

GR_GERICHTE R 2015 25 vom 25. August 2015

GR Gerichte, 2015-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_25

FR: GR_GERICHTE R 2015 25 du 25 août 2015

IT: GR_GERICHTE R 2015 25 del 25 agosto 2015

Regeste

Baugesuch | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Auf Ersuchen der A._____ AG erliess der Stadtrat am 27. Januar 2015 eine anfechtbare Verfügung, mit welcher er das Baugesuch aufgrund der Überschreitung der zulässigen aGF abwies. Aufgrund der grossflächigen Fenster und Türen sowie der beabsichtigten Terrainanpassungen würden die fraglichen Räume optimal mit Tageslicht versorgt und wiesen einen direkten Zugang zum Garten auf, weshalb sie ohne weiteres zu Schlaf- und Wohnräumen umgenutzt werden könnten. Überdies legte der Stadtrat unter Verweis auf die QPV, das Gestaltungsschema V9 sowie eine im Jahre 2013 erfolgte Nutzungsübertragung dar, dass das Bauvorhaben die zulässige aGF um ca. 187 m² überschreite.

E. 6

März 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, die Verfügung vom 27. Januar 2015 sei aufzuheben und die Stadt X._____ anzuweisen, das Baugesuchverfahren fortzusetzen. Zwar treffe es zu, dass Parzelle 12129 aufgrund früherer Nutzungsübertragungen zum Zeitpunkt der Baugesucheingabe nicht über genügend aGF für die Realisierung des Bauvorhabens verfügt habe. Sie sei aber Eigentümerin mehrerer noch unüberbauter Parzellen im Quartierplangebiet B._____ und könne der fraglichen Bauparzelle mittels Nutzungsübertragung ohne weiteres genügend aGF zur Verfügung stellen.

- 4 - Für die Erstellung anderer Wohnhäuser im Quartierplangebiet B._____ seien bereits mehrere Nutzungstransporte durchgeführt und von der Stadt bewilligt worden. Beabsichtigt sei ein Nutzungstransfer von Parzelle 12117, was der Stadt aufgrund früherer Verfahren bekannt sein müssen. Dieser Nutzungstransfer hätte in Form einer Auflage geregelt werden können; eine Abweisung des Baugesuchs zufolge fehlender Ausnützung sei ungerechtfertigt und unverhältnismässig. In Bezug auf die Überschreitung der Geschossfläche führte die Beschwerdeführerin aus, dass, entsprechend der Praxis des Verwaltungsgerichts, die blosse Möglichkeit einer Umnutzung nicht ausreiche, um die im UG liegenden Fitnessräume – entgegen der expliziten Ausnahme von der Anrechenbarkeit in Art. 61 des kommunalen Baugesetzes – der Anrechnungspflicht zu unterstellen. Sofern die Fitnessräume bezeichnungskonform genutzt würden, seien gemäss Art. 61 lit. I des Baugesetzes sowohl diese als auch deren Erschliessungsflächen nicht der aGF anzurechnen. Vorliegend weisen denn auch nichts auf eine Umnutzung der betroffenen Räume hin. Die beiden Fitnessräume würden lediglich durch ein schmales Fenster auf Kopfhöhe sowie

durch eine Glastüre mit Tageslicht versorgt. Die kanalartige Erschliessung diene nicht dazu, die fraglichen Räume möglichst gut zu belichten. Die 3 m unterhalb des gestalteten Terrains gelegenen Räume würden lediglich spärlich mit Licht versorgt und seien deswegen zu Wohn- oder Arbeitszwecken völlig ungeeignet. Zudem führte sie unter Verweis auf ähnliche Räume bei anderen Wohnungen derselben Überbauung (insbesondere Haus O auf Parzelle 12124) aus, dass die Anrechnung der Räume der Praxis der Stadt X._____ zuwiderlaufe und dass die Voraussetzungen für eine Praxisänderung nicht vorlägen. Überdies könne die Überprüfung der Umnutzungsmöglichkeiten nicht im Rahmen einer Vorprüfung gemäss Art. 44 Abs. 2 KRVO vorgenommen werden; es sei zwingend ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

- 5 -

E. 7

In ihrer Vernehmlassung vom 31. März 2015 beantragte die Stadt X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Dabei vertiefte sie hinsichtlich der Berechnung der Ausnutzungsziffer ihre bisherigen Standpunkte, wonach die Ausnahmen von der Anrechenbarkeit restriktiv auszulegen seien und das Kriterium der möglichen Umnutzung eines Raumes zu beachten sei. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt diene, müsse aufgrund dessen objektiver Eignung und nicht aufgrund der von der Bauherrschaft angeblich beabsichtigten Nutzung entschieden werden. Die von der Beschwerdeführerin behauptete Praxisänderung habe nicht stattgefunden. Beim erwähnten Haus O auf Parzelle 12124 handle es sich um einen zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr eruierbaren Einzelfall zu Gunsten der Beschwerdeführerin, welcher mit Sicherheit keine gesetzeswidrige Praxis zu begründen vermöge. Überdies bestehe im Bau- und Planungsrecht bekanntlich kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Im Zusammenhang mit der Überbauung auf Parzelle 12123 sei zu Lasten von Parzelle 12129 unbestrittenermassen ein Nutzungstransport von 157 m² aGF erfolgt. Wenn für das geplante Projekt nun ca. 241 m² – gemäss ihrer Auffassung gar ca. 280 m² aGF – beansprucht werden sollen und davon unbestrittenermassen 157 m² fehlten, lasse sich dies nicht mehr als untergeordnete Regelwidrigkeit bezeichnen, welche mittels einer Auflage oder Bedingung in der Baubewilligung hätte gelöst werden können. Daran vermöge auch die pendente lite ins Recht gelegte Vereinbarung für eine Nutzungsübertragung von (nur) 149 m² nichts zu ändern, zumal diese zum Beurteilungszeitpunkt noch nicht vorgelegen habe und der offenbar standardmässig vorgenommenen Übertragung von fehlender AZ im Quartierplangebiet ohnehin etwas Willkürliches anhafte. Es bestehe nämlich das Risiko, dass für die letzte unbebaute Parzelle dazumal keine oder keine genügend grosse Ausnutzung mehr übrig bleibe.

