

GROSSER LANDRAT DER GEMEINDE DAVOS

AMTSPERIODE 2017 – 2020

E I N L A D U N G

zur

16. Sitzung des Grossen Landrates

auf

Donnerstag, 14. Februar 2019, 14.00 Uhr

im Landratssaal

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 16. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

1. **Protokoll**

Das Protokoll der Sitzung vom 10.01.2019 sowie alle übrigen Unterlagen liegen ab sofort für die Mitglieder des Grossen Landrates im Landratssaal in der Aktenaufgabe zur Einsichtnahme auf.

2. **Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (GZWD)**

Beilage Nr. 170: Antrag an den Grossen Landrat vom 07.08.2018

Beilage Nr. 171: Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz)

Auflageakten: Vorprüfung Teilrevision Ortsplanung, Gesetz über Zweitwohnungen, durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 25.11.2016

3. **Bau von preisgünstigen Wohnungen für Einheimische, Bericht zur aktuellen Situation und Abschreibung des Postulats Petra Aeberhard vom 05.12.2013**

Beilage Nr. 172: Antrag an den Grossen Landrat vom 08.01.2019

Auflageakten:

- Einwohneramt der Gemeinde Davos, Einwohnerzahlen nach ESPOP 2013 bis 2018
- Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur für Davos 2011 bis 2016
- Hochbauamt der Gemeinde Davos, Übersicht zu den bewilligten Erstwohnungen ab 2014 bis heute
- Neue Zürcher Zeitung, Artikel "Wohnungsmieten könnten um über 10 Prozent sinken" vom 18.01.2018
- Kleiner Landrat, Botschaft vom 29.04.2014 "Postulat Petra Aeberhard betreffend Bau von preisgünstigen Wohnungen für Einheimische auf dem Areal "Metz-Parkplatz", Frage der Überweisung"
- Grosser Landrat, Protokoll zur Sitzung vom 22.05.2014
- Landrätin Petra Aeberhard, Postulat vom 05.12.2013 betreffend Bau von preisgünstigen Wohnungen für Einheimische auf dem Areal "Metz-Parkplatz"

4. Persönliche Vorstösse

5. Mitteilungen des Kleinen Landrates

- Information zur Entwicklung der Spital Davos AG

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.

Mit freundlichen Grüssen



Philipp Wilhelm, Landratspräsident

Davos, 23. Januar 2019

Sitzung vom 07.08.2018
Mitgeteilt am 10.08.2018
Protokoll-Nr. 18-593
Reg.-Nr. B1.3.2

An den Grossen Landrat

Botschaft zum Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (GZWD)

1. Anlass für die Teilrevision der Ortsplanung

Am 11. März 2012 haben 50,6 % der Stimmberechtigten und 13½ Stände die von der Stiftung Helvetia Nostra eingereichte Eidgenössische Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" angenommen. Gemäss Art. 75b Abs. 1 BV ist der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde damit auf höchstens 20 % beschränkt. Für den Erlass der erforderlichen Ausführungsgesetzgebung wurde in den Übergangsbestimmungen zu Art. 75b BV eine Frist von zwei Jahren vorgesehen (Art. 197 Ziff. 9 Abs. 1 BV).

Seit dem 1. Januar 2016 steht nun das bundesrechtliche Zweitwohnungsgesetz (ZWG) mit der dazugehörigen Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft. Dadurch wird der grösste Teil der geltenden kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen überflüssig.

Nach dem Bundesrecht sind die Kantone befugt, die Erstellung und Nutzung von Wohnungen auch stärker einzuschränken als dies im Zweitwohnungsgesetz vorgesehen ist (Art. 3 Abs. 2 ZWG). Die Gemeinden wurden vom Kanton in diesem Zusammenhang ausdrücklich ermächtigt, eine entsprechende Verschärfung der Zweitwohnungsbestimmungen in eigener Kompetenz vorzunehmen (Art. 35e Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [KRVO]).

Da Davos einen Zweitwohnungsanteil von weit über 20 % aufweist und die bundesrechtlichen Vorschriften somit unmittelbar gelten, müssen die nun überholten kommunalen Grundsätze zum Zweitwohnungsbau auf die neue Rechtslage abgestimmt werden, insbesondere was die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen i.S.d ZWG mit kommunaler Nutzungsaufgabe anbelangt. Gleichzeitig sind die bundesrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf eine nachhaltige und tragfähige Entwicklung des Ortes als Tourismusdestination, Kongress-, Forschungs- und Ausbildungsort sowie im Bereich des Gesundheitswesens zu prüfen. Dabei geht es vor allem um die Frage, ob, unter welchen Bedingungen und in welchem Mass eine nach Bundesrecht unter Umständen teilweise noch zulässige Umnutzung von

Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe mit den besonderen örtlichen Verhältnissen verträglich ist. Schliesslich braucht es auch Regeln, um die bislang bereits verlangte Förderung des Erstwohnungsbaus und von Gewerbebetrieben weiterhin sicherzustellen.

2. Geltende kommunale Regelung

Die Gemeinde Davos verfügt in den Art. 126 bis 145 Baugesetz (BauG) über eine Regelung zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in Form einer Kontingentierung verbunden mit einer Lenkungsabgabe.

