

Gemeinde Davos
Kanzlei
Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1



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

GROSSER LANDRAT DER GEMEINDE DAVOS

AMTSPERIODE 2025 – 2028

EINLADUNG

zur

15. Sitzung des Grossen Landrats

auf

Donnerstag, 20. August 2026, 14:00 Uhr

im Landratssaal

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 15. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

1. Protokoll

Das Protokoll der Sitzung vom 02.07.2026 sowie alle übrigen Unterlagen, inkl. Aktenauflage, sind ab sofort für die Mitglieder des Grossen Landrats zum elektronischen Bezug bereit.

2. Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])

Beilage Nr. 133: Antrag des Kleinen Landrats vom 09.06.2026

Beilage Nr. 134: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Beilage Nr. 135: Kleiner Landrat, Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Beilage Nr. 136: Synopse Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])

Auflageakten:

- Regierungsprogramm 2026-2029
- Wohnraumstrategie 2023
- Wohnraumanalyse
- ARE GR Vorprüfungsbericht

3. Teilrevision Gemeindegesetz über die Volksschule

Beilage Nr. 137: Antrag des Kleinen Landrats vom 07.07.2026

Beilage Nr. 138: Nachtrag III zur Teilrevision des Gemeindegesetzes über die Volksschule

Auflageakten:

- Funktionendiagramm vom 30. Juni 2026
- Pflichtenheft Schulrat vom 18. März 2025
- E-Mail Austausch mit Juristin des Amts für Volksschule und Sport vom April 2025
- E-Mail Amt für Volksschule und Sport vom 20. Mai 2026 betreffend Genehmigungsfähigkeit
- Beschluss Schulratssitzung vom 18. Juni 2026 betreffend Beratung Nachtrag III

4. Persönliche Vorstösse

5. Mitteilungen des Kleinen Landrats

Meinungsaustausch

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

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Rüesch', with a long horizontal stroke extending to the right.

Scott Rüesch, Landratspräsident

Davos, 29. Juli 2026

Sitzung vom 09.06.2026
Mitgeteilt am 11.06.2026
Protokoll-Nr. 26-455
Reg.-Nr. 07.01.05.02

An den Grossen Landrat

Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Wohnraumsituation in der Gemeinde Davos hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verschärft. Für Personen mit Wohnsitz in Davos sowie für Arbeitnehmende mit Arbeitsstelle in Davos wird geeigneter Wohnraum zunehmend knapper. Ohne wirksame Massnahmen ist mit einer weiteren Zuspitzung der Lage zu rechnen. Der Anteil der Zweitwohnungen ist seit 2017 von 56,0 auf 58,9 % gestiegen, während gleichzeitig der Bestand an Erstwohnungen abnimmt. Die Leerwohnungsziffer ist auf 0,1 % gefallen – weit unter dem landesweiten Schnitt von 1,0 % –, die Mietpreise steigen und ansässige Unternehmen können offene Stellen mangels verfügbaren Wohnraums für ihre Mitarbeitenden kaum mehr besetzen. Gemäss einer Bedarfsschätzung fehlen bis 2035 rund 1'520 neue Erstwohnungen.

Um dieser Besorgnis erregenden Entwicklung entgegenzuwirken, hat sich der Kleine Landrat – nach umfangreichen Vorabklärungen und der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie samt zugehörigem Massnahmenbündel – vertieft mit einer Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (GZWD) auseinandergesetzt. Kernstück der erarbeiteten Vorlage ist eine Anteilsregelung für Erstwohnungen: Bei Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen, die abgebrochen und neu gebaut, ausgekernt, in ihrem Wohnungsbestand verändert oder in Stockwerkeigentum umgewandelt werden, müssen künftig mindestens 50 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche als Erstwohnraum ausgeschieden werden. Die Regelung gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Hälfte dieses Anteils kann mit einer Ersatzabgabe von CHF 4'500 pro m² abgegolten werden. Die eingenommenen Mittel fliessen in den Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" und kommen damit der Förderung von neuem Erstwohnraum zugute.

Die nun unterbreitete Vorlage ist das Ergebnis eines breit abgestützten Konsensprozesses: Im Frühherbst 2025 wurde bei der Gemeinde eine Volksinitiative mit 835 gültigen Unterschriften eingereicht, die eine strengere Anteilsregelung ohne Abgeltungsmöglichkeit verlangt. Der Kleine Landrat hat im Dialog mit dem Initiativkomitee und den Ortsparteien seine Vorlage

angepasst, um eine breite Abstützung zu ermöglichen. Das Initiativkomitee hat zugesagt, die Initiative zurückzuziehen, sofern die vorliegende Vorlage in Kraft tritt.

Da Revisionen des kommunalen Baugesetzes zwingend der Volksabstimmung unterliegen (Art. 48 Abs. 1 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, KRG), ist die Teilrevision durch den Grossen Landrat zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

2. Ausgangslage

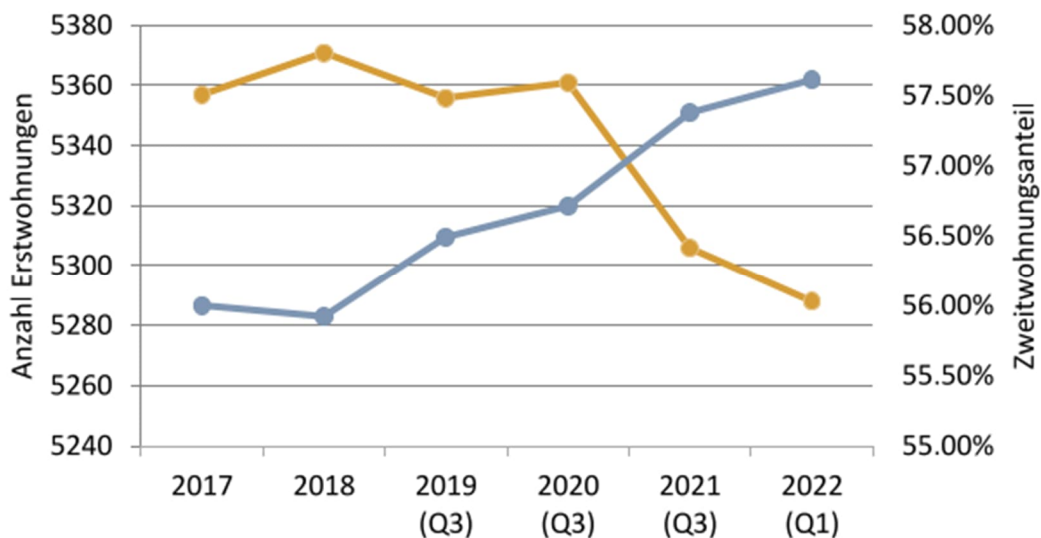
2.1 Wohnungsmarkt und Wohnraumpolitik

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden geht für die Gemeinde Davos von einer Zunahme der Bevölkerung bis 2035 um ca. 1000 Personen auf rund 11'900 Einwohnerinnen und Einwohner aus (Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050 gemäss Amt für Raumentwicklung Graubünden). Bis 2040 wird eine Zunahme um 1500 Personen auf rund 12'400 Einwohnerinnen und Einwohner angenommen. Dies entspricht insgesamt einem jährlichen Wachstum von rund 0,7 bis 0,8 % oder 80 Personen. Die Gemeinde ist bestrebt, die positive Bevölkerungsentwicklung gemäss der kantonalen Prognose zur Sicherung des Arbeitsstandortes Davos zu erreichen und die dafür notwendigen Massnahmen u.a. im Bereich der Bereitstellung von Wohnraum und im Bereich der Raumplanung zu ergreifen.

Dieses Ziel liegt sowohl dem übergeordneten Leitbild der Gemeinde Davos als auch dem am 31. Januar 2023 verabschiedeten Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL) zu Grunde und wird durch die Entwicklung der Beschäftigungszahlen auch bestätigt.

Der Kleine Landrat hat in seinem dem Grossen Landrat an der Sitzung vom 4. Dezember 2025 zur Kenntnis gebrachten Regierungsprogramm 2026-2029 die Wohnraumproblematik an die oberste Stelle der aktuellen Regierungsplanung und der erarbeiteten Projektliste gestellt. Der Bedarf an Erstwohnraum und die zu ergreifenden Massnahmen leiten sich dabei aus der umfassenden Wohnraumstrategie aus dem Jahr 2023 ab.

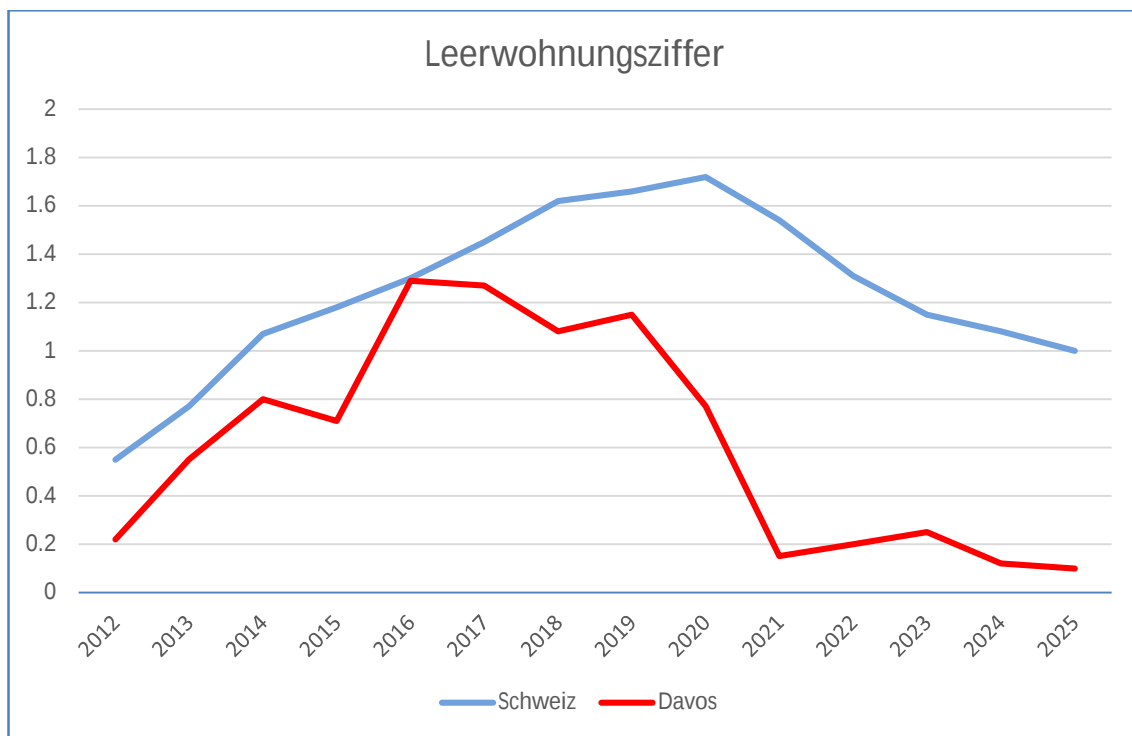
Zur Deckung des benötigten Erstwohnraumes müssen die entsprechenden räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. In der im August 2022 erstellten detaillierten Wohnraumanalyse wurde nämlich eine nachteilige Entwicklung festgestellt. Die Anzahl der in Davos beschäftigten Personen hat demnach zwar zugenommen, die ständige Wohnbevölkerung gleichzeitig jedoch abgenommen. Zudem verzeichnet der Ort einen Rückgang von Erstwohnraum resp. einen Anstieg des Zweitwohnungsanteils seit 2017 von 56,0 auf 58,9 %, was u.a. auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage zu Umnutzungen der durch Ortsansässige genutzten altrechtlichen Wohnungen führt und eine Verdrängung der Einheimischen bewirkt.



Wohnraumstrategie Gemeinde Davos: Entwicklung Anzahl Erst- und Zweitwohnungen in Davos 2016 – 2027 (Datenbezug: Bundesamt für Raumentwicklung)

Die Folge ist eine Zunahme der nach Davos pendelnden Beschäftigten. Auf Grund des demographischen Wandels nimmt auch die Zahl von jüngeren Personen und Familien ab, währenddem die Altersklasse über 45 Jahre verstärkt Wohnraum beansprucht.

Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz ganz allgemein und speziell in den Bündner Bergregionen nicht zuletzt dank neuer Möglichkeiten wie digitalem Arbeiten im Homeoffice sowie einem entsprechenden Zinsumfeld in den letzten Jahren stark angestiegen. Dementsprechend ist die Leerwohnungsziffer, welche den Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand bezeichnet, von ihrem Höchststand aus dem Jahr 2016 mit 1,3 auf aktuell 0,1 % gefallen, was bei gleichzeitig steigenden Mieten einem ausserordentlichen Angebotsmangel gleichkommt. Dies ist weit unter dem derzeitigen schweizerischen Mittel von 1,0 % (Stichtag: 1. Juni 2025). Bei einer Leerwohnungsziffer unter 1 % spricht man üblicherweise davon, dass das Angebot stark verknüpft ist und Wohnungsnot herrscht, da ein ausgeglichener Markt eine Quote von etwa 1,5 bis 2,0 % erfordert.



Datenbezug: BfS

In der Konsequenz stiegen gemäss der Immobilienfirma Wüest Partner auch die auf dem Markt angebotenen Mietpreise in Davos zwischen 2019 und 2022 um ca. 9 %.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Entwicklung der Gemeinde angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und steigenden Mieten stark eingeschränkt ist. Die lokalen Unternehmen haben grösste Schwierigkeiten, attraktive Stellenangebote zu lancieren und müssen vermehrt auf Zupendlerinnen und Zupendler zugreifen, falls sie offene Stellen unter derart nachteiligen Umständen überhaupt noch besetzen können. Ohne ausreichend geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum lässt sich das Potenzial an Personen, die sich in der Gemeinde niederlassen wollen, nicht ausschöpfen. Entsprechend fehlen diese Personen als Steuerzahlerinnen und Steuerzahler.

2.2 Erstwohnungsinitiative und möglicher Konsens

Wegen den Schwierigkeiten bei der Bereitstellung von ausreichend geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige wurde im Frühherbst 2025 bei der Gemeinde eine mit 835 Unterschriften gültig zustande gekommene Volksinitiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht.

In Anlehnung an die Flimser Zweitwohnungs-Regelung (Ausscheidung eines Erstwohnungsanteils bei bestimmten baulichen Eingriffen in den altrechtlichen Wohnungsbestand) soll mit einer Ergänzung des GZWD im gesamten Gemeindegebiet bei Bauvorhaben an Gebäuden mit mehreren altrechtlichen Wohnungen ebenfalls eine Anteilsregelung für Erstwohnungen vorgeschrieben werden, wobei anders als in Flims keine Abgeltungsmöglichkeit vorgesehen ist.

Angesichts einer bereits in Ausarbeitung befindlichen und durch den Kanton vorgeprüften Planung der Gemeinde zu einer Teilrevision des GZWD mit gemässigerer Anteilsregelung und wegen dem zeitintensiven Verfahren bis zu einer Abstimmung über das Initiativbegehren, hat der Kleine Landrat das Gespräch mit dem Initiativkomitee sowie Vertretern der Ortsparteien gesucht und seine Vorlage zur Teilrevision des GZWD im Hinblick auf einen möglichst breit abgestützten Konsens angepasst. Danach soll die Anteilsregelung nicht bloss bestimmte zentrale Bauzonen betreffen, sondern für das gesamte Gemeindegebiet gelten, aber immer noch auf Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen beschränkt bleiben. Zudem wurde der Betrag für die teilweise Abgeltungsmöglichkeit der Erstwohnungsauflage im Hinblick auf die Generierung von Fördermittel erheblich erhöht (von CHF 2'000 auf CHF 4'500 pro m²).

Sofern die Vorlage in der vorliegenden Ausgestaltung in Kraft treten kann, hat das Initiativkomitee mit Mehrheitsentscheid der Gemeinde den Rückzug ihres Anliegens zugesagt. Damit könnte die unsichere Rechtslage infolge einer ansonsten länger andauernden Planungszone bis zum Entscheid über die Erstwohnungsinitiative bedeutend schneller beendet werden.

2.3 Planungszone

Eine Anpassung baurechtlicher Bestimmungen benötigt Zeit für die Vorprüfung der Vorlage durch den Kanton, die Mitwirkungsaufgabe, die anschliessende parlamentarische Beratung, die obligatorische Volksabstimmung und die kantonale Genehmigung. Baugesuchen kann während diesem Prozess nur entsprochen werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen. Dies wird über eine kommunale Planungszone sichergestellt (Art. 21 KRG).

Der Kleine Landrat hat deshalb am 24. Juni 2025 eine entsprechende Planungszone eingeführt, die er wegen der zustande gekommenen Erstwohnungsinitiative mit Beschluss vom 28. Oktober 2025 auf das gesamte Gemeindegebiet erweiterte und auf die verschärften Bestimmungen der Volksinitiative anpasste.

Die Planungszone wirkt sich zwangsläufig hemmend auf die Bautätigkeit aus, weshalb der Kleine Landrat bestrebt ist, den unsicheren Zustand über die künftig geltenden Regeln schnellstmöglich zu beenden.

3. Gesetzliche Grundlagen zur Regulierung des Zweitwohnungsmarktes

3.1 Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Davos (BauG) zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus

In der Volksabstimmung vom 13. Juni 2010 wurden die kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus über Kontingente und Lenkungsabgaben resp. mit einer mind. 15 Jahre dauernden Erstwohnungsaufgabe angenommen (am 8. Mai 2012 durch die Kantonsregierung genehmigt). Diese Bestimmungen haben ihren Anwendungsbereich inzwischen aber verloren und wurden durch das Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD]) aufgehoben (vgl. nachfolgend Ziff. 3.2, insbesondere auch zum Umgang mit bestehenden kommunalen Erstwohnungsaufgaben).

3.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)

Die kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen aus dem Jahr 2010 wurden durch das bundesrechtliche Zweitwohnungsgesetz (ZWG) abgelöst. Gemäss Art. 10 f. ZWG gelten Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, als altrechtliche Wohnungen, die unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei sind.

Am 15. März 2024 wurde das ZWG teilrevidiert und die neuen Bestimmungen auf den 1. Oktober 2024 in Kraft gesetzt. Diese Teilrevision (sog. Lex Candinas) enthält Erleichterungen, wenn altrechtliche Wohnungen abgerissen und durch neue Wohnungen ersetzt werden. Bis dahin durften altrechtliche Wohnungen nur um 30 % der Hauptnutzfläche (HNF) ohne Nutzungsbeschränkung erweitert werden, wenn dafür gerade keine Ersatzbaute erstellt wurde. Wer abreisst und neu baut, soll neu nun nicht nur die Wohnfläche um knapp einen Drittel vergrössern dürfen, sondern es sollen im Rahmen dieser erweiterten Wohnfläche auch neue, zusätzliche Wohnungen und Gebäude entstehen dürfen. Eine Nutzungsbeschränkung nach dem ZWG (Erstwohnungsauflage) ist in diesen Fällen nicht mehr notwendig.

Hauptnutzfläche (HNF): Der Begriff Hauptnutzfläche leitet sich aus der SIA-Norm 4166 ab. Danach sind die Hauptnutzflächen diejenigen Flächen, die der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dienen, wie z.B. Wohnräume, Küche, Bad und WC.

Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Garagen, Technikräume, Heizungs- und Tankräume, Schutzräume oder Kehrträume zählen dagegen zu den Nebennutzflächen. Auch (offene) Balkone und Terrassen (sog. Aussennutzflächen) zählen nicht zur Hauptnutzfläche. Aussenwände werden den Konstruktionsflächen zugerechnet. Das Anbringen einer Aussenisolation vergrössert deshalb einzig den Aussenwandquerschnitt, nicht aber die Hauptnutzfläche.

3.3 Erlass des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (GZWD)

In der Gemeinde Davos nahmen die Stimmberechtigten am 19. Mai 2019 eine Anschlussgesetzgebung zum ZWG an (GZWD), die am 5. November 2019 mit ihrer Genehmigung durch die Kantonsregierung in Kraft trat.

Dieser Erlass gilt als Bestandteil des Baugesetzes und sieht im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau gestützt auf Art. 3 Abs. 2 ZWG i.V.m. Art. 22a KRG u.a. weitergehende Einschränkungen als die Bundesgesetzgebung vor. Die Bestimmungen betreffen den Umgang mit den Nutzungsaufgaben für die gemäss den kommunalen Regeln aus dem Jahr 2010 erstellten Erstwohnungen sowie die Umnutzung von Beherbergungsbetrieben und geschützten bzw. ortsbildprägenden Bauten wie auch eine Anzeigepflicht für Umnutzungen von dem am 11. März 2012 vorhandenen altrechtlichen Erstwohnraum in Zweitwohnungen.

4. Wohnraumanalyse 2022 zu Umnutzungen von Erstwohnraum

Wie erwähnt führte die Gemeinde Davos im Jahr 2022 eine Wohnraumanalyse durch, in der festgestellt wurde, dass zwar die Anzahl an Beschäftigten in Davos in den letzten Jahren gestiegen, die Bevölkerung jedoch geschrumpft ist (Wohnraumanalyse, S. 28). Damit stieg auch die Zahl der täglichen Zupendlerinnen und Zupendler. Angesichts des ebenfalls beobachteten Anstiegs der Mieten und Kaufpreise für Wohnraum sowie des Umstandes, dass für einen erheblichen Teil der Steuerpflichtigen die Mietpreise über ihrem maximalen Wohnbudget liegen, wird in der Untersuchung die Schlussfolgerung gezogen, dass Beschäftigte in

Davos als attraktive Zentrumsgemeinde keinen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum finden.

Im Zusammenhang mit der erwähnten Untersuchung wurde ebenfalls eine Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen beobachtet (Wohnraumanalyse, S. 28).

Gemäss den Experten hat in der gesamten Schweiz die Nachfrage nach Zweitwohnungen generell zugenommen. Als Gründe für diese Entwicklung werden die Corona-Pandemie, New Work (digitales bzw. mobiles Arbeiten) sowie das Bedürfnis nach Ruhe und Sicherheit angeführt. Die Nachfragesteigerung lässt sich demnach auch in Davos beobachten. Die nachfolgend aufgezählten Punkte würden darauf hindeuten, dass in den letzten Jahren vermehrt Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt wurden:

- Obwohl mehr Erst- als Zweitwohnungen gebaut werden, nimmt der Anteil an Zweitwohnungen zu. Er ist in einem Beobachtungszeitraum von fünf Jahren um 1,6 Prozentpunkte gestiegen, obwohl in diesem Zeitraum lediglich 71 Zweitwohnungen gegenüber 207 Erstwohnungen bewilligt wurden.
- Der Leerwohnungsbestand ist bis ins Jahr 2021 auf 0,15 gesunken und der Anteil der Erstwohnungen hat abgenommen, obwohl neue Wohnungen gebaut wurden.
- Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen durch Verkauf nehmen seit 2015 zu, im Jahr 2021 aussergewöhnlich stark. Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach einem Kauf einer Zweitwohnung gestiegen ist.
- Fast 65 % der Einfamilienhäuser und 80 % der Wohnungen im Stockwerkeigentum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in Davos haben.
- Die Mietpreise und die Preise für Eigentum sind angestiegen. Wenn zu wenig neue Wohnungen gebaut werden und die Nachfrage trotzdem da ist, werden höhere Preise gezahlt und altrechtliche Erstwohnungen kommen unter Druck.

Die anhaltend starke Nachfrage nach Zweitwohnungen erhöht das Risiko von Umnutzungen von i.S.d. ZWG altrechtlichen, jedoch durch Ortsansässige belegte Wohnungen in Zweitwohnungen. Die ohnehin schon schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt wird für die einheimische Bevölkerung dadurch zusätzlichen verschärft resp. es kommt zu einer weiteren Verdrängung der Ortsansässigen durch eine Zweitwohnungsnutzung. Ein Handlungsbedarf ist demnach ausgewiesen (Wohnraumanalyse, S. 29).

Zur Erreichung der ambitionierten Wachstumsziele der Gemeinde muss mehr Wohnraum und insbesondere bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Davos verfügt über eine substantielle Anzahl Zupendlerinnen und Zupendler. Deren steigende Zahl weist auf fehlenden Wohnraum hin und enthält ein Potenzial an Zuzüger und Zuzügerinnen, sofern genügend Wohnraum vorhanden ist (Wirkungsanalyse, S. 14).

Der Bedarf an deutlich mehr Erstwohnungen durch verstärkten Erstwohnungsbau und die Sicherung von bestehendem altrechtlichen Erstwohnraum ist damit offensichtlich.

5. Kommunale Wohnraumstrategie

Angesichts der angestrebten Entwicklung und der herrschenden Wohnraumsituation erarbeitete der Kleine Landrat eine Wohnraumstrategie, welche der Grosse Landrat am 14. September 2023 ohne Einwendungen entgegennahm.

