

GR_GERICHTE R 2003 69 vom 7. April 2006

GR Gerichte, 2006-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2003_69

FR: GR_GERICHTE R 2003 69 du 7 avril 2006

IT: GR_GERICHTE R 2003 69 del 7 aprile 2006

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Volltext

R 03 69B 4. Kammer URTEIL vom 7. April 2006 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache betreffend Baueinsprache 1. a) Die Baugesellschaft "...", bestehend aus ... und ... (nachfolgend Baugesellschaft), plant die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern A und B mit Einstellhalle auf der in der Gemeinde ... gelegenen Parzelle Nr. 1548 (Stöcklistrasse). Innert Frist erhob unter anderem die ... (nachfolgend Kirchgemeinde) Einsprache gegen das Vorhaben. Sie machte insbesondere geltend, die Bauvorhaben verletzen die Vorschriften über die Gebäudehöhe sowie über die Gebäude- und Grenzabstände. Zudem werde das Ortsbild beeinträchtigt. Zur Unterstützung ihrer Ansicht reichte die Kirchgemeinde eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 19. April 2002 ein. b) Die Gemeinde ... hiess die Einsprache am 26. Juni 2003 teilweise gut, soweit sie darauf eintrat und diese nicht gegenstandslos geworden war. Auf das Argument der Verletzung der Bestimmungen über den Ortsbildschutz trat sie nicht ein. Sie führte u. a. aus, das Verwaltungsgericht habe in einem Urteil vom 27. November 2001 festgestellt, die beiden Bauvorhaben hielten die in der Kernzone geltenden Bauvorschriften gemäss Art. 45 BG ein. Die Gemeinde erteilte daraufhin der Baugesellschaft die Baubewilligung. c) Die Kirchgemeinde und ein weiterer Rekurrent erhoben gegen diesen Entscheid am 25. Juli 2003 Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Das Verwaltungsgericht hiess den Rekurs am 11. Dezember 2003 gut und hob die Baubewilligung auf, soweit damit die Balkone von Haus A gegenüber der Parzelle Nr. 433 bewilligt worden waren. Im Übrigen wies es den Rekurs ab. Es verneinte eine Verletzung der Bestimmungen über den Orts- und Landschaftsbildschutz und erkannte, die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften seien eingehalten, mit Ausnahme der erwähnten Balkone von Haus A. d) Die ... führte mit Eingabe vom 11. März 2004 staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts. Sie machte nach wie vor geltend, die Bauvorhaben seien mit den Bestimmungen über den Orts- und Landschaftsbildschutz nicht vereinbar. Die Realisierung des Bauvorhabens habe sehr bedeutende materielle und ideelle nachteilige Auswirkungen auf ihr Kirchengebäude. Dies habe sie mit einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege untermauert. Auf den Antrag, allenfalls eine Expertise bei der kantonalen Denkmalpflege einzuholen, sei das Verwaltungsgericht nicht eingegangen. Dadurch habe es ihr rechtliches Gehör verletzt. e) Das Bundesgericht hiess die staatsrechtliche Beschwerde am 14. September 2004 wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gut und hob das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. Dezember 2003 auf (Urteil 1P.165/2004). f) Das Verwaltungsgericht nahm das Verfahren daraufhin wieder auf und bestätigte am 26. Oktober 2004 sein Urteil vom 11. Dezember 2003. Es bejahte erneut die

Verletzung des Grenzabstandes durch die Balkone des Hauses A gegenüber der Parzelle Nr. 433. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens lehnte es hingegen ab, u. a. weil es daraus keine entscheidungsrelevanten neuen Erkenntnisse erwartete. Sodann verneinte es, dass die beiden Häuser die kantonalen und kommunalen Vorschriften über den Orts- und Landschaftsbildschutz verletzen, da sie den Bauvorschriften entsprechen. g) Die Kirchgemeinde reichte gegen dieses Urteil mit Eingabe vom 1. Dezember 2004 wiederum staatsrechtliche Beschwerde ein. Sie stellte insbesondere den Antrag, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. Oktober 2004 sei insoweit aufzuheben, als es den Rekurs abweise. h) Das Bundesgericht hiess die staatsrechtliche Beschwerde am 15. April 2005 wegen Verletzung des Willkürverbotes gut und hob das Urteil des

