KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Sitzung vom 17.01.2012
Mitgeteilt am 20.01.2012
Protokoll-Nr. 12-40
Reg.-Nr. A1.3, B1.3.2

An den Grossen Landrat

Volksinitiative zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten und Gegenvorschlag mit Regelung eines Zweitwohnungsanteils

1. Derby-Areal und Volksinitiative

1.1. Ausgangslage

Mit Volksabstimmung vom 31. Oktober 2004 wurde das Areal Derby in die Innere Zentrumszone aufgezont. Gemäss Antrag an den Grossen Landrat und Botschaft zur Landschaftsabstimmung sollte auf diesem Areal ein Hotel im 5-Stern-Bereich erstellt werden.

Am 17. Mai 2010 reichte die Davos Resorts SA einen Quartierplan (QP) zur Publikation und Genehmigung ein. Dabei sind verschiedene Gebäude geplant, welche ausschliesslich Wohnungen vorsehen. Nach Auffassung der heutigen Besitzer entspricht der QP den heute in Kraft stehenden rechtlichen Vorgaben.

Der Kleine Landrat hält fest, dass bei der Aufzonung 2004 tatsächlich nicht verbindliche Auflagen zur Nutzung gemacht wurden und die gegenwärtigen Besitzer nach heutigem Kenntnisstand keine diesbezüglichen rechtsverbindlichen Auflagen haben. Andererseits war vom damaligen Besitzer (Arabella Sheraton) und seitens Gemeinde klar geäussert worden, dass neben Eigentumswohnungen auch ein hochklassiges Hotel erstellt würde.

Kleiner Landrat, Grosser Landrat und grosse Teile der Bevölkerung zeigten sich enttäuscht ob dieser veränderten und für die Öffentlichkeit nachteiligen Sachlage.

Als Reaktion auf den QP und das entsprechende Baugesuch, gemäss dem das Hotel Derby in 140 Zweitwohnungen umgenutzt werden soll, ist eine Volksinitiative mit folgendem Wortlaut zustandegekommen:

„Die unterzeichnenden stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Landschaft Davos fordern, dass genügend Flächen für Hotelnutzung innerhalb des Siedlungsgebietes zu erhalten sind. Dazu sind im Siedlungsgebiet der Gemeinde Davos primär jene Areale auszuscheiden,

welche schon bisher hotelmässig genutzt worden sind oder sich für diesen Zweck besonders eignen. Auf diesen Flächen ist mit raumplanerischen Mitteln dafür zu sorgen, dass mindestens 70 % der zulässigen Bruttogeschossflächen mit einer Hotelnutzung belegt werden. Wobei davon 20 % als Läden genutzt werden dürfen. Die maximale Wohnnutzung darf höchstens 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Dabei sind insbesondere die Areale Derby und Hotel Lohner/Casa al Bosco zu sichern."

1.2. Rentabilitätsüberprüfung Hotelprojekt Derby-Areal

Die Rentabilität eines neuen Hotels auf dem Derby-Areal ist Voraussetzung, damit bei einer allfällig verordneten Zonenbeschränkung die Eigentümerschaft weiterhin über Nutzungsmöglichkeiten verfügt, welche sich wirtschaftlich umsetzen lassen. Angenommen die Gemeinde würde die Nutzung des Grundstücks auf einen Hotelbetrieb einschränken und ein Hotelbetrieb könnte sich jedoch nicht wirtschaftlich führen lassen, so wäre diese Nutzungsänderung ein grosser Eingriff in die Eigentumsrechte. Eine solche planerische Massnahme wäre unzulässig.

Anknüpfend an die entsprechenden Vorgaben in der bundesgerichtlichen Praxis hat der Kleine Landrat zur Beschaffung von Beurteilungsgrundlagen bei der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), Zürich, eine Rentabilitätsüberprüfung für ein Hotelprojekt am erwähnten Standort in Auftrag gegeben. Dieses wurde am 28. Oktober 2010 der Gemeinde überreicht mit folgendem Schlusskommentar:

„Aufgrund der Ausgangslage, der Anlagekosten und insbesondere des hohen Landpreises erachten wir einen neuen Hotelbetrieb aus wirtschaftlicher Sicht als nicht realisierbar, da – auch mit einer Querfinanzierung durch Wohnungen – mindestens der Landpreis (rund CHF 25 Mio.) als A-fonds-perdu-Beitrag abgeschrieben werden müsste."

1.3. Würdigung der Volksinitiative

1.3.1. Schaffung einer Hotelzone

Im Ergebnis läuft die Volksinitiative auf eine Hotelzone hinaus, wie sie beispielsweise auch die Gemeinde Pontresina kennt. Dort wurde die Hotelzone allerdings von Anfang an ausgeschieden, also bereits bei der erstmaligen Schaffung einer kommunalen Nutzungsordnung. An der Tatsache, dass mit Annahme der Volksinitiative faktisch eine Hotelzone geschaffen würde, ändert nichts, dass gemäss Initiativtext 30 % der zulässigen Bruttogeschossflächen Wohnnutzungen und von den 70 % der für die Hotelnutzung bestimmten Bruttogeschossflächen 20 % als Läden genutzt werden dürfen, denn die Hotelnutzung würde die übrigen Nutzungen klar dominieren und wäre letztlich auch bestimmend für den Wert der betroffenen Liegenschaften.

