

GR_GERICHTE R 2013 213 vom 23. September 2014

GR Gerichte, 2014-09-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_213

FR: GR_GERICHTE R 2013 213 du 23 septembre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2013 213 del 23 settembre 2014

Regeste

Quartierplan (Revision) | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Vom 4. März bis 2. April 2013 wurde ein erster Entwurf der Revisionsvorlage öffentlich aufgelegt. Der Entwurf enthielt Quartierplanbestimmungen im Bereich von Parzelle 1080, Pläne Bestand, Gestaltung und Erschliessung sowie Strassen- und Seitenansichten 1:500. Die Revision sollte ausschliesslich Parzelle 1080 umfassen. Gemäss Art. 9 Quartierplanbestimmungen (QPB) sollten sich die zulässigen Gebäudehöhen nach den Höhenangaben im Plan Gestaltung richten. Darüber hinaus dürfe kein Höhenzuschlag in Anspruch genommen werden. Nach Art. 10 QPB sollten für Neu- und Ersatzbauten auf Parzelle 1080 nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zulässig sein. Lage und Ausdehnung des Attikageschosses seien im Plan Gestaltung vorgegeben.

E. 6

Dagegen erhob u.a. die A._____ AG, Eigentümerin verschiedener Stockwerkeinheiten auf Parzelle 312, am 27. März 2013 Einsprache und beantragte, die Revision sei nicht zu genehmigen. Am 25. April 2013 nahm die B._____ AG als Eigentümerin von Parzelle 1080 zu den Einsprachen Stellung und beantragte deren Abweisung sowie die Genehmigung der Revisionsvorlage.

E. 7

Am 5. Juni 2013 nahm die G._____ AG im Auftrag der Gemeinde die Höhen bei den angebrachten Profilierungsstangen auf.

E. 8

Der Gemeindevorstand stellte aufgrund dieser Höhenaufnahmen fest, dass mit dem aufgelegten Entwurf Art. 89 Abs. 2 Baugesetz (BG) wohl verletzt werde. Gemäss dieser Bestimmung ist bei in der Höhe gestaffel-

- 4 - ten Bauten die Gebäudehöhe an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln zu ermitteln. Würde man dies tun, würden mit den in den Plänen angegebenen Massen in m.ü.M. die beiden Häuser die vorgeschriebenen Gebäudehöhen überschreiten, wenn auch geringfügig. Der Gemeindevorstand legte der B._____ AG deshalb eine entsprechende Änderung des Quartierplans nahe, durch entsprechende Änderungen im Gestaltungsplan und im Plan Seitenansicht neu (angegebene maximale Höhenangaben in m.ü.M.). Gleichzeitig sollte klargestellt werden, dass keine Abgrabungen unter dem gewachsenen Boden erfolgten und entsprechend müssten Art. 9 und 10 QPB angepasst werden. Die B._____ AG erklärte sich in der Folge bereit, diese Anpassungen vorzunehmen.

E. 9

Am 17. Juli 2013 informierte der Gemeindevorstand die Grundeigentümer, dass in der Zwischenzeit an der Vorlage Änderungen vorgenommen worden seien und die Quartierplanrevision erneut aufgelegt werde. Diese zweite Auflage erfolgte vom 18. Juli bis 16. August 2013. Die Auflage umfasste den Plan Bestand, den Plan Erschliessung, den Plan Gestaltung und den Plan Seitenansichten und den Plan Strassenansichten, alle Pläne 1:500 und die QPB. Zudem lag das abgeänderte Gebäudemodell, das lediglich orientierenden Charakter hat, öffentlich auf. Mit dem ergänzten Quartierplan sollten die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Bebauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Erschliessungs- und Parkierungserfordernisse geschaffen werden. Das Planungsgebiet umfasse ausschliesslich Parzelle 1080. Die QPB derogierten die QPV vom 16. August 1991 und die jeweils geltenden Bestimmungen des BG sowie die übergeordneten Erlasse. Die Nutzung von Parzelle 1080 richte sich nach der Grundordnung, insbesondere Zonenplan und BG sowie nach übergeordnetem Recht. Das Nutzungsmass werde durch die gestalterischen Vorgaben des Planes

- 5 - Gestaltung und der Vorschriften des BG sowie des übergeordneten Rechts begrenzt. Die im Plan Gestaltung festgelegten Baubereiche bezeichnen die Standorte, in welchen Neubauten zulässig seien. Ausserhalb derselben seien oberirdisch nur Einrichtungen zur Belichtung unterirdischer Bauten zulässig. Die zulässigen Gebäudehöhen richteten sich nach den Höhenangaben im Plan Gestaltung und im Plan Seitenansichten. Bei diesen Angaben werde davon ausgegangen, dass bei der Projektrealisierung der gewachsene Boden bei den massgebenden Bemessungslinien laut Plan Seitenansichten nicht unterschritten werde. Darüber hinaus dürfe kein Höhenzuschlag in Anspruch genommen werden. Wohn- und Arbeitsräume dürfen eine lichte Höhe von 2.4 m nicht unterschreiten. Ausgenommen sei der im Plan Seitenansichten eingezeichnete "Bereich gemäss Art. 9 Abs. 3 QPB und Art. 10 Abs. 1 QPB" im Dachgeschoss. Für Neu- und Ersatzbauten auf Parzelle 1080 seien nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zulässig. Ausgenommen sei der im Plan Seitenansichten eingezeichnete "Bereich gemäss Art. 9 Abs. 3 QPB und Art. 10 Abs. 1 QPB" im Dachgeschoss. Lage und Ausdehnung der Stafflung seien im Plan Gestaltung vorgegeben.

E. 10

Dagegen erhob u.a. die A._____ AG am 13. August 2013 Einsprache und beantragte, die Revision des Quartierplans D._____ sei nicht zu genehmigen. Art. 89 BG (Gebäudehöhe) sei verletzt. Das gewachsene Terrain sei in den Plänen nicht eingezeichnet. Die Höhenangabe beim Nordgebäude, Seite Via H._____, sei mit 17.13 m falsch, zumindest aber irreführend. Aufgrund der Pläne könne nicht überprüft werden, ob jeweils beim Rücksprung die Gebäudehöhen auch an den Innenseiten des südlichen bzw. nördlichen Baukörpers eingehalten seien, weswegen sich die Baueingabe als ungenügend erweise. Diese Angaben müssten zwingend nachgeliefert

- 6 - werden. Der Hangbonus dürfe nicht gewährt werden, da hier keine in der Höhe gestaffelten Gebäude vorlägen.

E. 11

Im Entscheid vom 2., mitgeteilt am 9. September 2013, schrieb der Gemeindevorstand die gegen den ersten Quartierplanentwurf erhobenen Einsprachen ab. Die gegen die zweite

Auflage erhobenen Einsprachen wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Revision des Quartierplans D._____ werde genehmigt, und zwar mit der von der I._____ AG mit Schreiben vom 15. August 2013 beantragten Änderung von Art. 8 Abs. 3 QPB. Unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 11. März 2013 werde Frau Dr. K._____ und der B._____ AG bestätigt, dass der dauernden Nutzung von zehn Parkplätzen auf Parzelle 1080 durch Bewohner von Parzelle 1426 nichts entgegenstehe, sofern diese zusätzlich beanspruchten Parkplätze nachgewiesen seien, unter dem Vorbehalt, dass der Quartierplan mit der entsprechenden Art. 12 Abs. 5 QPB in Kraft trete und die erwähnten Parkplätze auch erstellt würden. Betreffend die hier interessierenden Vorbringen in den Einsprachen erwog der Gemeindevorstand, dass die A._____ AG geltend mache, die im Zonenschema für die Innere Dorfzone vorgesehene Gebäudehöhe (Gesamthöhe) werde beim Baukörper Süd um 1.81 m und beim Baukörper Nord um 1.61 m überschritten. Der Hangbonus könne nicht in Anspruch genommen werden, weil die Attikageschosse nur zusätzliche, auf das Flachdach aufgesetzte Geschosse seien und zusammen mit den unteren Geschossen einheitliche Baukörper (Nord und Süd) darstellten. Es seien keine in der Höhe versetzt angeordnete Hauptbauten. Eine Zäsur zwischen verschiedenen Hauptbauten sei nicht erkennbar. Gemäss Art. 89 BG werde die Gebäudehöhe vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches. Durch Terrainverän-

