

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.362 vom 19. Juli 2022

AG Verwaltungsgericht, 2022-07-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2021.362

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.362 du 19 juillet 2022

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.362 del 19 luglio 2022

Erwägungen

E. 3

a) Die A. AG hat B. sowie C. und D., X., die ihnen im Verfahren vor dem Regierungsrat entstandenen Parteikosten mit Fr. 6'000.– zu entschädigen. b) Der Gemeinderat X. hat B. sowie C. und D., X., die ihnen im Verfahren vor dem Regierungsrat entstandenen Parteikosten mit Fr. 4'000.– zu entschädigen.

- 3 - C. 1. Dagegen liess die A. AG am 29. September 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen, mit den Anträgen: 1. Der Beschluss des Regierungsrats Nr. 2021-000994 vom 25. August 2021 sei aufzuheben und die Baubewilligung des Gemeinderats X. vom

E. 3.1

Die obsiegenden Beschwerdegegner haben Anspruch auf den Ersatz ihrer Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht. Dem nicht anwaltlich vertretenen Regierungsrat steht ein solcher Anspruch gemäss § 29 VRPG nicht zu. Zu ersetzen sind den Beschwerdegegnern die Parteikosten anteilmässig, d.h. je hälftig von der Beschwerdeführerin und dem Gemeinderat X. (§ 33 Abs. 1 VRPG).

E. 3.2

In Verwaltungssachen bemisst sich die Parteientschädigung bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem Streitwert (§ 8a Abs. 1 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 [Anwaltstarif; SAR 291.150]), der sich im Falle von Beschwerden gegen eine Baubewilligung praxisgemäss auf 10 % der geschätzten Baukosten beläuft. Bei einer Bausumme von Fr. 6'670'000.00 und einem Streitwert von Fr. 667'000.00 beträgt der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 7'000.00 bis Fr. 22'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 5 Anwaltstarif). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 Anwaltstarif). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuern sind darin enthalten (§ 8c Anwaltstarif). Bei einem hohen Streitwert (über Fr. 100'000.00) kann die Entschädigung zu Lasten des Gemeinwesens um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 Anwaltstarif). Diese Bestimmung wäre im Übrigen aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Entschädigungen zugunsten des Gemeinwesens anwendbar (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2011, S. 247 ff.). Weil die Fragestellung vor Verwaltungsgericht auf die Einhaltung der Höhenvorschriften beschränkt und den Parteien aus dem vorinstanzlichen Verfahren bekannt war, fielen sowohl der mutmassliche Aufwand des Anwaltes der Beschwerdegegner als auch die Komplexität der Materie eher gering aus. Zwar musste sich der Anwalt der

Beschwerdegegner aus Gründen der prozessualen Vorsicht auch noch zu den weiteren, von ihnen ge-

- 18 - rügten Mängeln des Baugesuchs äussern, doch konnte er sich dabei vollumfänglich an den Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren orientieren. Es rechtfertigt sich daher, die Parteientschädigung der Beschwerdegegner auf das Minimum des dafür vorgegebenen Rahmens von Fr. 7'000.00 festzulegen. Davon hat die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegnern Fr. 3'500.00 zu ersetzen, während der auf den Gemeinderat X. entfallende hälftige Kostenanteil in Anwendung von § 12a Abs. 1 Anwaltstarif um 20% auf Fr. 2'800.00 herabzusetzen ist. Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 3.3

Als ausreichend erweisen sich hingegen mit der Vorinstanz die Anordnungen des Gemeinderats X. im Zusammenhang mit der geologisch-geotechnischen Kurzbegutachtung der G. AG vom 18. März 2014 (bei den kommunalen Akten). Indem diese Kurzbegutachtung in Ziff. 3.2 der Baubewilligung als verbindlich und zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurde, sind die darin enthaltenen Hinweise und

- 13 - Empfehlungen (zur Foundation und Ausbildung der untersten Geschosse, zur Baugrubensicherung, zum Aushub, zur Wasserhaltung, zur Trockenhaltung der unterirdischen Gebäudeteile und zur Dachwasserversickerung) von der Bauherrin zu beachten, auch wenn sie in den vom Gemeinderat formulierten Bedingungen und Auflagen nicht noch einmal enthalten sind.

