

GR_GERICHTE R 2021 78 vom 30. Juni 2022

GR Gerichte, 2022-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2021 78](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_78)

FR: GR_GERICHTE R 2021 78 du 30 juin 2022

IT: GR_GERICHTE R 2021 78 del 30 giugno 2022

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Ihr ursprüngliches Baugesuch vom 10. Juni 2020 hat die E._____ AG zurückgezogen und stark redimensioniert. Das Baugrundstück befindet sich in der W2 bzw. W3 (westlicher Teil). Das geplante Wohngebäude kommt gänzlich in der Wohnzone W2 zu stehen. Gemäss neuem Baugesuch vom 11. Februar 2021 will die E._____ AG auf der ihr gehörenden Bauparzelle F._____ (G._____) ein neues Mehrfamilienhaus mit unterirdischer Einstellhalle, Aussenparkplätzen sowie einer Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach bauen. Die Parzelle F._____ liegt in der Wohnzone W2 und W3, das geplante Haus in der W2.

E. 2

Unter Kostenfolge zulasten der Baugesuchstellerin.

E. 3

Dagegen liess sich die E._____ AG am 29. März 2021 vernehmen und beantragte: 1. Die Einsprache von B._____ und A._____, H._____, C._____, vom 18. März, betreffend das Bauvorhaben auf Parzelle F._____, Grundbuch C._____, sei abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. 2. Unter Kostenfolge zulasten der Baugesuchstellerin.

E. 4

Am 9. April 2021 liessen sich die Einsprechenden dazu erneut vernehmen und beantragten ergänzend zu ihren Begehren in der Einsprache, das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren sei für die Dauer des Verfahrens auf Unterschutzstellung separat bezeichneter Bauten (Anm.: Gemäss nachstehender Auflistung im Rechtsbegehren der Beschwerde) zu sistieren.

- 4 -

E. 5

Am 22. Juni, mitgeteilt am 30. Juni 2021, wies der Stadtrat im Verfahren I._____ die Einsprache vom 18. März 2021 ab, soweit er darauf eintrat. Der Stadtrat erteilte die Baubewilligung für das Bauvorhaben unter Bedingungen und Auflagen. Unter anderem wurde unter Ziff. 5.1.1 der Auflagen verfügt, dass vor Baubeginn detaillierte Umgebungspläne zur beantragten Ausnahmegewilligung betreffend Grünfläche auf den Parzellen F._____, J._____ und K._____ eingereicht werden müssten.

E. 6

Das von der D._____ AG ursprünglich eingereichte Baugesuch Nr. L._____ vom 1. Mai 2020 ist von der Stadt abgewiesen worden, weil für das geplante erste und zweite Attikageschoss keine Ausnahmegewilligung erteilt werden können. Die Erschliessung ab Kantonsstrasse hat das Tiefbauamt (TBA) bereits damals als rechtskonform beurteilt. Laut neuem Baugesuch Nr. M._____ vom 12. Februar 2021 beabsichtigt die D._____ AG auf z.T. ihren Parzellen F._____, N._____, J._____, O._____, P._____ und K._____ an der Q._____ in der W3 den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Einstellhalle, Tankstelle und Tankstellenshop, Garagen-erweiterung, Parkplätzen im Freien sowie Ein- und Ausfahrt mit Trottoir entlang der Q._____.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer rügen überdies eine Verletzung von Art. 77 BG, wonach Bauten und Anlagen im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung in der Umgebung von geschützten, schützens- sowie von erhaltenswerten Bauten und Baugruppen besonders sorgfältig zu gestalten sind. Es wird dazu auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS sowie konkret auf das Stadtinventar 2020 der Beschwerdegegnerin 1 (Entwurf 16.12.2020) hingewiesen, worin unter Inventar Nr. AF._____ Q._____ [AG._____/AH._____], U._____, Häusergruppe Einmündung G._____ [Ensemble bestehend aus Wohn-, Gewerbe- und Ökonomiebaute zzgl. Waschküchen] zur Würdigung und Schutzbegründung festgehalten wird: Die bau- und nutzungsgeschichtlich interessante Gebäudegruppe setzt sich aus einem Pächterhaus [AH._____] mit Stallscheune, einem Torkelgebäude (heute D._____ [AG._____]), einem vermutlich hierher versetzten Strickbau und einem Waschküchen mit Nutzgarten zusammen. Prägnantester und architektonisch wertvollster Bau ist das 1909 von AI._____ im Zeichen des Heimstils umgebaute Pächterhaus. Trotz verschiedenen Eingriffen hat das Ensemble den ländlichen Charakter bewahrt und gehört zu den wichtigen, ortsbildprägenden Baugruppen an der Q._____. Unter Schutzempfehlung wurde resümiert. Schützenswert sind: Die äussere Erscheinung Wohn-/Pächterhaus [AH._____] mit dazugehöriger Stallscheune, Wohnhaus/Strickbaute [U._____] inkl. Waschküchen; im Innern vom Pächterhaus [AH._____] die tragende Struktur; sowie Brunnen und Einfriedung (Bruchsteinmauer) entlang der G._____. Bei baulichen Massnahmen im Innern der beiden Wohnhäuser [Pächterhaus/Strickbaute] ist die vorhandene Qualität zu berücksichtigen und die originale Bausubstanz zu respektieren. Wie der Augenschein vom 16. Mai 2022 ergeben hat, ist das beschriebene Ensemble mit drei inventarisierten Bautypen (Wohn-/Gewerbe-/Ökonomiebaute) vollständig intakt (vgl. Situationsplan mit Ge-
- 30 - richtsfoto 1 [Pächterhaus links mit Stall dahinter] und Foto 3 [geschützter Brunnen/Strickbaute rechts] am Standort 1; Fotos 11, 13 und 14 [Bruchsteinmauern] am Standort 2; sowie Fotos 15, 17 und 19 [saniertes Waschküchen] am Standort 3).
Rechtlich von Relevanz ist vorliegend, dass weder das ISOS noch das Stadtinventar bis anhin in der Grundordnung der Beschwerdegegnerin 1 umgesetzt worden sind, weshalb beide genannten Inventare im Einzelfall bei der Interessenabwägung zu beachten sind. Dazu ist konkret festzuhalten, dass hier das einzige Schutzobjekt in der Umgebung (nämlich das Waschküchen) bereits geschützt ist und die übrigen betreffenden Gebäude – im Besonderen das Wohnhaus/Gebäude [AG._____] samt Autogarage auf Parzelle R._____ – keiner Gefahr des Abbruchs oder Entwertung ausgesetzt sind. Eine Verletzung schützenswürdiger Gebäude oder Bauteile durch die beiden Bauvorhaben auf den benachbarten Parzellen J._____ und F._____ liegt daher nicht vor.

E. 6.2

Es bleibt damit unter dem Gesichtspunkt von Art. 77 BG immer noch die Gesamtwirkung der beiden Bauprojekte auf die Umgebung zu prüfen und zu beurteilen. Es wird eine gute Gesamtwirkung und besonders sorgfältige Gestaltung der (neu) geplanten Bauten in die bestehende Umgebung (mit schutzwürdigem Ensemble bzw. bereits behördlich unter Schutz gestellten Waschhäuschens) verlangt. Mit dem Erfordernis einer 'guten Gesamtwirkung' entspricht die genannte Bestimmung dem allgemeinen Ästhetikartikel (Art. 73 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]), wonach 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. Art. 77 BG und Art. 73 Abs. 1 KRG sind damit inhaltlich deckungsgleich. Erstere schafft deshalb keine zusätzlichen Anforderungen, damit eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Die besonders sorgfältige Gestaltung ist denn auch nur Mittel zum Zweck. Wie bereits aus den bei den Akten

- 31 - liegenden Plänen und Visualisierungen der beteiligten Parteien hervorgeht (vgl. Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] B12 [vier Visualisierungen der geplanten Mehrfamilienhäuser auf Parzellen F._____ und J._____ [1x Gebäude im Hintergrund]; Akten Beschwerdegegnerin 2 [Bg2-act.] 13 [Situationsplan/Vogelperspektive]; Akten Beschwerdegegnerin 3 [Bg3-act.] 9 [Grundrissplan/Dimensionen der zwei neuen MFH und des bereits bestehenden, gar noch längeren MFH auf Parzelle O._____ im Norden von Parzelle J._____; Bg3-act. 13 [Drohnen-Luftbildfoto auf Baustelle Parzellen F._____ und J._____]), kann von einer völlig ortsfremden und atypischen Bauweise durch die geplanten Bauprojekte auf den Parzellen F._____ und J._____ offensichtlich keine Rede sein. Sie fügen sich vielmehr gut ins bestehende Ortsbild ein und entsprechen den Grundsätzen der verdichteten Bauweise (Art. 1 RPG) in optimaler Form. Nichts Gegenteiliges hat sodann auch der Augenschein des Gerichts vom 16. Mai 2022 ergeben (vgl. Protokoll mit Situationsplan und Besichtigungsstandorten 1-7; sowie Gerichtsfotos 8, 9, 10 am Standort 2 [Baustelle mit Umgebung/Flachdachbauten im Hintergrund]; Fotos 22, 23, 24 am Standort 4 [Bestehende Bauten im Südosten]; Fotos 26 und 27 am Standort 5 [Bestehende MFH entlang Q._____ auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Parzelle J._____]; Fotos 32 und 33 am Standort 6 [Gebäude/Umgebung mit Blick Richtung Osten und Norden]), hat er doch die bisher gewonnenen Erkenntnisse und Eindrücke des Gerichts aufgrund der eingereichten Baupläne noch bestätigt und verifiziert. Hinzu kommt, dass die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 ihre ursprünglichen Bauprojekte bereits einmal redimensioniert (vgl. Bg1-act. 1a) und somit freiwillig überarbeitet haben, was belegt, dass sie ernsthaft um eine besonders sorgfältige Gestaltung und möglichst "gute Gesamtwirkung" ihrer Neubauvorhaben in die bestehende Umgebung samt bereits vorhandener Bauarchitektur bemüht waren (vgl. Bg1-act. 3 – Baugesuchdossier Nr. I._____ und Bg-act. 9 - Baugesuchdossier Nr. M._____, jeweils mit genehmigten Plänen, Umgebungsgestaltung und integrierenden Bestandteilen). Mit ihrer Rüge der 'Ortsbildverschandelung' dringen die Beschwerdeführer hier jedenfalls mit Sicherheit nicht durch, weshalb ihre Beschwerde insofern unbegründet ist. 7. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht [...]. Die Beschwerdeführer rügen, die geplante Erschliessung zu den zwei Bauparzellen F._____ und J._____ sei ungenügend und aufgrund der fehlenden Übersichtlichkeit bei der Ein- und Ausfahrt zur Parzelle J._____ (mit oberirdischer Tankstelle und unterirdischer Tiefgarage)

