

GROSSER LANDRAT DER LANDSCHAFT DAVOS GEMEINDE

AMTSPERIODE 2009 – 2012

EINLADUNG

zur

11. Sitzung des Grossen Landrates

auf

Donnerstag, 25. März 2010, 14.00 Uhr

im Landratssaal

Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Ich gestatte mir, Sie höflich zur Teilnahme an der 11. Ratssitzung einzuladen und unterbreite Ihnen die nachfolgende Traktandenliste:

1. **Protokoll**

Das Protokoll der Sitzung vom 18. Februar 2010 wird in den nächsten Tagen erstellt. Alle übrigen Unterlagen liegen ab sofort für die Mitglieder des Grossen Landrates im Büro Nr. 25 zur Einsichtnahme auf.

2. **Umsetzung der Motion betreffend Ergänzung des Baugesetzes mit massvollen Zweitwohnungsbeschränkungen und Förderungsmassnahmen für Hotels und Wohnungen für Einheimische**

Beilage Nr. 108: Antrag des Kleinen Landrates vom 16. Februar 2010

Beilage Nr. 109: Nachtrag VI zum Baugesetz der Landschaft Davos vom 4. März 2001

Beilage Nr. 110: Nachtrag II zur Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde vom 17. Oktober 2000

Auflageakten: - Mitwirkungs- und Planungsbericht vom 27. November 2009
- Mitwirkungseingaben zur öffentlichen Auflage vom 7. Dezember 2009 bis 22. Januar 2010

3. **Verkehrsberuhigungskonzept 2010**

Beilage Nr. 111: Antrag des Kleinen Landrates vom 2. März 2010

Beilage Nr. 112: Verkehrsberuhigungskonzept vom März 2010

4. **Persönliche Vorstösse**

5. **Mitteilungen des Kleinen Landrates**

Zur Kenntnisnahme

Totalrevision der Statuten der Stiftung „Schweizerische Alpine Mittelschule Davos (SAMD)“

Auflageakten: - Schreiben des Schulrates SAMD vom 23. Januar 2010
- Statuten der Stiftung SAMD vom 3. November 2009
- Verfügung der Finanzverwaltung des Kantons Graubünden betreffend Urkundenänderung der Stiftung SAMD vom 11. Januar 2010

Im Anschluss an die ordentliche Sitzung, 17.00 Uhr

Präsentation „Entwicklung des Bahnhofareals in Davos Platz“

- Erwin Rutishauser, Vorsitzender der Geschäftsleitung RhB
- Silvio Briccola, Leiter Finanzen RhB
- Christian Florin, Leiter Infrastruktur RhB
- Christopher Richter, Leiter Immobilien RhB

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

Freundliche Grüsse

NAMENS DES GROSSEN LANDRATES

Der Landratspräsident



Florian Kamnik

Davos, 10. März 2010



Kleiner Landrat Landschaft Davos Gemeinde

SITZUNG VOM
16.02.2010

MITGETEILT AM
19.02.2010

PROTOKOLL-NR
10-1223

REG -NR.
B1.1

An den Grossen Landrat

Umsetzung der Motion vom Juli 2008 betreffend Ergänzung BauG mit massvollen Zweitwohnungsbeschränkungen und Förderungsmassnahmen für Hotels und Wohnungen für Einheimische"

1. Veranlassung

Landrat Peter Engler und sechs Mitunterzeichner haben am 3. Juli 2008 eine Motion betreffend "Ergänzung BauG mit massvollen Zweitwohnungsbeschränkungen und Förderungsmassnahmen für Hotels und Wohnungen für Einheimische" eingereicht.

Die unterzeichnenden Mitglieder des Grossen Landrates fordern mit ihrer Motion den Kleinen Landrat auf, „dieser möge eine neue Vorlage für massvolle Regelungen des Zweitwohnungsbaus in der Landschaft Davos Gemeinde ausarbeiten und dem Grossen Landrat zur Beschlussfassung unterbreiten. Leitlinien für eine solche Vorlage müssen nach Überzeugung der Motionäre sein:

- sinnvolle und volkswirtschaftlich vertretbare Einschränkungen im Interesse eines langfristigen Wirtschaftswachstums des Ortes Davos, d.h. ein jährliches Kontingent von 8'000m² BGF für Zweitwohnungen
- Förderung von Hotels und neuen Hotelbetriebsformen
- für die Querfinanzierung von Hotels sollen Möglichkeiten geschaffen werden, dass Kontingente vorbezogen werden können
- Aus allfälligen Lenkungsabgaben sollen folgende Aufgaben wahrgenommen werden:
 - Förderung bezahlbaren Wohnraums für die einheimische Bevölkerung, wobei aus Erträgen der Lenkungsabgabe einheimischen Käufern Zuschüsse gewährt werden sollen (Wohnungseigentumsförderung)
 - dass eine von der Gemeinde getrennte Institution, wie Stiftung oder andere Rechtsform, als Bauträgerin für Erstwohnungen auftritt
 - dass Zuschüsse an energetische Sanierungen gewährt werden können
- das auszuarbeitende Gesetz soll die verschiedenen Möglichkeiten, wie Kontingente, tiefe Lenkungsabgaben oder Bauvorschriften und Kombinationen der einzelnen Elemente berücksichtigen."

Der Grosse Landrat hat diese Motion anlässlich seiner Sitzung vom 21. August 2008 mit 12 zu 3 Stimmen erheblich erklärt. Mit dem vorliegenden Antrag wird dem Grossen Landrat nun der Antrag auf Umsetzung der Motion unterbreitet.

2. Bisherige Entwicklungen in Davos betreffend Zweitwohnungsregelungen

Nachdem mit der Totalrevision des Baugesetzes im Jahre 2001 die damals geltenden Erstwohnungsanteilsregelungen ersatzlos aufgehoben worden waren, wurde am 4. Juli 2006 eine "Volksinitiative für eine nachhaltige Entwicklung des Zweitwohnungsbaus in Davos" mit 750 Unterschriften eingereicht, die ein Kontingent von 4'500 m² einführen wollte. Die Initiative war auch eine

Reaktion auf den Beschluss des Grossen Landrates vom 20. April 2006, der damals die Motion von Landrat Josias Müller betreffend Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in ein Postulat umwandelte und zur Bearbeitung überwies.

Am 8. Mai 2007 (Publikation am 15. Mai 2007) erliess der Kleine Landrat eine Planungszone mit folgenden Eckwerten:

- Kontingent 8'000 m² BGF
- Lenkungsabgabe Fr. 200.--
- Umnutzungsabgabe für Hotels, die aber nicht weiterverfolgt wurde

Am ersten 1. Juni 2008 erfolgte die Volksabstimmung über die erwähnte Initiative und den Gegenvorschlag der Behörden, der ein Kontingent von 4'500 - 6'500 m² für Zweitwohnungen sowie weitere 2'000 m² für Wohnungen zur Querfinanzierung von Hotels und eine Lenkungsabgabe von Fr. 400.--/m² vorsah. Beide Vorlagen wurden abgelehnt.

Am 3. Juli 2008 wurde bereits wieder eine Motion im Grossen Landrat für einen erneuten Anlauf für Zweitwohnungsregelungen mit folgenden Eckwerten eingereicht:

- 8'000 m² Kontingent
- Förderung Hotels
- Lenkungsabgaben ohne Betrag

Gestützt darauf nahm der Kleine Landrat am 5. August 2008 eine Anpassung der Planungszone aufgrund der abgelehnten Initiative und der erwähnten Motion vor, wobei er die Eckwerte gegenüber dem Beschluss vom Mai 2007 belies.

Am 27. November 2008 wurde eine weitere Initiative zur Reglementierung des Zweitwohnungsbaus mit 540 Unterschriften eingereicht. Diese fordert ein Kontingent, das 5'500 m² nicht übersteigen darf sowie eine Lenkungsabgabe von mindestens 400 Fr./m² und sieht für die Hotelförderung maximal 1'000 m² zusätzliches Kontingent. Wenn diese Initiative nicht zurückgezogen werden sollte, wenn der vorliegende Nachtrag zum BauG vom Volk beschlossen ist, so müsste sie gemäss Art. 76 Abs. 2 des Gesetzes über die politischen Rechte im Kanton Graubünden (GPR; BR 150.100) innert 18 Monaten dem Volk unterbreitet werden.

Am 10. November 2009 hat der Regierungsrat des Kantons Graubünden die Anpassung des Kantonalen Richtplans KRiP 2000 betreffend Zweitwohnungen beschlossen, der eine Zielgrösse von ca. 30 - 50 % für die zukünftige Zweitwohnungsproduktion vorsieht. Gleichzeitig wurde der Werkzeugkasten von der Regierung zur Kenntnis genommen.

3. Problemstellung von Zweitwohnungen

Mit den nachfolgenden Ausführungen begründet der Kleine Landrat, warum er dem Grossen Landrat mit dem Nachtrag VI zum BauG Bestimmungen zur Einschränkung und Regelung des Zweitwohnungsbaus sowie zur Förderung der Hotellerie unterbreitet. Er verweist in diesem Zusammenhang auf Studien des Wirtschaftsforums Graubünden und der Economic Research Abteilung der Credit Suisse, die sogar als wirtschaftsnahe Institutionen auf die Gefahren, die mit einem überbordenden Zweitwohnungsbaus einhergehen könnten, eindringlich hinweisen. Im Weiteren kann auch auf die Ausführungen in der bereits erwähnten Richtplanänderung des Kantons und den Werkzeugkasten verwiesen werden. Ebenso sei auf die verschiedenen, früheren Anträge an den Grossen Landrat und das Volk betreffend Zweitwohnungsregelungen verwiesen.

Da sich seither die Sachumstände nicht geändert haben, ist der Kleine Landrat weiterhin der Überzeugung, dass Regelungen betreffend des Zweitwohnungsbaus und der Förderung der klas-

sischen Hotellerie in Davos notwendig sind. Er hat dazu den vorliegenden neuen Nachtrag VI zum BauG erarbeitet.

3. Erläuterung des Nachtrag VI zum BauG

3.1 Allgemeines

Der hier dem Grossen Landrat unterbreitete Antrag für einen Nachtrag VI zum BauG basiert im Grundsatz auf folgenden zwei Elementen:

- Kontingentierung mit Anpassung der Kontingentsgrössen durch den Grossen Landrat,
- Erhebung einer Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen.

Damit der Grosse Landrat und, bei einer Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung, auch die Stimmbürger über die geplante Art und Weise der Umsetzung orientiert sind, legt der Kleine Landrat einen Entwurf der Ausführungsbestimmungen bereits heute vor.

3.2 Kommentierung der einzelnen Bestimmungen

Art. 126 Ziel

Mit dieser allgemeinen, programmatischen Bestimmung sollen die Ziele und Zwecke betreffend dem Grundsatz der Förderung des Erstwohnungsbaus und der Einschränkung des Zweitwohnungsbaus formuliert werden. Damit wird auch klar aufgezeigt, dass es nicht um eine einseitige Einschränkung des Zweitwohnungsbaus geht, sondern um ganzheitliche Massnahmen im Interesse einer zukunftsgerichteten Entwicklung des Tourismusortes Davos.

Art. 127 Begriffe

Da doch eine Vielzahl von Begriffen zu definieren ist, erscheint es zweckmässiger, diese in einem Anhang zu umschreiben, was im Davoser Baugesetz eine Novität darstellt. Angesichts der Komplexität und der Regelungsdichte soll dieser Weg gewählt werden. Was die inhaltliche Umschreibung der einzelnen Begriffe anbelangt, so hat sich die Gemeinde weitgehend an die Vorgaben des Werkzeugkastens des Kantons gehalten. Der Ansatz, die Begriffe in einem Anhang aufzuführen, ist übrigens auch im Werkzeugkasten gewählt worden.

Art. 128 Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich

Schon gemäss früheren Regelungen im Davoser Baugesetz aus den Neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts hatten die Erstwohnungsanteilsregelungen für das ganze Gemeindegebiet gegolten. Dies soll auch weiterhin so sein. Da aufgrund des Fusionsvertrages das Baugesetz von Wiesen für diesen Gemeindeteil weiterhin gilt, muss die Geltung dieses Nachtrags auch auf die Fraktion Wiesen explizit ausgedehnt werden.

In Abs. 2 wird festgehalten, dass alle Baugesuche ab dem 15. Mai 2007, dem Datum des erstmaligen Erlasses der Planungszone zur Regelung des Zweitwohnungsbaus unter die neuen Regelungen fallen. Dies ist nötig, da eine rückwirkende Anwendung von Gesetzen grundsätzlich nicht

zulässig ist.

Art. 129 Erstwohnungspflicht

Abs. 1: Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden. Als nutzungspflichtige Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Diese Bestimmung entspricht den anerkannten Definitionen der Erstwohnung, wie sie sich in den Vorschlägen des Werkzeugkastens, wie auch in bereits in Kraft befindlichen bündnerischen Baugesetzen findet. Mit der Formulierung "tatsächlich auch als Erstwohnungen zu nutzen" sollen Pro-Forma Wohnsitze und Umgehungsversuche möglichst ausgeschlossen werden.

Abs. 2: Nach Art. 23 f. ZGB befindet sich der Wohnsitz einer Person an dem Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält. Niemand kann an mehreren Orten zugleich seinen Wohnsitz haben. Der einmal begründete Wohnsitz bleibt bestehen bis zum Erwerb eines neuen. Hält sich eine Person regelmässig an zwei oder mehreren Orten auf, ist massgebend, zu welchem Ort sie die stärkeren Beziehungen unterhält und wo sie den Lebensmittelpunkt ihrer Lebensinteressen hat. Der Lebensmittelpunkt bestimmt sich dabei nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umständen, aus denen sich die Lebensinteressen erkennen lassen, und nicht nach subjektiven Wünschen und Vorstellungen. Für die Bestimmung des Wohnsitzes fallen also namentlich familiäre und gesellschaftliche Beziehungen zu einem der Orte, die Wohnverhältnisse sowie der tatsächliche Aufenthalt in Betracht. Die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Erwerbsbewilligung gemäss Lex, Niederlassungsbewilligungen (Bewilligung B) und dergleichen sind demgegenüber nicht entscheidend; sie bilden lediglich Indizien. Vielfach ist es für die rechtsanwendenden Organe schwierig zu bestimmen, ob eine bestimmte Person tatsächlich ihren Wohnsitz an Ort hat. Um der Gemeinde ihre Aufgabe zu erleichtern, wird die Beweislast für den Wohnsitz den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten der betreffenden Erstwohnungen auferlegt.

Art. 130 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

Abs. 1: Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass Erstwohnungen lediglich zur Umgehung der Kontingentierungsregelung geschaffen und bei nächster Gelegenheit wiederum in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Nach Ablauf von 20 Jahren Erstwohnungsnutzung darf die Umwandlung zwar erfolgen, doch bedarf es hierfür eines ausdrücklichen Gesuchs und eines Kontingents.

Abs. 2: Auch hier soll die Beweislast für die Nutzungsdauer der der Erstwohnungspflicht unterstellten Wohnungen den Eigentümern/innen auferlegt werden, kennen diese doch die Nutzungsverhältnisse am besten (analoge Regelung zu Art. 129).

Art. 131 Ausnahmen von der Erstwohnungspflicht

Abs. 1: Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen den Härtefallregelungen, wie sie schon in den Zweitwohnungsbestimmungen des Davoser Baugesetzes aus den Neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts bzw. den Regelungen in anderen Bündner Gemeinden enthalten war. Neu ist aber, dass Ausnahmen auch bei fehlender Nachfrage für Erstwohnungen gewährt werden können.

Abs. 2: Mit dieser Regelung soll den Eigentümern unter der Voraussetzung von Abs. 1 erlaubt sein, sich in ausgesprochenen Härtefällen von der Erstwohnungspflicht ganz befreien zu lassen. Voraussetzung ist in der Regel, dass die betreffende Wohnung schon mindestens fünf Jahre als Erstwohnung genutzt worden ist. In begründeten Fällen kann die Baubehörde von dieser Regelung abweichen.

Abs. 3: Der Einfachheit halber soll diese spezielle Ersatzabgabe das Doppelte der für eine Zweitwohnung dieser Grösse geschuldeten Lenkungsabgabe betragen. Diese Bemessung ist leicht zu handhaben.

Art. 132 Nutzungspflicht der durch Zweitwohnungen finanzierten Hotels

Diese Bestimmung ist die zwingende Reaktion auf die den Hotels gewährte Privilegierung. Um diese abzusichern bzw. einen Missbrauch zu verhindern, müssen entsprechende Nutzungsaufgaben und Absicherung in der Baubewilligung vorgekehrt werden. Damit soll sicher gestellt werden, dass zum einen die zur Querfinanzierung von Hotels erstellten Zweitwohnungen nicht einfach zu gewöhnlichen Zweitwohnungen werden und zum anderen der so finanzierte Hotelbetrieb nicht nach kurzer Zeit eingestellt wird. Dies ist ein ähnlicher Ansatz, wie er auch bei den Sondernutzungsplanungen zur Absicherung der dort gewährten Vorteile eingesetzt wird.

Art. 133 Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

Abs. 1 und 3: Die Bewilligung der Sondernutzungsplanungen Schatzalp und Stilli Park stützt sich genau auf solche Überlegungen betreffend einem hinreichenden öffentlichen Interesse. Darum werden diese beiden Planungssperimeter sowohl von der Kontingentierungs- und Lenkungsabgabepflicht ausgenommen. Die Frage der "eines hinreichenden öffentlichen Interesses" ist immer im Einzelfall zu prüfen und kann nicht generell-abstrakt festgelegt werden. Es ist dazu auch auf Abs. 2 zu verweisen.

Abs. 2: Um das hinreichende öffentliche Interesse zu umschreiben, und damit gleichzeitig für die Bürger, wie auch für die möglichen Interessenten eine gewisse Rechtssicherheit zu schaffen, hat die Gemeinde versucht, die Überlegungen der Regierung zu dieser Frage im Rahmen der Ge-

nehmung des Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau für den Kreis Oberengadin einfließen zu lassen. Im Weiteren ist auch auf den Werkzeugkasten zu verweisen, wo auch erläutert wird, wie solche projektbezogenen Nutzungsplanungen anzugehen sind. Die nicht ganz geglückten Formulierungen im erwähnten Regierungsbeschluss verlangen die folgenden Präzisierungen:

„aa) Die Möglichkeit für Befreiung von der Kontingentierung ist auf Bauvorhaben im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben und preisgünstigen Erstwohnungen zu beschränken (Neubauten, Umbauten oder Gesamtanierungen), wobei in untergeordnetem Umfang auch unbewirtschaftete (sog. kalte) Zweitwohnungen vorgesehen werden dürfen, sofern solche zur (Quer-) Finanzierung des Gesamtprojekts erforderlich sind.

ab) Das zu befreiende Bauvorhaben muss nachweislich von überwiegendem volkswirtschaftlichen Interesse für die Region sein, und es muss in die Zielsetzung einer nachhaltigen regionalen Raumentwicklung eingebettet sein.

ac) Der Erlass bzw. die Genehmigung einer projektbezogenen Nutzungsplanung ... setzt voraus, dass die betreffende Gemeinde diese Möglichkeit explizit in ihrem Baugesetz vorsieht.“

Art. 134 Gegenstand der Kontingentierungspflicht

Allgemeines: Bei einer starken Beschränkung des Zweitwohnungsbaus, insbesondere bei einem hohen Erstwohnungsanteil mit Realerfüllungspflicht und einer weiteren Reduktion der Kontingente ist damit zu rechnen, dass die Zweitwohnungsinteressenz auf die von Ortsansässigen genutzten altrechtlichen Wohnungen ausweicht und der Druck auf diese noch stärker wird. Unter diesem Aspekt wäre es sicherlich sinnvoll, auch die Zuführung dieser Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung der Lenkungsabgabe und Kontingentierung zu unterstellen. Sowohl aus rechtlicher wie politischer Sicht wäre dies jedoch eher problematisch gewesen; aus rechtlicher Sicht deshalb, weil damit bis zu einem gewissen Grad die Besitzstandsgarantie tangiert würde, aus politischer Sicht, weil sich ein Grossteil der ortsansässigen Eigentümer gegen eine solche nachträgliche Einschränkung zur Wehr setzt, nicht zuletzt deshalb, weil dadurch sich der Wert der altrechtlichen Liegenschaften vermindern würde und gegebenenfalls auch Probleme mit Hypothekarkrediten entstehen könnten.

Es ist nicht ganz einfach, dieses Dilemma zu lösen. Ein Lösungsansatz könnte darin bestehen, dass man die einfache Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen befreit, die Zuführung solcher Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung jedoch zumindest insoweit der Lenkungsabgaben- und Kontingentierungsregelung unterstellt, als damit grössere Umbaumassnahmen verbunden sind, was meist dann der Fall ist, wenn eine zahlungskräftige Interessenz zu Höchstpreisen solchen Wohnraum erwirbt mit dem Ziel, diesen zu Ferienzwecken zu nutzen und entsprechend umzugestalten. Nach Abwägung aller Aspekte und auch unter Berücksichtigung der gewählten Lösungen in anderen Bündner Gemeinden soll insbesondere wegen der damit verbundenen Vollzugschwierigkeiten darauf verzichtet werden. Ein solcher Verzicht hätte auch den Vorteil, dass die Eigentümer bei der baulichen Erneuerung völlig frei sind und tatsächlich auch jene Massnahmen treffen, welche am zweckmässigsten sind. Dergestalt lässt sich auch die Gefahr eliminieren, dass lediglich wegen der drohenden Lenkungsabgaben- und Kontingentierungsregelung die an sich

notwendigen baulichen Massnahmen unterbleiben (Umbau anstatt des objektiv sinnvolleren Abbruchs und Wiederaufbaus).

Gemäss der jetzt vorgeschlagenen Regelung werden nicht nur bei Umbauten, sondern auch bei Ersatz- und Wiederaufbauten die vorbestehenden Wohnnutzungen berücksichtigt, sofern es sich hierbei um altrechtliche Wohnungen handelt.

Abs. 1: In diesem Absatz wird der Grundsatz festgelegt, dass alle Zweitwohnungen, welche zufolge baulicher Massnahmen, also im Rahmen von Neubauten, Ersatzbauten, Wiederaufbauten, Umbauten und Erweiterungen oder sonst wie geschaffen werden, der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung unterliegen. Dasselbe gilt auch für die sog. Umnutzungen, sei es von Erstwohnungen in Zweitwohnungen, sei es von Räumen, die bisher anderen Zwecken dienen (z.B. Gewerbe, Hotelgewerbe etc.).

