

# GR\_GERICHTE R 2017 13 vom 31. August 2017

GR Gerichte, 2017-08-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R 2017 13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_13)

FR: GR\_GERICHTE R 2017 13 du 31 août 2017

IT: GR\_GERICHTE R 2017 13 del 31 agosto 2017

## Regeste

Baugesuch | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Am 6. März 2015 beantragten auch B.\_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung machten sie u.a. Folgendes geltend: 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 hineinrage, werde der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand verletzt. Dies gelte auch für die Grenzabstände im östlichen 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 - 5 - 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 erstreckenden Abstützungen der Balkone störend. Auch die Nordfassade sei zerklüftet, mit zahlreichen Vor- und Rücksprüngen und vielfältigen Fensterformaten. Eine Bewilligung für die „Erker“ hätte nicht mit Nebenbestimmungen erteilt werden können.

### E. 6

Am 20. April 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Zur Begründung machte sie u.a. Folgendes geltend: An den Ost- und Westfassaden gebe es nur einen einzigen Erker. Ansonsten enthält die Replik nichts Neues oder Rechtsrelevantes.

### E. 7

Am 30. April 2015 hielten die Beschwerdegegner duplicando an ihren Anträgen fest. Zur Begründung machten sie u.a. Folgendes geltend: In der Umgebung gebe es keine Erker. Ansonsten erhält die Duplik nichts Neues oder Rechtsrelevantes.

### E. 8

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

## E. 9

Am 25. Juni 2015 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch. Die Parteien waren sich dabei insbesondere bezüglich der Ausgestaltung und Qualifikation der geplanten Fassadenerker 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.

## E. 10

Am 10. November 2015 wies das Gericht die Beschwerde R 15 7 ab. Zum Begriff „Erker“ wurden die Art. 55 BG und Art. 75 KRG beigezogen.

- 6 - Die "Erker" an der Ost- und Westseite des projektierten Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1751 zögen sich nicht nur über zwei Stockwerke hin, sondern hätten auch zur Folge, dass das Dach verlängert werde. Sie bildeten nach aussen eine Wand und gälten somit nach Art. 75 Abs. 3 KRG als Teil der Umfassungswand. Diese Feststellung habe zur Konsequenz, dass die beiden zweigeschossigen Erker auf der Ost- und Westseite den ordentlichen Grenzabstand in der Wohnzone B von 5.0 m nach Art. 26 (Zonenschema) in Verbindung mit Art. 40 BG (Mehrlänge) einzuhalten hätten. Das gelte indessen nicht für die restliche Umfassungswand, womit die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach vorspringende Gebäudeteile stets einen Bestandteil/Bauteil der Hausfassade darstellten, entkräftet sei. Wie die Beschwerdeführerin weiter selbst festgehalten habe, wäre gegenüber den benachbarten Parzellen 3319 im Westen und 1752 im Osten gemäss Art. 26 in Verbindung mit Art. 39 und Art. 40 BG ein Grenzabstand von 5.50 m erforderlich. Der zweigeschossige Erker an der Westfassade rage nun aber 1 m in den Grenzabstand hinein (5.50 m [inkl. Mehrlängenzuschlag] minus 1.0 m = 4.5 m) und verletze somit den ordentlichen Grenzabstand von 5.0 m um 0.5 m. Der zweigeschossige Erker an der Ostseite rage ebenfalls 1 m in den Grenzabstand hinein (6.40 m [oder 6.50 m] minus 1.0 m = 5.40 m [= 5.50 m]), womit der ordentliche Grenzabstand von 5.0 m auf der Ostseite eingehalten werde. Zu prüfen bleibe 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 vermöchten. Die vorspringenden Gebäudeteile auf der Nordseite des geplanten Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1751 umfassten demgegenüber nur ein Stockwerk und bildeten insbesondere keinen integrierten Bestandteil des Daches (keine Dachverlängerung) und könnten daher als Erker im klassischen Sinne von Art. 75 Abs. 3 KRG taxiert werden. Zur Frage der Bauästhetik inkl. Gestaltungsvorgaben des Ortsbild- und Landschaftsschutzes wurden die Art. 43 BG und Art. 73 KRG angewandt.

- 7 - Gemäss den Fassadenplänen und des gerichtlichen Augenscheins vom 25. Juni 2015 treffe es sicherlich zu, dass das geplante Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1751 baugestalterisch gleich in mehrfacher Hinsicht nicht zu überzeugen respektive zu befriedigen vermöge. Die Gestaltung der Fassaden sei sehr unruhig und unharmonisch. [...] Auf der West- und Ostseite existierten ebenfalls drei verschiedene Fenstergrössen mit markant divergierenden Höhen und Breiten der Glasflächen und Sprosseneinteilungen. Das unruhige Bild werde 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 „schiesschartige Militärbunker“ bezeichnet) noch betont und durch den sich über zwei Stockwerke erstreckenden Fassadenaushang zusätzlich visuell

untermauert. In diesem Sinne dürfe 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 könne. Hinzu komme, dass die - gegenüber den zweigeschossigen Erkerfenstern - 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 sei aus bauästhetischer Sicht von der Beschwerdegegnerin im Rahmen der Ausübung ihres pflichtgemässen (weiten) Ermessens zu Recht als nicht bewilligungsfähig eingestuft worden. Daran ändere auch nichts, dass sich auf 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) befinde, 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 seien.

