

BGer 1C 497/2020 vom 27. Juni 2022

Bundesgericht, 2022-06-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_497_2020

FR: TF 1C 497/2020 du 27 juin 2022

IT: TF 1C 497/2020 del 27 giugno 2022

Regeste

Baueinsprache | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerden betreffen dasselbe Bauprojekt und es werden inhaltlich weitgehend die gleichen Rechtsfragen aufgeworfen. Die Verfahren 1C_497/2020 und 1C_507/2020 sind deshalb zu vereinigen und die Sache ist in einem einzigen Urteil zu behandeln.

E. 2

Angefochten sind zwei kantonale letztinstanzliche Endentscheide in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 und Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 ff. BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführer nahmen an den vorinstanzlichen Verfahren teil und sind als direkte Nachbarn der Bauparzelle und Adressaten der angefochtenen Urteile gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden grundsätzlich einzutreten. Unzulässig ist der Antrag der Beschwerdeführer im Verfahren 1C_507/2020, dass auch die Baubewilligung der Gemeinde aufzuheben sei. Diese wurde durch das Urteil des Verwaltungsgerichts ersetzt (Devolutiveffekt) und gilt als inhaltlich mitangefochten (BGE 136 II 539 E. 1.2; 134 II 142 E. 1.4; je mit Hinweis).

E. 3.1

Einzugehen ist zunächst auf das Gesuch der Beschwerdeführer vom 4. Mai 2022, mit dem diese die Sistierung des Verfahrens 1C_507/2020 beantragen, bis das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden über ihr Revisionsgesuch vom 4. Mai 2022 rechtskräftig entschieden habe. Den Revisionsgrund sehen sie im Schreiben des Gemeindepräsidenten, des Gemeindevizepräsidenten und des Gemeindeschreibers an die Gemeinderatsmitglieder und Vorstandsmitglieder vom 19. April 2022. Diesem zufolge hat der Stiftungsrat der O._____ Stiftung anlässlich seiner Sitzung vom 13. April 2022 der Errichtung eines medizinischen Zentrums Klosters zugestimmt und den dafür notwendigen Kredit für Miet- und Amortisationskosten für die fixe Mietdauer von fünf Jahren genehmigt. Aus dem dem Sistierungsgesuch beigelegten Revisionsgesuch an das Verwaltungsgericht geht hervor, dass die Beschwerdeführer das im bundesgerichtlichen Verfahren umstrittene Bauprojekt infolgedessen als hinfällig erachten.

E. 3.2

Aus den Stellungnahmen der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde sowie dem jeweils beigelegten Schreiben der O._____ Stiftung vom 12. Mai 2022 geht zusammengefasst hervor, dass keine Umorientierung stattgefunden habe und es sich beim vorgesehenen medizinischen Zentrum lediglich um ein Provisorium handle. Aufgrund der prekären Situation im Bereich der hausärztlichen Versorgung in der Gemeinde Klosters sei diese Übergangslösung bis zur definitiven Verfügbarkeit des im bundesgerichtlichen Verfahren umstrittenen Bauprojekts unverzichtbar. Die Vorinstanz führt insbesondere aus, es sei nicht dargetan, ob und wie die Absichtserklärung der O._____ Stiftung vom April 2022 das im bundesgerichtlichen Verfahren umstrittene Bauprojekt beeinflussen solle. Prima vista gebe die von den Beschwerdeführern neu eingereichte Mitteilung der O._____ Stiftung nicht unmittelbar Anlass dazu, das angefochtene Urteil zu überprüfen, jedenfalls nicht solange die Bauherrschaft an ihrem Baugesuch festhalte. Eine für das strittige Bauprojekt bzw. dessen gerichtliche Beurteilung relevante neue Situation läge nach Ansicht des Verwaltungsgerichts erst dann vor, wenn das Baugesuch zurückgezogen würde oder eine (wesentliche) Projektänderung eingereicht würde. Beide Fälle dürften allerdings zur Gegenstandslosigkeit des bundesgerichtlichen Verfahrens führen.

E. 3.3

Gemäss Art. 125 BGG kann die Revision eines Entscheids, der den Entscheid der Vorinstanz bestätigt, nicht aus einem Grund verlangt werden, der schon vor der Ausfällung des bundesgerichtlichen Entscheids entdeckt worden ist und mit einem Revisionsgesuch bei der Vorinstanz hätte geltend gemacht werden können. Wegen dieses Verhältnisses zwischen der Revision vor der Vorinstanz und derjenigen vor Bundesgericht ist das ordentliche Verfahren vor Bundesgericht - auf Antrag hin - grundsätzlich zu sistieren. Nach einem reformatorischen Urteil des Bundesgerichts könnte das vorinstanzliche Urteil nämlich nicht mehr revidiert werden, weil es durch das bundesgerichtliche Urteil ersetzt würde, und eine Revision des bundesgerichtlichen Urteils selber wäre wegen der Regelung gemäss Art. 125 BGG nicht möglich. Die Sistierung dient dazu, dieser drohenden Verwirkung vorzubeugen (BGE 138 II 386 E. 7; Verfügung 2C_138/2020 vom 7. Mai 2020 E. 2.1.1; je mit Hinweisen). Erforderlich ist dabei, dass dem Sistierungsgesuch das Revisionsgesuch an die Vorinstanz beigelegt wird und aus diesem hervorgeht, dass effektiv Revisionsgründe geltend gemacht werden, die im für das Verfahren vor der Vorinstanz einschlägigen Erlass vorgesehen sind (es kann sich grundsätzlich bloss um Revisionsgründe handeln, die inhaltlich im Wesentlichen denjenigen von Art. 123 BGG entsprechen) und nicht bloss Kritik an den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz geübt wird, die (im Rahmen von Art. 97 und 105 BGG bzw. Art. 99 BGG) beim Bundesgericht selber vorgebracht werden kann. Nicht sistiert wird das bundesgerichtliche Verfahren, wenn das Revisionsgesuch trölerisch und allein auf Zeitgewinn bzw. Verfahrensverschleppung ausgerichtet erscheint oder wenn die Zulässigkeit des Revisionsgesuchs von vornherein ausgeschlossen werden kann (Urteil 9C_597/2020 vom 27. Oktober 2020; Verfügungen 2C_138/2020 vom 7. Mai 2020 E. 2.1.2; 5A_865/2016 vom 9. Juni 2017; zum Ganzen: BGE 144 I 208 E. 4.1; 138 II 386 E. 7; Verfügungen 2C_544/2018 vom 26. November 2018; 2C_1103/2015 vom 20. April 2016 E. 2.1; je mit Hinweisen).

