

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 695/2017, 1C 696/2017, 1C 706/2017

Urteil vom 22. Februar 2019

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Chaix, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Karlen, Fonjallaz, Kneubühler,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte
1C 695/2017
Stockwerkeigentümergeinschaft A. _____,
Beschwerdeführerin 1, vertreten durch Rechtsanwalt
Christian Fey,

1C 696/2017
B. _____,
Beschwerdeführer 2, vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Dominik Infanger,

1C 706/2017
1. C. _____,
2. D. _____,
3. E. _____,
4. F. _____,
5. G. _____,
6. H. _____ AG,
Beschwerdeführer 3, alle vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Michael W. Kneller,

gegen

1. I. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Georg S. Mattli,
2. J. _____ AG,
3. K. _____ SA,
Beschwerdegegnerinnen, 2. und 3. vertreten durch Rechtsanwalt Peder Cathomen,

Gemeinde Davos,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Otmar Bänziger.

Gegenstand
Quartierplan Derby,

Beschwerden gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer, vom
14. November 2017.

Sachverhalt:

A.
Das Sanatorium Davos Dorf (Parzellen Nrn. 6305 und 695 in Davos Dorf) wurde nach dem ersten
Weltkrieg in das Sporthotel Derby (mit Park- und Gartenanlage) umgewandelt. Heute befindet sich
das Areal Derby in der Inneren Zentrumszone, überlagert mit dem Inneren Zentrumsbereich.
Im Auftrag der K. _____, Eigentümerin der Parzellen Nrn. 6305 und 695, erarbeitete die
J. _____ einen Quartierplan für das Derby-Areal, der zusätzlich die Parzelle Nr. 4872 von

I. _____ umfasst. Der erste Entwurf wurde aufgrund der eingegangenen Einsprachen überarbeitet und ein zweiter Entwurf am 7. Juni 2016 öffentlich aufgelegt. Der Quartierplan orientiert sich an einem konkreten Richtprojekt und legt mit Baufenstern, Mantellinien, Erschliessung etc. massgeblich die künftige Überbauung des Derby-Areals fest.

B.

Gegen den Entwurf gingen acht Einsprachen ein. Im Rahmen des Einspracheverfahrens holte die Gemeinde beim Tiefbauamt Graubünden eine Stellungnahme zur Erschliessung des Derby-Areals ein. Dieses stellte die notwendigen Zufahrtsbewilligungen in Aussicht.

Mit Entscheid vom 13./16. Dezember 2016 wies der Kleine Landrat der Gemeinde Davos die Einsprachen im Wesentlichen ab und genehmigte den Quartierplan Derby mit gewissen Änderungen (Anpassung von Art. 4 Abs. 3, 7, 8, 11, 13 und 14 der Quartierplanvorschriften [nachfolgend QPV] und Ergänzung durch einen neuen Art. 23 QPV).

Dagegen führten verschiedene Einsprecher Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden. Dieses vereinigte die Verfahren und führte einen Augenschein durch. Am 14. November 2017 hiess es die Beschwerden in einem Punkt (betreffend Art. 8 Abs. 6 QPV) gut und wies sie im Übrigen ab.

C.

Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid haben die Stockwerkeigentümergeinschaft A. _____ (Beschwerdeführerin 1; Verfahren 1C 695/2017), B. _____ (Beschwerdeführer 2; Verfahren 1C 696/2017) sowie C. _____ und Mitbeteiligte (Beschwerdeführer 3; Verfahren 1C 706/2017) Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben.

Alle Beschwerdeführer beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, soweit er ihre Beschwerden abweise, und dem Quartierplan Derby sei die Genehmigung zu verweigern. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz, subeventualiter an die Gemeinde zur Neubeurteilung zurückzuweisen.

D.

I. _____ (Beschwerdegegnerin 1), die J. _____ (Beschwerdegegnerin 2) und die K. _____ (Beschwerdegegnerin 3), die Gemeinde Davos sowie das Verwaltungsgericht beantragen, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hält die Erwägungen des angefochtenen Entscheids zur Bauzonendimensionierung und zu den zweitwohnungsrechtlichen Fragen für überzeugend, weshalb eine weitergehende Stellungnahme nicht notwendig erscheine.

Das BAFU wurde im Verfahren 1C 706/2017 eingeladen, sich zu den in der Beschwerde aufgeworfenen lärmrechtlichen Fragen zu äussern. In seiner Vernehmlassung kommt es zum Ergebnis, das angefochtene Urteil sei konform mit dem Lärmschutzrecht des Bundes. Die Beschwerdeführer 3 nahmen dazu am 28. Januar 2019 Stellung.

E.

Im weiteren Schriftenwechsel halten die Beteiligten an ihren Anträgen fest, soweit sie sich noch äussern.

Erwägungen:

1.

Die drei Beschwerden richten sich gegen dasselbe Urteil, mit übereinstimmenden Anträgen und zumindest teilweise übereinstimmender Begründung. Es rechtfertigt sich daher, die drei Verfahren zu vereinigen.

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind als (Mit-) Eigentümer von Liegenschaften in unmittelbarer Nähe des Quartierplangebiets von dessen Neugestaltung besonders betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Auf die rechtzeitig erhobenen Beschwerden (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher grundsätzlich einzutreten.

1.2. Nicht einzutreten ist dagegen auf die von den Beschwerdeführern 3 erhobene Stimmrechtsbeschwerde (Art. 82 lit. c BGG).

Diese machen geltend, die Stimmbürger hätten der Aufzonung des Derby-Areals im Jahr 2004 (durch Zuweisung der Parzellen Nrn. 695 und 6305 zum Inneren Zentrumsbereich) nur unter der

Voraussetzung zugestimmt, dass dort ein Fünf-Sterne-Hotel entstehe; dieser Volkswille werde missachtet, weil die streitigen Quartierplanvorschriften keine verbindlichen Nutzungsvorgaben enthielten, d.h. auch eine reine Wohnnutzung zuliesse.

Die Beschwerdeführer 3 machen damit keine Mängel der Abstimmung 2004 geltend; eine solche Rüge wäre im Übrigen auch verspätet. Sie kritisieren vielmehr die mangelhafte Umsetzung des Volkswillens im Quartierplan.

