

GR_GERICHTE R 2014 77 vom 17. März 2015

GR Gerichte, 2015-03-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_77

FR: GR_GERICHTE R 2014 77 du 17 mars 2015

IT: GR_GERICHTE R 2014 77 del 17 marzo 2015

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Kammer Vorsitz Meisser RichterIn Audétat, Moser Aktuar Gross URTEIL vom 17. März 2015 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache Eheleute A._____, und Eheleute B._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Suenderhauf, Beschwerdeführer gegen Gemeinde X._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Thomas Casanova, Beschwerdegegnerin betreffend Baueinsprache 1. Am 10. Februar 2014 (Eingang) reichte die Gemeinde X._____ das Gesuch um Erstellung eines "Klassenhauses" und eines dreistöckigen "Gar-

- 2 - tenhauses", welches als Kindergarten dienen soll und als Erweiterung der Primarschule inklusive Kindergarten auf Parzellen 195/196 am C._____weg 2 in Y._____, Gemeinde X._____, ein. Parzellen 195 und 196 liegen in der ZöBA, die im Osten und im Norden an die Wohnzone W2, im Westen an die Wohnzone W3 und im Süden an die Kernzone Y._____ angrenzt. 2. Dagegen erhoben unter anderem die Eheleute A._____, Eigentümer von Parzelle 2026, und die Eheleute B._____, Eigentümer von Parzelle 1870 in der Wohnzone W2, gemeinsam Einsprache bei der Baukommission X._____ und beantragten, das Baugesuch sei in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen. Die Bauherrschaft sei anzuweisen, insbesondere das Gebäude "Kindergarten" weiter nach Südwesten zu verschieben. 3. Am 24. März 2014 wies die Baukommission die Einsprache ab, soweit sie darauf eintrat und erteilte gleichzeitig die Baubewilligung für das Bauvorhaben. Die Einsprecher bemängelten den Standort des neuen Kindergartengebäudes. Es stehe zu nahe an der Grenze zum C._____weg und es sei derart hoch, dass es ihnen vor allem nachmittags im Winter das Sonnenlicht praktisch vollständig entziehe. Art. 11 lit. a BG verweise betreffend die ZöBA ausdrücklich auf Art. 28 KRG. In der ZöBA seien die Bauvorschriften bewusst offen umschrieben. Die Gemeinde könne dort von der Regelbauweise abweichende Vorschriften über das Nutzungsmass erlassen. Allerdings müssten Bauvorhaben in der ZöBA die gesetzlichen Baumöglichkeiten der Nachbarzone berücksichtigen. Für die W2 habe die Gemeinde einen grossen Grenzabstand von 7 m und einen kleinen von 4 m festgelegt. Der kleine Grenzabstand betrage zum C._____weg minimal

E. 6

Am 11. Juli 2014 wies der Gemeindevorstand X._____ die Beschwerde ab. Am 14. Juni 2014 hätten sich die Beschwerdeführer zu beiden Gutachten geäußert. Sie hielten fest, dass die Reduktion auf ein zweistöckiges Gebäude keine entscheidende Verbesserung

bringe. Es bleibe deshalb lediglich ein Verzicht darauf bzw. eine Verschiebung des Gebäudes, wobei diesfalls die Lage bei Vorliegen eines überarbeiteten Projekts neu beurteilt werden müsste. Es sei unklar, ob die Beschwerdeführer an den Eventualbegehren festhielten. Dies könne aber offen gelassen werden. Zwar würden die Bebauungsmöglichkeiten in der W2 überschritten. Dort seien zweistöckige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m und einem Dachaufbau mit einem Maximalprofil von 45° erlaubt. Es müsse eine Gesamtwürdigung der Situation vorgenommen werden, zumal in der Zö-

- 5 - BA keine Höhengvorschriften gälten. Bereits heute stünden auf beiden tangierten Parzellen (195 und 196) dreigeschossige Bauten. Das alte Schulhaus überrage die beiden Neubauten bei weitem. Der Gemeindegemeinschaftsaal sei ebenfalls dreigeschossig ausgestaltet. Für Bauten in der ZöBA müsse sich die Gemeinde vom pflichtgemässen Ermessen leiten lassen. Es sei auf die bestehenden Bauvorschriften und auf objektive Kriterien abzustellen und die konkreten Verhältnisse des Einzelfalles zu berücksichtigen. Vor allem seien die allgemeinen Bestimmungen des Baugesetzes (BG) und der Zonenordnung heranzuziehen, aber auch auf die speziellen Bestimmungen der Zone, wo das konkrete Bauvorhaben am ehesten realisiert würde, sofern es keine ZöBA gäbe. Bereits heute bestünden unmittelbar benachbart dreigeschossige Bauten, welche in Bezug auf Volumen und Höhe grösser erschienen als die geplanten Gebäude. Die Baukörper orientierten sich an den Wohnbauten der südöstlichen angrenzenden Kernzone. Die Abstandsvorschriften seien eingehalten. Die Ausnutzung entspreche den gesetzlichen Vorgaben für andere Zonen. Die Liegenschaften der Beschwerdeführer befänden sich in der Bauzone und diese hätten somit mit einer möglichen Überbauung der Nachbarschaft rechnen müssen. Dies sei mit Einschränkungen der eigenen Liegenschaften verbunden. Ein Verzicht auf das Kindergartengebäude komme nicht in Frage. Wäre das Gebäude nach den Vorgaben der W2 projektiert worden, hätte mindestens eine zweigeschossige Baute mit einem 45°-Dachaufbau erstellt werden können. Den Schattenwurf eines solchen Gebäudes hätten sich die Beschwerdeführer auf jeden Fall gefallen lassen müssen. Der unterschiedliche Schattenwurf eines zweistöckigen und eines dreistöckigen Gebäudes wirke sich auf ihre Grundstücke kaum aus. Der Schattenwurf eines in der W2 zulässigen Gebäudes wirke sich fast gleich aus wie derjenige eines dreistöckigen Gebäudes mit Flachdach. Der Vergleich einer dreigeschossigen Baute mit einer unüberbauten Parzelle sei nicht statthaft. Das Gutachten zeige, dass die Beschwerdeführer keine unverhältnismässigen Einschränkungen in Kauf nehmen müssten.