E. 3.4

Die Beschwerdeführer berufen sich im Rahmen ihres Revisionsgesuchs an das Verwaltungsgericht auf den Revisionsgrund gemäss Art. 67 Abs. 1 lit. a des Gesetzes des Kantons Graubünden vom 31. August 2006 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG/GR;

BR 370.100). Demzufolge revidiert die Behörde, die zuletzt entschieden hat, rechtskräftige Entscheide von Amtes wegen oder auf Antrag, wenn die Partei nachträglich erhebliche Tatsachen oder Beweismittel entdeckt, deren rechtzeitige Beibringung ihr nicht möglich war. Mit dem Schreiben vom 19. April 2022 betreffend die Beschlussfassung des Stiftungsrats der O. _____ Stiftung vom 13. April 2022 bringen die Beschwerdeführer eine Tatsache vor, die erst nach Erlass des angefochtenen Urteils vom 2. Dezember 2019 entstanden ist und folglich ein echtes Novum darstellt. Ein solches ist mit Blick auf den in Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG/GR geregelten Revisionsgrund des Vorliegens von (unecht) neuen erheblichen Tatsachen und Beweismitteln, die unverschuldet nicht früher in das Verfahren eingebracht werden konnten, offensichtlich nicht zulässig (vgl. das den Kanton Graubünden betreffende Urteil 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 E. 3.2 mit Hinweisen). Das vor dem Verwaltungsgericht eingeleitete Revisionsverfahren erweist sich daher als von vornherein aussichtslos, weshalb das Gesuch der Beschwerdeführer um Sistierung des bundesgerichtlichen Verfahrens abzuweisen ist.

E. 4

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (vgl. BGE 146 II 111 E. 5.1.1 ; 141 I 49 E. 3.4 ; 137 I 1 E. 2.4). Soweit die Beschwerdeführer im Verfahren 1C_507/2020 - soweit ersichtlich erstmals - auf Art. 91 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG/GR; BR 801.100) in der bis zum 31. März 2019 geltenden Fassung verweisen und geltend machen, die Baubewilligung sei im Oktober 2018 erloschen, ohne in diesem Zusammenhang eine Verletzung von Bundesrecht, namentlich des Willkürverbots (Art. 9 BV), zu rügen, ist darauf nicht einzugehen.

E. 5

Die Beschwerdeführer im Verfahren 1C_497/2020 rügen in zweierlei Hinsicht eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz.

E. 5.1

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des

Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen).

E. 5.2

Die Beschwerdeführer monieren, es gehe nicht um die Überbauung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle Nr. 268, wie es mit Blick auf die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Urteil den Anschein mache, sondern der Baurechtsparzelle Nr. 4827. Inwiefern damit eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts im soeben dargelegten Sinn gegeben sein soll, die für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf. Vielmehr führen sie selber aus, vielleicht sei die Darstellung der Vorinstanz noch nicht aktenwidrig, aber doch unpräzise. Es ist daher nicht weiter auf dieses Vorbringen einzugehen.

E. 5.3

Eine klare Aktenwidrigkeit machen die Beschwerdeführer insoweit geltend, als die Vorinstanz in Erwägung 2.6 ihres Urteils festgestellt habe, der Vertreter der Gemeinde als Eigentümerin der Parzelle Nr. 268 könne die Zustimmung für das streitige Baugesuch gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG /GR erteilen, was er auch getan habe. Eine solche Zustimmung liege indes nicht vor. Die Vorinstanz hielt in Erwägung 2.6 ihrer Urteile fest: "Schliesslich gilt es in Übereinstimmung mit dem Vorbringen der Gemeinde zu bemerken, dass selbst bei Feststellung der Nichtigkeit des Baurechtsvertrages die formalen Bewilligungsvoraussetzungen für ein Baugesuch vorliegen würden, sodass darauf eingetreten werden könnte. Der Gemeindevorstand kann als Vertreter der Gemeinde als Eigentümerin der Parzelle Nr. 268 die Zustimmung für das streitige Baugesuch nach Art. 89 Abs. 3 KRG erteilen. Sie hat dies denn auch getan." Diese Erwägung der Vorinstanz ist somit nur im Fall der Feststellung der Nichtigkeit von Relevanz. Wie sich aus der nachfolgenden Erwägung ergibt, ist die Nichtigkeit vorliegend zu verneinen, weshalb offenbleiben kann, ob hier eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts im Sinne von Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG vorliegt und auch auf diese Rüge nicht einzugehen ist.

