

LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE
DIE BAUBEHÖRDE

GENEHMIGUNG DES QUARTIERPLANES

UND

EINSPRACHEENTSCHEID

vom 18. Oktober/13. Dezember 1994

betreffend:

Bauprojekt: Quartierplan für die Parzellen Nr. 939 (Teil), 1187, 1263, 1337, 5659 und 5666 ("Areal Eidgenössisches Institut für Schnee- und Lawinenforschung")

Baugesuchs-Nr.: 94013-2

Baugesuch: vom 17. Januar 1994/15. November 1994

Bauherrschaft: Schweizerische Eidgenossenschaft, Eidgenössisches Institut für Schnee- und Lawinenforschung, SLF, Weissfluhjoch, 7260 Davos Dorf, vertreten durch das Amt für Bundesbauten, Baukreis 2, Via Pioda, 6901 Lugano, wiedervertreten durch den Rechtsdienst des Amtes für Bundesbauten, Rechtsanwältin Flückiger, 3000 Bern

Einsprachen:

_____ vertreten
 durch Herrn Rechtsanwalt lic. iur. Christian Hew, Promenade 60, 7270
 Davos Platz

Rechtsbegehren der Einsprecherschaft:

- "1. Dem Quartierplan sei die Genehmigung zu verweigern.
2. Die Planung bezüglich des einbezogenen Gebietes sei auf der Basis des rechtsgültigen Quartierplanvertrages vom 12. Juli 1985 mit Nachtrag vom Januar 1986 durchzuführen.
3. Evtl. sei das gesamte Gebiet des Quartierplanes "Sand" in den aufgelegten neuen Quartierplan "Areal Institut für Schnee- und Lawinenforschung" einzubeziehen."

Rechtsbegehren der Gesuchstellerin:

"Die Anträge des Einsprechers sind vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 17. Januar 1994 reichte die Bauherrschaft ein Gesuch um Umzonung der Parzellen Nr. 1187, 5659, 5666, 1263, 1337 und 939 (Teil) sowie ein Gesuch um Genehmigung eines neuen Quartierplanes auf diesen Parzellen ein. In der Folge ordnete die Baubehörde mit Beschluss vom 25. Januar 1994 die Einleitung des Quartierplanverfahrens an. Am 15. Februar 1994 erfolgte die gleichzeitige Publikation des Quartierplanes und der Umzonung. Gegen den neuen Quartierplan bzw. die Änderung des alten Quartierplanes ging eine Einsprache ein.
2. Die Umzonung des Quartierplanareals in die Forschungszone (Art. 105 bis BauG) wurde in der Landschaftsabstimmung vom 1. Mai 1994 von den Stimmbürgern der

Landschaft Davos gutgeheissen. Eine dagegen erhobene Beschwerde von [REDACTED] wurde mit Beschluss vom 4. /10. Oktober 1994 (Protokoll Nr. 2528) von der Regierung des Kantons Graubünden abgewiesen, die mit Beschluss desselben Datums diese Teilrevision der Ortsplanung im Sinne von Art. 37 Abs. 3 KRG genehmigte (Protokoll Nr. 2512).

3. Am 27. Oktober 1994 fand mit Zustimmung der Bauherrschaft eine Einspracheverhandlung statt, an welcher der Vertreter des Einsprechers zu erkennen gab, dass möglicherweise ein Rückzug der Einsprache erfolge. Der Einsprecher verlangte jedoch, dass der Quartierplan in verschiedenen Punkten konkretisiert werde. Die Bauherrschaft erklärte sich bereit, diese Konkretisierungen vorzunehmen und reichte mit Schreiben vom 15. November 1994 entsprechend überarbeitete Pläne der Baubehörde ein. Mit Brief vom 23. November 1994 wurde dem Einsprecher Gelegenheit gegeben, sich zu dieser Überarbeitung zu äussern. Mit Schreiben vom 1. Dezember 1994 hielt der Einsprecher an seiner bisherigen Position fest. Auf weitere Ausführungen in den Rechtsschriften ist, soweit erforderlich, in Erwägung einzugehen.

