GEMEINDE
DAVOS

Gemeindeabstimmung

vom 29. November 2026

Am Sonntag, 29. November 2026, findet die Gemeindeabstimmung über folgende Vorlagen statt:

1. **Ersatzwahl für ein Mitglied des Kleinen Landrats, 2. Wahlgang**
2. **Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (Wohnungskompromiss)**
3. **Teilrevision der Ortsplanung zum Campingplatz Under Laret**

Die verschiedenen, in dieser Abstimmungsinformation erwähnten, zusätzlich vorliegenden Informationen können ab sofort durch die Stimmberechtigten während der Büroöffnungszeiten im 1. Stock des Rathauses, Berglistutz 1, Davos Platz, eingesehen oder via Webseite (https://www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen) elektronisch bezogen werden.

Die vorliegende Abstimmungsinformation, welche Amtsbericht und Abstimmungsvorlagen enthält, wird den Stimmberechtigten zusammen mit dem Stimmrechtsausweis sowie den Stimmzetteln und einem hellblauen Wahlzettel zugestellt. Für E-Voting angemeldete Stimmberechtigte erhalten nur den speziellen E-Voting-Stimmrechtsausweis und beziehen die übrigen Abstimmungsunterlagen elektronisch. Weitere Informationen zur Stimmabgabe siehe letzte Seite.

Davos, 14. Oktober 2026
Gemeinde Davos
Landschreiber Michael Straub

Inhaltsverzeichnis

Amtsberichte

1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Kleinen Landrats, 2. Wahlgang 3

2. Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (Wohnungskompromiss) 6

3. Teilrevision der Ortsplanung zum Campingplatz Under Laret 17

Abstimmungsvorlagen

1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Kleinen Landrats, 2. Wahlgang 22
   – Wahl 1 Person

2. Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (Wohnungskompromiss) 22
   – Gesetzestext
   – Änderung von Art. 6 des Steuergesetzes der Gemeinde Davos (Fremdänderung)

3. Teilrevision der Ortsplanung zum Campingplatz Under Laret 33
   – Zonenplan «Campingplatz Under Laret» 1:1'500
   – Genereller Gestaltungsplan «Campingplatz Under Laret» 1:1'500
   – Teilrevision des Baugesetzes betreffend Campingzone

Informationen zur Stimmabgabe 40

Amtsberichte

zur Gemeindeabstimmung vom 29. November 2026

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir erlauben uns, Ihnen namens und auftrags des Grossen Landrats die nachfolgenden Berichte zu den Vorlagen der Gemeindeabstimmung vom 29. November 2026 zu unterbreiten.

1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Kleinen Landrats, 2. Wahlgang

A. Das Wichtigste in Kürze

Am 31. Dezember 2026 wird ein Mitglied des Kleinen Landrats ausscheiden. Damit der entstehende freie Sitz im Kleinen Landrat wieder besetzt werden kann, wird eine Ersatzwahl durchgeführt, die durch die Wahlberechtigten der Gemeinde Davos vorzunehmen ist (Volkswahl). Mit der Ersatzwahl vom 27. September 2026 konnte der freie Sitz jedoch nicht besetzt werden. Keine der kandidierenden Personen erreichte das absolute Mehr. Es wird deshalb am 29. November 2026 ein zweiter Wahlgang durchgeführt, bei welchem das relative Mehr gilt. Im zweiten Wahlgang ist somit gewählt, wer am meisten Stimmen auf sich vereinigt.

B. Ausgangslage

Bei den kantonalen Wahlen vom 14. Juni 2026 wurde ein Mitglied der Davoser Gemeinderegierung in die kantonale Regierung gewählt. Die kantonale Regierung beginnt ihre Amtsdauer am 1. Januar 2027. Auf dieses Datum wird somit ein Sitz in der Davoser Gemeinderegierung, dem fünfköpfigen Kleinen Landrat, frei. Die entstehende personelle Lücke ist gemäss Art. 4 Abs. 4 Gesetz über die politischen Rechte der Gemeinde Davos (Davoser Rechtsbuch 10.1)

durch eine Ersatzwahl zu beheben. Es ist ein neues Mitglied des Kleinen Landrats für den Rest der laufenden Amtsdauer, das heisst bis Ende des Jahres 2028, zu wählen. Der Amtsantritt der neu gewählten Person erfolgt auf den 1. Januar 2027. Am 27. September 2026 fand die Ersatzwahl zur Besetzung der Vakanz im Kleinen Landrat statt. Da bei dieser Ersatzwahl keine der kandidierenden Personen das absolute Mehr erreichte und der freie Sitz folglich nicht besetzt werden konnte, muss ein zweiter Wahlgang durchgeführt werden.

C. Ersatzwahl, 2. Wahlgang

Der Kleine Landrat legte fest, dass der notwendige zweite Wahlgang am 29. November 2026 stattfindet. Gewählt ist im zweiten Wahlgang, wer am meisten Stimmen erreicht hat (Art. 12 Abs. 3 des Gesetzes über die politischen Rechte der Gemeinde Davos).

Wählbar sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, in der Gemeinde Wohnsitz haben, sich für diese Ersatzwahl vorgängig als Kandidatin bzw. als Kandidat angemeldet haben und nicht aufgrund dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden. **Folgende Personen haben diese Bedingungen erfüllt und stehen für den zweiten Wahlgang zur Ersatzwahl in den Kleinen Landrat zur Verfügung** (in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt):

- **Andrea Ambühl-Schreiber**, FDP
- **Christian Thomann,** EVP

D. Ausfüllen des Wahlzettels

Auf dem Wahlzettel ist eine Linie aufgedruckt, da genau 1 freier Sitz zu vergeben ist. Wahlzettel, die anders als handschriftlich ausgefüllt sind, die ehrverletzende Bemerkungen aufweisen, die unleserlich sind oder die keinen Namen der in Kapitel C. genannten Personen enthalten, sind ungültig. Wahlzettel, die mehr als 1 Namen tragen, sind gültig; jedoch werden der zweite und alle weiteren Namen als ungültige Stimmen gestrichen.

E. Antrag

Wir ersuchen Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, am 2. Wahlgang zur Ersatzwahl für ein Mitglied des Kleinen Landrats teilzunehmen und den Vornamen und den Nachnamen einer der vorgängig genannten Personen (siehe Kapitel C.) **auf den Wahlzettel zu schreiben.**

2. Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (Wohnungskompromiss)

A. Das Wichtigste in Kürze

In Davos wird es für Personen mit Wohnsitz oder Arbeitsplatz zunehmend schwierig, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Seit 2017 ist der Anteil der Zweitwohnungen von 56,0 auf 58,9 Prozent gestiegen, während der Bestand an Erstwohnungen trotz aktueller Bautätigkeit abnimmt. Die Leerwohnungsziffer liegt bei nur noch 0,1 Prozent und damit weit unter dem schweizweiten Durchschnitt von 1,0 Prozent. Angesichts der Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklungen werden bis ins Jahr 2035 rund 1'520 neue Erstwohnungen benötigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (GZWD) soll weniger bestehender Erstwohnraum zu Zweitwohnraum umgenutzt werden und damit der Davoser Bevölkerung weiterhin zur Verfügung stehen. Kernstück der Vorlage sind eine neue Anteilsregelung und ein neues Finanzierungsinstrument: Bei Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen, die abgebrochen und neu gebaut, umfassend saniert, in ihrem Wohnungsbestand verändert oder in Stockwerkeigentum umgewandelt werden, müssen künftig mindestens 50 Prozent der bisherigen Wohnfläche als Erstwohnraum ausgeschieden werden. Die Hälfte dieses Pflichtanteils kann jedoch mit einer neuen Ersatzabgabe von 4'500 Franken pro Quadratmeter abgegolten werden und somit ebenfalls umgenutzt werden. Die daraus fliessenden finanziellen Mittel kommen dem Fonds «Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung» und damit der Förderung von neuem Erstwohnraum zugute.

