

# GR\_GERICHTE R 2014 41 vom 11. November 2014

GR Gerichte, 2014-11-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2014\\_41](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_41)

FR: GR\_GERICHTE R 2014 41 du 11 novembre 2014

IT: GR\_GERICHTE R 2014 41 del 11 novembre 2014

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Am 1. November 2013 beantragte die Baugesellschaft D.\_\_\_\_\_ die Ab- weisung der Einsprachen, soweit darauf einzutreten sei.

### E. 6

Am 10., mitgeteilt am 12. März 2014, erteilte der Gemeindevorstand X.\_\_\_\_\_ dem Bauvorhaben die Bewilligung unter Bedingungen und Auf- lagen. Unter anderem gewährte die Gemeinde der Bauherrschaft zu Gunsten von Parzellen 421 und 422 ein Näherbaurecht zulasten der öf- fentlichen Strasse D.\_\_\_\_\_, Parzelle 394. Zudem bewilligte sie die Unter- schreitung der Bauabstände zwischen den beiden Wohnbauten gemäss Art. 77 KRG. Für die Überschreitung der Abgrabungen um mehr als 0.8 m im Bereich der Tiefgarage auf Parzelle 842 (Anböschung auf der Parzelle der Baugesellschaft) erteilte der Gemeindevorstand eine Ausnahmebewil- ligung. Der Grenzabstand gemäss Art. 76 Abs. 2 KRG sei nicht einzuhal- ten, wenn die Grenze durch eine Stützmauer gesichert werde.

### E. 7

Am 17. Februar, mitgeteilt am 12. März 2014, wies der Gemeindevor- stand die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Unter anderem verfüg- te er, dass die Einsprecher die Einsprachegegnerin je reduziert mit Fr. 600.-- (total Fr. 1'200.--) ausseramtlich zu entschädigen hätten. Das Baugesuch 606/13 entspreche dem 2010 eingereichten Baugesuch 528/10 und dem 2012 eingereichten Baugesuch 528/12. Die Vorprüfung durch die Baukommission umfasse gemäss BG vier Stu- fen, nämlich Vorabklärung, Projektstudie, Bauprojekt- und Detailbereini- gung sowie Baueingabereife. Die Baukommission habe sich mit dem Pro- jekt in zehn Sitzungen befasst, zu neun dieser Sitzungen sei der Bauberater beigezogen worden. Die Bauherrschaft sei zu drei Sitzungen vorgela- den worden und das Vorhaben sei in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Bauherrschaft entwickelt worden. Es existiere ein Modell für die damaligen Baueingaben 528/10 und 528/12. Diese und die Bewilli- gung 606/13 seien das Resultat einer fachkundigen Baubegleitung und

- 5 - Beratung durch das dafür geschaffene Gremium und dem dafür bestimm- ten Fachmann. Das vierstufige Prinzip sei beachtet worden. Der Vorwurf des fehlenden Gebäudeinventars sei unbegründet. Im Be- richt vom 2. Juli 2013 habe der Bauberater der Denkmalpflege festgehal- ten, der Abbruch der bestehenden Gebäude sei vorstellbar. Dies sei ein Fachbericht und die Gemeinde weiche nicht ohne triftigen Grund davon ab. Das Gebäudeinventar genüge den gesetzlichen Vorgaben und der Abbruch sei aus

denkmalschützerischer Sicht vertretbar. Das Bauvorhaben habe den Gestaltungskriterien nach Art. 52 BG zu genügen und nicht Art. 72 Abs. 2 BG. Nach Art. 20 Abs. 2 BG seien die Siedlungsstruktur und die Bauweise in Berücksichtigung der in Art. 52 BG genannten Kriterien zu erhalten und zu ergänzen. Art. 32 Abs. 2 BG schreibe das Erhalten vorhandener Gebäude nicht vor, somit herrsche kein generelles Abbruchverbot der Kernzone. Es müsse möglich sein, ein Gebäudeensemble umzustellen, um Gebäude- und Baulandnutzung den heutigen Erfordernissen anzupassen. Keine der zum Abbruch vorgesehenen Bauten sei schützens- oder erhaltenswert. Die Siedlungsstruktur im D.\_\_\_\_\_ werde vom Projekt aufgenommen und ergänzt. Die Gebäudevolumen, niedriger an der Oberdorfstrasse und höher im rückwärtigen Bereich, entsprächen der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die ortstypische Hof- und Gassenstruktur werde beachtet. Art. 52 BG, der die Wechselbeziehung zwischen gemauertem und Holzfassadenteil vorsehe, werde erfüllt. Es handle sich um ortsübliche, schlanke Baukörper. Die Gesamthöhe lasse sich mit den benachbarten Liegenschaften und der umgebenden Dachlandschaft vereinbaren. Zu Recht habe die Gemeinde die Unterschreitung des Grenzabstandes zur Strasse bewilligt. Schon die heutigen Bauten lägen an der Strassengrenze und die Gassenwirkung verlange, dass die Gebäudefassaden an die Strasse gestellt würden. Es würden keine Lichtschächte erstellt, weshalb dadurch der Grenzabstand nicht tangiert werde.

- 6 - Parzellen 421, 422 und 878 müssten zusammengelegt werden. Zwar müsse zwischen Bauten auf demselben Grundstück der doppelte Grenzabstand eingehalten werden. Gemäss Art. 77 KRG könnten die Abstände aber unterschritten werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden. Dies sei hier der Fall. Die traditionelle Bauart verlange in Dorfkernen ein Zusammenrücken. Daran lehne sich das Projekt an. Vorbehalten blieben Vorschriften und Weisungen des Brandschutzes. Diese seien hier erfüllt. Die Fernwärmezentrale sei erstellt und in Betrieb genommen worden. Ein Anschluss sei möglich. Der mit dem Gebäude auf Parzelle 420 des Einsprechers angebaute Stall auf Parzelle 421 werde teilweise abgerissen und der verbleibende Teil als Abstellraum stehengelassen und mit einem Flachdach eingedeckt. Dieser übernehme das Niveau des dahinterliegenden gewachsenen Terrains und führe den mit Erdreich überdeckten Teil bis in den Bereich der Zufahrt. Der Stall sei besitzstandsgeschützt (Art. 81 KRG; Art. 12 BG). Ein auch nur teilweiser Wiederaufbau sei folglich möglich. Der Abstand zwischen den Gebäuden auf Parzelle 420 des Einsprechers A.\_\_\_\_\_ und Parzelle 421 der Baugesellschaft D.\_\_\_\_\_ betrage 4.13 m und halte sich nicht an die geltenden Abstandsvorschriften und verfüge auch nicht über ein Näherbaurecht. Gemäss BGU 1C\_199/2010 und VGU R 10 23 solle die Position eines Bauwilligen aber nicht verschlechtert werden, wenn aus der Zeit vor Inkrafttreten der geltenden Bauordnung ein Altbau vorhanden sei, der näher an der Grenze stehe als nach der neuen Regelung zulässig sei. Deswegen komme hier nur der einfache Grenzabstand von 2.5 m zur Anwendung (Art. 75 Abs. 1 KRG), welcher vorliegend mit 4.13 m eingehalten sei. Hier müssten 22 Pflichtparkplätze erstellt werden. Weil im Dorfkern geringere Anforderungen an den Erschliessungsgrad des ruhenden Verkehrs

- 7 - zu stellen seien, vermöge auch ein Kleinparkplatz den Anforderungen von Art. 61 BG zu genügen. Dies gelte auch für die beiden Aussenparkplätze. Dem Baueingabeplan "Abgrabungen" seien die geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen bei Haus 1 und Haus 2 zu entnehmen. Laut Einsprecher A.\_\_\_\_\_ sei Art. 56 BG eine Gestaltungsvorschrift. Der kommunale Gesetzgeber sei der Auffassung gewesen, dass Abgrabungen von nicht mehr als 0.8 m im Mittel und über nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge im Normalfall das

Bedürfnis nach guter Gestaltung und Einpassung befriedigten. Es könnten aber auch weitergehende Abgrabungen bewilligt werden, wenn sie gestalterisch motiviert seien. Das sei Praxis in der Gemeinde. Bei Haus 2 werde Terrain abgegraben, welches früher beim Bau des Wohnhauses und der Tiefgarage auf der benachbarten Parzelle 842 aufgeschüttet worden sei. Weil dieses schon mehr als zehn Jahre existiere, sei es als gewachsen zu betrachten. Es sei also für neue Abgrabungen und Aufschüttungen massgebend. Indessen sei dieser Geländeverlauf gestalterisch unbefriedigend. Mit einer weitergehenden Abtragung könne der Geländeverlauf beruhigt und teilweise in seine ursprüngliche natürliche Form gebracht werden. Die geplante Abgrabung bei Haus 2 sei gestalterisch befriedigender als die Beibehaltung des alten Geländeverlaufs. Eine Ausnahme nach Art. 56 Abs. 2 BG sei hier gerechtfertigt. Bei Abgrabungen sei der Grenzabstand nach Art. 76 Abs. 3 KRG nicht einzuhalten, wenn die Grenze durch eine Stützmauer gesichert sei. Dies sei bei der Mauer an der Grenze zu Parzelle 842 der Fall.