Die Baubehörde zieht in Erwägung:

1. Formelles:

- a) Bevor auf die Einsprache materiell eingetreten werden kann, ist zu prüfen, ob der Einsprecher legitimiert ist, Einsprache gegen die geplante Quartierplanänderung bzw. den neuen Quartierplan zu erheben.
- 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 Genehmigung 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. Als Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks ist dem Einsprecher somit ohne weiteres die Legitimation zuzuerkennen. Infolgedessen ist auf die Einsprache einzutreten.

2. Materielles

- a) Seit dem 24. Oktober 1994 liegt das Quartierplangebiet in einer Forschungszone (Art. 105 bis BauG). Grundstücke in einer Forschungszone können nur im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes im Sinne von Art. 119 ff. BauG überbaut werden. Das betreffende Gebiet des SLF ist zwar bereits heute von einem Quartierplan ("Sand", vom 12. Juli 1985 mit Nachtrag vom Januar 1986) erfasst, wobei es sich dabei um einen kombinierten Gestaltungs- und Erschliessungsplan handelt. Die Gestaltung der Überbauung des Bundesareals wurde mit Ausnahme der Festlegung eines Baustandortes auf Parzelle Nr. 5659 jedoch nicht verbindlich festgelegt (dasselbe gilt im übrigen für die Erschliessung). Der Quartierplan "Sand" entspricht in dieser Beziehung nicht den Anforderungen von Art. 119 ff. BauG, weshalb im Lichte von Art. 105 bis Abs. 3 Satz 1 BauG eine Überbauung nach dem bisherigen Quartierplan ausgeschlossen werden muss. Die Überbaubarkeit der entsprechenden Parzellen in der Forschungszone setzt daher eine Quartierplanänderung bzw. einen neuen Quartierplan voraus. Der Grundeigentümer hat dabei einen Anspruch auf den Erlass eines Quartiergestaltungsplanes (vgl. PVG 1989 Nr. 52 E. 2).

- b) Der Erlass des neuen Quartierplanes setzt die teilweise Aufhebung des bisherigen Quartierplanes voraus. Da das Gebiet des zur Genehmigung stehenden Quartierplanes mit heutigem Beschluss (Nr. 94013-1) aus dem alten Quartierplan vom 12. Juli 1985 mit Nachtrag vom Januar 1986 entlassen und dieser Quartierplan entsprechend geändert wurde, sind die diesbezüglichen Voraussetzungen für die Genehmigung des neuen Quartierplanes gegeben. Sowohl das alte wie auch das neue Quartierplangebiet weisen mehr als die minimale Fläche auf, die das Verwaltungsgericht grundsätzlich für einen eigenständigen Quartierplan voraussetzt (vgl. PVG 1974 Nr. 59).

- c) Soweit der Einsprecher sodann allgemein die Möglichkeit einer anderen Gestaltung der vom Quartierplan erfassten Parzellen rügt, als sie nach dem alten Quartierplan möglich war, so ist dieser Einwand durch das Umzonungsverfahren hinfällig geworden. Dasselbe gilt für den Vorwurf des rechts- und treuwidrigen Vorgehens. Nach erfolgter Umzonung hat der Grundeigentümer, dem dadurch eine höhere Nutzung ermöglicht wird, in einem Gebiet mit Quartierplanpflicht einen rechtlichen Anspruch darauf, einen dieser Nutzung entsprechenden Quartierplan bzw. Quartiergestaltungsplan zu erwirken. Der Vorwurf des treuwidrigen Verhaltens bzw. das Argument, der Grundsatz der Planbeständigkeit würde den neuen planerischen Festsetzungen entgegenstehen, hätte daher höchstens im Umzonungsverfahren selbst Beachtung finden können. In ihrem Entscheid vom 4./10. Oktober 1994 (Protokoll Nr. 2528; S.

10 f. Ziff. 8) hat die Regierung jedoch - zu Recht - ausdrücklich festgehalten, dass die Umzonung in die Forschungszone, die unter anderem eine höhere AZ (von 0,25 auf 0,6) und eine andere Gebäudehöhe (Art. 105 bis BauG) zulässt, im vorliegenden Fall rechtmässig ist. Der Kleine Landrat kann sich diesen Ausführungen der Regierung anschliessen, weshalb auf den zitierten Entscheid verwiesen sei. Diese Überlegungen gelten nun sinngemäss für die Festlegung des neuen Quartierplans. Wenn der alte Quartierplan einer Umzonung in die Forschungszone nicht entgegensteht, so kann daraus erst recht kein Argument gegen eine neue Quartierplanung im Rahmen der Forschungszone abgeleitet werden. Würde man anders entscheiden, so würden die Wirkungen der vom Stimmbürger gutgeheissenen und von der Regierung genehmigten Umzonung praktisch aufgehoben.