Mit Stimmrechtsbeschwerde kann geltend gemacht werden, dass ein Erlass zur Umsetzung einer Initiative in Form einer allgemeinen Anregung nicht dem Inhalt der Initiative entspreche oder diese verwässere (BGE 141 I 186 E. 5.3 S. 195 mit Hinweisen; vgl. GEROLD STEINMANN/ADRIAN MATTLE, in: Basler Kommentar zum BGG, 3. Aufl., Art. 82 N. 87). Vorliegend wurde jedoch 2004 nicht über eine (Planungs-) Initiative, sondern über eine Behördenvorlage abgestimmt; diese hatte auch keinen unformulierten Inhalt, sondern betraf die Zuweisung der Parzellen Nrn. 695 und 6305 in eine bestimmte Zone (Innere Zentrumszone) mit den dafür geltenden Nutzungsbestimmungen (Art. 93 und Art. 121 des Baugesetzes der Gemeinde Davos vom 4. März 2001 [BauG/Davos]). In dieser Konstellation beschränkt sich das politische Recht darauf, über die Annahme oder Nichtannahme der Zonenplanrevision zu entscheiden. Allfällige Zusagen der Behörden im Vorfeld der Abstimmung können im Rahmen der Auslegung der Zonenvorschriften berücksichtigt werden, sofern diese dafür einen Spielraum belassen, oder - sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen - eine Vertrauenshaftung begründen. Dies ist jedoch mit den Rechtsmitteln des Bau- und Planungsrechts und nicht mit Stimmrechtsbeschwerde geltend zu machen.

2.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten - einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht - prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Dabei gelten qualifizierte Begründungsanforderungen (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Soweit diese nicht eingehalten sind, ist auf die Rügen nicht einzutreten. Gleiches gilt, soweit die Begründung - entgegen Art. 42 Abs. 1 BGG - erst nach Ablauf der Beschwerdefrist (in der Replik oder späteren Eingaben) nachgeschoben wurde.

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Echte Noven, d.h. Tatsachen, die erst nach dem angefochtenen Entscheid entstanden sind, sind im Verfahren vor Bundesgericht grundsätzlich unbeachtlich (BGE 139 III 120 E. 3.1.2 S. 123 mit Hinweis).

3.

Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 machen eine Verletzung von Art. 21 Abs. 2 RPG geltend. Sie sind der Auffassung, mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b BV) hätten sich die Verhältnisse, insbesondere der Baubedarf, wesentlich geändert. Die Gemeinde hätte daher vor Genehmigung des Quartierplans eine Überprüfung der Bauzonengrösse im gesamten Gemeindegebiet vornehmen müssen. Diese Prüfung sei Aufgabe der Gemeinde und könne nicht vom Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren vorgenommen werden. Im Übrigen sei der Verweis des Verwaltungsgerichts auf den kantonalen Richtplanentwurf "Siedlungen", der Davos zu den Bündner Gemeinden mit knapp dimensionierten Bauzonen zähle, unzulässig, weil der Richtplan noch nicht rechtskräftig sei.

Der Beschwerdeführer 2 macht überdies geltend, es müssten Leerstandsquote und Baubedarf für Wohnungen des fraglichen Typs ermittelt werden; auf diese Rüge sei das Verwaltungsgericht nicht eingegangen und habe damit das rechtliche Gehör verletzt.

3.1. Das Verwaltungsgericht argumentierte in erster Linie, dass eine Herabzonung oder gar eine Auszonung des in Frage stehenden Quartierplangebiets ungeachtet der Dimensionierung der Bauzonen unrealistisch wäre, weil das Derby-Areal im Zentrum von Davos liege und dessen Ab- oder Rückzonung den Zielen der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 diametral zuwiderlaufen würde.

Dies entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Im Fall Silvaplana (BGE 140 II 25), auf den sich die Beschwerdeführer berufen, bejahte das Bundesgericht eine Verpflichtung zur gesamthaften Überprüfung der Bauzonen vor Einleitung des streitigen Quartierplanverfahrens, weil infolge der

Annahme der Zweitwohnungsinitiative mit einem erheblichen Rückgang der Wohnbaunachfrage zu rechnen war und es sich um ein peripher gelegenes, noch nicht vollständig erschlossenes und planungsrechtlich noch nicht baureifes Gebiet handelte, das für eine Redimensionierung in Betracht kam (E. 4.4 S. 31). Auch in den jüngsten Urteilen zur vorfrageweisen Überprüfung des Zonenplans im Baubewilligungsverfahren wurde betont, dass überdimensionierte Bauzonen allein nicht ausreichen, sondern Umstände hinzutreten müssen, die eine Redimensionierung gerade auch im Bereich der Bauparzellen als realistisch erscheinen lassen (BGE 144 II 41 E. 5.2 S. 46 mit Hinweisen; Urteil 1C 40/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 3, in: ZBI 119/2018 S. 308). Dies gilt - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer - schon für die erste Stufe der Überprüfung nach Art. 21 Abs. 2 RPG (vgl. BGE 144 II 41 E. 5.2 S. 46).

Im vorliegenden Fall hat das Verwaltungsgericht eine Ab- oder gar Auszonung des Quartierplangebiets zu Recht als unrealistisch erachtet, aufgrund von dessen zentraler Lage im Dorfzentrum, an der Hauptverkehrsachse, und den Vorgaben des RPG, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b; Art. 3 Abs. 3 lit. a bis, Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG). An diesen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung haben sich auch allfällig gebotene Redimensionierungen zu orientieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Rückzuzonen sind daher in erster Linie Gebiete in Rand- und Aussengebieten, insbesondere um Fruchtfolgeflächen zu erhalten und Natur und Landschaft zu schonen (vgl. Art. 15 Abs. 3 RPG).

3.2. Durfte das Verwaltungsgericht somit eine Verpflichtung zur Überprüfung der Bauzonengrösse verneinen, brauchte es sich zu den Modalitäten dieser Prüfung, insbesondere zur Ermittlung der Leerstandsquote, nicht mehr zu äussern.

4.

Die Beschwerdeführer 1 und 2 machen weiter geltend, der Quartierplan verletze die von der Gemeinde Davos erlassene Planungszone und damit Art. 27 RPG, weil er das noch zu erlassende kommunale Zweitwohnungsgesetz negativ präjudiziere. Die Gemeinde plane, Zweitwohnungen strenger zu reglementieren als auf Bundesebene geschehen, und wolle namentlich die Umwandlung von Hotelinfrastruktur in klassische Zweitwohnungen begrenzen. Vorliegend seien bewirtschaftete und unbewirtschaftete Zweitwohnungen geplant, wie sich insbesondere aus Ziff. 2.6 des Quartierplanberichts ergebe. Es gehe darum, Fakten zu schaffen, um nicht den strengeren Zweitwohnungsregeln zu unterliegen; diese Umgehung sei unzulässig.

