

# **GR\_GERICHTE R 2015 7 vom 1. September 2015**

GR Gerichte, 2015-09-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R 2015 7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_7)

FR: GR\_GERICHTE R 2015 7 du 1 septembre 2015

IT: GR\_GERICHTE R 2015 7 del 1 settembre 2015

## **Regeste**

Baugesuch | Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 5**

Am 11./12. Dezember 2012 unterstellte der Gemeindevorstand X.\_\_\_\_\_ die vorerwähnten Baugesuche und die Einsprachen mit jeweils separatem Entscheid der Planungszone L.\_\_\_\_\_ und sistierte sie.

### **E. 6**

Gegen den Erlass der Planungszone durch den Gemeindevorstand vom 13./15. November 2012 erhob A.\_\_\_\_\_ am 17. Dezember 2012 bei der Regierung Beschwerde und beantragte die Aufhebung dieses Beschlusses. Mit Entscheid vom 8., mitgeteilt am 9. Oktober 2013, wies die Regierung diese Beschwerde ab.

### **E. 7**

Gegen die Einleitung des Quartierplanes mit Landumlegung erhob A.\_\_\_\_\_ am 18. Dezember 2012 Einsprache und beantragte, der Einleitungsbeschluss sei aufzuheben und es sei das Quartierplanverfahren mit Landumlegung L.\_\_\_\_\_ ersatzlos einzustellen. Eventuell seien die Parzellen 1739 und 1742 aus dem Bezugsgebiet des vorgesehenen Quartierplans und aus der Planungszone zu entlassen. Subeventuell seien die Parzellen 1739 und 1742 bezüglich je einer 40 m tiefen Teilfläche ab Strassengrenze Via M.\_\_\_\_\_ aus dem Bezugsgebiet des Quartierplans und der Planungszone zu entlassen. Am 10., mitgeteilt am 17. April 2013, sistierte der Gemeindevorstand X.\_\_\_\_\_ das Einspracheverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides über die Planungszone für das Gebiet L.\_\_\_\_\_.

### **E. 8**

Gegen den Unterstellungs-/Sistierungsbeschluss des Gemeindevorstandes vom 11./12. Dezember 2012 erhob A.\_\_\_\_\_ am 14. Januar 2013 beim Verwaltungsgericht Beschwerden (Verfahren R 13 39 und R 13 40) und beantragte, (a) die Unterstellung des Baugesuchs 2012-0098 und (b)

- 4 - der Baugesuche 2012-0110, 2012-0111, 2012-0112, 2012-0121 und 2012-0128 unter die Planungszone im Gebiet L.\_\_\_\_\_ und deren Sistierung seien aufzuheben und es sei die Gemeinde richterlich anzuweisen, die Baugesuche materiell zu behandeln. Am 27. Februar 2013 sistierte der Instruktionsrichter das Beschwerdeverfahren R 13 39 und am 25. März 2013 das Beschwerdeverfahren R 13 40 bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Entscheides über die Gültigkeit der Planungszone L.\_\_\_\_\_. Diese prozessleitende Verfügung blieb unangefochten.

### **E. 9**

Gegen die Verfügung des Gemeindevorstandes vom 10., mitgeteilt am 17. April 2013, betreffend Sistierung des Einspracheverfahrens erhob A. \_\_\_\_\_ am 29. April 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (Verfahren R 13 146) und beantragte, diese sei aufzuheben. Der Gemeindevorstand X. \_\_\_\_\_ sei gerichtlich anzuweisen, die Einsprache der Beschwerdeführerin vom 18. Dezember 2012 ohne weiteren Verzug zu behandeln.

### **E. 10**

Gegen den Entscheid der Regierung vom 8., mitgeteilt am 9. Oktober 2013, erhob A. \_\_\_\_\_ am 11. November 2013 beim Verwaltungsgericht Beschwerde (Verfahren R 13 233) und beantragte die Aufhebung des Regierungsbeschlusses sowie des Beschlusses des Gemeindevorstandes betreffend Erlass einer Planungszone über das Gebiet L. \_\_\_\_\_.

### **E. 11**

Am 4. März 2014 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde R 13 146 vom 29. April 2013 gut, hob den angefochtenen Sistierungsentscheid vom 10./17. April 2013 auf und wies die Gemeinde X. \_\_\_\_\_ an, die Einsprache von A. \_\_\_\_\_ gegen die Einleitung des Quartierplanes L. \_\_\_\_\_ mit Landumlegung vom 18. Dezember 2012 ohne weiteren Verzug zu behandeln. Dieses Urteil erwuchs in Rechtskraft.

- 5 -

### **E. 12**

Am 6. Mai 2014 hiess die Gemeinde X. \_\_\_\_\_ die Einsprache von A. \_\_\_\_\_ gegen die Einleitung des Quartierplanes L. \_\_\_\_\_ vom 18. Dezember 2012 gut und hob den Einleitungsbeschluss vom 13. November 2012 auf.

### **E. 13**

Am 17. Juni, mitgeteilt am 1. September 2014, hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde R 13 233 vom 11. November 2013 gut und hob den angefochtenen Entscheid der Regierung vom 8./9. Oktober 2013 auf, soweit die Beschwerde nicht infolge Anerkennung durch die Gemeinde X. \_\_\_\_\_ gegenstandslos geworden war. Dieses Urteil erwuchs in Rechtskraft.

### **E. 14**

Am 9. September 2014 ersuchte A. \_\_\_\_\_ um Abschreibung der Verfahren R 13 39 und R 13 40, da die Planungszone L. \_\_\_\_\_ aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts Graubünden R 13 233 weggefallen sei. Am 23. Oktober 2014 schrieb der Instruktionsrichter die Beschwerden R 13 39 und R 13 40 als gegenstandslos geworden ab.

### **E. 15**

Am 11. November, mitgeteilt am 8. Dezember 2014, wies der Gemeindevorstand X. \_\_\_\_\_ das Baugesuch 2012-0098 ab. Die Einsprecher machten in erster Linie eine Verletzung der Vorschriften über die AZ, Grenzabstände und mangelnder Erschliessung sowie eine Verletzung der Bestimmungen der LSV geltend. Das Gebäude, in dem der Autolift in die Tiefgarage führe, sei kein Nebengebäude, sondern ein Bestandteil des Hauptgebäudes und mit diesem fest verbunden. Der Autolift diene als Zufahrt zur unter dem Hauptgebäude liegenden Tiefgarage. Er sei mehrgeschossig und ein Flachdach sei somit nicht möglich. Damit werde der erforderliche Grenzabstand zu Parzelle 1713 und Parzelle 1742 von 6.8 m inklusive Mehrlängenzuschlag unterschritten. Er betrage gemäss Baugesuchsplänen nur

4.06 m.

