebenshaltungskosten, wobei die Wohnkosten besonders ins Gewicht fallen. Die Mieten sind allgemein sehr hoch und der Erwerb von Wohneigentum bzw. Bauland ist für einheimische Familien beinahe unmöglich. Dieser Umstand wird von der Wohnbevölkerung entsprechend oft kritisiert. In der Folge wurden auch verschiedene politische Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum laut.

Die Gemeinde Davos, als Eigentümerin von rund 170 Mietwohnungen, ist eine der grössten Anbieterinnen von Wohnraum. Selbst nach den Mietzinsanpassungen im Jahr 2010 sind die Preise der Gemeindewohnungen auch für Familien mit geringem Einkommen noch erschwinglich. Um die Wohnsituation für Einheimische weiter entschärfen zu können, hat sich die Gemeinde für die Schaffung von Wohnraum durch die Gemeinde neue Ziele gesetzt.

Zielsetzungen für die Schaffung von Wohnraum durch die Gemeinde
Folgende Grundsätze sollen in Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und dem Umgang mit gemeindeigenen Grundstücken verfolgt werden.

Die Grundsätze beziehen sich auf alle gemeindeeigenen Grundstücke, die von der Gemeinde nicht selber genutzt werden.

Ziel	**Massnahme**
Sorgsamer Umgang mit gemeindeeigenen Ressourcen	Errichtung von Baurechten und entsprechenden Heimfallregelungen
Gezielter Mitteleinsatz	Abwenden von anstehendem Sanierungsbedarf für nicht zwingend notwendige Infrastrukturbauten

Generierung von wiederkehrenden Einnahmen (nachhaltige Verbesserung der Gemeindefinanzen)	Einnahmen von Baurechtszinsen während 30-99 Jahren
Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische	Bereitstellung von gemeindeeigenem Bauland zu günstigen Baurechts-Konditionen
Zielgruppen-Definition	Definition von Auswahlkriterien für die Vergabe von Baurechten
Verhinderung von Spekulationen	Im Grundbuch eingetragene Beschränkungen
Architektonische Einordnung der Überbauung in die Umgebung	Quartierplanvorschriften
Förderung erneuerbarer Energien / Einhaltung der Anforderungen für die Energiestandards Minergie oder Minergie-A	Anreizschaffung für höheren Energiestandard durch günstigere Baurechtskonditionen

Zudem hat die Gemeinde ihre Baulandreserven überprüft. Gemäss dieser Überprüfung bietet das Grundstück Unter Laret die Möglichkeit, relativ günstigen Wohnraum für Einheimische zu schaffen

Grundstück Unter Laret

Die Parzelle Nr. 1619 beim Schwarzsee im Unter Laret umfasst eine Fläche von 25'472 m^2. Davon sind 19'746 m^2 in der Zone für öffentliche Bauten. Die übrigen 5'726 m2 sind Bauland, die der Ortsrandzone II mit einer Ausnützungsziffer von 0.35 zugeordnet sind. Die Fläche ist allerdings nicht unbebaut. Auf der Baulandfläche stehen das Schwarzseehaus mit 4 Wohnungen sowie das ehemalige Wirtezentrum. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1900 erstellt und ist in einem sehr baufälligen Zustand. Eine umfassende Sanierung macht in Anbetracht der schlechten Bausubstanz keinen Sinn mehr. Das ehemalige Wirtezentrum wurde 1954 als Schulhaus gebaut und 1980 um einen Wohntrakt (Zimmer und Nasszellen) erweitert. Mittlerweile wird der Gebäudekomplex als Gruppenunterkunft genutzt. Das Raumkonzept und die Infrastruktur entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Auch müsste eine umfassende energetische Sanierung vorgenommen werden. In Anbetracht des sehr hohen Investitionsbedarfes, welcher in den nächsten Jahren auf die Gemeinde zukommen würde, ist ein Rückbau und die Nutzung der Teilparzelle für Wohnbauten angezeigt. Dieser Sachverhalt wurde bereits im Sanierungsplan der Gemeindeliegenschaften vom Juli 2011 dokumentiert.

