

GR_GERICHTE R 2017 55 vom 10. April 2018

GR Gerichte, 2018-04-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_55

FR: GR_GERICHTE R 2017 55 du 10 avril 2018

IT: GR_GERICHTE R 2017 55 del 10 aprile 2018

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 28. August 2017 beantragte die H._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Sie führte insbesondere aus, bei den am 1. Juni 2017, und nicht wie von den Beschwerdeführern be-

- 4 - hauptet erst am 21. Juni 2017, zusammen mit dem angefochtenen Entscheid allen Parteien zugestellten Dokumenten handle es sich um verwaltungsinterne Akten, welche nie zur Stellungnahme unterbreitet würden. Auch die KRVO verlange keine Zustellung behördlicher Stellungnahmen. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs wäre ohnehin geheilt. Die Gesetzgebung der Stadt Chur lasse eine Doppelnutzung von Parkplätzen zu. Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) könne das Kino-center erstellt werden. Die erforderliche Anzahl Parkplätze sei korrekt berechnet worden. Der UVB und der Bericht des ANU seien integrierende Bestandteile des Baubescheides, ein weiteres Verkehrskonzept müsse nicht erarbeitet werden. In Chur West sei die Erschliessung durch eine RhB-Haltestelle bereits vorhanden.

E. 6

Am 18. September 2017 beantragte auch die Stadt Chur (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Im Wesentlichen brachte sie die gleichen formellen und materiellen Argumente wie die Beschwerdegegnerin 2 vor. Zudem führte sie namentlich noch aus, die Mitbenutzung der 35 Parkplätze im EGC sei dinglich gesichert und verfüge über eine gesetzliche Grundlage. Die RhB könne nicht einfach so den Abbruch der Passerelle verlangen. Die Erschliessung über die dannzumal zu erstellende neue Zufahrt sei durch das bestens ausgebaute Strassennetz sichergestellt. Die Kostenaufgabe im Baubescheid sei korrekt.

E. 7

Am 23. Oktober 2017 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Am 6. November 2017 hielt auch die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest. Mit Duplik vom 6. November 2017 beantragte die Beschwerdegegnerin 1 die Abweisung der Beschwerde (wie in ihrer Vernehmlassung), soweit darauf einzutreten sei (neu).

E. 8

Auf Antrag der Beschwerdegegnerin 1 führte das Verwaltungsgericht am 21. Februar 2018 in Anwesenheit der Vertreter der Parteien einen Augenschein durch.

E. 9

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie auf den angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten ist vorliegend der Bau- und Einspracheentscheid vom 1. Juni 2017, mitgeteilt am selben Tag, mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 auf die Einsprachen der heutigen Beschwerdeführer zum Teil nicht eintrat, diese im Übrigen abwies und die von der Beschwerdegegnerin 2 nachgesuchte Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilte. Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materielle Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung bzw. Änderung auf (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. In ihrer Duplik vom 6. November 2017 stellte die Beschwerdegegnerin 1 neu den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, sofern darauf einzutreten sei. Dieser neue Antrag auf teilweises Nichteintreten wird dadurch begründet, dass das Argument der Beschwerdeführer, die Baubehörde habe sich nicht die nötige Zeit und Sorgfalt zur Prüfung des Baugesuchs und der Einsprachen genommen, nicht anfechtbar sei.

- 6 - Die Frage, ob die Prüfung des Baugesuchs und der Einsprachen sowie die Beschlussfassung mit der nötigen Zeit und Sorgfalt erfolgt sei, misst sich am Inhalt resp. der Qualität des Entscheides und nicht an der Art und Weise seines Zu-Stande-Kommens. So kann aus der Tatsache, dass der angefochtene Entscheid an einem Tag gefallen ist, nicht abgeleitet werden, die Baubehörde habe für die Prüfung und Entscheidfällung nicht die nötige Zeit und Sorgfalt aufgewendet, weil es z.B. durchaus möglich ist, dass sich die Mitglieder des Stadtrates mit dem Baugesuch, den Einsprachen und den Unterlagen schon vorher befasst haben. Demnach ist auf diese Rüge der Beschwerdeführer bzw. auf deren Antrag auf Edition des Protokolls des Zirkularbeschlusses nicht weiter einzugehen. 3. a) In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführer zudem eine Gehörverletzung geltend. Ihnen seien erst auf entsprechende Aufforderung vom 8. Juni 2017 am 21. Juni 2017 die Übereinkunft der RhB mit der Beschwerdegegnerin 2 vom 26. Oktober/1. November 2016, die Stellungnahme der RhB an die Beschwerdegegnerin 1 vom 10. April 2017, die Vereinbarung eines Näherbaurechts der I. _____ AG und der Beschwerdegegnerin 2 vom 19./20. Januar 2017, die Vereinbarung eines Näherbaurechts der K. _____ und der Beschwerdegegnerin 2 vom 19. Januar/10. Februar 2017, die Stellungnahme der L. _____ an die Beschwerdegegnerin 1 vom 16. Januar 2017, der Beurteilungsbericht des ANU vom 20. März 2017, die feuerpolizeiliche Brandschutzbewilligung der GVG vom 15. Mai 2017, die Planbegutachtung des KIGA vom 28. Februar 2017, die Stellungnahme des Amtes für Energie und Verkehr vom 24. Februar 2017 und die Lärmbeurteilung M. _____ vom 20. Dezember 2016 zugestellt worden. Den Baurechtsvertrag oder die nachträglichen Berichte und Vereinbarungen zwischen der Bürgergemeinde und der Beschwerdegegnerin

2 hätten sie bis heute nicht erhalten. Auch sei der in der Übe- reinkunft zwischen der RhB und der Beschwerdegegnerin 2 genannte Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Passerelle nicht aktenkundig. Die Beschwerdegegnerin 1 habe für den angefochtenen Entscheid vom 1.

- 7 - Juni 2017 auf Unterlagen und Berichte abgestellt, welche den Beschwerdeführern nicht fristgerecht und nicht vorgängig zum Baubescheid zugänglich gemacht worden seien. b) Dem entgegnet die Beschwerdegegnerin 2, am 1. Juni 2017 seien allen Parteien verschiedene Dokumente verschiedener Amtsstellen zugestellt worden. Diese seien im Dispositiv des angefochtenen Entscheides aufgeführt und zum integrierenden Bestandteil des Baubescheides erklärt und den Parteien als Beilage zugestellt worden. Diese Unterlagen würden im Baubewilligungsverfahren von den kommunalen Baubehörden eingeholt, um das Baugesuch hinsichtlich der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben vor allem für Umweltschutz, Energie, Brandschutz, Verkehr und behinderten- gerechtes Bauen zu überprüfen. Es seien verwaltungsinterne Akten, welche den Parteien nie zur Stellungnahme unterbreitet würden. Dafür gebe es keine gesetzliche Grundlage. Die Zustellung dieser Stellungnahmen werde von der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) nicht verlangt. Mit der Zustellung zusammen mit dem angefochtenen Entscheid hätten allfällige Fehlbeurteilungen im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens gerügt werden können. Solche Rügen würden hier aber nicht erhoben. Die Beschwerdegegnerin 2 habe die Dokumente, welche angeblich erst am 21. Juni 2017 den Beschwerdeführern zur Verfügung gestanden hätten, schon am 2. Juni 2017 erhalten. Gemäss Baubescheid seien diese auch den Einsprechern zugestellt worden. Am 8. Juni 2017 habe zudem die Beschwerdegegnerin 2 den Beschwerdeführern die Stellungnahme der RhB, der L._____, die feuerpolizeiliche Bewilligung, den Beurteilungsbericht des ANU und die Stellungnahme des Amtes für Energie und Verkehr zugestellt. Am 20. April 2017 habe sie den Beschwerdeführern die öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsverträge betreffend Parkplätze und Zufahrt zugestellt. Somit seien alle Unterlagen den Beschwerdeführern lange vor dem 21. Juni 2017 zur Einsicht zugänglich gewesen. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs wäre geheilt. Auch die Beschwerdegegnerin 1 führt

