

Sitzung vom 06.06.2023
Mitgeteilt am 16.06.2023
Protokoll-Nr. 23-393
Reg.-Nr. B1.5

QP Solaria Erlass- und Einspracheentscheid

I. Sachverhalt

1. Für in der Ortsrandzone II liegende Bauzonengebiete der Parz.-Nrn. 5536 (mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Nordwesten) und 5337 besteht gemäss dem von der Kantonsregierung am 16. April 2002 genehmigten Generellen Gestaltungsplan (GGP) 1:2'500 die Pflicht zur Quartierplanung.
2. Im Hinblick auf den Erlass eines Quartierplans legte die Grundeigentümerin der erwähnten Grundstücke am 3. Oktober 2022 dazu einen entsprechenden Entwurf (Quartierplan Solaria) vor (und reichte am 7. Oktober 2022 überdies ein Baugesuch für eine erste Überbauungs-etappe ein). Dieser Quartierplan umfasst Bestimmungen zur Quartiergestaltung, die eigentlichen Quartierplanvorschriften, Vorschriften zur Nutzung und zum Parkplatznachweis sowie diverse Planunterlagen.
3. Vorschriftsgemäss wurde der Entwurf des Quartierplans vom 21. Oktober bis 21. November 2022 öffentlich aufgelegt und die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde am 21. Oktober 2022 bekanntgegeben.
- 3.1 Innert der Auflagefrist erhoben die Miteigentümer der StWEG Scaletta (Parz.-Nr. 758) und der StWEG Spinnelenweg 2 (Parz.-Nr. 5185) jeweils Einsprache mit den Anträgen:
 1. *Der Quartierplan Solaria sei abzuweisen.*
 2. *Eventualtiter sei im Sinne von Auflagen festzulegen, dass*
 - a) *mittels Fahrzeuge die Einfamilienhäuser über den Spinnelenweg und die Solariastrasse in die Dischmastrasse erschlossen werden und*
 - b) *die bestehenden Tannen im Quartierplanperimeter, insbesondere diejenigen zwischen den Grundstücken Nr. 5185 und 5536 erhalten werden müssen.*
 3. *Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. Mehrwertsteuer.*

Zur Begründung ihrer Begehren führen die Einsprecherinnen einmal an, dass die überbaubare Fläche der Parz.-Nr. 5337 im Quartierplan mit 9'725 m² falsch angegeben sei, da sie effektiv nur 9'719 m² betrage, was sich demnach auch auf die verfügbare BGF auswirke.

Die QP-Grundstücke seien auch nicht ausreichend erschlossen, da aus den Grundbuchbelegen nicht ersichtlich sei, ob die Liegenschaften wie im Quartierplan vorgesehen über die Parz.-Nr. 758 der Einsprecherin StWEG Scaletta erschlossen werden können resp. welche Fläche von einer allfälligen Dienstbarkeit damit belastet sei. Da die Parz.-Nr. 758 ohnehin nur mit einem Fahrwegrecht, nicht aber mit einem Fusswegrecht zugunsten der QP-Grundstücke belastet sei, fehle es an einer genügenden Erschliessung für Fussgänger. Zudem könnten auch die Baulichtorganisationen die hinteren Häuser nicht erreichen. Im Quartierplan werde auch nicht aufgezeigt, wie die betroffenen Grundstücke mit den Werkleitungen erschlossen würden, zumal zu Lasten der Parz.-Nrn. 758 und 5185 keine Durchleitungs- oder Anschlussrechte bestehen würden.

Im Endausbau sei aus dem Quartierplangebiet mit wesentlichem Mehrverkehr zu rechnen, weshalb gemäss Art. 79 Abs. 2 StrG GR eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes für die Einfahrt vom Spinnelenweg resp. der Solariastrasse in die Kantonsstrasse (Dischmastrasse) vorliegen müsste, die ebenfalls fehle. Angesichts der Sichtweiten und Geometrie in den Einmündungsbereichen sei ohnehin ein Verkehrsgutachten erforderlich.

Eine Bebauung gemäss dem im Quartierplan erwähnten Richtprojekt verletze im Baubereich C1 den grossen Grenzabstand gegenüber der Parz.-Nr. 758.