Verwaltungsgerichts vom 26. Oktober 2004 auf (Urteil 1P.709/2004). In seinen Erwägungen führte es aus, „Das Verwaltungsgericht wird in seinem neuerlichen Entscheid die Frage der Vereinbarkeit des Projektes mit den Anliegen des Ortsbildschutzes gemäss ihrer selbständigen Bedeutung und Funktion zu prüfen (...) haben. Zur sachgerechten Beurteilung dieser Frage kann die Einholung eines Sachverständigengutachtens notwendig sein.“ i) Nach Durchführung eines Schriftenwechsels bestimmte das Verwaltungsgericht am 27. Juni 2005 die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) und die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) gemeinsam als Gutachterinnen und lud die Parteien ein, Expertenfragen einzureichen. Die prozessleitende Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Nach Durchführung einer Begehung und in Kenntnis des umfangreichen Aktendossiers erstatteten die EKD und die ENHK dem Verwaltungsgericht am 22. Dezember 2005 das einverlangte Sachverständigengutachten. k) Allen Parteien wurde daraufhin im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels Gelegenheit geboten, sich noch einmal schriftlich zu den im Gutachten gezogenen Schlüssen und Empfehlungen ausführlich zu äussern. Auf die Ausführungen im Gutachten und die Darlegungen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Heisst das Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde ganz oder teilweise gut, und hebt es damit ein kantonales Urteil auf, wird die frühere prozessuale Lage wieder hergestellt (BGE 104 Ia 378); vorliegend mithin jene, wie sie sich im Zeitpunkt vor dem ersten Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 11. Dezember 2003 präsentierte. Die staatsrechtliche Beschwerde ist in der Regel rein kassatorischer Natur. Dies hat zur Folge, dass die Vorinstanz einen neuen Entscheid zu treffen hat, welcher dem bundesgerichtlichen Urteil

Rechnung trägt. Die Erwägungen des Bundesgerichts sind dabei für die Vorinstanz verbindlich (BGE 95 I 516), soweit das Bundesgericht in der Sache selbst nicht schon entschieden hat (vgl. zum Ganzen: Walter Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2.A., Bern 1994, S. 399; BGE 121 328 E. 1b, 120 Ia 222 E. b, 118 Ia 69 E. e). 2. a) Soweit die Rekursgegnerin 2 in ihrer Vernehmlassung zum Gutachten sinngemäss den Antrag stellt, es seien die EKD und ENHK nicht als Experten zuzulassen, ist ihrem Antrag bereits deshalb kein Erfolg beschieden, weil sie es versäumt hat, gegen die vom Instruktionsrichter am 25. Juni 2005 erlassene prozessleitende Verfügung, mit welcher die genannten Kommissionen als Gutachterinnen vom Gericht bestimmt worden sind, Prozessbeschwerde zu erheben. Entsprechend kann von weiteren Ausführungen hierzu auch abgesehen werden. b) Vorweg rechtfertigen sich, nachdem am 1. November 2005 das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten ist, noch einige allgemeine Bemerkungen zum anwendbaren Recht. Nach Art. 108 Abs. 1 KRG gilt für Baugesuche,

Planungen und Verfahren, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes hängig sind, neues Recht. In Ziff. 1 ist ein Vorbehalt angebracht worden, wonach u.a. hängige kommunale Baubewilligungsverfahren bis zu deren Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften weitergeführt werden, wobei für Rechtsmittel neues Recht gelten soll. Das neue KRG enthält unmittelbar anwendbare Bestimmungen (vgl. Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 KRG: kantonale Bauvorschriften [Art. 72 - 84 KRG], u.a. die Ästhetikvorschrift von Art. 73 KRG), welche abweichendem, kommunalen Recht vorgehen. Zu prüfen ist, ob Art. 73 KRG, welcher in Abs. 1 statuiert, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht, im vorliegenden Verfahren berücksichtigt werden muss. Dies ist zu verneinen. Sowohl im alten als auch im nunmehr geltenden KRG war ausdrücklich statuiert (Art. 89 Abs. 2 KRG), dass Baugesuche nach dem Recht beurteilt werden, das zur Zeit des Entscheides gilt, mithin