- 6 - Das Gebäude der Eheleute B._____ sei am 21. Dezember ab 15:00 Uhr zu rund einem Drittel des Hauses vom Schattenwurf betroffen. Dann gehe aber die Sonne um 15.20 Uhr vollständig unter. Die Photovoltaikanlage des Hauses der Eheleute A._____ sei am 21. Dezember nicht wie von den Beschwerdeführern behauptet gegen 13.30 Uhr vom Schattenwurf betroffen. In dieser Zeit sei die Fassade bis etwa 1 m oberhalb der Fenster des Obergeschosses betroffen. Es handle sich also um eine Verschattung eines Teils der Fassade in einem Zeitraum von etwa 2 h vor Sonnenuntergang. Die erwähnte Photovoltaikanlage werde erst gegen 13.30 Uhr (recte wohl: 14.30 Uhr, vgl. Gutachten BB 4 S. 24 und 25) vom Schattenwurf betroffen. Um 15.20 Uhr gehe dort die Sonne unter. Somit würden die auf der Südwest- sowie Südostseite des Daches gelegenen Photovoltaikanlagen im Zeitraum von etwa 1 h vor Sonnenuntergang keinen Strom produzieren. Die Ausbeute sei am 21. Dezember mit den entsprechend niedrigen Sonnenständen ohnehin äusserst gering und die Einbusse kaum messbar. Die auf der

Nordwestseite des Daches gelegene Photovoltaikfläche werde am 21. Dezember überhaupt nicht besonnt, weil der Sonnenstand zu keiner Zeit des Tages die Dachneigung von 22° überschreite. Sie liege im Eigenschatten des Gebäudes und produziere deshalb keinen Strom. Beim Haus der Eheleute B._____ sei am 8. Februar selbst um 16:00 Uhr noch nicht die ganze Fassadenfläche verschattet. An diesem Tag sei bereits um 16.15 Uhr Sonnenuntergang. Die Beschwerdeführer vernachlässigten den Sonnenuntergang grundsätzlich. Der Schattenwurf des geplanten Gebäudes, verglichen mit einer möglichen Baute nach den Vorschriften der W2, falle nicht ins Gewicht. Eine Baute gemäss W2 mit Dachaufbau und der Einhaltung des kleinen Grenzabstandes würde sich möglicherweise nachteiliger auf die Beschwerdeführer auswirken. Demgegenüber stehe das öffentliche Interesse auf Er-

- 7 - richtung einer zweckmässigen Schulanlage. Sinn der ZöBA sei die Absicht, öffentliche Bauten und Anlagen ohne die Bindung an primäre Baubeschränkungsvorschriften zu verwirklichen. Auch das Bundesgericht halte die einzelfallweise Bestimmung der Bauvorschriften in der ZöBA für möglich.

E. 7

Dagegen erhoben die Eheleute A._____ sowie die Eheleute B._____ (Beschwerdeführer) am 22. August 2014 (Poststempel) Beschwerde und beantragten, der angefochtene Entscheid vom 11. Juli 2014 sei aufzuheben und das Baugesuch für die Erweiterung der Primarschule und des Kindergartens sei abzuweisen. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung einzuräumen (am 2. September 2014 betreffend das Kindergartengebäude vom Instruktionsrichter gewährt). Aus dem Gutachten ergebe sich im Wesentlichen, dass das Haus der Eheleute A._____ von anfangs November bis rund Ende Januar beinahe gänzlich im Schatten liege und mit Ausnahme weniger Sommermonate auch sonst mehr oder weniger vom Schattenwurf betroffen sei. Gleiches gelte für die Liegenschaft der Eheleute B._____. Nur gerade vom 21. Mai bis 21. Juli werfe das geplante Kindergartengebäude keine Schatten. Das Eventualbegehren auf eine Reduktion auf zwei Geschosse oder die Gebäudeverschiebung sei nur deshalb gestellt worden, weil die Beschwerdeführer hofften, ihre Situation im Rahmen dieser Eventualbegehren wenigstens etwas zu verbessern. Die Gemeinde habe aber von diesem Handlungsspielraum keinen Gebrauch gemacht, weswegen die vorliegende Beschwerde nur darauf abziele, das dreigeschossige Gebäude zu verhindern. Hier gehe es nicht um eine Gesamtwürdigung der baulichen Umgebung, sondern lediglich um die Frage, ob der von diesen Gebäude ausgehende Schattenwurf und damit verbunden der Entzug von Licht, Sonne und Aussicht einer Interessenabwägung standzuhalten vermöge.

- 8 - Das Schattendigramm zeige, dass die Gebäude der Beschwerdeführer vor allem in den Wintermonaten unzumutbar vom Schatten des geplanten Kindergartengebäudes betroffen würden. Dabei gehe es nicht nur um die vollständige Beschattung der Gebäude. Bereits eine länger andauernde Beschattung einzelner Wohnräume führe zu einer erheblichen Einschränkung der Lebensqualität. Der Entzug von Licht und Sonne sei gerade für die Eheleute B._____ von besonderer Tragweite, leide doch die Ehefrau seit Jahren an einer psychosomatischen Erkrankung, die vor allem durch Entspannung und Wärme gelindert werden könne. Auch das Haus der Eheleute A._____ werde vom Schattenwurf ähnlich stark betroffen. Entgegen den Ausführungen im angefochtenen Entscheid sei der Schattenwurf auf die Photovoltaikanlage auf dem Dach von grösster Tragweite als von der Gemeinde angenommen. Photovoltaikkollektoren, die wie hier in einem Feld zusammengehängt