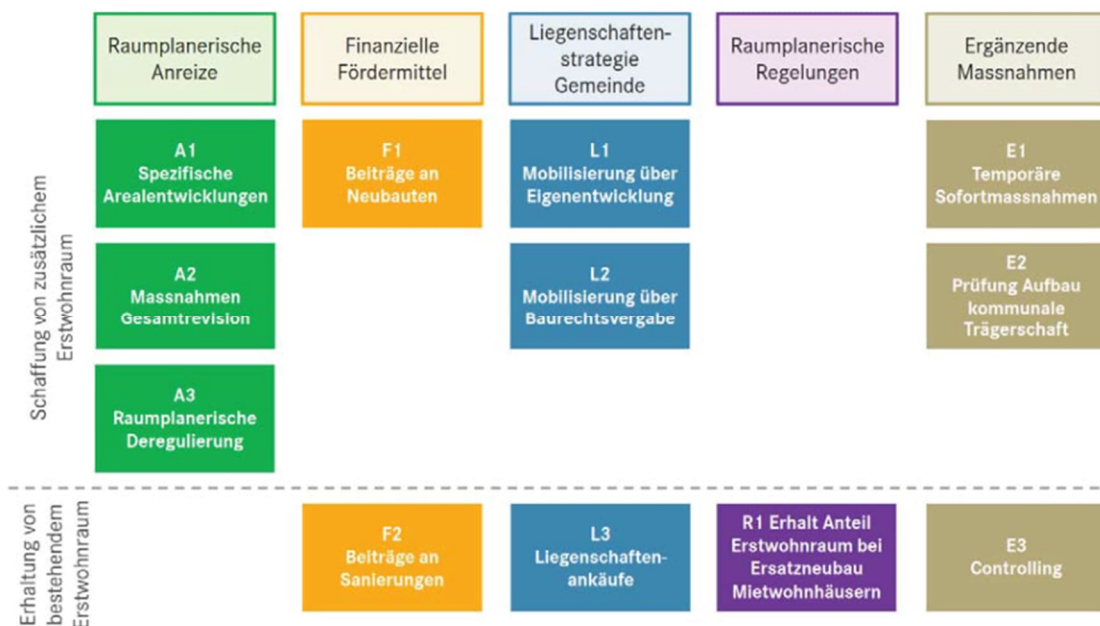
5.1 Ziele und Massnahmen

Die Wohnraumstrategie definiert, aufbauend auf der Wohnraumanalyse, vier Ziele:

1. Es wird genügend Wohnraum bereitgestellt, um der Abwanderung entgegenzuwirken und um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können.
2. Es wird geeigneter Wohnraum bereitgestellt, um eine langfristig nachhaltige und vielfältige Entwicklung der Bevölkerung zu fördern.
3. Es wird wirtschaftlich tragbarer Wohnraum für alle Einwohnerinnen und Einwohner bereitgestellt.
4. Die Gemeinde sowie die privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteure tragen gemeinsam dazu bei, dass die obigen Ziele erreicht werden. Sie arbeiten dazu in einem offenen Dialog zusammen und tauschen sich aus.

Die Wohnraumstrategie hat dafür zu sorgen, dass einerseits günstige Bedingungen für neuen Erstwohnraum vorhanden sind (Schaffung von zusätzlichen Erstwohnungen) und andererseits, dass von Ortsansässigen genutzte altrechtliche Wohnungen in einem bestimmten Umfang gesichert werden können (Erhalt von bestehendem altrechtlichem Erstwohnraum).

Zur Bereitstellung von ausreichend geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Erstwohnraum verfolgt die Gemeinde verschiedene Teilstrategien:



Wohnraumstrategie der Gemeinde Davos vom 14. August 2023, S. 15

5.2 Schaffung von Erstwohnraum

5.2.1 Gemäss Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden (Bevölkerungsperspektive 2019-2050)

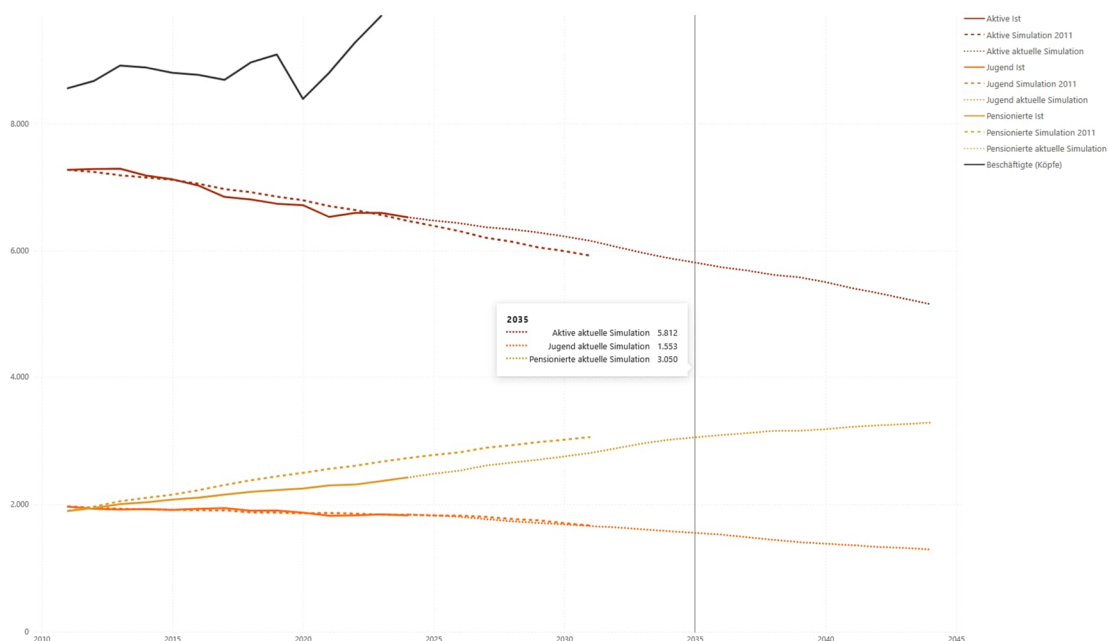
Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden (Bevölkerungsperspektive 2019-2050) und der durchschnittlichen Anzahl Personen pro Wohnung sowie einer Kompensation der Umnutzungen von altrechtlichem Erstwohnraum zu Zweitwohnungen wird in der Wohnraumstrategie der Gemeinde von einem Bedarf von 650 bis 700 zusätzlichen Erstwohnungen bis 2032 ausgegangen, sofern gleichzeitig auch Massnahmen zum Erhalt von altrechtlichem Erstwohnraum greifen (Wohnraumstrategie, S. 12).

Die erforderliche Produktion an Erstwohnraum ist im zentralen Siedlungsraum nach Einschätzung der Gemeinde mit der Umsetzung der dafür vorgesehenen Teilstrategien grundsätzlich möglich (Wohnraumstrategie, S. 23 f.).

5.2.2 Gemäss den Prognosen des Wirtschaftsforums Graubünden

Auf Grund des immer noch zunehmenden Drucks auf den Erstwohnungsmarkt und neuen Schätzungen zum Bevölkerungswachstum muss sich die Gemeinde bis 2035 aber sogar auf einen deutlich höheren Bedarf an Erstwohnraum einstellen.

Gemäss den Zahlen des Wirtschaftsforums Graubünden wird auch bei einer negativen Bevölkerungsentwicklung die Differenz zwischen beschäftigten Personen (Tendenz zunehmend) und in Davos wohnhaften Personen im arbeitsfähigen Alter (Tendenz abnehmend) stets grösser. Mit anderen Worten findet die arbeitende Bevölkerung in der Gemeinde Davos zunehmend keinen geeigneten Wohnraum und wird aus dem Ort verdrängt. Die Nachfrage nach Erstwohnraum wird dadurch auf einem ohnehin schon äusserst angespannten Wohnungsmarkt zusätzlich erhöht.



Wirtschaftsforum Graubünden, Kommunale natürliche Bevölkerungsszenarien, Bevölkerungssimulation Davos nach Altersklassen (Bevölkerungsentwicklung 2020 – 2035 mit realer Ausgangslage und Simulation)

Gemäss diesen Ergebnissen erhöhte sich die Zahl "Beschäftigte Köpfe" von 8390 (2020) auf 9699 (2023) mit klar weiter ansteigender Tendenz. Angesichts verschiedener sich in Entwicklung befindlicher Tourismusprojekte (ehemaliges Derby-Areal, ehemalige Thurgauisch-Schaffhausische Höhenlinik, Spina Bad) und Forschungseinrichtungen (Aufbau CERC und Aufbau TMG) ist ein weiterer Anstieg der Arbeitsplätze deutlich wahrscheinlicher als ein Abbau. Gleichzeitig nimmt aber die Anzahl Personen im erwerbsaktiven Alter ("Aktive ist") von 6'715 (2020) auf 5'812 (2035) ab, währenddem der Anteil der nicht erwerbsaktiven Bevölkerung von 4'117 (2020) auf 4'603 (2035) steigt.

Diese Zahlen verdeutlichen einen sich zunehmend verschärfenden Verdrängungseffekt auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Selbst wenn bloss für einen Teil der stetig zunehmenden Zupendlerinnen und Zupendler nach Davos resp. für einen Teil der verdrängten Personen in der Gemeinde Davos Erstwohnraum geschaffen werden muss, besteht sogar bei einer (entgegen dem ausgewiesenen Trend) gleichbleibenden Zahl an "Beschäftigten Köpfen" und trotz einem Rückgang der ständigen Wohnbevölkerung ein Zusatzbedarf an Erstwohnungen, der erst noch über dem heute anhand der massgebenden Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung festgestellten Bedarf liegt (Szenario hoch 2020-2035: + 983 Einwohner, entspricht 468 neuen Erstwohnungen bis 2035 oder rund 400 neuen Erstwohnungen bis 2032). Und dabei sind die heute bereits nach Davos netto zupendelnden Personen noch nicht einmal eingerechnet. Die Schaffung von Erstwohnraum ist daher dringend geboten. Auf Grund dieser Erkenntnisse ist davon ausgehen, dass sich der Bedarf an genügendem, geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum weiter verschärft.

5.3 Erhalt von Erstwohnraum

Die Bedarfsrechnung zu den neu zu erstellenden Erstwohnungen, die sich mittelfristig auch realisieren lassen, hängt entscheidend davon ab, dass die Umnutzung von altrechtlichem Erstwohnraum zu Zweitwohnungen zumindest teilweise gebremst und bestehender Wohnraum von Ortsansässigen gesichert werden kann resp. Gelder zur Förderung von Erstwohnraum zur Verfügung stehen.

Gemäss der Analyse der Gemeinde werden jährlich rund 55 altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt (Wohnraumstrategie, S. 6), wodurch auch wirtschaftlich tragbarer Wohnraum verloren geht, insbesondere im Falle einer Umnutzung von altrechtlichen Mietshäusern. Entsprechende Umnutzungen sollen über eine Anteilsregelung mit teilweiser Abgeltungsmöglichkeit zur Förderung des Erstwohnungsbaus oder zur Sanierung von altrechtlichem Erstwohnraum aufgefangen werden.

5.4 Umsetzung der Wohnraumstrategie

5.4.1 Umgesetzte resp. laufende Teilstrategien

(1) Raumplanerische Anreize

Für die Arealentwicklungen Färbi und Valbella konnte die Nutzungsplanung erfolgreich angepasst werden (Volksabstimmungen vom 17. Dezember 2023 [Färbi] bzw. 9. Februar 2025 [Valbella]), wodurch rund 210 neue Erstwohnungen gebaut werden können (Färbi: 60 neue Erstwohnungen; Valbella: 150 neue Erstwohnungen). Die Nutzungsplanung Valbella ist genehmigt, diejenige für Färbi befindet sich im Genehmigungsprozess.

Weitere Anreize für den Erstwohnungsbau werden im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt. Die Arbeiten dazu liegen im Zeitplan, so dass im laufenden Jahr die kantonale Vorprüfung starten kann.

(2) Finanzielle Fördermittel

Die Gemeinde hat die Verordnung über die Verwendung des Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung" per 7. Oktober 2025 totalrevidiert (dem Grossen Landrat anlässlich der Sitzung vom 30. Oktober 2025 zur Kenntnis gebracht), so dass die Anreize für den Erstwohnungsbau zur Kostenmiete deutlich erhöht und neu auch namhafte Sanierungsbeiträge an altrechtliche Wohnungen, die sodann als Mietwohnungen für Ortsansässige zur Verfügung gestellt werden.

Die dafür zur Verfügung stehenden Gelder wurden von drei Bauherrschaften bereits beansprucht, so dass CHF 3,6 Mio. für 36 Wohnungen Förderbeiträge gesprochen werden konnten. Ein weiteres Gesuch für rund ein Dutzend neue Erstwohnungen zur Kostenmiete ist angekündigt.

Der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung" wird aus der Handänderungssteuer sowie aus der Abgabe für Aufhebung von kommunalen Erstwohnungsaufgaben im Zusammenhang mit der früheren kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung und einer Abgabe im Falle einer zulässigen Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen gespeist. Mit der Teilrevision des GZWD wird der Fonds durch die Einnahmen bei einer (teilweisen) Abgeltung für die vorgeschriebene Anteilsregelung für Erstwohnungen weiter gestärkt, wodurch sich der Spielraum für Fördermassnahmen deutlich erhöht. Ohne diese Mittel könnten viel weniger Projekte gefördert werden.

(3) Liegenschaftenstrategie Gemeinde

Im Rahmen der Umsetzung der Liegenschaftenstrategie hat die Gemeinde eigene Parzellen für den Bau von Erstwohnungen aktiviert (Parz.-Nr. 1363, Jörg Jenatsch, mit zehn Erstwohnungen; Parz.-Nrn. 917 und 1441, Vali Meisser, mit ca. 35 Erstwohnungen) und die Einräumung von Baurechten an Wohnbaugenossenschaften geplant.

(4) Ergänzende Massnahmen

Die Kontrolle der rechtmässigen Nutzung von Wohnungen mit einer Erstwohnungsaufgabe wurde stark intensiviert. Nach einem neuen Konzept werden Verdachtsfälle periodisch und systematisch erhoben und abgeklärt resp. bei Widerhandlungen die notwendigen Anordnungen getroffen und Strafanzeigen erstattet.

5.4.2 Raumplanerische Regelung: Einführung einer Anteilsregelung zum Erhalt von bestehendem Erstwohnraum

Mit dieser Vorlage wird nun in Form der Teilrevision des GZWD die noch offene raumplanerische Regelung umgesetzt.

Ein grosser Anteil der Wohnungen im wirtschaftlich tragbaren Mietpreisbereich befindet sich im Bestand. Bestehende Mehrfamilienmiethäuser tragen wesentlich dazu bei, dass entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Über moderate Massnahmen muss ein gewisser Anteil an (Miet-)Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung gesichert werden, ohne jedoch das verfassungsmässig garantierte Grundrecht der Eigentumsgarantie unverhältnismässig zu beschränken (vgl. Wohnraumstrategie der Gemeinde, S. 16). Die Massnahme setzt deshalb dort an, wo die Relevanz wegen der Gebäudegrösse resp. der Anzahl an Wohnungen am grössten ist (Wohngebäude mit mindestens vier Wohnungen).

Die vorliegende Teilrevision des GZWD sichert altrechtlichen Erstwohnraum. Mit der Ausrichtung auf grössere altrechtliche Gebäude, der beschränkten Abgeltungsmöglichkeit beim Erstwohnungsanteil sowie gewissen Lockerungen im Falle einer Verbesserung der Situation im Erstwohnungsbereich wird die Verhältnismässigkeit der Massnahme gewahrt und gleichzeitig die Möglichkeiten zur Förderung von neuen Erstwohnungen zur Kostenmiete resp. zur Sanierung von altrechtlichen Mietwohnungen für Ortsansässige gestärkt. Dadurch lässt sich der Verlust von altrechtlichem Erstwohnraum kompensieren.

6. Erläuterung der Teilrevision

Nachfolgend werden die materiellen Änderungen im GZWD erläutert. Einige bestehende Bestimmungen des GZWD weisen zudem redaktionelle Anpassungen auf, die jedoch selbst erklärend sind.

6.1 Art. 3 Abs. 3, 4 und 5 GZWD [rev.]: Begriffe

Neu werden auch die beiden Begriffe "altrechtliche Wohnung" sowie "bundes- und kommunalrechtliche Erstwohnungen" geklärt.

6.2 Art. 3a GZWD [neu]: Nutzungspflicht von Erstwohnungen

Diese Bestimmung bringt eine Selbstverständlichkeit zum Ausdruck, wonach für Erstwohnungen eine (entsprechende) Nutzungspflicht besteht. Erstwohnungen müssen gemäss der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung dauernd als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Art. 2 Abs. 3 ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt ist, genutzt werden. Es ist demnach ausgeschlossen, dass auswärtige Personen über eine Erstwohnung ganz oder teilweise verfügen können. Damit dürfen solche Personen neben dem ortsansässigen Hauptnutzer eine Erstwohnung entgeltlich oder unentgeltlich höchstens noch kurzfristig nutzen und dabei keine eigene Verfügungsbefugnis über solche Räume ausüben.

6.3 Art. 11 GZWD [rev.]: Erfassung der Nutzung im Gesamtwohnungsbestand

Die bislang im GZWD enthaltene Bestimmung zu einer Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen sollte gemäss den in die Mitwirkung gegebenen Unterlagen ersatzlos aufgehoben werden, da sie sich in der Praxis nicht bewährt hatte und sich auf ein bestimmtes Datum bezogen hat, ohne allfällige spätere Umnutzungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurde diesbezüglich aber auf die Wichtigkeit einer Erfassung der Entwicklung im altrechtlichen Bestand hingewiesen. Dieses Anliegen ist in Art. 11 eingeflossen, indem die Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Einhaltung von Nutzungsaufgaben fortlaufend erfasst werden müssen. Neu werden Gemeindedaten ausgewertet, so dass man nicht länger von einer Anzeige des Grundeigentümers abhängt. Die Gemeinde verfügt über aussagekräftige Daten, die Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnraum in Zweitwohnungen verlässlich aufzeigen können (vgl. dazu auch die Stellungnahme des Kleinen Landrats vom 24. Februar 2026 zur Interpellation der FDP-Fraktion betreffend die Grundlagen zur Wohnraumentwicklung). Gestützt auf eine solide Datenbasis kann auf veränderte Verhältnisse reagiert werden, was ebenfalls einer Forderung aus dem Mitwirkungsverfahren entspricht und in die Teilrevision des GZWD eingeflossen ist.

6.4 Art. 11a GZWD [neu]: Nutzungsbeschränkungen von altrechtlichen Wohnungen infolge von baulichen Massnahmen oder Begründung von Stockwerkeigentum

Diese Bestimmung bildet den eigentlichen Kern der Teilrevision. Die Wohnraumstrategie der Gemeinde zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an neuen Erstwohnungen hängt entscheidend davon ab, dass bestehender altrechtlicher Wohnraum in angemessenem Umfang für die ortsansässige Bevölkerung gesichert werden kann resp. Mittel zur Förderung von Erstwohnraum zur Verfügung stehen.

Altrechtliche Wohnungen bilden den weitaus grössten Teil des Wohnungsbestandes und stellen auch Wohnraum für Ortsansässige dar. Diese Wohnungen geraten durch den Zweitwohnungsmarkt zunehmend unter Druck. Bei der Nutzung von Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen wird deshalb neu eine Anteilsregelung eingeführt, indem höchstens 50 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF) der altrechtlichen Wohnungen weiterhin als HNF für altrechtliche Wohnungen und somit auch für Zweitwohnungen genutzt werden dürfen. Diese Beschränkung der grundsätzlich gewährleisteten Nutzungsfreiheit altrechtlicher Wohnungen greift nur, wenn ein entsprechendes Gebäude:

- abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut wird;
- ausgekernt (i.d.R. mehr als 50 % der tragenden Bausubstanz wird erneuert) und mit einer Wohnnutzung neu ausgebaut wird;
- der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert wird;
- Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird.

Die Nutzungsbeschränkung wird im Grundbuch angemerkt.

Die Anteilsregelung zugunsten von Erstwohnraum bedeutet selbstredend einen nicht unerheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte (Bestandesgarantie aus Art. 11 ZWG und Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, BV). Die Massnahme setzt jedoch gezielt bei grösseren altrechtlichen Gebäuden (ab vier Wohnungen) an, da solche Gebäude oftmals wertvollen Erstwohnraum zur Miete aufweisen.

Solche Gebäude finden sich vornehmlich an zentralen Lagen und gerade dort muss aber auch ausreichend Erstwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zur ganzjährigen Belegung des Ortes vorhanden sein. Die fraglichen Objekte sollen aber gleichbehandelt werden, weshalb die Regelung für das gesamte Baugebiet der Gemeinde Davos gilt.

Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 12 ZWG befugt, Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen, die sich auf Grund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen ergeben können, zu ergreifen. Der festgestellte Verlust von altrechtlichem Wohnraum (jährlich ca. 55 Wohnungen) stellt eine höchst unerwünschte Entwicklung dar. Der Kleine Landrat hat in seiner Wohnraumstrategie ein ganzes Bündel von Massnahmen vorgesehen, die einmal auf die Erstellung von Erstwohnraum zielen, damit die für den prognostizierten Bevölkerungszuwachs notwendigen Wohnungen zur Verfügung stehen. Andererseits werden die Bemühungen zur Schaffung von zusätzlichem Erstwohnraum nicht ausreichen, wenn nicht gleichzeitig auch bestehender (altrechtlicher) Erstwohnraum erhalten werden kann. Nur das Zusammenspiel aller Teilstrategien der Wohnraumpolitik führt zu ausreichend geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige resp. wirkt dem in der Wohnraumanalyse festgestellten Verdrängungseffekt entgegen.

Solange es für Ortsansässige praktisch aussichtslos ist, eine geeignete und wirtschaftlich tragbare Wohnung zu finden und altrechtlicher Erstwohnraum in Zweitwohnungen umgenutzt wird, besteht an der vorgesehenen Anteilsregelung für Erstwohnungen ein hohes öffentliches Interesse. Die Anteilsregelung ist für den Erhalt von altrechtlichem Erstwohnraum geeignet und angesichts der Verhältnisse auch erforderlich. Die Ausrichtung auf Gebäude mit mindestens vier Wohnungen mit der Möglichkeit einer teilweisen Abgeltung des Erstwohnungsanteils sowie der Lockerung im Falle einer Verbesserung der Situation im Erstwohnungsbereich (vgl. unten) ist effektiv und der Eingriff in die Eigentumsgarantie verhältnismässig (vgl. Art. 36 BV).

Es ist davon auszugehen, dass von den Massnahmen, die zur Anteilsregelung führen, grundsätzlich das gesamte altrechtliche Gebäude betroffen ist. Soweit dies nicht der Fall sein sollte, bezieht sich die Anteilsregelung nur auf die von den Massnahmen effektiv betroffenen Wohnungen.

Die Einführung der Anteilsregelung für Erstwohnungen hängt nicht davon ab, ob die betroffenen altrechtlichen Wohnungen effektiv von Ortsansässigen genutzt wurden. Entscheidend ist, dass altrechtliche Wohnungen eben auch von Ortsansässigen genutzt werden können und dies bei Mietgebäuden auch überwiegend der Fall ist, da der Wohnungsbestand vor allem aus altrechtlichen Wohnungen besteht.

Soweit die Anteilsregelung zur Anwendung gelangt, bezieht sie sich auf die vorbestandene Hauptnutzfläche der altrechtlichen Wohnungen und wird demnach nicht unter Einbezug von Erweiterungen und zusätzlichen neuen Erstwohnungen berechnet. Neue, d.h. nicht ersatzweise für altrechtlichen Wohnungen geschaffene Wohnungen sind ohnehin Erstwohnungen oder bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 ZWG).