Angesichts des Zweitwohnungsanteils in der Gemeinde fehlt den seit dem 8. Mai 2012 in Kraft stehenden kommunalen Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau, welchen die Einwohner von Davos bereits am 13. Juni 2010 zugestimmt hatten, wegen des neuen Bundesrechts jedoch der Anwendungsbereich. Sie sind im Zuge einer auf das Bundesrecht angepassten neuen kommunalen Gesetzgebung deshalb aufzuheben (Ziff. 3.4.1 hiernach).

3. Kommentierung der neuen Regelung (GZWD)

3.1 Allgemeines (Art. 1 - 3 GZWD)

Das kommunale Zweitwohnungsgesetz bezweckt die Anpassung der bestehenden Zweitwohnungsbestimmungen der Gemeinde (Art. 126 bis 145 BauG) an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen und die dazugehörige Verordnung (Art. 1 GZWD). Soweit im GZWD nichts anderes bestimmt wird, sollen deshalb auch die verwendeten Begriffe auf das Bundesrecht abgestimmt sein und die übergeordneten Bestimmungen des ZWG resp. der ZWV ergänzend anwendbar sein (Art. 2 Abs. 2 und Art. 3 GZWD). Obwohl die Thematik in einem eigenen Gesetz geregelt wird, gehören die kommunalen Bestimmungen sachlich dem Baurecht an (Art. 2 Abs. 1 GZWD).

3.2 Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung (Art. 4 - 8 GZWD)

3.2.1 Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen

Der Bau von neuen Zweitwohnungen (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen) wurde durch die auf kommunaler Ebene im Jahr 2010 durch die Stimmbürger verabschiedeten Zweitwohnungsbestimmungen über eine Kontingentsregelung und Lenkungsabgaben geregelt. Dabei wurde der Bau von neuen Zweitwohnungen, welche gemäss Art. 10 ZWG heute als altrechtliche Wohnungen gelten, insoweit eingeschränkt, als dass ein Bauherr ohne Kontingent bzw. ohne Bereitschaft zur Zahlung der Lenkungsabgabe grundsätzlich nur Erstwohnungen erstellen konnte. Entsprechende Nutzungsbeschränkungen bleiben auch nach dem neuen Gesetz im bislang vorgesehenen zeitlichen Umfang von mind. 15 Jahren (Art. 130 und Art. 144b BauG) bestehen (Art. 4 GZWD). Dies ist im Übrigen auch im Bundesrecht so festgelegt (Art. 11 Abs. 1 ZWG).

3.2.2 Aufhebung der Erstwohnungspflicht und zu bezahlende Abgabe

Ein Antrag auf Aufhebung der eben beschriebenen, auf kommunales Recht gestützten Nutzungsaufgabe ist bis anhin unter Vorweisung eines Kontingents frühestens nach 15 Jahren möglich (Art. 130 Abs. 1 und Art. 144b Abs 1 BauG).

Das Gesuch um Aufhebung einer kommunalen Nutzungsbeschränkung wird im Meldeverfahren (Art. 50 f. KRVO) behandelt. In diesem vereinfachten Bewilligungsverfahren entfällt die öffentliche Auflage und Publikation des Gesuchs und demnach auch das baurechtliche Einspracheverfahren (Art. 92 KRG i.V.m. Art. 45 KRVO). Dies ist gerechtfertigt, da sich mit der Aufhebung der Nutzungsbeschränkung an der grundlegenden Wohnnutzung und somit an der Raumwirksamkeit, Zonenkonformität und Ausnützung der Baute nichts ändert; die Verkehrsbelastung wird im Falle einer Umnutzung einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung sogar abnehmen (vgl. zu den Kriterien für den Anwendungsbereich des Meldeverfahrens: Art. 50 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO).

Ein Kontingent wird anders als bisher (Art. 130 Abs. 1 und Art. 144b Abs. 1 BauG) nach Art. 5 Abs. 2 GZWD nicht mehr benötigt. Dafür ist neu eine Abgabe von CHF 300.00 / m² Hauptnutzungsfläche geschuldet (Art. 5 Abs. 3 i.V.m. Art. 6 GZWD im Gegensatz zu Art. 141 Abs. 3 BauG). Diese Abgabe ist nicht als echte Lenkungsabgabe konzipiert. Da der Wegfall einer Nutzungsbeschränkung für den Betroffenen aber selbstredend vorteilhaft ist, erscheint die Bezahlung einer Abgabe gerechtfertigt. Der zu leistende Betrag im Falle einer entsprechenden Umwandlung wurde bewusst tiefer als die reguläre Lenkungsabgabe von CHF 500.00 / m² BGF (Art. 142 BauG) angesetzt, denn der Wohnungseigentümer hat immerhin während der erwähnten Mindestdauer die Nutzung von Wohnraum exklusiv für Ortsansässige bzw. denen nach dem ZWG gleichgestellte Personen ermöglicht. Die bisherige Regelung über die Speisung eines Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" mit den erwähnten Abgaben und deren Einsatz (Art. 144 BauG) wird vom GZWD übernommen (Art. 7 GZWD).

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurde diese Regelung teilweise kritisiert, da damit ein Verlust an Erstwohnungen verbunden sei. Aktuell werden allerdings viele neue Erstwohnungen erstellt, deren Umwandlung in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung durch das ZWG ausgeschlossen ist. Damit wird die Aufhebung von Nutzungsbeschränkungen bei altrechtlichen Wohnungen mehr als kompensiert. Zudem besteht gestützt auf Art. 12 Abs. 1 ZWG die Möglichkeit, bei Bedarf Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen schnell durch den Erlass von gezielten Massnahmen zu begegnen, vorab durch den Erlass einer Planungszone zur Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten altrechtlicher Erstwohnungen in unbewirtschaftete Zweitwohnungen.