seien und auch nur teilweise beschattet würden, produzierten überhaupt keinen Strom mehr. Der Schattenwurf treffe die Seite Südost und Südwest. Der Schattenwurf auf die Solaranlage fange Mitte November an und dauere bis Mitte Januar. In dieser Zeit gebe es keinen Ertrag. Es sei eigenartig, wenn Gemeinde und Kanton eine Photovoltaikanlage unterstützen und nun die Gemeinde diese so beschatte, dass die Funktionsfähigkeit erheblich eingeschränkt werde. Auch im Haus der Eheleute A._____ führe die über längere Zeit dauernde Beschattung einzelner Wohnflächen zu einer massiven Einschränkung der Lebensqualität und zum Totalverlust der Aussicht. Die Immissionen durch Schattenwurf begännen nicht bei einer Vollbeschattung, sondern wesentlich früher mit einer Teilbeschattung einzelner Flächen oder Wohnräume. Das Kindergartengebäude bilde eine Talsperre. Zwar habe das Verwaltungsgericht in PVG 2009 Nr. 30 festgehalten, der Schutz vor negativen Immissionen sei im öffentlichen Baurecht mehr oder weniger abschliessend über Grenz- und Gebäudeabstände geregelt. Dies

- 9 - dürfte auch für Gebäudehöhen gelten. Offen gelassen sei der Ausschluss für den Fall, wenn gesetzliche Grenz- und Gebäudeabstände und somit auch die Gebäudehöhe mit einer Ausnahmegewilligung verkürzt werden sollten. In der W2 sei die Gebäudehöhe auf 7.5 m beschränkt. Der Kindergarten weise eine Höhe von 11.1 m respektive 14.16 m auf. Damit werde die Gebäudehöhe in der W2 deutlich überschritten. Weil die ZöBA keine Bauvorschriften kenne, zumindest keine vorliegend einschlägigen, sei ein Bauvorhaben in dieser Zone gegenüber einer W2 mit Bezug auf negative Immissionen gleich zu beurteilen wie die Ausnahmegewilligung in einer geregelten Bauzone. Durch die enorme Höhe des Kindergartens würden den Beschwerdeführern eben Licht, Sonne und Aussicht weitgehend entzogen. Im Entscheid 1C_ 648/2013, je 5.1, habe das Bundesgericht mit Bezug auf den Schattenwurf einer Brücke auf die unterliegenden Grundstücke eine Interessenabwägung vorgenommen und dabei zum Ausdruck gebracht, negative Immissionen seien auch im öffentlichen Recht zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführer behielten sich vor, den Zivilweg zu beschreiten, insbesondere auch, weil ihre Liegenschaften erheblich an Wert verlieren dürften.

E. 8

Am 13. Oktober 2014 beantragte die Gemeinde X._____ (Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Parzellen 195 und 196 seien mit dem alten Schulhaus (viergeschossig), dem neuen Schulhaus (zweigeschossig), der Turnhalle/Gemeindesaal (viergeschossig) und dem Pavillon (zweigeschossig) überbaut. Die Bauten entsprächen in Bezug auf die Ausmasse einer Überbauung in der Wohnzone W5. Parzellen 195 und 196 würden im Süden von der Kernzone (dreigeschossige Bauten möglich) und gegen Osten, Norden und Westen von der Wohnzone W2 umgeben. Das Schulhausareal befinde sich mitten in einem fast vollständig

- 10 - überbauten Gebiet. Das Kindergartengebäude sei westlich der Parzellen 1870 und 2026 geplant. Das Schattenwurfgutachten belege, dass zwischen einem zwei- und dreigeschossigen Gebäude keine nennenswerten Unterschiede im Schattenwurf resultierten, selbst, wenn bei einem zweigeschossigen Gebäude der Dachaufbau und der Grenzabstand nach W2 vernachlässigt werde. Dies sei auch die Ansicht der Beschwerdeführer. Auch bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach, wie es in der W2 zulässig wäre, dürfte der Schattenwurf kaum wesentlich von dem einer dreigeschossigen Flachdachbaute abweichen. Dabei müsste nicht einmal ein möglichst kleiner Grenzabstand (W2 4 m) berücksichtigt werden. Die Beschwerdeführer verlangten ein teilweises Bauverbot auf

Parzellen 195 und 196. Dies gehe nicht an. Die ZöBA gehöre zur Bauzone. Sie umfasse die den öffentlichen Bauten vorbehaltenen Gebiete. Ob und wann öffentliche Bauten und Anlagen errichtet würden, bestimme nicht das Raumplanungsrecht, sondern der Katalog der Staatsaufgaben und öffentlichen Interessen, die jeweils durch den Gesetzgeber konkretisiert würden. Der Kanton Graubünden habe in Art. 27 Abs. 1 KRG die ZöBA als Bestandteil der Bauzone definiert. Die Beschwerdeführer hätten sich deshalb mit dem Schattenwurf von Bauten abzufinden. Die ZöBA verlange ein gewisses Mass an Flexibilität hinsichtlich ihrer Beurteilungskriterien und Massstäbe. Eben deswegen handle es sich hier nicht um eine Ausnahmegewilligung. Die massgeblichen Kriterien zur Bestimmung der Überbauungsordnung in einer ZöBA seien die Berücksichtigung der allgemeinen Bestimmungen des BG und der Zonenordnung, das Ausrichten der Bauvorschriften auf die öffentliche Zweckbestimmung, die Berücksichtigung der speziellen Bestimmungen einer Referenzzone, die Berücksichtigung der Vorschriften der Nachbarzonen, die Berücksichtigung der baulichen Charakteristiken des Quartiers und der Schutz der