Der Quartierplan sei auch wegen den fehlenden Dachaufsichtsplänen unvollständig, da nicht beurteilt werden könne, ob die geplante PV-Anlage die gesetzlichen Vorgaben einhalte.

Sofern der Quartierplan erlassen werden sollte, müssten nach Ansicht der Einsprecherinnen mittels Auflagen sichergestellt werden, dass der Verkehr aus dem Planungsgebiet über die Solariastrasse abgewickelt und nicht etwa der Spinnelenweg zwischen Dischmastrasse und den QP-Grundstücken mit Mehrverkehr belastet werde.

Zudem müsste auch eine Auflage zum Erhalt der bestehenden Tannen zwischen den Parz.-Nrn. 5185 und 5536 ergehen.

3.2 In ihren Stellungnahmen vom 19. Dezember 2022 beantragte die Eigentümerin der QP-Grundstücke zu den beiden eingegangenen Einsprachen jeweils:

1. *Die Einsprache sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprecherin.*

In ihrer Begründung zu den gestellten Anträgen anerkannte die Grundeigentümerin der Parz.-Nrn. 5337 und 5536, dass die überbaubare Fläche der Parz.-Nr. 5337 im Quartierplan wie von den Einsprecherinnen erwähnt falsch ausgewiesen wird. In dem ebenfalls bereits eingereichten Baugesuch sei die Bauflächenberechnung jedoch korrekt vorgenommen worden und der Quartierplan könne diesbezüglich problemlos angepasst werden.

Hinsichtlich der verkehrsmässigen Erschliessung der QP-Grundstücke weist die Grundeigentümerin unter Bezugnahme auf entsprechende Grundbuchbelege darauf hin, dass zu Lasten der Parz.-Nrn. 758 und 4690 Fuss- und Fahrwegrechte bestehen würden. Die Baulichtorganisationen könnten die im Quartierserschliessungsplan verzeichnete private Quartierstrasse benützen; Anpassungen könnten bei Bedarf aber noch vorgenommen werden. Die Fussgänger würde nicht nur über die Spinnelenstrasse die Neubauten im Quartierplangebiet erreichen, sondern es würden ihnen noch zwei zusätzliche Fusswege zur Verfügung stehen. Die Erschliessung der QP-Grundstücke mit den Werkleitungen könne dem Kanalisationsplan aus den Baugesuchsunterlagen entnommen werden. Zudem liesse sich der südliche Anschluss der geplanten Ringleitung auch gänzlich innerhalb des Quartierplanperimeters realisieren.

Eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes wäre nur notwendig, wenn ein Anschluss in eine Kantonsstrasse einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll. Dies ergebe sich aus Art. 52 Abs. 2 StrG GR. Der Verkehr aus dem Quartierplangebiet stamme von den Bewohnern und ihren Besuchern, denen insgesamt 67 Parkplätze zur Verfügung stünden. Bei 2.5 Fahrten pro Parkfeld betrage das tägliche Verkehrsaufkommen 167.5 Fahrten, die zudem über zwei Anschlüsse abgewickelt würden. Die Zunahme auf der Kantonsstrasse würde angesichts der verfügbaren Zahlen aus dem Jahr 2015 und der seither eingetretenen Entwicklung an Spitzentagen max. 23% betragen, was kein wesentlicher Mehrverkehr darstelle.

Der Grenzabstand wird nach Auffassung der Eigentümerin der QP-Grundstücke angesichts der Süd-Ausrichtung der geplanten Bauten eingehalten, da gegenüber Nachbarsparz.-Nr. 758 so nur der kleine Grenzabstand von 5.0 m zu beachten sei. Im Übrigen würden die Quartierplanvorschriften ohnehin die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gegenüber Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes verlangen.

Dachaufsichtspläne seien im Quartierplanverfahren nicht notwendig, da hier nur die Baufelder definiert würden. Die konkrete Ausgestaltung der PV-Anlage sei somit im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Auflagen zu einem Verkehrsregime in und aus dem Quartierplangebiet über den Spinnelenweg in die Solariastrasse und dann in die Dischmastrasse sei nicht möglich und würde auch andere Bewohner ausserhalb des Quartierplangebietes treffen.

