

**GROSSER LANDRAT DER GEMEINDE DAVOS**

**AMTSPERIODE 2013 – 2016**

---

**EINLADUNG**

**zur**

**24. Sitzung des Grossen Landrates**

**auf**

**Donnerstag, 21. April 2016, 14.00 Uhr**

**im Landratssaal**

---

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 24. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

## 1. **Protokoll**

Das Protokoll der Sitzung vom 17. März 2016 sowie alle übrigen Unterlagen liegen ab sofort für die Mitglieder des Grossen Landrates im Landratssaal in der Aktenaufgabe zur Einsichtnahme auf.

## 2. **Gegenvorschlag zur zurückgezogenen Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten, Aufhebung**

Beilage Nr. 230: Antrag des Kleinen Landrates vom 29.03.2016

Beilage Nr. 231: Initiativkomitee, Rückzug der Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten, Erklärung vom 25.02.2016

Beilage Nr. 232: Kleiner Landrat, Botschaft an den Grossen Landrat "Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten und Gegenvorschlag mit Regelung eines Zweitwohnungsanteils" vom 17.01.2012

Beilage Nr. 233: Grosser Landrat, Nachtrag X zum Baugesetz der Gemeinde Davos gemäss Beschluss vom 16.02.2012

## 3. **Postulat Hans Bernhard betreffend strategische Einbindung von Wiesen, Frage der Überweisung**

Beilage Nr. 234: Antrag des Kleinen Landrates vom 29.03.2016

Beilage Nr. 235: Postulat Hans Bernhard betreffend strategische Einbindung von Wiesen vom 29.11.2015

## 4. **Schutzwaldpflege und Waldschäden 2016 - 2019**

Beilage Nr. 236: Antrag des Kleinen Landrates vom 29.03.2016

Auflageakten:

- Schutzwaldpflege - Kreditrahmen 2016 - 2019, Brief AWN vom 11.03.2016
- Betriebsplan der Gemeinde Davos
- Bestandeskarten 1:10'000; Süd, Mitte, Nord
- Holzereimassnahmen nach Dringlichkeiten 1:10'000; Süd, Mitte, Nord
- Jungwaldpflege nach Dringlichkeit, 1:10'000; Süd, Mitte, Nord

## **5. Postulat Walter von Ballmoos betreffend Angebotsverbesserung beim Strandbad Davosersee, Frage der Überweisung**

Beilage Nr. 237: Antrag des Kleinen Landrates vom 08.03.2016

Beilage Nr. 238: Postulat Walter von Ballmoos betreffend Angebotsverbesserung beim Strandbad Davosersee vom 29.10.2015

Auflageakten:

- Kleiner Landrat, Beschluss "Neuverpachtung Strandbad" vom 06.01.2015
- Kleiner Landrat, Beschluss "Strandbad Davosersee, Teilersatz Stützmauer (Ufermauer)" vom 26.04.2011
- Kleiner Landrat, Beschluss "Vertrag über die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts auf den Parzellen Nr. 988 und Nr. 1051 (Baurechtsparzelle D7973 Strandbad)" vom 06.10.2015
- Repower AG und Gemeinde Davos, Vertrag auf Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts vom 30.10.2015
- Kleiner Landrat, Beschluss "Kitesurfen auf dem Davosersee" vom 23.02.2016
- Kleiner Landrat, Beschluss "Temporärer Betrieb eines Wasserski-lifts auf dem Davosersee" vom 23.02.2016
- Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit Graubünden, Probenahme und Badeseebericht vom 16.07.2015

## **6. Erlass Entschädigungsreglement des Schulrats ab 01.01.2017 und Kenntnisnahme des überarbeiteten Pflichtenhefts des Schulrats**

Beilage Nr. 239: Antrag des Kleinen Landrates vom 01.03.2016

Auflageakten:

- Entschädigungsreglement ab 01.01.2017
- Verordnung über die Entschädigung der Behörden der Gemeinde Davos, DRB 10.81
- Pflichtenheft Schulrat

## **7. Persönliche Vorstösse**

## **8. Mitteilungen des Kleinen Landrates**

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

**Meinungsaustausch**

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

Freundliche Grüsse

**Namens des Grossen Landrates**

Der Landratspräsident



Jörg Oberrauch

Davos, 30. März 2016

Berglistutz 1, Postfach  
7270 Davos Platz 1  
Telefon +41 81 414 30 10  
Fax +41 81 414 30 49  
kanzlei@davos.gr.ch  
www.gemeindedavos.ch

Sitzung vom 29.03.2016  
Mitgeteilt am 01.04.2016  
Protokoll-Nr. 16-184  
Reg.-Nr. A1.3

## **An den Grossen Landrat**

### **Gegenvorschlag zur zurückgezogenen Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten, Aufhebung**

#### **1. Volksinitiative und Gegenvorschlag**

Am 8. Oktober 2010 reichte ein Initiativkomitee die Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten bei der Gemeindekanzlei ein. Der Kleine Landrat stellte nach Prüfung der unterzeichneten Unterschriftenlisten am 21. Oktober 2010 das Zustandekommen der Volksinitiative fest. Das Initiativkomitee beabsichtigte mit dem Begehren, dass 70 % der Bruttogeschossfläche von Arealen, die von Hotelbetrieben genutzt werden oder sich für eine Hotelnutzung eignen, mit einer Hotelnutzung belegt werden. Ziel war es, weitere Hotels wie dasjenige auf dem Derby-Areal nicht durch eine Umnutzung in Zweitwohnungen zu verlieren.

In seiner Botschaft zur Beschlussfassung über die Volksinitiative führte der Kleine Landrat aus, dass die durch die Volksinitiative zu erwirkende Hotelzone ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie wäre, weshalb die Volksinitiative abzulehnen sei. In seinem Gegenvorschlag empfahl der Kleine Landrat dem Grossen Landrat vielmehr, zwar der berechtigten Sorge des Initiativkomitees Rechnung zu tragen, jedoch anstelle einer Hotelzone die zonenrechtlichen Bestimmungen zur geltenden Zentrumszone abzuändern. Hotels, die in der Zentrumszone liegen, sollten bei Umnutzung lediglich einen Zweitwohnungsanteil von max. 75 % realisieren dürfen. Diese Vorgabe würde dann aber grundsätzlich für alle Parzellen gelten, die in der Zentrumszone liegen.

An seiner Sitzung vom 16. Februar 2012 beschloss der Grosse Landrat nach kontroverser Diskussion und verschiedenen Anträgen mit 11 zu 5 Stimmen, die Volksinitiative zuhanden der Volksabstimmung mit Antrag auf Ablehnung zu empfehlen. Der Gegenvorschlag des Kleinen Landrates wurde mit 11 zu 5 Stimmen ohne Abänderungen zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Bereits in seinen einführenden Erläuterungen zu diesem Traktandum stellte Landammann Hans Peter Michel fest, dass bei Annahme der eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative, die am 11. März 2012 zur Abstimmung gelangte, sowohl die kommunale Volksinitiative zur Erhaltung

geeigneter Flächen für Hotelbauten wie auch der Gegenvorschlag des Kleinen Landrates obsolet würden. Aufgrund rechtlicher Bedenken hatte der Grosse Landrat jedoch darauf verzichtet, das Traktandum auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben (Ablehnung eines Rückweisungsantrages mit 4 zu 12 Stimmen).

## **2. Wirkungen der eidgenössischen Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“**

Am 11. März 2012 stimmten die Schweizer Stimmberechtigten der Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“ mit 50,6 % Ja-Stimmen zu (in Davos 47,6 % Ja-Stimmen). Die Initiative verlangte mit sofortiger Wirkung, dass der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20 % nicht überschreiten dürfe. In den folgenden Jahren erarbeitete der Bundesrat die zur neuen Verfassungsbestimmung zugehörige ausführende Gesetzgebung. Damit wurden auch für Davos neue übergeordnete Gesetzesbestimmungen zum Zweitwohnungsbau Realität. Diese Vorgaben sind in ihrer Wirkung wesentlich restriktiver als es die kommunale Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten wie auch der Gegenvorschlag der Davoser Behörden vorsehen.

## **3. Rückzug der kommunalen Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten**

Nachdem die Ausführungsbestimmungen zur eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative am 1. Januar 2016 in Kraft traten, zog das Initiativkomitee die kommunale Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten am 25. Februar 2016 zurück. Das Initiativkomitee deutet in seiner Rückzugserklärung an, dass es die Absicht zur Schaffung einer Hotelzone nicht aufgegeben habe, dass dies jedoch im Rahmen der nächsten Revision des Davoser Baugesetzes eingebracht werden könne. Zudem stelle das neue eidgenössische Zweitwohnungsgesetz beim Derby-Areal, dem ursprünglichen Auslöser für die kommunale Volksinitiative, „eine vernünftige touristische Nutzung sicher“.

## **4. Rückzug des Gegenvorschlags**

Die gültige eidgenössische Gesetzgebung zum Zweitwohnungsbau wirkt mit ihren konkreten Vorgaben direkt auf die Bestimmungen des Gegenvorschlags und auf bestehendes Gemeinde-recht betreffend Zweitwohnungen. Da die Bestimmungen des Gegenvorschlags damit grösstenteils obsolet geworden sind und der Kleine Landrat sich gegenwärtig mit neuen kommunalen Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau beschäftigt, die der neuen, übergeordneten Gesetzgebung gerecht werden, macht die weitere Aufrechterhaltung des Gegenvorschlags keinen Sinn mehr. Der Kleine Landrat schlägt dem Grossen Landrat deshalb vor, den Parlamentsbeschluss vom 16. Februar 2012, dem Davoser Stimmvolk einen Gegenvorschlag zur kommunalen Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten zu unterbreiten, aufzuheben.

### Antrag an den Grossen Landrat:

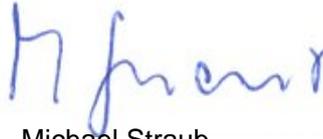
Der Beschluss des Grossen Landrates vom 16. Februar 2012 im Rahmen von Traktandum 2 „Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten und Gegenvorschlag mit Regelung eines Zweitwohnungsanteils“ wird aufgehoben.

### Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Tarzsius Caviezel  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



### Beilage/n

- Initiativkomitee, Rückzug der Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten, Erklärung vom 25.02.2016
- Kleiner Landrat, Botschaft an den Grossen Landrat "Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten und Gegenvorschlag mit Regelung eines Zweitwohnungsanteils" vom 17.01.2012 (Prot.-Nr. 12-40)
- Grosser Landrat, Nachtrag X zum Baugesetz der Gemeinde Davos gemäss Beschluss vom 16.02.2012

### Aktenauflage

- Grosser Landrat, Protokoll der Sitzung vom 16.02.2012

### Mitteilung an

- Raumplanungskommission
- Bauamt

## **Rückzug der Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten**

Ein Komitee, bestehend aus den drei Personen Christian von Ballmoos, Herbert Mani und Christian Stricker, überreichte der Gemeindekanzlei am 8. Oktober 2010 die unterzeichneten Unterschriftenlisten zur Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten. Der Kleine Landrat hat am 21. Oktober 2010 das Zustandekommen der Volksinitiative festgestellt.

Am 11. März 2012 wurde die eidgenössische Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ (Zweitwohnungsinitiative) vom Schweizervolk angenommen. Damals war noch nicht klar, wann die Ausführungsbestimmungen zu dieser Volksinitiative vorliegen und wie sie das Anliegen, in Davos geeignete Hotelflächen zu erhalten, beeinflussen würden. Deshalb wurde die Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten sistiert. Aus demselben Grund wurde auch der Gegenvorschlag zur genannten Volksinitiative sistiert, beide Vorlagen waren vom Grossen Landrat für eine Variantenabstimmung vorgesehen.

Mittlerweile liegen die Ausführungsbestimmungen zur Zweitwohnungsinitiative in einem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und in einer Zweitwohnungsverordnung vor. Beide sind seit dem 1. Januar dieses Jahres in Kraft. In Gemeinden, deren Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden. Für die Hotellerie bedeutend sind die in Art. 8 und 9 ZWG festgelegten Bestimmungen zur Schaffung von neuen sogenannten Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %. Unter bestimmten Voraussetzungen sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

- In geschützten oder ortsbildsprägenden Bauten dürfen neue Zweitwohnungen erstellt werden, wenn der Schutzwert der Baute nicht beeinträchtigt wird und der dauernde Erhalt der Baute anders nicht sichergestellt werden kann.
- Wohnungen, die dauerhaft für kurzzeitige Nutzung von Gästen zu markt- und ortsüblichen Konditionen angeboten werden (touristisch bewirtschaftete Wohnungen) dürfen erstellt werden, v.a. wenn eine gewisse Hotelinfrastruktur (z.B. Reception, Verpflegungsraum, Hallenbad) sowie Dienstleistungen (z.B. Reinigung, Wäscheservice) angeboten werden.
- Im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben dürfen 20 bzw. 33 % der Hauptnutzflächen als Zweitwohnungen verkauft bzw. vermietet werden, wenn der Ertrag in einen Hotelbetrieb investiert wird und der Hotelbetrieb ohne diesen Zusatzertrag nicht wirtschaftlich (weiter-) geführt werden kann. Eine funktionale und bauliche Einheit zwischen den Wohnungen und dem Hotel muss gegeben sein.
- Ein Hotel, das am 11. März 2012 schon bestanden hat und seit mindestens 25 Jahren bewirtschaftet wird, kann maximal 50 % der Hauptnutzflächen zu Zweitwohnungen umnutzen, wenn es nicht mehr wirtschaftlich weitergenutzt und nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann. Der schlechte Geschäftsgang darf nicht selbstverschuldet sein.

Beim Derby-Areal haben 140 geplante Zweitwohnungen im Zentrum von Davos Dorf zur Lancierung der Hotelinitiative geführt. Gemäss neuem „Quartierplan Derby“ sind auf diesem Areal neben einem normalen Hotel und Läden neu touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 ZWG und Zweitwohnungen geplant. Obwohl der Zweitwohnungsanteil erst im eigentlichen

Baubewilligungsverfahren festgelegt wird, stellt das nun gültige eidgenössische Zweitwohnungsgesetz zusammen mit dem zu erwartenden kommunalen Zweitwohnungsgesetz auf dem Derby-Areal eine vernünftige touristische Nutzung sicher. Seitens der Gemeindebehörde wurde den Initianten versichert, dass im kommunalen Zweitwohnungsgesetz die Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungen detaillierter geregelt werden wird.

Das zweite Anliegen der Initiative, die Sicherung von geeigneten Hotelflächen mittels einer Hotelzone möchten die Initianten über die in den nächsten Jahren notwendige Revision der Ortsplanung einbringen. Durch die gelungene Ansiedlung neuer Hotels seit Lancierung der Initiative (Intercontinental, Hilton, Ameron, Spenglers) und dem damit verbundenen Strukturwandel in der Hotellerie erscheint die Schaffung von Hotelzonen über die anstehende Revision des Baugesetzes ein gangbarer Weg.

Das Initiativkomitee beschliesst deshalb, das Initiativbegehren zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten vom 8. Oktober 2010 zurückzuziehen:

Davos ..... den 24.2.16 .....  
Ort Datum

  
.....  
Christian von Ballmoos

Davos ..... den 25.2.2016 .....  
Ort Datum

  
.....  
Herbert Mani

Davos ..... den 24.2.2016 .....  
Ort Datum

  
.....  
Christian Stricker

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

Sitzung vom 17.01.2012  
Mitgeteilt am 20.01.2012  
Protokoll-Nr. 12-40  
Reg.-Nr. A1.3, B1.3.2

## **An den Grossen Landrat**

### **Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten und Gegenvorschlag mit Regelung eines Zweitwohnungsanteils**

#### **1. Derby-Areal und Volksinitiative**

##### **1.1. Ausgangslage**

Mit Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 wurde das Areal Derby in die Innere Zentrumszone aufgezonzt. Gemäss Antrag an den Grossen Landrat und Botschaft zur Landschaftsabstimmung sollte auf diesem Areal ein Hotel im 5-Stern-Bereich erstellt werden.

Am 17. Mai 2010 reichte die Davos Resorts SA einen Quartierplan (QP) zur Publikation und Genehmigung ein. Dabei sind verschiedene Gebäude geplant, welche ausschliesslich Wohnungen vorsehen. Nach Auffassung der heutigen Besitzer entspricht der QP den heute in Kraft stehenden rechtlichen Vorgaben.

