

QUARTIERPLANÄNDERUNG

UND

EINSPRACHEENTSCHEID

vom 30. April 1996

betreffend:

Bauprojekt: Zusammenlegung/Ergänzung der beiden Quartierpläne „An der Ski-
strasse“ und „Geissloch II“ auf den Parz. Nr. 302 und 306, Davos
Platz

Baugesuchs-Nr.: 96079

Baugesuch: 19./20. März 1996

Gesuchsteller: [REDACTED], Skistrasse 10, 7270 Davos-Platz, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. Patrik Wagner, Promenade 77, Postfach 200, 7270 Davos Platz

Einsprachen: StWEG „Mattazentrum“, Mattastrasse 7, 7270 Davos Platz bestehend aus:

[illegible]



alle vertreten durch die Verwaltung sowie den Verwaltungsausschuss, diese wiederum vertreten durch Frau Rechtsanwältin lic. iur. P. Rentsch, Bahnhofstrasse 6, 7260 Davos Dorf

Rechtsbegehren der Einsprecherin (sinngemäss):

Die beantragte Zusammenlegung/Ergänzung der beiden Quartierpläne „An der Skistrasse“ und „Geissloch II“ auf den Parz. Nr. 302 und 306, Davos Platz sei zu verweigern.

Rechtsbegehren des Gesuchstellers (sinngemäss):

Auf die Einsprache sei nicht einzutreten, event. sei die Einsprache abzuweisen.

Sachverhalt:

1. Mit Schreiben vom 19./20. März 1996 beantragte der Gesuchsteller die Zusammenlegung und Ergänzung der beiden Quartierpläne „An der Skistrasse“ und „Geissloch II“ auf den Parz. Nr. 302 und 306, in 7270 Davos Platz.

Vorschriftsgemäss wurde das Gesuch am 22. März 1996 im Amtsblatt der Landschaft Davos publiziert. Zugleich wurden die Planunterlagen öffentlich aufgelegt (Art. 19 Abs. 1 Baugesetz der Landschaft Davos vom 4. Dezember 1977 (BauG); DRB 60).

2. Innert Frist ging eine öffentlich-rechtliche Einsprache im Sinne von Art. 20 Abs. 1 BauG ein. Auf die einzelnen Argumente ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.
3. Mit Stellungnahme vom 16. April 1996 liess sich der Gesuchsteller vernehmen und beantragte, auf die Einsprache nicht einzutreten, sie event. abzuweisen. Auf die einzelnen Argumente ist, soweit dies notwendig erscheint, in den Erwägungen einzugehen.

Die Baubehörde zieht in Erwägung:

1. Formelles:

- a) Bevor auf die Einsprache materiell eingetreten werden kann, ist zu prüfen, ob die Einsprecherin legitimiert ist, Einsprache gegen die vorgesehenen Quartierplanänderungen zu erheben und die Verweigerung der Genehmigung zu verlangen.
- b) Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG richtet sich die Einsprachelegitimation im vorliegenden Fall nach Art. 103 lit. a OG (vgl. PVG 1985 Nr. 56). Es reicht somit aus, dass ein Einsprecher durch die Abänderung eines Quartierplanes berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Verhinderung oder Änderung hat, wobei ein tatsächliches Interesse genügt. Vorausgesetzt wird lediglich, dass der Einsprecher stärker betroffen ist als eine beliebige andere Person. Diese Praxis des Verwaltungsgerichtes gilt noch immer und wurde durch den Entscheid PVG 1989 Nr. 50 in keiner Weise erweitert.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft „Mattazentrum“ hat in der Eingabe nun nicht rechtsgenügend dargetan, dass sie durch die geplanten Quartierplanänderungen „stärker betroffen ist als eine beliebige andere Person“. Die STWEG liegt weder im Einzugsgebiet der fraglichen beiden Quartierpläne noch erfolgt die Erschliessung über Parzellen, die in ihrem Eigentum stehen bzw. an denen sie dinglich oder obligatorisch berechtigt ist. Die Erschliessung erfolgt über die Mattastrasse und die Skistrasse, wobei der Abzweiger zum Quartierplangebiet die Mattastrasse vor den Gebäuden der einsprechenden STWEG verlässt. Zudem sind die beiden mit der Quartierplanänderung vorgesehenen zwei Bauten in Beziehung zu den bereits bestehenden 12 Gebäuden zu stellen, die auch über die erwähnten beiden Strassen erschlossen werden. Ein allfälliger, von den geplanten beiden Mehrfamilienhäusern ausgehender zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr in der Mattastrasse, und nur diese kann für eine Einsprachelegitimation relevant sein, würde mit den allgemeinen Strassenimmissionen der Mattastrasse vermischt und kaum als eigenständige Belastung feststellbar sein.

