

GR_GERICHTE R 2018 21 vom 10. September 2019

GR Gerichte, 2019-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_21

FR: GR_GERICHTE R 2018 21 du 10 septembre 2019

IT: GR_GERICHTE R 2018 21 del 10 settembre 2019

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 15. August 2017 erliess der Gemeindevorstand X._____ den Quartier- plan Dorfplatz mit integrierter Landumlegung samt Erschliessungs- und Gestaltungsplanung.

E. 5.1

Laut dem Beschwerdeführer fehlt ein Aussenparkplatz für Behinderte. Auch in der Einstellhalle gebe es keine altersgerechten Parkplätze, da diese Quergefälle aufwiesen. Zudem bemängelte der Beschwerdeführer insbesondere die Grösse der Liftkabine, den Platz vor dem Lift und die Ab- stellfläche vor dem Hauseingang. Laut dem Beschwerdeführer sei aus den Plänen ersichtlich, dass keine Alterswohnungen, sondern normale Woh- nungen geplant seien. Dies werde dadurch unterstrichen, dass keine Be- schränkungen in der Benutzung der Wohnungen erlassen worden seien. Dass diese als Alterswohnungen genutzt werden, sei aufgrund der Bedürf- nisse in X._____ unrealistisch.

E. 5.2

Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt (Art. 89 Abs. 2 resp. aArt. 89 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]). In materieller Hinsicht gab es mit Inkrafttreten der neuen KRG-Version am 1. April 2019, soweit für den vorliegenden Fall von Relevanz, nur hinsichtlich Art. 80 KRG eine Än- derung. Gemäss aArt. 80 Abs. 1 KRG (Version vom 1. Januar 2016 bis 31. März 2019) müssen öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen

- 12 - Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können (Abs. 1). Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kom- munalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterin- nen oder Berater beiziehen (Abs. 3).

E. 5.3

Zum vorliegenden Projekt hat die Fachstelle Hindernisfreies Bauen am 21. September 2017 (BG1-act. 1.7) Stellung genommen. Die genannte Stel- lungnahme ist als integrierender Bestandteil der Baubewilligung erklärt worden (vgl. Ziff. 4.2 des angefochtenen Baubescheids). Diese verlangt als Anpassungen des Bauvorhabens u.a. mindestens einen rollstuhlgerechten Aussenparkplatz, einen stufenlosen Zugang in die Einstellhalle über die

Aufzugsanlage und einen ebenen Vorplatz vor den Eingangstüren. Bei den in der Stellungnahme erwähnten Punkten handelt es sich um Auflagen, deren Einhaltung vor Baubeginn nachgewiesen werden muss und bei der Bauabnahme geprüft werden. Sofern der Beschwerdeführer die Nichteinhaltung der erhöhten Anforderungen gemäss den Planungsrichtlinien "Altersgerechte Wohnbauten", wie bspw. hinsichtlich der Liftkabinengrösse von 1.10 x 2.10 m (vgl. S. 17 dieser Richtlinien und S. 1 der Präzisierungen vom Februar 2019, abrufbar unter: https://hindernisfreie-architektur.ch/normen_publicationen/richtlinien-altersgerechte-wohnbauten/) geltend macht, ist anzumerken, dass diese Richtlinien nicht durch Gesetz für verbindlich erklärt worden sind, weshalb deren Umsetzung in der Entscheidungskompetenz der Beschwerdegegnerin 1 verbleibt. Anzeichen, wonach die Auflagen gemäss Stellungnahme der Fachstelle Hindernisfreies Bauen nicht eingehalten werden können, sind im Übrigen keine ersichtlich. Der behindertengerechte Aussenparkplatz für die Allgemeinheit wird gemäss Aussage der Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung auf dem Dorfplatz auf Parzelle 450 eingerichtet. Letzteres ergibt sich weder aus dem GEP noch dem Quartierplan oder den Bauplänen, gilt aber gemäss Stellungnahme der Fachstelle Hindernisfreies Bauen als verbindliche Auflage

- 13 - der Baubewilligung. Demnach sind die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers abzuweisen. 6. Der Beschwerdeführer rügt des Weiteren einen Verstoß gegen die Gestaltungsvorschriften namentlich den gemäss ISOS unzulässigen Abbruch des bestehenden Stalls auf der Bauparzelle und die schlechte Einfügung des geplanten Gebäudes in die Umgebung. Um den Charakter des Ortsbildes zu wahren, sei das Projekt – dem Beschwerdeführer zufolge – wesentlich zu redimensionieren, unter Einbezug der Parzelle 447.