Abs. 2: Hier sind die Ausnahmen zu Abs. 1 abschliessend aufgeführt:

lit. a: Wie eingangs bereits erwähnt, wäre es schon aufgrund der aus der Eigentumsgarantie abgeleiteten Bestandegarantie höchst problematisch, die ohne bauliche Veränderungen vorgenommene Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung ebenfalls der Lenkungsabgaben- und Kontingentierungspflicht zu unterstellen.

lit. b: Bei Umbau, Erneuerung, Ersatz- und Wiederaufbau von Wohnbauten sollen die bis dahin auf dem Grundstück rechtmässig genutzten Wohnflächen nicht der Lenkungsabgaben- und der Kontingentierungsregelung unterliegen. Diese Regelung ist einfach zu handhaben und ermöglicht es den Grundeigentümern/innen, jeweils die zweckmässigsten baulichen Massnahmen zu treffen.

lit. c: Altrechtliche Wohnungen können bis max. 1/4 oder max. 50 m² BGF erweitert werden. Diese Regelung käme beispielsweise auch bei einer Einfamilienhausliegenschaft zu Anwendung, die aus einer einzigen Wohnung besteht. In Rahmen dieser Erweiterungen dürfen jedoch keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

lit. d: Die privilegierten hotelmässig genutzten Raumeinheiten sind im Rahmen der jetzigen Vorlage neu eingefügt worden, um der Hotellerie in diesem engen Rahmen weitere Erträge zu ermöglichen. Durch diese Art „Querfinanzierung“ soll die Hotellerie gestärkt werden.

Art. 135 Jahreskontingente der Gemeinde

Allgemeines: Die Kontingentierung als Grundsatz entspricht sowohl den Absichten der Initiativen, welche in der Gemeinde eingereicht worden waren, wie auch der im Sommer 2008 eingereichten Motion und dem Werkzeugkasten des Kantons. Betreffend der Höhe des Kontingents ist auf den Werkzeugkasten und den Vorprüfungsbericht des zuständigen Amtes zu verweisen.

Abs. 1: Diese Bestimmung regelt das Kontingent für gewöhnliche Zweitwohnungen und deren Verteilung auf die verschiedenen Projektkategorien Gross- bzw. Kleinprojekte.

Abs. 2 & 3: Diese Bestimmung regelt das Kontingent für Wohnungen zur Finanzierung von Hotelbetrieben mit Zweitwohnungen. Die Zulässigkeit wird bezüglich den Hotelkategorien unterschiedlich gehandhabt, da die Gemeinde in erster Linie klassische Hotels im Sinne von 54a BauG fördern will. Wie bei der Öffnung der Kurbetriebszone wird die Privilegierung nach Hotelkategorie abgestuft. Mit dieser Privilegierung soll möglichst vermieden werden, dass wieder die gleichen Erfahrungen wie vor Jahrzehnten mit den sog. Aparthotels gemacht werden müssen. Im Weiteren wird in Abs. 3 festgehalten, dass bei Hotels nach Art. 54c, d.h. Betrieben mit Stockwerkeigentum nur die Kontingente für "gewöhnliche" Zweitwohnungen beansprucht werden können. Dies gilt auch für die Zweitwohnungs-BGF bei den anderen Hotels, welche den Prozentsatz von Abs. 2 in Abhängigkeit von der Hotelkategorie überschreitet.

Art. 136 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

Mit diesen Bestimmungen soll verhindert werden, dass einzelne Bauherrschaften bei der Kontingentsvergabe über Gebühr zum Zuge gelangen bzw. dass eine möglichst rechtsgleiche Verteilung der Kontingente erreicht werden kann.

Art. 137 Abweichungen von den Festlegungen

Mit dieser Bestimmung soll ermöglicht werden, wenn eine Kontingentskategorie nicht ausgeschöpft wird, diese auf die anderen Kategorien zu verteilen, um bewilligte Bauvorhaben nicht unnötig lange warten lassen zu müssen bis zur Erteilung der Baufreigabe. Es ist aber auszuschliessen, dass allenfalls nicht beanspruchte Kontingente für Hotelfinanzierungen für "gewöhnliche, nicht bewirtschaftete" Wohnungen verwendet werden können. Darum die Klarstellung in Abs 2.

Art. 138 Übertragung der Kontingente

Mit dieser Bestimmung soll ermöglicht werden, nicht ausgeschöpfte Kontingente auf das Folgejahr zu übertragen. Um nicht durch unausgeschöpfte Kontingente plötzlich wieder einen Bauboom auszulösen, wird das Gesamtkontingent inkl. Übertragungen auf 125 % des jeweiligen Jahreskontingents beschränkt.

Art. 139 Kontingentsvorbezüge

Mit dieser Bestimmung soll bei Zweitwohnungen zur Finanzierung von Hotels ein Vorbezug ermöglicht werden, damit diese für Davos wichtigen Betriebe erstellt werden können. Die zur Finanzierung nötigen Wohnungen müssen im Normalfall gleichzeitig mit dem Hotelbau erstellt werden können, was bei den neu recht tiefen Kontingenten zu Schwierigkeiten führen könnte. In al-

len anderen Fällen ist der Vorbezug ausgeschlossen.

Art. 140 Anpassungen der Kontingente

Obwohl aufgrund der kantonalen Vorgaben das Kontingent für normale Zweitwohnungen nur mehr 6'000 m² BGF beträgt, will der Kleine Landrat im Gegensatz zu anderen Gemeinden aber weiterhin weder ein starres Kontingent noch eine fixe Lenkungsabgabe im Gesetz einführen, sondern dem Grossen Landrat die Möglichkeit geben, Kontingent und Höhe der Abgabe den tatsächlichen Verhältnissen, wenn Bedarf besteht, innerhalb der gesetzlichen Bandbreite anzupassen. Diese flexible Lösung hat sich auch Mitte der Neunziger Jahre bewährt, als in Davos ein Erstwohnungsanteil galt, der vom Grossen Landrat innerhalb der gesetzlichen Bandbreite angepasst werden konnte. Damit könnte auch auf geänderte Rahmenbedingungen, z.B. des übergeordneten Rechts reagiert werden, ohne dass sofort eine Gesetzesänderung eingeleitet werden müsste.

Art. 141 Gegenstand der Lenkungsabgabe

Abs. 1 & 2: Wie schon bisher argumentiert, bleibt der Kleine Landrat bei seiner Auffassung, dass Erstwohnungsanteile keine gute Lösung sind. Die Problematik der fehlenden Erstwohnungen liegt ja gerade darin begründet, dass es lukrativer ist, Zweitwohnungen zu erstellen statt Erstwohnungen. Der Kleine Landrat ist der Ansicht, dass Erst- und Zweitwohnungen zwei unterschiedliche Märkte sind, die mit unterschiedlichen staatlichen Eingriffen gesteuert werden müssen.

Der Kleine Landrat schlägt darum wiederum eine Lenkungsabgabe vor, welche pro m² BGF erstellter oder durch Umnutzung geschaffener Zweitwohnungsfläche zu erbringen ist. Damit sollen Mittel generiert werden, um erschwingliche Erstwohnungen der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

Abs. 3: Die Lenkungsabgabe soll nicht weitergehen, als die Erstwohnungsanteilsregelung und die Kontingentierung. Von der Lenkungsabgabe ausgenommen sind also all jene Tatbestände, die gemäss Art. 134 Abs. 2 der Lenkungsabgabenregelung bzw. der Kontingentierung nicht unterliegen.

Art. 142 Lenkungsabgaben

Abs. 1: Zweck der Lenkungsabgabe ist, die Erstellung von Zweitwohnungen weniger attraktiv zu machen. Dementsprechend muss die Abgabe mindestens so hoch sein, damit sie die erwähnte lenkende Wirkung erzeugt. In der abgelehnten Vorlage vom Sommer 2008 hatte die Landschaft Davos Gemeinde einen Rahmen von Fr. 200.-- bis Fr. 600.-- pro m² BGF Zweitwohnungen vorgeschlagen. Auch aufgrund der Festlegungen in anderen Gemeinden des Vorprüfungsberichtes soll der Ansatz neu Fr. 500.-- betragen.

Abs. 2: Diese Regelung ist vor allem dort wichtig, wo der Baugesuchsteller und der Eigentümer nicht dieselbe Person sind. Schuldner der Lenkungsabgabe ist in jedem Fall der Eigentümer des Baugrundstücks im Zeitpunkt des Baubeginns bzw. des Umnutzungsvorgangs.

Art. 143 Veranlagung und Fälligkeit der Lenkungsabgabe

Die Lenkungsabgaben werden zwar im Rahmen der Baubewilligung veranlagt, fällig werden sie jedoch erst mit Baubeginn bzw. bei Umnutzung. Vor Bezahlung der Lenkungsabgabe darf mit dem Bau nicht begonnen bzw. die Umnutzung nicht vorgenommen werden. Für die Bauherrschaften von grösseren Projekten soll in den Ausführungsbestimmungen, siehe dort Art. 13i, die Ausnahmeregelung geschaffen werden, dass sie aufgrund der erstmaligen tatsächlichen Nutzung als Erst- und Zweitwohnungen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt die Lenkungsabgaben abrechnen können. Gerade bei Mehrfamilienhäusern mit 10 und mehr Wohnungen dürfte es schwierig sein, vor Baubeginn die genaue Verteilung der Wohnungsnutzungen verbindlich festzulegen.

Art. 144 Verwendung der Lenkungsabgabe

Dieser Artikel entspricht weitestgehend den Formulierungen, wie sie sich in der Beratung des Grossen Landrates zur abgelehnten Vorlage vom Sommer 2008 ergeben haben, indem die Mittel nicht nur für den Erstwohnungsbau im engeren Sinne, sondern auch für die Zurverfügungstellung von Gewerbeflächen verwendet werden dürfen. Zuständig für die Behandlung der Gesuche soll der Kleine Landrat sein, und zwar weil es sich hier klar um eine Exekutivbefugnis handelt. Im Weiteren sind in dieser Bestimmung die Verfahrensvorschriften und die Grundsätze der Mittelvergabe geregelt.

Art. 144a Baugesuche mit Wohnnutzungen

Abs. 1: Diese Bestimmung ist weitgehend technischer Natur und bedarf keiner weiteren Erläuterungen.

Abs. 2: Hier wird klargestellt, dass jede Art von Umnutzung der Baubewilligungspflicht unterliegt und hierbei Abs. 1 analog zur Anwendung gelangt.

Art. 144b Umwandlungsgesuche

Für die Umwandlung einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung bedarf es eines Kontingentsgesuchs, welches erst nach Ablauf der 20-jährigen Nutzung als Erstwohnung gestellt werden kann. Die Berechtigung zur Umwandlung wird in einer Verfügung festgestellt.

Art. 144c Behandlung der Kontingentsgesuche

Auch diese Bestimmung ist vorwiegend technischer Natur und soll vor allem bewirken, dass die Zuteilung der Kontingente möglichst rechtsgleich und verfahrensmässig korrekt erfolgt. Mit der strikten Eingangsregelung soll verhindert werden, dass unvollständige Gesuche nur zur Sicherung der Rangfolge von Kontingenten eingereicht werden.

Art. 144d Zurückstellen der Baufreigabe

Abs. 1: Als Baufreigabe gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der bestimmt wird, zu welchem Zeitpunkt die kontingentsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausführung der im Bauprojekt vorgesehenen deklarierten Zweitwohnungen vorliegen. Im Falle einer Kontingentierung besteht diese Anordnung darin, dass mit dem Bau von deklarierten Zweitwohnungen erst begonnen werden darf, wenn der Bauherr über die benötigten Kontingente verfügt (Baufreigabe). Sind ausreichend Kontingente vorhanden, dann wird in der Baubewilligung die sofortige Baufreigabe angeordnet. Fehlen dagegen Kontingente oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baubewilligung zwar ebenfalls erteilt, die Baufreigabe erfolgt indessen erst für den Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt, was gegebenenfalls Jahre dauern kann. In diesem Fall wird die Baubewilligung also hinsichtlich der Bauausführung bedingt erteilt. Diese Vorgänge werden mit der vorliegenden Bestimmung geregelt.

Abs. 2: Die nun vorliegende Bestimmung hat insofern eine Einschränkung gebracht, als über die Baufreigabe von Projekten, welche Kontingente über vier Jahre hinaus beanspruchen, erst entschieden werden darf, wenn auch die Kontingente der darauffolgenden Periode durch den Grossen Landrat bestimmt sind. Dies hat mittels einer separaten Verfügung zu geschehen.

Abs. 3: Zudem wurde eine neue Regelung aufgenommen, die sich auch aus den Erfahrungen bei anderen Gemeinden, welche schon länger eine Kontingentsregelung kennen, aufgedrängt hat: Verlängert sich die ordentliche 1-jährige Gültigkeitsdauer der Baubewilligung durch eine aufgeschobene Baufreigabe um mehr als 1 Jahr, kann die Baubehörde von der Bauherrschaft jene Projektanpassungen verlangen, welche sich aus den verschärften Vorschriften bezüglich Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben.

Art. 144e Sicherung der Erstwohnungspflicht

Auch diese Bestimmung ist technischer Natur und soll vor allem bewirken, dass die Erstwohnungspflicht und andere Nutzungspflichten für allfällige Erwerber/innen von Wohnungen erkennbar ist.

Art. 144f Projektänderungen

Diese Bestimmung ist nötig, um die Auswirkungen von Projektänderungen auf die Einreihung bezüglich der Kontingentsbeanspruchung festzulegen. In Abs. 3 ist gegenüber früheren Vorlagen ei-

ne Präzisierung vorgenommen worden, indem alternativ dann von einer Neueinreichung abgesehen werden kann, wenn die Projektänderung geringfügiger Natur ist. Ausserdem ist der Begriff der Projektänderung klargestellt worden

Art. 144g Übertragbarkeit von Kontingenten

Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass Kontingente nur mit dem betreffenden Grundstück und dem bewilligten Bauprojekt auf Dritte übertragen werden können. Ein selbständiger Handel mit Kontingenten ist daher untersagt. In keinem Fall dürfen durch solche Übertragungen die Kontingentsbeschränkungen pro Bauherrschaft umgangen werden.

Art. 144h Verfall der Kontingente

Mit dieser Bestimmung wird verhindert, dass Baugesuche bzw. Kontingente auf Vorrat eingereicht werden, um sich "Baufenster" zu sichern und damit andere, bauwillige Investoren zu benachteiligen bzw. auf später zu vertrösten. Auch diese Bestimmung dient vor allem dazu, Umgehungsgeschäfte oder "pro forma" Gesuche zu verhindern bzw. entsprechend sanktionieren zu können. Die detailliert formulierten Absätze bedürfen ansonsten keiner weiteren Erläuterung.

Art. 144i Sonderregelung für Grossprojekte

Abs. 1: Die Etappierungsmöglichkeit war schon im abgelehnten Gegenvorschlag vom Sommer 2008 enthalten. Angesichts der Grösse der Davoser Wohnbauprojekte (bis zu 4'000 m² BGF) ist eine solche Regelung, gerade wegen der kurzen Bauzeiten, sinnvoll.

Abs. 2: Gemäss Abs. 2 ist der Bauherrschaft neu Gelegenheit zur Unterbreitung von Etappierungsvorschlägen zu geben.

Abs. 3 & 4: Hier wird festgelegt, wie die Etappierungen vorzunehmen sind bzw. einer Bauherrschaft entgegengekommen werden kann, ohne den Sinn und Zweck der Zweitwohnungsregelungen auszuhebeln.

Art. 144j Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

Diese Bestimmung ist gegenüber der Vorlage vom Sommer 2008 vereinfacht worden und lehnt sich an entsprechende Formulierungen in anderen Bündner Gemeinden an, welche im gleichen Gesetzgebungsverfahren stehen.

Gegenüber der früheren Vorlage ist Abs. 4 neu. Diese Bestimmung ist deshalb von Bedeutung, weil die Baubehörde vielfach nicht in der Lage ist zu bestimmen, in welchem Umfang eine Person an der Bauherrschaft tatsächlich beteiligt ist. Im Weiteren sieht diese Bestimmung eine Ausnahme für Hotelprojekte vor, wenn diese ohne einen Verzicht auf die Zurechnung zur gleichen Person oder wirtschaftlich berechtigten jur. Person nicht erstellt würden. Diese Sonderregelung er-

achtet der kleine Landrat im Interesse des Tourismusortes Davos als gerechtfertigt.

Art. 144k Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

Diese Regelung ist technischer Natur und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Art. 145 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

Diese Bestimmung ist nötig, damit die Baubehörde für ihre Verfügungen jederzeit Kenntnis über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente hat. Zugleich können sich Bauherrschaften informieren, wann ein von ihnen geplantes Vorhaben realisiert werden könnte.

Art. 162a Übersicht über die verfügbaren Kontingente

lit. c: Aufgrund der guten Erfahrungen bei den Sondernutzungsplanungen und um Überraschungen, wie mit der Umzonung für die Kliniken im Herbst 2004, zu vermeiden, wird hier der Abschluss entsprechender öffentlich-rechtlicher Verträge bei der Beanspruchung der Kontingente für die Finanzierung von Hotels ausdrücklich vorausgesetzt.

Anhang bezüglich Begriffe der Zweitwohnungsbestimmungen

Hier hat sich der Kleine Landrat weitgehend an die Vorschläge und Definitionen aus dem Werkzeugkasten des Kantons Graubünden gehalten, siehe auch die Erläuterungen zu Art. 127 vorstehend.

3.2 Kommentierung der Ausführungsverordnung zum BauGesetz

Art. 3

Hier werden technische Normen zu den nötigen Unterlagen betreffend Ermittlung der Kontingente aufgestellt, die keiner weiteren Erläuterung bedürfen

Art. 13a Rangfolge

In dieser Bestimmung wird die Ermittlung der Rangfolge von Gesuchen, insbesondere unter welchen Bedingungen sie in der Rangfolge verschoben werden, geregelt.

Art. 13b und 13 c Etappierung

Mit dieser Bestimmung werden Grundregeln bezüglich der Etappierung aufgestellt, um eine möglichst schonende Bauablaufgestaltung zu erreichen.

Art. 13d Baubeginn

Hier werden der Baubeginn und dessen Berechnung präzisiert, was angesichts der gesetzlich verordneten Winterpause sinnvoll ist.

Art. 13e Hotels

Hier wird geregelt, wie bei Hotelumnutzungen die Verrechnung von alter und neuer Fläche erfolgt, auch wieder im Interesse der rechtsgleichen Handhabung. Im Weiteren ist eine grundbuchtechnische Regel aufgenommen.

Art. 13f Verwendung der Lenkungsabgabe

In dieser Bestimmung wird die Verwendung der Lenkungsabgaben detailliert umschrieben. Eine weitere Kommentierung erübrigt sich.

Art. 13g Mass der Förderung

Hier werden die einzelnen Beträge festgelegt für die verschiedenen zur Förderung vorgesehenen Vorhaben. Der Kleine Landrat beabsichtigt dies relativ schematisch und einfach zu handhaben, damit die Transparenz gewährt ist und Spezialfälle und ähnliches möglichst vermieden werden können. Als Energiestadt sollen bei Einhaltung des Minergiestandards von 10 % erhöht werden.

Art. 13h Verfahren

Mit dieser Bestimmung wird das Verfahren für die Beanspruchung der Fördermittel geregelt. Wie auch bei Energieförderbeiträgen von Bund und Kanton sind die Gesuche vor Baubeginn einzureichen.

Art. 13i Abrechnung

Mit dieser Bestimmung wird die Abrechnung der Lenkungsabgaben präzisiert. Die Abrechnung erfolgt bei Neubauten aufgrund der effektiven Verteilung zwischen Erst- und Zweitwohnungen. Diese Ansprüche haben nur die Bauherrschaft bzw. der Inhaber der Baubewilligung nicht aber Dritte, welche von diesen eine Wohnung kaufen oder übernehmen. Somit können auch Handwerker diese Bestimmung nicht beanspruchen, wenn sie Wohnungen gegen Aufträge übernehmen müssen. Der Zeitpunkt für die Abrechnung wird in den Ausführungsbestimmungen fixiert, um Missbräuche möglichst zu vermeiden.

Art. 13k Kontrolle und Verzeichnis

Mit dieser Bestimmung werden Grundsätze für die Kontrolle der Zweitwohnungen aufgestellt.

Art. 13l Wohneinheitenregister

Diese Bestimmung präzisiert die Bestimmung des Gesetzes, damit die Baubehörde für ihre Ver-

fügungen jederzeit Kenntnis über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente hat. Zugleich können sich Bauherrschaften informieren, wann ein von ihnen geplantes Vorhaben realisiert werden könnte.

Art. 13m Anpassung Kontingent

Hier wird der Ablauf für die Anpassung der Kontingente und der Lenkungsabgaben geregelt.

4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

Der Kleine Landrat hat zum vorliegenden Gesetzesentwurf ein Mitwirkungsverfahren gemäss KRG i.V.m. KRVO durchgeführt. Die Stellungnahmen die eingegangen sind, führen aber nicht dazu, dass die Vorlage grundlegend überarbeitet werden müsste, zumal der Vorprüfungsbericht des ARE vom 13. November 2009 die Grösse des Kontingents klar vorgegeben hat. Um im Rahmen des Richtplanes zu bleiben, hat der Kleine Landrat das Kontingent, wie vorstehend schon erwähnt, auf 5'500 m² festgelegt.

4 Schlussbemerkungen und Antrag

Insgesamt erachtet der Kleine Landrat die nun im Nachtrag VI präsentierte Lösung als angemessene Regelung betreffend Zweitwohnungsbau und Förderung der Erstwohnungen für Einheimische. Er ersucht den Grossen Landrat auf diese Vorlage einzutreten und zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

In Ergänzung zu den bisherigen Ausführungen weist der Kleine Landrat noch auf die Unterschiede zwischen einer Lenkungsabgabe, wie sie mit dieser Vorlage in Davos geplant ist, und einer Zweitwohnungssteuer hin, wie sie zur Zeit von der Gemeinde Silvaplana geplant wird. Bei der Lenkungsabgabe handelt es sich um eine einmalige Abgabe, welche dämpfend auf die Erstellung neuer Wohnungen wirken soll. Eine eigentliche Zweitwohnungssteuer dagegen wäre jährlich geschuldet und kann am ehesten mit der Liegenschaftensteuer verglichen werden, würde aber nur auf Zweitwohnungen erhoben. Die rechtliche Zulässigkeit einer Zweitwohnungssteuer nur gestützt auf kommunales Recht ist nicht ganz unumstritten. Es wäre aber zulässig, sowohl eine einmalige Lenkungsabgabe wie auch eine wiederkehrende Zweitwohnungssteuer zu erheben.

Mit dem Nachtrag VI zum BauG erfüllt der Kleine Landrat auch den Auftrag gemäss Beschluss des Grossen Landrates vom 21. August 2008 der damals die Motion von Landrat Peter Engler und Mitunterzeichner betreffend Einschränkung des Zweitwohnungsbaus erheblich erklärte.

Im Sinne der vorstehenden Überlegungen

beantragt der Kleine Landrat daher dem Grossen Landrat:

1. Der Nachtrag VI zum BauG wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Die vom Grossen Landrat erheblich erklärte Motion von Peter Engler betreffend Zweitwohnungsbau wird als erledigt am Protokoll abgeschrieben.