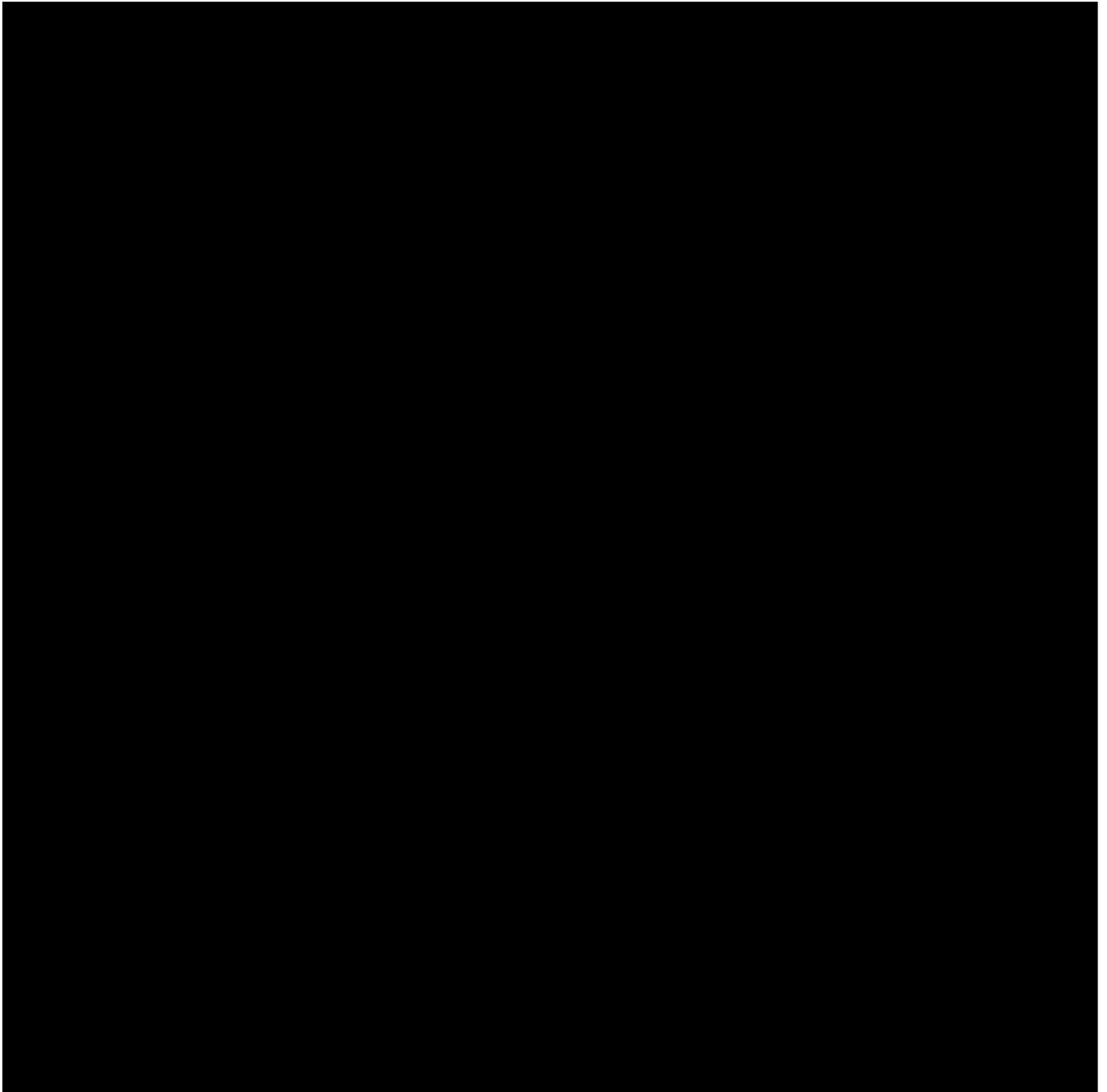
Schliesslich sei die Forderung der Einsprecherinnen zum Erhalt der Tannen nicht berechtigt. Vom Grundstück der Einsprecherin StWEG Scaletta sei nicht einmal direkte Sicht auf die Bäume gegeben. Die Bäume seien nicht geschützt und müssten zur Realisierung des Bauvorhabens gefällt werden. Zu den Quartierplanunterlagen gehöre aber auch ein Plan zur Gestaltung des Aussenraumes mit Übergang zur Landschaft, woraus sich der qualitativ hochwertige Umgang mit der Landschaft entnehmen lasse.