1.3.2. Hotelzone als Eingriff ins Eigentum

Diese Regelung bedeutet zweifellos einen Eingriff in die Eigentumsgarantie, soweit sie eingezontes Land und vor allem bestehende Hotels betrifft.

a) Eine weitgehend auf Hoteldienstleistungen fokussierte Nutzung vermindert den Wert der betroffenen Liegenschaften gegenüber der jetzigen Situation erheblich, was auch bei einer Fremdfinanzierung nachteilig wäre.

b) Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. vor allem Fall Sigriswil BE) wäre eine solche Nutzungsbeschränkung nur statthaft, wenn sich die betreffenden Hotels wirtschaftlich betreiben lassen. Sonst würde sich die Regelung als unverhältnismässiger Eingriff ins Eigentum qualifizieren. Gemäss Rentabilitätsüberprüfung Hotelprojekt Derby-Areal der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit müssen bezüglich der Rentabilität zumindest grosse Fragezeichen gemacht werden, und zwar selbst dann, wenn man den Erwerbspreis nicht voll berücksichtigen würde.
c) Im Ergebnis wäre durch die Volksinitiative nur ein vergleichsweise kleiner Kreis von Grundeigentümern betroffen, nämlich jene, welche zufällig Eigentümer der betroffenen Hotelliegenschaften sind. Von diesen Eigentümern müsste die Regelung deshalb als rechtsungleich empfunden werden, zumal alle anderen Inhaber von Gewerbebetrieben davon nicht tangiert wären, obwohl auch sie von einer Umnutzung in Zweitwohnungen massiv profitieren würden.
d) Auch die Notwendigkeit einer solch rigorosen Regelung ist nicht ohne Weiteres gegeben, zumal es noch andere Möglichkeiten gibt, um den umstrittenen Umnutzungen (kalte Betten) zu begegnen, und abgesehen davon sich abzeichnet, dass in den nächsten Jahren wieder eine Vielzahl neuer Hotelbetten entsteht (z.B. Stilli-Park-Projekt, Hotel Hilton und andere).
e) Die Volksinitiative ist auch im Lichte der Planbeständigkeit problematisch, nachdem die letzte diesbezügliche Ortsplanungsrevision erst wenige Jahre zurückliegt.

1.3.3. Fazit

Aus den obgenannten Gründen ist die Volksinitiative abzulehnen.

1.4. Schaffung von Hotelzonen im Rahmen von Neueinzonungen

Selbstverständlich wäre gegen eine Regelung im Sinne der Volksinitiative nichts einzuwenden, wenn es darum ginge, im Hinblick auf eine vorgesehene Hotelnutzung eine Neueinzonung vorzunehmen. In diesem Falle wäre auch die Ausscheidung einer Hotelzone mit einer „100-prozentigen“ Hotelnutzungspflicht gerechtfertigt.

2. Variante Ablehnung der Volksinitiative ohne Gegenvorschlag

2.1. Ausgangslage

Zunächst stellte sich für den Kleinen Landrat die Frage, ob der Volksinitiative überhaupt ein Gegenvorschlag gegenübergestellt werden soll. Würde darauf verzichtet, hätte dies zur Folge, dass es beim jetzigen Rechtszustand bliebe und Umnutzungen von Hotels in Zweitwohnungen beim Vorliegen der entsprechenden Kontingente und gegen Bezahlung von Lenkungsabgaben weiterhin uneingeschränkt möglich wären. Aus rechtlicher Sicht liesse sich dies ohne Weiteres verantworten.

2.2. Gründe für einen Gegenvorschlag

Aus politischer Sicht wäre es aber problematisch, auf einen Gegenvorschlag ganz zu verzichten. Schon die Anzahl der Unterzeichner zeigt, dass die Davoser Bürger nicht ohne Weiteres gewillt sind, solche Hotelumnutzungen hinzunehmen und dem Überhandnehmen von Zweitwohnungen vor allem im Zentrum tatenlos zuzusehen. Mühe haben die Stimmbürger bekanntlich vor allem dort, wo im Hinblick auf zukünftige Hotelnutzungen sogar Aufzonungen erfolgt sind und die damit

verbundenen Zusatznutzungen nun ebenfalls für Zweitwohnungen beansprucht werden sollen (Derby). Auch der Kleine Landrat macht sich Sorgen darüber, dass ohne lenkende Massnahmen dem Zweitwohnungsbau bei altrechtlichen Wohnungen im Zentrum und bei der Umnutzung von Hotels auch wegen der Einschränkungen bei neuen Zweitwohnungen Tür und Tor geöffnet werden. Die Grundidee der Initianten ist denn auch richtig, nur schiesst sie über das Ziel hinaus.

2.3. Fazit

Der Kleine Landrat möchte aufgrund der gemachten Erwägungen der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, welcher möglichst alle auf dem Spiele stehenden Interessen berücksichtigt.

3. Ablehnung der Volksinitiative mit Gegenvorschlag

3.1. Schaffung einer sog. Zweitwohnungsanteilsregelung in der Zentrumszone und bei den Hotels mit Anpassungen bzw. Ergänzungen zum Baugesetz

kursiv = bestehende Regelung Baugesetz
unterstrichen kursiv = neue Regelung

3.1.1. Grundidee

Gemäss dem in Erwägung gezogenen Gegenvorschlag sollen in der Zentrumszone die jetzt in Art. 58 BauG vorgesehenen Nutzungen (Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnen) weiterhin zulässig sein, die sog. Zweitwohnungsnutzung wird jedoch prozentual eingeschränkt, und zwar auf 75 %. Erstwohnungen sind dabei weiterhin uneingeschränkt zulässig. Die gleiche Regelung soll auch bei der Umnutzung der im Anhang aufgeführten Hotels gelten. Als Kompensation für diese Einschränkung wird die bisherige AZ-Bonus-Regelung im Bereich Hotels (vgl. Art. 120 BauG) auf alle Hotels gemäss Art. 54a und 54b BauG ausgeweitet und von 20 % auf 25 % erhöht. Ausgenommen von dieser Privilegierung sind nur die Hotels gemäss Art. 54c BauG (hotelähnliche Betriebe mit Stockwerkeigentum).

