

Sitzung vom 25.02.2014
Mitgeteilt am 28.02.2014
Protokoll-Nr. 14-169
Reg.-Nr. B2.2.2

Baubewilligung und Einspracheentscheid betreffend

- Bauprojekt:** QP-Verfahren Oberer Schluochtweg/Kantonsstrasse auf Parz. Nrn. 7147 und 7479, Davos Wiesen
- Baugesuchs-Nr.:** 11303
- Baugesuch:** 11.11.2011
- Gesuchsteller:** [REDACTED] vertreten durch Dr. iur. Peter Bieler, Promenade 77, 7270 Davos Platz
- Einsprecher:** [REDACTED] vertreten durch lic. iur. Thomas Hess, Casa Sulegl, 7413 Fürstenaubruck

Sachverhalt:

1. Am 11. November 2011 hatte [REDACTED] bei der Baubehörde der Gemeinde Davos das Gesuch eingereicht für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens auf den Parzellen Nrn. 7147 und 7479 im Bereich des Oberen Schluochtweges in der Fraktion Wiesen. Diese Parzellen liegen gemäss gültigem Zonenplan in der Wohnzone II. Der Zonenplan statuiert für dieses Gebiet eine Quartierplanpflicht.
2. Das Begehren von [REDACTED] um Einleitung des Quartierplanverfahrens Oberer Schluochtweg / Kantonsstrasse wurde am 22. Juni 2012 im Amtsblatt der Gemeinde Davos publiziert. Nachdem dagegen keine Einsprachen eingegangen waren, erliess der Kleine

Landrat als Baubehörde am 2. August 2012 den Einleitungsbeschluss und eröffnete diesen allen Beteiligten. Dieser Beschluss erwuchs in der Folge unangefochten in Rechtskraft.

3. Nachdem der Quartierplan Oberer Schluochtweg / Kantonsstrasse ausgearbeitet war, erfolgte am 1. November 2013 die Publikation im Amtsblatt der Gemeinde Davos. Am 2. Dezember 2013 erhob [REDACTED] Eigentümer der an das Quartierplangebiet angrenzenden Parzelle Nr. 7457, gegen den Quartierplan Einsprache. Er beantragte dabei die Rückweisung des Quartierplanes zur Überarbeitung. Dem Einsprecher sei Gelegenheit zur Mitwirkung zu geben und anschliessend sei der Quartierplan neu zu publizieren unter persönlicher Benachrichtigung des Einsprechers. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, dass er seit Jahrzehnten Eigentümer der mit einem Ferienhaus überbauten Nachbarparzelle Nr. 7457 sei. Er habe diese seinerzeit von [REDACTED] erworben. Als Nachbar sei er besonders daran interessiert, dass ihn die zukünftige Überbauung möglichst wenig beeinträchtige. Das gelte speziell für die Anordnung der Baufenster und die Höhe der einzelnen Gebäude. Der Quartierplan sei diesbezüglich sehr rudimentär. Nachträglich sei eine Skizze mit einer Höhenangabe (7.5 m) nachgereicht worden. Allerdings sei unklar, ob dies eine Maximalhöhe darstelle oder ein blosser Vorschlag.

Der Einleitungsbeschluss sei ihm, dem Einsprecher, noch zugestellt worden. In das Quartierplanverfahren sei er dann aber nicht mehr einbezogen worden, obwohl Art. 17 Abs. 1 KRVO verlange, dass alle Beteiligten Gelegenheit zur Mitwirkung erhielten. Mitwirkende seien aber nicht nur die unmittelbar betroffenen Grundeigentümer, sondern auch die Grundstücksnachbarn und auch die Beteiligten an der Erschliessung, auf welche die Kosten der Erschliessung abgewälzt werden sollten.

Beanstandet werde weiter, dass der Einsprecher nicht über die öffentliche Auflage des Quartierplanes orientiert worden sei, wie es Art. 18 Abs. 2 KRVO verlange. Angesichts der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Ortsbild wäre auch eine Profilierung des Quartierplanes angezeigt gewesen.