- d) Der Einsprecher bringt des weiteren vor, dass das Gebiet des alten Quartierplans ein einheitliches Areal darstelle, so dass sich auch ein geänderter Quartierplan auf das ganze entsprechende Gebiet beziehen müsste. Das Argument, wonach das Bundesareal mit den umliegenden Parzellen eine planungsrechtliche Einheit darstelle, wurde bereits im Beschwerdeverfahren betreffend Umzonung vorgebracht. Die Regierung hat das Vorliegen einer planungsrechtlichen Einheit mit ausführlicher Begründung verneint (Beschluss vom 4./10. Oktober 1994, Protokoll Nr. 2528, S. 9 f. Ziff. 7). Der Kleine Landrat kann sich diesen Überlegungen vollumfänglich anschliessen, weshalb auf den zitierten Entscheid verwiesen sei. Im übrigen stützt sich die Argumentation des Einsprechers unter anderem auf den Umstand, dass vor der Umzonung alle diese Parzellen der Wohnzone W2 angehörten. Dies hat sich nun durch die Aufnahme des Bundesareals in die Forschungszone geändert, so dass auch unter dem erwähnten Gesichtspunkt eine einheitliche Quartierplanung in diesem Gebiet nicht als notwendig erscheint. Eine einheitliche Quartierplanung, die sich auch auf die übrigen Parzellen des alten Quartierplanes erstrecken würde, könnte vor diesem Hintergrund höchstens dann in Betracht fallen, wenn auf Grund der neuen Gestaltung des Bundesareals auch eine Anpassung der Gestaltung betreffend die umliegenden Parzellen erforderlich wäre. Dies ist jedoch offensichtlich nicht der Fall, wobei in Erinnerung zu rufen ist, dass für die entsprechenden Parzellen die mögliche Ausnützung der Wohnzone W2 bereits weitgehend ausgeschöpft ist, so dass ein erheblicher Spielraum für neue Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu erkennen ist. Unter einem übergreifenden, städteplanerischen Gesichtspunkt, erfolgt eine gewisse Abstimmung sodann bereits durch die Abstufung der Ausnutzungsmöglichkeiten von der Wohnzone W4 (AZ 0,8) über die Forschungszone (AZ 0,6) bis hin zur Wohnzone W2 (AZ 0,25). Eine neue Quartiergestaltungsplanung für die übrigen Parzellen des alten Quartierplans ist daher nicht erforderlich. Etwas anderes wird im übrigen selbst vom Einsprecher nicht behauptet. Infolgedessen ist die Beschrän-

kung des Quartierplangebietes auf die neue Forschungszone die raumplanerisch einzig richtige Massnahme.

- e) Im Schreiben vom 1. Dezember 1994 rügt der Einsprecher zudem die Verletzung verschiedener Bestimmungen des BauG. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass diese Rügen verfahrensrechtlich unzulässig sind, da sie im wesentlichen bereits während der Auflagezeit hätten vorgebracht werden können. Nach Ablauf der Frist von Art. 129 Abs. 2 i.V.m. Art. 122 Abs. 1 Satz 1 BauG bzw. von Art. 45 Abs. 2 KRG können keine neuen Einsprachegründe mehr angerufen werden. Infolgedessen sind diese Argumente bereits aus verfahrensrechtlichen Gründen unbeachtlich.

Die im Schreiben vom 1. Dezember 1994 erhobenen zusätzlichen Rügen halten aber auch einer näheren materiellen Prüfung nicht stand. Die allgemeinen Bauvorschriften des BauG enthalten zwar eine Bestimmung über die Geschosse (Art. 52). Diese Vorschrift regelt jedoch nur, was als Geschoss gilt. Es handelt sich somit um eine Definition des in den besonderen Bauvorschriften mehrmals verwendeten Begriffs des Geschosses. Normlogisch betrachtet stellt Art. 52 BauG keine eigenen Normen auf, sondern konkretisiert lediglich den Begriff des Geschosses als Bestandteil anderer Normen, ähnlich Art. 110 StGB. Infolgedessen kann auch niemals ein Verstoss gegen Art. 52 BauG gegeben sein, sondern nur ein Verstoss gegen eine besondere Bauvorschrift in Verbindung mit Art. 52. Eine solche besondere Bauvorschrift fehlt im vorliegenden Fall aber gerade.

