

GR_GERICHTE R 2012 22 vom 10. Juli 2012

GR Gerichte, 2012-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_22

FR: GR_GERICHTE R 2012 22 du 10 juillet 2012

IT: GR_GERICHTE R 2012 22 del 10 luglio 2012

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Das beige ladene kantonale Tiefbauamt nahm zu den Vorhalten betreffend Missachtung der kantonalen Strassenabstandsvorschriften Stellung. Es hielt

fest, dass die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rügen vollumfänglich unbegründet seien.

E. 6

Verletzung von Art. 99 BG (Nutzungstransfer) a) Die Beschwerdeführer beanstanden den vorgesehenen Nutzungstransfer ab der Parzelle Nr. 735. Sie machen geltend, es dürfe nicht dem Belieben des Grundeigentümers überlassen bleiben, durch Nutzungsübertragungen eine städte- und ortsbaulich unerwünschte Baudichte zu schaffen. Solches würde dem Zweck von Nutzungsziffern widersprechen, welche den Anstössern eine gleichmässige Verteilung der Baudichte garantierten. Wenn eine Gemeinde städtebauliche Verhältnisse zulassen wolle, so sei sie auf das Mittel der Gestaltungsplanung sowie die entsprechende Baugesetzgebung zu verweisen. Jedenfalls dürfe sie nicht mittels einer Einzelbewilligung den Zweck der

Nutzungsziffern vereiteln. Auch wenn in Graubünden keine gesetzliche Beschränkung der Nutzungsübertragung vorgesehen sei, bedeute dies nicht, dass eine unbeschränkte Übertragung statthaft sei. In anderen Kantonen sei die zulässige Ausnutzung auf dem begünstigten Grundstück beschränkt worden. b) Auch aus diesen Überlegungen können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Art. 99 BG ist als „Kann“-Vorschrift ausgestaltet. Dies bringt es mit sich, dass der Baubehörde bei der Zulassung eines Nutzungstransfers - unter den in Art. 99 BG aufgeführten Einschränkungen (verlangt sind aneinandergrenzende und in der gleichen Bauzone gelegene Grundstücke) - ein erheblicher Ermessensspielraum zuzugestehen ist. Dass die Verschiebung von Nutzungsreserven zwischen zwei Parzellen derselben Bauzone zulässig ist, hat das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten (vgl. Bundesgerichtsurteil 1C_576/2010 vom 5. Mai 2011 mit Verweis auf das Bundesgerichtsurteil 1P.193/1997 vom 5. September 1997, E. 2c mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, zumal die in der erwähnten Bestimmung aufgeführten Voraussetzungen unbestrittenermassen eingehalten sind. Selbst wenn man der Argumentation der Beschwerdeführer folgen wollte und die Baubehörde zur Vornahme einer Abwägung aller auf dem Spiele stehenden Interessen verpflichtet würde, hätte dies vorliegend nicht zur Konsequenz, dass der Nutzungstransfer zum Schutze des Zonencharakters und der

zonengemässen Baudichte untersagt werden müsste. Dies umso mehr, als das projektierte Gebäude der in der Zentrumszone vorgesehenen Regelbauweise (Gebäudeabmessung und Nutzungsmass) entspricht und auch im Lichte der von Art. 73 KRG verlangten guten Gesamtwirkung betrachtet nicht aus dem zulässigen Rahmen fällt. Der von den Beschwerdeführern vorgebrachte Hinweis auf den Nutzungstransfer beschränkende Regelungen in anderen Kantonen geht offenkundig fehl.