sowie der dahinterliegenden Parzelle F._____ (hangseitig mit eigener Tiefgarage; Zufahrt via Tiefgarage von Parzelle J._____) wegen des Verkehrs auf der stark frequentierten Q._____ zu gefährlich. Die Beschwerdeführer übersehen bei dieser Argumentation, dass sich das Tiefbauamt Graubünden mit Verfügung vom 16. November 2020 (Bg1-act. 7) bereits einmal ausführlich zur Zufahrt und den Anschlüssen für die Bewilligungen unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit und des Strassengesetzes (Art. 52 StrG; BR 807.100) - wie folgt (positiv/zustimmend) - geäussert hat: 1. Die Anlage hat dem genehmigten Projekt zu entsprechen. 2. Die Signalisation der Zu- und Wegfahrten ist von der Gesuchstellerin entsprechend der rechtskräftigen Verfügung der Kantonspolizei Graubünden vom 18. August 2020 anzubringen. 3. Zufahrten sind bis zu einer Länge von 10 m ab Kantonsstrasse mit einer Oberflächenbefestigung (z.B. Belag, Verbundsteine) zu versehen. Park- und Vorplätze müssen auf ihrer gesamten Fläche mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden. Die Abschlüsse gegen den Fahrbahnrand der Kantonsstrasse sind gemäss den Anforderungen des Tiefbauamtes Graubünden, Bezirk 1 C._____, auszuführen. 4. Im Bereich der Einmündung ist das Trottoir entweder abzusenken oder der Trottoirrandstein abzuschragen. Diese Arbeit hat im Benehmen mit dem Tiefbauamt Graubünden, Bezirk 1 C._____, zu erfolgen.

- 33 - 5. Die Entwässerung der Anlage obliegt der Eigentümerin. Das im Einmündungsbereich anfallende Oberflächenwasser ist entlang der Kantonsstrasse zu sammeln und abzuleiten. 6. Das Sichtfeld ist grundsätzlich zwischen 0.60 m bis 3 m über der Fahrbahnebene von allen Hindernissen freizuhalten. Dies gilt auch für Pflanzen, Schnee und andere sichtbehindernde Objekte. 7. Die Anlage ist baulich so zu gestalten, dass alle Fahrzeuge abseits der Kantonsstrasse wenden können. Es darf nur vorwärts aus der Kantonsstrasse und in die Kantonsstrasse gefahren werden. 8. Bei Bedarf hat die Eigentümerin die Mitbenützung des Anschlusses durch Dritte im Rahmen der Leistungsfähigkeit der Anlage gegen eine angemessene Entschädigung zu dulden. 9. Für Leitungen jeder Art im oder über dem Strassengrundstück ist eine spezielle schriftliche Bewilligung beim Tiefbauamt Graubünden, Bezirk 1 C._____, einzuholen. 10. Der Kanton kann die vorliegende Bewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen, wenn das Bestehen oder die Benützung der Anlage zu Verkehrsstörungen führt oder wenn wesentliche Bedingungen und Auflagen dieser Bewilligung missachtet werden. 11. Die Baustelle ist im Benehmen mit dem Tiefbauamt Graubünden, Bezirk 1 C._____, und der Kantonspolizei, Verkehrstechnik, so zu sichern, dass keine Schäden und Gefahren für die Kantonsstrasse und ihre Benutzer entstehen. Die freie Durchfahrt muss jederzeit gewährleistet sein. 12. Der Kanton übernimmt keine Haftung für allfällige Beschädigungen der Anlage, die infolge Einwirkungen des Verkehrs oder aus irgendeinem anderen Grunde entstehen. 13. Nach der Fertigstellung ist die Anlage dem Tiefbauamt Graubünden (Leiter Strassenpolizei, Tel. 081 257 37 07) zur Abnahme anzumelden. Jede spätere Änderung oder Zweckentfremdung bedarf einer Bewilligung. [Weiteres: Ziff. 14-19]. Als Beilagen wurden ein kolorierter Strassennetzplan, eine Luftaufnahme des Bauareals entlang der Q._____, die detaillierten Vorgaben betreffend Signalisation, Sichtweiten, Schleppkurve, Langsamverkehr, Erdgeschoss, Querschnitt und Ansicht des geplanten Bauprojekts auf Parzelle J._____ angeheftet (Bg1-act. 7 – Plananhänge). Für das Gericht ist aufgrund dieser

- 34 - Planunterlagen und der eigenen Wahrnehmung vor Ort anlässlich des Augenscheins ausreichend erstellt (vgl. Gerichtsfoto 27 am Standort 5), dass die beiden Bauparzellen J._____/F._____ über eine hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG verfügen

und die Verkehrssicherheit vom TBA bereits sorgfältig geprüft und klar als genügend für die Erteilung der Zufahrtsbewilligungen erachtet wurde. Die Rüge der ungenügenden Erschliessung erweist sich daher als haltlos, zumal weder eine Verletzung von 19 BG (Verkehrssicherheit) noch eine Missachtung der Vorgaben in Art. 20 BG (Zu- und Ausfahrten) plausibel dargetan wurde. 8. Nach Art. 44 Abs. 3 BG ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten eine minimale Grünfläche in Prozent der Grundstückfläche gemäss Zonen- schema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen. Gemäss Zonenschema (Art. 57 BG) sind sämtliche Wohnzonen (W1-W5) in Art. 44 BG geregelt, wobei in der hier primär massgeblichen W2 – gleich wie in der W3 – eine Grünflächenziffer von 30% vorgeschrieben ist. Wie dem aussagekräftigen und illustrativen Plan (Bg1-act. 3 – Eingabe Berech- nung Grünflächenziffer AJ._____) vom 2. September 2021 klar entnommen werden kann, beträgt die anrechenbare Grünfläche (Überdeckung überall mind. 50 cm) insgesamt 1'108.575 m². Sie errechnet sich aus den Grund- stückflächen (Parzelle F.____ [1'940 m²]; Parzelle J.____ [1'453 m²] und Parzelle K.____ [813 m²], wobei letztere Miteigentum der Bg2/Bg3 ist). Zusammen ergibt dies eine Fläche von 4'206 m², was einer anrechenbaren Grünfläche von 1'261.80 m² bei einer Ziffer von 30% entspricht. Aus den Plänen des Projektverfassers geht nun hervor, dass auf die Grünfläche von 164.23 m² zugunsten eines öffentlichen Trottoirs verzichtet wurde. Bei Zu- sammenrechnung der anrechenbaren Grünfläche (1'108.575 m²) und der zu Gunsten der öffentlichen Gehweganlage (164.23 m²) reservierten Fläche würde die vorgeschriebene 30%-ige Grünfläche (mit 1'272.805 m²) um rund 11 m² überschritten und somit eingehalten. Vorliegend kann sich

- 35 - damit lediglich noch die Frage stellen, ob der Verzicht der Anrechenbarkeit des Trottoiranteils zu Recht erfolgte oder nicht. Wie den einschlägigen Plä- nen dazu selbsterklärend entnommen werden kann (Bg1-act. 3 – Eingabe Umgebungspläne mit [weiss markierter] Trottoiranlage entlang der Q._____), führt die öffentliche Gehweganlage auf der Parzelle J.____ bis direkt zur Parzelle R.____, von dort gelangen die Fussgänger auf dieser Strassenseite einzig via Rampe und Vorplatz der Parzelle R.____ wieder hinunter auf das dort weiterführende Trottoir (vgl. Gerichtfotos 27, 28 und 29 am Standort 5). Für das Gericht ist damit hinreichend erstellt, dass es von enorm hohem öffentlichen Interesse ist, dass die Gehweganlage zu- mindest auf der Höhe des Wohn- und Geschäftshauses (mit Tankstelle) auf Parzelle J.____ gebaut und so die Verkehrssicherheit der dort zirkulieren- den Passanten (Laufkundschaft) und Fussgänger (mit Kinderwagen) signi- fikant erhöht wird. Der Verzicht auf die Anrechenbarkeit der ermittelten Grünfläche von 164.23 m² rechtfertigt sich somit auf jeden Fall und die Pa- rzelle R.____ ist von dieser Pflicht (Einhaltung Grünflächenziffer) auszu- nehmen, weil dort weder eine Neubaute noch eine wesentliche Umbaute zur Beurteilung steht. 9. Die Beschwerdeführer bestreiten weiter die AZ-Berechnung der Beschwer- degegnerin 1, da sich die Bauparzelle F.____ in zwei verschiedenen Wohnzonen befindet, nämlich zum überwiegenden Teil in der W2 (Nord- ostteil) und zum viel kleineren Teil in der W3 (Südwestteil bei Parzelle R.____). Die gesetzliche Grundlage für die Lösung dieser Problematik liegt in Art. 71 BG. Art. 71 Abgrenzung der Zonen Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützung und die Grenzab- stände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

- 36 - Gemäss Art. 57 BG (Zonenschema) beträgt die Ausnutzungsziffer (AZ) in der W2 0.4 und in der W3 0.6. Die AZ wird in Art. 59 BG definiert und ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (GF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (GSF). Nach Art. 60 BG gilt die Summe aller Geschossflächen als anrechenbare GF. Die nicht anrechenbaren GF werden in Art. 61 lit. a-l BG im Detail aufgelistet. Wie aus den eingereichten Planungsunterlagen klar hervorgeht, wird das projektierte MFH auf Parzelle F._____ (I._____) ausschliesslich auf dem Gebietsteil der W2 erstellt, weshalb die Beschwerdegegnerin 3 zu Recht festhielt, dass die Bestimmungen der W2 zur Anwendung kämen und somit für die gesamte Grundstücksfläche einheitlich die AZ 0.4 gelte und nicht die höhere AZ 0.6 der W3 zum Zuge käme. Diese Auffassung ist laut Art. 71 BG zutreffend, weil der grössere Teil der Bauparzelle in der W2 liegt und der verbleibende (viel kleinere Teil) in der W3 aufgrund seiner ungünstigen Restparzellenform sowieso kaum vernünftig bebaut werden könnte. Ein interzonaler AZ-Transport war somit seitens der Beschwerdegegnerin 3 weder geplant noch notwendig. Von einer massiven Übernutzung der Parzelle F._____, wie es die Beschwerdeführer behaupten, kann denn auch keine Rede sein. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall, weil auf die Anrechnung des höher nutzbaren Teils in der W3 verzichtet wurde und somit logischerweise eher eine Unternutzung als eine Übernutzung vorliegt. Daran ändern auch die unterirdischen Bauteile (Garageneinfahrt) zur Nachbarparzelle R._____ nichts (vgl. dazu nochmals Gerichtsfoto 25 am Standort 4), da sie keine anrechenbaren Geschossflächen darstellen und folglich von der AZ-Pflicht ausdrücklich befreit bzw. ausgenommen sind (siehe Art. 61 lit. d und lit. j BG). Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die gesamte Grundstücksfläche der Parzelle F._____ von 1'940.40 m² in die AZ-Berechnung miteinzuziehen ist, also auch jener Teil, der in der W3 liegt, überall aber mit der AZ 0.4. Die den Auflageakten beigelegte AZ-Berechnung vom 11. Februar 2021 ist somit nicht zu beanstanden, woraus ersichtlich ist, dass eine Geschossfläche von 776.16 m² resultiert, tatsächlich aber bloss eine solche von 757.16 m² benötigt wird (vgl. Bg1-act. 3 - Plan anrechenbare Geschossfläche (GF) mit zusätzlichem Verweis auf Abtretungsvertrag vom 25.09.2018 / Notar: AK._____). Die Rüge der AZ-Überschreitung erweist sich damit ebenfalls als haltlos.