- 8 - Wie der Augenschein gezeigt habe, bestünden in nächster Umgebung bereits ähnlich dimensionierte Gebäude, 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 müsse jedoch 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 Bewilligung unterbreitet werden könne.

#### **E. 11**

Am 22. August 2016 reichte die Beschwerdeführerin das Gesuch 2016-0064 für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses auf Parzelle 1751 ein. Gleichentags reichte sie das Baugesuch 2016-0065 für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit UN-Garage und Autoliftgebäude auf Parzelle 1751 ein.

#### **E. 12**

Dagegen erhoben B.\_\_\_\_\_, die Eheleute C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ gemeinsam fristgerecht Einsprache und beantragten: 1. Die nachgesuchte Abbruchbewilligung sei zu verweigern. 2. Die nachgesuchte Baubewilligung sei zu verweigern. 3. Unter Kostenfolge zulasten Einsprecherin (recte wohl: Bauherrschaft). Unter anderem machten sie geltend, die vorgesehenen Erker verletzen erneut die Grenzabstandsvorschriften und die Ästhetikvorschriften.

#### **E. 13**

Am 10. Oktober 2016 beantragte die Bauherrschaft die Abweisung der Einsprache, soweit darauf eingetreten werden könne und die Baugesuche 2016-0064 und 2016-0065 seien zu bewilligen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Einsprecher.

- 9 - Die Erker seien gegenüber dem Bauvorhaben 2012-0018 (recte: 2012- 0098) so abgeändert worden, dass sie nicht mehr bis ins Dach reichten und dieses damit auch nicht verlängerten. Damit seien sie eindeutig als von der Fassade abgesetzte Bauteile zu erkennen. Die überarbeiteten Fassaden entsprächen nun den gesetzlichen Vorschriften. Die erhebliche Überarbeitung und Neugestaltung aller Fassaden hätten zur Folge, dass diese wesentlich ruhiger erschienen und es werde auch eine bessere Symmetrie erzielt.

#### **E. 14**

Am 22. November, mitgeteilt am 9. Dezember 2016, bewilligte der Ge- meindevorstand X.\_\_\_\_\_ das Baugesuch 2016-0064 betreffend Abbruch.

#### **E. 15**

7). Nordfassade: Gebäudelänge 24 m, Mehrlängenzuschlag 1.8 m, notwen- diger Grenzabstand  $5\text{ m} + 1.8\text{ m} = 6.8\text{ m}$ , vorhanden 6.56 m Ostfassade: Gebäudelänge 17.5 m, Mehrlängenzuschlag 0.5 m, notwen- diger Grenzabstand  $5\text{ m} + 0.5\text{ m} = 5.5\text{ m}$ , vorhanden 5.05 m Westfassade: Gebäudelänge 17.5 m, Mehrlängenzuschlag 0.5 m, not- wendiger Grenzabstand  $5\text{ m} + 0.5\text{ m} = 5.5\text{ m}$ , vorhanden 4.5 m. In diesem Punkt sei die Einsprache folglich gutzuheissen. Die erforderli- chen Grenzabstände könnten jedoch ohne weiteres eingehalten werden, wenn diese auch ästhetisch völlig verunglückten Ausstülpungen an der West-, Ost- und Nordfassade weggelassen würden. Die Baubewilligung könne unter entsprechender Auflage, welche durch das Einreichen abge- änderter Baupläne vor Baubeginn sicherzustellen sei, bewilligt werden. Die Einsprecher hätten auch gegen das Baugesuch 2016-0064 für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses Einsprache erhoben, diesen An- trag aber nicht begründet. Auf die Erhebung von Verfahrenskosten werde verzichtet, die Einsprecher hätten aber die Bauherrin reduziert ausseramt- lich mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen. Die Auflage Ziff. b22 in der Baubewilligung lautet wie folgt: "Gemäss Einspracheentscheid (II. Erwägungen, 4.) sind die angeblichen Erker nicht bewilligungsfähig. Diese müssen aus baupolizeilichen und ästhetischen Gründen weggelassen werden. Vor Baubeginn müssten dem Bauamt die korri- gierten Grundriss-, Fassaden- und AZ-Berechnungspläne zur Genehmigung im Doppel eingereicht werden."

