Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

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

STW
AG für Raumplanung

Gäuggelistrasse 7 7000 Chur
www.stw.swiss info@stw.swiss
T: 081 254 38 20

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 Nutzungsauflagen 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/m^2 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, ausgekernt 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 Erstwohnungsauflage zulässig sein soll und bei der Erweiterung eines bestehenden altrechtlichen Mehrfamilienhauses keine zusätzlichen Wohnungen ohne Erstwohnungsauflage 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 tragbaren 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	Mitwirkungsauflage
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 Amts 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 berücksichtig 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 Massnahme bilden Teil der Wohnraumstrategie . Das Zusammenwirken der einzelnen Teilstrategien ist dabei wichtig, um u.a. mit einer Anteilsregelung dem Verlust von altrechtlichem 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 Erstwohnungsauflage zulässig sein wird und bei der Erweiterung eines bestehenden altrechtlichen Mehrfamilienhauses keine zusätzlichen Wohnungen ohne Erstwohnungsauflage 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: Prüfenswert 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 Lenkungskomponente 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 Aufzonungen, 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 Mitwirkungsauflage

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 Mitwirkungsauflage 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 Bedenken zur Vereinbarkeit mit der bundesrechtlichen Bestandesgarantie 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 Mitwirkungsauflage 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 Nutzungsauflagen;
- 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.

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 Handen 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.

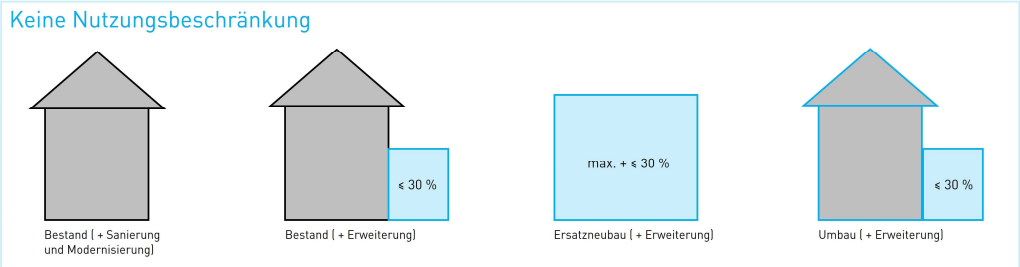


Abb. 1 Regelungen gemäss ZWG (Quelle: STW AG)

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, im 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).

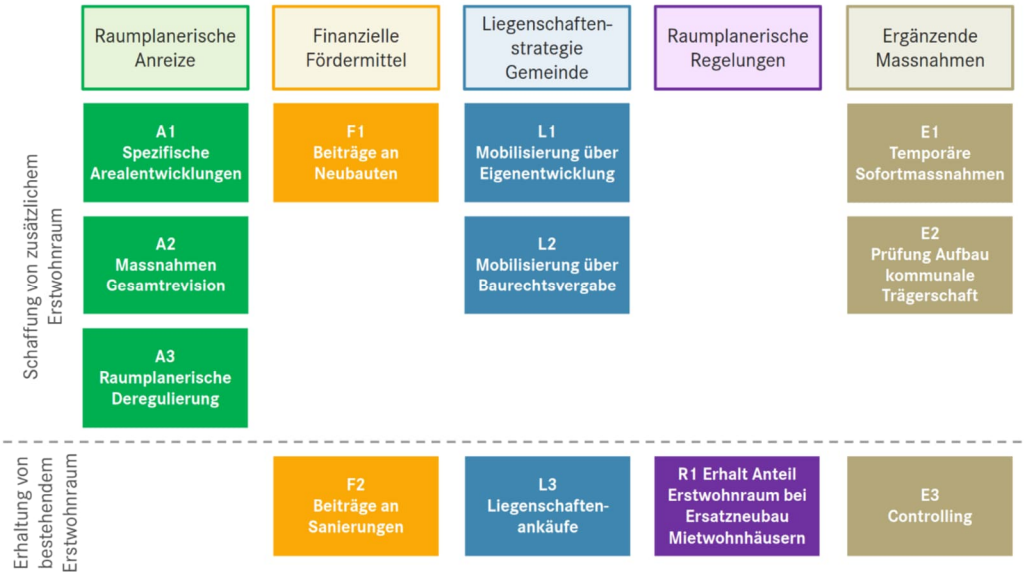


Abb. 2 Übersicht der Teilstrategien und Strategieelemente der Wohnraumstrategie

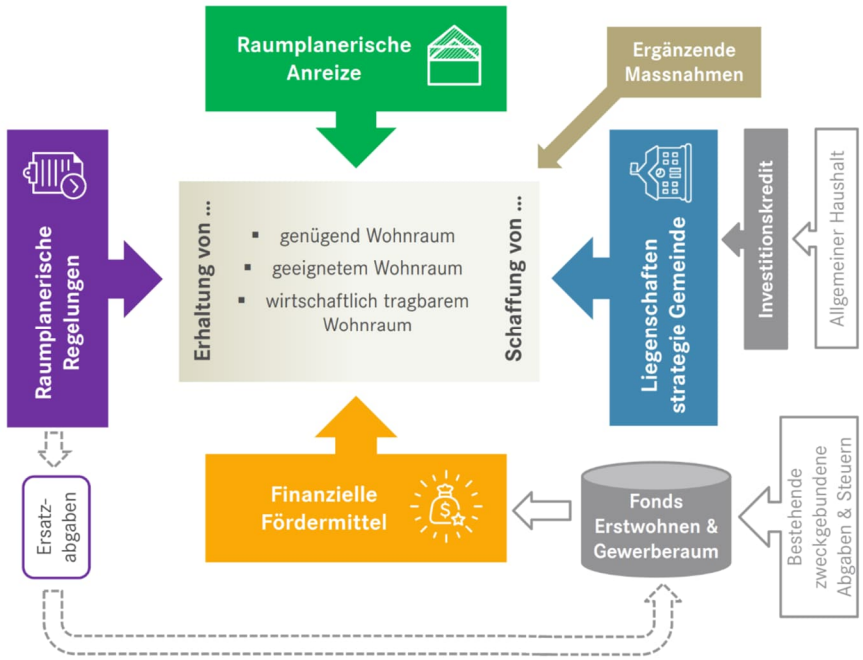


Abb. 3 Zusammenspiel der Teilstrategien und der Finanzierungsmechanismus der Wohnraumstrategie

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 altrechtliche 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 Gewerbeförderung" 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 statuarischen 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 Erstwohnungsauflagen und im Falle einer zulässigen Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen gespiesen.

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

<u>Sicherung eines ausreichenden Angebots an Erstwohnungen</u>

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 bestehende 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 mindestes 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 anteilsmässige 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 Mitwirkungsauflage
- 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)