c) Die von den Beschwerdeführern vorgebrachte Überlegung, dass ein allfälliger Nutzungstransfer nur unter dem Vorbehalt einer Interessenabwägung gewährt werden dürfe, weil das kommunale Baugesetz keine die Gebäudeabmessungen konkretisierende Längenvorschrift enthalte, erweist sich sodann ebenfalls als unbehelflich. Zutreffend ist, dass nach Art. 25 Abs. 2 KRG das Mass der Nutzung durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern bestimmt wird. Mit der Gemeinde ist jedoch davon auszugehen, dass gerade in Zonen mit städtischem Charakter oder in seit längerem überbauten Siedlungsbereichen auf Längenvorgaben verzichtet werden darf, ansonsten die vom Gesetzgeber für solche Bereiche vorgesehene charakteristische Bauweise gar nicht realisiert werden könnte. Davon darf vorliegend umso mehr ausgegangen werden, als in der städtisch geprägten Gemeinde verschiedene Gebäude länger sind als das vorliegend streitige. Zu denken ist dabei z.B. an die in unmittelbarer Nähe des Baustandortes gelegenen Gebäude ... und das Hotel ..., oder die sich über das weitere Siedlungsgebiet verteilenden Gebäude des Hotels ..., des Neubaus des Hotels ... und des - Entsprechend erweist sich die Rüge des für die Projektrealisierung vorgesehenen Nutzungstransfers so oder anders als unbehelflich.

E. 7

Verletzung von Art. 38 BG (Pflichtparkplätze) a) Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, für jede der geplanten 68 Einzimmerwohnungen müsste jeweils mindestens ein Parkplatz erstellt werden. Für die Parkplatzberechnung dürften nicht die für Hotels massgeblichen Regeln, sondern jene für gewöhnliche Wohnungen herangezogen werden. Der Parkplatzbedarf sei jedenfalls bei Personalunterkünften für Hotelangestellte kein anderer als bei Wohnungen. Ihnen kann im Ergebnis nicht gefolgt werden. b) Nach Art. 38 BG sind bei Wohnbauten ein Pflichtparkplatz pro Wohnung (bis 4- Zimmerwohnung) und bei Hotels ein Parkplatz pro vier Fremdenbetten bereitzustellen. Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze. Dabei hat sie sich an anerkannte Normen zu halten. Unbestritten ist, dass die 68 Einzimmerwohnungen und eine 4-Zimmer

Wohnung als Personalunterkünfte für Hotelpersonal vorgesehen sind. Mit diesen Unterkünften soll der notorische Notstand an Personalunterkünften für Hotelpersonal in der Gemeinde, welcher durch die im Bau befindlichen Neubauten der Hotelbetriebe „In der ...“ und ... noch verschärft werden wird, etwas gelindert werden. Seitens der Baubehörde wurden die geplanten Personalunterkünfte mit Bezug auf die erforderliche Anzahl an Pflichtparkplätzen wie die in einem Hotel integrierten Personalunterkünfte behandelt. Wobei dem Umstand, dass die Personalunterkünfte dem Personal lediglich in erreichbarer Nähe zum Arbeitsort, nicht aber auf der Hotelparzelle selbst zur Verfügung gestellt werden, keine weitergehende Bedeutung zugemessen, was sich aus der Sicht des Parkplatzangebotes betrachtet durchaus vertreten lässt. c) Vertreten lässt sich jedenfalls die von der Baubehörde geübte Praxis, bezüglich Pflichtparkplätze bei Personalunterkünften auf die Regelung für Hotelzimmer zurückzugreifen, mithin lediglich einen Pflichtparkplatz pro vier Betten zu verlangen. Die von der Gemeinde zur Begründung der Gleichstellung vorgebrachten

Überlegungen erscheinen durchaus sachgerecht und geboten. Es erscheint ohne weiteres nachvollziehbar, dass der Bedarf an Parkraum beim Personal unvergleichlich geringer ist als bei einer gewöhnlichen Wohnung, weil das Hotelpersonal meist unverheiratet und kinderlos sei und sich zudem nur während der Saison, mithin einer beschränkten Zeit, an Ort aufhalte. Nicht von der Hand zu weisen ist sodann, dass die Hotelangestellten vielfach darauf verzichten würden, ihr Fahrzeug - so sie überhaupt über ein solches verfügen - nach ... mitzunehmen. Die Beschwerdeführer bringen jedenfalls nichts vor, was die geschilderten gemeindlichen Überlegungen als geradezu willkürlich oder sachlich nicht gerechtfertigt erscheinen liesse. Der Umstand, dass allenfalls auch eine andere, zusätzliche Pflichtparkplätze bedingende Lösung nicht ausgeschlossen gewesen wäre, vermag an der Zulässigkeit der von der Gemeinde geübten Praxis nichts zu ändern

