

# GR\_GERICHTE R 2018 6 vom 2. Oktober 2018

GR Gerichte, 2018-10-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2018\\_6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_6)

FR: GR\_GERICHTE R 2018 6 du 2 octobre 2018

IT: GR\_GERICHTE R 2018 6 del 2 ottobre 2018

## Regeste

Quartierplan (Änderung) | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

## Erwägungen

### E. 30

April 2014 geltenden Recht: WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 1 Rz. 18 ff. und Art. 3 Rz. 33 f.; vgl. zudem Art. 15a Abs. 1 RPG, welcher ebenfalls die Zuführung von Grundstücken in der Bauzone zu ihrem eigentlichen Zweck fördern soll). Diesem Interesse kann zwar, soweit ersichtlich, sowohl mit der von den Beschwerdeführern verlangten Absenkung des letzten

- 23 - Teilstückes der Erschliessungsstrasse mit einem Gefälle von 12 % bis zum Anschlusspunkt auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ an ihrer nördlichen Ecke, als auch mit der von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen, angepassten Quartierplan gewählten Lösung Rechnung getragen werden. In jedem Fall ist aber der Passus in Art. 18 Abs. 3 QPV zu streichen, wonach die (unter- irdischen) Parkierungen jeweils für mehrere Gebäude gemeinsam zu pla- nen und zu errichten sind. Denn dies ist aufgrund der veränderten Verhält- nisse zwischenzeitlich nicht mehr möglich (vgl. dazu VGU R 15 51 vom 8. Dezember 2015 E.4b). Als weiteres öffentliches Interesse ist auch die Minimierung von Gelände- veränderung bzw. die möglichst landschaftsver- trägliche Einordnung der Bauten und Anlagen zu nennen (vgl. dazu Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben sowie Art. 73 Abs. 1 KRG; siehe AEMISEG- GER/KISLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Pra- xiskommentar NUP 2016, Vorbem. zur Nutzungsplanung Rz. 35; WALD- MANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 3 Rz. 24 ff.). Dementsprechend besagt Art. 13 Abs. 1 QPV zur Umgebungsgestaltung auch, dass die bestehenden Gelän- deverhältnisse zwischen dem Zaunverbotsbereich und dem überbaubaren Gebiet, so gut als möglich zu erhalten und künstlich wirkende Aufschüttun- gen zu vermeiden sind. Als private Interessen sind insbesondere diejeni- gen von gewissen Nachbarn (Aussichtsschutz) sowie des Bauherrn (mög- lichst uneingeschränkte Nutzung des Baulandes) zu nennen. 5.2. Als massgebendes Interesse der Nachbarn bringen die Beschwerdeführer das Aussichtsinteresse vor. Die Absenkung der Erschliessungsstrasse würde aber nicht nur alle Miteigentümer des Teilstückes der Quartierer- schliessungsstrasse (Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_) in ihren Eigentumsrechten be- treffen, sondern führte entlang der Parzellen Z.4.\_\_\_\_\_ bis Z.5.\_\_\_\_\_ auch zu einer stetig höheren Böschung oder allenfalls sogar zu einer Stützmauer und somit zu einem markanten, quer zum Hang verlaufenden Gelände- schnitt. Denn der Abstand zwischen dem Punkt, ab welchem gemäss den Beschwerdeführern die Absenkung mit dem Gefälle von 12 % beginnen