3.1.2. Anpassungen bzw. Ergänzungen Baugesetz

3.1.2.1. Definition und Arten von Hotels, anrechenbare BGF und Innerer Zentrumsbereich (bestehende Regelung)

Hiefür wird auf die Texte im Anhang I verwiesen.

3.1.2.2. Textvorschläge für Umbau und Umnutzung von Hotels (Art. 54d), Zentrumszone (Art. 58) und anrechenbare AZ (Art. 98) (neue Regelung)

Art. 54d Umbau und Umnutzung von Hotels

[1] 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.

[2] 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).
[3] 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.
[4] Die Regelungen von Abs. 2 und 3 gelten auch dort, wo Hotels ohne Umbau der Zweitwohnungsnutzung oder anderen Nutzungen zugeführt werden.
[5] Auf die Kurbetriebszone finden die Regelungen dieses Artikels keine Anwendung.

Art. 58 Zentrumszone

[1] Die Zentrumszone ist für touristische Nutzungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe sowie im Rahmen der nachstehenden Vorschriften zum Wohnen bestimmt.
[2] 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.
[3] 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 %).
[4] Bei den baulichen Massnahmen gemäss Abs. 2 wird der Zweitwohnungsanteil in dem Umfange nicht gewährt, als auf dem Grundstück die AZ der Zentrumszone (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.
[5] Bei Umbauten und Umnutzungen von Hotels sind in der Zentrumszone zusätzlich die Regelungen von Art. 54d zu beachten.
[6] 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.
[7] Zweitwohnungsnutzungen dürfen nur verwirklicht werden, wenn der entsprechende Anteil der übrigen Nutzungen spätestens gleichzeitig realisiert wird.
[8] Die mit der Zweitwohnungsanteilsregelung verknüpften übrigen Nutzungen sind mit einem Umnutzungsverbot für Zweitwohnungen zu belegen und grundbuchlich mit einer Anmerkung zu sichern.
[9] Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Kontingents- und Lenkungsabgaberegelung von Art. 126 ff.[1]

[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

Art. 58a Spezialregelung für Hotels im Innern Zentrumsbereich

[1] 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.*

[2] 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 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)

3.1.2.3. Wirkungen

Mit diesem Gegenvorschlag lassen sich zwei Ziele erreichen. Auf der einen Seite würden die erwähnten planerischen Massnahmen zu einer Stärkung des Zentrums beitragen und auf der anderen würde die Umnutzung von Hotels gedämpft. Bezeichnenderweise ist der Bereich Davos Platz – Davos Dorf entlang der Promenade und Talstrasse im kantonalen Richtplan (Objekt 08.SK.01) als „wichtiges Gebiet für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung“ bezeichnet (vgl. auch Vorprüfungsbericht ARE vom 18. Dezember 2009, S. 3 ff). Zu erinnern ist in diesem Zusammenhang aber auch an den vom Bund in die Vernehmlassung gegebenen Entwurf „Raumkonzept Schweiz“, in welchem die Stärkung der Siedlungszentren auch in den alpingeprägten Handlungsräumen ein Thema ist. Auf der anderen Seite werden mit der Zweitwohnungsanteilsregelung auch die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen erschwert, und damit letztlich die Hotellerie gefördert, wie das Art. 8 Abs. 3 des am 17. Dezember 2010 revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung verlangt, dies neben der geforderten Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen. Damit ist auch auf Bundesebene eine entsprechende gesetzliche Grundlage vorhanden, welche die Kantone und die Gemeinde zum Handeln in diesem Bereich verpflichtet.

Der Vorteil der in Erwägung gezogenen Regelung gegenüber der Volksinitiative liegt zweifellos darin, dass im Gegensatz zur Hotelzone wie sie den Initianten vorschwebt, die Grundeigentümer keine ins Gewicht fallende Wertverluste ihrer Liegenschaft erleiden und dennoch gewährleistet ist, dass ein gewisser Teil der umgenutzten Flächen der im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen (Erstwohnungen, bewirtschaftete Zweitwohnungen, Gewerbe- und Ladenflächen sowie Dienstleistungsbetriebe) erhalten bleiben. Ausserdem wird durch die in Art. 58a enthaltene Spezialregelung ein Anreiz zum Bau neuer Hotels geschaffen, und zwar dadurch, dass in diesem Falle mehr BGF für Zweitwohnungen zur Verfügung stehen. Diese unterliegen allerdings nach wie vor der Kontingentierung. Diese Sonderregelung betrifft insbesondere das Derby-Areal.

Auch unter dem Aspekt der Planbeständigkeit wäre eine solche Regelung zu verantworten, weil die Zielsetzung sich deutlich von jener der Landschaftsabstimmung vom 13. Juni 2010 unterscheidet und vor allem die Einschränkungen wesentlich weniger weit gehen als jene, die mit der Volksinitiative verbunden wären. Dabei liesse sich vor allem auch das Problem Derby insoweit lösen, als die Grundeigentümer beim Bau von Zweitwohnungen nicht mehr von der seinerzeit in diesem Bereich vorgenommenen Aufzonung profitieren könnten, welche vor allem im Hinblick auf die damals zugesicherte Hotelnutzung gewährt worden war.

3.1.2.4. Fazit

Mit dem Gegenvorschlag wird erreicht:
- Stärkung des Zentrums durch massvolle Einschränkung der Zweitwohnungsnutzung und Förderung der übrigen Nutzungen (Erstwohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe),
- Erschwerung von Hotelumnutzungen in Zweitwohnungen als indirekte Förderungsmassnahme der Hotellerie und direkte Förderung durch erhöhten AZ-Hotelbonus,
- Anreiz zur Erstellung neuer Hotels im Inneren Zentrumsbereich (Derbyareal),
- Gleichzeitiger Werterhalt der bestehenden Liegenschaften.