3.2.3 Sistierung der Erstwohnungspflicht

Die Auflage zur Nutzung neuer Wohnungen als Erstwohnung kann gemäss Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und Art. 9 ZWV unter bestimmten Umständen sistiert werden und soll entsprechend auch in der Gemeinde möglich sein. Die bisherige Möglichkeit, eine kommunal angeordnete Erstwohnungspflicht im Härtefall unter bestimmten Bedingungen sogar vorzeitig aufzuheben (Art. 131 Abs. 2 BauG), ist damit angesichts des bundesrechtlichen Systems nicht haltbar.

3.2.4 Missachtung der Erstwohnungspflicht

Die vorgesehene Sanktion im Falle einer Missachtung der Erstwohnungspflicht bezieht sich auf die nach kommunalen Regeln angeordnete Beschränkung. Für die Missachtung von auf dem ZWG basierenden Nutzungsbeschränkungen enthält das ZWG eine eigene Strafbestimmung.

3.3 Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz (Art. 9 - 11 GZWD)

3.3.1 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Das Bundesrecht erlaubt in gewissem Mass den Bau von Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben, auch wenn der Zweitwohnungsanteil in der betreffenden Gemeinde über 20 % liegt (Art. 8 Abs. 1 und 3 ZWG). Dies ist dann möglich, wenn ein Betrieb nur so wirtschaftlich geführt resp. weitergeführt werden kann (Art. 8 Abs. 1 lit. a ZWG). Da die Gemeinde dringend auf ein ausreichend grosses Angebot an Beherbergungsbetrieben angewiesen ist, wird diese auf den Erhalt der Kapazitäten ausgerichtete Förderungsmassnahme auch nicht weiter eingeschränkt (Art. 9 Abs. 1 GZWD).

Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat und nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann, darf unter bestimmten weiteren Bedingungen zu maximal 50 % der Hauptnutzungsfläche in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen umgenutzt werden (Art. 8 Abs. 4 ZWG).

Die im ZWG vorgesehene Umnutzungsmöglichkeit für gewisse Beherbergungsbetriebe führt zu einem Abbau von Hotelbetten. Eine bestimmte Anzahl von Hotelbetten ist in Davos mit seiner Ausrichtung auf die Durchführung von Kongressen, auf den Tourismus, auf Forschung und Erziehung sowie das Gesundheitswesen allerdings unabdingbar. Ein unkontrollierter Verlust von Beherbergungsbetrieben ohne Stärkung der verbleibenden Infrastruktur würde sich zwangsläufig auch nachteilig auf andere Branchen und Institutionen auswirken. Andere Gemeinden wie z.B. St. Moritz und Pontresina haben deshalb die Umwandlung von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe gänzlich verboten. Die für Davos getroffene Regelung geht nicht so weit, verlangt aber, dass der Ertrag bzw. Gewinn aus einer solchen Umnutzung vollumfänglich in einen anderen bereits bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb (aber nicht zwingend in den verbleibenden, nicht in Zweitwohnungen umgenutzten Teil des Betriebs) investiert werden, der für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist und zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten Beherbergungsbetriebs beiträgt. Es wird dadurch eine breitere und bessere Stützung von strukturierten Beherbergungsbetrieben angestrebt, was auch einem zentralen Anliegen der Zweitwohnungsinitiative entspricht (warme Betten).

3.3.2 Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Die grundsätzlichen und im Vergleich zum ZWG restriktiveren Regeln zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben sollen auch bei der Umnutzung von entsprechenden Betrieben in geschützten resp. ortsbildprägenden Bauten zur Anwendung gelangen. An-

ders genutzte geschützte resp. ortsbildprägende Bauten dürfen dagegen nach Massgabe von Art. 9 ZWG in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgewandelt werden, wobei dann eine Abgabe von CHF 300.00 / m² Hauptnutzungsfläche fällig wird.

3.3.3 Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen

Zur Abschätzung der Verhältnisse im Hinblick auf die Ergreifung von Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen (Art. 12 ZWG) ist das Mass der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu erheben, welche am 11. März 2012 als Erstwohnungen belegt waren. Da diese Daten von erheblicher Bedeutung sind, muss eine Missachtung der Anzeigepflicht auch sanktioniert werden können. Auf die Einführung eines förmlichen und kostenpflichtigen Bewilligungsverfahrens kann aber verzichtet werden.

3.4 Übergangs- und Schlussbestimmungen (Art. 12 - 13 GZWD)

3.4.1 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

Seit der Annahme der Eidgenössische Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" und dem Erlass der entsprechenden bundesrechtlichen Ausführungsgesetzgebung ist der Bau neuer Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe, d.h. klassischer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % weitgehend unmöglich geworden. Mit der Einführung des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes in der vorliegenden Form können die bislang in den Art. 126 bis 145 BauG verankerten Zweitwohnungsbestimmungen mit dem System der Kontingente und Lenkungsabgaben somit aufgehoben werden.