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 weisen darauf hin, dass die Planungszone am 18. November 2016 abgelaufen und nicht verlängert worden sei.

4.1. Das Verwaltungsgericht hielt eine Umgehung bzw. negative Präjudizierung des künftigen kommunalen Zweitwohnungsgesetzes für ausgeschlossen, weil der streitige Quartierplan keine eigenen Nutzungsvorschriften enthalte, sondern auf die jeweils zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Normen der kommunalen Grundordnung verweise (vgl. Art. 15 QPV). Damit sei erst im Baubewilligungsverfahren, nach der zu jenem Zeitpunkt gültigen kommunalen Regelung, darüber zu entscheiden, ob und in welchem Ausmass Zweitwohnungen zulässig seien.

4.2. Dem ist zuzustimmen: Zwar werden im Richtprojekt bestimmte Nutzungen vorgesehen: Eine Hotelnutzung im Annexbau (Baufeld E), bewirtschaftetes Wohnen (hotelähnliche Nutzung) in den Baukörpern A-D entlang der Promenade und der Salzgäbstrasse sowie die Umnutzung des Hotels Derby zu Zweitwohnungen. Im Quartierplanbericht (Ziff. 2.6) wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nutzung im Quartierplan nicht abschliessend festgelegt werde. Rechtlich verbindlich sind denn auch nur die QP-Vorschriften. Diese sehen (in Art. 15) Folgendes vor:

"Nutzungsart und Nutzungsmass der im Beizugsgebiet befindlichen Bauten und Anlagen richtet sich nach den Vorgaben der kommunalen Nutzungsordnung (vor allem Baugesetz und Zonenplan). Für die Zweitwohnungen gelten die einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die zulässige Nutzung abschliessend geprüft."

Damit ist eine Umgehung künftiger Vorschriften zur Nutzung des Areals, insbesondere mit Bezug auf Zweitwohnungen, nicht zu befürchten.

4.3. Der Beschwerdeführer 2 macht geltend, die Zweitwohnungsnutzung sei für die Finanzierung und Realisierung des Projekts unentbehrlich, weshalb dieses mit einer allfällig strengeren Zweitwohnungsgesetzgebung hinfällig werde. Die Gemeinde und die Beschwerdegegner halten dem entgegen, dass in erster Linie touristisch bewirtschaftete (hotelähnliche) Zweitwohnungen geplant seien und diese im kommunalen Zweitwohnungsgesetz nicht eingeschränkt werden sollten. Wie es

sich damit verhält kann offenbleiben:

Ob das Richtprojekt wie geplant realisiert werden kann, gehört zum Risiko des Investors: Angesichts des klaren Wortlauts von Art. 15 QPV und der (jedenfalls bei Genehmigung des Gestaltungsplans bestehenden) Planungszone kann sich dieser nicht gestützt auf Treu und Glauben der Anwendung einer strengeren Zweitwohnungsgesetzgebung widersetzen oder eine Entschädigung von der Gemeinde wegen Wegfalls der Planungsgrundlage verlangen. Der vom Kleinen Landrat neu eingefügte Art. 23 QPV sieht überdies vor, dass der Quartierplan aufgehoben oder abgeändert werden kann, wenn innert fünf Jahren nach Rechtskraft kein Baugesuch für eine Gesamtüberbauung eingereicht oder von einer rechtskräftigen Baubewilligung innert Jahresfrist kein Gebrauch gemacht wird. Insofern besteht Gewähr dafür, dass die Planung und Überbauung an die künftige kommunale Zweitwohnungsgesetzgebung angepasst werden kann.

5.

Die Beschwerdeführer 1 und 3 erheben formelle und materielle Rügen im Zusammenhang mit der Bauberatung.

Die Bauberatung ist obligatorisch bei Quartierplänen (Art. 9 BauG/Davos) und bei Projekten, welche (wie das Richtprojekt) den Ausnützungsbonus nach Art. 121 BauG/Davos beanspruchen. Gemäss Art. 8 BauG/Davos wählt die Baubehörde eine ausgewiesene Fachperson als Bauberater; diese soll weder in der Gemeinde wohnhaft sein noch daselbst während ihres Auftragsverhältnisses Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen (Art. 8 BauG/Davos). Der Bauberater orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten (Art. 9 Abs. 1 BauG/Davos) und nimmt mit beratender Stimme Einsitz in der Baukommission (Art. 5 Abs. 2 BauG/Davos).

5.1. Die Beschwerdeführer 3 machen geltend, der Bauberater Marcel Liesch (bzw. die von ihm beherrschte Firma Liesch Ott Architekten AG) habe Aufträge für die Gemeinde durchgeführt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bau des Langlaufzentrums, weshalb er gemäss Art. 8 BauG/Davos nicht als Bauberater der Gemeinde hätte herangezogen werden dürfen. Diesen Einwand habe das Verwaltungsgericht ignoriert und damit das rechtliche Gehör verletzt.

Die Verletzung von Art. 8 BauG/Davos wurde von den Beschwerdeführern 3 erstmals in ihrer Replik vom 28. April 2017 vorgebracht, mit Verweis auf die Homepage der Firma Elkom AG, in der die Liesch Ott Architekten AG als Architektin des Kindergartens und des Langlaufzentrums der Gemeinde Davos genannt wurde. Die Gemeinde bestritt diese Behauptung und reichte eine Bestätigung der Elkom AG zu den Akten, wonach es sich um einen Irrtum handle: Tatsächlich habe das Büro Liesch Ott Architekten AG lediglich an der Vorbereitung der öffentlichen Ausschreibung des Totalunternehmerauftrags für Langlaufzentrum und Kindergarten mitgewirkt, nicht aber an Projektierung und Bau dieser Vorhaben. Dies wurde von den Beschwerdeführern 3 im weiteren Verfahren nicht bestritten, weshalb das Verwaltungsgericht keinen Anlass mehr hatte, die Rüge in seinem Entscheid zu behandeln. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt somit nicht vor.

Vor Bundesgericht bestreiten die Beschwerdeführer die Darstellung der Elkom AG nicht substantiiert bzw. legen nicht dar, inwiefern schon die eingeräumten Vorbereitungsarbeiten eine Verletzung von Art. 8 BauG/Davos darstellen.