Im weiteren ist auch die Distanz zum Quartierplangebiet bzw. den neugeplanten Bauten zu berücksichtigen. Die Parzelle der Einsprecherin ist durch die Mattastrasse und den Geisslochbach vom Quartierplangebiet getrennt. In Luftlinie gemessen beträgt die Distanz vom Schwerpunkt des Gebäudes der Einsprecherin zum ersten der geplanten Gebäude ca. 100m und zum zweiten geplanten Gebäude ca. 180 - 200m.

Infolgedessen ist auf die Einsprache nicht einzutreten.

2. Materielles

- a) Auf Grund des prozesshaften Charakters der Raumplanung sind Raumpläne grundsätzlich abänderbar, wobei unter Umständen sogar eine Pflicht der Behörde zur Änderung besteht (Art. 9 Abs. 2 und 3 sowie Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine Änderung von Nutzungsplänen setzt voraus, dass sich erstens die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG), und dass zweitens das öffentliche Interesse an einer Änderung des Planes die entgegenstehenden Interessen überwiegt. Da Quartierererschliessungs- und -gestaltungspläne im Sinne von Art. 38 ff. KRG (i.V.m. Art. 32 und

35 KRG) als Sondernutzungspläne Nutzungspläne im Sinne von Art. 21 RPG darstellen, ist ihre Änderung unter diesen Voraussetzungen zulässig.

- b) Das Verwaltungsgericht stützt sich bei der Beurteilung von Quartierplanänderungen allerdings zum Teil auf Art. 10 Abs. 1 VVG, da es davon ausgeht, ein Quartierplan als Teil der Baubewilligung könne nur bei Vorliegen eines Grundes für den Widerruf einer Verfügung abgeändert werden (PVG 1985 Nr. 57; 1987 Nr. 48). Dabei muss man sich zunächst vor Augen führen, dass das Verwaltungsgericht Art. 10 Abs. 1 VVG nur dann zur Anwendung bringt, wenn das kommunale Recht keine eigene Regelung trifft. Art. 133 BauG (i.V.m. Art. 122 Abs 1 Satz 1) lässt jedoch ausdrücklich die Änderung von Quartierplänen zu, wobei diese Regelung inhaltlich im wesentlichen Art. 21 Abs. 2 RPG entspricht. Der Kleine Landrat hat Art. 133 BauG in ständiger Praxis gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG ausgelegt. Aber selbst wenn man Art. 10 Abs. 1 VVG anwenden wollte, so würde sich im Ergebnis nichts ändern, da auch bei der Beurteilung nach dieser Bestimmung im wesentlichen auf die geänderte Sach- und Rechtslage sowie eine umfassende Interessenabwägung abgestellt werden muss.
- c) Im vorliegenden Fall sind die Eigentümer der von den beiden Quartierplänen „An der Skistrasse“ und „Geissloch II“ beschlagenen Parzellen mit einem Änderungs- und Zusammenlegungsgesuch an die Behörde herangetreten. Dies stellt einen grundlegend anderen Fall dar, als wenn die Behörde von sich aus einen Quartierplan ändern will. Im vorliegenden Fall sind darum die Änderungsvoraussetzungen weniger streng als im Fall, wenn die Behörde die Änderung veranlasst. Es handelt sich also um einen gänzlich anders gelagerten Fall, als wenn die Behörde privaten Eigentümern aus öffentlichen Interessen einen Quartierplan abverlangt. Im übrigen haben sich seit Erlass dieser Quartierpläne die Verhältnisse in einem genügend erheblichen Mass geändert, so dass auch unter diesem Titel eine Anpassung der Pläne möglich wäre. Es seien nur die Entwicklungen im Langlaufsport und die im weiteren Perimeter erlassene Planungszone erwähnt, welche auch vom Bundesgericht geschützt wurde.

