

GR_GERICHTE R 2016 54 vom 14. Februar 2017

GR Gerichte, 2017-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_54

FR: GR_GERICHTE R 2016 54 du 14 février 2017

IT: GR_GERICHTE R 2016 54 del 14 febbraio 2017

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 6. Oktober 2016 beantragte die B._____ GmbH (nachfolgend: Be- schwerdegegnerin 2), die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf ein- zutreten sei. Die Bauherrschaft B._____ GmbH sei Beschwerdegegnerin. Das Bau- grundstück gehöre zur Zeit noch E._____, welcher das Baugesuch und die Vollmacht mitunterzeichnet habe. Die Bauprofile würden bis zur Erledigung des Streitfalles stehen gelassen. In der Kernzone C gelte gemäss Art. 24 BG in der Regel die offene Bau- weise. Die geschlossene Bauweise könne im Rahmen einer Quartierge- staltungsplanung oder entlang bestehender Strassenzüge bewilligt wer- den. Entgegen der irrtümlicherweise von der Vorinstanz angenommenen, geschlossenen Bauweise werde hier in offener Bauweise gebaut. Der Grenzabstand betrage 2.5 m (Art. 9 BG, Zonenschema). Gegenüber Par- zelle 578 sei entlang der gesamten gemeinsamen Grenze ein gegenseiti- ges Grenzbaurecht errichtet und eingetragen worden. Das Projekt unterschreite den Grenzabstand von 2.5 m nur im Norden von Parzelle 577 gegenüber Parzelle 574 des Beschwerdeführers, bei Kreismessung um den Grenzpunkt, geringfügig durch einen Treppenlauf samt Hinterbau, was gemäss Art. 20 BG (Hofstattrecht) möglich sei. Der Treppenaufgang zur Dachterrasse im 1. OG beanspruche das Hofstatt- recht, wobei zu Gunsten des beschwerdeführenden Nachbars festzustel- len sei, dass der Neubau gegenüber dem Altbau von Parzellen 575 im hintersten Bereich und 574 an der Südgrenze als bisheriger Grenzbau um 2.61 von Parzelle 575 und auf einer Teillänge von Parzelle 574 zurückge- nommen werde, so dass der ordentliche Grenzabstand eingehalten sei.

- 8 - Gegen Norden respektive gegenüber einer Teilfläche von Parzelle 574 sei der Hauptbau ebenfalls 2.5 m von der Grenze weggerückt. Nur der zwi- schen der Treppe und dem Hauptbau geplante und durch das Hofstatt- recht garantierte Bauteil krage seiner geringen Überhöhe wegen in einem kleinen Bereich in den Grenzabstand ein. Mit dem Abrücken von der Grenze und dem Wegfallen eines grossen Teils des aus Besitzstand im Hofstattrecht realisierbaren Bauvolumens werde der bisherige Zustand für den Beschwerdeführer stark verbessert, weswegen gestützt auf Art. 20 Abs. 2 BG die geringfügige Abweichung bezüglich Höhe des Volumens zu Recht bewilligt worden sei. Das Bauvorhaben sei von Anbeginn von der Baukommission mit exter- nem Gestaltungsberater geprüft und beurteilt worden (Art. 21 Abs. 3 BG). Der geplante Bau grenze an eine Strasse mit erhöhten Gestaltungsanfor- derungen. Im hier zur Diskussion stehenden Strassenabschnitt sei die Hauptstrasse zur Hauptsache von längeren Gebäudefluchten gesäumt und die Fassaden würden durch Vor- respektive Rücksprünge

gegliedert, was das Bauprojekt berücksichtige. Die der Strasse zugekehrte Fassade sei projektbezogen mit Baukommission und Bauberater besprochen, mehrmals umgestaltet und modifiziert worden. Jetzt sei sie gesetzestkonform. Die vom Grundstück des Beschwerdeführers abgekehrte Fassade wirke sich auf sein Eigentum nicht aus. Die Gestaltung und Gliederung liege einzig im öffentlichen Interesse. Die Beschwerde sei in diesem Punkt abzuweisen, sofern darauf eingetreten werde. Die Höhen in der Kernzone C von 14 m (Gesamthöhe) und 10.5 m (traufseitige Fassadenhöhe) gemäss Art. 9 BG seien eingehalten. Die Gesamthöhe werde nach den IVHB-Skizzen samt Erläuterungen ermittelt.