Die Gemeinde kann wegen der angespannten Finanzlage jedoch nicht selbst als Bauherr aufzutreten. Zudem ist eine Vermietung von Objekten unter den Rahmenbedingungen der Ortsrandzone II unrentabel und daher für die Gemeinde auch nicht erstrebenswert.

Unter diesen Umständen scheint die Vergabe des Baulandes im Baurecht für eine Wohnnutzung zweckmässig.

Bestehende Miet- und Pachtverträge

Die bestehenden Mietverträge wurden per 30. April 2012 bzw. per 30. Juni 2012 form- und fristgerecht gekündigt.

Wirtezentrum
Der Mieter des Wirtezentrums, Herr Jose Parathazham, hat die Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietsachen des Bezirks Prättigau/Davos angefochten. Die Schlichtungsverhandlung vom 19. Januar 2012 ergab folgende Einigung (Protokoll Nr. S 11/039):

- *Das Mietverhältnis wird um ein zusätzliches Jahr erstreckt und endet damit definitiv am 30. April 2013.*
- *Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.*

Wohnhaus
Eine Mieterin hat bereits eine neue Wohnung gefunden und wird per 31. März 2012 aus dem Mietvertrag entlassen. Für eine Wohnung wurde 2010 ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen, der per 30. Juni 2012 endet. Bei den verbleibenden zwei Mietparteien wird die Liegenschaftenverwaltung bei der Suche einer neuen Wohnung nach Möglichkeit Hilfe leisten. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Mieter ebenfalls eine Schlichtungsverhandlung anstreben.

Quartierplan Unter Laret
In Zusammenarbeit mit dem Bauberater der Gemeinde Davos, Architekt Marcel Liesch, wurde ein Quartier- und Gestaltungsplan für den überbaubaren Teil der Parzelle Nr. 1619 ausgearbeitet. Der Gestaltungsplan sieht die Aufteilung der Fläche der Ortsrandzone II in 9 eigenständige Bauparzellen vor. Der Erschliessungsplan für Wasser und Abwasser wurde durch das Tiefbauamt grob erstellt. Die Erschliessungskosten werden den Baurechtsnehmern anhand der Parzellengrösse verrechnet. Die Verrechnung der Kosten kann grundsätzlich auf zwei Arten geschehen. Zum einen durch eine einmalige Abgabe oder aber als Zuschlag auf den Landpreis und damit in Form eines höheren Baurechtzinses.

Anforderungen an den Energieverbrauch
In den Vorschriften zum Quartierplan Laret werden die Energiestandards Minergie oder Minergie-A festgeschrieben. Minergiebauten weisen nebst einer überdurchschnittlichen Wärmedämmung eine Komfortlüftung aus. Minergie-A geht über den Standard Minergie hinaus und verlangt noch eine Deckung des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien. Er soll CO_2-neutral sein und möglichst vor Ort gedeckt werden. Auch bezüglich des Stromverbrauchs und der grauen Energie müssen Minergie-A Bauten Vorgaben einhalten. Die Realisierung der Gebäude im Minergie und Minergie-A Standard in Unter Laret ist gut möglich, wie die Prüfung der Vorprojektpläne durch eine kantonale Fachstelle ergab.