Die Vorlage ist das Ergebnis eines breit abgestützten Konsensprozesses. Sie steht im Zusammenhang mit einer im Frühherbst 2025 eingereichten Volksinitiative mit 835 gültigen Unterschriften, welche eine strengere Anteilsregelung ohne Abgeltungsmöglichkeit und Finanzierungsinstrument verlangt. Im Dialog mit dem Initiativkomitee und den Ortsparteien hatte daraufhin der Kleine Landrat seine bereits vorgängig ausgearbeitete und vom Kanton vorgeprüfte Vorlage weiterentwickelt. Das Initiativkomitee hat zugesagt,

die Initiative zurückzuziehen, sofern die nun vorliegende Vorlage in der Volksabstimmung angenommen wird.

Sowohl das Bundesrecht als auch das kantonale Recht sehen ausdrücklich vor, dass die Gemeinden gegen Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen bei altrechtlichen Wohnungen vorgehen und dafür strengere Vorschriften als das Bundesrecht erlassen können. Mit der vorliegenden Teilrevision nimmt die Gemeinde Davos diese ihr zugewiesene Zuständigkeit wahr.

Die Teilrevision des GZWD unterliegt zwingend der Volksabstimmung.

B. Ausgangslage

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Graubünden geht für Davos bis 2035 von einem moderaten Bevölkerungswachstum aus. Wegen des demographischen Wandels bei gleichzeitig steigenden Beschäftigungszahlen wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich verschärfen, die Anzahl an Zupendlerinnen und Zupendlern wird sich weiter erhöhen und die Steuererträge der Gemeinde Davos werden sinken. Ansässige Unternehmen werden offene Stellen nur noch schwer besetzen können. Für die Mitarbeitenden wird nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen.

Der Anteil der Zweitwohnungen ist seit 2017 von 56,0 auf 58,9 Prozent gestiegen. Die Leerwohnungsziffer fiel von 1,3 Prozent (2016) auf aktuell 0,1 Prozent und liegt damit weit unter dem gesamtschweizerischen Mittel von 1,0 Prozent. Gemäss der Immobilienfirma Wüest Partner stiegen die Mietpreise in Davos zwischen 2019 und 2022 um rund 9 Prozent. Die Wohnraumanalyse zeigt zudem, dass in den vergangenen Jahren regelmässig altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt wurden – jährlich rund 55 Wohnungen.

Was bedeutet der Begriff «altrechtlich»?
Als «altrechtlich» gelten Wohnungen, die bereits vor dem 11. März 2012 bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, also vor Annahme der eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative. Solche Wohnungen dürfen gemäss

Bundesrecht grundsätzlich frei als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden. Später gebaute Wohnungen, die keinen Ersatzbau darstellen, unterliegen dieser Freiheit nicht: Sie dürfen in Gemeinden wie Davos mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent nur als Erstwohnung genutzt werden. Die vorliegende Teilrevision knüpft nun daran an: Wird ein Gebäude mit vier und mehr altrechtlichen Wohnungen abgebrochen, umfassend saniert oder umgebaut, soll ein Teil dieser Wohnfläche auch als Erstwohnraum erhalten bleiben.

Angesichts dieser Entwicklung hat der Kleine Landrat eine Wohnraumstrategie erarbeitet, die der Grosse Landrat am 14. September 2023 zur Kenntnis genommen hat. Die Strategie verfolgt mehrere Teilstrategien: raumplanerische Anreize für neuen Erstwohnraum, finanzielle Fördermittel, die Aktivierung gemeindeeigener Grundstücke sowie den Erhalt von bestehendem altrechtlichem Erstwohnraum. Mit den Projekt- und Arealentwicklungen Jörg-Jenatsch, Guggerbach, Färbi und Valbella konnten bereits die Voraussetzungen für rund 245 neue Erstwohnungen geschaffen werden. Die vorliegende Teilrevision des GZWD setzt die in der Wohnraumstrategie vorgesehene Massnahme zum Erhalt von bestehendem Erstwohnraum um. Sie ist die wichtigste Finanzierungsquelle für die finanzielle Förderung von wirtschaftlich tragbaren Mietwohnungen für Ortsansässige.

Im Frühherbst 2025 wurde bei der Gemeinde eine Volksinitiative mit 835 gültigen Unterschriften eingereicht. Sie verlangt bei umfassenden baulichen Eingriffen und der Begründung von Stockwerkeigentum bei Mehrfamilienhäusern ebenfalls eine Anteilsregelung von 50 Prozent für Erstwohnungen im ganzen Gemeindegebiet, allerdings ohne die Möglichkeit einer Abgeltung und damit auch ohne Finanzierungsinstrument.

Damit während der laufenden Rechtsetzung keine der künftigen Regelung widersprechenden Bauvorhaben bewilligt werden, hat der Kleine Landrat am 24. Juni 2025 eine Planungszone eingeführt und diese aufgrund der zustande gekommenen Volksinitiative am 28. Oktober 2025 auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet. Eine Planungszone kann sich hemmend auf die Bautätigkeit auswirken, weshalb die Behörden bestrebt sind, die Rechtslage möglichst rasch zu klären.

Weil zu diesem Zeitpunkt bereits eine eigene, vom Kanton vorgeprüfte Planung der Gemeinde zu einer massvolleren und dennoch wirksamen Anteilsregelung in Ausarbeitung war, hat der Kleine Landrat das Gespräch mit dem Initiativkomitee und den Ortsparteien gesucht, um eine gemeinsame Lösung zu finden und damit die Rechtslage rasch zu klären. Die vorliegende Teilrevision ist das Ergebnis dieses Dialogs. Das Initiativkomitee hat zugesagt, die Initiative zurückzuziehen, sofern die vorliegende Vorlage von der Stimmbevölkerung angenommen wird.

C. Inhalt der Teilrevision (Wohnungskompromiss)

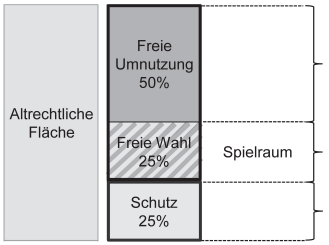
Die Teilrevision des GZWD enthält im Wesentlichen folgende Neuerungen:

– **Schutzklausel für Erstwohnungen:** Bei Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen, die abgebrochen und neu gebaut, ausgekernt (wesentlicher Umbau der tragenden Bausubstanz), im Wohnungsbestand verändert oder in Stockwerkeigentum umgewandelt werden, müssen künftig mindestens 50 Prozent der bisherigen Hauptnutzfläche als Erstwohnraum ausgeschieden werden. Die Regelung gilt gemeindeweit und wird im Grundbuch angemerkt.

Zentrale Elemente des Wohnungskompromisses



Heute



Abstimmungsvorlage

Gilt bei Gebäuden ab 4 Wohnungen bei Abbruch und Aufbau, Auskernung, Zusammenlegung/Aufteilung sowie Begründung von Stockwerkeigentum

- **Flexibilität durch Ersatzabgabe:** Die Hälfte des vorgeschriebenen Erstwohnungsanteils kann mit einer indexierten Ersatzabgabe von 4'500 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche abgelöst werden. Im Ergebnis müssen somit noch mindestens 25 Prozent der bisherigen Hauptnutzfläche effektiv als Erstwohnraum bereitgestellt werden. Für bewirtschaftete Wohnungen ist eine reduzierte Ersatzabgabe vorgesehen.
- **Verstärkte Wohnraumförderung:** Die Erträge aus der Ersatzabgabe fliessen in den Fonds «Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung». Aus diesem Fonds können Beiträge von bis zu 1'500 Franken pro Quadratmeter an neue Erstwohnungen zur Kostenmiete sowie von bis zu 1'700 Franken pro Quadratmeter an die Sanierung altrechtlicher Wohnungen, die dauerhaft an Ortsansässige vermietet werden, ausgerichtet werden. Mit diesen Mitteln können im Vergleich zu heute rund dreimal mehr Mietwohnungen gefördert werden.
- **Anreiz zur freiwilligen Unterstellung:** Eigentümerinnen und Eigentümer können altrechtliche Wohnungen freiwillig und dauerhaft der Erstwohnungspflicht unterstellen und dafür einen Förderbeitrag von bis zu 300 Franken pro Quadratmeter erhalten, sofern der Fonds über mehr als 10 Millionen Franken verfügt.
- **Anpassung bei veränderten Verhältnissen:** Normalisiert sich die Situation auf dem Erstwohnungsmarkt, weil die Leerwohnungsziffer wieder einen Wert von mehr als 1,5 Prozent erreicht, wird die Ersatzabgabe auf 2'500 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche reduziert. Steigt die Anzahl Erstwohnungen in Davos über 8'000, so reduziert sich der Erstwohnungsprozentsatz der Anteilsregelung von 50 % auf 20 %.
- **Erfassung der Wohnnutzung:** Die bisherige Anzeigepflicht für Umnutzungen wird aufgehoben. Neu erfasst die Gemeinde die Nutzungsart im gesamten Wohnungsbestand.