- 6 -

E. 8

Am 23. April 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Dabei brachte sie unter Verweis auf weitere Fitnessräume in den Häusern D und L vor, dass es sich bei Haus O nicht um einen Einzelfall zu ihren Gunsten gehandelt habe und deshalb nun sehr wohl eine Praxisänderung vorliege. In Bezug auf den beabsichtigten Nutzungstransport resp. die Heilung der fehlenden aGF führte sie aus, dass gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG formale oder inhaltliche Mängel eines Bauvorhabens geheilt werden könnten, sofern

sich diese ohne Schwierigkeiten beheben liessen. Diese müssten entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin jedoch nicht von untergeordneter Bedeutung sein. Sie habe ursprünglich über 24 Bauparzellen im Quartierplangebiet verfügt, und für die Grosszahl der bereits erstellten Wohnbauten seien Nutzungs-transporte durchgeführt worden. Der Beschwerdegegnerin hätte somit bewusst sein müssen, dass sie tatsächlich und rechtlich in der Lage sei, die erforderliche aGF ohne Schwierigkeiten zu beschaffen und dabei nicht auf die Einräumung der erforderlichen Rechte von Dritten angewiesen sei. Überdies seien die Bedenken, wonach für die letzte unbebaute Parzelle keine genügend grosse Ausnützung mehr bestehen könnte, angesichts der erst zur Hälfte erfolgten Überbauung des Quartierplangebiets un- begründet.

E. 9

Mit ihrer Duplik vom 26. Mai 2015 hielt auch die Beschwerdegegnerin an ihren Anträgen fest. Angesichts der optimalen Versorgung mit Tageslicht sowie des direkten Zugangs zum Garten würden vorliegend offenkundige Anhaltspunkte für eine spätere Wohnnutzung bestehen, weshalb sie sich nicht mit einer wenig wirksamen Nebenbestimmung in der Baubewilligung und einer nachträglichen Durchsetzung im Rahmen eines allfälligen Wiederherstellungsverfahrens begnügen müsse. Die erwähnte Praxisänderung existiere nicht, zumal die erwähnten Beispiele nicht mit der vorliegenden Situation vergleichbar seien. In diesem Zusammenhang beantragte die Beschwerdegegnerin deshalb einen gerichtlichen Augenschein.

- 7 - Der Nachweis des beabsichtigten Nutzungstransports hätte in Form einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Baugesuch eingereicht werden müssen, was nicht geschehen sei. Zudem blieb die Beschwerdegegnerin dabei, dass Auflagen nur dann in Betracht fielen, wenn ein Projektmangel geringfügig sei.

E. 10

Mit Eingabe vom 5. Juni 2015 reichte die Beschwerdeführerin die Honorarnote ihres Rechtsvertreters ein und wies abermals darauf hin, dass Fitnessräume aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Grundlage unabhängig von der Möglichkeit einer Umnutzung von der AZ-Pflicht ausgenommen seien, weshalb die Umnutzbarkeit und damit auch die entsprechende Gefahr keine Rolle spielten. Zudem unterstütze sie den Antrag der Beschwerdegegnerin, bei den Vergleichsobjekten Haus D und L einen Augenschein durchzuführen.

E. 11

Am 19. August 2015 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein durch, an welchem seitens der Beschwerdeführerin die Herren D._____ (Geschäftsführer) und E._____ (Architekt/Projektmitarbeiter) sowie der Rechtsvertreter RA lic. iur. Hermann Just und seitens der Beschwerdegegnerin F._____ (Leiter des Bausekretariats) sowie der Rechtsvertreter RA lic. iur. Patrick Benz anwesend waren. Anlässlich einer Besichtigung der verschiedenen Vergleichsobjekte (Häuser D, L, und O) wurde den Anwesenden Gelegenheit geboten, sich an Ort und Stelle auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern. Seitens des Gerichts wurden aus verschiedenen Perspektiven Farbfotos erstellt und dem Augenscheinprotokoll angefügt, während die Beschwerdeführerin fünf Visualisierungen des geplanten Bauprojekts zu den Akten reichte. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften sowie das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 8 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 27. Januar 2015, mit welcher das Baugesuch der Beschwerdeführerin vom 3. Oktober resp. 21. November 2014 zufolge Überschreitung der zulässigen aGF abgelehnt worden ist. Streitig und zu prüfen ist, ob diese Ablehnung zu Recht erfolgt ist. Nicht einzugehen ist auf den Nichteintretensantrag der Beschwerdegegnerin, da dieser nicht näher begründet worden ist. 2. a) Umstritten ist in erster Linie die Anrechnungspflicht der beiden Fitnessräume S_05 und S1_05 sowie der entsprechenden Erschliessungsflächen. Diesbezüglich hat die Beschwerdegegnerin in der angefochtenen Verfügung ausgeführt, dass dabei die Möglichkeit der Umnutzung eines Raumes zu beachten sei und dass subjektive Gesichtspunkte wie die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen oder der Ausbaustandard ausser Betracht fielen. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt diene, müsse aufgrund dessen objektiver Eignung und nicht aufgrund der von der Bauherrschaft angeblich beabsichtigten Nutzung entschieden werden (vgl. angefochtene Verfügung S. 1 f. sowie Vernehmlassung vom 31. März 2015 S. 4 mit Verweis auf Urteile des Verwaltungsgerichts [VGU] R 10 41 E.3 sowie R 05 96 E.2c und R 09 2 E.1). Demgegenüber ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, Art. 61 des Baugesetzes der Stadt X. vom 15. September 2007 (nachfolgend BG) nehme unter anderem Fitnessräume auf jeden Fall von der Anrechenbarkeit an die Geschossfläche aus. Gemäss VGU R 07 92 sei für die Anrechnungspflicht massgebend, dass die Räume bezeichnungskonform genutzt würden und dass diese nach der Erteilung der Baubewilligung nicht als Wohnraum genutzt werden dürften. Wenn in jenem Fall – entgegen der baugesetzlichen Ausnahmebestimmung – die Beheizung nicht von Bedeutung gewesen sei, dann müsse dies für den vorliegenden Fall, wo lediglich die Mög-