- 8 - aus, dass Bedingungen und Auflagen sowie Beurteilungsberichte kantonalen Amtsstellen und Stellungnahmen Dritter nicht Teil der Baupublikation seien. Deren Inhalt manifestiere sich erst im Zusammenhang mit der Prüfung und Bewilligung des Bauvorhabens. Der UVB sei bei den Aufgesehen gewesen. Zudem hätten die Beschwerdeführer die von ihnen einverlangten Unterlagen jeweils vorab direkt von der Beschwerdegegnerin 2 und seitens der Beschwerdegegnerin 1 noch während laufender Beschwerdefrist zugestellt erhalten. Sie seien mithin in der Lage gewesen, ihre Interessen zu wahren. Das rechtliche Gehör bzw. das Recht auf Akteneinsicht sei nicht verletzt. Zudem würde eine allfällige Verletzung durch einen doppelten Schriftenwechsel vor Verwaltungsgericht geheilt. c) Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfassungsmässig geschütztes Individualrecht, hat also den Charakter eines selbständigen Grundrechts (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St.

Gallen 2016, Rz. 1001 und 1003). Neben den sich aus Art. 29 Abs. 2 BV und der langjährigen Bundesgerichtspraxis ergebenden Mindestgarantien finden für die kantonalen Behörden die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung (BGE 134 I 140 E.5.3, 131 I 185 E.2.1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör für das Verwaltungsverfahren im Kanton Graubünden wird durch Art. 16 Abs. 1 VRG gewährleistet. Er beinhaltet u.a. das Recht der Verfahrensbeteiligten auf Akteneinsicht (vgl. Art. 17 VRG; BGE 132 II 485 E.3). Das Akteneinsichtsrecht der Parteien in einem Verwaltungsverfahren umfasst den Anspruch darauf, am Sitz der Akten führenden Behörde selbst Einsicht in die entscheidungswesentlichen Unterlagen zu nehmen, sich Aufzeichnungen zu machen und, wenn dies der Behörde keine übermässigen Umstände verursacht, Fotokopien zu erstellen

- 9 - len (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1020 mit Hinweisen). Im Allgemeinen besteht hingegen kein Anspruch der Parteien, die Originalakten mitzunehmen oder sich zustellen zu lassen (BGE 116 Ia E.3d/aa). d) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Die Verletzung des Gehörsanspruchs führt, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst, zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 132 V 387 E.5.1). Nach der Rechtsprechung kann ein Verfahrensmangel, insbesondere eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, zwar geheilt werden, wenn die Kognition der urteilenden Instanz nicht eingeschränkt ist und dem Beschwerdeführer daraus auch kein Nachteil erwächst. Eine Heilung ist aber ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt, und sie soll die Ausnahme bleiben (BGE 134 I 335 E.3.1; BGE 126 I 68 E.2 mit Hinweisen; PVG 2008 Nr. 1). Jedoch ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E.2.3.2). e) Zunächst ist vorliegend festzuhalten, dass die Unterlagen (ausser der Baurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde und der Beschwerdeführerin 2 und der Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Passerelle) den Beschwerdeführern unbestritten während der laufenden Beschwerdefrist zugestellt wurden. Umstritten ist, ob die Unterlagen den Beschwerdeführern gleichzeitig mit dem angefochtenen Entscheid am 2. Juni oder erst auf Nachfrage hin am 21. Juni 2017 zugestellt wurden. Diese Frage kann aber aus folgenden Gründen offen bleiben.

- 10 - Die Beschwerdeführer kamen nicht in den Besitz der betreffenden Unterlagen, die der Baubehörde für die Beurteilung der Auswirkungen des Projektes in Bezug auf bauliche und umweltrechtliche Aspekte dienen. Korrekterweise hätten die Beschwerdeführer aber bereits im Einspracheverfahren vom Ergebnis des Beweisverfahrens, hier also von den genannten Unterlagen, vollständige Kenntnis und die Möglichkeit bekommen müssen, sich dazu zu äussern (vgl.

HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1019 ff.). Da dies unbestritten nicht erfolgt ist, liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Diese Verletzung ist aber dadurch geheilt worden, dass die Beschwerdeführer im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, in dem das Gericht mit voller Kognition urteilt (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 16 72 und 73 vom 11. Mai 2017 E.13d), Einsicht in alle

relevanten Akten (ausser den Baurechtsvertrag und den Dienstbarkeitsvertrag, dazu s. nachstehende Erwägung) nehmen und sich bereits in der Beschwerde bzw. Replik dazu äussern konnten. Unter diesen Umständen wäre es vorliegend unverhältnismässig und würde lediglich zu einem formalistischen Leerlauf und zu unnötigen Verzögerungen führen, wenn die Sache zur Gewährleistung des rechtlichen Gehörs an die Vorinstanz zurückgewiesen würde. f) Die Beschwerdeführer beanstanden noch die fehlende Edition des Baurechtsvertrags (bzw. allfälliger nachträglicher Berichte und Vereinbarungen) zwischen der Bürgergemeinde und der Beschwerdegegnerin 2 sowie des Dienstbarkeitsvertrags, der in Ziff. 11 der Übereinkunft zwischen der RhB und der Beschwerdegegnerin 2 vom 1. November 2016 betreffend die Passerelle (Bg1-act. 4) genannt wird. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass im Baubewilligungsverfahren die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit den bau- und umweltrechtlichen Gesetzgebungen geprüft wird, welche öffentliches Recht darstellen. Der Inhalt des Baurechtsvertrages respektive eine allfällige Prüfung desselben bildet nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens, sondern würde allenfalls Ge-

- 11 - genstand eines zivilrechtlichen Gerichtsverfahrens darstellen. Ferner kann dem Interesse an der Akteneinsicht ein Geheimhaltungsinteresse des Staates oder anderer Personen entgegenstehen (bspw. ein Geschäftsgeheimnis). Zwischen dem Interesse an der Einsicht und dem Geheimhaltungsinteresse ist abzuwägen. Geht das Geheimhaltungsinteresse vor, so darf die Behörde entweder das betreffende Schriftstück auch nicht beachten oder muss dem Betroffenen den wesentlichen Inhalt bekannt geben (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1022 ff.) Für die Erhebung allfälliger Einwände gestützt auf das öffentliche Recht reicht es vorliegend aus, dass den Beschwerdeführern in Kenntnis der Existenz des betreffenden Baurechtsvertrages und der in Ziff. 11 der Übereinkunft zwischen der RhB und der Beschwerdegegnerin 2 (Bg1-act. 4) vorgesehenen Erstellung eines Dienstbarkeitsvertrages hinsichtlich der Passerelle sind. Das Geheimhaltungsinteresse der Beschwerdegegnerin 2 bzw. ihrer entsprechenden Vertragsparteien überwiegt hier das Einsichtsrecht der Beschwerdeführer. In die Einzelheiten dieser privatrechtlichen Verträge muss ihnen somit keine Einsicht gewährt werden. Das Begehren um Herausgabe des zivilrechtlichen Baurechtsvertrages und des betreffenden Dienstbarkeitsvertrags ist deshalb abzulehnen. 4. Der weitere Vorwurf der Beschwerdeführer, zwar werde unter Ziff. 4.12 der Bewilligung der Beurteilungsbericht des ANU als integrierender Bestandteil der Baubewilligung erklärt, aber nicht auf die Auflagen hingewiesen, zielt ins Leere. Der angefochtene Entscheid, S. 17, Ziff. 4., erklärt sämtliche Unterlagen (4.1 bis 4.17) zu integrierenden Bestandteilen dieser Bewilligung – mithin auch der von den Beschwerdeführern offenbar übersehene Energienachweis vom 20. Dezember 2016 –. Wird der Beurteilungsbericht des ANU zum integrierenden Bestandteil des angefochtenen Entscheides erklärt, ist es genügend klar, dass auch die darin enthaltenen Auflagen gelten. Demnach schadet es nicht, wenn die einzelnen Auflagen des ANU nicht noch einmal als Auflagen ins Dispositiv des angefochtenen Entscheides aufgenommen wurden.