- 24 - soll, befindet sich gut 20 m von der Parzellengrenze Z.1.\_\_\_\_\_/Z.3.\_\_\_\_ entfernt. Dementsprechend entstünde durch die beantragte Absenkung schliesslich eine Höhendifferenz von mehr als 2.5 m vom Ausgangspunkt der Absenkung bis zum südwestlichen Ende der Strassenparzelle Z.3.\_\_\_\_ beim Anstoss an die Parzelle Z.1.\_\_\_\_. Auch unter Berücksichtigung des bereits bestehenden, leichten Gefälles resultierte daraus ein markanter und quer zum Hang verlaufender Geländeeinschnitt, welcher unter landschaftlichen Gesichtspunkten negativ zu bewerten ist. Demgegenüber betrifft die bergseitige Aufschüttung auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ gemäss Richtprojekt weniger Grundeigentümer direkt, womit bei der von der Beschwerdegegnerin favorisierten und gewählten Variante nicht generell von einem erhöhten Einsprache- bzw. Beschwerderisiko auszugehen ist, sofern dies überhaupt ein sachgerechtes Kriterium darstellt. Denn es besteht die Gefahr, dass bei einer solchen Betrachtungsweise nicht die unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gesamthaft betrachtet vorteilhafteste Lösung resultiert, sondern sich diejenige durchsetzt, welche von Beteiligten favorisiert wird, welche es verstehen eine entsprechende Drohkulisse aufzubauen. Dies ist aber nicht Sinn und Zweck einer umfassenden Interessenabwägung, auch wenn es unter Umständen zu einer Beschleunigung der Verfahren führen könnte. Ferner hindert ein im Baubewilligungsverfahren angestrebtes Rechtsmittelverfahren die Realisierung nicht zwingend, denn der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde kommt grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung zu (siehe Art. 53 VRG) und eine akzessorische Kontrolle des Quartierplanes fällt ausser Betracht, weil dies bereits im vorliegenden Verfahren beurteilt wird und eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung nur in Ausnahmefällen zugelassen wird (vgl. dazu VGU R 16 72, R16 73 vom 11. Mai 2017 E.8b m.H.a BGE 135 II 209 E.5.1 und 106 Ia 310 E.3; VGU R 14 91, R 14 92 vom 28. Juni 2016 E.3c/aa; siehe auch TANQUEREL, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Art. 21 Rz. 29 ff.). Zudem ist überhaupt nicht sicher, ob sich im Rahmen eines nach den Wünschen der Beschwerdeführer abgeänderten

- 25 - Quartiererschliessungs- und -gestaltungsplanes nicht andere Nachbarn dagegen zur Wehr setzen würden, weil ein entsprechendes Auflageprojekt bisher noch nicht öffentlich aufgelegt wurde. Insofern setzte sich die Beschwerdegegnerin nicht in klaren Widerspruch zum Sachverhalt und ihr kann diesbezüglich keine willkürliche Rechtsanwendung vorgeworfen werden. 5.3. Ein wesentlicher Punkt für die Annahme veränderter Verhältnisse seit dem ursprünglichen Erlass des Quartierplanes vor mehr als 20 Jahren im Verfahren R 15 51 war für das Gericht auch die unglücklich gewählte Anbindung der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ an die Erschliessungsstrasse. Gemäss damaliger Auskunft der Beschwerdegegnerin, liess man sich bei der Realisierung der Erschliessungsstrasse vermutlich mehr von landwirtschaftlichen Überlegungen leiten, als von einer die Vorgaben des Quartierplanes berücksichtigenden Erschliessung der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ resp. wurde der Realisierung einer unterirdischen Parkierung zu wenig Beachtung geschenkt. Die damals zur Diskussion stehende Absenkung der Quartierstrasse im Bereich des Anschlusses an die Parzelle Z.1.\_\_\_\_, welche im vorliegenden Verfahren von den Beschwerdeführern eingefordert wird, hat sich nun aber nach zutreffender Ansicht der Beschwerdegegnerin im Rahmen der Ausarbeitung einer konkreten Quartierplanänderung, gestützt auf das im Erläuterungsbericht vom 9. Oktober 2017 enthaltene Richtprojekt, als nicht erforderlich herausgestellt, weil dem öffentlichen Interesse an der Herstellung einer recht- und zweckmässigen Überbaubarkeit der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ auch mit einer weniger prägnant in Erscheinung tretenden Geländeänderung Genüge getan werden kann. Denn

im Rahmen des Entscheides über die Einleitung einer Quartierplanänderung stellt sich primär die Frage nach veränderten (rechtlichen und/oder tatsächlichen) Verhältnissen und ob sich eine Anpassung der (Sonder-)Nutzungsplanung, angesichts der gegenläufigen Interessen der Planbeständigkeit und dem Erfordernis den (Sonder-)Nutzungsplan an die geänderten Verhältnisse anzupassen, rechtfertigt. Ist entschieden, dass sich eine Plananpassung rechtfertigt, ist bei