Eine Änderung auf Initiative der betroffenen Grundeigentümer kann bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen dagegen stehen. Vorliegendenfalls sind keine solchen Interessen ersichtlich, welche einer Änderung bzw. Zusammenlegung der beiden betroffenen Quartierpläne entgegenstünden. Die von der Rekurrentin vorgebrachten Argumente, die sich vor allem auf die angeblich verletzte Rechtssicherheit stützen, spielen hier eine sehr untergeordnete Rolle, weil ja nicht die Behörde von sich aus eine Verfügung widerruft, um dies mit der Formulierung in der rekurrentischen Eingabe zu umschreiben. Die Änderung bzw. Zusammenlegung der beiden Quartierpläne ist somit zulässig.

- d) Nachdem die Zulässigkeit der Gegenstand dieses Verfahrens bildenden Quartierplanänderung bejaht werden muss, ist somit noch zu klären, ob die mit dem Änderungsbegehren vorgeschlagenen Quartierplanvorschriften mit dem geltenden BauG der Landschaft Davos übereinstimmen.
 - aa) Gemäss Art. 121 Abs. 1 BauG des BauG kann die Baubehörde mit Zustimmung der Baukommission Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Geschoszahl, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabständen festlegen.

Die Baubehörde hat diese Bestimmung in einer langjährigen und gefestigten Praxis immer so ausgelegt, dass sie auch Ausnahmen zu Art. 58 BauG, d.h. zur Gebäudetiefe, zuliess. Dies lässt sich mit der Konnexität von Gebäudelänge und Gebäudetiefe begründen. Zudem ist es nicht einsichtig, warum die Gebäudetiefe

ausgenommen sein sollte, wo zu allen übrigen Bestimmungen, welche die räumliche Ausdehnung eines Gebäudes und sein Verhältnis zu den Nachbarobjekten bestimmen, nämlich Länge, Höhe, Grenzabstände, Ausnahmen möglich sind.

Der Verzicht auf die Berechnung von Mehrlängenzuschlägen ist ebenfalls zulässig. Art. 121 gestattet ausdrücklich Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabständen, was wiederum nur Sinn macht, wenn damit auch die Mehrlängenzuschläge erfasst werden. Die Mehrlängenzuschläge basieren ja auf den Grenzabständen. Mit einer entsprechenden Ausnahmeregelung zu den Grenzabständen können nämlich die Mehrlängenzuschläge mitbestimmt werden.

Art. 3 der eingereichten Quartierplanvorschriften ist aber im vorgeschlagenen Wortlaut dennoch nicht vollumfänglich mit Art. 121 BauG konform, da hier noch weitere Ausnahmen von den BauG-Normen vorgesehen sind, nämlich zu Art. 55 und Art. 59 des geltenden BauG. Dies ist nicht gesetzeskonform und Art. 3 der Quartierplanvorschriften ist somit entsprechend anzupassen. Die Ausnahmen bezüglich Art. 59 und 55 BauG sind somit zu streichen.

bb) Art. 8 des vorgeschlagenen Quartierplans lautet wie folgt:

„Innerhalb des Quartierplangebietes darf die maximale Gebäudelänge 40m und die maximale Gebäudetiefe 22m betragen. Für die Berechnung der Gebäudelänge und Gebäudetiefe werden die bestehenden Gebäude und die neu zu erstellenden Bauten je als eigenständige Gebäudekomplexe betrachtet.“

Innerhalb der Quartierplanfläche werden keine Mehrlängenzuschläge berechnet.“

Wie unter lit. aa) vorstehend ausgeführt, gestattet die Baubehörde in einer konstanten Praxis zu Art. 121 BauG auch Ausnahmen zur Gebäudetiefe. Die Bestimmung, dass die maximale Gebäudetiefe 22m betragen dürfe, ist darum zulässig.