- 12 - 5. a) Materiell wird zunächst auf die von den Beschwerdeführern bemängelte Erschliessung der Bauparzelle eingegangen. Die Beschwerdeführer behaupten, es fehle ein Verkehrskonzept. Sie tragen vor, der Baueingabeplan Verkehrskonzept zeige, dass die Zu- und Ausfahrten ausschliesslich über die Sommeraustasse und in der Verlängerung Raschärenstrasse, Rheinfelsstrasse und Schönbühlstrasse stattfänden. Diese Strassen seien

diejenigen, bei denen infolge des Kinocenters überdurchschnittliche Verkehrszunahmen resultierten. Der Umweltbericht beruhe auf Mutmassungen und Spekulationen. Gemäss einseitigen Angaben der Bauherrschaft werde von durchschnittlich täglich 800 Besuchern ausgegangen, ohne aber Restaurant, Bar und Minigolfanlage einzubeziehen. Ferner sei die Annahme von 75 % für den motorisierten Individualverkehr und einer durchschnittlichen Fahrzeugbelegung von zwei Personen nicht begründet. Die Anteile zur Herkunft der Kinobesucher (45 % aus der Stadt, 35 % aus dem Churer Rheintal und 20 % aus der übrigen Umgebung) seien bloss Annahmen. Der Anteil der Stadt werde nur deshalb so hoch gewählt, um den Anteil Langsamverkehr und öffentlichen Verkehr zu erhöhen. Ein derartiges Kinocenter mit rund 1400 Sitzplätzen und Nebenbetrieben werde zu Überlastungen der erwähnten Einfallstrassen führen, was nicht akzeptabel sei. Bezüglich Verkehrserschliessung gebe es nur einen Plan zu den Ein- und Ausfahrten Einstellhalle mit Hinweis auf eine mögliche Ausbauvariante bei Überbauung der Parzelle 3594 (Ost). Dies sei kein Konzept. Im angefochtenen Entscheid werde unter Auflage 5.3.1 vor Baubeginn lediglich für den Baustellenverkehr ein Verkehrskonzept verlangt, nicht aber für den Betrieb des Kinocenters, obwohl dieser einschneidendere Folgen habe. Die Auflagen des ANU in Ziff. 2.2 und 2.3 seien nicht zielführend, solange der definitive Standort der neuen RhB-Haltestelle nicht bestimmt sei. Es sei zwingend, den neuen Standort einer Haltestelle zu kennen. Darauf erwidert die Beschwerdegegnerin 2, der Umweltbericht vom 22. Dezember 2016 beinhalte die Erschliessung des Verkehrs und die Parkierung auch bezüglich Lufthygiene, Lärmschutz etc. Aus den Verkehrszäh-

- 13 - lungen des EGC, welche dem Umweltbericht zugrunde lägen, ergebe sich zwar eine Steigerung der Verkehrsbewegungen seit der Eröffnung des EGC, nicht aber die Erreichung der gemäss UVB festgelegten Grenzwerte. Diese würden auch mit dem neuen Kinocenter nicht erreicht. Gemäss Umweltbericht könne das Kinocenter erstellt und betrieben werden. Der UVB und der Bericht des ANU seien integrierende Bestandteile des Baubescheides, womit die darin enthaltenen Auflagen für die Beschwerdegegnerin 2 verbindlich seien. Ein weiteres Verkehrskonzept müsse nicht erarbeitet werden. Vor dem neuen Kinogebäude werde eine Bushaltestelle errichtet. In Chur West bestehe bereits eine Haltestelle der RhB. Von dieser gelange man über einen bestehenden Fussweg ins Quartier City West. Die Verlegung näher zum EGC sei zu begrüssen, die Erschliessung durch die RhB bestehe aber bereits heute. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt zudem vor, dass hier eine dinglich gesicherte Zufahrt auf der Parzelle Coop Bau & Hobby vorliege. Diese sei als Provisorium bewilligt. Mit der Fertigstellung der Erschliessung auf Parzelle 3594 sei die Einstellhalle dannzumal über diese neue Zufahrt zu erschliessen, wie in der Baubewilligung beschlossen. Somit sei die Erschliessung über das bestens ausgebaute öffentliche Strassennetz sichergestellt. Je nach Strassenabschnitt sei mit einem Mehrverkehr von bis zu 20 % gegenüber dem Ausgangszustand ohne EGC und Kinocenter zu rechnen (sie weist auf Ziff. 4.3.5 des UVB und Ziff. 3.1.2 des Beurteilungsberichtes des ANU hin). Ausnahme bilde die Commercialstrasse mit einem Mehrverkehrsanteil von + 42 %. Das durch den Kinobetrieb bewirkte zusätzliche Verkehrsaufkommen werde im UVB auf 600 Fahrten pro Tag geschätzt. Zusammen mit dem Kundenverkehr des Einkaufszentrums EGC werde gemäss ANU auf den angrenzenden Strassen mit Ausnahme der Commercialstrasse eine Verkehrszunahme von maximal 22 % ausgewiesen, was eine Lärmbelastungszunahme von weniger als 1 dB und somit zu keiner wahrnehmbaren Zunahme der Lärmimmissionen führten. Weil an der

- 14 - Commercialstrasse nur Gewerbebauten mit Betriebsräumen lägen, sei auch hier nicht mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen. Die Anforderungen nach Art. 9 LSV seien erfüllt. Die weiteren Immissionen seien als gering zu beurteilen (NOx, Partikelimmissionen, NO2 Immissionen im Betrieb EGC). Mit der Realisierung des Kinocenters würden sich die Immissionen gegenüber dem Ausgangszustand unwesentlich ändern. Eine überdurchschnittliche Verkehrszunahme sei aufgrund des Projekts nicht zu erwarten. Das neue Kinocenter sei genügend erschlossen, auch aus umweltschutzrechtlicher Sicht. Replicando fügten die Beschwerdeführer noch hinzu, hier werde mittels eines bewilligten Provisoriums eine Erschliessung genehmigt. Diese sei nicht verkehrssicher für alle Benutzer. Die Zu- und Wegfahrten der Einstellhalle im Kinocenter erfolge über die Ein- und Ausfahrt des Coop Bau & Hobby Centers inklusive LKW-Anlieferung und Veloverkehr. Dies sei gefährlich. Die Velos und Behindertenfahrzeuge im Norden würden über den Publikumsbereich mit Fussgängern geführt. Es sei zu verlangen, dass die Erschliessung der Restparzelle 3594 gemäss Art. 71 Abs. 2 (recte: 72 Abs. 2) des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt werde. Das vorliegende Verfahren sei nicht mit der Planung der Zufahrtsstrasse auf der Restparzelle 3594 koordiniert, was geboten gewesen wäre. Hier müsse ein detailliertes Verkehrskonzept mit Verkehrsaufkommen und -abwicklungen, Zu- und Wegfahrten der Besucher auch bei Doppelnutzungen des Coop Bau & Hobby Centers und des EGC sowie Massnahmen im Fall von Verkehrsüberlastung und Stau vorgelegt werden. Die Verkehrsabwicklung der immerhin rund 600 zusätzlichen Fahrten pro Tag auf den Quartierstrassen werde nicht erläutert. Das ANU erwäge im Beurteilungsbericht nur, aber immerhin, die geplante Passerelle und die zukünftig geplante RhB-Haltestelle. Ob eine neue RhB-Haltestelle Chur City West und bis wann verpflichtend zu erstellen sei, sei unklar.