In der Forschungszone ist weder die Anzahl der Geschosse noch die Geschosshöhe vorgeschrieben. Entsprechende Regelungen finden sich regelmässig im Quartiergestaltungsplan, der für eine Überbauung in der Forschungszone vorausgesetzt wird (Art. 105 bis Abs. 3 Satz 1 BauG). Aus Art. 52 BauG ist daher für den vorliegenden Fall nichts zu gewinnen. Dabei ist zu beachten, dass die Überschreitung der normalen Stockwerkhöhen auch nach Art. 52 BauG keineswegs mit einem Verbot belegt wird, sondern lediglich die Anrechnung als weiteres Geschoss nach sich zieht (z.B.: Art. 52 Abs. 3 BauG). Da die Zahl der Geschosse in der Forschungszone jedoch nicht beschränkt ist, mithin die erwähnte besondere Bauvorschrift eben fehlt, ist dies im vorliegenden Fall bedeutungslos. Massgebend ist allein die Festlegung im Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 105 bis Abs. 3 Satz 1 BauG. Diese Festlegung muss allerdings dem Massstab der Art. 119 ff. und des Art. 4 BauG standhalten. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Vorschriften über die ZÖBA (Art. 105 BauG) gemäss Art. 105 bis Abs. 3 Satz 2 BauG nur ergänzend zur Anwendung kommen, d.h. nur dann, wenn entsprechende Festlegungen

im Quartiergestaltungsplan fehlen. Auch Art. 105 BauG enthält im übrigen keine Regelungen über die Zahl der Geschosse und die Geschosshöhe.

- f) Mit einem Quartiergestaltungsplan im Sinne von Art. 38 Abs. 1 sowie Art. 39 Abs. 1 i.V.m. Art. 35 KRG soll insbesondere eine architektonische und städtebauliche befriedigende Überbauung erreicht werden (vgl. Art. 119 Abs. 2 BauG). Der vorgelegte Quartierplan in seiner überarbeiteten Fassung muss nach der fachlichen Beurteilung des Bauamtes als Resultat einer qualitativ hochstehenden Planung betrachtet werden, das eine architektonisch und städtebaulich befriedigende Überbauung gewährleistet. Insbesondere liegt eine gute architektonische und grundrissliche Gestaltung vor. Des weiteren wird die Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung angemessen berücksichtigt. Infolgedessen entspricht der eingereichte Quartiergestaltungsplan den Anforderungen von Art. 119 ff. BauG. Auch unter dem Gesichtspunkt von Art. 4 BauG kann kein Einwand geltend gemacht werden. Somit ist der Quartierplan zu genehmigen.

3. Kosten

Gemäss Art. 132 i.V.m. 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, der Gesuchstellerin aufzuerlegen.

Da keine geradezu mutwillige Einsprache erhoben wurde, sind dem Einsprecher keine Kosten aufzuerlegen (Art. 156 BauG).

Demgemäss beschliesst die Baubehörde:

1. Der Quartierplan "Areal Eidgenössisches Institut für Schnee- und Lawinenforschung" betreffend die Parzellen 939 (Teil), 1187, 1263, 1337, 5659 und 5666 wird genehmigt.
2. Die Einsprache wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Verfahrens von Fr. 4'800.-- und der Ausschreibung von Fr. 209.75 werden der Gesuchstellerin auferlegt.

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:
- RA Flückiger, Rechtsdienst, Haus für Bundesbauten, 3000 Bern
(eingeschrieben/3-fach)
 - RA lic. iur. Christian Hew, Promenade 60, 7270 Davos Platz
(eingeschrieben/im Doppel)
 - Bauamt, im Hause
 - Finanzverwaltung, im Hause

**LANDSCHAFT DAVOS
GEMEINDE**

NAMENS DER BAUBEHÖRDE:

Der Präsident:

Der Aktuar:

E. Roffler 

E. Roffler

K. Mattle

Mitteilung am: 18. Jan. 1995