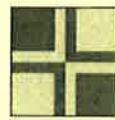


KLEINER LANDRAT

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 09.10.2012
Mitgeteilt am 15.10.2012
Protokoll-Nr. 12-794
Reg.-Nr. B2.2.2

Quartierplangenehmigung und Einspracheentscheid Holland House betreffend

Gegenstand: Quartierplan Holland House auf Parz.Nrn. 609, 611, 612, 613, 614, 615, 1024, 1209, 1338 und 5826, Symondsstrasse, Davos Platz

Gesuch: 24.5.2012

Gesuchsteller: Mettler2Invest AG, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen, vertreten durch Giubbini Architekten ETH SIA, Bahnhofplatz 7, 7001 Chur, wiederum vertreten durch lic. iur. Christian Hew, Promenade 60, 7270 Davos Platz

Einsprachen:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sachverhalt:

1. Mit Gesuch vom 24.5.2012 unterbreitete die Mettler2Invest AG der Gemeinde einen Entwurf für einen privaten Quartierplan im Sinne von Art. 53 KRG, welcher die Parzellen 609, 611, 612, 613, 614, 615, 1024, 1209, 1338 und 5826, Symondsstrasse, Davos Platz, umfasst und aus den Quartierplanvorschriften, dem Bestandesplan 1:500, dem Gestaltungs- und Umgebungsplan 1:500, dem Erschliessungsplan 1:500 und dem Profilierungsplan 1:500, alle vom 21.5.2012 als allgemeinverbindliche Teile des Quartierplanes sowie aus Grundbuchauszügen, dem Richtprojekt vom 21.5.2012 und dem Modell 1:500 als erläuternden Grundlagen besteht. Die Mettler2Invest AG beantragt die Genehmigung dieses privaten Quartierplans.

Vorschriftsgemäss wurde dieses Gesuch am 8.6.2012 im Amtsblatt der Landschaft Davos publiziert.

2. Innert Frist gingen drei öffentlich-rechtliche Einsprachen im Sinne von Art. 45 Abs. 4 KRVO bzw. Art. 149 Abs. 2 BauG ein, im Wesentlichen mit dem Begehren, den Quartierplan nicht zu genehmigen. Auf die Legitimation der Einsprecher und die einzelnen Vorbringen ist, soweit dies notwendig erscheint, in den Erwägungen einzugehen.
3. Die Mettler2Invest AG liess sich mit Eingabe vom 16.8.2012 innert Frist zu den Einsprachen vernehmen; sie beantragte die Abweisung der Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden könne. Auch hier wird auf die dazugehörige Begründung in den Erwägungen näher eingegangen.

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, unabhängig davon, ob die angerufenen Normen nachbarschützende Funktion haben oder nicht (zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 10. Juli 2012, R 12 22; BGE 137 II 30 ff.; [REDACTED] Besonderheiten der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach dem neuen Bundesgerichtsgesetz im Bereich des Planungs und Baurechts, Baurecht 2007, S. 161 f.). Private sind im Einspracheverfahren aber nicht legitimiert, ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts zu verfolgen, ohne dass dem Einsprecher im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 133 III 253).

- b) Die Einsprecher 1 - 3 sind Eigentümer von Parzellen in der unmittelbaren Nähe des vom Quartierplan erfassten Gebietes und somit zur Einsprache legitimiert.

2. Materielles

Das geplante Bauvorhaben liegt abgesehen von den Parzellen Nrn. 612 und 1338 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). Er besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan (Art. 51 Abs. 2 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 (Art. 52 Abs. 1 KRG).

Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen und kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung (Art. 52 Abs. 2 KRG).

Der Quartiererschliessungsplan enthält schliesslich die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers (Art. 52 Abs. 3 KRG).

Im Zusammenhang mit dem Quartierplan rügen die Einsprecher folgende Punkte:

- a) Bauprofilierung

Die Einsprecher 1 beanstanden die vorgenommene Bauprofilierung, welche nicht den Plänen entsprechen soll und die Baukörper nicht genügend ausweise.

