

FR_GERICHTE 602 2024 198 vom 4. März 2026

FR Kantonsgericht, 2026-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2024_198

FR: FR_GERICHTE 602 2024 198 du 4 mars 2026

IT: FR_GERICHTE 602 2024 198 del 4 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 141 Abs. 1 und

E. 4

Aus Gründen der Verfahrensökonomie prüfte die Vorinstanz dennoch die Integration des projektierten Flachdachs sowie die Einordnung der geplanten Aufstockung in die bestehende Umgebung. Sie stellte schliesslich fest, dass sich die strittige Baute namentlich wegen der Dachform sowie der geplanten Höhenentwicklung durch die Aufstockung nicht in die bestehende Umgebung und den baulichen Kontext einordne, so dass eine Baubewilligung auch aufgrund der mangelnden Einordnung nicht erteilt werden könne. Die Beschwerdeführer stellen sich hingegen auf den Standpunkt, dass die Baute gut in die Umgebung integriert sei bzw. dass die Baute den gestalterischen Anforderungen genüge.

E. 4.1

Anhang 1 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) führt die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung auf. Darin ist H. _____ als Kleinstadt/Flecken aufgeführt.

E. 4.2

Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Die Schutzwirkung entfaltet sich grundsätzlich nur bei der Wahrnehmung von Bundesaufgaben (vgl. Art. 6 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 2 NHG; Urteil BGer 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2 mit Hinweisen). Eine solche liegt gemäss Rechtsprechung bei der Erteilung einer Baubewilligung für ein Bauvorhaben innerhalb der Bauzone nicht vor (Urteil BGer 1C_283/2021 vom 21. Juli 2022 E. 3.1.3). Soweit wie vorliegend keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der

Kantonsgericht KG Seite 9 von 14 Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (Urteil BGer 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.2 mit Hinweisen), insbesondere dort, wo diese im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (Urteil BGer 1C_474/2016 vom 1. Juni 2017 E. 3.2). Im Rahmen ihrer allgemeinen

Planungspflicht nach Art. 2 RPG legen die Kantone die Planungs- grundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen namentlich die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 6 Abs. 4 RPG). Dazu zählen auch die Bundesinventare (vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. b RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen der Bundesinventare auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG). Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich, und erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. Urteil BGer 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.3). Daraus folgt, dass das Bundesinventar zwar nicht direkt Anwendung findet. Allerdings ist es in der laufenden Ortsplanrevision und insbesondere im GBR zu berücksichtigen. Weiter ist es für die Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu beachten (vgl. zum Ganzen auch Urteil KG FR vom 602 2022 29, 30, 56 und 57 vom 4. Mai 2023 E. 2.1.2). Ziel des kantonalen Richtplans ist es namentlich, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in die Instrumente der kantonalen, regionalen und lokalen Raumplanung zu übertragen, die ISOS-Schutzziele umzusetzen und die Kriterien und Regeln, die von den Gemeinden für den Schutz der Ortsbilder anzuwenden sind, zu definieren (vgl. T115 des kantonalen Richtplans, S. 1).

E. 4.3

Vorliegend wurde das streitbetroffene Grundstück Art. eee in der Ortsplanung der Wohnzone mittlerer Besiedlungsdichte zugeteilt, welche vom Schutzperimeter 6 überlagert wird. Wie erwähnt führt Anhang 1 VISOS die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung auf. Darin ist H._____ als Kleinstadt/Flecken aufgeführt. Das vorliegend betroffene Grundstück liegt gemäss dem ISOS-Inventarblatt im Gebiet N._____ (Nr. 6), welches mit der Aufnahmekategorie B und dem Erhaltungsziel B verzeichnet ist.