#### **E. 16**

Am 1. Februar 2017 erhob die Beschwerdeführerin dagegen Beschwerde und beantragte was folgt: 1. Es sei Ziff. b22 "Spezielle Auflagen" der Baubewilligung aufzuheben. 2. Das Bauvorhaben sei mit den gemäss Baugesuchsplänen vorgesehenen Erkern auf der Ost- und Westfassade des projektierten Mehrfamilienhauses, eventuell in Ausführung gemäss den mit der Beschwerde eingereichten neuen Plänen (Projektänderung Verkleinerung Erkerbreite um 0.39 m auf neu 3.46 m) zu bewilligen. 3. Subeventuell sei die Angelegenheit der Gemeinde zur Neu Beurteilung zurückzuweisen.

- 11 - 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST) zulasten der Be- schwerdegegner. Sie habe ihr Bauvorhaben auf Parzelle 1751 aufgrund des Urteils R 15 7 überarbeitet und die Unzulänglichkeiten des Baugesuchs 2012-0098 be- seitigt. Nach Art. 40 Abs. 1 BG betrage der Mehrlängenzuschlag ein Fünf- tel der Gebäudemehrlänge von 15 m. Nach Art. 75 Abs. 3 KRG dürften vorspringende Gebäudeteile wie Erker bis 1 m in den Grenzabstand hin- einragen. Als Grenzabstand gelte der baugesetzliche Grenzabstand. Ein Erker sei ein der Fassade oder Ecke eines Gebäudes vorgelagerter, ge- schlossener, überdachter, über ein oder mehrere Geschosse reichender, von der Hausfassade auskragender Ausbau, der nicht vom Boden auf- steige. Dieser bilde in der Regel einen

durch Fassaden umbauten Raum und nicht einen der Fassade vorgelagerten Annex. Er diene in der Regel besserer Lichtzuführung, optischer Erweiterung des Innenraums oder eines grösseren Ausblicks zu den Seiten hin. Der Erker stelle einen für den Gebrauch eines Wohnraums nicht unerlässlichen Zusatz dar und berge insoweit immer ein Element von Luxus in sich. Wie er ausgestaltet sei, spiele keine Rolle, solange er bloss die Eigenart als Gebäudevorsprung bewahre. Gemäss VGU R 15 7, E.3b seien die damals vorgesehenen Erker deshalb als Teil der Umfassungswand bezeichnet worden, weil sie bis ins Dach des Wohnhauses gereicht und dadurch das Dach verlängert hätten, mit der Folge, dass sie gegen aussen eine Wand gebildet und nicht mehr die Eigenart als Gebäudevorsprünge bewahrt hätten. Den an der Nordfassade vorgesehenen Erkern sei das Abstandsprivileg zugestanden worden, weil diese keinen integrierenden Bestandteil des Daches, also keine Dachverlängerung, gebildet hätten. Jetzt seien die Erker nicht mehr mit dem Dach verbunden und verlängerten dieses nicht, seien jetzt also eindeutig als von der Hauptfassade abgesetzte Gebäudeteile erkennbar und bewahrten ihre Eigenschaft als Gebäudevorsprünge laut Art. 75 Abs. 3 KRG. Die Zweigeschossigkeit spiele keine Rolle. Erker müssten einfach erst ab dem ersten Obergeschoss frei auskragen. Bei der letzten Revision

- 12 - des Baugesetzes am 18. Januar 2011 habe die Gemeinde die früher für Gebäudevorsprünge geltenden Beschränkungen von Art. 58 Abs. 1 aBG ersatzlos gestrichen. Somit seien jetzt nur noch die Beschränkungen von Art. 75 Abs. 3 KRG zu beachten. Dieser beschränke das Abstandsprivileg nicht auf eingeschossige Erker. Relevant sei nur, dass der zweigeschossige Erker eindeutig als von der Hauptfassade abgesetzter Gebäudeteil erkennbar sein müsse. Dies sei hier der Fall. Die Ausgestaltung der Erker sei nicht massgebend. Es seien auch verschiedene Erkerformen zulässig, solange diese Gebäudevorsprünge als solche erkennbar seien. Dies sei hier der Fall. Die Beschwerdeführerin wäre im Sinne eines Eventualbegehrens bereit, die bisherige Erkerbreite von 3.85 m um 0.39 m auf eine Breite von neu 3.46 m zu verkleinern. Dies ergäbe in optischer Hinsicht noch eine deutliche Absetzung von der West- bzw. Ostfassade, indem sich auf der Ebene der Hausfassade ein Abstand zwischen dem Fenster des Raums WC/Bad und dem Erkeransatz von neu 0.445 m ergebe. Zudem erreiche der Erker damit auch das Verhältnis des goldenen Schnittes im Verhältnis Höhe-Breite. Die Erker könnten auch so ihren Zweck der optischen Erweiterung des Innenraums dienen und stellten das gewisse Element von Luxus dar, das einen Erker auszeichne. Seien die Erker abstandsprivilegiert, würden die baugesetzlichen Grenzabstände samt Mehrlängenzuschlag eingehalten. Die geplanten Erker auf der West- und Ostfassade ragten maximal 1 m in den baugesetzlichen Grenzabstand hinein. Art. 75 Abs. 3 KRG sei somit eingehalten. Die Gemeinde verletze Art. 75 Abs. 3 KRG, Art. 26 und Art. 40 BG, wenn sie davon ausgegangen sei, die Bewilligung der Erker führe zu einer Grenzabstandsverletzung, weswegen sie nur unter der Auflage Ziff. b22 die Bewilligung für das Bauvorhaben erteilen können. Das Verwaltungsgericht habe in VGU R 15 7 bezüglich Erker festgehalten, diese betonten das unruhige Fassadenbild. Jetzt genüge gemäss der Gemeinde das Fassadenbild ohne Erker den Ästhetikvorschriften. Die Gemeinde hätte jetzt also darlegen müssen, weswegen die Erker den Anforderungen an die Bauästhetik nicht entsprächen. Sie habe