E. 6

Die Beschwerdeführer bringen vor, der Dienstbarkeitsvertrag vom 15. September 2016 sei von einem nicht zuständigen Organ (dem Gemeinderat) bewilligt und von einem ebenfalls nicht zuständigen Organ (dem Gemeindevorstand) umgesetzt worden. Damit liege ein klarer Verstoss gegen das Gewaltenteilungsprinzip vor und erweise sich der Dienstbarkeitsvertrag als nichtig.

E. 6.1.1

Gemäss Art. 21 der Verfassung der Gemeinde Klosters vom 14. Juni 1987 (GV/Klosters) ist die Urnengemeinde als oberstes Organ der Gemeinde unter anderem für die Bewilligung neuer einmaliger Ausgaben von mehr als Fr. 600'000.-- für den gleichen Gegenstand (Ziff. 3), die Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum bei Vertragswerten von über Fr. 600'000.--, unter Vorbehalt der Rechte der Bürgergemeinde (Ziff. 6), und die Verleihung von Sondernutzungs- und anderen Rechten zuständig, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäfts Fr. 600'000.-- übersteigt oder wenn es sich um bedeutende Tourismusanlagen und Energie- und

Rohstoffgewinnungsanlagen sowie Deponien handelt, die für eine längere Zeitdauer bestimmt sind (Ziff. 7). Demgegenüber ist der Gemeinderat gemäss Art. 27 GV/Klosters insbesondere zuständig für die Bewilligung neuer einmaliger, die Zuständigkeit des Vorstands übersteigende Ausgaben im Betrag von höchstens Fr. 600'000.-- für den gleichen Gegenstand (Ziff. 2), die Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum bei Vertragswerten von über Fr. 150'000.-- bis Fr. 600'000.--, unter Vorbehalt der Rechte der Bürgergemeinde (Ziff. 7), und für die Verleihung von Sondernutzungsrechten, welche die Dauer von 30 Jahren nicht übersteigen, und von anderen Rechten, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäfts zwischen Fr. 150'000.-- bis Fr. 600'000.-- liegt (Ziff. 9).

E. 6.1.2

Wie sich aus den kantonalen Akten ergibt, beschloss der Gemeinderat Klosters-Serneus am 25. August 2016: 1. Der Realisierung eines Ärzteentrums sowie Alterswohnungen bzw. Wohnungen für Betreutes Wohnen oder Wohnen mit Serviceleistungen auf der gemeindeeigenen Parzelle, Liegenschaft Nr. 268, bzw. auf der entsprechenden Baurechtsparzelle wird zugestimmt. 2. Der unter Ziffer E) des Berichts Nr. 16/2016 an den Gemeinderat aufgeführte Baurechtsvertrag zwischen der C._____ AG, U._____ (Gemeinde Klosters-Serneus), und der politischen Gemeinde Klosters-Serneus - insbesondere mit einer Baurechtsdauer von 30 Jahren und einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 8'515.-- - wird genehmigt. 3. Der Vorstand wird mit dem Vollzug dieses Geschäftes beauftragt. Der in Ziffer 2 genannte Bericht Nr. 16/2016 an den Gemeinderat vom 19. Juli 2016 betreffend "Ärztzentrum und Betreutes Wohnen Klosters - Genehmigung Baurechtsvertrag zwischen C._____ AG und Gemeinde" enthält unter Ziffer E) "Baurecht und Baurechtsvertrag" insbesondere den Wortlaut des abzuschliessenden Baurechtsvertrags. Am 15. September 2016 wurde zwischen der Gemeinde Klosters-Serneus, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindegemeinder, sowie der Beschwerdeführerin ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Die Gemeinde räumte damit ein Baurecht zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 268 ein für die Erstellung eines Neubaus mit Tiefgarage, Gemeinschaftsarztpraxis sowie Alterswohnungen. Unter Ziffer 2 ist - übereinstimmend mit Ziffer E) des Berichts Nr. 16/2016 an den Gemeinderat - Folgendes geregelt: Das Baurecht wird auf die Dauer von 30 Jahren ab Grundbucheintrag errichtet, d.h. es erlischt, falls bis dahin nicht eine Verlängerung zustande kommt. Die Parteien haben spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Baurechtes über den Heimfall oder einer Verlängerung des Baurechtes Verhandlungen aufzunehmen, wobei der Entscheid innert Jahresfrist zu fällen ist. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde das Baurechtsobjekt zu 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes übernehmen. Der Verkehrswert wird durch die kantonale Schätzungskommission oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt. Sollten sich keine wesentlichen Veränderungen im Umfeld der ärztlichen Versorgung sowie des Bedarfes an Alterswohnungen in der Gemeinde Klosters-Serneus geben und bietet die jeweilige Baurechtsnehmerin nach wie vor Gewähr zur Fortführung des Projektes, verpflichtet sich die Gemeinde zu einer entsprechenden Verlängerung des Baurechtes.