E. 3.4

Auch die Bedenken der Beschwerdegegner hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung des Baugrundstücks können nicht geteilt werden. Gemäss Grundbuchauszug (bei den kommunalen Akten) sind zugunsten der Parzelle Nr. aaa verschiedene Fuss- und Fahrwegrechte eingetragen. Eines lastet auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc, ein zweites nur auf der Parzelle Nr. bbb und ein drittes auf den Parzellen Nrn. ddd und eee. Die genaue Lage dieser Wegrechte ist zwar nicht aus dem Grundbuchauszug ersichtlich, sondern müsste in den Grundbuchbelegen konsultiert werden. Bei der Parzelle Nr. ddd handelt es sich jedoch um eine Strassenparzelle (U-Weg), weshalb davon auszugehen ist, dass die wegberechtigten Bewohner der Parzelle Nr. aaa diese Strasse als Zu- und Wegfahrt zu der auf ihrer Parzelle geplanten Tiefgarageneinfahrt mitbenützen dürfen. Fussgänger finden über den auf der Parzelle Nr. aaa geplanten Fussweg Anschluss an den bestehenden asphaltierten Weg auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc, den die wegberechtigten Bewohner der Parzelle Nr. aaa ebenfalls mitbenützen dürfen (vgl. dazu die nachfolgenden Ausschnitte aus dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems [AGIS]; amtliche Vermessung und Luftbildaufnahme 2021). Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, weshalb die Parzelle Nr. aaa strassenmässig nicht genügend erschlossen sein sollte. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Tiefgarageneinfahrt und der Fussweg auf der Parzelle Nr. aaa als Anschluss an den U-Weg bzw. den asphaltierten Weg auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc erst noch gebaut werden müssen. Die betreffenden Erschliessungsanlagen auf der Parzelle Nr. aaa bilden ja gerade Bestandteil des umstrittenen Baugesuchs. Baureif ist ein Grundstück nach § 32 Abs. 1 lit. b BauG, wenn es erschlossen ist, das heisst, wenn namentlich eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, vorhanden sind oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden. [Ausschnitte aus dem Geoportal des Aargauischen

Geographischen Informationssysteme AGIS; amtliche Vermessung und Luftbildaufnahme 2021]

E. 3.5

Die Kritik der Beschwerdegegner hinsichtlich einer ungenügenden Vermessung der Pläne, namentlich was die Höhenkoten des massgebenden Terrains, aber auch der geplanten Gebäude anbelangt, ist teilweise berechtigt

- 14 - (vgl. dazu auch schon die Ausführungen in Erw. 2.3.2 vorne). Mit einem allfälligen neuen Baugesuch respektive einer Projektänderung wird die Beschwerdegegnerin aussagekräftigere und besser lesbare Pläne einzureichen haben. Der Verweis auf die Unterlagen eines früheren Baugesuchs (Höhenaufnahmen), die nicht mit den Unterlagen zum aktuellen Baugesuch öffentlich aufgelegt wurden, genügt dabei nicht.

