

GR_GERICHTE R 2018 102 vom 13. April 2021

GR Gerichte, 2021-04-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_102

FR: GR_GERICHTE R 2018 102 du 13 avril 2021

IT: GR_GERICHTE R 2018 102 del 13 aprile 2021

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Baugesuch vom 23. Dezember 2016 ersuchte C._____ um Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den von K._____ in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro L._____ geplanten Neubau eines Ferienhauses auf Parzelle N._____. Dagegen erhob die A._____ AG mit Eingabe vom 1. Februar 2017 Einsprache. Unterzeichnet war diese Eingabe von J._____ und M._____. Mit Schreiben vom 6. Juni 2017 liess die Denkmalpflege Graubünden der Gemeinde das Inventarblatt der kantonalen Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder zum fraglichen Gebäude Nr. P._____ "als Position der Denkmalpflege" zur Kenntnis zukommen.

E. 5.1

Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Frage, ob das fragliche Gebäude auf Parzelle N._____ unter weitergehenden Schutz hätte gestellt werden müssen bzw. ob der Beschwerdegegner und allenfalls auch die Beschwerdegegnerin Solches mit seinem/ihrer Verhalten gegenüber dem EKUD in dem seit September 2018 laufenden Unterschutzstellungsverfahren (Erlass vorsorglicher Massnahmen im Sinne von Art. 27 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden [Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz, KNHG; BR 496.000]) bewusst vereitelt haben könnten, indem sie diese Behörde irregeführt hätten mit ihren Gesuchen, die Frist zur Stellungnahme bis zum 30. November 2018 zu erstrecken (BfReplik-act. 2c und 2d), bzw. seitens der Gemeinde auch mit der Zusicherung, während des Unterschutzstellungsverfahrens keine Baubewilligung zu erteilen (BfReplik-act. 3 S. 3, Bg-act. 12) und mit der am 23. November 2018 (Freitag) kurzfristig erfolgten (nämlich drei Tage vor Erlass der Baubewilligung vom 26. November 2018 [dem darauffolgenden Montag]) Mitteilung an das EKUD (Bgin-act. 21), dass der ordentliche Geschäftsgang nun weitergeführt werde.

E. 5.2

Des Weiteren ist festzuhalten, dass mit einem Bauvorhaben begonnen werden darf, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt (Art. 91 Abs. 1

- 24 - Satz 1 KRG). Satz 2 dieser Bestimmung enthält den Vorbehalt anderslautender Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren (Art. 91 Abs. 1 Satz 2 KRG). Der Vorbehalt in Satz 2 bezieht sich auf Fälle, in denen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben wurde: diesfalls ist denkbar, dass der/die instruierende Richter/Richterin die Bauarbeiten von Amtes wegen oder auf Antrag des Beschwerdeführers mit vorsorglicher Verfügung ein-

stellt (vgl. Arbeitshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden [DVS] zum KRG, Art. 91 Abs. 1, S. 93). Diese Bestimmung wurde – durchaus gewollt – (bau-)gesuchsteller-freundlich ausformuliert (vgl. dazu Botschaft der Regierung an den Grossen Rat Nr. 3/2004-2005, zu Art. 96 E-KRG [heute Art. 91 KRG], S. 366). Dass diese geänderte Bestimmung, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, Bundesrecht verletzen soll, insbesondere Art. 33 Abs. 2 RPG, ist nicht ersichtlich, zumal die volle Überprüfung des Baubescheids durch wenigstens eine Beschwerdebehörde weiterhin gewährleistet bleibt. Im Gegenzug zu dieser Lockerung trägt nun die Bauherrschaft das Risiko eines gegebenenfalls anderslautenden Beschwerdeentscheids, wenn sie – zulässigerweise – vor Eintritt der Rechtskraft zu bauen beginnt. Daran ändert angesichts des Vorrangs des kantonalen Rechts (Art. 85 Abs. 1 KRG, vgl. auch Erwägung 6) nichts, dass die Gemeinde ihr Baugesetz offenbar noch nicht an diese Änderung angepasst hat und der insofern nicht mehr KRG-konforme Art. 98 BG noch vorsieht, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn die Baubewilligung erteilt wurde und rechtskräftig ist. Davon ausgehend, dass die Baubewilligung dem Beschwerdegegner tatsächlich am 26. November 2018 zugestellt wurde, war er nach dem Wortlaut des Gesetzes berechtigt, sofort nach deren (postalischen) Entgegennahme zum Abbruch des Gebäudes zu schreiten, auch wenn die Rechtskraft der fraglichen Baubewilligung erst nach Ablauf der 30-tägigen

- 25 - Rechtsmittelfrist bzw. nach einem allfälligen Beschwerdeverfahren ablief bzw. ablaufen würde. Ob er mit seinem Wissen und Verhalten der Beschwerdeführerin auf unrechtmässige Art und Weise die Möglichkeit, mittels Begehren um superprovisorische Massnahmen dagegen vorzugehen, genommen haben könnte, muss hier ebenfalls nicht entschieden werden.

E. 5.3

Schliesslich muss vorliegend auch nicht über eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Sinne von Art. 94 KRG oder Art. 47 KNHG geurteilt werden. Eine solche setzt die Feststellung eines materiell vorschriftswidrigen Zustands und eine Anordnung, diese zu beseitigen, voraus (Art. 94 Abs. 1 KRG) bzw. die Beschädigung oder Zerstörung eines geschützten Objekts und die Verpflichtung, diese rückgängig zu machen, die Kosten der Beseitigung des Schadens zu übernehmen oder angemessenen Ersatz zu leisten (Art. 47 Abs. 1 KNHG). Ersteres (Anordnung zur Beseitigung) liegt (vorerst) in der Zuständigkeit der kommunalen Baubehörde (Art. 94 Abs. 2 Satz 1 KRG und Art. 47 Abs. 2 KNHG), Zweiteres (Wiederherstellung nach KNHG) setzt die vorgängig erfolgte Unterschützstellung des fraglichen Objekts voraus. Dasselbe gilt für die Frage, ob aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise abzusehen ist (Art. 94 Abs. 4 KRG). In diesem Fall hätte die kommunale Baubehörde eine Duldungsverfügung zu erlassen (Art. 94 Abs. 4 KRG). Dies alles ist nicht Gegenstand des vorliegend zu prüfenden Bau- und Einspracheentscheids vom 26. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10), sondern müsste, wenn schon, in einem separaten Verfahren von der Gemeinde bzw. gegebenenfalls vom Kanton beurteilt werden, bevor das Verwaltungsgericht in einem gegen einen entsprechenden Entscheid angehenen Beschwerdeverfahren darüber entscheiden könnte.

- 26 - 6. Die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichts bezieht sich gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des

rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b). Bezüglich der Kognition des Verwaltungsgerichts gilt es festzuhalten, dass die Bündner Gemeinden in weiten Bereichen des Bauwesens und der Raumplanung autonom sind (BGE 128 I 3 E.2b, BGE 118 Ia 446 E.3c; Urteile des Verwaltungsgerichts R 14 98 vom 10. Februar 2015 E.3a und R 11 07 vom 21. Juni 2011 E.2.a), d.h. in Bezug auf all jene Fragen, die im kantonalen Gesetz nicht abschliessend geregelt sind und bei denen den Gemeinden eine relativ erhebliche Gestaltungsfreiheit zusteht, stellen die Vorschriften der kommunalen Bauordnungen autonomes Gemeinderecht dar. Bei deren Anwendung und Auslegung auferlegt sich das Verwaltungsgericht Zurückhaltung, dies ganz besonders, wenn ästhetische, nämlich die Ortsbildpflege und das kommunale Stil- und Geschmacksempfinden betreffende, sowie örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Dies gilt gerade dort, wo die Natur der Streitsache Schwierigkeiten bereiten kann, etwa bei der Frage, ob sich ein Bauteil in die bauliche Umgebung einfüge oder das Ortsbild nicht beeinträchtige, und wo im besonderen Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind (Urteil des Verwaltungsgerichts R 14 98 vom 10. Februar 2015 E.3.a). Die Gemeinden sind in der Regel besser in der Lage, die Bau- und Ortsbildgeschichte, ihre Absichten in der Ortsbildpflege und das kommunale Stil- und Geschmacksempfinden zu berücksichtigen. Dabei kann aber nicht allein der Geschmack der Baubehörde dafür massgebend sein, was architektonisch gut gestaltet ist oder sich an die landschaftliche und bauliche Umgebung anpasst; dies lässt sich vernünftigerweise nur nach all-gemeingültigen architektonischen und objektivierbaren Kriterien beurteilen (zum Ganzen: BGE 128 I 3 E.2b, BGE 118 Ia 446 E.3c; Urteile des Verwaltungsgerichts R 14 98 vom 10. Februar 2015 E.3a, R 11 109 vom 27. März