E. 6.2

Die Vorinstanz erwog, die Entscheidkompetenz des Gemeinderats sei sowohl im Bericht des Gemeindevorstands an den Gemeinderat als auch an der Sitzung des Gemeinderats vom 25. August 2016 angesprochen und diskutiert worden. Der Gemeindepräsident habe die

Höhe des Baurechtszinses und die Dauer des Baurechts als aus Sicht des Vorstands angemessen erachtet. Zwar hätten sich in der Debatte verschiedene Ratsmitglieder dahingehend geäußert, dass der Zins "relativ tief" sei. Allerdings könne unterstützt werden, dass die Gemeinde im Rahmen der Ausgestaltung der Zinshöhe indirekt einen öffentlichen Beitrag leiste, da es sich um eine notwendige und im öffentlichen Interesse liegende Infrastruktur handle. Es sei namentlich die Meinung vertreten worden, dass die Differenz zwischen den vorgeschlagenen Fr. 6.50 pro m² und einem möglichen "Maximalbaurechtszins" hier "höchstens einen kalkulatorischen Verlust" darstellen würde und dass das Projekt vom Gemeinderat verabschiedet werden könne. Zudem hätten mehrere Mitglieder des Gemeinderats nebst einem höheren Baurechtszins auch für eine längere Baurechtsdauer von beispielsweise 40 Jahren plädiert. In einem Votum sei die Frage aufgeworfen worden, ob eine Verlängerungsoption des Baurechtsvertrags nicht etwa Potential für rechtliche Einwände mit sich bringe. Sowohl der Vorschlag eines höheren Baurechtszinses als auch jener eines länger dauernden Vertrags sei unter explizitem Hinweis darauf erfolgt, dass dies eine Volksabstimmung erforderlich gemacht hätte, was als wünschenswert erachtet worden sei. Aus den Wortmeldungen gehe jedoch klar hervor, dass wenn den Vorschlägen nicht gefolgt würde, nur ein freiwilliges Referendum gelten würde und eine Urnenabstimmung gerade nicht vorgeschrieben wäre. Aus der gesamten Debatte könne abschliessend abgeleitet werden, dass sich die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte jedenfalls einig darüber schienen, dass die verfassungsmässige Kompetenzordnung zwar ausgeschöpft, aber noch eingehalten werde. Gegen den Beschluss habe sich in der Folge niemand zur Wehr gesetzt. Damit sei der allfällige dem Gemeinderatsbeschluss anhaftende Mangel - sollte es denn einer sein, was hier offengelassen werden könne - nicht offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar. Zudem wäre durch die Annahme der Nichtigkeit die Rechtssicherheit ernsthaft gefährdet. Damit fehlten bereits zwei der drei kumulativen Voraussetzungen und eine Nichtigkeit falle ausser Betracht. Der geltend gemachte Fehler mache den Gemeinderatsbeschluss nicht nichtig, sondern bloss anfechtbar, und hätte deshalb mittels Anfechtung im Rahmen einer Stimmrechtsbeschwerde vorgebracht werden müssen. Dies sei nicht erfolgt, weshalb die Rüge hier verspätet sei und nicht weiter darauf eingegangen werden könne.

E. 6.3

Die Beschwerdeführer bringen dagegen vor, ausgehend vom vereinbarten Baurechtszins von Fr. 6.50 pro m² resultiere ein Bodenpreis, der weit unterhalb dessen liege, was als vertretbar bezeichnet werden könne. Mit der Vereinbarung eines nicht marktüblichen Zinses habe der Gemeinderat eine Ausgabe getätigt, die aufgerechnet auf die Baurechtsfläche von 1'310 m² und die Vertragsdauer von 30 Jahren einen Betrag von Fr. 1.4 Mio. ergebe, was seine in Art. 27 Ziff. 2 GV/Klosters vorgesehene Ausgabenkompetenz um mehr als das Doppelte überschreite. Hinzu komme, dass die Verleihung von Sondernutzungsrechten nur dann zulässig sei, wenn die Dauer von 30 Jahren nicht überschritten werde und die finanzielle Tragweite des Geschäfts für die Gemeinde zwischen Fr. 150'000.-- und Fr. 600'000.-- liege. Zwar sei der Baurechtsvertrag auf 30 Jahre beschränkt. Jedoch habe der Gemeinderat die Gemeinde verpflichtet, den Baurechtsvertrag zu verlängern, sofern keine wesentlichen Veränderungen im Umfeld der ärztlichen Versorgung sowie des Bedarfs an Alterswohnungen in der Gemeinde vorlägen und die Beschwerdegegnerin nach wie vor Gewähr für die Fortführung des Projekts biete. Darauf könne die Gemeinde keinen Einfluss nehmen. Sofern keine Verlängerung erfolge, trete der Heimfall ein. Diesfalls habe die Gemeinde das Baurechtsobjekt zu 60 % des dannzumaligen

Verkehrswerts zu übernehmen, wobei der Verkehrswert durch die kantonale Schätzungskommission ermittelt werde. In Anbetracht der im Baugesuch angegebenen Baukosten werde die Heimfallentschädigung dannzumal mehrere Millionen Franken betragen, womit die finanzielle Tragweite des Geschäfts um ein Mehrfaches über dem Betrag von Fr. 600'000.-- liege. Einen Heimfall könne die Gemeinde nicht verhindern. Ein derartiger Baurechtsvertrag hätte aufgrund der finanziellen (Ausgabe von über Fr. 600'000.--) und der zeitlichen (Dauer von mehr als 30 Jahren) Tragweite zwingend durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Urne genehmigt werden müssen; die Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Gemeinderat sei unzureichend. Wie sich aus dem Protokoll der Beratungen des Gemeinderats ergebe, habe er vor allem aus Zeitgründen auf die Durchführung einer Volksabstimmung verzichtet und seine Kompetenzen bewusst überschritten.

E. 6.4

Unbestritten ist, dass der Beschluss des Gemeinderats vom 25. August 2016 nicht angefochten wurde und im vorliegenden Verfahren einzig eine allfällige Nichtigkeit dieses Beschlusses relevant wäre, die jederzeit und von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden von Amtes wegen zu beachten ist und auch im Rechtsmittelverfahren festgestellt werden kann (vgl. BGE 147 III 226 E. 3.1.2; 145 IV 197 E. 1.3.2; 144 IV 362 E. 1.4.3; 138 II 501 E. 3.1; 133 II 366 E. 3.1; je mit Hinweisen).