E. 6

Am 7. Oktober 2016 wurde das Verfahren vom Instruktionsrichter zwecks Findung einer vergleichweisen Lösung bis 31 Oktober 2016 sistiert. Am 31. Oktober 2016 ersuchte die Beschwerdegegnerin 1 um Fortführung des Verfahrens, da keine solche Lösung gefunden worden sei.

- 9 -

E. 7

Am 23. November 2016 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen fest. Zudem sei die Beschwerdegegnerin 2 aufzufordern, dem Gericht sämtliche Baubewilligungsakten einzureichen. Es sei offenzulegen, wer der Gestaltungsberater sei und die Korrespondenz mit diesem sei ebenfalls zu edieren. Der Dienstbarkeitsvertrag betreffend Parzelle 578 tue hier nichts zur Sache. Der Beschwerdeführer sei nicht Eigentümer von Parzelle 578, sondern von Parzellen 574, 575 und 576. Bisher hätten die Beschwerdegegner immer von einer geschlossenen Bauweise gesprochen. Im Einspracheentscheid sei festgehalten worden, dass eine geschlossene Bauweise nach Art. 17 BG vorliege. Somit müsste ein rückwärtiger Grenzabstand von 4 m eingehalten werden und gegenüber Strassenparzellen müsse kein Grenzabstand beachtet werden. Im Dispositiv des Einspracheentscheides sei bestätigt worden, dass die geschlossene Bauweise zum Tragen komme. Auch das Tiefbauamt sei von einer geschlossenen Bauweise ausgegangen. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Strassenabstandsvorschriften sei vor dem Hintergrund der geschlossenen Bauweise erteilt worden. Heute behaupte die Beschwerdegegnerin 1, der Begriff "geschlossene Bauweise" sei irreführend. Würde von einer offenen Bauweise ausgegangen, kämen die Grenzabstandsvorschriften gemäss Art. 9 BG für die Kernzone C zum Tragen. Überall wäre ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, auch gegenüber der Strassenparzelle 584. Mit der neu geplanten Baute werde dieser Abstand unterschritten. Somit würden die Grenzabstandsvorschriften so oder so verletzt. Auf das Hofstattrecht könne sich die Beschwerdegegnerin 2 nicht berufen, weil die Situation für den Beschwerdeführer massgeblich verschlechtert werde und der Treppenaufgang mit Zwischenbau ausserhalb des Volumens liege. Zwischenbau und Treppenaufgang seien wesentlich höher als die bestehenden Garagen.

- 10 - Die Begrenzung der Gebäudelänge diene einerseits dem Schutz der Nachbarn vor überdimensionierten Baukörpern und andererseits dem positiven Erscheinungsbild. Maximale Gebäudelängen verhinderten die vollständige Verdichtung von Grundstücken. Ausnahmen von Vorschriften über die Gebäudelänge seien gemäss Art. 82 KRG restriktiv zu bewilligen. Durch Ausnahmegewilligungen, die auch ihn schützten, dürfe ein Nachbar