E. 6

Am 3. November 2017 stellte die B._____ bei der Gemeinde X._____ das Gesuch um den Abbruch des bestehenden Ökonomiegebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit Alterswohnungen und eines Restaurationsbetriebes mit Gästezimmern sowie einer Tiefgarage auf den (durch die im Quartierplan integrierte Landumlegung neuparzellierten) Parzellen 449 und 450 auf dem Dorfplatz. Gleichzeitig ersuchte sie die Gemeinde um Gewährung einer reduzierten Anzahl der Pflichtparkplätze.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, dass die Beschwerdegegnerin in der Auslegung der kommunalen Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS missachte, weshalb dieses hier zu beachten sei. Diese Sichtweise kann aus nachfolgenden Gründen nicht geteilt werden. Das Dorf X._____ wurde in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen (vgl. Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] und ISOS-Aufnahme 1981). Das ISOS gilt lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – wie im vorliegenden Fall – wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101), wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS indes von

Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzan- liegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum andern darin, dass im Ein- zelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzan- liegen vorzunehmen sind (BGE 135 II 209 E.2.1). Die sich aus dem ISOS ergebenden Planungsempfehlungen hat der Kanton Graubünden gestützt auf Art. 17 (Schutzzone) des Bundesgesetzes über die Raumplanung

- 14 - (RPG; SR 700) i.V.m. Art. 43 KRG dahingehend umgesetzt, dass er die für die Bauordnung zuständigen Gemeinden verpflichtet hat, Siedlungsberei- che und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, archi- tektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung gestützt auf Siedlungs- analysen oder auf andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungs- gebiete und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E.3.2). Die beschwerdegegnerische Gemeinde hat entsprechend diesen kantonalen Vorgaben, in Umsetzung der Schutzziele des ISOS, das Dorfzentrum im GGP als generell geschützten Siedlungsbereich im Sinne von Art. 43 i.V.m. Art. 25 BG bezeichnet. Ausserdem hat sie die Dorfkernzone – in der Sied- lungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen sind (Art. 17 BG) – und für Dorfkerngebiete mit mehrheitlich historisch, architektonisch oder künstlerisch wertvoller Bausubstanz die Ortsbildschutzzone – in der der Charakter der Bausubstanz zu erhalten ist und Neubauten, Umbauten und Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen sind (Art. 24 BG) – ausgeschieden (vgl. auch Zonenplan [BG1-act. E2d]). Die Beschwerdeführerin 1 hat also die Schutzziele des ISOS (die z.B. für den Dorfplatz auf das höchste Erhaltungsziel "Erhalten der Substanz" lauten, s. ISOS-Aufnahme 1981 und unten E.6.2.4) auf Stufe Ortsplanung über den GGP Zentrum von 2008/2009 [BG1-act. E2a] und die Ortsbildschutzzone gemäss Art. 24 BG umgesetzt. Es liegt somit keine Situation vor, in der die kommunale Nutzungsplanung die Schutzziele des ISOS geradezu miss- achtet, was zur direkten Anwendung des ISOS führen würde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E.4.5.5). Der Be- schwerdeführer macht denn auch keine – ohnehin nur unter strengen Vor- aussetzungen zulässige – akzessorische Überprüfung der Grundordnung auf ihre Konformität mit dem ISOS geltend. Nach dem Gesagten ist das ISOS nur mittelbar über die kommunale Nutzungsplanung anwendbar, in- dessen ist es aber im Rahmen von Entscheidungsspielräumen zu beach- ten, wie auch der Beschwerdeführer richtig festhält. Denn wo Entschei- dungsspielräume bestehen, sind die vom konkreten Fall betroffenen öffent-

- 15 - lichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Und zu diesen Interessen gehören auch die Interessen an ISOS-Objekten (vgl. HEER in BR/DC 4/2019, Aktuelle Rechtsfragen zum ISOS, S. 191).

E. 6.2

Das streitige Bauvorhaben hat den Gestaltungsvorschriften zu genügen. Laut dem Beschwerdeführer habe sich weder die Denkmalpflege noch die Baubehörde mit dem aus dem ISOS fliessenden, in den GGP aufgenom- menen, integralen Schutz auseinandergesetzt. Dieser verbiete einen Ab- bruch des Stalls auf Parzelle 449. Zudem liege das für einen Abbruch von Art. 43 KRG geforderte Gebäudeinventar nicht vor.

