



LANDSCHAFT DAVOS GEMEINDE

QUARTIERPLANÄNDERUNG, BAUBEWILLIGUNG

UND

EINSPRACHEENTSCHEID

vom 20. August 2002

betreffend:

- Bauprojekt:** Änderung Quartierplan „Geissloch II“ auf Parz. Nr. 5756, Skistrasse, sowie Neubau Mehrfamilienhaus „Süesswiichel“ auf Parzelle Nr. 5756, Skistrasse, durch [REDACTED]
- Baugesuchs-Nrn.:** 02009 und 02148
- Gesuche vom:** 28. November 2001
- Bauherrschaft:** [REDACTED] vertreten durch Herrn Dr. iur. Conrad Weinmann, Rechtsanwalt, Promenade 60, 7270 Davos Platz.
- Einsprecher/Innen:**
- A) Gegen die Änderung des Quartierplans „Geissloch II“ auf Parzelle Nr. 5756, Skistrasse, Davos Platz und gegen das Bauvorhaben Mehrfamilienhaus „Süesswiichel“ erheben Einsprache:
1. **StWEG Skistrasse 8A**, nämlich: [REDACTED]
[REDACTED] Eigentümer der Parzelle 6148, vertreten durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft, Guyan & Co AG, Promenade 47, 7270 Davos Platz,
 2. **StWEG Skistrasse 8B**, nämlich: [REDACTED]
[REDACTED] Eigentümer der Parzelle 5485,
 3. **Ca'nostra SA Davos**, Skistrasse 6, 7270 Davos Platz, Eigentümerin der Parzelle Nr. 1311, handelnd durch die Geschäftsorgane,
- Alle vertreten, bzw. wiedervertreten durch Herrn Rechtsanwalt Thomas Kolleger, Promenade 132A, 7260 Davos Dorf.

4. [REDACTED] vertreten durch Dr. iur. Robert Wolfer, Rechtsanwalt, Nüscherstrasse 35, Postfach 6225, 8023 Zürich.

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

B) Mit einer separaten und ausschliesslich gegen die Änderung des Quartierplans „Geissloch II“ auf Parzelle Nr. 5756, Skistrasse, Davos Platz, gerichteten Eingabe, erheben Einsprache:

7. [REDACTED]

beide vertreten durch Herrn Dr. iur. Robert Wolfer, Rechtsanwalt, Nüscherstrasse 35, Postfach 6225, 8023 Zürich.

Rechtsbegehren der Einsprecher/Innen sinngemäss:

Einsprecherinnen 1-3: Die nachgesuchten Änderungen des Quartierplans „Geissloch II“ seien abzuweisen. Eventualiter sei das Gesuch in einem Verfahren nach dem neuen Baugesetz zu behandeln und die Baukommission habe die Fragen, die alle Quartierplangenossern betreffen, zu regeln.

Einsprecherin 4: Die Bauprojekte seien zu verweigern, weil das Verfahren über Quartierplanänderungen, der Quartierplan „Geissloch II“ selbst sowie Bestimmungen des alten und des neuen Baugesetzes verletzt seien.

Einsprecher 5: Die Quartierplanänderung sei nicht zu bewilligen, weil damit Grenzabstände erlaubt würden, die eine Einhaltung der vom Baugesetz geforderten minimalen Besonnung nicht mehr gewährleistet werden könnte. Aus Gründen der fehlenden Minimalbesonnung soll auch dem Bauvorhaben „Süesswiichel“ die Baubewilligung verweigert werden.

Einsprecher 6: Es seien die Bestimmungen des Quartierplans „Geissloch II“ bezüglich der Notzufahrt verletzt. Zudem verletze das geplante Bauvorhaben die Bestimmungen über die Minimalbesonnung. Die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.

Einsprecher/in 7: Das Einleitungsverfahren bezüglich der Änderung des Quartierplanes sei zu wiederholen, eventualiter seien im Quartierplan die Regelungen über die Grenzabstände und die Zufahrt zum Baugrundstück anders zu regeln.

Sachverhalt

1. Mit Eingabe vom 28. November 2001 reichte die Bauherrschaft ein Gesuch auf Änderung des Quartierplanes „Geissloch II“ auf dem Grundstück Parzelle Nr. 5756, Skistrasse, Davos, ein. Am selben Tag reichte dieselbe Bauherrschaft ebenfalls ein Baugesuch betreffend Neubau eines Mehrfamilienhauses „Süesswiichel“ auf Parz. Nr. 5756, Skistrasse, Davos, ein. Beide Vorhaben wurden vorschriftsgemäss am 30. November 2002 im Amtsblatt der Landschaft Davos publiziert.
2. Bezüglich diesen beiden zusammenhängenden Vorhaben gingen innert Frist insgesamt sieben Einspracheschriften im Sinne von Art. 149 BauG von sieben verschiedenen Parteien ein. Teilweise wurde mit einer Einspracheschrift gegen beide publizierten Vorhaben Rügen vorge-

bracht, teilweise trennten die Einsprecher die Rügen zu den verschiedenen Vorhaben in verschiedene Einspracheschriften auf. Auf die Legitimation der Einsprecher/Innen und die einzelnen Vorbringen ist, soweit dies notwendig erscheint, in den Erwägungen einzugehen.