- 27 - 2012 E.1, R 11 7 vom 21. Juni 2011 E.2.a und R 03 8 vom 10. April 2003 E.1a; PVG 1994 Nr. 19). Den Gemeinden kommt demnach gemäss konstanter Rechtsprechung ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in den das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen missbraucht oder überschritten hat. Die Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt sich damit praktisch auf eine Willkürprüfung, d.h. das Verwaltungsgericht kann nur dann eingreifen, wenn der sich gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (Urteile des Verwaltungsgerichts R 14 98 vom 10. Februar 2015 E.3a, R 11 109 vom 27. März 2012 E.1, R 11 7 vom 21. Juni 2011 E.2.a und R 07 44 vom 30. August 2007 E.2; PVG 1994 Nr. 19). 7. Im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 26. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10) verneinte die Gemeinde eine Verletzung des BG, insbesondere von Art. 59 und Art. 60 BG. Gemäss diesen Bestimmungen sei ein Abbruch für das im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert aufgeführte Gebäude auf Parzelle N._____ nicht ausgeschlossen, dies im Gegensatz zu den dort als schützenswert bezeichneten Bauten. Der von ihr beigezogene Bauberater sei zum eindeutigen Schluss gekommen, dass der Abbruch des Gebäudes und ein Neubau von hoher architektonischer Qualität unter Einhaltung bestimmter gestalterischer Auflagen vertretbar sei. Der Erhalt des fraglichen Gebäudes sei nicht möglich bzw. nicht zumutbar gewesen, weil es sich in einem zu schlechten baulichen Zustand befunden habe. Der geplante Neubau sei von hervorragender architektonischer Qualität und erfülle die gestalterischen Auflagen des Bauberaters, weshalb sie die Bewilligung erteilt und die Einsprache als unbegründet abgewiesen habe.

- 28 -

E. 6

Mit einem zweiten, am 23. März 2018 eingereichten Baugesuch beantragte C._____ erneut um Erteilung der Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Parzelle N._____ und den Neubau eines Ferienhauses mit im Gegensatz zum ursprünglichen Projekt leicht abgeänderter Fassadengestaltung. Am 6. April 2018 zog C._____ das erste Baugesuch vom 23. Dezember 2016 zurück, worauf die Gemeinde jenes Baubewilligungsverfahren mit Verfügung vom 3. Mai 2018 infolge Rückzugs abschrieb.

E. 7

Gegen das zwischen dem 8. und 28. Juni 2018 öffentlich aufgelegte Baugesuch vom 23. März 2018 erhob J._____ bzw. die A._____ AG am 26. Juni 2018 Einsprache; er bzw. sie beantragte sinngemäss die Verweigerung der nachgesuchten Abbruch- und Neubaubewilligung.

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde vom 28. Dezember 2018 geltend, das geschlossene Ortsbild von D._____ habe einen hohen historischen Wert. Mit dem im Jahr 2011 erarbeiteten Quartierplan sei erreicht worden, dass die Einzigartigkeit der Siedlung erhalten werde, indem sich die neu zu erstellenden Bauten ins Ortsbild einfügten. Die Gestaltungsberatung sei obligatorisch, zudem sei ein Gestaltungskonzept erarbeitet worden. Dass "E._____", das einen markanten Abschluss einer Baugruppe am oberen Rand des Weilers gebildet habe, nicht als schützenswertes Gebäude in den Quartierplan aufgenommen worden sei, sei schwer verständlich. Die Gestaltung des vom Beschwerdegegner geplanten Neubaus enthalte ortsfremde Elemente und wirke skurril (Hauptbaukörper aus Sichtbeton, Balkon an der Giebelfassade aus Beton und Glas, ovales Dachfenster). Die Gemeinde habe mit der Bewilligung des Bauprojekts das BG missachtet und auch die Beurteilung des ehemaligen Gestaltungsberaters ignoriert, indem sie diesen durch einen anderen Architekten ersetzt habe. Der einzig gangbare Weg, das schützenswerte Ortsbild von D._____ wiederherzustellen, bestehe darin, den zerstörten Altbau soweit möglich und sich am Erscheinungsbild des Altbaus originalgetreu orientierend wiederaufzubauen. Dies sei machbar, zumal das Gebäude im Jahr 2007 aufgenommen worden sei, die entsprechenden Pläne verfügbar und umsetzbar seien. Mit den heutigen Techniken der Rekonstruktion könne der sogenannte Situationswert wiederhergestellt werden. Sie, die Beschwerdeführerin, sei berechtigt einzufordern, dass sich der Beschwerdegegner denselben Regeln zu unterziehen habe, die auch sie selbst beim Bau ihrer Häuser auf der Nachbarparzelle zu beachten hatte. Der Beschwerdegegner könne sich nicht auf die Unverhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands berufen, zumal er treuwidrig vorgegangen sei. Die Beschwerdeführerin verweist in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des Zürcher Baurekursgerichts vom 18. Februar 2016 (BRGE IV Nr. 0020-

- 29 - 0021/2016, bes. E.5.2, 5.4.2 und 6.2), in dem unter vergleichbaren Umständen die Rekonstruktion eines Baudenkmals angeordnet worden sei. In der Replik vom 1. April 2019 und in der Triplik vom 23. Mai 2019 führt die Beschwerdeführerin auch mit Hinweis auf das Inventarblatt der Denkmalpflege Graubünden weiter aus, "E._____" besitze ein hohes, wohl auf die Zeit vor 1700 zurückreichendes Alter, hohe architekturhistorische Qualitäten und einen ausserordentlich hohen Situationswert. Nichts deute darauf hin, dass sich die Beschwerdegegnerin mit der auch von der Denkmalpflege Graubünden dargelegten Schutzwürdigkeit des Gebäudes vertieft auseinandergesetzt habe. Vielmehr habe sie im

Verbund mit dem Be- schwerdegegner darauf hingearbeitet, die Unterschutzstellung zu hinter- treiben. Mit seinem Verhalten (Abbruch und Entsorgung der Balken) habe der Beschwerdegegner eine nähere dendrochronologische bzw. denkmal- pflegerische Untersuchung verhindert. Damit müsse die Schutzwürdigkeit anhand der vorhandenen Akten beurteilt werden. Das Gebäude sei des- halb nur als erhaltenswürdig eingestuft gewesen, weil die Gegenparteien einer kantonalen Unterschutzstellung zuvorgekommen seien. Die vorge- nommene Interessenabwägung sei fehlerhaft, zumal ein denkmalpflegeri- sches, auf sachlichen und wissenschaftlichen Kriterien abgestütztes Gut- achten nie erstellt worden sei. Sollte man das Inventarblatt genügen lassen, hätte sich die Beschwerdegegnerin in unzulässiger Weise darüber hinweg- gesetzt. Aktenwidrig sei die Behauptung, dass das Haus unrettbar verloren gewesen sei. Der Beschwerdegegner habe den Unterhalt des Gebäudes offenbar stark vernachlässigt, weshalb ein Abbruch nicht mehr mit der Un- verhältnismässigkeit von Erhaltungsmassnahmen begründet werden könne. Von wem auch immer das Neubauprojekt stamme, es passe nicht in das Ortsbild von D. _____. Störend seien vor allem die Wahl von Steinen und Sichtbeton, verbunden mit einem grossen Balkon auf der Talseite und einem Dachflächenfenster. Holz fehle gänzlich, womit es für den Weiler

- 30 - D. _____ nicht typisch sei und die Aussage der Gegenparteien, es entspre- che in optima forma dem Situationswert des Vorgängerbaus unverständlich erscheine. Die von J. _____ erstellten Bauten auf Parzelle O. _____ würden, entgegen den Behauptungen des Beschwerdegegners, alle planerischen und baugesetzlichen Vorgaben einhalten. Der Gestaltungsplan sei auch in Auftrag gegeben worden, um die Qualität dieser Bauten weiterzuführen und die konstruktive Grundstruktur der leerstehenden Ställe zu erhalten.