d) Damit die Personalstudios im Sinne der gemeindlichen Praxis genutzt werden, mithin ein weitergehender Bedarf nach Pflichtparkplätzen durch Dritte ausgeschlossen werden kann, ist in den Ziff. 4.1 und 4.2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheides die flankierende Auflage aufgenommen worden, dass alle im Gebäude erstellten Personalzimmer als Erstwohnungen gelten und bloss von Hotelangestellten bewohnt werden dürften (Stichwort: Erstwohnung für Hotelangestellte). Diese Auflage wiederum ist im Grundbuch auf der Parzelle Nr. 6916 bzw. auf allfällig begründeten Stockwerkeinheiten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken, woraus erhellt, dass der Einwand der fehlenden Durchsetzbarkeit der Nutzungsverpflichtung ins Leere zielt. e) Ausgehend von der umschriebenen Berechnungsweise (pro 4 Studios ein Pflichtparkplatz) müssen für die geplanten 68 Studios entsprechend 17 Pflichtparkplätze bereitgestellt werden. Für die im zweiten Obergeschoss vorgesehene Personalwohnung braucht es einen weiteren Pflichtparkplatz. Für die im selben Gebäude vorgesehenen Büroräumlichkeiten im ... von 392 m² BGF hat die Vorinstanz 10 Pflichtparkplätze als erforderlich erachtet. Die von ihr diesbezüglich angeführte Berechnung (Anrechnung lediglich der Nettobürofläche, Nichtanrechnung der Toilettenanlagen sowie des Korridors) erweist sich unter diesem Aspekt als ohne weiteres vertretbar. Unter Berücksichtigung der - gestützt auf Art. 38 BG - aufgrund der Anzahl Wohnungen noch erforderlichen beiden Besucherparkplätzen, muss das zur Beurteilung stehende Projekt mithin mindestens 30 Pflichtparkplätze bereitstellen. Nachdem die Erstellung von 31 Parkplätzen vorgesehen ist, erweist sich die Rüge der Verletzung der Vorschriften über die Pflichtparkplätze als unbegründet.

E. 8

andererseits behindert und erschwert. Aus Sicherheitsgründen sei ein Vorplatz notwendig, ansonsten die Übersicht auf die Kantonsstrasse durch allfällige Benutzer des Gehsteigs eingeschränkt wäre, wodurch eine erhebliche Gefahrenquelle entstehe. Weil für Fussgänger und Automobilisten gefährliche Situationen zu erwarten seien, müssten die kantonale Zufahrtsbewilligung und entsprechend auch die Baubewilligung aufgehoben werden. Ihre Auffassung geht fehl. b) Gemäss kantonaler Strassengesetzgebung (Art. 45 Abs. 1 StrG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 2 StrV) ist für Bauten und Anlagen ein Abstand von 7 m vom Fahrbahnrand einzuhalten, sofern ihre Zweckbestimmung einen Vorplatz erfordert. Dies ist z.B. bei geschlossenen Garagen mit direkter Zufahrt zur Kantonsstrasse, nicht aber bei offenen Einstellhallen der Fall. Bei ersteren ist ein Vorplatz verkehrstechnisch notwendig, damit Fahrzeuge abseits der Kantonsstrasse (zwischen Strasse und Garagetor) gewendet, kurzzeitig abgestellt (zum Öffnen oder Schliessen des Garagetors) oder parkiert werden können. Bei der Anordnung und Gestaltung von Zufahrten aus Sicherheitsgründen ist