Im Verlauf des Verfahrens und des erwähnten Dialogs konnten zudem verschiedene Anliegen aus Bevölkerung und Wirtschaft sowie von kantonalen Ämtern aufgenommen werden, ohne die Wirksamkeit der Vorlage zu gefährden. So sind altrechtliche Gebäude mit weniger als vier Wohneinheiten nicht von der Schutzklausel betroffen. Bei solchen Gebäuden kann die Hauptnutzfläche komplett frei genutzt werden. Auch Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen im Stockwerkeigentum können diese nach wie

vor ohne Nutzungseinschränkung sanieren und auch die Gebäudehülle energetisch optimieren, instandhalten oder um 30 % erweitern. Dasselbe gilt für Ersatzbauten für Einfamilienhäuser, die ohne Nutzungsbeschränkung um 30 % erweitert werden können. Für Mehrfamilienhäuser wurde die mit der Teilrevision des bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzes geschaffene Möglichkeit einer entsprechenden Erweiterung von Ersatzbauten dagegen wieder abgeschafft. Im Weiteren kann die Ersatzabgabe reduziert werden, wenn die erstellten Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung touristisch bewirtschaftet werden. Bei Stockwerkbegründungen infolge von Erbteilungen haben die Ortsparteien eine sinnvolle Lösung gefunden. All diese Anpassungen sorgen für eine ausgewogene und verhältnismässige Vorlage, ohne die Wirkung entscheidend zu beeinträchtigen.

Weil die Ersatzabgabe künftig zusätzliche Mittel in den Fonds «Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung» einbringt, ist als Folgeänderung auch Art. 6 lit. c des Steuergesetzes der Gemeinde Davos anzupassen: Die für die Zuweisung von Mitteln aus der Handänderungssteuer massgebende Limite des Fondssaldos wird von 5 auf 10 Millionen Franken erhöht, damit der Zufluss aus der Handänderungssteuer nicht vorzeitig eingeschränkt wird.

D. Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinde hat die Teilrevision des GZWD dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 18. September 2024 zur Vorprüfung unterbreitet. Eine überarbeitete Fassung wurde am 2. Juni 2025 nachgereicht.

Das ARE hält in seinem Bericht vom 20. Oktober 2025 fest, dass die Gemeinde den Bedarf für eine Erstwohnungsanteilsregelung anhand ihrer Wohnraumstrategie plausibel aufgezeigt habe. Gleichzeitig äussert das ARE auch gewisse Bedenken: Es sei schwer absehbar, ob, wann und wo durch die Erstwohnungsanteilsregelung tatsächlich neue Erstwohnungen entstehen, und eine Anteilsregelung dürfe nicht zu Wohnungen führen, die vom Markt nicht nachgefragt würden. Die Möglichkeit einer teilweisen Ablösung der Nutzungsbeschränkung durch eine Ersatzabgabe begrüsst das ARE hingegen. Das ARE empfiehlt der Gemeinde, die Bestimmungen nochmals zu überprüfen.

Der Kleine Landrat hat diese Überprüfungen zwischenzeitlich vorgenommen und Anpassungen getätigt. Er weist darauf hin, dass die Schutzklausel einen dringend benötigten Teil des gesamten Massnahmenbündels der Wohnraumstrategie darstellt und erst das Zusammenspiel aller Massnahmen ausreichend geeigneten und bezahlbaren Wohnraum schaffen kann.

E. Öffentliche Mitwirkung

Nach Abschluss der Vorprüfung ist der Gesetzesentwurf vom 10. April bis 11. Mai 2026 öffentlich aufgelegen. Während dieser Zeit konnte jede Person Vorschläge und Einwendungen einbringen. Beteiligt haben sich 11 Einzelpersonen, 9 Unternehmen sowie 3 Ortsparteien.

Die Rückmeldungen fielen unterschiedlich aus. Einerseits wurde angesichts der hängigen Erstwohnungsinitiative kritisiert, dass die Vorlage das Anliegen der Initiative verwässere und nicht gleichzeitig mit dieser behandelt werde. Andererseits wurden einschränkende Regelungen als schädlich für den Eigentumsmarkt bezeichnet, wobei auch Bedenken zur Vereinbarkeit mit der Bestandesgarantie aus der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung und zur Verhältnismässigkeit des Eingriffs im Hinblick auf die in der Bundesverfassung verankerte Eigentumsgarantie geäussert wurden. Statt Einschränkungen wurde teilweise eine Stimulierung des Erstwohnungsmarktes über Anreize gefordert.

Der Kleine Landrat hat die Eingaben geprüft und am 9. Juni 2026 dazu Stellung genommen. Aus dem Mitwirkungsverfahren wurden unter anderem folgende Anliegen in die Vorlage aufgenommen: die laufende Erfassung der Nutzungsart im gesamten Wohnungsbestand, die gesetzliche Festlegung von Förderbeiträgen, ein finanzieller Anreiz zur freiwilligen Unterstellung altrechtlicher Wohnungen unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht sowie die Möglichkeit, die Nutzungsbeschränkung oder die Höhe der Abgabe bei einer Verbesserung der Situation im Erstwohnungsbereich anzupassen.

F. Zuständigkeit

Für Massnahmen gegen Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen bei altrechtlichen Wohnungen sowie für den Erlass strengerer kommunaler Vorschriften sind die Gemeinden ausdrücklich zuständig. Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) räumt Kanton und Gemeinden die Kompetenz ein, gegen solche Entwicklungen vorzugehen. Art. 3 Abs. 2 ZWG erlaubt es den Kantonen, Vorschriften zu erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das Bundesrecht; im Kanton Graubünden überträgt Art. 3 Abs. 1 sowie Art. 22a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) diese Kompetenz den Gemeinden. Die Gemeinde Davos macht mit der vorliegenden Teilrevision von dieser ihr zugewiesenen Zuständigkeit Gebrauch.

Revisionen des kommunalen Baugesetzes – wozu auch das GZWD als dessen Bestandteil zählt – unterliegen zwingend der Volksabstimmung. Der Grosse Landrat hat die Vorlage deshalb an seiner Sitzung vom 20. August 2026 zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet. Die Teilrevision tritt nach der Annahme in der Volksabstimmung und der anschliessenden Genehmigung durch die Kantonsregierung in Kraft.

G. Beratung im Grossen Landrat

Die Raumplanungskommission des Grossen Landrats hat sich an zwei Sitzungen eingehend mit der Teilrevision des GZWD befasst. Im Zentrum der Beratungen standen der Wirkungsgrad der Regelung, die Verhältnismässigkeit des Eigentumseingriffs sowie mögliche Auswirkungen auf Immobilienwerte und die Finanzierung von Bauvorhaben. Die Kommission lehnte einen Rückweisungsantrag mit 3 zu 1 Stimmen ab und beantragte dem Grossen Landrat Eintreten und Genehmigen der Vorlage.