- 15 - Die Beschwerdegegnerin 2 wendet duplicando ein, Das Grundstück sei vollständig und rechtmässig erschlossen und verfüge über eine ausreichende und vor allem sichere Zufahrt. Die spätere Anbindung an die Erschliessung der Restparzelle 3594 der Bürgergemeinde sei als Auflage verfügt worden. Die genaue Ausgestaltung dieser dannzumal definitiven Erschliessung könne heute noch nicht festgelegt werden, da Nutzung und Bebauung der Restparzelle 3594 heute noch offen sei. Damit sei die Überbauung eines Teils dieses Grundstücks mit dem vorgesehenen Kinokomplex nicht ausgeschlossen. Die Beschwerdegegnerin 1 fügt noch hinzu, jetzt erfolge die Erschliessung über die dinglich gesicherte Zufahrtsstrasse des Geschäftshauses Coop Bau & Hobby. Diese möge nicht perfekt sein, sei aber unproblematisch und genügend. Mit der Fertigstellung der Erschliessung der Restparzelle 3594 sei der neue Bau über den Kreisel Sommerau-/Raschärenstrasse zu erschliessen, womit sich die Zu- und Wegfahrtsverhältnisse weiter verbesserten. Mit der Auflage in Ziff. 5.3.2 des Baubescheides sei auch gesichert, dass die Koordination mit der Erschliessung der Nachbarparzelle sichergestellt sei. Es sei nicht ersichtlich, weswegen die RhB-Haltestelle Chur City West nach der Planung nicht auch umgesetzt würde, weil auch das Gebiet Chur West einen grossen Entwicklungsschub erwarte, was zwingend Investitionen in den öffentlichen Verkehr nach sich ziehe. b) Vorliegend erfolgt die Verkehrserschliessung (vorläufig) ab der Sommeraustrasse über die Zufahrt auf der (Baurechts-)Parzelle 10444 (die mit dem Coop Bau & Hobby überbaut ist; vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 20. April 2017 [Bg1-act. 2.1]). Der Rest der Parzelle 3594 welche nördlich an den Kreisel Sommerau-/Raschärenstrasse sowie im Süden an die RhB-Gleise grenzt, ist unüberbaut. Gemäss angefochtenem Baubeschluss ist die Einstellhalle mit

der Fertigstellung der Erschliessung auf dieser Parzelle über die dannzumalige neue Zufahrtsstrasse, welche in den Kreisel Sommerau-/Raschärenstrasse einmünde, zu erschliessen (vgl. Auflage in

- 16 - Ziff. 5.3.2 des angefochtenen Baubeschlusses vom 1. Juni 2017). Zudem ist auf der Bauparzelle die Erstellung im Baurecht durch die Beschwerdeführerin einer Bushaltestelle an der Sommeraustrasse mit entsprechendem öffentlichem Fusswegrecht vereinbart (vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 24. April 2017 [Bg1-act. 2.3]). Bei der Sommeraustrasse, der Raschärenstrasse, der Rheinfelsstrasse und der Schönbühlstrasse handelt es sich um öffentliche Strassen der Beschwerdeführerin 1. Diese Strassen sind dem durch den Kinobetrieb verursachten Mehrverkehr gewachsen, wie es dem Beurteilungsbericht des ANU vom 20. März 2017 [Bg1-act. 2.12] entnommen werden kann. Ein Verkehrskonzept muss dafür nicht neu erstellt werden. Der Plan Verkehrskonzept (Bg1-act. 1.10), welche die provisorische Erschliessung ab der Sommeraustrasse über die Parzelle Coop Bau & Hobby und die definitiv bewilligte Erschliessung durch den Kreisel Sommerau-/Raschärenstrasse zeigt, genügt. Dass die bestehende, provisorisch bewilligte Erschliessung über die Einfahrt des Parkplatzes Coop Bau & Hobby die Anforderungen an eine genügende Erschliessung erfüllt, konnte im Übrigen auch am Augenschein vom 21. Februar 2018 festgestellt werden. Koordinationsprobleme mit Kreuz- und Wendehindernissen sind dabei nicht ersichtlich. Im Übrigen fahren die Lastwagen zur Anlieferung des Coop Bau & Hobby, wie von der Beschwerdeführerin 2 am Augenschein erörtert, lediglich morgen früh durch den betreffenden, auch dem Kinocenter provisorisch dienenden Zugang ein und aus. Die dannzumal zu erstellende definitive Erschliessungsstrasse, die die provisorisch bewilligte Erschliessung ersetzen wird, ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer mit der jetzigen Erschliessung koordiniert, weil deren Bau auf den Zeitpunkt der Überbauung der Restparzelle 3594 festgesetzt wurde. Nicht einzusehen ist angesichts der ausreichenden, provisorisch bewilligten Erschliessungsvariante, weswegen diese Strasse vorher erstellt werden müsste. Mit der Beschwerdeführerin 2 ist ausserdem noch festzuhalten, dass die Erschliessung durch die RhB bereits heute besteht. Von dieser gelangt man über einen bestehenden Fussweg ins Quartier City West. Ob die RhB dannzumal die

- 17 - Bahnhaltestelle näher dem EGC und dem Kinocenter verlegen wird oder nicht, muss nicht bereits heute verbindlich feststehen. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer erweist sich somit als unbegründet. 6. a) Die Beschwerdeführer kritisieren ferner die geplanten Parkplätze. Gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. a Baugesetz der Beschwerdeführerin 1 (BG) ist bei Neubauten die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen zu schaffen. Nach Art. 25 BG sind die erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in der unmittelbaren Umgebung im Umkreis bis zu 300 m auf privatem Grund zu erstellen (Abs. 1). Die Abstellplätze müssen verkehrssicher angelegt und während des ganzen Jahres zugänglich sein (Abs. 2). Für spezielle Nutzungen wie Spitäler, Alterswohnungen, Heime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen, Einkaufszentren usw. legt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen fest, wobei sie sich an die anerkannten Normen hält (Art. 24 BG). b) Gemäss Parkplatznachweis Auto/Velo vom 22. Dezember 2016 (Bg1-act. 1.12) sind für das vorliegende Bauprojekt 154 Parkplätze erforderlich. Geplant ist die Erstellung von 119 im Neubau des Kinocenters. Die restlichen 35 Parkfelder werden in unmittelbarer Umgebung durch die Mitbenutzung der Parkflächen im EGC abgedeckt (vgl. UVB vom 22. Dezember 2016, S. 6 f. Ziff. 4.1.1

[Bg1-act. 2.10]). Die Anzahl Parkplätze (154), die hier im Sinne eines Sonderfalls nach Art. 24 BG gestützt auf die VSS Norm 640 281 vom 1. Februar 2006 gerechnet wurden, bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Sie bemängeln jedoch die geplante Doppelnutzung von 35 Parkplätzen im EGC. Sie machen geltend, Parkplätze seien neu zu erstellen. Auf bereits erstellte Parkplätze könne zur Erfüllung der Verpflichtung zur deren Erstellung nicht zurückgegriffen werden. Eine Auflage der Stadt, dass ein Benützungsrecht an den 35 Parkplätzen im EGC dauernd beizubehalten sei resp. bei Untergang ein adäquater Ersatz bereitzustellen sei, fehle. Es stelle eine einsei-

