Nachtrag X
zum BauG der Gemeinde Davos vom 4. März 2001

In der Landschaftsabstimmung vom .. .. ….angenommen

I. Das Baugesetz der Gemeinde Davos[1] vom 4. März 2001 wird wie folgt geändert:

Art. 54d (geändert)

Umbau und Umnutzung von Hotels

Die im Anhang II aufgeführten und die neu bewilligten Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, Gebäudehöhen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern sich der Zweck des Gebäudes nicht ändert.

Wird im Zuge eines Umbaus der Zweck des Gebäudes geändert, dann dürfen jene Teile, welche die AZ der betreffenden Zone (vgl. Art. 93 Zonenschema, Spalte AZ) überschreiten, nicht als Zweitwohnungen verwendet werden, ebenso wenig wie die Anteile der gewährten Bonusse (z.B. Hotelbonus gemäss Art. 98 Abs. 4, erhöhte Ausnützung im Inneren Zentrumsbereich gemäss Art. 121). Für die übrigen Teile des Gebäudes gilt die Zweitwohnungsanteilsregelung gemäss Art. 58 Abs. 2 ff. (Zentrumszone).

Wird im Zuge des Umbaus der Zweck geändert und das Gebäude einer anderen Nutzung als einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt (z.B. Büros), dann ist für einen allenfalls gewährten Hotelbonus eine Abgeltung von Fr. 500.00 pro m² zu entrichten.

Die Regelungen von Abs. 2 und 3 gelten auch dort, wo Hotels ohne Umbau der Zweitwohnungsnutzung oder anderen Nutzungen zugeführt werden.

Auf die Kurbetriebszone finden die Regelungen dieses Artikels keine Anwendung.

Art. 58 (geändert)

Zentrumszone

Die Zentrumszone ist für touristische Nutzungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe sowie im Rahmen der nachstehenden Vorschriften zum Wohnen bestimmt.

Bei Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen beträgt der Anteil an Zweitwohnungen maximal 75 % der realisierten BGF. Umbauten, welche mutmasslich den Neuwert der betreffenden Wohnungen um weniger als 10 % erhöhen (unwesentliche Umbauten), fallen nicht unter diese Regelung. Stellt sich erst nachträglich aufgrund der rechtskräftigen amtlichen Schätzung heraus, dass der kritische Wert (10 %) nicht erreicht wird, erfolgt eine Freigabe der betreffenden BGF.

Die vor den baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 bestehenden Wohnungen werden für die Ermittlung des Zweitwohnungsanteils nicht angerechnet und verschaffen keinen Anspruch auf Überschreitung dieses Zweitwohnungsanteils (75 %).

Bei den baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 wird der Zweitwohnungsanteil in dem Umfange nicht gewährt, als auf dem Grundstück die AZ der Zentrums-

[1] DRB 60

zone (1.25) überschritten und/oder ein Bonus (z.B. Hotelbonus gemäss Art. 98 Abs. 4, erhöhte Ausnützung im Inneren Zentrumsbereich gemäss Art. 121) beansprucht worden ist.

Bei Umbauten und Umnutzungen von Hotels sind in der Zentrumszone zusätzlich die Regelungen von Art. 54d zu beachten.

Die Zweitwohnungsanteilsregelung gilt grundsätzlich pro Grundstück. Die Baubehörde kann Zusammenfassungen von angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern das gesetzgeberische Ziel gleichwohl als gesichert erscheint.

Zweitwohnungsnutzungen dürfen nur verwirklicht werden, wenn der entsprechende Anteil der übrigen Nutzungen spätestens gleichzeitig realisiert wird.

Die mit der Zweitwohnungsanteilsregelung verknüpften übrigen Nutzungen sind mit einem Umnutzungsverbot für Zweitwohnungen zu belegen und grundbuchlich mit einer Anmerkung zu sichern.

Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Kontingents- und Lenkungsabgaberegelung von Art. 126 ff.[1]

Art. 58a (neu)

Spezialregelung für Hotels im Inneren Zentrumsbereich

Werden im Inneren Zentrumsbereich nebst dem 75%igen Zweitwohnungsanteil Hotels im Sinne von Art. 54 realisiert, kann die Baubehörde im Interesse der Förderung der Hotellerie folgende Ausnahmen bewilligen:

- Der Zweitwohnungsanteil von 75 % kann über die gesamte AZ von 1.5 beansprucht werden. Ein allfälliger Hotelbonus gibt hingegen keinen Anspruch auf weitere Zweitwohnungen.
- Die Hälfte der zulässigen Zweitwohnungen kann vor dem Bau des Hotels realisiert werden, sofern diese zur Finanzierung des Hotels dienen und mit geeigneten Mitteln sichergestellt ist, dass das Hotel realisiert wird.

Die erforderlichen Bedingungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Baubehörde und der Bauherrschaft im Sinne von Art. 162a konkretisiert und festgelegt.

Art. 98 (Absätze 4 und 5 neu)

Anrechenbare BGF

1 (unverändert)

2 (unverändert)

3 (unverändert)

4 Für Hotelbauten gemäss Art. 54a und 54b wird generell ein Bonus von 25 % gewährt.

5 Eine Kumulierung des Bonus gemäss Abs. 4 mit dem Bonus gemäss Art. 71 Abs. 2 und Art. 121 ist nicht zulässig.

6 (bisheriger Abs. 4 wird neu zu Abs. 6)

II. Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.[2]

[1] Art. 126 ff.(Zweitwohnungsbestimmungen bzw. Nachtrag VI zum Baugesetz) wurden an der Landschaftsabstimmung vom 13. Juni 2010 angenommen; sie treten mit der Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden in Kraft

[2] Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom .. .. …. genehmigt

III. Der Nachtrag tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.