- 7 - derungen dürften die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden (Abs. 1). Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten werde die Gebäudehöhe an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln ermittelt. Die Gesamthöhe eines zusammenhängenden, in der Höhe gestaffelten Gebäudes dürfe von der Talseite her gemessen jedoch die zonengemässe Gebäudehöhe höchstens um 3 m überschreiten (Abs. 2; Hangbonus). Gemäss Art. 86 BG (Zonenschema) betrage die maximale Gebäudehöhe in der Inneren Dorfzone 18.5 m. Im Gegensatz zur ersten Auflage hielten jetzt beide Baukörper und deren in der Höhe abgesetzten Teile die vorgeschriebene Gebäudehöhe ein, wenn man vom gewachsenen Terrain ausgehe. Dieses sei hier mit dem bestehenden Terrain identisch. Dementsprechend sei in Art. 9 QPB auch präzisiert worden, dass bei den Angaben der Gebäudehöhen in m.ü.M. (1'791.00 bzw. 1'788.00 beim Nordgebäude und 1791.00 bzw. 1'788.00 beim Südgebäude) davon ausgegangen werde, dass bei der Projektrealisierung der gewachsene Boden bei den massgebenden Bemessungslinien gemäss Plan Seitenansichten nicht unterschritten werden dürfe. Abgrabungen wären also nicht zulässig, wenn nicht zusätzlich der absolute Wert in m.ü.M. entsprechend reduziert würde. Hier gehe es nicht um eine Baueingabe für ein Gebäude mit Attikageschossen. Zudem werde übersehen, dass dieser Bereich bereits mit dem Hotel E._____ überbaut sei und sich dementsprechend auch kein gewachsenes Terrain im Innenbereich festlegen lasse. Deshalb sei es nicht abwegig, die zulässigen Höhen der beiden Baukörper und deren Teile vom angegebenen bestehenden Terrain aus zu messen. Auch die A._____ AG bestreite nicht, dass dieser Terrainverlauf den effektiven Gegebenheiten entspreche. Sie anerkenne im Gegenteil, dass zumindest planerisch jeweils beim Attikarücksprung der Aussenseiten der Nord- und Südgebäude die Gebäudehöhe von 18.5 m eingehalten werde. Somit sei die Höhe von 18.5 m an jedem erkennbaren Baukörperteil eingehalten.

- 8 - Vorliegend stehe allerdings weniger die Höhe der einzelnen Gebäudeteile zur Diskussion, als die Gesamthöhe. Diese wäre bei beiden Gebäuden überschritten, wenn hierfür der Hangbonus von Art. 89 Abs. 2 BG nicht in Anspruch genommen werden könnte;

beim Nordgebäude um 1.63 m, beim Südgebäude um 1.81 m. Es müsse folglich bei beiden Gebäuden je eine Staffelung in der Höhe vorliegen. Die weiteren Abweichungstatbestände gemäss Art. 89 Abs. 3, 4 und 5 BG stünden von vornherein nicht zur Diskussion. Unbestritten bestehe hier eine Hangsituation (auch laut A. _____ AG ca. 5 m Gefälle). In der West-/Ost-Achse liege eine klare Staffelung vor, in dem sich der obere westliche Teil des Gebäudes durch die Höhe eines ganzen Geschosses vom tieferen östlichen Teil abhebe. Optisch unterscheide sich die Staffelung also nicht wesentlich von der Darstellung in der Erläuterungsskizze im BG, ausser, dass dort eben nur das am häufigsten auftretende Beispiel dargestellt werde. Es stimme nicht, dass nur in der Höhe versetzt angeordnete Hauptbauten in den Hangbonusgenuss kämen. Die Situation sei mit dem Bundesgerichtsentscheid in Sachen L. _____ nicht vergleichbar. Zudem spreche der Gesetzestext nur von einem in der Höhe gestaffelten Gebäude (also Einzahl). Es seien somit nicht mehrere Gebäude gemeint, sondern ein Gebäude, welches in der Höhe abgesetzt sei, wie vorliegend. Zudem stimme nicht, dass das Gebäude keine funktionale Einheit bilden dürfe, wenn es den Hangbonus beanspruche, dafür gebe es im Gesetzestext keine Anhaltspunkte. Es gehe hier darum, die Probleme abzuschwächen, welche sich durch die vorgeschriebene Gesamthöhe (Höhenberechnung ab tiefstem bis zum höchsten Punkt des Gebäudes) ergäben. Der Gesetzgeber habe jene Bauvorhaben privilegieren wollen, welche dank Höhenstaffelung weniger wuchtig in Erscheinung träten als ein ungegliederter Baukörper. Funktion und Nutzung einzelner Gebäudeteile für sich und zueinander habe dabei offensichtlich keine Rol-

- 9 - le zu spielen, sie entspreche vielfach auch reiner Zufälligkeit und könne sich im Verlauf der Zeit wieder ändern. Die Behauptung der C. _____ SA, das geplante Gebäude sei sogar noch 0.11 m höher als bei der ersten Auflage, sei nicht nachvollziehbar. Bei der Projektrealisierung gemäss Art. 9 QPB dürfe nämlich der gewachsene Boden bei den massgebenden Bemessungslinien nicht unterschritten werden. Vorliegend stehe noch gar kein konkretes Projekt zur Diskussion, sondern nur der Rahmen für ein solches. Es wäre auch durchaus möglich, die einzelnen Bauteile unabhängig vom Rest zu nutzen. Die beiden Baukörper fügten sich nahtlos in die bauliche Umgebung ein, welche ebenfalls von grossen Bauvolumina und Bauten mit grossen Abmessungen geprägt sei, was aus dem Modell hervorgehe. Hier sei vom Gesetzgeber eine dichte Bauweise mit entsprechenden Gebäudeabmessungen erwünscht. Ein Anspruch auf Aussicht bestehe in dieser Zone nicht. Immerhin werde mit den vertikal zum Hang verlaufenden Baukörpern eine optimale Durchsicht garantiert, was bei einer horizontalen Anordnung nicht der Fall wäre.

E. 12

Dagegen erhob die A. _____ AG (Beschwerdeführerin) am 9. Oktober 2013 Beschwerde und beantragte die Aufhebung des Einsprache- und Genehmigungsentscheides des Gemeindevorstandes X. _____ vom 2. September 2013. Die Revision des Quartierplans D. _____ sei nicht zu genehmigen. Gemäss dem massgebenden Plan Gestaltung seien auf Parzelle 1080 zwei längliche Baukörper mit einer von Westen nach Osten ausgerichteten Gebäudeachse geplant. Von West nach Ost sei das bestehende Gelände auch abschüssig (ca. 5 m Differenz). Bei den Höhenkoten hätten sich gegenüber der ersten Auflage Änderungen ergeben. Bei der zweiten Auflage betrügen diese Koten 1'770.69 m.ü.M. (Süd) und 1'770.89 m.ü.M.