- 11 -
teressen. Ein Schulhaus in der vorliegenden Art dürfte am ehesten in einer Wohnzone W4 bis W6 oder der Kernzone X._____realisiert werden, falls es keine ZöBA gäbe. Das öffentliche Bauvorhaben erfülle insofern die Bauvorschriften dieser Referenzzone. Die angrenzenden Zonen seien die Kernzone Y._____, in welcher dreigeschossige Bauten erlaubt seien. Von der Grösse und vom Volumen her stünden in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Kindergartengebäude vergleichbare Bauten. Das Gebäude ordne sich in die bestehenden Bauformen der Nachbarschaft ein. Der Gemeinde stehe hier ein Ermessensspielraum zu. Sie habe sich bei der Positionierung des Kindergartengebäudes von ihrem pflichtgemässen Ermessen leiten lassen. Das Gebäude tangiere die betroffenen Nachbarliegenschaften nur mit seiner schmalen Stirnseite. Der Grenzabstand belaufe sich von ca. 6.5 m bis 8 m. Getrennt werde das Gebäude von der Nachbarschaft zusätzlich durch den C._____weg, der 3.5 m breit sei. Die nächstgelegene Baute der Beschwerdeführer zum Kindergartengebäude weise immerhin einen Abstand von mehr als 16 m auf. Die Grenzabstände der Zone W4 (6 m) würden auf jeden Fall eingehalten, ebenso die Abstände der Kernzone und der W2. Beim Vergleich des Bauprojektes mit der Nachbarzone gälten die gleichen Grundsätze wie bei einer Referenzzone. Aufgrund der sich aus dem jeweiligen Nutzungszweck ergebenden Besonderheiten der öffentlichen Bauten und Anlagen könnten diese nicht vollständig unter die Vorschriften der angrenzenden Zone fallen, weswegen Abweichungen möglich seien. Ein Absehen von den Bauvorschriften sei immer dann möglich, wenn sich die geplante öffentliche Baute nicht wesentlich von der üblichen Bauweise der unmittelbaren Umgebung abhebe und sich mit den bereits bestehenden möglichen Nachbarbauten verträge. Das dem Kindergartengebäude nächstgelegene Haus auf Parzelle 1281 weise ebenfalls drei Geschosse auf. Das Kindergartengebäude dürfe somit diese zonenkonforme Höhe aufnehmen. Es passe sich den baulichen Charakteristiken des Quartiers an und füge sich ideal an die südliche Kernzone und die Hanglage ein.

- 12 -
Darüber hinaus bilde es eine Einheit mit dem alten Schulhaus und dem Klassenhaus. Es sei eine Interessenabwägung zwischen den nachbarlichen und den öffentlichen Interessen vorzunehmen. Der Bau eines zweigeschossigen Hauses mit Satteldach und einem Grenzabstand von 4 m gemäss W2 müsste sich die Gegenpartei auf alle Fälle gefallen lassen. Da ein solches Gebäude sich mit Bezug auf den Schattenwurf ähnlich, wenn nicht

sogar negativer im Vergleich zur geplanten Baute auf die Nachbarliegenschaf- ten auswirken würde, erhelle, dass die behauptete negativen Immissionen vernachlässigt werden könnten. Demgegenüber stehe das Interesse der Gemeinde, eine moderne, den heutigen Ansprüchen entsprechende Schulanlage zu errichten. Mit dem geplanten Gebäude würden die Inter- essen der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit genügend berücksichtigt.

E. 9

Am 27. November 2014 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Rechtsbegehren fest. Zwar sei der Unterschied zwischen einem zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude in Bezug auf den Schattenwurf nicht sehr gross. Für die Betrof- fenen sei aber jede Verbesserung gegenüber dem geplanten Bauvorha- ben ein Fortschritt, und sei es nur aufgrund der Aussicht. Bei der subjekti- ven Befindlichkeit bestehe allein schon vom Erscheinungsbild her ein er- heblicher Unterschied, ob sich vor dem eigenen Haus ein zweigeschossi- ges oder dreigeschossiges Gebäude auftürme. In der Botschaft zur Gemeindeversammlung werde ausgeführt, dass man die bestehenden Anlagen und die unterirdische Zivilschutzanlage mit ge- ringstem Aufwand optimal ergänzen wolle. Dies sei von der Gemeinde of- fenbar aber nur innerhalb ihrer Bauparzellen beabsichtigt und nicht ge- genüber den Anstössern. Die geplante Situierung des Gebäudes sei überhaupt nicht möglichst schonend und Rücksicht nehmend auf die Umgebung. Aufgrund der Aus- richtung der Liegenschaften der Beschwerdeführer dürfte sich voraus-

- 13 - sichtlich überhaupt keine Situierung auf dem Schulgelände finden lassen, die bezüglich der negativen Immissionen (Schatten und Aussicht) eine grössere negative Auswirkung hätte. Es gebe unter diesem Gesichtspunkt kein Gebäude in der Umgebung, das durch den Bau dieses Gebäudes mehr betroffen sein könnte als die Liegenschaften der Beschwerdeführer. Sie verlangten kein Bauverbot auf Parzellen 195 und 196. Es solle auch nicht geprüft werden, ob der geplante Neubau bedarfsgerecht sei, was aber zu bezweifeln sei. Vielmehr sei der Gemeinde vorzuwerfen, dass sie in Bezug auf die negativen Immissionen lediglich eine "Innenansicht" vor- genommen habe. Sie müsse sich den Vorwurf gefallen lassen, dass sie auf dem grosszügigen Schulgelände den Standort des Kindergartenge- bäudes bzw. für die Bedürfnisse eines Kindergartens generell, keine Al- ternativen geprüft habe, die weniger Immissionen verursachten als der gewählte Standort.

E. 10

Am 3. Dezember 2014 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Ein- reichung einer Duplik.