zudem das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben (VSS Norm SN 640 050). Der von 19 Abs. 2 StrV verlangte Abstand von 7 m dient allein der Sicherstellung von genügend Platz für die erwähnten Aktionen und somit der Verkehrssicherheit. Vorliegend handelt es sich um eine gegen die Kantonsstrasse hin offene Einstellhalle. Ein Garagentor, welches im Sinne des oben Ausgeführten mit einem Vorplatz einhergehen müsste, ist nicht vorgesehen. Nicht ersichtlich ist, dass im Einfahrtsbereich von und zur Kantonsstrasse hin Wendemanöver vorgenommen werden müssten. Die Zufahrt selbst ist sodann derart ausgestaltet, dass im Einmündungsbereich

ein Kreuzen möglich und auch die für derartige Anlagen im Innerorts-Bereich erforderliche Beobachtungsdistanz (gemäss VSS-Norm SN 640 273a: 2,5 m) gewährleistet ist. Der Augenschein hat sodann aufgezeigt, dass im fraglichen Bereich eine relativ gute Übersichtlichkeit gegeben ist. Mit der neuen Zufahrt wird letztlich gar eine Verbesserung der heutigen Situation einhergehen, so bereits deshalb, weil künftig nur mehr an einem Ort ab der Bauparzelle, und nicht wie heute ab mehreren, auf die Kantonsstrasse eingefahren werden wird. Die geforderte Übersicht für die Benutzer der Einstellhalle ist auf jeden Fall, sowohl in Bezug auf den Verkehr auf der Kantonsstrasse als auch auf den Fussgängerverkehr, gewährleistet. Die Beschwerdeführer bringen denn auch nichts vor, weshalb aufgrund der Zweckbestimmung des Personalhauses in Abweichung der eingangs gemachten Vorgaben einen Vorplatz erforderlich sein sollte. Kommt aber die in Art. 19 Abs. 2 StrV enthaltene Abstandsvorschrift gar nicht zu Anwendung, erweist sich die Rüge der Beschwerdeführer als unbegründet, nachdem sich schon aus dem Situationsplan ergibt, dass sowohl von Art. 19 Abs. 1 StrV vorgegebene Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand, wie auch der 2.5 m Abstand gegenüber dem Strassengrundstück (Art. 19 Abs. 4 StrV) eingehalten ist.

E. 9

Verletzungen von Art. 1 Abs. 1 lit. c, Art. 3 Abs. 2 lit. c, Art. 24 lit. a und Art. 27 KNHG (Abbruch des ...-Güterschuppens und der Verladerampe) a) Gestützt auf die aufgeführten Bestimmungen und unter Hinweis auf das Privatgutachten von Dr., ... Industriekultur, ..., haben die Beschwerdeführer bereits im Einspracheverfahren den Beizug der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission verlangt, damit diese sich vorgängig zur Schutzwürdigkeit des Güterschuppens und allfällig zu treffender Massnahmen zu dessen Erhalt für die Nachwelt, allenfalls an einem anderen Standort, äussern könne. Weil die Vorinstanz der sie auch diesbezüglich treffenden Abklärungspflicht nicht nachgekommen sei, müsse sie gerichtlich angehalten werden, das Versäumte noch nachzuholen.

b) Auch aus diesem Einwand der unzureichenden Sachverhaltsabklärungen können die Beschwerdeführer nichts zugunsten ihrer Begehren ableiten. In Art. 8 Abs. 2 KNHG ist aufgeführt, wann eine betroffene Gemeinde die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission zur Stellungnahme einholen kann, so u.a. zu wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes (lit. a). Eine wichtige Frage i.S. der erwähnten Bestimmung ergibt sich regelmässig aus der den Gemeinden gestützt auf Art. 3 KNHG zugewiesenen öffentlichen Aufgabe, wertvolle Gebäudegruppen und Einzelbauten - soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt - zu schützen und zu erhalten (Abs. 1 i.V. mit Art. 24 lit. a KNHG). Sie erfüllen diese Aufgaben namentlich beim Erlass von Nutzungsplanungen (Abs. 2 lit. a) und nicht erst im Baubewilligungsverfahren. Vorliegend ist unbestritten, dass der fragliche Güterschuppen und die Verladerampe im Rahmen der Nutzungsplanung nicht als Schutzobjekt bezeichnet worden ist und mithin auch nicht Eingang in ein kommunales