- 10 - (Nord). Die Gebäudehöhe für beide Baukörper und in beiden Auflagen sei auf die Kote 1'791.00 m.ü.M. beschränkt. Das bestehende Terrain sei daher von der ersten zur

zweiten Auflage um 0.16 m gesunken, womit sich die Gebäudehöhe erhöht habe. Eine Begründung dafür fehle. Das bestehende Terrain sei aber ohnehin nicht relevant, sondern das gewachsene. Dieses sei auch in der zweiten Auflage nicht eingezeichnet. Im angefochtenen Entscheid habe man immerhin klargestellt, dass das bestehende dem gewachsenen Terrain entspreche und Abgrabungen nur unter gleichzeitiger Reduktion der Gebäudehöhe zulässig seien. Zudem sei auch die Höhenangabe beim Nordgebäude mit 17.13 m falsch und irreführend. In der zweiten Auflage sei beim Rücksprung beider Häuser auf der Aussenseite die Gebäudehöhe von 18.5 m eingehalten. Aufgrund der vorliegenden Pläne könne aber nicht überprüft werden, ob beim Rücksprung die Gebäudehöhen auch an den Innenseiten des südlichen und nördlichen Baukörpers eingehalten seien. Diese Angaben seien nachzuliefern. Weil sowohl die Via H._____ als auch die Via M._____ eine Steigung hätten, müsse es sein, dass auf den Innenseiten des Nord- und des Südbaukörpers die Gebäudehöhe nicht eingehalten sei. Es werde argumentiert, dass dieser Bereich bereits überbaut sei, weswegen sich kein gewachsenes Terrain festlegen lasse. Wäre dem so, könnte die Gebäudehöhe auf den heute überbauten Flächen nicht geprüft werden. Deswegen müsse aufgrund alter Bauakten ermittelt werden. Sonst müsste die Beschwerde gutgeheissen werden. Ohne Gewährung des Hangbonus werde die maximal zulässige Gebäudehöhe beim Baukörper Süd um 1.81 m (1'791.00 m.ü.M. \therefore 1'770.69 m.ü.M = 20.31 m) und beim Baukörper Nord um 1.61 m (1'791 m.ü.M. \therefore 1'770.89 m.ü.M. = 20.11 m) überschritten.

- 11 - Hier liege kein in der Höhe gestaffelter Bau vor. Massgebend sei die Erläuterungsskizze im BG. Hier solle ein Attikageschoss erstellt werden (Art. 10 Abs. 2 QPB). Die Erläuterungsskizze besage, dass mindestens drei in der Höhe versetzte Gebäude notwendig seien, um von einer Staffelung auszugehen. Die Staffelung müsse für den Betrachter erkennbare unterschiedliche Baukörper darstellen. Attikageschosse stellten lediglich zusätzliche aufgesetzte Geschosse eines Gebäudes dar, die keine Vollgeschosse seien, aber funktional mit den übrigen Geschossen eine Einheit bildeten. Es gebe keine erkennbare Zäsur für den Betrachter von Nord oder Süd her. Die Attikageschosse seien gemäss Plangestaltung auf drei Seiten mit den darunter liegenden Fassaden bündig und bildeten nur einen Rücksprung. Es lägen einheitliche homogene Baukörper ohne optische Verselbständigung mit klotziger und festungsartiger Wirkung vor. Dies sei willkürlich. Gemäss Skizze im BG sollten mehrere Gebäude, die vier Fassadenkanten aufwiesen, drei unterschiedliche Dachniveaus hätten und auf unterschiedlichen Bodenplatten stünden, vorliegen. Hier habe man es mit einem einzigen Gebäude mit zwei Fassadenkanten, einer einheitlichen Bodenplatte und zwei unterschiedlichen Dachniveaus zu tun. Zudem fehlten im Quartierplan gestalterische Bestimmungen, die bei der Realisierung dem Gebäude zu einer Zäsur verhelfen könnten.

E. 13

Am 25. November 2013 beantragte die Gemeinde X._____ (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Hier gehe es nicht um eine Baueingabe, sondern um eine Quartierplanrevision. Zwar müssten sich gemäss Art. 51 Abs. 1 KRG Quartierpläne an die Grundordnung halten, Abweichungen von der Regelbauweise seien nur zulässig, wo das BG solche zulasse. Bei den Gebäude- und Firsthöhen sei dies nur dort der Fall, wo sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung aufdränge (Art. 123 Abs. 2 Ziff. 2 BG). Eine sol-

- 12 - che werde aber nicht beansprucht, die Revision stütze sich nur auf Art. 89 BG. Massgebend sei nunmehr die zweite Fassung der Revisionsvorlage. Ge- stützt auf die Einsprachen gegen die erste Revisionsvorlage habe sie der G._____ AG den Auftrag erteilt, die massgebenden Koten in m.ü.M. auf- zunehmen. Dabei habe es sich gezeigt, dass das vom Projektverfasser angenommene gewachsene Terrain nicht in allen Teilen den effektiven Gegebenheiten entsprochen habe. In Richtung Via M._____ wären sonst die zulässigen Gebäudehöhen, wenn auch geringfügig, überschritten ge- wesen. Die Beschwerdeführerin hätte sich, nachdem sie am 17. Juli 2013 über diese Änderungen und deren Hintergründe orientiert worden sei, wenn schon, damals zur Wehr setzen müssen. Bei der Bestimmung des gewachsenen Terrains sei grundsätzlich auf den Bodenverlauf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der letzten Ortsplanungsre- vision abzustellen. Diese habe 1999/2000 stattgefunden. Seither seien auf dem fraglichen Gelände keine Terrainveränderungen vorgenommen worden. Eine Umgehungsabsicht stehe hier nicht zur Diskussion. Abgra- bungen seien nicht vorgesehen und wären nicht zulässig. Deshalb sei auf die Messungen der G._____ AG vom 5. Juni 2013 abzustellen. Es lägen in der Höhe gestaffelte Bauten vor. Die Basispunkte zur Ermittlung der Gesamthöhe lägen gemäss Bericht der G._____ AG bei 1'770.89 (Nr. 1 und 4), 1'771.11 (Nr. 11) und 1'770.69 (Nr. 13) m.ü.M. Die maximalen Höhen der vorgesehenen Baukörper lägen bei 1'791.00 m.ü.M. Somit sei das zulässige Maximal- mass eingehalten, wenn man den Hangbonus berücksichtige. In der West-/Ost-Achse liege eine klare Staffelung vor. Der obere westliche Teil der Gebäude hebe sich ganz klar durch die Höhe eines ganzen Geschos- ses vom tieferen östlichen Teil ab. Er müsse sich nur auf einer Seite von den übrigen Gebäuden abheben. Massgebend sei, dass damit eine klare optische Zäsur erreicht werde, wie in der Erläuterungsskizze im BG dar-

- 13 - gestellt. In der Skizze sei die Differenz der einzelnen abgestuften Baukör- per sogar noch kleiner als hier. Es läge praktisch die gleiche Situation vor, wenn die in der Skizze dargestellten Baukörper mit Flachdächern anstelle von Satteldächern versehen würden. In VGU R 05 67/69/70 habe das Verwaltungsgericht klargestellt, dass diese Skizze nur beispielhaften Cha- rakter habe. In diesem Urteil habe das Verwaltungsgericht denn auch ei- ne Staffelung angenommen. Im Bundesgerichtsurteil in Sachen L._____ sei es nur darum gegangen, wo der für die Bemessung der Gesamtgebäudehöhe massgebende tiefste Punkt liege respektive ob zwischen den massgebenden Baukörpern noch die für die Staffelung notwendige Verbindung vorhanden sei. Dagegen habe sich das Bundesgericht nicht dazu geäußert, inwieweit eine Verset- zung zu gehen habe. Im jüngst beurteilten Fall N._____ habe das Bun- desgericht ein Bauprojekt geschützt, bei dem die Staffelung nur mit dem herausragenden Sockelgeschoss habe erstellt werden können. Der Gesetzestext spreche bei der Staffelung nur von einem Gebäude (also Einzahl). Es seien also nicht mehrere Gebäude gemeint. Es komme nicht darauf an, ob die zur Diskussion stehenden Baukörper- teile eine funktionale Einheit bildeten oder nicht. Dem Gesetzgeber sei es darum gegangen, jene Vorhaben zu privilegieren, welche dank der Höhenstaffelung weniger massig in Erscheinung träten als um gegliederte Baukörper. Die Auslegung der Beschwerdegegnerin 1 sei nicht willkürlich, womit für das Gericht kein Anlass zum Eingreifen bestehe. Weil Parzelle 1080 seit mehr als 100 Jahren mit dem Hotel E._____ überbaut sei, könne das ursprüngliche Terrain nicht rekonstruiert werden. Dies sei aber auch nicht nötig, weil grundsätzlich auf den Bodenverlauf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der letzten Ortsplanungsrevision abzustellen sei. Somit habe die Beschwerdegegnerin 1 korrekt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe der einzelnen Gebäudeteile auf das Terrain abgestellt, wie