3. Die Bauherrschaft nahm innert Frist mit einer Vernehmlassungsschrift betreffend aller Einsprachen Stellung und beantragte, die Quartierplanänderung zu bewilligen, die Baubewilligung zu erteilen sowie die Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

Die Baubehörde zieht in Erwägung:

I. Grundsätzliches zur Behandlung der beiden Gesuche

Vorausschickend ist zu erläutern, dass vorliegend über beide Gesuche mittels einer Verfügung entschieden wird. Dies weil es in beiden Gesuchen um die Überbaubarkeit eines einzigen Grundstückes geht und somit eine Genehmigung oder Nichtgenehmigung bezüglich des Quartierplanes in direktem Zusammenhang mit einer Bewilligung oder Nichtbewilligung des geplanten Bauvorhabens steht. Dennoch soll, um der Klarheit und Rechtssicherheit willen, jeder Einsprechepunkt in Hinblick auf das betreffende Gesuch behandelt werden.

II. Formelles und Einsprachebefugnis

1. Formelles zur Änderung des Quartierplanes

Bevor über die Einsprachen gegen die Änderung des Quartierplanes materiell entschieden werden kann, sind erst einige Klarstellungen bezüglich des Verfahrens und des anwendbaren Rechts zu treffen sowie die Einsprachebefugnis, das heisst die Legitimation der Einsprecher/Innen, zu prüfen.

- a) Mit dem Einleitungsbeschluss betreffend die Einleitung der Änderung des Quartierplans vom 29. Januar 2002 durch den Kleinen Landrat wurde das Verfahren korrekt eingeleitet. Dies wurde vom Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit rechtskräftigem Entscheid vom 28. Mai 2002 (R 02 21) festgestellt, nachdem von Nachbarn gegen den Einleitungsbeschluss Beschwerde geführt worden ist.
- b) Wenn es jetzt darum geht, materiell zu entscheiden, ob die Quartierplanänderung rechters sei oder nicht, ist dies gemäss Art. 177 des neuen Baugesetzes der Landschaft Davos Gemeinde nach neuem Recht zu tun. Denn diese Bestimmung schreibt die Anwendung des neuen Rechts vor, wenn ein Baugesuch oder eine Planung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Baugesetzes noch nicht rechtskräftig bewilligt bzw. genehmigt ist. Somit sind bezüglich der Änderung des Quartierplanes die Bestimmungen von Art. 139 ff BauG anwendbar.
- c) Die Rekursberechtigung gegen Nutzungspläne, die sich auf das RPG stützen, ist im selben Ausmasse zu gewährleisten wie die Rekursberechtigung im Verfahren um eine Baubewilligung. Ein Quartierplan ist zu den Nutzungsplänen, die sich auf das RPG stützen, zu zählen (vgl. dazu Hänni, Planungs- Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl. S. 513 ff). Somit kann an dieser Stelle auf die Ausführungen zur Rekursberechtigung im Verfahren um eine Baubewilligung, das nachstehend erläutert wird, verwiesen werden.

2. Formelles zur Baubewilligung

Bevor auf die Einsprachen betreffend die nachgesuchte Baubewilligung seitens der Bauherrschaft materiell eingetreten werden kann, ist zu prüfen, ob die Einsprecher legitimiert sind, Einsprache gegen das geplante Bauvorhaben zu erheben und die Verweigerung der Baubewilligung zu verlangen. Zuerst eine Erläuterung der Grundsätze bezüglich erwähnter Legitimation:

- a) Das Verwaltungsgericht hat in konstanter Praxis für die Legitimation des Rekurrenten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren betreffend Baubewilligung verlangt, dass dieser, sofern er als Dritter Rekurs erhoben hat, eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften geltend macht, an deren Einhaltung er ein unmittelbares und konkretes Interesse hat (PVG 1991 Nr. 23; 1990 Nr. 82; 1987 Nr. 23; 1981 Nr. 21; 1980 Nr. 16). Zudem wird in der Regel eine nachbarliche Beziehung der beiden Grundstücke vorausgesetzt. Entscheidend für die Legitimation ist allerdings, dass ein Berührtsein durch die Verletzung nachbarschützender Vorschriften geltend gemacht wird (PVG 1988 Nr. 85).

Obwohl das Verwaltungsgericht diese Praxis in Anwendung von Art. 52 des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton Graubünden (VGG; BR 370.100) sowie bundesrechtlicher Vorschriften entwickelt hat, ist sie auch in Einspracheverfahren zu beachten (vgl. PVG 1981 Nr. 21; 1989 Nr. 50). Dies muss zumindest dann gelten, wenn die kommunalen Bestimmungen die Einsprachelegitimation enger umschreiben. Die Baubehörde der Landschaft Davos Gemeinde hat sodann in konstanter Praxis die Einsprachelegitimation im Sinne von Art. 149 Abs. 2 BauG entsprechend der Rekurslegitimation im Sinne von Art. 52 VGG ausgelegt.

