

# **GR\_GERICHTE R 2016 59 vom 12. September 2017**

GR Gerichte, 2017-09-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2016\\_59](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_59)

FR: GR\_GERICHTE R 2016 59 du 12 septembre 2017

IT: GR\_GERICHTE R 2016 59 del 12 settembre 2017

## **Regeste**

Baueinsprache | Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 5**

Der UVB vom 28. Juli 2015 wurde am 16. November 2015 revidiert.

### **E. 6**

Am 19. November 2015 stellte das ANU zudem dem Stadtrat von Chur Antrag, den UVB als Bericht im Sinne von Art. 8 KVUVP anzuerkennen und zustimmend zur Kenntnis zu nehmen. Es beantragte die Zustimmung des Baugesuchs samt UVB unter anderem mit folgenden Auflagen: (2.1 und 2.2) Die im UVB definierten Massnahmen und die Auflagen in der Amtsverfügung seien zu berücksichtigen und umzusetzen.

- 3 - (2.3) Der Güterumschlagplatz sei so zu gestalten, dass im nördlich angrenzenden Wohngebiet gegenüber dem heutigen Zustand keine Zunahme der Lärmimmissionen entstehe. Hierfür sei die Verladerampe wie im heutigen Zustand überdacht und eingehaust zu realisieren.

### **E. 7**

Am 4. Dezember 2015 beantragte die C.\_\_\_\_\_ die Abweisung der Baueinsprache.

### **E. 8**

Am 13. April 2016 nahm das ANU zum von der Bauherrschaft am 16. November 2015 eingereichten Nachtrag "Lärmgutachten Anlieferung und haustechnische Anlagen" Stellung. Das ANU führte insbesondere aus, dass die Immissionsgrenzwerte zwar eingehalten seien. Indessen seien Lärmemissionen so weit zu begrenzen als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sei. Deshalb bestätigte es seinen in der Stellungnahme vom 19. November 2015 bereits gestellten Antrag, die Verladerampe sei wie heute überdacht und eingehaust vorzusehen. Zu den haustechnischen Anlagen gab es keine Bemerkungen.

### **E. 9**

Mit Beschluss vom 5. Juli 2016 wies der Stadtrat von Chur die gegen das Baugesuch erhobenen Einsprachen ab und erteilte der C.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung für das Bauvorhaben unter Bedingungen und Auflagen, unter anderem folgende: (5.1.4) Vor Baubeginn müssten dem Bausekretariat die Projektpläne für die Überdachung und die Einhausung der Verladerampe auf der Nordseite zur Genehmigung vorgelegt werden. (5.3.2) Vor Baubeginn müsse dem Bausekretariat ein überarbeiteter Umgebungsplan mit allen detaillierten Angaben über die Erschliessung sowie über die Bepflanzung zur

Genehmigung vorgelegt werden. Dabei müsse u.a. Folgendes beachtet und erfüllt werden: (-) der Platzbereich vor dem Haupteingang bis und mit Fuss-/Radweg müsse mit Anrampung/Schwelle als Begegnungszone ausgestattet wer-