E. 3.6

Zu Ortsbildschutzfragen äusserte sich der Gemeinderat X. in der Baubewilligung kaum, obwohl der Baubewilligungsbehörde aufgrund der Gemeindeautonomie (§ 106 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]) speziell bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt, in welchen die Rechtsmittelinstanzen nur zurückhaltend eingreifen dürfen (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.213 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/2.2 mit Hinweisen; vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 1C_252/2018 vom 25. Februar 2019, Erw. 4.3). Der Gemeinderat X. liess es jedoch beim Hinweis auf das Fachgutachten von F., dipl. Arch. ETH/SIA, vom 13. Februar 2020, leicht ergänzt am 15. Juli 2020 (bei den kommunalen Akten), und die darin enthaltene Feststellung (im Rahmen der Gesamtbeurteilung) bewenden, der geplante Bau verfüge über eine Architektur, die am Eingang von X. ein gutes Zeichen (Ziff. 2.7.2.4 der Baubewilligung). Er setzte sich nicht – wie in § 37 Abs. 1 BNO vorgesehen – im Einzelnen damit auseinander, wie sich das Bauvorhaben hinsichtlich Stellung, Grösse der Baukörper, Wirkung im Strassenraum und in der Landschaft, Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl, Farbe, Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Einfriedungen in die bauliche und natürliche Umgebung einordnet und ob die Bauten zur guten Gestaltung entlang der V.-Strasse im Sinne von § 10 Abs. 1 BNO beitragen, indem sie den Strassenraum räumlich fassen und die Vorplatzbereiche sorgfältig gestaltet werden. Zu diesen Fragen äusserte sich zwar das angeführte Fachgutachten teilweise, was jedoch den Gemeinderat nicht davon entband, seine eigene Sichtweise etwas ausführlicher zu begründen, allenfalls unter Bezugnahme auf die detaillierten Einschätzungen im Fachgutachten. Dabei muss man sich auch vor Augen halten, dass mit dem Fachbericht nach § 40 BauV nicht in erster Linie die Einordnung in das Ortsbild zu beurteilen, sondern eine Stellungnahme darüber abzugeben war, ob die Arealüberbauung eine gesamthafte bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht, was sich auch, aber nicht nur auf die gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild bezieht (vgl. § 39 Abs. 2 BauV). Die Vorinstanz ging im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort auf die Thematik Ortsbildschutz ein. Entsprechend gibt es keine vorinstanzlichen Ortsbildbeurteilungen, an welche das Verwaltungsgericht für die Überprüfung der Rechtmässigkeit

- 15 - der vorinstanzlichen Entscheide anknüpfen könnte. Der Umstand allein, dass das Bauvorhaben nicht das Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Baute aufweist, was die

Beschwerdegegner kritisieren, spricht per se noch nicht gegen eine gute Einordnung. Der Gemeinderat wird sich im Falle eines neuen Baugesuchs bzw. einer Projektänderung vertiefter mit Einordnungsfragen zu befassen haben.

E. 3.7

Zudem ist – wie die Beschwerdegegner zu Recht einwenden – nicht vollends klar, zu welchen Projekten Architekt F. jeweils Stellung genommen hat. Beim ursprünglichen Fachbericht vom 13. Februar 2020 lag dem Berichtersteller ein auf den 14. Januar 2020 datiertes Projekt vor, beim ergänzenden Fachbericht vom 15. Juli 2020 ein solches vom Juni 2020. Die im Recht liegenden Pläne datieren dagegen vom 16. September 2019 und wurden am 14. Januar 2020, am 14. April 2020 und am 10. und 23. Juni 2020 revidiert. Vom Gemeinderat X. genehmigt wurden im April und Juni 2020 revidierte Pläne. Eine einwandfreie Zuordnung ist unter diesen Aspekten nicht möglich.

E. 3.8

Das Lärmschutzgutachten der H. GmbH vom 4. Dezember 2019 (bei den kommunalen Akten) bildete gemäss der unbestritten gebliebenen Darstellung der Beschwerdegegner nicht Bestandteil der Auflageakten. Zwar gehört ein Lärmschutzgutachten nicht zu den obligatorischen Auflageakten gemäss § 51 Abs. 1 BauV. Wo es die Beurteilung eines Gesuchs erfordert, kann jedoch vom Gemeinderat oder der Abteilung für Baubewilligungen ein Lärmschutzgutachten verlangt werden (§ 51 Abs. 3 BauV). Hier lag das Lärmschutzgutachten schon vor der öffentlichen Planaufgabe vom 6. März bis 6. April 2020 vor. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb dieses Gutachten nicht mit den anderen Baugesuchsakten öffentlich aufgelegt wurde (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.2003.00030-K3 vom 15. Dezember 2003, Erw. II/3/b/aa). Dabei handelt es sich allerdings um einen Verfahrensfehler, der für sich genommen keine Aufhebung der Baubewilligung rechtfertigen würde, zumal die Beschwerdegegner nicht befugt sind, die Gehörsverletzung von Drittpersonen (potenziellen weiteren Einwendungsberechtigten) zu rügen, solange der Verfahrensfehler – wie hier – nicht dermassen schwer wiegt, dass er zur Nichtigkeit des angefochtenen Entscheids führen würde (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C_17/2021 vom 26. August 2021, Erw. 4.5, und 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018, Erw. 5.2; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.19 vom 23. November 2020, Erw. II/1.2, und WBE.2018.382 vom 13. Mai 2019, Erw. II/1). Die Beschwerdegegner selber sind vom Publikationsmangel nicht nachteilig betroffen. Im Übrigen beanstanden sie das Lärmschutzgutachten in inhaltlicher Hinsicht nicht und machen nicht geltend, das Bauvorhaben verletze Lärmschutzvorschriften. Die Abteilung für Baubewilligungen gelangte in der Zustimmungsverfügung

