

Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Gemeinde Davos¹

Vom Kleinen Landrat am 17. Oktober 2000 erlassen
(Stand am 7. Februar 2017)

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck Diese Verordnung regelt Einzelheiten zum Vollzug des Baugesetzes und regelt die Kompetenzen, sofern das Gesetz diese nicht abschliessend festlegt.

Art. 2

Gleichstellung der Geschlechter Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in dieser Verordnung beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Regelung nichts anderes ergibt.

II. Voraussetzungen des Baugesuches

Art. 3

Formelle Anforderungen Ein Baugesuch ist dem Hochbauamt auf dem amtlichen Formular im Doppel einzureichen. Dem Gesuch sind folgende Unterlagen im Doppel beizulegen:

1. Aktueller amtlicher Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Abstände der projektierten Bauten von den benachbarten Strassen, Grenzen und Gebäuden, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien sowie verbindliche Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telekommunikationseinrichtungen und Kabelfernsehen sowie dem Kehrriechtabholplatz; bei Neubauten: Nachweis der Baureife des Baugeländes gemäss Art. 23 BauG²;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, über Zweckbestimmung der Räume, über Lage der Feuerstellen und Kamine, über die Boden- und Fensterflächen;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe bezüglich des Nivellierfixpunktes, über die Geschosszahl, über alten und neuen Geländeverlauf bis zur Grenze, über Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien sowie mit Markierung des Fussbodens (oberkant) des ersten über das Erdreich hinausragenden Geschosses, mit Angabe der Meereshöhen. Das bestehende Terrain ist gestrichelt und das neue Terrain mit durchgezogener Linie anzugeben;
7. Aufstellung über die Berechnung der Ausnützung und der Kubatur (gemäss aktueller SIA-Norm) bestehender und neuer Gebäude;

¹ Siehe DRB 60

² DRB 60

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Spielflächen und Autoabstellplätzen mit Zufahrten;
9. kurze Beschreibung des Baues, soweit eine solche zur Erläuterung der Pläne erforderlich erscheint; Hinweise auf die Schutzwürdigkeit einzelner Bauten oder Bauteile sowie Angaben über Zweckbestimmung und die zur Verwendung kommenden Materialien, über Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten (inklusive Umgebungsarbeiten);
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Stellungnahme der Gebäudeversicherungsanstalt bei Bauten in der Gefahrenzone II;
15. Abwassergesuch mit Situationsplan, Gebäudegrundriss und Längenprofil; Pläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
16. Emissionserklärung inklusive Emissionsprognose, sofern gemäss den eidgenössischen Vorschriften erforderlich;
17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen inklusive Lärmprognose gemäss den eidgenössischen Vorschriften;
18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkungen und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
19. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen;
20. Fachbericht über die Einhaltung der Minimalbesonnung gemäss Art. 26 BauG¹, ausser dieselbe sei offensichtlich gegeben;
- ²21. Gesuche für Aussenheizungen gemäss Formular bzw. mit den zusätzlichen Angaben sowie mit oder ohne Nachweis von zusätzlichen Energiesparmassnahmen.

Art. 4³

Bauten mit Meldeverfahren⁴ ¹ Bei Bauten, die dem Meldeverfahren gemäss Art. 50ff. KRVO unterstellt sind, teilt die Baukommission innert Monatsfrist der Bauherrschaft mit, dass das Vorhaben nicht in der eingereichten Art erstellt werden kann, andernfalls gilt es als genehmigt.

² Dem Meldeverfahren gemäss kantonalem Raumplanungsrecht werden in der Gemeinde Davos¹ folgende Bauvorhaben unterstellt:

- a) Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- b) Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4,0 m²;

¹ DRB 60

² Eingefügt gemäss Nachtrag II vom 2. September 2008; in Kraft getreten am 2. September 2008

³ Fassung gemäss Nachtrag I vom 22. November 2005; in Kraft getreten am 22. November 2005

⁴ DRB 60; Art. 18 durch KRG ausser Kraft gesetzt

¹ Siehe DRB 10, FN 1

- c) Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
- Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorfürhungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen,
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
- d) Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
- e) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1,5 m²;
- f) nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6,0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2,0 m² ausserhalb der Bauzonen;
- g) Terrainveränderungen bis zu 0,8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- h) Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1,0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- i) Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
- k) Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden.

Art. 5

Sonderfälle

¹ Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie kann ein Modell verlangen.