Der Kleine Landrat hält fest, dass bei der Aufzonung 2004 tatsächlich nicht verbindliche Auflagen zur Nutzung gemacht wurden und die gegenwärtigen Besitzer nach heutigem Kenntnisstand keine diesbezüglichen rechtsverbindlichen Auflagen haben. Andererseits war vom damaligen Besitzer (Arabella Sheraton) und seitens Gemeinde klar geäussert worden, dass neben Eigentumswohnungen auch ein hochklassiges Hotel erstellt würde.

Kleiner Landrat, Grosser Landrat und grosse Teile der Bevölkerung zeigten sich enttäuscht ob dieser veränderten und für die Öffentlichkeit nachteiligen Sachlage.

Als Reaktion auf den QP und das entsprechende Baugesuch, gemäss dem das Hotel Derby in 140 Zweitwohnungen umgenutzt werden soll, ist eine Volksinitiative mit folgendem Wortlaut zustande gekommen:

*„Die unterzeichnenden stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Landschaft Davos fordern, dass genügend Flächen für Hotelnutzung innerhalb des Siedlungsgebietes zu erhalten sind. Dazu sind im Siedlungsgebiet der Gemeinde Davos primär jene Areale auszuscheiden,*

*welche schon bisher hotelmässig genutzt worden sind oder sich für diesen Zweck besonders eignen. Auf diesen Flächen ist mit raumplanerischen Mitteln dafür zu sorgen, dass mindestens 70 % der zulässigen Bruttogeschossflächen mit einer Hotelnutzung belegt werden. Wobei davon 20 % als Läden genutzt werden dürfen. Die maximale Wohnnutzung darf höchstens 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Dabei sind insbesondere die Areale Derby und Hotel Lohner/Casa al Bosco zu sichern.“*

## **1.2. Rentabilitätsüberprüfung Hotelprojekt Derby-Areal**

Die Rentabilität eines neuen Hotels auf dem Derby-Areal ist Voraussetzung, damit bei einer allfällig verordneten Zonenbeschränkung die Eigentümerschaft weiterhin über Nutzungsmöglichkeiten verfügt, welche sich wirtschaftlich umsetzen lassen. Angenommen die Gemeinde würde die Nutzung des Grundstücks auf einen Hotelbetrieb einschränken und ein Hotelbetrieb könnte sich jedoch nicht wirtschaftlich führen lassen, so wäre diese Nutzungsänderung ein grosser Eingriff in die Eigentumsrechte. Eine solche planerische Massnahme wäre unzulässig.

Anknüpfend an die entsprechenden Vorgaben in der bundesgerichtlichen Praxis hat der Kleine Landrat zur Beschaffung von Beurteilungsgrundlagen bei der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), Zürich, eine Rentabilitätsüberprüfung für ein Hotelprojekt am erwähnten Standort in Auftrag gegeben. Dieses wurde am 28. Oktober 2010 der Gemeinde überreicht mit folgendem Schlusskommentar:

*„Aufgrund der Ausgangslage, der Anlagekosten und insbesondere des hohen Landpreises erachten wir einen neuen Hotelbetrieb aus wirtschaftlicher Sicht als nicht realisierbar, da – auch mit einer Querfinanzierung durch Wohnungen – mindestens der Landpreis (rund CHF 25 Mio.) als A-fonds-perdu-Beitrag abgeschrieben werden müsste.“*

## **1.3. Würdigung der Volksinitiative**

### **1.3.1. Schaffung einer Hotelzone**

Im Ergebnis läuft die Volksinitiative auf eine Hotelzone hinaus, wie sie beispielsweise auch die Gemeinde Pontresina kennt. Dort wurde die Hotelzone allerdings von Anfang an ausgeschieden, also bereits bei der erstmaligen Schaffung einer kommunalen Nutzungsordnung. An der Tatsache, dass mit Annahme der Volksinitiative faktisch eine Hotelzone geschaffen würde, ändert nichts, dass gemäss Initiativtext 30 % der zulässigen Bruttogeschossflächen Wohnnutzungen und von den 70 % der für die Hotelnutzung bestimmten Bruttogeschossflächen 20 % als Läden genutzt werden dürfen, denn die Hotelnutzung würde die übrigen Nutzungen klar dominieren und wäre letztlich auch bestimmend für den Wert der betroffenen Liegenschaften.

### **1.3.2. Hotelzone als Eingriff ins Eigentum**

Diese Regelung bedeutet zweifellos einen Eingriff in die Eigentumsgarantie, soweit sie eingezontes Land und vor allem bestehende Hotels betrifft.

- a) Eine weitgehend auf Hoteldienstleistungen fokussierte Nutzung vermindert den Wert der betroffenen Liegenschaften gegenüber der jetzigen Situation erheblich, was auch bei einer Fremdfinanzierung nachteilig wäre.

- b) Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. vor allem Fall Sigriswil BE) wäre eine solche Nutzungsbeschränkung nur statthaft, wenn sich die betreffenden Hotels wirtschaftlich betreiben lassen. Sonst würde sich die Regelung als unverhältnismässiger Eingriff ins Eigentum qualifizieren. Gemäss Rentabilitätsüberprüfung Hotelprojekt Derby-Areal der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit müssen bezüglich der Rentabilität zumindest grosse Fragezeichen gemacht werden, und zwar selbst dann, wenn man den Erwerbspreis nicht voll berücksichtigen würde.
- c) Im Ergebnis wäre durch die Volksinitiative nur ein vergleichsweise kleiner Kreis von Grundeigentümern betroffen, nämlich jene, welche zufällig Eigentümer der betroffenen Hotelliegenschaften sind. Von diesen Eigentümern müsste die Regelung deshalb als rechtsungleich empfunden werden, zumal alle anderen Inhaber von Gewerbebetrieben davon nicht tangiert wären, obwohl auch sie von einer Umnutzung in Zweitwohnungen massiv profitieren würden.
- d) Auch die Notwendigkeit einer solch rigorosen Regelung ist nicht ohne Weiteres gegeben, zumal es noch andere Möglichkeiten gibt, um den umstrittenen Umnutzungen (kalte Betten) zu begegnen, und abgesehen davon sich abzeichnet, dass in den nächsten Jahren wieder eine Vielzahl neuer Hotelbetten entsteht (z.B. Stilli-Park-Projekt, Hotel Hilton und andere).
- e) Die Volksinitiative ist auch im Lichte der Planbeständigkeit problematisch, nachdem die letzte diesbezügliche Ortsplanungsrevision erst wenige Jahre zurückliegt.

### **1.3.3. Fazit**

Aus den obgenannten Gründen ist die Volksinitiative abzulehnen.

## **1.4. Schaffung von Hotelzonen im Rahmen von Neueinzonungen**

Selbstverständlich wäre gegen eine Regelung im Sinne der Volksinitiative nichts einzuwenden, wenn es darum ginge, im Hinblick auf eine vorgesehene Hotelnutzung eine Neueinzonung vorzunehmen. In diesem Falle wäre auch die Ausscheidung einer Hotelzone mit einer „100-prozentigen“ Hotelnutzungspflicht gerechtfertigt.

## **2. Variante Ablehnung der Volksinitiative ohne Gegenvorschlag**

### **2.1. Ausgangslage**

Zunächst stellte sich für den Kleinen Landrat die Frage, ob der Volksinitiative überhaupt ein Gegenvorschlag gegenübergestellt werden soll. Würde darauf verzichtet, hätte dies zur Folge, dass es beim jetzigen Rechtszustand bliebe und Umnutzungen von Hotels in Zweitwohnungen beim Vorliegen der entsprechenden Kontingente und gegen Bezahlung von Lenkungsabgaben weiterhin uneingeschränkt möglich wären. Aus rechtlicher Sicht liesse sich dies ohne Weiteres verantworten.

### **2.2. Gründe für einen Gegenvorschlag**

Aus politischer Sicht wäre es aber problematisch, auf einen Gegenvorschlag ganz zu verzichten. Schon die Anzahl der Unterzeichner zeigt, dass die Davoser Bürger nicht ohne Weiteres gewillt sind, solche Hotelumnutzungen hinzunehmen und dem Überhandnehmen von Zweitwohnungen vor allem im Zentrum tatenlos zuzusehen. Mühe haben die Stimmbürger bekanntlich vor allem dort, wo im Hinblick auf zukünftige Hotelnutzungen sogar Aufzonungen erfolgt sind und die damit

verbundenen Zusatznutzungen nun ebenfalls für Zweitwohnungen beansprucht werden sollen (Derby). Auch der Kleine Landrat macht sich Sorgen darüber, dass ohne lenkende Massnahmen dem Zweitwohnungsbau bei altrechtlichen Wohnungen im Zentrum und bei der Umnutzung von Hotels auch wegen der Einschränkungen bei neuen Zweitwohnungen Tür und Tor geöffnet werden. Die Grundidee der Initianten ist denn auch richtig, nur schießt sie über das Ziel hinaus.

### 2.3. Fazit

Der Kleine Landrat möchte aufgrund der gemachten Erwägungen der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, welcher möglichst alle auf dem Spiele stehenden Interessen berücksichtigt.

## 3. Ablehnung der Volksinitiative mit Gegenvorschlag

### 3.1. Schaffung einer sog. Zweitwohnungsanteilsregelung in der Zentrumszone und bei den Hotels mit Anpassungen bzw. Ergänzungen zum Baugesetz

*kursiv* = bestehende Regelung Baugesetz

*unterstrichen kursiv* = neue Regelung

#### 3.1.1. Grundidee

Gemäss dem in Erwägung gezogenen Gegenvorschlag sollen in der Zentrumszone die jetzt in Art. 58 BauG vorgesehenen Nutzungen (Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnen) weiterhin zulässig sein, die sog. Zweitwohnungsnutzung wird jedoch prozentual eingeschränkt, und zwar auf 75 %. Erstwohnungen sind dabei weiterhin uneingeschränkt zulässig. Die gleiche Regelung soll auch bei der Umnutzung der im Anhang aufgeführten Hotels gelten. Als Kompensation für diese Einschränkung wird die bisherige AZ-Bonus-Regelung im Bereich Hotels (vgl. Art. 120 BauG) auf alle Hotels gemäss Art. 54a und 54b BauG ausgeweitet und von 20 % auf 25 % erhöht. Ausgenommen von dieser Privilegierung sind nur die Hotels gemäss Art. 54c BauG (hotelähnliche Betriebe mit Stockwerkeigentum).

#### 3.1.2. Anpassungen bzw. Ergänzungen Baugesetz

##### 3.1.2.1. Definition und Arten von Hotels, anrechenbare BGF und Innerer Zentrumsbereich (bestehende Regelung)

Hiefür wird auf die Texte im Anhang I verwiesen.

##### 3.1.2.2. Textvorschläge für Umbau und Umnutzung von Hotels (Art. 54d), Zentrumszone (Art. 58) und anrechenbare AZ (Art. 98) (neue Regelung)

###### Art. 54d Umbau und Umnutzung von Hotels

<sup>1</sup> Die im Anhang II aufgeführten und die neu bewilligten Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, Gebäudehöhen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern sich der Zweck des Gebäudes nicht ändert.

<sup>2</sup> Wird im Zuge eines Umbaus der Zweck des Gebäudes geändert, dann dürfen jene Teile, welche die AZ der betreffenden Zone (vgl. Art. 93 Zonenschema, Spalte AZ) überschreiten, nicht als Zweitwohnungen verwendet werden, ebenso wenig wie die Anteile der gewährten Bonusse (z.B. Hotelbonus gemäss Art. 98 Abs. 4, erhöhte Ausnützung im Inneren Zentrumsbereich gemäss Art. 121). Für die übrigen Teile des Gebäudes gilt die Zweitwohnungsanteilsregelung gemäss Art. 58 Abs. 2 ff. (Zentrumszone).

<sup>3</sup> Wird im Zuge des Umbaus der Zweck geändert und das Gebäude einer anderen Nutzung als einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt (z.B. Büros), dann ist für einen allenfalls gewährten Hotelbonus eine Abgeltung von Fr. 500.00 pro m<sup>2</sup> zu entrichten.

<sup>4</sup> Die Regelungen von Abs. 2 und 3 gelten auch dort, wo Hotels ohne Umbau der Zweitwohnungsnutzung oder anderen Nutzungen zugeführt werden.

<sup>5</sup> Auf die Kurbetriebszone finden die Regelungen dieses Artikels keine Anwendung.

#### Art. 58 Zentrumszone

<sup>1</sup> Die Zentrumszone ist für touristische Nutzungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe sowie im Rahmen der nachstehenden Vorschriften zum Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup> Bei Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen beträgt der Anteil an Zweitwohnungen maximal 75 % der realisierten BGF. Umbauten, welche mutmasslich den Neuwert der betreffenden Wohnungen um weniger als 10 % erhöhen (unwesentliche Umbauten), fallen nicht unter diese Regelung. Stellt sich erst nachträglich aufgrund der rechtskräftigen amtlichen Schätzung heraus, dass der kritische Wert (10 %) nicht erreicht wird, erfolgt eine Freigabe der betreffenden BGF.

<sup>3</sup> Die vor den baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 bestehenden Wohnungen werden für die Ermittlung des Zweitwohnungsanteils nicht angerechnet und verschaffen keinen Anspruch auf Überschreitung dieses Zweitwohnungsanteils (75 %).

<sup>4</sup> Bei den baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 wird der Zweitwohnungsanteil in dem Umfang nicht gewährt, als auf dem Grundstück die AZ der Zentrumszone (1.25) überschritten und/oder ein Bonus (z.B. Hotelbonus gemäss Art. 98 Abs. 4, erhöhte Ausnützung im Inneren Zentrumsbereich gemäss Art. 121) beansprucht worden ist.

<sup>5</sup> Bei Umbauten und Umnutzungen von Hotels sind in der Zentrumszone zusätzlich die Regelungen von Art. 54d zu beachten.

<sup>6</sup> Die Zweitwohnungsanteilsregelung gilt grundsätzlich pro Grundstück. Die Baubehörde kann Zusammenfassungen von angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern das gesetzgeberische Ziel gleichwohl als gesichert erscheint.

<sup>7</sup> Zweitwohnungsnutzungen dürfen nur verwirklicht werden, wenn der entsprechende Anteil der übrigen Nutzungen spätestens gleichzeitig realisiert wird.

<sup>8</sup> Die mit der Zweitwohnungsanteilsregelung verknüpften übrigen Nutzungen sind mit einem Umnutzungsverbot für Zweitwohnungen zu belegen und grundbuchlich mit einer Anmerkung zu sichern.

<sup>9</sup> Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Kontingents- und Lenkungsabgaberegelerung von Art. 126 ff.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 126 ff. (Zweitwohnungsbestimmungen bzw. Nachtrag VI zum Baugesetz) wurden an der Landschaftsabstimmung vom 13. Juni 2010 angenommen; sie treten mit der Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden in Kraft

Art. 58a Spezialregelung für Hotels im Innern Zentrumsbereich

<sup>1</sup> Werden im Inneren Zentrumsbereich nebst dem 75%igen Zweitwohnungsanteil Hotels im Sinne von Art. 54 realisiert, kann die Baubehörde im Interesse der Förderung der Hotellerie folgende Ausnahmen bewilligen:

- Der Zweitwohnungsanteil von 75 % kann über die gesamte AZ von 1.5 beansprucht werden. Ein allfälliger Hotelbonus gibt hingegen keinen Anspruch auf weitere Zweitwohnungen.
- Die Hälfte der zulässigen Zweitwohnungen kann vor dem Bau des Hotels realisiert werden, sofern diese zur Finanzierung des Hotels dienen und mit geeigneten Mitteln sichergestellt ist, dass das Hotel realisiert wird.

<sup>2</sup> Die erforderlichen Bedingungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Baubehörde und der Bauherrschaft im Sinne von Art. 162a konkretisiert und festgelegt.

Art. 98 Anrechenbare BGF

<sup>1</sup> ... (unverändert)

<sup>2</sup> ... (unverändert)

<sup>3</sup> ... (unverändert)

<sup>4</sup> Für Hotelbauten gemäss Art. 54a und 54b wird generell ein Bonus von 25 % gewährt.

<sup>5</sup> Eine Kumulierung des Bonus gemäss Abs. 4 mit dem Bonus gemäss Art. 71 Abs. 2 und Art. 121 ist nicht zulässig.