insbesondere bei Verfahren wie dem vorliegenden, bei welchen ein erstinstanzlicher Entscheid aus dem Jahre 2003 vorliegt, aber das Verfahren vor den Rechtsmittelbehörden aufgrund der besonderen, eingangs dargelegten tatbestandlichen Konstellation immer noch nicht abgeschlossen ist, zu berücksichtigen ist. Spätere Rechtsänderungen sind nach Lehre und Praxis nur dann beachtlich, wenn zwingende Gründe dies erfordern (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern, 2002, S. 310f.). Nachdem im konkreten Fall keine zwingenden Gründe im eben erwähnten Sinne ersichtlich sind, ist daher im vorliegenden Rekursverfahren unbesehen der in Art. 108 Abs. 1 Ziff. 1 in fine KRG gewählten Formulierung noch auf das kommunale Recht (Art. 12 und Art. 45 BG) abzustellen und es ist im Sinne der bundesgerichtlichen Erwägungen zu prüfen, ob das streitige Projekt mit diesen Bestimmungen (sowie mit Art. 1 Abs. 1 BG) vereinbar ist. 3. a) In Ziff. 2.3 seines Urteils vom 15. April 2005 hat das Bundesgericht u.a. ausgeführt, „Bauten haben nicht nur die geltenden Baunormen einzuhalten, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzvorschriften zu erfüllen (vgl. z. B. BGE 115 la 370, Altstadt von Bern; 115 la 363, Municipalité d’Ormont-Dessus; 101 la 213). Denn Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht vorneweg eingehalten, sofern die Bauvorschriften respektiert sind, da sich die Schutzbereiche der Ästhetik- bzw. der Bauvorschriften nicht zwingend decken. Die Anwendung einer Vorschrift zum Schutze des Ortsbildes kann daher im Einzelfall zu einer Reduktion des nach der Zonenordnung zulässigen Bauens führen (vgl. BGE 115 la 370 E. 5).“ Im konkreten Fall gelangte es dann in Ziff. 2.4 zum Schluss, das Verwaltungsgericht habe den selbständigen Gehalt der [kommunalen] Vorschriften über den Ortsbildschutz [Art. 1 Abs. 1, Art. 12 Abs. 2 und Art. 45 Abs. 2 BG] verkannt. Es habe diese ihres Sinnes entleert und damit ihrer Funktion enthoben. Die Vereinbarkeit der Bauvorhaben mit den Regeln allein mit der Einhaltung der Bestimmungen der Grundordnung zu bejahen, halte daher vor dem Willkürverbot nicht stand. In einem neuerlichen Entscheid werde die Frage der Vereinbarkeit des Projektes mit den Anliegen des Ortsbildschutzes gemäss ihrer selbständigen Bedeutung und Funktion zu prüfen und gemäss den Erwägungen des Urteils des Bundesgerichtes vom

14. September 2004 genügend zu begründen sein, wobei die Einholung eines Sachverständigengutachtens notwendig sein könne. b) Dem in der Folge bei der ENHK und der EKD eingeholten und von diesen am 22. Dezember 2005 erstatteten Gutachten kann