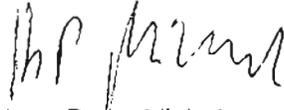
LANDSCHAFT DAVOS

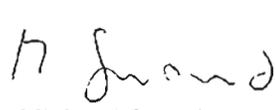
GEMEINDE

NAMENS DES KLEINEN LANDRATES

Der Landammann

Der Landschreiber


Hans Peter Michel


Michael Straub

Beilage:

- Nachtrag VI zum BauG der Landschaft Davos vom 4. März 2001 (Entwurf)
- Nachtrag II zur Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde (Entwurf)

Auflage:

- Mitwirkungs- und Planungsbericht vom 27.11.2009
- Mitwirkungseingaben zur öffentlichen Auflage vom 7. Dezember 2009 – 22. Januar 2010

Nachtrag VI zum Baugesetz der Gemeinde Davos

- I. Das Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde¹ vom 4. März 2001 wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 1 Zweck (geändert)

Das kommunale Baugesetz bezweckt:

- a) die geordnete bauliche Entwicklung in der Landschaft Davos Gemeinde;
- b) die Reglementierung und Steuerung des Zweitwohnungsbaus² mittels Kontingentierung und Lenkungsabgaben im Interesse einer geordneten nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven und dem Preisdruck auf die Erstwohnungen.

IV. Zweitwohnungsbestimmungen

1. Allgemeines

Art. 126 Ziel

- 1 Zur nachhaltigen Entwicklung des Wohn-, Tourismus- und Wirtschaftsstandortes Davos sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven wird der Zweitwohnungsbau kontingentiert und mit einer Lenkungsabgabe belastet.

Art. 127 Begriffe

- 1 Die in diesem Kapitel verwendeten Begriffe werden im Anhang definiert. Dieser bildet integrierenden Bestandteil des Gesetzes.

Art. 128 Räumlicher Geltungsbereich

- 1 Die Zweitwohnungsbestimmungen gelten grundsätzlich für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 129 Erstwohnungspflicht

- 1 Die mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen sind tatsächlich auch als Erstwohnungen zu nutzen. Wo mit einer Erstwohnungspflicht belegte Raumeinheiten nicht von ortsansässigen Eigentümern genutzt werden, sind sie gegen angemessenes Entgelt Personen zur Verfügung zu stellen, welche diese Voraussetzungen erfüllen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Raumeinheiten in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bezahlt wird.

¹ DRB 60

² Art. 27 Abs. 4 KRG; BR 801.100

- 2 Die Beweispflicht für den Wohnsitz obliegt den Eigentümern.

Art. 130 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

- 1 Die im Rahmen dieses Gesetzes der Erstwohnungspflicht unterstellten Wohnungen dürfen frühestens nach 20 Jahren Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Für die dannzumalige Umwandlung bedarf es einer Bewilligung der Baubehörde.
- 2 Die Beweispflicht für die 20 jährige Nutzungsdauer obliegt den Eigentümern.

Art. 131 Ausnahmen von der Erstwohnungspflicht

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.
- 2 Die Baubehörde kann die Eigentümern unter den gleichen Voraussetzungen gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe von der Erstwohnungspflicht ganz entbinden. In der Regel erfolgt diese Entbindung nur, wenn die betreffende Wohnung mindestens fünf Jahre als Erstwohnung genutzt worden ist.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt das Doppelte der für eine Zweitwohnung dieser Grösse geschuldeten Lenkungsabgabe.

Art. 132 Nutzungspflicht der durch Zweitwohnungen finanzierten Hotels

- 1 Die durch Zweitwohnungen finanzierten Hotels sind auf Dauer als solche zu führen.
- 2 Die Baubehörde kann alle baulichen und organisatorischen Massnahmen anordnen, welche für die Durchsetzung der Nutzungspflicht erforderlich sind.

Art. 133 Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

- 1 Bei Vorliegen eines hinreichenden öffentlichen Interesses ist der Souverän befugt, im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentierungs- und/oder Lenkungsabgabepflicht zu befreien.
- 2 Die Möglichkeit für die Befreiung ist auf Bauvorhaben beschränkt, bei denen die Zweitwohnungen der Querfinanzierung von Neu-/Umbauten/Gesamtsanierungen von Beherbergungsbetrieben (wie Hotels, Ressorts, Tourismusresidenzen, Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte) sowie von neuen preisgünstigen Erstwohnungen dienen. Solche Zweitwohnungen dürfen im Verhältnis zu den finanzierten Beherbergungsbetrieben bzw. Erstwohnungen nur in untergeordnetem Umfang geschaffen werden.
- 3 Befreit von der Kontingentierungs- und Lenkungsabgabepflicht sind die bereits rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen Schatzalp und Stilli Park.

2. Kontingentsregelung

Art. 134 Gegenstand der Kontingentierungspflicht

- 1 Der Kontingentierungsregelung unterliegen grundsätzlich alle Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau, Ersatzbau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung geschaffen werden.
- 2 Nicht der Kontingentierung unterliegen:
 - a) Die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - b) bei Ersatz-, Wiederaufbau und Umbau von Wohnbauten: Die BGF der bis dahin rechtmässig genutzten altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
 - c) Vergrösserungen von altrechtlichen Wohnungen durch Erweiterung oder Umbau bis zu einem Viertel der bestehenden BGF, max. aber 50 m² BGF;
 - d) hotelmässig oder hotelähnlich genutzte Raumeinheiten.

Art. 135 Jahreskontingente der Gemeinde

- 1 Das Jahreskontingent der Gemeinde für Zweitwohnungen beträgt max. 6'000 m² BGF und wird wie folgt aufgeteilt:
 - a) max. 4'200 m² BGF für Zweitwohnungen in Grossprojekten;
 - b) max. 1'800 m² BGF für Zweitwohnungen in Kleinprojekten.
- 2 Für Zweitwohnungen zur Finanzierung von Hotels steht ein zusätzliches jährliches Kontingent von max. 1'500 m² BGF zur Verfügung, wobei max. folgende Kontingente beansprucht werden dürfen:
 - a) bei Errichtung von klassischen Hotelbetrieben³ max. 20 % der anrechenbaren BGF des Hotels;
 - b) bei Errichtung von hotelähnlichen Betrieben⁴ ohne Stockwerkeigentum max. 10 % der anrechenbaren BGF des Hotels.
- 3 Bei Zweitwohnungen, welche zur Finanzierung von hotelähnlichen Betrieben mit Stockwerkeigentum⁵ bestimmt sind, steht nur das Kontingent gemäss Abs. 1 zur Verfügung. Dasselbe gilt auch für die BGF der Zweitwohnungen, welche die Prozentsätze von Abs. 2 (20% bzw. 10%) bei den anderen Hotels übersteigt.

Art. 136 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

³ Art. 54a BauG

⁴ Art. 54b BauG

⁵ Art. 54c BauG

- 1 Das Jahreskontingent pro Bauherrschaft beträgt:
 - a) für Zweitwohnungen zur Finanzierung von Hotels max. 1'000 m² BGF;
 - b) für Zweitwohnungen in Grossprojekte max. 1'500 m² BGF;
 - c) für Zweitwohnungen in Kleinprojekte max. 750 m² BGF.
- 2 Keine Bauherrschaft hat Anspruch darauf, in direkter Folge mehr als drei Jahreskontingente zu erhalten.

Art. 137 Abweichungen von den Festlegungen

- 1 Wenn bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres die Kontingente der Grossprojekte oder der Kleinprojekte noch nicht beansprucht sind, kann sie die Baubehörde der anderen Kategorie zuweisen.
- 2 Eine Zuweisung der nicht beanspruchten Kontingente von der Kategorie der Grossprojekte oder der Kleinprojekte zur Kategorie des Kontingents zur Finanzierung von Hotels ist zulässig, nicht aber umgekehrt.

Art. 138 Übertragung der Kontingente

- 1 Nicht beanspruchte Jahreskontingente können nach Kategorien auf das Folgejahr übertragen werden.
- 2 Das Gesamtkontingent für ein Kalenderjahr darf mit den Übertragungen zusammen nicht mehr als 125 % des jeweiligen Jahreskontingents ausmachen.

Art. 139 Kontingentsvorbezüge

- 1 Sofern es von der Sache her gerechtfertigt ist und soweit vorhanden, kann die Baubehörde für Zweitwohnungen zur Finanzierung von Hotels den Vorbezug eines Jahreskontingents aus dem Folgejahr bewilligen.
- 2 Weitergehende Kontingentsvorbezüge sind unzulässig.

Art. 140 Anpassungen der Kontingente

- 1 Der Grosse Landrat überprüft alle vier Jahre in seinem zweiten Amtsjahr die Jahreskontingente gemäss Art. 135 Abs. 1 und Abs. 2 BauG sowie die Lenkungsabgabe und passt die betreffenden Regelungen nötigenfalls den Entwicklungen der kommunalen Volkswirtschaft, des wirtschaftlichen Umfeldes und des Tourismus an.
- 2 Der Grosse Landrat kann den in diesem Gesetz festgelegten Ansatz der Lenkungsabgabe von Fr. 500.-- pro m² BGF in einer Bandbreite von 20% ändern. Ausserdem kann er das in diesem Gesetz vorgegebene maximale Jahreskontingent von 6'000 m² bzw. 1'500 m² BGF um max. 20% reduzieren.

3. Verändert der Grosse Landrat das Jahreskontingent der Gemeinde, passt er die in diesem Gesetz vorgegebenen Werte (Jahreskontingente der einzelnen Kategorien und die Jahreskontingente pro Bauherrschaft) proportional an. Sofern es sachlich gerechtfertigt ist, kann er auch von einer proportionalen Aufteilung abweichen.
4. Der Grosse Landrat legt die Anpassungen in einer Verordnung fest.

3. Lenkungsabgabe

a) Allgemeines

Art. 141 Gegenstand der Lenkungsabgabe

1. Die Gemeinde erhebt grundsätzlich auf alle Gegenstand der Kontingentierung bildenden Zweitwohnungen eine Lenkungsabgabe.
2. Lenkungsabgabepflichtig sind darüber hinaus auch die nicht der Kontingentierung unterliegenden Vergrösserungen von altrechtlichen Wohnungen.
3. Von der Lenkungsabgabe befreit sind Umwandlungen der 20 Jahre genutzten Erstwohnungen in Zweitwohnungen sowie die zur Finanzierung von Hotels erstellten Zweitwohnungen mit den hiefür festgelegten Prozentsätzen (max. 20% bzw. 10% der anrechenbaren BGF).

Art. 142 Lenkungsabgaben

1. Die Lenkungsabgabe beträgt Fr. 500.-- pro m² BGF. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung. Verändert sich dieser Index um jeweils mehr als 10% der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Lenkungsabgabe ebenfalls um 10%.
2. Schuldner der Lenkungsabgabe sind die Eigentümer der Baugrundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs bzw. des Umnutzungsvorgangs. Die Baugesuchsteller haften der Gemeinde in jedem Fall für die Bezahlung der Lenkungsabgabe solidarisch.

Art. 143 Veranlagung und Fälligkeit der Lenkungsabgabe

1. Die Lenkungsabgabe wird im Rahmen der Baubewilligung veranlagt.
2. Wo die Bauherrschaft nicht Eigentümer/in des Grundstücks ist, ist die Veranlagungsverfügung auch dem bzw. der Eigentümer/in des betreffenden Grundstückes zu eröffnen.
3. Die Lenkungsabgabe wird mit Baubeginn zur Zahlung fällig.
4. Vor der Bezahlung der Lenkungsabgabe dürfen keine baulichen Aktivitäten oder Umnutzungen in Angriff genommen werden.
5. Bezahlte Lenkungsabgaben werden grundsätzlich nicht zurückerstattet, und zwar auch dann nicht, wenn die betreffenden Zweitwohnungen als Erstwohnungen genutzt werden;

Abweichungen bis längstens zur Bauabnahme können in den Ausführungsbestimmungen vorgesehen werden.

b) Verwendung der Lenkungsabgaben

Art. 144 Verwendung der Lenkungsabgabe

- 1 Die Lenkungsabgaben werden einem Fonds „Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung“ zugeführt, der als Spezialfinanzierung zu verwalten ist.
- 2 Die Fondsmittel sind für Massnahmen zur Förderung der dauerhaften Verfügbarkeit von preisgünstigen Erstwohnungen und Gewerbeflächen einzusetzen.
- 3 Die Gemeinde verwendet die geäußneten Mittel im Rahmen dieser Zielsetzung entweder selbst oder stellt sie in geeigneter Form Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Sie kann dabei die erforderlichen Auflagen und Bedingungen.
- 4 Leistungen an Dritte sind mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde zu beantragen. Zuständig zur Behandlung der Gesuche ist der Kleine Landrat, welcher im Rahmen einer Verfügung endgültig entscheidet. Auf die Ausrichtung solcher Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.
- 5 Die Mittel werden nach Eingang der Gesuche verteilt; solange keine Fondsmittel vorhanden sind, darf die Gemeinde keine Leistungen erbringen. Vorfinanzierungen zulasten des Allgemeinen Haushaltes sind unzulässig.
- 5a Zu Unrecht bezogene Mittel sind zurückzuerstatten, insbesondere auch, wenn die mit der Ausrichtung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden.
- 6 Die Modalitäten über die Verwendung der Fondsmittel werden vom Kleinen Landrat in einer Verordnung festgelegt.

4. Verfahren

Art. 144a Baugesuche mit Wohnnutzungen

- 1 Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch und den dazugehörigen Plänen die Erstwohnungen, die Zweitwohnungen sowie die verschiedenen Wohnungsarten zu bezeichnen und die beanspruchten Kontingente anzugeben.
- 2 Alle Umnutzungen unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind im Baugesuch im Sinne von Abs. 1 detailliert zu umschreiben.

Art. 144b Umwandlungsgesuche

- 1 Für die Umwandlung einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung bedarf es eines Kontingentsgesuchs, welches erst nach Ablauf der 20-jährigen Nutzung als Erstwohnung gestellt werden kann.

- 2 Die Berechtigung zur Umwandlung wird in einer Verfügung festgestellt.

Art. 144c Behandlung der Kontingentsgesuche

- 1 Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Einganges der entsprechenden Baugesuche berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeinde oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht in diesem Fall das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge.
- 2 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder wegen offenkundiger materieller Mängel zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.
- 3 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der vorgeschriebenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde Sicherstellungen verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.
- 4 Kontingentszuweisungen und Baufreigaben der beanspruchten Kontingente erfolgen unter dem Vorbehalt des folgenden Artikels im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 144d Zurückstellen der Baufreigabe

- 1 Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, erfolgt die Baufreigabe erst für den Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt.
- 2 Über die Baufreigabe von Projekten, welche Kontingente über die 4-jährigen Überprüfungszeitspannen hinaus beanspruchen, darf die Baubehörde erst entscheiden, wenn die Kontingente für die folgende Periode vom Grossen Landrat bestimmt sind.
- 3 Bei einer Zurückstellung beginnt die Frist für die Bauausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) erst ab Baufreigabe zu laufen. Verlängert sich die ordentliche 1-jährige Gültigkeitsdauer der Baubewilligung dadurch um mehr als 1 Jahr, dann kann die Baubehörde von der Bauherrschaft jene Projektanpassungen verlangen, welche sich aus den verschärften Vorschriften bezüglich Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben.

Art. 144e Sicherung der Erstwohnungspflicht

- 1 Die Baubehörde qualifiziert in der Baubewilligung die bezeichneten Wohnungen bzw. Wohnungskategorien und legt darin mittels Auflagen die Erstwohnungspflicht und die übrigen öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest. Analoges gilt für Hotels, die durch Zweitwohnungen finanziert werden.

- 2 Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen und Bedingungen, spätestens aber bis Baubeginn, lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller die auf den Grundstücken lastenden Pflichten als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.
- 3 Nach Rechtskraft der Bewilligung für die Umwandlung der 20 Jahre effektiv genutzten Erstwohnungen in Zweitwohnungen veranlasst die Baubehörde die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

Art. 144f Projektänderungen

- 1 Bei jeder Art von Projektänderung ist der Eingang des Projektänderungsgesuchs für die Kontingentszuteilung massgebend.
- 2 Wesentliche bzw. substantielle Projektänderungen führen grundsätzlich zu einer Neueinreichung.
- 3 Von diesem Grundsatz kann die Baubehörde bei geringfügigen Projektänderungen sowie bei Projektanpassungen abweichen, welche sich aus den verschärften Vorschriften bezüglich Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben.

Art. 144g Übertragbarkeit von Kontingenten

- 1 Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und bewilligten Bauprojekt zusammen auf Dritte übertragen werden. Dadurch dürfen die Kontingentsbeschränkungen pro Bauherrschaft nicht umgangen werden.

Art. 144h Verfall der Kontingente

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von 6 Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft.
- 2 Bei einem Verfall rücken die nachfolgenden Bauherrschaften vor unter Beanspruchung des verfallenen Kontingents.
- 3 Die nachfolgenden Bauherrschaften sind vorgängig anzufragen, ob sie an der ursprünglich verfügbaren Baufreigabe festhalten oder nachrücken wollen.
- 4 Verfall und Neuzuweisung an die Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen festgestellt.
- 5 Nach Verfall der Kontingente kann ein neues Kontingentsgesuch gestellt werden, sofern die Baubewilligung noch gültig ist und noch vor ihrem Ablauf die Baufreigabe erfolgen kann. Andernfalls verfällt auch die Baubewilligung.

Art. 144i Sonderregelung für Grossprojekte

- 1 Die Baubehörde kann bei umfangreicheren Grossprojekten Etappierungen anordnen.
- 2 Der Bauherrschaft ist Gelegenheit zur Unterbreitung von Etappierungsvorschlägen zu geben.
- 3 Die Baubehörde legt in der Baubewilligung die Etappierung und die innerhalb der einzelnen Etappen zur Verfügung stehenden Kontingente verbindlich fest mit dem Ziel, möglichst zweckmässige Bauabläufe und für die Gemeinde schonungsvolle Bauabläufe zu ermöglichen.
- 4 Sofern sachlich gerechtfertigt, kann die Baubehörde allgemeine Erschliessungsanlagen und Parkplätze, insbesondere solche in Tiefgaragen, in der ersten Etappe bewilligen.

Art. 144j Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

- 1 Mit den Baugesuchen sind der Gemeinde die Namen und Adressen der an der Bauherrschaft rechtlich oder wirtschaftlich beteiligten Personen (Gesellschafter, Aktionäre, Fiduzianten etc.) und das Ausmass dieser Beteiligung bekannt zu geben.
- 2 Die Gemeinde kann weitergehende sachdienliche Angaben verlangen.
- 3 Solange die Bauherrschaft dieser Obliegenheit nicht oder nicht ausreichend nachkommt, wird das betreffende Baugesuch nicht behandelt.
- 4 Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen. Bei volkswirtschaftlich bedeutenden Hotelprojekten kann die Baubehörde von dieser Einschränkung Ausnahmen gewähren, wenn die Hotelprojekte andernfalls nicht realisiert werden könnten.

Art. 144k Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

- 1 Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Zuweisungsregelung führen, wie unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt.
- 2 Bei rechtswidrigen Zuständen, bei Erschleichung von Kontingenten oder Verhinderung der Erhebung von geschuldeten Lenkungsabgaben wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes in die Wege geleitet.
- 3 Insbesondere kann die Baubehörde bei Erstwohnungen Nutzungszuweisungen an Berechtigte vornehmen und Nutzungsverbote anordnen oder Personen, welche sich wiederholt über die Kontingentsregelung hinweggesetzt haben, von zukünftigen Kontingentsbezügen ausschliessen.

Art. 145 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

- 1 Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente.
- 2 Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 152 Baubeginn und Baufristen (geändert)

- 1 Für Baubeginn und Baufristen gilt das kantonale Recht⁶; für Bauten, die der Zweitwohnungsregelung (Lenkungsabgabe oder Kontingent) unterstehen, gilt Art. 144d BauG.

Art. 162a b) Ergänzende Regelungen (geändert)

- 1 Zur Umsetzung der nachstehend erwähnten Nutzungsvorschriften sind folgende ergänzenden Massnahmen nötig, die neben der Anmerkung nach Art. 162 BauG zusätzlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden:
 - a) (unverändert)
 - b) (unverändert)
 - c) Zur Förderung von Hotels erstellte Wohnungen gemäss Art. 135 Abs. 2 BauG bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung samt Grundbucheintrag; die Wohnnutzung darf frühestens gleichzeitig mit der geförderten Hotelnutzung erstellt werden;
 - d) Mittel aus dem Fonds „Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung“ werden nur mit dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung samt Grundbucheintrag gesprochen.
- 2 Die Baubehörde kann zur Gewährleistung der gemäss lit. a - d vorstehend gewährten baugesetzlichen Vorteile bzw. finanziellen Beiträge weitere zusätzliche Nachweise und Sicherheiten, wie z.B. degressive Bankgarantien oder Rückbauverpflichtungen, verlangen.

II. Bei Art. 54d wird am Schluss von Absatz 3 folgender Satz angefügt:

Bei einer späteren Umnutzung kommt die Regelung von Art. 71c Abs. 1 lit. d BauG⁷ sinngemäss zur Anwendung.

III. Bei Art. 71b wird folgender Absatz 4 ergänzt:

Art. 135 Abs. 2 BauG ist auf den Parzellen innerhalb der KBZ nicht anwendbar.

IV. Betreffend der zu erhebenden bzw. erhobenen Lenkungsabgaben sowie der anzuwendenden Kontingente gelten folgende Übergangsregelungen:

- a) *bei den vor der Urnenabstimmung über diesen Nachtrag unter dem Regime der Planungszone erteilten Baubewilligungen bleibt es unter dem Vorbehalt von anders lautenden Gerichtsurteilen bei einer Lenkungsabgabe von Fr. 200.-- pro m² BGF. Es erfolgen keine Nachbelastungen.*

⁶ Art. 91 KRG, BR 801.100

⁷ DRB 60

- b) bei den nach der Urnenabstimmung über diesen Nachtrag unter dem Regime der Planungszone erteilten Baubewilligungen beträgt die Lenkungsabgabe Fr. 500.--;
- c) die in rechtskräftigen Baubewilligungen bereits zugewiesenen höheren Kontingente bleiben unverändert.

V. Dieser Nachtrag bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.⁸

VI. Dieser Nachtrag gilt auch für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wiesen und tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Er findet auf alle den Wohnungs- und Hotelbau betreffenden Baugesuche Anwendung, die seit dem 15.5.2007 der Gemeinde eingereicht wurden und von der Baubehörde nach diesem Datum bewilligt wurden.

⁸ Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom genehmigt.

Anhang

bezüglich Begriffe der Zweitwohnungsbestimmungen

1. Baubewilligung und Baufreigabe

- 1 Als Baubewilligung gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der festgestellt wird, dass ein Bauvorhaben mit den einschlägigen öffentlichrechtlichen Bau- und Planungsvorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts übereinstimmt und unter Vorbehalt anders lautenden Anordnungen ausgeführt werden darf.
- 2 Als Baufreigabe gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der bestimmt wird, zu welchem Zeitpunkt die kontingentsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausführung der im Bauprojekt vorgesehenen Zweitwohnungen vorliegen.

2. Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

- 1 Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde ihren Lebensmittelpunkt und damit zivilrechtlichen Wohnsitz in Sinne von Art. 23 ZGB haben. Dieser Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die konkreten Lebensinteressen der betreffenden Person erkennen lassen. Nicht entscheidend sind hierfür die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Niederlassungsbewilligung gemäss Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer sowie die Erwerbsbewilligungen gemäss Gesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland.