<sup>6</sup> ... (bisheriger Abs. 4 wird neu zu Abs. 6)

**3.1.2.3. Wirkungen**

Mit diesem Gegenvorschlag lassen sich zwei Ziele erreichen. Auf der einen Seite würden die erwähnten planerischen Massnahmen zu einer Stärkung des Zentrums beitragen und auf der anderen würde die Umnutzung von Hotels gedämpft. Bezeichnenderweise ist der Bereich Davos Platz – Davos Dorf entlang der Promenade und Talstrasse im kantonalen Richtplan (Objekt 08.SK.01) als „wichtiges Gebiet für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung“ bezeichnet (vgl. auch Vorprüfungsbericht ARE vom 18. Dezember 2009, S. 3 ff). Zu erinnern ist in diesem Zusammenhang aber auch an den vom Bund in die Vernehmlassung gegebenen Entwurf „Raumkonzept Schweiz“, in welchem die Stärkung der Siedlungszentren auch in den alpingepägten Handlungsräumen ein Thema ist. Auf der anderen Seite werden mit der Zweitwohnungsanteilsregelung auch die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen erschwert, und damit letztlich die Hotellerie gefördert, wie das Art. 8 Abs. 3 des am 17. Dezember 2010 revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung verlangt, dies neben der geforderten Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen. Damit ist auch auf Bundesebene eine entsprechende gesetzliche Grundlage vorhanden, welche die Kantone und die Gemeinde zum Handeln in diesem Bereich verpflichtet.

Der Vorteil der in Erwägung gezogenen Regelung gegenüber der Volksinitiative liegt zweifellos darin, dass im Gegensatz zur Hotelzone wie sie den Initianten vorschwebt, die Grundeigentümer keine ins Gewicht fallende Wertverluste ihrer Liegenschaft erleiden und dennoch gewährleistet ist, dass ein gewisser Teil der umgenutzten Flächen der im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen (Erstwohnungen, bewirtschaftete Zweitwohnungen, Gewerbe- und Ladenflächen sowie Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleiben. Ausserdem wird durch die in Art. 58a enthaltene Spezialregelung ein Anreiz zum Bau neuer Hotels geschaffen, und zwar dadurch, dass in diesem Falle mehr BGF für Zweitwohnungen zur Verfügung stehen. Diese unterliegen allerdings nach wie vor der Kontingentierung. Diese Sonderregelung betrifft insbesondere das Derby-Areal.

Auch unter dem Aspekt der Planbeständigkeit wäre eine solche Regelung zu verantworten, weil die Zielsetzung sich deutlich von jener der Landschaftsabstimmung vom 13. Juni 2010 unterscheidet und vor allem die Einschränkungen wesentlich weniger weit gehen als jene, die mit der Volksinitiative verbunden wären. Dabei liesse sich vor allem auch das Problem Derby insoweit lösen, als die Grundeigentümer beim Bau von Zweitwohnungen nicht mehr von der seinerzeit in diesem Bereich vorgenommenen Aufzoning profitieren könnten, welche vor allem im Hinblick auf die damals zugesicherte Hotelnutzung gewährt worden war.

#### **3.1.2.4. Fazit**

Mit dem Gegenvorschlag wird erreicht:

- Stärkung des Zentrums durch massvolle Einschränkung der Zweitwohnungsnutzung und Förderung der übrigen Nutzungen (Erstwohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe),
- Erschwerung von Hotelumnutzungen in Zweitwohnungen als indirekte Förderungsmassnahme der Hotellerie und direkte Förderung durch erhöhten AZ-Hotelbonus,
- Anreiz zur Erstellung neuer Hotels im Inneren Zentrumsbereich (Derbyareal),
- Gleichzeitiger Werterhalt der bestehenden Liegenschaften.

### **3.2. Vorprüfungsbericht durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)**

Mit Schreiben vom 12. April 2011 wurde das ARE um eine Vorprüfung ersucht. Da auf eine verwaltungsinterne Vernehmlassung verzichtet wurde, erhielt die Gemeinde Davos schon am 19. Mai 2011 (Eingang) die Stellungnahme des Kantons.

Das ARE beurteilt grundsätzlich die Einschränkung der Umnutzung von Hotels und Altwohnungen als sinnvoll. Auch die Bestimmung, dass der Anteil der übrigen Nutzung spätestens gleichzeitig realisiert werden muss, wird als zielführend und zweckmässig beurteilt. Das Amt für Raumentwicklung vertritt sogar die Ansicht, dass die Einschränkung des Zweitwohnungbaus von 75 % noch deutlich reduziert werden könnte und dass die Einschränkung des Zweitwohnungbaus von altrechtlichen Wohnungen eventuell sogar auf das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur auf die Zentrumszone anzuwenden sei.

Nach Meinung des ARE sollte die AZ-Berechnung der zulässigen Hotelflächen restriktiver gehandhabt werden. Statt 25 % Hotelbonus sollte der Satz auf 20 % reduziert werden. Schliesslich regt das ARE an, gesetzestechnische Anpassungen im Sinne einer besseren Strukturierung zu überprüfen.

#### **3.2.1. Stellungnahme des Kleinen Landrates**

Der Kleine Landrat nimmt mit Genugtuung den positiven Vorprüfungsbericht des ARE zur Kenntnis. Er kann auch nachvollziehen, dass eine weiterführende Einschränkung des Umnutzungsanteils bei Hotels aus raumplanerischer Sicht Sinn machen kann. Die Exekutive ist allerdings der Ansicht, dass ein markant tieferer Prozentsatz den Wert von Hotelliegenschaften vermindert, was einerseits eine Ungleichbehandlung der Hotellerie gegenüber anderen Gewerben bedeutet und bei einigen Hotels die Kreditwürdigkeit gegenüber den Banken existenziell gefährden könnte. Auch ist die Ausdehnung der Zweitwohnungsbeschränkung auf das gesamte Gemeindegebiet überlegenswert. Allerdings wäre es aus Sicht der Planbeständigkeit fraglich, wenn über eine flächendeckende Zweitwohnungsbeschränkung abgestimmt würde, bevor die abgestimmte

Zweitwohnungsregelung vom 13. Juni 2010 noch nicht einmal von der Regierung in Kraft gesetzt wurde.

### **3.3. Mitwirkungsverfahren**

Vom 9. September bis 10. Oktober 2011 führte die Gemeinde Davos ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durch.

#### **3.3.1. Ergebnisse der Mitwirkung**

Insgesamt nahmen sieben Organisationen oder Einzelpersonen daran teil. Einige Mitwirkungsberichte richteten den Fokus auf den Ablauf des Quartierplanverfahrens Derby-Areal, auf die ungünstige Lage eines möglichen Hotels und auf die aus Sicht der Betroffenen immer noch zu dichte Überbauung dieser Parzelle. Ein weiterer Mitwirkungsbericht rügte die aus seiner Sicht ungenauen formellen Bestimmungen im Baugesetz und dessen Handhabung. Weiter wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Abgeltung von Fr. 500 pro m<sup>2</sup> zu tief sei. In einem anderen Mitwirkungsbericht wurde vorgeschlagen im Zentrum weniger dicht zu bauen (Reduktion Gebäudehöhe, grösserer Grenzabstand, mehr Grünflächen).

Vier Mitwirkungsberichte gingen vollständig oder teilweise auf den Gegenvorschlag zur Initiative ein. Diese nahmen grundsätzlich den Gegenvorschlag positiv auf und beurteilten die Vorlage als einen Schritt in die richtige Richtung. Es wurde von einem Mitwirkenden kritisiert, dass die Einschränkung der Hotelumnutzung auf die ganze Gemeinde Davos vorgesehen sei, entgegen der Volksinitiative, die nur einen Teil der Hotels einer Hotelzone zuweisen wollte. Dem noch nicht angepassten Baugesetz der vormaligen Gemeinde Wiesen dürfe nicht einfach eine neue Bestimmung des Davoser Baugesetzes beigefügt werden. Falls die vorgebrachten Argumente nicht berücksichtigt würden, solle mindestens der Hotel-Bonus in Wiesen von 10 % auf 25 % erhöht werden. Drei Mitwirkende beurteilten, wie auch vom ARE bemerkt, den Anteil von 75 % der Umnutzung zu Zweitwohnungen bei Hotels als viel zu hoch und machen ebenfalls beliebt, die Umnutzungsquote für altrechtliche Wohnungen zu senken und über das ganze Gemeindegebiet auszudehnen. Die Studie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit wird von einem Mitwirkenden als nicht unabhängig und falsch, weil zu pessimistisch, beurteilt. Die vorgesehene Hotelfläche von 4'300 m<sup>2</sup> wird als zu gering beurteilt und der vorliegende Vertragsentwurf zwischen Gemeinde und den Eigentümern des Derby-Areals als zu wenig restriktiv. Zwei Mitwirkende gaben zu bedenken, dass die heutigen Besitzer hätten wissen müssen, „... dass ein AZ-Bonus seitens der Behörde nicht per se gewährt werden muss.“ Ein Mitwirker erkundigte sich nach den rechtlichen Konsequenzen und allfälligen Schadenersatzforderungen bei der Umsetzung der Volksinitiative und des Gegenvorschlags. Schliesslich wird darauf hingewiesen, den Gesetzestext für den Gegenvorschlag möglichst kurz und verständlich zu halten.

#### **3.3.2. Stellungnahme des Kleinen Landrates zu den Mitwirkungsberichten**

Wie im Kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen werden die Mitwirkungsberichte einzeln und in aller Kürze beantwortet. An dieser Stelle wird nur auf Verlautbarungen in direktem Zusammenhang mit der Volksinitiative und dem Gegenvorschlag eingegangen.

Der wichtigste Eckpfeiler des Gegenvorschlags ist wohl die Einschränkung der Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen von 75 %. Es ist von weiten Kreisen unbestritten, dass einerseits der

Verlust von Hotelbetten für die langfristige Entwicklung einer Tourismusdestination grosse negative Konsequenzen hat und gebremst werden muss. Darum greift auch die Volksinitiative zu kurz, wenn sie fordert, dass nur im Zentrumsgebiet genügend Hotelflächen zu erhalten seien. Damit wäre die Gefahr gross, dass weniger gut gelegene Hotels umgenutzt würden, da sie schwierigere Rahmenbedingungen haben und die Chance einer Umnutzung ohne Einschränkungen möglicherweise möglichst rasch ergreifen würden. Somit richtet sich die Fragestellung auf die Höhe des Prozentsatzes der Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen. Wie schon oben dargelegt, ist aus Sicht des Kleinen Landrates ein Prozentsatz von wesentlich weniger als 75 % als bedrohlich für die Kreditwürdigkeit einiger Hotelbesitzer einzustufen und willkürlich gegenüber diesem Gewerbe. In der Beratung im Grossen Landrat besteht die Möglichkeit, diese Quote anzupassen. Andererseits kommt man mit dem Gegenvorschlag der Hotellerie entgegen, indem neu für alle Hotels auf dem Gemeindegebiet von Davos ein Bonus von 25 % vorgesehen ist, dies gilt somit auch für Wiesen.

Ein weiterer wichtiger Ansatz im Gegenvorschlag bildet die Bestimmung, dass in der Zentrumszone und Inneren Zentrumszone Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen nur zu maximal 75 % zu Zweitwohnungen möglich sein sollen. Auch hier sprachen sich zwei Mitwirkende für einen tieferen Prozentsatz aus und wünschen eine flächendeckende Gültigkeit dieser Einschränkung. Aus Sicht des Kleinen Landrates besteht beim im letzten Jahr vom Souverän genehmigten Gesetz zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus die Gefahr darin, dass altrechtliche Wohnungen im Zentrum zu Zweitwohnungen umgenutzt werden (Entkernung). Eine flächendeckende Einschränkung und oder eine restriktivere Limitierung wäre aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar, würde jedoch, wie schon erwähnt, innerhalb von weniger als zwei Jahren einer de facto weiteren Zweitwohnungsvorlage gleichkommen, was die Rechtssicherheit tangieren würde. Aus politischer Sicht geht es der Exekutive darum, eine möglichst mehrheitsfähige Lösung präsentieren zu können. Die kontinuierliche und massvolle Anpassung der veränderten Wahrnehmung weiter Bevölkerungskreise ist einer „Alles-oder-Nichts-Lösung“ vorzuziehen.

Der Kleine Landrat hat Verständnis für die Forderung nach einem einfachen und kurz gehaltenen Gesetzestext. Es gilt aber zu beachten, dass die Volksinitiative nur eine allgemeine Anregung darstellt, bei deren Annahme erst noch ein detailliertes Gesetz geschrieben werden müsste. Der ausformulierte Gesetzestext des Gegenvorschlags sollte wohl möglichst einfach und lesbar sein, andererseits muss er aber so abgefasst sein, dass er juristischen Anforderungen zu genügen vermag.

Schadenersatzklagen dürften nach Ansicht der Rechtsvertretung der Gemeinde bei der Umsetzung des Gegenvorschlages wenig Aussicht auf Erfolg haben, da den zur Diskussion stehenden Gesetzesänderungen ein Gesamtkonzept zugrunde liegt und die mit den Gesetzesänderungen verbundene Eigentumsbeschränkung vergleichsweise gering sind. Die Umsetzung der Volksinitiative birgt das Problem in sich, dass eine Trennung von geeigneten und weniger geeigneten Hotelflächen vorzunehmen wäre, was in einigen Fällen erfahrungsgemäss eine richterliche Beurteilung auslösen würde.

### **3.4. Vereinbarung zwischen dem Kleinen Landrat und der Davos Ressorts SA**

Leitgedanke bei den Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Davos Ressorts SA war es aus Sicht der Gemeinde, stets auf dem Verhandlungswege zu erreichen, dass bei einer Überbauung des Derby-Areals nicht mehr Zweitwohnungen erstellt werden können, als dies ursprünglich vor der Aufzonung möglich gewesen wäre. Vor der Aufzonung stand mit einer AZ von 1,25

und einer zusätzlichen Auflage für Ladenflächen von 10 %, also faktisch eine AZ von 1,125 für den Zweitwohnungsbau zur Verfügung, was einer BGF von 17'438 m<sup>2</sup> entspricht. Gemäss Vertrag und auch gemäss Gegenvorschlag könnten neu bei Variante mit Hotel 14'531,5 m<sup>2</sup> und bei Variante ohne Hotel noch 12'204,4 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen erstellt werden. Gemäss heute gültigem Baugesetz wären 17'437,7 m<sup>2</sup> möglich.

Die Vereinbarung sieht im Weiteren vor, dass beim Bau eines Hotels die Zweitwohnungsquote auf 75 % erhöht werden darf, gleich wie dies auch im Gegenvorschlag vorgesehen ist. Die Lenkungsabgabe von 200 statt 500 Franken pro m<sup>2</sup> Zweitwohnung wie auch die Reihenfolge der Zweitwohnungskontingente begründen sich darin, dass die Einreichung des Quartierplanverfahrens und der Baugesuche vom 17. Mai 2010 bewilligungsfähig war. Die Erhöhung der Lenkungsabgabe auf 500 Franken pro m<sup>2</sup> wurde erst auf den 13. Juni 2010 festgesetzt.

Die Frage, ob die neuen Besitzer die Hintergründe für die damalige Nutzungserhöhung gekannt haben oder nicht, braucht an dieser Stelle nicht abschliessend beantwortet zu werden. Tatsache ist jedenfalls, dass damals von Seiten der Gemeinde keine diesbezüglichen Verpflichtungen statuiert worden sind, und zwar weder in der Vorlage selbst noch in einem flankierenden Vertrag. Die Kritik an der Studie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) erstaunt, da die Behörde die SGH gerade deshalb eingesetzt hat, um eine objektive Einschätzung zu erhalten. Auch der Kleine Landrat hätte sich eine optimistischere Beurteilung gewünscht. Auch beurteilt er eine BGF von 4'300 m<sup>2</sup> für den Hotelbau als vertretbar, entspricht diese Grösse doch etwa dem im Bau befindlichen Hotel Hilton, in dem immerhin knapp 300 Betten vorgesehen sind.

Der Inhalt der vorgeschlagenen Vereinbarung stimmt in den Hauptlinien mit dem Gegenvorschlag überein. Es gilt zu beachten, dass die Gemeinde nach dem heute geltenden Baugesetz der Gemeinde Davos nicht über die Möglichkeiten verfügt, Forderungen zu erzwingen. Die Hauptmotivation des Kleinen Landrates für den Abschluss eines Vertrages besteht darin, dass damit von der Davos Ressorts SA Schadenersatzklagen ausgeschlossen werden, denn die Gemeinde musste in der Vergangenheit verschiedentlich schmerzlich erfahren, dass sachlich richtige und im Sinne der Allgemeinheit stehende Positionen von den Gerichten wieder aufgehoben wurden.

Dieser von der Gegenseite unterzeichnete Vertragsentwurf wird vom Kleinen Landrat nur unterzeichnet, wenn der Grosse Landrat diese Vorgehensweise unterstützen kann und der Souverän dem Gegenvorschlag zustimmt.