E. 6.2.1

Nach Art. 17 Abs. 2 BG sind in der Dorfkernzone Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten (Abs. 2). Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten (Abs. 3). Gemäss Art. 24 Abs. 1 BG (Ortsbildschutzzone) ist der Charakter von Dorfkerngebieten mit mehrheitlich historisch, architektonisch oder künstlerisch wertvoller Bausubstanz zu erhalten. Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Für den im GGP enthaltenen, generell geschützten Siedlungsbereich gelten zudem Art. 43 und Art. 73 KRG (vgl. Art. 25 Abs. 1 lit. a BG). Nach Art. 43 KRG werden Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte) (Abs. 1). Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein

- 16 - Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung (Abs. 2). Liegen bei Erarbeitung des GGP bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden (Abs. 3). Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverordnungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung (Abs. 4). Laut Art. 73 sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen (Abs. 2). Laut Art. 74 KRG sind geschützte Objekte nach Art. 43 KRG zu erhalten (Abs. 1). Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung (Abs. 2). Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden (Abs. 3). Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden (Abs. 4).

- 17 -

E. 6.2.2

Der abzubrechende Stall auf Parzelle 449 ist keine geschützte Einzelbaute. Im ISOS ist die Gebäudegruppe am Platz als solche mit dem Erhaltungsziel A versehen, nicht aber das Ökonomiegebäude auf Parzelle 449 als Einzel- element. Auch erachtete es die Denkmalpflege im Rahmen des hier ge- planten Baues nicht für nötig, für dieses Einzelobjekt ein Gebäudeinventar zu erstellen. Beim betreffenden Stall handelt sich somit nicht um wertvolle Bausubstanz. Die Rüge betreffend die Pflicht zur Erstellung eines Gebäu- deinventars ist deshalb unbegründet.

E. 6.2.3

Das vorliegende Projekt fusst auf dem von der Gemeindeversammlung am 14. September 2016 beschlossenen (und von der Regierung am 15. No- vember 2016 genehmigten) GGP und GEP Verkehr, Dorfplatz, dem gleich- zeitig im Rahmen der Teilrevision erlassenen Art. 29 Abs. 2 BG zur Ge- meinschaftsparkierungsanlage und dem vom Gemeindevorstand am 15. August 2017 erlassenen Quartierplan Dorfplatz (BG1-act. E4 und 10). Im GGP Dorfplatz werden Baugestaltungslinien, Baulinien und Höhenmasse für den Baubereich Dorfplatz festgelegt. Damit besteht eine formelle Pla- nungsgrundlage, um von den Höhenbestimmungen für die Dorfkernzone gemäss Art. 11 und 17 BG abzuweichen. Die direkte Festlegung dieser pro- jektbezogenen Regelung im GGP anstelle einer Anpassung des BG war möglich, da der GGP nach Art. 22 Abs. 2 KRG, ebenso wie das BG, Teil der Grundordnung ist (vgl. Stellungnahme des ARE vom 11. Januar 2016 [BG1-act. 13]). Sowohl die Grundordnung von 2016 als auch die Sonder- nutzungsplanung von 2017 sind in Rechtskraft erwachsen. Dies bringt es mit sich, dass der Beschwerdeführer die bereits im GGP festgelegten Bau- bereiche, Baulinien, Baugestaltungslinien und Höhenmasse des Baube- reichs Dorfplatz sowie die in Art. 15 Quartierplanvorschriften (BG1-act. 10) vorgesehene Neubebauung der Parzelle 449 und damit den Abriss des be- stehenden Stalls im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage stellen kann. Die Prüfung, ob das geplante Bauvorhaben die in vor- stehender E.6.2.1 dargelegten Gestaltungsanforderungen erfüllt, ist somit weitgehend schon im Planungsprozess erfolgt. Mit den rechtskräftigen Vor-

- 18 -
schriften im GGP/GEP und im Quartierplan Dorfplatz ist das projektierte Gebäude mit einem hohen Detaillierungsgrad schon definiert worden; dies unter fachkundiger Mitwirkung der Denkmalpflege, die das Bauvorhaben für gut befunden hat (vgl. Stellungnahme vom 13./14. November 2017 [BG1-act. 14-15] und Stellungnahmen vom 31. Januar und 11. Februar 2014 [BG1-act. 11 und 12]).