- 9 - lichkeit einer Umnutzung der im UG liegenden Räume bestehe, erst recht gelten. Dies insbesondere dann, wenn das BG deren Anrechenbarkeit ausdrücklich ausnehme. Würden die fraglichen Fitnessräume demnach bezeichnungskonform genutzt, seien sie gemäss Art. 61 lit. 1 BG nicht an die Geschossfläche anzurechnen, woran selbst die Möglichkeit der Wohnnutzung nichts ändere. Demzufolge seien auch die zugehörigen Erschliessungsflächen gemäss lit. e dieser Bestimmung nicht anzurechnen. b) Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung ist Art. 60 BG, welcher als Grundsatz verlangt, dass die Summe aller Geschossflächen im Innern mass als anrechenbare Geschossfläche gilt. Daneben stipuliert Art. 61 BG gewisse Ausnahmen von der Anrechenbarkeit. So werden gemäss lit. 1 unter anderem private Hallenbäder, Saunen, Dampfbäder, Fitnessräume und Kegelbahnen sowie gemäss lit. e – sofern sie sich nicht innerhalb von einzelnen Nutzungseinheiten befinden – die entsprechenden Erschliessungsflächen von der Anrechenbarkeit ausgenommen. Auch wenn dies nicht explizit aus Art. 60 BG hervorgeht, ergibt sich aus dem dort statuierten allgemeinen Anrechnungsgrundsatz, dass zur Bestimmung der Anrechenbarkeit auch das Kriterium der möglichen Umnutzung eines Raumes zu beachten ist. Demzufolge ist ein Raum, der gemäss den Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dient, aber als solcher ausbaubar ist, zur Ausnützung hinzuzurechnen. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte. Auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen, sprich auf den blossen Parteiwillen, kann es nicht ankommen. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt dient beziehungsweise hierfür ausbaubar ist, muss aufgrund seiner objektiven Eignung und nicht aufgrund der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung entschieden werden. Ohne Belang ist sodann der Ausbaustandard (vgl. VGU 11 18 vom 15. November 2011 E.2a m.w.H. sowie dessen Bestätigung im Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C_130/2012 vom 9. August 2012 E.3.3 ff.). Zu erwähnen

bleibt, dass es sich dabei um eine Bestimmung des

- 10 - selbständigen Gemeinderechts handelt, bei deren Anwendung und Auslegung der Behörde ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht, in welchen das Verwaltungsgericht nur mit einer gewissen Zurückhaltung eingreift (vgl. hierzu VGU R 10 41 vom 7. Dezember 2010 E.2 sowie BGer 1C_130/2012 E.3.1 mit Verweis auf BGE 128 I 3 E.2b zum Autonomiebereich der Bündner Gemeinden im öffentlichen Bau-recht). c) Zur beschwerdeführerischen Argumentation ist zunächst festzuhalten, dass VGU R 07 92 hier nicht einschlägig ist. In jenem Fall war streitig, ob die Gemeinde eine Anordnung erlassen durfte, wonach in einer – nicht anrechenbaren – Waschküche eine Bodenheizung verlegt werden durfte oder nicht. Es ging aber nicht um die Frage, ob der entsprechende Raum aufgrund seiner Belichtung und der Zugangsmöglichkeit bewohnbar sei oder nicht, hatte doch die Gemeinde in jenem Fall gerade im Hinblick auf eine allfällige Umnutzung entsprechend grössere Fenster und Balkontüren bewilligt (vgl. VGU R 07 92 vom 15. Februar 2008 E.3b). d) Wie sich aus den Grundriss- und Ansichtsplänen (vgl. beschwerdegegnerische Beilage [Bg-act.] 2) sowie den von der Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins zu den Akten gereichten Visualisierungen ergibt, verfügen die fraglichen Fitnessräume auf der Westseite über grossflächige Fenster und Glastüren. Überdies soll das gewachsene Terrain vor diesen Eingängen abgegraben und eine Treppe erstellt werden, was den Fitnessräumen direkten Zugang zum Garten verschafft. Durch diese Terrainanpassung und die Ausrichtung gegen Westen werden diese Räume zudem grosszügig mit Tageslicht versorgt. Aufgrund der Lage und der Helligkeit der Fitnessräume erscheint eine spätere Umnutzung zu eigentlichen Wohnräumen als naheliegend, weshalb es vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen nicht zu beanstanden ist, dass die Beschwerdegegnerin diese für anrechnungspflichtig erklärt hat. Auch