- 26 - der nachfolgenden Erarbeitung der Planung den üblichen raumplanerischen Zielen- und Planungsgrundsätzen zu folgen, bei Handlungsspielräumen eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV vorzunehmen und auch dem Verhältnismässigkeitsprinzip im Sinne von Art. 36 Abs. 3 BV Rechnung zu tragen, wobei keine strikte Bindung an Überlegungen aus dem vorangegangenen Einleitungsverfahren bestehen kann. Das gemäss kantonalem Recht zweiteilig ausgestaltete Verfahren auf Erlass oder Änderung eines (amtlichen) Quartierplanes gemäss Art. 16 ff. KRVO i.V.m. Art. 53 Abs. 2 und 4 KRG, führt im Rahmen des Einleitungsbeschlusses zu einem (schlussendlich) vor Bundesgericht anfechtbaren Endentscheid im Sinne von Art. 90 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit des Erlasses eines Quartierplanes an sich sowie dem Planungsgebiet (siehe dazu BGE 140 II 25 E.1.1). Denn gemäss Art. 16 Abs. 2 KRVO müssen solche Einwendungen während der öffentlichen Auflage des Planes mit dem Abgrenzungsgebiet mit Einsprache geltend gemachten werden, wobei im weiteren Verfahren solche Einwendungen nicht mehr erhoben werden können (siehe PVG 2011 Nr. 17 E.1c). Insofern beschränkt sich der materielle Gehalt des rechtskräftigen Einleitungsbeschlusses auf diese Fragen. Sodann wird in Art. 17 KRVO explizit vorgesehen, dass nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses der Quartierplan durch Fachleute erarbeitet wird, wobei die Beteiligten Gelegenheit zur Mitwirkung erhalten (Abs. 1) und die Planungsbehörde die Anforderungen für die Ausgestaltung der Quartierplanbestandteile festlegt und für die Berücksichtigung der öffentlichen Interessen zu sorgen hat (Abs. 2). Dieser Entwurf wird dann zur Gewährleistung der öffentlichen Mitwirkung wiederum öffentlich aufgelegt und gegen den Quartierplanentwurf kann im Rahmen der Legitimationsvorschrift über die Planungsbeschwerde (Art. 101 KRG) erneut Einsprache erhoben werden (Art. 18 Abs. 1, 2 und 3 KRVO). Die öffentliche Auflage wird grundsätzlich wiederholt, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird (Art. 18 Abs. 4 KRVO). Aus diesen Gründen ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Ausarbeitung und Beschluss über den (geän-

- 27 - derten) Quartierplan nicht an allfällige, bereits im Einleitungsverfahren diskutierte Umsetzungsvarianten gebunden sein kann, sondern eine (Sonder-)Nutzungs-)Planung mit der erforderlichen Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG sowie der Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG, Art. 4 KRG und Art. 17 KRVO) durchzuführen hat. Denn Gegenstand des Einleitungsverfahrens bildet, wie gesehen, nur die Zulässigkeit der Einleitung des Verfahrens an sich sowie die Plangebietsabgrenzung. Insofern fehlt es bereits an einer behördlichen Vertrauensgrundlage, welche gemäss Rechtsprechung zum Vertrauensschutz gemäss Art. 9 BV resp. für die Annahme eines ungerechtfertigten, widersprüchlichen Verhaltens einer Behörde erforderlich wäre (vgl. dazu vorstehende Erwägung 4.2; siehe auch TANQUEREL, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Art. 21 Rz. 51).

In diesem Zusammenhang ist auch noch darauf hinzuweisen, dass Nutzungspläne bei veränderten Verhältnissen überprüft und geändert werden können und somit ein Grundeigentümer keinen absoluten Anspruch auf die bisher geltenden Nutzungsmöglichkeiten hat (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 646 ff.; TANQUEREL, in: AEMISEG-GER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Art. 21 Rz. 56; BGE 123 I 175 E.3a). Vorliegend wäre im Übrigen sehr fraglich, inwiefern die Beschwerdeführer gestützt auf die angebliche, im Einleitungsverfahren geschaffene Vertrauensgrundlage nachteilige, nicht wieder rückgängig zu machende Dispositionen getroffen haben und worin sie aus Gründen des Vertrauensschutzes bzw. nach Treu und Glauben zu schützen wären. 5.4. Wenn die Beschwerdeführer geltend machen, dass das Verwaltungsgericht im Urteil R 15 51 vom 8. Dezember 2015 durch den Hinweis an die Gemeinde, wonach für nachfolgende Ausarbeitung des angepassten Quartierplanes die Beschwerdegegnerin nicht auf die Anpassungsvorschläge des damaligen und heutigen Beschwerdegegners bzw. des