- 13 - sich nur an allgemeine Formulierungen gehalten. Dies sei willkürlich. Ein Bunker sei aus Beton oder Stahl gebaut und habe kleinflächige Gebäudeöffnungen. Dies sei hier nicht der Fall. Die Erker hätten nichts mit einem Bunker gemein. Die raumhohen Fenster an den

Erkern seien ästhetisch. Ein Weglassen der seitlichen Fensteröffnungen der Erker betonte die Volumina der Erker. Vom Fensterbild her fügten sich die Erker bestenfalls in das übrige Fassadenbild ein. Das geplante Haus weise eine kubische Form auf, welche auch nach einer kubischen Erkerform verlange. Erachtete das Gericht das Erkervolumen in keinem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbau, würde diese durch die eingereichte Projektänderung reduziert. Die Auflage sei nicht verhältnismässig. Sollten die Erker nicht bewilligungsfähig sein, hätte die Gemeinde die Einreichung abgeänderter Pläne für abgeänderte Erker oder bei einem Verzicht darauf neue Fassadenpläne zur Bewilligung verlangen dürfen; die Auflage, dass die Erker ganz wegzulassen seien, sei nicht nur rechtswidrig, sondern auch unverhältnismässig.

#### **E. 17**

Am 1. März 2017 beantragten B.\_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Es seien nicht alle Erwägungen von VGU R 15 7 in die Überarbeitung des Bauprojekts eingeflossen. Ein Unterschreiten der Grenzabstände komme nicht in Frage, wenn Vorbauten ein Ausmass annähmen, dass nicht mehr von keinerlei zusätzlichen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück gesprochen werden könne resp. man kaum mehr erkenne, dass es sich um vorspringende Gebäudeteile handle. In VGU R 15 7 seien die Erker nicht nur wegen ihrer Verbindung mit dem Dach als Teil der Umfassungswand angesehen worden, sondern auch, weil sie sich über zwei Stockwerke hinzögen. Zudem habe das Gericht die vorspringenden Gebäudeteile auf der Nordseite deshalb nicht bemängelt, weil sie sich nur über ein Stockwerk hinzögen und somit nicht integrierenden Bestandteil des Dachs gebildet hätten. Gemäss VGU R 15 7 komme es sehr wohl auf die Form und Ausgestaltung des Erkers an, um von den Abstandsprivilegien Gebrauch

- 14 - machen zu können. Ein solcher müsse als Gebäudevorsprung erkennbar sein. Dies sei hier nicht der Fall. Die Gemeinde habe ihren Ermessensspielraum nicht überschritten, wenn sie davon ausgehe, die Erker seien immer noch nicht der Bauästhetik genügend ausgeführt. Was den Vergleich mit einem Bunker anbetreffe, gehe es einzig um die Form und deren ästhetische Ausgestaltung und nicht um das verwendete Material (Beton und Stahl). Die gewählte Erkerfensterart schade der bauästhetischen Erscheinung. Die zweigeschossigen Erker träten stark in Erscheinung, weshalb sie vom Betrachter als Fremdkörper bzw. angebaute Gebäudeteile wahrgenommen würden. Die Erker wiesen trotz der geplanten Änderungen immer noch eine Breite von 3.46 m auf und entsprächen somit der Vergrößerung um eine Zimmerbreite. Die Verkleinerung der Erker genüge nicht für ein harmonisches Erscheinungsbild. Die Bewilligung unter Auflagen sei verhältnismässig.