- b) Art. 33 Abs. 2 und 3 lit. a RPG schreiben den Kantonen vor, gegen alle Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, die Rechtsmittellegitimation mindestens im Umfang von Art. 103 OG vorzusehen, auch wenn in diesen Fällen allein die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht zulässig ist. Diese Legitimation ist auch im Einspracheverfahren zu beachten, da nur der Einsprecher Rekurs erheben kann (vgl. BGE 103 Ib 146 f.). Entscheidend ist demnach, welche kantonalen bzw. kommunalen Normen als Ausführungsrecht zum RPG qualifiziert werden müssen. Das Bundesgericht hat seine diesbezügliche Praxis in BGE 118 Ib 31 erweitert. Als Ausführungsbestimmungen im Sinne von Art. 33 Abs. 2 RPG sind alle Normen zu betrachten, die den Auftrag, die Massnahmen und das Verfahren der Raumplanung, wie sie das Bundesrecht in Art. 75 BV und in den Bestimmungen des RPG vorsieht, konkretisieren und damit der praktischen Verwirklichung zuführen. Eine raumplanerische Funktion erfüllen dabei nicht nur die eigentlichen Planungsmassnahmen, sondern auch alle Bauvorschriften, die der planungsrechtlichen Zonenordnung erst ihren konkreten Inhalt geben. Die baulichen Möglichkeiten in einer bestimmten Zone werden regelmässig nicht nur durch die Bestimmungen der zulässigen Nutzungsweise, sondern auch durch Vorschriften über die einzuhaltende Ausnützung (Ausnützungs-, Überbauungs-, Freiflächen-, Baumassenziffern etc.), die Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Gewässer-, Waldabstand etc.), die Grösse der Bauten (Geschosszahl, Bauhöhe, -länge, -tiefe etc.) und die Überbauungsarten (offene und geschlossene Überbauung, Zulässigkeit von Hochbauten etc.) bestimmt. Diese Vorschriften tragen regelmässig auch raumplanerische Züge und sind deshalb auch als Ausführungsrecht im Sinne von Art. 33 Abs. 2 RPG zu betrachten, solange nicht eine andere Zielsetzung (z.B. verkehrspolizeiliche Gründe bei Strassenabstandsvorschriften) klar im Vordergrund steht. Keine raumplanerische Funktion kommt dagegen in der Regel den vorwiegend technischen Normen über die baustatische Sicherheit, die Verkehrssicherheit, den Brandschutz etc., aber auch den Bestimmungen über die Hygiene und innere Erschliessung der Räume sowie den Ästhetikvorschriften zu (PVG 1993 Nr. 31 unter Verweis auf BGE 118 Ib 31).

3. Legitimation der Einsprecher/Innen bezüglich der Änderung des Quartierplanes

Nach den Erläuterungen zur Einsprachebefugnis im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren, ist zur Legitimation der Einsprecher/Innen bezüglich der Änderung des Quartierplans nur noch folgendes anzufügen: Zur Anfechtung eines Quartierplanes ist befugt, wer durch ihn berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Erforderlich ist dabei ein besonderes Interesse, das sich aus einer nahen und beachtenswerten Beziehung des Beschwerdeführers zum Streitgegenstand ergibt. Der Einsprecher muss durch die unrichtige Rechtsanwendung somit in höherem Masse betroffen sein als jedermann. Eine Beeinträchtigung der subjektiven Rechtsstellung ist nicht vorausgesetzt. Jedes eigene, aktuelle Rechtsschutzinteresse vermag die Legitimation zu begründen. Das Rechtsschutzinteresse besteht danach im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Einsprache dem Einsprecher eintragen würde, oder, anders gesagt, in der Abwendung eines wirtschaftlichen, ideellen, materiellen oder andres gearteten Nachteils, den die angefochtene Anordnung für den Einsprecher zur Folge hätte. Das Interesse des Einsprechers kann also auch bloss tatsächlicher Natur sein, doch muss es auf jeden Fall schutzwürdig sein, d. h. im Einspracheverfahren berücksichtigt zu werden verdienen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die rechtliche oder tatsächliche Stellung des Einsprechers durch den Ausgang des Einspracheverfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden i. S. StWEG Skistrasse 8A, Skistrasse 8B, Ca'nostra SA Davos gegen Landschaft Davos Gemeinde vom 28. Mai 2002).

- a) Alle Einsprecher/Innen mit Ausnahme des Einsprechers 5 sind Grundeigentümer/Innen im Gebiet des Quartierplans „Geissloch II“ und deshalb grundsätzlich vom Entscheid über die Änderung des Quartierplans betroffen. Der Einsprecher 5, der zwar im Quartierplangebiet über eine Zustelladresse verfügt, jedoch nicht Eigentümer ist, ist nicht zu Einsprache legitimiert, da er kein eigenes Rechtsschutzinteresse vorbringt. Er legt nicht dar, wie er durch die zur Diskussion stehende Änderung des Quartierplanes wirtschaftlich, ideell, materiell oder auf eine andere Weise geschädigt sein sollte.
- b) Soweit die Einsprecher/Innen jedoch die Einleitung der Änderung des Quartierplanes rügen, müssen diese in vorliegendem Verfahren nicht noch einmal geprüft werden, weil das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden über diese Rügen mit rechtskräftigem Urteil vom 28. Mai 2002 (R 02 21) in einem separaten Verfahren bereits entschieden und die Einleitung des Verfahrens auf Quartierplanänderung gutgeheissen hat.
- c) Auf die übrigen Rügen betreffend die Änderung des Quartierplanes wird eingetreten.

4. Legitimation der Einsprecher/Innen bezüglich des Bauvorhabens Mehrfamilienhaus „Süesswiichel“

- a) Bevor geprüft wird, ob die von den Einsprecher/Innen sinngemäss gerügten Vorschriften entweder nachbarschützende Bedeutung haben oder sich auf Ausführungsrecht zum RPG beziehen, ist die nachbarrechtliche Beziehung der betroffenen Grundstücke zu beleuchten.