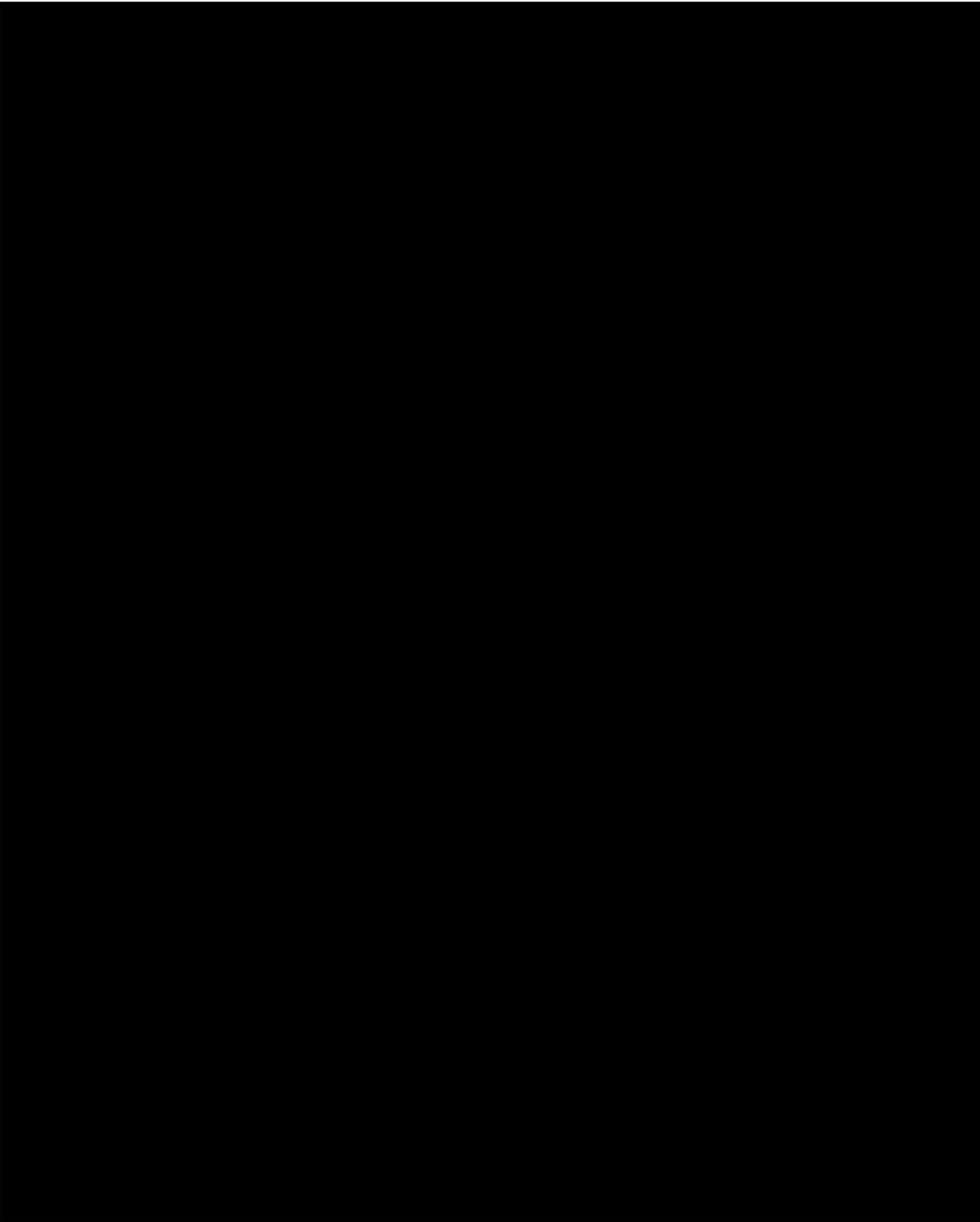
4. Im Rahmen der Vorbereitung des Genehmigungsentscheides für den Quartierplan vom 3. Oktober 2022 musste der Eigentümerin der QP-Grundstücke die Überarbeitung von Art. 9 QP-Vorschriften nahegelegt werden. Gemäss dieser Bestimmung müsste der Baubehörde bereits bei der erstmaligen Überbauung des Quartierplangebietes ein gesamthaftes Baugesuch im Sinne einer Gesamtüberbauung unterbreitet werden. Diese Regelung verträgt sich offensichtlich nicht mit dem bereits eingereichten Baugesuch zur bloss teilweisen Überbauung des Baubereichs C1. Die Eigentümerin der QP-Grundstücke entschied sich zur ersatzlosen Streichung