oder kantonales Inventar gefunden hat. Entsprechend bestand aber für die Vorinstanz auch keinerlei Anlass für vertiefere Sachverhaltsabklärungen im Sinne des von den damaligen Einsprechern gestellten Antrages auf Beizug der Kommission, weshalb sich das (formelle) Rückweisungsbegehren als unbegründet erweist. In materieller Hinsicht kann es mit dem Hinweis, dass die von der Gemeinde im angefochtenen Entscheid vorgenommene Interessenabwägung von den Beschwerdeführern zu Recht nicht beanstandet worden ist, sein Bewenden haben. Entsprechend erweisen sich auch die Einwände gegen den von der Gemeinde bewilligten Abbruch des ...- Güterschuppens und der Verladerampe als unbegründet.

E. 10

Verletzung von Art. 44 BG (Mindestwohnflächen) a) Die Beschwerdeführer stellen sich unter Anrufung von Art. 44 Abs. 3 BG auf den Standpunkt, dass die Wohnflächen bei Einzelzimmern mindestens 30 m² BGF betragen müssten. Die vorliegend geplanten Studios lägen jedoch klar darunter. Eine Gleichstellung mit Personalzimmern, welche offenbar weniger als 30 m² BGF aufweisen dürften, gehe nicht an. Dies zum einen deshalb, weil die Nutzung durch Personal nicht nachhaltig gesichert sei, zumal die

Umsetzung der entsprechenden in die Baubewilligung aufgenommenen Auflage vom Ausgang des planungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens abhängt. Zum andern weil Art. 44 Abs. 1 BG nur reine Personalzimmer von der Minimalflächenverpflichtung ausnehmen wolle. Es bestehe kein Grund, andere 1-Zimmerwohnungen - ob sie nun von Personal oder anderen Personen benutzt würden - von der Minimalflächenverpflichtung auszunehmen. Ihr Einwand geht fehl. b) Die Gemeinde hat die Gleichstellung der projektierten Einzimmer-Studios für Personal mit Personalzimmern und damit das Abweichen von der in Art. 44 Abs. 3 BG vorgesehenen Mindestwohnfläche im Wesentlichen damit begründet, dass die für das Personal bestimmten Räumlichkeiten gegenüber einer gewöhnlichen Wohnnutzung nur in untergeordneter Masse (u.a. saisonal Nutzung und ausschliesslich durch Hotelangestellte) belegt seien, weshalb auch nicht so hohe Anforderungen an den Wohnkomfort gestellt werden müssten. Die Beschwerdeführer bringen nichts vor und es ist auch nichts ersichtlich, was die gemeindliche Auslegung als geradezu willkürlich oder ermessensmissbräuchlich erscheinen liesse. Vielmehr erscheint die getroffene Lösung auch angesichts des glaubhaft geschilderten Mankos an Wohnraum für Hotelangestellte, als durchaus sachgerecht und geboten. - Die Beschwerde erweist sich somit als vollumfänglich unbegründet und ist daher abzuweisen.

E. 11

a) Entsprechend dem Ausgang gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 73 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer. b) Die Beschwerdeführer werden überdies gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG verpflichtet, der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 2 alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Mangels einer Kostennote wird die diesen geschuldete Parteientschädigung ermessensweise auf Fr. 5'000.-- (inkl. MWST) festgelegt und dieser Betrag ist den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung zu überbinden.

c) Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen

besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der anwaltlich vertretenen Gemeinde denn auch keine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 584.-- zusammen Fr. 6'584.-- gehen unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftung der ... AG eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.-- (inkl. MWST) zu bezahlen.

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