

# **BGer 1C\_677/2024 vom 6. Juni 2025**

Bundesgericht, 2025-06-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_677\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_677_2024)

FR: TF 1C\_677/2024 du 6 juin 2025

IT: TF 1C\_677/2024 del 6 giugno 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen den kantonale letztinstanzliche Entscheidung 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 Beschwerdeführenden sind Eigentümer bzw. Eigentümerin von unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzenden Grundstücken und sind als solche zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ( Art. 100 Abs. 1 BGG ) ist daher grundsätzlich einzutreten.

#### **E. 1.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Dieses wendet das Bundesgericht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 mit Hinweisen).

#### **E. 1.2**

Die Auslegung und Anwendung von kantonalem Recht kann das Bundesgericht (von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen) nur unter dem Blickwinkel der verfassungsmässigen Rechte, insbesondere des Willkürverbots, überprüfen. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder sogar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid der kantonalen Instanz nur ab, wenn dieser 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 ( BGE 136 I 316 E. 2.2.2 mit Hinweisen).

#### **E. 1.3**

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 ).

### **E. 2**

Das Bauprojekt ist Teil der Wohnüberbauung Endorfhöhle an südexponierter Hanglage in der Ortschaft Endorf (Gemeinde Sigriswil). Auf den Parzellen Nrn. 4438 und 4440 wurde bereits eine Einstellhalle sowie (auf dem Grundstück Nr. 4438) ein Einfamilienhaus (Haus

A) errichtet. Das Bauvorhaben sieht auf der Parzelle Nr. 4440 (über der bestehenden Einstellhalle) ein Dreifamilienhaus vor (Haus B). Hangaufwärts sollen auf den bislang unüberbauten Parzellen Nrn. 4819, 4806, 4439 und 4441 insgesamt vier Doppeleinfamilienhäuser entstehen (Häuser C-F). Von der Einstellhalle aus sind diese Häuser über einen mehrheitlich unterirdisch verlaufenden Zugang und eine Liftanlage erreichbar.

Zwischen den Häusern B, E und F liegt die Parzelle Nr. 347, mit einem Wohnhaus aus dem Jahr 1792, das im Bauinventar als schützenswert verzeichnet ist (Gebäude Nr. 19, «Weibelsheimet»). Daneben befindet sich ein Speicher aus dem Jahr 1770, der heute als Gartenhaus genutzt wird. Er war ursprünglich als erhaltenswertes Baudenkmal eingetragen, wurde aber zwischenzeitlich aus dem Bauinventar entlassen (Gebäude Nr. 19a).

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, die ÜO sei nichtig, weil bei ihrer Änderung 2022 die kantonale Denkmalpflege (KDP) nicht konsultiert worden sei, entgegen Art. 10c des Berner Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG/BE; BSG 721.0).

Denkmalpflegerische Interessen seien daher nicht berücksichtigt worden. Dies verletze u.a. Art. 32 f. der Berner Kantonsverfassung vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1) sowie Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1). In diesem Zusammenhang werfen sie der Vorinstanz eine Verletzung der Begründungspflicht und damit des rechtlichen Gehörs vor.

#### **E. 3.1**

Das Verwaltungsgericht hielt (in E. 3.2) fest, die KDP sei in das ursprüngliche Planerlassverfahren einbezogen worden; aufgrund ihrer Forderungen seien die Baufelder damals stark verkleinert worden. Die Fachstelle sei also lediglich zur Änderung der ÜO nicht angehört worden. Darin liege kein schwerwiegender Verfahrensfehler, der die Nichtigkeit der ÜO zur Folge habe. Zu berücksichtigen sei überdies, dass die Baubereiche für die Häuser E und F, deren Nähe zum Baudenkmal die KDP beanstandet habe, mit der Änderung der ÜO gegenüber dem alten Zustand (nochmals) verkleinert worden seien.