E. 7

Dagegen erhoben B._____ und A._____ am 18. März 2021 Einsprache und beantragten. 1. Das Baugesuch sei abzuweisen und die Baubewilligung sei zu verweigern. 2. Unter Kostenfolge zulasten der Baugesuchstellerin.

E. 7.7

% MWST. Zur Begründung dieser Anträge brachten die Beschwerdeführer vor, dass sie seit 2004 an der H._____ auf Parzelle AB._____ wohnten. Diese Parzelle grenze an das Baugrundstück Parzelle F._____ und sei rund 40 m vom Baugrundstück Parzelle J._____ entfernt. Somit liege eine besonders nahe Beziehung zum Streitgegenstand vor. Neben der Verletzung des ISOS-Inventars brächten sie zudem weitere Rügen vor (nicht erlassene Schutzverfügung, mangelnde Rücksicht der Neubauten auf schützenswerte Bauten, Überdimensionierung und Ästhetik der Neubauten, Verletzung der Grünflächenziffer, falsche AZ-Berechnung, nicht verkehrssichere Erschliessung und Verletzung der Koordinationspflicht).

- 7 - Die Beschwerdeführer hätten in ihrer Einsprache – prozessualiter - auch den Erlass einer vorsorglichen Schutzverfügung gemäss Art. 8 BG und die Unterschutzstellung der

Bauten beantragt. Diesen Antrag führe die Stadt in ihrer Sachverhaltsdarstellung nicht auf. In der ergänzenden Stellungnahme vom 9. April 2021 (Anm.: nur im Baubescheid M._____) hätten sie folgen- des Rechtsbegehren gestellt: 1. Die Baugesuchsunterlagen der Publikationstext seien zu korrigieren und die öffentliche Auflage des Baugesuches Nr. M.____ sei zu wiederholen. 2. Das Baugesuch sei abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern. 3. Es sei für die Bauten auf den Parzellen R.____ [...], W.____ [...] und [F.____] ... eine vorsorgliche Schutzverfügung im Sinne von Art. 8 BG C.____ zu erlassen und die Bauten unter Schutz zu stellen. 4. Verfahrensanhänger: Das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren sei für die Zeit des Verfahrens auf Unterschutzstellung für die in Ziff. 1. (Anm.: recte wohl: 3.) genannten Bau- ten zu sistieren. 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Baugesuchstellerin. Die Stadt gebe den Sachverhalt unrichtig wieder, indem sie die Anträge der Beschwerdeführer in den Einsprachen nicht vollständig aufführe und be- züglich der ergänzenden Stellungnahme vom 9. April 2021 nur festhalte:

Mit Eingabe vom 9. April 2021 liessen sich die Einsprechenden erneut vernehmen und beantragten ergänzend zu ihren Begehren in der Einsprache, das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren sei für die Dauer des Verfahrens auf Unterschutzstellung der genannten Bauten zu sistieren. Zudem gingen sie erneut und ausführlicher auf die bereits in der Einsprache vorgetragenen Kritikpunkte ein. Die Stadt C.____ hätte, um Beeinträchtigungen der Schutzziele und des städtischen Inventars als auch des ISOS vorzubeugen, eine vorsorgliche Schutzverfügung für die inventarisierten Gebäude zu erlassen gehabt. Darin hätte den Beschwerdegegnerinnen verboten werden müssen, auf den von der Schutzverfügung betroffenen Parzellen etwas zu unterneh- men, was dem Schutzziel entgegenstehe und die Nutzungsplanung präju-

- 8 - dizieren würde. Beim (Anm. sog.): "Eventualantrag" handle es sich deshalb nicht um eine Ausdehnung des Prozessthemas. Die Baugrundstücke lägen zum Teil direkt an der Q.____ und fussten auf derselben unterirdischen Tiefgarage, über welche die Erschliessung direkt auf die Q.____ geplant sei. Beide Bauvorhaben würden ab der Q.____ über dieselbe Zufahrt und Tiefgarage erschlossen. Diese erstrecke sich unterirdisch über die betroffenen Grundstücke, womit die Bauvorhaben eine bauliche Einheit seien. Somit wären die Baugesuche in einem einzigen Ent- scheid zu beurteilen gewesen. Es sei nun richtig, beide Bauentscheide mit einer einzigen Beschwerde anzufechten. Zum fehlenden Einbezug von Parzelle R.____ machten die Beschwerde- führer geltend, die geplante Vergrösserung der D.____ auf Parzelle R.____ hätte auch in das Baubewilligungsverfahren einbezogen werden müssen. Es sei geplant, die bestehende D.____ auf Parzelle R.____ da- durch zu vergrössern, dass deren UG mit der noch zu erstellenden Rampe ins 1. UG der Tiefgarage verbunden werde. Zudem sollten im EG der be- stehenden Garage zwei Türen und ein Fenster neu erstellt sowie ein Fens- ter vergrössert werden. Im 1. OG der Garage werde eine Wand eingezo- gen. Die Garage werde also im EG, im OG und unterirdisch baulich verän- dert. Aufgrund der fehlenden Angabe von Parzelle R.____ auf dem Bau- gesuchformular und in der Ausschreibung hätten sie nicht gewusst, dass Parzelle R.____ ebenfalls betroffen sei. Entsprechend hätten sie diesbe- züglich keine Einsprache erhoben. Die historischen, ehemaligen bäuerlichen Bauten an der Einmündung in die G.____ auf Parzellen R.____, W.____ und F.____ seien im ISOS als Gruppe 0.25 mit der Aufnahmekategorie AB und dem Erhaltungsziel A auf- genommen worden. Sie seien von besonderer Qualität/Bedeutung (X). Das ISOS werde

von den zuständigen Planungsträgern in der Ortsplanung umgesetzt (Art. 11 VISOS). Das ISOS sei in der Anwendung der Grundordnung, allenfalls im Einzelfall bei Interessenabwägungen im Lichte der Hei-

- 9 - matschutzanliegen zu beachten. Hier seien die Vorgaben des ISOS in der Grundordnung (GGP) noch nicht umgesetzt. Mindestens durch den Erlass der Schutzverfügung für das Waschhaus habe die Stadt aber das ISOS angewendet, weswegen es hier zu berücksichtigen sei. Es sei zumindest in der Interessenabwägung zu beachten. Die geplanten Bauten würden die zukünftige kommunale Nutzungsplanung für die Gebäude der ISOS-Gruppe 0.25 sehr wohl negativ präjudizieren. Der ländliche Charakter werde zerstört und die hervorgehobene Platzsituation werde nicht mehr dieselbe sein. Die historische Gruppe werde durch die massiven Neubauten erdrückt. Die Stadt habe das Erfordernis einer besonders sorgfältigen Gestaltung zur Erzielung einer guten Gesamtwirkung in der Umgebung geschützter, schützens- und erhaltenswerter Bauten offensichtlich nicht geprüft. Auch auf die Rüge, die Neubauten nähmen zu wenig Rücksicht auf das schützenswerte Waschküchen, wäre näher einzugehen gewesen und es wäre darzulegen gewesen, inwiefern die Neubauten die in Art. 77 BG geforderte "besonders gute Gestaltung" erfülle. Die Beschwerdeführer brachten zum Stadtinventar gemäss Art. 75 ff. BG sowie zur Ästhetik gemäss Art. 8 und 77 BG weiter vor: Die Baugruppe an der G. _____ sei 2017 in den Entwurf zum Stadtinventar gemäss Art. 75 ff. BG aufgenommen worden. Einzig das Waschküchen an der G. _____, ein Nebengebäude ostseitig der U. _____, sei vom Stadtrat vorsorglich gestützt auf Art. 8 BG als schützenswert im Sinne von Art. 75 BG eingestuft worden. Die Einstufung gelte solange, bis die laufende Überarbeitung des Stadtinventars abgeschlossen sei und die betreffenden grundeigentümerverbindlichen Raumplanungsinstrumente angepasst seien. Die Überarbeitung des Stadtinventars sei abgeschlossen. Der Stadtrat könne wertvolle Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert vorläufig schützen (Art. 8 BG). Die Stadt sei auf den Antrag, die Bauten auf Parzellen R. _____, W. _____ und F. _____

- 10 - vorsorglich unter Schutz zu stellen, nicht eingetreten und habe das Verfahren nicht sistiert. Trete sie nicht ein, sei sie in Willkür verfallen und habe das Recht wegen fehlender Interessenabwägung (Art. 3 RPV) verletzt. Auch die Begründungspflicht sei verletzt. Die Stadt habe das Erfordernis einer besonders sorgfältigen Gestaltung zur Erzielung einer guten Gesamtwirkung in der Umgebung geschützter, schützens- und erhaltenswerter Bauten offensichtlich nicht geprüft. Sie hätte aber den Erlass vorsorglicher Schutzmassnahmen prüfen müssen und das Verfahren wäre zu sistieren gewesen. Sie hätte bei der Beurteilung der Baugesuche einen Bauberater oder eine Person des Denkmalschutzes beiziehen müssen. Das Waschküchen liege weniger als 2 m von der geplanten Baute auf Parzelle F. _____ entfernt. Die bereits vorgenommene Abgrabung grenze an das Waschküchen. Dieses werde entwertet. Die Ästhetikvorschrift Art. 73 Abs. 1 KRG sei hier verletzt. Gemäss Art. 77 BG wären in der Umgebung von geschützten, schützenswerten sowie erhaltenswerten Bauten und Baugruppen Bauten und Anlagen besonders sorgfältig zu gestalten. Dies sei hier nicht geschehen. Die Projekte seien bei den zweiten Baugesuchen nicht angepasst worden. Parzelle R. _____ und die darauf befindlichen Gebäude seien auf den Baugesuchsformularen nicht erwähnt worden, auch in der Ausschreibung nicht, obwohl aus den Plänen ersichtlich sei, dass die schützenswerten Bauten äusserlich und innerlich baulich verändert würden. Die geplante Stützmauer und Treppe würden direkt an das Waschhaus angebaut. Die Gruppe befinde sich jetzt auch im

INSA (Inventar der neueren Schweizer Architektur). Diese Aufnahme sei ein Indiz, dass eine städtebaulich wertvolle Baute vorliege. Auch das Gebäude gemäss Gesuch Nr. M._____ nehme keine Rücksicht auf die gute Gesamtwirkung in der Umgebung. Es sei untypisch und modern und nehme weder bei der Gestaltung noch im Volumen Bezug auf die angrenzenden schützenswerten Bauten, von Anpassung nicht zu reden.