Wichtige Prinzipien wie die Möglichkeit zur Aufhebung einer auf Art. 126 bis 145 BauG abgestützten Nutzungsbeschränkung sowie zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung wurden ins neue Gesetz und in angepasster Form übernommen, um in diesen Bereichen die berechtigten Erwartungen der Betroffenen erfüllen zu können.

3.4.2 Inkrafttreten

Als Teil des kommunalen Baugesetzes kann das GZWD nach seiner Annahme durch den Stimmbürger erst mit dem Genehmigungsbeschluss der Regierung des Kantons Graubünden in Kraft treten (Art. 22 Abs. 2 i.V.m. Art. 48 Abs. 1 und 49 Abs. 1 KRG).

4. Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinde hat den Erlass zur Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes am 16. August 2016 der kantonalen Fachstelle (Amt für Raumentwicklung [ARE]) zur Vorprüfung eingereicht. Das Vorprüfungsverfahren wurde mit dem Bericht der Fachstelle vom 25. November 2016 abgeschlossen. Dabei hat sich das ARE zu drei Bereichen kritisch bis ablehnend geäußert:

4.1 Verwendung der Abgaben für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht

Das ARE hat insbesondere die Möglichkeit der Zuführung eines maximalen Anteils von 50 % der erhobenen Abgaben im Zusammenhang mit der Aufhebung der Erstwohnungspflicht und im Fall der keinen Beherbergungsbetrieb betreffenden Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe an den allgemeinen Haushalt kritisiert. Dies sei mit der Rechtsnatur einer Lenkungsabgabe nicht vereinbar.

Bei der Abgabe handelt es sich allerdings um keine reine Lenkungsabgabe. Zudem deckt sich diese Verwendungsmöglichkeit mit dem bislang in Art. 144 Abs. 2 BauG vorgesehenen Mitteleinsatz, welcher von der Regierung mit Beschluss vom 8. Mai 2012 genehmigt wurde.

4.2 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Im Vorprüfungsverfahren wurde dem ARE noch eine Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bis maximal 50 % der Hauptnutzungsfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung) zusätzlich verschärfende Bestimmung vorgelegt, wonach der Ertrag aus der Umnutzung eines strukturierten Beherbergungsbetriebes in den verbleibenden Betriebsteil zu investieren war. Nach Ansicht des ARE handelt es sich bei Art. 8 Abs. 4 ZWG jedoch um eine typische Strukturbereinigungsmassnahme, weshalb die Restfläche gerade nicht als strukturierter Beherbergungsbetrieb weitergeführt werden könne. Ein Hotel könne sachlogisch nach der erwähnten Umnutzung erst recht nicht mehr rentabel (weiter-)geführt werden, wenn schon ein doppelt so grosser Betrieb nicht wirtschaftlich sei. Zudem berge die Bestimmung ein erhebliches Umgehungspotential.

Auf Grund dieser Bedenken und wegen der teils massiven Kritik während der Mitwirkungsaufgabe wurde die Bestimmung abgeändert, so dass der Gewinn resp. Ertrag aus einer solchen Umnutzung vollumfänglich in einen anderen bereits bestehenden oder neuen strukturierten und für das touristische Angebot relevanten Beherbergungsbetrieb (aber nicht zwingend in den verbleibenden, nicht in Zweitwohnungen umgenutzten Teil des Betriebs) investiert werden muss. Ausgeschlossen ist aber eine Kumulation zwischen Querfinanzierung eines Beherbergungsbetriebs mit Zweitwohnungen und Umnutzung eines Beherbergungsbetriebs in Zweitwohnungen, da diesen Fällen unterschiedliche Ausgangslagen zugrunde liegen und die Wirksamkeit der gewählten Massnahme durch ein Gutachten festgestellt sein muss.

4.3 Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Die Bedenken des ARE beziehen sich auf die nur eingeschränkte Umnutzung solcher Objekte in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, wenn es sich dabei um einen Beherbergungsbetrieb handelt. Der vom Bundesrecht angestrebte Erhalt der geschützten und ortsbildprägenden Bauten (Art. 9 ZWG) sei in diesem Fall nicht sichergestellt.

Diesen Bedenken wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass ein Gutachten vorliegen muss, welches im Sinne der Bestimmung den Erhalt der umgenutzten geschützten und ortsbildprägenden Bauten bestätigt.

Zudem hat das ARE, gestützt auf den ihm vorgelegten Entwurf, die mit der Umnutzung solcher Objekte verbundene Lenkungsabgabe und deren Verwendungszweck beanstandet.

Dies wurde in der vorliegenden Fassung korrigiert, indem keine Lenkungsabgabe erhoben wird, sondern nur noch eine Abgabe aus der Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten ohne Beherbergungsbetrieb. Durch die Möglichkeit der Umnutzung erfährt das Objekt einen erheblichen Mehrwert, was eine Abgabe rechtfertigt. Ihr Verwendungszweck wird in Art. 7 festgelegt.