- 6 - Die geplanten Erker seien Bauteile der Fassaden. Sie könnten in dieser Form nicht bewilligt werden. Sie vergrösserten die Räume und die Hauptfassade nach aussen und verursachten eine Grenzabstandsverletzung. Das Bauvorhaben lasse sich nicht mit Art. 43 Abs. 1 BG respektive Art. 73 Abs. 1 KRG vereinbaren. Die Fassade vermittele ein unharmonisches, unruhiges Bild. Die Gestaltungsmängel seien dermassen gravierend, dass sie nicht mit irgendwelchen Auflagen geheilt werden könnten. Das Bauvorhaben müsse gestalterisch überarbeitet werden. Zudem müssten an der Ost- und Westfassade die unzulässigen Erker weggelassen werden. Es seien zehn Pflichtparkplätze zu erstellen, vorgesehen seien 19 Plätze. Gemäss Rechtsprechung müssten im Rahmen einer zonenplanmässigen Überbauung für die zu erstellenden Parkplätze keine zusätzlichen Lärmschutzabklärungen erfolgen. Weil heute in der Regel pro Wohnung fast zwei Parkplätze benötigt würden und noch etwa 2-3 Besucherparkplätze hinzukämen, seien die 19 Parkplätze als zonenkonform und somit als zulässig zu betrachten und es seien keine zusätzlichen Lärmprognosen zu erstellen. Die bestehende Grundstücksfläche von Parzelle 1751 betrage 1'330 m<sup>2</sup>. Am 31. August 2010 sei zulasten der benachbarten Parzelle 1742 199.5 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) übertragen worden. Somit stehe Parzelle 1751 für das vorliegende Baugesuch 1'529.5 m<sup>2</sup> aGSF zur Verfügung, was bei einer vorgesehenen Bruttogeschossfläche (BGF) (recte: anrechenbaren Geschossfläche [aGF]) von 809.8 m<sup>2</sup> inklusive Zugang im UG eine Ausnützung von 0.53 ergebe, zulässig wären 0.55. Damit sei die AZ im Sinne von Art. 36 BG eingehalten. Durch diesen AZ-Transport werde auch die Vorschrift von Art. 38 Abs. 2 BG eingehalten, wonach bei solchen Vorgängen die für die betreffende Bauzone geltende AZ auf der Bauparzelle nicht um mehr als 15 % erhöht werden dürfe. Die Grundstücksfläche von Parzelle 1751 im Ausmass von 1'330 m<sup>2</sup> ergebe eine zulässige aGF von 731.5 m<sup>2</sup>, die um 129.5 (recte: 199.5) m<sup>2</sup> Land-

- 7 - fläche erhöhte aGSF von 1'529.5 m<sup>2</sup> ergebe eine zulässige aGF von 841.23 m<sup>2</sup>, somit exakt 15 % mehr. Hier stelle sich die Frage, ob Parzelle 1742 zu Recht mit diesen Ausnützungstransporten belastet worden sei. Parzelle 1742 sei am 12. April 2010 zulasten der nördlich benachbarten Parzelle 3598 mit 433.6 m<sup>2</sup> aGSF belastet worden. Das Ausmass von Parzelle 1742 betrage 2'068 m<sup>2</sup>. Die Belastungen zu Gunsten von Parzelle 3598 und neu von 1751 betrügen insgesamt 633.1 m<sup>2</sup> aGSF, weswegen für Parzelle 1742 noch 1434.1 m<sup>2</sup> aGSF verbleibe. Dabei seien die vorgenannten AZ-Transporte zu Gunsten von Parzelle 1742 und zulasten von Parzelle 1739 nicht berücksichtigt. Ob letztere Transporte mit Art. 38 BG noch vereinbar seien oder nicht, müsse hier nicht überprüft werden. Auch bei der künftigen Landumlegung für die neue öffentliche Quartierstrasse L.\_\_\_\_\_ verbleibe auf Parzelle 1742 auch ohne Baubewilligung dieser AZ-Transporte zulasten Parzelle 1739 noch genügend aGSF. Aus all diesen Gründen erweise sich der AZ-Transport zu Gunsten von Parzelle 1751 und zulasten von Parzelle 1742 für das vorgesehene Bauvorhaben auf Parzelle 1751 als rechtmässig und müsste allenfalls vor Baubeginn durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten Parzelle 1742 im Grundbuch eingetragen werden. Die Gemeinde gehe davon aus, dass die vorhandene Erschliessung für die geplante Überbauung auf Parzelle 1751 genüge. Das Verwaltungsgericht habe die geplante Änderung des geltenden Strassen- und Fusswegplanes abgelehnt, dies wegen mangelnder Planbeständigkeit.

Am 23. Januar 2015 erhob A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin) dagegen beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde und beantragte 1. Der Entscheid des Gemeindevorstandes X.\_\_\_\_\_ vom 11. November 2014 betreffend Abweisung des Baugesuches 2012-0098 der Beschwerdeführerin für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Un-

- 8 - terniveaugarage und Autoliftgebäude auf Parzelle 1751 sei aufzuheben. 2. a) Es sei das Baugesuch 2012-0098 der Beschwerdeführerin für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage und Autoliftgebäude auf Parzelle 1751 mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 781.72 m<sup>2</sup> zu bewilligen und die Baueinsprache vom 25. Oktober 2012 abzuweisen. b) Eventuell sei dieses Baugesuch unter der Auflage zu bewilligen, dass vor Baubeginn abgeänderte Pläne bezüglich der Gestaltung der Erker auf der West- und Ostfassade einzureichen seien. c) Subeventuell sei die Angelegenheit der Beschwerdegegnerin zur Neuurteilung im Sinne der gerichtlichen Erwägungen zurückzuweisen. 3. (Kosten- und Entschädigungsfolge). Für eingeschossige Nebengebäude ohne Wohn- und Schlafräume gelte gemäss Art. 39 Abs. 2 BG ein Grenzabstand von 2.5 m. Anbauten an das Hauptgebäude seien untergeordnete Bauten. Massgebend seien die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Einordnung, die konstruktive Trennung und die funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnten sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, seien von diesem aber durch eine Innenwand getrennt und müssten deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden müsse. Die Gemeinde habe gemäss ständiger Praxis Autolift-Gebäude und ähnliche Bauten stets als Nebenbauten qualifiziert, beispielsweise auf Parzelle 1741. Das Autoliftgebäude enthalte Nebennutzflächen und sei eingeschossig. Der Autolift könne gleichzeitig nur an einem Ort sein. Nicht das Gebäude über dem Autolift diene als Zufahrt zur Tiefgarage, der Zugang zu dieser Garage erfolge alleine über dem Autolift selber,