- 4 - den (Anhebung des gesamten Fussgängerbereichs; Durchfahrt für Motorfahrzeuge nur im Schrittempo); (-) Die Fuss-/Radweg Nebenverbindung gemäss GGP entlang der Südfassade müsse zulasten der Parkplatztiefe auf 3.5 m verbreitert werden. Die Rabatte zu den Parkfeldern sei als Trennelement beizubehalten. Das Sichtfeld bei der Gebäudeecke Anlieferung Gartencenter müsse eingehalten werden; (-) eine klare optische/taktile Trennung (Führung Sehbehinderte) sei zwischen der Fahrbahn und dem Fussgängerbereich entlang der gesamten Westfassade vorzusehen. (5.3.4) Die flächenmässig nachgewiesene aber nicht zusammenhängende minimal erforderliche Grünfläche müsse mit zusätzlichen Bäumen, welche auch die Qualität der Parkierungsanlage bezüglich Beschattung verbesserten, ergänzt bzw. kompensiert werden. Der Stadtrat führte im Wesentlichen aus, betreffend die Rüge des mangelhaften UVB, so habe sich das ANU mit dem UVB auseinandergesetzt und eine umfassende Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen vorgenommen. Die von ihm beantragten Auflagen würden in die Baubewilligung übernommen. Was die gerügte Verletzung der Erstellungspflicht der Parkplätze anbelangt, hielt der Stadtrat insbesondere fest, bei einer realistischen Annahme sei vorliegend mit einem Anteil des Fuss- und Verkehres zwischen 25 % und 50 % aller Einkaufenden (Standorttyp B) zu errechnen. Gemäss der VSS-Norm SN 640 281 könne beim Standorttyp B die Zahl der bereits bestehenden Parkplätze auf 40-60 % des Richtwert-Angebots reduziert werden. Dies entspreche einem minimal erforderlichen Angebot von insgesamt 216 Parkplätzen, das die Baubehörde hier als angemessen erachte. Geplant seien 218 Parkplätze, so dass die Vorgaben erfüllt seien. Zur Rüge der Verletzung der Grünflächenziffer führte sie namentlich aus, gemäss Art. 45 Abs. 2 BG sei hier eine minimale zusammenhängende Grünfläche von 15 % der Grundstücksfläche anzulegen. Die nachgewiesene Grünfläche von 2'411 m<sup>2</sup> ergebe 15.1 % der

- 5 - Grundstücksfläche. Diese könne hier erstellt werden und dazu komme, dass das Manko an Grünfläche des bestehenden Baus kompensiert werde, weil bei der Erstellung des damaligen EKZ noch kein Erfordernis an Grünflächen bestanden und es auch keine entsprechende gesetzliche Grundlage für eine Verpflichtung zur Schaffung solcher Grünflächen gegeben habe. Schliesslich stellte sie hinsichtlich des Einwands der Verletzung der Verkehrssicherheit im Wesentlichen fest, dass mit den entsprechenden Auflagen im Baubescheid die Verkehrssicherheit gewährleistet werde.

## **E. 10**

Dagegen erhoben die A.\_\_\_\_\_ AG sowie die B.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerinnen) am 9. September 2016 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Baubescheids. Die beantragte aufschiebende Wirkung wurde der Beschwerde vom Instruktionsrichter am 27. September 2016 zuerkannt. Die Beschwerdeführerinnen machten im Wesentlichen geltend, schon 1993 habe der Stadtrat ein Gesuch zum Bau eines I.\_\_\_\_\_ Marktes auf Parzelle 4058 insbesondere wegen der überlasteten D.\_\_\_\_\_ -strasse abgewiesen. Auf diese Erwägungen sei der Stadtrat auch heute noch zu behaften. In der Zwischenzeit seien neue Wohnüberbauungen dazugekommen, die Verkaufsfläche des EKZ sei gewachsen und der Verkehr habe auch zugenommen. Nach wie vor würden aber der überwiegende Teil

der Kunden ein Fahrzeug zum Einkaufen benutzen. Das minimal erforderliche Parkplatzangebot werde nicht eingehalten. Die Annahme im UVB, wonach lediglich 50 % der Kunden mit dem Fahrzeug kämen sowie diejenige des Stadtrats, wonach diese Zahl zwischen 25 und 50 % liege, seien tatsachenwidrig. Zur Feststellung dieses Verhältnisses werde eine Expertise beantragt. Es dürfe nicht auf den Bericht "Mobilität in Graubünden" abgestellt werden. Gemäss VSS-Norm SN 640 281 sei der Standorttyp C massgebend und nicht der Standorttyp A