- 11 - Visualisierungen seien nicht eingelegt worden. Die fehlenden Visualisierungen seien nachzuverlangen. Hier hätte auch ein Modell verlangt werden müssen. Die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig. Die Berechnung der Grünflächen müsse für jede Parzelle einzeln erfolgen. Für den Fall, dass eine Gesamtbetrachtung in Frage käme, müsse diese über alle involvierten Parzellen erfolgen, nicht nur über einen Teil davon. Die erforderliche Grünfläche sei zumindest auf Parzelle J._____ nicht eingehalten, weswegen zumindest dort die Bewilligung für das Gesuch Nr. M._____ zu verweigern sei. Die erteilte Ausnahmbewilligung betreffend Grünfläche sei nicht gerechtfertigt. Ausserdem sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer wegen fehlender Zusatzbewilligungen verletzt worden. Die erteilten (Zusatz-)Bewilligungen seien den Beschwerdeführern nicht mit dem angefochtenen Baubescheid eröffnet worden. Mangels Publikation habe sie diese nicht prüfen und nicht dagegen Einsprache erheben können. Somit sei das rechtliche Gehör verletzt.

E. 8

Dazu liess sich die D._____ AG am 29. März 2021 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde in allen Punkten und die Erteilung der Baubewilligung. Am 9. April 2021 liessen sich die Einsprechenden dazu erneut vernehmen und beantragten ergänzend zu ihren Begehren in der Einsprache, das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren sei für die

- 5 - Dauer des Verfahrens auf Unterschutzstellung separat bezeichneter Bauten zu sistieren. In der Folge ging ein – hier nicht interessierendes – Projektänderungsgesuch ein, wozu sich die Einsprechenden am 1. Juni 2021 vernehmen liessen.

E. 9

Am 22. Juni, mitgeteilt am 30. Juni 2021, wies der Stadtrat im Verfahren M._____ die Einsprache vom 18. März 2021 ab, soweit er darauf eintrat. Der Stadtrat erteilte die Baubewilligung für das Bauvorhaben unter Bedingungen und Auflagen. Unter anderem wurde unter Ziff. 5.1.1 der Auflagen verfügt, dass vor Baubeginn detaillierte Umgebungspläne zur beantragten Ausnahmbewilligung betreffend Grünfläche auf den Parzellen F._____, J._____ und K._____ eingereicht werden müssten.

E. 10

Am 6. Oktober 2021 erkannte der Instruktionsrichter der am 1. September 2021 von B._____ und A._____ erhobenen Beschwerde R 21 78 (vgl. dazu nachstehend) die aufschiebende Wirkung zu und verfügte, dass am 3. September 2021 eröffnete Beschwerdeverfahren R 21 78 werde als ein Verfahren durchgeführt. Letztere Anordnung blieb unangefochten. A._____ und B._____ hätten einen Kostenvorschuss von einstweilen CHF 8'000.-- zu leisten. Die Forderung weiterer Kostenvorschüsse bleibe vorbehalten. Der Kostenvorschuss wurde in der Folge geleistet. Darauf legten die beschwerdegegnerischen Parteien dem Gericht am 18. Oktober 2021 eine Reverserklärung vom 13./16. Oktober 2021 (Wortlaut in der Verfügung vom 19. Oktober 2021, Ziff. 5, S. 5f.) vor, worauf der

Instruktionsrichter am 19. Oktober 2021 der Beschwerde die aufschiebende Wirkung wiederum aber- kannte bzw. entzog. Die dagegen erhobene Prozessbeschwerde wies das Gericht mit Urteil R 21 101 vom 23. Februar, mitgeteilt am 25. Februar 2022, ab. Das Urteil blieb unangefochten.

- 6 -

E. 10.1

Die zwei angefochtenen Baubewilligungs- und Einspracheentscheide vom 22./30. Juni 2021 (I._____ und M._____) sind damit rechtens, was zur Ab- weisung der Beschwerde vom 1. September 2021 führt, soweit darauf ein- getreten werden kann.

E. 10.2

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich den Beschwerdeführern, untereinander solidarisch haftend für das Ganze, aufzuerlegen. Das Gericht erachtet da- bei ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 5'000.-- (zzgl. Kanzlei- auslagen) für angemessen und sachlich gerechtfertigt (doppelter Schriften- wechsel mit Augenschein). Der bereits geleistete Gerichtskostenvorschuss von CHF 8'000.-- ist mit den entstandenen Gerichtskosten zu verrechnen.

E. 10.3

Die Beschwerdeführer haben sowohl der anwaltlich vertretenen und mate- riell obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 (mit Anwaltswechsel – bis 13. Ok- tober 2021 RA Portmann; danach RA Crameri) als auch der Beschwerde- gegnerin 3 (von Beginn weg vertreten durch RA Crameri) eine ausserge- richtliche Entschädigung zu bezahlen. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG sind jeweils die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu er- setzen. Ausgangspunkt sind dabei die Honorarnoten des ersten Rechtsver- treters (RA Portmann) der Beschwerdegegnerin 2 vom 22. Dezember 2021 (total CHF 10'221.40) sowie die (Teil-) Rechnung Nr. 13870 A vom 21. De- zember 2021 (CHF 352.35) und die (Teil-) Rechnung Nr. 14174 A vom 13. Januar 2022 (CHF 982.85) des späteren Rechtsvertreters (RA Crameri).

- 38 - Nicht (mehr) zu berücksichtigen sind die beiden Rechnungen Nr. 13870 B (CHF 1'058.50) und Nr. 13871 B (CHF 1'058.45), weil sie die Aufwände im Verfahren der Prozessbeschwerde vom 23. Februar 2022 (vgl. R 21 101) betreffen und darüber bereits abgerechnet wurde. Ausserdem sind die Rechnungen Nr. 13105 vom 8. Oktober 2021 (CHF 5'492.--), Nr. 13495 vom 12. November 2021 (CHF 2'116.95) sowie die (Teil-) Rechnungen Nr. 13871 A vom 21. Dezember 2021 (CHF 352.30) und Nr. 14175 A vom 13. Januar 2022 (CHF 982.90) des Rechtsvertreters (RA Crameri) für die Be- schwerdegegnerin 3 zu prüfen und zu entscheiden. In der Zusammenstel- lung vom 17. Januar 2022 werden die einzelnen Rechnungspositionen von RA Crameri (inkl. Kosten Prozessbeschwerde) aufgeführt. Die eingereich- ten Honorarnoten sind allerdings vom Gericht noch wie folgt zu korrigieren, betragsmässig zu kürzen oder punktuell anzupassen.

E. 10.4

Bei der Honorarnote vom 22. Dezember 2021 (CHF 10'221.40; RA Port- mann) gilt es zunächst festzuhalten, dass selbstverständlich einzig der Ar- beits- und Zeitaufwand bis zur Mandatsniederlegung am 13. Oktober 2021 zu Gunsten der Beschwerdegegnerin 2 in Rechnung gestellt werden kann. Anrechenbar ist daher die Zeitspanne vom 07.09.2021

bis/mit 13.10.2021, was einer Stundenanzahl von 30.20 anstatt 34.05 entspricht. Die total ver-rechenbaren Leistungen betragen daher nicht CHF 8'853.--, sondern CHF 7'852.--. Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (vgl. Honorarverord-nung [HV]; BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.--. Liegt eine Honorarvereinbarung gemäss Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von max. CHF 270.-- zulässig. Vorliegend liegt eine Hono-rarvereinbarung vom 14. September 2021 bei den Akten, weshalb der gel-tend gemachte Stundenansatz von CHF 260.-- [in Ziff. 2] ausgewiesen ist. Die tatsächlich verrechenbare Leistung beträgt daher CHF 7'852.--. Soweit RA Portmann Barauslagen von CHF 637.60 in Rechnung stellte, ist er die

- 39 - detaillierte Auflistung dafür schuldig geblieben, weshalb stattdessen die üb-liche Spesenpauschale von 3% (CHF 235.55) greift. Da die Beschwerde-gegnerin 2 laut UID-Register mehrwertsteuerpflichtig und damit vorsteuer-abzugsberechtigt ist, ist die Parteientschädigung vorliegend ohne Mehr-wertsteuer zuzusprechen (vgl. Leiturteil PVG 2015 Nr. 19, Urteil des Ver-waltungsgerichts R 21 69 vom 14. September 2021 E.5, R 17 39/R 17 71 vom 26. Juni 2018 E.7.2, R 17 32 vom 11. Mai 2017 E.2c und R 16 58 vom 14. Februar 2017 E.7b). Die verrechnete Mehrwertsteuer von 7.7% (730.80 MWST) entfällt damit gänzlich. Die so entsprechend korrigierte Honorar-note von RA Portmann ergibt neu CHF 8'087.55 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 30.2 Std. à CHF 260.--/Std. [CHF 7'852.--] plus Spesenpau-schale 3% [CHF 235.55], ohne MWST). Die Beschwerdeführer haben an die Beschwerdegegnerin 2 für den Beizug von RA Portmann somit einer-seits den genannten Betrag zu bezahlen. Andererseits haben die Be-schwerdeführer die Beschwerdegegnerin 2 auch noch für deren Rechtsbei-stand ab dem 13. Oktober 2021 (RA Crameri) zu entschädigen. Dessen Honorarnoten vom 21. Dezember 2021 (CHF 352.35) und 13. Januar 2022 (CHF 982.85) im Interesse der Beschwerdegegnerin 2 sind nicht bezüglich des in Rechnung gestellten Stundenansatz von CHF 270.-- zu korrigieren, weil eine Honorarvereinbarung vom 12. Januar 2022 gemäss Art. 4 HV vor-liegt und somit der erhöhte Stundenansatz ausgewiesen ist. Hingegen wurde jeweils eine Kleinspesenpauschale von 4% anstatt der üblichen 3% geltend gemacht. Die erste Rechnung ist somit von CHF 25.15 auf [neu] CHF 18.85 und die zweite von CHF 70.20 auf CHF 52.65 zu senken. Die erhobene MWST 7.7% (CHF 50.40 und CHF 140.55) ist auch hier aus den bereits erwähnten Gründen zu streichen. Die korrigierte Honorarnote von RA Crameri ergibt so einerseits (aufgerundet) CHF 324.-- (nicht CHF 352.35) und andererseits CHF 903.80 (nicht CHF 982.85). Die Honorarrech-nung von RA Crameri beläuft sich damit auf CHF 1'227.80, jene von RA Portmann auf CHF 8'087.55, zusammen CHF 9'315.35. Folglich haben die

- 40 - Beschwerdeführer, untereinander solidarisch haftend, die Beschwerdegeg-nerin 2 gesamthaft in der Höhe von CHF 9'315.35 zu entschädigen.