Mit der am 1. Oktober 2024 in Kraft getretenen Teilrevision des bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzes (sog. Lex Candinas) wurde aber auch die Möglichkeit eingeführt, dass Ersatzbauten für altrechtliche Wohngebäude ohne Nutzungsbeschränkung um maximal 30 % der vorbestandenden Hauptnutzfläche erweitert werden dürfen (sofern die dazu erforderliche Ausnützung auf dem Grundstück noch vorhanden ist) und dabei auch neue Wohnungen oder neue Gebäude geschaffen werden können (darüber hinausgehende Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen sind zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung oder allenfalls als touristisch bewirtschaftete Wohnung nach dem ZWG deklariert wird). Diese bundesrechtliche Erleichterung im Umgang mit altrechtlichen Wohnungen wird mit der Teilrevision des GZWD auf kommunaler Ebene für Mehrfamilienhäuser wieder abgeschafft, da sonst die Spekulation auf dem Immobilienmarkt zur Umnutzung von altrechtlichen Wohngebäuden in Zweitwohnungen angeheizt wird und sich dies in Davos angesichts der eingangs beschriebenen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sehr nachteilig auswirkt. Erweiterungen um bis zu 30 % der vorbestandenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsbeschränkung nach dem ZWG sind demnach wie vor der Einführung der Lex Candinas nur zulässig, wenn das altrechtliche Wohngebäude erhalten bleibt und mit der Erweiterung der altrechtlichen Hauptnutzfläche keine neuen Wohnungen geschaffen werden. Bei Ersatzbauten für altrechtliche Wohngebäude oder damit vergleichbaren Eingriffen (Auskernungen) werden erweiterte altrechtliche Wohnungen deshalb zu Erstwohnungen. Dies gilt für alle Mehrfamilienhäuser, d.h. Gebäude ab zwei Wohnungen. Ersatzbauten für Einfamilienhäuser sollen dagegen im zulässigen Umfang ohne Nutzungsbeschränkung erweitert und damit von der Lex Candinas profitieren können, da die Teilrevision des GZWD wie erwähnt nicht auf solche Objekte ausgerichtet ist. Der Eingriff in die Eigentumsgarantie wird damit abgeschwächt. Bei einer Erweiterung eines altrechtlichen Einfamilienhauses ist demnach auch ein Splitting der Wohnfläche in mehrere Wohnungen (sogar in mehrere Gebäude) denkbar.

Nicht der Erstwohnanteilsregelung unterliegen nicht erweiterte, im Wohnungsbestand nicht geänderte und auch nicht in Stockwerkeigentum umgewandelte Wiederaufbauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt.

6.5 Art. 11b GZWD *[neu]*: Ersatzabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht

Der unter den gegebenen Voraussetzungen auszuschheidende Erstwohnungsanteil von mindestens 50 % der vorbestandenden HNF kann im Umfang von 50 % der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen HNF auch durch eine (indexierte) Ersatzabgabe von CHF 4'500 pro m² HNF abgegolten werden, so dass im Ergebnis effektiv nur noch 25 % der vorbestandenden altrechtlichen HNF für Erstwohnraum zur Verfügung gestellt werden muss.

Die Höhe der Abgabe ist Teil der Verständigung mit dem Komitee der Erstwohnungsinitiative und wurde so angesetzt, dass mit den generierten Mitteln die für eine Zweitwohnnutzung zur Verfügung stehenden Flächen mit Förderbeiträgen an den Erstwohnungsbau zur Kostenmiete und an die Sanierung von altrechtlichen Wohnungen, die anschliessend Ortsansässigen zur Miete zur Verfügung gestellt werden, gut kompensiert werden können.

Beispiel für das Zusammenspiel zwischen Anteilsregelung und beschränkte Abgeltungsmöglichkeit zugunsten des Erstwohnungsbaus zur Kostenmiete resp. der Sanierung von altrechtlichen Wohnungen zur Miete durch Ortsansässige:

Für ein altrechtliches Wohngebäude mit zehn Wohnungen mit je 100 m² HNF wird ein Ersatzbau mit wiederum zehn Wohnungen mit je 100 m² HNF erstellt. Maximal 750 m² können (im Abgeltungsfall) für Zweitwohnungen genutzt werden. Die Abgeltung von CHF 4'500.00 / m² betrifft eine Fläche von 250 m², so dass die Ersatzabgabe CHF 1,125 Mio. beträgt.

Mit einem Beitrag von CHF 1'400.00 / m² an den Bau von neuen Erstwohnungen zur Kostenmiete lassen sich 800 m² fördern.

Mit einem Beitrag von CHF 1'600.00 an die Sanierung von altrechtlichen Wohnungen, die an Ortsansässige vermietet werden, lassen sich 700 m² fördern.

Die Ersatzabgabe stehe damit im richtigen Verhältnis zur Fläche, die an die Zweitwohnnutzung verloren geht.

6.6 Art. 11c GZWD *[neu]*: Veranlagung und Fälligkeit der Ersatzabgabe

Diese Bestimmung regelt die Modalitäten zur Veranlagung und Fälligkeit der Ersatzabgabe und ist selbsterklärend.

6.7 Art. 11d GZWD *[rev.; vormals in Art. 7]*: Verwendung der Abgaben gemäss Art. 6, 10 und 11b

Die nach dem GZWD zu leistenden Ersatzabgaben (Teilabgeltung der Anteilsregelung für Erstwohnraum, Abgaben zur Aufhebung von früheren kommunalen Erstwohnungsaufgaben und im Falle einer zulässigen Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen) werden dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung" gutgeschrieben, der primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben dient. Die Ausführungsverordnung über die Verwendung des Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung" wurde über eine per 7. Oktober 2025 in Kraft gesetzte Totalrevision so ausgestaltet, dass die vorhandenen Mittel erheblich wirkungsvoller für den Erstwohnungsbau zur Kostenmiete und für die Sanierung von altrechtlichen Mehrfamilienhäusern, die Ortsansässigen zur Verfügung gestellt werden, eingesetzt werden können.

Aus dem Mitwirkungsverfahren wurde der Vorschlag übernommen, dass die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel vom Kleinen Landrat bis zu bestimmten Maximalbeträgen in einer Verordnung festgelegt werden. Die entsprechende Anpassung im GZWD sieht (neben den weiteren Verwendungszwecken) deshalb vor, dass Baubeiträge im Umfang bis zu CHF 1'400.00/m² für die Erstellung von Erstwohnungen zur Kostenmiete sowie Bau- oder Sanierungsbeiträge bis zu CHF 1'600.00/m² für den Erhalt von altrechtlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die dauerhaft Ortsansässigen als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden, ausgerichtet werden können. Mit diesen Beiträgen können somit auch kleinere Mehrfamilienhäuser gefördert werden, die angesichts der Ausrichtung der Nutzungsbeschränkung bei baulichen oder nutzungsmässigen Änderungen auf Gebäude mit mindestens vier Wohnungen einer verstärkten Nachfrage nach einer Umnutzung in Zweitwohnungen ausgesetzt sein können.

Mit den Fondsmitteln kann unter bestimmten Bedingungen (vgl. Art. 11e GZWD) auch die freiwillige Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht mit bis zu CHF 300.00/m² gefördert werden, was ebenfalls einer Forderung aus dem Mitwirkungsverfahren entspricht.

6.8 Art. 11e GZWD [neu]: Freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht

Mit dieser Bestimmung wird die gesetzliche Grundlage geschaffen, dass altrechtlicher Wohnraum auch freiwillig und dauerhaft für eine Erstwohnungsnutzung bestimmt werden kann und dies im Grundbuch entsprechend angemerkt und damit durchgesetzt werden kann.

Die freiwillige Unterstellung einer altrechtlichen Wohnung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht kann auf entsprechendes Gesuch hin mit maximal CHF 300.00/m² unterstützt werden, sofern der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" mehr als CHF 10 Mio. enthält. Damit wird ein Anreiz für die freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht gesetzt.

Der mögliche Beitrag von bis zu CHF 300.00/m² bildet dabei das Gegenstück zum Betrag, der im Rahmen der Aufhebung einer kommunalrechtlich bestehenden Erstwohnungsauflage vom Eigentümer an die Gemeinde zu bezahlen ist.

Keine Unterstützungsbeiträge erhalten institutionelle Anleger sowie Personen bzw. Organisationen, die aus statuarischen und/oder betrieblichen Gründen altrechtlichen Wohnraum für Ortsansässige bereitstellen.

6.9 Art. 11f GZWD [neu]: Veränderte Verhältnisse

Sofern sich die Verhältnisse normalisieren, soll darauf auch angemessen reagiert werden, was ebenfalls einer Forderung aus dem Mitwirkungsverfahren entspricht. Erleichterungen sind an die Leerwohnungsziffer gebunden (ausgeglichener Markt bei 1,5 bis 2,0 %) und führen dann zu einer Reduktion der Ersatzabgabe oder an die Anzahl der als Erstwohnungen genutzten Wohnungen (mindestens 7'500 bezogen auf ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 2,1 Personen), so dass die Quote für den Erstwohnungsanteil herabgesetzt werden kann.

7. Fremdänderung: Anpassung von Art. 6 lit. c Steuergesetz der Gemeinde Davos

Mit der Möglichkeit zur teilweisen Abgeltung des Erstwohnungsanteils bei bestimmten baulichen Massnahmen oder Begründung von Stockwerkeigentum sollen Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus resp. zur Sanierung von altrechtlichen Wohnungen für Ortsansässige gebildet werden. Diese Zuflüsse dürfen aber nicht durch bestehende Limiten bei dem dafür geschaffenen Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" beschränkt und die Zweckerreichung dadurch behindert werden.

Der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" wird heute vornehmlich aus der Handänderungssteuer und zu einem kleinen Teil aus Abgaben aus der Löschung von früheren Erstwohnungsauflagen und im Falle einer zulässigen Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen gespeist. Die Beiträge aus der Handänderungssteuer kommen dem Fonds bis zu einem Fondsvermögen von CHF 5 Mio. zugute. Die Ersatzabgaben für die teilweise Ablösung des Erstwohnungsanteils würden somit den Zufluss aus der Handänderungssteuer wieder beschränken und die angestrebte Steigerung der Förderung im Erstwohnungsbereich verunmöglichen. Die Möglichkeit einer teilweisen Abgeltung der Nutzungsbeschränkung (Erstwohnung) gemäss Art. 11b GZWD bedingt wegen der daraus generierten Erträge deshalb systembedingt auch eine Anpassung von Art. 6 lit. c Steuergesetz der Gemeinde Davos (Erhöhung des Fondssaldos "Erstwohnungsbau und

Gewerbeförderung" von heute CHF 5 Mio. auf neu CHF 10 Mio. für dessen Speisung mit einem Anteil aus der Handänderungssteuer). Dies entspricht im Übrigen auch der Limite für den anderen aus der Handänderungssteuer geäuften Fonds (Fonds für öffentliche und private Werke). Im Sinne einer Fremdänderung ist Art. 6 lit. c Steuergesetz der Gemeinde Davos im Rahmen der Teilrevision des GZWD demnach wie folgt zu ändern:

Art. 6 [geändert]

Verwendung Die Erträge aus der Handänderungssteuer werden wie folgt verwendet:

- a) [unverändert]*
- b) [unverändert]*
- c) beträgt der Saldo der Spezialfinanzierung "Parkplätze" in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres mindestens 500'000 Franken, so wird der Anteil gemäss lit. b) dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugewiesen, wenn letzterer in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 10 Mio. Franken aufweist. Ansonsten wird der Anteil gemäss lit. b) ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres gutgeschrieben;*
- d) [unverändert]*

8. Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

8.1 Kantonale Vorprüfung

Entwürfe für genehmigungspflichtige Vorschriften sind zusammen mit dem Planungsbericht der kantonalen Fachstelle (Amt für Raumentwicklung Graubünden [ARE]) zur Vorprüfung zu unterbreiten (Art. 47 Abs. 3 i.V.m. Art. 12 Abs. 1 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO).

Die Teilrevision des GZWD wurde dem ARE am 18. September 2024 und in einer überarbeiteten Version noch einmal am 2. Juni 2025 zur Vorprüfung zugestellt. Bei diesen Versionen der Teilrevision war noch vorgesehen, dass die Anteilsregelung bei Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen auf zentrale Bauzonen beschränkt sein sollte, die Anteilsregelung auch im Falle der Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung greift und die Ersatzabgabe für die teilweise Ablösung der Nutzungsbeschränkung CHF 2'000 beträgt.

Die kantonale Fachstelle hält in ihrem Bericht vom 20. Oktober 2025 fest, dass die Gemeinde anhand ihrer Wohnraumstrategie den Bedarf für die Einführung einer Erstwohnungsanteilsregelung vor dem Hintergrund von Art. 12 ZWG plausibel aufgezeigt habe (Ergreifung von Massnahmen im Fall von unerwünschten Entwicklungen, die sich wegen der unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können).

Das ARE äussert aber auch grundsätzliche Kritik an der geplanten Teilrevision und weist darauf hin, dass mit der Einführung einer Anteilsregelung nur schwer absehbar werde, ob, wann und wo neue Erstwohnungen entstehen, ganz abgesehen davon, dass die Eigentümerschaften auf Massnahmen ausweichen würden, die der Anteilsregelung gerade nicht unterstehen würden. Eine konsequente Mobilisierung ist nach Einschätzung des ARE deshalb eher plan- und voraussehbar. Eine Anteilsregelung dürfe gemäss der Fachstelle nicht zu Erstwohnungen führen, die vom Markt gar nicht nachgefragt würden. Schliesslich sei auch zu überlegen, wie mit der Anteilsregelung verfahren werden soll, wenn der Erstwohnungsmarkt wieder zufriedenstellend spiele. Die Möglichkeit zur teilweisen Befreiung des Erstwohnungsanteils durch Leistung einer Abgabe begrüsst das ARE, da dadurch einige problematische Einschränkungen im Eigentum relativiert würden.

Insgesamt bezweifelt die kantonale Fachstelle, ob das Ziel viele zusätzliche Erstwohnungen zu generieren, mit der geplanten Teilrevision des GZWD wirklich erreicht werden kann oder ob damit eher ein Stillstand an Investitionen und zweckmässiger Verdichtung entstehen wird. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, die Bestimmungen des GZWD nochmals zu überprüfen. Nach Auffassung des Kleinen Landrates bleibt dabei allerdings unberücksichtigt, dass die vorgesehene Anteilsregelung für Erstwohnungen nur einen Teil der Massnahmen seiner Wohnraumstrategie darstellt. Erst durch das Zusammenspiel aller Teilstrategien lässt sich ausreichend geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für Ortsansässige schaffen und sichern.

Zu einzelnen Bestimmungen hat das ARE auf Grund der Komplexität resp. Schwerfälligkeit der neuen Regelung oder anderer Bedenken auch alternative Formulierungen oder Streichungen vorgeschlagen, die in die vorliegende Vorlage teilweise auch übernommen wurden.

Details zu den vom ARE aufgegriffenen Punkte und die Haltung des Kleinen Landrates lassen sich aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht entnehmen.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss Art. 47 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 13 KRVO hat der Kleine Landrat nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens den Entwurf für die neuen Vorschriften in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Kleinen Landrat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und hat dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung zu nehmen. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. April bis 11. Mai 2026 statt.

An der Möglichkeit zur Mitwirkung beteiligt haben sich 11 Einzelpersonen, zwei Unternehmen der Immobilienbranche, drei Interessensvertretungen aus dem Eigentums- bzw. Mietbereich, zwei Unternehmen aus der Tourismusbranche, zwei Anwaltskanzleien sowie drei Ortsparteien.

Erwartungsgemäss fiel die Bewertung der Vorlage sehr unterschiedlich aus. So wurde angesichts der pendenten Erstwohnungsinitiative eine Verwässerung dieses Anliegens kritisiert sowie bemängelt, dass die Vorlagen nicht gleichzeitig behandelt würden. Auf der anderen Seite werden einschränkende Regelungen als schädlich betrachtet und erhebliche Beden-

ken zur Vereinbarkeit mit der bundesrechtlichen Bestandesgarantie und zur Verfassungsmässigkeit der vorgesehenen Eingriffe geäussert. Die geplante Anteilsregelung wirke wertvernichtend und enteignungsähnlich und könnte sogar zu steigenden Mieten führen. Statt Einschränkungen sei der Erstwohnungsmarkt durch Anreize zu stimulieren.

Der Kleine Landrat hat die Mitwirkungseingaben geprüft und am 9. Juni 2026 dazu Stellung genommen, weshalb darauf verwiesen werden kann. Insgesamt wird mit den Massnahmen zur Erhaltung von bestehendem Erstwohnraum eine Balance zwischen Einschränkungen einerseits (Anteilsregelung mit beschränkter Abgeltungsmöglichkeit) und Anreizen über Förderungsmassnahmen (Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung") geschaffen. Die Erstellung von zusätzlichem und die Sicherung von bestehendem Erstwohnraum bedingen sich gegenseitig zur Erreichung von ausreichend geeigneten und wirtschaftlich tragbaren Erstwohnungen.

Im Zusammenhang mit der Mitwirkungsaufgabe hat der Kleine Landrat folgende Anliegen als mit seiner Wohnraumstrategie zielführend erkannt und in die Vorlage aufgenommen:

- Fortlaufende Erhebung der Nutzungsart im gesamten Wohnungsbestand zur Erfassung der Anzahl Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie zur Kontrolle der Einhaltung von Nutzungsaufgaben;
- gesetzliche Festlegung von maximalen Förderbeiträgen;
- finanzieller Anreiz zur freiwilligen Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht;
- Anpassungen der Nutzungsbeschränkung oder Höhe der Abgabe im Falle einer Verbesserung der Situation im Erstwohnungsbereich.

9. Zuständigkeit

Revisionen des kommunalen Baugesetzes und dementsprechend auch das Bestandteil des Baugesetzes bildenden GZWD unterliegen zwingend der Abstimmung in der Gemeinde (Art. 48 Abs. 1 KRG und Art. 164 Abs. 1 BauG). Die Teilrevision des GZWD ist durch den Grossen Landrat somit zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

10. Schlussbemerkungen des Kleinen Landrates

Die Wohnraumsituation in Davos ist ernst. Wer heute in Davos arbeitet, findet oft keine bezahlbare Wohnung mehr am Ort. Wer keine Wohnung findet, pendelt – oder zieht weg. Dieser Verdrängungseffekt schwächt den Wirtschafts- und Lebensstandort Davos nachhaltig: Unternehmen können Stellen nicht besetzen, Familien wandern ab, und der Anteil der Zweitwohnungen wächst weiter. Der Kleine Landrat ist überzeugt: Ohne gezielte Gegenmassnahmen wird sich diese Entwicklung nicht umkehren lassen.

Die vorliegende Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes GZWD ist ein unverzichtbarer Baustein innerhalb eines umfassenderen Massnahmenbündels. Raumplanerische Anreize, finanzielle Fördermittel, die Aktivierung gemeindeeigener Grundstücke und die konsequente Kontrolle bestehender Nutzungsaufgaben greifen nur dann wirksam, wenn gleichzeitig der schleichende Verlust von altrechtlichem Erstwohnraum gebremst wird.

Genau das leistet die Anteilsregelung. Ohne sie verpufft ein erheblicher Teil der übrigen Bemühungen.

Die vorliegende Regelung ist das Ergebnis umfangreicher Abklärungen. Sie wurde sorgfältig erarbeitet, kantonally vorgeprüft, öffentlich aufgelegt und im Dialog mit dem Initiativkomitee und den Ortsparteien beraten. Das Ergebnis ist eine ausgewogene Lösung, die Einschränkungen mit Abgeltungsmöglichkeiten sowie der Entwicklung im Erstwohnungsbereich verbindet und damit die Verhältnismässigkeit wahrt. Damit ist der Boden bereitet für die parlamentarische Beratung und die nachfolgende Volksabstimmung. Davos braucht ein wirksames Massnahmenbündel zur Wohnraumsituation, worin die Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes eine bedeutende Rolle spielt. Bevölkerung, Wirtschaft und alle, die hier bauen und investieren, wünschen sich Klarheit, wie wir als Davoser Gemeinschaft in der Frage der Wohnraumsituation – zusammen und erfolgreich – die nächsten Schritte gehen wollen.

Antrag an den Grossen Landrat:

Die Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD]) sei zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Kleiner Landrat, Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben
- Synopse Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])

Aktenauflage

- Regierungsprogramm 2026-2029
- Wohnraumstrategie 2023
- Wohnraumanalyse
- ARE GR Vorprüfungsbericht



Revision des kommunalen
Zweitwohnungsgesetzes (GZWD)
Beschlussfassung

Planungs- und Mitwirkungsbericht
(PMB)



Impressum

Projekt: Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (GZWD) Gemeinde Davos
Projektnummer: S2025-404

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Davos

Bearbeitungsstand
Stand: Beschlussfassung
Bearbeitungsdatum: 9. Juni 2026

Foto Titelblatt
Quelle: kommunales räumliches Leitbild Davos

Bearbeitung
Claudio Pajarola, Gemeinde Davos
Dr. Conradin Menn, Gemeinde Davos

STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli, Projektleitung
Kerstin Schilling, Sachbearbeitung

z:\4_davos\s2025-404_optr_kzwg_gde\01_rap\05_bericht\01_pmb\20260302_pmb_kommunales_zwg.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bestehende Anschlussgesetzgebung zum ZWG («Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos»)	4
1.3	Ziele der Planung	5
2.	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation	6
2.2	Verfahren	6
3.	Grundlagen & Rahmenbedingungen	12
3.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund (Zweitwohnungsgesetz [ZWG])	12
3.2	Kantonale Planung	12
3.3	Regionale Planung (Raumkonzept)	13
3.4	Kommunale Planung	13
4.	Umsetzung / Inhalte	16
4.1	Einleitung	16
4.2	Anwendungsbereich	16
4.3	Begriffe	16
4.4	Nutzungspflicht von Erstwohnungen	16
4.5	Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung	17
4.6	Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz	17
4.7	Instrumente	19
5.	Rechtliche Würdigung	20
6.	Interessensabwägung	20
7.	Revisionsinhalte	22

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG) ist seit 1. Januar 2016 in Kraft und bildet einen wichtigen Bestandteil der bundesrechtlichen Raumplanung. Es wurde eingeführt, um den Anteil von Zweitwohnungen zu regulieren und dient als Instrument in der Siedlungsentwicklung. In den vergangenen Jahren gab es Teilrevisionen zum Gesetz, wobei verschiedene Bestimmungen präzisiert und an neue Rahmenbedingungen angepasst wurden. Parallel dazu haben zahlreiche Gemeinden ihre eigenen Regelwerke, sogenannte kommunale Zweitwohnungsgesetze (kZWG bzw. GZWD in der Gemeinde Davos) entwickelt und in jüngster Zeit überarbeitet oder ergänzt, um die bundesrechtlichen Vorgaben auf lokaler Ebene umzusetzen.

Diese gesamtschweizerischen Entwicklungen haben auch die Gemeinde Davos dazu veranlasst, ihre gesetzlichen Grundlagen zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Angesichts eines hohen Anteils an Zweitwohnungen, einer starken touristischen Nachfrage und eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes gewinnt die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für die lokale Bevölkerung an strategischer Bedeutung. Die Anpassung der kommunalen Regelungen soll dazu beitragen, die Wohnraumversorgung langfristig zu stabilisieren, die soziale Durchmischung zu fördern und die Attraktivität der Gemeinde als Lebens- und Arbeitsort zu stärken.

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundes weist die Gemeinde Davos insgesamt 12'879 Wohnungen aus (Datenstand: 31.10.2025). Mit einem Zweitwohnungsanteil von 59 % besteht damit theoretisch deutlich mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes aus Zweitwohnungen (u.a. sog. altrechtliche Wohnungen). Diese Entwicklung hat spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt und die soziale Struktur der Gemeinde. In diesem Zusammenhang führte die Gemeinde Davos im Jahr 2022 eine Wohnraumanalyse durch. Dabei konnten folgende Entwicklungen beobachtet werden:

- Es wird immer schwieriger Wohnraum zu finden;
- Die Miet- und Immobilienpreise steigen stark an;
- Das fehlende Angebot an Erstwohnungen für Familien führt zu Abwanderung und hemmt auch Neuzuzüge;
- Die Preise für Erstwohnungen steigen mit sozialpolitischen Folgen für die Zusammensetzung und das Zusammenleben in der Gemeinde;
- Es besteht die Gefahr einer Erhöhung des Zweitwohnungsanteils mit gleichzeitigem Entzug von Wohnungen vom Erstwohnungsmarkt durch Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen.

Zum Schutz und den Erhalt des Erstwohnungsmarkts soll das Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos konkretisiert werden.

1.2 Bestehende Anschlussgesetzgebung zum ZWG («Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos»)

In der Volksabstimmung vom 13. Juni 2010 wurde eine Teilrevision des Baugesetzes zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus über Kontingente und Lenkungsabgaben resp. einer mind. 15 Jahre dauernden Erstwohnungsauflage angenommen (am 8. Mai 2012 durch die Kantonsregierung genehmigt).

Die kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen wurden durch das bundesrechtliche Zweitwohnungsgesetz (ZWG) abgelöst. Gemäss Art. 10 f. ZWG gelten Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, als altrechtlichen Wohnungen, die unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei sind.

In der Gemeinde Davos wurde am 19. Mai 2019 eine Anschlussgesetzgebung zum ZWG durch das Stimmvolk angenommen (Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos [GZWD]). Diese Bestimmungen traten am 5. November 2019 mit ihrer Genehmigung durch die Kantonsregierung in Kraft.