Die Einsprecher/Innen 1, 2, 4 und 6 sind Grundeigentümer/Innen, deren Parzellen in unmittelbarer Entfernung zum Baugrundstück liegen. Aus diesem Grunde ist die nachbarliche Beziehung jeweils zu bejahen.

Die Einsprecherin 3 ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1311, die nicht in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes liegt, weshalb die nachbarrechtliche Beziehung nicht bejaht werden kann. Somit wird auf die Vorbringen dieser Partei nicht eingetreten.

Der Einsprecher 5 ist nicht Grundeigentümer einer Parzelle, die zum Baugrundstück in nachbarlicher Beziehung steht. Auf die Vorbringen dieses Einsprechers wird nicht eingetreten.

- b) Die Einsprecherinnen 1 und 2 rügen die Verletzung der Vorschriften über die architektonische Gestaltung gemäss Art. 24 BauG. Auf eine Rüge mit Bezug auf diese Bestimmung ist jedoch nicht einzutreten, weil es sich dabei um eine Ästhetikvorschrift handelt, die weder Ausführungsrecht im Sinne von Art. 33 Abs. 2 RPG darstellt, noch eine raumplanerische Funktion erfüllt (PVG 1993 31).
- c) Auf die übrigen Rügen der Einsprecher/Innen bezüglich der Einhaltung der Bestimmungen des Baugesetzes wird eingetreten.

III. Materielles

1. Materielles zur Änderung des Quartierplans

- a) Auf die meisten Rügen der Einsprecherinnen 1 bis 3 braucht nicht mehr eingegangen zu werden, da das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Urteil vom 28. Mai 2002 die entsprechenden Punkte bereits behandelt hat. So hat das Verwaltungsgericht den Einleitungsbeschluss geschützt und festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Quartierplanänderung tatsächlich gegeben seien und auch der ins Feld geführte Art. 145 BauG (Verzeichnis der geltenden Quartierpläne) einer solchen Änderung nicht entgegenstehe.
- b) Die Einsprecher/in 7 und der Einsprecher 6 rügen die Erschliessung des Baugrundstücks in dem Sinne, dass die Zufahrt einschliesslich der Besucherparkplätze an der tiefsten Stelle des gewachsenen Terrains anzuordnen sei. Diese Lösung, verbunden mit einer Tunneleinfahrt, war ursprünglich geplant. Diese Konzeption entsprang jedoch den Tatsachen, dass die gesamte ursprüngliche Parzelle überbaut werden sollte und somit mit bedeutend mehr Verkehr zu rechnen war und dass man die Langlaufloipe nicht überfahren wollte. Diese Tatsachen haben sich insofern geändert, als dass das Grundstück in massiv geringerer Art und Weise überbaut werden kann und dass die Langlaufloipe durch den Generellen Erschliessungsplan (GEP) und die Wintersportzone ohne Tangierung des Bauvorhabens gesichert ist. Somit wäre die Anordnung der Zufahrt in erwähnter Weise unverhältnismässig, wenn sie nicht sogar, aus Finanzierungsgründen, einem faktischen Bauverbot gleichkäme. Und das Gegenteil, nämlich die Ermöglichung einer Überbauung unter den geänderten Verhältnissen, ist ja gerade das Ziel der vorliegenden Quartierplanänderung. Diese Anordnung verstösst auch nicht gegen den durch die Einsprecherschaft erwähnten Art. 11 Abs. 2 USG, der vorschreibt, dass Emissionen nur im Rahmen des wirtschaftlich Tragbaren zu begrenzen sind. Die „Tunnelvariante“ ginge jedoch, wie gezeigt, über das wirtschaftlich Tragbare hinaus.

Auch die vorgebrachte Variante der sogenannten „Südumfahrung“ ist, wie bereits in früheren Rechtsschriften dargelegt, rechtlich nicht möglich. Denn die entsprechende Strasse führte dann durch die rechtskräftige Landwirtschaftszone und durch die überlagerte Wintersportzone, was auch wiederum eine Überquerung der Langlaufloipe zur Folge hätte.

- c) Zu den, vor allem zum konkreten Bauprojekt vorgebrachten, Rügen bezüglich den Grenzabständen sind schon an dieser Stelle Klarstellungen vorzunehmen. Dies, weil mit einer Änderung des Quartierplans und deren allfälliger Bewilligung die Festlegung der Grenzabstände für zukünftige Bauvorhaben vorgenommen wird. Die Feststellungen bezüglich Grenzabständen im Quartierplan respektieren bis auf wenige, noch zu erläuternde Ausnahmen, die vom geltenden Baugesetz für die betreffende Zonenart vorgeschriebenen Abstände, die von Bauwerken einzuhalten sind. Eine Änderung der Grenzabstände ist unter den zum Teil bereits erläuterten Umständen unumgänglich, wenn für die Fläche, die in einer Bauzone belassen wurde, noch Überbauungsabsichten bestehen. Diese Ermöglichung von Überbauungsabsichten steht jedoch nicht allein im privaten, sondern auch im öffentlichen Interesse. Dieses öffentliche Interesse besteht darin, das Bauland seiner Zweckbestimmung zugeführt wird und auch überbaut werden kann (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden vom 28. Mai

2002 i.S. StWEG Skistrasse 8A und Konsorten gegen Landschaft Davos Gemeinde und R 02 21).