- 18 - tige Parteibehauptung der Bauherrschaft dar, dass die 35 Parkplätze im EGC zu den massgeblichen Betriebszeiten des Kinocenters grossmehrheitlich leer stünden. Ein Nachweis, dass die 35 Parkplätze angeblich ungenutzt oder unternutzt seien, fehle. Der Vertrag betreffend die Nutzung der 35 Parkplätze im EGC sei im Übrigen erst nach erfolgter Auflage und nach Beanstandung mittels Einsprache am 20. April 2017 geregelt worden. Die Beschwerdegegnerin 2 hält dem entgegen, die Gesetzgebung der Stadt Chur lasse eine Doppelnutzung von Parkplätzen zu. Die Stadt habe die Anzahl Parkplätze in Anwendung ihrer gesetzlichen Grundlagen und der VSS-Normen auch unter Berücksichtigung der Nebennutzungen korrekt berechnet. Die neuesten Berechnungen zum Verkehrsaufkommen und der erforderlichen Anzahl Parkplätze belegten, dass für das geplante Bauvorhaben ausreichend Parkplätze bereitgestellt würden (dazu verweisen sie auf BG2-act. 4 und 8). Die Beschwerdegegnerin 1 führt zudem aus, die dingliche Sicherheit, bereits vorhandene 35 Parkplätze im EGC für den Kinobetrieb mitbenutzen zu können, sei zulässig. Durch diese dingliche Sicherheit werde garantiert, dass die Nutzung der Parkplätze dauerhaft sichergestellt sei. Art. 25 Abs. 2 BG sage nicht, dass Abstellplätze zwingend neu zu erstellen seien. Der Umstand, dass Parkplätze im Umkreis von 300 m einer Baute erstellt werden könnten, besage nicht, dass diese neu zu erstellen seien. Auf vorbestehende Parkplätze könne zurückgegriffen werden. Zu den massgeblichen Hauptbetriebszeiten des Kinocenters abends stünden diese Parkplätze im EGC gemäss plausiblen Angaben der Bauherrschaft grossmehrheitlich leer. Replicando führen die Beschwerdeführer aus, die erforderlichen Abstellplätze seien neu zu erstellen und die bestehenden im EGC seien nicht ungenutzt oder unternutzt. Die Beschwerdegegnerin 1 stütze sich auf angeblich plausible Angaben der Beschwerdegegnerin 2, wonach gross-

- 19 - mehrheitlich die total 681 Parkplätze abends leer stünden. Die neue Beilage 4 der Beschwerdegegnerin 2 gebe aber keinen Aufschluss über die tatsächlichen Belegungszahlen. Der Titel der Statistik laute "Einfahrt pro Stunde/Juni 2016". Für die Spalte "total" der einzelnen Wochentage vom 6. bis 12. Juni 2016 werde aber "Ein-/Ausfahrt" erwähnt. Es frage sich, ob nun lediglich Einfahrten oder Ein-/Ausfahrten gälten. Aus dem blossen Einfahren könne die tatsächliche Belegung nicht geschlossen werden, weil nicht klar sei, wie lange sich die Fahrzeuge im Parkhaus befänden. Aus der Statistik zeige sich aber, dass zu den Hauptöffnungszeiten des künftigen Kinocenters zwischen Mittwoch und Samstag sehr wohl bereits heute hohe Frequenzen bestünden und nicht belegt werden könne, die Parkplätze stünden abends grossmehrheitlich leer. Die neue Berechnung/Schätzung der Fahrten vom 8. August 2017 stehe im Widerspruch zu den Zahlen des UVB. Dort sei vom Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 75 % die Rede, bei der neuen Schätzung noch von 60 %. Duplicando führt die Beschwerdegegnerin 2 aus, die Statistiken gäben die effektive Belegung der Parkplätze wieder; dies entgegne der Bezeichnung auf den Ausdrucken. Die Belegung werde anhand des Screenshot-Systems,

welches über jeden Parkplatz montiert sei, gezählt. Damit werde verhindert, dass das Rangieren im Parkhaus als Belegungszeit erfasst werde und der Kunde hierfür bezahlen müsse. Gezählt würden also nicht die Ein- und Ausfahrten, sondern die parkierten Fahrzeuge und die Parkdauer. Die von ihr eingereichte Auswertung belege ein weiteres Mal, dass die bisherige Auslastung eine Mitbenützung im Umfang von nur 35 Parkplätzen durch das Kinoprojekt zulasse. Die Beschwerdegegnerin 1 wendet duplicando ein, es wäre absurd, wenn bereits bestehende Parkplätze, deren dauerhafte Nutzung mit Grunddienstbarkeit gesichert sei, nicht beansprucht werden könnten. Zu den massgeblichen Hauptbetriebszeiten des Kinocenters stünden die Parkplätze grossmehrheitlich leer, was sich nebst den Angaben der Bauherr-

- 20 - schaft und der Belegungsstatistik auch aus den im Internet publizierten Öffnungszeiten des EGC (Montag bis Freitag 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr, Samstag 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr) ergebe. c) Für eine Doppelnutzung der bereits vorhandenen 35 Parkplätze im EGC durch die Besucher des Kinocenters stützt sich die Beschwerdegegnerin 1 auf eine in Art. 7 der Parkplatzverordnung der Beschwerdegegnerin 1 vom 5. Oktober 2006 verankerte Ausnahmegewilligung. Art. 7 Parkplatzverordnung sieht vor, dass die Behörde aus wichtigen Gründen (z.B. Doppelnutzungen, [...]) Abweichungen von der gemäss Art. 4-6 ermittelten Anzahl an Abstellplätzen bewilligen oder anordnen kann. Prinzipiell kommt die genannte Parkplatzverordnung nur bei Normalfällen zur Anwendung (Art. 22 BG), während bei Sonderfällen des Art. 24 BG – wie hier (vgl. oben E.6b) – die anerkannten Normen (namentlich die VSS Norm 640 281) heranzuziehen sind. Nichts spricht jedoch dagegen, dass die Behörde im Rahmen ihres Ermessensspielraums auch bei Sonderfällen des Art. 24 BG auf die Ausnahmeklausel in Art. 7 Parkplatzverordnung zurückgreifen kann. Insofern müssen die Parkplätze für das vorliegende Kinocenter nicht zwingend neu erstellt werden, sondern es besteht Raum für die Bewilligung einer Doppelnutzung bereits vorhandener Parkplätze. d) Das Mitbenutzungsrecht an 35 Besucherparkplätzen in der Parkgarage des EGC einschliesslich Zufahrtsrecht zulasten der Baurechtsparzelle 8979 und zugunsten der Baurechtsparzelle 13182 (beide im Eigentum der Beschwerdegegnerin 2) wurde vorliegend im Grunddienstbarkeitsvertrag vom 20. April 2017 (Bg1-act. 2.2) vereinbart. In Ziff. 4.1 erklärt der angefochtene Baubescheid den genannten Grunddienstbarkeitsvertrag vom 20. April 2017 als integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. Das Mitbenutzungsrecht an den 35 Parkplätzen im EGC ist deshalb unabdingbare Voraussetzung für die Baubewilligung. Unbestritten ist, dass das EGC insgesamt über 681 Parkplätze verfügt. Bei den beanspruchten 35 Parkplätzen handelt sich somit, verglichen mit dem gesamten Parkplatz-