Gestützt auf Art. 3 Abs. 2 ZWG i.V.m. Art. 22a Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sind im GZWD im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau u.a. weitergehende Einschränkungen als in der Bundesgesetzgebung vorgesehen. Auch ist darin eine Regelung für den Umgang mit den Nutzungsaufgaben für die gemäss den kommunalen Regeln vom 13. Juni 2010 erstellten Erstwohnungen enthalten. Dazu bestimmt das GZWD, dass die nach kommunaler Regelung begründeten Erstwohnungen weiterhin einer Nutzungsbeschränkung unterliegen und nur als Erstwohnungen i.S.v. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG genutzt werden dürfen (Art. 4 GZWD). Eigentümerinnen und Eigentümer von solchen Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre als solche genutzt worden ist (Art. 5 Abs. 2 GZWD). Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erhebt die Gemeinde von den Eigentümerinnen resp. Eigentümern eine indexierte Abgabe von CHF 300.00/m² Hauptnutzfläche (Art. 6 GZWD).

Diese bestehende Anschlussgesetzgebung soll im Rahmen der vorliegenden Revision des GZWD verschärft werden.

1.3 Ziele der Planung

Die Gemeinde Davos verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für eine aktive und vorausschauende Wohnbaupolitik zu schaffen. Im Zentrum steht dabei der Schutz und die Stärkung des Erstwohnungsbestandes, um die Lebendigkeit und soziale Durchmischung des Dorfes langfristig zu erhalten. Ein besonderes Augenmerk gilt der Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Personen mit Erstwohnsitz, damit auch künftig Einheimische und Neuzuziehende im Ort leben können.

Zur Erreichung dieses Ziels legt der Kleine Landrat den Hauptfokus auf die Schaffung von zusätzlichen Erstwohnungen. Gleichzeitig sollen mit geeigneten Massnahmen auch der Erhalt von Erstwohnraum gefördert und der Verlust durch Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen reduziert werden. Dies ist nicht zuletzt deshalb wichtig, weil gerade in bestehenden Mietwohnhäusern in der Regel kostengünstigere Wohnungen angeboten werden können als in Neubauten.

Die Umsetzung der Massnahmen soll einfach, nachvollziehbar und pragmatisch erfolgen, ohne dass dabei primär finanzielle Interessen oder die Verhinderung von Spekulationen im Vordergrund stehen. Entscheidend ist vielmehr, durch eine gezielte Steuerung des Wohnungsangebots die Gemeinschaft zu stärken und eine nachhaltige Entwicklung des Wohnraums sicherzustellen.

Überdies sollen Voraussetzungen geschaffen werden für eine aktive Wohnbaupolitik der Gemeinde.

Zur Erhaltung von Erstwohnraum sollte über eine Teilrevision des GZWD in der Zentrumszone, der Zone für städtisches Wohnen, der Zone für Wohnen Dorf/Platz und der Zone für Arbeiten und Wohnen die Nutzung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen über eine Anteilsregelung für Erstwohnungen beschränkt werden, soweit ein entsprechendes Gebäude abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut, auskerniert und mit einer Wohnnutzung neu ausgebaut, um eine Wohnnutzung erweitert oder der Bestand an altrechtliche Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird. Nach der Vorprüfung wurde von dieser zonenbezogenen Eingrenzung abgesehen und die Regelung auf die gesamte Bauzone ausgeweitet. Aufgrund der Rückmeldung aus der Vorprüfung wurde die Anteilsregelung im Falle der Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit mindestens vier Wohnungen um eine zusätzliche Wohnnutzung ebenso fallengelassen. Die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus führt ohnehin zu einer Erstwohnung, weil bei einer Ersatzbaute keine Erweiterung der altrechtlichen Hauptnutzfläche ohne Erstwohnungsaufgabe zulässig sein soll und bei der Erweiterung eines bestehenden altrechtlichen Mehrfamilienhauses keine zusätzlichen Wohnungen ohne Erstwohnungsaufgabe entstehen dürfen (vgl. Ziff. 3.1 und 4.6.2 zur Abschaffung der seit dem 1. Oktober 2024 geltenden Erleichterungen im ZWG, sog. Lex Candinas).

Bei entsprechenden Massnahmen müssen bei Änderungen an Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen (Abbruch / Neubau, Auskernung oder Zusammenlegung / Aufteilung von Wohnungen, Begründung Stockwerkeigentum) neu mindestens 50 % der der vorbestehenden HNF der altrechtlichen Wohnungen als Erstwohnungen ausgeschieden und genutzt werden. Damit bezieht sich die Anteilsregelung ausschliesslich auf die vorbestehende HNF der altrechtlichen Wohnungen, d.h. dass davon mind. 50 % Erstwohnungen sein müssen. Mit dieser Regelung sollte die am 1. Oktober 2024 in Kraft getretene

Erleichterung im ZWG bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen auf kommunaler Ebene in den erwähnten Zonen ausgesetzt und zum Erhalt von altrechtlichen Erstwohnungen auf weitere Fälle ausgedehnt werden. Die mit der erwähnten Teilrevision des ZWG geschaffene Möglichkeit bei Ersatzbauten erweist sich als sehr nachteilig für den Erhalt von Erstwohnraum. Dementsprechend sind bei der Gemeinde auch bereits Gesuche für Ersatzbauten eingegangen, die sich auf die revidierten Bestimmungen des ZWG stützen.

Damit soll bei bestimmten Eingriffen an Mehrfamilienhäusern in den altrechtlichen Wohnungsbestand über eine Erstwohnungsquote dem potentiellen Verlust von Erstwohnraum in geeigneter Form begegnet und zusammen mit den weiteren Instrumenten der Wohnraumstrategie die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Ortsansässige verbessert werden.

In Anbetracht der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie soll über eine finanzielle Abgeltung eine angemessene Befreiung von dieser Nutzungsbeschränkung im Umfang von 50 % möglich sein.

Wegen den Schwierigkeiten bei der Bereitstellung von ausreichend geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige wurde im Frühherbst 2025 bei der Gemeinde zudem eine gültig zustande gekommene Volksinitiative eingereicht, mit der in Anlehnung an die Flimser-Regelung über das gesamte Gemeindegebiet bei Bauvorhaben an Gebäuden mit mehreren altrechtlichen Wohnungen ebenfalls eine Anteilsregelung, aber ohne Abgeltungsmöglichkeit verlangt wird.

2. Organisation und Verfahren

2.1 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Revision des GZWD ist die politische Gemeinde Davos vertreten durch den Kleinen Landrat.

Die juristische Begleitung erfolgt durch den Rechtskonsulenten der Gemeinde Davos.

Mit der Bearbeitung der Revision des GZWD wurde das Planungsbüro STW AG für Raumplanung beauftragt (Projektleitung Benjamin Aebli, Sachbearbeitung Kerstin Schilling).

2.2 Verfahren

2.2.1 Planungsprotokoll

Nachfolgend werden die wichtigsten Meilensteine und Besprechungstermine im Rahmen der Revision des GZWD aufgelistet.

2024	Erarbeitung Revision des GZWD
3. September 2024	Beschluss des Kleinen Landrats betreffend Vorprüfung der Teilrevision des GZWD durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
18. September 2024 – 20. Oktober 2025	Vorprüfung durch ARE GR 27. Mai 2025 – Beschluss des Kleinen Landrats, Anpassung GZWD, Nachreichung überarbeitete Version an ARE GR
20. Oktober 2025	Vorprüfungsbericht ARE GR
bis 7. April 2026	Überarbeitung Teilrevision des GZWD gemäss Vorprüfung

10. April bis 11. Mai 2026	Mitwirkungsaufgabe
9. Juni 2026	Stellungnahme Kleiner Landrat zu Mitwirkungseingaben
20. August 2026	Beratung im Grossen Landrat
29. November 2026	Volksabstimmung
	Genehmigung durch Kantonsregierung und Inkraftsetzung

2.2.2 Vorprüfung

Am 18. September 2024 hat die Gemeinde Davos einen Entwurf des überarbeiteten GZWD dem Amt für Raumentwicklung zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugestellt. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden datiert vom 20. Oktober 2025. Darin wurden die Anregungen für die Weiterentwicklung der Revision des GZWD festgehalten.

Die Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung werden wie folgt aufgenommen und behandelt:

Forderung / Hinweis / Empfehlung Kanton (sinngemäss)	Behandlung im Rahmen der Teilrevision (zusammengefasst)
Die Berichterstattung der Gemeinde an die Kantonsregierung muss im Hinblick auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens überarbeitet werden, um den Anforderungen eines Planungs- und Mitwirkungsberichts (PMB) nach Art. 47 RPV zu genügen. Insbesondere muss dargelegt werden, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und der Richtplan berücksichtigt werden und wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.	Der PMB wurde entsprechend angepasst.
Gemäss der zur Vorprüfung eingereichten Teilrevision des GZWD ist die Anteilsregelung für Erstwohnungen bei bestimmten Vorgängen auf vier Zonen an zentraler Lage mit dichter Bebauung mit MFH beschränkt. Das kann zu einer Ungleichbehandlung führen, wenn dafür keine sachlichen Gründe bestehen.	Die Vorlage wurde dahingehend angepasst, dass die Anteilsregelung für Erstwohnungen nun bei Mehrfamilienhäusern auf dem gesamten Gemeindegebiet zum Tragen kommt.
Die vorgeprüfte Teilrevision des GZWD ist sehr einschneidend für die Eigentümer der betroffenen altrechtlichen Wohnungen beziehungsweise Gebäude. Es bleibt ungewiss, ob das Ziel, viele zusätzliche EW zu generieren, damit wirklich erreicht werden kann oder ob damit eher ein Stillstand an Investitionen und zweckmässiger Verdichtung entstehen wird. Die Gemeinde sollte die Bestimmungen des GZWD nochmals zu überprüfen.	Kenntnisnahme. Die in der Teilrevision des GZWD vorgesehenen Massnahmen bilden Teil der Wohnraumstrategie. Das Zusammenwirken der einzelnen Teilstrategien ist dabei wichtig, um u.a. mit einer Anteilsregelung dem Verlust von altrechlichem Erstwohnraum zu Zweitwohnungen zu begegnen.
Art. 11a Abs. 1 GZWD: Die Vorlage erlaubt bei baulichen Massnahmen an Mehrfamilienhäusern die Erstellung von Ersatzbauten ohne	Kenntnisnahme.

Wohnzwecke (z.B. Gewerbebauten). Vor dem Hintergrund der Knappheit an Erstwohnraum wäre es zweckmässig, wenn bei grösseren baulichen Massnahmen zwingend wieder Wohnungen entstehen würden.	Die Eigentümer sollen jedoch in der Nutzung ihrer Liegenschaften frei sein. Wird eine Wohnnutzung realisiert, soll die Anteilsregelung gelten. Andererseits sollen auch reine Büro und Gewerbebauten, falls zonenkonform, möglich sein (Eigentumsgarantie).
Art. 11a Abs. 1 GZWD: Die Erstwohnungs-Anteilsregelung greift in den betroffenen Gebieten und Gebäuden, wenn der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert wird. Diese Regelung erscheint nicht nur betreffend die Sinnhaftigkeit, sondern auch aus rechtlicher Sicht sehr fragwürdig. Eigentlich soll gemäss Grundverständnis die Erstwohnungs-Anteilspflicht nur dann greifen, wenn das ganze Gebäude mit baulichen Massnahmen in Bezug auf alle darin befindlichen Wohnungen angetastet wird. Beim Splitting und Zusammenlegen von Wohnungen reicht es gemäss Gesetzeswortlaut jedoch, wenn nur eine Wohnung umgebaut wird. Damit wäre eine Ungleichbehandlung zu anderen Wohnungseigentümern gegeben, die nicht mit sachlichen Gründen erklärt werden könnte. Eine Ausdehnung der EW-Anteilspflicht auf Zusammenlegungen und Aufteilungen von Wohnungen sollte daher nur dann erfolgen, wenn alle altrechtlichen Wohnungen im Gebäude — entsprechend der Auskernung - angetastet würden. Entsprechend wird empfohlen, entweder auf die Ausdehnung der EW-Anteilspflicht beim Zusammenlegen und Splitting zu verzichten oder sie wie vorstehend beschrieben auszugestalten.	Die Vorlage wurde diesbezüglich präzisiert: Im Falle einer Änderung des Bestandes an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten gilt die Anteilsregelung von 50 % nur für die von der Änderung im Bestand betroffenen Flächen (z.B. Gebäude im Stockwerkeigentum, nur eine Partei ergreift bauliche Massnahmen, splittet oder legt zusammen). Die Regelung betr. der Zusammenlegung von Wohnungen soll eine Umgehung der Anteilsregelung verhindern, indem die Mindestanzahl an Wohnung eliminiert wird. Ein Splitting bewirkt, dass womöglich eine altrechtliche Wohnung in mehrere Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung aufgeteilt wird, was nicht der Zielsetzung der Teilrevision entspricht. Die Bestimmung wurde überarbeitet und konkreter gefasst, indem nur die HNF der zusammengelegten bzw. gesplitteten Wohnungen unter die Erstwohnungs-Anteilsregelung fallen und nicht sämtliche altrechtlichen Wohnungen.
Art. 11a Abs. 1 GZWD: Die Anteilsregelung im Falle einer Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit mindestens vier Wohnungen um eine Wohnnutzung wird als unnötig und zu weitreichend betrachtet.	Diese Bestimmung wird fallengelassen. Die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus führt über die in die Teilrevision des GZWD aufgenommene Abschaffung der sog. Lex Candinas für Mehrfamilienhäuser ohnehin zu einer Erstwohnung, weil bei einer Ersatzbaute keine Erweiterung der altrechtlichen Hauptnutzfläche ohne Erstwohnungsaufgabe zulässig sein wird und bei der Erweiterung eines bestehenden altrechtlichen Mehrfamilienhauses keine zusätzlichen Wohnungen ohne Erstwohnungsaufgabe entstehen dürfen.
Art. 11a Abs. 1 GZWD: Die Einführung einer Erstwohnungs-Anteilsregelung im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum knüpft nicht einmal an eine bauliche Massnahme, sondern an die rechtliche Ausgestaltung des Eigentums der Wohnungen respektive bei Verkaufsabsicht letztlich an einer Handänderung, was als rechtlich fragwürdig betrachtet wird.	Kenntnisnahme. Nach Einschätzung der Gemeinde birgt die Aufteilung eines Gebäudes in Stockwerkeigentum ein erhebliches Risiko an einem Verlust von altrechtlichem Erstwohnraum.

Art. 11a Abs. 2 GZWD: Für die Berechnung des Erstwohnungs-Anteils wird auf die vorbestandene altrechtliche HNF abgestellt. Hinzu kommt jedoch als sogenannte Gegenmassnahme zur Lex Candinas die weitere Beschränkung, dass jede darüberhinausgehende Wohnfläche, also auch die neu nach ZWG gegebene Möglichkeit zur Erweiterung um 30 % ohne Nutzungsbeschränkung, zwingend in Form von Erstwohnungen erstellt werden muss, falls überhaupt Wohnungen gebaut werden. Seit Inkrafttreten des angepassten ZWG am 1. Oktober 2024 kann bei Abbruch und Wiederaufbau bis zu 30 % der vorbestehenden altrechtlichen HNF auch erweitert werden. Wenn die Gemeinde das beschränken will, kann sie diese Regelung auf kommunaler Ebene abschaffen. Die neue Regelung erscheint insbesondere mit der als Gegenmassnahme zur Lex Candinas im GZWD vorgesehenen Ergänzung überladen und teilweise unklar. Die Norm entspricht nicht den Anforderungen eines genügend bestimmten und klaren Rechtssatzes (das Gesetz muss so präzise formuliert sein, dass der Bürger sein Verhalten danach einrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann).	Die Formulierung wurde in einem eigenen Absatz (Abs. 4) konkretisiert, indem mit Ausnahme für Einfamilienhäuser die Regelung vor der Teilrevision des ZWG (sog. Lex Candinas) in Davos weitergeführt wird (Erweiterungsmöglichkeit einer Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung bis zu 30 % der altrechtlichen HNF ist nur beim Erhalt der Wohnung zulässig, nicht jedoch bei einem Ersatzwohnbau oder damit vergleichbaren baulichen Massnahmen bzw. Begründung von Stockwerkeigentum).
Art. 11a Abs. 3 GZWD: Die Nutzungsbeschränkung in Bezug auf die EW kann bundesrechtlicher oder kommunalrechtlicher Natur sein. Es ist zu beachten, dass Art. 11a Abs. 2 nur dann eine kommunalrechtliche Nutzungsbeschränkung darstellt, wenn die 50 % im neuen Gebäude nicht ohnehin bereits aufgrund des ZWG als EW ausgestaltet werden müssen. Entsprechend hat die Bauherrschaft — wohl zusammen mit der Baubehörde — die Wohnungen zu bezeichnen, für welche die bundesrechtliche Auflage und für welche die kommunalrechtliche Auflage gilt (mit entsprechender Folge für die Ersatzabgabe nach Art. 11b GZWD).	Kenntnisnahme. [neu Abs. 6]
Art. 11b Abs. 1 GZWD: Die EW-Anteilsregelung kann zur Hälfte mittels Abgabe abgelöst werden, wobei die genügende Bestimmtheit und Genehmigungsfähigkeit der Norm fraglich ist. Die Bestimmung ist dementsprechend klarer zu fassen.	Die Formulierung wurde angepasst: "Die Erstwohnungspflicht gemäss Art. 11a Abs. 2 des Gesetzes kann im Umfang von 50 % der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen Hauptnutzfläche auch durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden."
Art. 11b Abs. 2 GZWD: Prüfwert erscheint die Möglichkeit einer vollständigen Ablösung der Erstwohnungs-Anteilspflicht in den genannten Fällen.	Kenntnisnahme. Das mit der Teilrevision des GZWD verfolgte Anliegen würde dadurch aufgeweicht resp. die Wirkungsweise mit den anderen Teilstrategien aus der Wohnraumstrategie verändert.

Art. 11b Abs. 2 GZWD: Es reicht, wenn der Frankenbetrag pro Quadratmeter genannt wird. Welche Quadratmeter es sind, wird in Abs. 1 beschrieben, weshalb die Bestimmung kürzer gefasst werden kann.	Eine entsprechende Anpassung wurde vorgenommen und die Ersatzabgabe auf CHF 4'500.00 festgelegt.
Art. 11c Abs. 4 GZWD: Es ist nicht zulässig, bezahlte Ersatzabgaben nicht zu erstatten, wenn sie nicht geschuldet waren. Eine Rückerstattung kann wohl nur unterbleiben, wenn beispielsweise nach der Bauabnahme oder während des Baus ohne Eingabe einer Projektänderung die Wohnnutzungen der altrechtlichen Wohnungen, für welche die Abgabe geleistet wurde, geändert wurden. Die Bestimmung muss daher angepasst werden.	Die Bestimmung wurde gestrichen.
Art. 11d GZWD: Die Gemeinde Davos sieht in Art. 11b GZWD die Einführung einer neuen Ersatzabgabe vor. Diese Ersatzabgabe wird bei einer (teilweisen) Aufhebung der Erstwohnungs-Pflicht erhoben. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine solche Abgabe nicht als Lenkungssteuer, sondern als Ersatzabgabe (Kausalabgabe) zu qualifizieren. Weiter ist gemäss Bundesgericht auch eine allfällige Lenkungs-komponente für die Abgrenzung von Steuern und Kausalabgaben nicht von Bedeutung. Da es sich bei der betreffenden Abgabe nicht um eine Steuer handelt, müssen die Vorgaben des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG) nicht eingehalten werden.	Kenntnisnahme.
Die Problematik hinsichtlich eines genügenden und preisgünstigen Angebots an Wohnungen für die einheimische sowie insbesondere die einkommensschwache einheimische Bevölkerung (inklusive Arbeitskräfte) ist vielschichtig. Die freie Nutzbarkeit altrechtlicher Wohnungen, welche für die Gebirgskantone anlässlich der Ausarbeitung des ZWG insbesondere zum Schutz der eigenen Bevölkerung unverhandelbar war, stellt jedoch weder die einzige noch die hauptsächliche Ursache für die Problematik dar. Auch in Gemeinden ohne ZW-Problematik ist der Wohnraum knapp und/oder teuer. Mit Eingriffen in den Bestand der altrechtlichen Wohnungen, welche rechtlich heikel und kaum befriedigend umsetzbar sind, ist nach Ansicht des Kantons zurückhaltend umzugehen, weshalb alternative Regelungen zu erwägen wären, die rechtlich weniger problematisch und damit zielführender wären (ortsplanerische Massnahmen wie Baulandmobilisierung, aktive Bodenpolitik mit preisgünstigen Wohnraum für bestimmte Zielgruppen, Vorgaben bezüglich erschwinglichem Wohnraum bei Ein-, Um- oder Aufzonen, höhere Nutzungsmasse, Erhöhung der zulässigen Anzahl an Stockwerken und dgl.).	Kenntnisnahme. Die Teilrevision des GZWD ist auf die kommunale Wohnraumstrategie abgestimmt und ist im Gesamtkontext zu verstehen. Die Baulandmobilisierung ist eine der strategischen Stossrichtung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Davos und soll konsequent umgesetzt werden.

Ferner ist auf die Möglichkeit der Erhebung einer Zweitwohnungssteuer hinzuweisen, wie sie die Gemeinde Silvaplana vorsieht. Demnach erhebt die Gemeinde auf alle ZW respektive ZW-Nutzungen eine periodische Steuer (2 Promille des Vermögenssteuerwerts der Wohnung pro Jahr). Die Erstwohnungen beziehungsweise die Erstwohnungs-Nutzungen und die touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen sind steuerfrei. Bei den privat bewirtschafteten Zweitwohnungen reduziert sich die Steuer.	
---	--

2.2.3 Mitwirkungsaufgabe

Gemäss Art. 47 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 13 KRVO hat der Kleine Landrat nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens den Entwurf für die neuen Vorschriften in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Kleinen Landrat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und hat dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung zu nehmen. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. April bis 11. Mai 2026 statt.

An der Möglichkeit zur Mitwirkung beteiligt haben sich 11 Einzelpersonen, zwei Unternehmen der Immobilienbranche, drei Interessensvertretungen aus dem Eigentums- bzw. Mietbereich, zwei Unternehmen aus der Tourismusbranche, zwei Anwaltskanzleien sowie drei Ortsparteien.

Erwartungsgemäss fiel die Bewertung der Vorlage sehr unterschiedlich aus. So wurde angesichts der penden- ten Erstwohnungsinitiative eine Verwässerung dieses Anliegens kritisiert sowie bemängelt, dass die Vorlagen nicht gleichzeitig behandelt würden. Auf der anderen Seite werden einschränkende Regelungen als schädlich betrachtet und erhebliche Bedenken zur Vereinbarkeit mit der bundesrechtlichen Bestandegarantie und zur Verfassungsmässigkeit der vorgesehenen Eingriffe geäussert.

Der Kleine Landrat hat die Mitwirkungseingaben geprüft und am 9. Juni 2026 dazu Stellung genommen, weshalb darauf verwiesen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Mitwirkungsaufgabe hat der Kleine Landrat folgende Anliegen als mit seiner Wohnraumstrategie zielführend erkannt und in die Vorlage aufgenommen:

- Fortlaufende Erhebung der Nutzungsart im gesamten Wohnungsbestand zur Erfassung der Anzahl Um- nutzungen altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie zur Kontrolle der Einhaltung von Nutzungsaufgaben;
- Gesetzliche Festlegung von maximalen Förderbeiträgen;
- Finanzieller Anreiz zur freiwilligen Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht;
- Anpassungen der Nutzungsbeschränkung oder Höhe der Abgabe im Falle einer Verbesserung der Si- tuation im Erstwohnungsbereich.

2.2.4 Beschlussfassung (Grosser Landrat und Urnenabstimmung)

Erlass und Änderung von baugesetzlichen Bestimmungen unterliegen der Volksabstimmung (Art. 48 Abs. 1 KRG und Art. 164 Abs. 1 Baugesetz). Der Grosse Landrat verabschiedet die Planungsmittel zu Han- den der Volksabstimmung.

[...]

2.2.5 Beschwerdeauflage und Genehmigung durch Kantonsregierung

Nach der Volksabstimmung erfolgt die Beschwerdeauflage. Die Auflage dauert 30 Tage und wird in den Amtsblättern publiziert (Art. 48 Abs. 4 i.V.m. Art. 101 KRG). Anschliessend muss die gesamte teilrevidierte Ortsplanung durch die Kantonsregierung genehmigt werden (Art. 49 Abs. 1 KRG). Die Kantonsregierung entscheidet auch über allfällige Beschwerden (Art. 101 KRG).

3. Grundlagen & Rahmenbedingungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die relevanten gesetzlichen und planerischen Grundlagen sowie die weitere Raumansprüche, welche für die vorliegende Revision des GZWD relevant sind, aufgeführt und erläutert.

3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund (Zweitwohnungsgesetz [ZWG])

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) regelt in der Schweiz den Bau und die Nutzung von Zweitwohnungen. Es dient der Umsetzung der am 11. März 2012 vom Volk angenommenen Zweitwohnungsinitiative, die eine Begrenzung des Ferienwohnungsbaus fordert.