Festzuhalten sie auch, dass Davos und speziell die Fraktion Wiesen über grosse Bauzonen verfüge, so dass Rückzonungen vorzunehmen seien. Vor der Genehmigung des Quartierplanes seien diesbezüglich vertiefte Abklärungen zu treffen.

Der Einsprecher sei mit [REDACTED] inzwischen bereits in Verhandlungen getreten und es solle deren Ausgang abgewartet werden.

4. [REDACTED] beantragt in seiner Stellungnahme vom 9. Dezember 2013 die Abweisung der Einsprache und die Genehmigung des Quartierplanes. Zu Unrecht gehe der Einsprecher davon aus, dass er Beteiligter des Quartierplanes sei. Seine Parzelle liege nicht im Quartierplangebiet. Er sei auch nicht in die Erschliessung des Quartierplanes eingebunden und habe keinerlei Perimeterpflichten im Zusammenhang mit diesem Quartierplan zu übernehmen. Es treffe im Übrigen auch nicht zu, dass der Einsprecher im Rahmen der Ausarbeitung des Quartierplanes nicht begrüsst worden sei. In einem frühen Stadium der Planung habe der Einsprecher am 21. Januar 2013 den Wunsch geäussert, es solle die Garage am vorgeschlagenen Standort weggelassen werden. Diesem Wunsch habe man entsprochen. Anlässlich einer Besprechung am 9. September 2013 sei dem Einsprecher der Quartierplan noch einmal vorgestellt worden mit der detaillierten Darlegung der geplanten Maximalhöhen. Am 11. September 2013 habe [REDACTED] den Einsprecher ausdrücklich gefragt, ob er zum Quartierplan noch etwas zu bemerken habe, was dieser verneint habe.

Tatsächlich sei der Einsprecher also in die Planung einbezogen worden, obwohl dies von Gesetzes wegen gar nicht nötig gewesen wäre.

Zulasten der zum Quartierplangebiet gehörenden Strassenparzelle Nr. 7479 stehe dem Einsprecher ein Fuss- und Fahrwegrecht zu. Mit der Quartiererschliessung kämen nun neue Eigentümer hinzu, die diese Strasse auch benützten und sich ebenfalls am Unterhalt und an der Schneeräumung beteiligen müssten. Insofern gereiche dies dem Einsprecher zum Vorteil, da sich die Unterhalts- und die Schneeräumungskosten auf mehrere Grundeigentümer verteilen.

Die zulässige Höhe der zukünftigen Bauten ergebe sich klar aus Art. 3 der Quartierplanbestimmungen vom 10.10.2013 und dem einschlägigen Plan 2 gleichen Datums. Sie entsprächen dem Baugesetz. Der Plan 2 diene nur der Illustration.

Das geltende Baugesetz sehe nicht vor, dass Nachbarn eines Quartierplangebietes über die öffentliche Auflage des Quartierplanes (zusätzlich zur amtlichen Publikation) zu orientieren seien. Ebenso wenig sei eine Profilierung des Quartierplanes vorgesehen, solange die konkrete Lage der einzelnen Bauten in den einzelnen Baufeldern noch gar nicht festgelegt sei. Eine Profilierung erfolge dann im Baubewilligungsverfahren.

Es treffe nicht zu, dass die Gemeinde Davos zu grosse Bauzonen aufweise, was eine Rückzonung dieser kleinen Baulandfläche erfordern würde.