nicht unzumutbar benachteiligt werden. Die Gewichtung der Interessen habe willkürfrei zu erfolgen. Die Gebäudelänge direkt angrenzend an die Grundstücke des Beschwerdeführers werde mit 21.9 m um knapp 10 m überschritten. Die gesamte Grundstückstiefe werde ausgeschöpft. Dies wirke sich für den Beschwerdeführer umso gravierender aus, weil auch die maximale Gebäudehöhe ausgeschöpft werde und in der Kernzone keine Ausnutzungsziffer als Korrektiv wirke. Die Nachbarliegenschaften würden erdrückt, weswegen keine Ausnahmegewilligung erteilt werden dürfe. Die nachbarlichen privaten Interessen würden negiert. Die Einhaltung der Bauvorschriften sei keine unverhältnismässige Härte. Die Beschwerdegegnerin 2 verhalte sich widersprüchlich. Aus der Skizze der IVHB-Masse gehe hervor, dass sich die Oberkante der Dachkonstruktion oberkant des Dachsparrens befinde, der über die Fassade hinausrage. Die von der Beschwerdegegnerin 2 eingezeichnete, imaginäre gestrichelte Linie irgendwo im Gebäudeinnern sei nicht die Oberkante der Dachkonstruktion.

E. 8

Am 29. November 2016 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest. Wenn die Beschwerdegegnerin 1 (Bauamt) im Baubescheid irrtümlicherweise festhalte, sie sei von der geschlossenen Bauweise ausgegangen, dürfe dies nicht zum Nachteil des Baugesuchstellers gereichen. Es spiele auch keine Rolle, weil das Bauprojekt dem Zonenplan und dem Baugesetz entspreche.

- 11 - Die Baukommission habe das Projekt vor der Antragstellung an den Gemeindevorstand (Baubehörde) mehrmals überprüft und abgeändert. Der Baukommission stehe F._____ vor, Architekt mit Büro und Wohnsitz in Y._____, der in seiner Eigenschaft als Baukommissionspräsident ständiger Berater sei, der bei allen von der Baukommission zu behandelnden Baugesuchen als Fachkundiger mitmache. Er habe das Projekt persönlich begleitet, über die Kommission die Abänderungen mit der Bauherrschaft abgesprochen und dann den Antrag über die Kommission in die Baubehörde eingebracht. In dieser Eigenschaft habe er sich vor Ort und dann am 28. Januar und am 18. Februar 2016 mit dem Bauvorhaben befasst, worauf die Baukommission dann die entsprechenden Anträge zur Genehmigung des Bauvorhabens der Baubehörde gestellt habe. Die vom Beschwerdeführer zur Edition verlangten Unterlagen (Dossier der Baukommission) seien von der Beschwerdegegnerin 1 somit bereits ediert worden. Die Frage der geringsten Umschichtung vorbestandenen Bauvolumens gestützt auf Art. 20 Abs. 2 BG stehe nicht mehr im Raum, weil die Baugesuchstellerin sich entschieden habe, die Treppe in der Nordwestecke so auszugestalten, dass das gesamte neue Volumen innerhalb des vorbestandenen Gebäudes ohne Erweiterung erstellt werde. Dies ergebe sich aus den zum Verfahren gelegten Plänen.

E. 9

Die Beschwerdegegnerin 1 verzichtete auf die Einreichung einer Duplik.

E. 10

Am 23. Dezember 2016 nahm der Beschwerdeführer triplicando zur Duplik der Beschwerdegegnerin 2 vom 29. November 2016 Stellung. Die Gegenpartei habe die Beschwerde in einem wesentlichen Punkt anerkannt, indem der Treppenaufgang auf der Nordwestseite des Gebäudes neu gestaltet werde. Damit erübrigt sich die Durchführung eines Augenscheins. Die Beschwerde sei infolge Anerkennung gutzuheissen. Die Beschwerdegegnerin 1 habe ein neues Baugesuch aufzulegen. Projektänderungen während laufendem Beschwerdeverfahren seien nicht zulässig.