Seit dem 1. Januar 2016 ist das ZWG in Kraft. Es bestimmt, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Ausnahmen sind nur in klar definierten Fällen zulässig, etwa bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen, Ersatzneubauten oder Umnutzungen bestehender Gebäude, sofern diese den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Ziel des Gesetzes ist es, den Landschaftsschutz zu stärken, die Entstehung sogenannter «kalter Betten» zu verhindern und den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern.

Am 15. März 2024 verabschiedete die Bundesversammlung die Teilrevision des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zu Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG. Die Referendumsfrist ist am 4. Juli 2024 ungenutzt abgelaufen. Die teilrevidierten Bestimmungen wurden auf den 1. Oktober 2024 in Kraft gesetzt.

Die am 1. Oktober 2024 in Kraft getretene Teilrevision des ZWG bringt Erleichterungen für Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bewilligt worden waren (sogenannte altrechtliche Wohnungen) und nun durch Neubauten ersetzt werden sollen. Bei einem Abbruch und anschliessenden Neubau darf die Wohnfläche künftig nicht nur um rund einen Drittel erweitert werden, sondern es können auch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. In diesen Fällen ist keine Nutzungsbeschränkung nach ZWG mehr erforderlich, insbesondere keine Erstwohnungsauflage.

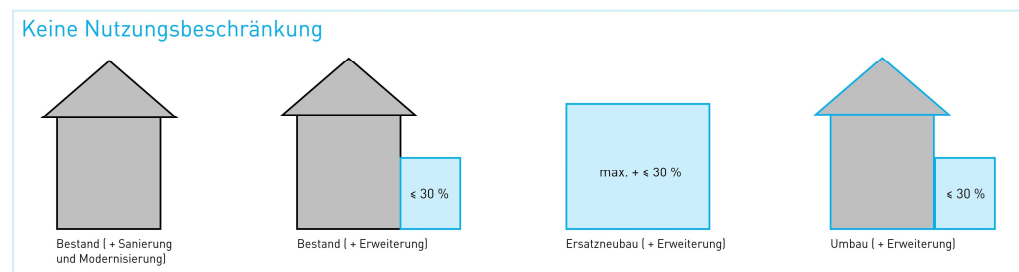


Abb. 1 Regelungen gemäss ZWG (Quelle: STW AG)

3.2 Kantonale Planung

Aufgrund des rechtgültigen Zweitwohnungsgesetz besteht auf kantonaler Ebene kein unmittelbarer Handlungsbedarf. In Gebieten mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % kann das Verbot neuer Zweitwohnungen den Druck auf die Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen erhöhen. Dies könnte zu unerwünschten Entwicklungen in den Ortszentren und einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische führen. Der Richtplan enthält aus diesem Grund einen Leitsatz, um dahingehende Fehlentwicklungen zu verhindern.

In Gebieten, in welchen wegen der Nachfrage nach Zweitwohnungen (Umnutzung altrechtlicher Wohnungen) die Einheimischen vom Wohnungsmarkt verdrängt werden, können die Gemeinden gestützt auf Art. 22a KRG die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dies im ZWG vorgesehen ist.

Die vorliegende Revision der GZWD entspricht den vorgesehenen übergeordneten Möglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan.

3.2.1 Raumkonzept und Siedlungsstrategie

In der Konzeptkarte liegt Davos in einem Gebiet, in dem der urbane Raum vom touristischen Raum überlagert wird. Dabei wird es (zusammen mit St. Moritz) im Kantonalen Richtplan als Zentrum mit internationaler Ausstrahlung hervorgehoben. Als solches soll Davos als wirtschaftlicher Impulsgeber und Entwicklungsmotor gestärkt werden. Es soll als urbanes Zentrum mit hoher städtebaulicher Qualität und hoher baulicher Dichte entwickelt werden. Bund, Kanton, Region und Standortgemeinden tragen im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten zur Stärkung der Profile und Alleinstellungsmerkmale des Ortes bei.

3.2.2 Handlungsraum Davos-Klosters

Der Handlungsraum Davos-Klosters wird durch das Zentrum Davos, welches Tourismus, Kongress, Forschung, Bildung und Gewerbe vereint, getragen und umfasst die Tourismusdestination Davos-Klosters sowie das ländlich geprägte Einzugsgebiet.

Zu den Stärken des Handlungsraums gehören unter anderem das breite Arbeitsangebot bis hin zur Spitzenforschung und die vielseitigen Wohnformen von ländlich bis urban. Eine wichtige Stossrichtung ist die Förderung der Qualität in der Ausstattung zugunsten der Entwicklung von Davos und Klosters als Wohnorte für unterschiedliche Bevölkerungssegmente (alpine Stadt).

3.3 Regionale Planung (Raumkonzept)

Im Juni 2020 hat die Präsidentenkonferenz Prättigau/Davos das Regionale Raumkonzept beschlossen.

Die meisten der definierten Ziele beziehen sich auf die Förderung des Tourismus, der Wirtschaft, der Forschung und der Bildung. Indirekt setzen sie jedoch ein Vorhandensein von Erstwohnraum voraus. Deshalb wird als Ziel der räumlichen Entwicklung unter anderem definiert, dass im Raum Davos-Klosters mehr Wohnangebote im mittleren Preissegment zur Verfügung stehen sollen.

3.4 Kommunale Planung

3.4.1 Kommunales räumliches Leitbild (KrL)

Im Januar 2023 hat der Kleine Landrat von Davos das Kommunale Räumliche Leitbild (KrL) beschlossen.

Darin werden drei Leitsätze formuliert als gedankliche Grundlage für die Entwicklung der zukünftigen räumlichen Strategie von Davos. Sie bauen auf dem allgemeinen Leitbild der Gemeinde Davos auf, welches 2008 / 2009 in einem breiten Prozess mit der Bevölkerung erarbeitet wurde und bis heute in weiten Teilen Gültigkeit hat.

Die von den Leitsätzen ausgehenden Entwicklungsabsichten sollen dazu beitragen, die Attraktivität und Ausstrahlungskraft von Davos als Lebens- und Arbeitsort zu erhöhen und das angestrebte Bevölkerungswachstum zu erreichen. Unter anderem enthält es den Leitsatz 1, in dem definiert wird, dass Davos ein begehrter und lebenswerter Ort zum Wohnen und zum Arbeiten sein soll. Es soll ein geeignetes und wirtschaftlich tragbares Wohnangebot zur Verfügung stehen. Dorf und Platz sollen eine attraktive alpine Stadt mit einem vielfältigen Versorgungs- und Freizeitangebot bilden.

Die Strategie für den zentralen Raum, wird wie folgt konkretisiert: *«Um die Wohnattraktivität zu steigern und das angestrebte Bevölkerungswachstum zu erreichen, wird im Zuge [der im Abschnitt erwähnten] Massnahmen Wohnraum geschaffen, der wirtschaftlich tragbar ist und sich am Bedarf orientiert. Die*

Umnutzung von altrechtlichen Erst- in Zweitwohnungen wird im Fall unerwünschter Entwicklungen mit geeigneten Massnahmen minimiert.»

Die Einführung von verschärften Bestimmungen zu Zweitwohnnutzungen würden die geplanten Stossrichtungen unterstützen.

3.4.2 Wohnraumstrategie

Im August 2023 hat der Kleine Landrat von Davos die Wohnraumstrategie veröffentlicht.

Die Gemeinde Davos hat 2022 durch das Büro IC Infraconsult AG, Bern, eine Wohnraumanalyse erarbeiten lassen mit dem Zweck, eine fachliche Beurteilung zur Situation und Entwicklung am Wohnungsmarkt zu erhalten. Die Ergebnisse zeigten einen Bevölkerungsrückgang trotz mehr Arbeitsplätzen, die Zunahme der Zupendelnden trotz dem Bau von neuen Wohnungen, den Rückgang der Leerwohnungsziffer sowie die Abnahme der Erstwohnungen. Ebenfalls wurde eine Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen beobachtet. Angesichts des ebenfalls beobachteten Anstiegs der Mieten und Kaufpreise für Wohnraum sowie des Umstandes, dass für einen erheblichen Teil der Steuerpflichtigen die Mietpreise über ihrem maximalen Wohnbudget liegen, wird in der Untersuchung die Schlussfolgerung gezogen, dass Beschäftigte in Davos als attraktive Zentrumsgemeinde keinen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum finden.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse und der im Jahr 2013 veröffentlichten Publikation «Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wurde eine Wohnraumstrategie erarbeitet und folgende Ziele definiert:

1. Es wird genügend Wohnraum bereitgestellt, um der Abwanderung entgegenzuwirken und um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können.
2. Es wird geeigneter Wohnraum bereitgestellt, um eine langfristig nachhaltige und vielfältige Entwicklung der Bevölkerung zu fördern.
3. Es wird wirtschaftlich tragbarer Wohnraum für alle Einwohnenden bereitgestellt.
4. Die Gemeinde und die privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteure tragen gemeinsam dazu bei, dass die obigen Ziele erreicht werden. Sie arbeiten dazu in einem offenen Dialog zusammen und tauschen sich aus.

Zur Erreichung dieser Ziele legt der Kleine Landrat den Hauptfokus auf die Schaffung von zusätzlichen Erstwohnungen. Gleichzeitig sollen mit geeigneten Massnahmen auch der Erhalt von Erstwohnraum gefördert und der in der Analyse beschriebene Verlust reduziert werden. Dies ist nicht zuletzt deshalb wichtig, weil gerade in bestehenden Mietwohnhäusern in der Regel kostengünstigere Wohnungen angeboten werden können als in Neubauten.

Die Gemeinde Davos möchte die definierten Ziele gemäss Wohnraumstrategie mittels einer gezielten Kombination aus fünf Teilstrategien erreichen: Raumplanerische Regelung zum Erhalt von bestehendem Erstwohnraum bilden ein Element der Wohnraumstrategie. Danach soll eine Regelung geprüft werden, die sicherstellt, dass bei Ersatzneubauten oder Auskernungen von Bauten mit einem hohen Anteil Mietwohnungen ein angemessener Anteil an Erstwohnungen zur Verfügung steht. Dabei ist die Möglichkeit einer Ersatzabgabe vorzusehen, welche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Spielraum lässt und welche gleichzeitig zur Finanzierung der Wohnraumstrategie beiträgt (Abb. 3). Das Zusammenwirken der einzelnen Teilstrategien ist dabei wichtig. Sie sollen nicht als einzelne Bereiche, sondern als Teile eines Ganzen mit komplexen Verknüpfungen angesehen werden (vgl. Abb. 3). Ziel der Gemeinde ist es, den Verlust von altrechtlichem Erstwohnraum durch Umwandlung zu Zweitwohnungen zu verhindern. Mittel dem Umstand zu begegnen ist unter anderem eine Anteilsregelung (R1).

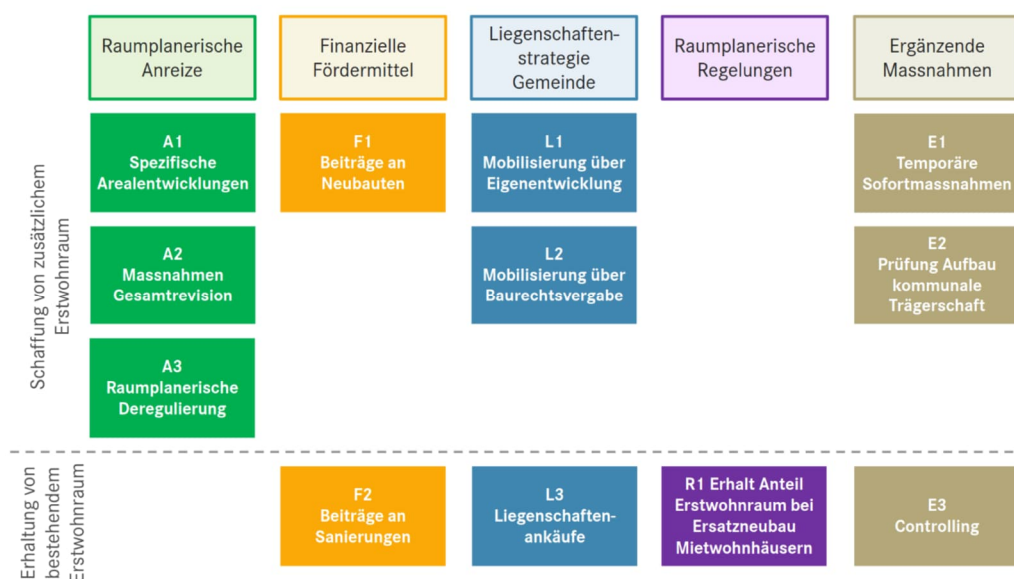


Abb. 2 Übersicht der Teilstrategien und Strategieelemente der Wohnraumstrategie

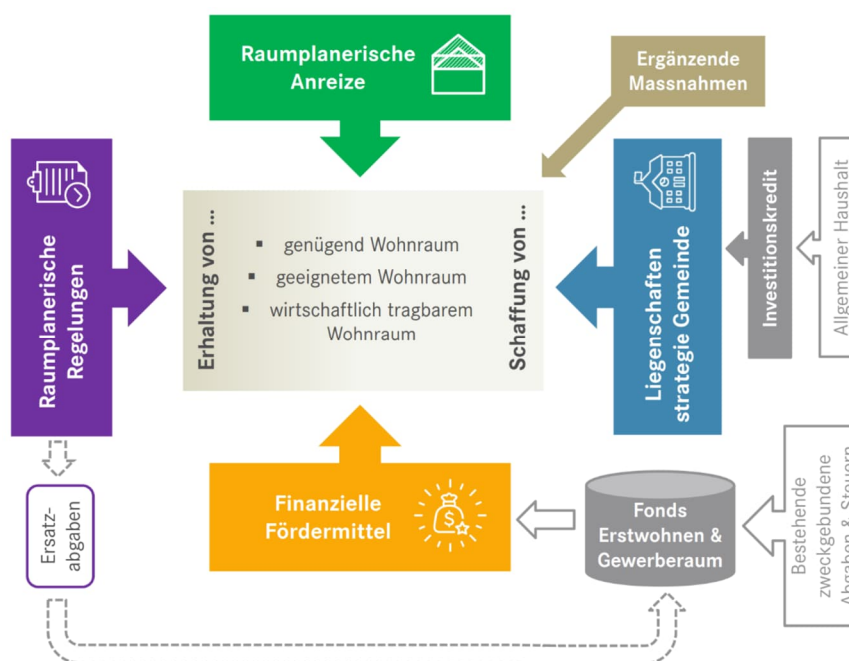


Abb. 3 Zusammenspiel der Teilstrategien und der Finanzierungsmechanismus der Wohnraumstrategie

Für die Umsetzung der Wohnraumstrategie ist unter anderem folgender Folgeschritt vorgesehen:

Teilrevision Zweitwohnungsgesetz – Punktuelle Regelung zum Erhalt von Erstwohnraum:

«Es soll eine Regelung gefunden werden, welche sicherstellt, dass bei Abbruch und Wiederaufbau sowie bei der Auskernung von Mietshäusern in einzelnen Zonen mit höheren Mietwohnhausanteilen ein bestimmtes Mass an Erstwohnraum erhalten bleibt. Die Möglichkeit einer Ersatzabgabe lässt EigentümerInnen Spielraum und hilft, die Wohnraumstrategie zweckgerecht zu finanzieren. Die entsprechende Vorlage zur Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (GZWD) soll nach der Beratung und Mitwirkung der Stimmbevölkerung vorgelegt werden.»

Entsprechende Massnahmen können gestützt auf Art. 12 ZWG i.V.m. Art. 22a KRG im GZWD verankert werden.

3.4.3 Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Davos wird während der Jahre 2024 bis voraussichtlich 2029 durchgeführt. Da das Thema des bezahlbaren Wohnraums von der Gemeinde und der Bevölkerung als dringlich empfunden wird, laufen die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Revision des GZWD parallel.

4. Umsetzung / Inhalte

4.1 Einleitung

Ziel der geplanten Revision des GZWD ist es, innerhalb der Gemeinde die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig sicherzustellen und gleichzeitig den bestehenden Bestand an Erstwohnungen zu schützen.

Angesichts der angespannten Wohnraumsituation wird ein allgemeiner Grundsatz eingeführt, wonach alle nach Bundes oder kommunalem Recht bewilligten Erstwohnungen einer Nutzungspflicht unterliegen. Ein zentraler Bestandteil der Revision betrifft bauliche Eingriffe an Mehrfamilienhäusern mit altrechtlichen Wohnungen. Bei Abbruch und Wiederaufbau, Auskernung oder Änderung im Bestand von altrechtlichen Wohngebäuden mit mindestens vier Wohnungen muss künftig ein festgelegter Anteil der bestehenden Wohnfläche als Erstwohnungsfläche ausgewiesen und genutzt werden. Ebenso bei Begründung von Stockwerkeigentum. Die sog. Lex Candinas (am 1. Oktober 2024 in Kraft getretene Teilrevision des ZWG) wird für Mehrfamilienhäuser ausgesetzt, so dass für diese Wohngebäude der Zustand vor Einführung dieser Erleichterung in der Bundesgesetzgebung gilt.

Damit soll einem Verlust von Erstwohnraum entgegengewirkt werden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, sich gegen eine finanzielle Abgeltung teilweise von dieser Pflicht zu befreien.

Neu können Eigentümerinnen und Eigentümer altrechtliche Wohnungen auch freiwillig der Erstwohnungspflicht unterstellen, was im Grundbuch angemerkt wird. Unter bestimmten Bedingungen wird eine freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht auch finanziell gefördert. Die übrigen Änderungen betreffen vor allem Verfahrensabläufe und dienen der Klarstellung und Vereinheitlichung.

4.2 Anwendungsbereich

Das teilrevidierte GZWD soll da greifen, wo die Gemeinde den grössten Konflikt zwischen Erst- und Zweitwohnraum sieht. Es werden kleinstmögliche Einschränkungen mit grösstmöglicher Wirkung angestrebt. Deshalb bezieht sich die Revision des GZWD auf die Nutzung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen, wenn ein entsprechendes Gebäude abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut, ausgekernt und mit einer Wohnnutzung neu ausgebaut oder der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird.

4.3 Begriffe

In Art. 3 Abs. 2-5 GZWD werden ergänzend die Begriffe «Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen», «altrechtliche Wohnung», «bundes- und kommunalrechtliche Erstwohnungen» definiert.

4.4 Nutzungspflicht von Erstwohnungen

Im neuen Art. 3a GZWD wird eine Nutzungspflicht für die als Erstwohnungen bewilligten Wohnungen eingeführt.

4.5 Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung

In den Art. 4 bis 10 GZWD werden verschiedene kleinere Ergänzungen (z.B. Indexierung in Art. 10 analog der Regelung in Art. 6) und redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Art. 7 GZWD wird neu zu Art. 11d GZWD und mit zusätzlichen Bestimmungen zur Mittelverwendung versehen.

4.6 Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz

4.6.1 Art. 11 GZWD Erfassung der Nutzung im Gesamtwohnungsbestand

Die bislang in Art. 11 GZWD enthaltene Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen hat sich nicht bewährt. Entsprechend von Vorschlägen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wird in Art. 11 GZWD neu die Erfassung der Nutzung im Gesamtwohnungsbestand geregelt. Dazu werden Gemeindedaten ausgewertet, so dass man nicht länger von einer Anzeige der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer abhängt. Die Gemeinde verfügt über aussagekräftige Daten, die Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnraum in Zweitwohnungen verlässlich aufzeigen können. Gestützt auf eine solide Datenbasis kann auf veränderte Verhältnisse reagiert werden, was ebenfalls einer Forderung aus dem Mitwirkungsverfahren entspricht und in die Teilrevision des GZWD eingeflossen ist.

4.6.2 Art. 11a GZWD Nutzungsbeschränkung von altrechtlichen Wohnungen infolge von baulichen Massnahmen und Begründung von Stockwerkeigentum

Im neuen Art. 11a GZWD werden Nutzungsbeschränkung von altrechtlichen Wohnungen infolge von baulichen Massnahmen und Begründung von Stockwerkeigentum definiert. Die Vorschrift zielt darauf ab, bei bestimmten Eingriffen in den altrechtlichen Wohnungsbestand über eine Erstwohnungsquote dem potentiellen Verlust von Erstwohnraum in geeigneter Form zu begegnen und zusammen mit den weiteren Instrumenten der Wohnraumstrategie die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Ortsansässige zu verbessern.

Der Art. 11a Abs. 1 GZWD definiert den Geltungsbereich der Nutzungsbeschränkungen von altrechtlichen Wohnungen infolge von baulichen Massnahmen. Die Nutzung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen wird auf die gesamte Bauzone im Gemeindegebiet ausgedehnt, soweit ein entsprechendes Gebäude abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut, ausgekernt und mit einer Wohnnutzung neu aufgebaut, der Bestand an altrechtliche Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird. Nur im Falle einer Wohnnutzung soll die Anteilsregelung zur Geltung kommen. Falls zonenkonform, können Wohngebäude auch in reine Büro- und Gewerbebauten umgenutzt werden (Eigentumsgarantie). Welche Nutzung realisiert wird, soll entsprechend den Zonenbestimmungen frei sein.

Nach Einschätzung der Gemeinde birgt die Aufteilung eines Gebäudes in Stockwerkeigentum ein erhebliches Risiko an einem Verlust von altrechtlichem Erstwohnraum. Inhaltlich glaubt die Gemeinde daran, dass in vielen Fällen bei der Begründung von Stockwerkeigentum die Wohnungen eher für den Zweitwohnungsmarkt vorgesehen sind.

Art. 11a Abs. 2 GZWD konkretisiert, dass bei entsprechenden Massnahmen nach Abs. 1 neu höchstens 50 % der HNF der altrechtlichen Wohnungen weiterhin als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung erlaubt sind. Damit bezieht sich die Anteilsregelung ausschliesslich auf die vorbestehende HNF der altrechtlichen Wohnungen, d.h. dass davon mind. 50 % als Erstwohnraum genutzt werden muss. Sind in einem entsprechenden Gebäude nur einzelne Wohnungen von den zu einer Nutzungsbeschränkung führenden Massnahmen betroffen, so bezieht sich die Anteilsregelung für Erstwohnungen auch nur auf diese Wohnungen.

Gemäss Art. 11a Abs. 4 GZWD darf innerhalb der Bauzonen die HNF bei allen Mehrfamilienhäusern nur dann ohne Nutzungsbeschränkung (Erstwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG) um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden HNF erweitert werden, wenn damit keine Massnahme nach Abs. 1 verbunden ist, sondern die Erweiterung bloss altrechtliche Wohnungen betrifft, die erneuert resp. unterhalten werden (Einfamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen und entsprechende Ersatzbauten dürfen ohne Nutzungsbeschränkung nach ZWG bis maximal 30 % der altrechtlichen HNF erweitert und ggf. auch gesplittet werden). Übersteigt die Erweiterung einer Wohnung das Mass von 30 % der

altrechtlichen HNF, so ist sie zulässig (Abs. 5), wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b ZWG deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Mit dieser Regelung wird die am 1. Oktober 2024 in Kraft getretene Erleichterung im ZWG bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen auf kommunaler Ebene mit Bezug auf Mehrfamilienhäuser (also ab zwei Wohneinheiten) ausgesetzt. Erweiterungen von solchen altrechtlichen Mehrfamilienhäusern ohne Nutzungsbeschränkung sind nur noch in dem vor der entsprechenden Teilrevision des ZWG zulässigen Rahmen möglich. Die mit der erwähnten Teilrevision des ZWG geschaffene Möglichkeit der Erweiterung bei Ersatzbauten für Mehrfamilienhäuser erweist sich als sehr nachteilig für den Erhalt von Erstwohnraum. Dementsprechend sind bei der Gemeinde auch bereits Gesuche für Ersatzbauten eingegangen, die sich auf die revidierten Bestimmungen des ZWG stützen. Die Erstwohnungs-Anteilsregelung, als Teil der Wohnraumstrategie, erlaubt mehr Flexibilität als ein reines Verbot (beispielsweise bei der Finanzierung von Erstwohnraum).

In Art. 11a Abs. 6 GZWD wird geregelt, dass die Baubehörde die Nutzungsbeschränkung nach Abs. 2 bereits in der Baubewilligung verfügt und veranlasst nach deren Rechtskraft bzw. der Begründung von Stockwerkeigentum deren Eintragung im Grundbuch.

Der Art. 11a Abs. 7 GZWD definiert, dass Wiederaufbauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt von der Erstwohnanteilsregelung ausgenommen sind, sofern sie weder erweitert noch im Wohnungsbestand verändert noch in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden.

4.6.3 Art. 11b GZWD Ersatzabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht

In Anbetracht der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie besteht die Möglichkeit, sich über eine finanzielle Abgeltung von dieser Nutzungsbeschränkung angemessen, d.h. zur Hälfte zu befreien (neu Art. 11b GZWD). Die Höhe der Abgeltung beträgt CHF 4'500.00/m² anrechenbare HNF. Im Hinblick auf eine gewisse Lenkungswirkung leitet sich dieser Betrag aus der Ertragswertermittlung her (Wirkungsanalyse, S. 40 ff.). Der Betrag wird basierend auf dem Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Bestimmung festgelegt. Verändert sich dieser Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe um jeweils 10 %.

