

KLEINER LANDRAT

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



GEMEINDE
DAVOS

Sitzung vom 26.04.2011
Mitgeteilt am 29.04.2011
Protokoll-Nr. 11-385
Reg.-Nr. B2.2.2

Quartierplangenehmigung und Einspracheentscheid Valbella Davos Resort

- Bauprojekt:** QP Valbella Davos Resort auf Parz. Nrn. 787, 788 und 6858, Mühlestrasse, Davos Dorf
- Baugesuchs-Nr.:** 10260
- Baugesuch:** 06.10.2010
- Gesuchsteller:** SPI Real Estate AG, Enetriederstrasse 22, 6060 Sarnen, vertreten durch Dr. iur. Dominik Infanger, Werkstrasse 2, 7000 Chur
- Einsprachen:**
1. [REDACTED]
 2. Davos Klosters Bergbahnen AG, Brämabüelstrasse 11, 7270 Davos Platz vertreten durch RA Patrick Benz, Talstrasse 42D, Postfach 18, 7270 Davos Platz
 3. [REDACTED]
 4. [REDACTED]
 5. [REDACTED]
 6. STWEG Valbella Park, Bündastrasse 20, 7260 Davos Dorf, c/o Verwaltung immo score AG, Promenade 144, 7260 Davos Dorf
 7. [REDACTED]
 8. [REDACTED]
 9. STWEG Mattawald, Mattawaldstrasse 18, 7260 Davos Dorf, c/o Verwaltung Guyan + Co. AG, Promenade 74, 7270 Davos Platz
Einsprecher 3-9 alle vertreten durch Dr. iur. Patrik Wagner, Rosenhügelweg 6, 7270 Davos Platz

Rechtsbegehren der EinsprecherInnen 1, 3 – 9 (sinngemäss):

Die Genehmigung des Quartierplanes sei zu verweigern.

Rechtsbegehren der Einsprecherin 2 (sinngemäss):

Der Quartierplan sei unter der Auflage einer anteilmässigen Beteiligung an einem künftigen Ausbau der Erschliessungsanlagen zu genehmigen.

Rechtsbegehren der Gesuchstellerin (sinngemäss):

Auf die Einsprachen sei nicht einzutreten, eventuell seien die Einsprachen vollumfänglich abzuweisen.

Sachverhalt:

1. Mit Gesuch vom 06.10.2010 reichte die Bauherrschaft ein Gesuch für das QP-Verfahren Valbella Davos Resort auf Parz. Nrn. 787, 788 und 6858, Mühlestrasse, Davos Dorf. Vorschriftsgemäss wurde dieses Baugesuch am 19.11.2010 im Amtsblatt der Landschaft Davos publiziert.
2. Innert Frist gingen neun öffentlich-rechtliche Einsprachen im Sinne von Art. 45 Abs. 4 KRVO bzw. Art. 149 Abs. 2 BauG ein (hinsichtlich der Einsprecher 3–9 in Form einer gemeinsamen Einsprache). Auf die Legitimation der Einsprecher und die einzelnen Vorbringen ist, soweit dies notwendig erscheint, in den Erwägungen einzugehen.

Die Baugesuchstellerin liess sich innert Frist vernehmen und beantragte, auf die Einsprachen nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen.

Auf die einzelnen Argumente ist, soweit dies notwendig erscheint, in den Erwägungen einzugehen.

Die Baubehörde zieht in Erwägung:**1. Formelles**

Bevor auf die Einsprache materiell eingetreten werden kann, ist zu prüfen, ob der Einsprecher legitimiert ist, Einsprache gegen die Genehmigung des Quartierplanes zu erheben.