E. 4.4

Gemäss den Erläuterungen zum ISOS stellt ein Gebiet einen grösstmöglichen Ortsbildteil dar, der dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar ist. Ein Gebiet mit einer Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung. Das Erhaltungsziel A bedeutet das "Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche": Das Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen; das Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Das Erhaltungsziel B heisst "Erhalten der Struktur" und bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten (vgl. auch Art. 9 Abs. 4 VISOS). Gemäss Art. 24 Abs. 2 und 4 der Weisungen vom 1. Januar 2020 des Eidgenössischen Departements des Innern über das ISOS (WISOS) gelten bei "Erhalten der Substanz" als generelle Erhaltungshinweise ein Abbruchverbot, ein Bauverbot für Neubauten und die Pflicht, für Veränderungen Detailvorschriften zu erstellen. Bei der Strukturhaltung gilt die Pflicht, strenge

Kantonsgericht KG Seite 10 von 14 Ausnahmeregelungen für den Abbruch von Altbauten sowie besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten zu erstellen.

E. 4.5

Im einschlägigen ISOS-Inventarblatt wird zum N. _____ (Nr. 6) insbesondere festgehalten, dass sich dieses Quartier (ebenso wie die O. _____) durch die Regelmässigkeit ihres Strassennetzes und die Homogenität der Parzellenbebauung von den jüngeren Wohnquartieren deutlich abheben. Beide Quartiere besitzen je eine architektonisch besonders wertvolle, stilgeschichtlich dem Historismus, Jugend- und Heimatstil verpflichtete Villengruppe, beide verraten auch die für den Mittelstand adaptierten Ideen der Gartenstadtbewegung. Die umzäunten Gärten und Parks sowie der reiche Baumbestand sind wesentliche Bestandteile der Ganzheiten. Sie sollten unbedingt erhalten und nicht Parkplätzen oder Garagen zum Opfer fallen, wie dies teils schon geschehen ist.

E. 4.6

Gemäss Art. 40 GBR, der unter dem Titel "Schutzperimeter und -zonen" steht und der Umsetzung der erwähnten Vorgaben des ISOS-Inventarblattes dient, haben die Schutzperimeter und die Schutzzonen den Zweck, die unmittelbare Umgebung der Stadt mit ihren Ringmauern, dem Schloss und den übrigen Monumentalbauten, die kulturhistorisch wertvollen Wohnquartiere, sowie die Gegend des um das Schlachtdenkmal und die dominierenden Hügel (P. _____, Q. _____) vor störenden Eingriffen zu schützen. Zudem soll die Sicht auf die Ringmauern und die Stadt als Ganzes erhalten und da, wo sie bis jetzt beeinträchtigt ist, nach Möglichkeit verbessert werden. Es ist deshalb alles zu unterlassen, was diesem Zweck zuwiderläuft (Abs. 1). Abs. 2 dieser Norm regelt die Überlagerung und die gestalterischen Grundsätze. Nach Abs. 2 Bst. a überlagern die Schutzperimeter die Nutzungszonen vor allem dort, wo Nutzungen zugelassen sind, welche den Schutzvorschriften widersprechen. Hierzu ordnete die RIMU in ihrem Genehmigungsentscheid an, dass diese Bestimmung umzuformulieren sei, weil Schutzperimeter die Nutzungszonen überall und in jedem Fall überlagern. Nach Bst. b gilt folgendes: "In den Schutzperimetern und -zonen zugelassene Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 125 RPBG und Art. 64 des kantonalen Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum RPBG [RPBR; SGF 710.11]). Sie haben sich als solche und im baulichen Kontext einzuordnen. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen." Bst. c schliesslich hält folgendes fest: "Durch die Baukörper von Neu-, An- und Umbauten und Kleinbauten sowie deren Platzierung muss sichergestellt werden, dass die natürliche Topographie sowie die Sicht von öffentlichen Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Platzierung, Gestaltung, Material und Farben müssen auf diese geschützten Kulturgüter abgestimmt sein, sie bedürfen einer Begutachtung durch die zuständigen Instanzen." Hierzu äusserte sich die RIMU in ihrem Genehmigungsentscheid ebenfalls und forderte, dass Bst. c wie folgt anzupassen sei: "Neu-, An- und Umbauten sowie Kleinbauten müssen bezüglich ihrer Baukörper, Platzierung, Gestaltung, Material und Farben auf ihre Umgebung, auf das Ortsbild und auf die geschützten Kulturgüter abgestimmt sein. Dabei dürfen die natürliche Topografie sowie die Sicht von öffentlichen Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Sie bedürfen einer Begutachtung durch

die zuständigen Instanzen".