- 11 - wenn Fitnessräume gemäss Art. 61 lit. 1 BG grundsätzlich nicht zur aGF zu zählen sind, lassen sich die Überlegungen der Beschwerdegegnerin durchaus mit dem Willen des kommunalen Gesetzgebers vereinbaren. Eine Privilegierung von Hallen- oder Dampfbädern, Sauna-Anlagen, Fitnessräumen oder Kegelbahnen ist nämlich nur gerechtfertigt, solange solche Räume von ihrer Funktion her bloss eingeschränkt nutzbar sind. Im vorliegenden Fall hängt es – im Gegensatz etwa zu einem Hallenbad oder einer Kegelbahn – mangels fixer baulicher Installationen indes gänzlich vom Willen der jeweiligen Bewohner ab, ihren "Fitnessraum" ohne weitere bauliche Massnahmen einer herkömmlichen Wohnnutzung zuzuführen (vgl. hierzu BGer 1C_130/2012 E.3.5). Mit anderen Worten könnte die befürchtete widerrechtliche Umnutzung zu Wohn- oder Arbeitsräumlichkeiten ohne bauliche Veränderung gegen aussen realisiert werden (vgl. hierzu VGU R 10 41 E.4c). Auch aufgrund ihrer Dimension erscheinen die Fitnessräume geradezu prädestiniert für eine Wohnnutzung – mit je 13.07 m² sind sie flächenmässig gar grösser als die eigentlichen Schlafzimmer im Obergeschoss. Überdies sind im Untergeschoss weitere Dispo- resp. Kellerräume geplant. Wie sich aus dem vorstehend Gesagten ergibt, spielt es demgegenüber keine Rolle, dass die fraglichen Räume S_05 und S1_05 in den Gesuchunterlagen als "Fitness" bezeichnet werden. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass anhand der eingereichten Baugesuchunterlagen keine Anzeichen erkennbar seien, die auf eine Umnutzung der besagten Räume schliessen liessen (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 8), kann ihr vor diesem Hintergrund nicht gefolgt werden. Entgegen der beschwerdeführerischen Darstellung bestehen bei den Fitnessräumen nebst den Glastüren nicht lediglich schmale Fenster auf Kopfhöhe, sondern

– gemäss den neuesten Ansichtsplänen vom 21. November 2014 (vgl. Bg-act. 2) und den Visualisierungen – verfügt der Raum "S1_05 Fitness" bei der Wohneinheit auf Parzelle S1 über eine

- 12 - raumhohe Glasfront. Überdies bewirken die Ausrichtung der Fitnessräume nach Westen sowie die Neugestaltung des Terrains wie soeben dargelegt, dass diese trotz der kanalartigen Bauweise des Zugangsbereiches grosszügig mit Sonnenlicht versorgt werden. Demnach erscheinen die fraglichen Räume keineswegs als "für Wohn- oder Arbeitszwecke völlig ungeeignet" (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 9). Nicht zu hören ist in diesem Zusammenhang indes das nicht auf die objektive Eignung der Räume abzielende Argument der Beschwerdegegnerin, wonach deshalb von einer Umnutzungsgefahr auszugehen sei, weil die Beschwerdeführerin als gewinnorientierte Immobilienhändlerin möglichst viel Bruttogeschossfläche verkaufen wolle (vgl. Duplik vom 26. Mai 2015 S. 2). e) Da die fraglichen Räume (zusätzlich zu den Treppen im Aussenbereich) auch über Treppen und Gänge im Inneren der Häuser – mithin innerhalb einer Nutzungseinheit – vom Erdgeschoss aus erschlossen werden, sind gemäss Art. 61 lit. e BG e contrario auch diese Erschliessungsflächen bei der anrechenbaren Geschossfläche zu berücksichtigen. Dabei ist indes zu beachten, dass lediglich die Treppen vom EG ins UG voll angerechnet werden müssen, während die Gänge im UG nur so weit anzurechnen sind, als sie auch tatsächlich vom EG aus für die Erschliessung der Fitnessräume benötigt werden. Die Aussentreppe in den Garten sowie die Zugangsbereiche "S_Zugang UG" sowie "S1_Zugang UG" sind gestützt auf Art. 61 lit. e BG selbstredend nicht ausnutzungspflichtig. 3. a) Wie soeben dargelegt, ist die Beschwerdegegnerin in ihrem Ermessen zu schützen, wenn sie in Anbetracht der vorliegenden Gegebenheiten dafür hält, dass die fraglichen Räume ohne weiteres zu Schlaf- oder Wohnräumen umgenutzt werden könnten und deshalb an die Geschossfläche anzurechnen seien. Im Folgenden bleibt indes zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin das Baugesuch der Beschwerdeführerin gestützt auf diese Einschätzung zu Recht abgewiesen hat.

- 13 - b) In verfahrensmässiger Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin, dass eine Überprüfung der Umnutzungsmöglichkeit eines Raumes nicht im Rahmen der Vorprüfung gemäss Art. 44 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) vorgenommen werden könne, zumal eine solche eingeschränkte Prüfung per se lediglich summarischer Natur sei. Vielmehr hätte zwingend ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden müssen (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 9). Es trifft zu, dass in dem von ihr zitierten VGU R 13 74 vom 2. Juli 2013 E.2 festgehalten wurde, dass eine derartige Vorprüfung, welche auf die Vollständigkeit von Gesuchen und offenkundige materielle Mängel beschränkt ist, per se nur summarisch sein könne und dass für eingehendere Überprüfungen wie insbesondere die Beurteilung von Ermessensfragen in aller Regel ein (ordentliches) Baubewilligungsverfahren einzuleiten sei. Soweit die Beschwerdeführerin mit ihrem Vorbringen hier einen Verfahrensmangel zu konstruieren versucht, ist ihr jedoch nicht zu folgen. Vorliegend ist nämlich nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführerin durch das Vorgehen der Beschwerdegegnerin ein Nachteil erwachsen sein soll. Im Rahmen der materiellen Vorprüfung des überarbeiteten Baugesuchs vom 21. November 2014 wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, die Gesuchunterlagen um eine detaillierte Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche zu ergänzen. Nach Eingang der geforderten Unterlagen am 1. Dezember 2014 und einer nochmaligen Prüfung wurde das Baugesuch mit Schreiben vom 3. Dezember 2014 resp.

schliesslich mit der anfechtbaren Verfügung vom 27. Januar 2015 aufgrund der Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche abgelehnt. c) Dabei ist zunächst zu erwähnen, dass das Institut der vorläufigen Prüfung nach Art. 44 KRVO der Beschleunigung und Verbilligung der Verfahren dient (vgl. Arbeitshilfe zum KRG des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom 6. Dezember 2004 [Stand 1. Dezember