- a) Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO i.V.m. Art. 101 Abs. 2 KRG sind Personen zur Einsprache berechtigt, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung des Quartierplans haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

Die Einsprachelegitimation verlangt ein besonderes Interesse, das sich aus einer nahen und beachtenswerten Beziehung des Einsprechers zum Streitgegenstand ergibt, so dass er wegen einer falschen Rechtsanwendung stärker als die Allgemeinheit betroffen ist. Dabei legitimiert jedes eigene, aktuelle Rechtsschutzinteresse zur Einsprache, das für

den Einsprecher einen praktischen Nutzen aufweist und in der Abwendung eines wirtschaftlichen, ideellen, materiellen oder anders gearteten Nachteils liegen kann. Das für die Einlegung des Rechtsmittels vorausgesetzte Interesse des Einsprechers muss schutzwürdig sein, d.h. die rechtliche oder tatsächliche Stellung des Einsprechers muss durch den Verfahrensausgang unmittelbar beeinflusst werden können. Demnach ist ein Nachbar zur Einsprache legitimiert, wenn die im Quartierplan getroffenen Regeln zu Beeinträchtigungen führen, die sich auf sein Grundstück spürbar in einer Weise negativ auswirken, dass er mehr als jedermann betroffen ist. Die verlangte besondere Beziehung zur Streitsache ergibt sich dabei aus der räumlichen Nähe oder auf Grund des erwähnten Anfechtungsinteresses. Die Auswirkung auf die Nachbarliegenschaft muss nach Art der Intensität so beschaffen sein, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden wird. Dann kann der Einsprecher alle den Streitgegenstand betreffenden Rügen anbringen, die seine Position verbessern (zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 17. August 2010, R 09 72; *Peter Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 545 f.).

- b) Der Einsprecher 1, 3-9 sind Eigentümer von Parzellen, die sich in unmittelbarer Nähe des vom Quartierplan erfasste Gebietes befinden. Sie sind somit zur Einsprache legitimiert.
- c) Als Eigentümerin der Parzellen Nr. 843 und 5495 verfügt die Einsprecherin 2 hingegen nicht über die notwendige Nähe zum Quartierplangebiet, weshalb sie durch diesen nicht in ihren schutzwürdigen Interessen verletzt wird. Mangels Legitimation ist auf ihre Einsprache deshalb nicht einzutreten.

Ihre Einsprache wäre aber auch bei gegebener Legitimation abzuweisen, wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergibt.

2. Materielles

- a) Das geplante Bauvorhaben liegt in der Kurbetriebszone, für die eine Quartierplanpflicht besteht (Art. 70 Abs. 2 BauG). Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 KRG). Dabei müssen die Quartierplanbestimmungen über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten enthalten.

- b) Einleitungsverfahren

Die Einsprecher 3–9 rügen gestützt auf Art. 53 KRG i.V.m. Art. 17 KRVO, dass kein Einleitungsverfahren durchgeführt worden sei, da es sich vorliegend nicht um einen privaten Quartierplan handle, der sich nicht nur auf die Grundstücke 787, 788 und 6858 beschränken könne. Vielmehr müssten auch die Bünde-, Mattawald- und Mühlestrasse Gegenstand des Quartierplanverfahrens bilden.

Diese Auffassung ist unbegründet: Das Quartierplangebiet ist für den betroffenen Bereich der Kurbetriebszone gesetzlich klar definiert und der Plan konnte durch die Grundeigentümer ohne Mitwirkung der Gemeinde erstellt werden. Es handelt sich somit um einen privaten Quartierplan. Ein Einleitungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich (Art. 53 Abs. 3 KRG).

c) Erschliessung

Im Weiteren bemängeln die Einsprecher 3-9, dass das Quartierplangebiet ungenügend erschlossen sei und deshalb eine entsprechende Anpassung der Zufahrtstrassen (unter Mitwirkung aller Parteien) vorzunehmen sei.

Auch dieser Einwand gegen den Quartierplan geht fehl, da der Quartierplan sich nur zu den Erschliessungsanlagen innerhalb des Planungsgebietes äussern muss und das in ausreichendem Mass auch geschehen ist. Die Bauherrin kann in diesem Zusammenhang nicht verpflichtet werden, die Zubringer zu sanieren. Im Übrigen wendet die Bauherrin in ihrer Stellungnahme zu den Einsprachen zu recht ein, dass das Gebiet in Anbetracht des früheren Klinikbetriebes bereits genügend erschlossen ist und gemäss dem von der Bauherrin in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten, welches in nachvollziehbarer Art und mit durchaus plausiblen Zahlen eine nur minimale verkehrsmässigen Mehrbelastung prognostiziert. Auflagen zur Verkehrsführung über die vorhandenen Achsen drängen sich nicht auf.

