

## Nachtrag II zur Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde

Vom Kleinen Landrat am .... 2010 erlassen

- I. Die Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Landschaft Davos Gemeinde vom 17. Oktober 2000<sup>1</sup> 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 Kontingente<sup>2</sup>;

### IIIa. Vollzug Zweitwohnungskontingente und Lenkungsabgaben (neu)

#### Art. 13a (neu)

Rangfolge für Kontingentszuteilung 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) Grossprojekte Bei Grossprojekten, die zu etappieren sind<sup>3</sup>, 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.<sup>4</sup>

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.

<sup>1</sup> DRB 60.05

<sup>2</sup> Art. 129 BauG; DRB 60

<sup>3</sup> Art. 135 BauG; DRB 60

<sup>4</sup> 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 Winterpause<sup>1</sup>, 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. BauG<sup>2</sup> zwingend erfüllt sein müssen.  
Bei hotelähnlichen Betrieben im Sinne von Art. 54ff. BauG<sup>3</sup> 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 setzesbestimmungen<sup>4</sup> 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 Beiträge<sup>5</sup> 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

<sup>1</sup> Art. 154 Abs. 2 BauG; DRB 60

<sup>2</sup> DRB 60

<sup>3</sup> DRB 60

<sup>4</sup> Art. 137ff. BauG; DRB 60

<sup>5</sup> 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 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 zurückerstattet<sup>1</sup>; 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.*

---

<sup>1</sup> Art. 138 BauG; DRB 60