- 28 - suchstellers der Quartierplananpassung beschränkt sei, deutlich festgehalten habe, dass die Interessen der Nachbarn zu berücksichtigen seien, geht dies nicht über die Ermittlung und Berücksichtigung der entsprechenden Interessen im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV hinaus. Dabei ist auch noch anzumerken, dass die mutmasslichen Aussichtsinteressen der Beschwerdeführer nicht zwingend die einzigen nachbarlichen Interessen im Planungsprozess darstellen (vgl. vorstehende Erwägung 5.2) und daraus auch nicht der Schluss gezogen werden kann, dass ihrem Antrag ohne Weiteres zu entsprechen wäre. 5.5. Ferner sind auch die allgemeinen Regeln bezüglich der Einschränkung von Grundrechten gemäss Art. 36 BV zu berücksichtigen, wonach nur geeignete, erforderliche und angemessene bzw. zumutbare Massnahmen zu treffen sind. Das siedlungsgestalterische Ziel, Parkierungsflächen (zumindest teilweise) nicht offen sichtbar anzuordnen und somit eine diesbezügliche Entlastung des Aussenraumes zu bewirken, kann auch mit der Verpflichtung zur Integration von solchen Abstellflächen in das Gebäude begnet werden. Insofern erweist sich die von der Beschwerdegegnerin gewählte (Alternativ-)Lösung als geeignet und auch erforderlich, weil keine mildereren Massnahmen für dieses, im öffentlichen Interesse liegende, Ziel ersichtlich sind. Die grossflächige Absenkung der Erschliessungsstrasse, wobei auch die daraus resultierenden Aushubarbeiten auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ mitzuberechnen sind, erweist sich hingegen gemäss dem Richtprojekt im Anhang zum Erläuterungsbericht vom 9. Oktober 2017 nicht (mehr) als erforderlich. Insofern wäre die Verpflichtung des Beschwerdegegners zu einer solchen Massnahme unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie nicht zu rechtfertigen, soweit nicht weitere, geschützte Grundrechtsposition von Dritten oder überwiegende öffentliche Interessen dies geradezu gebieten würden. 5.6. Die von den Beschwerdeführern beantragte Absenkung wäre zudem mit einer markanten und quer zum Hang verlaufenden Terrainveränderung

- 29 - verbunden (siehe auch vorstehende Erwägung 5.2), wobei dem Gericht die Verhältnisse vor Ort aus dem Augenschein im Verfahren R 15 51 bekannt sind (vgl. dazu VGU R 15 51 vom 8. Dezember 2015 E.4c). Die bergseitige Aufschüttung auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ hinter dem zu erstellenden Gebäude ordnet sich hingegen nach Ansicht des Gerichts bedeutend besser in die bestehenden Geländebeziehungen ein, weil infolge des Gefälles auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ sowie den geltenden Höhenbeschränkungen, wie im

Richtprojekt vorgesehen, eine terrassenartige Einpassung des Gebäudes ins geneigte Gelände naheliegend ist. Auch wenn an der bergseitigen Fassade beim Geländeschnitt 3 des Richtprojektes eine Aufschüttung in der Höhe von knapp zwei Metern ausgewiesen ist, wird diese Auf- bzw. Anschüttung durch das eingepasste Gebäude verdeckt werden und ist, wie vorgesehen, in Richtung Südwesten an die dort bestehenden Geländeverhältnisse zu modellieren. Die sichtbare, quer zum Hang verlaufende Abstützung der Garagenzufahrt bzw. des Vorplatzes ist hingegen bloss etwa einen Meter hoch und vier Meter lang, bevor sie hangeinwärts abknickt und erscheint somit aus landschaftlicher Sicht im Vergleich zur tiefer gelegten Erschliessungsstrasse vorteilhafter (vgl. zum Ganzen die Geländeschnitte und Visualisierungen des Richtprojektes gemäss Anhang zum Erläuterungsbericht vom 9. Oktober 2017 [Bg-act. 9]). Im Ergebnis sprechen für die von der Beschwerdegegnerin beschlossene Änderung des Quartierplanes neben dem bereits im Einleitungsverfahren in die Waagschale geworfenen öffentlichen Interesse an der Ermöglichung einer recht- und zweckmässigen Überbauung von bereits eingezontem Bauland auch Aspekte des Landschaftsschutzes (vgl. bereits vorstehende Erwägung 5.1 f.). Die geltend gemachten vergrösserten Bauvolumen infolge der in die Baute zu integrierenden Fahrzeugabstellflächen führen nicht zwingend zu negativen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild bzw. überhaupt zu einer Vergrösserung der Baukuben, weil die alternative Möglichkeit zur Erstellung von oberirdischen, in das Gebäude integrierten Parkierflächen weder etwas an der grundsätzlich bestehenden Höhenbeschränkung gemäss Art. 11 Abs. 1 QPV (7.5 m Gebäudehöhe gemäss Art. 61 BG