E. 6.4.1

Entscheide sind nur nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er sich als offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar erweist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit. Als Nichtigkeitsgründe kommen vorab die funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht (BGE 147 III 226 E. 3.1.2; 145 III 436 E. 4 S. 438; 139 II 243 E. 11.2 ; 137 I 273 E. 3.1; 133 II 366 E. 3.2; je mit Hinweisen). Nichtigkeit ist somit nicht leichthin anzunehmen (BGE 130 II 430 E. 3.3). Entgegen der von einem Teil der Beschwerdeführer vertretenen Auffassung ist ein von einer unzuständigen Behörde erlassener Beschluss nicht im Sinne eines allgemeinen Grundsatzes per se nichtig. Vielmehr müssen auch diesfalls die drei genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein (vgl. BGE 136 II 489 E. 3.3; Urteile 1B_92/2021 vom 31. Mai 2021 E. 2.4; 2C_387/2018 vom 18. Dezember 2018 E. 3.2; 6B_120/2018 vom 31. Juli 2018 E. 2.5; 9C_320/2014 vom 29. Januar 2015 E. 4; 2C_487/2012 vom 2. April 2013 E. 1.2.2; je mit Hinweisen).

E. 6.4.2

Die Zuständigkeit des Gemeinderats Klosters-Serneus, den Baurechtsvertrag zu genehmigen, liegt hier nicht auf der Hand. Ebenso wenig ist aber offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar, dass der Gemeinderat für die Genehmigung des Baurechtsvertrags nicht zuständig gewesen sein soll, scheint doch nicht einmal restlos klar, welche seiner in Art. 27 GV/Klosters geregelten Zuständigkeiten er überhaupt überschritten haben soll. Was die Dauer des Baurechts und die Heimfallentschädigung betrifft, sollte das Baurecht gemäss dem im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorgelegenen Vertragstext auf die Dauer von 30 Jahren errichtet werden, was der Gemeinderat in Ziffer 2 seines Beschlusses vom 25. August 2016 explizit festhielt (vgl. oben E. 5.1.2) und auch nach Auffassung der

Beschwerdeführer noch in seinem Zuständigkeitsbereich liegt. Sodann erfolgt weder die Verlängerung des Baurechts noch die Übernahme des Baurechtsobjekts automatisch, sondern haben die Parteien vorgängig Verhandlungen aufzunehmen. Weiter ist die Verlängerung des Baurechts an Bedingungen geknüpft und nicht eindeutig, wie die "Kann-Formulierung" im Zusammenhang mit der Übernahme des Baurechtsobjekts zu verstehen ist. Erst recht liegt mit Blick auf die als zu tief gerügte Höhe des Baurechtszinses kein offensichtlicher oder zumindest leicht erkennbarer Mangel vor; sehen die Beschwerdeführer diesen doch darin, dass in der Differenz zu einem ihres Erachtens angemessenen Baurechtszins eine Ausgabe bestehe, welche die Zuständigkeit des Gemeinderats übersteige. Schliesslich hätte gemäss den vorinstanzlichen Erwägungen unbestrittenermassen die Möglichkeit bestanden, den Gemeinderatsbeschluss vom 25. August 2016 mit Stimmrechtsbeschwerde anzufechten, was jedoch nicht erfolgt sei. Zu Recht spielte für die Vorinstanz dabei keine Rolle, dass nur einer der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren stimmberechtigt und damit zur Stimmrechtsbeschwerde legitimiert gewesen wäre. Dass dies in Konstellationen wie der vorliegenden nach Auffassung der Beschwerdeführer dazu führen könne, dass fehlerhafte Entscheide mangels Rechtsmittellegitimation rechtskräftig würden, ist hinzunehmen (vgl. z.B.: BGE 139 II 243 E. 11.2). Es hätte eine unerträgliche Rechtsunsicherheit zur Folge, wenn jeder mangelhafte Entscheid nichtig wäre (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1089). Somit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den dem Gemeinderatsbeschluss allenfalls anhaftenden Mangel als nicht offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar erachtete und die Nichtigkeit des Gemeinderatsbeschlusses in der Folge verneinte.

E. 6.4.3

Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör rügen (Art. 29 Abs. 2 BV), da sich die Vorinstanz mit der monierten Dauer des Baurechts sowie der Heimfallentschädigung und der Höhe des Baurechtszinses nicht auseinandergesetzt habe, ist Folgendes festzuhalten: Die Vorinstanz hat explizit offengelassen, ob der Gemeinderat für die Genehmigung des Baurechtsvertrags zuständig gewesen war und kam zum Schluss, selbst wenn dem Gemeinderatsbeschluss dieser Mangel anhaften würde, würde sich dieser nicht als offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar erweisen und sei die Nichtigkeit damit zu verneinen. Für die Vorinstanz bestand daher gar keine Veranlassung, sich mit den gerügten Mängeln im Einzelnen auseinanderzusetzen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör oder eine in diesem Zusammenhang ebenfalls geltend gemachte formelle Rechtsverweigerung ist daher zu verneinen.

E. 7

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, das geplante Gesundheitszentrum mit einer Gemeinschaftsarztpraxis, einem Stützpunkt für die Rettungs- und Spitex-Dienste sowie 22 Alterswohnungen sei in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenwidrig.