3.2. Vorprüfungsbericht durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)

Mit Schreiben vom 12. April 2011 wurde das ARE um eine Vorprüfung ersucht. Da auf eine verwaltungsinterne Vernehmlassung verzichtet wurde, erhielt die Gemeinde Davos schon am 19. Mai 2011 (Eingang) die Stellungnahme des Kantons.

Das ARE beurteilt grundsätzlich die Einschränkung der Umnutzung von Hotels und Altwohnungen als sinnvoll. Auch die Bestimmung, dass der Anteil der übrigen Nutzung spätestens gleichzeitig realisiert werden muss, wird als zielführend und zweckmässig beurteilt. Das Amt für Raumentwicklung vertritt sogar die Ansicht, dass die Einschränkung des Zweitwohnungbaus von 75 % noch deutlich reduziert werden könnte und dass die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus von altrechtlichen Wohnungen eventuell sogar auf das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur auf die Zentrumszone anzuwenden sei.

Nach Meinung des ARE sollte die AZ-Berechnung der zulässigen Hotelflächen restriktiver gehandhabt werden. Statt 25 % Hotelbonus sollte der Satz auf 20 % reduziert werden. Schliesslich regt das ARE an, gesetzestechnische Anpassungen im Sinne einer besseren Strukturierung zu überprüfen.

3.2.1. Stellungsnahme des Kleinen Landrates

Der Kleine Landrat nimmt mit Genugtuung den positiven Vorprüfungsbericht des ARE zur Kenntnis. Er kann auch nachvollziehen, dass eine weiterführende Einschränkung des Umnutzungsanteils bei Hotels aus raumplanerischer Sicht Sinn machen kann. Die Exekutive ist allerdings der Ansicht, dass ein markant tieferer Prozentsatz den Wert von Hotelliegenschaften vermindert, was einerseits eine Ungleichbehandlung der Hotellerie gegenüber anderen Gewerben bedeutet und bei einigen Hotels die Kreditwürdigkeit gegenüber den Banken existenziell gefährden könnte. Auch ist die Ausdehnung der Zweitwohnungsbeschränkung auf das gesamte Gemeindegebiet überlegenswert. Allerdings wäre es aus Sicht der Planbeständigkeit fraglich, wenn über eine flächendeckende Zweitwohnungsbeschränkung abgestimmt würde, bevor die abgestimmte

Zweitwohnungsregelung vom 13. Juni 2010 noch nicht einmal von der Regierung in Kraft gesetzt wurde.

3.3. Mitwirkungsverfahren

Vom 9. September bis 10. Oktober 2011 führte die Gemeinde Davos ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durch.

3.3.1. Ergebnisse der Mitwirkung

Insgesamt nahmen sieben Organisationen oder Einzelpersonen daran teil. Einige Mitwirkungsberichte richteten den Fokus auf den Ablauf des Quartierplanverfahrens Derby-Areal, auf die ungünstige Lage eines möglichen Hotels und auf die aus Sicht der Betroffenen immer noch zu dichte Überbauung dieser Parzelle. Ein weiterer Mitwirkungsbericht rügte die aus seiner Sicht ungenauen formellen Bestimmungen im Baugesetz und dessen Handhabung. Weiter wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Abgeltung von Fr. 500 pro m² zu tief sei. In einem anderen Mitwirkungsbericht wurde vorgeschlagen im Zentrum weniger dicht zu bauen (Reduktion Gebäudehöhe, grösserer Grenzabstand, mehr Grünflächen).

Vier Mitwirkungsberichte gingen vollständig oder teilweise auf den Gegenvorschlag zur Initiative ein. Diese nahmen grundsätzlich den Gegenvorschlag positiv auf und beurteilten die Vorlage als einen Schritt in die richtige Richtung. Es wurde von einem Mitwirkenden kritisiert, dass die Einschränkung der Hotelumnutzung auf die ganze Gemeinde Davos vorgesehen sei, entgegen der Volksinitiative, die nur einen Teil der Hotels einer Hotelzone zuweisen wollte. Dem noch nicht angepassten Baugesetz der vormaligen Gemeinde Wiesen dürfe nicht einfach eine neue Bestimmung des Davoser Baugesetzes beigefügt werden. Falls die vorgebrachten Argumente nicht berücksichtigt würden, solle mindestens der Hotel-Bonus in Wiesen von 10 % auf 25 % erhöht werden. Drei Mitwirkende beurteilten, wie auch vom ARE bemerkt, den Anteil von 75 % der Umnutzung zu Zweitwohnungen bei Hotels als viel zu hoch und machen ebenfalls beliebt, die Umnutzungsquote für altrechtliche Wohnungen zu senken und über das ganze Gemeindegebiet auszudehnen. Die Studie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit wird von einem Mitwirkenden als nicht unabhängig und falsch, weil zu pessimistisch, beurteilt. Die vorgesehene Hotelfläche von 4'300 m² wird als zu gering beurteilt und der vorliegende Vertragsentwurf zwischen Gemeinde und den Eigentümern des Derby-Areals als zu wenig restriktiv. Zwei Mitwirkende gaben zu bedenken, dass die heutigen Besitzer hätten wissen müssen, „… dass ein AZ-Bonus seitens der Behörde nicht per se gewährt werden muss.“ Ein Mitwirker erkundigte sich nach den rechtlichen Konsequenzen und allfälligen Schadenersatzforderungen bei der Umsetzung der Volksinitiative und des Gegenvorschlags. Schliesslich wird darauf hingewiesen, den Gesetzestext für den Gegenvorschlag möglichst kurz und verständlich zu halten.