- 6 - gemäss UVB und der Standorttyp B gemäss Baubewilligung. Dies ergebe ein realistisches Angebot von 65 %, also 352 Parkplätze. Im angefochtenen Baubescheid werde das minimal erforderliche Parkplatzangebot auf insgesamt 216 Parkplätze festgelegt. Die Berechnungen der Bauherrschaft und im UVB stützten sich aber nur auf 199 Parkplätze. Selbst damit fehlten dem Bauprojekt daher 17 Parkplätze. Der Nachweis der Einhaltung der Grünflächen sei für die gesamte Grundstückfläche zu erbringen. Die von der Bauherrschaft angegebene Grünfläche sei weder zusammenhängend noch mit Sträuchern und Bäumen durchsetzt. Selbst wenn nur auf die Erweiterung des Gebäudes abzustellen wäre, wären die baugesetzlichen Voraussetzungen somit nicht erfüllt. Die im UVB angenommene Anzahl LKW-Fahrten (acht am Tag und zwei in der Nacht) seien auch angesichts der fünf geplanten Andockstationen für die Anlieferung unrealistisch. Der UVB müsste mit nachvollziehbaren Angaben über den Güterumschlag überarbeitet werden. Zudem sei das Verkehrspotential im UVB mit einer tatsachenwidrigen Begründung verkleinert worden. Die Bebauungsdichte rund um das EKZ sei überdurchschnittlich hoch und das Einzugsgebiet weder klein noch endlich. Es resultiere eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 1'620 Fahrten pro Tag. Ein Nachweis zur Einhaltung der LRV und der LSV fehle. Aufgrund der mangelhaften Angaben über den Güterumschlag und den nicht nachvollziehbaren Lärmschutznachweis könne die Verhältnismässigkeit der Auflage, wonach vor Baubeginn die Projektpläne für Überdachung und Einhausung der Verladerampe zur Genehmigung vorgelegt werden müssen, nicht beurteilt werden. Durch die Einhausung werde die Grünflächenziffer reduziert und es fehle der Übergangsstreifen von 12 Parkfeldern, was zu deren Gesetzeswidrigkeit und damit deren Verlust führe. Zudem werde die Befahrbarkeit der Anlieferung und die Fussgängersicherheit bei der Trottoirüberfahrt verschärft. Das rechtliche Gehör sei im Übrigen verletzt worden, indem die Projektpläne für die Anlieferung ohne Publikation zur

- 7 - Genehmigung vorgelegt worden wären. Zudem sei das Bausekretariat gar nicht zuständig dafür. Die Verkehrssicherheit werde auch durch die Auflagen im Baubescheid nicht gewährleistet. Das Schrägparkieren und die Trottoirüberfahrt bei der Anlieferung hätten zugunsten der Verkehrs- und Fussgängersicherheit nicht bewilligt werden dürfen. Der Verzicht auf die Schrägparkplätze führe zu einer Reduktion der Anzahl Parkplätze um 19 auf 172. Zur Abmessung der Schrägparkplätze müsste zudem nicht die Komfortstufe A, sondern B verwendet werden. Der Konfliktbereich auf der Nordseite, wo die Lastwagen der Anlieferung mit den zu den Parkplätzen fahrenden Autos kollidieren könnten, sei nicht verkehrssicher. Auch die Trottoirüberfahrt sei nicht verkehrssicher. Bei gewerblichen Grundstücknutzungen sei gemäss VSS-Norm SN 640 242 Art. 14.1 sowieso auf eine Trottoirüberfahrt zu verzichten. Die zur Trennung des Fahrstreifens und des Trottoirs vorgesehene Rigole entspreche nicht dem hindernisfreien bzw. behindertengerechten Bauen. Das Trottoir entlang des EKZ sei entgegen der VSS-Norm SN 640 070 zu schmal konzipiert.

