

## Nachtrag VI zum Baugesetz der Gemeinde Davos

### 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 integrierender Bestandteil des Gesetzes.

##### **Art. 128 Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich**

- 1 Die Zweitwohnungsbestimmungen gelten grundsätzlich für das ganze Gemeindegebiet eingeschlossen das ehemalige Gemeindegebiet Wiesen.
- 2 Die Zweitwohnungsbestimmungen finden auf alle den Wohnungs- und Hotelbau betreffenden Baugesuche Anwendung, die bis zum 15.5.2007 von der Baubehörde noch nicht bewilligt worden sind.

##### **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 Eigentümer/innen 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.
- 2 Die Beweispflicht für den Wohnsitz obliegt den Eigentümer/innen.

##### **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/innen.

### **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/innen für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.
- 2 Die Baubehörde kann die Eigentümer/innen 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 m<sup>2</sup> BGF;
- d) hotelmässig oder hotelähnlich genutzte Raumeinheiten.

### **Art. 135 Jahreskontingente der Gemeinde**

- 1 Das Jahreskontingent der Gemeinde für Zweitwohnungen beträgt max. 3'000 m<sup>2</sup> BGF und wird wie folgt aufgeteilt:
  - a) max. 2'300 m<sup>2</sup> BGF für Zweitwohnungen in Grossprojekten;
  - c) max. 700 m<sup>2</sup> BGF für Zweitwohnungen in Kleinprojekten.
- 2 Für Zweitwohnungen zur Finanzierung von Hotels steht ein zusätzliches jährliches Kontingent von max.1'500 m<sup>2</sup> BGF zur Verfügung, wobei max. folgende Kontingente beansprucht werden dürfen:
  - a) bei Errichtung von klassischen Hotelbetrieben<sup>1</sup> max. 20 % der anrechenbaren BGF des Hotels;
  - b) bei Errichtung von hotelähnlichen Betrieben<sup>2</sup> ohne Stockwerkeigentum max. 10 % der anrechenbaren BGF des Hotels.
- 3 Bei Zweitwohnungen, welche zur Finanzierung von hotelähnlichen Betrieben mit Stockwerkeigentum<sup>3</sup> bestimmt sind, steht nur das Kontingent gemäss Abs. 1 zur Verfügung. Dasselbe gilt auch für die BGF der Zweitwohnungen, welche die Prozentsätze von Abs. 3 (20% bzw. 10%) bei den anderen Hotels übersteigt.
- 4 Für die Beanspruchung der Kontingente zur Finanzierung von Hotels gemäss Abs. 2 sind öffentlich-rechtliche Vereinbarungen mit der Gemeinde abzuschliessen. Art. 162a gilt sinngemäss.

### **Art. 136 Jahreskontingent pro Bauherrschaft**

- 1 Das Jahreskontingent pro Bauherrschaft beträgt:
  - a) für Zweitwohnungen zur Finanzierung von Hotels max. 1'000 m<sup>2</sup> BGF;
  - b) für Zweitwohnungen in Grossprojekte max.1'000 m<sup>2</sup> BGF;
  - c) für Zweitwohnungen in Kleinprojekte max. 350 m<sup>2</sup> BGF.
- 2 Keine Bauherrschaft hat Anspruch darauf, in direkter Folge mehr als drei Jahreskontingente zu erhalten.

---

<sup>1</sup> Art. 54a BauG

<sup>2</sup> Art. 54b BauG

### **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 Grossprojekten oder der Kleinprojekte zur Kategorie des Kontingents zur Finanzierung von Hotels ist möglich, 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 und die Lenkungsabgabe und passt die betreffenden Regelungen nötigenfalls der Entwicklung 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 m<sup>2</sup> BGF in einer Bandbreite von 20% ändern. Ausserdem kann er das in diesem Gesetz vorgegebene maximale Jahreskontingent von 3'000 m<sup>2</sup> bzw. 1'500 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>3</sup> Art. 54c BauG

### 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 m<sup>2</sup> 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/innen der Baugrundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs bzw. des Umnutzungsvorgangs. Die Baugesuchsteller/innen 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 nicht zurückerstattet, und zwar auch dann nicht, wenn die betreffenden Zweitwohnungen als Erstwohnungen genutzt 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 machen und diese im Grundbuch anmerken lassen.
- 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 Solange keine Fondsmittel vorhanden sind, darf die Gemeinde keine Leistungen erbringen. Vorfinanzierungen zulasten des Allgemeinen Haushaltes sind unzulässig.
- 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 4jährigen 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/innen die auf den Grundstücken lastende 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 Überbauungen 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 Bauherr-

schaft 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 und bei Erschleichung von Kontingenten wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes in die Wege geleitet. 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.

## **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 m<sup>2</sup> BGF für Zweitwohnungen vorsehen, als Kleinprojekte solche mit weniger als 1000 m<sup>2</sup> 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.