E. 10.5

In Bezug auf die Beschwerdegegnerin 3 sind alleine die Honorarnoten von RA Crameri vom 8. Oktober 2021 (CHF 5'492.--), vom 12. November 2021 (CHF 2'116.95), vom 21. Dezember 2021 (CHF 352.30) und vom 13. Ja-nuar 2021 (CHF 982.90) zu beachten (vgl. Zusammenstellung – Übersicht Rechnungen vom 17. Januar 2022). Wie bereits in E.10.4 ausgeführt, geht der gewählte Stundenansatz von CHF 270.--/Std. in Ordnung. Korrekturbe-dürftig sind jedoch die Höhe der Spesenpauschale von 4% auf die üblichen 3% (erste Rechnung statt CHF 196.15 recte CHF 147.10; zweite Rechnung statt 75.60 recte CHF

56.70; dritte Rechnung statt CHF 25.15 neuerdings CHF 18.85; vierte Rechnung CHF 70.20 recte CHF 52.65). Zudem ist auch die Beschwerdegegnerin 3 laut UID-Register mehrwertsteuerpflichtig und infolgedessen vorsteuerabzugsberechtigt, weshalb auch hier die Parteien-entschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen ist. Die so entsprechend korrigierte Honorarnote von RA Crameri im Namen und im Interesse der Beschwerdegegnerin 3 beläuft sich damit insgesamt auf CHF 8'168.125 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand erste Rechnung 18.16 Std. à CHF 270.--/Std. [CHF 4'903.20] plus Spesenpauschale 3% [CHF 147.10], Zwischentotal CHF 5'050.30; zweite Rechnung 7 Std. à CHF 270.--/Std. [CHF 1'890.--] plus Spesenpauschale 3% [CHF 56.70]; Zwischentotal CHF 1'946.70; dritte Rechnung 2.33 Std. à CHF 270.--/Std. [CHF 629.10] plus Spesenpauschale 3% [CHF 18.85], Zwischentotal CHF 647.95 – davon aber nur die Hälfte (aufgerundet) [CHF 324.--]; vierte Rechnung 6.50 Std. [CHF 1'755.--] plus Spesenpauschale 3% [CHF 52.65]; Zwischentotal CHF 1'807.65 – davon allerdings ebenfalls nur die Hälfte [CHF 903.85]; alle vier Rechnungen zusammen ergeben CHF 8'224.85. Die Beschwerdeführer haben daher die Beschwerdegegnerin 3 bzw. deren alleinigen Rechtsvertreter RA Crameri in diesem Umfang zu entschädigen.

- 41 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 11

Gegen diese Verfügungen vom 22./30. Juni 2021 (bzw. die jeweiligen Bau- bewilligungs- und Einspracheentscheide in den Verfahren M.____ [Bau- herrschaft D.____ AG] und I.____ [E.____ AG] erhoben B.____ und A.____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 1. September 2021 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde (R 21 78) mit folgenden Anträgen: 1. Der Baubescheid M.____ sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern. 2. Der Baubescheid I.____ sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern. 3. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter der Anweisung, ein unabhängiges Gutachten zum denkmalschützerischen Stellenwert der Bauten auf den Parzellen R.____ (S.____, GVG-Nr. T.____ und U.____, GVG-Nr. V.____), Parzelle W.____ (X.____, GVG-Nr. Y.____ und Z.____) sowie Parzelle F.____ (U.____, GVG-Nr. AA.____) einzuholen und für die vorgenannten Bauten eine vorsorgliche Schutzverfügung im Sinne von Art. 8 BG C.____ zu erlassen und diese damit vorsorglich unter Schutz zu stellen. 4. Vorsorglicher Verfahrensantrag: Der Beschwerde sei im Sinne einer vorsorglichen Massnahme die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Im Text der Beschwerdeschrift (Rz. 80 S. 23): Es sei ein gerichtlicher Augenschein durchzuführen. 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen, zzgl.

E. 12

In der Vernehmlassung vom 27. September 2021 liess die D.____ AG (hiernach Beschwerdegegnerin 2) durch ihren damaligen Rechtsvertreter RA Portmann (neu vertreten durch RA Crameri) folgende Anträge stellen und zur Begründung (hier nur 'pro memoria' aufgeführt) anführen: 1. Die Beschwerde gegen den Baubescheid M.____ sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. 2. Der Eventualantrag um Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zur Neubeurteilung unter der Anweisung, ein unabhängiges Gutachten zum denkmalschützerischen Stellenwert der Bauten auf den Parzellen R.____ (S.____, GVG-Nr. T.____ und U.____, GVG-Nr. V.____), Parzelle W.____ (X.____, GVG-Nr. Y.____ und Z.____) sowie Parzelle F.____ (U.____,

GVG-Nr. AA._____) einzuholen und Erlass einer vorsorglichen Schutzverfügung im Sinne von Art. 8 BG C.____ mit damit einhergehender vorsorglicher Unter-Schutz-Stellung sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

- 12 - 3. Der vorsorgliche Verfahrensanhänger, die eingereichte Beschwerde mit aufschiebender Wirkung zu versehen, sei in jedem Fall abzuweisen. 4. Verfahrensanhänger 1: Die Baueinspracheverfahren gegen Baubescheid M.____ sowie gegen Baubescheid I.____ seien separat in zwei verschiedenen Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht zu führen. 5. Verfahrensanhänger 2: Die Beschwerdeführer seien solidarisch verpflichtet, dem Gericht eine Prozesskaution in Höhe von CHF 20'000.--, eventuell nach richterlichem Ermessen, zu stellen, als Sicherheit für die mutmasslichen Prozesskosten (Gerichts- und Anwaltskosten) der Beschwerdegegnerin 2 für das hierseitige Baueinspracheverfahren betreffend Baubescheid M.____. 6. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. 7.7 % Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführer. Bei den Verfahren Nr. I.____ (E.____ AG) und Nr. M.____ (D.____ AG) handle es sich inhaltlich um zwei unterschiedliche Bauprojekte, welche überdies von unterschiedlichen Grundeigentümern und Bauherrschaften erstellt würden. Beide Projekte funktionierten unabhängig voneinander. Die D.____ AG könne ihr Projekt realisieren, ohne dass die E.____ AG ihren Bau beginnen oder vollenden müsste. Die beiden MFH stünden nicht auf derselben Tiefgarage. Ein etappenweiser Bau sei ohne Weiteres möglich. Es seien auch zwei Einsprachen erhoben worden. Nun sei beim Verwaltungsgericht nur eine einzige Beschwerde eingereicht worden, was nicht zulässig sei. Es stehe einzig im Ermessen der zuständigen Behörde, hier des Verwaltungsgerichts, Verfahren zu vereinigen. Die vorliegende Beschwerde sei deshalb mangelhaft und somit abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei. Die Beschwerde sei überdies aussichtslos und (auch) deshalb abzuweisen, sofern darauf überhaupt eingetreten werden könne. Die Beschwerdeführerin B.____ sei nicht Mieterin der Liegenschaft H.____, sondern lediglich ihr Ehemann A.____. Somit sei sie nicht zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Die Beschwerdeführer begründeten ihre Beschwerde zur Hauptsache damit, dass die (oben in Ziff. 2 des Rechtsbegehrens der D.____ AG aufgeführten) Gebäude, weil schutzwürdig, unter Schutz zu stellen seien, was ein rein ideelles Interesse darstelle und deshalb eine ausgeprägtere Beeinträchtigung darstellen müsse als ein materielles Interesse, damit eine Beschwerdelegitimation bejaht werden könne. Hier seien diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Die Trennung oder Zusammenlegung von Verfahren sei Sache des Instruktionsrichters und nicht der Parteien. Hier bildeten die Bauvorhaben grundsätzlich keine bauliche Einheit. Zwar könne das Baugesuch der E.____ AG nur bewilligt werden, wenn auch das Baugesuch der D.____ AG bewilligt werde. Die Abhängigkeit sei aber nicht gegenseitig. Richtigerweise habe die Baubewilligungsbehörde die beiden fraglichen Bauvorhaben gemeinsam betrachtet, aber die Verfahren bezeichnenderweise nicht vereinigt, sondern zwei verschiedene Baubewilligungen an die beiden verschiedenen Parteien ausgesprochen. Für das vorliegende Verfahren dürften mit Gerichtskosten bis CHF 10'000.-- zu rechnen sein und mit Anwaltskosten von mindestens CHF 10'000.--. Der Beschwerdeführer A.____ verzeichne viele Beteiligungen und gegen ihn kursierten mehrere Verlustscheine. Zum Beweis dafür sei ein aktueller Auszug aus dem Beteiligungsregister einzuholen.