Der Grosse Landrat behandelte das Geschäft an seiner Sitzung vom 20. August 2026. In der Eintretensdebatte anerkannten die Parlamentsmitglieder den Handlungsbedarf beim Erstwohnraum grundsätzlich, beurteilten die vorgeschlagene Lösung jedoch unterschiedlich. Mehrere Parteien sowie Vertreter

des Initiativkomitees bezeichneten die Vorlage als tragfähigen, breit abgestützten und wirksamen Kompromiss zur Erstwohnungsinitiative. Kritische Stimmen bemängelten an der Vorlage insbesondere den Eingriff in die Eigentumsgarantie und stellten die Verfassungsmässigkeit sowie die Wirksamkeit der Regelung infrage; auch wurde eine Lösung als zielführender erachtet, bei der der gesamte Erstwohnungsanteil mit einer Ersatzabgabe ablösbar wäre. Die FDP-Fraktion stellte einen Rückweisungsantrag mit dem Auftrag, eine Vorlage nach einem solchen Modell auszuarbeiten; der Grosse Landrat lehnte diesen Antrag mit 12 Nein-Stimmen zu 3 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung ab. Als Begründung wurde die fehlende Wirksamkeit einer solchen Anpassung angeführt.

In der Detailberatung wurden fünf Änderungsanträge behandelt. Ein Antrag der FDP-Fraktion, wonach Änderungen im Wohnungsbestand und die Begründung von Stockwerkeigentum bei bestehenden altrechtlichen Wohnungen nicht der Anteilsregelung unterliegen sollten, wurde deutlich abgelehnt. Demgegenüber nahm der Grosse Landrat zwei Anträge der SVP-Fraktion an: Der eine sieht bei Erbfällen eine einmalige beschränkte Erleichterung vor. Der andere Antrag sieht für touristisch bewirtschaftete Wohnungen eine reduzierte Ersatzabgabe von 3'200 statt 4'500 Franken pro Quadratmeter vor. Ebenfalls vom Grossen Landrat angenommen wurden zwei vom Komitee der Erstwohnungsinitiative eingebrachte Anträge, welche Baubeiträge an Wohnungen für Ortsansässige leicht erhöhten sowie den Grenzwert für ein Aussetzen der Anteilsregelung bei veränderten Verhältnissen ebenfalls leicht erhöhten.

In der Schlussabstimmung verabschiedete der Grosse Landrat die derart angepasste Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (GZWD) mit 10 Ja- zu 6 Nein-Stimmen zuhanden der Volksabstimmung.

H. Weitere Informationen

Ergänzende und thematisch vertiefte Informationen – insbesondere der Planungs- und Mitwirkungsbericht, die Stellungnahme des Kleinen Landrates zu den Mitwirkungseingaben sowie die Synopse der Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos – können den Sitzungsunterla-

gen des Grossen Landrats entnommen werden. Als zusätzliche Aktenauflage stehen das Regierungsprogramm 2026–2029, die Wohnraumstrategie 2023, die Wohnraumanalyse sowie der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung Graubünden zur Verfügung.

Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten ab sofort im 1. Stock des Rathauses, Berglistutz 1, Davos Platz, während der Büroöffnungszeiten eingesehen oder über die Webseite der Gemeinde (www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen) elektronisch bezogen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 20. August 2026 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle) oder im Livestream nachverfolgt werden (https://www.gemeindedavos.ch/livestream).

I. Schlussbemerkungen

Die Wohnraumsituation in Davos ist in hohem Mass angespannt. Wer heute in Davos arbeitet, findet oft keine bezahlbare Wohnung mehr am Ort. Wer keine Wohnung findet, pendelt oder zieht weg. Dieser Effekt schwächt den Wirtschafts- und Lebensstandort Davos empfindlich: Unternehmen können Stellen nur schwer besetzen, Familien wandern ab, und der Anteil der Zweitwohnungen wächst weiter.

Die vorliegende Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes ist ein Baustein innerhalb des umfassenderen Massnahmenbündels der Wohnraumstrategie. Raumplanerische Anreize, finanzielle Fördermittel, die Aktivierung gemeindeeigener Grundstücke und die Kontrolle bestehender Nutzungsauflagen entfalten ihre Wirkung nur dann vollständig, wenn gleichzeitig auch der Verlust von bestehendem altrechtlichem Erstwohnraum gebremst wird. Das leistet die vorliegende Anteilsregelung. Die damit einhergehende Ersatzabgabe leistet zudem einen entscheidenden Beitrag zur finanziellen Förderung von bezahlbaren Mietwohnungen.

Die Vorlage ist das Ergebnis umfangreicher und zeitintensiver Abklärungen. Sie wurde sorgfältig erarbeitet, kantonal vorgeprüft, öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt, in zahlreichen Punkten angepasst und im Dialog mit den

Ortsparteien und dem Initiativkomitee weiterentwickelt. Das Ergebnis ist ein breit abgestützter Kompromiss. Die Davoser Behörden – Grosser Landrat und Kleiner Landrat – haben sich intensiv um eine faire und austarierte Lösung bei der Erarbeitung dieser Vorlage bemüht. Ohne die vorliegende Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen wird sich die angespannte Erstwohnraumsituation in Davos nur schwer wieder erholen.

J. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos, welche vom Grossen Landrat mit 10 Ja-Stimmen zu 6 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.

3. Teilrevision der Ortsplanung zum Campingplatz Under Laret

A. Das Wichtigste in Kürze

Der Campingtourismus gewinnt seit einigen Jahren an Bedeutung. Während sich die Logiernächte kantonsweit in den letzten zehn Jahren verdoppelt haben, bleibt das Campingangebot in Davos noch lückenhaft. Das hat sich seit der Schliessung des Campingplatzes Färich akzentuiert. Deshalb möchte eine private Initiative im Laret einen neuen ganzjährigen Campingplatz mit rund 60 Stellplätzen, einer Zeltwiese sowie touristisch bewirtschafteten Blockhütten erstellen. Die Gemeinde Davos beteiligt sich weder finanziell noch personell am Bau und Betrieb des Campingplatzes. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden jedoch die raumplanerischen Grundlagen geschaffen, dass der Campingplatz realisiert werden kann.

B. Lücken im Campingangebot

Die Nachfrage im Campingbereich ist stark steigend. So haben sich die Logiernächte in Graubünden seit 2016 verdoppelt und erreichten 2025 mit 590'000 Übernachtungen einen neuen Rekordstand. Der Wert liegt sogar deutlich über den vormaligen Nachfragerekorden während der Coronapandemie. Die Zahlen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert und steigen weiter an. Das zeigt auch, dass die steigende Nachfrage nicht auf kurzfristige Coronapandemie-Effekte zurückzuführen ist.

In der Destination Davos Klosters gibt es im Vergleich zu anderen alpinen Tourismusdestinationen ein deutliches Unterangebot im Campingbereich, weshalb die steigende Nachfrage nur teilweise abgedeckt werden kann. Bereits 2022 hat der Kleine Landrat ein Campingkonzept erarbeitet und die bestehende Angebotslücke präzise umschrieben. Ein neuer Campingplatz soll den Fokus stark auf kurze Aufenthalte und eine hohe Gästefrequenz ausrichten und das Saison- bzw. Dauercampieren ausschliessen. Zudem sollen campingähnliche Bauten wie Bungalows eine ganzjährige Nutzung ermöglichen.