## E. 8

Am 2. April 2014 erhoben A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer im Verfahren R 14 41) und B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ und Mitbeteiligte (Beschwerdeführer im Verfahren R 14 42) dagegen Beschwerde und beantragten die Erteilung der aufschiebenden Wirkung, das Abstandnehmen vom Abbruch und das Stehenlassen der Bauprofile (am 9. Mai 2014 vom Instruktionsrichter ge-

- 8 - währt). Es sei ein zweiter Schriftenwechsel durchzuführen. Einspracheentscheide und Baubewilligung seien aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Eventualiter seien die Einspracheentscheide und Baubewilligung aufzuheben und es sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen. Subeventualiter sei der Kostenspruch bezüglich ausseramtlicher Entschädigung aufzuheben und die Einsprachegegnerin sei ausseramtlich nicht zu entschädigen. In X.\_\_\_\_\_ sollten der Dorfcharakter und die Identität erhalten bleiben. Das jetzige Bauvorhaben sei überdimensioniert und die Abbruchbewilligung rechtswidrig. Das vom Verwaltungsgericht in VGU R 11 69 und 79 als fehlend bemängelte Inventar liege immer noch nicht vor. Das Schreiben der Denkmalpflege vom 2. Juli 2013 ersetze das fehlende Inventar nicht. Das Bauvorhaben liege im generell geschützten Siedlungsbereich. Die Baugruppe entlang der Oberdorfstrasse bilde eine Einheit (Parzellen 413, 423 und 397). Die Baugruppe werde durch die überdimensionierten und architektonisch anspruchslosen Mehrfamilienhäuser zerstört. Art. 52 BG sei verletzt. Der umbaute Raum der abzurechnenden Gebäude sei rund 2'000 m<sup>3</sup>, bei den geplanten Neubauten knapp 8'000 m<sup>3</sup>. Dies sei fast viermal mehr. Das Bauvorhaben zeige kein Wechselspiel von Haupt- und Nebenbauten auf Parzellen 421 und 422. Die geplanten Bauten seien zu lang, zu breit und zu hoch und keine schlanken Baukörper. Die Firsthöhe des Hauses 2 von 13.94 m sei nicht akzeptabel. Das Haus sei zwei Stockwerke höher als das Wohnhaus des Beschwerdeführers. Auch der First von Haus 1 liege 12.14 m über dem gewachsenen Terrain und sei zwei Stockwerke oder 5.7 m höher als das nordwestlich davon gelegene Nachbarhaus und entziehe dem Gebäude auf Parzelle 423 die Sonne während mehreren Stunden.

- 9 - Zwischen der Garageneinfahrt und Parzelle 420 werde kein Grenzabstand eingehalten. Die Erteilung eines Grenzbaurechtes sei verweigert worden. Anstelle der geplanten Einfahrt stehe kein Gebäude. Dieses sei dort um einige Meter zurückversetzt. Die bestehende Zufahrt durch das abzurechnende Stallgebäude befinde sich im Zentrum der Liegenschaft. Es gebe nur eine Zufahrt zur Rebzone auf Parzelle 878 durch das Gebäude

auf Parzelle 421. Auf Parzelle 842 sei kein Fahrwegrecht zu Gunsten von Parzelle 878 eingetragen und der Geländestreifen entlang der Ostfassade von Haus 2 für eine Zufahrt mit einem Traktor zu schmal. Auf Parzelle 842 würden keine Wegrechte erteilt. Die heute bestehende Zufahrt sei durch die Bauherrschaft auf eigenem Boden sicherzustellen. Der Rebberg müsse bewirtschaftet werden und ein anderweitiger Zugang sei wegen der bestehenden Mauer nicht möglich. In der Tiefgarage befänden sich nur 19 Parkplätze, die der Norm entsprächen und der geplante Aussenplatz sei nicht realisierbar. Der Terrainunterschied zwischen dem geteerten Platz auf Parzelle 842 und dem Zugang zum Haus 2 betrage mindestens 1.4 m. Abgrabungen dürften gemäss Art. 56 Abs. 2 BG im Mittel maximal 0.8 m unter der Fassadeinie liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie umfassen. Diese Bestimmung sei wohl hier verletzt. Die Mauer, welche erstellt werde, müsse einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe über 1 m einhalten. In den Schnittplänen sei nur der obere Teil der Mauer zu erkennen. Bei Grabungen sei ein Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten (Art. 76 Abs. 3 KRG), ausser es handle sich um eine Stützmauer. Zwischen der geplanten Tiefgarage und Parzelle 842 bestehe ein Höhenunterschied von 7.85 m. Selbst bei einer Böschung von 3:1 sei eine Abgrabung nicht möglich, da ein solcher Aushub mindestens 1.5 m in die benachbarte Parzelle 842 hineinragte.

- 10 - Es sei nicht einzusehen, weswegen die überdimensionierte Abgrabung gestalterisch eine Verbesserung nach sich zöge. Der Geländeverlauf werde nicht beruhigt und die natürliche Form werde nicht verbessert. In der Verfügung vom 30. August 2013, mitgeteilt am 24. September 2013, sei den Einsprechern keine ausseramtliche Entschädigung zugesprochen worden. Das Fehlen einer betreffenden Bestimmung in Art. 96 KRG sei wohl eine Gesetzeslücke. Das Verfahren sei aufgrund eines Umkehrschlusses durch Art. 73 VRG nicht erfasst. Würden die Einsprecher nicht entschädigt, die Bauherrschaft aber schon, sei das rechtsun- gleich und willkürlich. Das Verwaltungsgericht solle die wechselseitigen Entschädigungspflichten konkretisieren.

## **E. 9**

Am 3. April 2014 legte der Instruktionsrichter die beiden Beschwerdeverfahren (R 14 41 und R 14 42) zusammen.

## **E. 10**

Am 30. April 2014 beantragte die Gemeinde X. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Was das fehlende Inventar anbetreffe, habe die Gemeinde ein Merkblatt erarbeitet, um die Anforderungen an ein Gebäudeinventar gemäss Art. 32 Abs. 2 Satz 2 BG festzulegen. Das Gebäudeinventar für die auf den Bau- parzellen 421 und 422 stehenden Bauten sei erstellt worden. Die Dokumentation sei öffentlich mit den Baugesuchakten aufgelegt worden. Zum Gebäudeinventar habe sich die Denkmalpflege im Schreiben vom 2. Juli 2013 nicht geäussert. Das Gebäudeinventar entspreche den Anforderungen von Art. 32 Abs. 2 Satz 2 BG. Ebenso habe der Bericht des Bauberaters der Denkmalpflege öffentlich aufgelegt. Die Denkmalpflege habe den Abbruch der bestehenden Gebäude für vorstellbar gehalten. Dieses Schreiben stelle einen Fachbericht dar, auf dessen Schlussfolgerungen die Gemeinde sich mit triftigem

- 11 - Grund stütze. In der Kernzone gelte kein generelles Abbruchverbot (Art. 32 Abs. 2 BG e contrario). Der Abbruch der bestehenden Gebäude sei vertretbar. Das Bauvorhaben

genüge Art. 52 BG. Es nehme die Siedlungsstruktur im D.\_\_\_\_\_ mit den beiden Neubauten auf und ergänze diese. Die Gebäudevolumina mit dem niedrigeren Gebäude entlang der Oberdorfstrasse und dem grösseren und höheren Gebäude im rückwärtigen Bereich entspreche der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Gliederung der Bauten beachte die ortstypische Hof- und Gassenstruktur. Die in Art. 52 BG statuierte Wechselbeziehung zwischen gemauertem Fassadenteil und den Fassadenteilen in Holz sei funktional nachvollzogen. Die Baukörper seien bezüglich Fassaden und Fenstereinteilung schlicht gehalten, hätten keine komplizierten An- und Aufbauten und hätten innenliegende Balkone. Sie seien ortsüblich schlank. Die Gesamthöhe der Bauten verträge sich mit der sie umgebenden Dachlandschaft und halte einem Vergleich mit Nachbarliegenschaften stand. Die Frage des Entzugs von Licht und Sonne sei durch den Zivilrichter zu beurteilen. Betreffend Grenzabstand sei festzuhalten, dass der unbebaute Raum zwischen Stallfassade und Strasse Zufahrtsfläche sei. Der bestehende Stall werde bis auf die Höhe oberkant Tennboden abgerissen, als Abstellraum genutzt und mit einem Flachdach eingedeckt werden. Dieses übernehme das Niveau des dahinterliegenden gewachsenen Terrains und führe den mit Erdreich überdeckten Teil bis in den Zufahrtsbereich. Für den Stall könne sich die Bauherrschaft auf den Besitzstand gemäss Art. 81 KRG respektive auf das Hofstattrecht gemäss Art. 12 BG berufen und brauche kein Näherbaurecht. Die neue Zufahrt müsse keinen Grenzabstand einhalten, weil sie unterirdisch sei (Art. 18 BG mit Verweis auf Art. 75 KRG). Die Zufahrt zur Rebzone sei gewährleistet. Die Bauherrschaft habe in ihren Stellungnahmen zu den Einsprachen am 1. November 2013 entlang