E. 13

In der Vernehmlassung vom 18. Oktober 2021 liess die E.____ AG (hier nach Beschwerdegegnerin 3) durch ihren Rechtsvertreter RA Cramer (neu ebenso

Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2) folgende Anträge stellen und zu deren Begründung ausführen: 1. Die Beschwerde von A._____ und B._____ gegen die Baubescheide M._____ und I._____ sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. 2. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. B._____ sei nicht Mieterin, sondern bloss Solidarschuldnerin der gemieteten Räume an der H._____ und somit nicht zur Beschwerde legitimiert. Der Umstand, dass sich die Beschwerdeführer nur auf obligatorische Rechte

- 14 - stützten, sei im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen, soweit eine solche erforderlich sei. Die formelle Beschwerde der Beschwerdeführer sei gegeben. Es sei aber fraglich, ob im Rahmen eines Baueinspracheverfahrens Antrag auf Unterschutzstellung von Gebäuden, die nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens seien, gestellt werden könne. Immerhin gebe Art. 8 BG Privaten keinen derartigen Rechtsanspruch. Aus den Rechtsbegehren in den Einspracheverfahren Nr. M._____ (Anm.: und Nr. I._____) gehe offenkundig hervor, dass ein unabhängiges Gutachten zum denkmalschützerischen Stellenwert der Bauten auf Parzellen R._____, W._____ und F._____ nicht beantragt worden sei, vorliegend (im verwaltungsgerichtlichen Verfahren) aber schon, weswegen es sich um eine unzulässige Ausweitung des Rechtsbegehrens handle. Darauf sei folglich nicht einzutreten. Fraglich sei, ob die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt seien und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hätten. Die Geltendmachung der Verletzung des ISOS sei nicht ausreichend, um die materielle Beschwerde der Beschwerdeführer zu rechtfertigen. Auch die übrigen vorgeschobenen Argumente seien nicht ausreichend. Es schade nichts, dass Parzelle R._____ in der Publikation nicht erschienen sei. Die Beschwerdeführer seien auf das Bauge such aufmerksam geworden und hätten entsprechend Einsprache erhoben. Die Baugesetzgebung schütze nicht vor Entzug von Aussicht und des täglichen Lichts und der Sonne. Aufgrund der raumplanerischen Zielsetzungen Siedlungsentwicklung nach innen, Verdichtung der Siedlungsflächen würden die Bauparzellen früher oder später möglichst dicht überbaut werden. Vor gesetzmässiger Bautätigkeit gebe es keinen Rechtsschutz. Die gesamte G._____ sei von den Baumassnahmen nicht betroffen. Einzig vor der D._____ selbst könne es zu engen Platzverhältnissen kommen,

- 15 - wenn Fahrzeuge im Einzelfall parkiert werden müssten. Dies sei aber auch ohne Bauarbeiten so. Die geplanten Bauten seien nicht überdimensioniert. Sie hielten die Vorschriften des kommunalen Baugesetzes ein. Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Geschoszahl und die Gebäudehöhen, welche durch das Baugesetz festgelegt würden, schützten die Nachbarn vor Beeinträchtigungen. An der Q._____ gebe es verschiedene vergleichbar grosse Baukuben. Die Beschwerdeführer wollten, dass mit der von ihnen nachgesuchten Unterschutzstellung der angeblich schützenswerten Gebäude an der G._____ Art. 77 BG anwendbar werde. Dieser verlange eine besonders sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Umgebung schützenswerter Bauten und Baugruppen im Hinblick auf ihre (gute) Gesamtwirkung. Da diese Gebäude nicht unter Schutz stünden, versuchten sie durch die Hintertüre erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erwirken. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer seien die Voraussetzungen von Art. 77 BG aber erfüllt. Die sorgfältige Umgebungsgestaltung sei hier erfolgt. Die ursprünglichen Bauprojekte seien von der Bauherrschaft überarbeitet worden. Dasjenige auf Parzelle F._____ sei in Dichte und Höhe stark redimensioniert und jenes auf Parzelle

J._____ beim Attikageschoss angepasst worden. Die Auflage gemäss Ziffern 5.1.1 der beiden Baubewilligungen sei umgesetzt worden, was die Baufreigabe ermöglicht habe. Eine Ästhetik- klausel dürfe nicht die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften ausser Kraft setzen (VGU R 20 34). Die Baugesuche der Bauherrschaften betreffen die angeblich schützens- werten Bauten nicht, im Gegensatz zum damaligen Abbruchgesuch betref- fend das Waschhäuschen. Dieses sei provisorisch geschützt worden, weil ein Abbruchgesuch dafür eingereicht worden sei. Nur deshalb sei dafür eine Schutzverfügung erlassen worden, nicht, wie vorliegend, wegen be- absichtigter Bauarbeiten in der unmittelbaren Umgebung angeblich schüt- zenswerter Bauten.

- 16 - Letztlich liege es allein im Ermessen der Stadt, ob und in welchem Verfah- ren (vorsorgliche Unterschutzstellung oder Ortsplanungsrevision) die an- geblich schützenswerten Bauten und Anlagen unter Schutz gestellt werden sollten. Dem könne und dürfe das Verwaltungsgericht nicht vorgreifen. Die kantonale Denkmalpflege habe keine Einwände gegen die Bauprojekte vorgebracht. Das ISOS-Inventar sei noch nicht in der Grundordnung grundeigentümer- verbindlich festgelegt. Das ISOS komme nur entweder via entsprechend umgesetzter Grundordnung oder infolge einer Schutzverfügung zur An- wendung. Gemäss Art. 8 BG könne die Stadt bei Gefahr der Zerstörung oder Entwertung eine Schutzverfügung erlassen. Art. 8 BG vermittele dem Privaten keinen Rechtsanspruch, ein Gebäude vorsorglich unter Schutz zu stellen. Die Gebäude im ISOS-Inventar würden durch die Baugesuche nicht tangiert. Das Stadtinventar liege im Entwurf vor. Es sei mittlerweile abgeschlossen. Nach wie vor handle es sich aber um einen Entwurf. Dieser habe keine grundeigentümergebundene Wirkung. Es finde keine Entwertung der besagten Häusergruppe statt. Die Häuser- gruppe werde nicht negativ verändert. Durch die Abgrabungen werde das Waschhäuschen nicht negativ tangiert. Es sei unlängst saniert worden und werde somit der Nachwelt erhalten. Betreffend Ästhetik habe die Stadt ihren geschützten Beurteilung- und Er- messensspielraum korrekt angewandt. Hier sei eine besonders sorgfältige Umgebungsgestaltung gewählt worden. Ein detaillierter Umgebungsplan sei eingereicht worden. Die Stadt habe diesen genehmigt und die Baufrei- gabe erteilt. Auch seien die Gebäude deutlich zurückversetzt worden, um grösstmöglichen Abstand zu den bestehenden Gebäudegruppen im ISOS- Inventar zu erzielen. Man habe bewusst auf die Umgebungssituation mit den Altbauten und den angrenzenden neueren Bestandesbauten Rück- sicht genommen. Die Betrachtungsweise der Beschwerdeführer sei rein

- 17 - subjektiv. Die sorgfältige Umgebungsgestaltung sei hier erfolgt. Die ur- sprünglichen Bauprojekte seien von der Bauherrschaft überarbeitet wor- den. Dasjenige auf Parzelle F._____ sei in Dichte und Höhe stark redimen- sioniert und jenes auf Parzelle J._____ beim Attikageschoss angepasst worden. Die Auflage gemäss Ziffern 5.1.1 der beiden Baubewilligungen sei umgesetzt worden, was die Baufreigabe ermöglicht habe. Eine Ästhetik- klausel dürfe nicht die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften ausser Kraft setzen (VGU R 20 34). Die Grünflächen seien nicht falsch festgelegt worden. Nach Art. 44 Abs. 3 BG sei bei - u.A. - Neubauten eine minimale zusammenhängende Grün- fläche, hier gemäss Zonenschema Art. 57 BG unbestritten 30 %, anzule- gen. Vorliegend sei eine Grünfläche von 1'261.80 m² notwendig und effek- tiv ausgewiesen und realisiert 1'283.42 m², was einer Grünflächenziffer von 30.51 % entspreche. Eine Gesamtbetrachtung sei entgegen der Auffas- sung der Beschwerdeführer nicht unzulässig. Zudem habe die Stadt zu Recht eine Ausnahmegenehmigung erteilt, weil auf Parzelle J._____ ein öf- fentliches

Trottoir erstellt werde. Sogar bei Einzelbetrachtung auf Parzelle J._____ wäre die Grünfläche eingehalten, ebenso auf Parzelle F._____. Auf Parzelle R._____ finde kein wesentlicher Umbau statt, weswegen diese Parzelle zu Recht nicht in die Berechnung miteinbezogen werde. Es sei nicht willkürlich, wenn auf dem Grundstück R._____ nicht von einem wesentlichen Umbau ausgegangen werde. Wenn der W3-Teil von Parzelle F._____ nicht überbaut werden könnte, seien die Ziele der eidgenössischen Raumplanung, Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtetes Bauen, beeinträchtigt. Ein AZ-Transport finde hier nicht zwischen verschiedenen Zonen statt. Auf Parzelle F._____ werde nur nach den Bestimmungen der W2 gebaut, insbesondere hinsichtlich Gebäudeabstand, Grenzabstand und Ausnützung. In die AZ-Berechnung sei derjenige Teil von Parzelle F._____, welcher der W3 zugewiesen sei, entsprechend den Bestimmungen der W2 angerech-

- 18 - net worden. Von einem AZ-Transfer der W3 in die W2 könne keine Rede sein. Dadurch dass der W3-Teil nur als W2 angerechnet werde, sei Parzelle F._____ sogar unternutzt. Würde der Argumentation der Beschwerdeführer gefolgt, dürfte auf dem W2-Teil von Parzelle F._____ nur dessen Fläche angerechnet werden, wogegen auf den W3-Teil selbstständig gebaut werden müsste und nur dessen Fläche berücksichtigt würde. Damit würde noch näher an die besagte Häusergruppe gebaut werden müssen, was der Hauptargumentation der Beschwerdeführer jedoch widerspräche. Die Erschliessung sei genügend und mit der Kantons- und Stadtpolizei im Einvernehmen festgelegt worden. Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer sei die Verkehrssicherheit nicht eingeschränkt. Weder das TBA noch die Stadt habe das ihr zustehende Ermessen überschritten. Die Stadt habe sich an alle Vorgaben zur Verfahrenskoordination gehalten. Es hätte den Beschwerdeführern in den über zwei Monaten seit Mitteilung des angefochtenen Entscheides freigestanden, die in Ziffern D.4 der angefochtenen Verfügung genannten Zusatzbewilligungen einzufordern, soweit diese nicht mitgeteilt worden seien. Soweit die Beschwerdeführer bemängelten, ihnen seien die weiteren integrierenden Bestandteil des Baubescheids bildenden Bewilligungen und Stellungnahmen nicht zusammen mit dem angefochtenen Entscheid eröffnet worden, sei darauf hinzuweisen, dass sie genügend Zeit gehabt hätten, die entsprechenden Unterlagen bei der Stadt nachzufordern, soweit diese relevant seien resp. sie fehlten bzw. die Beschwerdeführer nicht bereits davon Kenntnis gehabt hätten. Zudem sei hinsichtlich des überwiegenden Teils dieser Beilagen nicht dargelegt worden, weswegen sie vorliegend überhaupt massgebend sein sollten.