- 14 - es sich heute mit dem bestehenden Hotel präsentiere. Die G. _____ AG habe die massgebenden Terrainpunkte im Bereich der geplanten Haupt- baukörper detailliert aufgenommen. Die Ausgangspunkte für die Höhen- berechnungen seien somit klar. Das vorgeschriebene Mass von 18.50 m sei überall eingehalten, wenn man die leichte Abflachung der Flachdächer (35 cm beim Nordgebäude und 50 cm beim Südgebäude) berücksichtige. Es ergäben sich folgende Werte: Beim Nordgebäude: Kote Dach tiefer gelegener Gebäudeteil (Ost) 1'788 m.ü.M. ./ Kote ge- wachsenes Terrain 1770.89 m.ü.M. = Differenz 17.11 m. Kote abgeflachtes Dach höher gelegener Gebäudeteil (West) 1'790.65 m.ü.M. ./ Kote gewachsenes Terrain 1'772.15 m.ü.M. = Differenz 18.5 m. Kote Dach höher gelegener Gebäudeteil (West) 1'791.00 m.ü.M. ./ Kote gewachsenes Terrain 1'772.50 m.ü.M. = Differenz 18.5 m. Beim Südgebäude: Kote Dach tiefer gelegener Gebäudeteil (Ost) 1'788.00 m.ü.M. ./ Kote gewachsenes Terrain 1770.69 m.ü.M. = Differenz 17.31 m.ü.M. Kote abgeflachtes Dach höher gelegener Gebäudeteil (West) 1'790.50 m.ü.M. ./ Kote gewachsenes Terrain 1'772.00 m.ü.M. = Differenz 18.5 m. Kote Dach höher gelegener Gebäudeteil (West) 1'791.00 m.ü.M., Kote gewachsenes Terrain 1'772.50 m.ü.M. = Differenz 18.5 m. Im Bereich der Innenseiten des südlichen bzw. nördlichen Baukörpers befinde sich das bestehende Hotel E. _____. Dort habe somit niemand ein gewachsenes Terrain feststellen können. Deswegen sei es logisch, dass auch im Innenbereich auf die Werte der Aussenseite abgestellt worden sei. Es komme ja auf den Verlauf des Geländes bzw. der darauf erstellten Bauten bei Verabschiedung der Ortsplanungsrevision 1999/2000 an. Die Annahme sei nicht willkürlich, das auf der Aussenseite bestehende Ter- rain hätte sich im Bereich des Erdgeschosses jeweils auf die Breite des

- 15 - vorgesehenen Hauptbaukörpers fortgesetzt. Beim Südgebäude wirke sich diese Annahme sogar zum Nachteil der Eigentümerin von Parzelle 1080 aus, weil in der Tendenz das Gelände auf der Südseite des Südgebäudes tiefer liege als auf dessen Nordseite, wovon auch die Beschwerdeführerin ausgehe. Deren Einwand, sowohl die Via H. _____ als auch die Via M. _____ wiesen eine Steigung auf, sei mit diesen Annahmen hinreichend Rechnung getragen worden, weil heute niemand genau sagen könne, ob das ursprünglich gewachsene Terrain seinerzeit gleichmässig verlaufen sei oder nicht. Abgesehen davon seien die Differenzen vergleichsweise gering. Bei der Via H. _____ liege der höchste Punkt bei 1'771.20 m.ü.M., der tiefste bei 1'770.80 m.ü.M., Differenz 40 cm, bei der Via M. _____ der höchste auf 1'775.58 m.ü.M., der tiefste auf 1'774.80 m.ü.M., Differenz 78 cm. Bei diesen Annahmen habe sich der Gemeindevorstand im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens bewegt. Die Architekturfirma als Projektverfasserin habe die Höhen des gewach- senen Terrains im Bereich des bestehenden Gebäudes anhand der Höhenaufnahmen der G. _____ AG interpoliert. Es ergebe sich, dass die maximale Gebäudehöhe von 18.5 m auch so eingehalten sei.

E. 14

Am 14. November 2013 verzichtete Frau Dr. K. _____ auf die Teilnahme am Verfahren.

E. 15

Am 22. November 2013 beantragte die B. _____ AG (Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführerin bemängle die Höhenangabe beim Nordgebäude- seite Via H. _____ von 17.13 m. Basispunkt der Bemessung sei 1'770.89 m.ü.M., höchster Punkt 1'791 m.ü.M., was aus den

Plänen hervorgehe. Die Gebäudehöhe sei aufgrund eines Rechenfehlers 2 cm zu hoch einge-
schrieben worden (20.13 m statt 20.11 m [1'791.00 m.ü.M. ./ 1'770.89

- 16 - m.ü.M.] und führe nicht dazu, dass die Gebäudehöhe nicht bestimmbar wäre. Art. 9
Abs. 1 QPB sehe zudem ein Abgrabungsverbot vor. Betreffend Festlegung der
Gebäudehöhe auf den Gebäudeinnenseiten, sei festzuhalten, dass das Projekt zwei Gebäude
vorsehe, zwischen wel- chen sich ein Innenhof befinde. Die vier von der
Beschwerdeführerin bemängelten Orte befänden sich auf der Innenseite des linken (Süd-)
und rechten (Nord-)Gebäudes am Innenhof. Sie seien heute mit dem Hotel E._____
überbaut. Dazu habe man schon im angefochtenen Entscheid Stellung genommen. Damit
habe sich die Beschwerdeführerin nicht aus- einandergesetzt, weswegen auf diese Rüge
nicht einzutreten sei. Aber auch bei Eintreten wäre die Beschwerde abzuweisen. Das heute
beste- hende Terrain sei als gewachsenes Terrain zu betrachten, alte Bauakten bestünden
nicht und wären auch nicht massgebend. Am 29. Februar 2000 habe dort kein Bodenverlauf
festgestellt werden können. Indessen habe die Terrainlinie am 29. Februar 2000 in diesem
Bereich eben im Schnitt der Kanten des bestehenden Gebäudes mit dem bis heute beste-
henden Terrain bestanden. Berechne man die Höhe der monierten Punk- te durch
Interpolation der von der G._____ AG ausserhalb des bestehen- den Gebäudes
festgestellten Höhenlinien, plausibilisiere es sich, dass die massgebende Gebäudehöhe von
18.5 m an allen vier Punkten eingehal- ten sei. Darauf sei aber nicht primär abzustellen,
sondern auf die Tatsa- che, dass zu Recht von den Höhen an der Aussenseite des
bestehenden Gebäudes ausgegangen worden sei. Dies liege im Ermessen der Be-
schwerdegegnerin 1. Hier liege ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude vor. Die gegenteilige
Ar- gumentation der Beschwerdeführerin sei schon im Einspracheentscheid widerlegt
worden, womit sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander- gesetzt habe. Deshalb sei
auf die Rüge nicht einzutreten. Ansonsten wäre sie abzuweisen. Aufgrund der
bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Sachen L._____ und N._____, aufgrund der
Tatsache, dass der Geset-

- 17 - zestext nur von einem in der Höhe gestaffelten Gebäude (also Einzahl) spreche und
aufgrund der Tatsache, dass die Funktion der einzelnen Ge- bäudeteile keine Rolle spiele,
liege bei dieser Anordnung eine Staffelung vor.