Art. 11b Abs. 3 GZWD definiert die Schuldner bzw. Schuldnerinnen der Ersatzabgabe. Es sind dies die Eigentümerinnen resp. Eigentümer der Baugrundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs.

4.6.4 Art. 11c GZWD Veranlagung und Fälligkeit der Ersatzabgabe

Der neue Art. 11c GZWD regelt die Veranlagung und Fälligkeit der Ersatzabgabe.

4.6.5 Art. 11d GZWD Verwendung der Abgaben gemäss Art. 6, 10 und 11b

Die nach dem GZWD zu leistenden Ersatzabgaben (Teilabgeltung der Anteilsregelung für Erstwohnraum, Abgaben zur Aufhebung von früheren kommunalen Erstwohnungsauflagen und im Falle einer zulässigen Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen) werden dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung" gutgeschrieben, der primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben dient.

Aus dem Mitwirkungsverfahren wurde der Vorschlag übernommen, dass die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel vom Kleinen Landrat bis zu bestimmten Maximalbeträgen in einer Verordnung festgelegt werden.

Mit diesen Beiträgen können auch kleinere Mehrfamilienhäuser gefördert werden, die angesichts der Ausrichtung der Nutzungsbeschränkung bei baulichen oder nutzungsmässigen Änderungen auf Gebäude mit mindestens vier Wohnungen einer verstärkten Nachfrage nach einer Umnutzung in Zweitwohnungen ausgesetzt sein können.

Mit den Fondsmitteln kann unter bestimmten Bedingungen (vgl. Art. 11e GZWD) auch die freiwillige Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht mit maximal CHF 300.00/m² gefördert werden, was ebenfalls einer Forderung aus dem Mitwirkungsverfahren entspricht.

4.6.6 Art. 11e Freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht

Mit der Teilrevision des GZWD wird neu auch die Möglichkeit gesetzlich verankert, altrechtliche Wohnungen durch Vertrag oder letztwillige Verfügungen freiwillig der Erstwohnungspflicht zu unterstellen. Gestützt auf diese gesetzliche Grundlage kann eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sodann auch im Grundbuch angemerkt werden (Art. 11e Abs. 2 GZWD).

Art. 11e Abs. 2 GZWD regelt, dass die Baubehörde diese Unterstellung im Rahmen einer Verfügung festhält. Die betreffenden Erstwohnungspflichten sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betreffenden Grundstücken im Grundbuch anzumerken.

Die freiwillige Unterstellung einer altrechtlichen Wohnung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht kann auf entsprechendes Gesuch hin finanziell unterstützt werden, sofern der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" mehr als CHF 10 Mio. enthält. Damit wird ein Anreiz für die freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht gesetzt, wie dies im Mitwirkungsverfahren angeregt wurde.

Keine Unterstützungsbeiträge erhalten institutionelle Anleger sowie Personen bzw. Organisationen, die aus statutarischen und/oder betrieblichen Gründen altrechtlichen Wohnraum für Ortsansässige bereitstellen.

4.6.7 Art. 11f Veränderte Verhältnisse

Sofern sich die Verhältnisse normalisieren, soll darauf auch angemessen reagiert werden, was ebenfalls einer Forderung aus dem Mitwirkungsverfahren entspricht. Erleichterungen sind (1) an die Leerwohnungsziffer gebunden (ausgeglichener Markt bei 1,5 bis 2,0 %) und führen dann zu einer Reduktion der Ersatzabgabe oder (2) an die Anzahl der als Erstwohnungen genutzten Wohnungen (mindestens 7'500 bezogen auf ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 2,1 Personen), so dass die Quote für den Erstwohnungsanteil herabgesetzt werden kann.

4.6.8 Fremdänderung: Anpassung von Art. 6 lit. c Steuergesetz der Gemeinde Davos

Der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" wird heute vornehmlich aus der Handänderungssteuer und zu einem kleinen Teil aus Abgaben aus der Löschung von früheren Erstwohnungsaufgaben und im Falle einer zulässigen Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen gespeisen.

Die Möglichkeit einer teilweisen Abgeltung der Nutzungsbeschränkung (Erstwohnung) gemäss Art. 11b GZWD erfordert wegen der daraus generierten Erträge systembedingt auch eine Anpassung von Art. 6 lit. c Steuergesetz der Gemeinde Davos (Erhöhung des Fondssaldos "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" von heute CHF 5 Mio. auf neu CHF 10 Mio. für dessen Speisung mit einem Anteil aus der Handänderungssteuer), damit die Zuflüsse aus der Handänderungssteuer in den Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" nicht durch bestehende Limiten beschränkt und die Zweckerreichung des Fonds dadurch behindert werden.

4.7 Instrumente

Mit der Revision des GZWD verschärft die Gemeinde ein kommunales Instrument, das die Schaffung und den Erhalt von dauerhaft bewohntem Wohnraum stärkt. Das Gesetz ergänzt das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und dient der Sicherstellung eines angemessenen Angebots an Erstwohnungen, um die Wohnraumversorgung in der Gemeinde langfristig zu stabilisieren. Es bildet einen Bestandteil des kommunalen Baugesetzes und knüpft an dessen Verfahren und Begriffsdefinitionen an.

Ein wesentlicher Bestandteil des Gesetzes ist die Regelung des Umgangs mit altrechtlichen Wohnungen. Während diese grundsätzlich weiterhin uneingeschränkt als Zweitwohnungen genutzt oder umgenutzt werden dürfen, greifen zusätzliche Bestimmungen, sobald substantielle bauliche Veränderungen vorgenommen werden oder Stockwerkeigentum begründet wird. Werden altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut, neubauähnlich oder wesentlich umgebaut – insbesondere, wenn wesentliche Eingriffe in Konstruktion oder Raumaufteilung erfolgen oder Wohneinheiten geschaffen bzw.

zusammengelegt werden – ist ergänzend zu Art. 11 ZWG mindestens 50 % der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche für Erstwohnungen vorzusehen und dauerhaft zu nutzen.

5. Rechtliche Würdigung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700). Sie trägt insbesondere dem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Siedlungsentwicklung nach innen, der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sowie der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung Rechnung.

Die Revision dient der Sicherung von Wohnraum für Erstwohnungen in einer Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % und wirkt einer weiteren Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung entgegen. Damit wird dem raumplanerischen Grundsatz einer ausgewogenen Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sowie der Stärkung der ganzjährig bewohnten Siedlungsgebiete entsprochen.

Die Vorlage steht im Einklang mit den Sachplänen und Konzepten des Bundes nach Art. 13 RPG. Insbesondere ergeben sich aus den einschlägigen Sachplänen keine Widersprüche zur vorgesehenen wohnpolitischen Steuerung innerhalb der Bauzonen. Ebenso entspricht die Revision den Vorgaben des kantonalen Richtplans gemäss Art. 8 RPG, namentlich hinsichtlich der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, der Begrenzung der Zweitwohnungstätigkeit in touristisch geprägten Gemeinden sowie der Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsstruktur.

Schliesslich werden die Anforderungen des übrigen Bundesrechts eingehalten. Die vorgesehenen Regelungen betreffen ausschliesslich die Nutzungsart innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen und bewirken keine zusätzlichen baulichen Verdichtungen ausserhalb der bundesrechtlich zulässigen Rahmenbedingungen. Die Bestimmungen stehen insbesondere im Einklang mit der Umweltschutzgesetzgebung (USG), da sie keine umweltrelevanten Mehrnutzungen auslösen, sondern im Gegenteil die bestehende Siedlungsstruktur stabilisieren, die bestehenden Infrastrukturen besser nutzen und eine flächenmässige Ausdehnung des Baugebiets verhindern. Weitere bundesrechtliche Vorgaben, namentlich des Natur- und Heimatschutzrechts sowie des Gewässerschutzrechts, bleiben unberührt.

6. Interessensabwägung

Die Konkretisierung des GZWD erfolgt vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anspannung auf dem lokalen Wohnungsmarkt sowie der Zielsetzung, die dauerhafte Bewohnbarkeit und Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu sichern. Im Rahmen der Interessenabwägung sind die öffentlichen und privaten Interessen gegenüberzustellen und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.

Die Revision des GZWD geht über die Regelung des ZWG hinaus. Sie beruht indessen auf einer gesetzlichen Grundlage (GZWD), liegt im öffentlichen Interesse (Sicherung eines angemessenen Erstwohnungsanteils bei baulichen Massnahmen an bestimmten altrechtlichen Wohnbauten) und ist verhältnismässig (Erhalt von Erstwohnraum resp. Vermeidung von unerwünschten Entwicklungen sowie einer Anteilsregelung mit teilweiser Abgeltungsmöglichkeit).

Öffentliche Interessen

Sicherung eines ausreichenden Angebots an Erstwohnungen

Die Gemeinde hat ein erhebliches Interesse daran, genügend Wohnraum für dauerhaft ansässige Personen bereitzustellen. Der steigende Anteil an Zweitwohnungen führt zu einer Verknappung von Erstwohnraum und wirkt sich negativ auf die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde aus.

Davos als wirtschaftlicher Impulsgeber und Entwicklungsmotor

Die Förderung der Gemeinde als Tourismus-, Wirtschafts-, Forschungs-, Bildungs- und Gewerbestandort führt unweigerlich zu Bevölkerungswachstum. Dementsprechend wird die Nachfrage nach Erstwohnraum und Personalwohnungen weiter ansteigen.

Erhalt eines lebendigen Dorfkerns und funktionierenden Gemeinwesens

Ein hoher Zweitwohnungsanteil führt zu teilentleerten Quartieren und einer geringeren Auslastung der lokalen Infrastruktur. Das Gesetz leistet einen Beitrag zur Sicherung der Bevölkerungskontinuität und damit der Tragfähigkeit von Schulen, Vereinen, Nahversorgung und Dienstleistungen.

Steuerung der baulichen Entwicklung und Vermeidung unerwünschter Umwandlungen

Mit der Pflicht zur Abgabe eines Erstwohnungsanteils bei genannten baulichen Eingriffen können spekulationsgetriebene Ersatzneubauten und Umnutzungen gezielt reguliert werden. Die Entwicklung erfolgt kontrollierter und im Einklang mit den kommunalen Zielsetzungen.

Zweckgebundene Mittel zur Wohnraumsicherung

Die vorgesehene Ersatzabgaben werden einem Fonds «Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung» zugeführt und ermöglichen es der Gemeinde, aktiv in die Förderung von Erstwohnraum einzugreifen. Zudem können die Mittel auch zur Förderung von Gewerbenutzungen eingesetzt werden. Die Teilrevision des GZWD dient aber nicht der blossen Beschaffung von finanziellen Mittel.

Private Interessen

Eigentumsfreiheit und wirtschaftliche Nutzungsinteressen

Private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben ein legitimes Interesse an der möglichst freien Nutzung ihrer Grundstücke und Gebäude – einschliesslich der wirtschaftlich attraktiven Nutzung als Zweitwohnungen. Sie sind zudem daran interessiert, bei Investitionen in bestehende Bauten oder Ersatzneubauten möglichst wenige öffentlich-rechtliche Auflagen erfüllen zu müssen.

Planungs- und Investitionssicherheit

Bauherrschaften wünschen klare und verständliche Vorgaben. Das Gesetz greift möglicherweise in bestehenden Erwartungen ein, insbesondere wenn bauliche Massnahmen zusätzliche Verpflichtungen oder Kosten (z. B. durch die Erstwohnungspflicht oder Ersatzabgabe) auslösen.

Abwägung

Die Bestimmungen berücksichtigen die privaten Interessen, indem:

1. die altrechtliche Nutzung grundsätzlich weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt;
2. nicht alle altrechtlichen Bauten werden der Erstwohnungs-Anteilsregelung unterstellt (nur Mehrfamiliengebäude mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen bei bestimmten Massnahmen usw.). Andererseits bleiben die vor der Teilrevision des ZWG bereits bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten bis max. 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche im Falle von Erneuerungen und Unterhalt der Wohnung erhalten;
3. eine Ersatzabgabe als verhältnismässige Alternative zur teilweise obligatorischen Realerfüllung zur Verfügung steht;
4. die Abgabe zweckgebunden bleibt und somit direkt der Wohnraumversorgung oder der Gewerbenutzung zugute kommt;
5. kein generelles Bauverbot oder strikte Kontingentierung eingeführt wird, sondern lediglich eine anteilmässige Verpflichtung;
6. Nutzungsbeschränkung oder Höhe der Abgabe im Falle einer Verbesserung der Situation im Erstwohnungsbereich gelockert werden.

Gleichzeitig wird den überwiegenden öffentlichen Interessen in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Massnahmen sind geeignet, erforderlich und verhältnismässig, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und Erstwohnraum langfristig zu sichern. Sie führen zu einer ausgewogenen Lastenverteilung zwischen Allgemeinheit und Privateigentümerinnen und -eigentümern und stellen sicher, dass der Charakter der Gemeinde als Wohn- und Lebensraum erhalten bleibt.

Die Prüfung ergibt somit, dass die öffentlichen Interessen an der Sicherung von bezahlbarem, dauerhaft bewohntem Wohnraum die betroffenen privaten Interessen überwiegen. Die vorgesehenen Bestimmungen sind ausgewogen und verhältnismässig, die angestrebten kommunalen Ziele wirksam zu erreichen. Damit besteht eine hinreichend gewichtige Grundlage für die Konkretisierung / Anpassung des GZWD.

7. Revisionsinhalte

Die vorliegende Revision des GZWD besteht aus folgendem, verbindlichen Dokument:

- Entwurf Teilrevision Kommunales Zweitwohnungsgesetz Gemeinde Davos (GZWD)

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bildet aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Stellungnahme des Kleinen Landrates vom 9. Juni 2026 zu den Eingaben im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe
- Wohnraumstrategie vom 14. August 2023
- Kommunales räumliches Leitbild vom 31. Januar 2023

Chur, 24. Juni 2026/ Benjamin Aebli, Kerstin Schilling

überarbeitet: 9. Juni 2026 (menn)

Sitzung vom 09.06.2026
Mitgeteilt am 11.06.2026
Protokoll-Nr. 26-458
Reg.-Nr. 07.01.05.02

Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (DRB 60.3, kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD]):

Stellungnahme des Kleinen Landrates zu den Eingaben im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe

1. Grundzüge der Teilrevision

Der Kleine Landrat hat im Zusammenhang mit der Umsetzung seiner Wohnraumstrategie vom 14. August 2023 auch eine Teilrevision des GZWD eingeleitet.

- 1.1 Die Teilrevision zielt auf den Erhalt von altrechtlichem Erstwohnraum ab, indem die Nutzung von Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen beschränkt wird, soweit ein entsprechendes Gebäude abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut, ausgedockt und mit einer Wohnnutzung neu ausgebaut, der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird. In diesen Fällen sollen höchstens noch 50 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF) der altrechtlichen Wohnungen weiterhin als Hauptnutzfläche für altrechtliche Wohnungen genutzt werden können. Die übrige Hauptnutzfläche ist bei Wohnbauten Erstwohnungen vorbehalten.
- 1.2 Die Erstwohnungspflicht soll in beschränktem Umfang (50 % der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen HNF) auch durch eine Ersatzabgabe von CHF 4'500.00/m² HNF abgegolten werden können. Die entsprechenden Abgaben sind dabei dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zuzuführen und primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben zu verwenden.
- 1.3 Seit der am 1. Oktober 2024 in Kraft getretene Anpassung des bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) dürfen um bis zu 30 % der HNF erweiterte Wohnungen neu auch ohne Nutzungsbeschränkung gesplittet werden. Ersatzbauten für altrechtliche Wohnungen können um 30 % ohne Nutzungsbeschränkung erweitert werden mit der Möglichkeit, in diesem Rahmen auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude zu erstellen (sog. Lex Candinas). Diese Erleichterung in der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung soll über die Teilrevision des GZWD in der Gemeinde Davos für alle Mehrfamilienhäuser ausgesetzt werden.

- 1.4 Zudem soll mit der Teilrevision des GZWD die gesetzliche Grundlage geschaffen werden, damit altrechtliche Wohnungen auch durch Vertrag oder letztwillige Verfügung freiwillig und dauerhaft der Erstwohnungspflicht unterstellt werden können. Dies wird im Grundbuch so- dann entsprechend angemerkt.

2. Erstwohnungsinitiative

Im Frühherbst 2025 wurde bei der Gemeinde eine Volksinitiative mit 835 gültigen Unterschriften eingereicht, die eine strengere Anteilsregelung ohne Abgeltungsmöglichkeit verlangt (Erstwohnungsinitiative).

Der Kleine Landrat hat im Dialog mit dem Initiativkomitee und den Ortsparteien seine Vorlage für eine möglichst breite Abstützung angepasst. Das Initiativkomitee hat zugesagt, die Initiative zurückzuziehen, sofern die vom Kleinen Landrat ausgearbeitete Vorlage zur Teilrevision des GZWD in Kraft tritt.

3. Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Entwürfe für genehmigungspflichtige Vorschriften sind zusammen mit dem Planungsbericht der kantonalen Fachstelle (Amt für Raumentwicklung Graubünden [ARE]) zur Vorprüfung zu unterbreiten (Art. 47 Abs. 3 i.V.m. Art. 12 Abs. 1 KRVO). Das ARE hat die Vorprüfung mit seinem Bericht vom 20. Oktober 2025 abgeschlossen.

Gemäss Art. 47 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 13 KRVO hat der Kleine Landrat nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens den Entwurf für die neuen Vorschriften in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Kleinen Landrat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und hat dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung zu nehmen. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. April bis 11. Mai 2026 statt.

Insgesamt beteiligten sich 11 Einzelpersonen, zwei Unternehmen der Immobilienbranche, drei Interessensvertretungen aus dem Eigentums- bzw. Mietbereich, zwei Unternehmen aus der Tourismusbranche, zwei Anwaltskanzleien sowie drei Ortsparteien am Mitwirkungsverfahren.

4. Bewertung der Vorschläge und Einwendungen der Mitwirkenden

Erwartungsgemäss fiel die Haltung zur Vorlage sehr unterschiedlich aus. Die im Mitwirkungsverfahren vorgebrachten Vorschläge und Einwendungen hat der Kleine Landrat anlässlich seiner Sitzung vom 9. Juni 2026 diskutiert und die nachfolgenden Erwägungen vorgenommen.

4.1 Grundsätzliche Vorbehalte gegenüber der Teilrevision des GZWD

- 4.1.1 Die Vorlage wurde mehrfach grundsätzlich in Frage gestellt. Das Vorgehen des Kleinen Landrates zur Teilrevision des GZWD wurde angesichts der zustande gekommenen

Erstwohnungsinitiative als verfassungswidrig beurteilt, da gleichzeitig über die beiden Vorlagen abgestimmt werden müsse.

Weiter wurde vorgebracht, dass die Teilrevision den Erhalt von altrechtlichem Erstwohnraum nicht ausreichend schütze, währenddem andere Mitwirkende in der Teilrevision eine Verletzung der in der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung vorgesehenen Besitzstandsgarantie sehen und den Eingriff in die Eigentumsgarantie als unverhältnismässig betrachten. Andere Massnahmen wären zielführender wie etwa eine konsequente Baulandmobilisierung, eine aktive Bodenpolitik mit preisgünstigem Wohnraum, Vorgaben bei Ein-, Um- oder Aufzonungen, höhere Nutzungsmasse, eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe oder die Einführung einer Zweitwohnungssteuer.

Verschiedentlich wurde auch darauf hingewiesen, dass anstelle von Regulierungen besser ein System mit Anreizen zur Stärkung des Erstwohnungsmarktes geschaffen werde. Nutzungsbeschränkungen würden zu keinen zusätzlichen Wohnungen führen, sondern Wertverluste auf Wohnliegenschaften bewirken, was die Kreditbeschaffung für die Entwicklung des Wohnraumes behindere. Die Folge sei ein Investitionsstau bei entsprechenden Gebäuden mit negativen wirtschaftlichen Auswirkungen.

- 4.1.2 Die Erstwohnungsinitiative steht der Teilrevision des GZWD nach Einschätzung des Kleinen Landrates jedoch nicht im Weg, da die weitere Behandlung der Volksinitiative im Hinblick auf einen allfälligen Rückzug des Begehrens nach der Mehrheit des Initiativkomitees vorläufig ausgesetzt werden kann.

Der Kleine Landrat ist sich sehr wohl bewusst, dass insbesondere die Einführung einer Quote für Erstwohnraum mit beschränkter Abgeltungsmöglichkeit einen nicht unerheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellt. Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 12 ZWG aber befugt, Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen, die sich auf Grund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen ergeben können, zu ergreifen. Der festgestellte Verlust von altrechtlichem Wohnraum (jährlich ca. 55 Wohnungen) stellt eine höchst unerwünschte Entwicklung dar. Der Kleine Landrat hat in seiner Wohnraumstrategie ein ganzes Bündel von Massnahmen vorgesehen, die einmal auf die Erstellung von Erstwohnraum zielen, damit die für den prognostizierten Bevölkerungszuwachs notwendigen Wohnungen zur Verfügung stehen. Andererseits werden die Bemühungen zur Schaffung von zusätzlichem Erstwohnraum nicht ausreichen, wenn nicht gleichzeitig auch bestehender (altrechtlicher) Erstwohnraum erhalten werden kann. Nur das Zusammenspiel aller Teilstrategien der Wohnraumpolitik führt zu ausreichend geeignetem und wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige resp. wirkt dem in der Wohnraumanalyse festgestellten Verdrängungseffekt entgegen. Unter diesen Voraussetzungen sind Eingriffe in den im ZWG festgeschriebenen Bestandesschutz zulässig.

Solange es für Ortsansässige praktisch aussichtslos ist, eine geeignete und wirtschaftlich tragbare Wohnung zu finden, was vielfach auch der Besetzung von offenen Stellen im Wege steht, besteht an der vorgesehenen Anteilsregelung für Erstwohnungen ein hohes öffentliches Interesse. Die Bestimmungen zur Sicherung von altrechtlichem Erstwohnraum sind angesichts der teilweisen Abgeltungsmöglichkeit und ihrer Ausrichtung auf grössere Wohngebäude effektiv und somit auch verhältnismässig.

Im Zusammenhang mit den wegen der Anteilsregelung verschiedentlich vorgebrachten Wertverlusten auf den betroffenen Liegenschaften und den deshalb schwierigeren

Kreditbeschaffung für die Entwicklung des Grundeigentums ist immerhin auf die inzwischen erheblich ausgebauten Fördermöglichkeiten hinzuweisen. Davon profitieren insbesondere auch gemeinnützige Organisationen.

4.2 *Aufhebung der Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen*

4.2.1 Die ersatzlose Streichung der Anzeigepflicht für die Umnutzung der am 11. März 2012 zu Erstwohnzwecken genutzten altrechtlichen Wohnungen wurde verschiedentlich unter Hinweis zur Wichtigkeit einer Kontrolle zur Entwicklung im altrechtlichen Bestand kritisiert und die Weiterführung der Datenerhebung angeregt.

4.2.2 Die bisherige Anzeigepflicht hat sich in der Praxis nicht bewährt und keine brauchbaren Informationen hervorgebracht, insbesondere weil man dabei vom pflichtbewussten Verhalten der Eigentümer abhängig blieb. Die Gemeinde verfügt aber zwischenzeitlich über aussagekräftige Daten, die Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnraum in Zweitwohnungen verlässlich aufzeigen können. Der Kleine Landrat hat in seiner Stellungnahme vom 24. Februar 2026 zur Interpellation der FDP-Fraktion betreffend die Grundlagen zur Wohnraumentwicklung in Davos aufgezeigt, dass Instrumente für ein Monitoring vorliegen und beabsichtigt ist, dem Grossen Landrat jährlich Bericht zu erstatten.

Das Anliegen aus dem Mitwirkungsverfahren wird in die Vorlage aufgenommen und die Bestimmung über die Anzeigepflicht durch eine Regelung zur fortlaufenden Erfassung der Anzahl Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie zur Kontrolle der Einhaltung von Nutzungsaufgaben ersetzt. Neu werden Gemeindedaten ausgewertet, so dass man nicht länger von einer Anzeige des Grundeigentümers abhängt.

Gestützt auf eine solide Datenbasis kann auf veränderte Verhältnisse reagiert werden, was ebenfalls einer Forderung aus dem Mitwirkungsverfahren entspricht und in die Teilrevision des GZWD einfließt (siehe unten, Ziff. 4.4.2 und 4.7.2).