#### **E. 18**

Am 9. März 2017 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Auf Ziff. 2 des Rechtsbegehrens, womit eine reduzierte Version der beanstandeten Erker bewilligt werden solle, könne nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeziele nämlich auf die Aufhebung der Auflage Ziff. b22 ab. Der Antrag gemäss Ziff. 2 des Rechtsbegehrens stelle einen Vergleichsvorschlag dar, der aber nicht akzeptiert werden könne. Sollte das Gericht zu einem anderen Schluss kommen, müsste es die Auflage Ziff. b22 aufheben und die Bauherrschaft könnte dann die Erker in der projektierten Form ausführen. Die Beschwerdeführerin wiederhole im Wesentlichen ihre

Argumentation aus dem Verfahren R 15 7. Das Gericht habe damals ausgeführt, die Erker zögen sich nicht nur über zwei Stockwerke hin, sondern hätten auch zur Folge, dass das Dach verlängert werde. Sie bildeten nach aussen eine Wand und gälten damit nach Art. 75 Abs. 3 KRG als Teil der Umfassungswand. Der Unterschied des vorliegenden Projekts zu demjenigen, das Gegenstand von VGU R 15 7 gebildet habe, sei nur der, dass die jetzt projektierten Erker nicht ganz bis zum Dach reichten. In ihrer äusseren Erscheinungsform

- 15 - zögen sie sich jedoch nach wie vor über zwei Stockwerke hin und bildeten nach aussen den grössten Teil der Fassade bzw. beherrschten das Erscheinungsbild derselben. Auch bezüglich der Nordfassade habe das Gericht damals festgestellt, die vorspringenden Gebäudeteile auf dieser Seite zählten nur ein Stockwerk und bildeten keinen integrierenden Bestandteil des Daches, weswegen sie als Erker taxiert werden könnten. Die sog. Erker seien jetzt nichts anderes als Bestandteil der Fassaden, ausser, dass sie unter der Dachkante abgeschnitten worden seien. Es seien plumpe Konstruktionen und wirkten bunkerartig. Es brauche die geplanten Erker nicht für die Lichtzufuhr. Dazu genügten normale Fenster. Das Gebäude zeichne sich ohnehin nicht durch besondere architektonische Qualität aus und solle nicht noch durch diese "hässlichen Kästen" an der Ost- und Westfassade verunstaltet werden. Die Gemeinde habe innerhalb ihres geschützten Beurteilungs- und Ermessensspielraums gehandelt. Die Baubehörde habe bis heute nie solche Erker bewilligt und ähnliche Konstruktionen stets nur als Bestandteil der Hauptfassaden behandelt. Solche Konstruktionen verschlechterten die architektonische Erscheinungsform der Gebäude erheblich und wirkten plump und unharmlos. Die "Projektänderung Verkleinerung Erker" vom 16. Januar 2017 sei nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens und sei der Baubehörde nie vorgelegt worden, weshalb sie nicht Bestandteil des angefochtenen Entscheids bilde und auch nicht Gegenstand des jetzigen Gerichtsverfahrens sein könne.

#### **E. 19**

Am 25. April 2017 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Die Replik enthält nichts Neues, lediglich eine Vertiefung der bereits bezogenen Positionen.

#### **E. 20**

Am 29. Mai 2017 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik.

- 16 -

#### **E. 21**

Am 12. Juni 2017 hielten die Beschwerdegegner duplicando an ihren Anträgen fest. Die Duplik enthält nichts Neues, lediglich eine Vertiefung der bereits bezogenen Positionen.

#### **E. 22**

Am 4. Juli 2017 reichte der beschwerdeführerische Rechtsvertreter dem Gericht seine Honorarnote ein (Zeitaufwand ca. 19 h à Fr. 220 = 4'216.70, Spesen Fr. 182.20, Zwischentotal Fr. 4'398.90, darauf 8 % MWST, total Fr. 4'750.80 [Honorarvereinbarung bei den Akten]).

#### **E. 23**

Der Anwalt der Beschwerdegegner reichte keine Honorarnote ein. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, am Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.

Anfechtungsobjekt ist hier der Entscheid vom 22. November, mitgeteilt am 9. Dezember 2016, worin die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 2016-0065 (Neubau Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage und Autolift-Nebengebäude auf Parzelle Nr. 1751) unter 'Speziellen Auflagen' erteilte. Mit Ziff. b22 dieser Auflagen (angebliche Erker seien nicht bewilligungsfähig und daher aus baupolizeilichen und ästhetischen Gründen wegzulassen) konnte sich die Beschwerdeführerin nicht einverstanden erklären, weshalb sie dagegen am 1. Februar 2017 frist- und formgerecht beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhob und im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Bewilligung der vorgesehenen Erker auf der Ost- und Westfassade des projektierten Mehrfamilienhauses – eventualiter in Ausführung der zusammen mit der Beschwerde neu eingereichten Projektänderung (Verkleinerung Erkerbreite um 0.39 m auf 3.46 m) – beantragte. Beschwerdethema bildet dabei die Frage, ob die strittige Bauauflage in