#### **E. 3.2**

Damit hat das Verwaltungsgericht begründet, weshalb es die Nichtigkeit der ÜO verneint; eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Auch in der Sache ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Nichtigkeit ist nur bei besonders schwerwiegenden Rechtsfehlern anzunehmen, die offenkundig oder zumindest leicht erkennbar sind; zudem darf die Annahme der Nichtigkeit nicht zu einer ernsthaften Gefährdung der Rechtssicherheit führen. Vorliegend handelte es sich um die Anpassung einer bestehenden Überbauungsordnung im Verfahren der geringfügigen Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 der Berner Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV/BE; BSG 721.1). Unstreitig wurden die Baufelder der an die schützenswerten Baute («Weibelsheimet») nordöstlich angrenzenden Baufelder E und F verkleinert. Der Einwand der Beschwerdeführenden, wonach das in westlicher Richtung angrenzende Baufeld für das Haus B nicht verkleinert, sondern vergrössert worden sei, trifft zwar zu; sie legen jedoch nicht dar, inwiefern diesem (von der KDP nicht erwähnten Baufeld) besondere Bedeutung für das Schutzobjekt zukommt. Der fehlende Einbezug der KDP erscheint daher nicht derart schwerwiegend und offensichtlich, dass er die Nichtigkeit der ÜO rechtfertigen könnte.

## **E. 4**

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, das Verwaltungsgericht habe die akzessorische Überprüfung der ÜO zu Unrecht abgelehnt.

### **E. 4.1**

Die Vorinstanz betonte, die Beschwerdeführenden hätten die Möglichkeit gehabt, die ÜO bei deren Erlass wie auch bei deren Änderung anzufechten. Auch seien die Auswirkungen der ÜO auf das schützenswerte Wohnhaus («Weibelsheimet») durchaus abschätzbar gewesen. So seien Art, Standort (Baufelder bzw. -bereiche) und Dimension der zugelassenen Bauten eindeutig aus der ÜO ersichtlich. Ebenso sei bei deren öffentlichen Auflage bereits bekannt gewesen, dass die Gemeinde die Vorschriften zu den Untergeschossen mit allfälligen Auswirkungen auf die zulässige Gesamthöhe revidieren würde. Es wäre den Beschwerdeführenden daher ohne weiteres möglich gewesen, sich bereits bei der Planaufgabe bzw. der Änderung der ÜO ein genaues Bild über die baupolizeilichen Masse und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Baudenkmal zu machen. Seit der letzten Revision der ÜO am 17. Mai 2021 und 11. April 2022 hätten sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert. Eine (vorfrageweise) Überprüfung der ÜO rechtfertige sich deshalb nicht.

### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die ÜO sei am 21. Juni 2004, mithin vor über 20 Jahren, genehmigt worden. Seither sei der Kanton Bern der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) beigetreten und habe zu deren Umsetzung die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) erlassen. Das Baureglement der Gemeinde (GBR) sei am 23. Januar 2019 an die BMBV angepasst worden (genehmigt am 12. Februar 2019). Aufgrund der damit eingeführten Änderungen (Hangzuschlag, grosszügige Kniestockhöhe, neue Vorschriften zu den Untergeschossen, fehlende Fassadenhöhe) könnten faktisch viergeschossige Gebäude in der W1 erlaubt werden, welche zu einer starken Beeinträchtigung der schützenswerten Bauten führten. Dies sei 2004 nicht vorhersehbar gewesen.

Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts hätten die Beschwerdeführenden auch keine Möglichkeit gehabt, die Änderung der ÜO anzufechten. Denn diese sei erst im Mai 2022 in Kraft getreten. Das Baugesuch datiere vom 4. November 2021 und sei bis zum 14. Februar 2022 bei der Gemeinde Sigriswil aufgelegt gewesen. Das Baugesuch hätte sich somit auf die ursprüngliche ÜO abstützen müssen.