4.3 *Tatbestände für Nutzungsbeschränkungen von altrechtlichen Wohnungen infolge von baulichen Massnahmen oder Begründung von Stockwerkeigentum*

4.3.1 Bei den zu einer Nutzungsbeschränkung führenden Tatbeständen (Gebäude mit mindestens vier Wohnungen wird ersetzt, ausgebaut, der Wohnungsbestand geändert oder Stockwerkeigentum begründet) gingen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens kontroverse Stellungnahmen ein.

So wurde vorgebracht, dass altrechtliche Wohnungen damit nicht ausreichend erhalten werden können. Gemäss anderen Eingaben soll die Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der ausschlaggebenden Anzahl an Wohnungen in einem Gebäude, des Umfangs der Massnahmen, dem Einbezug von Stockwerkeigentumsbegründungen, der Frage der Erweiterung, Aufteilung und Zusammenlegung von altrechtlichen Wohnungen und für die Parahotellerie ausserhalb eines strukturierten Beherbergungsbetriebs angepasst werden. Die Erweiterung von bestehenden Stockwerkeinheiten um bis zu 30 % der HNF müsse möglich bleiben.

Wegen Nutzungsbeschränkungen würden Liegenschaften schlechter bewertet, wodurch die Finanzierung von Wohnraum erschwert würde und notwendige Investitionen ausblieben. Wertebussen müssten womöglich über höhere Mieten kompensiert werden.

Die vorgesehene Nutzungsbeschränkung wurde zudem als bundesrechtswidrig und als unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie taxiert.

- 4.3.2 Die vorgesehene Nutzungsbeschränkung muss bei grösseren altrechtlichen Gebäuden (ab vier Wohnungen) ansetzen, da solche Gebäude oftmals wertvollen Erstwohnraum zur Miete aufweisen, der erhalten bleiben muss.

Mit der vorgesehenen Nutzungsbeschränkung kann unter Beachtung der Verhältnismässigkeit altrechtlicher Wohnraum für Ortsansässige gesichert resp. es können im Falle der teilweisen Ablösung der Nutzungsbeschränkung (vgl. unten) Mittel zur Förderung von Erstwohnraum generiert werden.

Die vorgesehene Regelung ist mit der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung und der Eigentumsgarantie vereinbar, wie bereits unter Ziff. 4.1.2 dargelegt wurde. Die zur Nutzungsbeschränkung führenden Tatbestände greifen in den Fällen, in denen Gebäude mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen lukrative Objekte für den Zweitwohnungsmarkt darstellen. Diese Gebäude werden, wenn nicht einfach gänzlich ersetzt, zumindest bis auf die Grundkonstruktion aufwendig umgestaltet (sog. Auskernung), was einem Ersatzbau gleichzusetzen ist (die blossе Erneuerung resp. der Unterhalt von altrechtlichen Wohnungen bzw. Gebäuden ist von der Teilrevision dagegen nicht betroffen, weshalb derartige bauliche Massnahmen noch keine Nutzungsbeschränkung nach sich ziehen).

Dem Kleinen Landrat ist bewusst, dass sich die Nutzungsbeschränkung auf die Bewertung der Liegenschaft auswirkt. Angesichts der Umstände wird die Einschränkung zur Sicherung von altrechtlichem Erstwohnraum und Verhinderung von Umgehungsmassnahmen jedoch als vertretbar erachtet.

Soweit kein zur Nutzungsbeschränkung führender Tatbestand erfüllt ist, können bestehende Stockwerkeinheiten im zulässigen Mass (ohne Splitting) auch erweitert werden. Im Hinblick auf den Erhalt von altrechtlichem Erstwohnraum sind andererseits Ausnahmen für spezifische Nutzungen von altrechtlichem Wohnraum (Parahotellerie) ausgeschlossen. Es gelten die Bestimmungen des ZWG.

Die getroffene Lösung basiert auf der Verständigung mit dem Komitee der Erstwohnungsinitiative und bewegt sich im Rahmen des noch Erreichbaren im Hinblick auf einen Rückzug des Begehrens.

4.4 *Anteilsregelung für Erstwohnraum im Umfang von 50 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF)*

- 4.4.1 Im Mitwirkungsverfahren wurde im Zusammenhang mit der Nutzungsbeschränkung im Umfang von 50 % der vorbestandenen HNF der altrechtlichen Wohnungen darauf hingewiesen, dass zusammen mit der Abgeltungsmöglichkeit (vgl. unten) bei den betroffenen Gebäuden noch 75 % der altrechtlichen HNF für eine Zweitwohnnutzung zur Verfügung stehen würde. Das sei viel zu viel. Andere Mitwirkende erachten die Quote demgegenüber aber als übermässig hoch. Der Besitzstand werde verletzt, ohne dass überhaupt eine Erstwohnung geschaffen werde. Weiter wurde eine Befristung der Anteilsregelung verlangt.

- 4.4.2 Die Anteilsregelung muss angesichts des Bedarfs an Erstwohnraum entsprechend hoch sein. Gemäss den Berechnungen der Gemeinde kann nur so ausreichend Wohnraum für

Ortsansässige bereitgestellt werden. Die Anteilsregelung wird zwar nicht befristet, doch schliesst der Kleine Landrat eine Lockerung der Regelung nicht aus, sofern sich die Verhältnisse normalisieren. Auf Grund der Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren wird die Vorlage deshalb mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt (Reduktion des Erstwohnungsanteils bei einer ausreichenden Anzahl an Erstwohnungen; vgl. dazu die Ausführungen zur Überwachung der Entwicklung bei der Nutzung von altrechtlichen Wohnungen unter Ziff. 4.2.2 hiervor und zur Höhe der Ersatzabgabe unter Ziff. 4.7.2 hiernach).

4.5 *Aufhebung der Möglichkeit Ersatzbauten für altrechtlichen Wohnungen um 30 % ohne Nutzungsbeschränkung zu erweitern (Lex Candinas)*

4.5.1 Im Rahmen der Mitwirkung wurde verlangt, dass die seit dem 1. Oktober 2024 geltenden Erleichterungen in der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung (sog. Lex Candinas) vollumfänglich beibehalten werden sollen und Ersatzbauten für Mehrfamilienhäuser gleich wie deren Sanierungen zu behandeln sei. Sonst liessen sich Liegenschaften nicht mehr angemessen entwickeln. Zudem sei die Privilegierung von Einfamilienhäuser nicht nachvollziehbar.

4.5.2 Nach der Einschätzung des Kleinen Landrats bewirkt die Lex Candinas, dass altrechtliche Mehrfamilienhäuser durch Erweiterungen mit Splitting oder durch erweiterte Ersatzbauten dem Zweitwohnungsmarkt zugeführt werden. Solche Gebäude sollen wie vor Einführung der Lex Candinas behandelt werden, als entsprechende Möglichkeiten nicht bestanden. Die Zulassung der Lex Candinas würde die breit abgestützte Kompromisslösung dagegen gefährden.

Der Erhalt von ausreichend bezahlbarem altrechtlichen Erstwohnraum bezieht sich dagegen nicht auf Einfamilienhäuser, weshalb bei diesen Objekten im zulässigen Umfang eine Erweiterung ohne Nutzungsbeschränkung möglich bleiben soll.

4.6 *Beschränkte Abgeltungsmöglichkeit für den Erstwohnungsanteil*

4.6.1 Hinsichtlich der Abgeltungsmöglichkeit des Erstwohnungsanteils gehen die Meinungen der Mitwirkenden weit auseinander. Im Sinne der Erhaltung von altrechtlichem Erstwohnraum wird die gänzliche Streichung dieser Möglichkeit verlangt. Andererseits wird auch eine vollständige Abgeltungsmöglichkeit angeregt, da ansonsten der bundesrechtlich vorgesehene Besitzstand durch eine finanzielle Belastung ohne positive Auswirkungen auf den Erstwohnungsschutz ausgehöhlt werde.

4.6.1 Der Kleine Landrat hat die beschränkte Abgeltungsmöglichkeit aus Gründen der Verhältnismässigkeit beim Eingriff ins Eigentum vorgesehen, so dass den Grundeigentümern ein gewisser Spielraum verbleibt. Gleichzeitig stehen Mittel zur Förderung von Erstwohnraum zur Verfügung, so dass damit die teilweise Befreiung vom Erstwohnungsanteil kompensiert werden kann.

4.7 *Höhe der Ersatzabgabe*

4.7.1 Währenddem die einen Mitwirkenden die Abgabehöhe als zu tief betrachten, wird auf der anderen Seite analog der Regelung im Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Flims eine Begrenzung des Betrages auf maximal CHF 3'500.00/m² HNF verlangt. Auch variable Beträge

und reduzierte Ansätze für touristisch bewirtschaftete Wohnungen ausserhalb eines strukturierten Beherbergungsbetriebs werden vorgeschlagen.

- 4.7.2 Die Höhe der Abgeltung in Bezug auf den Erstwohnungsanteil ist Teil der Verständigung mit einer Mehrheit aus dem Komitee der Erstwohnungsinitiative. Ohne diese Konsenslösung ist ein Rückzug der Erstwohnungsinitiative nicht zu erwarten, was die bestehende Rechtsunsicherheit verlängert.

Der Betrag ermöglicht einen Ausgleich zur realisierbaren Zweitwohnungsfläche durch Förderungen des Erstwohnungsbaus zur Kostenmiete und Sanierungen von altrechtlichen Wohnungen, die anschliessend dauerhaft an Ortsansässige vermietet werden.

Im Hinblick auf die Sicherung von altrechtlichem Erstwohnraum resp. die Generierung von Fördermitteln für Erstwohnraum erscheinen variable Abgabesätze dem Kleinen Landrat grundsätzlich nicht angezeigt. Immerhin kann die Höhe der Abgabe bei einer positiven Entwicklung der Lage auf dem Erstwohnungsmarkt reduziert werden. Auf Grund der Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren wird die Vorlage deshalb mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt.

4.8 *Verwendung der Mittel aus dem Fonds Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung*

- 4.8.1 Im Rahmen der Mitwirkung wurde verlangt, dass die Ersatzabgabe ausschliesslich oder zumindest solange die Leerwohnungsziffer unter 1 % liege der Förderung von Erstwohnraum zur Verfügung stehe. Ebenfalls soll im Gesetz festgelegt werden, in welchem Rahmen der Kleine Landrat Förderbeiträge ausrichten kann.

- 4.8.2 Aktuell sieht das GZWD vor, dass die darin festgelegten Abgaben dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugeführt werden und der Kleine Landrat die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel in einer Verordnung festlegt. Die aktuelle Fassung der entsprechenden Verordnung steht seit dem 7. Oktober 2025 in Kraft und enthält weitreichende Anpassungen zur verstärkten Förderung des Erstwohnungsbaus zur Kostenmiete und für die Sanierung von altrechtlichen Mehrfamilienhäusern, die Ortsansässigen zur Verfügung gestellt werden. Angesichts dieser Besserstellung im Bereich Erstwohnungen erübrigt es sich, die Verwendung der Fondsmittel neu zu regeln.

Wie im Mitwirkungsverfahren angeregt, kann im GZWD aber verankert werden, dass die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel vom Kleinen Landrat bis zu bestimmten Maximalbeträgen in einer Verordnung festgelegt werden. Die entsprechende Anpassung im GZWD sieht (neben den weiteren Verwendungszwecken) deshalb vor, dass Baubeiträge im Umfang bis zu CHF 1'400.00/m² für die Erstellung von Erstwohnungen zur Kostenmiete sowie Bau- oder Sanierungsbeiträge bis zu CHF 1'600.00/m² für den Erhalt von altrechtlichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die dauerhaft Ortsansässigen als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden, ausgerichtet werden können. Mit diesen Beiträgen können somit auch kleinere Mehrfamilienhäuser gefördert werden, die angesichts der Ausrichtung der Nutzungsbeschränkung bei baulichen oder nutzungsmässigen Änderungen auf Gebäude mit mindestens vier Wohnungen einer verstärkten Nachfrage nach einer Umnutzung in Zweitwohnungen ausgesetzt sein können.

Schliesslich soll mit den Fondsmitteln auch die freiwillige Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht gefördert werden (siehe nachfolgend).

4.9 *Freiwillige Unterstellung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht*

4.9.1 Verschiedentlich wurde im Mitwirkungsverfahren vorgeschlagen, dass die Ersatzabgabe zur teilweisen Abgeltung des Erstwohnungsanteils auch zur Förderung einer freiwilligen Unterstellung einer altrechtlichen Wohnung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht zur Verfügung steht und damit entsprechende Anreize geschaffen werden.

4.9.2 Der Kleine Landrat steht der Ausrichtung eines Unterstützungsbeitrages unter bestimmten Bedingungen zustimmend gegenüber. Die freiwillige Unterstellung einer altrechtlichen Wohnung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht soll demnach auf entsprechendes Gesuch hin mit CHF 300.00/m² unterstützt werden können, sofern der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" mehr als CHF 10 Mio. enthält. Keine Unterstützungsbeiträge erhalten institutionelle Anleger sowie Personen bzw. Organisationen, die aus statuarischen und/oder betrieblichen Gründen altrechtlichen Wohnraum für Ortsansässige bereitstellen.

Die vorgesehenen CHF 300.00/m² bilden dabei das Gegenstück zum Betrag, der im Rahmen der Aufhebung einer kommunalrechtlich bestehenden Erstwohnungsauflage vom Eigentümer an die Gemeinde zu bezahlen ist.

Der Kleine Landrat bedankt sich bei den Mitwirkenden für Ihr Interesse und Engagement sowie ihre konstruktiven Vorschläge in dieser Angelegenheit. Einige Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren konnten dadurch noch in die Vorlage einfließen (fortlaufende Erhebung der Nutzungsart im gesamten Wohnungsbestand, Anpassungen der Nutzungsbeschränkung oder Höhe der Abgabe im Falle einer Verbesserung der Situation im Erstwohnungsbereich, gesetzliche Festlegung von maximalen Förderbeiträgen, finanzieller Anreiz zur freiwilligen Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht). Der Kleine Landrat ist überzeugt, eine ausgewogene Vorlage zur wirkungsvollen Sicherung von altrechtlichem Erstwohnraum verabschieden zu können.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Mitteilung an

- Teilnehmende des Mitwirkungsverfahrens zur Teilrevision des GZWD
- Leiter Hochbauamt der Gemeinde Davos, im Hause
- Rechtskonsulent der Gemeinde Davos, im Hause

Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (DRB 60.3, kommunales Zweitwohnungsgesetz [GZWD])

I. Synopse Geltende Fassung GZWD – Teilrevidierte Fassung GZWD

Geltende Fassung	Teilrevidierte Fassung (mit Anpassungen gemäss dem Vorprüfungsbericht ARE GR vom 20. Oktober 2025 und der Mitwirkungsaufgabe)
I. Allgemeines	I. Allgemeines
Art. 1 Zweck 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 (Z WV). ² Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und Z WV) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.	Art. 1 Zweck [unverändert]
Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz ¹ Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Davos (BauG). ² Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, finden die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und Z WV) ergänzend Anwendung	Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz [unverändert]

Art. 3 Begriffe ¹ Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG und ZWV). ² Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG aufweisen.	Art. 3 <i>[rev.]</i> Begriffe ¹ Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG und ZWV). ² Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche weder eine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG noch eine Nutzungsbeschränkung nach der bisherigen kommunalen Regelung aufweisen. ³ Als altrechtliche Wohnung gilt eine Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG. ⁴ Als bundesrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die gestützt auf die bundesrätliche Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 sowie gestützt auf ZWG und ZWV als solche bewilligt worden sind. ⁵ Als kommunalrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die als solche bis zum 11. März 2012 gestützt auf die entsprechende kommunale Regelung¹ bewilligt worden sind oder gestützt auf Art. 11a dieses Gesetzes bewilligt werden.
	II. Grundsätzliche Nutzungspflicht von Erstwohnungen
	Art. 3a <i>[neu]</i> Nutzungspflicht von Erstwohnungen Für die als Erstwohnungen bewilligten Wohnungen besteht eine Nutzungspflicht.
II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung	III. <i>[rev.]</i> Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung gemäss der Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Davos zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010

¹ Durch Art. 12 GZWD aufgehobene Art. 126 bis 145 Baugesetz vom 13. Juni 2010, in Kraft getreten mit der Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden am 8. Mai 2012.

Art. 4 Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen 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.	Art. 4 <i>[rev.]</i> Kommunalrechtliche Erstwohnungen Die gestützt auf die Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 entstandenen kommunalrechtlichen Erstwohnungen unterliegen weiterhin der Erstwohnungspflicht.
Art. 5 Sistierung und Aufhebung der Erstwohnungspflicht ¹ Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht gilt Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss. ² Eigentümer von bestehenden Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre als solche genutzt worden ist. 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.	Art. 5 <i>[rev.]</i> Sistierung der Erstwohnungspflicht Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht auf kommunalrechtlichen Erstwohnungen gemäss der Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 gilt Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.
	Art. 5a <i>[neu, vormals unter Art. 5]</i> Aufhebung der Erstwohnungspflicht ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden kommunalrechtlichen Erstwohnungen gemäss der Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre als solche genutzt worden ist. Vorbehalten bleibt Art. 11a dieses Gesetzes.

	² Sind die Voraussetzungen erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und legt die Abgabe nach Art. 6 dieses Gesetzes fest. Nach Rechtskraft der Aufhebungsverfügung und Bezahlung der Abgabe veranlasst die Baubehörde beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.
Art. 6 Abgabe für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht 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.	Art. 6 [rev.] Abgabe für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht gemäss der Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 erhebt die Gemeinde von den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Abgabe von Fr. 300.00 / m² Hauptnutzfläche. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung². Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe entsprechend. Die Abgabe wird mit rechtskräftiger Aufhebungsverfügung zur Zahlung fällig.
Art. 7 Verwendung der Abgaben ¹ Die Abgaben gemäss Art. 6 und Art. 10 Abs. 3 werden einem Fonds „Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung“ zugeführt, der als Spezialfinanzierung zu verwalten ist. Diese Regelung gilt auch für bereits früher im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau erhobene Lenkungsabgaben. 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	Art. 7 Verwendung der Abgaben [verschoben in Art. 11d]

² Basis Dezember 2015 = 100 Punkte; Stand Oktober 2019 = 101.8 Punkte.

Beschluss des Grossen Landrates ein Teil dieser Mittel, max. aber 50 %, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden. Diese Gelder werden für die Gemeindeligenschaften und –infrastruktur verwendet. 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. 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. 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. ⁶ Zu Unrecht bezogene Mittel sind zurückzuerstatten, insbesondere auch, wenn die mit der Ausrichtung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden. ⁷ Die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel werden vom Kleinen Landrat in einer Verordnung festgelegt.	
Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.	Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht [unverändert]

III. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz	IV. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz
Art. 9 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben 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. ² In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bis 50 %) ist eine Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig. 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: 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 a) vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert wird - und	Art. 9 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben [unverändert]

dieser strukturierte Beherbergungsbetrieb für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist und dieser Ertrag bzw. Gewinn wesentlich zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten Beherbergungsbetriebs beiträgt oder 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. Für die Festlegung des Prozentsatzes (bis 50 %) ist jeweils das Gutachten richtungsweisend. ⁴ Zulässig ist in jedem Fall die Umnutzung die am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken, so in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, sofern es die betreffenden Bauvorschriften erlauben.	
Art. 10 Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten 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. ² Demgegenüber ist die Umnutzung von anderen geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zulässig.	Art. 10 <i>[rev.]</i> Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten [Abs. 1 unverändert] [Abs. 2 unverändert]

³ Für die dergestalt neu geschaffenen Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde eine Abgabe von Fr. 300.00 / m2 Hauptnutzfläche.	³ Für die dergestalt neu geschaffenen Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde von Eigentümerinnen und Eigentümer eine Abgabe von Fr. 300.00 / m2 Hauptnutzfläche. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung³. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe entsprechend.
Art. 11 Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen ¹ Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen, welche am 11. März 2012 zu Erstwohnungszwecken genutzt werden, ist im Hinblick auf Massnahmen gemäss Art. 12 ZWG dem kommunalen Hochbauamt im Voraus schriftlich anzuzeigen. ² Die Missachtung dieser Anzeigepflichten wird nach Massgabe des KRG geahndet.	Art. 11 [rev.] Erfassung der Nutzung im Gesamtwohnungsbestand Zur Erfassung der Anzahl Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie zur Kontrolle der Einhaltung von Nutzungsauflagen wird die Nutzungsart im gesamten Wohnungsbestand fortlaufend erhoben.
	Art. 11a [neu] Nutzungsbeschränkungen von altrechtlichen Wohnungen infolge von baulichen Massnahmen oder Begründung von Stockwerkeigentum ¹ Die Nutzung von Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen ist beschränkt, soweit ein entsprechendes Gebäude abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut, ausgekernt und mit einer Wohnnutzung neu ausgebaut oder der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird.

³ Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand [...] = [...] Punkte.

	Sind in einem entsprechenden Gebäude nur einzelne altrechtliche Wohnungen von den zu einer Nutzungsbeschränkung führenden Massnahmen betroffen, so gilt die Regelung in Abs. 2 nur für diese Wohnungen. ² In Fällen von Abs. 1 dürfen höchstens 50 % der vorbestandene Hauptnutzfläche der altrechtlichen Wohnungen weiterhin als Hauptnutzfläche für altrechtliche Wohnungen genutzt werden. Die übrige Hauptnutzfläche ist bei Wohnbauten Erstwohnungen vorbehalten. ³ Die Erstwohnnutzfläche ist spätestens mit den Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach ZWG zu realisieren. ⁴ Innerhalb der Bauzonen darf die Hauptnutzfläche bei allen Mehrfamilienhäusern ab zwei Wohneinheiten nur dann ohne Nutzungsbeschränkung (Erstwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG) um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, wenn damit keine Massnahme nach Abs. 1 verbunden ist und auch keine neuen Wohnungen geschaffen werden, sondern die Erweiterung bloss altrechtliche Wohnungen betrifft, die erneuert resp. unterhalten werden. Bei Einfamilienhäusern darf die Hauptnutzfläche innerhalb der Bauzonen ohne Nutzungsbeschränkung (Erstwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG) um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden. ⁵ Übersteigt die Erweiterung das Mass von Abs. 4, so ist sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b ZWG deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. ⁶ Die Baubehörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkungen nach dieser Bestimmung an und weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung resp.
--	--

	Begründung von Stockwerkeigentum an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken. ⁷ Nicht der Erstwohnanteilsregelung unterliegen nicht erweiterte, im Wohnungsbestand nicht geänderte und auch nicht in Stockwerkeigentum umgewandelte Wiederaufbauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt.
	Art. 11b <i>[neu]</i> Ersatzabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht ¹ Die Erstwohnungspflicht gemäss Art. 11a Abs. 2 dieses Gesetzes kann im Umfang von 50 % der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen Hauptnutzfläche auch durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. ² Diese Ersatzabgabe beträgt Fr. 4'500.00 pro Quadratmeter. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung⁴. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend. ³ Schuldnerinnen bzw. Schuldner der Ersatzabgabe sind die Eigentümerinnen resp. Eigentümer der Baugrundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs.
	Art. 11c <i>[neu]</i> Veranlagung und Fälligkeit der Ersatzabgabe ¹ Die Ersatzabgabe wird im Rahmen der Baubewilligung veranlagt und mit Baubeginn zur Zahlung fällig. ² Wo das Grundstück nicht im Eigentum der Baugesuchstellerinnen bzw. Baugesuchsteller steht, ist die Veranlagungsverfügung auch den Baugesuchstellerinnen resp. Baugesuchstellern zu eröffnen. Die

⁴ Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand [...] = [...] Punkte.

	Baugesuchstellerinnen bzw. Baugesuchsteller haften der Gemeinde in jedem Fall für die Bezahlung der Ersatzabgabe solidarisch. ³ Vor der Bezahlung der Ersatzabgabe dürfen keine baulichen Aktivitäten oder Umnutzungen in Angriff genommen werden.
	Art. 11d <i>[rev.; vormalig in Art. 7]</i> Verwendung der Abgaben gemäss Art. 6, 10 und 11b ¹ Die Abgaben werden einem Fond «Erstwohnungsbau und Gewerbebeförderung» zugeführt, der als Spezialfinanzierung zu verwalten ist. ² Die Fondsmittel sind primär zur Förderung von Erstwohnungen sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben bestimmt. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrats ein Teil dieser Mittel, max. aber 50 %, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden. Diese Gelder werden für Gemeindelienschaften und Infrastruktur verwendet. ³ Die Gemeinde verwendet die geäußerten Mittel im Rahmen dieser Zielsetzung entweder selbst oder stellt sie in geeigneter Form Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Sie kann dabei die erforderlichen Auflagen und Bedingungen verfügen. ⁴ Leistungen an Dritte sind mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde zu beantragen. Zuständig zur Behandlung der Gesuche ist der Kleine Landrat, welcher im Rahmen einer Verfügung endgültig entscheidet. Auf die Ausrichtung solcher Leistungen besteht kein Rechtsanspruch. 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.