E. 7.2

Der Beschwerdegegner bestreitet in seiner Vernehmlassung vom 4. März 2019 und in der Duplik vom 10. Mai 2019 den Vorwurf, die Baubehörde habe sich über die Erkenntnis von Fachleuten hinweggesetzt. Vielmehr sei das Projekt vom jetzigen Bauberater begleitet und als den gestalterischen Vorgaben entsprechend beurteilt worden. Der Umstand, dass das fragliche Gebäude im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Baute aufge- führt sei, bedeute nur, dass bei Umbauten die wesentlichen Elemente der äusseren Erscheinung zu erhalten seien, über Ersatzbauten werde nichts gesagt. Die Parzelle N. _____ sei nicht Teil des Quartierplans, somit könn- ten dessen Gestaltungsrichtlinien kein Grund für die Verweigerung der Baubewilligung sein. Im Übrigen könne auch bei den neu erstellten Bauten nicht von überlieferter Bauweise gesprochen werden (z.B. wegen der Über- höhe und der üppigen Befensterung). Bis zum Bau dieser Häuser sei "E. _____" frei dagestanden, nur mit losem Bezug zum Weiler D. _____. Mit den gestalterisch prägenden Neubauten sei eine Zäsur zum Siedlungskern geschaffen worden und "E. _____" habe, was seine Erscheinung angehe, seine Selbständigkeit verloren. Der geplante Ersatzbau stimme mit den pla- nungsrechtlichen Vorgaben bzw. mit den gestalterischen Vorschriften für D. _____ überein. Für die beantragte Wiederherstellung bzw. Rekonstruk- tion mangle es an einer gesetzlichen Grundlage. Auch das EKUD habe festgehalten, dass ein Wiederaufbau angesichts des durch den Abbruch erlittenen Substanzverlustes wohl nicht mehr in Frage komme. Vorliegend

- 31 - könne es höchstens um das Schutzziel des Situationswerts gehen, nämlich um die Erhaltung einer seit längerer Zeit bestehenden und für das Ortsbild bedeutungsvollen baulichen Situation. Wegen der in der unmittelbaren Um- gebung neu erstellten Bauten

habe "E._____" seine ursprüngliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild verloren. Unter diesem Aspekt wäre es daher verfehlt, wenn an Stelle des abgebrochenen ein identisches Gebäude erstellt werden müsste; die massgebliche Referenz zu den errichteten Neubauten könne nur durch ein Gebäude von grosser Ausdrucksstärke hergestellt werden, das im Sinne einer Balance seinerseits einen Akzent setze. Dies gelinge dem eingereichten und bewilligten Bauprojekt in hervorragender Weise (Gebäudeabmessungen, Volumen, Proportionen). Besonders daran sei der Verzicht auf Holzteile und die Ausgestaltung der Fasadenteile über dem Sockel mit feinstrukturiertem Beton.

E. 7.3

Die Beschwerdegegnerin weist in ihrer Vernehmlassung vom 8. März 2019 und in der Duplik vom 13. Mai 2019 den Vorwurf, sie habe sich über die Meinung von Bauberatern und Fachexperten hinweggesetzt, als unzutreffend zurück. Die fragliche Bauparzelle befinde sich in der Dorfkernzone, in der erhöhte Gestaltungsanforderungen gelten würden; die Parzelle sei erschlossen und das Bauvorhaben sei zonenkonform. Der Generelle Gestaltungsplan, in dem das Gebäude als erhaltenswert aufgeführt sei, sei vom Stimmvolk angenommen und von der Regierung genehmigt worden; es gebe keine Gründe, diese Qualifikation als rechtswidrig anzusehen. Der Bauberater der Gemeinde sei zum Schluss gekommen, dass ein Abbruch vertretbar sei und der Neubau hohen architektonischen Qualitätsansprüchen genüge sowie ortstypisch verankert sei. Für sie habe es keinen Anlass gegeben, an der Fachkompetenz des Bauberaters und an seiner Beurteilung zu zweifeln; von Gefälligkeitsgutachten könne nicht gesprochen werden. Das Neubauprojekt halte sich in Bezug auf Proportionen und Lage an das vorbestandene Gebäude, es weise zudem die typischen Merk-

- 32 - male von D._____ auf (keine grossen Fensterflächen, Materialisierung, Anlage mit zwei Zeilen von giebelständigen Bauten). Obwohl die Parzelle ausserhalb des Quartierplans D._____ liege, würden die in den entsprechenden Vorschriften festgelegten konstruktiven Materialien Holz und Stein verwendet; selbst im Quartierplanperimeter wäre Beton also zulässig. Die Frage, ob die Abbruchbewilligung zulässig war, sei zu bejahen, zumal es sich bei "E._____" gemäss Generellem Gestaltungsplan lediglich um eine erhaltenswerte (und nicht schützenswerte) Baute gehandelt habe. Aus dem Inventar der Denkmalpflege Graubünden, in dem die Baute mit dem Schutzstatus "erhaltenswert" aufgeführt sei, könne für das vorliegende Verfahren nichts abgeleitet werden. Dieses diene ohnehin nur als Hinweisinventar für die Gemeinde und die Eigentümer, es entfalte keine Rechts- oder Schutzwirkung. Die Gemeinde habe in einer umfassenden Abwägung geprüft, ob ein Erhalt des Gebäudes möglich und ein Ersatz durch den geplanten Neubau gerechtfertigt wäre. Sie sei zum Schluss gekommen, dass eine Sanierung, ein Umbau oder der Erhalt nicht zumutbar seien, weil der bauliche Zustand des in den letzten Jahren unbewohnten und verfallenen Gebäudes zu schlecht gewesen sei. Den Vorwurf, die Gemeinde habe mit ihrem Verhalten gegenüber dem EKUD einer kantonalen Unterschutzstellung zuvorkommen wollen, weise sie als reine Mutmassung zurück. In Bezug auf den Neubau habe sich die Gemeinde vertieft mit dem Schutzgehalt des Gebäudes auseinandergesetzt; sie habe die Rechtslage eingehend geprüft und beurteilt und habe das Einspracheverfahren mit Mitteilung an den Kanton mit dem vom Heimatschutz initiierten Verfahren beim EKUD koordiniert. Der Neubau sei von hervorragender architektonischer Qualität und passe hervorragend ins Ortsbild. Auch die übrigen gestalterischen Auflagen

würden mit dem Neubau berücksichtigt. Das von der Beschwerdeführerin erwähnte ISOS-Inventar entfalte im Baubewilligungsverfahren keine direkte Wirkung. Ohnehin sei darin das Ortsbild von D._____ lediglich als von lokaler Bedeutung klassifiziert; das Gebäude auf Parzelle N._____

- 33 - werde dort gar nicht erwähnt, somit habe es keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte ortsbildprägende Bedeutung lasse sich damit nicht begründen. Für die von der Beschwerdeführerin verlangten Anordnungen (Erstellung eines möglichst originalgetreuen Neubaus nach Planaufnahmen des Vorgängerbaus innerhalb der nächsten zwei Jahre unter Beizug des ehemaligen Bauberaters) gebe es, abgesehen davon, dass diese Rechtsbegehren über den Streitgegenstand hinausgehen würden, keine rechtliche Grundlage. 8. Art. 73 Abs. 1 KRG schreibt vor, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auch die Gemeinde hat in Art. 59 ff. BG entsprechende Bestimmungen zum Ortsbild- und Landschaftsschutz erlassen. Demnach sind Bauvorhaben, einschliesslich Umgebungsgestaltung, die das Bild der Umgebung oder das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, nicht zulässig (...) (Art. 59 Abs. 1 BG). Besondere Rücksicht auf die bestehende Überbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfkernzone geboten (Art. 59 Abs. 2 BG). Die hier interessierende Parzelle N._____ liegt in der Dorfkernzone von D._____, jedoch nicht im Perimeter des Quartierplans D._____. Gemäss Art. 34 BG umfasst die Dorfkernzone den historischen Kern des Dorfes B._____; die Zonenvorschriften bezwecken dessen Erhalt und Sanierung (Art. 34 Abs. 1 BG). Bei allen Neubauten, Erneuerungen, Änderungen und Wiederaufbauten ist bei der Gestaltung (Material, Baukörper, Proportionen, Farbe, Dachform, Stellung, usw.) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen, insbesondere in der Umgebung von künstlerisch oder historisch wertvollen Gebäuden (Art. 34 Abs. 2 BG). In der Dorfkern-

- 34 - zone von D._____ ist die Gestaltungsberatung für sämtliche Bauaktivitäten zudem obligatorisch (Art. 4 Abs. 4 Satz 1 BG). Alle Bauabsichten sind vor dem Projektierungsstart zu melden, die Gemeinde orientiert und berät Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in der Dorfkernzone von D._____ (Art. 4 Abs. 4 Satz 2 und 3 BG). "E._____" ist im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde als wertvolles Gebäude bzw. als zu erhaltendes Objekt aufgeführt. Bei Umbauten derartiger Objekte sind gemäss Art. 60 Abs. 3 BG die wesentlichen Elemente der äusseren Erscheinung zu erhalten; nach Möglichkeit soll jedoch auch wohngyienischen Gesichtspunkten angemessen Rechnung getragen werden.

E. 8

Mit Eingabe vom 20. September 2018 ersuchte der Bündner Heimatschutz beim Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement des Kantons Graubünden (nachfolgend EKUD) um vorsorgliche Unterschutzstellung von "E._____" (Wohnhaus und Stallscheune).