E. 16

Am 22. November 2013 nahm auch die C._____ SA (Beigeladene) Stel- lung und
beantragte die Aufhebung von angefochtenem Entscheid und Quartierplanrevision. Ein
Gebäude, das den Hangbonus beanspruchen wolle, müsse sowohl gestaffelte Dachkanten
als auch einen gestaffelten Boden respektive ge- staffelte Bodenplatten aufweisen (BGU
1P_671/2005 vom 15. März 2006 E. 2.2). Es müsse ein treppenartiger Eindruck entstehen
und das Gebäu- de den Anblick eines im Hang gestaffelten Komplexes bieten. Das Projekt
weise lediglich im Dach eine Staffelung auf. Ein treppenartiger Eindruck entstehe nicht.
Der Hangbonus könne nicht gewährt werden. Somit sei die zulässige Gesamthöhe
überschritten.

E. 17

In ihrer Replik vom 13. Januar 2014 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest.
Die Akten der Baubewilligung für Umbauarbeiten vom 27. Mai 1992 ent- hielten einen
Schnittplan, in welchen das gewachsene Terrain einge- zeichnet sei. Dieses stelle das
gewachsene Terrain auf der Nordseite des Nordgebäudes dar. Er sei nicht gleich wie der

Verlauf des bestehenden Terrains gemäss Quartierplanunterlagen. Somit sei die Gebäudehöhe möglicherweise verletzt. Das gewachsene Terrain sei in den Quartierplanunterlagen nicht eingezeichnet. Es hätte aber eingezeichnet werden können, womit die Beschwerde gutzuheissen sei. Die Beschwerdegegnerin 1 hätte zwischen der ersten und zweiten Quartierplanrevision die Ansicht Nord vom Nordgebäude im Zusammenhang mit dem "bestehenden Gelände an Hausfassade" anpassen müssen.

- 18 - Dies habe sie aber nicht gemacht, jedenfalls in den Planunterlagen nicht erkennbar. Dies gelte auch für die Ansicht Süd vom Südgebäude. Die Begriffe bestehendes Gelände und gewachsener Boden respektive gewachsenes Terrain seien nicht deckungsgleich, der ganze Quartierplan somit auslegungsbedürftig und die Beschwerde gutzuheissen. Das Fehlen zweier verschiedener Bodenplatten und das Fehlen von Zäsuren an den Fassaden führten dazu, dass keine gestaffelte Baute vorliege. Profilstange 12 befinde sich nicht im bestehenden Hotel E._____. Trotzdem habe man dort die Höhenkote interpoliert, was nicht zulässig sei. Die Beschwerde sei gutzuheissen.

E. 18

Juli bis 19. August 2013 aufgelegt habe. Der Plan Seitenansichten sei genau an die Aufnahmen der G.____ AG angepasst worden. Die Höhenausnahmen der G.____ AG vom 5. Juni 2013 bestätigten, dass das bestehende Gelände entlang der Hausfassade mit dem ge-

- 19 - wachsenen Terrain identisch sei. Eine Auslegungsbedürftigkeit eines Teils des Quartierplans würde zudem nicht nach einer Aufhebung rufen. Das Gebäude weise eine deutliche Staffelung in der Vertikalen auf, was allein schon einen Hangbonus rechtfertige. Profilstange 12 sei, da nicht unter dem kritischen Dachrücksprung (Rücksprung zur Maximalhöhe 1790.50 m.ü.M.) liegend, für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht massgebend. Immerhin zeige der bei Profilstange 12 gemessene Punkt, dass die vorgeschriebene Gebäudehöhe von 18.50 m im Bereich des kritischen Dachrücksprungs ebenfalls eingehalten sei. Die Höhenkote betrage beim erwähnten Dachrücksprung 1'790.5 m.ü.M., bei Profilstange 12 1'772.16 m.ü.M., was eine Differenz von 18.30 m ergebe. Das Gelände steige von Profilstange 12 zur Fassade noch an, was bedeute, dass der massgebende Basispunkt für die Höhenmessung noch etwas höher liegen müsse. Der durch Interpolation errechnete Punkt von 1'772.30 m.ü.M. sei also richtig gemessen, jedenfalls liege er nicht tiefer als der Punkt von Profilstange 12.

E. 19

Am 24. Januar 2014 hielt die Beschwerdegegnerin 2 an ihren Anträgen fest. Die Aufnahmen der G.____ AG seien genauer als die handgezeichneten Unterlagen von 1992 und somit zu verwenden. Zudem wäre das gewachsene Terrain gemäss Plan von 1992 höher und damit die Gebäudehöhe erst recht eingehalten, weil die Gebäudehöhe mit Fixpunkten m.ü.M. angegeben sei. Die Höhenkoten seien in den Plänen angepasst worden. Die vom amtlichen Geometer festgestellten Abweichungen vom Plan vom 28. November 2011 machten nur wenige Zentimeter aus. Die Pläne lägen weitgehend massstabgetreu in den Akten und alle Pläne seien massstabgetreu aufgelegt worden. Das bestehende Gelände sei vorliegend der gewachsene Boden oder das gewachsene Terrain. Es ergäben sich keine Auslegungsprobleme.

- 20 - Der Interpolationsplan des Architekten sei nicht öffentlich aufgelegt gewesen. Profilstange 12 stehe irgendwo an der Hausfassade des Südgebäudes, aber nicht lotrecht

unter dem Dachrücksprung, womit aus ihr nichts abgeleitet werden könne. Profilstange 12 sei im Zeitpunkt der Höhenaufnahme durch das Geomtergebirge fälschlicherweise nicht entfernt gewesen. Sie habe zur ersten Auflage gehört.

E. 19.00

m statt 18.50 m laut Art. 86 Abs. 4 BG). Es kommt nach dem soeben Gesagten also nicht darauf an, dass die Gebäudehöhen der jeweils höheren, westlichen Gebäudeteile des Nord- und Südgebäudes bei den Rücksprüngen eingehalten sind. Die leichte Abflachung der Dächer kann jedenfalls nicht schon als weitere Staffelung des Nord- und Südgebäudes betrachtet werden, womit die höchstzulässige Gebäudehöhe tatsächlich überschritten wird.

4. a) Die Beschwerde ist somit wegen Überschreitung/Missachtung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gutzuheissen und der angefochtene Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 2./9. September 2013 sowie die angefochtene Quartierplanrevision sind aufzuheben. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG je zur Hälfte den Beschwerdegegnerinnen 1 (Gemeinde) und 2 (Bauherrschaft) aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerinnen haben die anwaltlich vertretene und obsiegende Beschwerdeführerin nach Art. 78 Abs. 1 VRG zudem noch aussergerichtlich - nach dem gleichen Verteilschlüssel wie für die Gerichtskosten - angemessen zu entschädigen, wobei die eingereichte Honorarnote vom 11. Februar 2014

- 32 - des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin noch im Stundenansatz von Fr. 280.-- auf Fr. 270.-- zu kürzen ist, was dem Höchstansatz gemäss Art. 3 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250) entspricht. Die Parteientschädigung zu Gunsten der Beschwerdeführerin beläuft sich somit - zuzüglich des Aufwands laut Honorarschreiben vom 23. September 2014 für die Teilnahme am gerichtlichen Augenschein - auf total Fr. 12'005.30 (35.1 Aufwandstunden x Fr. 270.-- Std./Ansatz = Fr. 9'477.--; plus Spesen/Barauslagen Fr. 250.-- und 8 % Mehrwertsteuer [Fr. 778.15]; zzgl. Aufwand Augenschein Fr. 1'500.10), wovon die Beschwerdegegnerinnen direkt je für sich Fr. 6'002.65 an die Beschwerdeführerin zu bezahlen haben. Demnach erkennt das Gericht:

E. 20

Am 27. Januar 2014 schloss sich die C._____ SA (als Beigeladene) unter Aufrechterhaltung ihrer Anträge den Begründungen der Beschwerdeführerin an. Sie nahm noch Bezug auf die ausserkantonale Praxis der Kantone Z.1 _____ und Z.2 _____.