- d) In vorliegendem Fall ist diese Ermöglichung einer sinnvollen Überbaubarkeit nicht anders zu gewährleisten als durch eine vernünftige Handhabung der Vorschriften über die Grenzabstände. Dies bedeutet folgendes: Gegen die Grundstücke Parzellen Nr. 306, Nr. 5485 und Nr. 4630 ist jeweils ein Grenzabstand von mindestens 5 Metern garantiert. Diese Regelung bezüglich der Grenzabstände entspricht auch derjenigen des Baugesetzes. In östlicher Richtung gegen den Hang wirkt die Bauzonengrenze und die angrenzende Wintersportzone als Begrenzung der Überbaumöglichkeiten. An der Südseite ist ein Grenzabstand von ebenfalls 5 Metern vorzusehen, weil ansonsten die Überbaumöglichkeiten im südlichen Teil des Baugrundstücks gemäss obigen Erläuterungen nicht gegeben wären. Zudem liegt das an die Südseite angrenzende Grundstück nur zu einem so kleinen Teil in der Bauzone, dass dort eine Überbaumöglichkeit nicht vorgesehen werden kann. Somit wären durch ein allfälliges Bauprojekt, das zum Grundstück Parzelle Nr. 291 mindestens einen kleinen Grenzabstand von 5 Metern zu respektieren hätte, keine überwiegenden privaten Interessen beeinträchtigt. Auch stehen keine öffentliche Interessen gegen den besprochenen Grenzabstand.

Es bleibt festzuhalten, dass ein allfälliges Bauvorhaben auf dem erwähnten Teil des Grundstücks Parzelle Nr. 5756 trotz der zur Diskussion stehenden Quartierplanänderung natürlich das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen hätte und vorliegendes Verfahren hierfür kein Präjudiz darstellt.

- e) Somit ist festzustellen, dass einer Änderung des Quartierplans „Geissloch II“ vom 22. August 1988 bezüglich des Grundstücks Parzelle Nr. 5756 gemäss dem „Quartier – Erschliessungsplan Geissloch II“ und dem „Quartier – Gestaltungsplan Geissloch II“, beide vom 22. August 2002, nichts entgegensteht. Neben den erwähnten neuen Plänen wird der Text des Quartierplanes wie folgt ergänzt bzw. geändert:

- Art. 3 des Quartierplans „Geissloch II“ heisst neu:
„Bestandteile: Folgende Pläne bilden integrierende Bestandteile des Quartierplanes „Geissloch II“:
 - a) Altbestandplan
 - b) Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500
 - c) Landumlegungsvertrag Gemeinde Davos / Fopp / Konsumverein / Canostra SA / Leuthold
 - d) Modell
 - e) (aufgehoben)
 - f) Quartiergestaltungsplan Nr. 120-20 1:500 vom 30.11.2001
 - g) Quartier-Erschliessungsplan Nr. 120-21 1:500 vom 30.11.2001
 - h) Modell 1:500 vom 30.11.2001

Falls Differenzen zwischen den Bestandteilen lit. f, g, und h einerseits und den übrigen Bestandteilen andererseits zu Tage treten, gehen die neuen Bestandteile f, g und h vor.“
- Art. 10 des Quartierplans „Geissloch II“ heisst neu:
„Langlaufloipe: Die Loipenführung ist im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und ist weiterhin gewährleistet.“
- Art. 16 des Quartierplans „Geissloch II“ heisst neu:
„Zufahrt zur Unterniveau-garage 5756 Die Parzelle 5756 ist vollständig über die gemeindeeigene Skistrasse (Parzelle 5755 und 298) oberirdisch erschlossen. Die Bestimmungen von Art. 17 und Art. 18 werden aufgehoben.“

- Art. 17 des Quartierplans „Geissloch II“ wird aufgehoben.
- Art. 18 des Quartierplans „Geissloch II“ wird aufgehoben.

2. Materielles zum Bauvorhaben Mehrfamilienhaus „Süesswiichel“

Bei der Prüfung des geplanten Bauvorhabens werden die Bestimmungen des neuen Baugesetzes der Landschaft Davos Gemeinde und die Bestimmungen des geänderten Quartierplanes „Geissloch II“ zugrunde gelegt. Somit sind natürlich alle vorgebrachten Rügen betreffend Verstösse des Bauprojektes gegen den Quartierplan in dem Umfange, wie sie auf die jetzt geänderten Passagen abzielten, an dieser Stelle nicht noch einmal zu behandeln. Es wird hiermit diesbezüglich an obige Ausführungen zur Änderung des Quartierplanes verwiesen.