## **E. 11**

Am 27. Oktober 2016 beantragte die Stadt Chur (nachfolgend: Beschwer- degegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde, sofern überhaupt darauf eingetreten werden könne. Sie führte im Wesentlichen aus, die Erwägun- gen des Stadtrates im Entscheid vom 1./8. März 1993 zum Verkehrsauf- kommen seien heute nicht massgebend. Die Erschliessungsverhältnisse hätten sich seit 1993 stark verbessert. Es brauche kein Gutachten zur Mobilitätsart, Verkehrsdichte und der da- mit zusammenhängenden Umweltbelastung. Das ANU habe sich mit dem UVB auseinandergesetzt und eine umfassende Beurteilung der umweltre- levanten Auswirkungen vorgenommen. Die damit zusammenhängenden Auflagen seien in den Baubescheid aufgenommen worden.

- 8 - Die verlangte Grünfläche von 15 % der Grundstückfläche könne mit der Dachbegrünung und der Umgebung erstellt werden. Das Manko der be- stehenden Überbauung an Grünflächen könne verbessert werden. Weil hier ein Fuss- und Veloverkehrsanteil von 50 % und mehr grundsätz- lich möglich sei, könnte der Standorttyp A angenommen werden. Das Projekt liege an einem zentralen städtischen Standort und habe eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV). Vorsichtigerweise sei hier vom Standorttyp B (mit 25-50 % Fuss- und Veloverkehrsanteil) und damit von 216 Parkplätzen ausgegangen. Die 199 Parkplätze gemäss bewilligten Plänen liessen sich dadurch begründen, dass die Emissionen an der Quelle begrenzt würden. So könne eine Verringerung der Luftbe- lastung bewirkt werden. Die VSS-Normen entbänden den Stadtrat nicht davon, auch die Umweltgesetzgebung und das Vorsorgeprinzip zu beach- ten. Die verlangte Erweiterung der Parkplatzanzahl um beinahe das Drei- fache sei geradezu absurd, weil die Verkaufsfläche mit der geplanten Er- weiterung nur um ca. 20 % erhöht werde. In Sachen Lärmschutz habe das ANU ausgeführt, dass die Anforderun- gen der LSV bezüglich Mehrverkehr erfüllt seien. Zur Bewilligung der Einhausung der Verladerampe werde das ordentliche Verfahren durchgeführt. Auch die Lärmsituation werde dannzumal noch- mals zu beurteilen sein. Was zur Sicherstellung der Verkehrs- und Fussgängersicherheit von der Bauherrschaft beim noch einzureichenden Umgebungsplan insbesondere beachtet werden müsse, sei in der Baubewilligung festgehalten. Eine Ge- fährdung der Einkaufenden sei auszuschliessen. Auf die gestützt auf den nicht bewilligten Plan "Verkehrsregelung/Trottoir Westfassade" vom 4. November 2015 erhobene Begründungen betreffend Trottoirbreite und schräger Parkierung sei nicht einzugehen. Mit Ziff. 5.3.2 des Baube- scheids werde die von den Beschwerdeführerinnen verlangte Trottoirbrei- te von 2.65 m eingehalten. Die Rigole werde nach den Vorgaben der Fachstelle Hindernisfreies Bauen erstellt. Schliesslich habe die Fachstelle

- 9 - das Schrägparkieren nicht bemängelt. Für diesen Einwand fehle den Be- schwerdeführerinnen zudem die Legitimation.

## **E. 12**

Am 26. Oktober 2016 beantragte die C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwer- degegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Sie argumentierte ähnlich wie die Beschwerdegegnerin 1. Ergänzend führte sie insbesondere aus, dass gemäss Baubehörde und ANU zur Im- missionsbeschränkung nur eine massvolle Erweiterung der Verkaufs- fläche (von 7'175 m<sup>2</sup> um 1'978 m<sup>2</sup> auf 9'153 m<sup>2</sup>) in Frage gekommen sei. Somit habe sich die Beschwerdegegnerin 2 entschlossen, nur 11 weitere Parkplätze vorzusehen. Das Erfordernis der zusammenhängenden Grünfläche in Art. 45 Abs. 2 BG sei so zu verstehen, dass ein zusammenhängendes Begrünungskon- zept bestehen müsse, was der