5. Mitwirkungsverfahren

In Anwendung von Art. 13 Abs. 1 KRVO legte der Kleine Landrat den Entwurf für ein kommunales Zweitwohnungsgesetz (GZWD) zusammen mit dem Planungsbericht in den Fassungen vom 14. September 2017 zwischen dem 3. November und 4. Dezember 2017 in der Gemeinde öffentlich auf und gab dies im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im Kantonsamtsblatt bekannt (Mitwirkungsaufgabe). Während dieser Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen zum Entwurf des GZWD einbringen (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Insgesamt gingen 13 Stellungnahmen ein.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2018 hat der Kleine Landrat zu den Eingaben während der öffentlichen Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung Stellung genommen und gegenüber den Mitwirkenden den Regelungsbedarf auf Gemeindeebene und das verfolgte Konzept grundsätzlich bestätigt. Im Bereich der Umnutzungen von Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe hat der Kleine Landrat seinen ursprünglichen Gesetzesentwurf zu Art. 9 GZWD (der noch eine Investition des Ertrags aus der Umnutzung in den verbleibenden, nicht in Zweitwohnungen umgenutzten Teil des Betriebs verlangte) wegen der sehr kritischen und breiten Opposition angepasst (vgl. die obenstehende Kommentierung zu Art. 9 GZWD).

6. Zuständigkeiten

Der Erlass von Gemeindegsetzen resp. die Revision von entsprechenden Erlassen fällt nach vorgängiger Antragsstellung durch den Kleinen Landrat und parlamentarischer Beratung in die Kompetenz der Urnengemeinde (Art. 12 Abs. 1 lit. b und Art. 21 Abs. 2 Gemeindeverfassung i.V.m. Art. 17 Abs. 1 u. 2 GO GLR, Art. 1 lit. b GO KLR und Art. 48 Abs. 1 KRG).

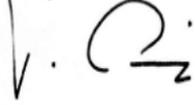
Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung der Regierung (Art. 22 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 1 KRG).

Antrag an den Grossen Landrat:

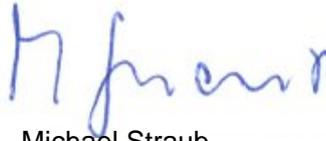
Das Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (GZWD) sei zuhanden der Volksabstimmung zu erlassen, vorbehältlich der Zustimmung der Regierung des Kantons Graubünden.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Tarsizius Caviezel
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz)

Aktenauflage

- Vorprüfung Teilrevision Ortsplanung, Gesetz über Zweitwohnungen, durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 25. November 2016