3. Wohnungsarten

- 1 Als Wohnungen gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.
- 2 Als Erstwohnungen gelten Wohnungen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer Baubewilligungsaufgabe von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- 3 Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Wohnungen, welche vor dem 15. Mai 2007 bewilligt oder als solche vor diesem Zeitpunkt rechtmässig erstellt worden sind.
- 4 Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht der Kategorie von Abs. 2 und 3 angehörenden Wohnungen, welche aufgrund einer Baubewilligungsaufgabe uneingeschränkt auch von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden dürfen.

4. Projektarten

- 1 Als Grossprojekte gelten Bauvorhaben, welche mehr als 1000 m² BGF für Zweitwohnungen vorsehen, als Kleinprojekte solche bis 1000 m² BGF.

5. Relevante bauliche Massnahmen und Umnutzungen

- 1 Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
- 2 Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.
- 3 Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück ausserhalb des gleichen Grundrisses bzw. ausserhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.
- 4 Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.
- 5 Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.
- 6 Als Umnutzung gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von Erstwohnungen und von hotelmässig bzw. hotelähnlich genutzten Raumeinheiten zur Zweitwohnungsnutzung.
- 7 Als Projektänderungen gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

6. Hotels

- 1 Die Hotels in Form von klassischen Hotels sowie hotelähnlichen Betrieben ohne und mit Stockwerkeigentum sind in Art. 54 bzw. 54 a -c definiert.

Nachtrag II zur Ausführungsverordnung zum Baug der Landschaft Davos Gemeinde

Vom Kleinen Landrat am 2010 erlassen

I. Die Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde vom 17. Oktober 2000¹ wird wie folgt geändert:

Art. 3 (geändert)

- 7a. Berechnung der AZ-Kontingente für Zweit- und Erstwohnungsanteile, wobei nur BGF der Wohnungen zu berücksichtigen ist, aber keine allgemeine Erschliessungen;
- 7b. Auskunft über die tatsächlichen wirtschaftlichen Berechtigten bei Bauherrschaften, wegen der Anrechnung der Kontingente²;

IIIa. Vollzug Zweitwohnungskontingente und Lenkungsabgaben (neu)

Art. 13a (neu)

Rangfolge für
Kontingents-
zuteilung

Projektänderungen, die keine Änderung der Kontingentsflächen (Wohnflächen) zur Folge haben, wie innere Wände verschieben, einzelne Fenster verändern, führen nicht dazu, dass ein Projekt aus der Rangfolge bei der Kontingentsbeanspruchung fällt, auch wenn es nochmals ausgeschrieben wird; andernfalls gilt die Projektänderung als wesentlich und das Gesuch fällt aus der bisherigen Rangfolge heraus.

Bei gleichzeitigem Eingang von Baugesuchen und fehlendem Kontingent entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den zuständigen Departementsvorsteher im Beisein der betreffenden Bauherrschaften.

Art. 13b (neu)

Etappierung
a) Grundsatz

Die Baubehörde legt in der Baubewilligung die Etappierung und die innerhalb der einzelnen Etappen zur Verfügung stehenden Kontingente verbindlich fest, mit dem Ziel, möglichst zweckmässige Bauabläufe und für die Gemeinde schonungsvolle Überbauungen zu erreichen.

Dabei ist auf eine ausgewogene und zweckmässige Verteilung der Kontingente unter den verschiedenen Bauherrschaften zu achten.

Art. 13c (neu)

b) Gross-
projekte

Bei Grossprojekten, die zu etappieren sind³, legt die Baubehörde den Etappenplan für jede einzelne Bauherrschaft verbindlich fest. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.

Gestattet die Baubehörde die Errichtung der Gebäudehülle, damit ein rationeller Bauablauf unter möglichst geringer Beeinträchtigung der Nachbarn möglich ist, so stellt sie sicher, dass weder Wohnungstüren noch Innenausbau ausgeführt werden.⁴

Die Wohnungen dürfen nur im Rahmen der tatsächlich vorhandenen Kontingente bezugsbereit ausgebaut werden. Dazu ist bei der Baubehörde jährlich im Voraus ein entsprechendes schriftliches Gesuch einzureichen.

¹ DRB 60.05

² Art. 129 BauG; DRB 60

³ Art. 135 BauG; DRB 60

⁴ Art. 136 Abs. 3 BauG; DRB 60

Art. 13d (neu)

Baubeginn Ein bewilligtes Bauvorhaben, das unter die Kontingentsregelung fällt, ist innert 6 Monaten in Angriff zu nehmen.

Fällt der Ablauf der 6-Monatsfrist in die Winterpause¹, so ist der Bau spätestens am 1. April bzw. am Osterdienstag zu beginnen.

Allfällige Rechtsmittelverfahren verlängern diese Frist entsprechend.

Art. 13e (neu)

Hotels Bei Umnutzungen von Hotels ist eine Verrechnung zwischen abgebrochener und neuer Nutzfläche für Hotels im Rahmen des Gesetzes möglich, wobei die Art. 54ff. BauG² zwingend erfüllt sein müssen.

Bei hotelähnlichen Betrieben im Sinne von Art. 54ff. BauG³ sind die entsprechenden Anmerkungen auf allen relevanten Grundbuchblättern anzubringen.

Art. 13f (neu)

Verwendung Die Erträge aus der Lenkungsabgabe werden im Sinne der zugrundeliegenden Ge-
Lenkungsabgabe setzesbestimmungen⁴ wie folgt verwendet:

- a) Grundsatz
- a) Erstellung, Unterhalt und Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Wohnungen;
 - b) Beiträge an Dritte, welche Erstwohnungen erstellen und unterhalten;
 - c) Einräumung oder Verbilligung von Baurechten für die Erstellung von Erstwohnungen;
 - d) Die Verwendungszwecke gemäss lit. a - c gelten sinngemäss auch für die Förderung von Gewerbeflächen.

Die Erträge aus den Lenkungsabgaben können in Form von Darlehen, Zinsverbilligungen oder als einmalige Beiträge ausgerichtet werden.

Art. 13g (neu)

b) Mass der Die Förderbeiträge werden nach erstellter BGF pro m² wie folgt bemessen:

- Förderung
- a) Neubauten von Erstwohnungen Fr. 190.00;
 - b) Umbau und Sanierung von Erstwohnungen Fr. 190.00;
 - c) Neubau von Gewerbeflächen Fr. 150.00;
 - d) Umbau und Sanierung von Gewerbeflächen Fr. 150.00;

Bei Einhaltung des ordentlichen Minergiestandards werden die Beiträge gemäss lit. a und b um 10 % erhöht.

Unabhängig von der Art der Ausrichtung der Beiträge⁵ darf der Gesamtbeitrag nicht höher sein als das Produkt aus geförderter BGF und Förderbeitrag pro m².

Art. 13h (neu)

c) Verfahren Gesuche für Förderbeiträge sind der kommunalen Finanzverwaltung einzureichen.

Die Gesuchsteller sind verpflichtet, alle zur Beurteilung nötigen Unterlagen einzureichen und ergänzende Auskünfte zu erteilen.

Vorhaben, die bereits vor der Gesuchseinreichung begonnen wurden, erhalten keine Förderbeiträge.

¹ Art. 154 Abs. 2 BauG; DRB 60

² DRB 60

³ DRB 60

⁴ Art. 137ff. BauG; DRB 60

⁵ Art. 13g Abs. 1 lit. a -c; DRB 60.05

Art. 13i (neu)

d) Abrechnung Bei Neubauten kann der Inhaber der Baubewilligung die effektiv zu entrichtende Lenkungsabgabe bis zur Bauabnahme aufgrund der erstmaligen Nutzung bzw. des entsprechenden Grundbucheintrags der einzelnen Wohnungen abrechnen.

Die Lenkungsabgabe für von der Bauherrschaft bzw. dem Inhaber der Baubewilligung an Dritte übertragene Wohnungen wird nicht zurückerstattet¹; dies gilt auch für Wohnungen, die am Bau beteiligte Handwerker übernehmen.

Art. 13k (neu)

Kontrolle und Verzeichnis Die Baubehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung. Die betroffenen Grundeigentümer und Wohnungsbenützer haben die entsprechenden Kontrollen zu dulden.

Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente.

Art. 13l (neu)

Wohneinheitenregister Zur Steuerung und Kontrolle des Zweitwohnungsbaus sowie zur Erhebung der Lenkungsabgaben wird von der Gemeinde ein Wohneinheitenregister geführt, welches mindestens folgende Angaben enthält:

- a) Altrechtliche und neurechtliche Erst- und Zweitwohnungen;
- b) Zahlen zum Stand der Kontingente;
- c) Wohneinheiten in Hotels;
- d) Kontingentsfreie Wohnungen und Erweiterungen bestehenden Wohnraums;
- e) übrige Wohneinheiten.

Dieses Register ist öffentlich und kann von jedermann eingesehen werden; die Eigentümer der Wohneinheiten können verpflichtet werden, die zur Führung des Registers nötigen Angaben bekanntzugeben.

Art. 13m (neu)

Anpassung der Kontingente Abgaben Der Kleine Landrat unterbreitet dem Grossen Landrat jeweils auf Beginn des zweiten Jahres der Amtsperiode einen Antrag auf Anpassung oder Beibehaltung der Höhe der Kontingente und der Lenkungsabgaben.

II. Dieser Nachtrag tritt gleichzeitig mit dem Nachtrag VI zum BauG betreffend Zweitwohnungsbau in Kraft.

¹ Art. 138 BauG; DRB 60



LANDSCHAFT DAVOS GEMEINDE

Protokoll

der Sitzung der Raumplanungskommission des Grossen Landrates

vom 09. Februar 2010, 17.00 Uhr, Sitzungszimmer 11

Teilnehmer

Mitglieder des Grossen Landrates:

S. Valär, Präsident
Hp. Ambühl
H. Bernhard
H. Eidenbenz
H. Fopp
H. Mani
St. Walser ab 18.15 Uhr anwesend

Vertreter der Verwaltung:

H.P. Michel, Landammann
C. Deragisch, Gemeindecarchitektin
H.P. Hefti, Leiter Forstbetrieb
Dr. St. Staub, Rechtskonsulent
S. Koch, Protokoll
Dr. O. Bänziger, ext. Rechtsberater

Entschuldigt:

Traktanden:

1. Begrüssung

Landrat S. Valär begrüsst die anwesenden Damen und Herren zur heutigen Sitzung.

2. Protokoll der Sitzung vom 15. April 2009

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

Der Präsident begrüsst H. Mani als neues Mitglied der Kommission.

3. Wildruhezonen - Vorberatung zuhanden des Grossen Landrates

C. Deragisch informiert kurz über den aktuellen Stand. Die Wildruhezonen wurden öffentlich zur Mitwirkung Aufgelegt und es sind keine Eingaben eingegangen.

H.P. Michel weist darauf hin, dass es wichtig sein wird die Wildruhezonen gut zu signalisieren, Hinweise zu machen und vor allem Kontrollen durchzuführen.

H.P. Hefti erläutert kurz die wichtigsten Änderungen und Neuerungen.

Eintretensdiskussion

Die Kommission tritt einstimmig auf das vorliegende Geschäft ein.

Detailberatung

Die Art 81 und Art. 81a gem. Nachtrag VII zum BauG werden in der vorliegenden Fassung von der Kommission einstimmig verabschiedet.

Der Antrag des KLR an den GLR wird per Mail an die Vorberatingskommission zur Kenntnis gesandt. Sollten gegenüber der heute beratenen Fassung durch den KLR Änderungen vorgenommen werden, wird nochmals eine Sitzung einberufen.

4. Information betr. Hotelbonus

C. Deragisch informiert, dass man über das ganze Gemeindegebiet Davos inkl. Wiesen zur Förderung von Hotels den Hotelbonus einführen möchte und nicht nur wie in der letzten Revision im Bereich der Hotels, welche sich entlang der Promenade und oberhalb dieser befinden.

In den letzten Jahren hat der KLR immer wieder Ausnahmen bewilligt wie z.B. beim Golfhotel Waldhaus für den Wellnessbereich sowie beim Hotel Cresta für die Erweiterung des Speisesaals mit einem Wintergarten.

In Zukunft sollen alle Hotels von dem 20% AZ-Bonus profitieren können. Die Auflagen und Vorschriften sollen die gleichen sein, siehe BauG Art. 120, Bereich Hotels.

H.P. Michel weist darauf hin, dass die Ausnahmen immer mit einem schlechten Gefühl erteilt wurden, diese jedoch für die Förderung der Hotels eine gute Sache waren. Aus diesem Grund soll der Hotelbonus für das ganze Gemeindegebiet eingeführt werden.

5. Zweitwohnungsbau - Vorberatung zuhanden des Grossen Landrates

Antrag des Kleinen Landrates Umsetzung der Motion vom Juli 2008 betr. Ergänzung BauG mit massvollen Zweitwohnungen und Fördermassnahmen für Hotels und Wohnungen für Einheimische

H.P. Michel begrüsst speziell Dr. O. Bänziger als Baurechtsspezialisten zu diesem Traktandum.

Eintretensdiskussion

H.P. Michel erläutert die politischen Beweggründe für den Antrag des KLR.

Daraufhin eröffnet S. Valär die Eintretensdebatte. Nach kurzer Diskussion tritt die Kommission mit 6:0 Stimmen einstimmig auf das Geschäft ein (St. Walser war zu diesem Zeitpunkt noch nicht anwesend).

Detailberatung

Nachtrag VI zum BauG

Zu Art. 130 und 141 Abs. 3 wird der Antrag auf eine verkürzte Nutzungspflicht von 15 Jahren gestellt; diesem Antrag wird mit 4 zu 2 Stimmen zugestimmt.

Mehrheitssprecher S. Valär

Minderheitssprecher H. Eidenbenz

Beim Art. 135 Abs 1 und 140 Jahreskontingente stellt H. Eidenbenz den Antrag von 4'500 m2 BGF und H. Bernhard für 6'500 m2 BGF.

Der Antrag von H. Eidenbenz erhält 1 Stimme und der Antrag von H. Bernhard 6 Stimmen.

Dem Antrag von H. Bernhard wird mit 5:2 Stimmen gegen den Antrag des KLR zugestimmt.

Mehrheitssprecher S. Valär (6'500 m2)

Minderheitssprecher S. Walser (6'000 m2)

Der Antrag von H. Mani betreffend Verteilung des Kontingents in Art. 135 Abs. 1 lit. a und b für 4'500 m2 BGF für Grossprojekte und 2'000 m2 BGF für Kleinprojekte stimmt die Kommission mit 7:0 zu.

Die Kommission unterbricht die Detailberatung nach Art. 143 und setzt diese an der nächsten Sitzung fort.

6. Varia

H.P. Michel informiert, dass der KLR rechtliche Abklärungen betr. einer möglichen Rückzahlung der erhobenen Lenkungsabgabe in Auftrag gegeben hat. An der nächsten Sitzung kann voraussichtlich darüber informieren werden.

7. Nächste Termine

Nächste Sitzungen:

Dienstag, 02. März 2010 um 17.00 Uhr, Rathaus, Sitzungszimmer 11 (Fortsetzung der Detailberatung zum Zweitwohnungsbau)

Montag, 08. März 2010 um 17.00 Uhr, Rathaus, Sitzungszimmer 11

Schluss der Sitzung am 09.02.10 um 20.10 Uhr

Davos, 12. Februar 2009

Für das Protokoll:


Susanna Koch

Verteiler:

- Mitglieder Raumplanungskommission Grosser Landrat
- Kleiner Landrat (via Auflage)
- Frau Silvia Jacquin



LANDSCHAFT DAVOS GEMEINDE

Protokoll

der Sitzung der Raumplanungskommission des Grossen Landrates

vom 02. März 2010, 17.00 Uhr, Sitzungszimmer 11

Teilnehmer

Mitglieder des Grossen Landrates:

S. Valär, Präsident
Hp. Ambühl
H. Bernhard
H. Eidenbenz
H. Fopp
H. Mani
St. Walser

Vertreter der Verwaltung:

H.P. Michel, Landammann
C. Deragisch, Gemeindecarchitektin
St. Staub, Rechtskonsulent
M. Schnyder, Protokoll

O. Bänziger, externer Vertreter der Gemeinde

Entschuldigt:

Traktanden:

1. Begrüssung

Landrat S. Valär begrüsst die anwesenden Damen und Herren zur heutigen Sitzung.

2. Protokoll der Sitzung vom 09. Februar 2010

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

S. Valär verlangt, dass in Zukunft alle notwendigen Unterlagen spätestens eine Woche vor dem jeweiligen Sitzungstermin an die Kommissionsmitglieder versandt werden.

3. Zweitwohnungsbau – Fortsetzung der Detailberatung zu Nachtrag VI zum BauG betreffend Zweitwohnungsbau

Vorberatung Geschäft zuhanden des Grossen Landrates

Detailberatung

Nachtrag VI zum BauG

Beim Art. 131 Abs. 1 soll in der Klammer die erste Wendung "fehlende Nachfrage für Erstwohnungen" gestrichen werden. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Die in Art. 141 Abs. 3 erwähnte Dauer von 20 Jahren wurde mit der Änderung auf 15 Jahren in Art. 130 anlässlich der Sitzung vom 09.02.2010 abgestimmt. Bei Zustimmung des Grossen Landrates zu dieser Änderung würden daher in allen anderen betroffenen Artikeln ebenfalls 20 Jahre durch 15 Jahre ersetzt.

Zu Art. 143 Abs. 5 und 144 Abs. 2 werden O. Bänziger und St. Staub gemäss gewalteter Diskussion (u.a. Abstimmung in der Kommission mit 5:2 Stimmen Sanierungen nicht zu fördern) eine neue Formulierung ausarbeiten und diese den Kommissionsmitgliedern per Mail vor der nächsten Sitzung zukommen lassen.

Mehrheitssprecher: S. Valär

Minderheitssprecher: St. Walser

Zu Art. 144d Absatz 3 und Art. 144f Abs. 3 sind vom DVS Präzisierungswünsche über RA Bänziger eingegangen. Diese Formulierungen werden den Kommissionsmitgliedern per Mail vor der nächsten Sitzung ebenfalls zugestellt.

Zu Ziff. IV. werden O. Bänziger und St. Staub gemäss gewalteter Diskussion eine Ergänzung der aktuellen Formulierung ausarbeiten, wonach eine freiwillige Rückzahlung aufgrund eines Beschlusses des Souveräns auch noch möglich ist; dieser Vorschlag wird den Kommissionsmitgliedern per Mail vor der nächsten Sitzung auch noch zugestellt.

Im Anhang zum Nachtrag VI wird eine Ziffer 7 betreffend Definition "Gewerbe" durch O. Bänziger ausgearbeitet und den Kommissionsmitgliedern per Mail vor der nächsten Sitzung zugestellt.

Die Kommission diskutiert weiters den Nachtrag II zur Ausführungsverordnung des Baugesetzes, der in die abschliessende Kompetenz des Kleinen Landrates fällt. Sie ersucht den Kleinen Landrat dort im Sinne der gewalteten Diskussion und der Beschlüsse der Kommission die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen. Der Landammann sichert dies zu; der Kleine Landrat werde diese Ausführungsbestimmungen, wenn der def. Gesetzestext vorliegt, entsprechend überarbeiten.

4. Varia

Keine Wortmeldungen.

5. Nächste Termine

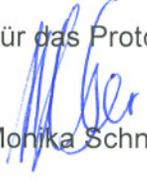
Nächste Sitzungen:

Montag, 08. März 2010 um 17.00 Uhr, Rathaus, Sitzungszimmer 11

Schluss der Sitzung am 02.03.10 um 20:30 Uhr

Davos, 04. März 2010

Für das Protokoll:


Monika Schnyder

Verteiler:

- Mitglieder Raumplanungskommission Grosser Landrat
- Kleiner Landrat (via Auflage)
- Frau Silvia Jacquin



LANDSCHAFT DAVOS GEMEINDE

Protokoll

der Sitzung der Raumplanungskommission des Grossen Landrates

vom 08. März 2010, 17.00 Uhr, Sitzungszimmer 11

Teilnehmer

Mitglieder des Grossen Landrates:

S. Valär, Präsident
Hp. Ambühl
H. Bernhard
H. Eidenbenz
H. Fopp ab 17.10 Uhr
H. Mani
St. Walser

Vertreter der Verwaltung:

H.P. Michel, Landammann
C. Deragisch, Gemeindecarchitektin
St. Staub, Rechtskonsulent
S. Koch, Protokoll

Entschuldigt:

Traktanden:

1. Begrüssung

Landrat S. Valär begrüsst die anwesenden Damen und Herren zur heutigen Sitzung.

2. Protokoll der Sitzung vom 02. März 2010

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

3. Zweitwohnungsbau – Fortsetzung der Detailberatung zu Nachtrag VI zum BauG betreffend Zweitwohnungsbau

Vorberatung Geschäft zuhanden des Grossen Landrates

Detailberatung

Nachtrag VI zum BauG

Art. 144 Abs. 2 Verwendung der Lenkungsabgabe

Formulierung der Mehrheit:

Die Fondmittel sind primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben bestimmt. Besteht hierfür auf ab-

sehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrats ein Teil dieser Mittel, max. aber 50% und während max. 4 Jahren, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden.

Formulierung der Minderheit:

Die Fondsmittel sind für Massnahmen zur Förderung der dauerhaften Verfügbarkeit von preisgünstigen Erstwohnungen und Gewerbeflächen einzusetzen. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrats ein Teil dieser Mittel, max. aber 50% und während max. 4 Jahren, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden.

Die Formulierung der Mehrheit erhält 6:1 Stimmen.

Mehrheitssprecher: S. Valär

Minderheitssprecher: St. Walser

Art. 144d Abs. 3 Zurückstellen der Baufreigabe und Art. 144f. Abs. 3 Projektänderungen

Art.144d Abs. 3

Bei einer Zurückstellung beginnt die Frist für die Bausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) erst ab Baufreigabe zu laufen. Verlängert sich dadurch die ordentliche 1-jährige Gültigkeitsdauer der Baubewilligung, darf diese nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass bis zur Baufreigabe nicht verschärfte Vorschriften bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz in Kraft treten. Ist dies der Fall, dann setzt die Baubehörde der Bauherrschaft Frist, um ein Gesuch für eine entsprechende Projektanpassung bzw. -änderung einzureichen mit der Androhung, dass Baubewilligung und Kontingent sonst verfallen.

Art. 144f Abs.3

Von einer Neueinreichung ist bei geringfügigen Projektänderungen abzusehen und ausserdem bei Projektanpassungen bzw. Änderungen, welche sich aus den seit der Baubewilligungserteilung in Kraft getretenen verschärften Vorschriften bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben.

Den Änderungen stimmt die Kommission einstimmig zu.