E. 4.7

Obwohl der Genehmigungsentscheid der RIMU noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist, ergibt sich aus Art. 40 GBR bzw. den entsprechenden Bedingungen im Genehmigungsentscheid, dass die Bauten in den Schutzperimetern so zu gestalten sind, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, und dass auch hinsichtlich des streitigen Umbaus erforderlich ist, dass er gut auf das Ortsbild und die geschützten Kulturgüter abgestimmt bzw. integriert ist und einer Begutachtung der zuständigen Instanzen bedarf, die sich zur Integration äussern.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 14

E. 4.8

Im Rahmen der Instruktion des Baubewilligungsgesuchs bzw. des Beschwerdeverfahrens sind die Akten den verschiedenen staatlichen Fachstellen vorgelegt worden. Die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden stellen Amtsberichte im Sinne von Art. 46 Abs. 1 Bst. b VRG dar. Der Amtsbericht ist ein schriftliches Dokument bzw. eine mündliche Erklärung einer Behörde bzw. Verwaltungseinheit, die aufgrund ihrer Tätigkeiten bzw. Zuständigkeiten über besondere Fachkenntnisse verfügt. Er unterscheidet sich von einem Gutachten von Sachverständigen dadurch, dass er ein Akt der Verwaltungshoheit ist. Wenn er schlüssige Ergebnisse aufweist, kann ihm volle Beweis kraft zuerkannt werden. Er kann dann ein Sachverständigengutachten ersetzen, sofern keine konkreten und ernsthaften Indizien vorliegen, die seinen Beweiswert mindern (vgl. neben vielen Urteile KG FR 602 2020 49 vom 25. August 2020 E. 2.1; 602 2021 69 f. vom 27. September 2021 E. 2.2).

E. 4.8.1

Das KGA legte in seiner Stellungnahme vom 17. Januar 2024 zuhanden der Vorinstanz bzw. in jener vom 7. Februar 2025 zuhanden des Kantonsgerichtes ausführlich und überzeugend dar, dass im N. _____ die heute vorherrschende Bebauungsstruktur, welche den Schutzperimeter 6 prägte, aus zweigeschossigen Bauten aus der Gründerzeit bestehe, mit Hochparterre und hohen Dachgeschossen, wobei im Laufe der Zeit auch dreigeschossige Bauten dazukamen. Charakteristisch für das Quartier sei eine durchgehend zwei- und dreigeschossige Bauweise mit Dachgeschoss. In den Dachgeschossen seien bis zu zwei Geschosse ganz oder teilweise in die Dachvolumen eingebunden. Die Bauten würden als Hauptmerkmal gleichschenklige Schrägdächer mit Vordächern aufweisen, deren Traufhöhen auf ähnlicher Höhe liegen. Der Dachtyp mit Attika unter Flachdach finde sich bis anhin nicht innerhalb des Schutzperimeters 6. Das streitige Bauprojekt beinhaltet den Ausbau des Dachgeschosses mittels eines Attikageschosses sowie zusätzlich eine Aufstockung um ein voll ausgebautes Geschoss. Dadurch, dass die zwei obersten Stockwerke der Liegenschaft nicht in ein Schrägdach eingebunden sind und sich zusätzlich auf zwei Etagen fast vollständig bis auf die Fassadenfluchten ausdehnen, wird die Baute in ihrem Erscheinungsbild und typologisch markant verändert und erhält eine Mächtigkeit und Dominanz, welche innerhalb des Quartiers als massstabsfremder Einzelfall hervortritt. Durch die Aufstockung mit Attika wird die umgebaute Liegenschaft als viergeschossiger Bau wahrgenommen, insbesondere in der rückseitigen Nordwestansicht. So hebt sich das Bauvorhaben auch von den Nachbarbauten auf den Grundstücken Art. rrr und sss markant ab, die mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen unter Schrägdächern als dreigeschossige