- 9 - welcher aber das gewachsene Terrain nicht überrage. Das darüber liegende Gebäude bezwecke nur, die Autoliftanlage und die Technik vor Witterungseinflüssen zu schützen und die Abschränkung und Absturzsicherung zu gewährleisten. Auch bestehe eine klare konstruktive Trennung von Haupt- und Nebenbau. Das Gebäude über dem Autolift sei optisch und technisch vom Hauptbau abgesetzt. Es werde nicht anders wahrgenommen als eine angebaute Autogaragenbox oder ein eingewandeter Carport, wie er heute auf Parzelle 1751 schon bestehe. Gemäss Art. 40 Abs. 2 BG sei für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags gemäss Art. 40 Abs. 1 BG die gesamte Fassadenlänge massgebend. Gegenüber dem Nebenbau wird der Zuschlag jedoch zum Grenzabstand gemäss Art. 39 BG hinzugerechnet. Nur die West- bzw. Ostfassaden könnten allenfalls durch die 7.32 m bzw. 7.77 m zurückgesetzte Nebenbaute über dem Autolift als um 2.5 m verlängert betrachtet werden. Damit wäre gegenüber Parzellen 3319 und 1752 gemäss Art. 26 BG in Verbindung mit Art. 39 und 40 BG ein Grenzabstand von maximal 5.5 m erforderlich. Dies sei hier beidseitig erfüllt. Die Nordfassade werde hingegen durch das Autoliftgebäude nicht verlängert, so dass das Hauptgebäude bei einer Fassadenlänge von 22 m einen Grenzabstand von 6.4 m aufweisen müsse, dieser sei mit 6.56 m eingehalten. Hingegen müsse das Autoliftgebäude als Nebenbaute gemäss Art. 39 Abs. 2 BG einen minimalen Grenzabstand von 2.5 m einhalten, welcher hier mit 4.06 m Abstand zu den Grenzen von Parzelle 1713 und 1742 eingehalten sei. Für das Autoliftgebäude sei ein Flachdach zulässig (Art. 42 Abs. 4 BG). Die vorspringenden Gebäudeteile seien von der Gemeinde zu Recht

als Erker qualifiziert worden. Die mit den Erkern versehenen Räume funktio- nierten grundsätzlich auch ohne Erker. Die Erker seien somit ein Element von Luxus. Die Räume würden besser belichtet und es werde ein Aus-

- 10 - guck in die L. \_\_\_\_\_ geschaffen. Die Fassaden würden spielerisch aufge- brochen. Auch Erker dürften gemäss Art. 75 Abs. 3 KRG bis 1 m in den Grenzab- stand hineinragen. Die hier vorgesehenen Erker ragten maximal 1 m in den baugesetzlichen Grenzabstand hinein. Gegenüber dem ersten Projekt sei das jetzige durch Verkürzung der Ge- bäudelänge reduziert worden. Zudem sei auf den damals als Sockelge- schoss der Unterniveaugarage vorgelagerten Nebengebäudetrakt ver- zichtet worden. In der hier befindlichen Bauzone BG könnten Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Hotels er- stellt werden. Man habe vor allem Mehrfamilienhäuser mit Zweitwohnun- gen gebaut. Das Bauvorhaben ordne sich sowohl in der Ausrichtung wie auch in der Kubatur nahtlos ins bestehende Bild ein. Es führe die vom Haus auf Parzelle 1752 und demjenigen auf Parzelle 1741 gesetzten Vorgaben bezüglich Bauvolumen und Gebäudeausrichtung weiter. Auch auf Parzelle 3766 und 3767 seien Häuser mit vergleichbaren Volumina erstellt worden. Andere Bauparzellen seien unternutzt (3318, 3319), ver- schiedene Parzellen (3765, 1739, 1742, 1713) seien nicht überbaut. Wenn sie das mögliche Volumen ausschöpfe, dürfe dies der Beschwerde- führerin nicht zum Nachteil gereichen. Die Fassadengestaltung sei als langweilig und unruhig bezeichnet wor- den. Dies seien aber Gegensätze. Zudem werde damit nur eine subjekti- ve Empfindung zum Ausdruck gebracht. In der näheren Umgebung der Bauparzelle 1751 existierten verschieden- artige Formen und Farben (Parzellen 1716, 4410, 3767, 3766). Hier kä- men unterschiedliche Fassadengestaltungen zur Anwendung. Es gebe keinen einheitlichen Stil in der baulichen Gestaltung. Die Begründung sei zudem ungenügend. Die Fassaden seien nicht un- harmonisch und unruhig. Zudem weise die Südfassade nur zwei unter- schiedliche Fensterbreiten mit durchgängig einheitlicher Fensterhöhe auf.

- 11 - Ost- und Westfassaden wiesen drei unterschiedliche Fensterformen auf und nicht sechs, wobei die grösseren Fenster der Fensterform der Süd- fassade entsprächen. Somit lägen nicht zahlreiche unterschiedliche Fas- sadenöffnungen vor. Balkone habe es an den Gebäudeecken keine. Die breite Südfassade werde durch den mittleren Vorsprung harmonisch durchbrochen, die anderen Fassaden hätten keine Vor- und Rücksprün- ge, die Fassaden hätten grosse und regelmässige Fensterflächen und - typen und strahlten im Zusammenspiel mit den Balkonen Ausgewogen- heit aus. Die Gestaltung sei zeitgemäss. Die Nordfassade sei gestalte- risch erheblich verändert und weiterentwickelt worden, um ein harmoni- sches und ausgewogenes Bild zu erreichen. Die Architektur in der nähe- ren Umgebung sei ähnlich. Die Erker brächen die Fassade auf und seien nicht langweilig. Sie sähen auch nicht wie Militärbunker aus. Entsprächen die Erker gestalterisch nicht dem Anspruch der Gemeinde, hätte auf die Ausführung derselben an der Nord-, an der Ost- und West- fassade verzichtet werden können. Dabei handle es sich um einen Man- gel von untergeordneter Natur und eine Bewilligung mit entsprechender Auflage wäre möglich gewesen. Die Gemeinde habe fälschlicherweise die Schleuse zum Treppenaufgang, den Vorplatz und die Treppe sowie das Treppenhaus im EG an die aGF angerechnet. Die betreffende Fläche betrage 28.08 m<sup>2</sup>, welche von den 809.80 m<sup>2</sup> aGF abgezogen werden müsse. Jedenfalls der Schleusendurchgang im UG mit 6.6 m<sup>2</sup> aGF sei zu Unrecht angerechnet worden.