- 16 - vom 3. August 2020 zum Schluss, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) sowohl mit Bezug auf den Strassenverkehr als auch den Eisenbahnlärm eingehalten seien (Vorakten, act. 65, Rückseite). Dabei hat es sein Bewenden.

E. 3.9

Inwiefern eine im Grundbuch nicht gelöschte Anmerkung betreffend eine auf der Parzelle Nr. aaa bestehende, durch eine frühere (nicht mehr gültige) Baubewilligung bewirkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) und § 163 BauG (Arealüberbauung) der Rechtmässigkeit der vom Gemeinderat X. erteilten

streitgegenständlichen Baubewilligung entgegenstehen könnte, erschliesst sich aus den Ausführungen der Beschwerdegegner (Beschwerdeantwort, S. 15) nicht. Weil es sich beim neu bewilligten Bauvorhaben ebenfalls um eine Areal- überbauung handelt, dürfte die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschrän- kung weiterhin ihre Daseinsberechtigung haben, womit kein Anlass zu de- ren Löschung besteht. Andernfalls könnte der Gemeinderat die Löschung gestützt auf Art. 962 Abs. 2 ZGB jederzeit veranlassen, auch ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens. 4. Zusammenfassend sind die geplanten Mehrfamilienhäuser primär wegen Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe und Fassadenhöhen nicht be- willigungsfähig. Darüber hinaus dürfte die zulässige Ausnutzungsziffer nicht eingehalten sein. Offen und vom Gemeinderat zu wenig begründet ist die Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens. Weitergehende inhaltliche Mängel sind hingegen nicht erkennbar, wobei die Baueingabepläne vor allem im Hinblick auf die Bestimmung der Gesamthöhe ungenügend ver- massst sind und sich der Fachbericht zu den Vorzügen der Arealüberbauung zu wenig klar auf einen bestimmten Stand des Projekts bezieht. Die schon vom Regierungsrat (mit anderer Begründung) festgestellte Verletzung der Höhenvorschriften führt zur Abweisung der vorliegenden, sich im Ergebnis als unbegründet erweisenden Beschwerde. III. 1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Verfahrenskosten wer- den den Behörden aber nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfah- rensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Eine solche Privilegierung der Behörden findet bei den Par- teikosten nicht statt.

- 17 - Als obsiegende Parteien gelten die Beschwerdegegner und der Regie- rungsrat. Unterliegende Parteien sind die Beschwerdeführerin und der Ge- meinderat X. 2. Weil dem Gemeinderat X. weder schwerwiegende Verfahrensfehler noch Willkür in der Sache vorzuwerfen sind, sind die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten ausschliesslich von der unterliegenden Beschwer- deführerin zu tragen. 3.