folgendes entnommen werden: „5. Beurteilung durch die ENHK und die EDK Wie bereits dargelegt, kommt der Parzelle Nr. 1548 im Ortsbild von ... und insbesondere als Umgebung der reformierten Kirche, des Friedhofes und der Baureihe auf Parzelle 434/436 eine grosse Bedeutung als Freiraum zu. Die ENHK und die EKD sind deshalb der Ansicht, dass die Parzelle ganz oder zumindest weitgehend freigehalten werden muss. Das Projekt der Bauherrschaft nimmt weder auf das Ortsbild noch auf die umgebenden Bauten und den Friedhof Rücksicht. Die grossen Volumen würden die gesamte Parzelle auffüllen und somit die Wahrnehmung des Geländes stark beeinträchtigen. Das fünfgeschossige (inklusive Dachgeschoss) Mehrfamilienhaus B käme auf eine Länge von 22.60 m in einem Abstand von nur 2.50 m zur Friedhofgrenze, respektive ca. 3-4 Meter zu einzelnen Gräbern zu stehen. Die hohen und in äusserst knappem Abstand geplanten Bauten wirken erdrückend für den Friedhof und die anschliessende, wesentlich niedrigere Kirche. Wie in vielen anderen Dörfern des Kantons Graubünden liegt auch in ... der Friedhof direkt neben der Kirche im Zentrum des Dorfs. Diese Lage ist von grosser Bedeutung für das Ortsbild. Die Bewahrung der besonderen Atmosphäre dieses zentralen Ortes der Stille und Besinnung erfordert grösste Rücksichtnahme bei der Gestaltung und Nutzung der Umgebung. Die dem Friedhof zugewendete Seite des geplanten Neubaus mit Treppenhaus und Eingang, sowie einer ganzen Anzahl Zimmer und Wohnküchen berücksichtigt das Gebot der Schonung des ruhigen Freiraumes nicht. Der Augenschein hat gezeigt, dass Friedhof und Kirche als Ruhezone inmitten im Dorf von besonderer Bedeutung sind. Das Projekt ist in der gegebenen heiklen Lage nicht tragbar. Dies ist in erster Linie eine Frage des Volumens; verschärfend spielen auch die Situierung der beiden Neubauten auf der Parzelle und die unbefriedigende, wenig sensible Architektur-sprache eine grosse Rolle. Insgesamt werten die beiden Kommissionen die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser als schwere Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die ENHK und die EKD sind sich bewusst, dass die Vorhaben, soweit es sich um Bauhöhen, Grenzabstände, Ausnützung, etc, handelt, den einschlägigen Bestimmungen der Kernzone entsprechen. Aus Sicht der beiden Kommissionen ist es schwer verständlich, dass die für das Ortsbild sehr wichtige Parzelle Nr. 1548 der Kernzone und nicht ganz oder zumindest teilweise der Freihaltezone zugeschlagen wurde. Dennoch gilt auch die Kernzone als Schutzzone, in der die Erhaltung des Ortsbildes verlangt wird. Neubauten auf Freiflächen sind mit grösster Rücksichtnahme auf die schutzwürdige Umgebung zu planen. Falls dies die Einordnung erfordert, ist die an sich zugestandene Ausnützung zu reduzieren. Das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 1548 entspricht diesen Regeln nicht; von der in Art. 1 des Baugesetzes geforderten Verbesserung des Ortsbildes kann keine Rede sein.

Die Kommissionen können sich eine volumenmässig stark reduzierte Überbauung der Parzelle Nr. 1548 vorstellen, welche der speziellen Lage Rechnung trägt und auch für das Ortsbild tragbar wäre. Ein solches Vorhaben müsste einerseits einen genügend grossen Abstand und Freiraum gegenüber der Kirche und dem Friedhof gewähren und andererseits in seiner Ausrichtung die bestehende, oberhalb an die Parzelle angrenzende Baureihe aufnehmen. Dabei muss die Kirche als wichtigstes Gebäude erlebbar bleiben. (...) 6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen Die ENHK und die EKD kommen zum Schluss, dass die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes von ... darstellen würden. Die durch das Baugesetz (Art. 1) geforderte Verbesserung des Ortsbildes wird mit diesen geplanten hohen und langen Bauten auf keinen Fall erreicht. Vor allem das zu grosse Volumen, aber auch die Situierung und die Architektursprache sind aus der Sicht der eidgenössischen Kommissionen für das Ortsbild