### **E. 4.3**

Nutzungspläne können nur ausnahmsweise im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise überprüft werden. Dies ist möglich, wenn die Tragweite der Eigentumsbeschränkung durch den Nutzungsplan im Zeitpunkt seines Erlasses oder seiner Änderung für die Betroffenen aus objektiven Gründen nicht erkennbar war oder sie keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu wahren ( BGE 131 II 103 E. 2.4.1; 123 II 337 E. 3a; Urteil 1C\_267/2007 vom 28. Februar 2008 E. 2.4; je mit Hinweisen), oder aber wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegen ( BGE 148 II 417 E. 3.3; Urteil 1C\_144/2023 vom 30. April 2025 E. 2.1; je mit Hinweisen). Dabei ist in zeitlicher Hinsicht zu berücksichtigen,

dass Bauzonen nach Ablauf des in Art. 15 Abs. 1 RPG vorgesehenen Planungshorizonts von 15 Jahren grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen sind. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans ( BGE 140 II 25 E. 5.1 mit Hinweisen).

Vorliegend wurde die ÜO erst kürzlich (2022) geändert. In diesem Verfahren konnten die seit 2004 erfolgten Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigt und die Planung entsprechend angepasst werden. Weshalb es den Beschwerdeführenden nicht möglich gewesen sei, die Änderung der ÜO anzufechten, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere ergab sich aus dem (öffentlich aufgelegten) Erläuterungsbericht klar, dass die Anpassung der ÜO im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben erfolgte, d.h. der Baubewilligung die angepasste ÜO und nicht die ursprüngliche Fassung zugrundegelegt werden sollte. Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, inwiefern dies auf einer willkürlichen Anwendung des kantonalen Baurechts beruhe; dies ist auch nicht ersichtlich.

Unter diesen Umständen waren die Vorinstanzen nicht zu einer akzessorischen Überprüfung der ÜO verpflichtet.

## **E. 5**

Die Beschwerdeführenden erheben verschiedene Rügen im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe und der Geschoszahl. Die ÜO sieht diesbezüglich keine eigene Regelung vor, sondern verweist auf die Bestimmungen des Gemeindebaureglements (GBR) zur Wohnzone W1.

Gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR darf in der W1 eingeschossig (ein Vollgeschoss) gebaut werden und ist eine maximale Gesamthöhe von 9.5 m zulässig. Bei Gebäuden am Hang ist talwärts eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet (Hangzuschlag); als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (Art. 212 Abs. 3 GBR).

Streitig ist, ob der Hangzuschlag auf die Gesamthöhe anwendbar ist (unten, E. 6), ob die für den Hangzuschlag erforderliche Hangneigung bei Haus B erreicht wird (unten, E. 7) und ob die zulässige Geschoszahl überschritten ist (unten, E. 8).

## **E. 6**

Die projektierten Gebäude weisen eine Gesamthöhe von 9.85 bis 10.04 m auf und überschreiten damit die gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR zulässige Gebäudehöhe. Die Gemeinde erachtete die Bauten dennoch als bewilligungsfähig, weil gemäss Art. 212 Abs. 3 GBR ein Hangzuschlag auf die Gebäudehöhe gewährt werden könne. Dies wurde von den Beschwerdeführenden bestritten. Die BVD erachtete die Auslegung der Bestimmung durch die Gemeinde als rechtlich haltbar.

### **E. 6.1**

Das Verwaltungsgericht erinnerte an die Autonomie der Berner Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung; es sei vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigenen Vorschriften verstanden haben wolle. Die BVD habe sich daher zu Recht eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auslegung von Art. 212 Abs. 3 GBR durch die Gemeinde auferlegt. Diese sei davon ausgegangen, dass Art. 212 Abs. 1 GBR lediglich eine Gesamthöhe (und keine Fassadenhöhe) vorschreibe und sich der Hangzuschlag (gemäss Abs. 3) daher nur auf dieses Höhenmass beziehen könne. Das Verwaltungsgericht erachtete

diese Auslegung als "sachlogisch", weil die Bestimmung zum Hangzuschlag sonst sinnlos wäre. Anders als das Musterbaureglement (MBR) des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) schliesse Art. 212 Abs. 3 GBR den Hangzuschlag bei der Gesamthöhe nicht ausdrücklich aus. Es stehe den Gemeinden frei, talwärts auf der Gesamthöhe einen Hangzuschlag zu gewähren (mit Hinweis auf Ziff. 4.4 S. 28 der Erläuterungen und Praxisempfehlungen des AGR zur Umsetzung der BMBV in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen vom 1. März 2018; BSIG Nr. 7/721.3/1.1).

### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführenden rügen eine formelle Rechtsverweigerung, weil sich das Verwaltungsgericht zu Unrecht Zurückhaltung bei der Prüfung auferlegt habe. Denn die Gemeinde habe nie genügend begründet, aus welchen Gründen der Hangzuschlag auch in Bezug auf die Gesamthöhe gelte. Sie verweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach (abgesehen von einfachen oder klar gelagerten Fällen) die Gemeinden spätestens im Rekursverfahren darlegen müssten, welche Erwägungen für ihren Entscheid massgeblich gewesen seien, ansonsten sie den Entscheid den kantonalen Rechtsmittelinstanzen überliessen, welche die Auslegung dann frei prüfen könnten, ohne verpflichtet zu sein, auf eine mögliche andere Auffassung der Gemeinde Rücksicht zu nehmen (Urteile 1C\_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4 und 1C\_349/2018 vom 8. Februar 2019 mit Hinweisen).

Die Gemeinde vertrat von vornherein die Auffassung, Art. 212 Abs. 3 GBR gewähre den Hangzuschlag auf die Gebäudehöhe, was sie vor Verwaltungsgericht näher begründete. Das Verwaltungsgericht erachtete diese Auslegung nicht nur als vertretbar, sondern als einzig richtige, führte es doch aus, der Hangzuschlag müsse sachlogisch auf die Gebäudehöhe gewährt werden, ansonsten die Bestimmung zum Hangzuschlag sinnlos wäre. Hat sich das Verwaltungsgericht somit keine Zurückhaltung auferlegt, bedarf es keiner Auseinandersetzung mit den Fragen der Gemeindeautonomie und der Rechtzeitigkeit der gemeindlichen Begründung.

### **E. 6.3**

Die weiteren Argumente der Beschwerdeführenden zeigen lediglich, weshalb sie einen Hangzuschlag auf die Gebäudehöhe als nicht wünschbar erachten; sie sind aber nicht geeignet, Willkür in der Rechtsanwendung zu begründen.

### **E. 7**

Für den Hangzuschlag verlangt Art. 212 Abs. 3 GBR eine Hangneigung des massgebenden Terrains von wenigstens 10 %. Nicht mehr streitig ist, dass hierfür auf das natürlich gewachsene und nicht auf das für ein Bauvorhaben abgegrabene Terrain abzustellen ist (vgl. dazu angefochtenen Entscheid E. 6.2 und 6.3). Die Beschwerdeführenden erachten jedoch die Berechnung der Hangneigung bei Gebäude B weiterhin als willkürlich: Bei der Realisierung der Einstellhalle sei das Gelände in erheblichem Mass aufgeschüttet worden; das natürlich gewachsene Terrain liege dort tiefer und verlaufe flacher als angenommen, d.h. die Neigung sei geringer als 10 %.

### **E. 7.1**

Im Rekursverfahren hatten die Beschwerdeführenden geltend gemacht, die von den Baubehörden zugrundegelegten Pläne aus dem Jahr 2006 seien in sich nicht stimmig und

würden durch die von ihnen eingereichten Fotos widerlegt. Die BVD erwog, auf den Fotografien sei die Böschung sichtbar, welche gemäss den Plänen auf der Parzelle Nr. 4438 den talseitigen Rand der Einstellhalle verdecke, der geringfügig über das gewachsene Terrain hinausrage. Auf "Bild 2" sei gut erkennbar, dass sich die Aufschüttungen auf diesen Bereich beschränkten und die dahinter (d.h. weiter hangwärts) liegenden Teile des Einstellhallendachs tiefer lägen als der umgebende Terrainverlauf. Das begrünte Einstellhallendach trete auf dieser Fotografie - abgesehen vom talseitigen Dachrand mit der Böschung auf der Parzelle Nr. 4438 - deutlich als Einschnitt im umgebenden Geländeverlauf hervor. Die Fotografien liessen sich damit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden uneingeschränkt mit den Plänen der Einstellhalle und des Gebäudes auf Parzelle Nr. 4433 vereinbaren.