- 17 - Ziff. b22 aus baupolizeilichen und/oder ästhetischen Gründen gerechtfertigt ist oder ob sie allenfalls ersatzlos aufgehoben werden kann. Zunächst gilt es formell allerdings noch zum Eventualbegehren in Ziff. 2 (Reduktion Erkerbreite) in der Beschwerde Stellung zu nehmen. 2. a) Art. 51 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) schreibt vor: "Die Parteien können Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen." Diese Vorschrift will formell sicherstellen, dass der gesetzliche Instanzenzug eingehalten wird und dadurch ebenso der Rechtsmittelweg nicht verkürzt wird. Das streitberufene Gericht kann folglich auch nicht über ein Begehren befinden, das von der Vorinstanz noch gar nicht geprüft und beurteilt wurde. b) Das Eventualbegehren in Ziff. 2 der Beschwerde wurde nachweislich erst zusammen mit der Beschwerde eingereicht und war somit bis dahin auch weder Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung noch des parallel und gleichzeitig dazu erlassenen Einspracheentscheides der Beschwerdegegnerin (= Vorinstanz) vom 22. November, mitgeteilt am 9. Dezember 2016 (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 6 S. 4 [Erker/Abstände]). Auf die nachgereichte Projektänderung "Verkleinerung Erker" (vgl. Pläne Bf-act. 7.1-7.4) kann daher nicht eingetreten werden. Eine derartige Bauprojektänderung kann formell korrekt nicht erst im Laufe eines strittigen Baubewilligungsverfahrens direkt durch das Verwaltungsgericht beurteilt werden. Zuständig dafür ist die Baubehörde der Beschwerdegegnerin und erst gegen deren Entscheide kann auf Beschwerde hin das streitberufene Verwaltungsgericht tätig werden. Auf das Eventualbegehren in Ziff. 2 (Reduktion Erkerbreite) der Beschwerde tritt das Gericht folglich nicht ein. 3. a) In materieller Hinsicht ist zunächst – gleich wie bereits im hierzu wegleitenden Verwaltungsgerichtsurteil [VGU] R 15 7 vom 1. September 2015 – auf die einschlägigen Vorschriften bezüglich des Begriffs "Erker" in Art. 55

- 18 - des kommunalen Baugesetzes (BG) sowie Art. 75 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) hinzuweisen, die wie folgt lauten: Art. 55 BG – Benützung des Luftraumes [durch Vorbauten] Vorbauten wie Erker, Balkone, Vortreppen und Dachvorsprünge dürfen nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen. Sofern die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird, können Ausnahmen bewilligt werden, wenn solche Vorbauten mindestens 5.00 m über Strassen- oder 3.50 m über Trottoirniveau angelegt werden und nicht mehr als 1.00 m Ausladung aufweisen. Art. 75 Abs. 3 KRG – Bauabstände [für vorspringende Gebäudeteile] 1 Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen,

ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. 2 Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt. 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand. b) Wie den offensichtlich nur geringfügig überarbeiteten und darauf neu eingereichten Bauplänen der Beschwerdeführerin vom 22. August 2016 zu entnehmen ist, besteht der Unterschied zwischen jenem Projekt, das Gegenstand des Verwaltungsgerichtsurteils R 15 7 (E.3b) bildete, und dem aktuell zu beurteilenden Projekt einzig darin, dass die projektierten Erker nicht ganz bis zum Dach reichen (vgl. beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 4 – Schnittplan mit Vermerk "Erker nicht bewilligt" [rot angekreuzt]; Bg-act. 7 – Fassadenplan mit identischem Vermerk; Bg-act. 8 – Ausnutzungs-Berechnung mit Streichung von Ziff. 4 [Erker]; sowie Bg-act. 2 und Bg-act. 3 – Grundrisspläne EG/1. OG und 2. OG/DG inklusive Kreuzvermerk). In ihrer äusseren Erscheinungsform ziehen sich die geplanten Erker demzufolge nach wie vor über zwei Stockwerke hin und bilden nach aussen einen Teil der Hausfassaden auf der West- und Ostseite. Einzig an der Nordfassade ist neu kein Erker (mehr) geplant. Entgegen der

- 19 - Sachdarstellung der Beschwerdeführerin ist es architektonisch durchaus von Bedeutung, ob die Erker – wie überall sonst in nächster Umgebung – auf einem Stockwerk angebracht sind oder sich über zwei Stockwerke beinahe über die gesamte Fassadenlänge (vertikal) hinziehen. Die geplanten Erker stellen daher baupolizeilich weiterhin einen Bestandteil der Fassaden dar, ausser dass sie neuerdings unter der Dachkante abgeschnitten wurden (vgl. Bg-act. 4 und 7), weshalb die Erwägungen im Urteil R 15 7 E.3b betreffend Einhaltung der privilegierten Grenzabstandsvorschriften für Vorbauten und Erker (Art. 55 BG i.V.m. Art. 75 Abs. 3 KRG) weiterhin unverändert gelten und folglich auf die dort bereits detailliert angeführten Abstandsberechnungen auf der Westfassaden- als auch auf der Ostfassadenseite verwiesen werden kann (vgl. im Sachverhalt zudem Ziff. 15, hiervor – worin die Abstandsberechnungen bereits enthalten sind). 4. a) Zum Hauptstreitpunkt der Bauästhetik bzw. der gestalterischen Vorgaben des Orts- und Landschaftsbildes ist zunächst erneut auf die dazu massgebenden Bestimmungen in Art. 43 BG und Art. 73 KRG hinzuweisen: Art. 43 Abs. 1 BG – Gesamtwirkung und Gestaltung Alle baulichen Massnahmen sind in Bezug auf Form, Gliederung der Baumassen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien, Farbe und Terraingestaltung so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, 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 Gesamtwirkung und somit eine gute Einfügung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild. Besonders aufgrund des prioritären Art. 73 Abs. 1 KRG sind aus ästhetischer Sicht relativ hohe Anforderungen an ein Bauvorha-