- a) Die Einsprecherinnen 1 bis 3 rügen eine Überschreitung der Ausnützung durch das geplante Bauvorhaben. Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone Dorf/Platz in der gemäss Art. 60 in Verbindung mit Art. 93 BauG mit einer Ausnützungsziffer von 0.85 gebaut werden darf. Da der Quartierplan „Geissloch II“ diesbezüglich keine abweichende Bestimmung enthält, ist auf erwähnte Ausnützungsziffer abzustellen. Bei einer Baugrundstücksgrosse von 2062m² ergibt das eine zulässige Bruttogeschossfläche von 1752.7m². Das geplante Bauvorhaben nimmt eine Bruttogeschossfläche von 1345.34m² in Anspruch, was einer Ausnützungsziffer von 0.65 entspricht. Die Bestimmungen über die Ausnützungsziffer sind somit bei weitem eingehalten.
- b) Die Bestimmungen über die Grenzabstände werden gerügt von den Einsprecherinnen 1 bis 3 und von der Einsprecherin 4. Diesbezüglich schreibt Art. 93 BauG für die betreffende Zone einen grossen Grenzabstand von 12 Meter und einen kleinen Grenzabstand von 5 Meter vor. Der geänderte Quartierplan „Geissloch II“ legt die Grenzabstände im Hinblick auf das Bauvorhaben ebenfalls so fest. Die Südfront des geplanten Mehrfamilienhauses „Süesswiichel“ ist im Sinne von Art. 102 Abs. 4 BauG als Hauptfassade zu verstehen. Diese hält den grossen Grenzabstand von 12 Metern (Art. 93 BauG) denn auch ohne weiteres ein. Ebenso werden die kleinen Grenzabstände von 5 Metern eingehalten.
- c) Die von mehreren Parteien gerügte Bestimmung bezüglich der Minimalbesonnung (Art. 26 BauG) kommt in vorliegendem Fall nicht zu Anwendung. Denn die Bestimmungen des Art. 26 BauG haben zum Ziel, den Bauherren mehr Spielraum für die Gestaltung und Situierung der Bauten zu gewähren. Wenn diese jedoch die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten, heisst dies, dass Art. 26 BauG wegen Einhaltung dieser vorhergehenden Bestimmung nicht mehr zur Anwendung kommt.

Auch die Rüge, das Untergeschoss weise eine Länge von 40 Metern auf und das Bauprojekt habe somit die Mehrlängenzuschläge zu berücksichtigen, schlägt aus folgendem Grunde fehl: Die betreffende Einsprecherin rechnet zur Länge der Westfassade des Wohnhauses noch die Länge der Sammelgarage hinzu. Doch gemäss Praxis der Baubehörde müssen bei An- und Nebenbauten, wie der geplanten Sammelgarage, keine Mehrlängenzuschläge eingehalten werden. Vielmehr könnte bei diesen Bauten gemäss Art. 103 Abs. 1 BauG sogar ein geringerer Grenzabstand in Anspruch genommen werden, was bei zu beurteilendem Projekt jedoch nicht geschieht. Anzumerken gilt diesbezüglich auch, dass die Garage mit 3 Metern Höhe über dem gewachsenen Terrain die Vorschriften einhält und die maximal mögliche Höhe von 4.5 Metern (Art. 103 Abs. 1 BauG) nicht ausschöpft.

- d) Die Einsprecherin 4 rügt die Anzahl der Geschosse. Dazu ist folgendes zu bemerken: Weil das Untergeschoss nirgends höher als 1.5 Meter über das gewachsene Terrain hinausragt (vgl. die Darstellungen der Fassaden auf dem Plan Fassaden 1:100), wird es gemäss Art. 101 Abs. 1 BauG nicht als Geschoss gezählt. Somit wird ersichtlich, dass das geplante Mehrfamilienhaus nicht mehr als 4 Geschosse aufweist, was der bereits erläuterten Zonenordnung und dem Quartierplan entspricht.

- e) Im Übrigen erfüllt das geplante Bauvorhaben gemäss den Plänen vom 22. August 2002 alle Voraussetzungen für eine Bewilligung gemäss geltendem BauG und dem geänderten Quartierplan „Geissloch II“. Vorbehalten bleiben zusätzlich noch die Bedingungen und Auflagen, die das kantonale Feuerpolizeiamt verfügt.

IV. Kosten

Die Kosten dieses Verfahrens bestehen aus der Gebühr von Fr. 4'000.-- für die Kosten der Quartierplanänderung (Art. 142 BauG) und der Gebühr des Baubewilligungsverfahrens von Fr. 10'800.-- (Art. 157 BauG) sowie den Kosten der Publikationen von Fr. 308.-- (Publikation Quartierplan und Baugesuch).

Da sich die Einsprachen nicht als völlig unbegründet erwiesen, sind den Einsprecher/Innen keine Kosten zu überbinden. Die Verfahrenskosten gehen zulasten desjenigen der die Planungskosten veranlasst hat, respektive die Bauherrschaft. Praxisgemäss werden im Verfahren auf Änderung eines Quartierplan sowie im Baubewilligungsverfahren keine Entschädigungen zugesprochen.

Aufgrund der Prüfung der Änderung des Quartierplans sowie des eingereichten Baugesuches und gestützt auf die vorstehenden Erwägungen

beschliesst die Baubehörde:

1. A) Der Quartierplan „Geissloch II“ wird gemäss Art. 143 BauG im Sinne der Erwägung III 1.e) ergänzt bzw. geändert.
- B) Der abgeänderte Quartierplan muss im Grundbuch angemerkt werden, wofür hiermit die Anmeldung abgegeben wird.
- C) Die Einsprachen bezüglich der Änderung des Quartierplans werden, soweit auf sie eingetreten werden konnte, im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. A) Die Baubewilligung für den Neubau des Mehrfamilienhauses „Süesswiichel“ auf der Parzelle Nr. 5756, Skistrasse, 7270 Davos Platz, wird entsprechend den genehmigten Plänen vom 22. August 2002 erteilt. Vorbehalten bleibt der Entscheid des kantonalen Feuerpolizeiamtes.
- B) Die Einsprachen bezüglich dem Baugesuch Mehrfamilienhaus „Süesswiichel“ werden, sofern auf sie eingetreten werden konnte, im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
3. Die Kosten dieses Verfahrens, bestehend in:

Gebühren Quartierplanänderung	Fr. 4'000.--
Gebühren Baubewilligungsverfahren (prov.)	Fr. 10'800.--
Kosten der Publikation Quartierplan	Fr. 171.--
Kosten der Publikation Baugesuch	Fr. 137.--
Total (prov.)	<u>Fr. 15'108.--</u>

gehen im Betrage von Fr. 15'108.-- zulasten desjenigen, der gemäss Art. 142 Abs. 2 BauG die Planungsänderung trifft, respektive zulasten der Bauherrschaft und sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Die Bauherrschaft wird darauf aufmerksam gemacht, dass die definitive Festlegung der Gebühren gestützt auf die amtliche Schätzung (Art. 157 BauG) erfolgt. Die Bauherrschaft hat deshalb nach Fertigstellung der Baute mit einer nachträglichen Gebühr zu rechnen.

4. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
5. Die Baubewilligung wird unter folgenden weiteren Bedingungen und Auflagen erteilt:
 - a) Vorbehalt der privaten Rechte: Die Baubewilligung bezieht sich nur auf das öffentlich-rechtliche Verhältnis. Die Rechte Dritter (privatrechtliche Einsprachen) bleiben vorbehalten.
 - b) Baubeginn: Mit der Erteilung der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten unter Vorbehalt von e, f, g, h und i hiernach begonnen werden. Die Bauherrschaft wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die Baubewilligung innert 20 Tagen seit ihrer Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden durch die Nachbarn angefochten werden kann. Allenfalls sind noch die Gerichtsferien zu beachten. Es empfiehlt sich daher, mit dem Baubeginn bis zum Ablauf der 20-tägigen Beschwerdefrist oder bis zum allfälligen Verwaltungsurteil zuzuwarten. Das Risiko für einen sofortigen Baubeginn trägt die Bauherrschaft. Im Falle eines verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahrens entscheidet das Verwaltungsgericht möglicherweise, dass während des Gerichtsverfahrens nicht gebaut werden darf.
 - c) Erlöschen der Baubewilligung: Die Baubewilligung erlischt, wenn mit dem Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird (vgl. im übrigen Art. 152 BauG).
 - d) Verbindlichkeit der Baubewilligung: Bauarbeiten dürfen nur im Rahmen der Baubewilligung und der bewilligten Pläne und unter Beobachtung der Vorschriften des Baugesetzes ausgeführt werden. Ergibt sich bei der Bauausführung die Notwendigkeit von den genehmigten Bauplänen abzuweichen, so ist vor Ausführung der Änderung eine Ergänzung des Baugesuches und bei wesentlichen Änderungen ein neues Baugesuch einzureichen.
 - e) Anschlussrechte: Die vorliegende Baubewilligung umfasst keine Anschlussrechte an die öffentlichen Netze der Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie der Kanalisation. Für Anschlussbewilligungen sind vor Baubeginn separate Gesuche bei den zuständigen Instanzen (Gemeindebauamt, Wasserversorgung und Elektrizitätswerk) einzureichen. Die Baubehörde macht ausdrücklich auf die für alle Neu- und Umbauten zu entrichtenden Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und elektrische Energie gemäss den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen aufmerksam.

Die Vorschriften des kommunalen Kanalisationsgesetzes, des Gesetzes betreffend die Wasserversorgung und die Reglemente des Elektrizitätswerkes sind einzuhalten.
 - f) Baulicher Zivilschutz: Vor dem Baubeginn hat die Bauherrschaft den Ersatzbeitrag, der vom kantonalen Amt für Zivilschutz und Katastrophenhilfe gemäss Art. 4 und 5 der Schutzbautenverordnung (BMV, SR 520.21), festgesetzt wird, der Landschaft Davos Gemeinde zu entrichten. Die Rechnungsstellung erfolgt separat.
 - g) Rücksicht auf bestehende Leitungen: Vor der Ausführung von Grabarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Unternehmer über das Vorhandensein von Kabeln sowie Kanalisations- und Wasserleitungen beim Elektrizitätswerk Davos (Tel. 081 415 38 00) und beim Gemeindebauamt (Tel. 081 414 31 61) zu erkundigen.
 - h) Benützung des öffentlichen Grundes während der Bauarbeiten: Wenn für Bauarbeiten der öffentliche Grund, sei es zur Aufstellung von Gerüsten, Abbruch von Mauern, Graben von Fundamenten, Deponieren von Materialien oder in anderer Weise vorübergehend benützt werden muss, ist hierfür vor Baubeginn die Bewilligung des Chef der Landschaftspolizei einzuholen (Art. 50 BauG i.V.m Art. 16 Vz BauG). Zu beachten sind insbesondere die Schutzvorschriften des Art. 10 Vz BauG.
 - i) Schutzmassnahmen, Massnahmen gegen den Baulärm, Bauzeiten: Zu beachten sind die Vorschriften über die Massnahmen gegen den Baulärm und zur Sicherung der Baustellen (Art. 154 BauG). In der Zeit vom 15. Dezember bis am 1. April, frühestens jedoch bis am Osterdienstag, sind störende Bauarbeiten (Lärm, Staub, üble Gerüche) untersagt. Während der

übrigen Zeit ist der Einsatz lärmverursachender Baumaschinen und Geräte auf folgende Zeiten beschränkt:

Von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 19.00 Uhr.