5.2. Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, die Bauberatung habe inhaltlich nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt. Der Bericht des Architekten Marcel Liesch vom 21. Januar/31. Mai 2016 gebe nur die Inhalte einiger Bausitzungen wieder; daraus sei nicht ersichtlich, wie und in welcher Form die Bauberatung in die Quartierplanung eingeflossen sei und weshalb Nutzungsboni gewährt worden seien. Die "Beurteilung" des Quartierplans beschränke sich auf zwei nichtssagende Sätze. Die nachträgliche Stellungnahme des Bauberaters zu den Einsprachen vom 26. Juli 2016 habe diesen Mangel nicht heilen können. In Gebieten mit erhöhten Gestaltungsanforderungen genüge es nicht, den gesetzlich geforderten Bauberater nur beizuziehen, sondern er müsse auch darüber Rechenschaft ablegen, inwiefern das Projekt eine besonders gute Gestaltung aufweise.

Die Beschwerdeführerin 1 rügt in diesem Zusammenhang eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Verwaltungsgericht auf ihre Rüge nicht eingegangen sei.

Die Gemeinde Davos und die Beschwerdegegnerinnen sind der Auffassung, die Bauberatung habe in ausreichendem Mass stattgefunden; dies habe das Verwaltungsgericht zumindest implizit bestätigt.

5.2.1. Das Verwaltungsgericht erachtete alle Rügen im Zusammenhang mit dem Ausnützungsbonus nach Art. 121 BauG/Davos - darunter diejenige der ungenügenden Bauberatung - als unbegründet. Zumindest implizit schloss es sich in diesem Punkt der Argumentation der Gemeinde an. Diese hatte in ihrer Vernehmlassung ausführlich - unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (Urteil 1C 388/2009 vom 17. Februar 2010 E. 5) - dargelegt, dass es nicht Sache des Bauberaters sei, schriftliche Anweisungen für die Entwicklung des Richtprojekts zu geben oder gar dieses in

einem Gutachten zu würdigen. Wenn Marcel Liesch im Bericht vom 26. Juli 2016 dennoch eine detaillierte Begutachtung abgegeben habe, habe er sogar mehr getan als vom Gesetz verlangt sei.

5.2.2. Diese Erwägungen lassen keine Willkür erkennen.

In der Tat hat das Bundesgericht im Urteil 1C 388/2009 vom 17. Februar 2010 E. 5.2 (betreffend Bauberatung nach Art. 8 f. BauG/Davos) festgehalten, der Bauberater sei kein externer Sachverständiger, sondern gewähltes Mitglied der Baukommission, der an den Sitzungen mit beratender Stimme teilnehme. Er solle sein Fachwissen vor allem anlässlich der Baukommissionssitzungen mündlich einbringen. Das kommunale und kantonale Recht sehe nicht vor, dass der Bauberater Baugesuche im Auftrag der Baukommission oder der Baubehörde schriftlich begutachte (vgl. auch Urteil 1C 169/2017 vom 30. Juni 2017 E. 2.4 betr. Domat/Ems zu einer mündlichen Beurteilung des Bauberaters am Augenschein).

Vorliegend hat der Bauberater immerhin zwei schriftliche Berichte verfasst. Aus dem ersten (vom 21. Januar 2016) ergibt sich, dass er mehrere Besprechungen mit Bauherrschaft und Architekten durchgeführt und diese bei der Ausarbeitung der Pläne beraten hat. Insofern hat eine Bauberatung auch materiell stattgefunden. Im zweiten Bericht (vom 26. Juli 2016) beurteilte er das Projekt unter dem Blickwinkel von Art. 121 BauG/Davos und begründete, weshalb die ortsbauliche Einfügung in die Situation überzeuge. Dieser Bericht erfolgte noch vor dem Einsprache- und Genehmigungsentscheid des Kleinen Landrats und floss somit in dessen Beurteilung ein (vgl. Einsprache- und Genehmigungsentscheid S. 16 und 21). Er ermöglichte es auch den Beschwerdeführern, den Ausnützungsbonus in Kenntnis der für die Gemeinde ausschlaggebenden gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts sachgerecht anzufechten.

6.

Die Beschwerdeführer 3 machen geltend, der Ausnützungsbonus und andere Nutzungsprivilegien seien willkürlich erteilt worden, weil das Projekt die besonderen Gestaltungsanforderungen nach Art. 121 und Art. 121a BauG/Davos offensichtlich nicht erfülle.

Die einschlägigen Bestimmungen lauten:

Art. 121 Innerer Zentrumsbereich

1 Im Inneren Zentrumsbereich wird eine um einen Fünftel erhöhte Ausnützung gewährt, wenn das Projekt erhöhte Gestaltungsanforderungen erfüllt. Wird die erhöhte Ausnützung beansprucht, ist die Bauberatung obligatorisch.

2 Bauten mit einem Wohnanteil von 90 % oder mehr dürfen höchstens die Ausnützung der Zone für städtisches Wohnen beanspruchen.

3 Eingeschossige, geschlossene Bebauung (Zeilenbebauung) ist zulässig.

Art. 121a Quartiergestaltungsplan

1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen.

3 Bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und zueinander, können darin Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften in folgenden Bereichen festgelegt werden:

a) Die Gebäude- und Grenzabstände und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sind frei bestimmbar.

b) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäudehöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

4 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

6.1. Die Beschwerdeführer 3 legen anhand verschiedener Berechnungen, Grafiken und Fotomontagen dar, dass die Kumulation des Ausnützungsbonus gem. Art. 121 Abs. 1 BauG/Davos mit den von der Regelbauweise teilweise abweichenden Quartierplanvorschriften zu einer massiven Privilegierung des Richtprojekts führe. Dies sei im angefochtenen Entscheid nicht gewürdigt worden, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle.

Sie räumen indes selbst ein, dass ihre Unterlagen und Visualisierungen am Augenschein gezeigt und ins gerichtliche Protokoll aufgenommen, d.h. vom Verwaltungsgericht gehört wurden. Dieses erwähnt denn auch an verschiedenen Stellen seiner Erwägungen den Ausnützungsbonus (Auspützungsziffer von 1.5 statt 1, d.h. 18'000 m² anstatt 12'000 m² Bruttogeschossfläche), die Zulässigkeit von sechs (statt fünf) Geschossen, die Baulinie zur Promenade hin und die nach Zonenschema frei wählbaren Abstände zwischen den Gebäuden. Insofern war es sich der Privilegierung durchaus bewusst.