E. 6.2.4

Das sich in die bestehende Dorfstruktur gut einfügende Bauvorhaben und die ihm zugrunde liegende, projektbezogene Nutzungsplanung und Quar- tierplanung stehen, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers, auch im Einklang mit dem ISOS. Im ISOS wird der Dorfplatz als Gebiet mit "ursprünglicher Substanz" (Kategorie A) bezeichnet und dem höchsten Er- haltungsziel "Erhalten der Substanz" (Kategorie A) zugeordnet. Dabei gilt grundsätzlich der generelle Erhaltungshinweis "Abbruchverbot, keine Neu- bauten". Allerdings besteht für den Dorfplatz einen speziellen Erhaltens- hinweis. Dem zufolge stelle der Dorfplatz resp. das dort abgebrochene Ge- bäude (gemeint ist wohl das alte Rathaus) ein spezielles Problem dar. Als Lösung wird als erste Variante die Wiedererstellung des Gebäudes vorge- schlagen. Damit verliere der Platz seine heutige Grosszügigkeit, werde aber dafür klarer definiert (vgl. ISOS-Aufnahme 1981 S. 3). Das

vorliegende Projekt weicht somit in vertretbarem Ausmass vom generellen Abbruchverbot des ISOS betreffend den Dorfplatz ab, weil dies gleichzeitig ermöglicht, den Platz integral zu gestalten und damit die betreffende Forderung des ISOS zu erfüllen. Eine Interessensabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erübrigt sich damit. Und selbst dann, wenn sie durchgeführt würde, erscheint klar, dass die öffentlichen Interessen an der seit Langem angestrebten, räumlich guten Gestaltung und Nutzbarkeit des Dorfzentrums sowohl die privaten Interessen des Beschwerdeführers als auch allfällige öffentliche Interessen an der gestalterisch unbefriedigenden Beibehaltung des Status quo überwiegen.

- 19 -

E. 6.2.5

Ein Gutachten seitens der ENHK oder der EKD ist hier im Übrigen nicht verlangt, da keine Bundesaufgabe vorliegt (vgl. Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]). 7. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet. Sie ist aber in Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolge im Einspracheverfahren gutzuheissen, wie nachfolgend noch dargelegt wird. 8. Gemäss Art. 96 Abs. 2 KRG sind die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Dieser Artikel war zurzeit des Erlasses des angefochtenen Einspracheentscheids zwar noch nicht in Kraft, wohl aber die entsprechende Bundesgerichtsrechtsprechung (vgl. Urteil 1C_266/2016 vom 14. Juni 2017 [publiziert in: 143 II 467]). Da vorliegend die Einsprache des Beschwerdeführers nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet war, dürfen ihm die Kosten des Einspracheverfahrens von Fr. 3'478.60 nicht auferlegt werden. Folgerichtig darf er auch nicht zur Zahlung einer ausseramtlichen Entschädigung an die einsprachegegnerische Bauherrschaft (hier: Beschwerdegegnerin 2) verpflichtet werden. Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Baueinspracheentscheids sind deshalb aufzuheben. 9. Aufgrund des Obsiegens hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolge des Einspracheverfahrens gehen die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens in teilweiser Gutheissung der Beschwerde zu 87.5 % zulasten des Beschwerdeführers und zu 12.5 % zulasten der Beschwerdegegnerin 1. Letztere hat dem Beschwerdeführer eine reduzierte, aussergerichtliche Entschädigung von Fr. 500.-- auszurichten. Gemäss der Regel in Art. 78 Abs. 2 VRG steht der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 dagegen keine Parteientschädigung zu.

- 20 - Demnach erkennt das Gericht:

E. 7

Gleichen Tags reichte die Gemeinde X._____ bei sich selbst ein Baugesuch betreffend Neugestaltung Dorfplatz und Erstellen einer Sammelstelle für Entsorgung sowie Erneuern der Werkleitungen und Verlängern der bestehenden Fernwärmeleitung auf Parzellen 445 und 450 ein. Letzteres Bau-

- 4 - gesuch wurde unter Auflagen mit unangefochtenem Bauentscheid vom 27. März 2018 bewilligt.