Bauten wahrgenommen werden. Das KGA wies weiter überzeugend darauf hin, dass selbst die im ISOS als störend bezeichneten (Flach-)Bauten auf dem Art. ttt nicht viergeschossig seien, und das Uhrmacherhaus trotz seiner Höhe in seinem Erscheinungsbild in der Nordwest- und Südostfassade als dreigeschossige Baute unter einem Schrägdach wahrzunehmen sei. Auch von diesem Gebäude hebe sich das Bauvorhaben folglich markant ab. Das KGA schloss, dass somit die Veränderung des Gebäudes zu einem Flachdachgebäude in der vorgeschlagenen Form zu einer Höhenentwicklung führe, welche die vorherrschende Typologie von mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen Villenbauten mit Dachgeschoss klar überschreite und den volumetrischen Massstab der Bauten im Schutzperimeter

E. 4.8.2

Vorliegend bestehen keine relevanten Indizien, die es erlauben würden, von dieser überzeugenden Stellungnahme des KGA abzuweichen. So befindet sich gemäss dem ISOS-Kantonsgericht KG Seite 12 von 14 Inventarblatt im Bereich des N._____ auch das unter der Nr. 6.0.1 inventarisierte Element. Zu diesem hält das Inventarblatt fest, dass es sich um Mehrfamilienhausblöcke 3. V. 20. Jahrhundert handelt, den traditionellen Bebauungsraster des N._____ sprengend. In der Beschreibung wird zum N._____ weiter dargelegt, dass bis Mitte des 20. Jahrhunderts mehrere Parzellen unbebaut blieben; "die später erstellten Wohnhäuser wirken dort störend, wo sie das traditionelle kleinteilige Bebauungsmuster verlassen haben und als grossvolumige Klötze mitten im locker bebauten, von Gärten durchsetzten Villenquartier stehen (6.0.1)." Als entsprechend störende Elemente in der fraglichen Umgebung, auf dem Grundstück Art. ttt, werden insbesondere zwei Mehrfamilienhäuser an der M._____ bzw. U._____ mit Flachdächern aufgeführt. Es handelt sich bei diesen Objekten um zwei dreistöckige Mehrfamilienhäuser (Erdgeschoss und jeweils zwei Obergeschosse), die gemäss den Angaben im Grundbuch eine Fläche von 232 bzw. 162 m² und gemäss den Recherchen im Kartenportal eine Gebäudehöhe von etwas über 9 m aufweisen. Das Gebäude auf dem Grundstück Art. eee soll mit der geplanten streitigen Aufstockung indes über vier Stockwerke (Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Attikageschoss mit Flachdachabschluss) und eine Fassadenhöhe von 11.83 m verfügen, während die traufseitige Fassadenhöhe des Gebäudes (mit dem Krüppel-Walmdach) derzeit 6.35 m beträgt und sich die Lukarne auf ca. 9 m Höhe befindet, was die Grössenverhältnisse bzw. die Sprengung der Volumetrie und der Typologie im Quartier eindrücklich aufzeigt. Auch dass das KGA das streitige Projekt vorgängig mehrmals positiv mit Bedingungen begutachtet hatte, führt vorliegend nicht zu Zweifeln an den erwähnten ausführlichen Begutachtungen des KGA vom 17. Januar 2024 bzw. vom 7. Februar 2025. Insbesondere legte das KGA in diesen Stellungnahmen auch schlüssig dar, wieso es seine Meinung im Vergleich zu seinen früheren Stellungnahmen geändert habe. So hat es sich in diesen früheren Stellungnahmen nie fundiert zur Integration bzw. zur Übereinstimmung des Projekts mit Art. 40 bzw. 48 GBR geäußert. Namentlich aufgrund des Urteils KG FR vom 602 2022 29, 30, 56 und 57 vom 4. Mai 2023 habe sich indes die entsprechende Notwendigkeit gezeigt, da das Kantonsgericht zu einem Bauprojekt in derselben Zone und in demselben Schutzperimeter 6 (jedoch in der Baugruppe 6.2 mit Erhaltungsziel A) insbesondere darlegte, dass das ISOS auch in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel B unter anderem bei Interessenabwägungen massgebend sei (siehe oben E. 4.2 und Urteil KG FR 602 2022 29, 30, 56 und 57 vom 4. Mai 2023 E. 2.1.2).