IV a) Betreffend der zu erhebenden bzw. erhobenen Lenkungsabgaben

IV a)

bei den vor der Urnenabstimmung über diesen Nachtrag unter dem Regime der Planungszone erteilten Baubewilligungen bleibt es unter dem Vorbehalt von anders lautenden Gerichtsurteilen oder anderslautenden Entscheiden des Soveräns (freiwillige Rückerstattung) bei einer Lenkungsabgabe von Fr. 200.-- pro m² BGF. Es erfolgen keine Nachbelastungen.

Im Ausstand von S. Valär wird der Änderung VI a) einstimmig zugestimmt.

Anhang bezüglich Begriffe der Zweitwohnungsbestimmungen 7. Gewerbe

7. Gewerbe

- 1 Als Gewerbetriebe gelten Betriebe, welche durch Handarbeit, durch Maschinen oder andere Hilfsmittel Materialien aller Art bearbeiten oder verarbeiten, wie z.B. Schreinereien, Zimmereien, Spenglereien, Metzgereien, Bäckereien und dgl. mehr.
- 2 Unter diesem Titel können auch Forschungsanstalten in der Form von institutionalisierten Unternehmen aus dem Bereich der Wissenschaft gefördert werden (vgl. Art. 68 BauG).
- 3 Nicht als Gewerbe gelten Landwirtschafts- und Gastgewerbebetriebe sowie generell Dienstleistungsbetriebe.

Der Formulierung 1-3 stimmt die Kommission einstimmig zu.

Da kein Rückkommensantrag gestellt wird, schreitet der Kommissionspräsident zu den Schlussabstimmungen.

1. Der Antrag des KLR, der Nachtrag VI zum BauG sei zuhanden der Volksabstimmung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen zu verabschieden, wird von der Kommission einstimmig angenommen.
2. Dem Antrag des KLR, die vom Grossen Landrat erheblich erklärte Motion von Peter Engler betr. Zweitwohnungsbau sei als erledigt am Protokoll abzuschreiben, stimmt die Kommission einstimmig zu.

4. Info Bergbahnperimeter

C. Deragisch präsentiert den Bergbahnperimeter und Fragen werden beantwortet.

5. Varia

Betr. Wildruhezone Asyl wird mit H.P. Ambühl ein Termin betr. Vernehmlassung vereinbart.

6. Nächste Termine

Nächste Sitzung:
Mittwoch, 31. März 2010 um 18.00 Uhr, Rathaus, Sitzungszimmer 11

Schluss der Sitzung am 08.03.10 um 20:30 Uhr

Davos, 10. März 2010

Für das Protokoll:



Susanna Koch

Verteiler:

- Mitglieder Raumplanungskommission Grosser Landrat
- Kleiner Landrat (via Auflage)
- Frau Silvia Jacquin

Nachtrag VI zum Baugesetz der Gemeinde Davos

Zusammenstellung der Änderungsvorschläge der Raumplanungskommission (Beilage zum Beschluss des KLR betreffend Stellungnahme zu den Kommissionsbeschlüssen vom 16.3.2010)

Art. 130 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

- 1 Die im Rahmen dieses Gesetzes der Erstwohnungspflicht unterstellten Wohnungen dürfen frühestens nach 15 Jahren Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Für die dannzumalige Umwandlung bedarf es einer Bewilligung der Baubehörde.
- 2 Die Beweispflicht für die 15 jährige Nutzungsdauer obliegt den Eigentümern.

Art. 131 Ausnahmen von der Erstwohnungspflicht

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.

Art. 135 Jahreskontingente der Gemeinde

- 1 Das Jahreskontingent der Gemeinde für Zweitwohnungen beträgt max. 6'500 m² BGF und wird wie folgt aufgeteilt:
 - a) max. 4'500 m² BGF für Zweitwohnungen in Grossprojekten;
 - b) max. 2'000 m² BGF für Zweitwohnungen in Kleinprojekten.

Art. 141 Gegenstand der Lenkungsabgabe

- 3 Von der Lenkungsabgabe befreit sind Umwandlungen der 15 Jahre genutzten Erstwohnungen in Zweitwohnungen sowie die zur Finanzierung von Hotels erstellten Zweitwohnungen mit den hierfür festgelegten Prozentsätzen (max. 20% bzw. 10% der anrechenbaren BGF).

Art. 144 Verwendung der Lenkungsabgabe

Mehrheitsantrag:

- 2 Die Fondsmittel sind primär zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Erstellung von neuen Gewerbebetrieben bzw. zur Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben bestimmt. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrats ein Teil dieser Mittel, max. aber 50% und während max. 4 Jahren, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden.

Minderheitsantrag:

2 Die Fondsmittel sind für Massnahmen zur Förderung der dauerhaften Verfügbarkeit von preisgünstigen Erstwohnungen und Gewerbeflächen einzusetzen. Besteht hierfür auf absehbare Zeit kein Bedarf, kann durch Beschluss des Grossen Landrats ein Teil dieser Mittel, max. aber 50% und während max. 4 Jahren, dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden.

Art. 144b Umwandlungsgesuche

1 Für die Umwandlung einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung bedarf es eines Kontingentsgesuchs, welches erst nach Ablauf der 15-jährigen Nutzung als Erstwohnung gestellt werden kann.

Art. 144d Zurückstellen der Baufreigabe

3 Bei einer Zurückstellung beginnt die Frist für die Bauausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) erst ab Baufreigabe zu laufen. Verlängert sich dadurch die ordentliche 1-jährige Gültigkeitsdauer der Baubewilligung, darf diese nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass bis zur Baufreigabe nicht verschärfte Vorschriften bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz in Kraft treten. Ist dies der Fall, dann setzt die Baubehörde der Bauherrschaft Frist, um ein Gesuch für eine entsprechende Projektanpassung bzw. -änderung einzureichen mit der Androhung, dass Baubewilligung und Kontingent sonst verfallen.

Art. 144e Sicherung der Erstwohnungspflicht

3 Nach Rechtskraft der Bewilligung für die Umwandlung der 15 Jahre effektiv genutzten Erstwohnungen in Zweitwohnungen veranlasst die Baubehörde die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

Art. 144f Projektänderungen

3 Von einer Neueinreichung ist bei geringfügigen Projektänderungen abzusehen und ausserdem bei Projektanpassungen bzw. Änderungen, welche sich aus den seit der Baubewilligungserteilung in Kraft getretenen verschärfen Vorschriften bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben.

IV. Betreffend der zu erhebenden bzw. erhobenen Lenkungsabgaben sowie der anzuwendenden Kontingente gelten folgende Übergangsregelungen:

a) bei den vor der Urnenabstimmung über diesen Nachtrag unter dem Regime der Planungszone erteilten Baubewilligungen bleibt es unter dem Vorbehalt von anders lautenden Gerichtsurteilen oder anders lautenden Entscheiden des Souveräns (freiwillige Rückerstattung) bei einer Lenkungsabgabe von Fr. 200.-- pro m² BGF. Es erfolgen keine Nachbelastungen.

Anhang

bezüglich Begriffe der Zweitwohnungsbestimmungen

7. Gewerbe (neu)

- 1 Als Gewerbebetriebe gelten Betriebe, welche durch Handarbeit, durch Maschinen oder andere Hilfsmittel Materialien aller Art bearbeiten oder verarbeiten, wie z.B. Schreinereien, Zimmereien, Spenglereien, Metzgereien, Bäckereien und dgl. mehr.
- 2 Unter diesem Titel können auch Forschungsanstalten in der Form von institutionalisierten Unternehmen aus dem Bereich der Wissenschaft gefördert werden (vgl. Art. 68 BauG).
- 3 Nicht als Gewerbe gelten Landwirtschafts- und Gastgewerbebetriebe sowie generell Dienstleistungsbetriebe.



Kleiner Landrat Landschaft Davos Gemeinde

SITZUNG VOM
16.09.2010

MITGETEILT AM
19.03.2010

PROTOKOLL-NR
10-1307

REG.-NR.
B1.1

An den Grossen Landrat

Stellungnahme zu den Beschlüssen der Raumplanungskommission des Grossen Landrates betreffend „Nachtrag VI zum BauG betreffend Regelungen zum Zweitwohnungsbau“

Der Kleine Landrat hat die Protokolle der Vorberatungskommissions-Sitzungen vom 9. Februar 2010 sowie vom 2. und 8. März 2010 zur Kenntnis genommen. Bevor der Kleine Landrat zu den einzelnen Anträgen der Vorberatungskommission Stellung nimmt, ist noch folgender Hinweis zur Botschaft vom 16. Februar 2010 zu machen: Auf Seite 15 unter dem Titel "4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren" müsste es am Schluss auch 6'000 m² heissen und nicht 5'500 m².

A) Änderungen am Nachtrag VI zu BauG der Landschaft Davos

- Art. 130: Nutzungsdauer nur 15 Jahre
(ist bei Annahme in diversen weiteren Artikeln zu ändern) KLR hält an seinem Antrag fest und unterstützt damit die Kommissionsminderheit
- Art. 131 Abs. 1: KLR unterstützt den Antrag der Kommission
- Art. 135 Abs. 1 und 140:
Jahreskontingent 6'500 m² KLR hält an seinem Antrag fest und unterstützt damit die Kommissionsminderheit
- Art. 135 Abs. 1 lit. a und b: Verteilung Kontingente KLR hält an seinem Antrag fest
- Art. 144 Abs. 2: KLR unterstützt den Antrag der Kommissionsminderheit
- Art. 144d Abs. 3 und 144f Abs. 3: KLR unterstützt den Antrag der Kommission
- IV. lit. a KLR unterstützt den Antrag der Kommission
- Anhang zum Gesetz, Ziff. 7 KLR unterstützt den Antrag der Kommission

B) Nachtrag II zu den Ausführungsbestimmungen zum BauG

Der Kleine Landrat bestätigt, dass er die Ausführungsbestimmungen nach der Beschlussfassung des Gesetzes und dem Abschluss des Genehmigungsverfahrens entsprechend anpassen wird.

LANDSCHAFT DAVOS GEMEINDE

NAMENS DES KLEINEN LANDRATES

Der Landammann

Der Landschreiber


Hans Peter Michel


Michael Straub

Beilagen:

- Protokoll der Sitzung der Raumplanungskommission des Grossen Landrates vom 9. Febr. 2010
- Protokoll der Sitzung der Raumplanungskommission des Grossen Landrates vom 2. März. 2010
- Protokoll der Sitzung der Raumplanungskommission des Grossen Landrates vom 8. März. 2010
- farbliche Zusammenstellung der von der Raumplanungskommission vorgenommenen Änderungen



Kleiner Landrat Landschaft Davos Gemeinde

SITZUNG VOM
02.03.2010

MITGETEILT AM
04.03.2010

PROTOKOLL-NR
10-1283

REG.-NR.
V2

An den Grossen Landrat

Verkehrsberuhigungskonzept 2010

Verkehrsplanung allgemein

Bei der Verkehrsplanung stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung:

Richtplanung	Zur Zeit in Bearbeitung
Erschliessungsplanung	Teil Verkehr, vom Grossen Landrat 1998 beschlossen Teil Baulinien, vom Grossen Landrat 2001 beschlossen
Parkierungskonzept	Vom Grossen Landrat 2006 genehmigt
Radwegkonzept	Vom Grossen Landrat 1993 genehmigt
Fusswegkonzept	Vom Grossen Landrat 1993 genehmigt
Beruhigungskonzept	Überarbeitung 2010

Im Hinblick auf die eingeführten und noch geplanten Verkehrsberuhigungsmassnahmen hat der Verkehrsplaner Peter Hartmann das Verkehrsberuhigungskonzept von 1993 überarbeitet.

Stand Verkehrsberuhigung heute

Bis Ende 2009 wurden auf dem Gemeindegebiet zehn Tempo 30 Zonen realisiert:

- 1995: Zone Dorfstrasse: Dorfstrasse / Sandstrasse / Alte Flüelastrasse
- 2000: Zone Brämabüelstrasse: Brämabüelstrasse / Skistrasse / Dammstrasse
- 2002: Zone Obere Strasse: Obere Strasse / Platzstrasse / Oberwiesstrasse
- 2003: Zone Bündaquartier: Mühlestrasse / Bündastrasse / Museumstrasse / Seehornstrasse
- 2004: Zone Wiesen 1: Obergasse / Bodaweg / Büelweg
- 2004: Zone Wiesen 2: Aussergasse / Riedweg
- 2004: Zone Wiesen 3: Schluochtweg
- 2007: Zone Scalettastrasse: Scalettastrasse / Richtstattweg / Bobbahnstrasse
- 2008: Zone Clavadel: Clavadelerstrasse
- 2009: Zone Matta- / Hertistrasse: Mattastrasse / Hertistrasse

Verkehrskonzept 2010

Anfangs 2009 wurden, zusätzlich zu den realisierten Tempo 30 Zonen, Gutachten für drei weitere Tempo 30 Zonen eingereicht und im Mai 2009 von der zuständigen kantonalen „Kommission für abweichende Höchstgeschwindigkeiten“ genehmigt:

- 2009: Zone Laret: Lareterstrasse
- 2009: Zone Horlauben: Horlaubenstrasse
- 2009: Zone Bündaquartier: Erweiterung um die westliche Mühlestrasse

Der Kleine Landrat wartet noch mit der Umsetzung dieser Massnahmen bis das Verkehrsberuhigungskonzept 2010 genehmigt ist.

Der Kleine Landrat beantragte im Juni 2009 bei der Kantonsregierung einen Versuch mit einer sogenannten „Flanierzone“ auf der Promenade in Davos Platz. Die Antwort der Regierung steht noch aus

Mit dem Verkehrsberuhigungskonzept sollen im Raum Dorf / Platz und in den Fraktionen im Netz der öffentlichen Strassen folgende Tempo 30 Zonen neu eingeführt werden:

- Tempo 30 Zone Dischmastrasse im zentralen Abschnitt der Strasse
- Tempo 30 Zone Salzgäbastrasse westlich der Promenade Dorf
- Tempo 30 Zone Reginaweg zwischen Promenade und Talstrasse
- Tempo 30 Zone Zentrum zwischen Promenade und Talstrasse
- Tempo 30 Zone Schatzalpstrasse westlich der Oberen Strasse
- Tempo 30 Zone Riedstrasse / Flurstrasse / Mittelstrasse östlich Talstrasse
- Tempo 30 Zone Grünenstrasse westlich der Promenade Platz
- Tempo 30 Zone Ducanstrasse / Wildenerstrasse / Untere Albertistrasse
- Tempo 30 Zone Frauenkirch Lengmatte in der nördlichen Lengmatte
- Tempo 30 Zone Glaris westlich des Landwassers
- Tempo 30 Zone Monstein ab dem Siedlungsbeginn
- Tempo 30 Zone Wiesen Hauptstrasse

Tempo 30 Zone Mattastrasse

Der Kleine Landrat hat 2009 auf der Mattastrasse / Hertistrasse die Tempo 30 Zone eingeführt. Im Abschnitt Haus Bianchi (beim Hotel Waldhhus) bis Kreuzung Dischmastrasse ist die Verkehrsberuhigungsmassnahme auf wenig Verständnis gestossen und wird von den Automobilisten wenig akzeptiert, weil kein Siedlungsgebiet vorhanden ist. Der Kleine Landrat sieht deshalb vor, auf dem erwähnten Abschnitt wieder die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h zuzulassen. Der Grosse Landrat beschloss am 1. Juli 2004 im Rahmen der Projektgenehmigung der Sanierung der Mattastrasse zur Sicherung des Golfbetriebes und der Fussgänger bauliche Massnahmen. An drei Stellen wurden jeweils von Mai bis Oktober „Blumenkisten“ aufgestellt. Der Kleine Landrat will in Zukunft auf diese Massnahmen verzichten.

Überprüfung der baulichen Massnahmen bei Tempo 30 Zonen

Seit 1995 wurden in der Gemeinde Davos zehn Tempo 30 Zonen realisiert. Bei folgenden Tempo 30 Zonen sind bauliche Massnahmen bzw. „Blumenkisten“ Bestandteil der kantonalen Bewilligung: Zone Dorfstrasse, Zone Obere Strasse und Zone Brämabüelstrasse. Seit 2002 gelten neue Anforderungen an Tempo 30 Zonen. Die baulichen Massnahmen sind sehr aufwendig und behindern die Schneeräumung. Der Kleine Landrat möchte keine „Blumenkisten“ mehr aufstellen und hat deshalb bei der Kantonspolizei Graubünden ein entsprechendes Gesuch eingereicht.

Andere Beruhigungsmassnahmen

Weiter im Konzept enthalten sind:

- Torbereiche beim Siedlungsbeginn
- Verkehrsorientierte Hauptachse (Kantonale Hauptstrasse) zwischen Bahnhof Dorf und Platz
- Besondere Gestaltung des Strassenraums (Gemeindestrasse) zwischen Dorf und Belvedere
- Besondere Gestaltung wichtiger Verkehrsknoten: Bahnhofplätze Dorf und Platz, Postplatz
- Begegnungszone Dorf mit besonders gestaltetem Strassenraum
- Gestaltete Platzbereiche abseits des Verkehrs: Seehofseeli, Arkaden, Postplatz
- Zulassung des Gegenverkehrs für Velos in der Promenade und der Talstrasse

Massnahmen Schulwegsicherung

Bei der Schulwegsicherung geht es vor allem darum, ein Netz an sicheren und möglichst direkten Schulwegen zwischen den Wohngebieten und Bushaltstellen auf der einen Seite und den Kindergärten und Schulhäusern auf der anderen Seite anzubieten. Wo dies nicht möglich ist, stehen gesicherte Querungen der verkehrsorientierten Strassen im Vordergrund. Unabhängig von den vorgeschlagenen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung sind bei jeder Planung und Projektierung von Infrastrukturen für den Verkehr die Anliegen der Schulwegsicherung im allgemeinen und die Verbesserung der Zugänge zur nächsten Schule im besonderen zu beachten und gebührend zu berücksichtigen.

Prioritäten und Umsetzungen

Die Umsetzung der Massnahmen des Verkehrsberuhigungskonzeptes kann etappenweise nach den Prioritäten und finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

UVAK-Kommission

Die Kommission für Umwelt, Verkehr und Abfallbewirtschaftung UVAK hat am 21. Januar 2010 das Verkehrsberuhigungskonzept eingehend besprochen und diskutiert. Grundsätzlich ist sie mit dem Konzept einverstanden. Sie stellt den Antrag, die Tempo 30 Zone auf der Mattastrasse teilweise aufzuheben.

Der Kleine Landrat beantragt dem Grossen Landrat:

1. Das Verkehrsberuhigungskonzept 2010 sei zu genehmigen.
2. Die Massnahmen werden etappenweise nach den Prioritäten und finanziellen Möglichkeiten realisiert.

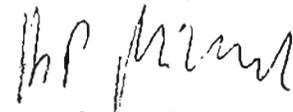


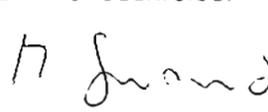
LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE

NAMENS DES KLEINEN LANDRATES

Der Landammann

Der Landschreiber


Hans Peter Michel


Michael Straub

Beilage

Verkehrsberuhigungskonzept vom März 2010

Mitteilung an

Hartmann & Sauter, Raumplaner & Verkehrsingenieure, Quaderstrasse 7, 7000 Chur
Landschaftspolizei
Tiefbauamt
Umweltschutzamt



Landschaft Davos Gemeinde

Konzept Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung

Planungsbericht

März 2010

Inhalt

1. Ausgangslage	1
2. Verkehrsberuhigungskonzept 1993	1
3. Stand Verkehrsberuhigung heute	2
4. Verkehrsberuhigungskonzept 2010	5
4.1 Massnahmen Verkehrsberuhigung	5
4.2 Massnahmen Schulwegsicherung	13
5. Prioritäten und Umsetzung	15
6. Kosten kurz- und mittelfristige Massnahmen	16

Anhang

- I Verkehrsberuhigungskonzept 1993**
- II Rechtsgrundlagen / Zielsetzungen / Massnahmekategorien**
- III Broschüre bfu: Tempo 30 in Quartieren**

1. Ausgangslage

Die Landschaft Davos Gemeinde befasst sich seit vielen Jahren mit dem Anliegen nach einer Beruhigung des Verkehrs im innerörtlichen Strassennetz. Wichtigste Grundlage dazu stellt das als Teil einer umfassenden Verkehrsplanung Davos erarbeitete „Verkehrsberuhigungskonzept 1993“ dar. Auf der Basis dieses Konzepts wurden bis ins Jahr 2009 eine Reihe von Tempo 30 Zonen und andere Massnahmen realisiert. Weil seit einigen Jahren neue Formen der Verkehrsberuhigung möglich sind, drängt sich eine Aktualisierung des Konzepts von 1993, mit zusätzlicher Betonung der Anliegen der Schulwegsicherung, auf.

Mit der Aktualisierung des Konzepts von 1993 beauftragte der Kleine Landrat der Landschaft Davos das Büro Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur. Der vorliegende Bericht hat die Resultate dieser Arbeiten zum Inhalt.

2. Verkehrsberuhigungskonzept 1993

Im Verkehrsberuhigungskonzept 1993 wurden auf der Grundlage einer Situationsanalyse und der Definition der wichtigsten Probleme und Ziele die folgenden wichtigsten Massnahmen zur Verkehrsberuhigung in Davos festgelegt:

- Besonderes Gestalten der verschiedenen Siedlungseingänge im Sinne von eigentlichen Toren
- Verkehrslenkende Massnahmen bzw. Teilsperren in verschiedenen Strassen und Knoten
- Umgestaltung verschiedener Knoten wie Flüelakreuzung, Postplatz, Bahnhofplatz Dorf u.a.
- Umgestaltung verschiedener Strassenabschnitte wie Mattastrasse, Dischmastrasse u.a.
- Einführen von Tempo 30 Zonen in den Räumen Dorfstrasse, Bündaquartier und Obere Strasse
- Einführen von zwei Fussgängerzonen Promenade Parsennbahn und Promenade Schatzalpbahn

Ergänzend sind im Konzept 1993 auch die Massnahmen der Verkehrsplanung Davos zur Reduktion des Motorfahrzeugverkehrs aufgeführt: Förderung von Bus und Langsamverkehr, restriktive Parkierung, Bevorzugung von Gästen, welche die Bahn benützen etc. Das Verkehrsberuhigungskonzept 1993 ist im Anhang I dargestellt.