Der Quartierplan ist unter diesem Aspekt nicht zu beanstanden.

d) Nachhaltige Nutzung

Gemäss den Einsprechern 1 und 3-9 könne der Quartierplan in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden, da der Nachweis fehle, dass das Projekt eine nachhaltige Nutzung garantiere. Folglich müsse der entsprechend ergänzte Quartierplan mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur nachhaltigen Nutzung erneut publiziert werden.

Dieser Einwand gegen den Quartierplan ist unbegründet, denn was zum Quartierplan gehört, ist in Art. 51 Abs. 2 abschliessend festgelegt. Ob die geplante erweiterte Nutzung in der Kurbetriebszone zulässig ist, muss entgegen der Auffassung der Einsprecher erst im Rahmen des Baugesuches geprüft werden (Art. 70a Abs. 1 BauG).

e) Erhöhte AZ für eine erweiterte Nutzung bei architektonisch und gestalterisch herausragenden Projekten

Die Einsprecher 1, 3-9 kritisieren weiter, dass sich auf Grund der vorhandenen Unterlagen nicht beurteilen lasse, ob das Projekt in gestalterischer Hinsicht derart gelungen sei, dass gestützt auf Art. 71 Abs. 2 BauG eine Erhöhung der AZ möglich sei.

Richtig ist, dass die Bauherrin ihr Projekt mit einem entsprechenden AZ-Bonus plant und dazu dann auch Anforderungen aus Art. 70 Abs. 2 BauG erfüllen muss. Der entsprechende Nachweis ist aber erst mit der effektiven Baueingabe zu erbringen und nicht bereits im Quartierplanverfahren (Art. 52 KRG). Vorhandene Bedenken können die Einsprecher im Baugesuchsverfahren vorbringen.

f) Parkplätze

Gemäss dem Quartierplan sind 144 Parkplätze vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass gemäss den Bestimmungen des Quartierplans der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 6858 drei Parkplätze unentgeltlich benützen darf und somit effektiv 141 Parkplätze frei verfügbar sind. Nach der Berechnung der Einsprecher wären aber mind. 210 Parkplätze notwendig.

Die erforderliche Anzahl an Pflichtparkplätzen ergibt sich aus Art. 38 BauG. Dabei sind für die 101 2 ½ resp. 3 ½-Wohnungen mit total 280 Betten 101 Parkplätze zu erstellen. Die darüber hinaus den Angestellten, Besuchern und Gästen des öffentlichen Restaurant und der Wellnessanlage zur Verfügung zu stellenden Parkplätze legt die Baubehörde fest. Die

in Art. 38 BauG vorgesehenen Berechnungsmodelle werden dem vorliegenden Projekt nämlich nicht gerecht. Zum einen müssten den Besuchern der Beherbergungsanlage nach den gesetzlichen Bestimmungen nur zwei Besucherparkplätze angeboten werden, was viel zu wenig ist. Zum andern ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass Restaurant und Wellness vorwiegend von den Gästen der Anlage benützt werden, welche selbst schon über einen Autoabstellplatz verfügen. Von der Öffentlichkeit werden diese Angebote voraussichtlich nur in bescheidenem Rahmen beansprucht. Unter diesen Umständen ist es angemessen, wenn für die Angestellten und auswärtigen Besucher der Anlage sowie Gäste der Restaurants- und Wellnessanlage im Umfang von rund 40% der für die Wohnbauten erforderlichen Parkplätze Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Mit den 41 Parkplätzen ist diese Vorgabe eingehalten. Der Quartierplan ist diesbezüglich nicht zu bemängeln.

g) AZ-Transport

Die Einsprecher 3-9 bemängeln die ihrer Ansicht nach unzulässige, da zonenübergreifende Übertragung einer Ausnützung von 982 m² vom Grundstück 6858 auf Grundstück 787.