Gemäss Art. 43 KRVO ist bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten ein Baugespann aufzustellen, das Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lässt. Bei Bauvorhaben mit Quartierplanpflicht kann und soll das Baugespann bereits mit dem Gesuch um Bewilligung des Quartierplanes errichtet werden, insbesondere wenn Art und Ausgestaltung der einzelnen Baukörper im Quartiergestaltungsplan bereits weitestgehend festgelegt sind. Die ordnungsgemässe Erstellung der Profilierung wurde vorliegend durch das Bauamt kontrolliert und in Ordnung befunden, weshalb sich dieser Einspruchepunkt als unbegründet erweist.

b) Erhaltenswerte Gebäude

Die Einsprecher 2 - 3 kritisieren in ihren gleichlautenden Eingaben, dass die vorgesehene Überbauung auf den dem Quartierplan unterliegenden Parzellen den Abbruch des bestehenden Klinikgebäudes und damit einer geschützten Baute vorsehe. Ob die gesetzlichen Voraussetzungen für den Abbruch eines geschützten Objektes erfüllt seien, werde von der Bauherrschaft nicht genügend dokumentiert.

Abgesehen davon, dass der Abbruch eines Gebäudes nicht im Quartierplan-, sondern im Baubewilligungsverfahren bewilligt wird, handelt es sich beim alten Klinikgebäude auf Parzelle Nr. 615 nicht um ein geschütztes Objekt, aber immerhin um eine erhaltenswerte Baute. Deren Abbruch ist nur bei bestehenden überwiegenden Interessen zulässig (Art. 112 Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzungen liegen hier zweifellos vor, nachdem wegen des örtlichen Strukturwandels im Gesundheitswesen eine sinnvolle Umnutzung von Klinikgebäuden kaum realisierbar ist und die abgewirtschafteten Gebäude einer zukunftsweisenden Nutzung der betreffenden Parzellen nicht absolut im Wege stehen sollen, wie die Bauherrin zu Recht vorträgt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten überzeugt das Projekt insbesondere, weil ein erheblicher Teil der Nutzung unterirdisch angelegt ist und so im Ortszentrum ein hoher Freiflächenanteil möglich wird. Es spricht deshalb nichts dagegen, dass es sich bei den im Quartierplan vorgesehenen Bauten um Neubauten handelt, denen das bestehende Klinikgebäude weichen muss, weshalb die diesbezüglichen Einwände der Einsprecher 2 - 3 der Bewilligung des Quartierplanes nicht entgegenstehen.

c) Zonenkonformität

Die Einsprecher 2 - 3 verweisen in ihren Eingaben auf die fehlende Zonenkonformität, da das Quartierplangebiet vorwiegend in der Zone für Kurbetriebe liege, die grundsätzlich für Sanatorien, Höhen- und Rehabilitationskliniken vorgesehen sei. Zwar sei unter den eingeschränkten Voraussetzungen aus Art. 70a BauG auch eine erweiterte Nutzung in dieser Zone erlaubt, doch sei dabei gerade die von der Bauherrin vorgesehene Gewerbenutzung in Form eines Einkaufszentrums ausgeschlossen.

Ob ein Einkaufszentrum in der Zone für Kurbetriebe gebaut werden darf, bestimmt sich nach Art. 70a BauG. Danach sind auch zonenfremde Betriebe zulässig, falls sie in die kommunale Wirtschaftsstruktur passen und ein hohes langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotential aufweisen. Nach der nicht abschliessenden Aufzählung in Art. 70a Abs. 3 BauG können dies z.B. Forschungsanstalten, Hotelnutzungen oder Schulungs- und Ausbildungszentren sein.

Reine Industrie- und Fabrikationsbetriebe und klassische Gewerbenutzungen sowie ausschliessliche, ausserhalb von BauG 71b liegende Wohnnutzungen sind in der Zone für Kurbetriebe jedoch ausgeschlossen (Art. 70a Abs. 4 BauG).