- 12 - Eine Beurteilung durch die Beschwerdegegnerin 1 habe nicht stattgefunden. Drittinteressen könnten tangiert sein. Auf Seite 2 der Duplik des Beschwerdeführers werde ausgeführt, F._____ habe das Projekt als Baukommissionspräsident begleitet. Er habe den Antrag über die Kommission in die Baubehörde eingebracht. In den edierten Unterlagen der Beschwerdegegnerin 1 finde sich nicht ein einziges Dokument, welches diese Vorgänge beweise. Die Anträge wären schriftlich zu stellen oder zumindest zu protokollieren. Der Beschwerdeführer gehe davon aus, dass interne Unterlagen vorlägen und verlange deren Edition.

E. 11

Zur Triplik des Beschwerdeführers trug die Beschwerdegegnerin 2 am 27. Dezember 2016 vor, dass sich der Vertreter der Beschwerdegegnerin 1 anlässlich des bereits angesetzten Augenscheins zur geringfügigen Redimensionierung des Bauvolumens (äusseren Treppenaufgangs) äussern werde. Der Vertreter des Beschwerdeführers möge dann erklären und begründen, wo er eine Verletzung von Drittinteressen sehe, die ein neues Baugesuch verlangen könnten. Das gelte auch für seine Ausführungen betreffend Nachweis der ständigen Bauberatung durch den Baukommissionspräsidenten F._____.

E. 12

Am 11. Januar 2017 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein durch, an welchem der Beschwerdeführer und sein Rechtsanwalt; seitens der Beschwerdegegnerin 1: das für den Hochbau zuständige Mitglied des Gemeindevorstands, der Leiter des Bauamts und der Baukommissionspräsident; seitens der Beschwerdegegnerin 2: G._____ und H._____ und ihr Rechtsanwalt; sowie der Grundstückeigentümer anwesend waren.

E. 13

Am 23. Januar 2017 wies die Beschwerdegegnerin 2 im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll und -aufnahme darauf hin, dass der Richter zu entscheiden habe, ob der Beschwerdeführer mit sei-

- 13 - nen Aussagen anlässlich des Augenscheins seine Einwände gegen das Projekt zurückgezogen habe. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt bilden hier der Baubescheid und der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin 1, beide vom 8. August 2016 (mitgeteilt am 16. August 2016), womit sie dem Bauprojekt der Beschwerdegegnerin 2 die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilte resp. die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Einsprache abwies soweit sie darauf eintrat. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist ohne Weiteres gegeben (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des Einspracheentscheids und als Eigentümer der angrenzenden Parzellen beschwert und damit zur Erhebung der Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Die Beschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) eingereicht, weshalb darauf einzutreten ist. 2. Strittig und zu klären ist hier, ob die Bewilligungserteilung im Einklang mit den bestehenden kommunalen und kantonalen Bauvorschriften erfolgte. Insbesondere zu überprüfen ist, ob der Grenzabstand verletzt wird, die Berufung auf das Hofstattrecht rechtens ist und die Gebäudelängen bzw. -höhen eingehalten werden. 3. Vorab ist bezüglich des in der Replik vom 23. November 2016 vom Beschwerdeführer gestellten Antrags um Edition sämtlicher Baubewilligungsakten seitens der Beschwerdegegnerin 1 festzuhalten, dass sich dieser gemäss Begründung auf die Korrespondenzen und Einschätzungen des externen Bauberaters

bezog. Der Bauberater, Dipl. Arch. F. _____, ist Präsident der Baukommission, weswegen hier bloss Akten der Baukommission existieren. Diese wurden jedoch am 4. November