3. Stand Verkehrsberuhigung heute

Auf der Grundlage des Verkehrsberuhigungskonzepts 1993 wurden bis heute, abgesehen von der Sperrung des Rathausstutzes und von baulichen Massnahmen im Fahrbahnbereich der Tobelmühlestrasse (2 vertikale Versätze), insbesondere zehn Tempo 30 Zonen im Einzugsgebiet öffentlicher Quartierstrassen und von Verbindungsstrassen in den Fraktionen realisiert:

1995:	Zone Dorfstrasse:	Dorfstrasse / Sandstrasse / Alte Flüelastrasse
2000:	Zone Brämabüelstrasse:	Brämabüelstrasse / Skistrasse / Dammstrasse
2002:	Zone Obere Strasse:	Obere Strasse / Platzstrasse / Oberwiesstrasse
2003:	Zone Bündaquartier:	Mühlestrasse / Bündastrasse / Museumstrasse / Seehornstrasse
2004:	Zone Wiesen 1:	Obergasse / Bodaweg / Büelweg
2004:	Zone Wiesen 2:	Aussergasse / Riedweg
2004:	Zone Wiesen 3:	Schluochtweg
2007:	Zone Scalettastrasse:	Scalettastrasse / Richtstattweg / Bobbahnstrasse
2008:	Zone Clavadel:	Clavadelerstrasse
2009:	Zone Matta-/Hertistrasse:	Mattastrasse / Hertistrasse (Zonenanpassung vorgesehen)

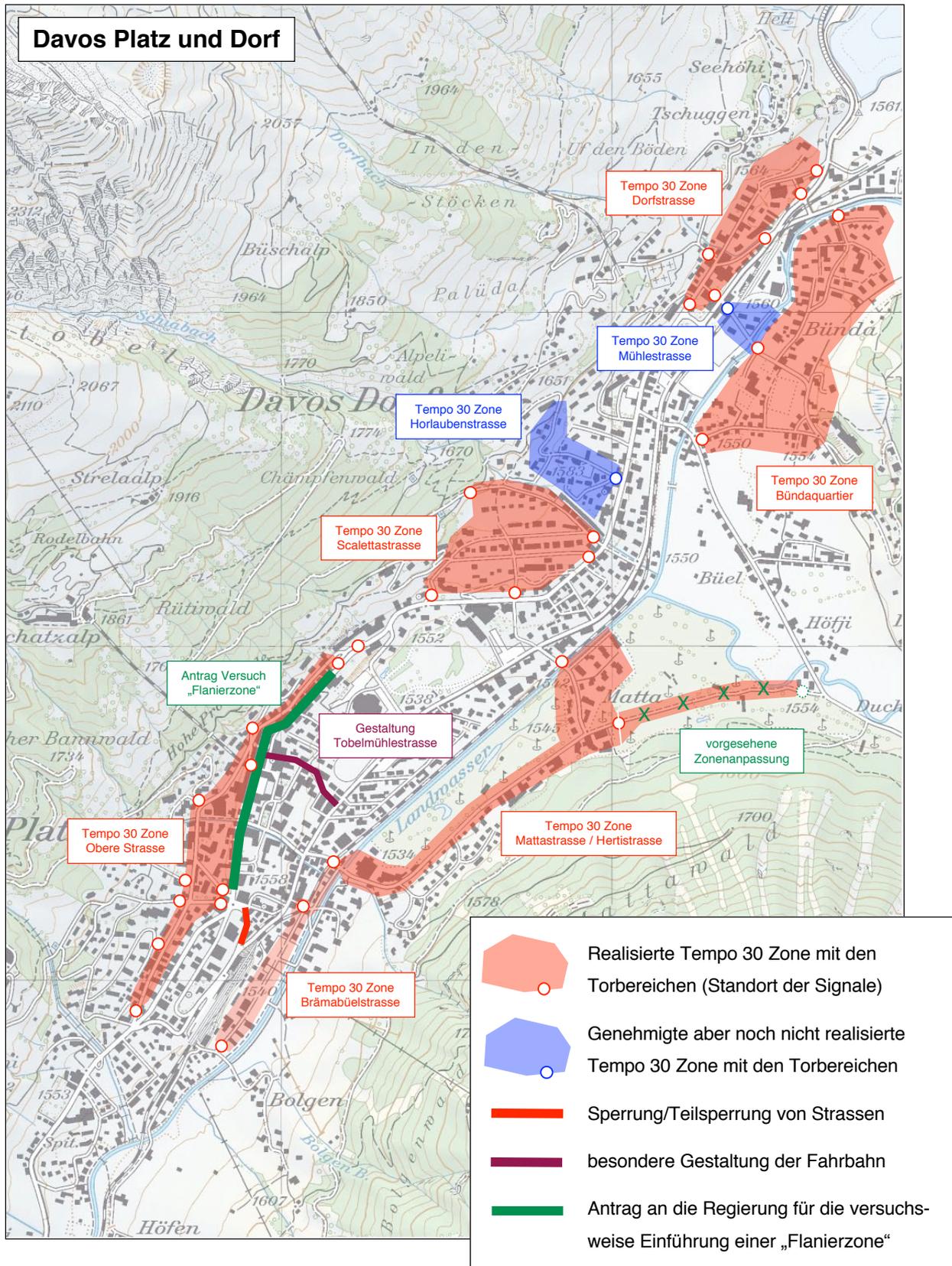
Anfangs 2009 wurden, zusätzlich zu den realisierten Tempo 30 Zonen, Gutachten für drei weitere Tempo 30 Zonen eingereicht und im Mai 2009 von der zuständigen kantonalen „Kommission für abweichende Höchstgeschwindigkeiten“ genehmigt:

2009:	Zone Laret:	Lareterstrasse
2009:	Zone Horlauben:	Horlaubenstrasse
2009:	Zone Bündaquartier:	Erweiterung um die westliche Mühlestrasse

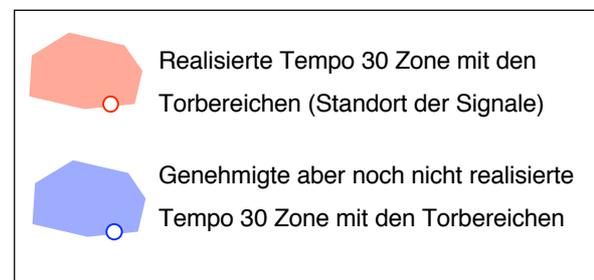
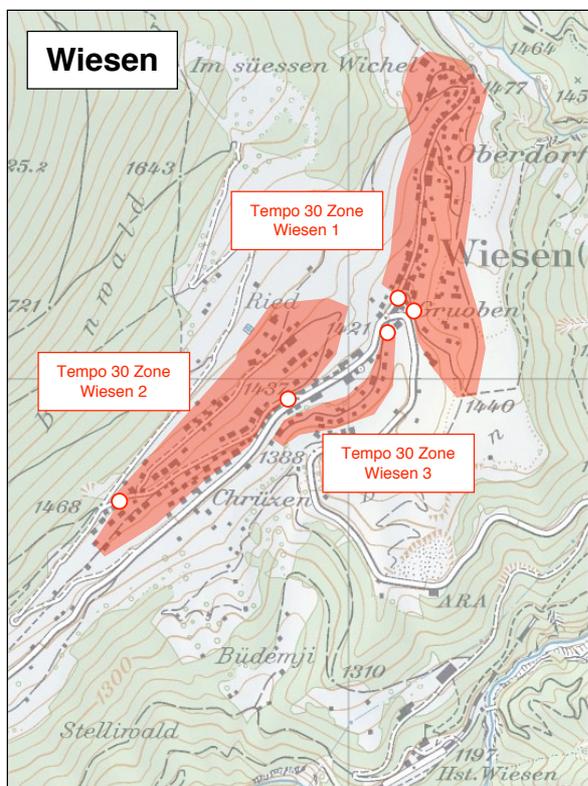
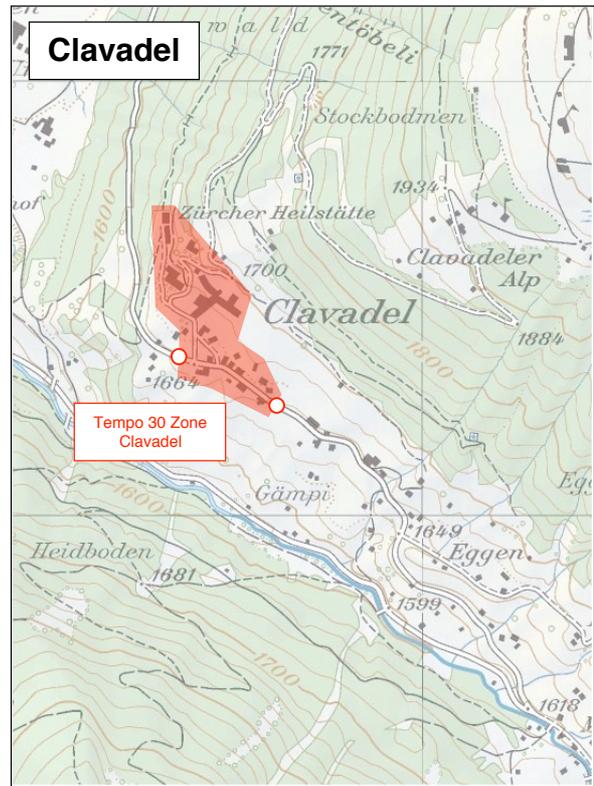
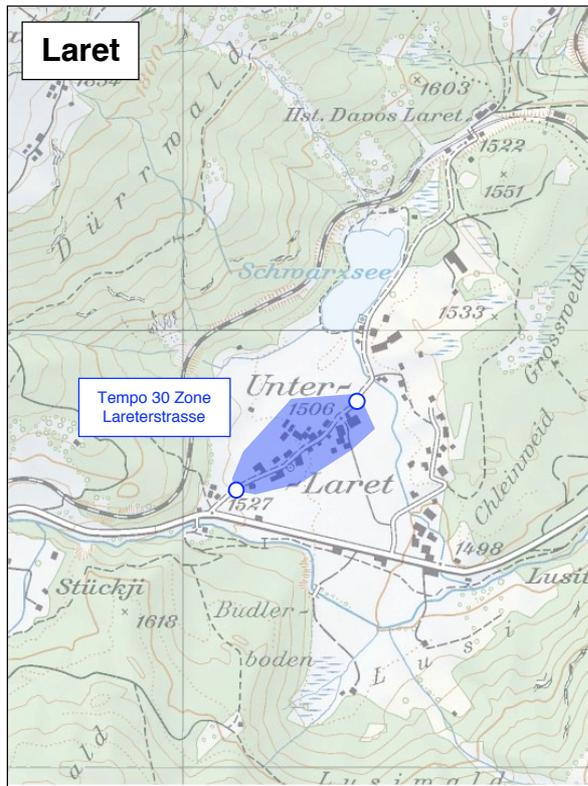
Und schliesslich beantragte der Kleine Landrat im Mai 2009 bei der Regierung einen Versuch mit einer sog. „Flanierzone“ in der Promenade in Davos Patz. Die Antwort der Regierung steht noch aus.

Die bisher umgesetzten Massnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Landschaft Davos sind auf den Seiten 3 und 4 dargestellt.

Verkehrsberuhigung Davos Stand heute (Raum Davos Platz und Dorf)



Verkehrsberuhigung Davos Stand heute (Fraktionen Laret / Clavadel / Wiesen)



4. Verkehrsberuhigungskonzept 2010

Das Verkehrsberuhigungskonzept 2010 dient zwei zentralen Anliegen der Verkehrsplanung Davos. Einerseits geht es darum, die heutigen Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung in allen Siedlungen der Landschaft Davos nach einem einheitlichen Muster möglichst flächendeckend umzusetzen und so eine leichte Merkbarkeit und hohe Akzeptanz der Massnahmen zu erreichen. Andererseits werden die konzeptionellen Voraussetzungen geschaffen, dass bei konkreten Projektierungsarbeiten im öffentlichen Strassenraum die speziellen Anliegen der Schulwegsicherung, insbesondere entlang der verkehrsorientierten Strassen, berücksichtigt werden.

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen, die konkreten Zielsetzungen der Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung sowie die grundlegenden Massnahmekategorien bei der Verkehrsberuhigung sind in den Anhängen IIa - IIc zusammengestellt.

4.1 Massnahmen Verkehrsberuhigung

Zusammen mit den schon realisierten Massnahmen gemäss Konzept 1993 und zusätzlich getroffenen Vorkehrungen umfasst das Verkehrsberuhigungskonzept 2010 die folgenden Massnahmen (Darstellung des Gesamtkonzepts mit allen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung auf den Seiten 11 und 12).

Torbereiche beim Siedlungsbeginn. Gestaltete Eingangstore beim Siedlungsbeginn werden im Rahmen von zukünftigen Strassensanierungen oder Belagserneuerungen zusammen mit dem Kanton projektiert und realisiert werden. Es sind die folgenden Torbereiche vorgesehen:

- Eingangstor Dorf Nord in der Seepromenade in etwa auf Höhe Dorfstrasse
- Eingangstor Dorf Ost in der Flüelastrasse beim Ortsbeginn
- Eingangstor Platz Süd in der Landwasserstrasse in etwa auf Höhe Färbistrasse

Neue übergeordnete Verkehrsführung. Zwischen dem Bahnhof Dorf und Alberti wird, entsprechend dem Richtplan der Landschaft Davos, auf der Talstrasse der Beidrichtungsverkehr eingeführt. Dabei wird die Talstrasse zur alleinigen Kantonsstrasse zwischen Dorf und Platz und, soweit nötig, baulich angepasst.

Strassenraumgestaltung Promenade. Nach Realisierung der neuen übergeordneten Verkehrsführung wird die Promenade zur Gemeindestrasse. Ihr Strassenraum wird dann, entsprechend ihrer neuen Funktion, siedlungsgerecht gestaltet.

Besondere Gestaltung wichtiger Verkehrsknoten. Abgestimmt auf die neue übergeordnete Verkehrsführung mit Beidrichtungsverkehr in der Talstrasse und neuer Promenade werden die folgenden wichtigen Verkehrsknoten neu gestaltet:

- Bahnhofplatz Dorf mit angrenzendem Teil der Bahnhofstrasse Dorf
- Bahnhofplatz Platz mit angrenzendem Teil der Talstrasse
- Verzweigung Promenade / Bahnhofstrasse / Platzstrasse / Oberwiesstrasse

Tempo 30 Zonen abseits der Hauptachsen. Im Raum Dorf / Platz und in den Fraktionen werden im Netz der öffentlichen Strassen die heutigen Tempo 30 Zonen folgendermassen übernommen, erweitert und um zusätzliche Zonen ergänzt:

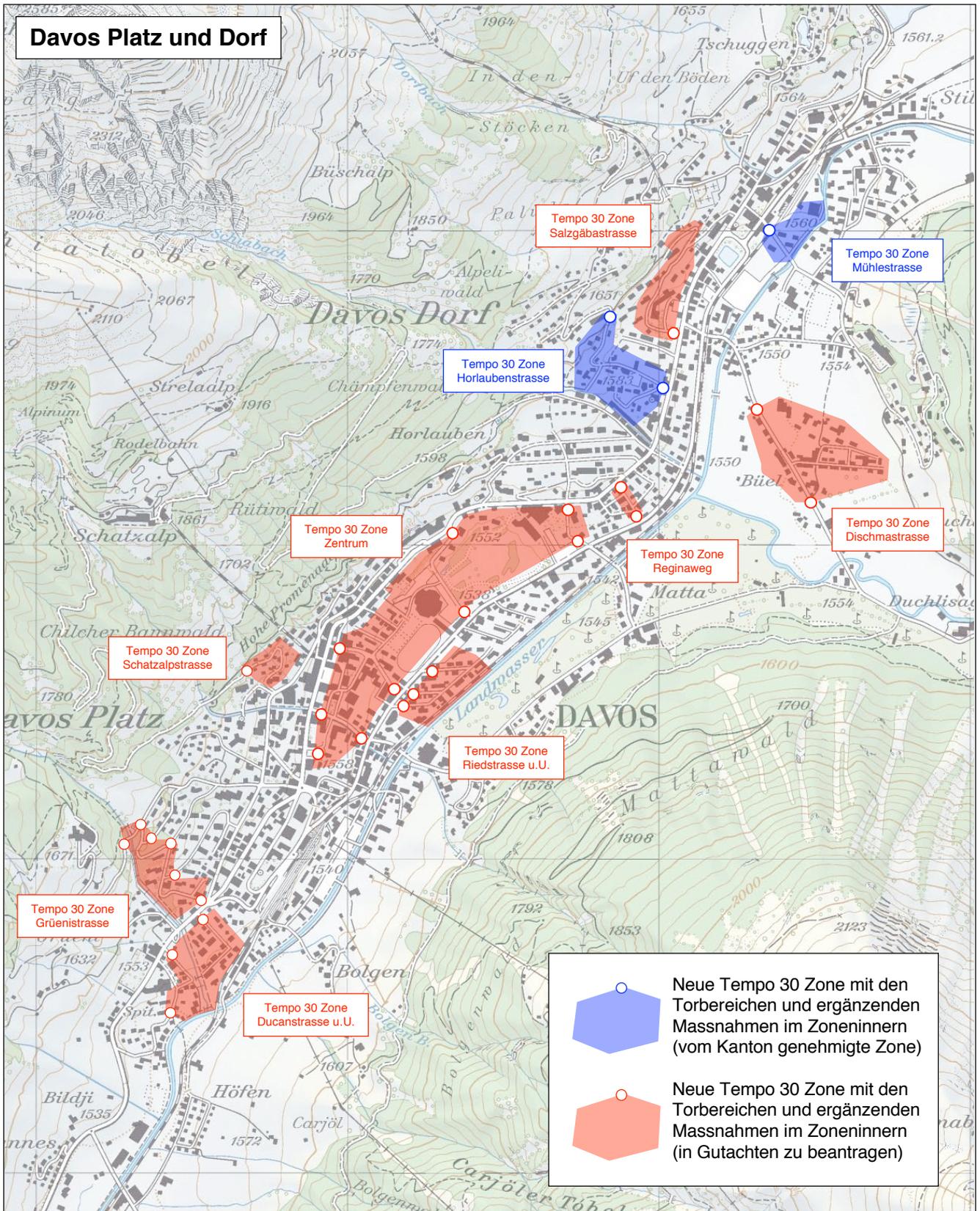
- heutige Tempo 30 Zone Dorfstrasse mit heutiger Begrenzung
- heutige Tempo 30 Zone Scalettastrasse / Bobbahnstrasse mit heutiger Begrenzung
- heutige Tempo 30 Zone Obere Strasse mit heutiger Begrenzung
- heutige Tempo 30 Zone Brämabühlstrasse mit heutiger Begrenzung
- heutige Tempo 30 Zone Clavadel mit heutiger Begrenzung
- heutige Tempo 30 Zone Mattastrasse / Hertistrasse mit angepasster Begrenzung
- heutige Tempo 30 Zone Bündaquartier ergänzt um die (genehmigte) Mühlestrasse
- heutige Tempo 30 Zonen Wiesen ergänzt um die zentrale Hauptstrasse
- neue (genehmigte) Tempo 30 Zone Horlauben mit vorgesehener Begrenzung
- neue (genehmigte) Tempo 30 Zone Lareterstrasse mit vorgesehener Begrenzung

- neue Tempo 30 Zone Zentrum zwischen Promenade und Talstrasse
- neue Tempo 30 Zone Reginaweg zwischen Promenade und Talstrasse
- neue Tempo 30 Zone Salzgäbastrasse westlich der Promenade Dorf
- neue Tempo 30 Zone Dischmastrasse im zentralen Abschnitt der Strasse
- neue Tempo 30 Zone Schatzalpstrasse westlich der Oberen Strasse
- neue Tempo 30 Zone Riedstrasse / Flurstrasse / Mittelstrasse östlich Talstrasse
- neue Tempo 30 Zone Grünenstrasse westlich der Promenade Platz
- neue Tempo 30 Zone Ducanstrasse / Wildenerstrasse / Untere Albertistrasse
- neue Tempo 30 Zone Frauenkirch Lengmatte in der nördlichen Lengmatte
- neue Tempo 30 Zone Glaris westlich des Landwassers
- neue Tempo 30 Zone Monstein ab dem Siedlungsbeginn

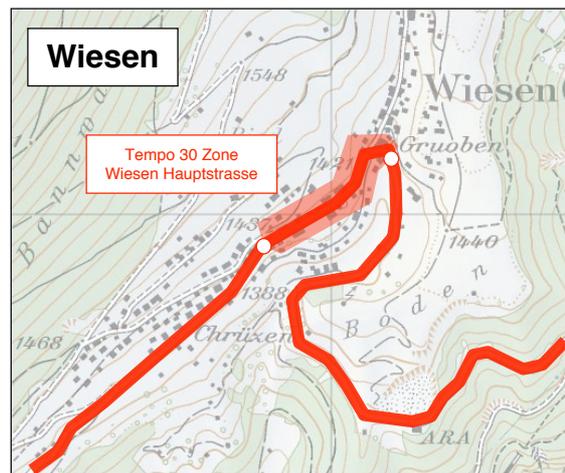
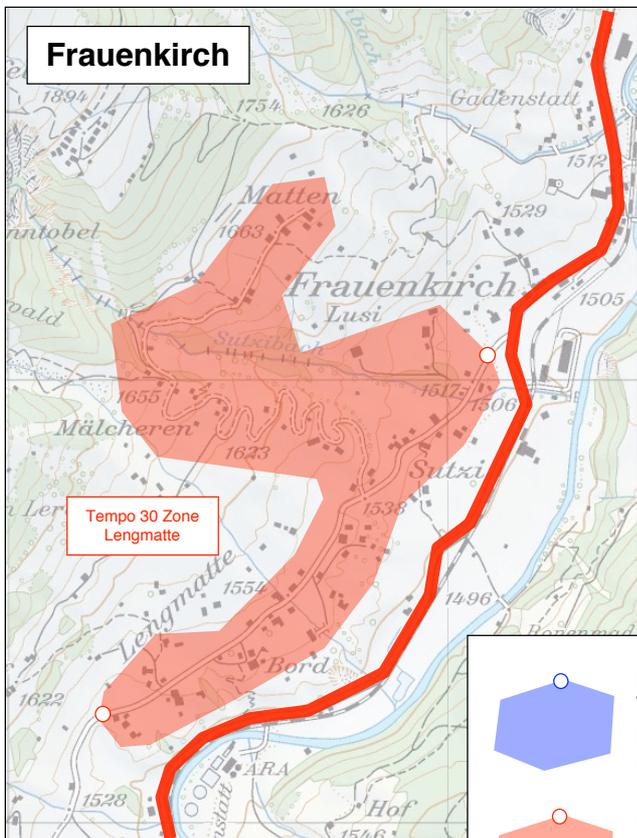
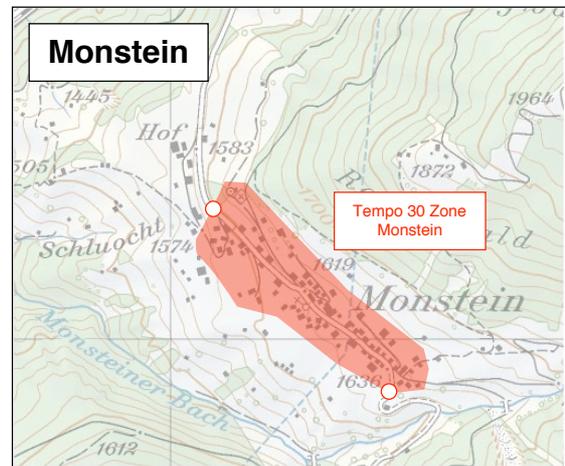
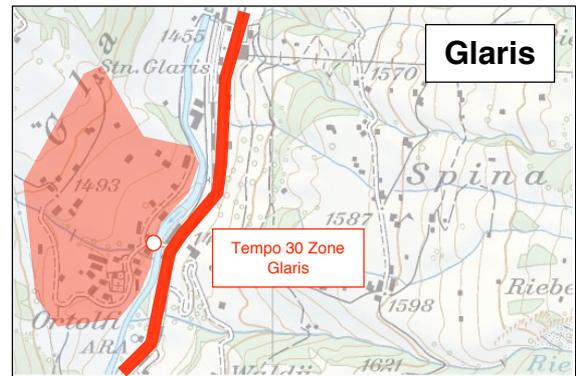
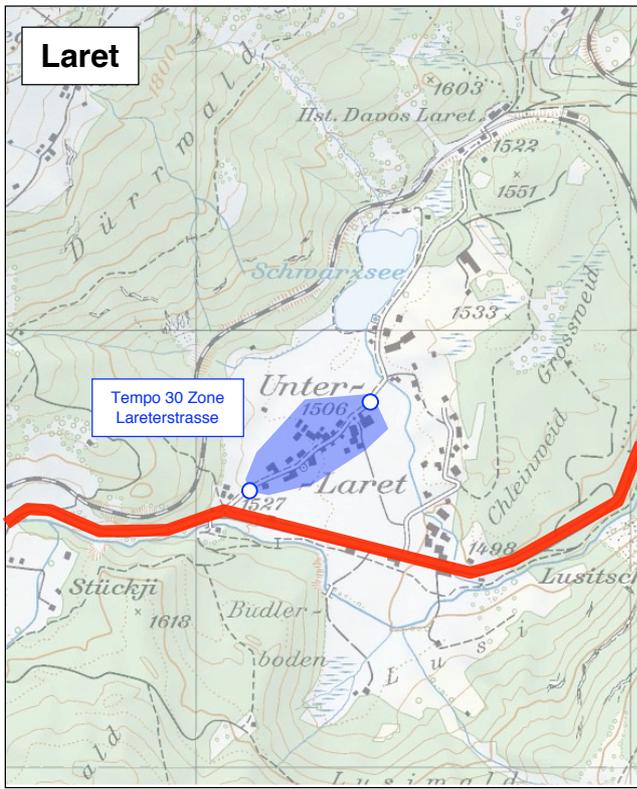
Nach Realisierung aller Tempo 30 Zonen gemäss dieser Zusammenstellung gilt im Innerortsbereich von Davos im öffentlichen Strassenraum abseits der übergeordneten verkehrorientierten Strassen grundsätzlich Tempo 30. Dieser Zustand entspricht dem von der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) empfohlenen Idealfall (siehe Anhang III). Alle bis heute noch nicht realisierten Tempo 30 Zonen sind auf den Seite 8 und 9 dargestellt und sämtliche Tempo 30 Zonen im Endzustand auf den Seiten 11 und 12.