- 14 - 2010], S. 95). In diesem Sinne liegt es gar im Interesse der Beschwerdeführerin, dass die umstrittene Frage der Anrechnungspflicht bereits in diesem frühen Verfahrensstadium aufgegriffen worden ist. Sodann hat sich die Beschwerdegegnerin vertieft mit dieser Frage auseinandergesetzt und ihre Verfügung ausreichend begründet – von einer bloss summarischen Prüfung kann demnach keine Rede sein. Auch wenn sich – Art. 5 Abs. 1 BG sowie Art. 6 der Ausführungsverordnung zum BG vom 1. Oktober 2007 (AV zum BG) entsprechend – zunächst das Bauamt mit der Vorprüfung resp. mit der Frage der Ausnutzungsziffer befasst hat, so stammt die angefochtene Verfügung aus der Feder des Stadtrates und damit derjenigen Behörde, welche auch für die Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zuständig wäre (Art. 2 und Art. 10 BG). Da die Beschwerdegegnerin die umstrittene Frage der Anrechnungspflicht mit der nötigen Tiefe behandelt hat und im Übrigen auch die Kognition des Verwaltungsgerichts nicht davon abhängt, ob die angefochtene Verfügung im Rahmen einer Vorprüfung oder eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens ergangen ist, sind der Beschwerdeführerin aus dem Vorgehen der Beschwerdegegnerin keinerlei Nachteile entstanden. Damit erweist sich diese formelle Rüge der Beschwerdeführerin als unbegründet. 4. a) In Bezug auf die umstrittene Höhe der durch das geplante Doppel Einfamilienhaus konsumierten Geschossfläche ist festzuhalten, dass die fragliche Parzelle 12129 eine Grösse von 705 m² aufweist und sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone W1 mit einer zulässigen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.3 befindet (Art. 59 Abs. 2 i.V.m. Art. 57 BG). Daraus resultiert gestützt auf Art. 59 Abs. 1 BG eine aGF von 211.5 m² (vgl. auch Bg-act. 4 und 5). Im Rahmen der Quartierplanvorschriften – namentlich Art. 22 Abs. 2 QPV in Verbindung mit dem Gestaltungsschema V9 (vgl. Bg-act. 3 und 4) – wurde Parzelle 12129 indes eine aGF von 250 m² zugewiesen. Davon wurden im Jahre 2014 157 m² aGF auf die (ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende) Parzelle 12123 übertragen, weshalb

- 15 - Parzelle 12129 zum Zeitpunkt der Beurteilung durch die Beschwerdegegnerin eine aGF von lediglich noch 93 m² aufwies (vgl. Bg-act. 4 und 5 sowie beschwerdeführerische Beilage [Bf-act.] 9 mit Markierungen). Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend festgestellt hat, ist dies für das geplante Bauprojekt, welches ca. 280 m² (resp. ohne Anrechnung der geplanten Fitnessräume und deren Erschliessung ca. 241 m²) aGF konsumiert, bei weitem nicht ausreichend. b) In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Beschwerdegegnerin angesichts der nicht ausreichend vorhandenen aGF gehalten gewesen wäre, von der Beschwerdeführerin den Nachweis des zur Realisierung des Bauprojekts notwendigen Nutzungstransportes – sei dies im Umfang von 187 m² oder lediglich im Umfang von 148 m² – einzufordern. Dies hätte etwa über eine Fristansetzung zur Nachreichung gestützt auf Art. 44 Abs. 2 KRVO – wie dies offenbar im Bewilligungsverfahren für Haus D/D1 der Beschwerdeführerin im Quartierplangebiet der Fall gewesen war (vgl. das entsprechende Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 10. Mai 2011 in Bf-act. 22) oder mittels einer bedingten Bewilligungserteilung im Sinne von

Art. 90 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100] geschehen können. Im streitgegenständlichen Verfahren geht es jedoch nicht lediglich um den Nachweis einer Nutzungsübertragung, sondern in erster Linie um die Richtigkeit der von der Beschwerdeführerin am 1. Dezember 2014 nachgereichten AZ-Berechnung (vgl. Bg-act. 2) resp. konkret um die Frage der Anrechenbarkeit der Fitnessräume zur aGF. In Anbetracht der Tragweite dieser zentralen Frage durfte die Beschwerdegegnerin davon ausgehen, dass sich die Beschwerdeführerin nach ihrer abschlägigen Verfügung ohnehin zu weiteren Dispositionen gezwungen sehen und bauliche Umgestaltungen vornehmen oder weitere Nutzungstransporte veranlassen würde. Die Beschwerdeführerin macht denn auch nicht etwa geltend, dass sie trotz einer Klärung dieser Frage zu ihren Ungunsten bereit wäre, das Bauprojekt