E. 4.8.3

Weiter vermag auch das Argument der Beschwerdeführer, wonach sie aufgrund der mehrfachen positiven Begutachtung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben mit der Gewährung der Baubewilligung rechnen durften, nicht zu überzeugen. So kommt den Stellungnahmen der Fachbehörden kein Verfügungscharakter zu; die entsprechende Behörde darf grundsätzlich darauf zurückkommen, ohne dass dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben verletzt würde. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht hinsichtlich der Stellungnahmen auch kein Anspruch der Parteien auf vorgängige Anhörung (BGE 116 Ib 260 E. 1d; Urteil KG FR 602 2021 21 und 23 vom

E. 4.8.4

Wenn die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde ferner behaupten, dass die Bebauung im N._____ nicht den Angaben des KGA bzw. den Schilderungen im ISOS-Inventarblatt Kantonsgericht KG Seite 13 von 14 entsprechen, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Auch wenn sie sinngemäss darlegen, dass sich das streitige Gebäude gut in die Umgebung einfüge, können sie jedenfalls nicht belegen, dass es im entsprechenden Schutzperimeter auch weitere (nicht störende) Mehrfamilienhäuser mit entsprechender Höhe und vier Stockwerken (einschliesslich einem Attikageschoss) und einem Flachdach gibt, und solches ist auch in keiner Weise erkennbar. Selbst wenn es im betroffenen Schutzperimeter einzelne Gebäude gibt, die höher sind als das streitige Projekt (namentlich das sog. Uhrmacherhaus auf der Parzelle Art. jji, das eine Höhe von etwas über 14 m aufweist), sind diese keineswegs als Flachdachbauten konstruiert; vielmehr trägt dieses Uhrmacherhaus zur Schutzwürdigkeit des fraglichen Schutzperimeters 6 bei. So gehört es gemäss dem Inventarblatt des ISOS zu einem "gut erhaltenen Ensemble, darin zwei übrig gebliebene, E. 20. Jahrhundert sanierte Häuser der Uhrenarbeitersiedlung von 1854" und ist mit der Aufnahmekategorie A und dem Erhaltungsziel A verzeichnet. Schliesslich ist auch nicht entscheidend, dass die Beschwerdeführer vortragen, dass ihre Baute durch die beim F._____ befindliche Baumallee mehrheitlich verdeckt werde. So gilt es wie erwähnt, den Schutzbestimmungen und insbesondere auch dem ISOS Rechnung zu tragen und es kann gerade in diesem ruhigen Wohnquartier nicht genügen, einzig die Sicht von der Strasse her, die im Sommer aufgrund der Blätter möglicherweise etwas verdeckt sein mag, in die Erwägungen einzubeziehen.

E. 4.9

Die Beschwerdeführer legten weiter in ihrer Beschwerde einlässlich dar, dass es gemäss dem Genehmigungsentscheid der RIMU nicht nötig sei, in Art. 40 GBR neue Vorschriften zur Integration von An-, Um-, und Neubauten in das bestehende Quartier betreffend Dachneigung und dergleichen der Hauptgebäude aufzunehmen. Die Vorinstanz habe dies in den angefochtenen Entscheiden falsch erkannt, diese Ergänzung sei lediglich für Klein- und Nebenbauten erforderlich. In der Tat hat die RIMU in ihrem Genehmigungsentscheid betreffend Art. 40 GBR zusätzlich zu dem in E. 4.6 Gesagten noch gefordert, dass Bestimmungen für Nebengebäude oder Kleinbauten in den verschiedenen Schutz-zonen und -perimeter gemäss dem Gutachten des KGA einzufügen seien. Die vom KGA vorgeschlagenen Festlegungen bezüglich der maximalen Ausdehnung, der Fassadenhöhe, der Funktion und der Integration seien im GBR vorzunehmen. Diese könnten in Art. 40 GBR allgemein definiert und durch Verweis auf diese Regelung in den entsprechenden Bestimmungen der Schutz-zonen und -perimetern einzeln festgelegt werden. Dem steht aber das oben Ausgeführte, wonach insbesondere auch für Umbauten von grösseren Gebäuden