E. 14

In ihrer Vernehmlassung vom 18. Oktober 2021 stellte die Stadt C._____ (hiernach Beschwerdegegnerin 1) folgende Anträge und begründete diese:

- 19 - 1. Die Beschwerde vom 1. September 2021 sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. 2. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerdeführer seien als Mieter einzig vorübergehend vom Bauvorhaben betroffen, da der Mietvertrag jederzeit fristgemäss auf einen ortsüblichen Termin gekündigt werden könne. Vorsorgliche Massnahmen gemäss Art. 8 BG seien nicht nötig, da die historische Gebäudegruppe bei der Einmündung der G._____ durch das hier zu beurteilende Baugesuch weder entwertet noch zerstört werde. Einzig das Waschwäuschen sei vom Stadtrat vorsorglich als schützenswert bezeichnet worden, da das Gebäude gemäss Baugesuch der Erbgemeinschaft AC._____ vom 29. März 2018 hätte abgebrochen

werden sollen und daher eine konkrete Gefährdung bestanden habe. Wäre es anders, müssten alle zu inventarisierenden Gebäude, bei denen kein Eingriff im Sinne von Art. 8 BG zu befürchten sei, vorsorglich unter Schutz gestellt werden. Das ISOS komme nur in unmittelbarer Weise zur Anwendung, wenn keine Bundesaufgabe zur Debatte stehe. Dann würde der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Die Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan (GGP) als geschütztes, schützens- oder erhaltenswertes Gebäude habe nicht stattgefunden. Darüber werde später entschieden. Vorsorgliche Massnahmen gemäss Art. 8 BG und eine Interessenabwägung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum ISOS drängten sich nicht auf, da die Gruppe weder geändert noch abgebrochen werde. Nur das Waschhäuschen sei provisorisch als schützenswert bezeichnet worden, weil es gemäss Baugesuch der damaligen Eigentümerin Erbgemeinschaft AC._____ vom 29. März 2018 hätte abgebrochen werden sollen. Es stimme nicht, dass die geplanten Neubauten die zukünftige kommunale Nutzungsplanung der Gebäude der ISOS-Gruppe 0.25 negativ präjudizierten. Zudem sei das Gebiet im nähe-

- 20 - ren Umkreis der beiden Bauvorhaben nicht einheitlich überbaut und strukturiert/gestaltet. Ortsuntypische Bauten seien es aber nicht. Ein Augenschein wäre sinnvoll und allenfalls die Einholung eines Amtsberichts der Denkmalpflege. Betreffend Gestaltung hätten die Bauherrschaften auf entsprechende Hinweise der Beschwerdegegnerin 1 reagiert. Das geplante Gebäude auf Parzelle F._____ habe in Dichte und Höhe eine starke Redimensionierung erfahren (wie Reduktion um ein Geschoss) und jenes auf Parzelle J._____ eine Anpassung des Attikageschosses. Zudem hätten die Bauherrschaften eine ausserordentlich sorgfältige und aufwändige Umgebungsgestaltung betreffend die Grünfläche planerisch festgelegt. Diese seien in Vollzug der Auflage gemäss Ziff. 5.1.1 inzwischen genehmigt worden. Die Bebauung sei derart sorgfältig gestaltet, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt werden könne und die Baugruppe im Rahmen der zonengemässen Überbauung weder zerstört noch entwertet werde. Eine Ästhetikklausel wie Art. 77 BG dürfe nicht die Bau- und Zonenvorschriften ausser Kraft setzen. Das INSA sei hier ohne Bedeutung. Die sorgfältige Umgebungsgestaltung sei hier erfolgt. Die ursprünglichen Bauprojekte seien von der Bauherrschaft überarbeitet worden. Dasjenige auf Parzelle F._____ sei in Dichte und Höhe stark redimensioniert und jenes auf Parzelle J._____ beim Attikageschoss angepasst worden. Die Auflage gemäss Ziffern 5.1.1 der beiden Baubewilligungen sei umgesetzt worden, was die Baufreigabe ermöglicht habe. Eine Ästhetikklausel dürfe nicht die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften ausser Kraft setzen (VGU R 20 34). Die Grünfläche sei genügend, wenn die zu Gunsten der Öffentlichkeit errichtete Trottoirfläche von rund 164 m² bei der Berechnung in Abzug gebracht werden könne. Vorliegend gelte gemäss Art. 57 BG ein Grünflächenanteil von 30 % von Parzellen F._____, J._____ und K._____. Parzelle R._____ gehöre nicht dazu, zumal darauf einzig untergeordnete bauliche

- 21 - Änderungen und keine wesentlichen Bauten erfolgten. Zudem könnten die Flächen der drei betroffenen Grundstücke gesamthaft mit einbezogen werden, zumal eine bauliche Einheit bestehe. Art. 44 Abs. 3 BG beziehe sich dabei nicht nur auf ein einziges Grundstück. Zudem müsse die gesamte Grünfläche nicht zwingend zusammenhängend sein (VGU R 16 59, E.6). Die Grünfläche müsse mindestens 1'261.80 m² betragen, um die verlangten 30 % zu erreichen. Dabei müsse aber die Trottoirfläche an der Q._____ von rund 164 m² in Abzug gebracht werden können. Sei dies nicht der Fall, ergebe sich nur 26

% Grünfläche. Die beantragte Ausnahmegewilligung sei vom Stadtrat gestützt auf Art. 82 Abs. 1 KRG zu Recht erteilt worden. Es liege im grossen öffentlichen Interesse, wenn an diesem Ort ein Trottoirabschnitt von 1.8 m Breite entlang der viel befahrenen Q._____ und bei der Zufahrt zur Tankstelle mit Shop erstellt werde. Betreffend Ausnutzungsziffer (AZ) gelange Art. 63 BG nicht zur Anwendung, weil es hier nicht um eine Nutzungsübertragung zwischen angrenzenden Grundstücken gehe. Ebenso wenig erfolge eine Nutzungsübertragung innerhalb des Baugrundstücks Parzelle F._____, das in zwei verschiedenen Bauzonen liege. Für den Tatbestand, dass ein Grundstück in zwei verschiedenen Bauzonen liege, biete Art. 71 BG eine rechtliche Grundlage. Gemäss Art. 71 BG seien die Ausnutzung und die Grenzabstände jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten, im Übrigen gälten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liege. Massgebend sei hier ausschliesslich die AZ der W2 mit 0.4, weil dort der grössere Teil bzw. das gesamte Gebäude zu stehen komme. Die Einfahrt in die Q._____ sei verkehrssicher. Die kantonale Fachstelle habe sie genehmigt. Die Bewilligung sei bereits in den ersten beiden Verfahren vom TBA ausgefertigt und den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht worden. Art. 54 Abs. 1 KRVO werde erfüllt, weil in der Ausschrei-

- 22 - bung ausdrücklich festgehalten worden sei, dass die Ein- und Ausfahrt zum Bauprojekt der D._____ ab der Q._____ erfolge. Soweit die Beschwerdeführer bemängelten, ihnen seien die weiteren integrierenden Bestandteile des Baubescheids bildenden Bewilligungen und Stellungnahmen nicht zusammen mit dem angefochtenen Entscheid eröffnet worden, sei darauf hinzuweisen, dass sie genügend Zeit gehabt hätten, die entsprechenden Unterlagen bei der Beschwerdegegnerin 1 nachzufordern, soweit diese relevant seien resp. sie fehlten bzw. die Beschwerdeführer nicht bereits davon Kenntnis gehabt hätten. Überdies sei hinsichtlich des überwiegenden Teils dieser Beilagen nicht dargelegt worden, weswegen sie vorliegend überhaupt massgebend sein sollten.

E. 15

Im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels (mit Replik vom 22. November 2021 sowie Dupliken vom 4. Januar 2022) vertieften und ergänzten die Parteien nochmals ihre gegensätzlichen Standpunkte in dieser Streitsache.

E. 16

Am 16. Mai 2022 fand ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht (V. Kammer) statt, an welchem der Ehemann der Beschwerdeführer persönlich in Begleitung des Rechtsvertreters (RA Mathias Davatz) anwesend war. Die Beschwerdegegnerin 1 war durch ihren Rechtskonsultanten vertreten. Die Beschwerdegegnerin 2 war durch einen Miteigentümer der Gesellschaft (Vater in Vertretung seines Sohnes) und die Beschwerdegegnerin 3 durch den Verwaltungsratspräsidenten der Gesellschaft sowie diese beiden durch ihren gemeinsamen Rechtsvertreter (RA Dr. Reto Cramer) vertreten. Allen Anwesenden wurde bei der Begehung vor Ort an sieben verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich zum Bauvorhaben auf den Parzellen der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 zu äussern, wovon insbesondere in Bezug auf die Platz- und Erschliessungsverhältnisse sowie die baulichen und räumlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung – u.a. die Mietwohnung der Beschwerdeführer auf Parzelle

- 23 - AB._____ hangaufwärts in nordöstlicher Richtung – Gebrauch gemacht wurde. Von Seiten des Gerichts wurden dabei insgesamt 35 Farbfotos erstellt und dem Protokoll des Augenscheins bei-/eingefügt.

E. 17

Mit Eingaben vom 30. Mai 2022 (Beschwerdegegnerin 1) und 9. Juni 2022 (Beschwerdeführer) verzichteten diese beiden Parteien auf eine Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll. Von Seiten der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 wurde keine Stellungnahme beim Gericht eingereicht. Auf die weiteren Argumente und Beweismittel der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtenen Baubewilligungs- und Einspracheentscheide vom 22./30. Juni 2021 in den Verfahren M._____ (Beschwerdegegnerin 2) und I._____ (Beschwerdegegnerin 3), worin die Beschwerdegegnerin 1 die Einsprachen der heutigen Beschwerdeführer abwies und die nachgesuchten Baubewilligungen unter Bedingungen und Auflagen (vgl. u.a. Ziff. 5.1.1) erteilte, sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Die Beschwerdeführer – auf jeden Fall zumindest der Ehemann als Mieter der nahegelegenen Wohnung auf Parzelle AB._____ – sind als Adressaten der umstrittenen Entscheide berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die im Üb-