### **E. 7.2**

Das Verwaltungsgericht erachtete diese Ausführungen als nachvollziehbar. Die von den Beschwerdeführenden neu, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, eingereichten Fotos seien dagegen wenig aussagekräftig, da sie nicht verortet werden könnten und aus verschiedenen Blickwinkeln aufgenommen worden seien; sie könnten deshalb hinsichtlich des Geländeverlaufs nicht miteinander verglichen werden. Die Strassenlaterne auf den Bildern 1, 2 und 3 könne zudem nicht als Referenzpunkt dienen, da sie sich vor dem Bau der Einstellhalle unterhalb (talwärts) des Landwirtschaftswegs im Süden der Überbauung befunden habe (Bild 3) und heute oberhalb dieses Wegs stehe (Bilder 1 und 2). Bild 6 zeige die Situation während des Baus der Einstellhalle, also nach den Abgrabungen und vor den Aufschüttungen, weshalb es nicht geeignet sei, die Behauptung der Beschwerdeführenden zu belegen, die Einstellhalle liege deutlich über dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf. Gleich verhalte es sich mit Bezug auf die angeblichen Fehler in den Schnittplänen E, F und G. Die Schnitte zeigten nicht den Geländeverlauf in östlicher Richtung, sondern den Hang von Südwest nach Nordost. Im Übrigen sei unklar, was die Beschwerdeführenden daraus zu ihren Gunsten ableiten wollten, sei der Geländeverlauf in östlicher Richtung für die Hangneigung doch nicht relevant. Schliesslich könne der Schnitt G bezüglich des gewachsenen Terrains am südlichsten Punkt der Ostfassade der Einstellhallenoberkante nicht mit der «Ansicht Südwest» verglichen werden, welche das gewachsene Terrain nicht bei der Einstellhallenoberkante, sondern bei der davor liegenden Trockensteinmauer darstelle; der Terrainverlauf hangaufwärts sei darauf nicht ersichtlich. Zusammenfassend kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, das natürlich gewachsene Terrain sei auf den Plänen aus dem Jahr 2006 richtig dargestellt; weitere Beweismassnahmen würden sich erübrigen, zumal ein Augenschein ohnehin keine Aufschlüsse über den ursprünglichen Terrainverlauf hätte liefern können.

### **E. 7.3**

Die Beschwerdeführenden rügen eine offensichtlich falsche und unvollständige Sachverhaltsdarstellung sowie die Verletzung des rechtlichen Gehörs und der Begründungspflicht. Wie soeben (E. 7.2) dargelegt, ist das Verwaltungsgericht jedoch sehr wohl auf ihre Argumentation eingegangen und hat, unter Bezugnahme auf die Fotos und die Schnitte, dargelegt, weshalb es dieser nicht folge. Zwar erwähnte es die (von den Beschwerdeführenden als mögliche Referenzpunkte für das gewachsene Terrain genannten) Zwetschgenbäume nicht ausdrücklich; es erachtete die Fotos jedoch auch deshalb als wenig aussagekräftig, weil sie aus verschiedenen Blickwinkeln aufgenommen worden seien und deshalb nicht miteinander verglichen werden könnten. Dies trifft insbesondere auch auf die

Fotos zu, auf denen die Zwetschgenbäume zu sehen sind. Materiell wiederholen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen ihre vorinstanzliche Argumentation, ohne substantiiert darzulegen, weshalb die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz offensichtlich falsch, d.h. willkürlich sei. Dies liegt auch nicht auf der Hand.

Die Beweiswürdigung der Vorinstanz ist daher aus Sicht des Willkürverbots nicht zu beanstanden. Dies gilt auch für die Abweisung der Beweisanträge der Beschwerdeführenden in antizipierter Beweiswürdigung, soweit diese überhaupt geeignet waren, den Verlauf des gewachsenen (heute nicht mehr vorhandenen) Terrains im Bereich der Einstellhalle zu belegen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist auch insoweit zu verneinen.