II. Die Baubehörde zieht in Erwägung

A. Formelles

1. Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO i.V.m. Art. 101 Abs. 1 KRG sind im Quartierplanverfahren Personen zur Einsprache berechtigt, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung des Quartierplans haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.
2. Der Einsprecher ist Eigentümer der Parzelle Nr. 7457, welche unmittelbar an die das Quartierplangebiet umfassenden Parzellen Nr. 7147 und 7479 grenzt. Die Einsprachelegitimation ist daher grundsätzlich gegeben.
3. Das kleine Quartierplangebiet befindet sich auf Territorium der früher selbständigen Gemeinde Wiesen. Auf den 1. Januar 2009 fusionierte die Gemeinde Wiesen mit der Gemeinde Davos, und seither bildet Wiesen eine Fraktion der Gemeinde Davos. Was die Ortsplanung betrifft, sieht Art. 13 der Fusionsvereinbarung zwischen den beiden Gemeinden vor, dass auch nach dem 1. Januar 2009 für das Gebiet der ehemaligen politischen Gemeinde Wiesen weiterhin das Baugesetz der Gemeinde Wiesen vom 3. März 1982 samt Plänen der Grundordnung unter Vorbehalt der unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen des KRG gelten. Die Gemeinde Davos stellte jedoch in Aussicht, dass die Ortsplanung bei nächster Gelegenheit, spätestens mit der vom KRG geforderten Anpassung der kommunalen Bauordnungen, überarbeitet und zu einer einheitlichen Ortsplanung für die beiden fusionierten Gemeinden zusammengeführt würden. Bis heute ist diese Zusammenführung noch nicht erfolgt, so dass vorliegend, soweit kommunales Baurecht zur Anwendung gelangt, die alte Bauordnung der Gemeinde Wiesen massgebend ist. Das gilt nur bezüglich

der Zuständigkeiten nicht. In Art. 13 der Fusionsvereinbarung wird ausdrücklich festgehalten, dass dort, wo im BauG von Wiesen der Gemeindevorstand zuständig ist, neu die Baubehörde der neuen Gemeinde Davos an dessen Stelle tritt.

4. [REDACTED] weist darauf hin, dass er mit [REDACTED] in Verhandlungen getreten sei, um eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden. Das Verfahren sei zu sistieren, bis eine Einigung erfolgt sei oder feststehe, dass ein Einspracheentscheid gefällt werden müsse.

Für eine solche Sistierung besteht im heutigen Zeitpunkt indessen kein Anlass. Die von [REDACTED] erwähnten Gespräche haben nämlich bereits vor der öffentlichen Auflage des Quartierplanes stattgefunden und haben nach Darstellung von [REDACTED] sogar zu einer Einigung geführt. Dies hat [REDACTED] jedoch nicht davon abgehalten, gegen den nunmehr öffentlich aufliegenden Quartierplanentwurf Einsprache zu erheben. Die Sache ist nun hoheitlich zu entscheiden.

5. Die Quartierplanung ist im heute gültigen kantonalen Raumplanungsgesetz einheitlich und abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt (Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO). Zum Planungsverfahren bestimmt Art. 17 Abs. 1 KRVO, dass die Beteiligten bei der Ausarbeitung des Quartierplanes Gelegenheit zur Mitwirkung erhalten sollten. Diese Vorschrift erachtet der Einsprecher vorliegend als verletzt, da ihm diese Mitwirkung nicht gewährt worden sei. Es kann offen bleiben, ob dieser Einwand materiell begründet ist. Immerhin legt [REDACTED] dar, dass [REDACTED] in der Planungsphase begrüsst worden ist und gegen den fertigen Quartierplanentwurf keine Einwände erhoben hat.

Entscheidender ist die Frage, ob der Einsprecher als „Beteiligter“ im Sinne der Vorschrift von Art. 17 Abs. 1 KRVO zu betrachten ist, der einen Anspruch auf eine Mitwirkung am Planungsverfahren hat. Diese Frage ist zu verneinen. Der Einsprecher weist zu Recht auf die unterschiedlichen Rechtsbegriffe der Betroffenen und der Beteiligten hin. Zu Unrecht versucht er aber, diese beiden Begriffe als deckungsgleich zu bezeichnen. Am Quartierplanverfahren beteiligt sind nur jene Grundeigentümer, deren Parzellen im Planperimeter selber liegen und für die aus dem Quartierplan unmittelbar Rechte und Pflichten entstehen. Der Kreis der vom Quartierplan Betroffenen ist demgegenüber weiter und umfasst auch jene Grundeigentümer, die indirekt in ihrer Rechtsstellung tangiert werden.