- 14 - 2016 von der Beschwerdegegnerin 1 bereits ediert. Der Antrag ist deshalb gegenstandslos. 4. Die für das Bauvorhaben vorgesehene Parzelle 577 befindet sich in der Kernzone C. Dabei gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise kann nur im Rahmen einer Quartiergestaltungsplanung oder entlang bestehender Strassenzüge bewilligt werden (Art. 24 Abs. 1 BG). Entgegen der ursprünglichen Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Einspracheentscheid vom 8. August 2016, die offenbar aufgrund des sich angrenzend an die Bauparzelle befindenden Strassenzugs an der D. _____-strasse von einer geschlossenen Bauweise (Art. 17 BG) ausging, kommt hier – wie sie nun selbst einräumt – im Einklang mit Art. 24 Abs. 1 BG die offene Bauweise zur Anwendung. 5. a) Der Beschwerdeführer behauptet, dass auch bei Geltung der offenen Bauweise die Grenzabstandsvorschriften verletzt wären. b) Unbestritten ist, dass der in der Kernzone C gemäss Zonenschema (Art. 9 BG) geltende Grenzabstand von 2.5 m gegenüber Parzelle 578 nicht eingehalten wird. Entlang der Grenze zwischen den Parzellen 577 und 578 wurde aber ein gegenseitiges Grenzbaurecht für eingeschossige An- und Kleinbauten, in der Höhe beschränkt, errichtet und eingetragen (vgl. Bg2-act. 2). Hier ist die projektierte Dachterrasse resp. die darunterliegende Einstellgarage auf der Nordwestseite gegenüber Parzelle 578 eingeschossig und gilt offensichtlich als Anbaute im Sinne des eingeräumten, im Grundbuch eingetragenen Näherbaurechts, weshalb der Grenzabstand nicht eingehalten werden muss.

- 15 - c) Ebenso unumstritten ist, dass der oberwähnte Grenzabstand gegenüber Parzelle 574 im Nordwesten der Parzelle 577 durch den Aussentreppeaufgang bei Kreismessung um den Grenzpunkt überschritten wird. Dabei beruft sich der Beschwerdeführer auf das Hofstattrecht, das in Art. 20 Abs. 1 BG wie folgt geregelt ist: "In der Kernzone dürfen rechtmässig erstellte Bauten nach Zerstörung und Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise über die Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge und Gesamthöhe in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. nach dem Abbruch eingereicht wird. In begründeten Fällen kann diese Frist um ein Jahr verlängert werden. Zweckänderungen sind zulässig. Der Altbestand ist von der Bauherrschaft durch Pläne zu dokumentieren; fehlen Pläne, sind die Gebäudemasse des Altbaus im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen". Das Hofstattrecht als solches dient also der Erhaltung des Bisherigen und nicht der Weiterentwicklung oder Ausdehnung. Es stellt eine Bestandesgarantie dar, die es dem Grundeigentümer gestattet, sein zerstörtes oder baufällig gewordenes Haus ungeachtet abgeänderter Baugesetze bezüglich der Gebäudehöhe- und der Grenzabstände und der Ausnützung in der bisherigen Ausdehnung wieder zu erstellen. Das Hofstattrecht verleiht dem Eigentümer eines vor entsprechenden Gesetzesänderungen bereits überbauten Grundstückes gegenüber jenem einer unüberbauten Parzelle eine privilegierte Stellung, indem sich der Eigentümer einer überbauten Liegenschaft hinsichtlich des Wiederaufbaues eines schon bestandenen Gebäudes nicht an die neuen Bauvorschriften halten muss. Dieser Eigentümer wird daher für bestehende Bauten vor Einschränkungen der aus der Eigentumsgarantie fliessenden Baufreiheit, welche durch Änderungen der Bauvorschriften entstehen können, weitgehend geschützt.