eine fundierte Prüfung der Integration durch die zuständige Fachbehörden unerlässlich ist, nicht entgegen. Zudem ist auch nicht erkennbar, dass die Vorinstanz die Tragweite dieser Bedingungen in ihrem Entscheid falsch wiedergegeben oder verstanden hätte, so dass die Beschwerdeführer aus ihrer Argumentation nichts zu ihren Gunsten ableiten können. 5. Insgesamt hat die Vorinstanz damit dem streitigen Bauvorhaben zu Recht die Baubewilligung verweigert und die Einsprache gutgeheissen. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen und die angefochtenen Entscheide sind zu bestätigen. 6.

E. 6

verlasse. Durch die Aufstockung mit dem Flachdach werde die Fassadenhöhe über rund 5.5 m höher wahrgenommen als bisher. Zwar sei nicht gänzlich ausgeschlossen, dass sich ein Flachdachbau – mit oder ohne Attika – bei entsprechender volumetrischer sowie architektonisch und massstäblich wohlproportionierter Ausgestaltung (z.B. mit einem Geschoss weniger) in die bestehende Siedlungsstruktur ein- und unterordnen lasse, beim vorliegenden Bauvorhaben sei dies jedoch nicht der Fall.

E. 6.1

Die Gerichtskosten, die auf CHF 4'000.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern als unterliegende Partei solidarisch aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 131 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]).

Kantonsgericht KG Seite 14 von 14

E. 6.2

Die Einsprecher haben als obsiegende Partei Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 ff. VRG) zuhanden ihres Rechtsanwalts Daniel Schneuwly. Es rechtfertigt sich, die Parteientschädigung gestützt auf die am 11. Februar 2026 eingereichte Kostenliste auf CHF 2'349.40 (Honorar für 9.90 Stunden zu CHF 250.- bzw. CHF 150.- gemäss der Kostenaufstellung), Auslagen CHF 111.90, zuzüglich Mehrwertsteuer zu 8.1 %, ausmachend CHF 190.30, und damit insgesamt auf CHF 2'539.70 festzusetzen und den unterliegenden Beschwerdeführern solidarisch aufzuerlegen (Art. 137 Abs. 3 VRG; Art. 8 ff. TarifVJ; Art. 141 Abs. 1 VRG). Die unterliegenden Beschwerdeführer haben keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 137 Abs. 1 VRG). Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. II. Die Gerichtskosten werden auf CHF 4'000.- festgesetzt und den Beschwerdeführern solidarisch auferlegt. Sie sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. III. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern zuhanden von Rechtsanwalt Daniel Schneuwly eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt CHF 2'539.70 (inkl. MwSt. von CHF 190.30) auszurichten. IV. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten sowie der Parteientschädigung ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 4. März 2026/dgr Der Präsident Der Gerichtsschreiber

E. 10

Januar 2022 E. 4.5.1), und für die angefochtenen Entscheide war schliesslich einzig die Vorinstanz – und nicht die involvierten Fachbehörden – zuständig. Mit seinen

Stellungnahmen vom 17. Januar 2024 bzw. vom 7. Februar 2025 hat das KGA diese fundierte Abwägung nun vorgenommen und kommt damit auf seine eher knappen früheren Stellungnahmen zurück. Dies erweist sich als überzeugend und diesen aktuellen Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörde kann gefolgt werden.

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