Der Einsprecher gehört zweifellos zu diesem weiteren Kreis der von der Quartierplanung potenziell Betroffenen, da seine Ferienhausliegenschaft direkt an das Quartierplangebiet angrenzt. Die Gemeinde anerkennt deshalb auch die Legitimation von [REDACTED]. Ein Verfahrensbeteiligter, der Anspruch auf die Mitwirkung am Planungsverfahren hätte, ist er aber nicht. Zwar hat [REDACTED] als Bestandteil des Quartierplanentwurfs auch eine Perimeterberechnung aufgeführt, in der auch die Parzelle 7457 figuriert, und darüber hinaus in den Art. 7 und 8 der Quartierplanvorschriften auch Aussagen für die Parzellen 7055, 7054, 7404 und 7052 gemacht. Diesbezüglich muss der Quartierplanentwurf jedoch korrigiert werden, weil die betreffenden Grundstücke gar nicht zum Beizugsgebiet des jetzigen Quartierplanverfahrens gehören und dementsprechend auch keine Regelung im Sinne einer Verpflichtung zugunsten der Eigentümer der obgenannten Parzellen stattfinden darf. Allerdings hat [REDACTED] das in seinem Eigentum befindliche Strassenstück zwecks Erschliessung den Eigentümern der Parzellen 7055, 7054, 7404 und 7052 gegen eine entsprechende Abgeltung zur Verfügung zu stellen, wenn dereinst einmal diese Parzellen überbaut werden sollten. Eine detaillierte Regelung erfolgt im Rahmen eines weiteren Quartierplanverfahrens oder Beitragverfahrens. Nach dieser Korrektur kann [REDACTED]

deshalb nurmehr als Betroffener, nicht aber als Beteiligter gelten. Der Antrag, es sei der Quartierplanbeschluss aufzuheben und die Sache zurückzuweisen zur Gewährung des Mitwirkungsrechtes und zur Neupublikation erweist sich daher als unbegründet.

6. Der Einsprecher sieht auch Art. 18 Abs. 2 KRVO verletzt, welcher bestimmt, dass die Betroffenen vor der Auflage des Quartierplans schriftlich benachrichtigt würden. Was der Verordnungsgeber in diesem Zusammenhang unter dem Begriff des Betroffenen versteht, ist nachgerade offensichtlich. Sicher fallen darunter die Eigentümer der unmittelbar von der Quartierplanung betroffenen Grundstücke. Im Weiteren dürften auch jene Eigentümer dazugehören, deren Grundstücke durch die Quartierplanung erkennbar tangiert werden. Diesen ist die öffentliche Planaufgabe ebenfalls schriftlich voranzukündigen. Hingegen kann Art. 18 Abs. 2 KRVO nicht den Sinn haben, dass die Gemeinde verpflichtet wäre, sämtliche Grundeigentümer, die in irgendeiner Form am Ausgang des Quartierplanverfahrens interessiert sind, vorgängig schriftlich über die amtliche Publikation zu benachrichtigen. Das würde das Gemeinwesen überfordern und zu unnötigen Rechtsunsicherheiten führen. Auf Grund des Gesagten bestand für die Gemeinde kein Anlass, den Einsprecher auch noch schriftlich über die öffentliche Auflage des Quartierplans zu orientieren. Dies galt umso mehr, als der Einsprecher offensichtlich bereits durch [REDACTED] über den genauen Inhalt des Quartierplanes und über den Zeitraum der öffentlichen Auflage des Quartierplanes orientiert worden war. Der Einsprecher war daher auch in der Lage, sich rechtzeitig mit der Einsprache gegen den Quartierplan zur Wehr zu setzen. Rechtsnachteile hat er daher auf Grund der Tatsache, dass er nicht auch noch durch die Gemeinde über die amtliche Publikation des Quartierplanes in Kenntnis gesetzt worden ist, keine erlitten. Umso weniger besteht Anlass, die Auflage des Quartierplans unter nochmaliger Ankündigung an den Einsprecher zu wiederholen.

