

Sitzung vom 27.06.2023  
Mitgeteilt am 04.07.2023  
Protokoll-Nr. 23-442  
Reg.-Nr. B1.5.2

## **Nachtrag des Quartierplans "an der Skistrasse/Geissloch II"**

### **I. Ausgangslage**

1. Mit Beschluss vom 30. April 1996 genehmigte der Kleine Landrat die Zusammenlegung der Quartierpläne "an der Skistrasse" vom 21. Oktober 1971 und "Geissloch II" aus dem Jahr 1989. Seitdem gilt der Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II", der gemäss dem auf Art. 166 BauG basierenden Verzeichnis der geltenden Quartier- und Landumlegungspläne (DRB 60.09) immer noch in Kraft steht.

Die Quartierplanung regelt die etappenweise Erstellung von zwei neuen Wohnhäusern. Der eine Baustandort betraf den inzwischen erstellten Anbau an das Haus an der Skistrasse 11. Der zweite Baustandort liegt auf Parz.-Nr. 306 mit dem Wohnhaus "Haus im Süsswinkel" an der Skistrasse 10. Gleichzeitig wurde die Langlaufloipe auf Parz.-Nr. 302 als Baulinie fixiert, die Wintersportzone gewährleistet und Freiflächen festgelegt.

2. Wegen einer Grundstücksteilung infolge Erbschaft muss der Quartierplan über einen Nachtrag angepasst werden, damit die neuen Teilgrundstücke optimal bebaubar werden. Demzufolge umfasst der Quartierplan nun die Parz.-Nrn. 302, 6948, 6950, 8096 und 8097. Dabei soll auf der Parz.-Nr. 8097 der Neubau Skistrasse 10 ("Haus im Süsswinkel") und auf Parzelle 6950 ein Anbau an die Skistrasse 10A erstellt werden können.
3. Die betroffenen Eigentümer im Quartierplangebiet haben dem Nachtrag zugestimmt. Während der Auflagefrist vom 10. Februar bis 12. März 2023 gingen keine Einsprachen gegen die Quartierplanänderung ein.

### **II. Erwägungen**

1. Gemäss Art. 21 Abs. 1 KRVO werden Quartierpläne auf Antrag von Quartierplanbeteiligten angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben. Dabei gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren (Art. 21 Abs. 2 KRVO).

Zuständig für Änderungen an Quartierplänen nach erfolgtem Auflageverfahren ist der Kleine Landrat (Art. 53 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 18 f. KRVO). Der Erlass ist den Beteiligten schriftlich zu eröffnen und der Fachstelle zur Kenntnis zu bringen (Art. 19 Abs. 2 KRVO).

2. Seit der Genehmigung der Quartierplanänderung zur Zusammenlegung der Quartierpläne "an der Skistrasse" und "Geissloch II" vom 30. April 1996 haben sich die Verhältnisse infolge der Erbteilung mit Abparzellierungen von den ursprünglichen Parz.-Nrn. 302 und 306 sowie der damit verbundenen Ausnützung und vereinbarten Nutzungsübertragung von 225.9 m<sup>2</sup> BGF von der Parz.-Nr. 8097 zur Parz.-Nr. 6950 sowie dem Erfordernis von Näherbaurechten, der Anpassungen an der Bauzone und der Linienführung der Loipe erheblich verändert. Damit hat sich auch das Baufeld für den zweiten Baustandort "Haus im Süsswinkel" etwas verschoben. Andererseits kann auf der Parz.-Nr. 6950 ein zusätzliches Baufeld gewonnen werden.

Hinsichtlich Gebäudehöhen und Nutzung ist vorgesehen, dass beim bisherigen, in der Zone "Wohnen Dorf/Platz" (mit max. viergeschossigen Gebäuden) liegenden Baustandort II "Haus im Süsswinkel" die Möglichkeit für einen fünfgeschossigen Bau mit einer um 25% erhöhten AZ erhalten bleibt, sofern alle Wohnungen ortsansässigen Personen vorbehalten bleiben; die altrechtliche Wohnfläche gemäss dem heutigen Bestand entfällt im Falle der Beanspruchung dieses Bonus. Die Regelung ist gerechtfertigt, nachdem der Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" mit der Möglichkeit von fünfgeschossigen Gebäuden explizit weitergelten soll (Art. 166 BauG i.V.m. dem Verzeichnis der geltenden Quartier- und Landumlegungspläne).

Der Nachtrag zum Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" kann angesichts der dadurch verbesserten Bebauungssituation im Quartierplangebiet und dem damit ermöglichten Zubau von Erstwohnungen erlassen werden.

3. Der Erlass von Quartierplänen ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen sowie der Fachstelle zur Kenntnis zu bringen (Art. 19 Abs. 2 KRVO). Die Quartierpläne treten mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft und sind sodann im Grundbuch anzumerken (Art. 19 Abs. 3 KRVO).