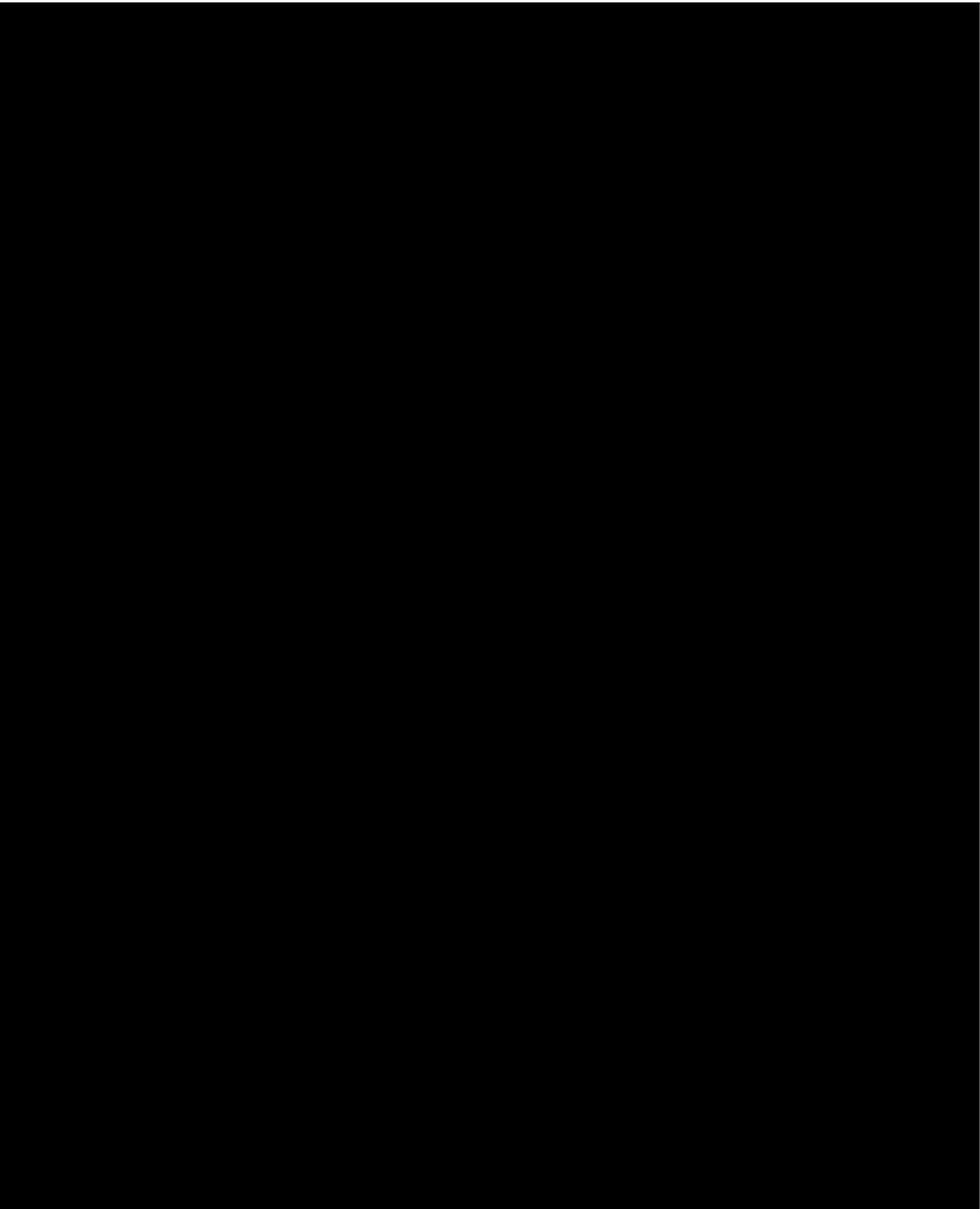
dieser Bestimmung und reichte den mit Datum vom 24. März 2023 entsprechend überarbeiteten Quartierplan ein, bei dem auch gleich die korrekten Zahlen zur überbaubaren Fläche der Parz.-Nr. 5337 und zur verfügbaren BGF nachgetragen wurden.