E. 7.1

Gemäss Art. 22 RPG (SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, also zonenkonform sind (Abs. 2 lit. a). Nach Art. 28 KRG /GR sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und

Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind (Abs. 1). In Art. 22 des Baugesetzes der Gemeinde Klosters-Serneus vom 28. November 1993 (BG/Klosters-Serneus) ist vorgesehen, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt ist. Gegenüber angrenzenden Zonen gilt ein Grenzabstand von 2.50 m sowie ein Gebäudeabstand von 5 m. Für die Gebäudehöhe wird nach Massgabe der jeweiligen Vorschrift des EGzZGB verfahren. Ausnahmen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn sind zulässig. Da die Zonenkonformität durch das kantonale bzw. kommunale Recht geregelt wird, gilt für das Bundesgericht diesbezüglich die Willkürkognition (vgl. oben E. 4; Urteile 1C_548/2020 vom 15. November 2021 E. 3.1; 1C_612/2020 vom 1. April 2021 E. 2.4).

E. 7.2.1

Den angefochtenen Urteilen ist zu entnehmen, gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung seien Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich zonenkonform, wenn sie in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Alters- und Pflegeheimen stünden oder über Gemeinschaftsräumlichkeiten verfügten. Die Erstellung solcher Wohnungen in oder unmittelbar bei einem Alters- und Pflegeheim entspreche einem neuen Trend in der Betagtenversorgung. In Bestätigung und Fortsetzung dieser Rechtsprechung könne festgehalten werden, dass Alterswohnungen generell im öffentlichen Interesse stünden. Bezogen auf den vorliegenden Fall erwog die Vorinstanz, die geplanten Wohnungen eigneten sich als Alterswohnungen bzw. Wohnungen für Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Der Bedarf an solchen Wohnmöglichkeiten mit besonderen, auf das Alter bzw. den Gesundheitszustand ausgerichteten Dienstleistungen sei aufgrund der demografischen Entwicklung und der zunehmend höheren Lebenserwartung notorisch und durch die Beschwerdegegnerin wie auch durch die Gemeinde genügend nachgewiesen. Es bestehe sodann ein verfassungs- und gesetzmässiger Auftrag bezüglich des altersgerechten und allgemein betreuten Wohnens. Weiter stünden die geplanten Wohnungen in einem sehr engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem unmittelbar benachbarten Alters- und Pflegeheim. Die O. _____ Stiftung, die das Alters- und Pflegeheim führe, werde auch die Wohnungen vermieten und betreuen. Die Gefahr, dass diese stattdessen an Dritte vermietet würden, könne aufgrund der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und den Abmachungen zwischen der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin sowie der O. _____ Stiftung vernachlässigt werden. Der erforderliche Konnex sei klar dargetan und ein qualifiziertes öffentliches Interesse damit grundsätzlich gegeben.

E. 7.2.2

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz habe Art. 22 BG/Klosters-Serneus lediglich unter dem Blickwinkel des Willkürverbots geprüft, womit eine formelle Rechtsverweigerung vorliege. Die Vorinstanz verwies im Zusammenhang mit ihrer Überprüfungsbefugnis auf die Gemeindeautonomie und hielt fest, die Kognition des Verwaltungsgerichts beschränke sich dabei praktisch auf eine Willkürprüfung. Es könne nur dann eingreifen, wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweise oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstosse. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie nicht so weit gehen, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine

solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV und bei Anwendung von Vorschriften des Raumplanungsgesetzes mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre. Die kommunale Behörde überschreitet den ihr durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52 E. 3.6). Auch wenn sich die Vorinstanz mithin Zurückhaltung aufzuerlegen hatte, war ihre Überprüfungsbefugnis nicht "praktisch auf eine Willkürprüfung" beschränkt. Nachdem die Beschwerdeführer jedoch nicht aufzeigen, inwiefern sich die Vorinstanz tatsächlich auf eine blosser Willkürprüfung beschränkt hätte und dies mit Blick auf die Erwägungen in den angefochtenen Urteilen auch nicht ersichtlich ist, ist auf diese Rüge nicht weiter einzugehen.

E. 7.3.1

In der Sache machen die Beschwerdeführer geltend, es sei nicht bloss abstrakt zu prüfen, ob ein öffentliches Interesse im Sinne von Art. 22 BG/Klosters-Serneus bzw. Art. 28 KRG /GR gegeben sei. Vielmehr sei in einem ersten Schritt zu klären, ob überhaupt ein Bedarf an solchen Alterswohnungen bestehe. Einen entsprechenden Nachweis habe die Gemeinde, trotz der weit gefassten Umschreibung des Endnutzercircles, nicht erbringen können. Es fehle somit an einem öffentlichen Interesse, das auch durch eine notorische Nachfrage nach solchen Wohnungen, allgemein formulierte Leitbilder des Kantons oder der Gemeinde sowie Schreiben von Regierungsräten nicht begründet werden könne. Noch mehr ins Gewicht falle sodann die unterlassene Prüfung des Bedarfs an der Gemeinschaftsarztpraxis, bestehe doch weder ein Ärztemangel noch eine Überalterung. Ausserdem wolle nur eine bestehende Arztpraxis ihren Standort in die geplante Baute verlegen. Indem die Vorinstanz das öffentliche Interesse am Bauprojekt dennoch bejaht habe, habe sie in krasser Weise gegen Art. 22 BG/Klosters-Serneus und Art. 28 KRG /GR verstossen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist nicht im Baubewilligungsverfahren bzw. im Rahmen der Zonenkonformität zu prüfen, ob überhaupt ein Bedarf an der geplanten Baute besteht. Vielmehr hat dies Gegenstand vorgängiger Abklärungen, namentlich im Planungsverfahren, zu sein. Die Zuweisung der betroffenen Parzelle zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bemängeln die Beschwerdeführer vorliegend jedoch nicht. Das von ihnen zitierte Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern V 03 8 vom 26. Juni 2003 betreffend Enteignung (Dienstbarkeit/Baubeschränkung) führt zu keinem anderen Schluss: Nachdem das Verwaltungsgericht im Sinne eines Zwischenergebnisses festgehalten hat, dass in der Zone für öffentliche Zwecke zonenkonform "Alterswohnungen" realisiert werden sollten, erwog es: "Die Beschwerdeführer halten das öffentliche Interesse an der Realisierung entsprechender Alterswohnungen zurzeit nicht für ausgewiesen. Wie es sich damit verhält, braucht hier indes nicht in umfassender Weise erwogen zu werden, denn im vorliegenden Enteignungsverfahren bleibt grundsätzlich kaum Raum für eine umfassende akzessorische Prüfung der Zonenzuweisung des Baugeländes zur Zone für öffentliche Zwecke.", und abschliessend: "Die Zonenzuweisung ihrerseits ist [...] rechtsbeständig und braucht in diesem Verfahren nicht mehr in Frage gestellt zu werden. Damit erübrigen sich in diesem Verfahren weitere Überlegungen zum Bedarf an Alterswohnungen." Es ist demnach nicht zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz im vorliegenden Baubewilligungsverfahren bzw. im Zusammenhang mit der Prüfung der Zonenkonformität mit dem Bedarf an Alterswohnungen und der Gemeinschaftsarztpraxis nicht vertieft auseinandergesetzt hat. Auf die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführer ist aus den genannten Gründen