- 16 - Denn er kann dort, wo sich der neu bauende Eigentümer an die ordentlichen Bauvorschriften halten muss, weitgehend ohne Rücksicht darauf wieder aufbauen. Diese Möglichkeit zu erheblichen Ausnahmen vom jeweils geltenden Baurecht steht sowohl im Gegensatz zum öffentlichen Interesse an einer einheitlichen Durchsetzung der Bauordnung als auch zu jenem des Nachbarn, der grundsätzlich nicht gehalten ist, eine über das gesetzlich Erlaubte hinausgehende Nutzungsintensität auf dem Nachbargrundstück zu dulden. Diese entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen gebieten es, das Hofstattrecht, das als kodifizierte Ausnahmebewilligung betrachtet werden kann, restriktiv zu handhaben (vgl. PVG 1990 Nr. 14). Daneben gilt es aber das Verhältnis des Hofstattrechtes zu den ordentlichen Bauvorschriften zu beachten. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es an sich selbstverständlich ist, dass der Eigentümer einer bereits überbauten Liegenschaft sein Haus im Einklang mit den jeweils geltenden ordentlichen Bauvorschriften ausbauen, umbauen oder erweitern darf. Der Sinn des Hofstattrechtes besteht darin, Eigentümer bestehender Bauten in ihrem Besitzstand zu schützen. Es wäre widersprüchlich, sie auf der anderen Seite wieder dadurch einzuschränken, dass ihnen das Bauen im Rahmen der ordentlichen Bauvorschriften verwehrt wird. Dadurch würde die möglichst weitgehende Erhaltung der Baufreiheit, die mit dem Hofstattrecht bezweckt wird, wieder in ihr Gegenteil verkehrt. Wo demnach neben einem Wiederaufbau im Hofstattrecht noch eine Erweiterung des Gebäudes aufgrund der ordentlichen Bauvorschriften möglich ist, muss dies in Nachachtung des Grundsatzes der Baufreiheit auch gestattet werden. Man kann sich dies am Beispiel eines nicht zerstörten oder abgerissenen Altbaues veranschaulichen: Ein solches Gebäude darf ohne weiteres im Rahmen der geltenden Bauvorschriften erweitert werden. Wenn also die Ausnutzungsziffer noch nicht konsumiert, die erlaubte Höhe oder Geschoszahl nicht erreicht ist, muss beispielsweise eine Aufstockung bewilligt werden. Dabei ist es selbstverständlich, dass die zusätzlichen Stockwerke gegenüber dem unterliegenden Gebäudeteil nach neuem Recht allenfalls grössere Grenzabstände einhalten

- 17 - müssen. Es ist nicht einzusehen, warum diese Regel nicht auch bei Wiederaufbauten im Hofstattrecht gelten soll, da ja durch dieses Institut der Grundeigentümer bevorzugt werden soll (vgl. PVG 1986 Nr. 24; vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 06 60 vom 24. Oktober 2006 E.5c m.w.H.). Gestützt auf das Hofstattrecht kann eine Baute somit abgerissen und ohne Einhaltung der geltenden Bauvorschriften wieder aufgebaut werden. Darüber hinaus kann neben dem Wiederaufbau auch eine Erweiterung erfolgen, falls sie im Einklang mit den geltenden Bauvorschriften steht. Das vorliegende kommunale Baugesetz geht – wie im Übrigen auch das MBauG 05 – noch weiter und lässt gestützt auf das Hofstattrecht unter gewissen Bedingungen auch eine Erweiterung entgegen den geltenden Bauvorschriften zu. Art. 20 Abs. 2 BG schreibt nämlich vor, dass Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung gestattet sind, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. d) Vorliegend hat die Bauherrschaft die Gestaltung des Aussentreppenaufgangs auf der Nordwestseite, der vom Erdgeschoss auf die Sitzplatzfläche des 1. Obergeschosses führt, gemäss den im Beschwerdeverfahren eingereichten Plänen (Bg2-act. 15) erneut (eine Änderung erfolgte bereits nach Eingabe des ersten Baugesuchs mit dem hier interessierenden, zweiten Baugesuch), geändert. Der den Grenzabstand zu Parzelle 574 nicht einhaltende Treppenteil befindet sich nun vollständig innerhalb des Grundrisses der bestehenden, eingeschossigen Garagenbaute. Somit wird das hier interessierende Volumen auf der Nordwestseite, welches den Grenzabstand nicht

einhält, innerhalb des vorbestandene Gebäudes ohne Erweiterung erstellt. Die Frage, ob die Veränderung des vorbestandene Bauvolumens gestützt auf Art. 20 Abs. 2 BG gestattet sei, hat sich damit erübrigt.