In der Zone für Kurbetriebe kann demnach kein Industrie- und Fabrikationsbetrieb oder eine klassische Gewerbenutzung für sich allein bestehen. Eine Verkaufsstätte des Detailhandels als Teil einer durch Hotel- und Wohnnutzung ergänzten Gesamtanlage mit auf einander abgestimmten Nutzungen ist aber zulässig, insbesondere wenn wie hier die Ladenlokalitäten weitgehend unterirdisch angelegt sind und oberirdisch praktisch gar nicht in Erscheinung treten.

Der Einwand der Einsprecher 2 - 3 zur fehlenden Zonenkonformität des geplanten Einkaufszentrums ist deshalb verfehlt. Der Quartierplan kann auch mit dieser Nutzung bewilligt werden. Ob der Detailhandelsbetrieb das gemäss Art. 70a BauG verlangte hohe langfristige Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotential erreicht, ist entgegen den Einsprechern nicht bereits im Quartierplangenehmigungs-, sondern erst im Baubewilligungsver-

fahren zu entscheiden, da die entsprechenden Nachweise mit dem Baugesuch beizubringen sind (Art. 70a Abs. 1 BauG).

d) Wohnanteil

Unter Berufung auf Art. 71b BauG bemängeln die Einsprecher 2 - 3 am Quartierplan weiter den im Quartierplangebiet vorgesehenen Umfang der Wohnnutzung.

Das für die Wohnnutzung ausgeschiedene Baufenster innerhalb der Zone für Kurbetriebe erweckt tatsächlich den Anschein eines unzulässig hohen Wohnanteils. Dem Einwand hält die Bauherrin jedoch zu Recht entgegen, dass sich der hohe Wohnanteil aus der Übertragung der in der Zentrumszone gelegenen Fläche ergebe. Wie dem bei den Baugesuchsakten befindlichen detaillierten AZ-Nachweis zu entnehmen ist, setzt sich die im Quartierplan definierte Fläche für Wohnnutzung (2'960 m² BGF) einerseits aus der zulässigen baulichen Nutzung der Zentrumszone (1'953 m² BGF) und andererseits aus 10% der zulässigen BGF der KBZ-Grundstücke (1'007 m² BGF) gemäss Art. 71b Abs. 1 BauG zusammen. Der AZ-Nachweis belegt zudem, dass im Quartierplanareal heute ein Wohnflächenbestand von 4'092 m² bereits vorhanden ist. Der Wohnanteil im Quartierplangebiet ist deshalb auch unter Berücksichtigung von Art. 71b BauG nicht zu beanstanden.

In diesem Zusammenhang stellt sich höchstens die Frage, ob die Übertragung der Nutzung von der Zentrumszone in die KBZ überhaupt zulässig ist. Gemäss Lehre und Rechtsprechung dürfen Nutzungen grundsätzlich nur innerhalb der gleichen Zone übertragen werden. Im Rahmen einer Quartierplanung verhält es sich jedoch anders, weil es hier vor allem auch darum geht, Freiflächen im Sinne von Art. 52 KRG zu schaffen bzw. die vorhandenen Nutzungen zu konzentrieren. Tatsächlich wäre es auch wenig sinnvoll, die in der Zentrumszone befindliche Parzelle Nr. 1338 aufzustocken, weil dadurch aus Sicht des Orts- und Landschaftsbilds eine äusserst unvorteilhafte Situation geschaffen würde.

Welche Art einer Wohnnutzung im Sinne der neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV erlaubt ist, bleibt indessen dem Baubescheid vorbehalten.

e) Erschliessung

Die Erschliessung über die Parzelle Nr. 616 wird von den Einsprechern 2 - 3 als unzweckmässig betrachtet. Zudem dürfe ihrer Ansicht nach die in der ZöBA gelegene Parzelle nicht als Zufahrt für Hotel, Wohnhaus und Laden dienen.