E. 11

Am 16. März 2015 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Au- genschein durch, an welchem die Beschwerdeführer Ehefrau A._____ sowie die Eheleute B._____ in Begleitung ihres Rechtsvertreters (RA lic. iur. Christoph Suenderhauf) persönlich anwesend waren. Von Seiten der Beschwerdegegnerin waren der Gemeindepräsident, ein Mitglied des Gemeindevorstands, der Chef des Bauamtes, der Bauleiter, die Architek- tin des Bauprojekts sowie deren Rechtsvertreter (RA lic. iur. Thomas Ca- sanova) samt Praktikant zugegen. Allen Anwesenden wurde dabei an vier verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich auch noch münd- lich zu den aufgeworfenen Fragen betreffend Sonnenlicht- und Aussichts- entzug bzw. Schattenwurf, Gebäudehöhe der geplanten Bauten in der ZöBA auf den Parzellen 195 und 196 sowie zur Anpassung bzw. Einfü- gung ins bestehende Ortsbild zu äussern. Die Parzellen 2026 und 1870

- 14 - der Beschwerdeführer sind der Wohnzone W2 zugewiesen und grenzen östlich – nur getrennt durch die Strassenparzelle 193 (sog. C._____weg) – an die ZöBA bzw. die Bauparzellen 195 und 196 an. Von Seiten des Gerichts wurden anlässlich des Augenscheins noch 26 Fotos von den bestehenden Schulanlagen (vier- bis zweigeschossig) und den aktuellen Aussichts-, Zufahrts- und Bebauungsverhältnissen in der W2, der ZöBA und der nahen Kernzone Y._____ (KI) erstellt und – zusammen mit einem farbigen und sachdienlichen Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans – dem Protokoll des gerichtlichen Augenscheins beigelegt. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingetreten. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Entscheid vom 11. Juli 2014, worin die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) das Baugesuch Nr. 013/2014 betreffend Neubau und Erweiterung der Primarschule und des Kindergartens auf den Parzellen 195 und 196 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) bewilligte und damit gleichzeitig die dagegen erhobenen Beschwerden der zwei im Osten angrenzenden Beschwerdeführer – mit ihren der Wohnzone W2 zugewiesenen und jeweils mit einem Einfamilienhaus überbauten Parzellen 2026 und 1870 - abwies. Die Beschwerdeführer hatten dabei geltend gemacht, dass insbesondere das neue Kindergartengebäude auf Parzelle 196 nicht am vorgesehenen Standort und im geplanten Ausmass mit einer dreigeschossigen Gebäudehöhe errichtet werden dürfe, da es ihre überwiegenden Interessen an der Vermeidung negativer Immissionen (Entzug von Licht und Sonne; Wegfall der Aussicht) verletze. Am Augenschein des Gerichts wiederholten die Beschwerdeführer zudem ihren Eventualantrag in der Einsprache auf Ver-

- 15 - schiebung des Kindergartens in südwestliche Richtung und damit distanzmässig weiter weg von ihren Liegenschaften im Osten sowie denjenigen der Höhenreduktion des Kindergartengebäudes auf zwei anstatt der geplanten drei Stockwerke auf Parzelle 196. Hier gilt es zu entscheiden, ob die Beschwerdegegnerin das betreffende Bauvorhaben zu Recht als mit den bestehenden Vorschriften auf kommunaler (Baugesetz [BG]) und kantonaler Ebene (Raumplanungsgesetz [KRG; BR 801.100]) vereinbar erachtete oder ob die Einwände der Beschwerdeführer betreffend Verletzung der zulässigen Gebäudehöhe (inkl. Grenz- und Gebäudeabstände) sowie der Missachtung der Bauästhetik im Vergleich zu den bestehenden Schulanlagen und umliegenden Gebäuden (keine genügende Einfügung ins Ortsbild) zu einer gegenteiligen Beurteilung des Baubewilligungsverfahrens hätten führen müssen. Zu betonen gilt es dabei, dass es in einem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich immer um die Prüfung geht, ob ein Bauvorhaben den baugesetzlichen und raumplanerischen Vorschriften entspricht. 2. a) Art. 11 lit. a BG, welcher die kommunalen Bauzonen aufführt, verweist für die Umschreibung der ZöBA auf Art. 28 KRG. Gemäss Art. 28 KRG sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind. Weitere Vorgaben als diese Zweckbestimmung enthält das kantonale Recht nicht, weshalb die Gemeinden grundsätzlich frei in der Ausgestaltung der Zonenvorschriften sind. Die Beschwerdegegnerin hat auf die Festlegung solcher Regelungen verzichtet. Eine solche Bestimmung kann nicht als verfassungswidrig bezeichnet werden, weil sie keine Mindestbauvorschrift enthält. Vielmehr ergibt sich aus Art. 28 KRG selber durch das Gebot der Rücksichtnahme ein gewisser Schutz der benachbarten Liegenschaften. Es gilt das Gebot der Verhältnismässigkeit. Die gewählten Dimensionen des zu erstellenden Kindergartenge-

- 16 - bäudes müssen die Ausmasse der umliegenden Gebäude und die Bauungsmöglichkeiten gemäss den umliegenden Bauzonen berücksichtigt werden. Zudem müssen die Interessen einer Bauherrschaft an der Errichtung einer Baute in der ZöBA die Interessen der Eigentümer der benachbarten Liegenschaften überwiegen. Gemäss Rechtsprechung gelten vor allem die kantonalen Bauvorschriften nach Art. 72 ff. KRG auch für eine ZöBA als Mindestbauvorschriften. Darin sind u.a. auch Abstands- und Ästhetikvorschriften enthalten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 09 85 vom 19. Januar 2010 E.2a in fine). b) Die Beschwerdeführer machen vorliegend implicite (indirekt/stillschweigend) einen Verstoss gegen Art. 73 Abs. 1 KRG (Missachtung Gestaltungserfordernisse) geltend, wenn sie behaupten, beim geplanten Kindergartengebäude auf Parzelle 196 handle es sich um eine Talsperre respektive einen dreistöckigen Turm. Wie der gerichtliche Augenschein vom