C. Campingplatz Under Laret

Bei einem Variantenstudium hat sich das Gebiet Lusi in Davos Laret als optimaler Standort herauskristallisiert. Die entsprechende Grundeigentümerschaft möchte auf ihrer Parzelle einen neuen ganzjährig betriebenen Campingplatz erstellen. Dafür wurde ein Richtprojekt erstellt, welches die Erschliessung, Bebauung, Gestaltung und Bepflanzung des Campingplatzes in den Grundzügen festlegt. Die Rezeptions- und Betriebsgebäude werden entlang der Prättigauerstrasse platziert. Diese Gebäude fungieren gleichzeitig als Sicht- und Schallschutz. Weiter südlich folgen zehn Blockhütten aus einheimischem Holz, welche ganzjährig als Übernachtungsangebot für Campinggäste genutzt werden können. Dazu kommen rund 60 Stellplätze für Wohnmobile sowie eine Zeltwiese. In der Mitte des Platzes ist ein eingeschossiges Gebäude mit sanitären Anlagen und Nasszellen vorgesehen. Zum Stützbach hin werden eine Grillstelle und ein Spielplatz eingerichtet.

Der neue Campingplatz wird direkt über die Prättigauerstrasse erschlossen. Dazu wird ein Anschluss an den in Planung stehenden Knotenpunkt erstellt. Der neue Knotenpunkt dient auch der Anbindung des erweiterten Bahnhofs Davos Laret an das Busnetz des Verkehrsbetriebs Davos (VBD). Beim Umbau des Strassenabschnitts soll die Fussgängerquerung verbessert werden, damit ein sicherer Übergang zur Bushaltestelle Laret Landhaus gewährleistet werden kann. So können die Campinggäste auch bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ins Ortszentrum oder zu den touristischen Attraktionen gelangen.

D. Anpassungen in der Ortsplanung

Bau und Betrieb des Campingplatzes erfolgen vollständig durch eine private Trägerschaft. Diese ist für die Finanzierung verantwortlich. Die Gemeinde Davos beteiligt sich nicht an den Bau- und Betriebskosten. Damit der Campingplatz realisiert werden kann, muss die Ortsplanung angepasst werden. Die Anpassungen erfolgen im Baugesetz, im Zonenplan, im Generellen Gestaltungsplan sowie im Generellen Erschliessungsplan.

Im Baugesetz wird der Artikel zur Campingzone dahingehend ergänzt, dass neu auch dauerhafte Unterkünfte wie Bungalows möglich sind, sofern diese durch die Betreiber dauerhaft bewirtschaftet und rechtlich nicht verselbstständigt werden. Weiter wird der Wortlaut des Gesetzesartikels mit dem Musterbaugesetz des Kantons Graubünden und dem kantonalen Merkblatt «Camping und Raumplanung» abgestimmt. Ein neuer Absatz regelt den Umgang mit der Lawinengefahr und definiert die Auflagen, welche von den Campingplatzbetreibenden eingehalten werden müssen. Zudem wird im Zonenschema die Lärmempfindlichkeitsstufe angepasst.

Im Zonenplan wird das Gebiet des neuen Campingplatzes der Campingzone zugewiesen. Konkret geht es um die Parzelle 4174 mit einer Fläche von 1,3 Hektaren. Es gilt eine Befristung: Falls der Campingplatz nicht innerhalb von fünf Jahren in Betrieb geht, verfällt die Campingzone und die Parzelle fällt ohne erneute Volksabstimmung wieder in die Landwirtschaftszone zurück.

Der Generelle Gestaltungsplan definiert die Bebauung gemäss dem Richtprojekt. So sind unter anderem die Bereiche für die Betriebsgebäude, die Blockhütten und die Stellplätze festgelegt. Im Generellen Erschliessungsplan wird der Anschluss an die Prättigauerstrasse und die Fussgängerquerung zur Bushaltestelle festgehalten. Weiter wird ein Wanderweg verlegt: Statt das Campingareal zu queren, verläuft die Wanderroute neu entlang des Stützbaches und ausserhalb des Gewässerraumes.

E. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung geprüft und mit Bericht vom 23. Dezember 2025 grundsätzlich für genehmigungsfähig eingestuft. Das ARE hat auf verschiedene Punkte mit Klärungsbedarf hingewiesen. Diese Hinweise wurden behandelt und soweit möglich in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Zwischen dem 8. Mai und dem 8. Juni 2026 wurde die Vorlage zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Es gingen insgesamt sechs Stellungnahmen ein. Geäussert haben sich vier Privatpersonen, eine politische Partei sowie ein in

Davos tätiges Tourismusunternehmen. Der Kleine Landrat hat die eingegangenen Vorschläge und Einwendungen geprüft und beantwortet. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurde die Einzonung mit einer fünfjährigen Befristung versehen. Zudem wurde die Fussgängerquerung in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sowie der Mitwirkung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

F. Beratung im Grossen Landrat

Die Raumplanungskommission hat sich am 14. September 2026 mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung befasst und hat dem Grossen Landrat einstimmig beantragt, die Vorlage anzunehmen. Im Grossen Landrat wurde das Geschäft am 24. September 2026 beraten. Im Parlament betonten sämtliche Rednerinnen und Redner, dass Davos einen zweiten Campingplatz (neben dem Camping Rinerlodge, Davos Glaris) benötige und das vorliegende Projekt hinsichtlich Standort und Angebot sehr überzeugend sei. Auch der Umstand, dass der neue Campingplatz von der Grundeigentümerschaft betrieben wird, wurde sehr begrüsst.

Gemäss der Gemeindeverfassung entscheidet der Grosse Landrat abschliessend über den Generellen Erschliessungsplan. Die Baugesetzrevision, der Zonenplan und der Generelle Gestaltungsplan fallen hingegen in die Kompetenz der Stimmbevölkerung. Das Parlament hat die Vorlage einstimmig mit 15 Ja-Stimmen (bei 0 Gegenstimmen und 0 Enthaltungen) zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

G. Weitere Informationen

Ergänzende und thematisch vertiefte Informationen können zusammen mit den Sitzungsunterlagen und dem Protokoll des Grossen Landrats auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden (www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/vorlagen). Diese Unterlagen können durch die Stimmberechtigten

ab sofort auch in Papierform im 1. Stock des Rathauses während der Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die entsprechende Sitzung des Grossen Landrats vom 24. September 2026 kann zudem als Tonprotokoll abgehört (https://www.gemeindedavos.ch/tonprotokolle) oder als Videoaufzeichnung nachverfolgt werden (https://www.gemeindedavos.ch/livestream).

H. Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Anpassung der Ortsplanung können die raumplanerischen Grundlagen für einen neuen Campingplatz in Davos Laret geschaffen werden. Der neue Campingplatz wird von einer privaten Initiative getragen und kann das Campingangebot der Destination erweitern. Damit kann Davos künftig besser von der konstant steigenden Nachfrage im Campingbereich profitieren und entsprechende Logiernächte generieren.

I. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der beantragten Teilrevision der Ortsplanung zum Campingplatz Under Laret, die vom Grossen Landrat mit 15 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen verabschiedet wurde, zuzustimmen.

Davos, 14. Oktober 2026

Mit freundlichen Grüssen
Gemeinde Davos
Landammann Philipp Wilhelm

Abstimmungsvorlagen

zur Gemeindeabstimmung vom 29. November 2026

1. Ersatzwahl für ein Mitglied des Kleinen Landrats, 2. Wahlgang

– Wahl 1 Person

Es liegt ein Wahlzettel zum Kleinen Landrat, enthaltend eine leere Linie, vor.

2. Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (Wohnungskompromiss)

– Gesetzestext

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Davos (DRB 60.3)

In der Volksabstimmung vom […] angenommen

I. Allgemeines

Zweck

Art. 1 (unverändert)

Verhältnis zum Baugesetz

Art. 2 (unverändert)

Art. 3 (rev.)

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 Regelung (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) bewilligt worden sind oder gestützt auf Art. 11a dieses Gesetzes bewilligt werden.

II. Grundsätzliche Nutzungspflicht von Erstwohnungen

Art. 3a (neu)

Nutzungspflicht von Erstwohnungen

Für die als Erstwohnungen bewilligten Wohnungen besteht eine Nutzungspflicht.

III. (rev.) Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung gemäss der Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Davos zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010

Art. 4 (rev.)