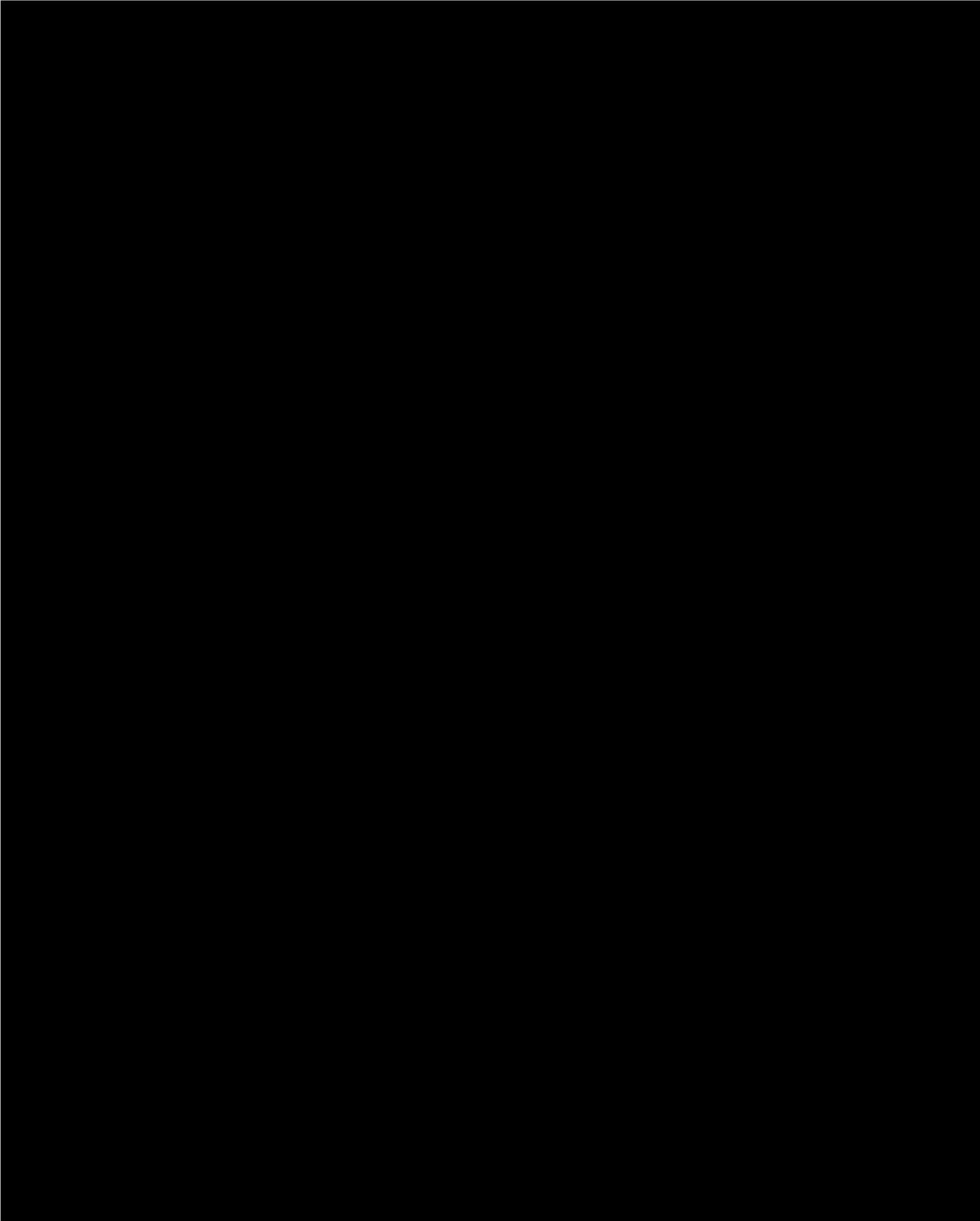
Der revidierte Quartierplan Solaria wurde den beiden Einsprecherinnen in der Folge zur Stellungnahme unterbreitet, die sich mit Schreiben vom 11. April 2023 gegen die Streichung von Art. 9 Quartierplanvorschriften stellten, da eine Etappierung eine zusätzliche Belastung der Nachbarn mit sich bringen würde. Die Eigentümerin der QP-Grundstücke verzichtete gemäss Mitteilung vom 14. April 2023 auf eine Eingabe zur Stellungnahme der Einsprecherinnen.