- j) Bauvorschriften:
 - aa) Feuerpolizeiliche Vorschriften: Die Abstände im Heizraum ab Heizkessel müssen nachfolgenden Massen genügen: Seitlich: je 70 cm (sofern keine seitliche Putzöffnungen vorhanden sind, darf der Abstand auf einer Seite bis auf 20 cm reduziert werden), Rückseite: 70 cm, Vorderseite: Kesseltiefe plus 30 cm.
Für die Einhaltung der feuerpolizeilichen Bauvorschriften sind Bauherr, Projektverfasser, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.
 - bb) Öltankanlagen: Die Richtlinien des Kantonalen Gewässerschutzamtes betreffend die Erstellung von Öltankanlagen sind zu beachten. Im Tankraum sind folgende Abstände einzuhalten: Ab Boden 10 cm, ab Einstiegdeckel bis Betondecke 70 cm, bei seitlichem Einstiegdeckel in den Tank von Tankoberhaut bis Betondecke 50 cm, Brandschutztüre ist gegenüber dem Mannloch anzubringen. Längsseiten 50 und 15 cm, Breitseiten 50 und 15 cm, über 10'000 Liter Tankinhalt allseitig 50 cm. Heiz- und Tankraum müssen direkt ins Freie belüftet werden.
 - cc) Montage der Heizanlage: Das Versetzen des Öltanks sowie die Montage des Heizkessels ist dem Feuerpolizeiamt zu melden.
 - dd) Abwasser von Garagen: Die Abwasser von Garagen müssen über einen Abscheider in die Kanalisation eingeleitet werden.
 - ee) Kehrrichtgefässe: für die Kehrrichtgefässe ist ein gedeckter, gut zugänglicher Standort zu reservieren.
 - ff) Gefangene Räume: Gefangene Räume sind mechanisch zu entlüften.
 - gg) Dachwasser: Es ist untersagt, Dachwasser auf Strassen, Wege und Plätze abzuleiten. Es gelten die Vorschriften des Art. 48 BauG.
 - hh) Schnee und Eis: Es ist untersagt, Schnee und Eis von Gebäuden und Plätzen auf den öffentlichen Grund abfallen zu lassen (vgl. Art. 47 BauG).
 - ii) Baufestigkeit und Isolationen: Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und haben den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu genügen (vgl. Art. 40 BauG).
 - k) Baukontrolle: Zur Ermöglichung der Baukontrolle ist dem Bauamt Anzeige zu machen:
 - aa) Nach Erstellung des Schnurgerüsts.
 - bb) Über die Fertigstellung von Neu- und Umbauten, auf alle Fälle 14 Tage vor dem beabsichtigten Bezug (Art. 155 BauG).
 - l) Verantwortlichkeit: Für die Befolgung der bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen sowie für die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind Gesuchsteller, Bauherrschaft, Grundeigentümer, Architekt, Bauleiter, Unternehmer verantwortlich (Art. 159 ff. BauG). Durch die Erteilung der Baubewilligung und Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit, Sicherheit des Standortes oder Materialeignung.
6. Die definitive äussere Farbgebung ist in Absprache mit dem Hochbauamt zu bestimmen.
 7. Jegliche Beschmutzung von Strassen, insbesondere bei Lastwagenfahren aus Baugruben, ist untersagt. Bevor ein Fahrzeug die Baustelle verlässt, sind die Räder zu reinigen.
 8. Jede Immission, welche im Zusammenhang mit dem Projekt für die nähere und weitere Umgebung entstehen könnte, ist nötigenfalls umgehend durch entsprechende Vorkehrungen zu beheben.
 9. Der Kehrrichtstandort ist vor Baubeginn mit dem Betriebsleiter der KMA festzulegen.

10. Lärmschutz: Die Vorschriften der Lärmschutzverordnung sind einzuhalten.
11. Energie: Für die haustechnischen Anlagen sind gemäss Verordnung über die energetischen Anforderungen an Bauten und Anlagen des Kantons Graubünden (BR 820.215) typengeprüfte Komponenten einzusetzen oder der Nachweis für die Einhaltung der in Ziffer 3.5 der Verordnung aufgestellten Anforderungen zu erbringen.
12. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung schriftlich und begründet beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, Rekurs erhoben werden. Der angefochtene Entscheid ist dem Rekurs beizulegen.
13. Mitteilung an:
- Herrn Dr. iur. Conrad Weinmann, Rechtsanwalt (im Doppel, eingeschrieben)
 - Herrn Rechtsanwalt Thomas Kollegger (Vierfach, eingeschrieben)
 - Herrn Dr. iur. Robert Wolfer, Rechtsanwalt (Dreifach, eingeschrieben)
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Bauamt, im Hause
 - Gemeindeingenieur, im Hause

Freundliche Grüsse

LANDSCHAFT DAVOS

GEMEINDE

NAMENS DER BAUBEHÖRDE

Der Präsident

Der Aktuar


Erwin Roffler


Karl Mattle

Mitteilung am: 10. Oktober 2002