Die Einsprecher verkennen in ihrer Argumentation, dass die über die Parzelle Nr. 616 vorgesehene Erschliessung die bestehende Nutzung des Grundstückes in keiner Weise beeinträchtigt, da sämtliche Parkfelder zugunsten der Öffentlichkeit erhalten bleiben. Der von den Einsprechern ins Feld geführte Bundesgerichtsentscheid zur exklusiven Nutzung einer der ZöBA zugehörigen Parzelle durch einen Privaten ist mit der vorliegenden Lösung deshalb nicht vergleichbar.

Die Einsprachen sind auch in diesem Punkt unbegründet.

f) Umweltschutz

Die Einsprecher 2 - 3 vermissen eine Emissionserklärung und ein Lärmgutachten.

Die Berücksichtigung umweltschutzrelevanter Aspekte ist allerdings nicht im Quartiergeheimigungs-, sondern im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, weshalb an dieser Stelle darauf nicht weiter einzutreten ist.

g) Quartierplanvorschriften

Nach Ansicht der Einsprecher 2 - 3 ist die Verbindlichkeit des Richtprojektes auf Grund der Formulierungen in Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Quartierplanvorschriften unklar.

Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden, wird doch in Art. 4 Quartierplanvorschriften mit aller Deutlichkeit festgehalten, dass das Richtprojekt (einzig) für die Typologie und die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume massgebend sein soll. Diese Bestimmungen können deshalb unverändert bewilligt werden.

Weiter sollen gemäss den Einsprechern 2 - 3 gegenüber den dem Quartierplangebiet angrenzenden Grundstücken nicht nur die minimalen Abstände aus dem KRG wie Art. 12 Quartierplanbestimmungen angeblich vorgebe, sondern diejenigen des kommunalen Baugesetzes gelten.

Art. 12 Quartierplanbestimmungen ist bezüglich der Grenzabstände zu den an das Quartierplangebiet angrenzenden Grundstücken trotz des in Art. 75 Abs. 1 KRG enthaltenen Vorbehaltes zugunsten des kommunalen Baugesetzes tatsächlich missverständlich formuliert. Die Quartierplanbestimmung aus Art. 12 ist deshalb dahingehend zu präzisieren, dass die Grenzabstände gemäss dem Zonenschema (Art. 92 BauG) gelten.

h) Privatrechtliche Baubeschränkung

Die Einsprecher 1 - 3 machen geltend, die Grunddienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 629 resp. 621 und zu Lasten der Parzelle Nr. 1209 bzw. 5826 stehe der Projektrealisierung entgegen.

Die Frage, ob dieser Einwand zutreffend ist oder nicht, braucht im vorliegenden öffentlich-rechtlichen Verfahren nicht beurteilt zu werden, ist sie doch rein privat-rechtlicher Natur.

i) Aussichtsschutz

Die Einsprecher 1 wenden gegen den Quartierplan ein, dass die darin vorgesehenen Hochbauten ihre Aussicht beeinträchtigen würden, wodurch ihr Grundstück einer Wertminderung ausgesetzt sei.

In ihrer Argumentation verkennen die Einsprecher, dass die Eigentümer der in einer Bauzone befindlichen Grundstücke grundsätzlich einen Anspruch darauf haben, diese zonenkonform zu nutzen. Gemäss Art. 71 BauG sind in dem in der Zone für Kurbetriebe gelegenen Teil des Quartierplangebietes fünf Geschosse zulässig, und zwar unabhängig davon, ob die Aussicht der Nachbarn dadurch eingeschränkt wird. Immerhin garantieren die in Art. 25 ff. BauG enthaltenen Vorschriften über die Minimalbesonnung einen Standard, wie er andernorts nicht besteht.

k) Strassenabstand

Die Einsprecher 1 fragen sich nach der Einhaltung des Strassenabstandes im nordöstlichen Teil der Bebauung.

Die Abstände sind im Baubewilligungsverfahren anhand der Detailpläne zu überprüfen, weshalb auf diese Frage hier nicht einzutreten ist.

l) Gebäudeproportionen

Weiter bemängeln die Einsprecher 1 die Proportionen der Baukörper und verlangen eine Aufgliederung.