- 12 - der Ostfassade des Hauses einen genügend breiten Streifen als Zufahrt zu Parzelle 878 zugesichert, damit ein Befahren mit Wingertraktoren möglich sei. Der hier geplante zusätzliche Abstellplatz für Fahrzeuge (Besucherparkplatz) behindere die periodische Zufahrt zur Bewirtschaftung des Rebberges nicht. Dabei sei die Bauherrschaft zu behaften. Da die Frage zivilrechtlicher Natur sei, habe sie nicht zur Auflage im Baubescheid gemacht werden können. Es müssten 22 Parkplätze erstellt werden. Ein Minimalmass sehe das BG nicht vor. Im dicht besiedelten Raum seien geringere Anforderungen an den Erschliessungsgrad für den ruhenden Verkehr zu stellen, weswegen der Kleinparkplatz genüge. Die Pläne zeigten die geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen. Art. 56 BG sei eine Gestaltungsvorschrift. Der kommunale Gesetzgeber sei der Auffassung gewesen, dass Abgrabungen von nicht mehr als 0.8 m im Mittel und über nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge im Normalfall das Bedürfnis nach guter Gestaltung und Einpassung befriedige. Es könnten aber auch weitergehende Abgrabungen bewilligt werden, wenn sie gestalterisch motiviert seien. Das sei Praxis in der Gemeinde. Bei Haus 2 werde das Terrain abgegraben, welches früher beim Bau des Wohnhauses und der Tiefgarage auf der benachbarten Parzelle 842 aufgeschüttet worden sei. Weil dieses schon mehr als zehn Jahre existiere, sei es praxisgemäss als gewachsen zu betrachten. Es sei also für neue Abgrabungen und Aufschüttungen massgebend. Indessen sei dieser Geländeverlauf gestalterisch unbefriedigend. Mit einer weitergehenden Abgrabung könne der Geländeverlauf beruhigt und teilweise in seine ursprüngliche natürliche Form gebracht werden. Die Abgrabung bei Haus 2 sei gestalterisch befriedigender als die Beibehaltung des alten Geländeverlaufes. Eine Ausnahme nach Art. 56 Abs. 2 BG sei hier gerechtfertigt. Bei Abgrabungen sei der Grenzabstand nach Art. 76 Abs. 3 KRG nicht einzuhalten, wenn die Grenze durch eine Stützmauer gesichert sei. Dies

- 13 - sei bei der Mauer an der Grenze zu Parzelle 842 der Fall. Die Bauherr- schaft habe bei den Bauarbeiten die nötigen Sicherungsvorkehrungen zu treffen und einzuhalten, was mit entsprechenden Auflagen im Baube- scheid angeordnet werde. Es sei nicht verständlich, weswegen die Be- schwerdeführer in Bezug auf die Baugrubenauslegung für die Erstellung der Tiefgarage dem Projekt die Bewilligungsfähigkeit absprächen. Wie bei jeder Baugrubenaushebung in bereits bebauter Umgebung sei es tech- nisch notwendig und auch machbar, die Baugrube gegenüber dem Nach- bargrundstück zu sichern, ohne dieses zu beeinträchtigen. Der beanstandete Kostenentscheid in den Abschreibungsverfügungen vom 30. August 2013 sei rechtskräftig. Der in den angefochtenen Ein- spracheentscheiden enthaltene Kostenentscheid sei hingegen von den Beschwerdeführern zu Recht nicht bemängelt worden und die Frage, ob in Art. 96 Abs. 4 KRG eine Gesetzeslücke zu erblicken sei, könne daher offen bleiben.

#### **E. 11**

Am 16. Mai 2014 beantragte die Baugesellschaft D.\_\_\_\_\_ (Beschwerde- gegnerin 2) die Abweisung der Beschwerden. In der Ortsplanung X.\_\_\_\_\_ (Botschaft, Seite 13) sei dargestellt, dass Gebäude nicht vollständig erhalten werden müssten. Entlang der Ostfassade des Hauses 2 werde ein genügend breiter Strei- fen freigehalten, damit ein Befahren mit Wingertraktoren zur Bewirtschaf- tung von Parzelle 878 möglich sei. Sämtliche Abgrabungen und das Erstellung von Böschungen würden oh- ne Inanspruchnahme von Parzelle 842 erfolgen, was garantiert werde. Betreffend ausseramtliche Entschädigung liege gemäss Rechtsprechung keine Lücke vor. Ansonsten argumentiert die Beschwerdegegnerin 2 im Wesentlichen gleich wie die Beschwerdegegnerin 1.

- 14 -

#### **E. 12**

Am 23. Juni 2014 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren An- trägen fest. Ein zuverlässiges bauhistorisches Objektinventar gemäss Art. 32 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 lit. b BG, welches die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen bilden könnte, liege nach wie vor nicht vor. Die Ortsanalyse des Masterstudienlehrgangs Denkmalpflege einer Universität sei lediglich mit Grundrissaufnahmen sowie Fotos der Innen- und Aussenansichten der Gebäude ergänzt worden. Die kantonale Denkmalpflege sei dazu nicht beigezogen worden. Aussagen zur Qualität der einzelnen Gebäudeteile, wie beispielsweise der erhaltenswerten Kellergewölbe, fehlten. Zu den mit dem vorliegenden und zu beurteilenden Baugesuch 606/13 identischen früheren Baugesuchen habe der Bündner Heimatschutz am

#### **E. 17**

August 2011 eine detaillierte Stellungnahme abgegeben. Danach sei die Baugruppe ortsbildwirksam und der Neubau würde die Qualität des Ortsbildes entscheidend schwächen und sollte verhindert werden. Ein Abbruch in einer Schutzzone müsste gerechtfertigt sein und sorgfältig ab- geklärt werden. Die kantonale Denkmalpflege müsste beigezogen wer- den. Die Neubauten müssten einen Bezug zur vorhandenen Siedlungs- struktur haben. Das tue das vorliegende Projekt nicht. Es sei im generell geschützten Siedlungsbereich fehl am Platz. Es gebe gute Beispiele im Umgang mit der alten Bausubstanz, die ebenfalls als erhaltenswert ein- gestuft worden seien. Die Denkmalpflege habe am 2. Juli 2013 festgehalten, der Abbruch der bestehenden Gebäude sei ausnahmsweise vorstellbar. Für

eine definitive Stellungnahme fehle aber bis anhin die Begründung. Das Merkblatt sei wenig hilfreich und widerspreche dem Baugesetz (Art. 32 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 lit. b BG). Gemäss Ortsanalyse des Masterstudienlehrganges bildeten die Wohn- baute des Beschwerdeführers im Verfahren R 14 41 und die abzubre-

- 15 - chenden Gebäude auf Parzellen 421 und 422 eine bauliche Einheit, welche jetzt aufgebrochen werden solle. Das Bauprojekt trage nichts zur Qualität des Ortsbildes bei. Der Beschwerdeführer im Verfahren R 14 41 habe sein Haus aufwändig renovieren müssen und am äusseren Erscheinungsbild und am Gebäudevolumen nichts ändern dürfen. Die Dachlandschaft der bestehenden Gebäude bilde einen homogenen Komplex. Küche und Stube der abzubrechenden Gebäude seien besonders erhaltenswert, wie auch der gesamte Gebäudekomplex. Das Bauvorhaben erfülle die Anforderungen an erhöhte Gestaltungskriterien gemäss Art. 52 BG nicht. Das Profil der Westfassade Haus 2 sei um 55 cm zu nahe an Parzelle 420 gesetzt worden. Der effektive Grenzabstand betrage nur 2.09 m anstelle der vorgeschriebenen 2.5 m. Die Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 5 m sei ein Hinweis auf die Übernutzung der Grundstücke. Zudem sei im öffentlichen Interesse ein genügender Durchblick auf die Freihaltezone zu schaffen und durch einen genügenden Gebäudeabstand seien die minimalen Anforderungen an die Wohnhygiene einzuhalten. Der Niveauunterschied zwischen dem geteerten Platz auf Parzelle 842 und dem Zugang zu Haus 2 betrage sogar 1.6 m. Die Abgrabungen, die im Mittel maximal 0.8 m betragen dürften (Art. 56 Abs. 1 BG), seien nicht eingehalten. Die weitergehenden Abgrabungen hätten nicht bewilligt werden dürfen. Es entstehe ein völlig willkürlicher Höhenunterschied, der gestalterisch unbefriedigend sei. Die Rebparzelle 878 müsse aufgrund fehlender anderer Möglichkeiten über Parzelle 421 erschlossen werden. Zwar sehe das BG kein Minimalmass für Parkplätze vor. Ein Parkplatz müsse aber mindestens eine Fläche von 2.2 m x 5 m aufweisen, damit das Parkieren überhaupt möglich sei. Somit könnten die 22 Pflichtparkplätze nicht erstellt werden.

- 16 - 13. Am 3. Juli 2014 hielt die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest. Die Stellungnahme des Heimatschutzes vom 17. August 2011 betreffend das ursprüngliche Bauprojekt 528/10 sei hier nicht Prozessthema. Zu beurteilen sei das Projekt 606/13. Dazu liege keine Stellungnahme vor. Die Stellungnahme sei bereits aus formalen Gründen irrelevant. Aber auch materiell sei sie irrelevant und der Beschwerdegegnerin 1 seit langem bekannt. Der Bündner Heimatschutz sei ein privater Verein, der sich für die Erhaltung schützenswerter Bauten einsetze. Dass der Heimatschutz dieses Interesse wahrgenommen habe, sei nicht zu beanstanden, ändere aber nichts daran, dass in der Kernzone kein generelles Abbruchverbot gelte. Die Interessenabwägung habe ergeben, dass neben der ungeschmälernten Erhaltung bestehender Bausubstanz auch andere Interessen - z.B. das Interesse an der Anpassung der Gebäude- und Baulandnutzung an heutige Bedürfnisse, die Integration gestalterischer Fremdelemente (Überbauung auf der beschwerdeführerischen Parzelle 842) in den Siedlungsbereich, die sorgfältige Gestaltung der neuen Baukörper, die haushälterische, verdichtete Nutzung des Baulandes - ebenso zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen seien. Dies habe die Gemeinde im Rahmen der vierstufigen Vorprüfung sorgfältig gemacht. Auch die kantonale Denkmalpflege sei zum Schluss gekommen, ein Abbruch sei zulässig. 14. Am 7. Juli 2014 hielt auch die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest. Was das Gebäudeinventar darzustellen habe, sei im Gesetz nicht näher umschrieben und sei deshalb in einem Merkblatt, welches der Denkmalpflege zusammen mit dem erarbeiteten Inventar