#### **Antrag an den Grossen Landrat:**

1. Die kommunale Volksinitiative „zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten“ vom 8. Oktober 2010 sei im Sinne der vorstehenden Ausführungen mit dem Antrag auf Ablehnung zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.
2. Der Nachtrag X zum BauG sei als Gegenvorschlag zur Volksinitiative zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.
3. Von der Vereinbarung zwischen dem Kleinen Landrat und der Davos Ressorts SA sei Kenntnis zu nehmen. Sie sei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Kenntnis zu bringen und habe bei Obsiegen des Gegenvorschlags in der Volksabstimmung in Kraft zu treten.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Hans Peter Michel  
Landammann



Conradin Menn  
Rechtskonsulent



Beilage/n

- Nachtrag X zum BauG der Gemeinde Davos vom 04.03.2001 (Entwurf)

Aktenauflage

- Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit, Bericht "Rentabilitätsprüfung Hotelprojekt Derby Areal Davos GR" vom 28.11.2010
- Öffentlichrechtlicher Vertrag zwischen Davos Resorts SA und der Gemeinde Davos betreffend Überbauung Derby-Areal
- Mitwirkungseingaben zur öffentlichen Auflage vom 09.09.-10.10.2011

Mitteilung an

- Raumplanungskommission
- Bauamt

## Anhang I

### Definition und Arten von Hotels

#### Art. 54 Hotels a) Grundsatz

<sup>1</sup> Als Hotel im Sinne des vorliegenden Gesetzes gelten klassische Hotelbetriebe, hotelähnliche Betriebe ohne Stockwerkeigentum und hotelähnliche Betriebe im Stockwerkeigentum, welche den Kriterien der folgenden Artikel entsprechen.

#### Art. 54a b) Klassische Hotelbetriebe

<sup>1</sup> Als klassisches Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer (ohne die für Wohnungen typischen Einrichtungen wie vollständige Küche) tageweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet.

<sup>2</sup> Darüber hinaus verfügt ein Hotel über allgemeine Aufenthaltsräume, wie Speise- oder Frühstückssaal, Rezeption, Halle/Lobby, weitere Aufenthalts-, Spiel-, Seminar- und Erholungsräume, Wellnessbereich, Hallenbad, Bar usw.

<sup>3</sup> Zivilschutz- und Kellerräume gelten nicht als allgemeine Aufenthaltsräume.

#### Art. 54b c) Hotelähnliche Betriebe ohne Stockwerkeigentum

<sup>1</sup> Als hotelähnliche Betriebe, die nicht in Stockwerkeigentum oder Eigentumsmodellen mit gleicher wirtschaftlicher Zwecksetzung aufgeteilt sind, gelten Beherbergungsbetriebe, die mindestens allen folgenden Kriterien entsprechen:

- a) Die Liegenschaft dient dem Zweck der gewerblichen Vermietung und umfasst die dafür notwendigen Voraussetzungen (wie in Art. 54a umschrieben). Im Unterschied zum klassischen Hotel kann die Liegenschaft aus vollständig ausgerüsteten einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen;
- b) Vertraglich sichergestellte, zwingende hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten über eines oder mehrere Unternehmen (Betreiber), deren Zweck unter anderem die gewerbliche Vermietung von Wohneinheiten zu Ferienzwecken darstellt. Diese Auflage hat zusätzlich für die Dauer von mindestens 20 Jahren grundbuchrechtlich abgesichert zu sein;
- c) Das unentgeltliche Eigennutzungsrecht aller Eigentümer der Liegenschaft (oder ähnlicher Anspruchsgruppen) darf umgerechnet maximal 8 Belegungswochen pro Jahr betragen, wovon max. 3 Wochen während der Hauptsaisonzeit 20. Dezember - 31. März, Woche vor Ostern und Osterwochenende sowie 15. Juli - 31. August;
- d) Pro Gast darf die Mietdauer jährlich maximal 8 Wochen betragen. Ausgeschlossen ist ein Aufenthalt von mehr als 8 Wochen hintereinander, zulässig aber ein solcher mit Unterbrüchen.
- e) Alle Wohneinheiten der Anlage müssen ohne Berücksichtigung der Eigennutzung der Eigentümer gemäss lit. c vorstehend jeweils in einem Dreijahresturnus ab Eröffnung im Durchschnitt mindestens 120 Belegungstage pro Kalenderjahr nachweisen.

#### Art. 54c d) Hotelähnliche Betriebe mit Stockwerkeigentum

<sup>1</sup> Als hotelähnliche Betriebe im Stockwerkeigentum oder mit anderen Eigentumsmodellen mit gleicher wirtschaftlicher Zwecksetzung gelten Beherbergungsbetriebe, die nebst den Kriterien unter Art. 54b zusätzlich die folgenden Kriterien erfüllen:

- a) Die Wohneinheiten müssen mit einem unbedingten Vermietungszwang versehen sein, der zusätzlich für die Dauer von mindestens 20 Jahren grundbuchrechtlich abgesichert ist;
- b) Dem Betreiber der Anlage steht ein Vorkaufsrecht für alle Wohneinheiten zu;
- c) Das unentgeltliche Eigennutzungsrecht aller Stockwerkeigentümer der Liegenschaft (oder ähnlichen Anspruchsgruppen) darf umgerechnet maximal 8 Belegungswochen pro Jahr betragen, wovon max. 3 Wochen während der Hauptsaisonzeit 20. Dezember - 31. März, Woche vor Ostern und Osterwochenende sowie 15. Juli - 31. August;
- d) Der Eigentümer ist verpflichtet, für die Renovation der Wohnung jährlich einen angemessenen Betrag (mind. 1% der Erstellungskosten) in einen Renovationsfonds einzuzahlen.

#### Art. 98                    b) Anrechenbare BGF

<sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Bauzonen gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 Zentimeter.

<sup>2</sup> Im Dachgeschoss sind ohne Rücksichten auf die Nutzung Raumanteile anzurechnen, deren lichte Höhe 1.60 Meter überschreitet.

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden nur:

- a) offene ein- und vorspringende Balkone; Wintergärten, die nicht beheizt und durch Balkontüren abgetrennt sind;
- b) Feuerstellen unter 1 m<sup>2</sup>, wie Cheminee und Öfen; Balkonbrüstungen; Vordächer oder Dachvorsprünge; Sonnenkollektoren;
- c) Einstellräume für Motorfahrzeuge;
- d) Einstellräume für Velos, Kinderwagen usw.
- e) Holzschöpfe, Gartenhäuschen, Kleintierställe und dergleichen;
- f) überdeckte offene Dachterrassen; Aussentreppen; Windfang;
- g) Heiz- und Lagerräume für feste und flüssige Brennstoffe;
- h) Waschküche;
- i) Kellerräume ohne direktes Tageslicht;
- k) Maschinenräume für Lift, Ventilations-, Klima- und Energieerzeugungsanlagen; Installationschächte und Kaminzüge;
- l) vorgeschriebene Schutzplätze und -räume.

<sup>4</sup> Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Landumlegungsverfahren über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen sowie Fahrwege im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BauG.

#### Art. 121                    Innerer Zentrumsbereich

<sup>1</sup> Im Inneren Zentrumsbereich wird eine um einen Fünftel erhöhte Ausnützung gewährt, wenn das Projekt erhöhte Gestaltungsanforderungen erfüllt. Wird die erhöhte Ausnützung beansprucht, ist die Bauberatung obligatorisch.

<sup>2</sup> Bauten mit einem Wohnanteil von 90% oder mehr dürfen höchstens die Ausnützung der Zone für städtisches Wohnen beanspruchen.

<sup>3</sup> Eingeschossige geschlossene Bebauung (Zeilenbebauung) ist zulässig.

## Anhang II

### Übersicht zu den bestehenden Hotels in Davos

Hotel	Vorname	Name	Strasse	PLZ	Ort	Internet
Ochsen 2 / Mountain Hotels			Talstrasse 12	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Alexander	Richard	Gubler	Tobelmühlestrasse 2	7270	Davos Platz	www.alexanderhotel.ch
Hotel Grischa	Cyрил	Ackermann	Talstrasse 3	7270	Davos Platz	www.hotelgrischa.ch
Alpenhof Davos	Susanne	Schraemli	Hofstrasse 22	7270	Davos Platz	www.alpenhof-davos.ch
Youthpalace / Schw. Jugendherbergen	Michael	Behling	Horlaubenstrasse 27	7260	Davos Dorf	www.youthpalace.ch/davos
SHIMA-Davos			Dischmastrasse 63	7260	Davos Dorf	www.shima-davos.ch
Seebüel	Lukas	Hüni	Prättigauerstrasse 10	7265	Davos Wolfgang	www.seebuel.ch
Davoser Hüsli / Mountain Hotels			Berglistutz 2	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Sun Ranch Wiesen	Ernst	Schneider	Oberdorf 45	7494	Davos Wiesen	www.sun-ranch.com
Bellevue Wiesen	Francesco	Cunsolo	Hauptstrasse 9	7494	Davos Wiesen	www.bellevuewiesen.ch
Kinderhotel Muchetta	Philipp	Bärtschi	Aussergasse 18	7494	Davos Wiesen	www.kinderhotel.ch
Sheraton Davos Hotel Waldhuus	Dagmar	Weber	Mattastrasse 58	7270	Davos Platz	www.sheraton.com/waldhuus
Turmhotel Victoria	Ralph	Pfiffner	Alte Flüelastrasse 2	7260	Davos Dorf	www.victoria-davos.ch
Crystal	Franz	Wallner	Eisbahnstrasse 2	7270	Davos Platz	www.crystal-davos.ch
Kongress Hotel Davos	Arnoldo	Lanz	Promenade 94	7270	Davos Platz	www.hotelkongress.ch
Waldhotel Davos	Marc	Demisch	Buolstrasse 3	7270	Davos Platz	www.waldhotel-davos.ch
Zum alten Rössli	Alfred	Keller	Dorfstrasse 19	7260	Davos Dorf	www.garnihotel-roessli.ch
Strela / Mountain Hotels			Obere Strasse 39	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Morosani Schweizerhof	Toni C.	Morosani	Promenade 50	7270	Davos Platz	www.schweizerhof.morosani.ch
Schatzalp Snow & Mountain Resort	Martin	Nowak	Schatzalp	7270	Davos Platz	www.schatzalp.ch
Sunstar Parkhotel Davos	Jürg	Zürcher	Parkstrasse 1	7270	Davos Platz	www.sunstar.ch/davos
Sunstar	Jürg	Zürcher	Parkstrasse 3	7270	Davos Platz	www.sunstar.ch/davos3
Sonnenberg	Heinz	Forster	Horlaubenstrasse 13	7260	Davos Dorf	www.sonnenberg.ch
ArabellaSheraton Hotel Seehof	Jean-Pierre	Galey	Promenade 159	7260	Davos Dorf	www.sheraton.com/seehof
ArtHausHotel	Diego	Clavadetscher	Platzstrasse 5	7270	Davos Platz	www.arthaushotel.ch
Morosani Posthotel Davos	Toni C.	Morosani	Promenade 42	7270	Davos Platz	www.posthotel.morosani.ch
Esplanade	Corinne	Köpfli	Strelastrasse 2 /PF 456	7270	Davos Platz	www.hotel-esplanade.ch
Panorama	Ralph-Marc	Diebold	Promenade 80	7270	Davos Platz	www.panoramahotels.com
Parsenn	Hans	Fopp	Promenade 152	7260	Davos Dorf	www.hotelparsenn.ch
Ochsen / Mountain Hotels			Talstrasse 10	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
National Davos	Roger	Meier	Obere Strasse 31	7270	Davos Platz	www.national-davos.ch
Montana / Mountain Hotels			Bahnhofstrasse 2	7260	Davos Dorf	www.mountainhotels.ch
Meierhof Davos	Riet	Frey	Promenade 135	7260	Davos Dorf	www.meierhof.ch
Larix	John	Henderson	Obere Albertstrasse 9	7270	Davos Platz	www.hotel-larix.ch
Landhaus Frauenkirch	Myrta	Kramer	Landwasserstrasse 36	7276	Davos Frauenkirch	www.frauenkirch.ch
Walserhuus Sertig	Joos	Bläsch	Sertigerstrasse 34	7272	Davos Sertig	www.walserhuus.ch
Kessler's Kulm	Heinz	Kessler	Prättigauerstrasse 32	7265	Davos Wolfgang	www.kessler-kulm.ch
Joseph's House / Mountain Hotels			Edenstrasse 2	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Hotel Flüela	Marco	Borer	Bahnhofstrasse 5	7260	Davos Dorf	www.flueela.ch

Europe Davos	Erich	Schmid	Promenade 63	7270	Davos Platz	www.europe-davos.ch
Elli	Urs	Angerer	Alteinstrasse 5	7270	Davos Platz	www.hotelelli.com
Edelweiss	Arabelle	Sutter	Rossweidstrasse 9	7270	Davos Platz	www.edelweiss-davos.ch
Ducan	Andreas	Gubler	Hauptstrasse 15	7278	Davos Monstein	www.hotelducan.ch
Dischma	Remo	Gross	Promenade 128	7260	Davos Dorf	www.dischma.ch
Davoser Hof / Mountain Hotels			Berglistutz 2	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Cresta Sun	Rolf	Jäggi	Talstrasse 52	7270	Davos Platz	www.cresta-hotels.ch
Cresta	Rolf	Jäggi	Talstrasse 57	7270	Davos Platz	www.cresta-hotels.ch
Concordia	Urs und Ute	Koller	Promenade 124	7260	Davos Dorf	www.concordia-davos.ch
Sporthotel Clavadel	Ernst	Rohringer	Clavadelerstrasse 16	7272	Davos Clavadel	www.sporthotel-clavadel.ch
Club Hotel	Claudia	Stiffler	Promenade 23	7270	Davos Platz	www.clubhotel.ch
Central Sporthotel	Patricia	Guyan	Tobelmühlestrasse 1	7270	Davos Platz	www.central-davos.ch
Casanna	Philippe	Rusch	Alteinstrasse 6 / PF 81	7270	Davos Platz	www.casanna.ch
Bündnerhof	Curdin	Flury	Sportweg 3	7270	Davos Platz	www.buendnerhof.ch
Bünda	Dennis	Schneider	Museumstrasse 4	7260	Davos Dorf	www.buendadavos.ch
Landgasthof Lengmatta	Gaby	Furrer	Lengmattastrasse 19	7276	Davos Frauenkirch	www.lengmatta.ch
Steigenberger Hotel Belvédère	Ernst	Wyrsh	Promenade 89	7270	Davos Platz	www.steigenberger.com/davos
Alte Post / Mountain Hotels			Berglistutz 4	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Alpina	Konrad	Müller-Stribl	Richtstattweg 1	7270	Davos Platz	www.alpina-davos.ch

## **Nachtrag X** **zum BauG der Gemeinde Davos vom 4. März 2001**

In der Landschaftsabstimmung vom ... ..angenommen

### *I. Das Baugesetz der Gemeinde Davos<sup>1</sup> vom 4. März 2001 wird wie folgt geändert:*

#### Art. 54d (geändert)

Umbau und  
Umnutzung  
von Hotels

Die im Anhang II aufgeführten und die neu bewilligten Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, Gebäudehöhen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern sich der Zweck des Gebäudes nicht ändert.

Wird im Zuge eines Umbaus der Zweck des Gebäudes geändert, dann dürfen jene Teile, welche die AZ der betreffenden Zone (vgl. Art. 93 Zonenschema, Spalte AZ) überschreiten, nicht als Zweitwohnungen verwendet werden, ebenso wenig wie die Anteile der gewährten Bonusse (z.B. Hotelbonus gemäss Art. 98 Abs. 4, erhöhte Ausnützung im Inneren Zentrumsbereich gemäss Art. 121). Für die übrigen Teile des Gebäudes gilt die Zweitwohnungsanteilsregelung gemäss Art. 58 Abs. 2 ff. (Zentrumszone).

Wird im Zuge des Umbaus der Zweck geändert und das Gebäude einer anderen Nutzung als einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt (z.B. Büros), dann ist für einen allenfalls gewährten Hotelbonus eine Abgeltung von Fr. 500.00 pro m<sup>2</sup> zu entrichten.

Die Regelungen von Abs. 2 und 3 gelten auch dort, wo Hotels ohne Umbau der Zweitwohnungsnutzung oder anderen Nutzungen zugeführt werden.

Auf die Kurbetriebszone finden die Regelungen dieses Artikels keine Anwendung.

#### Art. 58 (geändert)

Zentrumszone

Die Zentrumszone ist für touristische Nutzungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe sowie im Rahmen der nachstehenden Vorschriften zum Wohnen bestimmt.