Kommunalrechtliche Erstwohnungen

Die gestützt auf die Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Juni 2010 entstandenen kommunalrechtlichen Erstwohnungen unterliegen weiterhin der Erstwohnungspflicht.

Art. 5 (rev.)

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 (neu, vormals unter Art. 5)

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 (rev.)

Abgabe für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht

[1] 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.

[2] Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte; Stand Oktober 2019 = 101.8 Punkte). 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.

Verwendung der Abgaben

Art. 7 (verschoben in Art. 11d)

Missachtung der Erstwohnungspflicht

Art. 8 (unverändert)

IV. Ergänzende Regelung zum Zweitwohnungsgesetz

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 9 (unverändert)

Art. 10 (rev.)

Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten

[1] (unverändert)

[2] (unverändert)

[3] Für die dergestalt neu geschaffenen Zweitwohnungen 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 Bestimmung (Basis Dezember 2025 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Abgabe entsprechend.

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.

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 vorbestandenen 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] Im Falle eines Erbfalles, der unter anderem nur ein einziges und unter die Anteilsregelung nach Abs. 2 fallendes Gebäude in der Gemeinde umfasst, kann unabhängig von der Anteilsregelung einmalig eine Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung von den Nachkommen je Stamm sowie vom überlebenden Ehegatten oder überlebenden eingetragenen Partner bei einer im Rahmen der Erbteilung erfolgten Begründung von Stockwerkeigentum an den einzelnen Wohneinheiten übernommen werden. Der für das betroffene Gebäude gemäss Abs. 2 auszuscheidende Erstwohnungsanteil ist soweit möglich über die gegebenenfalls verbleibende Hauptnutzfläche zu erfüllen.

Eine solche gemäss Abs. 2 vom Erstwohnungsanteil betroffene Wohnung im Stockwerkeigentum kann der übernehmende Nachkomme bzw. Ehegatte oder eingetragene Partner innerhalb von 20 Jahren nur als Wohnung mit einer Nut-

zungsbeschränkung i.S.v. Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG veräussern (Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Art. 2 Abs. 3 ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt ist), soweit die Abgeltungsmöglichkeit nach Art. 11b nicht gegeben ist. Es erfolgt eine diesbezügliche Anmerkung im Grundbuch. Nach Ablauf dieser Frist ist die Veräusserung dieser Wohnung im Stockwerkeigentum durch den übernehmenden Nachkommen bzw. Ehegatten oder eingetragenen Partner ohne Nutzungsbeschränkung nach der Zweitwohnungsgesetzgebung zulässig.

[5] 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.

[6] Übersteigt die Erweiterung das Mass von Abs. 5, 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.

[7] Die Baubehörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsauflage 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.

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

Art. 11b (neu)

Ersatzabgabe für die Abgeltung der 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. Im Falle von Art. 11a Abs. 4 ist eine Abgeltung nur zulässig, soweit mindestens 25 % der altrechtlichen Hauptnutzfläche des Gebäudes dauerhaft Erstwohnungen vorbehalten ist.

[2] Die ordentliche Ersatzabgabe beträgt Fr. 4'500.00/m². Eine reduzierte Ersatzabgabe über Fr. 3'200.00/m² ist geschuldet, falls die von der Erstwohnungspflicht befreibaren Wohnungen touristisch bewirtschaftet werden. Dabei gilt eine Wohnung als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird, sei es im Rahmen einer Einliegerwohnung analog Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG, im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs analog Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG oder im Rahmen einer privaten Vermietung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer an Gäste. Im Grundbuch ist die Nutzung als touristisch bewirtschaftete Wohnung anzumerken.

[3] Für eine im Grundbuch angemerkte Nutzungsbeschränkung als touristisch bewirtschaftete Wohnung gemäss Abs. 2 kann gegen Nachzahlung der Differenz zur ordentlichen Ersatzabgabe die Löschung beantragt werden.

[4] Die Ersatzabgabe entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung (Basis Dezember 2025 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend.

[5] Schuldnerinnen bzw. Schuldner der Ersatzabgabe sind die Eigentümerinnen resp. Eigentümer der Baugrundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs.

Art. 11c (neu)

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 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 (rev.; vormals in Art. 7)

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

[1] Die Abgaben werden einem Fonds «Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung» 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 Gemeindeliegenschaften und Infrastruktur verwendet.

[3] Die Gemeinde verwendet die geäufneten 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. 1'500.00/m² an Personen oder Organisationen, welche Wohnungen zur Kostenmiete für Ortsansässige erstellen;
b) Bau- oder Sanierungsbeiträge bis maximal Fr. 1'700.00/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 Bestimmung (Basis Dezember 2025 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöhen oder reduzieren sich die Beiträge entsprechend.

Art. 11e (neu)

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 statutarischen und/oder betrieblichen Gründen altrechtlichen Wohnraum für Ortsansässige bereitstellen.

Art. 11f (neu)

Veränderte Verhältnisse

[1] Beträgt die vom Bundesamt für Statistik erhobene Leerwohnungsziffer mindestens drei Jahre in Folge mehr als 1,5 %, so reduziert sich die ordentliche Ersatzabgabe gemäss Art. 11b Abs. 2 auf Fr. 2'500.00/m² und die reduzierte Ersatzabgabe für bewirtschaftete Wohnungen auf Fr. 1'800.00/m².
Diese Beträge entsprechen dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung (Basis Dezember 2025 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe entsprechend.

[2] Übertrifft die Anzahl als Erstwohnungen genutzter Wohnungen die Zahl 8'000, reduziert sich die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 11a Abs. 2 dieses Gesetzes auf 20 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche für altrechtliche Wohnungen.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

Art. 12 (unverändert)

Inkrafttreten

Art. 13 (unverändert)

– Änderung von Art. 6 Steuergesetz der Gemeinde Davos (Fremdänderung)

Das Steuergesetz (DRB 20) wird wie folgt geändert:

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 Fr. 500'000.00, 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 Fr. 10 Mio. aufweist. Ansonsten wird der Anteil gemäss lit. b ohne Zweckbindung der Erfolgsrechnung des jeweiligen Kalenderjahres gutgeschrieben;
d) (unverändert)

3. Teilrevision der Ortsplanung zum Campingplatz Under Laret

– Zonenplan «Campingplatz Under Laret» 1:1'500, Seiten 34 – 35

– Genereller Gestaltungsplan «Campingplatz Under Laret» 1:1'500, Seiten 36 – 37

Festlegungen Zonenplan

Weitere Zonen

Campingzone

Zone übriges Gemeindegebiet

Weiterer Planinhalt

Befristete Zone (5 Jahre)
nach unbenütztem Fristablauf
entschädigungslos Landwirtschaftszone