E. 16

m [Parzelle 1870]). Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände werden folglich in jedem Fall und nachweislich sogar bei weitem eingehalten (vgl. Gerichtsfotos 3 und 10 am Standort 1, 1 am

- 18 - Standort 2, 4 am Standort 4 samt Profilstangen im Vergleich zur bestehenden [später abzureissenden] Holzbaracke auf Parz. 196). c) Die Beschwerdeführer kritisieren weiter, dass die Beschwerdegegnerin die durch das Kindergartengebäude für ihre Liegenschaften entstehenden negativen Immissionen (Entzug von Licht und Sonne; Wegfall Aussicht) viel zu wenig berücksichtigt bzw. in der sorgfältig vorzunehmenden Güterabwägung der gegenseitig auf dem Spiele stehenden Interessen völlig ungenügend gewichtet habe. Zu dieser Problematik kann zunächst auf die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesgerichts verwiesen werden. Nach BGE 126 III 452ff. werden u.a. auch die negativen Immissionen eines Grundstücks – wie namentlich der Schattenwurf – von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) erfasst. Das Bundesgericht entschied dort, dass auch bei negativen Immissionen, die von Pflanzen ausgehen, die Anwendbarkeit der Art. 679/684 ZGB nicht generell ausgeschlossen sei. Der bundesrechtliche Immissionsschutz habe die Bedeutung einer Mindestgarantie, wenn der kantonalrechtliche Immissionsschutz trotz Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften versage. Das Bundesgericht hielt fest, dass die Erwägungen, die sich auf das Verhältnis zwischen dem kantonalen Pflanzenrecht und dem bundesrechtlichen Immissionsschutz bezögen, nicht ohne weiteres auf von Bauten verursachte negative Immissionen übertragen werden könne. Im Unterschied zum kantonalen Pflanzenrecht stelle heute das kantonale Baurecht in der Regel ein umfassendes Regelwerk dar, so dass für die Anwendung der Art. 679/684 ZGB kaum mehr Raum bestehen dürfte. Dem berechtigten Immissionsschutz der Nachbarn werde im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen und es sei kaum denkbar, dass bei einer rechtmässig erstellten Baute Immissionen, welche durch deren blosses Vorhandensein verursacht würden, derart schwer wögen, dass sich ein bundesrechtlicher Beseitigungsanspruch rechtfertigen würde. Das luzernische Verwaltungsgericht entschied im Entscheid LGVE 2004 II Nr. 15, dass eine nach bau-

- 19 - polizeilichen Vorschriften errichtete Baute für sich nicht eine unzulässige Immission darstelle. Etwas anderes könne allenfalls gelten, wenn die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände mit einer Ausnahmegewilligung verkürzt werden sollten. Dann sei u.a. auch der Wahrung der Gesundheit Rechnung zu tragen. Die Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten wird somit durch die baupolizeilichen Bestimmungen, nament-

lich die Grenz- und Gebäudeabstände, geregelt (vgl. zum Ganzen: PVG 2009 Nr. 30). Weder das kantonale noch das kommunale öffentliche Bau- recht enthalten nun Bestimmungen, die explizit eine minimale Besonnung und Belichtung garantieren. Vielmehr wird diese Frage nur implizit durch die Grenz- und Gebäudeabstände und die zulässigen Bauvolumina gere- gelt. Daraus folgt, dass allfällige weitergehende Ansprüche der Nachbarn im öffentlichen Recht nicht durchsetzbar sind. Vielmehr müssen solche Ansprüche, die sich ja auf Art. 684 ZGB stützen, vor dem Zivilrichter gel- tend gemacht werden. Da vorliegend sowohl der Grenzabstand gemäss KRG eingehalten ist und die Gebäudehöhe mit Rücksicht auf die umlie- genden Bauten und Zonenvorschriften (laut Zonenschema erlaubte Ge- bäudehöhen: Kernzone Y._____ 9.5 m; W2 7.5 m; W3 9.5 m; W4 12.5 m; W5 15.5 m; W6 18.0 m; profiliertes Kindergartengebäude auf Parzelle 196 in ZöBA – mittlere Gebäudehöhe [berg-/talseits] 12.63 m) korrekt bzw. sachlich vertretbar festgelegt wurde, kann es hier nicht um den Tatbe- stand der Verkürzung mittels Ausnahmebewilligung gehen, wie die Be- schwerdeführer – ohne Begründung – einfach geltend machen. Immerhin gilt es aufgrund der am gerichtlichen Augenschein gewonnenen Erkennt- nisse und Eindrücke aber nicht zu verkennen, dass die Aussicht auf das Bergpanorama gegen Westen durch die neuen Bauprojekte auf den Par- zellen 195 (Neubau/Erweiterung Primarschulhaus) und 196 (Neu- bau/Erweiterung Kindergarten) für die Beschwerdeführer tatsächlich er- schwert – wenn nicht sogar ganz verunmöglicht – werden dürfte, was aber an der Berechtigung der Bauherrschaft – im Rahmen der gesetzli- - 20 - chen Vorschriften ihre Baugrundstücke ebenfalls möglichst optimal nutzen bzw. bebauen zu dürfen – nichts ändert. d) Das Ausmass des Entzuges von Licht und Sonne wurde von der Ge- meinde umfassend und mit fachkundiger Unterstützung geprüft. Es sind dazu zwei Schattenwurfberechnungen bzw. Schattenwurfgutachten er- stellt worden (vgl. Beilagen 3 und 4 der Beschwerdegegnerin). Die Rechtmässigkeit der dort enthaltenen Messresultate wurde von keiner der Parteien in Frage gestellt. Die Beschwerdeführer behaupten aber, dass das EFH der Beschwerdeführer 1 (Parzelle 2026) von anfangs November bis rund Ende Januar beinahe gänzlich im Schatten liege und mit Aus- nahme weniger Sommermonate auch sonst mehr oder weniger vom Schattenwurf betroffen sei. Gleiches gelte für die Liegenschaft der Be- schwerdeführer 2 (Parzelle 1870). Nur gerade am 21. Mai bis 21. Juli wer- fe das geplante Kindergartengebäude keine Schatten auf das EFH der Beschwerdeführer 2. Nicht nur eine Vollverschattung, auch eine teilweise, länger andauernde Beschattung einzelner Wohnräume führe zu einer er- heblichen Einschränkung der Lebensqualität. Der Schattenwurf treffe auch die Photovoltaikanlage und fange Mitte November an und dauere bis Mitte Januar. In dieser Zeit gebe es keinen Ertrag. Tatsache ist gemäss Schattenwurfgutachten Folgendes: ➤Am 3. November liegt der unterste Teil der Südostfassade des Hauses der Beschwerdeführer 1 um 14.00 Uhr im Schatten. Die unteren Fens- ter liegen zu einem geringen Teil im Schatten. Um 14.30 Uhr wird un- gefähr die Hälfte der Südwestfassade verschattet. Um 15.00 Uhr wird etwa zwei Drittel der Fassade verschattet, um 15.30 Uhr wieder weni- ger als die Hälfte. Die Solaranlage ist bis 15.30 Uhr nicht betroffen. Um 15.45 Uhr geht die Sonne unter. ➤Das Haus der Beschwerdeführer 2 liegt am 3. November um 15:00 Uhr zu einem geringen Teil im Schatten. Die beiden westlichen Fens- - 21 - ter sind teilweise beschattet. Um 15:30 Uhr sind die beiden westlichen Fenster voll beschattet. Um 15.45 Uhr geht die Sonne unter. ➤Am 21. Dezember sind die beiden unteren westlichen Fenster des Hauses der Beschwerdeführer 1 um 13:00 Uhr ganz oder