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos

Synopse

Geltendes Recht – Botschaft – Anträge der Kommission

Version vom 01.11.2018, verabschiedet durch den Kleinen Landrat am 06.11.2018

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	<p>Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])</p> <p>In der Volksabstimmung vom [...] angenommen</p>	
	I. Allgemeines	
	<p style="text-align: center;">Art. 1</p> <p>Zweck</p> <p>¹ Der vorliegende Erlass bezweckt die Anpassung der bestehenden Zweitwohnungsbestimmungen der Gemeinde Davos (kommunale Regelung) an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV).</p> <p>² Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausser-dem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 2</p> <p>Verhältnis zum Baugesetz</p> <p>¹ Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Davos (BauG).</p> <p>² Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, finden die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV)</p>	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	ergänzend Anwendung.	
	<p style="text-align: center;">Art. 3</p> <p>Begriffe</p> <p>¹ Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG und ZWV).</p> <p>² Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG aufweisen.</p>	
	II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung	
	<p style="text-align: center;">Art. 4</p> <p>Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen</p> <p>Die nach kommunaler Regelung begründeten Erstwohnungen unterliegen weiterhin einer Nutzungsbeschränkung. Sie dürfen nur als Erstwohnungen i.S.v. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG genutzt werden.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 5</p> <p>Sistierung und Aufhebung der Erstwohnungspflicht</p> <p>¹ Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht gilt Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.</p> <p>² Eigentümer von bestehenden Erstwohnungen können</p>	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	<p>im Rahmen eines Melde-verfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre als solche genutzt worden ist.</p> <p>³ Sind die Voraussetzungen erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und legt die Abgabe nach Art. 6 fest. Nach Rechtskraft der Aufhebungsverfügung und Bezahlung der Abgabe veranlasst die Baubehörde beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 6</p> <p>Abgabe für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht</p> <p>Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erhebt die Gemeinde von den Eigentümern eine Abgabe von Fr. 300.00 / m² Hauptnutzfläche. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung. Verändert sich dieser Index um jeweils mehr als 10% der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe ebenfalls um den entsprechenden Wert. Die Abgabe wird mit rechtskräftiger Aufhebungsverfügung zur Zahlung fällig.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 7</p> <p>Verwendung der Abgaben</p> <p>¹ Die Abgaben gemäss Art. 6 und Art. 10 Abs. 3 werden einem Fonds „Erstwohnungsbau und Gewerbeför-</p>	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	<p>derung“ zugeführt, der als Spezialfinanzierung zu verwalten ist. Diese Regelung gilt auch für bereits früher im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau erhobene Lenkungsabgaben.</p> <p>² Die Fondsmittel sind primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben (Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Institutionen der Lehre und Forschung) bestimmt. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrates ein Teil dieser Mittel, max. aber 50%, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden. Diese Gelder werden für die Gemeindeliegenschaften und –infrastruktur verwendet.</p> <p>³ Die Gemeinde verwendet die geäußerten Mittel im Rahmen dieser Zielsetzung entweder selbst oder stellt sie in geeigneter Form entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Sie kann dabei die erforderlichen Auflagen und Bedingungen verfügen.</p> <p>⁴ Leistungen an Dritte sind mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde zu beantragen. Zuständig für die Behandlung der Gesuche ist der Kleine Landrat, welcher im Rahmen einer Verfügung endgültig entscheidet. Auf die Ausrichtung solcher Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.</p> <p>⁵ Die Mittel werden nach Eingang der Gesuche verteilt; solange keine Fondsmittel vorhanden sind, darf die Gemeinde keine Leistungen erbringen. Vorfinanzierungen zulasten des allgemeinen Haushaltes sind unzulässig.</p>	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	<p>⁶ Zu Unrecht bezogene Mittel sind zurückzuerstatten, insbesondere auch, wenn die mit der Ausrichtung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden.</p> <p>⁷ Die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel werden vom Kleinen Landrat in einer Verordnung festgelegt.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 8</p> <p>Missachtung der Erstwohnungspflicht</p> <p>Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.</p>	
	<p style="text-align: center;">III. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 9</p> <p>Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben</p> <p>¹ Die nach Art. 8 Abs. 1 und 3 ZWG zulässigen Querfinanzierungsmöglichkeiten von strukturierten Beherbergungsbetrieben (20% bei Verkauf und 33% bei Vermietung) durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden nicht eingeschränkt.</p> <p>² In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bis</p>	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	<p>50%) ist eine Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.</p> <p>³ Die Baubehörde kann unter Beachtung von Art. 8 Abs. 4 ZWG im Umfang von bis 50% der Hauptnutzfläche Umnutzungen von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligen, sofern durch ein von einer anerkannten und unabhängigen Stelle verfasstes Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG nachgewiesen wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen ein Ertrag bzw. Gewinn resultiert - dass dieser Ertrag bzw. Gewinn vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert wird - dass dieser strukturierte Beherbergungsbetrieb für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist - dass dieser Ertrag bzw. Gewinn wesentlich zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten Beherbergungsbetriebs beiträgt. <p>Für die Festlegung des Prozentsatzes (bis 50%) ist das Gutachten richtungsweisend.</p>	<p><i>Antrag Kommission und Regierung:</i> Ändern wie folgt:</p> <p>³ Die Baubehörde kann unter Beachtung von Art. 8 Abs. 4 ZWG im Umfang von bis 50% der Hauptnutzfläche Umnutzungen von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligen, sofern durch ein von einer anerkannten und unabhängigen Stelle verfasstes Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG nachgewiesen wird,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dass aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen ein Ertrag bzw. Gewinn resultiert und 2. dass dieser Ertrag bzw. Gewinn <ul style="list-style-type: none"> entweder <ul style="list-style-type: none"> a) vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert wird und dieser strukturierte Beherbergungsbetrieb für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist und dieser Ertrag bzw. Gewinn wesentlich zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	<p>⁴ Zulässig ist in jedem Fall die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken, so in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, sofern es die betreffenden Bauvorschriften erlauben.</p>	<p>rierten Beherbergungsbetriebs beiträgt</p> <p>oder</p> <p>b) vollumfänglich in den Bau von Erstwohnungen oder die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, jeweils auf der Restfläche der betreffenden strukturierten Beherbergungsbetriebe investiert wird.</p> <p>Für die Festlegung des Prozentsatzes (bis 50%) ist jeweils das Gutachten richtungsweisend.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 10</p> <p>Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten</p> <p>¹ In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt. Von diesem Grundsatz kann nach Massgabe von Art. 9 Abs. 3 abgewichen werden.</p> <p>² Demgegenüber ist die Umnutzung von anderen geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zulässig.</p> <p>³ Für die dergestalt neu geschaffenen Zweitwohnungen</p>	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der Kommission <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	erhebt die Gemeinde eine Abgabe von Fr. 300.00 / m2 Hauptnutzfläche.	
	<p style="text-align: center;">Art. 11</p> <p>Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen</p> <p>¹ Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen, welche am 11. März 2012 zu Erstwohnungszwecken genutzt worden sind, ist im Hinblick auf Massnahmen gemäss Art. 12 ZWG dem kommunalen Hochbauamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.</p> <p>² Die Missachtung dieser Anzeigepflichten wird nach Massgabe des KRG geahndet.</p>	
	IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen	
	<p style="text-align: center;">Art. 12</p> <p>Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung</p> <p>Mit Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses werden die Art. 126 bis 145 des Baugesetzes Davos aufgehoben.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 13</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde und mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.</p>	

Sitzung vom 08.01.2019
Mitgeteilt am 11.01.2019
Protokoll-Nr. 19-1
Reg.-Nr. B3.1.3

An den Grossen Landrat

Bau von preisgünstigen Wohnungen für Einheimische, Bericht zur aktuellen Situation und Abschreibung des Postulats Petra Aeberhard vom 5. Dezember 2013

1. Ausgangslage

Landrätin Petra Aeberhard reichte am 5. Dezember 2013 zusammen mit fünf Mitunterzeichnern ein Postulat zu preisgünstigem Wohnraum für Einheimische auf dem Areal des Metz-Parkplatzes ein. Das Postulat verlangte vom Kleinen Landrat innert weniger Monate eine konkrete Überprüfung, um eine Vorlage zur Umzonung des Metz-Parkplatzes vorzulegen, die

- verträglich mit den Gemeindefinanzen sei,
- die Voraussetzungen für günstige Mieten für die späteren Wohnungen schaffe,
- die anstehenden Sanierungen weiterer Gemeindeliegenschaften nicht verzögere und
- die bei einer Überbauung verlustig gehenden Parkplätze des Areals anderenorts oder in einer Tiefgarage ersetze.