Unter diesen Umständen ist das Grundbuchamt der Gemeinde Davos anzuweisen:

- a) den bislang noch nicht angemerkten Quartierplan an der Skistrasse/Geissloch II" auf den Parzellen des Quartierplangebiets (Parz.-Nrn. 302, 6948, 6950, 8096 und 8097) sowie
  - b) den Nachtrag zum Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" auf den Parzellen des Quartierplangebiets (Parz.-Nrn. 302, 6948, 6950, 8096 und 8097) anzumerken.
4. Gemäss Art. 166 BauG führt das Bauamt ein Verzeichnis der geltenden Quartier- und Landumlegungspläne, welches laufend zu aktualisieren ist, weshalb das Bauamt im Zusammenhang mit dem Erlass des Nachtrages zum Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" mit der Nachführung des erwähnten Verzeichnisses (DRB 60.09) zu beauftragen ist.

### III. Kosten

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 (Art. 2 lit. b Gebührentarif zum Baugesetz der Gemeinde Davos) zuzüglich der Kosten für die Publikation im Umfang von CHF 337.00 total CHF 837.00 sind je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag den Eigentümern der Parz.-Nrn. 8097 und 6950 aufzuerlegen, zahlbar innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung.

Die Gebühren des Grundbuchamtes bleiben vorbehalten und werden separat in Rechnung gestellt.

**Der Kleine Landrat beschliesst:**

1. Der Nachtrag vom 6. Oktober 2022 (von den Eigentümern der Liegenschaften im Quartierplangebiet am 6. resp. 27. Dezember 2022 bzw. am 2. Februar 2023 unterzeichnet) zum Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" samt dazugehöriger Planunterlage (Plannummer 010\_500-01, 1:500) vom 6. Oktober 2022 wird erlassen.
2. Das Grundbuchamt der Gemeinde Davos wird angewiesen:
  - a) den bislang noch nicht angemerkten Quartierplan an der Skistrasse/Geissloch II" auf den Parzellen des Quartierplangebiets (Parz.-Nrn. 302, 6948, 6950, 8096 und 8097) sowie
  - b) den Nachtrag zum Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" auf den Parzellen des Quartierplangebiets (Parz.-Nrn. 302, 6948, 6950, 8096 und 8097) anzumerken.

Der rechtskräftige Beschluss gilt als Anmeldungstitel für die Anmerkung.

3. Das Bauamt der Gemeinde Davos wird im Zusammenhang mit dem Erlass des Nachtrages zum Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" beauftragt, das Verzeichnis der geltenden Quartier- und Landumlegungspläne entsprechend nachzuführen.
4. Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 zuzüglich der Kosten für die Publikation im Umfang von CHF 337.00 total CHF 837.00 werden je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag den Eigentümern der Parz.-Nrn. 8097 und 6950 auferlegt, zahlbar innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung.

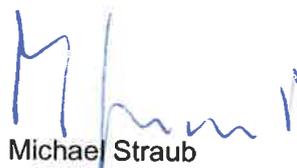
Die Gebühren des Grundbuchamtes bleiben vorbehalten und werden separat in Rechnung gestellt.

5. 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.

**Gemeinde Davos**

Namens des Kleinen Landrates

  
Philipp Wilhelm  
Landammann

  
Michael Straub  
Landschreiber



#### Beilage/n

- Nachtrag vom 6. Oktober 2022 (von den Eigentümern der Liegenschaften im Quartierplan-gebiet am 6. resp. 27. Dezember 2022 bzw. am 2. Februar 2023 unterzeichnet) zum Quartierplan "an der Skistrasse/Geissloch II" samt dazugehöriger Planunterlage (Plannummer 010\_500-01, 1:500) vom 6. Oktober 2022

#### Aktenauflage

- Quartierplanzusammenlegung "an der Skistrasse/Geissloch II" vom 20. März 1996 samt Planbeilage
- Beschluss der Baubehörde der Landschaft Davos vom 30. April 1996 betreffend Quartierplanänderung (Zusammenlegung/Ergänzung der beiden Quartierpläne "an der Skistrasse" und "Geissloch II" auf Parz.-Nrn. 302 und 306

#### Mitteilung an

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Hochbauamt der Gemeinde Davos, im Hause
- Finanzverwaltung der Gemeinde Davos (ohne Beilage)
- Grundbuchamt der Gemeinde Davos, inkl. Quartierplanzusammenlegung "an der Skistrasse/Geissloch II" vom 20. März 1996, im Doppel nach Eintritt der Rechtskraft (ein Exemplar mit Vollzugsbestätigung zurück ans Hochbauamt der Gemeinde Davos)
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE), Ringstrasse 10, 7000 Chur