nicht tragbar. Die ENHK und die EKD empfehlen, die vorliegenden Projekte für die Mehrfamilienhäuser A und B nicht zu genehmigen. Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens ist im Sinne der vorangehenden Ausführungen ein neues Projekt zu erarbeiten, welches einerseits einen genügend grossen Freiraum zur geschützten reformierten Kirche und zum dazugehörigen Friedhof gewährleistet, andererseits die Kontinuität zur oberhalb der Parzelle 1548 anschliessenden Baureihe und die Staffelung entlang des Hangs aufnimmt. Wie bereits ausgeführt ist dazu eine erhebliche Reduktion des umbauten Volumens zwingend notwendig.“ c) Im Lichte der bundesgerichtlichen Erwägungen, aufgrund derer nicht in jedem Fall allein aufgrund der Grundordnungs- und Zonenkonformität eines Bauvorhabens auch noch auf die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit den Bestimmungen des Ortsbildschutzes geschlossen werden könne, und unter Einbezug der eben zitierten gutachterlichen Erwägungen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen ist festzuhalten, dass das streitige Bauvorhaben nicht mit den kommunalen Bestimmungen des Ortsbildschutzes (Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes, Art. 1 Abs. 1 BG; Anpassung an die Bauweise in der Umgebung, Art. 12 Abs. 2 BG; Erhaltung von Siedlungsstruktur und Bauweise in der Kernzone, Art. 45 Abs. 2 BG) vereinbar ist. Zum selben Ergebnis war letztlich bereits die Kantonale Denkmalpflege gelangt, die in ihrer Stellungnahme vom 19. April 2002 ausführte und dies am verwaltungsgerichtlichen Augenschein vom 11. Dezember 2003 noch bekräftigte, dass die neuen Bauvolumen das Ortsbild und die Baudenkmäler stören und zudem auch eine grosse Beeinträchtigung der gegen Westen hin gerichteten Bauten am ... darstellen würden. Insbesondere der direkt neben dem Friedhof gelegene Bau B stelle einen

schweren Eingriff in die Umgebung dar. Das Projekt nehme sodann weder in der Gestalt noch in der Stellung der Bauten Rücksicht auf die historische Bausubstanz. d) Unbesehen davon, dass das Bauvorhaben (hinsichtlich Bauhöhen, Grenzabstände, Ausnützung etc.) den Bestimmungen der Kernzone entspricht und an sich auch zonenkonform ist, liegt vorliegend einer der seltenen Anwendungsfälle vor, in welchen aufgrund der kommunalen Vorschriften zum Schutze des Ortsbildes eine Reduktion des nach der Zonenordnung zulässigen Bauens verlangt werden muss. Bereits aus diesem Grund ist denn der Rekurs auch vollumfänglich gutzuheissen und die angefochtene Baubewilligung aufzuheben. e) Die Rekursgegnerin 2 wird werden nicht umhin kommen, im Benehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde ihr Projekt aus den erwähnten Überlegungen zu überarbeiten. Dabei wird - insbesondere um den erforderlichen genügend grossen Freiraum gegenüber der reformierten Kirche und dem dazugehörigen Friedhof zu erreichen und die Kontinuität zu der oberhalb gelegenen Baureihe sicherzustellen - eine hinsichtlich Bauvolumina wesentlich reduzierte und hinsichtlich Stellung, Situierung und Gestaltung entsprechend den ortsbildschützerischen Vorgaben angepasste Überbauung auf Parzelle Nr. 1548 im Vordergrund stehen. 4. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten je zur Hälfte zulasten der Rekursgegnerinnen 1 und 2, welche überdies im selben Verhältnis die anwaltlich vertretenen Rekurrenten angemessen aussergerichtlich zu entschädigen haben. Demnach erkennt das Gericht: 1. Der Rekurs wird gutgeheissen und die angefochtene Baubewilligung vom 26. Juni 2003 aufgehoben.

2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 456.-- zusammen Fr. 5'456.-- gehen je zur Hälfte zulasten der Gemeinde ... und der Baugesellschaft „...“. Die entsprechenden Kostenanteile sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons

Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die Gemeinde ... und die Baugesellschaft „...“ haben die ... und ... aussergerichtlich mit insgesamt Fr. 2'000.-- (jede somit Fr. 1'000.--) zu entschädigen.

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