Am 6. März 2015 (Poststempel) beantragte die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Die Frage sei, ob der Liftaufbau ein Bestandteil der Hauptbaute sei oder eine angebaute eingeschossige Nebenbaute ohne Wohn- und Schlaf-  
- 12 - raum. Die Liftaufbaute sei nicht eingeschossig, sondern eindeutig mehrgeschossig. Die Begründung, der Autolift könne nur gleichzeitig an einem Ort sein, sei seltsam. Massgebend sei nicht, wo der Autolift gleichzeitig sein könne, sondern wie die Gebäudekonstruktion, in welcher sich der Lift befinde, gestaltet sei. Aus den Plänen gehe klar hervor, dass die Liftanlage mehrgeschossig sei. Zudem sei die Liftanlage Bestandteil des Hauptgebäudes, was vor allem aus dem Grundrissplan EG, Ebene 2 und UG, Ebene 1, hervorgehe. Über den Autolift werde die Tiefgarage erschlossen, welche ihrerseits Fundament des Wohngebäudes bilde. Der sogenannte Nebenbau sei konstruktiv komplett in das Hauptgebäude integriert, bilde Zugang zur Tiefgarage und sei Bestandteil des Fundaments des Wohngebäudes. Ohne dieses Liftgebäude könnte die Tiefgarage in der vorliegenden Art nicht erstellt werden, so dass eben keine funktionale Unterordnung bestehe, sondern ein funktional direkter Zusammenhang zwischen der Tiefgarage als Bestandteil des Hauptgebäudes und des Autoliftes. Betrachte man zudem die Nordfassade des geplanten Gebäudes, sei klar, dass das Autoliftgebäude Bestandteil der Hauptfassade bilde. Dies sei auch bei der Darstellung der Westfassade gut ersichtlich. Bei Parzelle 1741 sei es um die Anwendung von Art. 51 BG (bzw. Art. 101 aBG) und somit nicht um die Qualifikation als Nebengebäude gegangen. Deswegen sei der Hinweis auf das Autoliftgebäude auf der benachbarten Parzelle 1741 unbehelflich. Die von der Beschwerdeführerin als "Erker" bezeichneten Fassadenteile seien keine Erker im Sinne von Art. 55 BG/Art. 75 Abs. 3 KRG. Sie zögen sich über zwei Stockwerke hin und seien so gross, dass sie die Gebäudefassaden dominierten. Sie vergrösserten die Wohnzimmerfläche so, wie es bei einem üblichen Erker nie erreicht würde. Faktisch würden die Gebäudefassaden zwecks Erweiterung der Wohnfläche nach aussen verschoben.

- 13 - Gegenüber den bestehenden Bauten in der näheren Umgebung werde mit dem geplanten Gebäude keine gute Gesamtwirkung erzielt. Es wirke völlig überladen, insbesondere wegen den sogenannten "Erkern", die die Fassaden verunstalteten. Gestützt auf VGU R 13 161 habe die Baubehörde die Zugangsflächen vom Treppenhaus inklusive Schleuse zur aGF hinzugerechnet. Über dieses Treppenhaus werde der Wohnbereich erschlossen, auch von Benützern der Tiefgarage. Die zur Edition angebehrten Unterlagen seien dem beschwerdeführerischen Rechtsvertreter bereits am 15. Januar 2015 übergeben worden.

#### **E. 18**

Am 6. März 2010 beantragten auch K.\_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Der Autolift sei keine Nebenbaute, sondern Bestandteil des Gesamtbauwerks. Er sei nicht als Anbau erkennbar. Die konstruktive Trennung vom Hauptbau bedinge auch, dass der Nebenbau keinen direkten Zugang zu diesem habe. Zudem sei der Autolift weder funktional noch baulich vom Hauptbau getrennt. Funktional diene er als Zugang und als Zufahrt und sei hier direkt mit der Einstellhalle verbunden und deren notwendiger Bestandteil. Zudem könne er nicht entfernt werden, weil die Autoeinstellhalle dann gar keine Zufahrt mehr hätte. Dies habe das Bundesgericht in BGU 1C\_291/2012 auch so entschieden. Es gebe keine ständige Praxis in der Gemeinde, Autoliftgebäude und Ähnliches stets als Nebengebäude zu qualifizieren. Das geltend gemachte Präjudiz sei nicht einschlägig. Dort sei die Baute freistehend gewesen. Die

oberirdische Liftbaute sei zwingender Bestandteil des Autoliftes. Diese gewährleiste die Zufahrt zur Garage. Folglich sei der Autolift mitsamt dem über dem gewachsenen Terrain liegenden Gebäude als Hauptbaute zu betrachten.

- 14 - Nur weil der oberste Teil des Autoliftes über den Boden ragen, könne der gesamte Lift nicht als eingeschossig gelten. Die kürzeren Grenzabstände gälten aber nur für eingeschossige Bauten (Art. 39 Abs. 2 BG). Der Lift befördere die Fahrzeuge aber über mehrere Stockwerke und sei somit mehrgeschossig. Der Autolift könne nicht von der Hauptbaute getrennt werden, ohne diese konstruktiv zu verändern. Ohne Autolift sei die Zufahrt zur Garage nicht möglich. Die Erker seien nicht bewilligungsfähig, weil Bestandteil der Hauptfassade. Die "Erker" seien überdimensioniert und vergrösserten die Hauptfassade nach aussen. Sie führten zu einer Grenzabstandsverletzung. Sie seien keine Erker im eigentlichen Sinn und dienten ausschliesslich der Vergrösserung der Wohnfläche. Hier sei der Grenzabstand 22 m und der minimale Grenzabstand gemäss Art. 40 Abs. 1 BG einschliesslich Mehrlängenzuschlag 6.4 m. Zwar werde von der Beschwerdeführerin der Grenzabstand im westlichen Bereich mit 6.56 m angegeben. Weil der "Erker" im 2. OG auf ca. 1 m in den Luftraum hineinragen, werde der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand verletzt. Dies gelte auch für die Grenzabstände im westlichen und nördlichen Bereich. Hier sei von der Gemeinde nicht die Kubatur des geplanten Gebäudes, sondern dessen äussere Gestaltung beanstandet worden. Die Fassaden mit den zahlreichen Vor- und Rücksprüngen, den abgestützten Balkonen und den Abschrägungen an der Südfassade seien unruhig und unharmonisch. Die zahlreichen, unterschiedlich dimensionierten und gestalteten Fassadenöffnungen vermittelten ein unausgereiftes, unruhiges Fassadenbild. An der Südfassade seien die Auskragungen der Balkone an den Ecken und die sich teilweise über drei Geschosse erstreckende Abstütungen der Balkone störend. Auch die Nordfassade sei zerklüftet, mit zahlreichen Vor- und Rücksprüngen und vielfältigen Fensterformaten. Auch die Gestaltung der Zufahrt zum Autolift ordne sich nicht ein.