² Gesuche für einfache Fassadenänderungen oder für Reklamen und Beschriftungen können auch in der Form von fotografischen Aufnahmen mit masstäblichen Veränderungseintragungen und einem Beschrieb eingereicht werden.

³ Sämtliche Unterlagen sind vom Gesuchsteller und vom Planverfasser zu datieren und zu unterzeichnen. Sie sind im Normalformat A4 (21 x 29,7 cm) zu falzen.

⁴ Für Veränderungen an bestehenden Bauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein. Die alten und neuen Konstruktionen sind durch Farben (alter Bestand: schwarz, Abbruch: gelb, neue Bauteile: rot) kenntlich zu machen.

Art. 6

Pläne von Projektänderungen Von sämtlichen Projektänderungen oder Anpassungen gegenüber den genehmigten Plänen sind dem Hochbauamt die neuen Pläne unaufgefordert nachzureichen.

Art. 7

Verfahren mit UVP ¹ Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, überwacht die Baubehörde nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften deren Durchführung.
² Das Hochbauamt legt bei allen Baugesuchen, bei denen die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bereits rechtskräftig abgeschlossen ist, deren Ergebnisse zur Information aller Beteiligten mit den übrigen Bauakten nochmals auf.

Art. 8

AZ- Prüfung ¹ Bei Baugesuchen hat das Hochbauamt die Ausnutzungsziffer zu überprüfen, insbesondere Ausnutzungs-Transfer, Abarzellierungen usw.
² Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken¹.

III. Bestimmungen zur Bauausführung

Art. 9

Baugespann ¹ Nach der Einreichung des Baugesuches ist für Neu-, An-, Um- und Aufbauten, einschliesslich Kleinbauten, ein Baugespann aufzustellen, das die künftige Gestalt, die Höhe und Lage des Gebäudes genau darstellt. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
² Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen rot zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an Kantonsstrassen sorgt die Bauherrschaft für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes.
³ Das Hochbauamt veranlasst die fachkundige Abnahme des Baugespannes.
⁴ Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann innert 30 Tagen zu entfernen.

Art. 10

Schutzvorschriften ¹ Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benutzt werden, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherr zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten;
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten, Einlauf- und Kontrollschächte sind zu schützen und stets freizuhalten;
- c) gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu erstellen;

¹ BauG, DRB 60; vgl. Art. 99

d) nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen.

² Das Hochbauamt kann nötigenfalls weitere Schutzmassnahmen anordnen.

Art. 11

Baukontrollen ¹ Die Baukontrollen sind vor Bezug der Bauten oder Anlagen durchzuführen. Die Bauherrschaften sind verpflichtet, die Termine für die Baukontrolle so früh mit dem Bauamt abzusprechen, dass diese Vorschrift eingehalten werden kann.

² Mehraufwand, der sich aus der Nichteinhaltung dieser Auflage ergibt, wird der Bauherrschaft vollumfänglich in Rechnung gestellt.

Art. 12

Benützung des Nachbargrundstückes ¹ Soweit die Erstellung oder der Unterhalt eines Gebäudes das Betreten oder die Benützung des nachbarlichen Bodens vorübergehend notwendig macht, muss sich der Nachbar dies gegen Entschädigung gefallen lassen.

² Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dem Nachbarn von ihrem Vorhaben rechtzeitig und schriftliche Kenntnis zu geben. Sie ist gehalten, dessen Eigentum möglichst zu schonen und für Schaden vollen Ersatz zu leisten.

Art. 13

Baumschutz ¹ An der Erhaltung stufiger Gruppen von ungleichaltrigen Bäumen besteht ein besonderes Interesse. Die Erhaltung schwacher oder alter Einzelbäume ist nicht vorrangig.¹

² Rechtsmittel gegen Entscheide der Forstorgane ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens sind gemäss Art. 163 Abs. 2 BauG² zu erheben.

Art. 13a³

Energiehaushalt gemeindeeigene Bauten Gemeindeeigene Bauten müssen sich durch eine vorbildliche und effiziente Energienutzung auszeichnen. Die energetischen Anforderungen an kommunale Neubauten oder wesentliche Umbauten sowie die Vorgaben an Betrieb und Unterhalt richten sich nach den in der kantonalen Energieverordnung festgelegten Mindestanforderungen für kantonseigene Bauten.