zur Stellungnahme un-  
terbreitet worden sei, konkretisiert worden. Es enthalte eine Aufnahme der Grundrisse der betroffenen Gebäude und eine umfassende Fotodokumentation der Gebäude und der Innenräume. Gestützt darauf habe die Denkmalpflege am 2. Juli 2013 festgehalten, der Abbruch der bestehenden Bausubstanz sei denkbar. Neu nähmen die Beschwerdeführer Bezug auf die Ortsanalyse des Masterstudienlehrganges, wobei bezeichnenderweise die einschlägigen Seiten 193 und 194, wo konkrete Aussagen zu den abzubrechenden Bauten enthalten seien, weggelassen würden. Interessant seien insbesondere die Ausführungen zu den Gebäuden 5 und 6, welche keinen besonderen Wert erwähnten, sondern vielmehr darauf hinwiesen, dass im EG im Vorratsgewölbe eine neue Küche eingebaut worden sei. Somit sei die bestehende Substanz teilweise bereits zerstört. Die weiteren Hinweise in der Replik besagten nicht, was für eine generelle Unterschutzstellung der abzubrechenden Gebäude sprechen würde. Die Dachlandschaft sei nicht so homogen wie behauptet. Auch aus der Darstellung auf Seite 81 könne nicht geschlossen werden, dass die abzubrechenden Bauten besonders erhaltenswert sein sollten. Dort würden die Siedlungsstruktur und die Lage der Stuben und Küchen dargestellt. Von etwas besonders Erhaltenswertem sei nicht die Rede. Sofern unter Hinweis auf die Darstellung Seite 218 der Schluss gezogen werde, dass die Gebäude im GGP als erhaltenswert ausgewiesen seien, sei festzuhalten, dass auf Seite 218 der frühere GGP von 1998 dargestellt sei. Wie aus diesem ersichtlich sei, seien praktisch alle älteren Gebäude als erhaltenswert qualifiziert, was dem heute geltenden generellen Schutz entsprochen habe. Der generelle Schutz bedeute aber nicht, dass die Gebäude nicht im Einzelfall geprüft werden müssten. Die Bauherrschaft habe zusammen mit der Baukommission die bestehende Bausubstanz aufgenommen und eine Beurteilung derselben vorgenommen. In einer umfassenden Abwägung der Interessen habe die Gemeinde nach Rücksprache mit der Denkmalpflege dem Abbruch zugestimmt. Die Gemeinde habe ihr Ermessen nicht überschritten.

- 18 - 15. Am 10. November 2014 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (5. Kammer) einen Augenschein vor Ort durch, an welchem der Beschwerdeführer 1 persönlich und ein Vertreter der Beschwerdeführer 2 in Begleitung ihres gemeinsamen Rechtsvertreters (RA Dr. iur. S.C. Bianchi) teilnahmen. Die Beschwerdegegnerin 1 war durch den Gemeindepräsidenten, den Bauamtsführer, den Bauberater sowie ihren Rechtsvertreter (RA Dr. iur. P.C. Conrad) anwesend. Von Seiten der Beschwerdegegnerin 2 waren der Planer/Architekt des Bauprojektes auf den Parzellen 421 und 422 sowie ihr Rechtsvertreter (RA lic. iur. H. Just) zugegen. Allen Anwesenden wurde im Verlaufe des Augenscheins an sechs verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich auch noch mündlich an Ort und Stelle zur Streitangelegenheit zu äussern. Beschwerdethema waren dabei insbesondere die Kubaturen samt Firsthöhen der geplanten Gebäude sowie deren ortsbildnerische Erscheinung in der ISOS-geschützten Kernzone entlang der Oberdorfstrasse und der dort bestehenden - von Osten nach Westen leicht abfallenden - Häuserzeile. Vom Beschwerdeführer 1 wurden am Standort 5 ferner vier Ortspläne (inkl. ISOS-Bewertungsplan 1983) sowie fünf Fototafeln im Format A5 und eine Fototafel im Format A4 zu den Akten gegeben. Seitens des Gerichts wurden überdies noch 33 Fotos erstellt und dem Protokoll des Augenscheins beigelegt (vgl. Protokoll Augenschein). Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingetreten

- 19 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekte sind die Baueinspracheentscheide vom 17. Februar, mitgeteilt am 12. März 2014, und die Baubewilligung vom 10. März, mitgeteilt am 12. März 2014, der Beschwerdegegnerin 1 (Gemeinde), worin diese – unter Erteilung der Bewilligung zwecks Neubaus zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf Parzellen 421 und 422 - die Einwände des Beschwerdeführers 1 (Eigentümer der Parzellen 418, 419, 420 mit den darauf stehenden „Altbauten“) und des Beschwerdeführers 2 (Eigentümer der Parzelle 842, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist) zu Gunsten der Beschwerdegegnerin 2 (Bauherrschaft) ablehnte. Beschwerdethema ist, ob die Beschwerdegegnerin 1 alle baugesetzlichen Vorgaben korrekt einhielt und besonders in gestalterischer und ortsbildschützerischer Hinsicht genügend Sorgfalt walten liess, um im betreffenden Teilgebiet (Kernzone) der ISOS-geschützten Gemeinde das geplante Neubauprojekt ohne störende Einflüsse auf die dort typische Bauweise und die dort charakteristische Gassenwirkungen mit teilweise geschlossenen Häuserzeilen realisieren zu können. Es wird also zu entscheiden sein, ob die Beschwerdegegnerin 1 ihr diesbezügliches Ermessen pflichtgemäss ausübte oder eben in nicht mehr tolerierbarer Art darüber hinausging. 2. Zunächst gilt es festzuhalten, dass sich das streitberufene Verwaltungsgericht bereits einmal mit dem hier geplanten Bauprojekt zu befassen hatte und dabei zum Schluss kam, dass das laut kommunalem Baugesetz für den generell geschützten Siedlungsbereich (Art. 32 BG) verlangte Gebäudeinventar (derzeit noch) fehle und deshalb die dagegen erhobenen Beschwerden der gleichen Beschwerdeführer 1 (Verfahren R 11 79) und Beschwerdeführer 2 (Verfahren R 11 69) gutzuheissen seien und die Gelegenheit an die Gemeinde zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen (Erstellen eines aussagekräftigen Gebäudeinventars vor Bau-

- 20 - beginn) zurückgewiesen werde (vgl. dazu die zwei einschlägigen Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 11 79 E.4a-d und R 11 69 E.3a-d vom 28. Februar 2012, welche beide unangefochten in Rechtskraft erwachsen sind). 3. a) Im konkreten Fall monieren die Beschwerdeführer, dass immer noch kein (genügendes) Gebäudeinventar im Sinne des kommunalen Baugesetzes (BG) erstellt worden sei und das gesamte Bauprojekt zudem an weiteren punktuellen Gesetzesverletzungen leide (wie der Verletzung der zulässigen Gebäudehöhen, der Gestaltungs- bzw. Ästhetikvorschriften, der Grenz- und Gebäudeabstände, der Parkplatzerstellungspflichten, der Messvorschriften [Terrainabgrabungen sowie Bodenaufschüttungen], der Zufahrts- und Erschliessungspflichten für die Bauparzellen 421 und 422 samt der im Südwesten direkt angrenzenden Wingertparzelle 878), weshalb es in der vorgelegten Form und Ausgestaltung nicht bewilligungsfähig sei. Die massgeblichen Bau- und Gestaltungsvorschriften auf kommunaler Ebene (BG zzgl. Merkblatt zum Gebäudeinventar) sowie kantonaler Stufe (vgl. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]) lauten hierzu wie folgt: Art. 13 BG – Zonenschema Kernzone (KZ). Keine Ausnutzungsziffer (ÜZ). Höchstzulässige Gesamthöhe 14 m. Keine Vorgaben bezüglich Gebäudelänge oder Gebäudebreite. Grenzabstand (klein/gross) 2.5 m. Art. 17 BG – Gebäudebreite/Gebäudelänge 1 Höhen und Breiten von Gebäuden sind ortstypisch zu proportionieren, so dass sie insbesondere mit der sie umgebenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur im Einklang stehen. 2 Gebäude die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge und die Gebäudebreite gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

- 21 - 3Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 4 m überschritten werden. 4Die Länge und Breite von unterirdischen Bauten sind frei. Art. 18 BG – Grenz- und Gebäudeabstand 1Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG. 2Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenen Grenzabstände und kann gemäss Art. 77 KRG unterschritten werden. 3Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleineren Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird auf Grund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend. 4Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Die Gemeinde kann in begründeten Fällen ein Näherbaurecht gewähren. Vorbehalten bleiben Baulinien. 5Unterirdische Bauten müssen keinen Grenzabstand einhalten. 6Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften (vgl. nachfolgend Art. 75 und 76 KRG). Art. 20 BG – Kernzone 1Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (inkl. Landwirtschaft und Weinbau), bestimmt. Es besteht kein Anspruch auf die maximale Gesamthöhe gemäss Zonenschema. 2Siedlungsstruktur und Bauweise sind unter Anwendung der Kriterien gemäss Art. 52 BG zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (vgl. IVHB 3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen 3Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung der Baubehörde anzuzeigen. Diese bestimmen in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die Rahmenbedingungen gemäss Art. 8, Absatz 3 BG. 4Wesentliche Änderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfordern ein Gesamtüberbauungsprojekt (Arealplan oder Quartierplan).