3.3.2. Stellungnahme des Kleinen Landrates zu den Mitwirkungsberichten

Wie im Kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen werden die Mitwirkungsberichte einzeln und in aller Kürze beantwortet. An dieser Stelle wird nur auf Verlautbarungen in direktem Zusammenhang mit der Volksinitiative und dem Gegenvorschlag eingegangen.

Der wichtigste Eckpfeiler des Gegenvorschlags ist wohl die Einschränkung der Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen von 75 %. Es ist von weiten Kreisen unbestritten, dass einerseits der

Verlust von Hotelbetten für die langfristige Entwicklung einer Tourismusdestination grosse negative Konsequenzen hat und gebremst werden muss. Darum greift auch die Volksinitiative zu kurz, wenn sie fordert, dass nur im Zentrumsgebiet genügend Hotelflächen zu erhalten seien. Damit wäre die Gefahr gross, dass weniger gut gelegene Hotels umgenutzt würden, da sie schwierigere Rahmenbedingungen haben und die Chance einer Umnutzung ohne Einschränkungen möglicherweise möglichst rasch ergreifen würden. Somit richtet sich die Fragestellung auf die Höhe des Prozentsatzes der Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen. Wie schon oben dargelegt, ist aus Sicht des Kleinen Landrates ein Prozentsatz von wesentlich weniger als 75 % als bedrohlich für die Kreditwürdigkeit einiger Hotelbesitzer einzustufen und willkürlich gegenüber diesem Gewerbe. In der Beratung im Grossen Landrat besteht die Möglichkeit, diese Quote anzupassen. Andererseits kommt man mit dem Gegenvorschlag der Hotellerie entgegen, indem neu für alle Hotels auf dem Gemeindegebiet von Davos ein Bonus von 25 % vorgesehen ist, dies gilt somit auch für Wiesen.

Ein weiterer wichtiger Ansatz im Gegenvorschlag bildet die Bestimmung, dass in der Zentrumszone und Inneren Zentrumszone Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen nur zu maximal 75 % zu Zweitwohnungen möglich sein sollen. Auch hier sprachen sich zwei Mitwirkende für einen tieferen Prozentsatz aus und wünschen eine flächendeckende Gültigkeit dieser Einschränkung. Aus Sicht des Kleinen Landrates besteht beim im letzten Jahr vom Souverän genehmigten Gesetz zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus die Gefahr darin, dass altrechtliche Wohnungen im Zentrum zu Zweitwohnungen umgenutzt werden (Entkernung). Eine flächendeckende Einschränkung und oder eine restriktivere Limitierung wäre aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar, würde jedoch, wie schon erwähnt, innerhalb von weniger als zwei Jahren einer de facto weiteren Zweitwohnungsvorlage gleichkommen, was die Rechtssicherheit tangieren würde. Aus politischer Sicht geht es der Exekutive darum, eine möglichst mehrheitsfähige Lösung präsentieren zu können. Die kontinuierliche und massvolle Anpassung der veränderten Wahrnehmung weiter Bevölkerungskreise ist einer „Alles-oder-Nichts-Lösung“ vorzuziehen.

Der Kleine Landrat hat Verständnis für die Forderung nach einem einfachen und kurz gehaltenen Gesetzestext. Es gilt aber zu beachten, dass die Volksinitiative nur eine allgemeine Anregung darstellt, bei deren Annahme erst noch ein detailliertes Gesetz geschrieben werden müsste. Der ausformulierte Gesetzestext des Gegenvorschlags sollte wohl möglichst einfach und lesbar sein, andererseits muss er aber so abgefasst sein, dass er juristischen Anforderungen zu genügen vermag.

Schadenersatzklagen dürften nach Ansicht der Rechtsvertretung der Gemeinde bei der Umsetzung des Gegenvorschlages wenig Aussicht auf Erfolg haben, da den zur Diskussion stehenden Gesetzesänderungen ein Gesamtkonzept zugrunde liegt und die mit den Gesetzesänderungen verbundene Eigentumsbeschränkung vergleichsweise gering sind. Die Umsetzung der Volksinitiative birgt das Problem in sich, dass eine Trennung von geeigneten und weniger geeigneten Hotelflächen vorzunehmen wäre, was in einigen Fällen erfahrungsgemäss eine richterliche Beurteilung auslösen würde.

3.4. Vereinbarung zwischen dem Kleinen Landrat und der Davos Ressorts SA

Leitgedanke bei den Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Davos Ressorts SA war es aus Sicht der Gemeinde, stets auf dem Verhandlungswege zu erreichen, dass bei einer Überbauung des Derby-Areals nicht mehr Zweitwohnungen erstellt werden können, als dies ursprünglich vor der Aufzonung möglich gewesen wäre. Vor der Aufzonung stand mit einer AZ von 1,25

und einer zusätzlichen Auflage für Ladenflächen von 10 %, also faktisch eine AZ von 1,125 für den Zweitwohnungsbau zur Verfügung, was einer BGF von 17'438 m² entspricht. Gemäss Vertrag und auch gemäss Gegenvorschlag könnten neu bei Variante mit Hotel 14'531,5 m² und bei Variante ohne Hotel noch 12'204,4 m² Zweitwohnungen erstellt werden. Gemäss heute gültigem Baugesetz wären 17'437,7 m² möglich.

Die Vereinbarung sieht im Weiteren vor, dass beim Bau eines Hotels die Zweitwohnungsquote auf 75 % erhöht werden darf, gleich wie dies auch im Gegenvorschlag vorgesehen ist. Die Lenkungsabgabe von 200 statt 500 Franken pro m² Zweitwohnung wie auch die Reihenfolge der Zweitwohnungskontingente begründen sich darin, dass die Einreichung des Quartierplanverfahrens und der Baugesuche vom 17. Mai 2010 bewilligungsfähig war. Die Erhöhung der Lenkungsabgabe auf 500 Franken pro m² wurde erst auf den 13. Juni 2010 festgesetzt.