IV. Kompetenzzuweisungen

Art. 14

Hochbauamt Überall dort, wo das Baugesetz⁴ vom Bauamt spricht, ist das Hochbauamt zuständig, ausser in dieser Verordnung werde eine andere Zuständigkeit festgelegt.

Art. 15

Orientierungen Orientierungen über offensichtlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen, von denen die Gemeinde Kenntnis erhält, werden vom Hochbauamt selbstän-

¹ BauG, DRB 60; vgl. Art. 118

² DRB 60

³ Eingefügt gemäss Beschluss des Kleinen Landrates vom 7. Februar 2017; in Kraft getreten am 7. Februar 2017

⁴ DRB 60

dig bearbeitet. Baubehörde und Baukommission werden darüber regelmässig in Kenntnis gesetzt.

Art. 16

- Zuständigkeiten Zuständige Gemeindebehörde bezüglich der nachfolgend erwähnten Aufgaben gem. BauG¹ ist:
- a) Der Chef Polizeiwesen für:
 - Bewilligungen und Auflagen gemäss Art. 50 BauG² i.V.m. Art. 10 Ausführungsbestimmungen zum BauG³
 - b) Der Gemeindecarchitekt für:
 - Verlängerung der Fristen gemäss Art. 152 BauG⁴
 - c) Der Forstdienst der Gemeinde als zuständiges Forstorgan für:
 - Baumschutz im Sinne von Art. 118 BauG⁵

V. Bauberater

Art. 17

- Anstellung Der Bauberater wird im Auftragsverhältnis angestellt. Die Baubehörde schliesst einen entsprechenden Vertrag ab.

Art. 18

- Stellvertretung Die Baubehörde stellt die Stellvertretung des Bauberaters im Verhinderungs- oder Ausstandsfall sicher.

Art. 19

- Einsichtspflicht Das Hochbauamt stellt in Zusammenarbeit mit dem Bauberater sicher, dass dieser in alle Baugesuche ohne Verzögerung für das Verfahren vor der Behandlung in der Baukommission Einsicht nimmt.

VI. Vollzugsanweisungen

Art. 20

- Stellungnahme ¹ Bevor ein Baugesuch der Baukommission vorgelegt wird, ist dem Delegierten für
 Delegierter für Umweltschutz die Möglichkeit einzuräumen, schriftlich Stellung zu nehmen.
 Umweltschutz ² Davon ausgenommen sind nur Bauvorhaben, die keine bedeutenden Auswirkungen auf die Umwelt haben, wie Dach- oder Fassadensanierungen usw.

Art. 21

- Ersatzabgabe Die Ersatzabgaben im Sinne von Art. 39 BauG⁶ werden dem Abgabepflichtigen von
 Parkplätze der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

¹ DRB 60

² DRB 60

³ DRB 60.05

⁴ DRB 60

⁵ DRB 60

⁶ DRB 60

Art. 22

Abgabe bei Umnutzung Die Ersatzabgaben im Sinne von Art. 70 Abs. 2 BauG¹ bei der Umnutzung einer Klinik oder eines Hotels werden auf der Differenz der dannzumaligen Verkehrswerte berechnet.

Art. 23

Normen und Regeln Als anerkannte Normen und Regeln² für die Errichtung von Bauten und Anlagen gelten insbesondere:

- a) die SIA-Normen im Allgemeinen;
- b) SUVA-, BfU- und GVA-Vorschriften bezüglich Sicherheit;
- c) die VSS-Normen für die Bestimmung von Pflichtparkplätzen³, soweit diese nicht im Gesetz festgelegt sind;
- d) bauliche Richtlinien der Lebensmittelinspektoren für Gastwirtschaftsbetriebe.

Art. 24

Verlängerung Bewilligte Baugesuche können höchstens zweimal um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Art. 25

Bauzeiten ¹ Eine Störung im Sinne von Art. 154 Abs. 2 BauG⁴ gilt für Arbeiten im Gebäudeintern als ausgeschlossen, wenn die Fenster und Aussentüren montiert sind.
² Bei Sicherungsarbeiten im öffentlichen Interesse, wie Lawinenverbauungen, Bachsanierungen, Waldarbeiten usw., können die Bauzeiten ausgedehnt werden.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 26

In-Kraft-Treten Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit dem Baugesetz in Kraft.⁵

¹ DRB 60

² BauG, DRB 60; Art. 40

³ BauG, DRB 60; Art. 38

⁴ DRB 60

⁵ In-Kraft-Treten BauG, DRB 60: 16. April 2002