



Sitzung vom
25. Mai 2021

Mitgeteilt den
27. Mai 2021

Protokoll Nr.
497/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Davos** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche eine Teilrevision des Baugesetzes (Art. 14a) umfasst.

Ein auf den 4. Februar 2020 datierter Planungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 11. Februar 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 29. November 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 12. Februar 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 8. Februar 2021 ersuchte der Kleine Landrat der Gemeinde Davos um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes (BauG, Nachtrag XV mit Art. 14a "Mehrwertabgabe") bildet eine neue Bestimmung, welche die Baubehörde der Gemeinde Davos ermächtigt, die Höhe des nach Art. 19I Abs. 1 KRG bei Einzo- nungen üblicherweise geltenden Mehrwertabgabesatzes von 30 % des Mehrwerts im

Fälle von Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 % des Mehrwerts zu senken. Ob und in welchem Umfang der Abgabesatz im Einzelfall von 30 % bis auf maximal 20 % gesenkt wird, soll sich gemäss Art. 14a Abs. 3 BauG nach der Gewichtung des öffentlichen Interesses an den durch die Einzonung geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten im Einzelfall richten.

Mit Art. 14a BauG nimmt die Gemeinde die mit Art. 19I Abs. 3 KRG geschaffene Möglichkeit zur ausnahmsweisen Senkung des Mehrwertabgabesatzes bis auf maximal 20 % wahr. Art. 14a BauG soll auch für die am 1. Januar 2009 mit der Gemeinde Davos fusionierte ehemalige Gemeinde Wiesen gelten.

C.

Teilrevision des Baugesetzes

1. Gewichtung des konkret vorhandenen öffentlichen Interesses

Art. 14a Abs. 3 BauG sieht wie erwähnt vor, dass die Baubehörde das öffentliche Interesse, das eine Senkung des Abgabesatzes auf bis zu 20 % rechtfertigen soll, in jedem Einzelfall zu gewichten hat. Basierend darauf hat sie anschliessend anhand dieser vorgenommenen Einschätzung innerhalb der gesetzlichen Bandbreite den darauf anzuwendenden Abgabesatz zwischen 30 und 20 % des Mehrwerts zu bestimmen. Im Interesse der Rechtssicherheit respektive der Rechtsgleichheit wird der Gemeinde empfohlen, Kriterien für die Gewichtung des öffentlichen Interesses festzulegen.

2. Zuweisung der Erträge aus der Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds), wobei sich diese 75 % resp. 25 % auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Artikel 19I Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen haben. Selbst wenn also eine Gemeinde in ihrem Baugesetz den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % bis 20 % senkt, hat sie dem Kanton

grundsätzlich dennoch 75 % des Mehrwertes berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 % zu entrichten. In der Praxis wird dies jedoch nur bis zu einem Abgabesatz von 22,5 % und mehr so gehandhabt. Bei einem Mehrwertabgabesatz von weniger als 22,5 % wird die Gemeinde den 75 %-Kantonsanteil lediglich auf der Basis des von ihr effektiv festgelegten Abgabesatzes an den Kanton zu überweisen haben, dies deshalb, weil sie ansonsten dem Kanton mehr abliefern müsste, als sie vom Grundeigentümer erhoben hat, was nicht dem Ziel der mit Art. 19I Abs. 3 KRG ermöglichten Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen entspräche.

Im Übrigen gibt die von der Gemeinde Davos am 29. November 2020 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 14a) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

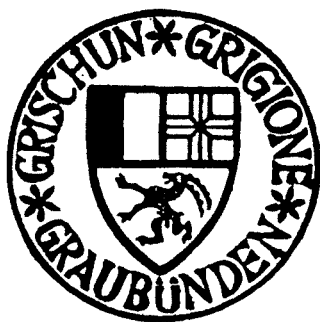
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 29. November 2020 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 14a) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekanntzugeben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten gemäss den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
4. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

5. Mitteilung an:

- Kleiner Landrat der Gemeinde Davos, Rathaus, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz
- Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Cavigelli'.

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Spadin'.

Daniel Spadin