- 21 - angebot im EGC, um eine sehr kleine Anzahl (5.14 %) von Parkplätzen. Davon geht auch das ANU in seinem Beurteilungsbericht vom 20. März 2017 (Bg1-act. 2.12) aus, wenn sie in Ziff. 3.1.1 ausführt, dass nur ein kleiner Teil der Parkierung für das Kinocenter über die Parkierung beim EGC abgedeckt wird. Die von der Beschwerdegegnerin 2 eingereichten Auswertungen (Bg2-act. 4 und 8), belegen trotz falscher Annahme von 60 % motorisierten Individualverkehr, dass die bisherige Auslastung eine Benutzung im Umfang von nur 35 Parkplätzen durch das Kinoprojekt durchaus zulässt. Namentlich zu den Hauptbetriebszeiten des Kinocenters stehen die benötigten 35 Parkplätze im EGC bestimmt zur Verfügung, was sich nebst den Angaben in der erwähnten Belegungsstatistik auch aus den im Internet publizierten Öffnungszeiten des EGC (Montag bis Freitag 9:00 bis 20:00 Uhr, Samstag 8:00 bis 18:00 Uhr) ergibt, worauf die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht

hinweist. Die von den Beschwerdeführern erhobenen Kritiken an den Auswertungen sind unbegründet. Die Tabelle in Bg2-act. 4 betreffend das EGC ist nach Tagen strukturiert und erfasst, wie von der Beschwerdegegnerin 2 mit Hinweis auf das elektronische Screenshot-System präzisiert, die Anzahl der parkierten Fahrzeuge (wovon auch auszugehen ist, wenn – wie in der Tabelle angeführt – auf die Anzahl Einfahrten abgestellt wird, zumal diese zugleich auch den Ausfahrten entsprechen dürfen, da die Autos die in das EGC einfahren dieses noch am gleichen Tag wohl auch verlassen). Wie die Beschwerdeführer zwar zu Recht einwenden, wird im vom ANU zugestimmten UVB vom 22. Dezember 2016 von einem Anteil motorisierter Verkehr von 75 % ausgegangen (vgl. Bg1-act. 2.10 Ziff. 4.3.3), wogegen die neue, von der Beschwerdegegnerin 2 im vorliegenden Verfahren eingereichte Schätzung der Fahrten vom 8. August 2017 (Bg2-act. 8) auf einem solchen Anteil von 65 % (inkl. Motorräder) basiert. Selbst aber mit einer Korrektur dieses Anteils von + 10 %, wird der Nachweis der Bereitstellung ausreichender Parkplätze immer noch erbracht. Bloss bei der in der genannten Schätzung der Fahrten grosszügig berechneten Auslastungsspitze von 20 % infolge besonderer Anlässe am Samstag Abend zwischen 21:00 und 21:00

- 22 - Uhr überschreitet der ermittelte effektive Parkplatzbedarf (162 [147 +

E. 10

%) in geringfügiger Weise die geplanten 154 Parkplätze. Da es sich dabei um eine Schätzung handelt, ist eine solche Abweichung bei Sondereignissen nicht weiter zu beachten. Auf die Rüge betreffend den Modalsplit ist somit nicht weiter einzugehen. Wie aus den dargelegten Auswertungen ersichtlich und im Übrigen auch im UVB vom 22. Dezember 2016 (Bg1-act. 2.10) festgehalten, ist eine Doppelnutzung der 35 Parkplätze im EGC aufgrund des unterschiedlichen tageszeitlichen Höchstbedarfes des EGC und des Kinocenters demnach möglich. e) Gemäss Ziff. 2 des Grunddienstbarkeitsvertrags vom 20. April 2017 (Bg1-act. 2.2) können die für die Kinobesucher bestimmten Parkplätze ausserdem noch gekennzeichnet werden. Durch eine fixe Kennzeichnung auf den Parkflächen wird eine einwandfreie Doppelnutzung natürlich behindert, denn dadurch werden dem EGC, insbesondere mittags an Samstagen (vgl. Bg2-act. 8), 35 benötigte Parkplätze fehlen. Vorstellbar ist aber, dass für die Stosszeiten des Kinobetriebs eine elektronische Signalisation für die für die Kinobesucher bestimmten Parkplätze im EGC geschaffen wird. Die Prüfung der technischen Machbarkeit und gegebenenfalls die Wahl der geeignetsten technischen Lösung wird der Beschwerdegegnerin 2 überlassen. Jedenfalls wurde die Benutzungsmöglichkeit der 35 Parkplätze im EGC für die Besucher des Kinocenters während der Stosszeiten des Kinobetriebs sowie deren Sicherstellung für die EGC-Besucher durch die blosse Aufnahme des Grunddienstbarkeitsvertrags vom 20. April 2017 als integrierenden Bestandteil in die angefochtene Baubewilligung aus Sicht des Gerichts zu wenig konkretisiert. Zu deren Bekräftigung ist die Baubewilligung deshalb noch durch die Auflage zu ergänzen, dass 35 Parkplätze im EGC von den Besuchern des Kinocenters mitbenutzt werden dürfen und ihnen während der Stosszeiten des Kinocenters zur Verfügung stehen müssen. Damit wird auch dem entsprechenden Antrag der Beschwerdeführer zum Teil entsprochen.

- 23 - 7. a) Die Beschwerdeführer wenden noch ein, die Nutzung der Passerelle über der Bahnlinie sei nicht gewährleistet. Sie machen geltend, die Stellungnahme der RhB vom 10. April 2017 zeige, dass die bestehende Übertragungsleitung der RhB für den Bau der Passerelle angepasst werden müsse. Dies sei noch nicht erfolgt. Die Erfüllung der

Sicherheitsauflagen der RhB sei nicht als Auflage im Dispositiv des angefochtenen Entscheides aufgeführt. Aus der Übereinkunft der RhB und der Beschwerdegegnerin 2 gehe hervor, dass die RhB jederzeit eine Verlegung, eine Änderung oder die gänzliche Beseitigung der Anlage vom Bahngebiet verlangen könne, ohne dass sie pflichtig würde, die Konzessionäre für deren Auslagen und Nachteile zu entschädigen. Somit bestehe keine dauernd gesicherte Verbindung über die Passerelle. Die Doppelnutzung der 35 Parkplätze im EGC sei in Frage gestellt. Die Voraussetzungen für eine Erteilung der Baubewilligung seien zurzeit folglich nicht gegeben. Die Beschwerdegegnerin 2 hält dem entgegen, die Stellungnahme der RhB vom 10. April 2017 und die Übereinkunft der Beschwerdegegnerin 2 mit der RhB vom 1. November 2016 seien im angefochtenen Entscheid zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt und als Beilage allen Adressaten zugestellt worden. Die Übereinkunft vom 1. November 2016 regle die sicherheitsrelevanten Aspekte der Bauausführung und verweise auf die gesetzlichen Grundlagen. Die Pläne der Architekten vom 6. September 2016, welche integrierenden Bestandteil der Übereinkunft zwischen Beschwerdegegnerin 2 und RhB bildeten, erfüllten gemäss der Vereinbarung die Anforderungen von Art. 27 der Ausführungsbestimmungen zur Eisenbahnverordnung (AB-EBV). Die detaillierten Ausführungspläne seien zum Zeitpunkt des Baugesuchs noch nicht einzureichen, worauf auch die Stellungnahme der RhB vom 10. April 2017 hinweise. Ausserdem weist die Beschwerdegegnerin 1 noch darauf hin, dass die RhB nicht einfach so den Abbruch der Passerelle verlangen könne. Vorgängig wäre die Bauherrschaft anzuhören. Die Vereinbarung zwischen Beschwerdegegnerin 2 und RhB betreffend Passerelle sehe nämlich vor, dass die RhB die berechtigten Interessen der Beschwerdegegnerin 2 am