6.2. Die Beschwerdeführer 3 verweisen auf den bundesgerichtlichen Entscheid 1C 313/2015 vom 10. August 2016 E. 4.5, wonach für die Inanspruchnahme von Ausnützungsprivilegien eine besonders gute Gestaltung erforderlich sei, die über die für die Regelbauweise verlangte befriedigende Gesamtwirkung hinausgehe. Das Bundesgericht habe deshalb die Begründung, wonach das Projekt kein "Störfaktor" sei, als offensichtlich ungenügend und willkürlich erachtet. Im vorliegenden Fall sei analog zu entscheiden, habe das Verwaltungsgericht (S. 37 unten) doch schon das Fehlen einer "wesentlichen Beeinträchtigung" des Schutzziels genügen lassen.

6.2.1. Diese Rüge ist schon deshalb unbegründet, weil sich die zitierte Erwägung (E. 9d S. 36 ff.) nicht auf die besonderen Gestaltungsanforderungen nach Art. 121 BauG/Davos, sondern auf die Rücksichtnahme auf erhaltenswerte Bauten und Baugruppen gemäss Art. 112 Abs. 4 BauG/Davos bezieht. Das Verwaltungsgericht erwog, dass die erhaltenswerte Liegenschaft "Zauberberg" an der Salzgäbstrasse 5, die hoch oben in steiler Hanglage liege, durch das unterliegende Richtprojekt nicht tangiert werde, das gerade im hinteren Bereich keine ausserordentlich grossen Kubaturen vorsehe. Art. 112 BauG/Davos wolle verhindern, dass ein erhaltenswertes Gebäude komplett verbaut bzw. verstellt werde; davon sei das Richtprojekt weit entfernt.

6.2.2. Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zu Art. 121 BauG finden sich in E. 9b und 9c (S. 30 ff.). Dort hielt das Verwaltungsgericht fest, dass die Gestaltung des Richtprojekts, die dem Quartierplan zugrunde liege, "weit über die allgemeinen Gestaltungsvorgaben (...) hinaus" gehe und somit die erforderlichen erhöhten Gestaltungsanforderungen erfülle. Es stütze sich hierfür auf die städtebaulichen Überlegungen im Quartierplanbericht, die es als einleuchtend, umfassend und aussagekräftig dokumentiert qualifizierte, sowie auf seine Feststellungen am gerichtlichen Augenschein.

Das Verwaltungsgericht räumte ein, dass die neu geplanten Gebäudekomplexe deutlich höher gebaut würden als die heute dort stehenden Holzhäuser und Annexbauten, welche die im Zentrumsbereich zulässige Nutzung bei weitem nicht ausschöpften. Eine städtebauliche Nutzungskonzentration sei jedoch im Sinne einer raumplanerisch ausdrücklich erwünschten "verdichteten Bauweise" ein Gebot der Raumentwicklung. Es entstünden dennoch keine überdimensionierten oder protzigen Neubauten im Quartierplangebiet: Die Baufelder E und F orientierten sich an Höhe und Volumen des bestehenden Hotels. Auch entlang der Hauptstrasse (Promenade) entstünden keine aussergewöhnlich hohen oder voluminösen Neubauten. Zwar werde städtebaulich bewusst ein neuer Akzent gesetzt, das bestehende Umfeld werde jedoch in gestalterischer Hinsicht (aufgelockerte Überbauung mit grossem Innenhof) und in architektonischer Beziehung (ortstypische Flachdachkultur) bestmöglich berücksichtigt, weshalb sich das Vorhaben gut bis sehr gut ins bestehende Orts- und Landschaftsbild (städtisch dominierte Hauptverkehrsader entlang Promenade) einfüge. Von der Schaffung inakzeptabler Häuserschluchten könne bei diesem Umfeld keine Rede sein. Auch aus den Bildaufnahmen und verschiedenen

Visualisierungen vom Flachdach der Beschwerdeführer 3 aus ergebe sich, dass das Richtprojekt durchaus nicht als Fremdkörper erscheine. Es handle sich vielmehr um ein vorausschauend auf die zukünftige städtebauliche Siedlungsentwicklung entlang der bestehenden Hauptverkehrsachse (Promenade) ausgerichtete Projekt, dem sowohl raumgestalterisch als auch bauarchitektonisch ein hoher Qualitätsstandard zugesprochen werden könne und das sich damit eben auch gut ins bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen bzw. einordnen werde.

6.3. Die Beschwerdeführer 3 halten diese Erwägungen für willkürlich, weil das Verwaltungsgericht für die Integration des Bauprojekts auf die künftige Siedlungsentwicklung abgestellt habe, anstatt auf die nach Art. 121 BauG/Davos geforderte Einordnung in die bestehende Bausubstanz und die aktuelle Umgebung. Die gleiche unzulässige Bezugnahme auf eine hypothetische zukünftige Entwicklung liege dem Bericht des Bauberaters zugrunde, wonach das Richtprojekt "für die Zukunft von Davos" überzeuge.

Art. 121 Abs. 1 BauG/Davos spricht von "erhöhten Gestaltungsanforderungen", d.h. die Anforderungen liegen höher als für die Regelbauweise gemäss Art. 24 BauG/Davos. Nach dieser Bestimmungen sind Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Art. 121a Abs. 1 BauG verlangt die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft; weicht der Quartierplan gemäss Abs. 3 von den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften ab, muss er Gewähr bieten für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und zueinander. Diese Bestimmungen (insbesondere der Hinweis auf die "gewachsene Siedlung") sprechen für die Bezugnahme auf das bestehende Ortsbild. Andererseits bezweckt der Quartierplan gerade die Erneuerung und Verbesserung bestehender Quartiere (Art. 121a Abs. 1

BauG/Davos), weshalb es jedenfalls nicht willkürlich erscheint, bei der Beurteilung nicht nur das Bestehende, sondern auch raumplanerisch erwünschte städtebauliche Entwicklungen miteinzubeziehen, die vom geltenden Zonenplan zugelassen oder gar beabsichtigt sind.