E. 8

Nachdem sie schon am 31. Januar und am 11. Februar 2014 zum Areal- planentwurf Stellung genommen hatte, nahm die Denkmalpflege (DP) am

E. 13

Auf entsprechende Aufforderung des Instruktionsrichters vom 28. Februar 2019 hin edierte die Beschwerdegegnerin 1 am 8. März 2019 die fehlenden Unterlagen. Dazu liess sich der Beschwerdeführer am 1. April 2019 ver- nehmen. Am 11. April 2019 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf eine Stellungnahme zu den Vorbringen des Beschwerdeführers.

E. 14

Am 1. Juli 2019 fand in X._____ ein Augenschein statt. Zum Augenschein- protokoll reichte der Beschwerdeführer am 16. August 2019 eine Stellung- nahme ein. Die Beschwerdegegnerin 1 nahm dazu mit Schreiben vom 27. August 2019 Stellung. Die Beschwerdegegnerin 2 reichte dazu am 28. Au- gust 2019 eine Stellungnahme ein. Zu diesen Eingaben der Beschwerde- gegnerinnen äusserte sich der Beschwerdeführer am 30. August 2019.

- 6 -

E. 15

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und auf die angefochtenen Entscheide wird, soweit erforderlich, in den nach- stehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Für die Beurteilung der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide vom 13. März 2018, mitgeteilt am 14. März 2018, ist das Verwaltungsge- richt zuständig (Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungs- rechtspflege [VRG; BR 370.100]). Als Adressat des angefochtenen Ent- scheids ist der Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 50 VRG). Zudem wurde die Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG). Damit sind die Verfahrensvoraussetzun- gen erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist. 2. Die Beschwerdegegnerin 1 hat im angefochtenen Einspracheentscheid die Legitimation des heutigen Beschwerdeführers zur Baueinsprache verneint und bestätigt diese Ansicht, zusammen mit der Beschwerdegegnerin 2, auch vor Verwaltungsgericht. Dem ist aber, wie nachfolgend dargelegt wird, nicht zu folgen. 2.1. Um die Einsprachebefugnis zu begründen, genügt allein die Behauptung, jemand sei von den Folgen einer Baubewilligung betroffen, nicht. Vielmehr muss aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen (vgl. BGE 136 II 281 E.2.3). Bei Bauvorhaben dient in der Praxis die räumliche Distanz zu die- sem als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit. Die Recht- sprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Lie- genschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkre- ten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E.2.3). Da-

- 7 - neben wird eine besondere Betroffenheit vor allem in den Fällen bejaht, in denen von einer Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Im- missionen auf Nachbargrundstücke ausgehen (BGE 136 II 281 E.2.3.1; 121 II 171 E.2b). 2.2. Wie am Augenschein festgestellt, liegt Parzelle 465 des Beschwerdefüh- rers keine 40 m von der Bauparzelle entfernt. Auf diese hat er ausserdem Sicht von Parzelle 466 aus, deren Miteigentümer er ist. Mit Immissionen auf die Parzellen des Beschwerdeführers aus dem geplanten Gebäude mit Restaurationsbetrieb und Tiefgarage darf somit gerechnet werden.

Unter diesen Umständen ist die Einsprachelegitimation des Beschwerdeführers entsprechend der obgenannten Regel ohne Weiteres zu bejahen. 3. Zur Überprüfung steht ein auf dem Dorfplatz auf Parzelle 449 der Beschwerdeführerin 2 zu erstellendes, fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Attika und Satteldach bestehend aus 11 Alterswohnungen, einem Restaurant mit 40 Sitzplätzen und mit 6 Gästezimmern sowie einer Tiefgarage (die kraft Überbaurecht teilweise auf der Gemeindeparzelle 450 erstellt werden soll). Parzellen 449 und 450 liegen in der Dorfkernzone, in der Ortsbildschutzzone und im generell geschützten Siedlungsbereich. Ausserdem stehen sie im Erschliessungsbereich "Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlage" gemäss Art. 29 BG und im Quartierplanperimeter "Dorfplatz X._____". 4. In materieller Hinsicht macht der Beschwerdeführer vorab geltend, die Anzahl Pflichtparkplätze sei ungenügend und falsch berechnet worden. 4.1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 BG sind bereitzustellen: bei Wohnbauten 1 Pflichtparkplatz pro Wohnung bis 80 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze; bei Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten und bei Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle). Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohnungen sind zusätzlich Besucherparkplätze zu erstellen.