Das Postulat öffnete aber auch den Blickwinkel und verlangte die zusätzliche Überprüfung, ob sich nicht auch andere Grundstücke zum Bau preisgünstigen Wohnraums eignen könnten.

An der Sitzung des Grossen Landrates vom 22. Mai 2014 wurde das Postulat beraten und überwiesen. Der Kleine Landrat verwies jedoch auf die knifflige Umsetzung des Postulats, da die einzelnen Vorgaben "schwierig bis gar nicht" umzusetzen seien. Die offene Frage der künftigen Zweitwohnungsgesetzgebung liess den Kleinen Landrat im Frühjahr 2014 nicht zu einer klaren Beurteilung der Situation kommen. Trotz verschiedenen gravierenden Unwägbarkeiten befürwortete der Kleine Landrat aber eine Überweisung des Postulats. Der Grosse Landrat folgte nach Abschluss der Beratung dieser Einschätzung und überwies das Postulat einstimmig mit 15 Stimmen (Ackermann, Aeberhard, Ambühl, Baetschi, Bernhard, Bischof, Däscher, Fopp, Knölle, Marugg, Oberrauch, Pilman, Stricker, Thomann, Wilhelm).

2. Hintergrund und Auslöser des Postulats

Das Postulat wurde zu einem Zeitpunkt verfasst, als sich der Bau von Zweitwohnungen auf einem absoluten Höhepunkt befand. Die zugrunde liegende sehr hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen führte zu einem hohen Mietpreisniveau in Davos. Der Leerwohnungsbestand an Erstwohnungen war tief. Eine Wohnung zu finden war für Einheimische mit schmalen Portemonnaie eine Herausforderung.

Die Postulantin stellte fest, dass die Gemeinde letztmals vor 20 Jahren selber aktiv wurde beim Bau preisgünstiger Wohnungen. Damals ging es um die Überbauung des Areals der alten Brauerei und die Vergabe der Liegenschaft an die kantonale Pensionskasse. Zwischenzeitlich blieb der Kleine Landrat zwar nicht untätig. Er prüfte verschiedene Möglichkeiten und bezeichnete letztendlich das Areal des Metzparkplatzes als möglichen Standort für preisgünstigen Wohnungsbau.

3. Klärung der Situation beim Zweitwohnungsbau und in der Raumplanungsgesetzgebung

Seit der Überweisung des Postulats Petra Aeberhard haben sich die rechtlichen Grundlagen zum Zweitwohnungsbau sowie zu zentralen Bestimmungen der eidgenössischen Raumplanung massgeblich verändert. Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative in der Volksabstimmung vom 11.03.2012 und der in den Folgejahren ausgearbeiteten Zweitwohnungsgesetzgebung wurde der Bau von Zweitwohnungen ganz erheblich eingeschränkt. Das in der Volksabstimmung vom 03.03.2013 revidierte Raumplanungsrecht hat schweizweit eine Beschränkung der Bauzonen für Wohnungsbau zur Folge. Die Grösse der Wohnzonen wird inskünftig an das Bevölkerungswachstum gekoppelt. Gemeinden mit wenig Bevölkerungswachstum und unverhältnismässig grossen Wohnzonen müssen ihre ausgeschiedenen Flächen reduzieren, Gemeinden mit Bevölkerungswachstum können weiterhin moderat einzonen. Da Davos gegenwärtig ein stagnierendes Wachstum betreffend ständiger Wohnbevölkerung aufweist (siehe Statistik in der Aktenaufgabe), ist im Landwassertal keine bedeutende Ausdehnung der Bauzonen zu erwarten, jedoch auch keine Rückzonung. Die Entwicklung am Arbeitsmarkt deutet zudem nicht auf eine signifikante Zunahme bei den Arbeitsstellen bzw. den umgerechneten Vollzeitäquivalenten hin. Die Anzahl der Davoser Vollzeitäquivalente bewegt sich nach neuer Berechnung der Unternehmensstrukturen durch das Bundesamt für Statistik seit 2011 um den Wert von ca. 7'000 VZÄ (siehe Statistik in der Aktenaufgabe).

4. Andere Effekte mit Auswirkungen auf den Wohnungsbau

Seit der weltweiten Finanzkrise im Jahr 2008 und in den Folgejahren sanken die Zinsen im Euroraum und in der Schweiz auf null Prozent und darunter. Anlegern fiel es schwer, rentable Investitionen zu finden. Viele Investoren wählten die Immobilienwirtschaft für Geldanlagen, so auch in Davos. Allein in den Jahren 2014 bis 2018 wurden in Davos hunderte von Erstwohnungen geplant und gebaut (detaillierte Liste in der Aktenaufgabe), und dies notabene bei stagnierender Bevölkerung und stagnierender Arbeitsplatzzahl. 197 Erstwohnungen wurden im erwähnten Zeitraum nachweislich realisiert, 104 Wohnungen befinden sich im Bau, über hundert weitere Wohnungen sind geplant, aber noch nicht im Bau oder durch Einsprachen blockiert. Dass eine solche substanzielle Zunahme an Wohnungen über kurz oder lang zu einer Senkung des Mietzinsniveaus führen wird, entspricht einem grundlegenden volkswirtschaftlichen Marktverhalten (vgl. dazu auch NZZ-Artikel zur aktuellen Immobilienmarkt-Studie der UBS in der Aktenaufgabe).