- 15 - Eine Bewilligung für die "Erker" hätte nicht mit Nebenbestimmungen erteilt werden können. VGU R 13 161 sei einschlägig. Die Tiefgarage stelle eine Art Haupteingang dar und der Zugang von dort aus sei somit anrechenbar. Von der Schleuse gelange man zwar auf die andere Seite der Tiefgarage und zum Technikraum, aber auch zum Treppenhaus. Somit müsse die Schleuse angerechnet werden. Auf Wunsch der Beschwerdeführerin reichte die Beschwerdegegnerin am 24. März 2015 das Dossier Einspracheakten und ein Protokoll der Baukommission vom 10. November 2014 nach. Der Beschwerdeführerin seien im Übrigen sämtliche Akten des Vorverfahrens zur Verfügung gestanden.

## **E. 19**

Am 20. April 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Der Autolift sei konstruktiv allseitig vom geplanten Wohnhaus getrennt (doppelte Wände). Er sei selbstständig. Das zitierte Bundesgerichtsurteil sei nicht einschlägig. Die Praxis sei mit VGU R 03 66 indirekt bestätigt worden. Für die Definition der Nebenbaute sei VGU R 04 90 massgebend. Der Autolift habe lediglich Hilfsfunktion für das Hauptgebäude. In VGU R 10 15 habe das Gericht einen Erschliessungstunnel zu einer Tiefgarage als Nebenbaute qualifiziert (bestätigt in VGU R 12 1). Somit müsse auch der Autolift, der nichts anderes als ein senkrechter Erschliessungstunnel sei, aufgrund seiner blossen Hilfsfunktion als Nebenbau gelten. Nur das Gebäude über dem Autolift trete nach aussen in Erscheinung, ähnlich wie bei einer Garagenbox. Dessen Funktion könnte auch eine einfache

Überdachung mit einem Absperrzaun übernehmen. Dies wäre aber ästhetisch nicht akzeptabel.

- 16 - Der Lift weise keine eigentlichen Geschosse auf. Es sei irrelevant, wie tief er in den Boden eindringe. Für Erker sei seit der letzten Baugesetzrevisi- on 2011 in X. \_\_\_\_\_ nur noch Art. 75 Abs. 3 KRG massgebend. Somit dürften sich die Erker über zwei Geschosse erstrecken. Sie wiesen eine Breite von erheblich weniger als einem Viertel der Fassadenlänge auf und ragten maximal 1 m in den Grenzabstand hinein. An den Ost- und Westfassaden gebe es nur einen einzigen Erker. Ansonsten enthält die Replik nichts Neues oder Rechtsrelevantes.

#### **E. 20**

Am 30. April 2015 hielten die Beschwerdegegner duplicando an ihren An- trägen fest. Ein offener Tunnel könne nicht mit einem Autolift verglichen werden. Ohne die Aussenwände würde der Lift gar nicht funktionieren. In der Umgebung gebe es keine Erker. Ansonsten erhält die Duplik nichts Neues oder Rechtsrelevantes.

#### **E. 21**

Am 1. Mai 2015 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik.

#### **E. 22**

Am 25. Juni 2015 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Au- genschein durch, an welchem der Ehemann der Beschwerdeführerin per- sönlich in Begleitung des Rechtsvertreters (RA lic. iur. Remo Cahenzli) anwesend war. Die Beschwerdegegnerin war durch den Leiter des Bau- amtes der Gemeinde und deren Rechtvertreter (RA lic. iur. Gion J. Schä- fer) präsent. Die Beschwerdegegner waren durch eine Nachbarin (Ei- gentümerin der Parz. 3319) und ihren gemeinsamen Rechtsvertreter (RA lic. iur. Gabrieli für RA Dr. iur. Marco Ettisberger) zugegen. Allen Anwe- senden wurde dabei im Verlaufe des Augenscheins an fünf verschiede- nen Standorten die Möglichkeit geboten, sich auch noch mündlich vor Ort zur Streitsache zu äussern. Die Parteien waren sich dabei insbesondere

- 17 - bezüglich der Ausgestaltung und Qualifikation des Autoliftes auf der Nordseite der Bauparzelle 1751 sowie den geplanten Fassadenerkern auf der West- und Ostseite des Neubauvorhabens uneins. Im Weiteren wurde die Ästhetik des Gesamtbauprojekts im Gesamtgefüge der bestehenden Bebauungsverhältnisse und des umliegenden Orts- und Landschaftsbilds von den Parteien unterschiedlich beurteilt. Von Seiten des Gerichts wur- den 12 Farbfotos an den fünf verschiedenen Besichtigungsstandorten er- stellt und dem Protokoll des Augenscheins beigefügt. Auf Wunsch des Ehemanns der Beschwerdeführerin wurde vom Gericht zugesichert, den Parteien das Augenscheinprotokoll schriftlich zuzustellen.

#### **E. 23**

Am 7. Juli 2015 stellte das Gericht allen Parteien im Verfahren R 15 7 das Protokoll des Augenscheins vom 25. Juni 2015 samt 12 Fotos zur Kennt- nisnahme und allfälligen Stellungnahme bis zum 14. Juli 2015 zu.