- 8 - Kann ein Eigentümer, dessen Grundstück innerhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkierungsanlagen gemäss dem GEP liegt, auf dem Baugrundstück nicht die erforderlichen Parkplätze im Sinne von Art. 52 erstellen, ist er verpflichtet, die erforderlichen Parkplätze gemäss den nachstehenden Bestimmungen in den Gemeinschaftsparkierungsanlagen der Gemeinde bereitzustellen (Art. 29 Abs. 1 Satz 1 BG). Dabei bestimmt der Gemeindevorstand in Abweichung von Art. 52 und 53 BG die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er sie in Beachtung der besonderen Situation und nach dem tatsächlichen Bedürfnis des einzelnen Objekts (z.B. Wohnung, Alterswohnung, Gastwirtschaft, Laden etc.) festlegt (Art. 29 Abs. 1 Satz 2 BG). Ändert sich das Bedürfnis, dann passt er die Anzahl der Pflichtparkplätze pro Objekt der neuen Situation an (Art. 29 Abs. 1 Satz 3 BG). Laut Art. 29 Abs. 2 Satz 1 und 2 BG erstellt und betreibt die Gemeinde innerhalb des Perimeters Gemeinschaftsparkierungsanlagen (Abstellplätze [A.d.G.]) und stellt diese ganz oder zum Teil als Pflichtparkplätze zur Verfügung. Die Gemeinde kann diese Aufgaben indessen auch Dritten überlassen, verbunden mit der Übertragung der entsprechenden Rechte und Pflichten. Laut Art. 52 Abs. 3 BG (Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge) gelten in den im GEP besonders bezeichneten Gebieten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des GEP. 4.2. Der Beschwerdeführer wendet ein, dass die flexible und individuelle Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze nur für Bauvorhaben zulässig sei, bei welchen die Anzahl Pflichtparkplätze nicht auf dem Baugrundstück selbst erstellt werden können. Hier könne aber die Tiefgarage mit zusätzlichen Parkplätzen erweitert werden, womit der Ermessenstatbestand in Art. 29 Abs. 1 Satz 2 BG nicht zum Zuge komme. Die Auslegung des Beschwerdeführers zu Art. 29 Abs. 1 BG trifft streng genommen zwar zu, er übersieht aber, dass gemäss rechtskräftigem (GGP/)GEP Verkehr 1:500 Dorfplatz 2016 (BG1-act. 8) der Dorfplatz und seine Umgebung und damit auch das

- 9 - strittige Mehrfamilienhaus durch die unterirdische Gemeinschaftsparkierungsanlage auf Parzellen 449 und 450 zu erschliessen sind. Art. 29 Abs. 1 Satz 1 BG ist vorliegend daher unbeachtlich und Art. 29 Abs. 1 Satz 2 BG kommt aufgrund des soeben erwähnten Verweises im GEP direkt zur Anwendung. 4.3. In der Tiefgarage sind 50 Parkplätze geplant. In Ausübung des in Art. 29 Abs. 1 Satz 2 BG eingeräumten Ermessens hat die

Beschwerdegegnerin 1 (nota bene) in Anwendung der Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten, wonach im Normalfall 1 gedeckter Parkplatz für 3 Wohnun- gen nachzuweisen sei (vgl. S. 34 der betreffenden Planungsrichtlinien), be- rechnet, dass bei 11 Alterswohnungen 4 Pflichtparkplätze benötigt werden. Für die 6 Doppelbettgästezimmer und den Restaurationsbetrieb mit 40 Sitz- plätzen ermittelte sie gestützt auf Art. 52 Abs. 2 BG (wonach bei Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten, bei Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze bereit- zustellen sind) 4 resp. 8 Pflichtparkplätze. Zur Abdeckung des heutigen Be- dürfnisses des Gebäudes ist die Beschwerdegegnerin 1 somit von insge- samt 16 Pflichtparkplätzen ausgegangen, was nicht zu beanstanden ist. Der Einwand, beim Restaurant seien die Aussensitzplätze nicht miteinbe- zogen worden, ist unberechtigt, da die Möglichkeit, auf dem neugestalteten Dorfplatz Aussensitzplätze aufzustellen, nicht bedeutet, dass durchschnitt- lich mit mehr als 40 Gästen zu rechnen ist. An den Berechnungen der Be- schwerdegegnerin 2 zu den Pflichtparkplätzen gibt es somit nichts auszu- setzen. Die Rüge des Beschwerdeführers betreffend angebliche Fehler- mittlung der Pflichtparkplätze ist abzuweisen. 4.4. Zudem ist die Behauptung des Beschwerdeführers, die durch die Be- schwerdegegnerin 1 zu erwerbenden 35 Parkplätze in der Einstellhalle würden nicht für die Abdeckung der Bedürfnisse der Nachbarn ausreichen, unbegründet. Die Beschwerdegegnerin 2 erstellt gemäss Vereinbarung mit der Beschwerdegegnerin 1 vom 25. Juli 2017 (BG1-act. E4g) – die Be- standteil der Quartierplanung bildet (vgl. Art. 4 Ziff. 1 lit. e und Art. 21 Quar-