- 24 - Weiterbestand der Anlage zu berücksichtigen habe. Zudem hätte die RhB Alternativen für ein eigenes Vorhaben zu prüfen. Solange keine Störung oder Gefährdung des Bahnbetriebs vorliege, sei eine definitive und ersatzlose Beseitigung nicht einseitig durchsetzbar. Zudem seien die Sicherheitsauflagen aufgrund der Vorgaben des Bundesamts für Verkehr (BAV), der erwähnten Vereinbarung und dem Schreiben der RhB vom 10. April 2017 (Ziff. 4.5 der Baubewilligung) umzusetzen, so dass diese nicht noch separat von der Baubehörde hätten verfügt werden müssen. b) Die geplante Passerelle führt über die RhB-Gleise zum EGC (auf Parzellen 1831 und 1833 resp. Baurechtsparzelle 8979 der Beschwerdegegnerin 2). Die Argumentation der Beschwerdeführer, die Verbindung zwischen EGC und Kinocenter über die Passerelle sei nicht dauernd gesichert, stimmt so nicht. Änderungen, Verlegungen oder die gänzliche Beseitigung der Passerelle kann die RhB gemäss Vereinbarung vom 1. November 2016 nur verlangen, wenn das Vorhandensein der Anlage den Bau und Betrieb stört oder gefährdet, wenn bauliche Änderungen der Bahnanlage, behördliche Verfügungen oder andere zwingende Gründe es nach dem Ermessen der RhB erforderlich erscheinen lassen oder wenn die Beschwerdegegnerin 2 ihre Verpflichtungen gemäss Übereinkunft nicht erfüllt (vgl. Bg1-act. 2.4). Die Passerelle ist durch diese Vereinbarung genügend gewährleistet. Das höchst unwahrscheinliche Szenario, dass die Passerelle aus irgendeinem der in der Vereinbarung genannten, zwingenden Gründe beseitigt wird, steht einer Erteilung der Baubewilligung im heutigen Zeitpunkt nicht entgegen. Sollte es tatsächlich zu einer Beseitigung der Passerelle kommen, wäre dannzumal der Zugang zu den 35 Parkplätzen im EGC anderweitig sicherzustellen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer genügt es ausserdem, wenn die Erfüllung der Sicherheitsauflagen der RhB mit dem Baubeginn erfolgt, wie sich aus Ziff. 4.4 und 4.5 der Baubewilligung i.V.m. der Übereinkunft vom 1.

November 2016 (Bg1-act. 2.4) und der Stellungnahme der RhB vom 10. April 2017

- 25 - (Bg1-act. 2.5) ergibt. Damit erweist sich diese Rüge der Beschwerdeführer als unfundiert. 8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 1 das rechtliche Gehör verletzt, indem sie diverse Dokumente erst während der Beschwerdefrist an die Beschwerdeführer edierte. Diese Verletzung wurde im Beschwerdeverfahren aber geheilt. Die Einwände der Beschwerdeführer betreffend die mangelnde Erschliessung sind abzuweisen. Mehrheitlich unbegründet sind auch die Rügen betreffend die im EGC zur Doppelnutzung vorgesehenen 35 Parkplätze. Zur Sicherstellung einer Doppelnutzung der bestehenden 35 Parkplätze ist die Baubewilligung indessen in teilweiser Gutheissung der Beschwerde durch die Auflage zu ergänzen, dass 35 Parkplätze im EGC von den Besuchern des Kinocenters mitbenutzt werden dürfen und ihnen während der Stosszeiten des Kinocenters zur Verfügung stehen müssen. 9. a) Im vorliegenden Verfahren obsiegen die Beschwerdeführer hinsichtlich der durch die präzisierende Auflage sichergestellten Mitbenutzung der 35 Parkplätze im EGC, was ein Teilobsiegen im Umfang von 1/7 rechtfertigt. Bei den Beschwerdeverfahrenskosten ist aber noch die festgestellte (geheilte) Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. vorne E.3e) zu berücksichtigen (vgl. PLÜSS, in: GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 59 m.H.a. Urteile des Bundesgerichts 1C_564/2013 vom 30. August 2013 E.2.3 und 1C_4/2012 vom 19. April 2012 E.8). Vorliegend waren die Beschwerdeführer unbestritten wohl spätestens ca. neun Tage vor Ablauf der Beschwerdefrist im Besitz der einverlangten, im Einspracheverfahren nicht editierten Unterlagen. Somit hatten sie genügend Zeit, um sich anhand der nun erhaltenen Belege darüber klar zu werden, ob Beschwerde erhoben werden solle oder nicht. Die somit nur leicht wiegende Gehörsverletzung ist im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens insoweit zu berücksichtigen, als die Hälfte der Staatsgebühr von Fr. 7'000.-- der Beschwerdegegnerin 1 aufer-

- 26 - legt wird. Die restliche Hälfte in Höhe von Fr. 3'500.-- geht entsprechend ihrem Teilunterliegen zu 6/7 zu Lasten der Beschwerdeführer und zu 1/7 zu Lasten der Beschwerdegegnerin 2 (vgl. Art. 73 VRG). Sodann haben die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin 2 im Umfang ihres Obsiegens Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Beschwerdegegnerin 1 steht hingegen keine Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin 2 haben auf die Einreichung einer detaillierten Honorarnote verzichtet. Die aussergerichtliche Entschädigung für ein vollständiges Obsiegen wird hier ermessensweise in Anlehnung an gleich gelagerte Fälle auf pauschal Fr. 5'600.-- festgesetzt. Nach Verrechnung der Obsiegensquoten (6/7 minus 1/7) verbleibt demnach eine von den Beschwerdeführern an die Beschwerdegegnerin 2 auszurichtende Parteientschädigung in Höhe von Fr. 4'000.-- (5/7 von Fr. 5'600.--). b/aa) Die im vorinstanzlichen Verfahren ausgesprochenen Verfahrenskosten und Parteientschädigung sind entsprechend dem Ausgang dieses Beschwerdeverfahrens neu zu verlegen. Die Kosten für das Einspracheverfahren von total Fr. 3'000.-- überband die Beschwerdegegnerin 1 zu je einem Drittel den Einsprechern 1 (den heutigen Beschwerdeführern) sowie den Einsprechern 2 und 3 (Ziff. 1.2 des angefochtenen Baubescheids). Ausserdem sprach sie der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin 2) zulasten der Einsprecher 1 eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 2'100.-- zulasten der Einsprecher 2 und 3 eine solche von je pauschal Fr. 800.-- zu (Ziff. 1.3 des angefochtenen Baubescheids). bb) Das Bundesgericht hatte letztthin im nun als Leitentscheid 143 II 467 publizierten Urteil 1C_266/2016 vom 14. Juni

2017 im abstrakten Normen- kontrollverfahren über eine kantonale jurassische Regelung zu befinden, die vorsah, dass die nach dem gescheiterten Schlichtungsverfahren anfallenden Kosten den Einsprechern zu überbinden sind, falls sie diese ohne Notwendigkeit ("sans nécessité") verursacht haben. Das Bundesgericht