Bei Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen beträgt der Anteil an Zweitwohnungen maximal 75 % der realisierten BGF. Umbauten, welche mutmasslich den Neuwert der betreffenden Wohnungen um weniger als 10 % erhöhen (unwesentliche Umbauten), fallen nicht unter diese Regelung. Stellt sich erst nachträglich aufgrund der rechtskräftigen amtlichen Schätzung heraus, dass der kritische Wert (10 %) nicht erreicht wird, erfolgt eine Freigabe der betreffenden BGF.

Die vor den baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 bestehenden Wohnungen werden für die Ermittlung des Zweitwohnungsanteils nicht angerechnet und verschaffen keinen Anspruch auf Überschreitung dieses Zweitwohnungsanteils (75 %).

Bei den baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 wird der Zweitwohnungsanteil in dem Umfang nicht gewährt, als auf dem Grundstück die AZ der Zentrumszone

---

<sup>1</sup> DRB 60

(1.25) überschritten und/oder ein Bonus (z.B. Hotelbonus gemäss Art. 98 Abs. 4, erhöhte Ausnützung im Inneren Zentrumsbereich gemäss Art. 121) beansprucht worden ist.

Bei Umbauten und Umnutzungen von Hotels sind in der Zentrumszone zusätzlich die Regelungen von Art. 54d zu beachten.

Die Zweitwohnungsanteilsregelung gilt grundsätzlich pro Grundstück. Die Baubehörde kann Zusammenfassungen von angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern das gesetzgeberische Ziel gleichwohl als gesichert erscheint.

Zweitwohnungsnutzungen dürfen nur verwirklicht werden, wenn der entsprechende Anteil der übrigen Nutzungen spätestens gleichzeitig realisiert wird.

Die mit der Zweitwohnungsanteilsregelung verknüpften übrigen Nutzungen sind mit einem Umnutzungsverbot für Zweitwohnungen zu belegen und grundbuchlich mit einer Anmerkung zu sichern.

Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Kontingents- und Lenkungsabgaberegelung von Art. 126 ff.<sup>1</sup>

#### Art. 58a (neu)

Spezialregelung  
für Hotels im  
Inneren  
Zentrumsbereich

Werden im Inneren Zentrumsbereich nebst dem 75%igen Zweitwohnungsanteil Hotels im Sinne von Art. 54 realisiert, kann die Baubehörde im Interesse der Förderung der Hotellerie folgende Ausnahmen bewilligen:

- Der Zweitwohnungsanteil von 75 % kann über die gesamte AZ von 1.5 beansprucht werden. Ein allfälliger Hotelbonus gibt hingegen keinen Anspruch auf weitere Zweitwohnungen.
- Die Hälfte der zulässigen Zweitwohnungen kann vor dem Bau des Hotels realisiert werden, sofern diese zur Finanzierung des Hotels dienen und mit geeigneten Mitteln sichergestellt ist, dass das Hotel realisiert wird.

Die erforderlichen Bedingungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Baubehörde und der Bauherrschaft im Sinne von Art. 162a konkretisiert und festgelegt.

#### Art. 98 (Absätze 4 und 5 neu)

Anrechenbare  
BGF

<sup>1</sup> (unverändert)

<sup>2</sup> (unverändert)

<sup>3</sup> (unverändert)

<sup>4</sup> Für Hotelbauten gemäss Art. 54a und 54b wird generell ein Bonus von 25 % gewährt.

<sup>5</sup> Eine Kumulierung des Bonus gemäss Abs. 4 mit dem Bonus gemäss Art. 71 Abs. 2 und Art. 121 ist nicht zulässig.

<sup>6</sup> (bisheriger Abs. 4 wird neu zu Abs. 6)

## II. Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Art. 126 ff. (Zweitwohnungsbestimmungen bzw. Nachtrag VI zum Baugesetz) wurden an der Landschaftsabstimmung vom 13. Juni 2010 angenommen; sie treten mit der Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden in Kraft

<sup>2</sup> Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom ... .. genehmigt

*III. Der Nachtrag tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.*

Sitzung vom 29.03.2016  
Mitgeteilt am 01.04.2016  
Protokoll-Nr. 16-185  
Reg.-Nr. B1.3

## An den Grossen Landrat

### **Postulat Hans Bernhard betreffend strategische Einbindung von Wiesen, Frage der Überweisung**

#### **1. Veranlassung**

Landrat Hans Bernhard und zwei Mitunterzeichner reichten am 29. November 2015 ein Postulat betreffend strategische Einbindung von Wiesen ein.

Die Postulanten vermissen eine detaillierte Thematisierung des Potenzials der Fraktion Wiesen aus der Sicht der Gemeinde. Sie sehen Davos Wiesen insbesondere als günstige Alternative für Wohnraum, falls der öffentliche Verkehr nach Wiesen entsprechend ausgebaut würde. Die Postulanten richten deshalb folgendes Anliegen an den Kleinen Landrat:

„Der Kleine Landrat präsentiert eine Strategie für Wiesen, in der das Potenzial für Wohnraum erörtert wird und welche Massnahmen nötig sind, um dieses Ziel zu erreichen.“

#### **2. Ausgangslage**

Am 25. November 2007 stimmte die Davoser Bevölkerung dem Fusionsbegehren der politischen Gemeinde Wiesen mit einer sehr grossen Mehrheit von rund 85 Prozent der Stimmen zu. Per 1. Januar 2009 wurde Wiesen als sechste Fraktion in die Landschaft Davos integriert. Somit wurde Wiesen, bezüglich Fläche und Einwohner die zweitkleinste Fraktion der Gemeinde Davos (Stand 1. Januar 2015), den übrigen Davoser Fraktionen gleichgestellt. Im Vorfeld der Fusionsvereinbarungen wurde von den Entscheidungsträgern beider Gemeinden sowie von der eingesetzten Kommission stets betont, dass politisch, organisatorisch und finanziell grosse Synergien bestünden, die es im Sinne der Effizienz zu nutzen gelte. Der Kleine Landrat weist ausdrücklich darauf hin, dass Wiesen seither – genauso wie alle anderen Fraktionen – stets als integraler Bestandteil der Gemeinde Davos verstanden wurde. Seit dem Anschluss als Fraktion bekannten sich die Behörden im Rahmen verschiedener Infrastrukturprojekte zu Wiesen als Teil des Lebens- und Wirtschaftsraums Davos.

In den letzten sechs Jahren hat sich die Gemeinde intensiv um die Einbindung der Fraktion Wiesen als Teil des Gemeindegebiets Davos bemüht. Zusätzlich zu Sanierung der Wasserversorgung der Fraktion Wiesen mit Investitionsbeiträgen von über CHF 3.1 Mio. der Gemeinde resp. über CHF 1.2 Mio. der Elektrizitätswerke sprach die Gemeinde auch im Bereich der Liegenschaften massgebliche finanzielle Mittel. Als Beispiele hierfür seien die Dachsanierung des Schulhauses/Gemeindehauses oder das neue Feuerwehrgebäude genannt. Hinzu kommen der laufende Unterhalt der gemeindeeigenen Liegenschaften in Wiesen sowie der aktiv moderat gehaltene Mietzins der Liegenschaft des Volg-Ladens.

### **3. Verkehrserschliessung**

Dass eine effektive und effiziente Integration der Fraktion Wiesen in die Gemeinde Davos nur funktionieren kann, wenn erhebliche Anstrengungen zur attraktiven Gestaltung unternommen werden, war den Behörden und der Verwaltung stets bewusst. Aus diesem Grund wurden insbesondere im Bereich der Mobilität und der Verkehrserschliessung verschiedene Investitionen getätigt, um den Standort nachhaltig zu stärken. Dies wird unter anderem anhand der nachfolgenden Beispiele deutlich:

- Sanierung Strasse und Stützmauer Chrüzaweg
- Sanierung oberer Schluochtweg inkl. neue Strassenbeleuchtung
- Bahnhofstrasse: Sanierung Stützmauern / Belagsarbeiten / Neubau Kordon / Sanierung Leitschranken
- Aussergasse: Belagsarbeiten und Neubau Kordon
- Neue Strassenbeleuchtung LED Obergasse
- Fussweg Schluocht
- Sanierung Kordon Hauptstrasse
- Hangsicherungen Zügenweg/Bärentritt
- Neue Fussgängerbrücken Platschtobel
- Sanierung Alpstrasse Wiesneralp

Neben diesen und vielen weiteren Investitionen zum Erhalt und zum Ausbau der Infrastruktur sind auch die Verkehrsbetriebe Davos bemüht, die Fahrplangestaltung und die Frequenzen stets den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Auch diese strategische Planung geschieht unabhängig von Fraktionsgrenzen über das gesamte Gemeindegebiet der Landschaft Davos. Sollten sich hier neue Bedürfnisse ergeben, die mit dem wirtschaftlichen Betrieb des öffentlichen Verkehrs in Einklang stehen, ist man bereit, entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

### **4. Raumplanerische Entwicklungsmöglichkeiten der Fraktion Wiesen**

Am 1. Mai 2015 ist das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) in Kraft getreten. Gemäss neuem RPG gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“. Dabei sind insbesondere folgende Regelungen von Belang:

- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 RPG).
- Brachliegende Bauzonen sind besser zu nutzen und zu verdichten (Art. 3 RPG).
- Die Gemeinden treffen Massnahmen zur Baulandmobilisierung (Art. 15 RPG).

- Neueinzonungen sind nur möglich, wenn auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Reserven ein Bedarf besteht und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 RPG).
- Bis zur Anpassung des kantonalen Richtplans an das neue Raumplanungsgesetz darf die Fläche der ausgeschiedenen Bauzone nicht vergrössert werden (Art. 38a RPG). Zumindest bis dahin sind Einzonungen durch Rückzonungen zu kompensieren.

Der Kanton Graubünden erarbeitet zurzeit einen neuen kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-Si). Gestützt auf das revidierte RPG wird der Kanton mit dem KRIP-Si konkrete Aufträge an die Gemeinden formulieren. Demzufolge wird es in Zukunft in erster Linie darum gehen, die bestehenden Reserven zu mobilisieren und haushälterisch zu nutzen. Neueinzonungen von Wohnbauzonen werden hingegen kaum möglich sein.

Gemäss geltendem Zonenplan Wiesen verfügt die Ortschaft Wiesen über ca. 5,1 ha unüberbaute Wohnbauzonen (Kernzone, Dorfzone, Wohnzone und Wohn-/Gewerbezone). Zahlreiche Parzellen in der Bauzone sind zwar überbaut, jedoch mässig bis stark unternutzt und weisen daher beträchtliche Nutzungsreserven auf. Schliesslich gibt es in der Dorf- und Kernzone verschiedene nicht mehr genutzte Stallbauten, die weiteres Nutzungspotenzial aufweisen. In der Ortschaft Wiesen sind somit genügend Bauzonen wie auch innere Nutzungsreserven vorhanden. Diese sind jedoch teilweise nicht oder nur teilweise erschlossen und deren Verfügbarkeit ist vermutlich beschränkt.

Die Gemeinde Davos wird in nächster Zeit nicht umhin kommen, den Zonenplan im Rahmen einer Gesamtrevision des Davoser Baugesetzes zu integrieren und zu vereinheitlichen. Dabei wird sie die Aufträge gemäss RPG und KRIP-Si soweit möglich umsetzen müssen.

## 5. Regionalökonomische Perspektive

Mit der Einführung einer von Bund und Kanton finanzierten Regionalentwickler-Stelle per 1. September 2013 wurde eine Grundlage geschaffen, um durch strategisches Agenda-Setting, Kooperationen unter den Leistungsträgern sowie einem kontinuierlichen Austausch zwischen Politik und Wirtschaft die spezifischen Herausforderungen der Region zu meistern.

Im Zentrum steht dabei die Agenda 2025, die der Kleine Landrat im Februar 2014 veröffentlicht hat und seither gemeinsam mit den verschiedenen Entscheidungs- und Leistungsträgern in der Region umsetzt. Erste Projekte konnten bereits lanciert werden, einige Vorhaben befinden sich in der Vorbereitungsphase.

Bei sämtlichen Aktivitäten wird jedoch deutlich, dass Davos, teilweise auch die gesamte Region Davos/Klosters, als integrale Einheit verstanden wird. Die Agenda 2025 bezieht sich stets auf die Landschaft Davos, wodurch sämtliche Fraktionsgemeinden eingeschlossen sind.

In Anbetracht der lancierten Projekte und den laufenden Arbeiten wäre es nicht zielführend, die regionale Entwicklungsstrategie auf einzelne Fraktionen herunterzubrechen und Teilstrategien zu formulieren. Primär steht die erfolgreiche Umsetzung der Projekte im Mittelpunkt. Sobald die Standortfrage bei einem Projekt aktuell wird, werden die Optionen innerhalb der Landschaft Davos sorgfältig geprüft. Umgekehrt Projekte zu suchen, die zu einer Fraktion passen oder nur einer einzelnen Fraktion zum Erfolg verhelfen sollen, entspräche einem von hinten aufgeäumten Pferd mit äusserst beschränkten Umsetzungschancen.

## 6. Gesamtbeurteilung und Würdigung des Postulats

Wie bereits vorangehend beleuchtet, wird in allen strategischen Prozessen und Entscheidungsfindungen ausnahmslos vom Gesamtnutzen für die Landschaft Davos ausgegangen. Fragen zur Wirtschaftsentwicklung, der Förderung von zukunftssträchtigen Projekten oder der touristischen Infrastruktur werden dabei genauso gesamtheitlich betrachtet wie die Raumplanung, die Herausforderungen des Wohn- und Lebensraums und die Verkehrspolitik.

Der Kleine Landrat spricht sich deshalb strikt gegen ein Denken und Handeln innerhalb von Fraktionsgrenzen aus. Er befürchtet insbesondere, dass mit dem Erarbeiten einer Entwicklungsstrategie für eine einzelne Fraktion der Ruf nach weiteren Dokumenten für andere Gemeindegebiete laut wird. Die Erarbeitung von ausführlichen Strategiepapieren unter Einbezug sämtlicher Anspruchsgruppen verursacht hohe Kosten, sei es durch den Beizug von Experten, der Durchführung von Lösungsfindungsprozessen oder in Form von Opportunitätskosten, da Behörden und Verwaltung während der Ausarbeitung der Dokumente keine anderen Aufgaben wahrnehmen können. Strategiepapiere an sich generieren noch keine Mehrwerte, sofern sie von den privatwirtschaftlichen Projektträgerschaften nicht gelebt und umgesetzt werden.

Insofern werden die mit dem Postulat geforderten Abklärungen und Strategieentwicklungsprozesse in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten von kleineren Teilen des Gemeindegebiets stehen. Der Kleine Landrat hält am Grundsatz der Fusionsvereinbarung fest, dass Wiesen genauso wie die anderen Fraktionen Dorf, Platz, Frauenkirch, Glaris und Monstein als gleichberechtigter integraler Bestandteil der Gemeinde Davos verstanden wird.

### Antrag an den Grossen Landrat

Das von Landrat Hans Bernhard eingereichte Postulat betreffend strategische Einbindung von Wiesen vom 3. Dezember 2015 sei nicht zu überweisen.

#### Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates

Tarzsius Caviezel  
Landammann

Michael Straub  
Landschreiber



Beilage/n

- Postulat Hans Bernhard betreffend strategische Einbindung von Wiesen vom 29.11.2015

## **Postulat strategische Einbindung von Wiesen**

**Ausgangslage:** Das Potential der Fraktion Wiesen wurde bis anhin noch nie tiefergehend thematisiert. In Wiesen sind noch Baulandreserven vorhanden. Wiesen bietet eine gute und vor allem günstigere Alternative für Wohnraum. Die strategischen Pläne der Gemeinde betreffend Wiesen sind nicht bekannt. Mit einem Ausbau des öffentlichen Verkehrs Richtung Wiesen würde der Wohnraum dort an Attraktivität gewinnen.

Es wäre sinnvoll eine Einschätzung vorzunehmen wie genau das Potential von Wiesen genutzt werden kann und welche Massnahmen ergriffen werden müssen, um dieses Ziel zu erreichen.

**Aus diesen Gründen richte ich folgendes Postulatsanliegen an den Kleinen Landrat:** Der kleine Landrat präsentiert eine Strategie für Wiesen, in der das Potential für Wohnraum erörtert wird und welche Massnahmen nötig sind, um dieses Ziel zu erreichen.