Praxis der Baubehörde entspreche. Vorschriften über die minimale Parkplatzanzahl lägen nicht im nachbarlichen, sondern im öffentlichen Interesse. Die Beschwerdeführerinnen als Nachbarn seien somit zu entsprechenden Rügen nicht legitimiert. Dass eine Beschränkung des Parkraums als Vorsorgemassnahme die durch den Individualverkehr verursachten Emissionen verringern könne, sei auch die Meinung des BAFU und des ARE des Bundes. Für die durch Auflage angeordnete Einhausung würden ein Baugesuch und ein revidierter UVB eingereicht. Bei einem Ist-Zustand von 1'850 Fahrten pro Tag gemäss den Beschwerdeführerinnen würden durch die 11 zusätzlichen Parkplätze 109 zusätzliche Fahrten pro Tag generiert. Dies mache rund 2 % des gesamten Verkehrsaufkommens aus. Die Auswirkungen durch die 11 zusätzlichen Parkplätze seien somit so oder so marginal. Weder die Grünfläche noch die Anzahl Parkplätze würden durch die Einhausung der Verladerrampe reduziert. Im Übrigen werde diesbezüglich ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Betreffend Verkehrssicherheit müssten aufgrund der Auflage Änderungen erfolgen. Vor

- 10 - Baubeginn werde ein entsprechender Umgebungsplan eingereicht. Sollten sich publikationspflichtige Änderungen ergeben, würden diese publiziert (ordentliches Baubewilligungsverfahren). Somit mache es keinen Sinn, zu den Vorwürfen betreffend Rigole, Flächen, Trottoirüberfahrt etc. Stellung zu nehmen.

### **E. 13**

Am 29. November 2016 hielten die Beschwerdeführerinnen replicando an ihren Anträgen unverändert fest und vertieften ihre in der Prozesseingabe eingenommenen Standpunkte.

### **E. 14**

Mit Duplik vom 8. Dezember 2016 hielt die Beschwerdegegnerin 1 an ihren Anträgen fest und vertiefte ihre Standpunkte. Die Beschwerdegegnerin 2 verzichtete am 20. Dezember 2016 mit Verweis auf die Ausführungen in der Vernehmlassung auf die Einreichung einer Duplik.

### **E. 15**

%. c) Unbestritten ist, dass die anrechenbare Grünfläche (2'411 m<sup>2</sup>) des Projektes zur Abdeckung der notwendigen Grünfläche an sich genügen würde. Irrelevant ist, ob die Grünflächenziffer für die gesamte Grundstückfläche (die sich aus der bestehenden Fläche von 13'081 m<sup>2</sup> und der erweiterten Fläche von 2'135 m<sup>2</sup> zusammensetzt, also insgesamt 15'216 m<sup>2</sup> beträgt) oder nur für die erweiterte Fläche (2'135 m<sup>2</sup>) zu erbringen ist. Denn unbestritten ist, dass die vorgesehene, anrechenbare Grünfläche von 2'411 m<sup>2</sup> (wovon 1'196 m<sup>2</sup> auf das Dach und 1'215 m<sup>2</sup> auf die Umgebung entfallen)

- 29 - die gemäss Art. 45 Abs. 2 BG bzw. Zonenschema (Art. 57 BG) verlangte Grünfläche von 15 % auch in Bezug auf die gesamte Grundstückfläche einhält. Umstritten ist jedoch, ob die Bodenbegrünung von 1'215 m<sup>2</sup> zulässig ist bzw. ob es sich dabei um eine zusammenhängende Fläche handeln muss oder nicht. d) Die Beschwerdeführerinnen sind der Meinung, die Grünfläche diene städtebaulich der Sicherstellung eines natürlichen attraktiven Freiraums als Kontrapunkt zum überbauten Siedlungsbereich. Dies sei nur gewährleistet, wenn die Grünfläche am Boden zusammenhänge und als solche auch als unbebauter natürlicher Freiraum wahrgenommen werde. Hier sei die Grünfläche nicht zusammenhängend, sondern bestehe aus einer Vielzahl nicht zusammenhängender Kleinstflächen. Damit könne dieser Zweck nicht erfüllt werden. Die