B. Materielles

7. Der Einsprecher rügt, dass der Quartierplan nur rudimentäre Angaben zur Höhe der vorgesehenen Gebäude mache und dass eine Profilierung der zukünftigen Bauten unterblieben sei.

Diese Rüge erfolgt zu Unrecht:

Was die Gebäudehöhe betrifft, gilt gemäss Baugesetz der Gemeinde Wiesen in der Wohnzone II das Maximalmass von 7.50 m. Davon weicht der vorliegende Quartierplanentwurf nicht ab. Im Plan 2, der zwar Bestandteil der öffentlichen Auflage bildete, jedoch nur informativen Charakter hat, wird dieses Mass von 7.50 m nicht abgeändert. Es kann daher kein Missverständnis darüber geben, dass im Quartierplangebiet die ordentlichen baugesetzlichen Maximalmasse für die Gebäudehöhe zur Anwendung gelangen.

Eine Profilierung der zukünftigen Bauten ist im Quartierplanverfahren grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine solche wäre höchstens dann angebracht, wenn der Quartierplan bereits eine definitive Platzierung und Dimensionierung der Gebäude festlegen würde. Davon kann vorliegend nicht gesprochen werden. Der Quartierplan Oberer Schluochtweg / Kantonsstrasse definiert, wie in Quartiergestaltungsplänen üblich, lediglich die Baufenster, innerhalb derer die zukünftigen Bauten zu erstellen sind. Die genaue Lage der Gebäude und ihre Dimensionierung und Gestaltung bilden dann erst Gegenstand des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens. Im jetzigen Verfahren ist somit eine Profilierung weder möglich noch erforderlich.

8. Nicht zu hören ist schliesslich auch der Einwand, dass die Gemeinde Davos insgesamt und die Fraktion Wiesen im Besonderen zu grosse Bauzonen aufwiesen, welche zu reduzieren seien. Bevor die entsprechenden Abklärungen getroffen worden seien, dürfe der Quartierplan nicht genehmigt werden. Der Einsprecher übersieht bei seiner Einrede, dass das Quartierplanverfahren in zwei Abschnitte zerfällt, nämlich einmal in die Einleitung des Quartierplanverfahrens und dann in die eigentliche Ausarbeitung und Genehmigung des Quartierplanes. Im Rahmen der Einleitung des Quartierplanverfahrens hat die Behörde zu prüfen, ob grundsätzlich die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfüllt und der Abgrenzungsperimeter richtig festgelegt worden ist. Auf diese Rechtsfragen beschränken sich daher im Wesentlichen auch die Antragsrechte der Privaten. Der Einsprecher wäre somit verpflichtet gewesen, seinen heutigen Einwand bereits im Einleitungsverfahren vorzubringen, wie sich dies auch aus einem kürzlich ergangenen Urteil des Bundesgerichts (1C_598/2013 vom 6. Dezember 2013) ergibt. Dieser Einleitungsbeschluss ist jedoch unangefochten in Rechtskraft erwachsen, so dass sich die Gemeinde im Zusammenhang mit der Genehmigung des Quartierplanes nicht mehr mit der Frage befassen muss, ob die Bauzonen der Gemeinde Davos zu gross seien und sich eine Rückzonung ausgerechnet des kleinen Quartierplangebietes im Bereich der Parzellen Nrn. 7147 und 7479 aufdränge.
9. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass nach den vorne erwähnten Korrekturen der Art. 3 (Perimeterberechnung) sowie Art. 7 und 8 (Aussagen zu Parzellen 7055, 7054, 7404 und 7052) die Einwände des Einsprechers unbegründet sind und die Einsprache in diesem Sinne abzuweisen ist.
10. Da dem Quartierplanentwurf auch sonst aus bau- und planungsrechtlicher Sicht keine Hindernisse entgegenstehen, kann er genehmigt werden. Allerdings sind die Art. 3 - 9 präziser zu formulieren, und zwar unter Berücksichtigung der oben erwähnten Anpassungen wie folgt:

„Art. 3 Bestandteile (ersetzt Art. 3)

Verbindlich:

- *Quartierplanvorschriften*
- *Quartierplan mit eingezeichneter Erschliessung und Baubereichen (Plan 1)*

Zur Information:

- *Plan mit maximalen Höhen / Abstände zu Strasse (Plan 2)*

Art. 4 Aufteilung der Parzelle 7147 (zusätzlicher Artikel)

Die Parzelle 7147 wird in die fünf im Quartierplan bezeichneten Grundstücke ①, ②, ③, ④ und ⑤ aufgeteilt und entsprechend überbaut.

Der grundbuchliche Vollzug dieser Aufteilung erfolgt separat ausserhalb des vorliegenden Quartierplanverfahrens.

Art. 5 Zugang/Zufahrt (ersetzt Art. 4 und 5)

Die Eigentümer dieser aufgeteilten Grundstücke ①, ②, ③, ④ und ⑤ sind berechtigt, die im Quartierplan grau eingezeichnete Fläche als Zugang/Zufahrt zu benutzen bzw. mitzubutzen.

Diese Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich.

Der heutige Eigentümer der Parzellen 7479 und 7147 regelt die Beteiligung der Grundstücke ①, ②, ③, ④ und ⑤ am Ausbau und am Unterhalt der Zufahrtsstrasse und der übrigen

Erschliessung (Werkleitungen) auf privatrechtlicher Basis (z.B. im Rahmen der Kaufverträge).

Die Beteiligung erfolgt nach Massgabe der Grundstückgrössen.

Art. 6 Werkleitungen/Durchleitungsrechte (ersetzt Art. 6)

Die Eigentümer dieser aufgeteilten Grundstücke ①, ②, ③, ④ und ⑤ sind des weitem berechtigt, die im Quartierplan eingezeichneten Werkleitungen inkl. EWD VK Verteilkabine und Hydrant (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon etc.) zu benutzen bzw. mitzubutzen und dafür auch den Boden der jeweils anderen Grundstücke zu beanspruchen.

Die EWD VK Verteilkabine wird auf Grundstück ③ errichtet, der Hydrant auf dem Grundstück ①. Die Eigentümer dieser Grundstücke haben diese Anlagen auf ihrem Boden nach Massgabe des Quartierplans zu dulden.

Diese Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich.

Art. 7 Quartierstrasse (entfällt)

Art. 8 Perimeter (entfällt)

Art. 9 Gemeinschaftsplatz ① (ersetzt Art. 9)

Zugunsten der Grundstücke ②, ③, ④ und ⑤ darf auf der Gemeinschaftsplatz im Bereich der im Quartierplan eingezeichneten Fläche je ein gedeckter Parkplatz erstellt werden.

Der heutige Eigentümer der Parzellen 7479 und 7147 regelt die Kostenbeteiligung der Grundstücke ②, ③, ④ und ⑤ auf privatrechtlicher Basis (z.B. im Rahmen der Kaufverträge).