- 27 - hielt fest, dass die Anforderungen an die Informations- und Mitwirkungsrechte der Bürger im Planungsverfahren auch im Baubewilligungsverfahren gälten. Es wies darauf hin, dass das Einspracheverfahren als nicht Streitiges Verfahren qualifiziert werden könne. Es führte weiter aus, dass die Rechtsprechung den Gehöranspruch schütze und den Abschreckungseffekt, den eine Auflage der Kosten an die Einsprecher auslöste, sanktioniere. Daher seien den Einsprechern die Kosten des Einspracheverfahrens grundsätzlich nicht aufzuerlegen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz könne gemacht werden bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung, die einer widerrechtlichen Handlung entspreche. Das Bundesgericht erachtete sodann die jurassische Kostenregelung als unklar, zumal der darin vorgesehene Ausdruck "sans nécessité" dem Planungs- und Baurecht fremd sei und nicht mit dem Begriff der unerlaubten Handlung einhergehe, weshalb es die strittige Norm aufhob. Im Kanton Graubünden ist im Baubewilligungsverfahren kostenpflichtig, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird (Art. 96 Abs. 2 erster und zweiter Satz KRG). Diese Regelung trat am 1. November 2005 in Kraft. Im Rahmen der Beratung wich das Parlament namentlich aus wirtschaftsfördernden Überlegungen vom Wortlaut der Botschaft ab. Gemäss Botschaft sollte das Einspracheverfahren ausser bei offensichtlich unbegründeten oder trölerischen Eingaben kostenlos sein. Dieses Gericht ist gestützt auf die Entstehungsgründe dieser Norm (vgl. dazu das Wortlautprotokoll des Grossen Rates vom 25. August 2004, S. 393 ff.) und damit in Beachtung des gesetzgeberischen Willens der Auffassung, dass die Erwägungen im oben geschilderten BGE 143 II 467 inzidenter Weise nicht zu deren Unanwendbarkeitserklärung führen. Das Verwaltungsgericht hat sich an die in Ausführung der Grundsatzgesetzgebung des Bundes erlassenen, kantonalen Plan- und Bauvorschriften

- 28 - ten (vgl. Art. 75 Abs. 1 BV) zu halten, soweit diese den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes entsprechen. Dieses Gericht ist der Ansicht, dass – wenn überhaupt das Einspracheverfahren wie eine Art Mitwirkungsverfahren bei Planaufgaben zu behandeln ist, wie das Bundesgericht im BGE 143 II 467 vermuten lässt – die im BGE 143 II 467 dargelegten Grundsätze zu den Mitwirkungsrechten selbst mit der Überwälzung einer angemessenen Amtsgebühr an die Einsprecher im Unterliegensfall noch gewahrt bleiben. Die Einsprecher werden in der Ausübung ihrer Mitwirkungsrechte nämlich nicht gehindert, solange die Gemeinden von den Einsprechern vernünftige Gebühren für die Behandlung unbegründeter Einwände erheben. Eine angemessene Kostenabwälzung auf die Einsprecher bei Abweisung oder Nichteintreten ihrer Einsprache rechtfertigt sich nicht nur in Fällen, in denen die Einsprecher ihre eigenen subjektiven Ansichten vertreten (z.B. im Zusammenhang mit Ästhetikvorschriften) oder wo sie etwa in unbegründeter Weise die Tauglichkeit von Beweismitteln kritisieren, sondern auch in solchen, in denen ihre Einwände zu einer besseren rechtlichen Würdigung der Baubewilligung beitragen. Denn die Erhebung einer kleinen Gebühr soll lediglich der Abdeckung der amtlichen Kosten für die reine Behandlung der Einsprachen dienen. Indessen wäre es seitens der Gemeinde offensichtlich missbräuchlich, die Kosten von Abklärungen, die sie sonst auch ohne

entsprechende Einsprache hätte vornehmen müssen, im Falle einer Gutheissung des Baugesuchs den Einsprechern zu überwälzen. cc) Die von der Beschwerdegegnerin 1 gestützt auf Art. 96 Abs. 2 KRG sowie ihrer Gebührenverordnung zum Baugesetz, bei den heutigen Beschwerdeführern erhobene Gebühr für das Einspracheverfahren ist gemäss obigen Ausführungen somit zulässig. Diese Amtsgebühr ist entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens aber zu korrigieren. Ziff. 1.2 des angefochtenen Baubescheids wird demnach insofern abgeändert, als die noch als angemessen zu betrachtenden, vorinstanzlichen Kosten für

- 29 - die Behandlung der Einsprache der heutigen Beschwerdeführer um 1/7 auf Fr. 857.15 gekürzt werden. dd) Gemäss Art. 96 Abs. 2 KRG können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass dieser in Art. 96 Abs. 2 KRG vorgeschriebenen Entschädigungsfolge an der Gegenseitigkeit der Entschädigungspflicht im Unterliegensfall fehlt, was aber hier nicht Streitgegenstand und deshalb nicht weiter zu thematisieren ist. Ferner ist zu bemerken, dass das obzitierte BGE 143 II 467 die Verpflichtung der Einsprecher zur Leistung einer Parteientschädigung an den obsiegenden Bauherrn nicht untersagt. Die freie Ausübung der vom Bundesgericht im genannten Urteil angeführten Mitwirkungsrechte der Einsprecher vor der Baubehörde schliesst eine Entschädigungsfolge zwischen den involvierten Parteien nicht aus, zumal es sich dabei um ein Rechtsverhältnis zwischen Privatsubjekten handelt. Die von Einsprechern geltend gemachten Einwände können zwar durchaus zur Verbesserung der Rechtskonformität einer Baubewilligung beitragen. Dennoch verfolgen Einsprecher mit der Einspracheerhebung zwangsläufig eigene Interessen, so dass kaum angenommen werden kann, dass sich Bauherr und Einsprecher in einem nichtstreitigen Verfahren gegenüberstehen, wie es dagegen bei Planaufgaben oder bei nichtstreitigen Einwendungsverfahren der Fall ist. Deshalb bleibt aus Sicht des Gerichts die Verpflichtung der Einsprecher zur Leistung einer Parteientschädigung an die Bauherrschaft im Einspracheverfahren weiterhin zulässig. Angesichts des Ausgangs des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist Ziff. 1.3 des angefochtenen Baubescheids insoweit abzuändern, als die von den heutigen Beschwerdeführern an die Beschwerdegegnerin 2 zu leistende ausseramtliche Entschädigung für das vorinstanzliche Verfahren um 1/7 auf Fr. 1'800.-- herabgesetzt wird.

- 30 - Demnach erkennt das Gericht: 1.1 Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. 1.2 Der Baubescheid wird durch die Auflage ergänzt, dass 35 Parkplätze im Einkaufs- und Gewerbecenter City West von den Besuchern des Kinocenters mitbenutzt werden dürfen und ihnen während der Stosszeiten des Kinocenters zur Verfügung stehen müssen. 1.3 Ziff. 1.2 des angefochtenen Baubescheids vom 1. Juni 2017 wird insoweit abgeändert, als die Amtskosten für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat zulasten von A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ und G._____ auf Fr. 857.15 herabgesetzt werden. Ziff. 1.3 des angefochtenen Baubescheids vom 1. Juni 2017 wird insoweit abgeändert, als die von A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ und G._____ der H._____ geschuldete ausseramtliche Entschädigung auf Fr. 1'800.-- herabgesetzt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 7'000.-- und den Kanzleiauslagen von Fr. 637.-- zusammen Fr. 7'637.-- gehen zu 1/2 zulasten der Stadt Chur sowie zu 6/14 unter solidarischer Haftbarkeit zulasten von A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ und G._____ und zu 1/14 zulasten der H._____ und sind innert 30 Tagen seit

Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

- 31 - 3. A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ und G._____ haben die H._____ mit Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) unter solidarischer Haftbarkeit aussergerichtlich zu entschädigen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilungen] Dagegen Weiterzug an Bundesgericht hängig.

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