Informative Inhalte

Orientierend

Gewässerraumzone

Gefahrenzone 1

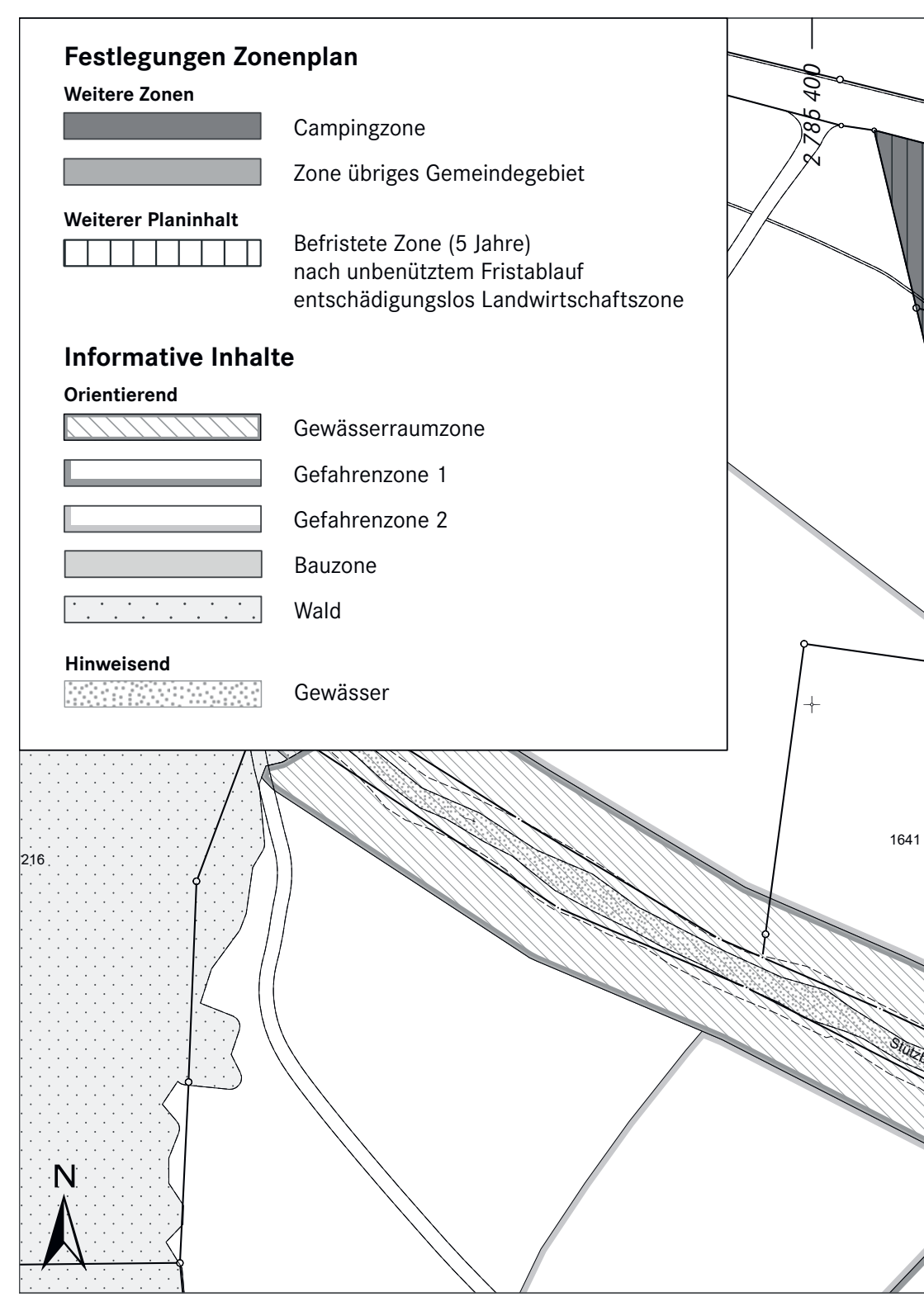
Gefahrenzone 2

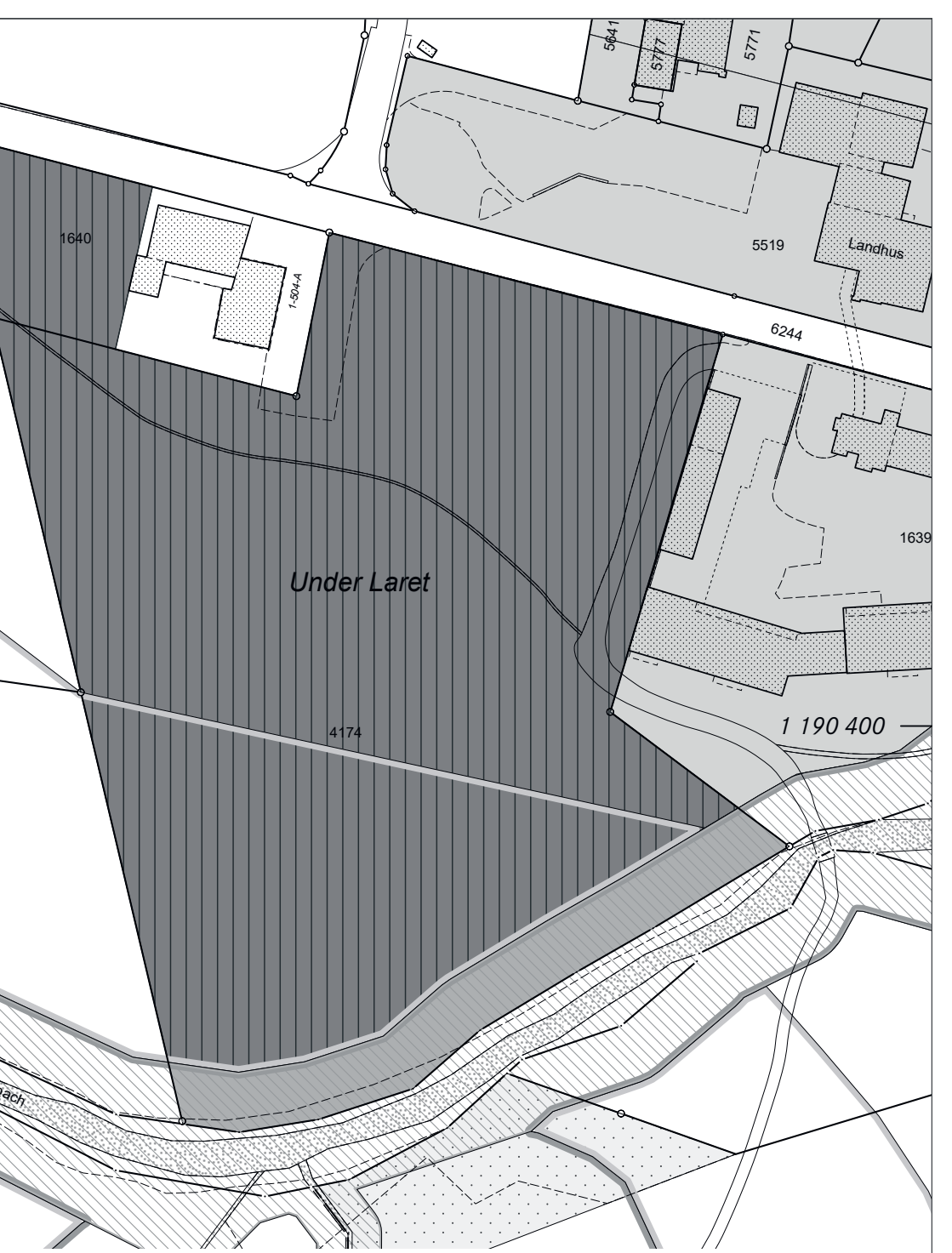
Bauzone

Wald

Hinweisend

Gewässer





Zonenplan «Campingplatz Under Laret»

Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

- Bereich für Hochbauten (max. zwei Geschosse)
- Bereich für Hochbauten (eingeschossig)
- Bereich für Blockhütten
- Bereich für Passantenplätze
- Bereich für Zelte
- Bereich für Erholungsnutzung
- Bereich für extensive Nutzung
- Bereich übriges Campingareal
- Bereich Lawinengefährdung
- Arealschutz