- 5 -

E. 8.1

Was die Frage des Abbruchs von "E._____" betrifft, argumentierte die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom

E. 8.1.1

"E._____" ist, wie erwähnt, im Generellen Gestaltungsplan als erhaltens- werte Baute aufgeführt. Der Abbruch einer solchen Baute ist – im Gegen- satz zu einer als schützenswert bezeichneten Baute – nicht grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 60 Abs. 2 und 3 BG). Die Beschwerdegegnerin be- fasste sich bereits seit mindestens Mai 2016 (vgl. Bgin-act. 5, Bg-act. 2) bzw. Dezember 2016 mit dem Bauprojekt, als der Beschwerdegegner ein erstes Baugesuch einreichte (Bg-act. 3), worauf im Juli 2017 mindestens eine Besprechung mit der Denkmalpflege und dem kommunalen Bauberater stattfand (Bgin-act. 10, Bg-act. 4). Nach Eingang des aktuellen Baugesuchs vom 23. März 2018 (Bgin-act. 13, Bg-act. 6) beauftragte die Be- schwerdegegnerin den seit Februar 2017 nicht nur für die übrigen Ortsteile, sondern auch für D._____, zuständigen Bauberater, Architekt I._____, zum Bauvorhaben Stellung zu nehmen (Bgin-act. 15, Bg-act. 8), bevor sie schliesslich anlässlich der Sitzung vom 26. November 2018 den Einspra- cheentscheid fällte, die Baubewilligung erteilte und diese Entscheide am

E. 8.1.3

Aus den Akten ist ersichtlich, dass bereits anlässlich der Besprechung vom 12. Juli 2017 mit Gemeindevertretern, der Bauherrschaft und dem Archi- tekten L._____, dem kommunalen Bauberater und einem Vertreter der Denkmalpflege über die Möglichkeit des Erhalts des Gebäudes beraten worden war, wobei auch damals die Schwierigkeiten eines solchen – Kos- ten-/Nutzenverhältnis, mangelnde Wohnbarkeit – thematisiert wurden (vgl. entsprechende Aktennotiz; Bgin-act. 10, Bg-act. 4). Der Vertreter der Denkmalpflege erwähnte in diesem Zusammenhang das Inventarblatt zum Gebäude Nr. P._____, das er der Gemeinde im Vorfeld der Besprechung mit Schreiben vom 6. Juni 2017 mit dem Hinweis zugestellt hatte, dass die- ses Eigentümerschaften, Planern und Architekten, Gemeinden und dem Kanton diene, sich über den Zweck und Umfang des Gebäudeerhalts sowie über eine weitere, dem Objekt angemessene Planung zu verständigen (Bgin-act. 19).

E. 8.1.4

Gemäss Art. 4 Abs. 1 Satz 1 KNHG erstellt der Kanton (...) kantonale In- ventare der schutzwürdigen Objekte (Schutzobjekte), so auch ein Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen (Art. 25 KNHG). Die Aufnahme eines Objektes in ein kantonales Inventar stützt sich auf Kriterien wie Sel- tenheit, Vielfalt, Gefährdung, Eigenart, ästhetische Werte, Lage, Grösse, ökologische Funktion und wissenschaftliche Bedeutung (Art. 4 Abs. 2 KNHG); sie enthalten eine Umschreibung der Objekte, der Schutzziele, der massgeblichen Kriterien für ihre Einstufung sowie ihres Schutzstatus (Art. 4 Abs. 3 KNHG). Die Inventare bilden Grundlagen im Sinne der Raumpla- nungsgesetzgebung und entfalten ausschliesslich amtsinterne Wirkung (Art. 6 Abs. 1 KNHG). Solange über die Aufnahme eines inventarisierten

- 38 - Objektes in der Grundordnung nicht rechtsverbindlich entschieden ist, ent- falten die entsprechenden Inventare im Baubewilligungsverfahren keine Wirkung (Art. 6 Abs. 2 KNHG). "E._____" figuriert auf der kantonalen Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder (Inventarblatt Nr. P._____; Bf-act. 4, Bgin- act. 18). Darin werden das Gebäude und dessen Baugeschichte detailliert beschrieben und mit Fotos und Plänen veranschaulicht. Als Schutzziel wird der Erhalt des äusseren, weitgehend bauzeitlichen Erscheinungsbilds samt Öffnungen und Klapppläden und der Eindeckung des Daches mittels Stein- platten beim talseitigen Strickteil (Stube, Nebenstube, darüber liegende Kammern sowie Erschliessung) und bei der Stallscheune aufgeführt. Auf Dachaufbauten und

Dachfenster solle verzichtet werden. Die bestehenden Fenster als wichtiges Element des äusseren Erscheinungsbildes seien zu erhalten oder betreffend Typologie und Material gleichwertig zu ersetzen. Im Inneren sei die Grundrissstruktur sowie der Stufentäfer zu erhalten.

E. 8.1.5

Der Weiler D._____ figuriert auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (Art. 4 ff. des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451], Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12]) als Ortsbild von lokaler Bedeutung (Bgin-act. 20, Bg-act. 13). Besondere Erwähnung finden dort die Kapelle und u.a. die traditionellen Strickbauten, die durch Umbauten nur wenig verändert worden seien und somit ihre ursprüngliche Gesamterscheinung wahrten. Nicht erwähnt werden einzelne Gebäude, auch nicht "E._____". Gemäss Art. 11 VISOS berücksichtigen die Kantone das ISOS bei ihren Planungen, insbesondere in der Richtplanung (...) (Abs. 1). Sie sorgen dafür, dass das ISOS auf der Grundlage der

- 39 - kantonalen Richtpläne insbesondere bei der Nutzungsplanung Berücksichtigung findet (Art. 11 Abs. 2 VISOS).

E. 8.1.6

Angesichts des grossen Ermessens, das der Gemeinde bei der Auslegung des kommunalen Baurechts zukommt (vgl. Erwägung 6), erachtet das Gericht die Beurteilung der Beschwerdegegnerin betreffend den Abbruch von "E._____ ", die sich auf die fachmännische Beurteilung ihres Bauberaters abstützte, als nachvollziehbar. Wie sie im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 28. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10) begründend darlegte, ist ein Abbruch erhaltenswerter Bauten unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Die Beschwerdegegnerin verwies auf den schlechten Zustand des Gebäudes. Diesen veranschaulicht ein Foto auf dem Inventarblatt Nr. P._____ (Bf-act. 4, Bgin-act. 18), auf dem die eingestürzte Rückwand zu sehen ist. Unbestritten ist, dass das Gebäude bereits seit Jahren nicht mehr bewohnt war und sich auch niemand darum gekümmert hatte. Insofern ist plausibel, dass die involvierten Fachpersonen, wie der Bauberater in seiner Stellungnahme vom 22. Mai 2018/24. August 2018 (Bgin-act.15, Bg-act. 8) und auch Gemeindevertreter, Architekt und Denkmalpfleger bereits anlässlich der Besprechung vom 12. Juli 2017 (Bgin-act. 10, Bg-act. 4) die Kosten für einen Erhalt als sehr gross und das Kosten-/Nutzen-Verhältnis für eine Umbauprojektvariante als unverhältnismässig erachteten, sodass ein Erhalt von "E._____ " trotz seines historischen Wertes als unzumutbar gewertet wurde. Auf dem Inventarblatt Nr. P._____ und den Umbauplänen von J._____ aus dem Jahr 2008 (Bg-act. 1 Grundrisse, Schnitt A-A) ist auch ersichtlich, dass die Raumhöhen der beiden nach Südosten ausgerichteten Kammern im Eingangsgeschoss (Stube, Schlafzimmer) tief waren (ca. 1.80 m; vgl. im Gegensatz dazu auch den geplanten Teil im Bereich der Stallscheune mit Raumhöhen von ca. 2.20-2.70 m, Bg-act. 1). Unter diesen Umständen liegt auf der Hand, dass eine Wohnnutzung des bestehenden Gebäudes, nach

- 40 - heutigem Standard und wohngyienischen Anforderungen, schwierig gewesen wäre, nach Ansicht der Gemeinde gar unmöglich. Ferner spielten – von der Beschwerdegegnerin nicht näher umschriebene – Sicherheitsüberlegungen und energietechnische sowie bauphysikalische Kriterien eine Rolle. Selbst aus den zusätzlichen Dokumenten – dem

Inventarblatt Nr. P._____ der kantonalen Inventarliste der schutzwürdigen Bauten und Anlagen und dem ISOS-Inventar zum Weiler D._____ –, die allerdings im Baubewilligungsverfahren keine direkten Rechtswirkungen entfalten (vgl. Erwägung 8.1.4 und 8.1.5), lässt sich nicht entnehmen, dass das Gebäude auf der Parzelle N._____ als solches zwingend zu erhalten gewesen wäre. Da Solches auch in der bau- und raumplanerischen Grundordnung der Gemeinde (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan) nicht vorge-schrieben ist, kann der Beschwerdegegnerin nicht vorgeworfen werden, sie hätte mit Erteilung der Abbruchbewilligung gegen rechtliche Vorgaben ver- stossen bzw. ihr Ermessen überschritten.