#### **E. 24**

Mit Schreiben vom 27. August 2015 teilte das Gericht den sich zum be- treffenden Augenscheinprotokoll noch äussernden Parteien mit, dass das Schreiben vom 7. Juli (Inhalt: Substitutionsnachweis für MLaw Josef Ga- brieli), die Stellungnahme des Rechtsvertreters

der Beschwerdegegner 9 vom 8. Juli 2015 und die Stellungnahmen des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin vom 8. und 24. Juli 2015 (mit mehreren Korrektur- und Verbesserungsvorschlägen) dem Protokoll als Ergänzung beigelegt worden seien und das Instruktionsverfahren hiermit für abgeschlossen gelte. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 18 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist der Entscheid vom 11. November, mitgeteilt am 8. Dezember 2014, worin die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) das Baugesuch 2012-0098 der Beschwerdeführerin (Bauherrin u. Eigentümerin der Parzelle 1751) betreffend Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Untervergarage und Autoliftanlage mit der Begründung abwies, dass das Bauprojekt gleich in mehrfacher Hinsicht gegen das kommunale Baugesetz (BG) sowie das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100) verstosse und daher die betreffende Bewilligung habe verweigert werden müssen. Beschwerdethemen bilden dabei namentlich die Einwände der Beschwerdegegner (Eigentümer der benachbarten Parzellen 3319, 3318 [im Westen] und 1752 [im Osten]) betreffend Verletzung der Grenzabstände und der Bauästhetik (ungenügende Einfügung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild) sowie einer allfälligen Übernutzung der Bauparzelle 1751 (AZ-Überschreitung bzw. Falschberechnung der anrechenbaren Geschossflächen), wobei die Beschwerdegegnerin insbesondere die Qualifikation der Autoliftanlage (als Bestandteil der Hauptfassade oder als angebaute eingeschossige Nebenbaute) und den Begriff des Erkers sowie dessen Auslegung/Interpretation im Hinblick auf die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände beurteilt haben möchte. 2. a) Die einschlägigen Bestimmungen zur Autoliftanlage auf der Nordseite der Bauparzelle 1751 sind in Art. 39 sowie Art. 40 des kommunalen Baugesetzes (BG) wie folgt geregelt: Art. 39 Abs. 1 und 2 BG – Klein- und Nebenbauten  
1 Freistehende Kleinbauten von max. 6.00 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3.00 m Höhe auf dem gleichen Grundstück müssen zum Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von mindestens 2.50 m einhalten. 2 Für freistehende und angebaute eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume und Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Zweckbestimmung von höchstens 3.50 m Gebäudehöhe gilt ein Grenzab-

- 19 - stand von 2.50 m. Für höhere eingeschossige Gewerbebauten muss der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe vergrössert werden. Art. 40 Abs. 1 und 2 BG – Mehrlängen  
1 Der in der betreffenden Zone vorgeschriebene Grenzabstand ist um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.00 m zu vergrössern, wenn die Seite eines Gebäudes in den Wohnzonen A und B länger als 15.00 m [...] ist. 2 Wird eine Fassade durch eine Nebenbaute verlängert, so ist die gesamte Fassadenlänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgebend. Gegenüber dem Neubau wird der Zuschlag jedoch zum Grenzabstand gemäss Art. 39 hinzugerechnet. b) Das Verwaltungsgericht hatte sich schon wiederholt mit ähnlich lautenden Bestimmungen anderer Gemeinden über An- und Nebenbauten zu befassen. Derartige Gebäude werden, wenn sie keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und eine gewisse Kubatur nicht überschreiten, in den kommunalen Baugesetzen regelmässig mit Bezug auf die Gebäude- und Grenzabstände privilegiert und müssen vielfach nicht in die Gebäudelänge einbezogen werden, da sie für die Nachbarn weniger immissionsträchtig sind als Wohn- und Gewerberäume. Damit eine Anbaute als solche anerkannt werden kann, muss sie die Voraussetzungen dafür dauerhaft erfüllen. Massgebend ist für Anbauten lediglich, dass es sich bei ihnen um Gebäudeteile

untergeordneter Natur handelt, die für die jeweiligen Hauptbauten eine Hilfsfunktion ausüben. Sie treten gegen aussen nur geringfügig in Erscheinung, da sie eine begrenzte Grundfläche aufweisen und immer eingeschossig sein müssen. Dadurch besitzen sie für die Nachbarn nur ein geringfügiges Störpotential, was wiederum die Privilegierung bei den Abstandsvorschriften rechtfertigt. Entgegen der in PVG 1989 Nr. 23 ohne nähere Begründung geäusserten Ansicht gehört dazu nicht, dass eine Anbaute keinen direkten Zugang zum Hauptgebäude hat. Durch ein solches Erfordernis würde nämlich die Ausübung der Hilfsfunktion der Anbaute vielfach verunmöglicht oder unnötig erschwert (vgl. Praxisänderung zu PVG 1989 Nr. 23 im Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] des Kantons Graubünden R 04 90 vom 22. Februar 2005 E.2). Eine Praxis, wo-

- 20 - nach die Beschwerdegegnerin Autolifthanlagen oder ähnliche Bauten stets als Nebenbauten qualifiziert, wurde von der Beschwerdeführerin nicht nachgewiesen. Der einzige Nachweis diesbezüglich betrifft zudem einen freistehenden Autolift (vgl. Beilage 6 der Beschwerdeführerin; Entscheid vom 4. Mai 2004 i.S. Baugesuch Parz. 1741 Ziff. 4 S. 3). Das weiter angeführte Verwaltungsgerichtsurteil R 12 1 vom 26. April 2012 E.10 kann ebenfalls nicht als einschlägiges Präjudiz für das Vorliegen einer Nebenbaute herangezogen werden, da dort – nicht wie hier – schon die unterirdische Einstellhalle als Nebenbaute galt. Der dafür unterirdisch erstellte Zugangstunnel war daher bereits aus diesem Grunde als Nebenbaute zu qualifizieren. c) Im konkreten Fall ist die geplante Autolifthanlage oberirdisch (vgl. Grundrisse im Plan 206-02 vom 27. September 2012 für das Untergeschoss [UG; Ebene 1] und Erdgeschoss [EG; Ebene 2] bzw. im Plan 206-03 vom