- 16 - in dieser Form weiterzuverfolgen und mittels weiterer Nutzungstransporte aGF im Umfang von 180 m² zu beschaffen. Vielmehr bringt sie auf S. 11 ihrer Beschwerdeschrift vom 6. März 2015 selber zum Ausdruck, dass die Frage der Anrechenbarkeit in einem weiteren Verfahren (betreffend eines hinsichtlich des Nutzungstransports gegebenenfalls bereinigten Bausuchs) ohnehin zu klären gewesen wäre. Unter diesem Blickwinkel liegt es gar im Interesse der Beschwerdeführerin, dass über die zentrale Frage der Anrechenbarkeit der Fitnessräume bereits in einem derart frühen Verfahrensstadium entschieden werden kann. Aus prozessökonomischen Gründen ist es deshalb nicht zu beanstanden, dass sich die Beschwerdegegnerin in der angefochtenen Verfügung auf diese zentrale Frage beschränkt und das Bausuch nach deren Klärung abgelehnt hat. c) Demzufolge braucht an dieser Stelle nicht geklärt zu werden, ob es sich bei einer fehlenden aGF im Umfang von 157 m² um einen geringfügigen, untergeordneten oder "ohne Schwierigkeiten zu behebbenden" Projektmangel handelt resp. ob Art. 90 Abs. 1 KRG einen solchen voraussetzt (vgl. Vernehmlassung vom 31. März 2015 S. 5 sowie Stellungnahme vom 23. April 2015 S. 5 f.). Ebenfalls braucht in diesem Kontext auch nicht auf die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführerin eingegangen zu werden, wonach Nutzungsübertragungen auch in zahlreichen anderen Überbauungen im Quartierplangebiet stattgefunden hätten und die Beschwerdegegnerin demzufolge hätte wissen müssen, dass die Beschwerdeführerin jederzeit in der Lage gewesen wäre, der fraglichen Parzelle 12129 mittels Nutzungstransport ohne weiteres ausreichend aGF zur Verfügung zu stellen (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 10 f. sowie Stellungnahme vom 23. April 2015 S. 5 ff.). Zudem kann offenbleiben, wie die seitens der Beschwerdeführerin pendente lite ins Recht gelegte Vereinbarung betreffend eine Nutzungsübertragung vom 4. März 2015 zu Gunsten von Parzelle 12129 zu qualifizieren ist (vgl. Bf-act. 10). Da die fraglichen Fitnessräume der Anrechnung an die Geschossfläche unterliegen (vgl. vorste-

- 17 - hend Erwägung 2d), wäre dieser Nutzungstransport zu Gunsten von Parzelle 12129 im Umfang von 149 m² ohnehin nicht ausreichend gewesen, da damit lediglich 241 m² statt der nötigen 280 m² zur Verfügung gestanden hätten. d) Nicht näher einzugehen ist überdies auch auf das Vorbringen der Beschwerdegegnerin, wonach der offenbar standardmässig vorgenommene Übertragung von fehlender AZ im Quartierplangebiet etwas Willkürliches anhafte und dass das Risiko bestehe, dass für die letzte unbebaute Parzelle dannzumal keine ausreichend grosse Ausnützung mehr übrig bleibe. Mit diesen generellen Bedenken betreffend Nutzungstransporte im Quartierplangebiet kommt sie nämlich reichlich spät und verhält sich überdies widersprüchlich, zumal sie die Quartierplanvorschriften (und damit den diesbezüglich eindeutigen Art. 22 Abs. 3 QPV) am

4. Mai 2011 vorbehaltlos genehmigt und in der Zwischenzeit bereits diversen Nutzungstransfers ihre Zustimmung erteilt hat (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 6 sowie Bf-act. 9 und 15-21). Ausserdem war das Quartierplan- gebiet zum Zeitpunkt der Baugesucheingabe erst knapp bis zur Hälfte überbaut (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 23. April 2015 S. 6 sowie Bf-act. 14). Vor dem Hintergrund der beschwerdegegnerischen Ausführungen drängen sich an dieser Stelle im Hinblick auf das weitere Verfahren zudem klärende Bemerkungen zu Art. 22 Abs. 3 QPV auf. Diese Bestimmung, welche sich mit der Zulässigkeit von Nutzungsübertra- gungen zwischen den einzelnen Baufeldern befasst, beschränkt solche aGF-Transporte auf die maximal zulässige Bruttogeschossfläche im ge- samten Quartierplangebiet von 5'750 m², und nicht auf die den einzelnen Parzellen des Quartierplangebiets im Gestaltungsschema zugewiesenen anrechenbaren Geschossflächen, wie dies die Parteien offenbar anzu- nehmen scheinen (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 8 sowie Ver- nehmlassung vom 31. März 2015 S. 4). Mit anderen Worten stünde es den geltenden Quartierplanvorschriften nicht entgegen, wenn das fragli-

- 18 - che Bauprojekt mit einer aGF von 280 m² bewilligt würde – vorausgesetzt, der fraglichen Parzelle 12129, welcher im Gestaltungsschema V9 ur- sprünglich lediglich 250 m² zugeteilt wurden (vgl. Bf-act. 4), stünde dann- zumal genügend aGF zur Verfügung. 5. a) Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, die Qualifizierung der fraglichen Räume im Untergeschoss widerspreche der von der Be- schwerdegegnerin gehandhabten Bewilligungspraxis im Quartierplange- biet. So seien bei anderen Wohnungen derselben Überbauung Fitness- räume als nicht anrechnungspflichtig qualifiziert worden, obwohl sie von ihrer Bauweise her mit den vorliegend betroffenen Räumen ohne weiteres vergleichbar seien. Diese sachlich nicht gerechtfertigte Abweichung von der bisherigen Praxis spreche gegen die Anrechnung der vorliegend zu beurteilenden Fitnessräume zur Geschossfläche (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 9 f.). b) Zu diesem Vorbringen ist zunächst festzuhalten, dass die "Ausbaubarkeit zu Wohn- und Arbeitszwecken" für jeden infrage kommenden Raum ein- zeln zu beurteilen ist, weshalb die Vergleichbarkeit eines Bauvorhabens mit anderen Baugesuchen ohnehin nur in engen Grenzen möglich ist (vgl. VGU R 11 18 E.2b). Zudem liegen kaum je zwei gleiche Objekte vor, wel- che hinsichtlich ihrer Bewilligungsfähigkeit verglichen werden können. Dies ist auch bei den seitens der Beschwerdeführerin ins Feld geführten und anlässlich des Augenscheins besichtigten Räumen anderer Über- bauungen nicht der Fall. So ist etwa der Fitnessraum "N2" bei der Woh- nung O1 im Doppelfamilienhaus O auf Parzelle 12124 – wenn auch von aussen über eine Treppe und einen vertieften Gartenraum direkt zugäng- lich – nach Osten und nicht nach Westen ausgerichtet, was hinsichtlich der Besonnung und folglich hinsichtlich der Gefahr einer Umnutzung von erheblicher Bedeutung ist (vgl. Beschwerde vom 6. März 2015 S. 9 f., Bf- act. 6 sowie Augenscheinprotokoll vom 19. August 2015 S. 4 f.). Beim