Vorliegend bezog sich das Verwaltungsgericht auf vorhandene Bauten (Hotel Derby, erhaltenswerte Baute "Zauberberg") und Bauelemente (insbesondere die ortstypische Flachdachlandschaft), berücksichtigte aber auch die städtebaulich erwünschte Verdichtung im Inneren Zentrumsbereich, entlang der Promenade als Hauptverkehrsachse von Davos. Dies entspricht den Intentionen des Zonenplans: Mit der Aufnahme der Parzellen Nrn. 695 und 6305 in den "Inneren Zentrumsbereich" sollte die städtebaulich beabsichtigte und bereits begonnene verdichtete, geschlossene Bauweise im Bereich Parsennbahn bis Dischmastrasse fortgesetzt werden (Amtsbericht zur Landschaftsabstimmung vom 31. Oktober 2004, Ziff. 3.1.2 S. 8 f.). Diesen Intentionen liefe es zuwider, wenn sich das Richtprojekt an den entlang der Promenade vorbestehenden, zwei- bis maximal dreigeschossigen Bauten orientieren müsste, welche sogar die nach der Regelbauweise zulässige bauliche Ausnützung bei Weitem nicht ausschöpfen.

7.

Zu prüfen sind noch die lärmschutzrechtlichen Einwände der Beschwerdeführer 3. Diese machen geltend, das Derby-Areal sei nicht genügend erschlossen, weshalb Art. 24 Abs. 2 USG zur Anwendung gelange und die Planungswerte einzuhalten seien. Im Übrigen seien auch die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm gemäss Anhang 3 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) an den geplanten neuen Gebäuden überschritten, was Art. 22 USG verletze (unten E. 8 und 9). Schliesslich halte die geplante Tiefgarage (als neue ortsfeste Anlage) die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm (Anh. 6 LSV) nicht ein und sei daher nach Art. 25 USG unzulässig (unten, E. 10).

7.1. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, das Quartierplangebiet sei nur zu einem Drittel überbaut und nicht vollständig erschlossen, müssten doch wesentliche Elemente der Erschliessung für die geplante Überbauung noch erstellt werden (Vorfahrt Hotel, Tiefgaragenzufahrt, Werk-, Wasser-, Kanalisationsleitungen, etc.). Dies habe zur Folge, dass nicht nur die Immissionsgrenzwerte an den neuen Gebäuden einzuhalten seien (gemäss Art. 22 USG), sondern die Planungswerte (gemäss Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV). Die geplante Erschliessung sei nur zulässig, wenn durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil der Zone die Planungswerte eingehalten werden könnten. Diesen Vorgaben genüge der Quartierplan nicht, sehe er doch keinerlei aktive Lärmschutzmassnahmen vor.

Die Vorinstanz ging dagegen - in Übereinstimmung mit der Gemeinde und dem Lärmgutachten der Kuster+Partner AG vom 26. Mai 2016 (nachfolgend: Lärmgutachten Kuster) - davon aus, dass es sich beim Derby-Areal um eine bestehende, bereits erschlossene Bauzone handle, weshalb die Immissionsgrenzwerte massgeblich seien. Das BAFU schliesst sich dieser Auffassung in seiner Vernehmlassung an.

7.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt eine Bauzone als erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (BGE 117 Ib 308 E. 4a S. 314). Erforderlich ist somit die vollständige, der jeweiligen Nutzungszone angepasste Erschliessung (Grob- und Feinerschliessung), bei der mehr oder weniger nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen sind (BGE 123 II 337 E. 8c S. 355 f.).

Das Derby-Areal liegt im Zentrumsgebiet von Davos und ist locker überbaut (Hotel Derby mit Annexbau sowie zwei kleinere Bauten im Norden und Osten); der ehemalige Park des Sanatoriums bzw. Hotels wurde in der Vergangenheit als Curling-Natureisbahn verwendet und dient heute vor allem als Parkplatz. Das Gelände ist verkehrsmässig erschlossen (vgl. Gutachten Hartmann & Sauter, Verkehrserschliessung Areal Derby, Mai 2016, S. 3 "Ist-Zustand") und an die kommunale Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung angeschlossen. Insofern ist das Gebiet für die bisherige bauliche Nutzung ausreichend erschlossen.

Dagegen ist den Beschwerdeführern zuzustimmen, dass die bestehende Erschliessung für die im Quartierplan Derby vorgesehene verdichtete Überbauung nicht genügt. Der Quartierplan sieht denn auch nicht nur neue Hausanschlüsse vor, sondern verschiedene Änderungen und Ergänzungen der bestehenden Zufahrten (z.B. Ein- und Ausfahrt zur neuen Tiefgarage ab Salzgäbastrasse; neue bzw. verbreiterte Trottoirs an der unteren Salzgäbastrasse bzw. Promenade) und der Werkleitungen.

7.3. Fraglich ist, ob diese Modifikationen der Erschliessung dazu führen, dass Art. 24 Abs. 2 USG zur Anwendung kommt. Diese Frage ist zu verneinen:

Absatz 2 von Art. 24 USG wurde gleichzeitig mit Abs. 1 Satz 2 beschlossen, wonach die Umzonung

von Bauzonen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen gilt (USG-Revision vom 21. Dezember 1995, AS 1997 1155; zur Entstehungsgeschichte vgl. CHRISTOPH SCHAUB, Heute erschlossen, morgen nicht erschlossen? Lärmrechtliche Erschliessungsvoraussetzungen [Art. 24 Abs. 2 USG] bei Umnutzungen, URP 2002 718 ff. und S. 726). Der Gesetzgeber wollte die raumplanungsrechtlich erwünschte Umzonung bestehender Bauzonen auch in Gebieten ermöglichen, in denen die Planungswerte bereits überschritten sind, um zu verhindern, dass sich die Stadtzentren leeren und neue Nutzungen auf der grünen Wiese realisiert werden (AB 1995 N 2412, Votum Baumberger). Dieses Ziel würde in vielen Fällen verfehlt, wenn - wegen der mit der Umnutzung einhergehenden Anpassung der Erschliessung - Art. 24 Abs. 2 USG anwendbar wäre (SCHAUB, a.a.O., 724 ff.; so auch ALAIN GRIFFEL/HERIBERT RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Aufl., N. 8 zu Art. 24 USG; a.A. ROBERT WOLF, USG-Kommentar, 2. Aufl., N. 16 und N. 35 zu Art. 24 USG).

Eine restriktive Auslegung von Art. 24 Abs. 2 USG drängt sich auch unter Berücksichtigung der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 auf: Die erwünschte Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG) und die Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG) erfordern oft eine Anpassung der bestehenden Erschliessung. Wäre deshalb Art. 24 Abs. 2 USG anwendbar, könnten gerade Zentrumsgebiete, in denen (häufig) die Planungswerte überschritten sind, nicht weiter erschlossen und verdichtet überbaut werden.