E. 8.2

Im Gegenzug zum bewilligten Abbruch von "E._____" verlangte die Ge- meinde gestützt auf die Stellungnahme ihres Bauberaters vom 22. Mai 2018/24. August 2018 (Bgin-act. 15, Bg-act. 8), dass das Neubauprojekt ho- hen architektonischen Anforderungen genüge und sich ortstypisch veran- kere. Im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 26. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10) erachtete sie diese Voraussetzungen als gegeben; sie führte begründend aus, der geplante Neubau sei von "hervorragender architektonischer Qualität" und passe "ge- radezu hervorragend ins Ortsbild". Die wesentlichen Elemente der äusse- ren Erscheinung des ursprünglichen Gebäudes wie z.B. Form, Stellung und Volumen würden "geradezu vorbildlich" übernommen. Die zusätzlichen,

- 41 - vom Bauberater verlangten gestalterischen Auflagen, dass mithin typische Merkmale von D._____ wie der Sockel, die Dachausbildung, eine zurück- haltende Fassade, keine grossen Eingriffe in die Topographie und eine ru- hige Dachlandschaft zu übernehmen und zeitgemäss zu interpretieren seien und dass eine ökologische Bauweise und natürliche Materialien zu wählen seien, würden "durchgängig berücksichtigt".

E. 8.2.1

Bereits gegen das erste Baugesuch vom 23. März 2016 (Bg-act. 3) hatte die Beschwerdeführerin in ihrer Einsprache vom 1. Februar 2017 (Bgin- act. 9) gestalterische Bedenken vorgebracht. Insbesondere hatte sie die beim Neubau vorgesehenen Steinplatten in Form von Strickbalken für die Fassade gerügt (vgl. Modellbild im ersten Baugesuch vom 23. Dezember 2016, Bg-act. 3). Anlässlich der daraufhin einberufenen, bereits erwähnten Besprechung vom 12. Juli 2017 mit Gemeindevertretern, dem Architekten, dem Vertreter der Denkmalpflege sowie dem kommunalen Bauberater war darauf hingewiesen worden, dass ein Abbruch im Hinblick auf die hohe ar- chitektonische Qualität des Neubauprojekts befürwortet werde (Ge- meinde); das Volumen des neuen Gebäudes wurde für in Ordnung befunden, für problematisch hingegen das Material, nämlich der Stein (gemeint waren wohl die Steinplatten in Form von Strickbalken) (Vertreter der Denk- malpflege) (Bgin-act. 10, Bg-act. 4). Diesbezüglich wurde dann seitens des Bauberaters eingewendet, dass für die Fassade Beton und nicht Stein ver- wendet würde, falls das Projekt von Architekt K._____ erarbeitet würde. Im neuen, mit Baugesuch vom 23. März 2018 eingereichten Bauprojekt (Bgin- act. 13, Bg-act. 6) sind eine ähnliche Grundform, Kubatur und Stellung des Baukörpers wie beim alten Gebäude (vgl. Situationsplan in Bgin-act. 13), ein Sockel aus Stein, die Fassade aus Beton und die Dachbedeckung aus Naturstein vorgesehen (vgl. Pläne, Detail Giebel und Baubeschrieb in Bgin- act. 13). Neu hinzu kommen sollen ein vorstehender Balkon, mit Glasgelän- der, abgestützt auf einer Säule, und eine grosszügige

Verglasung des

- 42 - Wohnzimmers (vgl. Baubeschrieb in Bgin-act. 13). In ihrer Einsprache vom 26. Juni 2018 (Bgin-act. 14, Bg-act. 7) rügte die Beschwerdeführerin unter Verweis auf das schützenswerte Ortsbild im Wesentlichen, dass für den Hauptkörper kein Holzstrick, sondern Sichtbeton, mithin ein ortsfremdes Element verwendet werde; störend seien auch der Sockel aus Natursteinen, der Balkon an der Giebelfassade (mit Zementsäule und gläsernem Balkongeländer) und das ovale Dachflächenfenster aus Beton, das eine Art Lichtkamin bilde.

E. 8.2.2

Zum Neubau hielt der Bauberater der Beschwerdegegnerin in seiner Stellungnahme vom 22. Mai/24. August 2018 (Bgin-act. 15, Bg-act. 8) in einem einzigen Satz fest, dass die gestellten Anforderungen erfüllt seien; dies, nachdem er zuvor betont hatte, alle (ohne zu erwähnen, wen genau er damit meine) seien sich einig gewesen, dass der Neubau hohen architektonischen Ansprüchen genügen und ortstypisch verankert sein müsse. Dazu formulierte er die bereits erwähnten (vgl. Erwägung 8.1.2) gestalterischen Auflagen (Proportionen, typische Merkmale von D._____, Bauweise/Materialien). Nicht verständlich ist, dass er diese Auflagen in seiner Stellungnahme vom 22. Mai/24. August 2018 als Ergänzung des vorliegenden Projekts "für die Baueingabe" bezeichnete, nachdem das Baugesuch bereits davor, nämlich im März 2018 eingereicht worden war (Bgin-act. 13, Bg-act. 6). Nicht haltbar ist, dass weder er noch die Beschwerdegegnerin in der Folge im Einzelnen darlegten, wie die verlangten Auflagen beim hier fraglichen Neubau effektiv ausgestaltet sind. Im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 26. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10) wiederholte die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen lediglich die vom Bauberater aufgeführten Kriterien wie die Übernahme und die zeitgemässe Interpretation der typischen Merkmale von D._____ (Sockel, Dachausbildung, zurückhaltende Fassade, keine grossen Eingriffe in die Topographie, ruhige Dachlandschaft), die ökologische

- 43 - Bauweise sowie die Verwendung natürlicher Materialien, die sie, ohne weiter darauf einzugehen, als "durchgängig berücksichtigt" erachtete. Einzig in Bezug auf die vom Bauberater verlangten ähnlichen Proportionen zum alten Bestand, legte die Beschwerdegegnerin dar, dass Form, Stellung und Volumen und damit die wesentlichen Elemente der äusseren Erscheinung "geradezu vorbildlich" übernommen würden. Die auffällig grosszügige Verwendung von Superlativen täuscht hier gerade nicht darüber hinweg, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern eine vertiefte fachmännische Auseinandersetzung mit dem Neubauprojekt stattgefunden hätte.

E. 8.2.3

Dafür, dass dem Neubauprojekt hohe architektonische Qualität zukommt, scheint aufgrund der Angaben der Beschwerdegegnerin, des Bauberaters und des Beschwerdegegners allein der Name des Architekten K._____ zu sprechen. Dass dies tatsächlich so sein könnte, mag zutreffen, wird jedoch nirgends dargelegt. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass die Qualität eines Bauprojekts trotz des diesbezüglich grossen Ermessens der Gemeinde gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nach allgemeingültigen architektonischen und objektivierbaren Kriterien zu beurteilen ist (vgl. Erwägung 6; BGE 128 I 3 E.2b, BGE 118 Ia 446 E.3c; Urteile des Verwaltungsgerichts R 14 98 vom 10. Februar 2015 E.3a u.a.).

E. 8.2.4

Augenfällig ist vorliegend das Fehlen einer architektonischen Einordnung des Neubauprojekts und einer Auseinandersetzung mit der dagegen erhobenen Kritik, insbesondere bezüglich der vom Bauberater formulierten Voraussetzung der ortstypischen Verankerung. Während anhand der eingebrachten Pläne, des Baubeschriebs und des Modellbildes (Bgin-act. 13, Bg-act. 6) nachvollziehbar ist, dass das geplante Gebäude bezüglich Grundform, Volumen, Ausrichtung und Dachform mehrheitlich mit den entsprechenden Eigenschaften von "E._____" abgebrochenem "Hus" überein-