- 24 - rigen – unter Berücksichtigung der Gerichtsferien (Art. 39 Abs. 1 lit. b VRG: Fristenstillstand vom 15. Juli bis und mit 15. August) – frist- und formgerecht (vgl. Art. 38 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde vom 1. September 2021 ist daher – mit Ausnahme des in E.4 nachfolgend erwähnten Eventualbegehrens [Ziff. 2 in Beschwerdeschrift] – einzutreten. 2. Als Erstes gilt es zu den Rechtsbegehren der Beschwerdegegnerin 2 (zunächst und damals vertreten durch RA Peter Portmann) vom 27. September 2021 festzuhalten, dass dessen gestellter Hauptantrag auf Abweisung der Beschwerde (Ziff. 1) vom späteren Rechtsvertreter RA Reto Crameri in dessen Vernehmlassung vom 18. Oktober 2021 (Ziff. 1) übernommen wurde und es somit vorliegend weiterhin auch den Baubescheid Nr. M._____ zu entscheiden gilt. Im Weiteren hat RA Portmann – der das Mandat für die Beschwerdegegnerin 2 am 13. Oktober 2021 beendet hat, worauf das Mandat an RA Crameri, der bereits die Beschwerdegegnerin 3 vertritt, überging – in der Vernehmlassung beantragt (Ziff. 2), den Eventualantrag der Beschwerdeführer auf Rückweisung der Streitsache an die Beschwerdegegnerin 1 zur Neubeurteilung abzuweisen. Dieser Antrag wurde implizite von RA Crameri ebenfalls übernommen und ist deshalb als weiterhin gestellt zu betrachten. Auch sind die Verfahrensanträge von RA Portmann noch zu beachten. Sein Verfahrensantrag Ziff. 3 (Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung) wurde mit der späteren Prozessbeschwerde R 21 101 vom 23. Februar 2022 widerspruchlos gutgeheissen. Der Verfahrensantrag Ziff. 4 (Behandlung der beiden Baubewilligungen I._____ und M._____ in zwei verschiedenen Beschwerdeverfahren) wurde widerspruchlos abgewiesen und vom zuständigen Instruktionsrichter entschieden, diese beiden (sachlich eng miteinander

verknüpfen) Bauverfahren in einem einzigen Urteil (R 21 78) zu behandeln. Der Verfahrensanhänger Ziff. 5 (Leistung einer Prozesskaution in der Höhe von CHF 12'000.-- durch die Beschwerdeführer) wurde teilweise gutgeheissen (vorher CHF 8'000.--).

- 25 - Die Verfahrensanträge (Ziff. 3-5) von RA Portmann sind demnach erledigt. Die Arbeitsbemühungen samt Zeitaufwand von RA Portmann bis zu seiner Mandatsniederlegung am 13. Oktober 2021 und auch die anschliessenden Aufwendungen von RA Crameri infolge Anwaltswechsels werden – je nach Ausgang des jetzigen Beschwerdeverfahrens – bei der Gewährung allfälliger Parteientschädigungen entsprechend zu berücksichtigen sein. 3. Nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser Anspruch umfasst insbesondere das Recht, Einsicht in die Verfahrensakten zu nehmen. Das Akteneinsichtsrecht bezieht sich auf sämtliche verfahrensbezogenen Akten, die geeignet sind, Grundlage des Entscheids zu bilden, unabhängig davon, ob die Ausübung des Akteneinsichtsrechts den Entscheid in der Sache zu beeinflussen vermag. Die Einsicht in die Akten, die für ein bestimmtes Verfahren erstellt oder beigezogen wurden, kann daher nicht mit der Begründung verneint werden, die fraglichen Akten seien für den Verfahrensausgang belanglos. Es muss vielmehr dem Betroffenen selber überlassen sein, die Relevanz der Akten zu beurteilen (vgl. BGE 144 I 11 E.5.3, 135 II 286 E.5.1, 132 II 485 E.3.2). Soweit die Beschwerdeführer bemängeln, ihnen seien die weiteren integrierenden Bestandteil der beiden Baubescheide bildenden Bewilligungen und Stellungnahmen nicht zusammen mit den angefochtenen Entscheiden eröffnet worden, ist darauf hinzuweisen, dass sie – seit der Mitteilung der angefochtenen Entscheide vom 22./30. Juni 2021 bis zur Beschwerdeerhebung mit Eingabe vom 1. September 2021 (macht zzgl. Gerichtsferien zwei Monate bzw. netto 61 Tage) genügend Zeit gehabt hätten, die entsprechenden Unterlagen bei der Beschwerdegegnerin 1 nachzufordern, soweit diese relevant seien respektive sie fehlten bzw. die Beschwerdeführer nicht bereits davon Kenntnis gehabt hätten. Weiter trifft es nicht zu, dass Visualisierungen der beiden Bauvorhaben fehlen (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 1

- 26 - [Bg1-act.] 1a). Ein Modell wurde von der Beschwerdegegnerin 1 nicht verlangt, wozu sie gemäss Art. 3 Abs. 1 der Ausführungsverordnung zum Baugesetz (AVzBG; RB 612) auch nicht verpflichtet ist. Im Übrigen enthält Art. 45 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) eine Aufzählung, was die Publikation zu enthalten hat, so namentlich Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit. Diese Anforderungen wurden vorliegend allesamt korrekt erfüllt, weshalb die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer wegen fehlender Zusatzbewilligungen unbegründet ist. 4. Nicht eingetreten werden kann sodann auf den Eventualantrag (Ziff. 2) der Beschwerdeführer, worin sie die Rückweisung der Streitsache an die Beschwerdegegnerin zur Neuurteilung gemäss Art. 8 BG fordern. Diese Vorgabe regelt die vorsorglichen Schutzmassnahmen und lautet wie folgt: Art. 8 Vorsorgliche Schutzmassnahmen Der Stadtrat kann wertvolle Landschaften, Biotop, Natur- und Kulturobjekte sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert vor Entwertung oder Zerstörung vorläufig schützen, insbesondere durch den Erlass von Schutzverfügungen. Beim Eventualantrag gemäss oben angeführtem Art. 8 BG handelt es sich auf den ersten Blick um das Gesuch auf Erlass vorsorglicher

Massnahmen. Nachdem gemäss Art. 5 VRG jedoch vorsorgliche Massnahmen nur für die Dauer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens verfügt werden können, ist es eben keine vorsorgliche Massnahme, sondern ist als materieller Antrag zu behandeln. Indessen kann dieser Antrag im vorliegenden Verfahren nicht behandelt werden, alleine schon deswegen, weil dies bedeuten würde, dass ohne Mitwirkungsmöglichkeit der Betroffenen schon im vorlie-

- 27 - genden Verfahren bestimmt würde, dass die Beschwerdegegnerin 1 angewiesen wird, eine vorsorgliche Schutzverfügung im Sinne von Art. 8 BG zu erlassen und die Betroffenen Bauten damit vorsorglich unter Schutz zu stellen. Ein solches Vorgehen würde die Mitwirkungsrechte und das rechtliche Gehör der Betroffenen verletzen. Zudem liegt es – wie die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 richtig ausführen – im (weiten) Ermessen der Beschwerdegegnerin 1 zu bestimmen, mit welchem Verfahren (mittels Schutzverfügung oder Änderung der Grundordnung) sie einen allfälligen Schutz der betreffenden Gebäude regeln möchte. Ebenfalls kann die Beschwerdegegnerin 1 dank ihrem (weiten) Ermessen selber entscheiden, ob sie auch in solchen Fällen praxisgemäss vorsorgliche Schutzverfügungen in prozessökonomischer Art und Weise nur dann erlässt, wenn eine konkrete Gefahr für eine Zerstörung oder Entwertung eines möglichen Schutzobjekts vorliegt. Folglich kann auf den Rückweisungs-Eventualantrag der Beschwerdeführer in diesem Verfahren von vorneherein nicht eingetreten werden. Wird darauf nicht eingetreten, erübrigt sich auch die Anweisung an die Beschwerdegegnerin 1, noch zusätzlich ein unabhängiges Gutachten zum denkmalschützerischen Stellenwert der betreffenden Bauten einzuholen und die Diskussion, ob es beim "Eventualantrag" in der Beschwerde um eine (unzulässige) Ausdehnung des Prozessthemas laut Art. 51 Abs. 2 VRG im Vergleich zum Einspracheverfahren geht oder nicht. 5. Die Beschwerdeführer rügen sodann den fehlenden Einbezug der Parzelle R.____ (aktuell beinahe vollständig überbaut mit dem Wohnhaus Assek.-Nr. AD.____ zzgl. direkt angebauter Autogarage Assek.-Nr. AE.____; vgl. Protokoll des Augenscheins vom 16. Mai 2022 mit Gerichtsfotos 1 und 2 am Standort 1 sowie Fotos 27 und 29 am Standort 5 und Fotos 34 und 35 am Standort 6, jeweils mit Bildkommentierung), weil durch das Bauvorhaben auf der im Süden unmittelbar angrenzenden Parzelle J.____ der Beschwerdegegnerin 2 eine Vergrösserung der Parzelle R.____ statt-

- 28 - finde und dafür ein eigenständiges Baubewilligungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen. Anlässlich des Augenscheins monierte der Ehemann der Beschwerdeführer ausdrücklich, dass mindestens (7) Eingriffe in die Substanz des Gebäudes auf Parzelle R.____ (D.____) geplant seien und dies baurechtlich doch bedeutend sei (Protokoll S. 5). Es geht somit um angebliche Umbauten in die bisherige Gebäudesubstanz auf Parzelle R.____, wofür kein Baugesuch vorliegt, welches aber vom Baubescheid M.____ miterfasst und damit baurechtlich abgedeckt sei. Die Beschwerdegegnerin 1 hat diesbezüglich offensichtlich entschieden, dass die getätigten Arbeiten im Grenzbereich der Parzelle R.____ und der Bauparzelle J.____ nicht baubewilligungspflichtig sind, ansonsten sie für die in der D.____ auf Parzelle R.____ durchgeführten Arbeiten ebenfalls die Stellung eines Baugesuchs oder die Integration in die bestehenden Baugesuche verfügt hätte. Wie der Augenschein dem Gericht gezeigt hat, beschränken sich die geplanten Bauarbeiten auf Parzelle R.____ im Wesentlichen auf eine unterirdische Zufahrtsverbindung ab der Tiefgarage auf Parzelle J.____ zum Wohnhaus auf der Südseite (vgl. Gerichtsfoto 25 am Standort 4) sowie äusserlich sichtbar auf eine Zugangstüre anstelle

eines Fensters unten rechts an der Südfassade (vgl. Gerichtsfotos 34 und 35 am Standort 6). Alle weiteren Nutzungsveränderungen, die allesamt funktional nur untergeordneter Bedeutung sind, treten baulich nach außen nicht in Erscheinung. Aufgrund dieser tatsachenrelevanten Feststellungen im Rahmen der Ortsbegehung ist das Gericht zur Auffassung gelangt, dass objektiv in Relation zum Gesamtprojekt auf den Parzellen J._____ und F._____ offenkundig lediglich von äusserst marginalen und insgesamt unbedeutenden Eingriffen in die bestehende Bausubstanz des Gebäudes auf Parzelle R._____ die Rede sein kann, wofür die baurechtliche Notwendigkeit eines eigenständiges Baubewilligungsverfahrens (nebst den Baubewilligungsverfahren M._____ und I._____) durch die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht verneint wurde.

- 29 -

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