- 22 - Art. 32 BG – Generell geschützter Siedlungsbereich 1Als generell geschützter Siedlungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäuden und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer, ortsbaulicher oder historischer Bedeutung sind. Dazu gehören insbesondere Gebäude und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Brunnen, Mauern, Gärten und Pflanzen. 2 Im generell geschützten Siedlungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Bauliche Änderungen an Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Die Kantonale Denkmalpflege kann für die Erstellung des Gebäudeinventars herbeigezogen werden. Das Gebäudeinventar ist vor Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen (vgl. Siedlungsinventar vom Nov. 2005). Es bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen. 3Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten, Hausgärten, Vorplätze und Strassenräume sind in ihrem Ausmass und ihrer Form zu erhalten. Die bisherige Nutzung der einzelnen Flächen ist beizubehalten. In besonderen Fällen kann eine Umnutzung gestattet werden. 4Bauvorhaben im generell geschützten Siedlungsbereich haben alle vier Stufen der Vorprüfung (welche da sind: 1. Vorabklärung; 2. Projektstudie; 3. Bauprojekt- und Detailbereinigung; 4. Baueingabereife) gemäss Art. 8, Absatz 2 BG zu durchlaufen. Merkblatt zum Gebäudeinventar im generell geschützten Siedlungsbereich

nach Art. 32 BG (Dokumentation des Altbestandes vor baulichen Veränderungen); genehmigt durch den Gemeindevorstand an der Sitzung vom 15.06.2012 Nr. 14/12. Ausgangslage Grundlage für bauliche Veränderungen im „Generell geschützten Siedlungsbereich“ ist die Ortsanalyse des Masterstudienganges Denkmalpflege einer Universität [...] vom November 2005. In diesem Siedlungsinventar sind alle Gebäude, welche aus historischer Sicht als wichtig beurteilt werden, mit Plänen und Fotos dokumentiert (Kategorie 1). Weniger wichtige Gebäude (Kategorie 2) sind nur fotografisch und mit Text erwähnt, jedoch nicht näher dokumentiert. Gar nicht aufgeführte Gebäude sind in der Regel weniger bedeutend (Kategorie 3), können jedoch – wie auch die Gebäude der Kategorie 1 und 2 – in ihrem Kontext und ihrer Materialisierung durchaus eine Rolle spielen. Substantiell wichtige Gebäude der Kategorie 1 sind so weit wie möglich zu schützen und mit grosser Sorgfalt zu behandeln. Bei solchen Gebäuden wird für Bauvorhaben in der Regel auch die Begleitung durch die Denkmalpflege vorgegeben. Bei Gebäuden der Kategorie 2 ist der Erhalt wünschenswert. Drängt sich trotzdem aus wirtschaftlichen oder bautech-

- 23 - nischen Gründen ein Um- und/oder Neubau auf, ist ein Abbruch schriftlich zu begründen. Für die Bewilligung wird insbesondere darauf geachtet, dass der Zustand vor Planungsbeginn mittels eines Gebäudeinventars dokumentiert wird und allfällig neue Bauvolumen in Körnung, Stellung und Architektur einen nachvollziehbaren Bezug zur bestehenden städtebaulichen Situation herstellen. Zielsetzung Um einerseits für die Baubehörde über eine aussagekräftige Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben zu verfügen und andererseits die baulichen Veränderungen in der Kernzone festhalten und für spätere Generationen nachvollziehbar zu machen, ist gemäss Art. 32 BG vor Ausarbeitung von Bauprojekten in der Kernzone ein Bestandesinventar, respektive Gebäudeinventar in Analogie zum oben erwähnten Siedlungsinventar zu erstellen. Erforderliche Dokumente

- Katasterplan (Grundbuchauszug) 1:500 und Situationsplan
- Einfache Grundrisse, Fassaden, Schnitte in geeignetem Massstab (1:100 oder grösser)
- Aussagekräftige Fotodokumentation mit Gesamtansichten, Innen- und Aussenaufnahmen sowie Detailbilder spezieller Bauteile
- Allfällige weitere Detailpläne können nach Rücksprache mit der Denkmalpflege verlangt werden.

Eine zukunftsorientierte Entwicklung eines Dorfes bedingt eine angemessene Erneuerung. Die Veränderung soll für spätere Generationen nachvollziehbar sein. Art. 52 BG – Gestaltungskriterien Für die Kern- und Dorfzone sind für Neu- und Umbauprojekte die nachfolgenden Gestaltungskriterien von besonderer Bedeutung:

1. Die räumliche Stellung (Firstrichtung und Volumina) in Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur
2. Das Berücksichtigen der vorhandenen topografischen Situation
3. Die vom (Wein-)Berg aus gut einsehbare Dachlandschaft
4. Das Wechselspiel von Hauptbauten und Nebenbauten, bzw. von (zusammengebauten) Wohnhäusern und Ställen (Stein/Holz; massiv-leicht; weiss-grau/ braun-schwarz)
5. Schlanke Baukörper, vor allem bei Mehrfamilienhäusern
6. Einfriedungs- und Umfassungsmauern, Kies- und Strassenbeläge
7. Reben, Obstbäume und Bepflanzungen

Art. 53 Abs. 1 BG – Dachvorschriften Dächer sind in Bezug auf Dachform und Material als gestalterische Einheit mit der umgebenden Bausubstanz und der Siedlungsstruktur zu gestalten.

- 24 - Art. 56 BG – Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern 1Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden. 2Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im

Mittel maximal 0.8 m unter resp. über der Fassadenlinie liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren. 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Art. 61 Abs. 1 BG – Pflichtparkplätze / Abstellplätze für Fahrzeuge 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Art. 75 Abs. 1 und 2 KRG – Bauabstände (1. Gebäude) 1 Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. 2 Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt. Art. 76 Abs. 2 und 3 KRG – Bauabstände (2. Weitere Bauten/Anlagen) 2 Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch maximal 2.5 m einzuhalten. 3 Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbar bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden. Art. 77 Abs. 1 KRG – Bauabstände (3. Unterschreitungen) 1 Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und kei-

- 25 - ne überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch. Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG – Verfahrenskosten/Bewilligungsverfahren 1 Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. 2 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Im Lichte dieser zitierten Gesetzesbestimmungen (BG; KRG) sowie der ortsbildspezifischen Fachdokumentation (Merkblatt zum Gebäudeinventar) gilt es vorliegend nun im Einzelfall bezüglich der Parzellen 421 und 422 in der Kernzone (welche derzeit noch mit Gebäuden der Kategorie 2 überbaut ist) zu entscheiden, ob die angefochtenen Verfügungen der Beschwerdegegnerin 1 aufzuheben oder zu schützen sind. b) Im Nachgang zu den beiden Verwaltungsgerichtsurteilen vom 28. Februar 2012 (Verfahren R 11 69 und R 11 79) erarbeitete die Beschwerdegegnerin 1 aktenkundig ein Merkblatt zum Gebäudeinventar nach Art. 32 BG, welches vom Gemeindevorstand am 15. Juni 2012 genehmigt wurde. Die Erarbeitung eines solchen Merkblattes als Arbeitshilfe zur Erstellung von Gebäudeinventaren ist sachlich gerechtfertigt, eröffnet ein solches Arbeitsinstrument

(Merkblatt) doch die einfache und praktikable Möglichkeit, eine Verstetigung der kommunalen Praxis zur Erstellung von Gebäudeinventaren nachhaltig zu entwickeln, welche diesen Namen auch verdient. Wie den von der Beschwerdegegnerin 1 im Anhang zum Merkblatt „eingereichten Dokumenten“ (vgl. Beilage 2.2 bzw. beschwerdegegnerische Akten [Bg 1-act.2.2]) entnommen werden kann, enthält diese fotografische,

- 26 - planerische und gebäudespezifische Zusammenstellung der dort noch bestehenden (alten) Gebäude auf den Parzellen 421 und 422 alle notwendigen Angaben, um als „Gebäudeinventar“ im Sinne von Art. 32 BG taxiert werden zu können. Der aufgeführte Situationsplan (mit den rot markierten, zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden 5, 5-A, 6, 6-A [Stall] und 6-B [Holzschof]), die beigelegten Fotos 1-3 (mit den rot markierten Abbruchstellen und den IST-Gebäudezuständen), und den Grundrissen (Gebäude 5: mit Dachstock, 2. Obergeschoss, 1. Obergeschoss, Erdgeschoss, Untergeschoss, alles im Massstab 1:100; Gebäude 5-A mit EG und UG) sowie 15 Bildaufnahmen innen und aussen der zwei erwähnten Gebäude; Gebäude 6/6A: mit Dachstock, 2. OG, 1. OG, EG und UG zuzüglich Schnittplan des Gebäudes 6 im Massstab 1:100 sowie 37 Bildaufnahmen innen und aussen) ergeben in ihrer Gesamtheit ein aussagekräftiges Bild über die Zustände vor Ort. Aus diesen inventarisierten Gebäudeunterlagen geht überdies auch die von den Gebäulichkeiten auf den Parzellen 421 und 422 bisher beanspruchte Grundfläche hervor. Das Gebäude 6 (auf Parzelle 421) in der fraglichen Kernzone – welches in seinen Ausdehnungen weitgehend dem Gebäude 5 (auf Parzelle 422) entspricht – ist ferner noch in seiner Höhe und Länge/Breite mit einem Schnitt dokumentiert (Bg 1-act.1.8). Hinzu kommen die von allen Gebäulichkeiten vorliegenden zahlreichen Fotos – zuzüglich der 33 Fotos anlässlich des gerichtlichen Augenscheins aus sechs verschiedenen Aussenstandorten bzw. Gesichtspunkten (vgl. Projektmodell aus Vogel- und Seitenperspektive; Gerichtsfotos 1-8 am Standort 6) – welche ebenfalls Aufschluss über die Gebäudedimensionen (aufgrund der gut sichtbaren Profilstangen) geben und das Innere der Gebäude anhand 33 kleinformatiger Farbfotos zeigen. Diese Bild- und Plandokumentation (Bg 1-act. 2.2) gibt in ihrer gesamten Betrachtungsweise einen sehr aussagekräftigen Eindruck und guten Überblick über die bestehenden Gebäulichkeiten (vor Baubeginn) und sie kann daher – wie vom Merkblatt verlangt – auch eine zuverlässige