- 44 - stimmt, wird mit keinem Wort darauf eingegangen, dass für die ursprünglich im Holzstrickbau erstellte Fassade kein Holz mehr verwendet werden soll, sondern diese neu in Beton mit einem Natursteinsockel geplant ist. Im Baubeschrieb (Bgin-act. 13) wird erwähnt, der Entwurf spiele mit dem Material Stein, mit dem in der Umgebung traditionell sehr oft gebaut und der in differenzierter Ausprägung eingesetzt werde; die zweiteilige Aussenfassade werde geschichtet, im Untergeschoss dominierten grossformatige Steine. Bezüglich der eingesetzten Materialien – Beton und Stein – wird hervorgehoben, dass diese sehr robust seien und für Langlebigkeit ohne Verwitterung im strengen Gebirgsklima stehen würden. Abgesehen davon, dass auch Holz langlebig und witterungsbeständig ist, gingen der Bauberater in seiner Stellungnahme vom 22. Mai/24. August 2018 (Bgin-act. 15, Bg-act. 8) und auch die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 26. November 2018 auf den bereits in der Einsprache vom 26. Juni 2018 (Bgin-act. 14, Bg-act. 7) erhobenen Einwand der Beschwerdeführerin, es fehle die traditionelle Strickbauweise, nicht ein. Die Beschwerdeführerin betont auch in ihrer Beschwerde vom 28. Dezember 2018 unter Hinweis auf den (für die übrigen Parzellen geltenden) Quartierplan die Wichtigkeit, dass in D._____ massive Holzbauten im traditionellen Stil (Strickbau) gebaut würden. Angesichts des Umstands, dass gerade auch im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder (Inventarblatt Nr. P._____; Bf-act. 4, Bgin-act. 18) das äussere Erscheinungsbild des Strickteils und der Stallscheune (Erwägung 8.1.4) und im ISOS (Bgin-act. 20, Bg-act. 13) die traditionelle Strickbauweise und die entsprechende ursprüngliche Gesamterscheinung des Weilers D._____ besondere Erwähnung finden, ist unverständlich, dass weder der Bauberater noch die Beschwerdegegnerin dieses wichtige Element des Ortsbildes in die Diskussion um den Neubau aufnahmen und prüften. Dies gilt unabhängig davon, dass weder das kan-

- 45 - tonale Inventar noch das ISOS eine direkte bindende Rechtswirkung zeitigen; immerhin sind diese Unterlagen – wie auch der für einen Teil des Weilers D._____ geltende Quartierplan D._____ und der Generelle Gestaltungsplan – bei der Interpretation der hier massgeblichen Frage, was das Ortsbild charakterisiert, was zur überlieferten Bauweise gehört und womit eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann (vgl. Art. 73 Abs. 1 KRG, Art. 59 f. BG, Art. 34 BG und Erwägung 8), wertvolle Hilfen. Nicht verständlich ist daher, dass sie bei der Entscheidungsfindung der Beschwerdegegnerin keinerlei Erwähnung fanden. Ebenso unbegründet und nicht nachvollziehbar ist die Behauptung der Beschwerdegegnerin, die Fassade aus Beton in der für den Architekten K._____ typischen Ausgestaltung (mit kleinen runden Löchern) passe zum Ortsbild, sind doch in D._____, soweit ersichtlich, weder der Vorgängerbau noch andere Bauten ganz in Beton und nur die Kapelle sowie ein Wohnhaus in Stein gebaut. Daran ändert nichts, dass der (für die fragliche Parzelle N._____ nicht anwendbare) Quartierplan D._____ (Bf-act. 12, Bgin-act. 2, jeweils Anhang 4) die Verwendung von Beton, Naturstein und grauem Putz zulässt;

immerhin führt der Quartierplan D._____ nebst dem Stein auch das Holz als konstruktives Material auf (Bf- act. 12, Bgin-act. 2, jeweils Anhang 4). Auch dazu, wie der Balkon mit Glas- geländer und das ovale Dachfenster aus Beton (eingeschnitten in die Natursteinplatten) einzuordnen sind, äussern sich die Beschwerdegegnerin und ihr Bauberater nicht. Vielmehr betont die Beschwerdegegnerin darüber hinaus den touristischen Mehrwert, der sich daraus ergebe, dass auf ihrem Gemeindegebiet ein Gebäude eines weiteren bekannten Architekten ent- stehe, und dass dieser Umstand im Rahmen der vorgenommenen Interes- senabwägung dazu beigetragen habe, dass die Baubewilligung erteilt wer- den konnte. Dabei fällt aber auf, dass selbst K._____ in seiner Bestätigung vom 19. Februar 2019 (BfReplik-act. 10, Bg-act. 15) von Beton und Glas als Kontrast zu den traditionellen Häusern spricht. Mithin scheint er auf den Gegensatz zwischen den traditionellen Materialien Stein und Holz einer-

- 46 - seits und seinem Bauprojekt andererseits und nicht auf Einpassung in das ursprüngliche Ortsbild, sondern in die nicht näher bezeichneten 'modernen Wohnbauten' zu setzen, wenn er schreibt: "Although the original traditional house had exterior wall composed of materials such as natural stone and wood, I strongly desire to replace with reinforced concrete (= Beton) as we conserve the form and the stone podium. Thus a traditional house (as a substitute for the old house) would act as a foreign body in the midst of modern life houses." Schliesslich sei, wenn die Beschwerdegegnerin mit dem Hinweis auf welt- bekannte Architektur argumentiert, darauf hingewiesen, dass auch der frühere Gestaltungsberater für den Quartierplanperimeter D._____, Archi- tekt H._____, eine andere Meinung vertrat, wie er in einer am 7. Mai 2016, mithin zum früheren Projekt abgegebenen Stellungnahme zum Ausdruck brachte (Bf-act. 2 sowie Beilage zu einem persönlichen Brief vom 20. De- zember 2018 an J._____ und dessen Familie, Bf-act. 7). Auch wenn er dies als Privatperson und nicht als Bauberater oder Begutachter tat, wäre sei- tens der Gemeinde eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem geplanten Neubau und den entsprechenden Vorbehalten, gerade im Hinblick auf des- sen Passung zum Ortsbild von D._____, erst recht erforderlich gewesen, handelt es sich doch nicht nur bei J._____ und K._____, sondern auch bei H._____ um einen international anerkannten Architekten. Das Gericht er- achtet die von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen Abklärungen zum Neubauprojekt als unzureichend, weshalb der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 26. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10) aufgehoben und zu weiterer Abklärung bezüglich der geforderten architektonischen Qualität und der ortstypischen Veranke- rung des Neubauprojekts, insbesondere was die umstrittenen Elemente Fassade, Sockel, Balkon und Dach betrifft, an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen ist.

- 47 -

E. 8.3

Das Gericht kommt daher, zusammenfassend, zum Schluss, dass die Be- schwerdegegnerin mit der Erteilung der Abbruchbewilligung den ihr bei Ge- staltungsfragen zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten, je- doch bei der Erteilung der Baubewilligung für das Neubauprojekt auf Par- zelle N._____ keine ausreichenden Abklärungen vorgenommen hat, wes- halb der angefochtene Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 26. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10), mit dem die Einsprache der Beschwerdeführerin vom 26. Juni 2018 (Bgin- act. 14, Bg-act. 7) abgewiesen wurde, aufzuheben sind. Folglich ist die Be- schwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist.

9. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts Anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG).

E. 9

Mit Einspracheentscheid vom 26. November 2018, mitgeteilt am 27. November 2018, wies die Gemeinde B._____ die Einsprache gegen das Baugesuch vom 23. März 2018 ab. Für das Einspracheverfahren erhob sie keine Kosten. Gleichentags erteilte sie, mittels separatem Bauentscheid, die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle N._____ und den Neubau des geplanten Wohnhauses unter Auflagen und Einräumung eines Näherbaurechts zu Lasten der gemeindeeigenen (Strassen-)Parzelle 944 in Form eines noch abzuschliessenden öffentlich-rechtlichen Vertrags. Die Gemeinde führte aus, der kommunale Gestaltungsberater sei im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zum Schluss gelangt, dass ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und ein Neubau von hoher architektonischer Qualität unter Einhaltung bestimmter gestalterischer Auflagen vertretbar seien. Dieser Auffassung schliesse sich die Gemeinde an.

E. 9.1

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.-- festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den unterliegenden Parteien, nämlich der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner, je zur Hälfte (Art. 73 Abs. 1 VRG) auferlegt. Der Antrag der Beschwerdeführerin, bei einem allfälligen Unterliegen ihrerseits bei der Verlegung der Verfahrenskosten und der aussergerichtlichen Entschädigung vom Unterliegerprinzip abzuweichen, ist bei diesem Verfahrensausgang hinfällig.

E. 9.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 9.2.1

Vorliegend wird die Parteientschädigung dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend zu Gunsten der obsiegenden Beschwerdeführerin und zu Lasten der unterliegenden Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners zugesprochen.

E. 9.2.2

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin legte mit Schreiben vom

E. 10

Am Tag nach Mitteilung des Bauentscheids, am 28. November 2018, wurde das Gebäude auf der Parzelle N._____ abgebrochen. Vom abgebrochenen Haus blieben am folgenden Tag noch Holzteile, Teile der Dachsteinplatten und Reste des Mauerwerks im Sockelbereich zurück.

E. 11

Mit Eingabe vom 29. November 2018 ersuchte die A._____ AG beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden um sofortige Verfügung eines Baustopps. Mit Verfügung vom 30. November 2018 ordnete der Instrukti- onsrichter superprovisorisch an, dass bis zu seinem Entscheid über die all- fällige definitive Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung das Baumate- rial des damals teilweise oder ganz abgebrochenen Gebäudes nicht ent- sorgt werden dürfe und auf Parzelle N._____ zu belassen sei. Er unter- sagte die Vornahme weiterer Bauarbeiten, insbesondere von Aushubarbei-

- 6 - ten. Im Übrigen wies er das Gesuch der A._____ AG betreffend Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab, soweit er darauf eintrat.