- 19 - Haus L ist der Fitnessraum "N0 Fitness" zwar ebenfalls gegen Westen ausgerichtet und verfügt über eine raumhohe Glasfront, doch ist der klei- ne Aussenbereich entgegen der beschwerdeführerischen Darstellung vollständig eingewandert und lediglich durch zwei längliche Einschnitte in den Einwandungen sowie von oben durch eine Luke einsehbar resp. be- leuchtet (vgl. Stellungnahme vom 23. April 2015 S. 4, Bf-act. 13 sowie Augenscheinprotokoll vom 19. August 2015 S. 2 f.). Der hintere Fitness- raum "N1 Fitness" des Hauses L ist gegen Norden ausgerichtet, wird nur durch eine Luke von oben beleuchtet und besitzt ebenfalls keinen Gar- tenzugang (vgl. Bf-act. 13 sowie Augenscheinprotokoll

vom 19. August 2015 S. 3 f.). Damit lassen sich auch diese beiden Fitnessräume hinsichtlich deren Umnutzungsmöglichkeit zu Wohnzwecken nicht mit der vorliegenden beurteilenden Situation vergleichen. Am ehesten wäre die vorliegende Konstellation mit dem Fitnessraum "N1 Fitness" im Haus D zu vergleichen, welcher ebenfalls gegen Westen ausgerichtet ist, über eine raumhohe Glasfront verfügt sowie über eine Schiebetüre mit einem gedeckten, halboffenen Hauszugang verbunden ist (vgl. Stellungnahme vom 23. April 2015 S. 4, Bf-act. 12 sowie Augenscheinprotokoll vom 19. August 2015 S. 4). Angesichts der schmalen horizontalen Ausparung in der Abgrenzung zur Quartierstrasse ist die Belichtung indes nicht sehr grosszügig, und der Ausgang des Fitnessraumes führt nicht direkt in einen Garten, sondern in einen vollständig überdeckten Eingangsbereich. Folglich liegt auch hier keine direkt mit dem zu beurteilenden Bauprojekt vergleichbare Situation vor. Mit anderen Worten kann in Bezug auf die Bewilligungstätigkeit der Beschwerdegegnerin schon deshalb nicht von einer Praxis im Rechtssinne gesprochen werden, weil die untersuchten tatsächlichen Situationen entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht "ohne weiteres miteinander vergleichbar" sind und solche Beurteilungen überdies stark einzelfallbezogen sind. Damit braucht gar nicht darauf eingegangen zu wer-

- 20 - den, ob an der angeblich bisherigen Praxis festzuhalten ist oder ob die Voraussetzungen für eine Praxisänderung gegeben wären. c) Es ist zwar nicht von der Hand zu weisen, dass die Beschwerdegegnerin ähnliche Räume im Quartierplangebiet uneinheitlich und – wie sie anlässlich des Augenscheins selbst eingeräumt hat – bisweilen zu grosszügig als Fitnessräume von der Anrechnungspflicht ausgenommen hat. Selbst wenn aber die Beschwerdegegnerin ihren Ermessensspielraum in einzelnen Fällen überschritten und eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hätte, könnte die Beschwerdeführerin daraus keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ableiten. Hierzu müsste eine eigentliche gesetzeswidrige Praxis bestehen, an welcher die Behörde auch in Zukunft festzuhalten gedenkt, und es dürften keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (vgl. dazu HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 518 ff.). Abschliessend ist demnach festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin aus den umliegenden Überbauungen im Quartierplangebiet nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermag. 6. a) Abschliessend bleibt zu prüfen, ob die streitgegenständliche Abweisung des Baugesuchs verhältnismässig war. So moniert die Beschwerdeführerin unter Verweis auf VGU 10 41 E.4a, dass im Lichte des Verhältnismässigkeitsprinzips auf eine Anrechnung zur Geschossfläche zu Gunsten einer mildereren Massnahme zu verzichten sei, wenn ein widerrechtlicher Ausbau auch mit weniger eingreifenden Mitteln verhindert werden könne. Demzufolge hätte die Beschwerdegegnerin die Fitnessräume nicht der AZ zurechnen dürfen, sondern die Baubewilligung mit geeigneten Nebenbestimmungen verknüpfen und erteilen müssen (vgl. Stellungnahme vom 23. April 2015 S. 4).

- 21 - b) Diesen Ausführungen der Beschwerdeführerin ist im Grundsatz zuzustimmen: Zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands können mit der Baubewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen wie Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, sofern diese mit der Bewilligung in einem sachlichen Zusammenhang stehen und dem Verhältnismässigkeitsprinzip genügen (Art. 90 Abs. 1 KRG; vgl. VGU R 9 15 vom

Oktober 2009 E.3c). Eine mildere Massnahme in diesem Sinne hätte im vorliegenden Fall etwa darin bestehen können, dass – unter Vorbehalt der Beschaffung der nötigen aGF – ein Nutzungs- resp. Zweckänderungsverbot ins Grundbuch eingetragen wird oder dass regelmässige baupolizeiliche Kontrollen angeordnet werden. Allerdings ist auch hier zu beachten, dass der zuständigen Behörde im Rahmen dieser Vorgaben ein gewisser Ermessensspielraum zukommt, mit welchen Massnahmen einer zu befürchtenden missbräuchlichen Nutzung wirkungsvoll entgegengetreten werden soll (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich VB.2008.00445 vom 5. Februar 2009 E.4.2. ff. sowie auch R 10 41 E.2). c) In ihrer Vernehmlassung vom 26. Mai 2015 hat sich die Beschwerdeführerin diesbezüglich auf den Standpunkt gestellt, dass die fraglichen Räume aufgrund ihrer Lage und ihrer Belichtung leicht und ohne realistische Kontrollmöglichkeit zu Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräumen umgenutzt werden könnten und dass es bei derart krassen Fällen nicht angehen könne, dass sich die Baubehörde mit weniger wirksamen Nebenbestimmungen in der Baubewilligung begnügen müsse, um diese allenfalls später im Rahmen eines Wiederherstellungsverfahrens durchzusetzen (vgl. Duplik vom 26. Mai 2015 S. 2). Soweit die Beschwerdeführerin eine Umnutzungsgefahr bei späteren Eigentümern ortet, die von der im Plan vorgesehenen Nutzung nichts wissen oder nichts wissen wollen, scheint sie zwar die Möglichkeit ausser Acht zu lassen, die Nutzungsbeschränkung auch im Grundbuch anmerken zu lassen und ihr dadurch Publi-