teilweise verschattet. Um 13:30 Uhr sind auch die drei oberen Fenster teilweise verschattet. Um 14:00 Uhr ist die ganze Südostfassade verschattet, nicht aber die Solaranlage. Diese wird um 14:30 Uhr teilweise verschattet, um 15:00 Uhr ganz. Um 15:20 Uhr geht die Sonne unter. ➤Am 21. Dezember ist das Haus der Beschwerdeführer 2 bis 14:30 Uhr noch nicht vom Schattenwurf des Kindergartengebäudes betroffen. Um 15:00 Uhr sind die beiden westlichen Fenster der Südostfassade teilweise verschattet. Um 15:20 Uhr geht die Sonne unter. ➤Am 21. Januar liegen die unteren drei Fenster des Hauses der Beschwerdeführer 1 um 13:30 Uhr teilweise im Schatten. Um 14:30 Uhr wird praktisch die ganze Südostfassade verschattet, nicht aber die Solaranlage auf dem Dach. Um 15:30 Uhr wird auch die Hälfte der Solaranlage verschattet. Die Verschattung des westlichen oberen Fensters wird nicht durch den Kindergarten verursacht. Um 15:45 Uhr geht die Sonne unter. ➤Beim Haus der Beschwerdeführer 2 liegen am 21. Januar um 15:30 Uhr die beiden westlichen Fenster der Südostfassade voll im Schatten, während es um 14:30 Uhr vom Kindergartengebäude noch überhaupt nicht verschattet ist. Die Verschattung des unteren westlichen Fensters wird nicht durch den Kindergarten verursacht. Um 15:45 Uhr geht die Sonne unter. ➤Am 8. Februar liegt das Haus der Beschwerdeführer 1 um 14:00 Uhr mit seinem untersten Teil im Schatten. Um 14:30 Uhr sind die unteren Fenster verschattet. Um 15:00 Uhr liegt etwa die Hälfte der Fassade im Schatten, um 15:30 Uhr liegen die zwei östlichen Fenster voll im Schatten, während die anderen besonnt sind. Um 16:00 Uhr liegt lediglich der östliche Rand der Hauswand der Südostfassade noch im

- 22 - Schatten, die Fenster sind nur minimal betroffen. Um 16:15 Uhr geht die Sonne unter. ➤Das Haus der Beschwerdeführer 2 wird am 8. Februar um 15:00 Uhr auf der westlichen Seite der Südostfassade teilweise verschattet. Um 15:30 Uhr sind die beiden westlichen Fenster vollständig verschattet, um 16:00 Uhr praktisch die ganze Südostfassade. Um 16:15 Uhr geht die Sonne unter. ➤Am 21. März wird das Gebäude der Beschwerdeführer 1 vom Schattenwurf überhaupt nicht betroffen. ➤Am 21. März werden um 15:30 Uhr die beiden unteren Fenster des Gebäudes der Beschwerdeführer 2 ca. zur Hälfte verschattet. Um 16:00 Uhr werden beide unteren Fenster voll verschattet. Um 16:30 Uhr werden auch die beiden oberen Fenster teilweise verschattet. Um 17:00 Uhr liegt das Gebäude praktisch voll im Schatten. Die Sonne geht um 17:30 Uhr unter. Abgesehen davon werden die beiden Häuser der Beschwerdeführer vom Schattenwurf des geplanten Kindergartengebäudes von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang nicht betroffen. Gemäss Angaben im Gutachten wirft das projektierte Schulhaus auf das Haus der Beschwerdeführer 2 vom 21. Mai bis 21. Juli, auf das Haus der Beschwerdeführer 1 vom 21. März bis 21. September keinen Schatten. e) Für den vorliegenden Streitfall bedeuten diese Mess- und Erfahrungswerte was folgt: Das Haus der Beschwerdeführer 1 wird während sechs Monaten (März bis September) vom Schattenwurf des Kindergartengebäudes überhaupt nicht betroffen. Am 3. November wird es während rund 1 ¼ Stunden teilweise verschattet. Die Solaranlage ist während ca. einer Viertelstunde (15.30 Uhr bis 15.45 Uhr) betroffen. Am 21. Dezember wird es teilweise (13.00 Uhr bis 14.00 Uhr) und für ca. anderthalb Stunden (14.00 Uhr bis