Hans Bernhard

Davos, 29.November 2015



Sitzung vom 29.03.2016  
Mitgeteilt am 01.04.2016  
Protokoll-Nr. 16-189  
Reg.-Nr. F3.1.1

## An den Grossen Landrat

### Schutzwaldpflege und Waldschäden 2016-2019

#### 1. Einleitung

Die Programmperiode 2012-2015 wurde per 31.12.2015 abgeschlossen. Zurzeit wird das Bauprogramm 2015 mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) abgerechnet. Mit der Programmperiode 2012-2015 wurden im Dezember 2011 vom AWN verschiedene Neuerungen eingeführt:

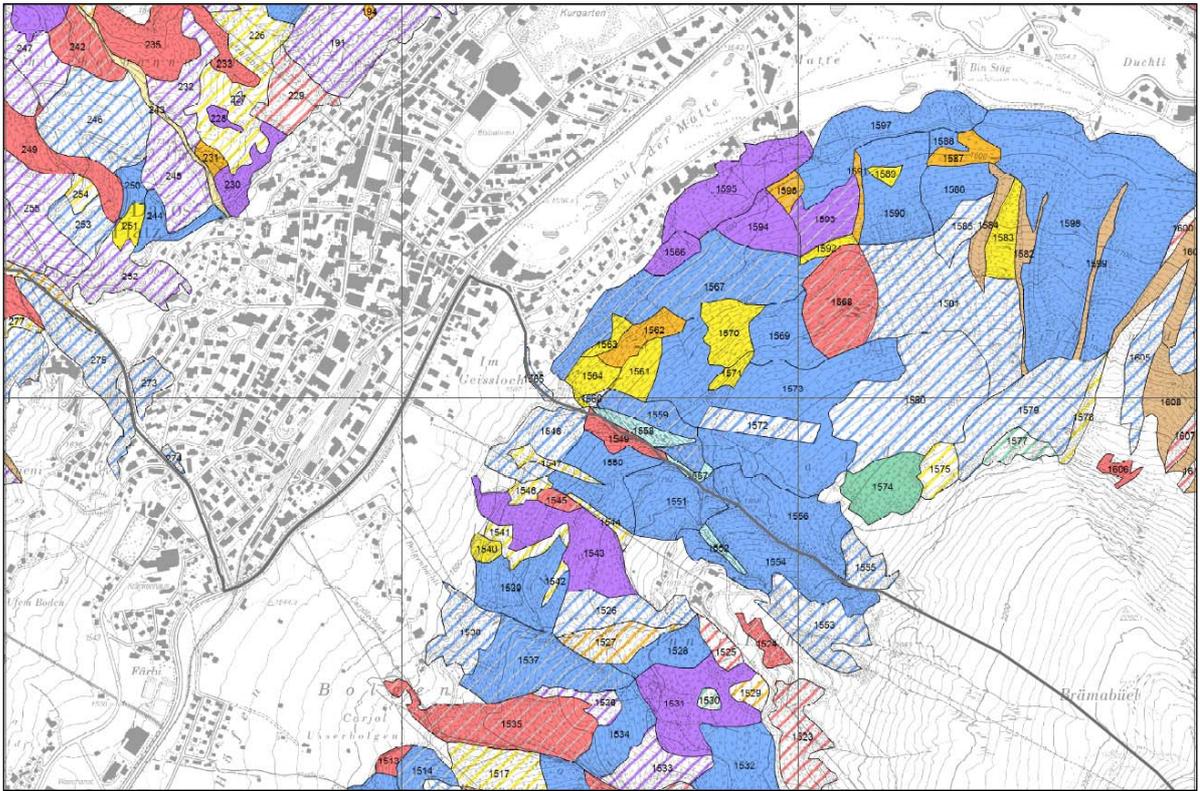
- neue Schutzwaldausscheidung (Silva Protec, einheitliches Verfahren in der ganzen Schweiz);
- Integration der Waldschäden in das Projekt Schutzwaldpflege;
- neue Kreditzuteilung an die Gemeinden, stufenweise Anpassung der Schutzwaldkredite auf den neuen Verteilschlüssel (Bezugsgrösse Anteil Schutzwaldfläche, gewichtet nach Typen A, B und C);
- aktualisierte Projektvorschriften (Ausgabe 12.12.2011).

Die Neuerungen haben sich bewährt und werden in der neuen Projektperiode vollumfänglich umgesetzt.

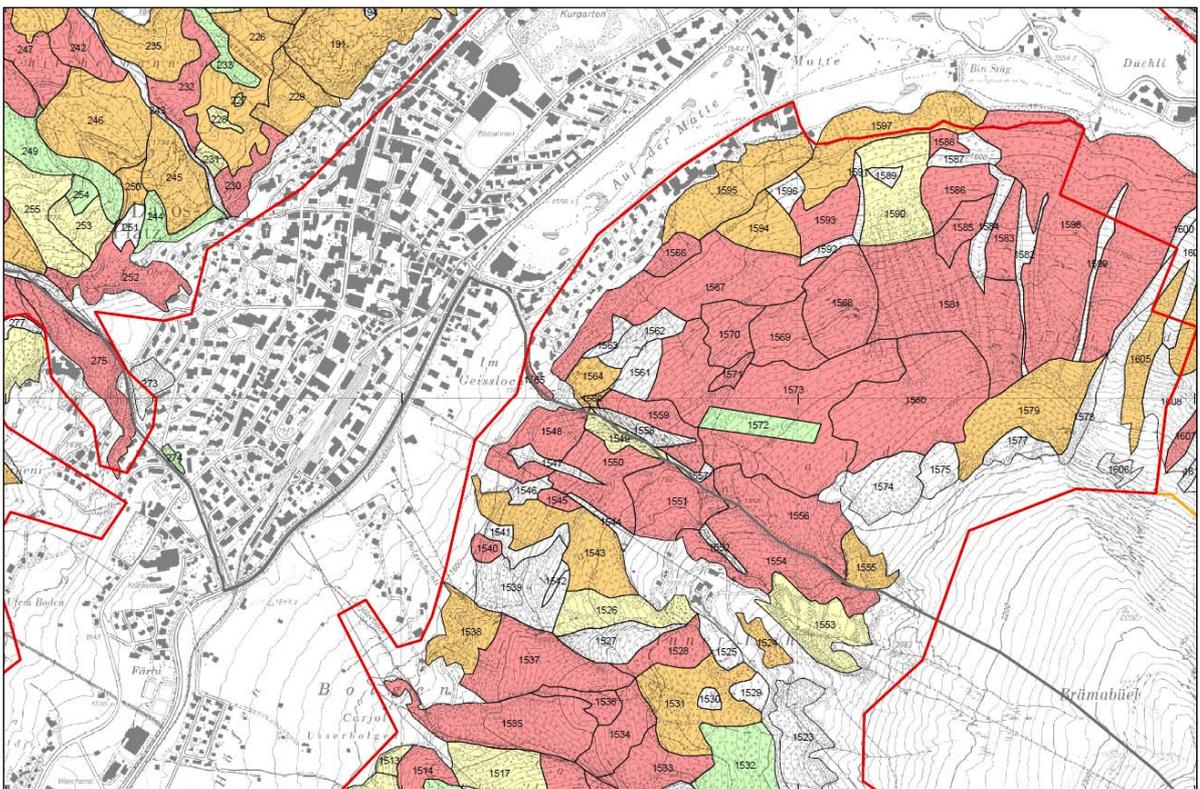
#### 2. Grundlagen

Die waldbauliche Planung über die Wälder in der Gemeinde Davos ist im Betriebsplan geregelt. Der Kleine Landrat hat diesen am 09.02.2016, das AWN am 26.02.2016, genehmigt. Für die Schutzwaldbewirtschaftung sind die Bestandeskarten, die Holzerei (Durchforstung/Nutzung) und die Jungwaldpflege massgebend. Bei der Kartierung wurde jeder Bestand beschrieben und die Massnahmen nach Dringlichkeiten festgelegt. Alle waldbaulichen Arbeiten in der 1. und 2. Dringlichkeit innerhalb des Schutzwaldperimeters sind beitragsberechtigt. Flächen in der 3. und 4. Dringlichkeit können miteinbezogen werden, wenn dies arbeitstechnisch sinnvoll ist. Bei den Waldschäden steht die Bekämpfung des Borkenkäfers im Vordergrund. Als Forstschutzgebiete werden alle Nadelwälder im Projektperimeter bis 1'700 m.ü.M mit einer zusätzlichen Pufferzone von rund einem Kilometer festgelegt.

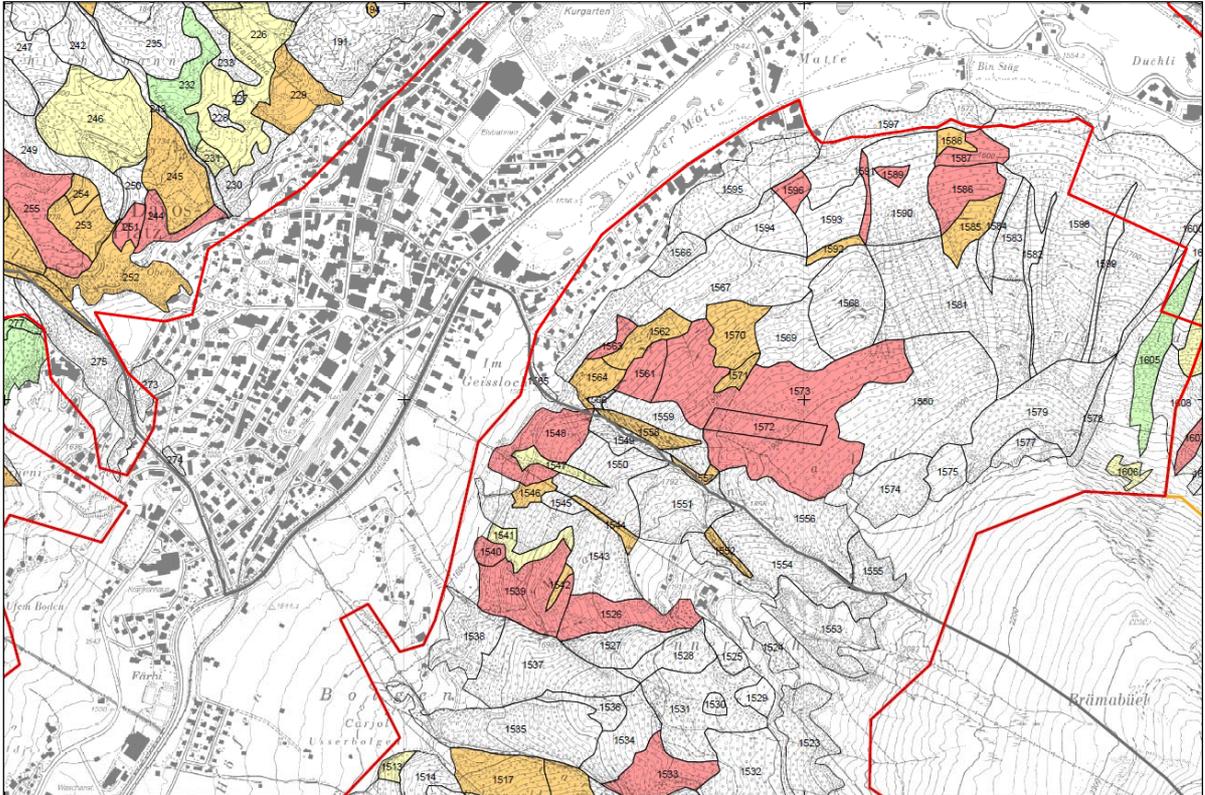
### Bestandeskarte, Ausschnitt Bolgen- und Mattenwald



### Holzereimassnahmen nach Dringlichkeit, Ausschnitt Bolgen- und Mattenwald



## Jungwaldpflege nach Dringlichkeit, Ausschnitt Bolgen- und Mattenwald



### 3. Kreditrahmen 2016-2019

Mit der neuen Programmperiode kann der Verteilschlüssel vom AWN ein erstes Mal umgesetzt werden. Somit stehen der Gemeinde Davos CHF 880'000.– pro Jahr für die Schutzwaldpflege zur Verfügung.

Für das Beheben von Waldschäden werden keine fixen Kredite mehr zugeteilt. Es darf aber davon ausgegangen werden, dass wie in den Vorjahren die Grössenordnung von CHF 50'000.– jährlich genutzt werden kann (Brief AWN vom 11.03.2016). Fallen höhere Kosten für Waldschäden an, müssen diese über den ordentlichen Schutzwaldkredit abgerechnet werden.

Wie in den Vorjahren kann die jährliche Mittelzuteilung vom AWN angepasst werden, wenn in den anderen Regionen im Kanton Graubünden grosse Waldschäden zu beheben sind. Andererseits kann die Gemeinde Davos auf zusätzliche Kredite hoffen, wenn sie von grossen Waldschäden betroffen ist. Vorbehalten bleibt die Kreditzuteilung von Bund und Kanton.

Schutzwaldpflege 2016-2019	4 Jahre à CHF 880'000.–	CHF 3'520'000.–
Waldschäden 2016-2019	4 Jahre à ca. CHF 50'000.–	CHF 200'000.–
Total		CHF 3'720'000.–
Kantonsbeitrag	80 % (CHF 744'000.– / Jahr)	CHF 2'976'000.–
Gemeindebeitrag	20 % (CHF 186'000.– / Jahr)	CHF 744'000.–

Im Rahmen der Schutzwaldpflege werden mit dem zugesicherten Kredit ca. 7'000 m<sup>3</sup> Holz genutzt. Mit einem durchschnittlichem Preis von CHF 72.–/m<sup>3</sup> für Waldbau und CHF 60.–/m<sup>3</sup> für Waldschäden kann mit einem Holzerlös in der Höhe von ca. CHF 500'000.– gerechnet werden. Mit dem Holzerlös wird ein Teil der Holzereimassnahmen finanziert. Die ganze Projektverwaltung wird in der Laufenden Rechnung (Kontogruppe 810, Forstwesen) abgerechnet. Gegenüber dem AWN und in der Investitionsrechnung werden nur die Nettokosten ohne Holzerlös ausgewiesen.

Die Kredite werden im Finanzplan und in den jeweiligen Budgets ausgewiesen (Investitionsrechnung 2016: 810.501.01 Schutzwald CHF 920'000.–, 810.661.01 Kantonsbeitrag für Schutzwald CHF 736'000.–). Die Projektgenehmigung und die Finanzierung sind im Artikel 4 der Verordnung über die Wälder mit besonderer Schutzfunktion (DRB 72.22), im Artikel 22 der Waldordnung (DRB 71) sowie im Artikel 9 des Landschaftsgesetzes über öffentliche Werke und Beiträge an private Erschliessungsanlagen (DRB 64) geregelt.

#### **4. Arbeitsausführung**

Waldbauliche Arbeiten oder die Behebung von Waldschäden können im Gemeinde-, Fraktions- und Privatwald ausgeführt werden. Für waldbauliche Massnahmen mit Holzertrag kauft die Gemeinde im Fraktions- und Privatwald das Holz ab Stock. So werden die Bedingungen des Mehrwertsteuergesetzes am einfachsten erfüllt. Die Arbeiten werden vom Forstbetrieb geplant und ausgeführt. Viele Arbeiten müssen in einem komplizierten Umfeld ausgeführt werden und stellen hohe Anforderungen an das beteiligte Personal. Dazu gehören Holzereiarbeiten entlang des Siedlungsgebietes, entlang von Strassen und Bahnlinien sowie in sehr steilem Gelände. Einzelne Teilarbeiten werden gemäss Submissionsgesetz an lokale Unternehmungen vergeben. Mit dem AWN werden die Arbeiten nach den festgelegten Pauschalen abgerechnet.

Die Projektadministration zwischen dem AWN und dem Forstbetrieb erfolgt bis auf wenige Dokumente papierlos. Dafür hat das AWN die Internetplattform „Leina“ dauernd weiterentwickelt. In Absprache mit Regionalforstingenieur Markus Stadler sind Projektänderungen auch innerhalb eines bewilligten Bauprogrammes möglich. So können auch aktuelle Ereignisse berücksichtigt werden. Vorrang hat immer die Behebung von Waldschäden. Im Sommer 2015 wurden durch den Einbruch im Holzmarkt vermehrt Arbeiten ohne Holzertrag (Jungwaldpflege) ausgeführt.

#### **5. Zusammenfassung**

In der Gemeinde Davos sind 64 % der Wälder im Schutzwaldperimeter. Leider reichen die zugeleiteten Mittel nicht aus, um die gesamte Fläche in der 1. und 2. Dringlichkeit im geforderten Zeitrahmen zu bewirtschaften. Aber ohne Schutzwaldkredite würden nur auf einer sehr bescheidenen Fläche waldbauliche Arbeiten ausgeführt. Nur wenige Waldeigentümer sind bereit, finanzielle Mittel in waldbauliche Arbeiten zu investieren. Glücklicherweise hat sich die Meinung durchgesetzt, dass die Schutzwaldbewirtschaftung eine öffentliche Ausgabe ist. Mit dem aktuellen System kann mit wenig Mitteln der Gemeinde (CHF 186'000.–/Jahr) ein Bruttovolumen (inkl. Kantonsbeitrag und Holzerlös) von ca. CHF 1'400'000.– ausgelöst werden.