- 27 - Grundlage zur Beurteilung des auf den Parzellen 421 und 422 geplanten Neubauprojekts darstellen. Soweit die Beschwerdeführer noch gerügt haben, es fehle ein Kommentar zum vorliegenden Gebäudeinventar, ist dieser Einwand ebenso unbegründet. Ein Inventar stellt nämlich eine Sammlung der bestehenden Fakten dar und muss nicht kommentiert sein. Es bildet indessen die Grundlage für die Beurteilung eines späteren/künftigen Bauvorhabens und (erst) in diesem Zusammenhang ist es zu kommentieren und zu diskutieren. Die Beschwerden erweisen sich folglich unter dem Aspekt eines angeblich fehlenden bzw. völlig ungenügenden Gebäudeinventars als unbegründet. Eine Gesetzesverletzung der Art. 13, 17, 20 und Art. 32 BG oder die Missachtung der Vorgaben im Merkblatt zum Gebäudeinventar im generell geschützten Siedlungsbereich ist damit klarerweise zu verneinen. c) Obwohl die Gebäude 5/5-A und 6/6-A-B in der fraglichen Kernzone – wie dem Schreiben der Denkmalpflege des Kantons Graubünden vom 2. Juli 2013 entnommen werden kann (Bg 1-act.2.3) - Bauten der Kategorie 2 gemäss Merkblatt darstellen, hat die Beschwerdegegnerin 1 den Baubewerter der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung beigezogen. Diese fachkundige Amtsstelle führte im erwähnten Schreiben

aus, dass sie das fragliche Abbruch- und Neubauprojekt auf den Parzellen 421 und 422 aus denkmalpflegerischer Sicht überprüft habe. Die hier zur Diskussion stehende Gemeinde gehöre gemäss ISOS (= Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) zu den diesbezüglich besonders erhaltens- und schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Das Projekt sei in der Aufnahmekategorie AB mit Erhaltungsziel A, das heisst mit ursprünglicher Substanz bzw. Struktur registriert. Das Erhaltungsziel dieser Aufnahmekategorie sei folgendermassen definiert: Erhalten der Substanz – alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Ein störender Eingriff befinde sich in der näheren Umge-

- 28 - bung, nämlich auf Parzelle 842. Der Freiraum zwischen den Siedlungsarmen sei auf dieser Parzelle überbaut worden. Die Denkmalpflege begrüsse jede Anstrengung, welche die Situation zu verbessern versuche. Das Hauptziel sei, das Fremdelement (Mehrfamilienhaus auf Parzelle 842) in den Siedlungsbereich zu integrieren. Es handle sich auf den Nachbarparzellen 421 und 422 um Gebäude der Kategorie 2 gemäss Merkblatt. Das Neubauprojekt (Baugesuch 606/13) sehe den Abbruch der dort gelegenen Gebäude 5/5-A und 6/6-A-B vor, um diese durch neue Volumina zu ersetzen, die in Körnung, Stellung und Zwischenräumen ein Bindeglied zwischen dem klar definierten Gassenraum auf der einen Seite (Nordflanke) und dem Mehrfamilienhaus auf der oberen Grenze des Freiraums (Südflanke) schaffen könnten. In dieser Hinsicht sei der Abbruch der bestehenden Gebäude ausnahmsweise aus Sicht der Denkmalpflege vorstellbar. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts und der Bauausführung sei für die Detailgestaltung und Materialwahl höchste Sorgfalt erforderlich. Es sei diesbezüglich das Einvernehmen mit der örtlichen Baubehörde und dem Bauberater der Gemeinde zu finden. - Aus dem soeben Gesagten folgt, dass die fachkundige Denkmalpflege (gestützt auf das Erhaltungsziel A der Aufnahmekategorie AB des ISOS) demnach grössten Wert darauf legt, den störenden Eingriff auf der Parzelle 842 der Beschwerdeführer 2 (Haus 240; STWEG) in den Siedlungsbereich zu integrieren. Die Denkmalpflege erachtet die projektierten Gebäude offenbar als dazu geeignet, eine gewisse harmonische Verbindung zum Siedlungsbereich herzustellen und dadurch den Übergang vom fremdkörperartigen MFH auf Parzelle 842 (3-stöckig) im Süden zur ortsüblichen Bautiefenbebauung (2-stöckig) möglichst schonungsvoll bzw. orts- und landschaftsbildverträglich sicherzustellen. Weil das geplante Bauprojekt auf den Parzellen 421 und 422 die zu füllende Baulücke zwischen der Parzelle 842 (im Süden) und der Gassenstrassenparzelle 394 (im Norden) vernünftig zu schliessen vermag, wurde ein Abbruch der bestehenden Ge-

- 29 - bäude 5/5-A und 6/6-A-B auf den Parzellen 421 und 422 eben auch – wie projektiert – aus Sicht der Denkmalpflege für möglich und sachlich vertretbar eingestuft. Dem ist hier umso mehr zuzustimmen, wenn berücksichtigt wird, dass der Bauberater der Denkmalpflege noch ausdrücklich darauf hinwies, dass für die Detailgestaltung und Materialwahl höchste Sorgfalt geboten sei. Unbestritten hat die Beschwerdegegnerin 2 (Bauherrin) diesbezüglich mit der örtlichen Baubehörde und dem Bauberater der Beschwerdegegnerin 1 eine einvernehmliche Baugestaltungslösung gefunden (vgl. Modellfotos des Gerichts am Standort 6 des gerichtlichen Augenscheins; insbesondere die Fotos 1-8 mit Giebeldachgestaltung; gemischter Materialwahl [Fassadenmauerwerk weiss kombiniert mit Holzverkleidung braun und Innenbalkone mit braunen Holzgeländern]; ortstypischer Staffelung von Haupt- und Nebengebäude mit Gebäudeausrichtung [Ost-West] für Hauptbaute entlang Oberdorfasse und damit dem Erhalt der

charakteristischen Gassenwirkung mit Fortsetzung der früheren Häuserzeile). Der Bauberater war denn auch unbestritten an neun von zehn Sitzungen der Baukommission präsent, womit das Bemühen einer möglichst sorgfältigen, ausgewogenen, allen Interessen gebührend Rechnung tragenden und speziell ortsbildgestalterisch optimierten Projektlösung hinreichend erstellt ist. Die Denkmalpflege hat also nicht bloss den Abbruch, sondern auch den projektierten Neubau für möglich erachtet. Aus Sicht des streitberufenen Verwaltungsgerichts gibt es keinen Grund, von dieser Beurteilung der zuständigen Fachstelle abzuweichen. Selbst die Masterarbeit der Fachleute einer Universität vom 11. November 2005 (Bg 1-act. 2.1; Siedlungsinventar), welche der Denkmalpflege für ihre Beurteilung vorlag, sowie die darin enthaltenen Feststellungen für die abzubrechenden Gebäude und die Beurteilung des Bündner Heimatschutzes, der zudem über keinen Beurteilungsauftrag der Beschwerdegegnerin 1 verfügt, vermögen daran nichts zu ändern. Die kommunal geforderten Gestaltungskriterien nach Art. 52

- 30 - BG (vgl. vorne in E.3a Aufzählung Ziff. 1-7) sind vielmehr allesamt klarerweise erfüllt (vgl. dazu Gerichtsfotos 1-5 am Standort 2 betreffend umliegend bestehender Dachlandschaft und Gerichtsfotos 1-4 am Standort 4 betreffend Aussenwirkung vom hangseitig rund 300 m entfernt gelegenen Rebberg aus). Das geplante Bauvorhaben nimmt die Siedlungsstruktur in der betreffenden Kernzone mit den drei Neubauten gut auf und ergänzt diese angemessen. Die Gebäudevolumina mit dem niedrigeren Gebäude entlang der Oberdorfstrasse (mit ihrer Falllinie auf der Ost-West-Achse) und dem grösseren und höheren Gebäude im rückwärtigen Bereich entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Gliederung der Bauten beachtet die ortstypische Hof- und Gassenstruktur. Zudem integriert das Bauvorhaben auf den Parzellen 421 und 422 den störenden Eingriff auf der im Süden angrenzenden Nachbarzelle 842 der Beschwerdeführer 2 (Haus 240; STWEG) in den sonst historisch gewachsenen Siedlungsbereich vor Ort (Häuserzeile entlang Oberdorfstrasse aus 17. Jahrhundert). Die in Art. 52 Ziff. 4 BG noch eigens statuierte Wechselbeziehung zwischen gemauertem Fassadenteil und den Fassadenteilen in Holz wird funktional nachvollzogen. Die geplanten Baukörper sind bezüglich Fassaden und Fenstereinteilung schlicht gehalten, haben keine komplizierten An- und Aufbauten und verfügen über innenliegende Balkone. Sie sind ortsüblich schlank (Art. 52 Ziff. 5 BG). Die Gesamthöhe der Bauten verträgt sich mit der sie umgebenden Dachlandschaft und hält einem Vergleich mit Nachbarliegenschaften stand (vgl. erneut die Gerichtsfotos 1-5 am Standort 2 sowie Fotos 1-4 am Standort 4). Aufgrund dieser Erkenntnisse ist das Gericht zur Überzeugung gelangt, dass die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Interessensabwägung – gestützt auf das Gebäudeinventar sowie die konkreten Projektunterlagen (Bg 1-act.1.4-1.14) - das strittige Bauvorhaben bezüglich Gestaltung zu Recht als bewilligungsfähig taxierte und daher auch die entsprechende Bewilligung erteilte. Die Beschwerden erweisen sich somit bezüglich Missachtung der Bauästhetik bzw. Nicht-