Dies entspricht dem Entscheid 1A.21/2003 vom 29. September 2003 E. 5.2, wo das Bundesgericht zum Ergebnis gelangte, dass für die Verdichtung eines bestehenden Einfamilienhausgebiets auf dem Weg der Quartierplanung die Immissionsgrenzwerte nach Art. 24 Abs. 1 Satz 2 USG massgeblich seien. Zwar wurde im Entscheid nur Abs. 1 (und nicht Abs. 2) thematisiert; die Beschwerdeführer hatten aber unwidersprochen vorgebracht, dass die Erschliessung des Quartiers für die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht ausreiche (vgl. E. 5 erster Absatz).

Vorliegend soll ein bisher genügend erschlossenes Areal mittels Quartierplanung verdichtet werden, um die 2004 beschlossene Aufzonung (Zuweisung zum Inneren Zentrumsbereich) umzusetzen. Nach dem Gesagten darf dafür die bestehende Erschliessung geändert und ergänzt werden, ohne dass Art. 24 Abs. 2 USG zur Anwendung gelangt.

8.

Streitig ist weiter, ob der Quartierplan Art. 22 USG entspricht. Nach dieser Bestimmung dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, in lärmbelasteten Gebieten grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Art. 22 Abs. 1 USG) oder wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG).

Art. 22 USG bezieht sich seinem Wortlaut nach auf das Baubewilligungs- und nicht auf das Quartierplanverfahren. Die Vorinstanzen gingen jedoch zu Recht davon aus, dass bereits im Quartierplanverfahren nachgewiesen werden muss, dass es unter Einhaltung der Vorgaben des Quartierplans grundsätzlich möglich ist, die geplante Anlage so auszugestalten, dass sie den lärmrechtlichen Anforderungen entspricht.

8.1. Das Lärmgutachten Kuster kommt zum Ergebnis, dass bei den am stärksten vom Strassenlärm betroffenen Gebäuden C und A der Immissionspegel tagsüber im tiefstliegenden Wohngeschoss (Level 2) mit 67 dB (A) leicht über dem Immissionsgrenzwert (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) von 65 dB (A) und nachts im Bereich des IGW von 55 dB (A) liege. Es schlägt deshalb vor, Loggien mit einer absorbierenden Verkleidung vorzusehen, die zu einer Lärmreduktion von 3 dB (A) führen.

8.2. Die Beschwerdeführer 3 halten dies für unzulässig; sie verweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur sog. Lüftungsfensterpraxis (BGE 142 II 100 E. 4 S. 108 ff.) und zu Minergiebauten (Urteil 1C 331/2011 vom 30. November 2011 E. 7.3.2, in: URP 2012 S. 295; RDAF 2013 I S. 499), wonach die Belastungsgrenzwerte grundsätzlich in der Mitte aller offenen Fenster eingehalten werden müssen und passive Schallschutzmassnahmen, welche die Immissionen nur im Rauminnern reduzieren, keine baulichen und gestalterischen Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV darstellen. Loggien lägen - anders als Balkone - hinter der Bauflucht und damit innerhalb der Kubatur des Gebäudes.

8.3. Dem widerspricht das BAFU: Seines Erachtens können Balkone und Loggien den (nach Art. 39 Abs. 1 LSV massgeblichen) Pegel im offenen Fenster mindern, wenn sie gemäss den Vollzugshilfen 2.0 des Cercle Bruit "Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten" erstellt werden (dichter Anschlag der Brüstung, absorbierende Untersicht der Balkone; Lage der

Loggia parallel oder seitlich zur Lärmquelle mit einer Mindesttiefe von 2 m und einer Mindestfläche von 6 m²). Loggien und Balkone seien selbst keine lärmempfindlichen Räume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV, weshalb die Ermittlung der Lärmimmissionen nicht dort, sondern in der Mitte der offenen Fenster der dahinter liegenden Wohnräume zu erfolgen habe.

8.4. Dem ist zuzustimmen. Zu den lärmempfindlichen Räumen, in denen die Lärmbelastungswerte einzuhalten sind, gehören nach Art. 2 Abs. 6 LSV Räume in Wohnungen und Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Diese Regelung entspricht weitgehend derjenigen in Art. 3 lit. a der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) zu den Orten mit empfindlicher Nutzung, an denen die Anlagegrenzwerte einzuhalten sind. Nach ständiger Rechtsprechung stellen Balkone keine Orte mit empfindlicher Nutzung dar, sondern zählen zu den Aussenräumen (vgl. BGE 128 II 378 E. 6 S. 382 ff.; Urteil 1A.201/2002 vom 19. Mai 2003 E. 3). Loggien, die nach aussen offen sind, erfüllen dieselbe Funktion wie Balkone, d.h. sie ermöglichen einen Aufenthalt im Freien. Der Belastungspegel ist daher nicht an der Aussenseite der Loggien, sondern am Fenster des dahinter liegenden Raums einzuhalten, sofern dieser lärmempfindlich ist.

Aus BGE 142 II 100 ergibt sich nichts anderes: Dort wurde ausgeführt, dass der Schutz von Aussenräumen indirekt gewährleistet werde, wenn der Belastungsgrenzwert am offenen Fenster lärmempfindlicher Räume eingehalten werden müsse, weil dies bedeute, dass der Lärmpegel auch in der näheren Umgebung (Balkone, Vorgärten etc.) nur unwesentlich darüber liege (E. 3.7 S. 107). Dagegen wurde nicht gesagt, dass der Belastungsgrenzwert auch für Aussenräume (direkt) anwendbar sei.

Insofern erscheint der Vorschlag des Gutachters grundsätzlich geeignet, eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu verhindern. Dies genügt für das Quartierplanverfahren; Detailnachweise zur Platzierung und Ausgestaltung der Loggien und ihrer lärmindernden Wirkung werden im Baubewilligungsverfahren zu erbringen sein.

9.

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, der Strassenlärm sei im Gutachten Kuster fehlerhaft prognostiziert worden, weil er den im Verkehrsgutachten Hartmann & Sauter berechneten zusätzlichen Verkehr, der durch das Richtplanprojekt generiert werde, sowie die Verkehrszunahme von 5 % nicht berücksichtige, und deshalb zu Unrecht von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 6'500 Fahrten ausgehe statt von 7'050 gemäss Verkehrsprognose des Gutachtens Hartmann & Sauter vom Mai 2016. Dies führe dazu, dass der maximale Schallpegel nicht 67.8 dB (A) betrage, sondern 78.46 dB (A).