II. Erwägungen









III. Kosten

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'500.00 (Art. 2 lit. b Gebührentarif zum Baugesetz der Gemeinde Davos) zuzüglich der Kosten für die Publikation im Umfang von CHF 286.00, total CHF 1'786.00, sind der Eigentümern der Parz.-Nrn. 5337 und 5536 aufzuerlegen, zahlbar innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung.

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

Der Kleine Landrat beschliesst:

1. Die Einsprachen der StWEG Scaletta und der StWEG Spinnelenweg 2 gegen den Quartierplan Solaria werden abgewiesen und der Quartierplan Solaria vom 24. März 2023 mit den dazugehörigen Planunterlagen wird unter den nachstehenden Auflagen erlassen.
2. Die im Gestaltungsplan 1:1'000 ausgewiesenen Bereiche für Balkon-, Terrassen- und Vordachbereich müssen vollständig ausserhalb der Gewässerraumzone liegen, so dass die Gewässerraumzone vollständig frei von Balkone, Terrassenanlagen oder Vordächern bleibt.

Der Baubehörde ist ein zu dem Balkon-, Terrassen- und Vordachbereich der Baufelder C2 und C3 ein entsprechend angepasster Gestaltungsplan 1:1'000 nachzureichen.

3. Die Gültigkeit des Quartierplans Solaria steht unter dem Vorbehalt, dass die Kantonsregierung die Gewässerraumzone im vorgesehenen Umfang im Quartierplangebiet der Parz.-Nrn. 5337 und 5536 genehmigt.
4. Das Grundbuchamt der Gemeinde Davos wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft den Quartierplan Solaria auf den Parzellen des Quartierplangebiets (Parz.-Nrn. 5337 und 5536) anzumerken.

Der rechtskräftige Beschluss gilt als Anmeldungstitel für die Anmerkung.

5. Das Bauamt der Gemeinde Davos wird im Zusammenhang mit dem Erlass des Quartierplans Solaria beauftragt, das Verzeichnis der geltenden Quartier- und Landumlegungspläne entsprechend nachzuführen.
6. Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'500.00 zuzüglich der Kosten für die Publikation im Umfang von CHF 286.00, total CHF 1'786.00, ist der Eigentümerin der Parz.-Nrn. 5337 und 5536 aufzuerlegen, zahlbar innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung.

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

7. 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



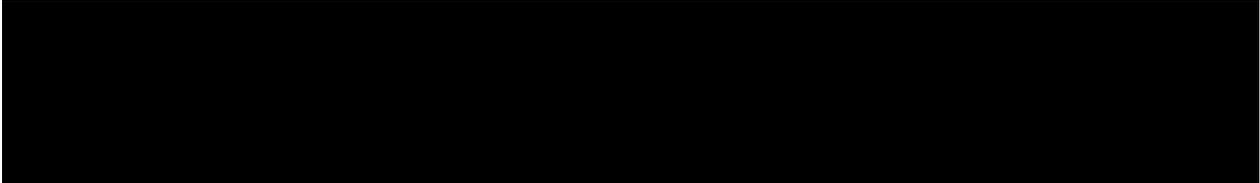
Beilage/n

- Quartierplan mit Planunterlagen
- Nur für die Solaria Davos AG: Rechnung

Aktenauflage

- Quartierplan-Unterlagen

Mitteilung an



- Hochbauamt der Gemeinde Davos
- Finanzverwaltung der Gemeinde Davos
- Grundbuchamt der Gemeinde Davos, nach Eintritt der Rechtskraft im Doppel, ein Exemplar mit Vollzugsbestätigung zurück ans Hochbauamt der Gemeinde Davos
- Amt für Raumentwicklung (ARE), Ringstrasse 10, 7000 Chur