- 30 - für die Zone W 0.3; Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe für einzelne Bauten um maximal 3.5 m, gestützt auf Art. 11 Abs. 1 QPV i.V.m. Art. 83 Abs. 2 lit. c BG und Art. 25 Abs. 4 KRG, aber zulässig; vgl. auch Art. 7 Abs. 1 QPV), noch an den zulässigen Gebäudegrundflächen für einzelne, selbständige Bauten gemäss Art. 11 Abs. 1 QPV etwas ändert, wobei der Zusammenbau von bis zu zwei selbständigen Bauten unter gewissen Bedingungen bewilligt werden kann (Art. 11 Abs. 2 QPV). Denn die Begrenzung der Baukuben erfolgt primär durch Gebäude- und Grenzabstände sowie maximale Gebäudelängen und -höhen oder äquivalente Festlegungen (vgl. zu dieser Thematik im Bezug auf Nutzungsübertragungen bzw. der Funktion der Ausnutzungsziffer: VGU R 13 211 vom 4. März 2014 E.8c und R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.5b; PVG 1993 Nr. 23 E.2; Urteil des Bundesgerichts 1C\_228/2014 vom 16. Oktober 2014 E.2.5). Insofern ergibt sich, unter Mitberücksichtigung der zulässigen Bruttogeschossflächen je Parzelle gemäss Quartiergestaltungsplan, daraus nicht zwingend eine Vergrösserung der Kubatur der Gebäude im Verhältnis zur früheren Fassung der Quartierplanvorschriften (vgl. dazu insbesondere auch Art. 53 Abs. 2 bis 4 BG betreffend die Bestimmung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen). Zudem bestehen im gesamten Quartierplangebiet und in der näheren Umgebung zusammengebaute Gebäude mit erheblichem Gebäudevolumen bzw. Gebäudelängen von bis zu 24 m. Dazu gehört insbesondere auch das Gebäude auf der Parzelle Z.6.\_\_\_\_\_, welches im Stockwerkeigentum eines Teils der Beschwerdeführer steht (vgl. dazu Bg-act. 6 und 7). Inwiefern die Beschwerdeführer konkrete Nachteile durch die vornehmlich gegen Nordwesten hin erforderliche Auf- bzw. Anschüttung erleiden, wird nicht nachvollziehbar dargelegt und ist auch nicht ersichtlich, weil diese vornehmlich bergseitig hinter dem projektierten Gebäude zu liegen kommt und dieses infolge des Gefälles gemäss Richtprojekt im Stil eines Terrassenhauses in die Umgebung eingepasst werden soll. Insbesondere ist nicht ersichtlich, warum eine solche bergseitige Auf- bzw. Anschüttung bei dem geplanten Gebäude zu direkten Vorteilen für den Beschwerdegegner

hinsichtlich der zulässigen (absoluten) Gebäude- und Firsthöhe bzw.

- 31 - zu diesbezüglichen Nachteilen für die Beschwerdeführer im Vergleich zum ursprünglichen Quartierplan führt (vgl. dazu die Regelungen in Art. 55 BG für die Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhe). Schliesslich ist auch noch darauf hinzuweisen, dass anlässlich der Änderung der Quartierplan- vorschriften vom 20. Juni 2013 Art. 11 Abs. 1 QPV dahingehend geändert wurde, dass die maximale Gebäudehöhe von 9 m gestrichen wurde und nun auf die ordentlichen Gebäudehöhen (7.5 m für die Wohnzone W 0.3) gemäss Zonenschema in Art. 61 BG verwiesen wird. Insofern ergab sich aus der damaligen Quartierplananpassung für die damals noch unüber- baute Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_