E. 7

Dezember 2020 sei zu bestätigen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 2. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer). 2. Mit Beschwerdeantwort vom 25. Oktober 2021 stellte der Rechtsdienst des Regierungsrats im Namen des Regierungsrats Antrag auf kostenfällige Ab- weisung der Beschwerde. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Aktener- gänzung und Neubeurteilung an den Gemeinderat X. zurückzuweisen. Der Gemeinderat X. beantragte demgegenüber mit Protokollauszug zur Sitzung vom 1. November 2021 (Datum Postaufgabe: 5. November 2021) die Gutheissung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädi- gungsfolgen für die Beschwerdegegner. Die Beschwerdegegner beantragten mit Beschwerdeantwort vom 26. No- vember 2021, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, subeventualiter sei das Verfahren an die Vorinstanz zurückzu- weisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bau- herrin/Gemeinde X. 3. Im weiteren Schriftenwechsel ("Replik" des Gemeinderats X. vom 13. Dezember 2021; Repliken der A. AG vom 6. Januar 2022 [eigene Eingabe] und 14. Januar 2022 [Eingabe ihres Rechtsvertreters]; "Replik"- Verzicht der Beschwerdegegner vom 13. Januar 2022; Duplik des regierungsrätlichen Rechtsdiensts vom 8. Februar 2022; Duplik der Be- schwerdegegner vom 11. Februar 2022) hielten alle Beteiligten an ihren Anträgen fest. D. Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 19. Juli 2022 beraten und ent-

schieden.

- 4 - Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 2 BauV). Das Verwaltungsgericht ist folglich für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. 2. Die Beschwerdegegner begründen ihren Antrag, wonach auf die vorliegende Beschwerde nicht einzutreten sei, im Wesentlichen damit, dass die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren ungenügend vorgetragen und dadurch ihre Mitwirkungspflichten sowie den Grundsatz zu einem Verhalten nach Treu und Glauben verletzt habe. Ihre Stellungnahme zur Beschwerde der damaligen Beschwerdeführerin (= heutige Beschwerdegegner) an den Regierungsrat habe sich darin erschöpft, dass der Gemeinderat X. die Baubewilligung zu Recht erteilt habe und sie über die Opposition der Beschwerdegegner erstaunt sei, nachdem diese dem Bauprojekt an der Einigungsverhandlung sehr viel Wohlwollen entgegengebracht hätten. Wenn eine Partei die nach § 23 VRPG erforderliche Mitwirkung verweigere, sei die Behörde nicht verpflichtet, auf ein Begehren einzutreten. Diese Argumentation ist nicht stichhaltig. In der Tat ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin in den vorinstanzlichen Verfahren die ihr nach § 23 VRPG obliegende Mitwirkung verweigert haben sollte. Diese Mitwirkungspflicht bezieht sich auf die Feststellung des Sachverhalts. Weder der Gemeinderat X., der die von der Beschwerdeführerin nachgesuchte Baubewilligung gestützt auf ein aus seiner Sicht genügend dokumentiertes Baugesuch erteilt, noch der Regierungsrat, der sich bei seiner Entscheidung ausschliesslich auf die kommunalen und kantonalen Baugesuchsakten stützte und keine weiteren Sachverhaltsabklärungen traf, folglich die Baugesuchstellerin nicht zu ergänzenden Angaben und Belegen anhielt, haben der Beschwerdeführerin eine Verletzung ihrer Mitwirkungspflicht vorgeworfen respektive sie unter Androhung des Nichteintretens aufgefordert, ihr Baugesuch zu ergänzen. Die Einreichung einer Beschwerdeantwort mit Stellungnahme zu den Vorbringen der Gegenpartei gehörte selbstverständlich nicht zu den der Baugesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren obliegenden Mitwirkungspflichten. Sie hätte auch ganz auf eine Beschwerdeantwort verzichten können, ohne jede Nachteile/Rechtsverluste für das spätere Rechtsmittelverfahren vor dem Verwaltungsgericht. Eine

- 5 - Novenschanke wie sie in Art. 229 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) aufgrund der Eventualmaxime vorgesehen ist, kennt das von der Untersuchungsmaxime (§ 17) beherrschte VRPG nicht. Neue Tatsachen und Beweismittel können grundsätzlich jederzeit und in jedem Stadium des kantonalen Rechtsmittelverfahrens vorgebracht werden, solange der Streitgegenstand dadurch nicht unzulässig verändert wird. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde ans Verwaltungsgericht keine neuen Tatsachen und Beweismittel eingebracht. Sie beschränkt sich darauf, an ihrer Darstellung festzuhalten, dass nebst allen anderen einschlägigen Bauvorschriften auch die Höhenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde X. vom 2. Dezember 2015 eingehalten seien, und der gegenteiligen Sichtweise des Regierungsrats zu widersprechen. 3. Weitergehend geben die