#### **E. 7.4**

Die Rüge, die zulässige Geschosshöhe für Haus B sei überschritten, beruht nach eigener Darstellung der Beschwerdeführenden auf dem von ihnen für richtig erachteten natürlichen Geländeverlauf. Sie wird daher gegenstandslos, wenn, wie dargelegt, die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz zugrunde zu legen ist (oben, E. 7.3).

#### **E. 8**

Schliesslich werfen die Beschwerdeführenden dem Verwaltungsgericht eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung und die Verletzung des rechtlichen Gehörs im Zusammenhang mit der Würdigung des Fachberichts der KDP vom 7. Juli 2022 vor. Die Vorinstanz habe verkannt, dass dieser offensichtlich widersprüchlich sei, weil die KDP zwar die Bewilligung des Bauvorhabens beantrage, gleichzeitig aber die Nähe der Gebäude E und F als Beeinträchtigung für das Baudenkmal würdige und in diesem Bereich Verbesserungspotenzial verorte. Zur Klärung dieses Widerspruchs hätte die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beigezogen und ein Augenschein durchgeführt werden müssen.

##### **E. 8.1**

Die KDP beurteilte dem Umgebungsschutz wie folgt:

«Der Massstab, die Volumen und die Gestaltung der Neubauten werden aus Sicht des Ortsbildes als vertretbar beurteilt. Die Bauten ergänzen in ihrer Körnung die bestehende Siedlungsstruktur angemessen. Die durchgrüneten Aussenräume und die geplanten Rebstöcke führten zu einer guten Integration der Bauten ins Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die wichtige südwestliche Vorzone und die Ansicht auf die reich dekorierte Hauptfassade des schützenswerten Gebäudes bleibt weitgehend frei. Die mehrheitlich unterirdisch liegende Liftanlage und der Fusswegzugang treten insgesamt nicht störend in Erscheinung.

Hingegen wird für das Baudenkmal die Nähe der Gebäude E und F als Beeinträchtigung beurteilt. Die Nähe wird durch die Hanglage und den geplanten Fussweg akzentuiert. Die beiden Gebäude erhalten dadurch eine dominante Präsenz und Stützmauern oder steile Böschungen sind die Folge. In diesem Bereich ortet unsere Fachstelle Verbesserungspotenzial.»

Sie beantragte, das Vorhaben punktuell zu überarbeiten. In ihrer Gesamtabwägung kam sie zum Schluss, dass die Beeinträchtigung nicht so schwerwiegend sei, um einen negativen Fachbericht zu verfassen, und beantragte, das Bauvorhaben zu bewilligen.

### **E. 8.2**

Das Verwaltungsgericht sah keinen Grund, vom Fachbericht der KDP und der vorinstanzlichen Beurteilung abzuweichen. Diese Beurteilung lässt keine Willkür erkennen. Insbesondere erscheint es nicht offensichtlich falsch bzw. widersprüchlich, die Stellungnahme in dem Sinne zu verstehen, dass die Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht schwerwiegend genug sei, um eine gänzliche Verweigerung der Bewilligung zu rechtfertigen, jedoch - soweit möglich - punktuelle Verbesserungen anzustreben seien. Die BVD prüfte denn auch allfällige Bedingungen und Auflagen zur besseren Schonung des Baudenkmals, kam aber zum Ergebnis, es bestehe aufgrund der Nutzungsplanung und den örtlichen Gegebenheiten kein Spielraum für eine andere Platzierung der Häuser E und F oder eine andere Gestaltung des Fusswegs. Dies wurde vom Verwaltungsgericht bestätigt und wird von den Beschwerdeführenden nicht als willkürlich gerügt.

### **E. 9**

Die Beschwerdeführenden beantragen, die Kosten des vorangegangenen Verfahrens seien anders zu verteilen. Ihre Ausführungen beziehen sich jedoch einzig auf den Obsiegsfall, d.h. es werden keine selbständigen Rügen gegen den vorinstanzlichen Kostenentscheid erhoben.

### **E. 10**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 und 68 BGG ). Auf ihre Vorbringen zur Höhe der Parteientschädigung im Obsiegsfall braucht daher nicht eingegangen zu werden. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht die Parteientschädigung in Bausachen praxisgemäss nicht nach den Baukosten bemisst.

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