Der 2. Satz von Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanvorschriften bestätigt nur eine langjährige und konstante Praxis der Baubehörde, wonach sie bei zusammengebauten, gestaffelten Baukörpern die Gebäudetiefe immer für die einzelnen Teile getrennt misst. Er ist darum zu genehmigen.

Der Verzicht auf die Berechnung von Mehrlängenzuschlägen ist ebenfalls wieder zulässig, wie unter lit. aa) begründet.

Art. 8 kann somit ohne Korrekturen beibehalten werden.

cc) Die übrigen Bestimmungen des vorgeschlagenen Quartierplans geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können darum ohne weitere Änderungen in Kraft gesetzt werden.

3. Kostenfolge

a) Gemäss Art. 132 i.V. mit Art. 122 Abs. 1 BauG haben die Grundeigentümer des vom Quartierplan erfassten Gebietes die Kosten der Quartierplanung zu tragen. Somit sind die Kosten, die sich nach Art. 2 der Gebührenverordnung vom 24. Januar 1980 (DRB 60.1) bemessen, dem Gesuchsteller aufzuerlegen. Sie betragen Fr. 500.--. Zusätzlich hat er auch die Publikationskosten in der Höhe von Fr. 276.30 zu tragen.

- b) Da keine geradezu mutwillige Einsprache erhoben wurde, sind die Kosten des Einspracheverfahrens wettzuschlagen (Art. 156 BauG).

Demgemäss beschliesst die Baubehörde:

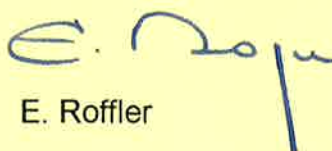
1. Die Änderung bzw. Zusammenlegung der beiden Überbauungspläne „An der Skistrasse“ und „Geissloch II“ zum neuen Quartierplan „An der Skistrasse/Geissloch II“ gemäss Antrag des Grundeigentümers vom 24. Januar 1995 wird mit folgenden Auflage genehmigt:
 - a) Art. 3 Abs. 2 lautet wie folgt: „Nicht zur Anwendung gelangen insbesondere Art. 52 (Geschosse), Art. 53 (Grenz- und Gebäudeabstände), Art. 54 (Mehrlängenzuschläge zu den Grenzabständen), Art. 56 (Gebäudelänge) sowie Art. 57 (Gebäudetiefe) des geltenden Baugesetzes der Landschaft Davos Gemeinde vom 4. Dezember 1977/28. November 1982/10. Juni 1990.“
2. Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.
3. Die Kosten des Verfahrens von Fr. 500.-- und der Ausschreibung von Fr. 276.30 werden für den ganzen Betrag dem Gesuchsteller auferlegt.

Diese Kosten sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.
4. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung schriftlich und begründet beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstr. 1, 7000 Chur, Rekurs erhoben werden. Der angefochtene Entscheid ist dem Rekurs beizulegen.
6. Mitteilung an:
 - Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. Patrik Wagner, Promenade 77, Postfach 200, 7270 Davos Platz (eingeschrieben/im Doppel)
 - Frau Rechtsanwältin lic. iur. P. Rentsch, Bahnhofstrasse 6, 7260 Davos Dorf (eingeschrieben/Im Doppel)
 - Bauamt, im Hause
 - Finanzverwaltung, im Hause

LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE
NAMENS DER BAUBEHÖRDE:

Der Präsident:

Der Aktuar:


E. Roffler


K. Mattle

Mitteilung am: 17. Juni 1996