beispielsweise gegenüber der früher erstellten Baute eines Teils der Beschwerdeführer anscheinend bereits eine grundsätzliche Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe um 1.5 m. 5.7. Die Beschwerdegegnerin hat die massgeblichen Interessen also ermittelt und in ihrem Planungsentscheid sachgerecht die geeigneten, erforderli- chen und angemessenen Massnahmen zur Sicherstellung der Überbau- barkeit der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ getroffen, womit sie die gebotene, umfas- sende Interessenabwägung für planerische Massnahmen vorgenommen hat und dies sowohl im angefochtenen Entscheid als auch im Erläuterungs- bericht zur Quartierplanänderung vom 9. Oktober 2017 entsprechend of- fengelegt hat. Denn darin wurde insbesondere festgehalten, dass für die ursprünglich angedachte Absenkung der Erschliessungsstrasse mit einem entsprechenden Geländeeinschnitt, infolge des zwischenzeitlich ausgear- beiteten Richtprojektes und in Kombination mit den von der Beschwerde- gegnerin beabsichtigten Anpassungen am Quartierplan, kein sachlicher Anlass mehr bestehe. Ferner weist sie zu Recht darauf hin, dass die (quer zum Hang verlaufende) Absenkung der Erschliessungsstrasse im letzten Teilstück bis zur Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ aus landschaftlicher Sicht im Vergleich zur bergseitigen Auf-/Anschüttung gemäss Richtprojekt Nachteile mit sich bringt. Auch in Anbetracht des Umstandes, dass den Beschwerdeführern durch den geänderten Quartierplan im Vergleich zur ursprünglichen Pla- nung kein besonderer Nachteil im Bezug auf die (absoluten) Höhenbe-

- 32 - schränkungen auf der Nachbarparzelle entsteht, kann der Beschwerdegeg- nerin kein Ermessensfehler oder eine unsachgerechte Handhabung des Ermessens vorgeworfen werden, wenn sie dem Antrag der Beschwerde- führer nicht gefolgt ist. 6.1. Die Beschwerdeführer verknüpfen die für eine sachgerechte/zweckmäs- sige Überbauung der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ erforderlichen Anpassungen am Quartierplan mit der Forderung, wonach bei einem Verzicht auf eine (teil- weise) unterirdische Anordnung der Parkierungsflächen zwingend eine Aufhebung oder zumindest deutliche Reduktion des Quartierplanbonus gemäss Art. 23 Abs. 2 QPV (vgl. auch Art. 83 Abs. 2 lit. a BG) einhergehen muss. Auch wenn im Normalfall erst im Baubewilligungsverfahren über die Gewährung des entsprechen Bonus entschieden werde, dränge es sich vorliegend doch auf, eine Reduktion bzw. ein Ausschluss des Quartierplan- bonus bereits im Rahmen des geänderten Quartierplanes festzulegen, so- fern auf unterirdische Parkierungsflächen verzichtet werde. Denn mit der Option auf den Verzicht von (teilweise) unterirdisch anzuordnenden Parkie- rungsflächen ginge eine erhebliche Kostenreduktion einher und der Bonus sei ursprünglich auch als Kompensation für die erheblich von der Grund- ordnung abweichenden Parkierungsvorschriften im Quartierplan vorgese- hen worden. Würden diese Parkierungsvorschriften gelockert, müsse auch der zu gewährende Quartierplanbonus angepasst werden. 6.2. In Art. 23 Abs. 2 QPV wird festgehalten, dass ein Quartierplanbonus von maximal 0.03 beansprucht werden kann, sofern die übrigen Voraussetzun- gen erfüllt

sind. Welches diese Voraussetzungen genau sind, lässt sich den Quartierplanvorschriften aber nicht direkt entnehmen. Diese lassen sich aber unter Berücksichtigung von Art. 83 Abs. 2 BG konkretisieren (vgl. auch die Zweckumschreibung gemäss Art. 3 QPV). Demnach kann die Baubehörde die im Zonenschema gemäss Art. 61 BG angegebenen Höchstwert für die Ausnützung um maximal 0.05 erhöhen, wenn der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonische und siedlungsbaulich

- 33 - vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogenere Umgebungsgestaltung bietet (Art. 83 Abs. 2 lit. a BG). Entscheidend ist also für die Gewährung des maximalen Bonus von 0.03 auf die im Quartiergestaltungsplan C.\_\_\_\_\_ je Parzelle festgelegten Bruttogeschossflächen (vgl. dazu Art. 8 Abs. 1 lit. a und Art. 23 Abs. 1 QPV), ob der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung bietet. Wenn dies der Fall ist, kann die Baubehörde im Quartierplangebiet C.\_\_\_\_\_ also einen maximalen Quartierplanbonus von 0.03 gewähren.