- 31 - beachtung der auf den Parzellen 421 und 422 (ISOS-geschützte Kernzone) rechtlich erlaubten Abbruch- und Neubauaktivitäten als insgesamt unbegründet. Eine Verletzung der Art. 52 und Art. 53 Abs. 1 BG ist demnach zu verneinen. d) Im Weiteren gilt es den Einwand der Grenzabstandsverletzung zwischen der Garageneinfahrt und Parzelle 420 des Beschwerdeführers 1 sowie der Grenzabstandsverletzung zwischen den neu geplanten Häusern 1 und 2 auf den Parzellen 421 und 422 und den bereits bestehenden – ehemals bis an die Grenze gebauten Gebäude auf Parzelle 420 zu klären und zu entscheiden (vgl. Wortlaut in Art. 18 BG in Verbindung mit Art. 75- 77 KRG). Im konkreten Fall verhält es

sich dazu so, dass kein Grenzabstand zwischen der Garageneinfahrt und der Parzelle 420 eingehalten werden muss, weil die Garageneinfahrt unterirdisch ist (Art. 18 Abs. 5 BG) und in den bestehenden Stall (derzeit als Gebäude 6-A bezeichnet) respektive in den wieder aufzubauenden Stall, welcher besitzstandsgeschützt ist, integriert wird. Nach den vorgelegten und von der Beschwerdegegnerin 1 bereits genehmigten Bau- und Katasterplänen wird dieser Stall bis auf die Höhe oberkant Tennboden abgerissen, künftig als Abstellraum genutzt und mit einem Flachdach eingedeckt werden. Der unbebaute Raum zwischen Stallfassade und Strasse bildet dabei die Zufahrtsfläche (vgl. Bg 1-act.1.3 [alt] und Bg 1-act.1.5 [neu]). Was den Grenzabstand des neu geplanten Hauses 1 zur nordwestlich gelegenen Parzelle 420 des Beschwerdeführers 1 betrifft, so beträgt dieser Abstand exakt 4.13 m, derjenige des Hauses 2 zur Grenze von Parzelle 420 immerhin noch 2.5 m (Bg 1-act.1.4), was nach Art. 75 Abs. 1 KRG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 sowie Art. 13 BG zulässig ist. Anzumerken bleibt, dass auch kein doppelter Grenzabstand (2.5 m + 2.5 m = 5.0 m) eingehalten werden muss. Diese Grundregel gilt nur dann nicht, wenn eine altrechtliche Baute den Grenzabstand unterschreitet oder - wie hier - ehemals auf

- 32 - die Grenze gebaut wurde, weil sonst die Einhaltung des ganzen neuerechtlichen Grenzabstandes einseitig zulasten der Nachbarparzelle (hier Parzelle 421 bzw. zum Nachteil von Haus 2) erfolgen würde. Ein bauwilliger Nachbar würde dadurch zweifach bestraft, indem er einmal den auf die Grenze gestellten, baurechtswidrig gewordenen Altbau weiterhin dulden müsste (hier Gebäude 7 und 8-A auf Parzelle 420) und seinerseits noch den doppelten Grenzabstand (2 x 2.5 m) einhalten müsste. Die Bevorteilung des Eigentümers der altrechtlichen Baute erweist sich als derart stossend, dass sie offensichtlich nicht die Regelungsabsicht des Gesetzgebers gewesen sein kann. Das Bündner Verwaltungsgericht hat bereits in früheren Fällen entschieden, wie bei solchen Konstellationen zu verfahren sei. Ausgangspunkt war ebenfalls eine auf dem Nachbargrundstück lange vor dem Inkrafttreten des geltenden Rechts realisierte Altbaute, die den zonengemässen Grenzabstand nicht einhielt und diesbezüglich auch nicht über ein Näherbaurecht verfügte. In dieser Situation komme der allgemein bekannte Grundsatz zur Anwendung, wonach die bauliche Situation desjenigen, der nach Inkrafttreten der geltenden Bauordnung baue, durch den Altbau auf dem Nachbargrundstück aus der Zeit vor Inkrafttreten dieser Bauordnung nicht verschlechtert werden sollte, weil der Altbau näher an der gemeinsamen Grenze stehe, als es nach der neuen Regelung zulässig wäre (PVG 2010 Nr. 23). Genauso verhält es sich auch im konkreten Fall, weil die Beschwerdegegnerin 2 sicherlich nicht dafür bestraft werden darf, dass die längst bestehenden Gebäude des Beschwerdeführers 1 früher direkt an die Grenze zwischen den Parzellen 420 und 421 gebaut wurden und somit eben keinen gesetzlichen Mindestabstand einhielten. Wie das Bundesgericht ausserdem im Urteil 1C\_199/2010 vom 30. Juni 2010 in E.3.2, Abschnitt 2 noch bekräftigte, steht das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dieser Praxis keineswegs allein da. Auch in anderen Kantonen mit vergleichbaren Rechtsgrundlagen - wie Art. 75 Abs. 1 und 2 KRG - behandle die Rechtsprechung die Fälle,

- 33 - in denen ein Bauprojekt auf einen benachbarten Altbau treffe, der die Grenzabstände nicht einhalte, in gleicher Weise. Aus den Materialien zum KRG ergebe sich jedenfalls kein Hinweis darauf, dass man diese Praxis im Sinne eines qualifizierten Schweigens des Gesetzgebers hätte ausschliessen wollen. Die vom Verwaltungsgericht getroffene - im erwähnten Urteil 1C\_199/2010 in E.2.2, Abschnitt 2 erneut bestätigte -, auf langjähriger Praxis (PVG 1975 Nr. 32) beruhende Lösung sei sachgerecht und keineswegs willkürlich.

Die Einwände bezüglich Grenzabstandsverletzung des Beschwerdeführers 1 zwischen den Nachbarparzellen 420 und 421 erweist sich deshalb im Ergebnis ebenfalls als unbegründet. Eine Verletzung von Art. 18 BG oder Art. 75 KRG liegt nicht vor. e) Insofern der Beschwerdeführer 2 vorab auch noch die Zufahrt zur westlich gelegenen Wingertparzelle 878 bemängelte und von einer unzulässigen Terrainaufschüttung samt Erstellung einer Böschung gegenüber seiner Parzelle 842 ausging, gilt es klarzustellen, dass die Beschwerdegegnerin 2 (Bauherrin) sowohl im Verlaufe dieses behördeninternen Verfahrens als auch im Zuge des gerichtlichen Augenscheins garantierte, dass entlang der Ostfassade des geplanten Hauses 2 auf Parzelle 421 ein genügend breiter Streifen freigehalten werde, damit das Befahren mit Wingerttraktoren zur Bewirtschaftung von Parzelle 878 möglich bleibe. Weiter sicherte sie dem Beschwerdeführer 2 und Eigentümer der bereits mit einem Mehrfamilienhaus (STWEG) überbauten Nachbarparzelle 842 zu, dass sämtliche Abgrabungen und die Erstellung von allfälligen Böschungen auf den Parzellen 421 und 878 ohne Inanspruchnahme der Parzelle 842 erfolgen würden (vgl. dazu Bg 1-act.1.9 und 1.10; sowie Gerichtsfoto 6 am Standort 2). Bei diesen glaubhaften Versprechungen und einleuchtenden Zusicherungen ist die Beschwerdegegnerin 2 zu behaften. Ein Verstoß gegen Art. 56 BG ist zu verneinen.