Ausserhalb der im Quartierplan ausgeschiedenen Fläche dürfen weitere Bauten und Anlagen nach Massgabe des Baugesetzes erstellt werden.“

Des weitem ist noch zu regeln, dass der Gemeindevorstand den Quartierplan nach Eintritt seiner Rechtskraft im Grundbuch anmerken lässt. Es sind entsprechende Schlussbestimmungen in die Quartierplanvorschriften aufzunehmen, und zwar wie folgt:

„D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 13 Inkrafttreten/Anmerkungen im Grundbuch (neuer Artikel)

Der vorliegende Quartierplan wird verbindlich, sobald der vorliegende Einsprache- und Genehmigungsentscheid der Baubehörde vom 25./28. Februar 2014, Protokoll-Nr. 14-169, in Rechtskraft erwachsen ist.

Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Kleine Landrat den Quartierplan auf Kosten von [REDACTED] im Grundbuch anmerken.“

11. Die Kosten des vorliegenden Einsprache- und Genehmigungsverfahrens belaufen sich auf Fr. 4'100.00, nämlich einerseits Fr. 1'530.00 für den Aufwand der Gemeinde und andererseits Fr. 2'570.00 für die Rechtsberatung. In Anbetracht des Ausgangs des Verfahrens rechtfertigt es sich, diese Kosten zu 3/5 [REDACTED] und zu 2/5 [REDACTED] aufzuerlegen. Diese Kostenbeteiligung von [REDACTED] am Einspracheverfahren drängt sich nicht zuletzt deshalb auf, weil in dessen Vorschlag eine Kostenbeteiligung von aussenstehenden Drittparzellen vorgesehen war, was nach dem Gesagten nicht angeht. Diese Kostenbeteiligung hat massgebend zur Einspracheerhebung beigetragen.

Die Kosten für die Publikationen im Betrag von Fr. 440.00 gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

12. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, die ausseramtlichen Entschädigungsansprüche wettzuschlagen.

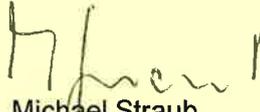
III. Die Baubehörde beschliesst

1. Die Einsprache von [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen vollumfänglich abgewiesen.
2. Der Quartierplan Oberer Schluochtweg / Kantonsstrasse auf Parzellen Nrn. 7147 und 7479 wird mit den vorerwähnten Modifikationen (Ziff. 10) genehmigt.
3. Der Quartierplan wird genehmigt und ist nach Rechtskraft dieser Baubewilligung im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 19 KRVO auf den Parzellen Nr. 7147 und 7479 anzumerken (die Planunterlagen sind im Hochbauamt einsehbar).
4. Die Kosten für das Einsprache- und Genehmigungsverfahren belaufen sich auf Fr. 4'100.00 zuzüglich Fr. 440.00 Publikationen. Die Verfahrenskosten sind zu 2/5 [REDACTED] aufzuerlegen und zu 3/5 [REDACTED], welcher zudem die Publikationskosten von Fr. 440.00 zu übernehmen hat. Die Kostenanteile (Einsprecher 2/5 von Fr. 4'100.00, insgesamt Fr. 1'640.00; Gesuchsteller 3/5 von Fr. 4'100.00 = Fr. 2'460.00 zuzüglich Fr. 440.00 Publikationen, insgesamt Fr. 2'900.00) sind der Gemeinde innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.
5. Es werden keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen.
6. **Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, schriftlich und im Doppel Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat das Rechtsbegehren, den Sachverhalt und eine kurze Begründung zu enthalten und ist zu unterzeichnen; der angefochtene Entscheid und die verfügbaren Beweismittel sind beizulegen. Weitere Beweismittel sind genau zu bezeichnen.
7. Mitteilung an:
 - Lic. iur. Thomas Hess, Casa Sulegl, 7413 Fürstenaubruck (im Doppel, eingeschrieben)
 - Dr. iur. Peter Bieler, Promenade 77, 7270 Davos Platz (im Doppel, eingeschrieben)
 - Grundbuchamt, im Hause (im Doppel, 1 Expl. mit Vollzugsbestätigung zurück ans Bauamt)
 - Bauamt, im Hause.

Gemeinde Davos
Namens der Baubehörde



Parzisius Caviezel
Präsident



Michael Straub
Aktuar