E. 21

Am 6. Februar 2014 führte die Beschwerdeführerin noch aus, die Beschwerdegegnerin 1 gehe in der Duplik davon aus, es könne ohne weiteres auf die Höhenaufnahmen der G._____ AG abgestellt werden, insbesondere wegen der angeblich präziseren Messtechnik. Dies erstaune, weil die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht auf die Praxis des Verwaltungsgerichts zum gewachsenen Boden hingewiesen habe (PVG 1992 Nr. 10). Danach sei auf den Bodenverlauf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der massgebenden Zonenbestimmung abzustellen. Die Beschwerdegegnerin 1 weise zu Recht darauf hin, dass die Revision 1999/2000 erfolgt sei. Weswegen nun die Beschwerdegegnerin 1 auf eine Aufnahme von 2013 abstellen wolle, sei daher nicht erklärlich. Zudem würden nur länger als zehn Jahre zurückliegende Aufschüttungen in der Regel als gewachsener Boden betrachtet. Nachdem das gewachsene Terrain in den Plänen von 1992 abgebildet worden sei

und keine zehn Jahre zwischen diesen Plänen und der Revision stünden, hätte dieses gewachsene Terrain berücksichtigt werden müssen. Dies schon deshalb, weil irgendwelche Terrain-

- 21 - veränderungen seit 1992 nicht einmal behauptet worden seien. Dieses gewachsene Terrain sei jedoch in den Plänen nicht eingezeichnet und deshalb sei die Beschwerde gutzuheissen. Die Beschwerdegegnerin 2 führe auf Seite 7 der Duplik aus, dass die Seitenansichten sehr wohl massstabgetreu dargestellt worden seien. Auf die Rüge, das aber der falsche Massstab gewählt worden sei, sei die B._____ AG nicht eingegangen. Laut Baugesetz wäre die Seitenansicht nicht im Massstab 1:500, sondern im Massstab 1:100 einzureichen, was hier missachtet worden sei, weshalb die Beschwerde gutzuheissen sei.

E. 22

Am 12. Februar 2014 schrieb die Beschwerdegegnerin 1 dazu, sie sei in der Duplik für die Berechnung der massgebenden Höhen der im Rahmen des Quartierplans zu erstellenden Bauten von den Höhenaufnahmen der G._____ AG vom 5. Juni 2013 ausgegangen. Dies erachte die Beschwerdeführerin als nicht erklärlich, nachdem die massgebende Revision (1999/2000) bereits mehr als zehn Jahre zurückliege. Die Antwort sei einfach: Seit der Revision habe nie eine Terrainveränderung im Bereich des Hotels E._____ stattgefunden, was auch die Beschwerdeführerin nicht bestreite, jedenfalls nicht substantiiert. Wie in der Replik (recte wohl: Duplik) dargelegt, sei das in den Plänen von 1992 abgebildete Terrain in keiner Art und Weise repräsentativ, weil es in jenem Verfahren gar nicht um das gewachsene Terrain gegangen sei und dieses im Gegensatz zu den heutigen Höhenaufnahmen auch nicht verifiziert worden sei. Die Massstabsvorschriften von Art. 141 Abs. 1 Ziff. 1 BG gälten nur für das Baubewilligungsverfahren, nicht jedoch für Quartierpläne. Das KRG und die KRVO enthielten diesbezüglich keine Vorgaben. Wesentlich sei nur, dass die Pläne für Behörden und Beteiligte nachvollziehbar seien.

E. 23

Am 19. September 2014 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (5. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem von Sei-

- 22 - ten der Beschwerdeführerin der Verwaltungsratspräsident in Begleitung des Rechtsvertreters (RA Dr. Infanger) anwesend war. Die Beschwerdegegnerin 1 war durch einen Vertreter der Baupolizei und ihren Rechtsvertreter (RA Dr. Bänziger) präsent und die Beschwerdegegnerin 2 war mit zwei Verwaltungsräten, der Architektin und ihrem Rechtsvertreter (RA Dr. A. Mengiardi) zugegen. Als Beigeladene waren noch der Geschäftsführer der benachbarten Bank auf Parzelle 376 und deren Rechtsvertreter; (zugleich Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 13 216) anwesend. Im Übrigen nahmen noch drei weitere Quartierplangenossen (Vertreter der O._____ AG sowie der I._____ AG) am Augenschein teil. Allen Anwesenden wurde an fünf verschiedenen Standorten die Gelegenheit geboten, sich auch noch mündlich an Ort und Stelle zu den aufgeworfenen Fragen – insbesondere betreffend Gebäudekubatur und Gebäudehöhe auf Parzelle 1080 im fraglichen Quartierplangebiet - zu äussern. Von Seiten des Gerichts wurden noch 28 Farbfotos (samt QP-Modell) erstellt und dem Protokoll des Augenscheins beigelegt. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen noch näher eingetreten. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist der Entscheid vom 2./9. September 2013, worin die Beschwerdegegnerin 1 (Gemeinde) die Einsprachen gegen den Quartierplan D._____

ablehnte und die Revision desselben genehmigte. Strittig und zu klären ist, ob die dagegen am 9. Oktober 2013 Beschwerde erhe- bende Beschwerdeführerin (Eigentümerin mehrerer Stockwerkeinheiten auf Parzelle 312 im Plangebiet) diesen Einsprache- und Genehmigungs- entscheid zu Recht wegen Missachtung der Höhenbau- und Gestaltungs-
- 23 - vorschriften (inkl. Gebäudestaffelung/Terrainveränderungen) nach den massgebenden Quartierplanbestimmungen (QPB), dem kommunalen Baugesetz (BG) und übergeordnetem Recht (KRG) durch das geplante Bauprojekt der Beschwerdegegnerin 2 (Bauherrin) auf Parzelle 1080 an- focht. Beschwerdethema ist demnach die Rechtmässigkeit und quartier- plangestalterische Vertretbarkeit des angefochtenen Entscheids. 2. Nach Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhe- bung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu er- mächtigt ist. Nach Art. 52 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwal- tungsgericht einzureichen. Im konkreten Fall ist dazu erstellt, dass die Beschwerdeführerin im betreffenden Quartierplangebiet über mehrere Stockwerkeinheiten auf Parzelle 312 verfügt, welche sich räumlich weit entfernt von der Parzelle 1080 befinden. Die Beschwerdeführerin ist da- her durch das geplante Bauvorhaben offensichtlich weit mehr berührt als unbeteiligte Dritte (Abgrenzung zur verpönten und unzulässigen Popular- beschwerde), womit die Voraussetzungen von Art. 50 VRG erfüllt sind. Die schriftlich formulierte Beschwerde (mit Begehren und Begründung) vom 9. Oktober 2013 gegen den Einsprache- und Genehmigungsent- scheid vom 2., mitgeteilt am 9. September 2013 (Anfechtung somit innert 30 Tagen erfolgt), wurde infolgedessen frist- und formgerecht bei der zu- ständigen Gerichtsinstanz (Verwaltungsgericht) eingereicht, weshalb hier alle formellen Legitimationsvoraussetzungen für eine materielle Behand- lung der Beschwerde erfüllt sind und somit auf die Beschwerde eingetre- ten werden kann.