Das BAFU hält fest, dass Verkehrsprognosen naturgemäss mit beträchtlichen Unsicherheiten behaftet seien und es nicht beurteilen könne, welcher berechnete DTV-Wert besser zutreffe. Jedenfalls aber führe auch die aus lärmschutzrechtlicher Sicht vorsichtiger Prognose von 7'050 Fahrten nur zu einer Pegelzunahme von 0.3 dB (A) gegenüber dem Lärmgutachten und führe damit nicht zu einer Überschreitung der IGW.

Dies trifft zu: Da die Lärmpegel logarithmisch berechnet werden, ist die von den Beschwerdeführern vorgenommene lineare Hochrechnung des Lärmpegels unzulässig. Es ist deshalb mit dem BAFU davon auszugehen, dass sich der zugrundegelegte DTV im Ergebnis nicht auswirkt, weshalb die Sachverhaltsrüge der Beschwerdeführer nicht zu prüfen ist (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Soweit die Beschwerdeführer 3 erstmals in ihrer Stellungnahme zur Vernehmlassung des BAFU geltend machen, auch die im Gutachten Hartmann & Sauter zugrundegelegten Zahlen seien zu tief, weil im regionalen Richtplan Verkehr mit einem DTV von 8200 im Jahr 2012 gerechnet worden sei, ist dieses Vorbringen verspätet (vgl. oben, E. 2). Gleiches gilt, soweit erstmals der Pegelabzug Nacht K1 in Frage gestellt wird.

10.

Schliesslich machen die Beschwerdeführer 3 noch geltend, die geplante Tiefgarage für über 300 Fahrzeuge sei eine neue, lärm erzeugende Anlage, weshalb die von ihr allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten dürften (Art. 25 Abs. 1 USG). Aus dem Gutachten Kuster ergebe sich, dass der Planungswert für Industrie- und Gewerbelärm (ES III) gemäss Anhang 6 zur LSV an der Tiefgaragenein- und -ausfahrt nachts bereits erreicht werde, obwohl verschiedene Lärmquellen, wie Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage, Güterumschlag etc., noch nicht berücksichtigt worden seien. Dies lasse den Schluss zu, dass der Planungswert überschritten sein werde.

Das BAFU weist in seiner Vernehmlassung darauf hin, dass im Gutachten auch vorsorgliche lärm mindernde Massnahmen, wie z.B. das Anbringen von seitlichen absorbierenden Elementen bei der Tiefgarageneinfahrt, noch nicht einbezogen worden seien. Seiner Einschätzung nach sei es

grundsätzlich möglich, die geplante Anlage so auszugestalten oder zu betreiben, dass die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm eingehalten werden. Ein entsprechender detaillierter Nachweis sowie die Prüfung zusätzlicher vorsorglicher Massnahmen könne im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfolgt der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte im Baubewilligungsverfahren, wenn die Quartierplanung - mangels genügend detaillierter Angaben, z.B. zur Lage der Lüftungsschächte - noch keine Beurteilung zulässt (Urteil 1C 351/2008 vom 25. Februar 2009 E. 2.3). Es genügt, wenn die Einhaltung der Planungswerte möglich erscheint. Das Bundesgericht hat in diesem Punkt keine Veranlassung, von der Einschätzung der BAFU als Lärmfachstelle des Bundes abzuweichen.

11.

Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführer 3 ist nicht einzugehen, da sie den Begründungsanforderungen nicht genügen:

11.1. Vor Verwaltungsgericht hatten die Beschwerdeführer das Gutachten Hartmann & Sauter zur Verkehrserschliessung des Areals kritisiert, weil es auf der Basis einer Hotel- und Zweitwohnungsnutzung berechnet worden sei, die gemäss Quartierplan nicht verbindlich sei. Bei einer reinen Wohnnutzung würden das Verkehrsaufkommen und der Parkplatzbedarf in der Tiefgarage sehr viel grösser ausfallen.

Das Verwaltungsgericht hielt dem entgegen dass bei einer reinen Wohnnutzung der im Quartierplan gewährte Ausnützungs- und Geschossbonus (1.5 statt 1) nicht mehr beansprucht werden können, weshalb eine solche Nutzung wirtschaftlich keinen Sinn mache. Im Übrigen müsste die Bruttogeschossfläche diesfalls massiv verkleinert werden, was wiederum zu einem geringeren Verkehrsaufkommen führen würde.

Die Beschwerdeführer 3 kritisieren dies als "blauäugig", ohne sich indessen mit dem Ausnützungsbonus und seinen Konsequenzen für das Verkehrsaufkommen näher auseinanderzusetzen und darzulegen, inwiefern die Erwägungen des Verwaltungsgerichts offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich sind.

11.2. Streitig ist weiter die Einhaltung der kommunalen Anforderung an die Mindestbesonnung (Art. 26 BauG/Davos).

Das Verwaltungsgericht liess die Frage offen, weil die Unterschreitung der Mindest-Besonnungsdauer nur zur Folge hätte, dass der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 25 BauG/Davos zur Anwendung komme, d.h. die Grenzabstände nicht unterschritten werden dürften. Die Grenzabstände seien aber überall eingehalten.

Die Beschwerdeführer kritisieren die Auslegung von Art. 25 und 26 BauG/Davos wie auch die Berechnung des Mehrlängenzuschlags für das Richtprojekt, ohne indessen Willkür zu rügen bzw. darzutun. Auf ihre appellatorische Kritik ist daher nicht einzutreten.

12.

Nach dem Gesagten erweisen sich die Beschwerden als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG). Bei der Bemessung der Parteientschädigungen ist zu berücksichtigen, dass sich die Beschwerdegegnerin 1 mit der Antragsstellung begnügt hat und die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 gemeinsame Eingaben eingereicht haben. Die Gemeinde Davos hat sich in ihrer Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde am Verfahren beteiligt und hat daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 1C 695/2017, 1C 696/2017 und 1C 706/2017 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 12'000.-- werden den Beschwerdeführern 1-3 je zu einem Drittel (ausmachend je Fr. 4'000.--) auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführer 1-3 haben die Beschwerdegegnerin 1 je mit Fr. 500.-- (insgesamt Fr. 1'500.--) und die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 (gemeinsam) je mit Fr. 4'000.-- (insgesamt Fr. 12'000.--) für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen. Alle Beschwerdeführer haften solidarisch.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Davos, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Februar 2019

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Chaix

Die Gerichtsschreiberin: Gerber