E. 12

Mit Vernehmlassung vom 11. Dezember 2018 zum Gesuch um Verfügung eines Baustopps beantragte C._____, auf das Gesuch sei insoweit nicht einzutreten, als mit diesem beantragt werde, ihm sei zu verbieten, das auf Parzelle N._____ in B._____/D._____ lagernde Abbruchmaterial abzu- transportieren, zu entsorgen und weitere Abbrucharbeiten auszuführen. Die Gemeinde reichte keine Stellungnahme ein.

E. 13

Mit Verfügung vom 17. Dezember 2018 untersagte der Instrukti onsrichter C._____ im Sinne einer vorsorglichen Massnahme, auf Parzelle N._____ Aushubarbeiten und Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Erstellung des Ersatzneubaus gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Im Übri- gen wies er das Massnahmegesuch ab, soweit er darauf eintrat. Die Ver- fügung blieb unangefochten.

E. 14

Mit Entscheid vom 28. Dezember 2018 schrieb das EKUD das Verfahren betreffend vorsorgliche Unterschutzstellung des Gebäudes auf Parzelle N._____ in folge Gegenstandslosigkeit als erledigt ab.

E. 15

Gegen den (Bau- und) Einspracheentscheid der Gemeinde vom 26. No- vember 2018, mitgeteilt am 27. November 2018, erhob die A._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 28. Dezember 2018 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie stellte folgende Rechtsbegehren: "1. Es sei der angefochtene Beschluss des Gemeinderates aufzuheben.

- 7 - 2. Die Baubewilligung zur Erstellung eines Neubaus gemäss Ziff. 2 des genannten angefochtenen Entscheides sei zu widerrufen. 3. Es sei der Beschwerdegegner zu verpflichten, anstelle des zerstörten Gebäudes Nr. P._____ (E._____) auf der Parzelle Nr. N._____ einen in seinem äusseren Erscheinungsbild dem zerstörten Original mög- lichst nahekommenden Neubau zu errichten. 4. Bei diesem Neubau sollen die detaillierten Planaufgaben des Vorgän- gerbaus massgeblich sein. Abweichungen vom äusseren Erschei- nungsbild seien nur zu gestatten, soweit sich dies als technisch zwin- gend erweist. 5. Der

Wiederaufbau gemäss Antrag 3 und 4 soll innert zweier Jahre ab Rechtskraft des Urteils abgeschlossen sein. 6. Zur Sicherung der loyalen Umsetzung des Wiederaufbaus habe die Vorinstanz H._____ als Berater beizuziehen. 7. Es sei ein Augenschein durchzuführen. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

E. 16

Der Instruktionsrichter sistierte das Verfahren mit Verfügung vom 3. Januar 2019 bis feststehen würde, ob die am 28. Dezember 2018 ergangene Verfügung des EKUD angefochten würde oder nicht. Am 14. Februar 2018 teilte der Rechtsvertreter von C._____ mit, dass das Verfahren wohl defini-

- 8 - tiv abgeschlossen sei, zumal weder er noch sein Mandant in dieser Angelegenheit etwas gehört hätten.

E. 17

Mit Vernehmlassung vom 4. März 2019 beantragte C._____ (nachfolgend Beschwerdegegner), die Beschwerde sei, soweit darauf eingetreten werden könne, kosten- und entschädigungsfällig abzuweisen.

E. 18

Mit Vernehmlassung vom 8. März 2019 beantragte die Gemeinde B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

E. 19

Mit Replik vom 1. April 2018 (recte: 2019) hielt die Beschwerdeführerin an ihren in der Beschwerde gestellten Anträgen fest.

E. 20

Mit Duplik vom 10. Mai 2019 hielt der Beschwerdegegner unverändert an seinen Anträgen fest.

E. 21

Mit Duplik vom 13. Mai 2019 hielt auch die Beschwerdegegnerin unverändert an ihren Anträgen fest.

E. 22

Mit Triplik vom 23. Mai 2018 (recte: 2019) äusserte sich die Beschwerdeführerin zu den Ausführungen in der Duplik vom 10. Mai 2019 des Beschwerdegegners 2 bzw. vom 13. Mai 2019 der Beschwerdegegnerin.

- 9 -

E. 23

Mit Schreiben vom 24. Mai 2019 reichte der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 2, mit Schreiben vom 31. Mai 2019 der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin die Honorarnote ein. Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid sowie auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften der Parteien wird, soweit entscheidrelevant, in den nachfolgenden 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. Der angefochtene Einspracheentscheid sowie die Baubewilligung des Gemeinderats vom 26. November 2018 (Akten Beschwerdeführerin [Bf-act.] 1, Akten Beschwerdegegnerin [Bgin-act.] 16 und 17, Akten Beschwerdegegner [Bg-act.] 9 und 10) stellen einen kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Dagegen steht kein anderes Rechtsmittel als die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zur Verfügung (vgl. Art. 92 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100], Art. 46 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [KRVO; BR 801.110] sowie Art. 107 Abs. 2 des Baugesetzes der Gemeinde B._____ [nachfolgend BG]). Dieser ist auch nicht endgültig (vgl. Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]), womit die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden gegeben ist.

- 10 - 2. Den Rechtsschutz im Falle von Verfügungen, die sich – wie vorliegend der angefochtene Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 26. November 2018 – auf das RPG und dessen kantonale und eidgenössische Ausführungsbestimmungen stützen, regelt Art. 33 RPG. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG muss das kantonale Recht die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gewährleisten. Damit gelten die Legitimationserfordernisse von Art. 89 i.V.m. Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) auch für das kantonale Rechtsmittelverfahren nach Art. 33 RPG (vgl. AEMISEGGER/HAAG, in: AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/HAAG [Hrsg.], Kommentar zum RPG, Zürich 2010, Art. 33 Rz. 53 mit weiteren Hinweisen), wobei das kantonale Recht den Kreis der Beschwerdebefugten weiter fassen kann (AEMISEGGER/HAAG, a.a.O., Art. 33 Rz. 53). Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), wer durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Im kantonalen Recht regelt Art. 50 VRG die Legitimation zur Beschwerde vor Verwaltungsgericht. Demnach ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Diese Umschreibung geht nicht über die in Art. 89 Abs. 1 und Abs. 2 BGG beschriebene hinaus, weshalb bezüglich Beschwerdelegitimation im kantonalen Beschwerdeverfahren auf Art. 89 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 BGG und die dazu ergangene Rechtsprechung abgestellt werden kann.

- 11 - 2.1. Im angefochtenen Einspracheentscheid vom 26. November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16, Bg-act. 9) trat die Beschwerdegegnerin auf die Einsprache von J._____ bzw. der Beschwerdeführerin vom 26. Juni 2018 (Bgin-act. 14, Bg-act. 7) mit der Begründung ein, der Einsprecher sei als Eigentümer der Nachbarparzelle O._____ unbestrittenermassen einsprachelegitimiert. 2.1.1. Der Beschwerdegegner bestreitet in seiner Vernehmlassung vom 4. März 2019 und in der Duplik vom 10. Mai 2019 die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin mit der Begründung, dass im Verfahren vor der Gemeinde nur J._____ und nicht die Beschwerdeführerin Einsprache erhoben und die Gemeinde diese auch als Eingabe einer Einzelperson behandelt habe. Vor Verwaltungsgericht hätte daher nur J._____ Beschwerde erheben dürfen, nicht aber die Beschwerdeführerin, die gar nicht

Adressatin des angefochtenen Einspracheentscheids sei. Auch die Beschwerdegegnerin äussert sich in ihrer Vernehmlassung vom 8. März 2019 und in der Duplik vom 13. Mai 2019 zur Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin. Sie führt aus, im Gegensatz zur ersten Einsprache vom 1. Februar 2017 habe die Einsprache vom 26. Juni 2018 gegen das zwischen dem 8. und dem 28. Juni 2018 aufgelegte Baugesuch vom 23. März 2018 als Eingabe von J._____ verstanden werden müssen, zumal sie in dessen Namen verfasst worden sei. Der Umstand, dass die Gemeinde fälschlicherweise ausgeführt habe, er sei als Eigentümer der Nachbarparzelle zur Einsprache legitimiert, sei für ihn ohne weiteres erkennbar gewesen. Demgegenüber gehe die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren implizit davon aus, dass sie Einsprache erhoben habe und dass ihre Einsprache abgewiesen worden sei. In diesem Zusammen-