Zusammenfassung der Grundstückdaten

Parzellennummer	1619
Zone	Ortsrandzone II
Ausnützungsziffer (AZ)	0.35
Fläche Total	25'472 m^2
Fläche Quartierplan (Bauland)	5'349 m^2
Parzellierung (eigenständige Bauparzellen)	9 Parzellen (522 A-I)
Landpreis Ortsrandzone II nicht erschlossen (Schätzung 2008)	Fr. 300 / m^2
Zeitwert der bestehenden Gebäude (Schätzung 2008)	Fr. 3'313’250
Buchwert der bestehenden Gebäude (per 31.12.2010)	Fr. 1'100’000

Miet- und Pachtertrag / Jahr (Stand 2010)	Fr. 76’600
Rückbau der bestehenden Gebäude (Grobkostenschätzung)	Fr. 400’000
Erschliessungskosten (Grobkostenschätzung)	Fr. 490’000
Erschliessungskosten pro m^2 Bauland (Grobkostenschätzung)	Fr. 166 / m^2
Zuschlag für Nichterfüllung der Minergie-A Anforderungen	Fr. 70 / m^2
Kapitalisierter Mindest-Baurechtszinsertrag von Fr. 62'314.- bei einem Satz von 6% (Berechnungsgrundlagen siehe unten)	Fr. 1'038’567
Baurechtsdauer	70 Jahre

**alle Berechnungen basieren auf Kostenschätzungen*

Auswahl- und Vergabekriterien

Ein besonderes Augenmerk ist den Auswahl- und Vergabekriterien für die Baurechtsnehmer zu schenken. Es müssen objektive, messbare Kriterien definiert und angewendet werden.
Die folgenden Kriterien müssen zwingend erfüllt sein:

- Familien mit Kindern im Vorschul- / Schulalter
- Wohnsitz in Davos oder Zuzug mit der Absicht des dauernden Verbleibens. Der Lebensmittelpunkt muss also in Davos liegen.
- Kein bestehendes Wohneigentum in Davos (Spekulationsobjekte)

Um einem allfälligen Missbrauch vorzubeugen, werden folgende Punkte im Grundbuch eingetragen:

- Erstwohnungseintrag in Grundbuch
- Überbauungszwang innert 2 Jahren
- Übertragungseinschränkung
- Erhöhung des Baurechtzinses bei Nutzungsänderung

Baurechtszinsberechnung (Basis AZ 0.35)

Formel: Baurechtsfläche m^2 X Wert des Bodens m^2 X mittlerer Zinssatz (Referenzzins)

Beispiel Parzelle 522-A (Minergie erfüllt)
568 m^2 X (Fr. 300[1)] + Fr.166[2)] + Fr. 70[3)]) X 2.50[4)]% = <u>Fr. 7'611.- / Jahr</u>

Beispiel Parzelle 522-A (Minergie-A erfüllt)
568 m^2 X (Fr. 300[1)] + Fr.166[2)]) X 2.50[4)]% = <u>Fr. 6'617.- / Jahr</u>

Auf dieser Basis ergäbe sich für die gesamte Baurechtsfläche von 5'349 m^2 ein Baurechtszinsertrag von Fr. 62'314.- bis 71’675.- / Jahr.

[1)] Bauland nicht erschlossen
[2)] Erschliessungskosten
[3)] Zuschlag für Nichteinhaltung der Minergie-A Anforderungen
[4)] Referenzzins Stand Dezember 2011

Baurechtsdauer

Die Baurechtsdauer von 70 Jahren begründet sich aus dem Sachverhalt, dass alle 25-35 Jahre eine Gesamtsanierung eines Gebäudes ansteht. Bei einer Laufzeit von 70 Jahren hat der Baurechtsnehmer die Möglichkeit, auf die letzte grosszyklische Sanierung zu verzichten. Es ist

jedoch auch denkbar, dass dannzumal das Baurecht um weitere 30 Jahre verlängert würde. In diesem Fall würde sich eine Gesamtsanierung durch den Baurechtsnehmer wieder lohnen. In der Heimfallregelung wird der jeweilige Zustand der Gebäude entsprechend berücksichtigt.

Realisierung/Terminplan
Unter Vorbehalt des Beschlusses des Grossen Landrates können die Bauparzellen im Sommer 2012 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Davos ausgeschrieben werden.

Mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude kann nach Ablauf der jeweiligen Kündigungsfristen und nach Erteilung der notwendigen Bewilligungen begonnen werden.

Im Frühjahr 2013 sollte demnach mit den Bauarbeiten begonnen werden können.

Beschlusskompetenz des Grossen Landrates
Gemäss Art. 21a lit. d Gemeindeverfassung beschliesst der Grosse Landrat abschliessend über die Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten (und damit auch über Baurechte), sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses mehr als Fr. 750'000.00 ausmacht, jedoch Fr. 1'500'000.00 nicht übersteigt.

Da die Gemeinde mit der Einräumung von Baurechten Landeigentümerin bleibt und der Baubeerechtigte während der Baurechtsdauer bloss Eigentümer an dem im Baurecht erstellten Bauwerk wird, kann zur Bestimmung der finanziellen Tragweite des Geschäftes nicht einfach auf den Verkehrswert der Baulandes abgestellt werden. Nach Auffassung des Kleinen Landrates ist die Zuständigkeit zur Beschlussfassung anhand des kapitalisierten Baurechtszinses zu bestimmen.

Bei Verwendung des heute üblichen Kapitalisierungssatzes von 6% und den oben berechneten Baurechtszinsen liegt der Geschäftsumfang zwischen Fr. 1'038'583.-- (Fr. 62'316.-- jährlicher Baurechtszins für 5'349 m2 Bauland bei Minergie-A x 100 : 6) und Fr. 1'194'617.— (Fr. 71'677.-- jährlicher Baurechtszins für 5'349 m2 Bauland bei Minergie x 100 : 6).

Damit ist der Grosse Landrat zur Behandlung der Angelegenheit abschliessend zuständig.

Schlussbemerkung
Mit der Vergabe der 9 Parzellen im Baurecht wird ein aktiver Beitrag zur Wohnbauförderung durch die Gemeinde geleistet. Das Bauland bleibt im Eigentum der Gemeinde und somit nachkommenden Generationen erhalten.

Durch die Ausarbeitung eines Quartierplanes wird eine architektonische Einordnung der Bauten in die idyllische Landschaft beim Schwarzsee im Unter Laret sichergestellt. Dies entspricht auch der im Agglomerationsprogramm Davos 2011 festgehaltenen schonenden und bedürfnisgerechten Weiterentwicklung der Aussenfraktionen.

Mit dem Vorschreiben der Gebäudestandards Minergie oder Minergie-A leistet die Energiestadt Davos einen Beitrag zu mehr Energieeffizienz bei Neubauten.

Dank der Überbauung des überbaubaren Teils der Parzelle Nr. 1619 im Unter Laret kann die Wohnfläche (BGF) von heute 470 m^2 auf 1870 m^2 erhöht werden. Das Wirtezentrum verfügt über keinen eigentlichen Wohnraum und ist in diesem Vergleich nicht mitberücksichtigt.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Die Aufteilung der in der Ortsrandzone II liegenden Fläche der Parz.-Nr. 1619 im Umfang von 5'349 m2 in neun eigenständige Bauparzellen und deren Abgabe im Baurecht wird zugestimmt.

2. Der Kleine Landrat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die Abparzellierung vorzunehmen und die Baurechtsverträge abzuschliessen.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel	Conradin Menn
Landammann	Rechtskonsulent

Aktenauflage
- Parzelleninformation
- Schätzung
- Grundbuchauszug
- Quartierplanvorschriften
- Grobbeurteilung Minergiestandard
- Baurechtsvertrag
- Richtplan
- Gestaltungsplan
- Erschliessungsplan
- Mietzinsgutachten Gastroconsultvom Mai 2010
- Infrastrukturbericht Geb S Bat 6
- Sanierungsplan Gemeindeliegenschaften vom Juli 2011

Mitteilung an
- Departementsvorsteher Hochbau
- Ressortleiterin Hochbau
- Finanzverwaltung
- Liegenschaftenverwaltung