## **E. 27**

September 2012). Zu prüfen bleibt damit aber immer noch, ob die zweigeschossigen Erker auf der Ostfassade auch baugestalterisch den gesetzlichen Anforderungen des kommunalen Baugesetzes bzw. des KRG betreffend „Bauästhetik“ zu genügen vermögen. Die vorspringenden Gebäudeteile auf der Nordseite des geplanten Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1751 zählen demgegenüber nur ein Stockwerk und bilden insbesondere keinen integrierten Bestandteil des Daches (also keine Dachverlängerung) und können daher als Erker im eigentlichen (klassischen) Sinne von Art. 75 Abs. 3 KRG taxiert werden. 4. a) Zur Frage der Bauästhetik und der gestalterischen Vorgaben des Orts- und Landschaftsschutzes sind in Art. 43 BG und Art. 73 KRG folgende Regelungen enthalten: Art. 43 Abs. 1 BG – Gesamtwirkung und Gestaltung Alle baulichen Massnahmen sind in Bezug auf Form, Gliederung der Bau-massen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien, Farbe und Terrängestaltungen so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzu-fügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Art. 73 Abs. 1 KRG – Siedlung und Landschaft Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Beide soeben zitierten Gestaltungsvorschriften gehen nicht nur von einem Verunstaltungsverbot aus, sondern verlangen die Entstehung einer guten

- 25 - Gesamtwirkung und somit eine gute Einfügung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild. Namentlich aufgrund des vorrangigen Art. 73 Abs. 1 KRG sind aus ästhetischer Sicht relativ hohe Anforderungen an ein Bauvorhaben zu stellen. Doch dürfen die Anforderungen trotz dieser positiven Normgestaltung nicht derart hoch gesetzt werden, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine optimale Gesamtwirkung verlangt würde (vgl.

Botschaft der Regierung zum neuen KRG an den Grossen Rat; Heft Nr. 3/2004- 2005, S. 343). Die Gemeinwesen haben das ihr durch Art. 3 Abs. 1 KRG eingeräumte Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Nach konstanter Rechtsprechung des streitberufenen Verwaltungsgerichts kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts Graubünden R 15 12 vom 11. Juni 2015 E.3b, R 14 77 vom 17. März 2015 E.2b, R 14 62 vom 15. April 2015 E.3d, R 14 1 vom 20. Mai 2014 E.3a, R 12 104 vom 19. März 2013 E.2a; PVG 1995 Nr. 25, 1994 Nrn. 19 und 20, 1991 Nr. 75, 1990 Nr. 18, 1987 Nr. 18, 1986 Nr. 33, 1985 Nr. 19; Urteile des Bundesgerichts 1C\_115/2011 vom 17. Mai 2011 E.3, 1A.9/2007 vom 4. Dezember 2007 E.2.2.1, 2.2.2 und 3.4 am Ende, 1A.174/2003 vom 4. Mai 2004 E.3.2). b) Wie den eingereichten und bereits erwähnten Fassadenplänen (vgl. vorn E.2c) entnommen werden kann und der gerichtliche Augenschein vom 25. Juni 2015 anhand der aufschlussreichen Erkenntnisse bezüglich der bereits bestehenden Raum-, Bebauungs- und Erschliessungsverhältnisse auf und rund um die Parzelle 1751 sowie in der näheren Umgebung im gleichen Quartier gezeigt hat (vgl. zugestelltes Augenscheinprotokoll samt der zwölf eigens vom Gericht erstellten Fotos über die genauen quartie-

- 26 - rinterne [Bau-] Verhältnisse), trifft es sicherlich zu, dass das geplante Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1751 baugestalterisch gleich in mehrfacher Hinsicht nicht zu überzeugen respektive zu befriedigen vermag. Die Gestaltung der Fassaden ist sehr unruhig und unharmonisch. Auf der Südseite gibt es vier verschiedene Fenstergrössen mit unterschiedlichen Höhen und Breiten. Auf der Nordseite gibt es ebenfalls vier verschiedene Fenstertypen mit divergierenden Fensterflächen (teils quadratisch, teils rechteckig in die Höhe oder teils gar abgeschrägt bis unters Dach gezogen – ebenso bei Südfassade). Das unausgewogene Bild wird durch die vorspringende Autoliftanlage (Nebenbaute) mit dem an sich nach Art. 42 Abs. 4 BG zulässigen Flachdach noch verstärkt. Auf der West- und Ostseite existieren ebenfalls drei verschiedene Fenstergrössen mit markant divergierenden Höhen und Breiten der Glasflächen und Sprosseneinteilungen. Das unruhige Bild wird hier durch die vorspringenden Gebäudeteile im 1. OG und im 2. OG (zweigeschossige „Erker“; mit Absicht übertrieben in den Rechtschriften bzw. am Augenschein auch als „schiessschartige Militärbunker“ bezeichnet) noch betont und durch den sich über zwei Stockwerke erstreckenden Fassadenaushang zusätzlich visuell untermauert. In diesem Sinne darf baugestalterisch durchaus gesagt werden, dass die Form und Ausgestaltung eines Erkers - sei er rund bzw. zylinderförmig oder eben rechteckig oder würfelförmig – sehr bedeutsam und zentral für die Akzeptanz eines vorspringenden Gebäudeteils gemäss Art. 75 Abs. 3 KRG sein kann. Hinzu kommt, dass die gegenüber den zweigeschossigen Erker-Fenstern leicht versetzten und asymmetrischen Dachgaubenfenster zur unruhigen und disharmonischen Gesamterscheinung noch überproportional beitragen. Das geplante Gebäude mit der grossflächigen Südseite und der etwas kleineren Nordseite ist aus bauästhetischer Sicht daher von der Beschwerdegegnerin im Rahmen der Ausübung ihres pflichtgemässen (weiten) Ermessen zu Recht als nicht bewilligungsfähig eingestuft worden. Daran ändert auch nichts, dass sich auf

- 27 - der Westseite des Nachbarhauses auf Parzelle 3319 bereits ein eingeschossiger Erker im traditionellen „Ausguckstil“ (d.h. zur Erweiterung des Sichtspektrums auf die