- 12 - hang sei festzuhalten, dass sowohl J._____ als auch die Beschwerdeführerin von dem – zu Händen von J._____ an die Zustelladresse der Beschwerdeführerin adressierten – Einspracheentscheid und dem gleichentags eröffneten Baubescheid Kenntnis erhielten. Insofern hätten beide keinen Rechtsnachteil erlitten. 2.1.2. Die Beschwerdeführerin entgegnet in ihrer Replik vom 1. April 2019 und in der Triplik vom 23. Mai 2019 im Wesentlichen, J._____ sei beherrschender und einzelzeichnungsberechtigter Aktionär der Familien-AG, weshalb er die auf Briefpapier der Beschwerdeführerin verfasste Einsprache vom 26. Juni 2018 auch allein habe unterzeichnen dürfen. Als Privatperson und Nichteigentümer der fraglichen Nachbarparzelle wäre er gar nicht legitimiert gewesen, Einsprache zu erheben. Die Beschwerdegegnerin verhalte sich widersprüchlich, wenn sie im kommunalen Verfahren auf die Einsprache eintrete, im Beschwerdeverfahren jedoch geltend mache, sie hätte darauf nicht eintreten dürfen. Würde die Legitimation nicht bejaht, stelle dies eine klassische Form von überspitztem Formalismus dar. Im Übrigen sei das Verwaltungsgericht auf das Gesuch um Erlass eines sofortigen Baustopps eingetreten, weil es davon ausging, dass die Einsprache von der Beschwerdeführerin erhoben worden sei. 2.2. Im Rubrum der Beschwerdeschrift vom 28. Dezember 2018 ist die Beschwerdeführerin aufgeführt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass J._____ die Beschwerdeführerin als deren Verwaltungsratspräsident vertritt. Als Partei des vorliegenden Beschwerdeverfahrens tritt also eindeutig die Beschwerdeführerin auf und nicht J._____ als Privatperson. Damit ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat oder nicht (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Klar ist, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin der fraglichen Nachbarparzelle O._____ ist

- 13 - und nicht J._____, der somit persönlich – im Gegensatz zur Beschwerdeführerin – die Voraussetzungen von Art. 89 Abs. 1 lit. b (besonderes Berührtsein) und lit. c (schutzwürdiges Interesse) BGG, soweit ersichtlich, gar nicht erfüllt und insofern weder einsprachen- noch beschwerdeberechtigt ist. 2.2.1. Die massgebliche Einsprache vom 26. Juni 2018 (Bgin-act. 14, Bg-act. 7) wurde auf dem Briefpapier der Beschwerdeführerin (A._____ AG) verfasst und von J._____ unterzeichnet. Für andere Eingaben verwendete die Beschwerdeführerin dasselbe Briefpapier (vgl. Einsprache vom 1. Februar 2017 [Bgin-act. 9], Beschwerde vom 28. Dezember 2018, Vollmacht vom

E. 26

November 2018 (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10) dahingehend, dass ein Abbruch erhaltenswerter (im Gegensatz zu schützenswerten) Bauten gesetzlich nicht ausgeschlossen und demnach unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sei. Die Gemeinde habe für die Beurteilung des Bauvorhabens einen Gestaltungsberater

beigezogen; sie schliesse sich dessen Schlussfolgerung an, dass ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und ein Neubau von hoher architektonischer Qualität unter Einhaltung bestimmter gestalterischer Auflagen vertretbar sei. Für die Zulässigkeit des Abbruchs sprächen der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes, Sicherheitsüberlegungen, die Einhaltung energietechnischer und bauphysikalischer Anforderungen und ökonomische Gründe sowie, angesichts der tiefen Raumhöhen, die Unmöglichkeit einer zeitgemässen Wohnnutzung. Als weiteres Argument führte sie die hohe architektonische Qualität des Neubaus an.

- 35 -

E. 27

November 2018 mitteilte (Bf-act. 1, Bgin-act. 16 und 17, Bg-act. 9 und 10). 8.1.2.1. Vorerst ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des kommunalen Bauberaters in Zweifel zu ziehen; die entsprechende Kritik der Beschwerdeführerin am Wechsel vom ursprünglichen Bauberater für den Quartierplanperimeter, Architekt H._____, zum Architekten I._____ bezieht sich denn auch nicht auf dessen fachliche Qualifikation, sondern zielt auf die diesbezüglichen Umstände des seitens der Baubehörde vollzogenen Wechsels. Diese sind vorliegend aber nicht von Relevanz; dies umso weniger als dieser Wechsel bereits im Jahr 2016/2017 erfolgte (Bgin-act. 4-8), als zwar die Diskussion um Erhalt oder Abbruch von "E._____" bereits im Gang war, jedoch vor Einreichung des aktuell in Frage stehenden Baugesuchs am 23. März 2018 (Bgin-act. 13, Bg-act. 6).

- 36 - 8.1.2.2. Der Bauberater hielt in seiner 1 ½-seitigen Stellungnahme vom 22. Mai 2018/24. August 2018 (Bgin-act. 15, Bg-act. 8) einleitend einerseits fest, dass er auf die Vorgeschichte mit dem Wechsel der Bauberatung nicht eingehen werde, andererseits, dass er den Ort vor dem Aktenstudium mit Gemeindevertretern besichtigt habe. Auch hielt er fest, dass er zur Aufteilung und Organisation der Innenräume keine Stellung nehme. Zum konkreten Projekt erklärte er, die Besichtigung habe gezeigt, dass es sich beim beschriebenen Objekt zweifellos um ein wertvolles Gebäude handle, obwohl auch sichtbar sei, dass sich in den letzten Jahren niemand um das Haus gekümmert habe. Um die Hintergründe und Vorstellungen des Baugesuchstellers zu erfahren, habe er mit diesem und dessen Architekten, L._____, (ohne Anwesenheit von K._____) eine Besprechung organisiert und auch einen Vertreter der Denkmalpflege eingeladen. Ergänzend zum Gespräch sei eine Umbauprojektvariante besprochen worden. Diese habe gezeigt, dass der hintere Teil des Gebäudes neu erstellt werden müsste und im vorderen Teil weitreichende Massnahmen notwendig wären, um das Gebäude in ein zeitgemässes, funktionales (z.B. bezüglich Raumhöhen) und bezahlbares Objekt umzubauen. Die Eingriffe seien z.T. so stark, dass sie die Fragen von Abbruch und Erhalt verdeutlichten, ohne eine Antwort zu liefern. Dies alles habe der Gemeinde geholfen, die Entscheidung zu fällen, dass das bestehende Haus abgebrochen werden könne; er als Bauberater könne diese Entscheidung vertreten. Alle seien sich einig gewesen, dass ein Neubau hohen architektonischen Ansprüchen genügen und ortstypisch verankert sein müsse. Das vorliegende Projekt sei daher mit zusätzlichen gestalterischen Auflagen für die Baueingabe ergänzt worden: ähnliche Proportionen als Referenz zum bestehenden Gebäude, typische Merkmale von D._____ (Sockel, Dachausbildung, zurückhaltende Fassade, keine grossen Eingriffe in die Topografie, ruhige Dachlandschaft) sowie ökologische Bauweise und

- 37 - natürliche Materialien. Zum Schluss hielt der Bauberater fest, dass die gestellten Anforderungen mit dem eingereichten Baugesuch erfüllt würden.

E. 31

Mai 2019 eine Honorarnote über CHF 9'125.-- (Honoraraufwand von März bis Mai 2019 von 36.5 h à CHF 250.--, keine Auslagen, keine MWST) ins Recht. Das Gericht erachtet den geltend gemachten Zeitaufwand angesichts der gesamten Umstände, der Schwierigkeit der Angelegenheit und des Umfangs des Verfahrens als angemessen. Die Praxis des Verwaltungsgerichts (Praxisänderung vom 5. September 2017, vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b, S 17 15 vom 27. September 2017 E.7b und R 18 17 vom 18. September 2019 E.9.2.1) geht gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV; BR 310.250]) dahin, dass bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte Stundenansatz übernommen wird, sofern er den Ansatz von CHF 270.-- nicht überschreitet. Ist Letzteres der Fall, wird er auf CHF 270.-- herabgesetzt. Wird keine Honorarvereinbarung eingereicht, be-

- 49 - trägt der Stundenansatz höchstens CHF 240.-- (vgl. Praxisänderung vom 5. September 2017). Angesichts dieser Praxis und weil keine Honorarvereinbarung eingereicht wurde, ist die Honorarrechnung des Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin anzupassen, indem nicht ein Stundenansatz von CHF 250.--, sondern ein solcher von CHF 240.-- zur Anwendung gelangt. Damit resultiert ein zuzusprechendes Honorar von CHF 8'760.--. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner verpflichtet, die Beschwerdeführerin, je zur Hälfte, mit total CHF 8'760.-- aussergerichtlich zu entschädigen. Demnach erkennt das Gericht:

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