- 22 - zitätswirkung jedem späteren Eigentümer gegenüber zu verleihen. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass die verpönte Wohnnutzung auch durch Dritte wie Mieter herbeigeführt werden könnte. Nicht zu folgen ist sodann ihrem Argument, wonach die Beschwerdeführerin als gewinnorientiertes Architektur- und Totalunternehmerbüro ohnehin in erster Linie darauf bedacht sei, möglichst viel BGF zu verkaufen. Das Verhältnismässigkeitsprinzip und der Grundsatz von Treu und Glauben gebieten es nämlich, dass die Verwaltung dem Bürger nicht von vornherein misstrauisch gegenübertritt und in ihm einen potentiellen Rechtsbrecher sieht (vgl. VGU R 7 93 vom 13. Juni 2008 E.2e sowie vorstehend Erwägung 2d). d) In Anbetracht der konkreten Umstände (vgl. vorstehend Erwägung 2d) überschreitet die Beschwerdeführerin den ihr zustehenden Ermessensspielraum jedoch nicht, wenn sie eine künftige Rechtsverletzung in Form einer widerrechtlichen Umnutzung der Fitnessräume als "sehr wahrscheinlich" betrachtet und die Fitnessräume gestützt auf ihre bisherigen Erfahrungen deshalb von Beginn weg für ausnutzungspflichtig erklärt (vgl. Duplik vom 26. Mai 2015 S. 2 f., MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Diss., Zürich 1991, S. 244 sowie VB.2008.00445 E.4.2. f. sowie 5.4). Die Aussage der Beschwerdeführerin, wonach keine realistische Kontrollmöglichkeiten bestünden, vermag im ersten Moment und mit Blick auf den konkreten Fall vielleicht erstaunen, ist in Anbetracht des Aufwands bei einer Vielzahl von ähnlich gelagerten Fällen sowie der hohen Wahrscheinlichkeit einer Umnutzung der streitgegenständlichen Räume im vorliegenden Fall jedoch durchaus nachvollziehbar. e) Die Beschwerdeführerin verweist zwar zu Recht auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, wonach sich Auflagen im Baubewilligungsverfahren nur rechtfertigen, wenn nach den Umständen eine künftige Rechtsverletzung wahrscheinlich sei und sich eine Auflage zur Erhaltung des rechtmässigen Zustandes aufdränge. Die blosser Möglichkeit von Ge-

- 23 - setzesbrüchen bestehe natürlich immer, könne aber für sich allein kein Grund für den Erlass von Auflagen bilden. Aus der gebotenen Zurückhaltung beim Erlass von Auflagen

leitet die Beschwerdeführerin sodann ab, dass die Zurückhaltung noch grösser sein solle, wenn es gar um die Verweigerung einer Bewilligung, mithin um eine einschneidendere Massnahme geht (vgl. Stellungnahmen vom 23. April 2015 S. 3 und vom 5. Juni 2015 S. 1 f. mit Verweis auf VGU R 07 93). Auch wenn diese Ausführungen grundsätzlich zutreffend sind und dieser Schluss folgerichtig ist, vermag die Beschwerdeführerin daraus jedoch nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, zumal stets der Einzelfall zu betrachten ist und der Behörde bei der Frage, mit welchen Massnahmen einer befürchteten missbräuchlichen Nutzung wirkungsvoll entgegengetreten soll, ein Ermessensspielraum zusteht. So besteht im vorliegenden Fall nicht die blosse Möglichkeit einer Umnutzung, sondern wird eine widerrechtliche Umnutzung zu Wohnzwecken von der Beschwerdegegnerin – wie vorstehend in Erwägung 2d dargelegt – zu Recht für sehr wahrscheinlich gehalten. Demgegenüber bestanden im zitierten VGU R 07 93 gemäss den Feststellungen des Verwaltungsgerichts "nicht die geringsten Anhaltspunkte" für eine rechtswidrige Nutzung der dort umstrittenen Garage. 7. a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin in ihrem Ermessen zu schützen ist, wenn sie in Anbetracht der konkreten Gegebenheiten (insbesondere der idealen Besonnung und des direkten Zugangs zum Garten) dafürhält, dass die fraglichen Fitnessräume ohne weiteres zu Schlaf- oder Wohnräumen umgenutzt werden könnten und deshalb an die Geschossfläche anzurechnen seien. Überdies ist es nicht unverhältnismässig und stellt es auch keine unzulässige Praxisänderung dar, dass die Beschwerdegegnerin das streitgegenständliche Baugesuch aus diesem Grund zurückgewiesen hat. Demzufolge ist die angefochtene Verfügung nicht zu beanstanden und die vorliegende Beschwerde abzuweisen.

- 24 - b) Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) zulasten der Beschwerdeführerin. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die im Rechtsmittelverfahren unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. In Bezug auf die obsiegende Beschwerdegegnerin ist jedoch festzuhalten, dass diese lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat und ihr gestützt auf Art. 78 Abs. 2 VRG deshalb kein Anspruch auf eine Parteientschädigung zusteht. Demnach erkennt das Gericht:

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