- 23 - 15.20 Uhr) über die ganze Südostfassade verschattet. Die Solaranlage ist bis 14:00 Uhr nicht verschattet. Diese ist nur während etwa 1 ¼ Stunden betroffen (14.05 Uhr bis 15.20 Uhr). Am 21. Januar ist die Südostfassade während ca. 1 ¼ Stunden (14.30 Uhr bis 15.45 Uhr) praktisch ganz verschattet. Die Solaranlage ist ebenso höchstens 1 ¼ Stunden lang betroffen. Am 8. Februar liegt bloss eine teilweise Verschattung vor (14.00 Uhr bis 15.30 Uhr). Die Solaranlage ist nicht betroffen. Am 21. März ist das EFH überhaupt nicht

vom Schattenwurf betroffen. Das Haus der Beschwerdeführer 2 ist zwei Monate lang (Mai bis Juli) vom Schattenwurf des Kindergartengebäudes gar nicht betroffen. Am 3. November ist es nur während ca. einer Viertelstunde (15.15 Uhr bis 15.30 Uhr) teilweise massgeblich verschattet. Am 21. Dezember liegt nur eine teilweise Verschattung für ca. 1 Stunde (14:20 Uhr bis 15:20 Uhr) vor. Auch am 21. Januar wird das EFH nur während einer guten Stunde (14.30 Uhr bis 15.30 Uhr) teilweise verschattet. Am 8. Februar sind die beiden westlichen Fenster für ca. 1 ¼ Stunden (14.45 Uhr bis 16.00 Uhr) vollständig verschattet; für eine Viertelstunde (16.00 Uhr bis 16.15 Uhr) bis Sonnenuntergang praktisch die ganze Fassade. Für den 21. März beträgt die Vollbeschattungszeit eine gute Stunde (16.30 Uhr bis 17.30 Uhr). f) In Anbetracht dieser Erkenntnisse kann jedoch keine Rede davon sein, dass die beiden Häuser der Beschwerdeführer von anfangs November bis rund Ende Januar praktisch ganz im Schatten liegen. Auch kann nicht gesagt werden, die Beschattung einzelner Wohnräume dauere länger an. Die Photovoltaikanlage des Hauses der Beschwerdeführer 1 ist jeweils zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang nur für kurze Zeit am 3. November, am 21. Dezember und am 21. Januar betroffen. Die teilweise Verschattung setzt in der Regel ein bis zwei Stunden vor Sonnenuntergang ein, die beschriebene Vollverschattung ungefähr für eine gute Stunde. Solche Verschattungen sind für das EFH der Beschwerdeführer 1 für den 21. Dezember und 21. Januar sowie für das EFH der Beschwerde-

- 24 - führer 2 für den 21. März für einen Zeitraum von höchstens zwei Stunden pro Tag festzustellen. Durch die entstehenden, relativ kurzen Verschattungszeiten kann durch das geplante Kindergartengebäude für sich allein betrachtet noch keine ungerechtfertigte, die Eigentumsgarantie verletzende Immission entstehen, weil es die hier anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einhält. Das private Interesse der Beschwerdeführer, überhaupt keine negativen Immissionen durch das Kindergartengebäude in Kauf nehmen zu müssen, muss gegenüber dem öffentlichen Interesse der Beschwerdegegnerin an der Erstellung eines zweckmässigen Kindergartengebäudes zurückstehen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_364/2009 vom 13. April 2010 E.5 und 1C_648/2013 vom 4. Februar 2014 E.5.1). Kommt hinzu, dass eine Bauherrschaft in der Wahl des Standortes einer von ihr zu errichtenden Baute frei ist, wenn – wie hier – nicht gegen gesetzliche Abstands- und Höhenvorschriften verstossen wird und wenn weder übermässige negative Immissionen vorliegen noch durch die Standortwahl gegen gesetzliche Vorschriften verstossen wurde. Aus dem gleichen Grunde wären die Beschwerdeführer vorliegend auch mit ihrem Eventualantrag in der Einsprache auf Verschiebung des Kindergartens in südwestliche Richtung bzw. dessen erneuter Wiederholung anlässlich des gerichtlichen Augenscheins gescheitert, da keine Standortpflicht für das geplante Kindergartengebäude auf Parzelle 196 innerhalb der betreffenden ZöBA festgelegt wurde. g) Die Beschwerde ist somit unbegründet und daher abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin hat ihren grundsätzlich (weiten) Ermessensspielraum bei der Auslegungsfrage der Ortsbildgestaltung oder Bauästhetik weder missbraucht noch überschritten (vgl. statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.7a und R 13 192 vom 27. März 2014 E.3b). Die Beschwerdeführer vermochten mit ihren Argumenten bezüglich der Überprüfung der Einhaltung der

- 25 - Gestaltungs- und Raumvorschriften, der Vergleichbarkeit der gewählten Höhe des Kindergartengebäudes mit den umliegenden Bauten und der geltend gemachten Einschränkung der Panoramaaussicht gegen das geplante Bauvorhaben in der ZöBA nicht

durchzudringen. 3. 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 – unter solidarischer Haftung für das Ganze – den Beschwerdeführern 1 und 2 aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegte. Demnach erkennt das Gericht:

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