- 24 - 3. a) In materieller Hinsicht gilt es zunächst die einschlägigen Bestimmungen des hier anwendbaren Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubün- den (KRG; BR 801.100) und des kommunalen Baugesetzes (BG) bezüg- lich maximal zulässiger Gebäudehöhen sowie die hierzu massgebenden Quartierplanbestimmungen(QPB) zu erwähnen: Art. 51 Abs. 1 und 2 KRG – Quartierplanung [1. Zweck, Inhalt] 1Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. [...]. 2Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartierer- schliessungsplan. Art. 52 Abs. 1 und 2 KRG – Quartierplanung [2. Bestandteile] 1Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestal- tung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Pla- nungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bau- vorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen. 2Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und An- lagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anord- nungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung. Art. 86 Abs. 1 und 4 BG – Zonenschema 1Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. 4In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse: IDZ =

Innere Dorfzone; max. Gebäudehöhe 18.5 m; max. Gebäudelänge 45.0 m. Mind. kleiner Grenzabstand 2.5 m; mind. grosser Grenzabstand 2.5 m.

- 25 - Art. 89 Abs. 1 bis 6 BG – Gebäudehöhe (mit Erläuterungsskizze im Anhang S. 63)
1Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches. Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden. 2Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln ermittelt. Die Gesamthöhe eines zusammenhängenden in der Höhe gestaffelten Gebäudes darf von der Talseite her gemessen jedoch die zonengemässe Gebäudehöhe höchstens um 3.0 m überschreiten. 3Über die zulässige Höhe bei Gebäuden in Terrainmulden sowie bei besonderen Verhältnissen entscheidet die Baubehörde. Die Baubehörde kann in diesen Fällen Abweichungen von der Gebäudehöhe bis max. 10 % gestatten. 4Werden in Gebieten, in denen Flachdächer zulässig sind, Steil- oder Walmdächer erstellt, darf die maximale Gebäudehöhe um 3.0 m überschritten werden. 5Bei Flachdachbauten dürfen Dachaufbauten für Lifte die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Diese sind auf das technisch notwendige Minimalmass zu beschränken. 6Höhenzuschläge im Sinne von Abs. 2, 3 und 4 dürfen nicht kumuliert werden. Art. 121 BG [Quartierplan] – Vollständig ersetzt durch Art. 51 KRG Art. 122 BG [Quartierplanbestimmungen] – Ersetzt durch Art. 52 KRG Art. 123 Abs. 2 Ziff. 1-3 BG [Quartiergestaltungsplan] Abs. 1 gestrichen 2Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden: 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Gegenüber den nicht in das Quartierplanverfahren einbezogenen Nachbargrundstücken gelten indessen die

- 26 - vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleibt Art. 91 Abs. 4. 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden. 3. Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 10 % erhöht werden. Die Mehrnutzung darf nicht für Zweitwohnungen im Sinne des Baugesetzes (Anhang, Ziffer 3. Absatz 4) verwendet werden. Im Lichte dieser gesetzlichen (KRG; BG) sowie quartierinternen Vorgaben (QPB) und der dazu bereits ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichts und des kantonalen Verwaltungsgerichts (VGU) gilt es auch die vorliegende Streitsache im Detail zu prüfen und zu entscheiden. b) Im konkreten Fall behauptet die Beschwerdeführerin zunächst, man müsse für die Feststellung des gewachsenen Terrains (als Ausgangspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe) auf die Pläne von 1992 zurückgreifen. Am 27. Mai 1992 wurden gemäss Baubewilligungsplan (vgl. Beilage 3 der Gemeinde [Bg 1-act.3]) nördlich des Hotels E. _____ im Hof zwischen Hotel und Villa F. _____ Anpassungsarbeiten bewilligt. Dabei wurde durch den Hof ein Schnitt von Osten nach Westen von der Via H. _____ bis zur Via M. _____ aufgenommen. Dort wurde [mit gelber Farbe] das damals bestehende gewachsene Terrain eingezeichnet. Es gilt deshalb erstens festzuhalten, dass die Aufnahme von 1992 nur das damalige gewachsene Terrain

beim erwähnten Schnitt nördlich des bestehenden Hotels E._____ betrifft. Für den Rest der Parzelle 1080 besagt die Aufnahme somit nichts. Zweitens ergibt sich daraus, dass das im Schnittplan gelb eingezeichnete damalige gewachsene Terrain höher liegt als das heute massgebliche. Würde dasselbe als massgeblich betrachtet, würde die Tatsache, dass die Höhen in der vorliegenden Quartierplanrevision mittels Höhenkoten-angaben festgehalten werden, zu einer Verringerung der Gebäudehöhe

- 27 - führen, was den Beschwerdegegnerinnen entgegenkäme. Das im Schnittplan von 1992 gelb eingezeichnete damalige gewachsene Terrain ist heute aber ohnehin irrelevant. Mit der Bewilligung vom 27. Mai 1992 wurde nämlich eine neue Führung des Terrains, im Plan von 1992 mit roter Farbe markiert, bewilligt. Wird ein neues Terrain bewilligt, ist - jedenfalls nach mehr als 20 Jahren und einer dazwischen liegenden Ortsplanungsrevision, die auch bereits mehr als zehn Jahre zurückliegt - der dannzumal geschaffene Zustand als gewachsenes Terrain zu betrachten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 09 5 vom 28. April 2009 E.2a-c; Urteile des Bundesgerichts 1A.133/2003 und 1P.363/2003 vom 15. April 2004 E.6.2). Allenfalls dieser im Plan rot eingezeichnete, neue Terrainverlauf würde – wenn schon – heute das gewachsene Terrain darstellen, zumal unbestritten seit 1992 auf der Parzelle 1080 keine Terrainveränderungen mehr vorgenommen wurden. Hier kommt nun jedoch die Argumentation der Beschwerdegegnerinnen zum Tragen, wonach erstens im Zeitraum von 1999/2000 eine Ortsplanungsrevision stattgefunden hat, womit grundsätzlich vom damals bestehenden Terrain als gewachsenes Terrain ausgegangen werden muss. Zweitens hat die Geländeaufnahme der G._____ AG vom 5. Juni 2013 nicht nur den Bereich des Schnittes im Plan von 1992 zum Gegenstand, sondern die ganze Parzelle 1080, die sich unbestrittenermassen noch heute bezüglich Terrainverlauf im Zustand von 1992 respektive 1999/2000 befindet. Die Aufnahme der Vermessungsfirma G._____ AG dürfte also nicht nur genauer sein als die Aufnahme von 1992; vielmehr ist sie zudem nicht nur auf den erwähnten Schnitt beschränkt, sondern umfasst die gesamte Parzellenfläche und ist somit viel aussagekräftiger als der genannte Schnittplan von 1992, auf den nach dem Gesagten nicht abzustellen ist. Auszugehen ist nach richtiger Auffassung der Beschwerdegegnerinnen vielmehr von der Aufnahme der G._____ AG vom 5. Juni 2013. Somit ist klar, dass das vorliegend massgebliche gewachsene Terrain auf Parzelle