Die Frage, ob die neuen Besitzer die Hintergründe für die damalige Nutzungserhöhung gekannt haben oder nicht, braucht an dieser Stelle nicht abschliessend beantwortet zu werden. Tatsache ist jedenfalls, dass damals von Seiten der Gemeinde keine diesbezüglichen Verpflichtungen statuiert worden sind, und zwar weder in der Vorlage selbst noch in einem flankierenden Vertrag. Die Kritik an der Studie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) erstaunt, da die Behörde die SGH gerade deshalb eingesetzt hat, um eine objektive Einschätzung zu erhalten. Auch der Kleine Landrat hätte sich eine optimistischere Beurteilung gewünscht. Auch beurteilt er eine BGF von 4'300 m² für den Hotelbau als vertretbar, entspricht diese Grösse doch etwa dem im Bau befindlichen Hotel Hilton, in dem immerhin knapp 300 Betten vorgesehen sind.

Der Inhalt der vorgeschlagenen Vereinbarung stimmt in den Hauptlinien mit dem Gegenvorschlag überein. Es gilt zu beachten, dass die Gemeinde nach dem heute geltenden Baugesetz der Gemeinde Davos nicht über die Möglichkeiten verfügt, Forderungen zu erzwingen. Die Hauptmotivation des Kleinen Landrates für den Abschluss eines Vertrages besteht darin, dass damit von der Davos Ressorts SA Schadenersatzklagen ausgeschlossen werden, denn die Gemeinde musste in der Vergangenheit verschiedentlich schmerzlich erfahren, dass sachlich richtige und im Sinne der Allgemeinheit stehende Positionen von den Gerichten wieder aufgehoben wurden.

Dieser von der Gegenseite unterzeichnete Vertragsentwurf wird vom Kleinen Landrat nur unterzeichnet, wenn der Grosse Landrat diese Vorgehensweise unterstützen kann und der Souverän dem Gegenvorschlag zustimmt.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Die kommunale Volksinitiative „zur Erhaltung geeigneter Flächen für Hotelbauten“ vom 8. Oktober 2010 sei im Sinne der vorstehenden Ausführungen mit dem Antrag auf Ablehnung zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

2. Der Nachtrag X zum BauG sei als Gegenvorschlag zur Volksinitiative zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

3. Von der Vereinbarung zwischen dem Kleinen Landrat und der Davos Ressorts SA sei Kenntnis zu nehmen. Sie sei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Kenntnis zu bringen und habe bei Obsiegen des Gegenvorschlags in der Volksabstimmung in Kraft zu treten.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Conradin Menn
Rechtskonsulent

Beilage/n
– Nachtrag X zum BauG der Gemeinde Davos vom 04.03.2001 (Entwurf)

Aktenauflage
– Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit, Bericht "Rentabilitätsprüfung Hotelprojekt Derby Areal Davos GR" vom 28.11.2010
– Öffentlichrechtlicher Vertrag zwischen Davos Ressorts SA und der Gemeinde Davos betreffend Überbauung Derby-Areal
– Mitwirkungseingaben zur öffentlichen Auflage vom 09.09.-10.10.2011

Mitteilung an
– Raumplanungskommission
– Bauamt

Anhang I

Definition und Arten von Hotels

Art. 54 Hotels a) Grundsatz

[1] Als Hotel im Sinne des vorliegenden Gesetzes gelten klassische Hotelbetriebe, hotelähnliche Betriebe ohne Stockwerkeigentum und hotelähnliche Betriebe im Stockwerkeigentum, welche den Kriterien der folgenden Artikel entsprechen.

Art. 54a b) Klassische Hotelbetriebe

[1] Als klassisches Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer (ohne die für Wohnungen typischen Einrichtungen wie vollständige Küche) tageweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet.
[2] Darüber hinaus verfügt ein Hotel über allgemeine Aufenthaltsräume, wie Speise- oder Frühstückssaal, Rezeption, Halle/Lobby, weitere Aufenthalts-, Spiel-, Seminar- und Erholungsräume, Wellnessbereich, Hallenbad, Bar usw.
[3] Zivilschutz- und Kellerräume gelten nicht als allgemeine Aufenthaltsräume.

Art. 54b c) Hotelähnliche Betriebe ohne Stockwerkeigentum

[1] Als hotelähnliche Betriebe, die nicht in Stockwerkeigentum oder Eigentumsmodellen mit gleicher wirtschaftlicher Zwecksetzung aufgeteilt sind, gelten Beherbergungsbetriebe, die mindestens allen folgenden Kriterien entsprechen:

a) Die Liegenschaft dient dem Zweck der gewerblichen Vermietung und umfasst die dafür notwendigen Voraussetzungen (wie in Art. 54a umschrieben). Im Unterschied zum klassischen Hotel kann die Liegenschaft aus vollständig ausgerüsteten einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen;
b) Vertraglich sichergestellte, zwingende hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten über eines oder mehrere Unternehmen (Betreiber), deren Zweck unter anderem die gewerbliche Vermietung von Wohneinheiten zu Ferienzwecken darstellt. Diese Auflage hat zusätzlich für die Dauer von mindestens 20 Jahren grundbuchrechtlich abgesichert zu sein;
c) Das unentgeltliche Eigennutzungsrecht aller Eigentümer der Liegenschaft (oder ähnlicher Anspruchsgruppen) darf umgerechnet maximal 8 Belegungswochen pro Jahr betragen, wovon max. 3 Wochen während der Hauptsaisonzeit 20. Dezember - 31. März, Woche vor Ostern und Osterwochenende sowie 15. Juli - 31. August;
d) Pro Gast darf die Mietdauer jährlich maximal 8 Wochen betragen. Ausgeschlossen ist ein Aufenthalt von mehr als 8 Wochen hintereinander, zulässig aber ein solcher mit Unterbrüchen.
e) Alle Wohneinheiten der Anlage müssen ohne Berücksichtigung der Eigennutzung der Eigentümer gemäss lit. c vorstehend jeweils in einem Dreijahresturnus ab Eröffnung im Durchschnitt mindestens 120 Belegungstage pro Kalenderjahr nachweisen.