**Antrag an den Grossen Landrat:**

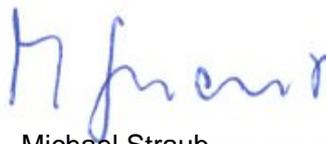
1. Das Projekt Schutzwaldpflege und Waldschäden 2016-2019 sei zu genehmigen.
2. Für die Ausführung sei ein Rahmenkredit von CHF 3'720'000.– (Preisbasis März 2016) zu bewilligen.
3. Die Restkosten (Baukosten abzüglich Kantonsbeiträge) werden in der Bestandesrechnung (Konto 1145.01 Gemeindewaldung / Forstprojekte) aktiviert. Die jährliche Abschreibung der aktivierten Restkosten wird über die Laufende Rechnung (Bereich 810, Beitrag „Spezialfinanzierung“) dem Verpflichtungskonto 2080.05 „öffentliche und private Werke“ belastet.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates



Tarsisius Caviezel  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



**Aktenauflage**

- Schutzwaldpflege-Kreditrahmen 2016-2019, Brief AWN vom 11.03.2016
- Betriebsplan der Gemeinde Davos
- Bestandeskarten 1:10'000 Süd, Mitte, Nord
- Holzereimassnahmen nach Dringlichkeit 1:10'000 Süd, Mitte, Nord
- Jungwaldpflege nach Dringlichkeit 1:10'000 Süd, Mitte, Nord

**Mitteilung an**

- Amt für Wald und Naturgefahren, Markus Stadler, Regionalforstingenieur, Bahnhofplatz 3B, 7302 Landquart
- Martin Raich, Finanzverwalter
- Hanspeter Hefti, Forstbetriebsleiter

Berglistutz 1, Postfach  
7270 Davos Platz 1  
Telefon +41 81 414 30 10  
Fax +41 81 414 30 49  
kanzlei@davos.gr.ch  
www.gemeindedavos.ch

Sitzung vom 08.03.2016  
Mitgeteilt am 11.03.2016  
Protokoll-Nr. 16-141  
Reg.-Nr. B3.1.3

## An den Grossen Landrat

### **Postulat Walter von Ballmoos betreffend Angebotsverbesserung beim Strandbad Davosersee, Frage der Überweisung**

#### **1. Veranlassung**

Landrat Walter von Ballmoos reichte am 29. Oktober 2015 ein Postulat betreffend Angebotsverbesserung beim Strandbad am Davosersee ein. Der Kleine Landrat wird ersucht folgende Punkte zu prüfen:

- Verbesserung/Erweiterung der Schwimm-/Bademöglichkeiten, wie sie in der Mitte des letzten Jahrhunderts waren;
- Badebereich-Abgrenzung, um die Durchmischung des Wassers zu reduzieren und so die Wassertemperatur auf 20 °C zu erhöhen;
- Installation eines Flosses;
- Erweiterung Kinder-Aktivitäten in Verbindung mit Wasser;
- Koordination der Erweiterungen/Anpassungen mit den Bedürfnissen des bestehenden Restaurationsbetriebes, der Surfschule und des Segelclubs.

Der Postulant hält fest, dass das Angebot beim Strandbad mit vertretbarem Aufwand stark verbessert werden könnte.

#### **2. Ausgangslage**

##### **2.1. Infrastruktur beim Strandbad**

Am 13. Januar 1992 wurde das Strandbad am Davosersee durch einen Brand vollständig zerstört. Nach einer Übergangszeit mit einem Provisorium wurde 1997 das heutige Strandbad erstellt. Dieses besteht aus einem Restaurationsbetrieb, Clublokalitäten, öffentlichen Garderoben/WC-Anlagen und Lagerräumen. Daneben wurden die Liegewiese, der Beachvolleyballplatz und die Anlegeplätze für Segelboote und Surfer erstellt. In den vergangenen fünf Jahren wurde die Ufermauer im Bereich der Liegewiese und dem Anlegeplatz erneuert. Zudem konnte mit der

Landeigentümerin Repower AG der Baurechtsvertrag auf die heutigen Gegebenheiten angepasst und mit der Festlegung eines Pachtzinses abgeschlossen werden. Per 1. Mai 2015 wurde das Strandbad unter der Voraussetzung, das Angebot und die Qualität zu verbessern, an einen neuen Betreiber verpachtet. Im diesem Zusammenhang wurden von der Gemeinde und vom Pächter erhebliche Investitionen zur Attraktivitätssteigerung des Restaurationsbetriebes getätigt.

## 2.2. Bademöglichkeiten am Davosersee

Der Davosersee ist ein Bergsee. Er bietet viel Natur, das Spiel von Wasser und Wind, Sauberkeit, und er ist an verschiedenen Stellen öffentlich bequem zugänglich. Zu erwähnen sind der Standort der Liegewiese beim Parkplatz der Salezer-Galerie (Punkt 1 der nebenstehenden Kartendarstellung) mit WC und Behinderten-WC, der Standort der Grill- und Wassertretstelle in der Hawaii-Bucht (Punkt 2), ebenfalls mit WC und Behinderten-WC ausgerüstet, sowie dem Strandbad-Areal (Punkt 3) mit Liegewiese, Restaurant, Sonnenterrasse, Beachvolleyballfeldern, Pedalovermietung, Trampolin und Spielhaus.

Der Zugang und das Baden im Davosersee sind an allen Stellen kostenlos. Das Baden erfolgt jedoch ohne Überwachung und auf eigene Gefahr. Die Wassertemperatur steigt im Sommer gegen 20 °C.



## 2.3. Sportmöglichkeiten am Davosersee

Im Sommer wird seit Jahrzehnten auf dem Davosersee viel Wassersport betrieben. Angesiedelt haben sich neben dem Strandbad auch eine Segel- und Surfschule samt den Einrichtungen des örtlichen Wassersportclubs (Punkt 6 der obigen Kartendarstellung). Auf dem See tummeln sich an schönen Sommertagen unzählige Wassersportler:

- Badende, inkl. Gummibooten, Luftmatratzen und Spassutensilien
- Kitesurfer, neu ab dem Jahr 2016, ab Einwasserungsstelle beim Parkplatz Salezer-Galerie (Punkt 1)
- Langstreckenschwimmer bzw. Seeüberquerer zwischen Liegewiese Galerie und gegenüberliegendem Ufer
- Pedalo-Benutzer, Vermietung beim Strandbad
- Segler, ab Einwasserungsstelle beim Parkplatz Salezer-Galerie
- Stand-up-Paddler, im Bereich Strandbad
- Taucher
- Wakeboarder, neu von Juli bis August 2016, im südwestlichen Seebecken
- Windsurfer

Im Hochsommer, an Tagen mit Veranstaltungen, beispielsweise Regatten, und sonnigem Wetter herrscht am und auf dem See Hochbetrieb. In der Nebensaison sowie an kühlen und regnerischen Tagen ist der See dagegen praktisch ohne Betrieb.

### **3. Zu den aufgeworfenen Aspekten des Postulats**

#### **3.1. Verbesserung/Erweiterung der Schwimm-/Bademöglichkeiten, wie sie in der Mitte des letzten Jahrhunderts waren**

Weshalb die Schwimm-/Bademöglichkeiten mit Sprungturm, Abgrenzung zum Seebecken und Steg, wie sie in der Mitte des letzten Jahrhunderts in Betrieb waren, wieder verschwunden sind, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Möglicherweise standen Unterhalt und Nutzung in einem Missverhältnis.

Der heutige Davosersee-Zugang beim Strandbad ist zweckmässig und der natürlichen Umgebung des Sees angepasst. Zur klaren Trennung zwischen See und Ufer wurde in den vergangenen Jahren die bestehende Ufermauer saniert. Selbstverständlich ist es immer möglich, den Zugang zum See komfortabler zu gestalten, beispielsweise mit Stegen, Treppenabgängen mit Handlauf, sandstrandartigem, leicht abfallendem Übergangsbereich. Ob solche qualitativen Verbesserungen vermehrt Badende in den See locken, ist jedoch fraglich.

In Davos gibt es im Sommer drei alternative öffentliche Bademöglichkeiten, im Davosersee, im Lareter Schwarzsee und im Erlebnisbad eau-là-la. Damit sollte für jeden Badewilligen eine attraktive Lösung vorliegen. Es ist dem Kleinen Landrat jedoch nicht klar, weshalb trotz dieses schönen Badeangebots in Davos die Gemeinde das Baden im Vergleich zu anderen Aktivitäten zu Land und zu Wasser grundsätzlich noch weiter fördern soll.

#### **3.2. Badebereich-Abgrenzung, um die Durchmischung des Wassers zu reduzieren und so die Wassertemperatur auf 20 °C zu erhöhen**

Das Wasser des Davosersees erwärmt sich im Sommer nur langsam. Einerseits wegen seiner beachtlichen Tiefe von bis zu 54 Metern, andererseits aber auch aufgrund des kalten Wassers der zuleitenden Bergbäche und der klimatischen Bedingungen auf 1560 M.ü.M.

Die von den Postulanten vorgeschlagene Badebereich-Abgrenzung könnte eine Durchmischung des kühlen Seewassers mit dem Wasser der flacheren Strandbad-Badebucht verringern und damit die Wassertemperatur etwas steigen lassen. Badebereich-Abgrenzungen sind unter anderem bei Flussbädern bekannt, um die Strömung des Wassers im Badebereich zu reduzieren.

Mit dem Unterbinden eines Wasseraustausches mit dem übrigen Davosersee-Wasser steigt zwar die Temperatur des Wassers in der Badebucht, es steigen damit aber auch die Verunreinigungen im Badewasser, einerseits durch die reduzierte Durchmischung, andererseits durch die erhöhte Temperatur. Bereits heute – mit uneingeschränktem Seewasseraustausch – erreicht das Wasser in der Badebucht nur die Qualitätsstufe B (im Gegensatz zur Qualitätsstufe A des übrigen Davosersee-Wassers). Schuld ist vor allem der erhöhte Gehalt an Enterokokken von über 150 koloniebildenden Einheiten (KBE) pro 100 ml, wobei die aktuelle Testprobe vom 16. Juli 2015 am frühen Morgen um 09.45 Uhr und nicht am Nachmittag unternommen wurde. Bestimmte Enterokokken-Stämme (insbesondere *Enterococcus-faecalis*-Stämme) können bei Menschen, deren

Immunsystem stark geschwächt ist, Infektionen auslösen (Wikipedia). Zwar stellt das Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit Graubünden dazu fest, dass aus heutiger Sicht „eine gesundheitliche Beeinträchtigung“ durch das Davoser Seewasser der Badebucht „nicht zu erwarten“ wäre, eine Werbung – positiv ausgedrückt – ist dies jedoch nicht.

Eine Badebereich-Abgrenzung würde die Problematik der Badewasserqualität akzentuieren. Stärkere Wasserverunreinigungen müssten durch eine entsprechende Anlage gefiltert und behandelt werden. Es stellte sich aber auch die Frage, wer direkt neben dem natürlichen Davosersee mit Qualitätswasser A in behandeltem Wasser minderer Qualitätsstufen baden möchte.

Trotz Badebereich-Abgrenzung ungelöst blieben die alpin-klimatischen Bedingungen. Was den Davoser Segelsportlern die reine Freude ist, der beinahe täglich kühl blasende Wolfgang-Wind mit 2 bis 3 Beaufort, ist vielen Badenden eine zu grosse Hemmschwelle. Auch grosser infrastruktureller Komfort einer Badeanlage nützt nichts, wenn der Badende friert.



Ein Sommertag wie aus dem Bilderbuch: Der Davosersee voll Segler und Stand-Up-Paddler, Betrieb auf dem Beachvolleyballfeld, aber leere Liegewiese. Kühles Seewasser und kühle Windverhältnisse sind nicht jedermanns Sache, hier am 20. Juli 2014.

### 3.3. Installation eines Flosses

Die Installation eines Flosses bietet vor allem jüngeren Badegästen grossen Unterhaltungswert. Allerdings muss ein Floss heute zahlreiche qualitäts- und sicherheitstechnische Merkmale erfüllen. Die getätigte Investition muss anschliessend unterhalten und jährlich aufgebaut, abgebaut und gelagert werden.

Weniger attraktiv, aber einfach zu substituieren ist ein Floss durch aufblasbare Utensilien der Badegäste selber, die heutzutage einfach mitgebracht werden können. Auf dem Davosersee herrscht im Gegensatz zu Frei- und Hallenbädern kein Verbot zur Benutzung von aufblasbaren Booten, Luftmatratzen oder anderen Objekten.

Da sich die Installation eines Flosses aufgrund der eher kurzen Badesaison in Davos und aufgrund seiner einfachen Substituierbarkeit nicht gerade aufdrängt, möchte der Kleine Landrat einen solchen Entscheid dem Betreiber des Strandbadrestaurants überlassen. Als professioneller Veranstalter von kundenorientierten Anlässen und Angeboten kann der Strandbadbetreiber am besten abschätzen, ob eine solche Installation aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist. Da ein Floss nicht zur Grundausstattung eines Strandbades gehört, möchte der Kleine

Landrat diesen Investitionsentscheid dem privatwirtschaftlich arbeitenden Pächter des Strandbades überlassen.

### **3.4. Erweiterung Kinder-Aktivitäten in Verbindung mit Wasser**

Bei diesem Themenpunkt ist nicht klar, welche konkreten Vorstellungen die Postulanten haben. Kinder sind sehr phantasievoll und können sich mit mitgebrachten Spassutensilien, mit Taucherbrille, Schnorchel, etc. prächtig selber unterhalten. Schwebt den Postulanten eine Wasseranlage wie im Aussenbereich des Erlebnisbades eau-là-là vor? Soll die Gemeinde gewisse Erlebnis-Infrastruktur doppelt führen? Der Kleine Landrat sieht im Moment keinen Handlungsbedarf.

### **3.5. Koordination der Erweiterungen/Anpassungen mit den Bedürfnissen des bestehenden Restaurationsbetriebes, der Surfschule und des Segelclubs**

Der Kleine Landrat hat mit verschiedenen Entscheiden in den vergangenen zwei Jahren aufgezeigt, dass der Davosersee noch ungenutztes Potenzial bietet und bei Freizeit und Begegnung von Einheimischen und Gästen eine noch bedeutendere Rolle spielen kann. Der Kleine Landrat möchte hier vor allem der Privatinitiative eine Chance geben. Der Pächterwechsel beim Strandbadrestaurant, aber auch die Zulassung von Kitesurfen und Wakeboardern wird dem Leben auf und am Davosersee nochmals Schub verleihen. Der Kleine Landrat ist auch weiterhin offen für weitere Ideen und Verbesserungsvorschläge, jedoch sollte dies aufgrund der bestehenden guten öffentlichen Infrastruktur am See nicht durch zusätzliche Massnahmen zulasten der Gemeinde geschehen, sondern der Kreativität und dem Geschäftssinn von Privaten überlassen werden.

## **4. Öffentliche Massnahmen oder Privatinitiative**

### **4.1. Engagement der Gemeinde**

Die Gemeinde hat das Strandbad-Areal von der Landeigentümerin Repower AG im Baurecht übernommen. Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 10'000.–. Zudem betragen die Unterhaltskosten der Strandbad-Infrastruktur während der letzten 10 Jahre durchschnittlich etwa Fr. 40'000.– jährlich. Das heisst, neben den Investitionen wie in die Sanierung der Ufermauer werden grössere und kleinere Unterhaltsausgaben getätigt, beispielsweise in die Restaurant-Ausstattung, in den qualitativen Erhalt der Liegewiese oder in den Unterhalt der sanitärischen Einrichtungen. Mit diesen nicht unerheblichen finanziellen Mitteln sichert die Gemeinde die Basis-Infrastruktur, damit der Davoser Bevölkerung und den Gästen ein schönes Seebad zur Verfügung steht. Der Kleine Landrat ist der Ansicht, dass die infrastrukturelle Ausstattung um den gesamten Davosersee ein gutes und den Vergleich nicht scheuendes Qualitätslevel aufweist.