Beschwerdegegnerinnen halten dafür, dass nur ein entsprechendes Grünflächenkonzept (bzw. Begrünungskonzept), jedoch nicht eine zusammenhängende Grünfläche vorliegen müsse. Sie berufen sich auf die Praxis der Beschwerdegegnerin 1. Nach dieser Praxis sei der Zusammenhang der Grünfläche auch gegeben, wenn mehrere Grünflächen auf dem gleichen Grundstück angelegt werden, welche durch befestigte Flächen (wie z.B. Parkplätze, Zufahrten, Fusswege, Sitzplätze, Wasserflächen) getrennt sind (vgl. Stellungnahme des Bausekretariats vom 2. Mai 2017). e) Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich von Sinn und Zweck sowie der dem Text zugrunde liegenden Wertung. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt. Vom klaren Wortlaut eines Satzes darf nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür bestehen,

- 30 - dass er nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Grund und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit andern Vorschriften ergeben (BGE 139 V 66 E.2.2, 138 V 98 E.5.1, 134 V 208 E.2.2; vgl. HÄFELIN/HALLER/KELLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 92). Das Bundesgericht befolgt einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente (grammatikalisches, teleologisches, systematisches und historisches Element) einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 137 V 410 E.4.1, 136 III 23 E.6.6.2.1, 136 V 195 E.7.1). f) Für die Betrachtungsweise der Beschwerdeführerinnen spricht unzweideutig der Wortlaut von Art. 45 Abs. 2 BG, wonach eine minimale zusammenhängende Grünfläche anzulegen ist. Das Adjektiv "zusammenhängend" kann nur dahingehend verstanden werden, dass die Grünfläche nicht aufteilbar ist. Auch nach einer teleologischen Auslegung kann die betreffende Bestimmung nicht anders gedeutet werden, sind doch begrünte Dachflächen dieser zufolge bis zur Hälfte der erforderlichen Grünfläche anrechenbar, was ja nur bedeuten kann, dass die am Boden zu legende Grünfläche zusammenhängend sein muss. Der Gesetzgeber wollte offenbar auch in der Gemischten Zone eine zusammenhängende Grünfläche, wohl wissend, dass sich diese Bestimmung mit der Parkplatzpflicht beissen könnte. Weitere Ausführungen zum historischem sowie systematischem Auslegungselement erübrigen sich damit. Die Bodengrünfläche muss gemäss Baugesetz folglich zusammenhängend sein, was hier unbestrittenermassen nicht der Fall ist. Sofern die Beschwerdegegnerin 1 die Auffassung vertritt, der Gesetzeswortlaut verlange keine nahtlos zusammenhängende Grünfläche, sondern er liesse ein Zusammenhang der Grünflächen bzw. ein Begrünungskonzept genügen, kann ihr demnach nicht gefolgt werden. Allerdings ist nachfolgend zu prüfen, ob in dieser Hinsicht eine (gesetzeswidrige) Praxis der Beschwerdegegnerin 1 be-

- 31 - steht, welche ein Recht auf Gleichbehandlung im Unrecht der Beschwerdegegnerin 2 begründet. g) Nur ausnahmsweise besteht ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, nämlich dann, wenn dieselbe Behörde in ähnlichen Fällen bisher in ständiger Praxis vom Gesetz abwich und ausserdem zu erkennen gibt, dass sie auch künftig nicht gesetzeskonform entscheiden wolle. Eine Abweichung in einem oder wenigen vereinzelt Fällen begründet jedoch noch keine Praxis. Überdies dürfen der Gleichbehandlung im Unrecht keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen an der Anwendung des Gesetzes entgegenstehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts

1C\_126/2016 vom 30. August 2016 E.7; BGE 136 I 65 E.5.6; HÄFE-LIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 599; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 23 Rz. 19). h) Anlässlich des Augenscheins vom 10. Juli 2017 erläuterte der Leiter des Bausekretariats der Beschwerdegegnerin 1 die bereits in der Stellungnahme vom 19. Juni 2017 dargelegte Praxis des Bausekretariats (vgl. dazu auch die Stellungnahme des Bausekretariats vom 2. Mai 2017, Beilage 3 BG) betreffend Grünflächen gestützt auf bereits bewilligte Bauvorhaben (Beilagen 4-6 BG). Dagegen wandten die Beschwerdeführerinnen ein, damit werde keine Praxis nachgewiesen. Wie im vorliegenden Fall so fehlten dazu Pläne und ein Begrünungskonzept. Die Realisation von 199 Parkplätzen sei weder im Einklang mit der betreffenden Norm im Baugesetz noch mit den VSS-Normen möglich. Die Praxis der Stadt könne nicht weitergeführt werden. i) Aus den von der Beschwerdegegnerin 1 eingereichten Beilagen zu den ebenso in der Gemischten Zone liegenden Anlagen an der K. \_\_\_\_\_-strasse und an der E. \_\_\_\_\_-strasse ergibt sich eindeutig, dass beim

- 32 - Nachweis der erforderlichen Grünfläche auch verstreute Grüninseln mitgezählt wurden. Zudem haben die Vertreter der Beschwerdegegnerin 1 unmissverständlich kundgegeben, dass sie an ihrer Praxis festhalten möchten. Schliesslich stehen der Anwendung dieser Praxis keine überwiegenden Interessen an der wortlautreuen Anwendung des betreffenden Gesetzesartikels entgegen. Es ist nämlich nicht ersichtlich, weswegen auf dem hier strittigen Grundstück ein natürlicher zusammenhängender Freiraum entstehen soll, befindet sich doch an dieser Stelle bereits heute ein Parkplatz. Wie die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Stellungnahme vom 19. Juni 2017 ausserdem vortrug, bezweckt die Grünfläche etwa nicht, einen natürlichen unbebauten Freiraum als Kontrapunkt zum überbauten Siedlungsbereich sicherzustellen. Diesen Zweck erfüllen vielmehr die Grünzonen. Damit ist der Nachweis der nötigen Grünfläche gestützt auf die soeben dargelegte Praxis der Beschwerdegegnerin 1 erbracht. 7. Nach dem vorstehend Gesagten erweist sich der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 5. Juli 2016 als rechtens, was zur Bestätigung desselben und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. 8. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarische Haftbarkeit zulasten der Beschwerdeführerinnen. b) Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG werden die im Rechtsmittelverfahren unterliegenden Beschwerdeführerinnen überdies verpflichtet, der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 die durch den Rechtsstreit verursachten, notwendigen Kosten zu ersetzen. Da der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 trotz entsprechender Aufforderung keine Honorarnote einreichte, legt das Gericht die zuzusprechende Parteientschädigung gestützt auf Art. 2 und Art. 4 der Verordnung über die Bemessung des Honorars für Rechts-

- 33 - anwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) nach Ermessen fest. In Anbetracht der Umstände des vorliegenden Verfahrens mit doppeltem Schriftenwechsel und durchgeführtem Augenschein wird die von den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit zu leistende Parteientschädigung pauschal auf Fr. 6'000.-- festgesetzt. Diese ist ohne MWST geschuldet, da die Beschwerdegegnerin 2 durch die Holding vorsteuerabzugsberechtigt ist. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn

sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsie- gen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin 1 keine aussergerichtliche Entschädigung zuzu- sprechen ist. Demnach erkennt das Gericht:

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