auch hier nicht einzugehen.

E. 7.3.2

Rechtsprechungsgemäss sind Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse Bauwerke, die - ungeachtet ihres Eigentümers - im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. Zu denken ist dabei an Schulhäuser, Spitäler, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime etc. sowie an Bauten privater Bauherren, wie etwa Schwimmbäder, Tennisanlagen, Schrebergärten und Pfadfinderheime (Urteil 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 2.4, in: ZBl 113/2012 S. 371). Angesichts ihrer Zweckbestimmung und insbesondere ihres engen funktionalen Zusammenhangs zu den erwähnten Alters- und Pflegeheimen sind Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ohne Weiteres zonenkonform (Urteil 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 5.4.2; vgl. auch ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl. 2017, N. 2 zu Art. 77 BauG/BE).

E. 7.3.3

Die Vorinstanz hielt in den angefochtenen Urteilen fest, dass die geplanten Wohnungen als Alterswohnungen bzw. Wohnungen für Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen geeignet seien. Zudem stünden sie in einem sehr engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem unmittelbar benachbarten Alters- und Pflegeheim. Die zwei Bauten würden auf Nachbarsparzellen stehen und gemäss Konzept des geplanten Gesundheitszentrums seien nebst den Alterswohnungen mit Serviceangebot auch die Arztpraxen und der Stützpunkt für die Rettungs- und Spitex-Dienste wesentliche Bestandteile, die eine Zusammenarbeit und Koordination mit dem Alters- und Pflegeheim stark nahelegten, wenn nicht gar voraussetzten. Dies wiederum sei durch den Umstand, dass die O._____ Stiftung sowohl das Alters- und Pflegeheim führe als auch die Wohnungen vermieten und betreuen werde, umso wahrscheinlicher und auch sichergestellt. Zusammen könne so ein eigentliches Betagten- bzw. Gesundheitszentrum entstehen und der bestehende Betrieb mit einem umfassenden Angebot erweitert werden, wobei das besondere Augenmerk auf den nahtlosen und bedarfsgerechten Übergang von einer individuellen Wohnmöglichkeit über Serviceleistungen bis hin zu einem Eintritt in das Alters- und Pflegeheim liege. Die durch die Gemeinde vorgegebenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen seien taugliche Mittel, um eine zweckwidrige Nutzung soweit möglich zu verhindern. Die Beschwerdegegnerin habe die ausschliessliche Nutzung der geplanten Baute als Alterswohnungen und Gesundheitszentrum unter Ausschluss der Möglichkeit des Stockwerkeigentums akzeptiert, einschliesslich aller damit einhergehenden Verfügungsbeschränkungen. Die Baubewilligung sei zudem mit der Auflage versehen, die Mindestanforderungen einzuhalten, die das kantonale Gesundheitsamt im Merkblatt "Bauliche Anforderungen an Einrichtungen des betreuten Wohnens" definiert habe. Aber selbst wenn versucht werden sollte, diese Beschränkungen zu umgehen, könne die Gemeinde jederzeit, unverzüglich und gegenüber jedem auch künftigen Grundeigentümer oder Bewirtschafter die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durchsetzen. Dass die Bejahung der Zonenkonformität durch die Vorinstanz willkürlich sei (vgl. oben E. 3), vermögen die Beschwerdeführer mit ihren Vorbringen nicht darzutun. Sie bestreiten insbesondere nicht, dass sich die geplanten Wohnungen als Alterswohnungen bzw. Wohnungen für Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen eignen, dass die vorgesehene Nutzung der Alterswohnungen und der Arztpraxen zureichend und dauerhaft gesichert ist oder dass zwischen den Alterswohnungen und dem unmittelbar benachbarten