Art. 54c d) Hotelähnliche Betriebe mit Stockwerkeigentum

[1] Als hotelähnliche Betriebe im Stockwerkeigentum oder mit anderen Eigentumsmodellen mit gleicher wirtschaftlicher Zwecksetzung gelten Beherbergungsbetriebe, die nebst den Kriterien unter Art. 54b zusätzlich die folgenden Kriterien erfüllen:

a) Die Wohneinheiten müssen mit einem unbedingten Vermietungszwang versehen sein, der zusätzlich für die Dauer von mindestens 20 Jahren grundbuchrechtlich abgesichert ist;
b) Dem Betreiber der Anlage steht ein Vorkaufsrecht für alle Wohneinheiten zu;
c) Das unentgeltliche Eigennutzungsrecht aller Stockwerkeigentümer der Liegenschaft (oder ähnlichen Anspruchsgruppen) darf umgerechnet maximal 8 Belegungswochen pro Jahr betragen, wovon max. 3 Wochen während der Hauptsaisonzeit 20. Dezember - 31. März, Woche vor Ostern und Osterwochenende sowie 15. Juli - 31. August;
d) Der Eigentümer ist verpflichtet, für die Renovation der Wohnung jährlich einen angemessenen Betrag (mind. 1% der Erstellungskosten) in einen Renovationsfonds einzuzahlen.

Art. 98 b) Anrechenbare BGF

[1] Als anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Bauzonen gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 Zentimeter.
[2] Im Dachgeschoss sind ohne Rücksichten auf die Nutzung Raumanteile anzurechnen, deren lichte Höhe 1.60 Meter überschreitet.
[3] Nicht angerechnet werden nur:
a) offene ein- und vorspringende Balkone; Wintergärten, die nicht beheizt und durch Balkontüren abgetrennt sind;
b) Feuerstellen unter 1 m², wie Cheminee und Öfen; Balkonbrüstungen; Vordächer oder Dachvorsprünge; Sonnenkollektoren;
c) Einstellräume für Motorfahrzeuge;
d) Einstellräume für Velos, Kinderwagen usw.
e) Holzschöpfe, Gartenhäuschen, Kleintierställe und dergleichen;
f) überdeckte offene Dachterrassen; Aussentreppen; Windfang;
g) Heiz- und Lagerräume für feste und flüssige Brennstoffe;
h) Waschküche;
i) Kellerräume ohne direktes Tageslicht;
k) Maschinenräume für Lift, Ventilations-, Klima- und Energieerzeugungsanlagen; Installationsschächte und Kaminzüge;
l) vorgeschriebene Schutzplätze und -räume.
[4] Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Landumlegungsverfahren über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen sowie Fahrwege im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BauG.

Art. 121 Innerer Zentrumsbereich

[1] Im Inneren Zentrumsbereich wird eine um einen Fünftel erhöhte Ausnützung gewährt, wenn das Projekt erhöhte Gestaltungsanforderungen erfüllt. Wird die erhöhte Ausnützung beansprucht, ist die Bauberatung obligatorisch.
[2] Bauten mit einem Wohnanteil von 90% oder mehr dürfen höchstens die Ausnützung der Zone für städtisches Wohnen beanspruchen.
[3] Eingeschossige geschlossene Bebauung (Zeilenbebauung) ist zulässig.