- 28 - 1080 dem bestehenden Terrain entspricht, wobei dies seit 1992 unverändert geblieben ist. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass die Beschwerdegegnerinnen bei der Quartierplanrevision und den darin enthaltenen Gebäudehöhenangaben von einem falschen – weil zu niedrigen – Terrainverlauf ausgegangen seien, trifft deshalb nicht zu. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet. c) Die Beschwerdeführerin bemängelt weiter die Höhenangabe von 17.13 m respektive 20.13 m im Plan Seitenansichten, Ansicht Nord vom Nordgebäude. Tatsächlich wurde diese Höhe falsch eingeschrieben. Richtigerweise beträgt sie 17.11 m (ermittelt aus Höhenkote 1'788.00 m.ü.M. abzüglich 1'770.89 m.ü.M.) respektive 20.11 m (1'791.00 m.ü.M. abzüglich 1'770.89 m.ü.M.). Die Höhe des niedrigeren östlichen Teils des Nordgebäudes bzw. die Gesamthöhe derselben sind deshalb um 2 cm zu hoch eingeschrieben worden, was aber noch nicht zu einer Überschreitung der Höhen des niedrigeren östlichen Baukörpers des Nordgebäudes bzw. der Gesamthöhe desselben führt. Darauf ist folglich nicht näher einzugehen. d) Die Beschwerdeführerin kritisiert zudem, dass bei der Profilstange 12 die Meterhöhe über Meer (abgekürzt m.ü.M.) falsch interpoliert bzw. arithmetisch hochgerechnet worden sei. Dies

ist nicht richtig. Bei der fraglichen Profilstange 12 wurde gemäss Aufnahme der G._____ AG eine Höhenkote von 1'772.16 m.ü.M. gemessen. Der im Plan (vgl. Beilage 2 der Beschwerdegegnerin 2 [Bg 2-act.2]) interpolierte Bezugspunkt, welcher direkt unter dem kritischen Rücksprung des Nordgebäudes liegt, wurde mit 1'772.30 m.ü.M. folglich korrekt arithmetisch hochgerechnet, weil das Gelände in diese Richtung tatsächlich ansteigt (vgl. erneut Bg 2-act.2). Da dieser interpolierte Punkt mit 1'772.30 m.ü.M. aber ohnehin höher liegt als der tiefste Punkt für den höheren, westlichen Gebäudeteil des Nordgebäudes – welcher auf 1'772.00 m.ü.M. liegt (vgl. Plan Seitenansichten) –

- 29 - und laut Art. 89 Abs. 1 BG zudem auch nur der tiefste Punkt dieses Gebäudeteils für die Bemessung von dessen Höhe zu berücksichtigen ist, spielt die ganze Argumentation bezüglich der Profilstange 12 von vorne herein keine Rolle. Auch auf diesen Rügepunkt ist daher – da ohne Relevanz für die Streitentscheidung – nicht weiter einzutreten. e)

Betreffend Vorliegen der Voraussetzungen zur Gewährung des Hangbonus kann auf die diesbezüglich überzeugende Argumentation der Beschwerdegegnerinnen verwiesen werden. Schon der Gesetzestext besagt, dass eine Staffelung in der Höhe genügt (Art. 89 Abs. 2 BG). Wie das streitberufene Verwaltungsgericht bereits in einem anderen Fall betreffend dieselbe Gemeinde festhielt, hat die Erläuterungsskizze zudem nur beispielhaften Charakter (VGU R 05 67, 69 und 70 vom 30. August 2005 E.5c). Es kommt folglich nicht darauf an, ob zwei oder vier Gebäudekanten bestehen, ob drei Baukörper oder ein Baukörper gestaffelt wird etc.. Im Übrigen ist noch zu berücksichtigen, dass selbst die Beschwerdeführerin von einem Gefälle von ca. 5 m und somit von einer Hangsituation ausgeht. Ferner ist davon auszugehen, dass sich die Parteien darin einig sind, dass – falls der Hangbonus von 3.0 m gemäss Art. 89 Abs. 2 BG gewährt wird – die Gesamthöhe der beiden vorgesehenen Gebäude eingehalten ist. Ebenfalls kann die Gebäudehöhe der jeweils niedrigeren, östlichen Gebäudeteile des Nord- und des Südgebäudes unbestritten eingehalten werden. Hingegen sind – ohne, dass es die Parteien angesprochen haben – die Gebäudehöhen der jeweils höheren, westlichen Teile des Nord- und Südgebäudes nicht eingehalten. Nach Art. 89 Abs. 1 BG wird die Gebäudehöhe vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen, bis zum höchsten Punkt des Daches. Laut Art. 89 Abs. 2 BG wird bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten die Gebäudehöhe an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln ermittelt (vgl. Urteile des Bun-

- 30 - desgerichts 1C_178/2013 vom 4. September 2013 E.6.4, 1P.671/2005 vom 16. März 2006 E.2.1). Das Nord- und das Südgebäude weisen im konkreten Fall je zwei erkennbare Baukörperteile auf, nämlich den jeweils höheren, westlichen Teil und den jeweils niedrigeren, östlichen Teil. f) In der zweiten Revisionsvorlage wurde das Dach der beiden Gebäude für den höheren, westlichen Teil jeweils im „Bereich gemäss Art. 9 Abs. 3 QPB und Art. 10 Abs. 1 QPB“ leicht talseitig geneigt (vgl. Plan Seitenansichten und Plan Strassenansichten sowie Plan Gestaltung). Dort gilt die Vorschrift nicht, dass Wohn- und Arbeitsräume eine lichte Höhe von 2.4 m nicht unterschreiten dürfen (Art. 9 Abs. 3 QPB) und dieser Bereich ist von der Vorschrift ausgenommen, dass lediglich Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zulässig sind (Art. 10 Abs. 1 QPB). Diese leichten Neigungen führen dazu, dass beim Rücksprung die dort gemessene Gebäudehöhe des Nordgebäudes 18.5 m beträgt (ermittelt aus Höhenkote 1'790.65 m.ü.M. abzüglich 1'772.15 m.ü.M.). Indessen ist den Beschwerdegegnerinnen hier offensichtlich ein Irrtum unterlaufen. Die Gebäudehöhe wird nämlich, wie erwähnt, vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder

abgetragenen Bodens längs der Gebäudenaussenseite (beim höheren, westlichen Teil des Nordgebäudes laut Angaben der Beschwerdegegnerin 1 im Plan Seitenansichten beim Rücksprung 1'772.15 m.ü.M. bzw. beim höheren, westlichen Teil des Südgebäudes laut Angaben der Beschwerdegegnerin 1 im Plan Seitenansichten beim Rücksprung 1'772.00 m.ü.M.) aus bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, und zwar an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln. Der höchste Punkt des Daches der jeweils höheren, westlichen Baukörperteile ist aber nicht 1'790.50 m.ü.M. respektive 1790.65 m.ü.M., sondern 1791.00 m.ü.M. Dies bedeutet, dass die Gebäudehöhe für die jeweiligen höheren, westlichen Teile des Nord- und Südgebäudes nicht vom jeweiligen tiefsten Punkt bis zur Kote 1'790.50 m.ü.M. bzw. 1'790.65 m.ü.M. zu messen

- 31 - sind, sondern bis zur Kote 1'791.00 m.ü.M.. Den Punkten 1'772.50 m.ü.M. im Plan Seitenansichten, Ansicht Süd vom Südgebäude und 1'772.50 m.ü.M. im Plan Seitenansichten, Ansicht Nord vom Nordgebäude, kommt demgegenüber keine Bedeutung zu, weil sie nicht die tiefsten Punkte dieser Baukörperteile darstellen. Folglich ist die Gebäudehöhe des höheren, westlichen Gebäudeteils des Nordgebäudes um 35 cm überschritten (ermittelt aus Höhenkote 1'791.00 m.ü.M. abzüglich 1'772.15 m.ü.M. = 18.85 m statt 18.50 m laut Art. 86 Abs. 4 BG). Die Gebäudehöhe des höheren, westlichen Gebäudeteils des Südgebäudes wird ihrerseits sogar um 50 cm überschritten (Kote 1'791.00 m.ü.M. abzüglich 1'772.00 m.ü.M. =

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