Alters- und Pflegeheim ein sehr enger räumlicher und sachlicher Zusammenhang besteht. Vor diesem Hintergrund gelingt es ihnen mit ihren Argumenten, wonach die Alterswohnungen an Personen im Pensionsalter (gemäss Mietvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin und der O. _____ Stiftung) bzw. an pensionierte Personen ab dem 60. Altersjahr (gemäss Erklärung der Beschwerdegegnerin vom 20. Dezember 2016) vermietet werden sollen und es sich insofern um einen normalen privaten Wohnungsbau handle, dass weder Gemeinschaftsräume noch Räume für die spezifische Betreuung oder Versorgung der künftigen Mieterinnen und Mieter geplant seien und dass bereits in Art. 80 Abs. 1 bis KRG /GR Vorschriften für behindertengerechtes Bauen vorgesehen seien, nicht, aufzuzeigen, dass es der geplanten Baute offensichtlich an der Zonenkonformität mangelt. Daran vermögen die weiteren, nicht weiter begründeten oder belegten Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach die vorgesehenen Wohnungen keine Mehrleistungen im Vergleich zu anderen Wohnungen böten und die angebotenen Dienstleistungen nicht durch das benachbarte Alters- und Pflegeheim erbracht würden, sondern extern, etwa durch die Spitex, den Mahlzeitendienst, die Pro Senectute etc., nichts zu ändern. Die Gemeinde führt in ihrer Vernehmlassung zudem aus, es liege unter anderem eine Übersicht über das den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der geplanten Alterswohnungen von der O. _____ Stiftung offerierte Dienstleistungspaket (inkl. Preisliste) vor. Demnach werden ein Notrufsystem und verschiedene Dienstleistungen im Bereich "Wohnen und Leben", "Essen und Trinken", "Gesundheit und Pflege", "Aktivität und Kultur" sowie "Technik" angeboten. Zu berücksichtigen ist sodann, dass die O. _____ Stiftung gemäss den Ausführungen der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung neben Spitälern, Altersheimen, Kinderkrippen und verschiedenen Alterswohnungen mit Service auch die Spitex im V. _____ betreibt.

E. 7.3.4

Eine willkürliche Anwendung kantonalen oder kommunalen Rechts, indem die Vorinstanz die geplante Baute als in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform erachtete, ist auch mit den übrigen Vorbringen der Beschwerdeführer nicht dargetan. So erschliesst sich nicht, inwiefern das kommunale Baugesetz vorliegend eine öffentliche Trägerschaft verlangen sollte, wie dies die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme an das Bundesgericht geltend machen. Sodann bringen die Beschwerdeführer vor, Alterswohnungen seien auf die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht angewiesen und in dieser Zone auch nicht ausdrücklich zugelassen, sondern auf die Kern-, Dorf- und verschiedenen Wohnzonen zugeschnitten und dort auch zweifellos zonenkonform. Damit vermögen sie aber nicht aufzuzeigen, dass das vorliegend streitgegenständliche Bauprojekt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zonenkonform ist. Eine Baute kann grundsätzlich in mehreren Zonen, darunter auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, zulässig sein. Nicht gefolgt werden kann den Beschwerdeführern schliesslich, soweit sie geltend machen, das Bauen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sei in hohem Mass privilegiert; es seien keine oder nur beschränkt Grenzabstände, Ausnutzungsziffern, Emissionsvorschriften etc. einzuhalten. Dieser Eingriff in die Interessen der Nachbarn, in die Eigentumsgarantie und das Gleichbehandlungsgebot verlange eine restriktive Auslegung des Begriffs einer dem öffentlichen Interesse dienenden Baute und sei solange legitim, als das Bauprojekt auf Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen angewiesen sei. Inwiefern das Bauprojekt aufgrund der in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geltenden Vorschriften vorliegend nicht zonenkonform sein soll oder diese an das öffentliche Interesse gekoppelt sein sollen, ist damit nicht

dargetan.

E. 7.4

Nach diesen Ausführungen ist es jedenfalls nicht willkürlich, dass die Vorinstanz das Bauprojekt als in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform erachtete.

E. 8

Weiter führen die Beschwerdeführer aus, im vorinstanzlichen Verfahren einen Verstoss gegen das Eingliederungsgebot und die Verletzung der kommunalen Vorschrift betreffend Pflichtparkplätze geltend gemacht zu haben. An diesen Rügen würden sie festhalten. Insbesondere sei im Zusammenhang mit dem Eingliederungsgebot nicht berücksichtigt worden, dass das Bauvorhaben aufgrund seiner Lage in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen lediglich einen Grenzabstand von 2.50 m einhalten müsse, währenddem die angrenzenden Gebäude in den Wohnzonen den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand aufwiesen. Verbunden mit der die übrigen Gebäude überragenden Höhe und der fehlenden Beschränkung der Ausnützung führe dies zu einem Verstoss gegen das Eingliederungsprinzip, der sich auch mit dem Grundsatz des verdichteten Bauens nicht rechtfertigen lasse. Mit Blick auf die Pflichtparkplätze gebe es sodann keine Gründe, von den Parkplatzvorschriften für Wohnen und Gewerbe abzuweichen, sei doch eine übliche Wohn- und Gewerbenutzung projektiert. Nachdem die Beschwerdeführer nicht aufzeigen, inwiefern die Anwendung kantonalen oder kommunalen Rechts in diesem Zusammenhang gegen das Willkürverbot verstossen soll, kommen sie ihrer diesbezüglich qualifizierten Rüge- und Begründungspflicht nicht nach (vgl. oben E. 4) und ist auf diese Vorbringen nicht einzugehen.

E. 9

Nach diesen Erwägungen sind die Beschwerden abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang der Verfahren sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern pro Verfahren zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 66 BGG). Überdies haben sie die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin für die bundesgerichtlichen Verfahren, ebenfalls pro Verfahren zu gleichen Teilen und unter Solidarhaft, angemessen zu entschädigen (Art. 68 BGG).

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