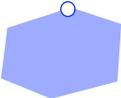
Die vielen Privatstrassen in Davos wurden bis heute nicht in Tempo 30 Zonen eingebunden. Dies hat in vielen Fällen zur Folge, dass beim Wechsel von einer (breiteren) öffentlichen Strasse mit Tempo 30 in eine (schmalere) Privatstrasse, wenig einleuchtend, Tempo 30 aufgehoben wird und wieder Tempo 50 gilt. Um dies nach Möglichkeit zu ändern, wird allen Eigentümergeinschaften von Privatstrassen, welche ein entsprechendes Begehren einreichen, die Möglichkeit geboten, ihre Privatstrasse(n) in die angrenzende Tempo 30 Zone einzubinden. Dazu wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümer benötigt, in der der Landschaftspolizei das Recht eingeräumt wird, auch in den betroffenen Privatstrassen Geschwindigkeitskontrollen durchzuführen und Fehlbare zu büssen.

Neue Tempo 30 Zonen im Innerortsbereich (Raum Davos Platz und Dorf)



Neue Tempo 30 Zonen im Innerortsbereich (Fraktionen Laret / Frauenkirch / Glaris / Monstein / Wiesen)



	Neue Tempo 30 Zone mit den Torbereichen und ergänzenden Massnahmen im Zoneninnern (vom Kanton genehmigte Zone)
	Neue Tempo 30 Zone mit den Torbereichen und ergänzenden Massnahmen im Zoneninnern (in Gutachten zu beantragen)

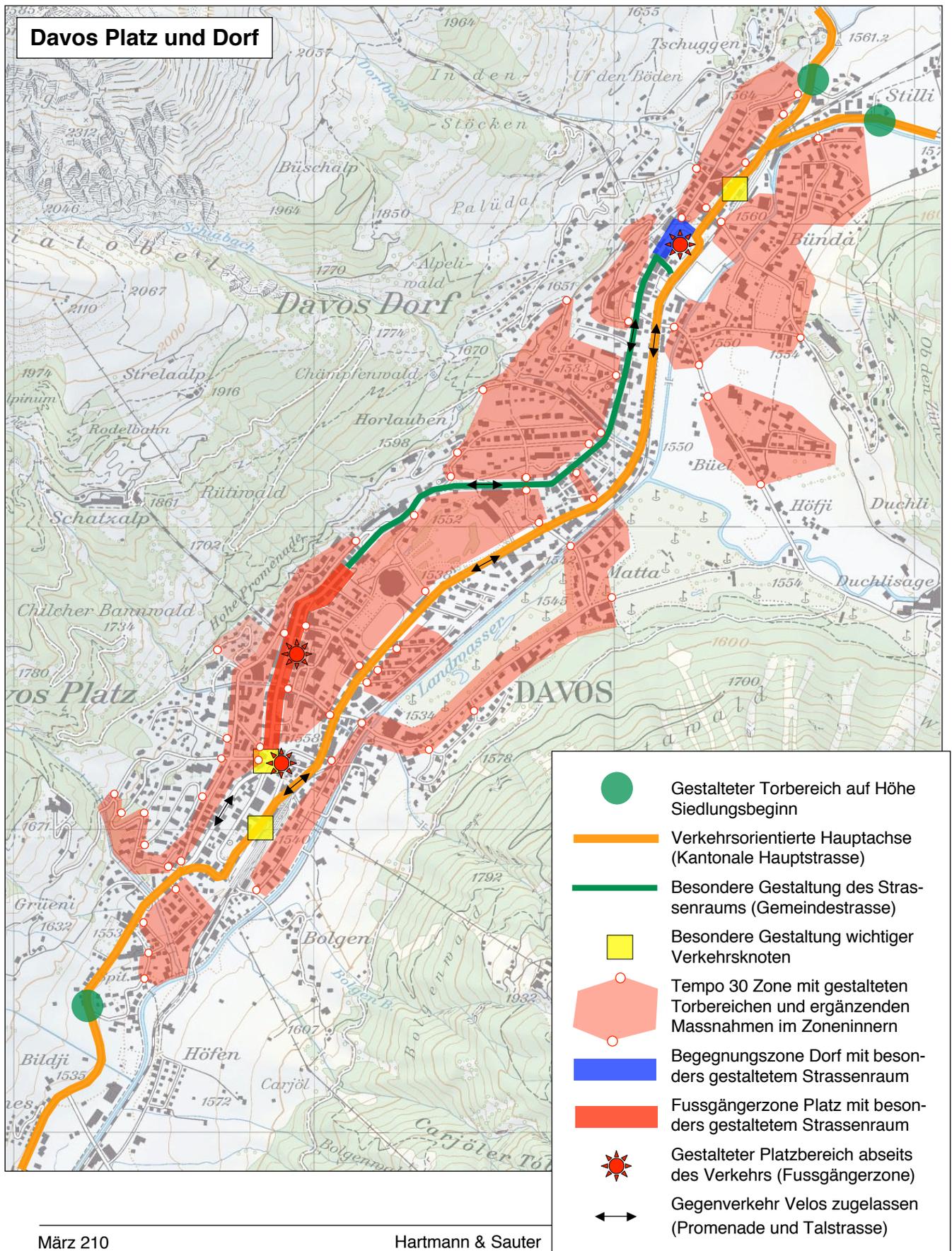
Begegnungszone Davos Dorf. In der nördlichen Promenade zwischen der Bahnhofstrasse Dorf und dem Café Weber wird im Zusammenhang mit dem Bau der vorgesehenen Parkgarage unter dem Dorfseeli und der damit verbundenen neuen Verkehrsführung über die nördliche Talstrasse eine „Begegnungszone Dorf“ mit attraktiv gestaltetem Strassenraum eingerichtet. Die Realisierung der Begegnungszone Dorf wird nach Einführung der neuen übergeordneten Verkehrsführung (siehe Seite 11) vorgenommen.

Fussgängerzone Davos Platz. In der Promenade in Davos Platz wird zwischen dem Hotel Panorama und dem Postplatz im Sinne einer „Flanierzone“ eine Fussgängerzone mit Ausnahmeregelung (Anwohner, Hotelgäste, Anlieferung, Bus, Velos und andere Berechtigte) realisiert. Die definitive Realisierung der Fussgängerzone Platz wird nach definitiver Einführung der neuen übergeordneten Verkehrsführung (siehe Seite 11) vorgenommen.

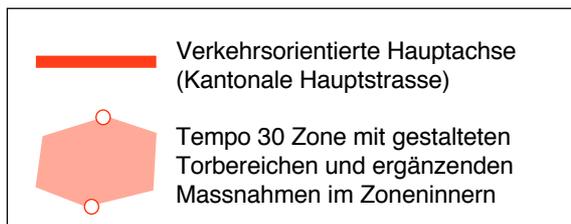
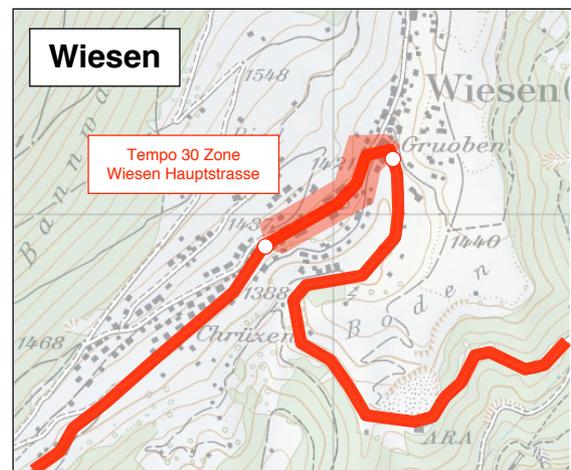
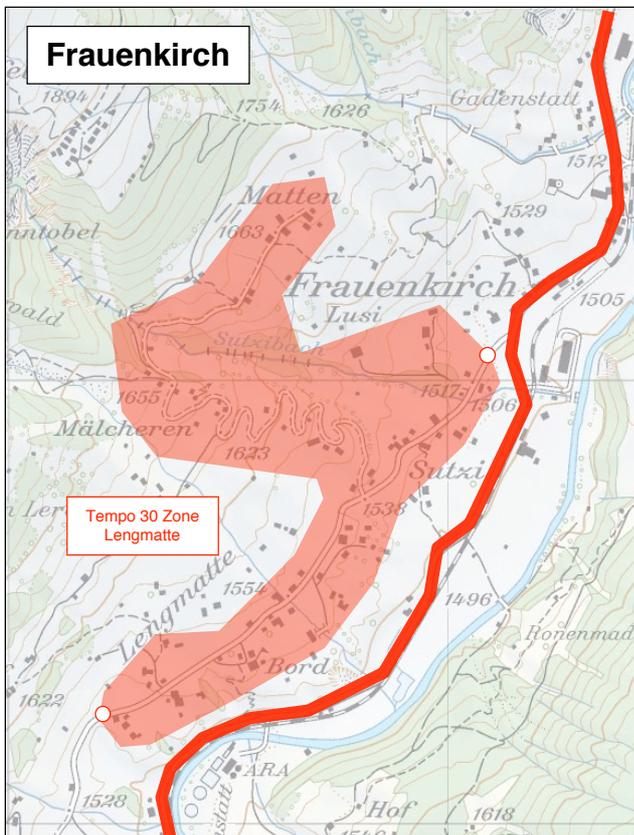
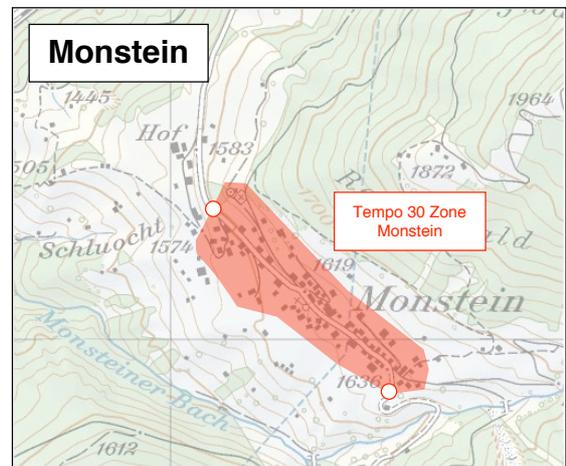
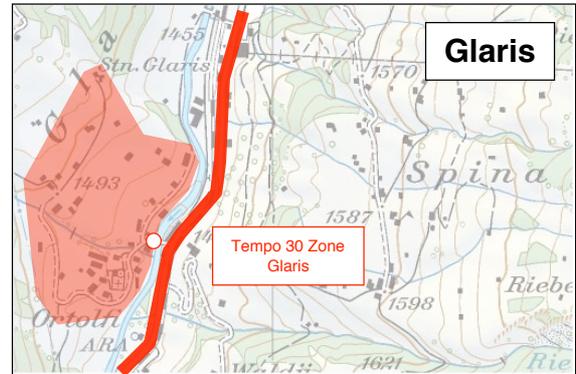
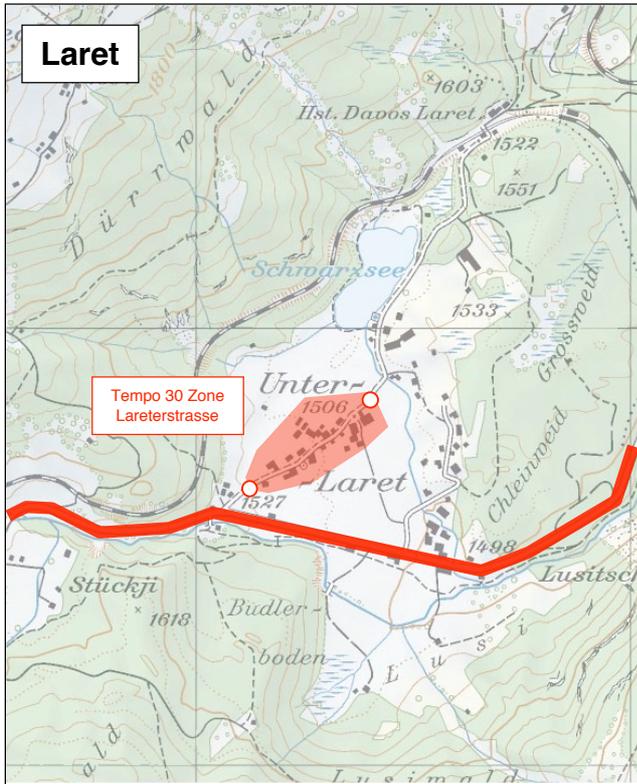
Fussgängerbereiche abseits der Strasse. Abseits der Strasse, aber mit direktem Bezug zur Begegnungszone Dorf und zur Fussgängerzone Platz, werden drei attraktive verkehrsfreie Fussgängerbereiche geschaffen. In Davos Dorf ist es der neue Platz über der vorgesehenen Tiefgarage Dorfseeli und in Davos Platz der Grossteil des heutigen Parkplatzes Arcade (unter Verlegung der privaten Parkierung an den östlichen Platzrand) und der Postplatz zwischen Promenade und Rathaus. Die dazu notwendige Aufhebung oberirdischer öffentlicher Parkplätze wird durch das Angebot zusätzlicher öffentlicher Parkplätze in den vorgesehenen neuen Parkierungsanlagen Dorfseeli und Davos Mitte mehr als kompensiert.

Veloverkehr in der Promenade und Talstrasse. In der Promenade und Talstrasse wird der Veloverkehr in beiden Richtungen zugelassen.

Verkehrsberuhigungskonzept 2010 (Endzustand) (Raum Davos Platz und Dorf)



Verkehrsberuhigungskonzept 2010 (Endzustand) (Fraktionen Laret / Frauenkirch / Glaris / Monstein / Wiesen)



4.2 Massnahmen Schulwegsicherung

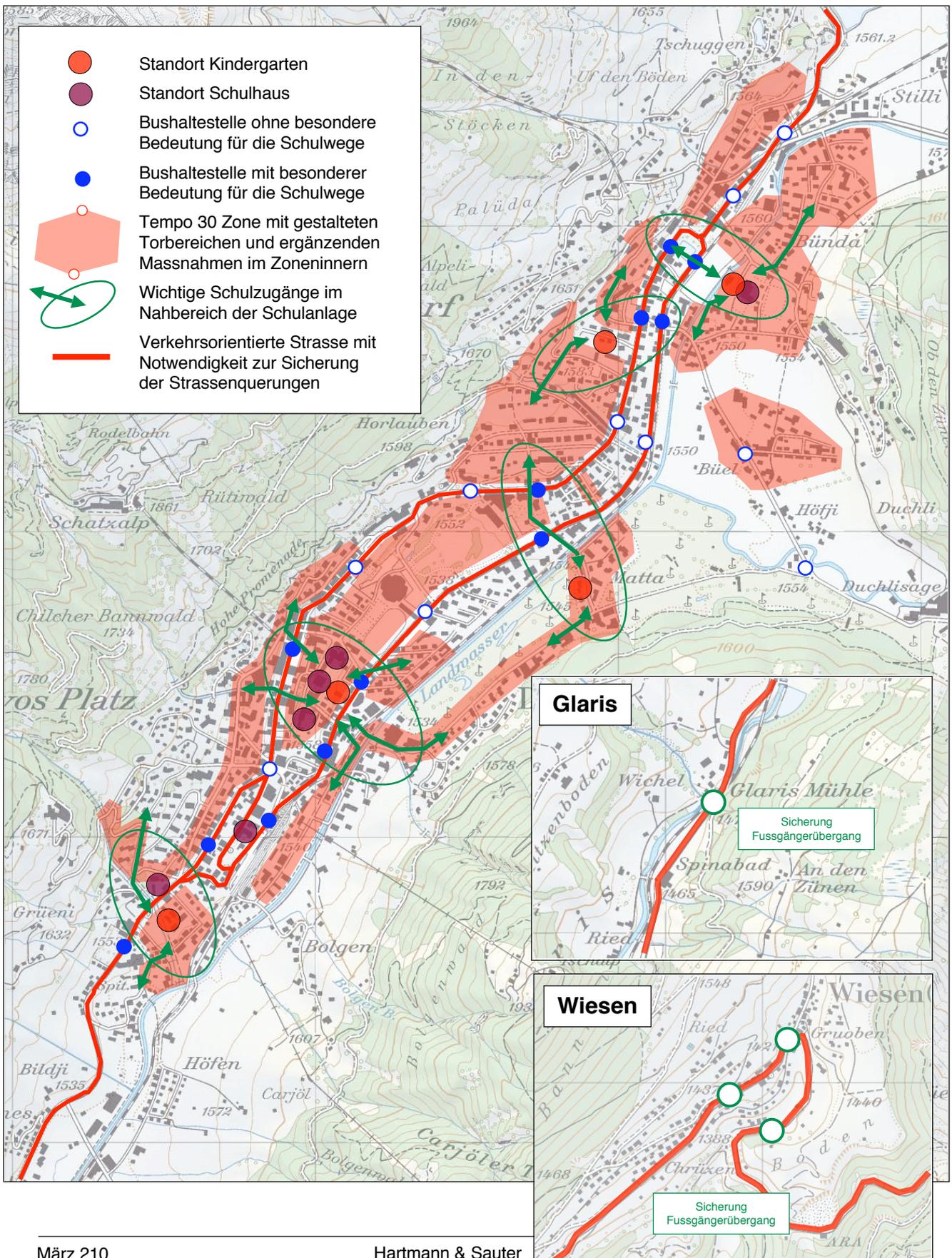
Bei der Schulwegsicherung geht es vor allem darum, ein Netz an sicheren und möglichst direkten Schulwegen zwischen den Wohngebieten und Bushaltestellen auf der einen Seite und den Kindergärten und Schulhäusern auf der anderen Seite anzubieten. Die Massnahmen sollten dem besonderen Verhalten von Kindern auf den Schulweg (Unachtsamkeit, sich im Spiel vergessen etc.) angepasst sein und so überzeugend wirken, dass die Eltern freiwillig darauf verzichten, ihre Kinder mit dem Auto zur Schule zu bringen bzw. sie dort abzuholen.

Im direkten Umfeld der Schulanlagen, wo die Kinder gleichzeitig in grosser Zahl unterwegs sind, gilt es vor allem, strassenunabhängige Zugänge zur Schulanlage anzubieten oder die Schulwege durch verkehrsarme und sichere Strassen (Tempo 30!) zu führen. Weiter weg von den Schulanlagen stehen sichere Zugänge zu und von den Bushaltestellen und insbesondere gesicherte Querung der verkehrsorientierten Strassen im Vordergrund.

Die Schulwegsicherung ist eine Daueraufgabe. Unabhängig von den vorgeschlagenen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, welche ja immer auch der Schulwegsicherung dienen, sind bei jeder Planung und Projektierung von Infrastrukturen für den Verkehr die Anliegen der Schulwegsicherung im Allgemeinen und die Verbesserung der Zugänge zur nächsten Schule im besonderen zu beachten und gebührend zu berücksichtigen.

Auf Seite 14 sind die heutigen Kindergärten und Schulanlagen mit ihren Nahbereichen, Hauptzugängen und die ihnen dienenden Bushaltestellen dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die wichtigsten zu sichernden Fussgängerquerungen in den Fraktionen Glaris (Glaris Mühle) und Wiesen.

Situation und Massnahmen Schulwegsicherung (Raum Davos Platz und Dorf sowie Fraktionen Glaris / Wiesen)



5. Prioritäten und Umsetzung

Die Umsetzung der Massnahmen des Verkehrsberuhigungskonzepts 2010 bedingt grossteils die Zustimmung des Kantons bzw. des kantonalen Tiefbauamts und/oder der Kantonspolizei. Unter Voraussetzung der entsprechenden Zustimmungen gelten die folgenden Prioritäten und Realisierungszeiten:

Kurzfristige Massnahmen (Realisierung im Jahr 2010)

- Realisierung der genehmigten Tempo 30 Zonen Laret, Mühlestrasse, Horlauben
- Erarbeiten und Eingabe eines Gutachtens für alle zusätzlichen Tempo 30 Zonen

Mittelfristige Massnahmen (Realisierung in den Jahren 2011 - 2012)

- Etappenweise Realisierung aller zusätzlich genehmigten Tempo 30 Zonen
- Zulassen des Veloverkehrs in beiden Richtungen in der Promenade und Talstrasse
- Vorantreiben der Voraussetzungen für die Realisierung der übrigen Massnahmen

Längerfristige Massnahmen (Realisierung ab dem Jahr 2013)

Realisierung der übrigen Massnahmen des Verkehrsberuhigungskonzepts 2010 (Massnahmen zur Schulwegsicherung, gestaltete Torbereiche eingangs der Siedlungen, besonders gestaltete Verkehrsknoten, neue übergeordnete Verkehrsführung, Begegnungszone Dorf, Fussgängerzone Platz und Fussgängerbereiche abseits der Strasse) bei Zustandekommen der entsprechenden Voraussetzungen und gesicherter Finanzierung.