- 20 - ben zu stellen. Dennoch 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 Gemeinden haben das ihnen durch Art. 3 Abs. 1 KRG eingeräumte Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Gemäss gefestigter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Eingliederung von Neubauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in den das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts [VGU] 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; BGE 128 I 3 E.2b; Urteile des Bundesgerichts 1C\_434/2012 vom 28. März 2013 E.3.3; 1C\_115/2011 vom 17. Mai 2011 E.3, 1A.9/ 2007 vom 4. Dezember 2007 E.3.4, 1A.174/2003 vom 4. Mai 2004 E.3.2). b) Das streitberufene Gericht ist aus gestalterischer Optik sowie bauästhetischer Perspektive zur Auffassung gelangt, dass bei den geplanten Erkern nicht etwas 'Bunkerartiges' erkannt werden kann. Die Fensterflächen sind gross. Die Erker bilden auch nicht – wie die Beschwerdegegnerschaft behauptet – den grössten Teil der West- und Ostfassaden. Sie beanspruchen lediglich ca. einen Drittel der Länge der beiden Fassaden. Wie bereits erwähnt (E.3b, hiervor), sind die Unterschiede zwischen dem bereits rechtskräftig beurteilten Baugesuch Nr. 2012-0098 und dem jetzt zur Beurteilung gestellten Baugesuch Nr. 2016-0065 aber äusserst geringfügig. Die einzig wahrnehmbare Differenz zwischen den Erkern, welche Gegenstand des Verfahrens R 15 7 bildeten und den vorliegenden Erkern auf der Ost- und Westseite des geplanten Mehrfamilienhauses ist, dass Letztere nicht mehr bis ins Dach hochgezogen sind und somit – im Gegensatz

- 21 - zum früheren Baugesuch 2012 – keine Dachverlängerung bewirken. Rein optisch ist von dieser baulichen Massnahme jedoch nicht viel zu sehen. Der Abstand zwischen Erker und Dach ist minim geblieben. Die Erker stehen neu in geringer vertikaler Entfernung vom Dachrand und überragen diesen in der Horizontalen (Bg-act. 4 und 7). Diese Bauweise ist zwar wenig durchdacht, aber allein deshalb noch nicht gesetzeswidrig. Die Bauherrschaft ist grundsätzlich frei, im Rahmen der kommunalen und kantonalen Vorschriften nach ihren Präferenzen zu bauen. Wenig durchdacht erscheint dem Gericht diese Projektänderung, weil die Oberseiten der Erker, die gemäss Plänen keine Dachkonstruktion aufweisen, so ungeschützt Wind und Wetter ausgesetzt sind. Die jetzt das Dach horizontal überragenden Erker wirken so auch optisch aufgesetzt. Weil der vertikale Abstand von den Erkern zum Dachrand geringfügig ist, wirkt die so optisch immer noch vorhandene Verbindung mit dem Dach auf den Betrachter weiterhin dominierend. Um dies zu vermeiden, müsste der vertikale Abstand grösser sein, d.h. die Erker müssten sich optisch weit mehr vom Dachrand absetzen. Die Erker sind in ihren Dimensionen praktisch unverändert aus dem früheren Verfahren Nr. 2012-0098 übernommen worden, ziehen sich nach wie vor über zwei Stockwerke und bilden optisch für den Betrachter eine Wand. c) Die Erker sind auch noch aus einem ganz anderen Grund als nicht gut in die Umgebung angepasst oder eingeordnet zu beurteilen. Von Osten und Westen her betrachtet fällt auf, dass die Erker asymmetrisch im vorderen – d.h. gegen Süden gerichteten – Gebäudedrittel an der Ost- und Westfassade angebracht sind (Bg-act. 2 und 3 – Grundrisspläne für EG/1. OG und 2.OG/DG; Bg-act. 13 – Katasterplan/Situation Parz. 1751). Diese jeweils einseitige Erkerverschiebung wirkt speziell von Süden her betrachtet aufgesetzt und baulich unfertig. Diese Asymmetrie an der West- und Ostfassade lässt das Gebäude insgesamt optisch im

vorderen Gebäudedrittel "schwerer" als im hinteren – d.h. gegen Norden gerichteten – Teil erscheinen, wie wenn es nach vorne gegen Süden kippen könnte. Diese