- 18 - Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers wird die Beschwerde dadurch nicht in einem wesentlichen Punkt anerkannt. Vor der von der Beschwerdegegnerin 2 im Beschwerdeverfahren dargestellten Projektänderung ging die Beschwerdegegnerin 2 nämlich von der Zulässigkeit der projektierten Aussentreppe aus, nur erachtete sie die geringfügige Abweichung gestützt auf Art. 20 Abs. 2 BG als berechtigt. Nach Einreichung der Projektanpassung stützt sie ihre Argumentation bezüglich Einhaltung des Grenzabstandes nun auf Art. 20 Abs. 1 BG allein. Es liegt keine Anerkennung vor, sondern eine blosser Anpassung der Argumentationslinie. Schliesslich stehen hier der Beanspruchung des Hofstattrechts auch keine überwiegenden privaten Interessen entgegen, zumal sich der bisherige Zustand für den angrenzenden Beschwerdeführer verbessert. Vor der Treppe entsteht nämlich ein Freiraum auf Parzelle 577, der bisher mit der Garage auf der gemeinsamen Grenze der Parzelle 577, 574 und 575 überbaut war. Da das Hofstattrecht nur im Bereich des Treppenaufgangs beansprucht wird, ist eine Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand nur hinsichtlich dieses Bereichs zu würdigen. Deshalb kann der auf die Wirkung des gesamten Neubaus abstellenden Argumentation des Beschwerdeführers, wonach der Neubau, im Gegensatz zu den bestehenden Garagen, die den Nachbargrundstücken kein Licht nähmen, seine Parzellen erdrücke und somit seine Situation verschlechtere, nicht gefolgt werden. Der mehrgeschossige Bau verletzt die Grenzabstandsvorschriften somit nicht. e) Der Beschwerdeführer macht zudem geltend, dass Projektänderungen im laufenden Beschwerdeverfahren nicht zulässig seien, weshalb die Beschwerdegegnerin 2 ein neues Baugesuch aufzulegen habe. Diese Rüge geht fehl. Die geringfügige Anpassung der Aussentreppe tangiert keine Rechte Dritter, im Gegenteil, sie erfüllt nun – wie oben beschrieben – die

- 19 - Voraussetzungen des Hofstattrechts, ohne dass die Ausnahmeregel für Abweichungen und Ausdehnungen (Art. 20 Abs. 2 BG) anzuwenden wäre. 6. a) Der Beschwerdeführer rügt weiter eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelängen.

b) Für die Gebäudelänge gilt in der Kernzone C aufgrund von Art. 9 BG (Zonenschema, Fussnote 7) der Artikel über die Kernzone B (Art. 23 BG). Dieser schreibt in Abs. 2 vor, dass bei offener Bauweise die Gebäudelängen bzw. -breiten gegenüber Strassen und Gassen 12 m nicht überschreiten dürfen. Die Gebäudetiefe ist nach architektonischen Kriterien zu bestimmen. In besonderen Fällen und, soweit eine architektonisch gute Lösung gewährleistet wird, kann der Gemeindevorstand Abweichungen bewilligen. In den Kernzonen soll die bestehende Strassenbebauung in der typischen Siedlungsstruktur erhalten und ergänzt werden (Art. 19 Abs. 2 BG). Die an der D.____-strasse gelegene Parzelle 577 befindet sich gemäss Zonenplan und generellem Gestaltungsplan (GGP) zudem in einem Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen. Dabei sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und bei Bedarf unter Beizug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines strassen- und platzraumbildenden, ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest (Art. 43b BG). Gemäss Art. 21 Abs. 2 BG unterliegen Bauvorhaben in den Kernzonen in Bezug auf gestalterische Fragen einer vorläufigen Beurteilung durch die Baubehörde. Diese nimmt

zusammen mit einem allfälligen Gestaltungsberater die nötige Beurteilung vor. Zu diesem Zweck kann sie spezifische Unterlagen und Nachweise anfordern.