6. Kosten kurz- und mittelfristige Massnahmen

Die folgende grobe Kostenschätzung für die Realisierung der kurz- und mittelfristigen Massnahmen basiert auf unverbindlichen Angaben möglicher Lieferanten und den tatsächlichen Kosten ähnlicher Vorhaben.

Kurzfristige Massnahmen (Realisierung im Jahr 2010)

- Tempo 30 Zonen Laret, Mühlestrasse, Horlauben: ca. Fr. 18'000.-
 - 5 gestaltete Torbereiche mit Signalisation/Markierungen à Fr. 2'000.-: ca. Fr. 10'000.-
 - Markierungen und Demarkierungen innerhalb der Zonen, pauschal: ca. Fr. 5'000.-
 - Reserve und Unvorhergesehenes, pauschal: ca. Fr. 3'000.-
- Gutachten für alle zusätzlichen Tempo 30 Zonen: ca. Fr. 25'000.-
 - 20 Langzeit-Geschwindigkeitsmessungen mit Auswertung à Fr. 500.-: ca. Fr. 10'000.-
 - Bericht Voruntersuchung und Bereinigung mit Gemeinde und KAPO: ca. Fr. 3'000.-
 - Gutachten für die 12 Zonen, Bereinigung und Eingabe beim Kanton: ca. Fr. 7'000.-
 - Reserve und Unvorhergesehenes, pauschal: ca. Fr. 5'000.-

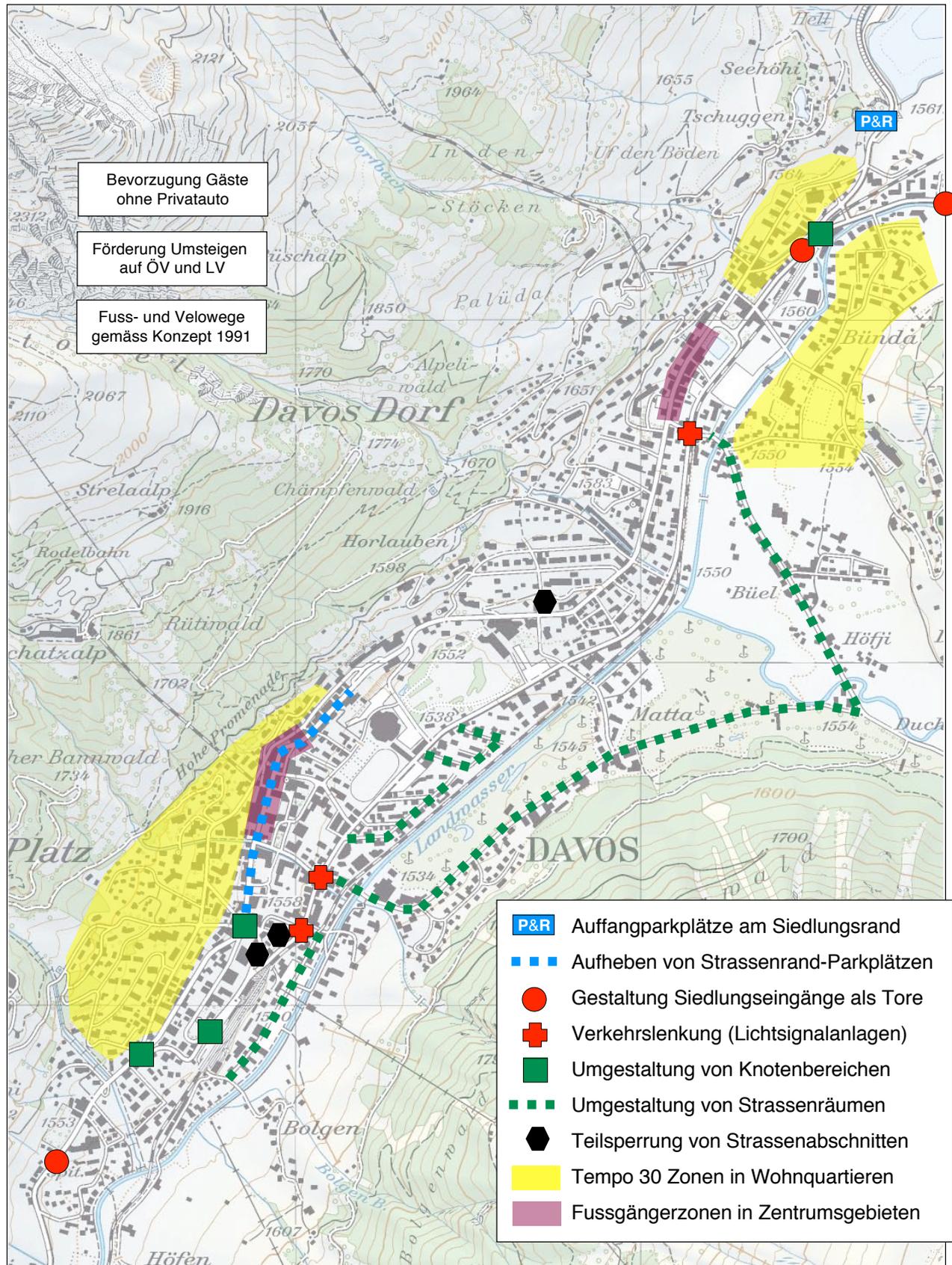
Mittelfristige Massnahmen (Realisierung in den Jahren 2011 - 2012)

- Realisierung aller zusätzlicher Tempo 30 Zonen: ca. Fr. 65'000.-
 - 25 gestaltete Torbereiche mit Signalisation/Markierungen à Fr. 2'000.-: ca. Fr. 50'000.-
 - Markierungen und Demarkierungen innerhalb der Zonen, pauschal: ca. Fr. 10'000.-
 - Reserve und Unvorhergesehenes, pauschal: ca. Fr. 5'000.-
- Veloverkehr in Promenade und Talstrasse: ca. Fr. 30'000.-
 - Gutachten Zweckmässigkeit und Massnahmen zur Umsetzung ca. Fr. 10'000.-
 - Signalisationen, Markierungen und Verkehrsorganisation: ca. Fr. 15'000.-
 - Reserve und Unvorhergesehenes, pauschal: ca. Fr. 5'000.-
- Voraussetzungen für langfristige Massnahmen: ca. Fr. 100'000.-
(Vorabklärungen, Machbarkeitsstudien, Versuchsphasen etc.)

Anhang

- I Verkehrsberuhigungskonzept 1993**
- II Rechtsgrundlagen / Zielsetzungen / Massnahmekategorien**
- III Broschüre bfu: Tempo 30 in Quartieren**

Massnahmen Verkehrsberuhigungskonzept 1993



Rechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen auf Bundes- und Kantonebene zur Planung, Projektierung und Gestaltung von Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung sind:

Bundesgesetz über den Strassenverkehr (SVG). Das SVG ordnet auf Gesetzes-ebene umfassend den Verkehr auf den öffentlichen Strassen.

Verkehrsregelnverordnung (VRV). In der VRV sind sämtliche Regeln für den Fahrverkehr im Sinne von allgemein gültigen Fahrregeln festgelegt.

Signalisationsverordnung (SSV). Die SSV regelt die Signale, Markierungen und Reklamen im Bereiche von Strassen, die Zeichen und Weisungen der Polizei sowie die Verkehrsanordnungen und Verkehrsbeschränkungen. Art. 108 SSV legt fest, wann von den allgemeinen Höchstgeschwindigkeiten abgewichen werden kann.

Verordnung über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen. Die Verordnung regelt vor allem die Zuständigkeiten und Voraussetzungen sowie das Vorgehen im Detail bei der Einführung von Tempo 30 Zonen und von Begegnungszonen.

Kantonale Richtlinie „Verkehrsberuhigung innerorts“. In dieser regierungsrätlichen Richtlinie werden die Anforderungen und das Vorgehen bei der Umsetzung verkehrsberuhigender Massnahmen im Kanton Graubünden im Allgemeinen und auf Kantonsstrassen im Besonderen geregelt.

Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS Normen). Die VSS Normen legen im Detail fest, wie die Verkehrsanlagen für den Motorfahrzeugverkehr und den Langsamverkehr, und damit auch verkehrsberuhigende Massnahmen im Strassenraum, zu projektieren, zu dimensionieren und auszuführen sind.

Zielsetzungen Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung

Mit den Massnahmen wird primär eine möglichst stetige Fahrweise des Motorfahrzeugverkehrs auf angepasstem Geschwindigkeitsniveau angestrebt. Eine solche Fahrweise dient insbesondere den folgenden wichtigsten Zielsetzungen:

Erhöhung der Verkehrssicherheit im Allgemeinen und sichere Schulwege im Besonderen: Ein den jeweiligen Gegebenheiten angepasstes Geschwindigkeitsniveau des Motorfahrzeugverkehrs und gesicherte Strassenquerungen erhöhen die Verkehrssicherheit massgebend. So reduziert sich z.B. die Anzahl Unfälle in Tempo 30 Zonen gegenüber dem „50 generell“ Regime um etwa die Hälfte.

Verbesserung der Umweltsituation: eine stetige Fahrweise auf tiefem Geschwindigkeitsniveau reduziert die Lärmimmissionen und den Treibstoffverbrauch, und damit auch die Luftbelastung, seitens des Motorfahrzeugverkehrs. So gehen z.B. die Lärmimmissionen bei strassennahen Häusern nach Einführung von Tempo 30 um ca. 2-3 dB(A) zurück. Dazu ist zu vermerken, dass sich eine Lärmreduktion um 3 dB(A) gleich auswirkt wie die Halbierung des Verkehrsaufkommens vor dem Haus oder die Verdoppelung der Distanz zwischen dem Haus und der Strasse.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität: die höhere Verkehrssicherheit und tiefere Umweltbelastung einerseits sowie weniger Stress für alle Verkehrsteilnehmer andererseits verbessern die Aufenthaltsqualität insbesondere zugunsten der Fussgänger in den Strassenräumen im Zentrumsbereich und in Wohnquartieren massgebend.

Sicherstellung der Leistungsfähigkeit: eine stetige Fahrweise auf tiefem Geschwindigkeitsniveau reduziert die Anzahl „Stop and Go“ – Situationen und führt daher, insbesondere bei grossem Verkehrsaufkommen während den Spitzenzeiten, zu weniger Stillstand in der Kolonne. Dadurch erhöht sich tendenziell die Leistungsfähigkeit der betroffenen Strassenabschnitte.

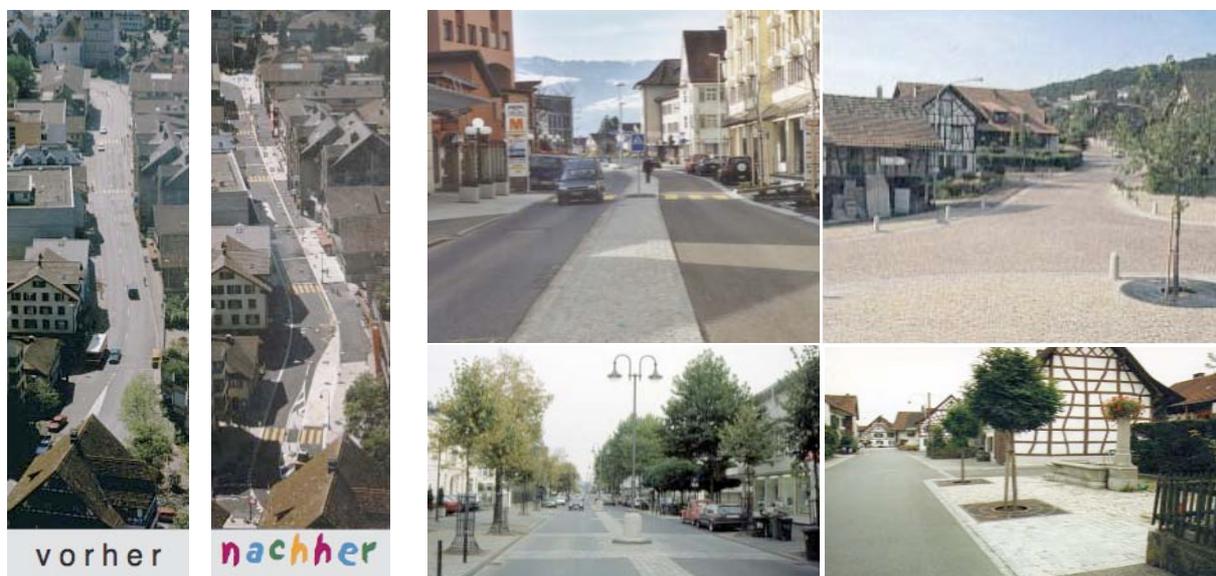
Massnahmekategorien Verkehrsberuhigung

Die heute sowohl von Fachleuten als auch von den meisten Verkehrsteilnehmern als zweckmässig betrachteten Massnahmen zur Verkehrsberuhigung im Innerortsbereich lassen sich den folgenden sechs Kategorien zuordnen.

Torbereich beim Siedlungsbeginn: der eigentliche Siedlungsbeginn wird heute von vielen Fahrzeuglenkern oftmals kaum mehr wahrgenommen. Die Gründe dafür liegen meist in „ausufernden“ Siedlungsrändern und verkehrsorientiert gestalteten Ortsdurchfahrten. Mit der Gestaltung des Strassenraums auf Höhe Siedlungsbeginn im Sinne eines eigentlichen Tors wird der Fahrzeuglenker auf die hier wechselnde Verkehrssituation aufmerksam gemacht. Typische Elemente, die zur Gestaltung von Torbereichen verwendet werden sind: Fussgängerquerungen mit Fussgängerstreifen und Mittelinseln, bepflanzte Mittelinseln in aufgeweiteter Fahrbahn, Verkehrskreisel, besonders gestaltete Fahrbahnoberfläche, Bepflanzungen oder andere Gestaltungselemente ausserhalb der Fahrbahn u.a.



Strassenraumgestaltung auf den Hauptachsen: gleichförmig dimensionierte und gestaltete Strassenräume mit weiter Sicht in die Tiefe verleiten zu höheren Geschwindigkeiten und verminderter Aufmerksamkeit. Mit den Grundsätzen der „Kammerung“, der „Verzahnung“ und dem „Erhalt des Ortsbids“ wird die Sicht der Fahrzeuglenker in die Tiefe gebrochen und die Aufmerksamkeit erhöht, was tendenziell zu tieferen Geschwindigkeiten führt. Werden ergänzend zu diesen Grundsätzen wichtige Verkehrsknoten an den Hauptachsen besonders gestaltet, resultiert ein zusätzlicher Gewinn an Sicherheit und Aufenthaltsqualität.



Verkehrslenkung in Nebenstrassen: mit geeigneten verkehrslenkenden Massnahmen in Nebenstrassen (allgemeine Fahrverbote, beschränkte Zulassung, Abbiegeverbote, Knotensperren etc.) wird der Verkehr vermehrt auf den Hauptachsen kanalisiert und können die Wohnquartiere entsprechend von quartierfremdem Verkehr entlastet werden.



Tempo 30 Zonen abseits der Hauptachsen: Tempo 30 hat in erster Linie die Erhöhung der Verkehrssicherheit zum Ziel. Innerorts ist eine klare Hierarchisierung des Strassennetzes anzustreben mit dem „50 generell“ Regime auf den verkehrsorientierten Strassen (Hauptachsen) und flächendeckendem Tempo 30 auf allen siedlungsorientierten Strassen abseits der Hauptachsen (Strategie bfu). In Ausnahmefällen, z.B. in engen und trottoirlosen Ortskernen mit hindurchführender Hauptstrasse, drängt sich Tempo 30 auch im zentralen Bereich der Hauptstrasse auf.



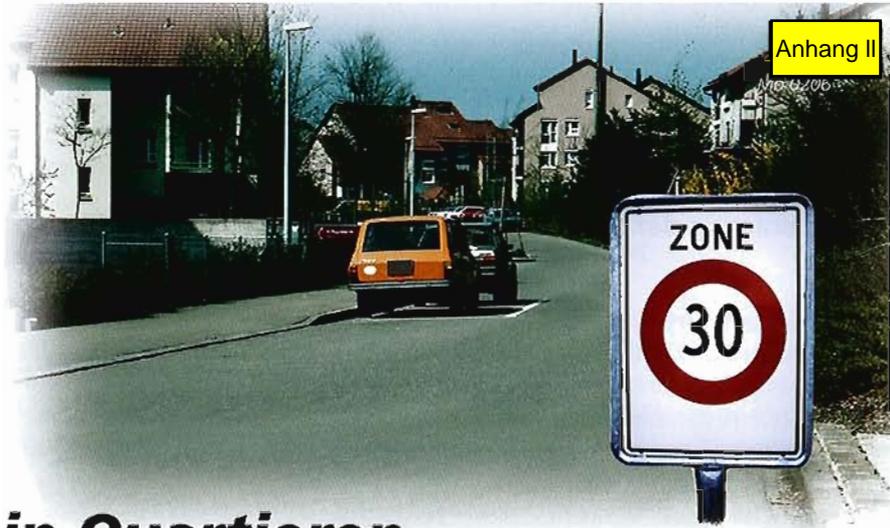
Begegnungszonen in Zentren und in Wohnquartieren: In Begegnungszonen steht weniger die Verkehrssicherheit als vielmehr die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Strassenraum im Vordergrund. Begegnungszonen eignen sich in erster Linie für belebte Geschäftsviertel, ihre Anordnung ist aber auch in reinen Wohnquartieren möglich (ehemalige „Wohnstrasse“). In Begegnungszonen herrscht Mischverkehr. Die Fussgänger haben Vortritt vor dem Fahrzeugverkehr, dürfen diesen aber nicht unnötigerweise behindern. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h und parkiert werden darf nur auf markierten bzw. signalisierten Parkfeldern.



Fussgängerzonen in Zentren: In Fussgängerzonen herrscht grundsätzlich das „allgemeine Fahrverbot“ mit Ausnahmen wie zugelassener Veloverkehr und/oder Busverkehr, freie Fahrt nach und von privaten Liegenschaften, Anlieferung zu gewissen Zeiten etc. Fussgängerzonen eignen sich insbesondere für Teile von Altstädten, zentrale Plätze am Rande der Verkehrsachsen, Vorplätze von Bahnhöfen etc.



Verkehrsberuhigende Massnahmen werden zweckmässigerweise im Rahmen eines gesamtkommunalen Konzepts festgelegt und entsprechend ihrem Aufwand / Nutzen Verhältnis schrittweise realisiert.



Tempo 30 in Quartieren

Warum fördert die bfu Tempo 30 auf Quartierstrassen?

Sicherheit und Wohnqualität in Quartieren können mit Tempo-30-Zonen verbessert werden [1]. Diese Ziele werden erreicht durch

- Senkung der gefahrenen Geschwindigkeiten
- Verminderung des Durchgangsverkehrs

- Senkung von Abgas- und Lärm-Emissionen

Mit dem vorliegenden Merkblatt zeigt die bfu Planern und Behörden, wie die revidierten, vereinfachten Verordnungen vom 1.1.2002 effizient und wirksam umgesetzt werden können.

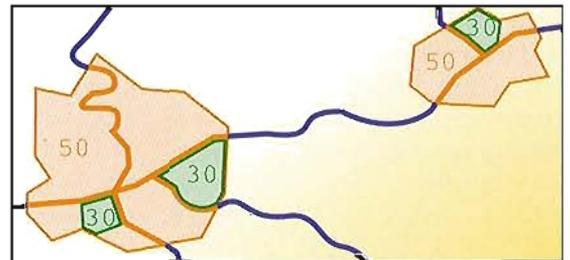
Das Wesentliche

Die bisherige Regelung führte zu einer sehr unterschiedlichen Handhabung von Tempo-30-Zonen in den Gemeinden. Einzelne Quartiere sind mit Tempo 30 und andere ähnliche Quartiere mit Tempo 50 befahrbar. Um sich

voneinander abzuheben, waren deshalb in den Tempo-30-Zonen umfangreiche bauliche Massnahmen zur Gewährleistung der tieferen Geschwindigkeiten erforderlich.

Nachteile dieser **alten Regelung** waren:

- hohe Kosten und aggressiver Fahrstil wegen der vielen baulichen Massnahmen
- Verständlichkeit und Einhaltegrad schlecht, falls mit wenigen baulichen Massnahmen realisiert
- viele aufwändige Einzelverfahren
- zögerliche Einführung von Tempo-30-Zonen



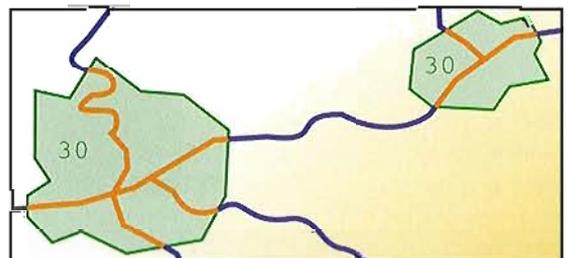
Studien zeigen [2]: Je grossräumiger Tempo 30 abseits der Hauptachse gilt, umso besser wird diese Höchstgeschwindigkeit eingehalten – auch ohne weitreichende bauliche Mass-

nahmen. Gestützt auf diese Erkenntnis und auf die neue Verordnung über die Tempo-30-Zonen erarbeitete die bfu folgendes Modell für ein Geschwindigkeitsregime innerorts:

Verkehrsorientierte Strassen: 50 km/h
Siedlungsorientierte Strassen: 30 km/h

Vorteile dieses **neuen Konzeptes** sind:

- gut verständlich und nachvollziehbar
- kostengünstig
- nur 1 Verfahren für alle Zonen



Hierarchie der Strassen festlegen – der Kernpunkt

In einem ersten Schritt ist das Strassennetz einer Gemeinde in **verkehrsorientierte** resp. **siedlungsorientierte** Strassen einzuteilen und die Nutzungsansprüche aller Verkehrsteilnehmer sind festzulegen [3].



Ausgangslage

Die **verkehrsorientierten Strassen** entsprechen dem Basis-Strassennetz und sollen in erster Linie den Durchgangsverkehr bewältigen. Auf diesen Strassen soll deshalb ein Regime mit Höchstgeschwindigkeit 50 km/h gelten. Verkehrsorientierte Strassen müssen für den motorisierten Verkehr attraktiver bleiben, damit das Abkürzen über das siedlungsorientierte Strassennetz uninteressant bleibt.



Ausscheiden des verkehrsorientierten Netzes

Die **siedlungsorientierten** Strassen dienen vorwiegend den Siedlungsansprüchen. Sie sind grundsätzlich für die Anordnung von Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h prädestiniert.



Tempo-30-Netz