- 22 - Feststellung gilt unabhängig davon, ob es sich bei den vorgesehenen Erkern um ein- oder zweigeschossige Bauteile handelt. d) Die Beschwerdegegnerin hat auf ihre Praxis hingewiesen, wonach sie bis heute solche Erker niemals bewilligt und ähnliche Konstruktionen immer nur als Bestandteile der Hauptfassade behandelt habe. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, dass die Beschwerdegegnerin bei der Revision des alten Baugesetzes, in Kraft seit dem 18. Januar 2011, die früher für Gebäudevorsprünge geltenden Beschränkungen von Art. 58 Abs. 1 lit. a aBG – wonach lediglich eingeschossige Erker zulässig waren – ersatzlos gestrichen habe. Die Beschwerdegegnerin könne daher in ihrer Bewilligungspraxis eine entsprechende Beschränkung nicht entgegen dem Willen des Gesetzgebers wieder einführen. In der hier interessierenden Gemeinde gelte somit für Erker das Abstandsprivileg von Art. 75 Abs. 3 KRG unabhängig davon, ob dieses Bauteil ein- oder mehrgeschossig sei. Der Auffassung der Beschwerdeführerin könnte in Bezug auf allfällige Grenzabstandsverletzungen gegebenenfalls noch zugestimmt werden. In Bezug auf die Einhaltung der Ästhetikvorschriften konnte die Beschwerdegegnerin aber durchaus eine derartige Praxis, die unwidersprochen schon unter dem alten Baugesetz bestand, weiterführen, insbesondere auch unter Berücksichtigung des ihr dabei zustehenden weiten Ermessensspielraums. e) Allein wegen der vorliegenden Projektplanänderung ('Abschneiden' der Erker unter dem Dach), die optisch von vernachlässigbar geringfügiger positiver Wirkung auf die Umgebung bleibt, können die gemäss rechtskräftigem Entscheid VGU R 15 7 berücksichtigten Bedenken (vgl. dazu im Sachverhalt Ziff. 10, hiervor) – nicht zuletzt auch wegen der mit einem grossen Handlungsspielraum in Ästhetikfragen ausgestatteten Beschwerdeführerin (s. Bf-act. 6 – Einspracheentscheid S. 5 Ziff. 3 zur ungenügenden bzw. architektonisch völlig unbefriedigenden Ästhetik der "Erker") – vorliegend ebenfalls nicht anders als im Verfahren R 15 7 beurteilt wer-

- 23 - den. Jede gegenteilige Gesamtwürdigung wäre inkonsequent und absolut stossend. f) Zusammengefasst lässt sich damit festhalten: Wegleitend ist der frühere Entscheid VGU R 15 7 vom 1. September 2015 zwischen genau denselben Parteien betreffend das beinahe identische Projekt. Damals wurden die geplanten Erker bereits einmal als ästhetisch untragbar und unbefriedigend taxiert. Die Beschwerdeführerin hat nun eine Miniprojektänderung eingereicht. Neu sind die Erker daher nicht mehr Bestandteil des Daches und dienen deshalb auch nicht mehr als Dachverlängerung. Optisch hat sich an der schlechten Aussenwirkung der neu direkt unter dem Dach endenden Erker jedoch nichts geändert. Im Laufe des Verfahrens ist erneut eine Projektänderung der Beschwerdeführerin eingegangen, auf welche das Gericht aber nicht eintreten konnte. Zur Funktionalität der Erker (erhöhte Lichtzufuhr) hat die Beschwerdeführerin noch selbst eingeräumt, dass die Erker nicht zwingend erforderlich seien, da das Gleiche mit grösseren Fensterfronten erreicht werden könnte. Diese Einschätzung der nicht verbesserten Funktionalität durch die geplanten Erker gilt unabhängig davon, ob es sich um ein- oder zweigeschossige Baukörper handelt. Die Erker würden allerdings einen 'Hauch von Luxus' darstellen. Materiell ist die Projektanpassung im Vergleich zum Baugesuch Nr. 2012-0098 minim, weshalb die ästhetischen Bedenken – wie schon im Urteil R 15 7 E.4 dargelegt – weiterhin richtig sind, wobei die asymmetrische Positionierung der Erker an den Hausfassaden im Westen und Osten zusätzlich eine ungünstige Kippwirkung gegen Süden hervorruft und unter ästhetischen Gesichtspunkten daher besonders schwer bzw. gravierend ins Gewicht

fällt. 5. a) Die angefochtene Spezialauflage (in Ziff. b22) im Bewilligungsentscheid vom 22. November/9. Dezember 2016 ist demnach rechtens, was zur ihrer Bestätigung und zur Abweisung der Beschwerde vom 1. Februar 2017 führt, soweit darauf aus formellen Gründen überhaupt einzutreten ist.

- 24 - b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Diese hat die anwaltlich gemeinsam vertretenen Beschwerdegegner zudem noch aussergerichtlich gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG zu entschädigen, wobei das Gericht infolge Fehlens einer entsprechenden Honorarnote ermessensweise eine Entschädigung von pauschal Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) für gerechtfertigt erachtet. Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, weil sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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