Anhang II

Übersicht zu den bestehenden Hotels in Davos

Hotel	Vorname	Name	Strasse	PLZ	Ort	Internet
Ochsen 2 / Mountain Hotels			Talstrasse 12	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Alexander	Richard	Gubler	Tobelmühlestrasse 2	7270	Davos Platz	www.alexanderhotel.ch
Hotel Grischa	Cyrill	Ackermann	Talstrasse 3	7270	Davos Platz	www.hotelgrischa.ch
Alpenhof Davos	Susanne	Schraemli	Hofstrasse 22	7270	Davos Platz	www.alpenhof-davos.ch
Youthpalace / Schw. Jugendherbergen	Michael	Behling	Horlaubenstrasse 27	7260	Davos Dorf	www.youthpalace.ch/davos
SHIMA-Davos			Dischmastrasse 63	7260	Davos Dorf	www.shima-davos.ch
Seebüel	Lukas	Hüni	Prättigauerstrasse 10	7265	Davos Wolfgang	www.seebuel.ch
Davoser Hüsli / Mountain Hotels			Berglistutz 2	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Sun Ranch Wiesen	Ernst	Schneider	Oberdorf 45	7494	Davos Wiesen	www.sun-ranch.com
Bellevue Wiesen	Francesco	Cunsolo	Hauptstrasse 9	7494	Davos Wiesen	www.bellevuewiesen.ch
Kinderhotel Muchetta	Philipp	Bärtschi	Aussergasse 18	7494	Davos Wiesen	www.kinderhotel.ch
Sheraton Davos Hotel Waldhuus	Dagmar	Weber	Mattastrasse 58	7270	Davos Platz	www.sheraton.com/waldhuus
Turmhotel Victoria	Ralph	Pfiffner	Alte Flüelastrasse 2	7260	Davos Dorf	www.victoria-davos.ch
Crystal	Franz	Wallner	Eisbahnstrasse 2	7270	Davos Platz	www.crystal-davos.ch
Kongress Hotel Davos	Arnoldo	Lanz	Promenade 94	7270	Davos Platz	www.hotelkongress.ch
Waldhotel Davos	Marc	Demisch	Buolstrasse 3	7270	Davos Platz	www.waldhotel-davos.ch
Zum alten Rössli	Alfred	Keller	Dorfstrasse 19	7260	Davos Dorf	www.garnihotel-roessli.ch
Strela / Mountain Hotels			Obere Strasse 39	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Morosani Schweizerhof	Toni C.	Morosani	Promenade 50	7270	Davos Platz	www.schweizerhof.morosani.ch
Schatzalp Snow & Mountain Resort	Martin	Nowak	Schatzalp	7270	Davos Platz	www.schatzalp.ch
Sunstar Parkhotel Davos	Jürg	Zürcher	Parkstrasse 1	7270	Davos Platz	www.sunstar.ch/davos
Sunstar	Jürg	Zürcher	Parkstrasse 3	7270	Davos Platz	www.sunstar.ch/davos3
Sonnenberg	Heinz	Forter	Horlaubenstrasse 13	7260	Davos Dorf	www.sonnenberg.ch
ArabellaSheraton Hotel Seehof	Jean-Pierre	Galey	Promenade 159	7260	Davos Dorf	www.sheraton.com/seehof
ArtHausHotel	Diego	Clavadetscher	Platzstrasse 5	7270	Davos Platz	www.arthaushotel.ch
Morosani Posthotel Davos	Toni C.	Morosani	Promenade 42	7270	Davos Platz	www.posthotel.morosani.ch
Esplanade	Corinne	Köpfli	Strelastrasse 2 /PF 456	7270	Davos Platz	www.hotel-esplanade.ch
Panorama	Ralph-Marc	Diebold	Promenade 80	7270	Davos Platz	www.panoramahotels.com
Parsenn	Hans	Fopp	Promenade 152	7260	Davos Dorf	www.hotelparsenn.ch
Ochsen / Mountain Hotels			Talstrasse 10	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
National Davos	Roger	Meier	Obere Strasse 31	7270	Davos Platz	www.national-davos.ch
Montana / Mountain Hotels			Bahnhofstrasse 2	7260	Davos Dorf	www.mountainhotels.ch
Meierhof Davos	Riet	Frey	Promenade 135	7260	Davos Dorf	www.meierhof.ch
Larix	John	Henderson	Obere Albertistrasse 9	7270	Davos Platz	www.hotel-larix.ch
Landhaus Frauenkirch	Myrta	Kramer	Landwasserstrasse 36	7276	Davos Frauenkirch	www.frauenkirch.ch
Walserhuus Sertig	Joos	Biäsch	Sertigerstrasse 34	7272	Davos Sertig	www.walserhuus.ch
Kessler's Kulm	Heinz	Kessler	Prättigauerstrasse 32	7265	Davos Wolfgang	www.kessler-kulm.ch
Joseph's House / Mountain Hotels			Edenstrasse 2	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Hotel Flüela	Marco	Borer	Bahnhofstrasse 5	7260	Davos Dorf	www.fluela.ch

Europe Davos	Erich	Schmid	Promenade 63	7270	Davos Platz	www.europe-davos.ch
Elli	Urs	Angerer	Alteinstrasse 5	7270	Davos Platz	www.hotelelli.com
Edelweiss	Arabelle	Sutter	Rossweidstrasse 9	7270	Davos Platz	www.edelweiss-davos.ch
Ducan	Andreas	Gubler	Hauptstrasse 15	7278	Davos Monstein	www.hotelducan.ch
Dischma	Remo	Gross	Promenade 128	7260	Davos Dorf	www.dischma.ch
Davoser Hof / Mountain Hotels			Berglistutz 2	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Cresta Sun	Rolf	Jäggi	Talstrasse 52	7270	Davos Platz	www.cresta-hotels.ch
Cresta	Rolf	Jäggi	Talstrasse 57	7270	Davos Platz	www.cresta-hotels.ch
Concordia	Urs und Ute	Koller	Promenade 124	7260	Davos Dorf	www.concordia-davos.ch
Sporthotel Clavadel	Ernst	Rohringer	Clavadelerstrasse 16	7272	Davos Clavadel	www.sporthotel-clavadel.ch
Club Hotel	Claudia	Stiffler	Promenade 23	7270	Davos Platz	www.clubhotel.ch
Central Sporthotel	Patricia	Guyan	Tobelmühlestrasse 1	7270	Davos Platz	www.central-davos.ch
Casanna	Philippe	Rusch	Alteinstrasse 6 / PF 81	7270	Davos Platz	www.casanna.ch
Bündnerhof	Curdin	Flury	Sportweg 3	7270	Davos Platz	www.buendnerhof.ch
Bünda	Dennis	Schneider	Museumstrasse 4	7260	Davos Dorf	www.buendadavos.ch
Landgasthof Lengmatta	Gaby	Furrer	Lengmattastrasse 19	7276	Davos Frauenkirch	www.lengmatta.ch
Steigenberger Hotel Belvédère	Ernst	Wyrsch	Promenade 89	7270	Davos Platz	www.steigenberger.com/davos
Alte Post / Mountain Hotels			Berglistutz 4	7270	Davos Platz	www.mountainhotels.ch
Alpina	Konrad	Müller-Stribl	Richtstattweg 1	7270	Davos Platz	www.alpina-davos.ch