	⁶ Zu Unrecht bezogene Mittel sind zurückzuerstatten, insbesondere auch, wenn die mit der Ausrichtung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden. ⁷ Der Kleine Landrat legt unter Beachtung folgender Maximalbeiträge die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel in einer Verordnung fest: a) Baubeiträge bis maximal Fr. 1'400.00 / m2 an Personen oder Organisationen, welche Wohnungen zur Kostenmiete für Ortsansässige erstellen; b) Bau- oder Sanierungsbeiträge bis maximal Fr. 1'600.00 / m2 an Personen oder Organisationen, welche altrechtliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dauerhaft als Mietwohnungen für Ortsansässige erhalten; c) Beiträge bis maximal Fr. 300.00 / m2 für die freiwillige Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter die Erstwohnungspflicht nach Art. 11e dieses Gesetzes. d) Beiträge für Massnahmen bei der Gewerberaumförderung bis Fr. 500.00 / m2, maximal jedoch Fr. 250'000.00. ⁸ Die Beiträge entsprechen dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung⁵. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend.
--	--

⁵ Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand [...] = [...] Punkte.

	Art. 11e <i>[neu]</i> Freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht ¹ Altrechtliche Wohnungen können durch Vertrag oder letztwillige Verfügung freiwillig einer dauerhaften Erstwohnungspflicht unterstellt werden. ² Die Baubehörde hält diese Unterstellung im Rahmen einer Verfügung fest. Die betreffenden Erstwohnungspflichten sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betreffenden Grundstücken im Grundbuch anzumerken. ³ Die freiwillige Unterstellung einer altrechtlichen Wohnung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht kann auf entsprechendes Gesuch hin mit einem Beitrag unterstützt werden, sofern der Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" über Mittel im Umfang von mehr als Fr. 10 Mio. verfügt. Keine Unterstützungsbeiträge erhalten institutionelle Anleger sowie Personen bzw. Organisationen, die aus statuarischen und/oder betrieblichen Gründen altrechtlichen Wohnraum für Ortsansässige bereitstellen.
	Art. 11f <i>[neu]</i> Veränderte Verhältnisse ¹ Beträgt die vom Bundesamt für Statistik erhobene Leerwohnungsziffer mindestens drei Jahre in Folge mehr als 1.5 %, so reduziert sich die Ersatzabgabe gemäss Art. 11b Abs. 2 dieses Gesetzes auf Fr. 2'500.00. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung⁶. Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend.

⁶ Basis Dezember 2025 = 100 Punkte; Stand [...] = [...] Punkte.

	² Übertrifft die Anzahl als Erstwohnungen genutzter Wohnungen die Zahl 7'500, reduziert sich die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 11a Abs. 2 dieses Gesetzes auf 20 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche für altrechtliche Wohnungen.
--	--

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen	V. Übergangs- und Schlussbestimmungen
Art. 12 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung Mit Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses werden die Art. 126 bis 145 des Baugesetzes Davos aufgehoben.	Art. 12 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung [unverändert]
Art 13 Inkrafttreten Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde und mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.⁷	Art 13 Inkrafttreten [unverändert]

⁷ Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 5. November 2019 genehmigt

II. Synopse Fremdänderung Geltende Fassung Steuergesetz – Fremdänderung Steuergesetz

Geltende Fassung	Fremdänderung
Art. 6 Verwendung Die Erträge aus der Handänderungssteuer werden wie folgt verwendet: a) vorab zu 3/8 ohne Zweckbindung zugunsten der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres; b) zu 2/8 zur Finanzierung der Spezialfinanzierung "Parkplätze", sofern diese Spezialfinanzierung in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 500'000 Franken aufweist; c) beträgt der Saldo der Spezialfinanzierung "Parkplätze" in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres mindestens 500'000 Franken, so wird der Anteil gemäss lit. b) dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugewiesen, wenn letzterer in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 5 Mio. Franken aufweist. Ansonsten wird der Anteil gemäss lit b) ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres gutgeschrieben; d) zu 3/8 zur Finanzierung des Fonds für öffentliche und private Werke, sofern dieser Fonds in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 10 Mio. Franken aufweist. Ansonsten werden diese 3/8 ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres zugewiesen.	Art. 6 Verwendung Die Erträge aus der Handänderungssteuer werden wie folgt verwendet: a) [unverändert]; b) [unverändert]; c) beträgt der Saldo der Spezialfinanzierung "Parkplätze" in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres mindestens 500'000 Franken, so wird der Anteil gemäss lit. b) dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zugewiesen, wenn letzterer in der Eingangsbilanz des jeweiligen Jahres einen Saldo von weniger als 10 Mio. Franken aufweist. Ansonsten wird der Anteil gemäss lit b) ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres gutgeschrieben; d) [unverändert]

Sitzung vom 07.07.2026
Mitgeteilt am 10.07.2026
Protokoll-Nr. 26-532
Reg.-Nr. 01.01.02

An den Grossen Landrat

Teilrevision Gemeindegesetz über die Volksschule

I. Ausgangslage

Zwischen August 2023 und Beginn des Jahres 2025 erarbeitete die Volksschule der Gemeinde Davos (nachfolgend: VSD) eine neue Schulstrategie. Mit Beschluss vom 18. März 2025 wurde die neue Schulstrategie mit diversen Teildokumenten vom Kleinen Landrat genehmigt. Die Basis der neuen Schulstrategie ist das überarbeitete Funktionendiagramm. Das Funktionendiagramm bestimmt die Zuständigkeiten der zu erfüllenden Aufgaben innerhalb der VSD. Das Funktionendiagramm wurde anlässlich der Sitzung des Schulrats vom 9. April 2026 letztmals vom Schulrat überarbeitet und vom Kleinen Landrat am 30. Juni 2026 genehmigt (vgl. Art. 17 Gemeindegesetz über die Volksschule; DRB 81; nachfolgend: VSG Davos). Das Funktionendiagramm ist nicht mehr in allen Punkten kongruent mit dem VSG Davos, weshalb eine Teilrevision angezeigt ist.

Weiter erfolgte auf kantonaler Ebene eine Teilrevision des Gesetzes für die Volksschulen des Kantons Graubünden (BR 421.000; nachfolgend: VSG GR). Zwingendes übergeordnetes kantonales Recht geht dem kommunalen vor. In diesem Zusammenhang entsteht im VSG Davos nur ein kleiner Anpassungsbedarf im Sinne einer formellen Bereinigung (siehe auch Austausch vom April 2025 per E-Mail mit Juristin des Amts für Volksschule und Sport in der Aktenauflage).

Aufgrund dieser beiden Gegebenheiten drängt sich eine kleine Teilrevision des Volksschulgesetzes im Sinne einer Bereinigung auf. Diese Gelegenheit wird genutzt, die Lehrpersonenvertretung im Schulrat und in der Schulleiterkonferenz anders zu organisieren, da die aktuelle Situation keine Vertretung aller Lehrpersonen darstellt, sondern die eines privaten Vereins. Dies soll geändert werden.

II. Erläuterung der Teilrevision

1. Art. 17 Abs. 3 VSG Davos (Kompetenzen Kleiner Landrat)

In den geltenden Bestimmungen ist vorgesehen, dass der Schulrat ein Funktionendiagramm erlässt (Art. 22 VSG Davos). Der Kleine Landrat muss das vom Schulrat erarbeitete Funktionendiagramm genehmigen und es anschliessend dem Grossen Landrat zur Kenntnis bringen (Art. 17 Abs. 3 VSG Davos). Das Funktionendiagramm dient wie bereits beschrieben der Zuordnung der diversen Zuständigkeiten innerhalb der VSD. Das Dokument hat eine rein operative Bedeutung. Es ist vor dem Hintergrund der Kompetenzen des Grossen Landrats nicht ersichtlich, weshalb eine Kenntnisnahme durch den Grossen Landrat notwendig ist. Entsprechend soll dieser Artikel angepasst werden. Für die genaue Formulierung wird auf den Nachtrag zum VSG Davos in der Beilage verwiesen.

Art. 22 VSG bestimmt die Aufgaben des Schulrats. Die genauen Details der Aufgaben werden in einem Pflichtenheft des Schulrats festgehalten. Dieses Pflichtenheft ist gemäss Art. 17 Abs. 3 VSG ebenfalls vom Kleinen Landrat zu genehmigen und dem Grossen Landrat zur Kenntnis zu bringen. Es ist Aufgabe der Legislative – d.h. des Grossen Landrats – die Grundzüge der Zuständigkeiten des Schulrats in einem Gesetz zu regeln. Details werden jedoch üblicherweise von der Exekutive festgelegt. Das Pflichtenheft weist den Charakter von Ausführungsbestimmungen auf und hat wie das Funktionendiagramm operative Bedeutung. Auch hier fehlt ein sachlicher Grund für eine Kenntnisnahme durch den Grossen Landrat. Entsprechend soll auch dieser Artikel angepasst werden.

Das aktuell geltende Funktionendiagramm und Pflichtenheft wurden vom Schulrat erlassen und vom Kleinen Landrat genehmigt. Beide Dokumente wurden entgegen Art. 17 Abs. 3 VSG Davos dem Grossen Landrat noch nicht zur Kenntnis gebracht. Dies wird hiermit nachgeholt. Ab Inkrafttreten der neuen Bestimmungen würde die Kenntnisnahme wie erläutert wegfallen.

2. Art. 22 Abs. 2 VSG Davos (Zuständigkeit und Verantwortlichkeit)

Mit der eingangs erwähnten Teilrevision des kantonalen Rechts wurde der zweijährige Besuch des Kindergartens für obligatorisch erklärt (Art. 7 i.V.m. Art. 10 VSG GR). Diese übergeordnete Vorgabe ist für die Volksschule der Gemeinde Davos zwingend zu beachten und wird bereits seit Beginn des Schuljahres 2025/2026 so umgesetzt. Die ersatzlose Streichung von Art. 22 Abs. 2 VSG Davos ist damit nur noch formeller Natur.

3. Art. 25 Abs. 3 VSG Davos (Lehrpersonenvertretung an der Schulleitungskonferenz)

Aktuell nimmt die Lehrpersonenvertretung regelmässig an Schulratssitzungen sowie an den Schulleitungskonferenzen teil.

Die Vertretung im Schulrat ist in Art. 19 Abs. 3 VSG Davos aktuell wie folgt geregelt:

«Bei den Schulratssitzungen nehmen die Hauptschulleitung sowie die Lehrerververtretung mit beratender Stimme teil, soweit sie vom Schulrat für einzelne Sitzungen oder Geschäfte nicht dispensiert werden.»

Die Vertretung in der Schulleitungskonferenz ist in Art. 25 Abs. 3 VSG Davos wie folgt geregelt:

«Eine vom Lehrerverein Davos gewählte Lehrperson kann an den Schulleiterkonferenzen mit beratender Stimme Einsitz nehmen.»

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass auch im Schulrat eine vom Lehrerverein gewählte Person Einsitz hatte, obschon das in Art. 19 Abs. 3 VSG Davos nicht wörtlich festgehalten wird. Neu soll eine von allen Lehrpersonen gewählte Vertretung diese Aufgabe übernehmen (siehe ausführliche Begründung zum Systemwechsel unter Ziff. 6 nachfolgend). Künftig soll Art. 25 Abs. 3 VSG Davos in Anlehnung an Art. 19 Abs. 3 VSG Davos neu wie folgt formuliert werden:

«Die Lehrpersonenvertretung nimmt an den Schulleitungskonferenzen mit beratender Stimme teil, soweit sie von der Schulleiterkonferenz für einzelne Sitzungen oder Geschäfte nicht dispensiert wird.»

In den Artikeln im VSG Davos zur Lehrpersonenvertretung und zur Schulleitungskonferenz werden ausserdem neu in sämtlichen betroffenen Artikeln eine geschlechtergerechte Formulierung gewählt (siehe auch Antrag 2 an den Grossen Landrat).

4. Art. 27 VSG Davos (Anstellung und Entlassung Hauptschulleitung)

Aktuell ist geregelt, dass der Schulrat die Hauptschulleitung anstellt und entlässt. Dies soll geändert werden. Der Schulrat soll zwar einen Antrag stellen zur Einstellung einer bestimmten Person, der finale Entscheid soll aber neu in der Kompetenz des Kleinen Landrats liegen. Im neuen Funktionendiagramm und Pflichtenheft des Schulrats wurde diese angestrebte Veränderung bereits abgebildet.

Zur Begründung dieses Systemwechsels ist folgendes auszuführen: Für klassische Fragen in «Schulangelegenheiten» ist der Schulrat alleine zuständig (siehe auch Art. 22 VSG Davos). Die Volksschule Davos ist jedoch die grösste Abteilung der Gemeinde mit zahlreichen Angestellten und umfangreicher Infrastruktur (z.B. Liegenschaften und IT). Nebst klassischen Schulangelegenheiten sind auch regelmässig Fragestellungen zu beantworten, die grössere finanzielle Auswirkungen haben. Vor diesem Hintergrund ist es ohnehin zwingend, dass ein regelmässiger Austausch zwischen der Hauptschulleitung und dem Kleinen Landrat erfolgt. Dementsprechend ist die Hauptschulleitung in organisatorischer Hinsicht als Ressortleitung der Gemeinde ausgestattet. Alle anderen Ressortleitungen werden vom Kleinen Landrat angestellt und entlassen. Es ist daher sachgerecht, dass dies auch bei der Hauptschulleitung der Fall ist, wobei wie erwähnt die Vorselektion und Antragsstellung nach wie vor beim Schulrat angesiedelt sein soll, dem somit ein entscheidendes Mitspracherecht gewahrt bleibt.

5. Art. 28 zweiter Satz (Aufgaben Hauptschulleitung)

In Art. 24 und 25 VSG Davos wird die Zusammensetzung und Leitung der Schulleitungskonferenz geregelt. Aus diesen beiden Bestimmungen ergibt sich klar, dass die Hauptschul-

leitung nicht nur an den Schulleitungskonferenzen teilnimmt, sondern diese auch leitet. Der zweite Satz in Art. 28 VSG Davos ist daher obsolet und zu streichen.

6. Art. 33a neu (Lehrpersonenvertretung)

6.1. Allgemein

Wie vorgängig dargelegt, ist in den aktuellen rechtlichen Grundlagen vorgesehen, dass sowohl in Schulkonferenzen als auch an den Schulleitungskonferenzen eine Lehrperson mit beratender Stimme Einsitz nehmen kann. Bislang wurde die Lehrpersonenvertretung vom privaten Verein «Lehrpersonen Volksschule Davos» gewählt. Es wird als wichtig und zielführend erachtet, dass eine Lehrpersonenvertretung regelmässig an Sitzungen des Schulrats und den Schulleitungskonferenzen teilnehmen kann. Es fördert einen konstruktiven Austausch und stärkt das Verständnis für gegenseitige Anliegen. Allerdings sind nicht alle angestellten Lehrpersonen Mitglied im Verein, und damit ist nicht der gesamte Lehrkörper angemessen repräsentiert. Dies soll sich ändern. Neu soll die Lehrpersonenvertretung von allen Lehrpersonen gewählt werden können, unabhängig der Vereinsmitgliedschaft. Der zuständige Departementsvorsteher resp. Schulratspräsident hat den Systemwechsel anlässlich einer Sitzung am 15. April 2026 mit dem amtierenden Vereinspräsidenten sowie dem vom Verein ernannten aktuellen Lehrpersonenvertreter besprochen. Die beiden zeigten Verständnis und nahmen das Anliegen wohlwollend auf.

6.2. Details zur Wahl und Wahlmodalitäten

Im November des Jahres der Gesamterneuerungswahlen der Behörden (Grosser Landrat, Kleiner Landrat, Schulrat) soll auch die Wahl für die Lehrpersonenvertretung durchgeführt werden: Jeder Schulkreis (Primarschule Platz, Dorf, Unterschnitt, Oberstufe mit Talentschule) schlägt eine sich zur Wahl stellende Lehrperson vor. Wählbar sind alle angestellten Lehrpersonen mit einem Mindestpensum von 30 %. Wählen dürfen alle angestellten Lehrpersonen. Verantwortlich für die Organisation und Durchführung der Wahl ist die Hauptschulleitung. Die Wahl erfolgt mittels geeignetem elektronischem Wahl-Tool. Die Lehrperson mit den meisten Stimmen wird Lehrpersonenvertreter:in und die Lehrperson mit den zweitmeisten Stimmen deren Stellvertreter:in. Es findet nur ein Wahlgang mit relativem Mehr statt. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los. Der Turnus soll der vierjährigen Amtsdauer des Schulrats entsprechen, wobei die Funktion jeweils per 1. Januar übernommen wird. Die Teilnahme an den Sitzungen wird entschädigt. Weitere Details sind dem Nachtrag zum Volksschulgesetz in der Beilage zu entnehmen.

III. Zuständigkeiten für die Teilrevision

Die beschriebene Teilrevision des VSG Davos wurde anlässlich der Sitzung vom 18. Juni 2026 vom Schulrat beraten und dem Kleinen Landrat beantragt, diese dem Grossen Landrat vorzulegen (Art. 22 VSG Davos i.V.m. Art. 31. Abs. 3 Gemeindeverfassung). Die Teilrevision ist vom Grossen Landrat zu erlassen und dem fakultativen Referendum zu unterstellen (Art. 14 Abs. 1 lit. a Gemeindeverfassung). Weiter verlangt das kantonale Recht eine Genehmigung der Teilrevision durch das kantonale Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement. Die Genehmigung ist konstitutiver Natur (Art. 14 Verordnung zum Volksschul-

gesetz; BR 421.010). Aus diesem Grund wurde die Vorlage dem Amt für Volksschule und Sport zur Vorprüfung unterbreitet. Mit E-Mail vom 20. Mai 2026 wurde die Genehmigungsfähigkeit bestätigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der technischen Lösung hinsichtlich der Lehrpersonenvertretung noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird. Mit der Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen soll bis dahin abgewartet werden. Die Inkraftsetzung wird daher durch den Kleinen Landrat bestimmt.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Der Teilrevision des Gemeindegesetzes über die Volksschule (DRB 81), Nachtrag III, sei zuzustimmen und gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. a der Gemeindeverfassung dem fakultativen Referendum zu unterstellen.
2. Im Sinne einer redaktionellen Änderung sei das Gemeindegesetz über die Volksschule (DRB 81) geschlechtergerecht zu formulieren.
3. Vom Funktionendiagramm und vom Pflichtenheft des Schulrats sei Kenntnis zu nehmen.

Gemeinde Davos

Namens des Kleinen Landrates



Philipp Wilhelm
Landammann



Michael Straub
Landschreiber



Beilage/n

- Nachtrag III zur Teilrevision des Gemeindegesetzes über die Volksschule (DRB 81)

Aktenauflage

- Funktionendiagramm vom 30. Juni 2026
- Pflichtenheft Schulrat vom 18. März 2025
- E-Mail-Austausch mit Juristin des Amts für Volksschule und Sport vom April 2025
- E-Mail Amt für Volksschule und Sport vom 20. Mai 2026 betreffend Genehmigungsfähigkeit
- Beschluss Schulratssitzung vom 18. Juni 2026 betreffend Beratung Nachtrag III

Mitteilung an

- Schulsekretariat, zur Weiterleitung an Schulrat
- Schulsekretariat, zur Weiterleitung an den Verein Lehrpersonen Volksschule Davos

Nachtrag III zum Gemeindegesetz über die Volksschule

I. Das Gemeindegesetz über die Volksschule vom 14. Juni 2015¹ wird wie folgt geändert:

B. KLEINER LANDRAT

Art. 17 Abs. 3 [Änderung]

Kompetenzen [...]

³ Er genehmigt das Funktionendiagramm sowie das Pflichtenheft für den Schulrat, und bringt diese dem Grossen Landrat zur Kenntnis.

[...]

C. SCHULRAT

Art. 22 Abs. 2 [ersatzlose Streichung]

Zuständigkeit
und Verantwortlichkeit [...]

² Für fremdsprachige Kinder kann der Schulrat den Kindergartenbesuch für obligatorisch erklären.

[...]

D. SCHULLEITERUNGSKONFERENZ

Art. 25 Abs. 3 [Änderung]

Organisation

³ Eine vom Lehrerverein Davos gewählte Lehrperson kann Die Lehrpersonenvertretung² nimmt an den Schulleitungskonferenzen mit beratender Stimme teil Einsitz nehmen, soweit sie von der Schulleitungskonferenz für einzelne Sitzungen oder Geschäfte nicht dispensiert wird.

E. HAUPTSCHULLEITUNG

Art. 27 [Änderung]

Anstellung

Die Hauptschulleitung wird ~~vom~~ auf Antrag des Schulrats vom Kleinen Landrat angestellt und entlassen. Sie ist Angestellte der Gemeinde.

Art. 28 [Änderung]

¹ DRB 81

² Art. 33a

Aufgaben	Die Hauptschulleitung erfüllt die ihr gemäss Funktionendiagramm und Pflichtenheften übertragenen schulkreisübergreifenden Aufgaben. Sie nimmt an der Schulleiterkonferenz teil.
----------	--

G. LEHRPERSONENVERTRETUNG

Art. 33a [neu]	
Aufgaben	¹ Die Lehrpersonenvertretung vertritt anlässlich Schulratssitzungen ³ und Schulleitungskonferenzen ⁴ die Interessen der Lehrpersonen. ² Die Teilnahme an den Sitzungen wird entschädigt.
Art. 33b [neu]	
Passives und aktives Wahlrecht	¹ Wählbar sind alle von der Gemeinde Davos unbefristet angestellten Lehrpersonen ⁵ mit einem Mindestpensum von 30% (passives Wahlrecht). ² Wahlberechtigt sind alle von der Gemeinde Davos angestellten Lehrpersonen (aktives Wahlrecht).
Stellvertretung	Es wird eine Lehrpersonenvertretung und eine Stellvertretung gewählt. Die Stellvertretung vertritt die Lehrpersonenvertretung, wenn letztere aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht an den Schulratssitzungen oder Schulleitungskonferenzen teilnehmen kann.
Art. 33c [neu]	
Zeitpunkt der Wahl, Amtsbeginn, Vakanzen	¹ Die Wahl findet im November des Jahres der Gesamterneuerungswahlen der Davoser Behörden statt. ⁶ ² Die Lehrpersonenvertretung sowie deren Stellvertretung wird für vier Jahre gewählt. Sie übernehmen ihre Funktion jeweils ab 1. Januar unmittelbar nach der Wahl gemäss Abs. 1. ³ Treten während der vierjährigen Amtsdauer Vakanzen ein, setzt der Schulrat innert angemessener Frist eine Ersatzwahl an, sofern die nächste ordentliche Wahl nicht spätestens innerhalb der nächsten neun Monate stattfindet.
Art. 33d [neu]	
Organisation und Ablauf der Wahl	¹ Die Organisation und Abwicklung der Wahl obliegt der Hauptschulleitung. ² Jeder Schulkreis bestimmt bis am ersten Freitag des Monats November eine sich zur Wahl stellende Lehrperson. Der Wahlvorschlag wird von der jeweiligen Schulleitung des Schulkreises der Hauptschulleitung mitgeteilt. ³ Die Wahlvorschläge werden allen wahlberechtigten Lehrpersonen mittels geeignetem elektronischem Wahltool bis spätestens 15. November mitgeteilt. Die Wahl ist geheim.

³ Art. 19 Abs. 3

⁴ Art. 25 Abs. 3

⁵ Art. 12

⁶ Art. 20 Gemeindeverfassung i.V.m. Art. 4 Gesetz über die politischen Rechte der Gemeinde Davos

⁴ Die wahlberechtigten Lehrpersonen geben ihre Stimme bis spätestens am 30. November ab.

Art. 33e [neu]

Ermittlung und
Bekanntgabe des
Wahlergebnisses

¹ Als Lehrpersonenvertretung ist gewählt, wer am meisten Stimmen erreicht. Als Stellvertretung der Lehrpersonenvertretung ist gewählt, wer am zweitmeisten Stimmen erreicht.

² Haben mehrere Personen gleich viele Stimmen erreicht, zieht die Hauptschulleitung in Anwesenheit der betroffenen Kandidaten das Los.

³ Die Hauptschulleitung macht die Wahl in geeigneter Weise bekannt.

Art. 33f [neu]

Übergangsregelung

Die Lehrpersonenvertretung und ihre Stellvertretung werden erstmals im November nach dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen gewählt. Die Amtszeit endet am 31. Dezember 2028. Im November 2028 finden die Wahlen gemäss dem vierjährigen Turnus nach Art. 33 c statt; mit Amtsantritt per 1. Januar 2029.

- II. *Dieser Nachtrag unterliegt dem fakultativen Referendum.⁷*
- III. *Dieser Nachtrag bedarf einer konstitutiven Genehmigung durch das kantonale Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement.⁸*
- IV. *Der Kleine Landart bestimmt das Inkrafttreten.*

⁷ Art. 14 Abs. 1 lit. a Gemeindeverfassung

⁸ Art. 14 Verordnung zum Volksschulgesetz (BR 421.010)