Ihr diesbezüglicher Einwand ist aber nicht berechtigt, da das Grundstück 6858 selbst teilweise in der Kurbetriebszone liegt und die übertragene AZ von diesem Grundstücksteil stammt. Damit sind die in Art. 99 Abs. 1 BauG genannten Bedingungen für einen Nutzungstransport erfüllt, weshalb der AZ-Transport, vorbehältlich seiner Bewilligung im Baubewilligungsverfahren, nicht zu beanstanden ist.

h) Waldabstand

Gemäss dem gültigen Gestaltungsplan gilt für das vom Quartierplan erfasste Gebiet ein reduzierter Waldabstand, welcher mit der im Quartierplan vorgesehenen verbindlichen Anordnung der Gebäude eingehalten ist (Baufensterpläne Niveaus -6/+4, PL.NR. 002). Die Forderung der Einsprecher 3-9 nach Einhaltung des Waldabstandes ist somit bereits erfüllt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Einsprachen gegen den Quartierplan über die Parz. Nrn. 787, 788 und 6858 unbegründet und deshalb abzuweisen sind, soweit darauf einzutreten ist, und der Quartierplan genehmigt werden kann.

Kostenfolge

Die Gebühr dieses Bewilligungsverfahrens bestehend aus der Gebühr von Fr. 3'400.00 (157 BauG) sowie der Kosten der Publikationen von Fr. 208.00 werden der Bauherrschaft auferlegt. Gemäss Art. 96 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100) sind die sich aus der Einsprache ergebenden Kosten den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird.

Aufgrund der Prüfung des eingereichten Quartierplans und gestützt auf vorstehende Erwägungen werden den Einsprechern 1 und 2 je Fr. 500.00 und den Einsprechern 3-9, welche eine sehr umfangreich begründete Eingabe ausarbeiten liessen, unter solidarischer Haftung insgesamt Fr. 1'000.00 an Verfahrenskosten auferlegt. Entschädigungen an die Gesuchstellerin sind nicht zu entrichten.

beschließt die Baubehörde (im Ausstand von Landrat P. Engler):

1. Die Einsprachen gegen den Quartierplan Valbella Davos Resort auf Parz. Nrn. 787, 788 und 6858, Mühlestrasse, Davos Dorf, werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Quartierplan Valbella Davos Resort auf Parz. Nrn. 787, 788 und 6858, Mühlestrasse, Davos Dorf, bestehend aus den Quartierplanbestimmungen vom 04.10.2010 und den zugehörigen Plänen wird gem. Art. 19 KRVO i.V.m. Art. 141 BauG im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3. Die Kosten des Bewilligungsverfahrens, bestehend in:

Gebühren	Fr.	3'400.00
Kosten der Ausschreibungen	Fr.	208.00
Total	Fr.	<u>3'608.00</u>

gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

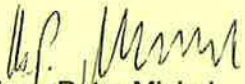
4. Für das Einspracheverfahren werden die Verfahrenskosten wie folgt aufgeteilt:

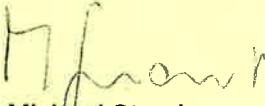
- Einsprecher 1:	Fr.	500.00
- Einsprecher 2:	Fr.	500.00
- Einsprecher 3-9 (insgesamt und unter Solidarhaftung der entsprechenden Einsprecher):	Fr.	1'000.00

Entschädigungen an die Gesuchstellerin werden nicht zugesprochen.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung schriftlich und begründet beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, Beschwerde erhoben werden. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.
6. Mitteilung an:
 - RA Dr. iur. Dominik Infanger, Werkstrasse 2, 7000 Chur (eingeschrieben, im Doppel)
 - [REDACTED]
 - RA Patrick Benz, Talstrasse 42D, Postfach 18, 7270 Davos Platz (eingeschrieben, im Doppel)
 - Dr. iur. Patrik Wagner, Rosenhügelweg 6, 7270 Davos Platz (eingeschrieben, 8-fach)
 - Bauamt, im Hause

Gemeinde Davos
Namens der Baubehörde


Hans Peter Michel
Präsident


Michael Straub
Aktuar