### **4.2. Raum für Eigeninitiative**

Wie bereits in Kapitel 3.5 erwähnt, sollen aufbauend auf einer gewissen Basis-Infrastruktur, die die Gemeinde bereitstellt, Private die Möglichkeit haben, zusätzliche Angebote zu schaffen und den Davosersee für Besucher noch attraktiver zu machen. Dies kann durch einen Wasserskilift geschehen, wie im Februar 2016 vom Kleinen Landrat bewilligt, dies kann durch Investitionen des Strandbadpächters geschehen, durch die Wassersportvereine, etc.

### 4.3. Primat des kostenlosen Eintritts ins Strandbad

Im Strandbad ist der Eintritt gegenwärtig kostenlos. Liegewiese, Umkleidekabinen und Seezugang sind somit niederschwellig für die Öffentlichkeit zugänglich. An sommerlichen Tagen wird dieses Angebot rege genutzt. Bei einer Umsetzung der Postulatsforderungen – Erweiterung der Schwimm-/Bademöglichkeiten, Badebereich-Abgrenzung im Davosersee, Installation eines Flosses, Erweiterung von Kinder-Aktivitäten in Verbindung mit Wasser – wird die Kostenstelle Strandbad mit einem Investitionsvolumen mindestens im mittleren sechsstelligen Bereich sowie mit jährlichen Unterhaltsarbeiten und -kosten belastet. Die bisherige Praxis der Kostenlosigkeit des Strandbadeintritts gerät damit in Schieflage.

### 5. Gesamtbeurteilung und Würdigung des Postulatsanliegens

Der Davosersee ist ein bedeutender Freizeit- und Erholungsraum auf dem Gebiet der Gemeinde Davos. Das Strandbad stellt dabei ein wichtiges Sommerangebot für Einheimische und Gäste zur Verfügung. Am und auf dem Davosersee herrscht an den bedauerlicherweise nicht sehr zahlreichen Hochsommertagen ein reger Betrieb. Einheimische und Gäste können dann in freier Natur an einem wunderbaren Ort ganz verschiedene Aktivitäten ausüben, meistens in Verbindung zum Wasser – als Badende, Kitesurfer, Langstreckenschwimmer (Seeüberquerer), Segler, Stand-up-Paddler, Taucher, Pedalo-Benutzer, Wakeboarder, Windsurfer – aber auch auf dem Beachvolleyballfeld, der Liegewiese oder auf dem Seerundweg. Möglichkeiten gibt es viele. Kinder und Erwachsene haben zudem die Freiheit, sich im Wasser mit Gummibooten, Luftmatratzen und Spassutensilien auszutoben, was in einem Freibad oder Hallenbad in aller Regel nicht möglich ist.

Der Kleine Landrat ist der Ansicht, dass das heutige Angebot am Davosersee reichhaltig ist und für jedermann etwas bereithält. Der Kleine Landrat schätzt das Engagement der Postulanten, sich für ein noch besseres Lebensumfeld in Davos einzusetzen. Jedoch sieht die Gemeindeexekutive hier ein Engagement am falschen Objekt. Mit dem einreichten Postulatsanliegen, mit dem das reiche Angebot von Wasseraktivitäten in Davos noch mit einem Warmwasserbereich im Davosersee erweitert werden soll – zumal Davos mit dem öffentlichen Hallenbad eau-là-là bereits ein attraktives „Warmwasserangebot“ bereitstellt –, bewegt sich die Anspruchshaltung doch auf sehr hohem Niveau.

Der Kleine Landrat hat in dieser Legislatur bewiesen und ist weiterhin engagiert, das Areal um den Davosersee als Ort der Freizeit, des Erlebnisses und der Begegnung zu fördern. Die mit den Postulatsanliegen geforderten zusätzlichen Einrichtungen sind sehr kostenintensiv, werden nur an wenigen Tagen im Jahr nachgefragt und stellen das Prinzip der Kostenlosigkeit des Strandbadzugangs in Frage.

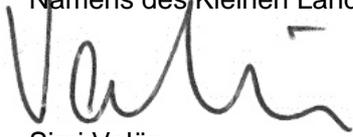
Der Kleine Landrat kommt zusammenfassend zur Beurteilung, dass die Gemeinde mit dem Umgang und der Förderung des Davoserseegebiets auf dem richtigen Weg ist und dass das Freizeitangebot nicht mit einer Investitionsspritze mit jährlich folgenden Unterhaltskosten auf eine noch höhere Anspruchsebene angehoben werden sollte. Daher stellt er folgenden

### Antrag an den Grossen Landrat:

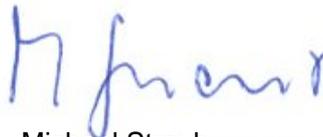
Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sei das am 29. Oktober 2015 eingereichte Postulat von Walter von Ballmoos betreffend Angebotsverbesserung beim Strandbad Davosersee nicht zu überweisen.

#### Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Simi Valär  
Statthalter



Michael Straub  
Landschreiber



#### Beilage/n

- Postulat Walter von Ballmoos betreffend Angebotsverbesserung beim Strandbad Davosersee vom 29. Oktober 2015

#### Aktenauflage

- Kleiner Landrat, Beschluss "Neuverpachtung Strandbad" vom 06.01.2015
- Kleiner Landrat, Beschluss "Strandbad Davosersee, Teilersatz Stützmauer (Ufermauer)" vom 26.04.2011
- Kleiner Landrat, Beschluss "Vertrag über die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts auf den Parzellen Nr. 988 und Nr. 1051 (Baurechtsparzelle D7973 Strandbad)" vom 06.10.2015
- Repower AG und Gemeinde Davos, Vertrag auf Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechts vom 30.10.2015
- Kleiner Landrat, Beschluss "Kitesurfen auf dem Davosersee" vom 23.02.2016
- Kleiner Landrat, Beschluss "Temporärer Betrieb eines Wasserskilifts auf dem Davosersee" vom 23.02.2016
- Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit Graubünden, Probenahme und Bade-seebericht vom 16.07.2015

Walter von Ballmoos  
Grosser Landrat, GLP  
Promenade 127  
7260 Davos Dorf  
Tel 079 22 44 175

Davos, Oktober 2015

### Postulat Angebotsverbesserung Strandbad Davosersee

Das Angebot des Schwimmens im Davoser Sommer besteht in der Landschaft aus dem Eau-là-là, den hoteleigenen Bädern, dem Schwarzsee im Laret und dem Davosersee. Bei den beiden Seen ist das Potential betreffend Schwimm-/Badeangebot in Bezug auf Infrastruktur- und Wassertemperatur praktisch ungenutzt. Von Davoser Einheimischen und Gästen werden deshalb auch die Schwimm-/Bade-Angebote in Klosters, auf der Lenzerheide, in Savognin, beim Canovasee (Paspels) und am Caumasee (Flims) genutzt.

Mitte des letzten Jahrhunderts herrschte beim Strandbad am Davosersee reger Betrieb mit Sprungturm und abgegrenztem Freibad (Vgl. Beilage Bild Archiv Gugelmann). Auf der Aufnahme aus der Vogelperspektive (Vgl. Beilage Bild Marcel Giger) ist die Aufschüttung und das Fundament des ehemaligen Strandbads auch im Sommer 2015 sichtbar.

Mit dem vorliegenden Postulat bitte ich den Kleinen Landrat um folgendes:

1. Verbesserung/Erweiterung der Schwimm-/Bademöglichkeiten in den Zustand wie Mitte des letzten Jahrhunderts (vgl. Bild Gugelmann)
2. Badebereich-Abgrenzung um Durchmischung des Wassers zu reduzieren und so die Wassertemperatur auf 20 Grad Celsius zu erhöhen.
3. Installation Floss
4. Erweiterung Kinder-Aktivitäten in Verbindung mit Wasser
5. Koordination der Erweiterungen/Anpassungen mit den Bedürfnissen der bestehenden Restauration, Surfschule und des Segelclubs.

Im Bereich Strandbad kann mit vertretbarem Aufwand das Angebot für Gäste, Einheimische, Anbieter und damit für Davos stark verbessert werden.

Walter von Ballmoos, Grosser Landrat, GLP

W. von Ballmoos

C. Thurn

M. Giger

Peter Dan

J. Hüni

S. Bied

M. Giger

Alte

C. Thurn

Alte

K. S.



Aufnahme Archiv Markus Gugelmann, ca. 1940



Aufnahme Marcel Giger, Sommer 2015

Berglistutz 1, Postfach  
7270 Davos Platz 1  
Telefon +41 81 414 30 10  
Fax +41 81 414 30 49  
kanzlei@davos.gr.ch  
www.gemeindedavos.ch

Sitzung vom 01.03.2016  
Mitgeteilt am 04.03.2016  
Protokoll-Nr. 16-123  
Reg.-Nr. S1.A

## An den Grossen Landrat

### **Erlass Entschädigungsreglement des Schulrats ab 01.01.2017 und Kenntnisnahme des überarbeiteten Pflichtenhefts des Schulrats**

#### **1. Einleitung**

Die Regelung der Schulratsgehälter ist am 13. Juni 2008 vom Grossen Landrat erlassen worden. Seither wurden die Schulratsmitglieder nebst den ordentlichen Sitzungsgeldern, die in der gemeindeeigenen Verordnung geregelt sind, mit einer Jahrespauschale entschädigt. Am 4. Juli 2013 hat der Grosse Landrat den Beschluss gefasst, die Entschädigungspauschale für den Schulrat ab der nächsten Legislatur zu streichen. Neu sollen die Schulratsmitglieder nur noch gemäss der „Verordnung zum Gesetz über die Entschädigung der Behörden und Kommissionen der Gemeinde Davos (10.81)“ entschädigt werden. Diese Ausgangslage veranlasste zur Überarbeitung des Entschädigungsreglements für den Schulrat.

#### **2. Überarbeitung des Entschädigungsreglements**

Eine Arbeitsgruppe des Schulrats hat sich im Sommer 2014 mit der Entschädigung für Schulräte auseinandergesetzt und dazu eine Auflistung der Arbeiten gemäss Pflichtenheft des Schulrats zusammengestellt. Die beiliegende Zusammenstellung (Entschädigungsreglement) widerspiegelt den durchschnittlichen Zeitaufwand eines Schulrates, so wie es das Pflichtenheft (bisher: Amtsbeschreibung) vorsieht. Diese Aufwände sollen ebenfalls nach der Verordnung Nr. 10.81 abgegolten werden. Da es administrativ zu einem erheblichen Aufwand führt, die einzelnen Sitzungen, Schulbesuche, Gespräche mit Lehrpersonen etc. einzeln aufzuführen und abzurechnen, erscheint es weitaus effizienter, den durchschnittlichen Arbeitsaufwand für die Tätigkeiten der Schulratsmitglieder festzulegen und diesen gemäss der oben genannten Verordnung zu berechnen und so eine Basisentschädigung festzulegen. Der so errechnete Betrag führt zu einer Basisentschädigung von Fr. 2'560.–.

Seit Sommer 2015 ist das überarbeitete Gemeindegesetz über die Volksschule in Kraft. Dieses sieht ab der neuen Legislatur nur noch vier Schulratsmitglieder vor. Weiter sind durch das neue Gesetz mehr Kompetenzen an die Schulleitungen delegiert worden, was bedeutet, dass der

Aufgabenbereich des Schulrats und damit auch der zeitliche und persönliche Aufwand der einzelnen Schulratsmitglieder verkleinert werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch das Pflichtenheft des Schulrats überarbeitet und den neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst. Die Genehmigung obliegt dem Kleinen Landrat, welcher dem Grossen Landrat das Pflichtenheft zur Kenntnis vorlegt.

### 3. Vergleich bisherige und vorgeschlagene neue Situation

Bisher	Neu ab 01.01.2017 (Vorschlag)
Jahrespauschale pro Schulratsmitglied beträgt Fr. 4'860.–	Basisentschädigung pro Schulratsmitglied beträgt Fr. 2'560.–
Total Kosten der Jahrespauschale pro Jahr für <b>6</b> Schulratsmitglieder: Fr. 29'160.–	Total Kosten der Basisentschädigung pro Jahr für <b>4</b> Schulratsmitglieder: Fr. 10'240.–
Einsparung gegenüber bisheriger Regelung: Fr. 18'920.–	
Sitzungsgelder für Schulrats-/Klausursitzungen je nach Anwesenheit der Schulratsmitglieder gemäss Verordnung zum Gesetz über die Entschädigung der Behörden und Kommissionen der Gemeinde Davos (10.81)  Fr. 270.– für ganztägige Sitzungen Fr. 180.– für halbtägige Sitzungen  Kosten bisher pro Jahr: Ca. 10'000.–	Sitzungsgelder für Schulrats-/Klausursitzungen je nach Anwesenheit der Schulratsmitglieder gemäss Verordnung zum Gesetz über die Entschädigung der Behörden und Kommissionen der Gemeinde Davos (10.81)  Fr. 270.– für ganztägige Sitzungen Fr. 180.– für halbtägige Sitzungen  Kosten neu pro Jahr: Ca. 6'800.–
Einsparung gegenüber bisheriger Regelung: Fr. 3'200.–	
Art. 4b der Entschädigungsverordnung regelt die Spesen der Schulratsmitglieder: Sie erhalten Spesen gemäss effektivem Aufwand und gemäss kommunaler Personalverordnung. Zum Beispiel: Fahrspesen <i>Diese Spesen wurden bisher nie geltend gemacht.</i>	
<b>Total Einsparungen gegenüber bisheriger Regelung: Fr. 22'120.– pro Jahr</b>	

#### 4. Schlussbemerkung und Antrag

Die Behörde Schulrat nimmt die strategischen Führungsaufgaben der Volksschule Davos wahr. Dadurch sind regelmässige Besprechungen zwischen den zugeteilten Schulräten und den Schulleitungen, in den Schulteams oder in Arbeitsgruppen nicht zu umgehen. Würden nur die Schulratssitzungen gemäss der Gemeindeverordnung entschädigt werden, würde dem Aufgabenbereich und dem Aufwand eines Schulrats zu wenig Rechnung getragen.

Die ständige Optimierung und Weiterentwicklung der Davoser Schulstrukturen ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe und fordert von jedem Schulratsmitglied vollen Einsatz. Die ausgearbeitete Schulratsentlöhnung trägt der anspruchsvollen Behördentätigkeit Rechnung und schafft die Voraussetzung, auch in Zukunft qualifizierte und motivierte Schulräte zu engagieren.

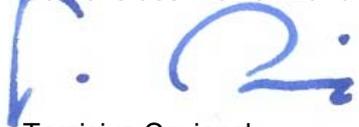
Da ab der neuen Legislatur die Schulratsarbeiten nur noch auf vier anstatt sechs zugeteilte Schulräte aufgeteilt werden, fallen dadurch gegenüber heute bereits zwei Jahrespauschalen sowie diverse Auslagen für Sitzungsgelder weg. Es wird nun vorgeschlagen, dass die Schulratsmitglieder für die diversen Besprechungen, Schulhausteam-, Arbeitssitzungen etc. eine jährliche Basisentschädigung von Fr. 2'560.– für ihre Tätigkeit erhalten. Zum zweiten werden die Schulratssitzungen und die Klausursitzungen gemäss der Entschädigungsverordnung der Gemeinde Davos (DRB 10.81, Art. 4a lit. b) zu den gleichen Ansätzen wie die Sitzung des Grossen Landrates entschädigt.

#### Antrag an den Grossen Landrat:

1. Dem Entschädigungsreglement für den Schulrat ab 1. Januar 2017 sei zuzustimmen. Die ordentlichen Schulratssitzungen und Klausursitzungen werden gemäss Entschädigungsverordnung der Gemeinde Davos (DRB 10.81) entschädigt. Die übrigen Schulratstätigkeiten werden als Basisentschädigung mit Fr. 2'560.– pro Jahr und pro Schulratsmitglied abgegolten.
2. Artikel 4a lit. a der Entschädigungsverordnung der Behörden und Kommissionen der Landschaft Davos muss folglich angepasst werden und soll neu lauten: „Eine Basisentschädigung von Fr. 2'560.–;“
3. Das vom Kleinen Landrat am 1. März 2016 genehmigte Pflichtenheft für den Schulrat sei vom Grossen Landrat zur Kenntnis zu nehmen.

#### Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Tarsisius Caviezel  
Landammann



Michael Straub  
Landschreiber



Aktenauflage

- Entschädigungsreglement ab 01.01.2017
- Verordnung über die Entschädigung der Behörden der Gemeinde Davos, DRB 10.81
- Pflichtenheft Schulrat

Mitteilung an

- Schulrat der Volksschule Davos, Schulstrasse 4, 7270 Davos Platz
- Finanz- und Lohnbuchhaltung, im Rathaus
- Rechtsdienst, im Rathaus