- 20 - c) Das Gebäude erstreckt sich hier entlang der D.____-strasse über 22.48 m (Südostfassade). In der Tiefe erstreckt sich das Gebäude (ohne eingeschossigen Anbau mit Treppe) über 21.90 m. Wie die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Einspracheentscheid festhielt, ist die Gebäudetiefe der Strasse abgewandt und somit in der Länge frei (Art. 23 Abs. 2 erster Satz e contrario BG). Nachfolgend zu prüfen ist aber, ob diese nach architektonischen Kriterien bestimmt wurde. Ausserdem ist zu klären, ob auch die übermässige Gebäudelänge aus architektonischen Gründen gerechtfertigt ist (Art. 9 i.V.m. Art. 23 Abs. 2 BG).

d) Durch einen Rücksprung von 92 cm wird die entlang der D.____-strasse verlaufende Südostfassade unterbrochen. Damit entsteht eine die architektonischen Eigenheiten des umliegenden Strassengebiets berücksichtigende Fassadenstaffelung. Anlässlich des Augenscheins vom 11. Januar 2017 zeigte und erläuterte der externe Bauberater und Baukommissionspräsident Dipl. Arch. F.____ anhand eines Modells, wie sich das Bauvorhaben in den umgebenden Dorfbereich einfügt. Insbesondere machte, neben den Erkenntnissen des Gerichtes vor Ort, das das ganze Dorf abbildende Modell die gute Eingliederung des in drei Teilen gestalteten Baukörpers überschaubar. Auch aufgrund dieser Erkenntnisse erscheinen die übermässigen Gebäudelängen aus architektonischen Gründen gerechtfertigt. Damit werden die massgebenden Bestimmungen über die Gebäudelängen eingehalten. 7. a) Schliesslich beklagt sich der Beschwerdeführer noch über eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (recte wohl: Gesamthöhen) bzw. Fassadenhöhen. b) Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe traufseitig von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten (Art. 13 Abs. 1 BG). Gemäss Zonenschema (Art. 9 BG) gilt in der Kernzone C eine maximale Höhe von 14 m. Laut Fussnote 1 im Zonenschema bemisst sich diese

- 21 - nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; Anhang I zum BG). Die Gesamthöhe ist gemäss Ziff. 5.1 Anhang I BG der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten. Gemäss Ziff. 4 der entsprechenden IVHB-Erläuterungen (Stand am 3. September 2013) zum Kapitel "Gesamthöhe" bezieht sich der obere Referenzpunkt auf den höchsten Punkt der "Dachkonstruktion". Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff "charpente" (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut. Vorliegend wird die maximale Gesamthöhe von 14 m gemessen von der Tragkonstruktion gemäss den Gebäudequerschnittsplänen eingehalten. c) Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.2 Anhang I BG). Auch

dies- bezüglich bezieht sich der obere Referenzpunkt auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der "Dachkonstruktion" (zu diesem Begriff vgl. das vorstehend Gesagte bzw. die IVHB-Erläuterungen zum Kapitel "Fassadenhöhe", Ziff. 4), weshalb die maximale Fassaden-

- 22 - höhe von 10.5 m gemäss den Gebäudequerschnittplänen eingehalten wird. 8. Da das Bauprojekt gemäss obigen Erwägungen die massgebenden Bau- bestimmungen einhält, ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. 9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Gerichtskosten gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt. Dieser hat der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 2 eine aussergerichtliche Entschädigung auszurichten. Der geltend gemachte Honorar gemäss Honorarnote vom 23. Januar 2017 wird auf pauschal Fr. 7'500.-- (inkl. MWST) reduziert. Die Beschwerdegegnerin 1 hat keinen Anspruch auf eine aussergerichtliche Entschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegt hat (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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