- 34 - f) Zum Einwand der „Unterschreitung“ des gesetzlichen Gebäudeabstands (Art. 18 Abs. 2 BG in Verbindung mit Art. 77 Abs. 1 KRG) zwischen dem neu geplanten Haus 1 auf Parzelle 422 und dem geplanten Haus 2 auf Parzelle 421 (vgl. Bg 1-act.1.4, woraus die Einhaltung des Grenzabstands von 2.5 m hervorgeht) übten die Beschwerdeführer in der Replik vom 23. Juni 2014 (Ziff. 9 S. 6) sodann nur noch appellatorische Kritik, weshalb das Gericht darauf nicht weiter eingeht. g) Die geplanten Terrainaufschüttungen bei der Tiefgarageneinfahrt im nord-westlichen Teil der Parzelle 421 sowie die geplanten Bodenabgrabungen entlang der Südwestfassade der Häuser 1 und 2 gehen allesamt deutlich aus den Fassadenplänen (vgl. Bg 1-act.1.7) sowie aus dem Plan „Abgrabungen“ (Bg 1-act.1.10) hervor. Eine Besonderheit bildet dabei die Tatsache, dass speziell am Plan „Abgrabungen“ die jeweils aneinandergereihten Fassaden des geplanten Hauses 1 auf Parzelle 422 und des geplanten Hauses 2 auf Parzelle 421 separat und „aufgewickelt“ illustriert bzw. abgebildet werden. Wie sich auch im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins gezeigt hat, können die dafür erforderlichen Terrainveränderungen nicht als überdimensioniert und somit landschaftlich nicht mehr vertretbar qualifiziert werden (vgl. Gerichtsfoto 1 am Standort 3, die Foto 1 am Standort 5 sowie besonders die Modellfotos 3 und 4 am Standort 6). Dasselbe gilt im Übrigen auch für die als zu massiv und übermässig gerügten Terrainveränderungen und Bodenabgrabungen auf der gegenüberliegenden Seite im südöstlichen Teil der Parzellen 421 und 422, nämlich entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 842. Wie der Augenschein auch dort gezeigt hat, vermögen die geplanten Terrainveränderungen (inkl. Erstellen einer Böschung) sowie die erforderlichen Abgrabungen für das Erstellen einer Stützmauer nicht bereits ein Ausmass anzunehmen, welches orts- und landschaftsbildlich effektiv von Bedeutung wäre (vgl. Gerichtsfotos 3 und 7 am Standort 1, Foto 6 am Standort 2 so-

- 35 - wie die Modellfotos 3, 7 und 8 am Standort 6; ferner Bg 1-act.1.7, act.1.8 und vor allem act.1.9). Die Beschwerden erweisen sich daher auch diesbezüglich als unbegründet. Art. 76 KRG ist nicht verletzt.

h) Zur Erstellung von Pflichtparkplätzen in der Tiefgarage auf Parzelle 421 und weiteren oberirdischen Autoabstellflächen (Besucherparkplatz) legte die Beschwerdegegnerin 1 in

ihrer Vernehmlassung vom 30. April 2014 (Ziff. 7 S. 8-9) sachlich begründet dar, weshalb sämtliche 22 Parkplätze als Pflichtparkplätze angesehen werden können. Auch diesbezüglich sind die Beschwerden daher unbegründet. Die Beschwerdeführer üben denn auch in dieser Hinsicht nur appellatorische Kritik, indem sie die aus ihrer Sicht feststehende Tatsache, dass die erforderlichen 22 Parkplätze auf den zu bebauenden Grundstücken (Parzelle 421 und 422) nicht realisiert werden, als Hinweis auf die Überdimensionierung des geplanten Bauvorhabens betrachten bzw. deuten. Der einschlägige Grundrissplan (vgl. Bg 1-act.1.6 und act.1.12 [Tiefgarage]; worin 20 Parkplätze unterirdisch vermerkt sind) und der Umgebungsplan (Bg 1-act.1.5; worin noch zwei oberirdische Besucherparkplätze eingezeichnet sind) lassen keinerlei Zweifel offen, dass die benötigte Zahl von 22 Pflichtparkplätzen erreicht werden kann. Der Vorwurf der Missachtung von Art. 61 BG trifft somit nicht zu. i) Soweit die Beschwerdeführer für ihren Standpunkt (Nichterteilung Abbruch- und Baubewilligung) noch separat einzelne Punkte der Masterarbeit einer Universität vom 11. November 2005 in der Replik vom 23. Juni 2014 (Ziff. 5 S. 5-6) aufgeführt haben, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann dafür auf die überzeugenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Duplik vom 7. Juli 2014 (Ziff. 3 und 4 S.3-4) verwiesen werden, worin diese zu Recht festhielt, dass die bestehende Bausubstanz der altrechtlichen Gebäude 5 und 6 auf den Parzellen 421 und 422 bereits zum Teil zerstört

- 36 - worden sei, indem dort im Erdgeschoss im Vorratsgewölbe eine neue Küche eingebaut worden sei. Zudem sei die bestehende Dachlandschaft keineswegs derart homogen, wie dies von den Beschwerdeführern behauptet werde, da bereits Pult- und Satteldächer ineinander verschachtelt an der Strasse existierten. Ausserdem beinhalte die ISOS-Zertifizierung einen generellen Schutz für erhaltenswerte Gebäudeensemble, dies schliesse eine objektbezogene Einzelprüfung eines bestimmten Bauvorhabens aber keineswegs schon zum Voraus aus. Diesen zutreffenden Ausführungen gibt es von Seiten des Gerichts nichts hinzuzufügen. k) Im Weiteren ist hier noch zu klären, wie es sich mit der ausseramtlichen Entschädigung im vorinstanzlichen Verfahren verhält. Bezüglich der Frage der ausseramtlichen Entschädigung vor der Vorinstanz stellen die Beschwerdeführer zwar den Antrag auf Aufhebung des Spruches betreffend aussergerichtliche Entschädigung in den angefochtenen Baueinspracheentscheiden vom 17. Februar, mitgeteilt am 12. März 2014 (vgl. Antrag in Beschwerde Ziff. 5 S. 2; sowie beschwerdeführerische Akten [Bf 1-act.2, Bf 2-act.2]). Die Beschwerdeführer begründen diesen Antrag aber für die Verfügungen vom 30. August, mitgeteilt am 24. September 2013, betreffend Abschreibung der früher erhobenen Einsprachen infolge Rückzuges des Baugesuchs 528/12 durch die Beschwerdegegnerin 2 bzw. die Bauherrschaft. Auf Beschwerden gegen letztere Verfügungen kann aber im Voraus nicht eingetreten werden, weil diese Verfügungen schon längst in Rechtskraft erwachsen sind und damit für alle Beteiligten verbindlich geworden sind. Im Ergebnis muss dies zu einem Nichteintretensentscheid des Gerichts infolge verspäteter Anfechtung führen. Aber auch eine materielle gegen die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung zu behandelnde Beschwerde müsste abgewiesen werden, weil Art. 96 Abs. 2 KRG keine Gesetzeslücke, sondern ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers darstellt. Da die entsprechende Regelung die Gesuchstellen-

- 37 - den nicht erfasst, muss umgekehrt daraus geschlossen werden, dass der Gesetzgeber dies auch nicht so wollte (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines

Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, Rz. 223 S. 48). Die Bündner Regierung hatte in der Botschaft zum KRG ursprünglich vor- gesehen, dass Einspracheverfahren grundsätzlich kostenlos sind und nur bei offensichtlich unbegründeten oder trölerischen Einsprachen amtliche und ausseramtliche Kosten den Einsprechenden zu überbinden seien. Erst der Grosse Rat (Kantonparlament) fügte die Regelung ein, wie sie heute in Art. 96 Abs. 2 KRG steht. Er verzichtete, ohne dies speziell zu erwähnen, auf eine Ausdehnung der Gesetzesregelung für die Gesuch- stellenden, wie dies zuvor auch schon die Regierung in ihrer Botschaft getan hatte. Von Anfang an stand also eine Kostenauflegung an die Gesuchstellenden - wie dies den Beschwerdeführern im Sinne einer Gleichbehandlung vorschwebt – nicht zur Debatte (vgl. Botschaftenheft Nr. 3 2004/2005 zur Revision des KRG, zu Art. 101 Verfahrenskosten, S. 371; ferner Protokolle des Grossen Rates vom 25. August 2004 [erste Le- sung; S.393-396] und 6. Dezember 2004 [zweite Lesung; S. 834], mit zahlreichen Voten zu Art. 101 E-KRG). Im Lichte dieser Gesetzesmateri- alien ist für das Gericht erstellt, dass die Beschwerdeführer mit ihrem An- trag auf aussergerichtliche Entschädigung im Vorverfahren nicht durch- gedungen wären. Eine Verletzung von Art. 96 KRG wäre folglich eben- falls zu verneinen gewesen, sofern auf diesen Beschwerdepunkt über- haupt hätte eingetreten werden können. 1) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin 1 (Gemein- de) keine Verletzungen des kommunalen und/oder kantonalen Rechts begangen hat und insbesondere ihren grundsätzlich (weiten) Ermessens- spielraum bei Auslegungsfragen in der Ortsbildgestaltung oder Bauästhe- tik hier weder missbraucht noch überschritten hat (vgl. statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 187 vom 4. Fe-

- 38 - bruar 2014 E.7a und R 13 192 vom 27. März 2014 E.3b). Die zwei Bau- einspracheentscheide vom 17. Februar, mitgeteilt am 12. März 2015 wur- den somit zu Recht abgelehnt und die Baubewilligung vom 10./12. März 2014 der Beschwerdegegnerin 2 zu Recht erteilt. Die Beschwerden vom 2. April 2014 sind daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. 4. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) je zur Hälfte dem Beschwerdeführer 1 und dem Beschwerdefüh- rer 2 aufzuerlegen. b) Die Beschwerdeführer haben die anwaltlich vertretene obsiegende Be- schwerdegegnerin 2 gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG zudem noch ausserge- richtlich angemessen zu entschädigen, wobei hierfür von der Honorarnote vom 5. August 2014 des Rechtsanwalts der Beschwerdegegnerin 2 über Fr. 3'792.95 ausgegangen werden kann. Die Entschädigung ist – in Anbe- tracht des am 10. November 2014 durchgeführten Augenscheins und des dadurch zusätzlich angefallenen Arbeitsaufwands – jedoch noch entspre- chend zu erhöhen, weshalb das Gericht vorliegend ermessensweise eine pauschale Entschädigung von Fr. 4'200.-- (inkl. 8 % MWST und inkl. Au- genschein) für gerechtfertigt erachtet. Sowohl der Beschwerdeführer 1 als auch der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerin 2 also jeweils eine Parteientschädigung von Fr. 2'100.-- zu bezahlen. Eine solche aus- sergerichtliche Entschädigung steht der Beschwerdegegnerin 1 gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis ob- siegte.

- 39 - Demnach erkennt das Gericht:

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