Sachurteilsvoraussetzungen, insbesondere die offenkundig gegebene Beschwerdelegitimation, zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. 4. Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- und -überschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist hingegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). II. 1. Die streitbetroffene Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2 der Gemeinde X., Ortsteil Z., und weist eine Hanglage sowie eine Fläche von 2'552 m² auf. Wohn- und Gewerbezone sind gemäss § 10 Abs. 1 BNO unter anderem für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0,6, mit Erhöhungspotenzial um 15% auf 0,69 bei Arealüberbauungen, die Fassadenhöhe maximal 8 m, mit Erhöhungspotenzial um 3 m auf 11 m bei Arealüberbauungen und Verzicht auf ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss, und die Gesamthöhe maximal 12 m (§ 7 Abs. 1 und § 29 Abs. 2 und 3 BNO). Eine Höchstzahl (Voll-)Geschosse wird in der BNO nicht festgelegt, was zulässig ist. § 49 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) lässt den Gemeinden die Wahl, ob sie die Bauhöhe durch Bestimmung der zulässigen Höhe oder Geschosshöhen (oder beides) begrenzen wollen.

- 6 - Das umstrittene Bauvorhaben umfasst zwei Wohnhäuser (A und B), die durch einen mehrheitlich unterirdischen Gebäudetrakt ("Haus C") mit zwei Geschossebenen (1. und 2. UG), von denen das untere die Tiefgarage beherbergt, miteinander verbunden sind. Das Haus A verfügt über ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, die höhenversetzt sind. Das Haus B zählt ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Beide Wohnhäuser sind vertikal und teilweise auch horizontal gestaffelt. 2. 2.1. Die Vorinstanz gelangte im angefochtenen Entscheid, Erw. 2.2.2.2, zum Schluss, die beiden Wohnhäuser A und B seien an der Nordostfassade 13 m hoch und würden damit die zulässige Gebäudehöhe (richtig: Gesamthöhe) von 12 m um 1 m überschreiten. Die zulässige Fassadenhöhe von

E. 11

zum Zuge, welche die zulässige Fassadenhöhe von weniger als 9 m noch signifikanter überschreiten würde. Vergleichbar gestaltet sich die Ausgangslage beim Haus A, wo die tatsächliche Fassadenhöhe (Nordostfassade) unter Einbezug des ersten Obergeschosses sogar fast 10 m misst (vgl. Plan-Nr. 1906-09 "Nordwest-/Nordostfassaden" [Vorakten, act. 54]; Plan-Nr. 1906-08 "Schnitte A / B / C", Massstab 1:100 [Vorakten, act. 55]). Würde man stattdessen wegen einer geringeren Hangneigung als 10% wiederum auf die Gesamthöhe von auch hier 11 m abstellen, betrüge die Mehrhöhe gegenüber der zulässigen Fassadenhöhe von weniger als 9 m sogar über 2 m anstatt über 1 m. 2.3.4. Demnach hat der Regierungsrat zu Recht erkannt, dass das Bauvorhaben infolge Verletzung der einschlägigen Höhenvorschriften nicht bewilligungsfähig ist, und zwar durch Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe an den Nordostfassaden beider Häuser A und B um mindestens 0,5 m bzw. 1 m sowie durch Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe beim Haus B um mindestens 1 m. Im Übrigen wird die zulässige Fassadenhöhe zumindest beim Haus A auch durch die Abgrabungen auf praktisch der gesamten

- 12 - Fassadenlänge des massgebenden Terrains anschliessend an die Nordwestfassade um ca. 1 m überschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe findet sodann, wenn auch in etwas geringerer Masse, durch die Abgrabungen des massgebenden Terrains an der Südostfassade von Haus B statt. 3.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.