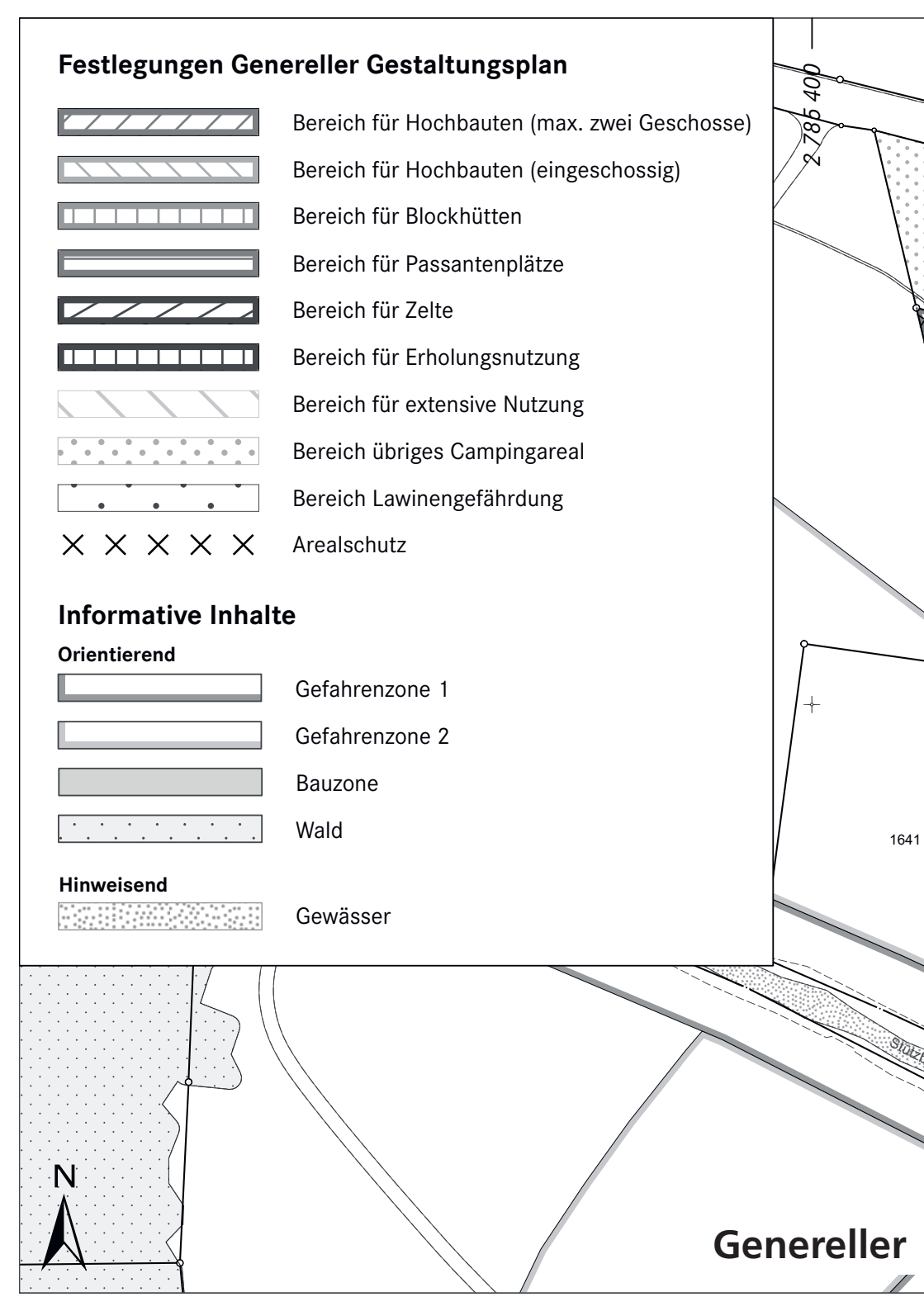
Informative Inhalte

Orientierend

- Gefahrenzone 1
- Gefahrenzone 2
- Bauzone
- Wald

Hinweisend

- Gewässer





Gestaltungsplan «Campingplatz Under Laret»

– Teilrevision des Baugesetzes betreffend Campingzone

Das Baugesetz der Gemeinde Davos vom 4. März 2001 wird wie folgt angepasst:

Art. 88 (rev.)

Campingzone

[1] Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen, sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten zulässig.

[2] Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

[3] Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer vom Kleinen Landrat genehmigten Campingordnung. Weiter ist eine Betriebsbewilligung des Kleinen Landrates erforderlich. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.

[4] (unverändert)

[5] Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und ähnliche Einrichtungen dürfen während höchstens eines Monates in der Campingzone hingestellt werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.

[6] Gestützt auf einen Generellen Gestaltungsplan können innerhalb der Campingzone in untergeordnetem Umfang auch weitere Unterkunftsformen wie Bungalows o.ä. bewilligt werden. Diese sind durch die Betreiber des Campingplatzes dauerhaft zu bewirtschaften und dürfen rechtlich nicht verselbstständigt werden. Sie dürfen für längstens 30 aufeinanderfolgende Tage genutzt werden und sind nach Fristablauf freizugeben.

[7] In der Campingzone Under Laret dürfen bei Lawinengefahr nur diejenigen Flächen des Campingareals genutzt werden, welche sich ausserhalb der Gefahrenzone 2 (Gefahrenprozess Lawine) befinden. Um eine Gefährdung von Menschen und Sachwerten ausschliessen zu können, bedarf es eines Sicherheitskonzepts. Dieses ist vom kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren abzunehmen.

Art. 93 (rev.)

Zonenschema

Der Artikel «Zonenschema» wird wie folgt ergänzt:

Art.	*Zonen*	*AZ*	*Grenz-abstand gross*	*Grenz-abstand klein*	*Geschoss-zahl*	*Quartier-planpflicht*	*Lärm-empfindlich-keitsstufe*
88	Camping-zone	–	–	–	siehe GGP	–	III

Davos, 24. September 2026

Gemeinde Davos
Namens des Grossen Landrats

Der Landratspräsident	Der Landschreiber
Scott Rüesch	Michael Straub

Informationen zur Stimmabgabe

Das Stimmregister wird am Dienstag, 24. November 2026, um 17:00 Uhr geschlossen. Wer nicht im Besitz des Abstimmungsmaterials ist, kann dieses bis Freitag, 27. November 2026, 12:00 Uhr, bei der Gemeindekanzlei, Berglistutz 1, Davos Platz, nachbeziehen.

Briefliche Stimmabgabe: Wer brieflich abstimmen will, legt die persönlich handschriftlich ausgefüllten Stimm- und Wahlzettel der Gemeinde und die Stimmzettel der Eidgenossenschaft in das von der Gemeinde zugestellte Stimmkuvert oder notfalls in ein privates, neutrales Kuvert (darf nicht beschriftet werden) und verschliesst dieses. Das verschlossene Kuvert ist zusammen mit dem an der vorgesehenen Stelle persönlich unterschriebenen Stimmrechtsausweis in das Antwortkuvert zu legen. Notfalls kann ein privates Antwortkuvert verwendet werden. Das Antwortkuvert ist entweder in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung, beim Eingang des Rathauses, einzuwerfen oder rechtzeitig der Post zu übergeben (in der Schweiz portofrei für A-Post, keine Briefmarke notwendig). Die Sendung muss bis spätestens Sonntag, 29. November 2026, 11:00 Uhr, bei der Gemeindeverwaltung eintreffen.

Stimmabgabe an der Urne: Der Standort der Abstimmungsurne befindet sich im Erdgeschoss des Rathauses am Berglistutz 1, Davos Platz – entweder im Ordnungsamt (O) oder im Eingangsbereich des Rathauses (E). Eine Urnenwache beaufsichtigt die Urne und steht für Fragen bereit. Die Übergabe von Stimmrechtsausweis, Wahl- und Stimmzettel muss persönlich erfolgen. Stellvertretung ist nicht gestattet. Die Abstimmungsurne kann wie folgt benutzt werden:

– Mittwoch, 25. November 2026	08:30 – 11:30 und 13:30 – 17:00 Uhr	(O)
– Donnerstag, 26. November 2026	08:30 – 11:30 und 13:30 – 17:00 Uhr	(O)
– Freitag, 27. November 2026	08:30 – 11:30 und 13:30 – 16:00 Uhr	(O)
– Sonntag, 29. November 2026	09:30 – 11:00 Uhr	(E)

E-Voting: Wer elektronisch abstimmen will, muss sich für E-Voting anmelden und erhält künftig einen speziellen E-Voting-Stimmrechtsausweis. Alle Informationen dazu sind auf der Webseite https://www.gemeindedavos.ch/abstimmungen/e-voting abrufbar. Die E-Voting-Urne schliesst am Samstag, 28. November 2026, 12:00 Uhr (Schweizer Lokalzeit / MEZ).