unterhalb direkt vorbeiführenden Verkehrswege der ansonsten geschlossenen Hausfassade) befindet, da jene geringfügige Fassadenausbuchtung gegen Westen überhaupt nicht mit den voluminösen und gestalterisch das Gesamtbauwerk übermässig prägenden Baukörpern (zweigeschossige Erker im Westen/Osten mit Dachintegration und gleichzeitiger Dachverlängerung) auf Bauparzelle 1751 vergleichbar sind. Wie der Augenschein gezeigt hat, bestehen in nächster Umgebung bereits ähnlich dimensionierte Gebäude (vgl. Gerichtsfoto 3 [Mehrfamilienhaus auf Parz. 1741] am Standort 1; Foto 5 [STWEG auf Parz. 1752] und Fotos 6 und 9 [modernes, holzlattenverkleidetes Gebäude auf Parz. 3766] am Standort 2; Foto 10 [Haus mit Stützpfählern über drei Stockwerke und Aussenbalkonen aus Holz auf Parz. 3767] am Standort 3; Foto 12 [dreigliedriges, flächenintensives Gebäude; Holzchalet-Stil mit freistehenden Garagenboxen auf Parz. 1747] am Standort 5), weshalb allein die Höhe, Länge und Breite bzw. das Volumen und die Kubatur des geplanten Mehrfamilienhauses auf Bauparzelle 1751 keine Verweigerung der Baubewilligung wegen ungenügender Einfügung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild gerechtfertigt hätten. Das betreffende Gesamtbauprojekt muss hingegen aufgrund der unruhigen, asymmetrischen und verschachtelten Fensterfronten (z.B. Vorgabe: Beschränkung auf zwei verschiedene Fenstergrössen) einschliesslich Dachaufbauten und der festgestellten Grenzabstandsverletzung im Westen nochmals gründlich überarbeitet werden, bevor es der Beschwerdegegnerin erneut – diesmal auch aus ästhetischer Sicht mit Erfolg – zur Bewilligungserteilung unterbreitet werden kann (vgl. zudem Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 6. März 2015, worin die ästhetischen Mängel unter Ziff. 19, S. 9-10 einlässlich aufgeführt sind).

- 28 - 5. a) Zu prüfen und zu klären bleibt noch der Einwand der AZ-Überschreitung bzw. der Falschberechnung der anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Dabei geht es im Wesentlichen um die Gebäudeeingangsschleuse und das Treppenhaus des geplanten Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1751. Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Rechtsfrage bilden die Art. 26 BG (Zonenschema; für Wohnzone B gilt AZ 0.55) zusammen mit Art. 36 BG (Definition Ausnützungsziffer [AZ]) und Art. 37 BG (aGF), die im Einzelnen wie folgt lauten: Art. 36 BG – Ausnützungsziffer Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). [Berechnungsmodus:  $AZ = aGF : aGSF$ ]. Art. 37 BG – Anrechenbare Geschossfläche Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen inklusive ihrer Erschliessungsflächen (Treppen, Korridore etc.), in Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss werden Flächen über denen die lichte Höhe weniger als 1.80 m beträgt, nicht gerechnet: a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Lagerräume; b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; c) Einstellräume für Fahrzeuge, nach Massgabe von Art. 52; d) Korridore, Treppen, Lifte, die ausschliesslich nicht aGF erschliessen; e) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen; f) offene ein- und vorspringende Balkone; g) Hallenbäder, Sport- und Sauna-Anlagen; h) alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume, [...] i) die Flächen der Aussenmauern eines Gebäudes; k) zusätzlich zu lit. a-i werden in Hotelbetrieben nicht angerechnet: [...] b) Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift (vgl. Beschwerde Ziff. 23-27, S. 13-14) sind die zwei zitierten Verwaltungsgerichtsurteile R 13 161 vom 13. Februar 2014 E.3 und R 12 1 vom 26. April 2012 E.14 bezüglich der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche für den Ein- und Ausgang in die Tiefgarage sehr wohl

- 29 - einschlägig (vgl. Grundriss Plan 206-02 vom 27. September 2012 betreffs UG [Ebene 1] – mit Schleuse und Treppenhaus total 17.94 m<sup>2</sup> aGF und betreffs EG [Ebene 2] – Treppenhaus 10.14 m<sup>2</sup>; zusammen also 28.08 m<sup>2</sup> aGF). Es ist kein vernünftiger Grund ersichtlich, wieso die dort entwickelte Rechtsprechung nur für Einfamilienhäuser und nicht auch für Mehrfamilienhäuser gelten sollte. An den im angefochtenen Entscheid vom 11. November, mitgeteilt am 8. Dezember 2014, unter Ziff. 2.5, S. 6, vorgenommenen Berechnungen gibt es inhaltlich nichts auszusetzen, weshalb es an den dort ermittelten 809.80 m<sup>2</sup> BGF [inkl. Zugang UG/EG; neu nach Art. 36 BG: 809.80 m<sup>2</sup> aGF] und der daraus resultierenden AZ von 0.53 (nämlich 809.80 m<sup>2</sup> [aGF] : 1'529.5 m<sup>2</sup> [aGSF]) für die hier massgebliche Wohnzone B (max. zulässig laut Art. 26 BG: AZ von 0.55) auch nichts zu korrigieren gibt bzw. die erlaubte AZ offensichtlich noch nicht überschritten wird (vgl. zum Ganzen: Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 6. März 2015 Ziff. 24-26, S.11-12; Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 5. März 2015 Ziff. 6, S. 8; Beschwerde vom 23. Januar 2015 Ziff. 23-27. S. 13-14, wo zu Unrecht eine Verletzung von Art. 36 [recte: Art. 37] Abs. 2 lit. d BG gerügt wurde). Demnach erweist sich auch das Rechtsbegehren 2.a) in der Beschwerdeschrift (nur 781.72 m<sup>2</sup> aGF und somit Rest 28.08 m<sup>2</sup> aGF andernorts verfügbar) als unbegründet und ist abzuweisen. Es bleibt folglich bei einem künftigen Bauvorhaben auf Parzelle 1751 exakt bei 809.80 m<sup>2</sup> aGF. 6. Auf das Eventualbegehren Ziff. 2.b) [Erlass von Auflagen bezüglich Gestaltung der "Erker"] und das Subeventualbegehren Ziff. 2.c) [Neubeurteilung durch Vorinstanz im Sinne der gerichtlichen Erwägungen] in der Beschwerdeschrift ist nach der Abweisung des Hauptbegehrens Ziff. 1 [Aufhebung der strittigen Baubewilligungsverweigerung] und der Abweisung des Antrags Ziff. 2.a) [Korrektur aGF; Einhaltung AZ] sowie den dazu gemachten Erwägungen des Gerichts (vgl. E.2-5, hiervor) nicht weiter ein-

- 30 - zugehen. Die Eventual- und Subeventualbegehren sind durch die Beantwortung der Hauptbegehren (Ziff. 1 und 2.a) hinfällig geworden. 7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Sie hat die anwaltlich vertretenen und obsiegenden Beschwerdegegner nach Art. 78 Abs. 1 VRG zudem aussergerichtlich angemessen zu entschädigen, wobei hierfür auf die zuletzt eingereichte Honorarnote vom 8. Juli 2015 des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner in der Höhe von total Fr. 5'041.-- (inkl. 8% MWST) abgestellt werden kann. In diesem Umfang hat die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegner zu entschädigen. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht:

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