Bevor nicht klar wird, welchen tatsächlichen Einfluss diese zahlreichen neuen Wohnungen auf das Mietzinsniveau in Davos haben werden, macht es keinen Sinn, wenn auch die Gemeinde noch zusätzliche neue Wohnungen schafft.

5. Schlussfolgerungen des Kleinen Landrates

Der Kleine Landrat hätte das Postulat gemäss den zeitlichen Vorgaben bereits früher beantwortet sollen. Jedoch waren zahlreiche wichtige gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene in der Überarbeitung bzw. in der Schwebe. Eine dannzumal verfasste Antwort des Kleinen Landrates hätte möglicherweise aufgrund der vielen Unwägbarkeiten wesentlich knapper und ungenauer verfasst werden müssen und hätte aufgrund der anschliessend verlaufenden Entwicklung bereits wieder Anpassungsbedarf. Ob dies sinnvoll gewesen wäre, kann aus heutiger Warte mindestens mit einem grossen Fragezeichen behaftet werden.

Der Kleine Landrat hat seine Arbeiten und Pendenzen immer klar offen gelegt. So verblieb das Postulat Petra Aeberhard stets und für alle Landräte transparent auf der Pendenzenliste der offenen parlamentarischen Vorstösse. Die Pendenzenliste wurde mindestens einmal pro Jahr allen Landräten zugestellt. Der Kleine Landrat wollte und musste in der Beantwortung des Postulats Petra Aeberhard abwarten, bis die Entwicklung der Situation im regionalen Wohnungsbau sich klarer abzeichnen und in eine Richtung weisen würde, bevor mit einer doch wegweisenden und unumkehrbaren Entscheidung zu einer Überbauung des Parkplatzes Metz kostspielige Tatsachen geschaffen werden.

Eine Überbauung des Parkplatzes Metz darf nicht leichtfertig entschieden werden, zumal in den letzten fünf Jahren bereits hunderte neuer Wohnungen auf privatwirtschaftlicher Basis entstanden sind. Andere Projekte des Kleinen Landrates – die Legislaturplanung zeugt davon – sind wichtiger und vordringlicher. Das Mietzinsniveau ist zwar in Davos sehr beharrlich, und der Kleine Landrat wünschte sich auch vermehrt günstigere Wohnungen. Aber das sich abzeichnende Überangebot von Erstwohnungen wird Spuren hinterlassen. Mittelfristig ist mit einem Sinken der Mietzinse zu rechnen. Auch werden vermehrt günstige Altbauten auf den Mietmarkt kommen.

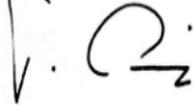
Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre, wie voranstehend ausführlich dargelegt, kommt der Kleine Landrat zur Beurteilung, dass eine zwingende Notwendigkeit fehlt, mit einem eigenen Engagement im regionalen Wohnungsmarkt einzugreifen. Nicht nur ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt heute eine völlig andere, es stellt sich auch berechtigterweise die Frage, inwieweit eine solch tiefgreifende städtebauliche Massnahme wie die vollständige Überbauung des kostbaren, zentral gelegenen Parkplatzes Metz sich im jetzigen Zeitpunkt genügend rechtfertigen liesse. Der Kleine Landrat ist der Ansicht, dass eine genügende Begründung auch zum heutigen Zeitpunkt noch immer fehlt, ein weiteres Zuwarten aber nicht weiter sinnvoll ist und das im Jahr 2014 überwiesene Postulat deshalb abgeschrieben werden soll. Würde sich die Situation am Wohnungsmarkt wider Erwarten drastisch verschlechtern, wäre es ein vergleichsweise kleiner bzw. unerheblicher Aufwand, den Inhalt dieses Postulats den aktuellen Verhältnissen anzupassen und erneut als Vorstoss einzureichen.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Vom Bericht des Kleinen Landrates zum Postulat Petra Aeberhard wird Kenntnis genommen.
2. Das Postulat Petra Aeberhard betreffend Bau von preisgünstigen Wohnungen für Einheimische vom 5. Dezember 2013 sei abzuschreiben.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Tarzsius Caviezel
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Aktenauflage

- Einwohneramt der Gemeinde Davos, Einwohnerzahlen nach ESPOP 2013 bis 2018
- Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur für Davos 2011 bis 2016
- Hochbauamt der Gemeinde Davos, Übersicht zu den bewilligten Erstwohnungen ab 2014 bis heute
- Neue Zürcher Zeitung, Artikel "Wohnungsmieten könnten um über 10 Prozent sinken" vom 18.01.2018
- Kleiner Landrat, Botschaft vom 29.04.2014 "Postulat Petra Aeberhard betreffend Bau von preisgünstigen Wohnungen für Einheimische auf dem Areal "Metz-Parkplatz", Frage der Überweisung"
- Grosser Landrat, Protokoll zur Sitzung vom 22.05.2014
- Landrätin Petra Aeberhard, Postulat vom 05.12.2013 betreffend Bau von preisgünstigen Wohnungen für Einheimische auf dem Areal "Metz-Parkplatz"

Mitteilung an

- Hochbauamt, bauamt@davos.gr.ch