KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 10
kanzlei@gemeindedavos.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

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

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

Stellungnahme des Kleinen Landrates zu den Eingaben im Rahmen der Mitwirkungsauflage

1. Grundzüge der Teilrevision

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

1.1 Die Teilrevision zielt auf den Erhalt von altrechtlichem Erstwohnraum ab, indem die Nutzung von Gebäuden mit mindestens vier altrechtlichen Wohnungen beschränkt wird, soweit ein entsprechendes Gebäude abgebrochen und mit einer Wohnnutzung wieder aufgebaut, ausgekernt und mit einer Wohnnutzung neu ausgebaut, der Bestand an altrechtlichen Wohnungen durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohneinheiten geändert oder Stockwerkeigentum zur Wohnnutzung begründet wird. In diesen Fällen sollen höchstens noch 50 % der vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF) der altrechtlichen Wohnungen weiterhin als Hauptnutzfläche für altrechtliche Wohnungen genutzt werden können. Die übrige Hauptnutzfläche ist bei Wohnbauten Erstwohnungen vorbehalten.

1.2 Die Erstwohnungspflicht soll in beschränktem Umfang (50 % der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen HNF) auch durch eine Ersatzabgabe von CHF 4'500.00/m2 HNF abgegolten werden können. Die entsprechenden Abgaben sind dabei dem Fonds "Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung" zuzuführen und primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben zu verwenden.

1.3 Seit der am 1. Oktober 2024 in Kraft getretene Anpassung des bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) dürfen um bis zu 30 % der HNF erweiterte Wohnungen neu auch ohne Nutzungsbeschränkung gesplittet werden. Ersatzbauten für altrechtliche Wohnungen können um 30 % ohne Nutzungsbeschränkung erweitert werden mit der Möglichkeit, in diesem Rahmen auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude zu erstellen (sog. Lex Candinas). Diese Erleichterung in der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung soll über die Teilrevision des GZWD in der Gemeinde Davos für alle Mehrfamilienhäuser ausgesetzt werden.

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

2. Erstwohnungsinitiative

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

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

3. Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

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

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

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

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

4. Bewertung der Vorschläge und Einwendungen der Mitwirkenden

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

4.1 Grundsätzliche Vorbehalte gegenüber der Teilrevision des GZWD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Aufhebung der Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Beschränkte Abgeltungsmöglichkeit für den Erstwohnungsanteil

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

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

4.7 Höhe der Ersatzabgabe

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

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

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

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

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

4.8 Verwendung der Mittel aus dem Fonds Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung

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

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

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

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

4.9 Freiwillige Unterstellung unter eine dauerhafte Erstwohnungspflicht

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

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

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

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

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Philipp Wilhelm
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

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