Die Gebäudeproportionen resp. -längen sind baurechtlich nicht beschränkt. Die im Quartierplan ausgewiesenen Kuben sind deshalb nicht zu beanstanden. Die Einsprache ist auch in diesem Punkt unbegründet. Im Gegenteil verhält es sich so, dass die vorgesehenen Gebäudekörper infolge ihrer Kompaktheit sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und damit den Vorgaben von Art. 73 KRG entsprochen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Einsprachen gegen den Quartierplan samt und sonders unbegründet und deshalb abzuweisen sind, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Der Quartierplan wird daher genehmigt mit der Präzisierung bezüglich der Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken.

3. Kostenfolge

Die Gebühr dieses Genehmigungsverfahrens bestehend aus der Gebühr von Fr. 10'260.00 (157 BauG) sowie die Kosten der Publikationen von Fr. 330.00 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.

Auf Grund der Prüfung des eingereichten Quartierplans und gestützt auf vorstehende Erwägungen werden den Einsprechern 1 unter solidarischer Haftung insgesamt Fr. 400.00 an den Verfahrenskosten auferlegt, der Einsprecherin 2 Fr. 600.00 und den Einsprechern 3 ebenfalls Fr. 600.00 unter solidarischer Haftung. Diese Beträge sind der Gemeinde innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen.

Entschädigungen an die Gesuchstellerin sind keine zu entrichten.

Die Baubehörde beschliesst:

1. Die Einsprache [REDACTED] wird aufgrund des Rückzugs abgeschrieben.
2. Die Einsprachen gegen den Quartierplan Holland House auf Parz.Nrn. 609, 611, 612, 613, 614, 615, 1024, 1209, 1338 und 5826, Symondsstrasse, Davos Platz, werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Der Quartierplan Holland House auf Parz.Nrn. 609, 611, 612, 613, 614, 615, 1024, 1209, 1338 und 5826, Symondsstrasse, Davos Platz, bestehend aus den Quartierplanvorschriften vom 21.05.2012 und den zugehörigen Plänen wird gem. Art. 19 KRVO i.V.m. Art 141 BauG im Sinne der Erwägungen genehmigt, wobei in Präzisierung von Art. 12 Abs. 2 Quartierplanvorschriften gegenüber den an das Quartierplangebiet angrenzenden Grundstücken die Grenzabstände gemäss Zonenschema aus Art. 93 BauG einzuhalten sind.
4. Die Kosten des Genehmigungsverfahrens, bestehend aus:

Gebühren (prov.)	Fr. 10'260.00
Kosten der Ausschreibung	Fr. 330.00
Total	<u>Fr. 10'590.00</u>

gehen zu Lasten der Mettler2Invest AG und sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

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

- | | | |
|---|-----|--------|
| - Einsprecher 1 unter solidarische Haftung: | Fr. | 400.00 |
| - Einsprecherin 2: | Fr. | 600.00 |
| - Einsprecher 3 unter solidarische Haftung: | Fr. | 600.00 |

Diese Kosten sind der Gemeinde innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen.

Ausseramtliche Entschädigungen an die Mettler2Invest AG werden keine zugesprochen.

6. 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.

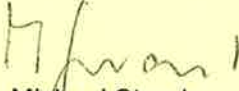
7. Mitteilung an:

- Lic. iur. Christian Hew, Promenade 60, 7270 Davos Platz (3-fach, eingeschrieben)
- Immobilien Davos Platz, Scalettastrasse 31, 7270 Davos Platz (eingeschrieben)
- RA Patrick Benz, Talstrasse 42D, Postfach 18, 7270 Davos Platz (5-fach, eingeschrieben)
- (eingeschrieben)
- Bauamt, im Hause

Gemeinde Davos

Namens der Baubehörde


Hans Peter Michel
Präsident


Michael Straub
Aktuar