- 10 - tierplanvorschriften [BG1-act. 10]) – auch die für die Bedürfnisse der Ei- gentümer benachbarter Grundstücke sowie für die Bedürfnisse der Allge- meinheit benötigte Anzahl Parkplätze. Gemäss Kreditgenehmigung der Gemeindeversammlung (vgl. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 [BG1-act. E3]) handelt es sich dabei, wie vom Gemeindevor- stand beantragt (vgl. Botschaft zur genannten Gemeindeversammlung [BG1-act. 6]), um 35 Parkplätze, welche die Beschwerdegegnerin 1 mit se- paratem Kaufvertrag erwerben soll. Zudem verpflichtet sich die Beschwer- degegnerin 2 zur Erstellung von 2 Parkplätzen auf Parzelle 447 zugunsten der Parzelle 442 (vgl. Ziff. IX.20 der genannten Vereinbarung). Zu präzisie- ren ist, dass Beschwerdegegnerin 1 gemäss Baubewilligung (vgl. S. 4 Ziff. 11 derselben) nach Abzug der 16 Pflichtparkplätze wohl nur 34 Einstell- plätze erwerben wird. Gemäss der von der Beschwerdegegnerin 1 durch- geführten Umfrage haben sodann 10 Anwohner ein Interesse am Erwerb bzw. Miete von insgesamt 16 Autoeinstellplätzen gemeldet (vgl. BG1-act. 5). Nun ist in Anlehnung an die Kritik des Beschwerdeführers dazu anzu- merken, dass der Nachweis für den Bedarf an Parkplätzen im entsprechen- den Perimeter nicht von den Vorstellungen der jetzigen Eigentümern ab- hängen sollte, sondern im Idealfall eine detaillierte Abklärung des Bedarfs an Parkplätzen der vorhandenen Gebäude und die Möglichkeit, diese auf eigenem Grund zu erstellen, voraussetzt. Dennoch erscheinen die von der Beschwerdegegnerin 1 für die Bedürfnisse der Eigentümer benachbarter Grundstücke sowie für die Bedürfnisse der Allgemeinheit zu erstellenden 34 Parkplätze unter Berücksichtigung der heute für die Allgemeinheit zur Verfügung stehenden 11 Parkplätze auf dem Dorfplatz vertretbar. Nach Ab- zug von 11 Parkplätzen für die Allgemeinheit von den 34 Einstellplätzen entstehen nämlich 23 neue Parkplätze für die umliegenden Gebäude. Mit der Beschwerdegegnerin 1 ist somit festzustellen, dass das Bedürfnis am Parkraum für den im Perimeter der Gemeinschaftsparkierungsanlage lie- genden Dorfkern mittel- bis langfristig abgedeckt ist. Insoweit als der Be- schwerdeführer überdies eine mangelhafte Thematisierung der Frage der von der Beschwerdegegnerin 1 zu erwerbenden Parkplätze an der Ge-

- 11 -
meindeversammlung vom 8. Juni 2017 bemängelt, da sich die Diskussion einzig nach den finanziellen Mitteln gerichtet habe, und die Ablehnung vom Antrag um Sicherstellung der effektiven Erstellung von Alterswohnungen beanstandet, ist er im Baubewilligungsverfahren nicht zu hören, zumal solche Rügen allenfalls gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss, die beschlossene Teilrevision der Ortsplanung oder den Erlass des Quartierplans hätten erhoben werden müssen. 5. Der Beschwerdeführer macht ferner eine Verletzung der Planungsrichtlinien "Altersgerechte Wohnbauten" geltend.

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