6.3. Wenn nun die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Bewilligung oder Reduktion resp. Verweigerung des maximalen Quartierplanbonus von 0.03, keinen Anlass sieht, bereits im Rahmen der QPV generell eine Anpassung des höchstzulässigen Quartierplanbonus im Zusammenhang mit den nunmehr auch zulässigen, oberirdischen, ins Gebäude integrierten Parkierungsflächen vorzunehmen, kann ihr auch diesbezüglich keine rechtswidrige oder mangelhafte Ausübung des Ermessens vorgeworfen werden. Denn nach wie vor bestehen gegenüber der Grundordnung erhöhte Parkierungsanforderungen (vgl. dazu Art. 39 Abs. 4 BG, wonach ein Drittel der notwendigen Parkplätze, mindestens jedoch einer, gedeckt und nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen ist). Erst ab einer Ausnützungsziffer von 0.5 oder höher kann die Baubehörde verlangen, dass die Hälfte der notwendigen Parkplätze unterirdisch anzuordnen sind (Art. 39 Abs. 4 BG). Insofern gelten auch mit den geänderten Quartierplanvorschriften weiterhin strengere Vorgaben bezüglich Parkierung als bei der Regelbauweise gemäss kommunalem Baugesetz. Ferner regelt Art. 23 QPV die Voraussetzungen für die Gewährung und die Abstufung des Quartierplanbonus nicht abschliessend, sondern der Baubehörde werden in Art. 83 Abs. 2 BG die massgeblichen Gesichtspunkte für die Gewährung eines Quartierplanbonus vorgegeben. Dabei gehört das zwingende Erfordernis einer unterirdischen

- 34 - Parkierungsfläche entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht nicht dazu. Entscheidend ist, ob aus architektonischer und siedlungsbaulicher Sicht eine vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlichen Anforderungen an die Gestaltung, einer differenzierten Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung sichergestellt werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ an ihrer südlichen und der westlichen Grenze in einem bis zu 9 m breiten Streifen mit einem Hochbauverbot im Sinne von Art. 9 QPV überlagert ist, welches die Erstellung von oberirdischen Bauten darauf (fast) vollständig untersagt. Wenn die Beschwerdegegnerin nun im Rahmen der vorliegend strittigen Änderung der Quartierplanung zum Schluss kommt, dass die Frage nach der Gewährung des Quartierplanbonus gemäss Art. 23 Abs. 2 QPV aufgrund eines konkreten Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden soll, ist dies nicht zu beanstanden. Wie vorstehend dargelegt, werden dem Eigentümer der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ insbesondere aus siedlungsgestalterischen Aspekten heraus, Teilflächen der Parzelle mit einem Hochbauverbot belegt, wovon nicht alle der als überbaubar zu be-

zeichnenden Parzellen im Quartierplangebiet betroffen sind. Eine erhöhte Ausnutzungsziffer hat auch nicht zwingend einen negativen Einfluss auf die (Siedlungs-)Gestaltung infolge von vergrösserten Bauvolumen zur Folge, weil die Grösse der zulässigen Baukuben primär von anderen Festlegungen in der Grundordnung bzw. in den anwendbaren Sondernutzungsplänen abhängt (vgl. VGU R 13 211 vom 4. März 2014 E.8c und R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.5b; PVG 1993 Nr. 23 E.2; Urteil des Bundesgerichts 1C\_228/2014 vom 16. Oktober 2014 E.2.5; siehe auch vorstehende Erwägung 5.6). Insofern erweist sich eine Beurteilung der Gewährung bzw. der Verweigerung des Quartierplanbonus und sowie allenfalls seines Umfangs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens und unter Miteinbezug der massgeblichen Gesichtspunkte gemäss Art. 83 Abs. 2 BG, als sachgerecht. Denn so kann dem Erfordernis nach gestalterisch hochwertigen Lösungen betreffend dem Gebäude, der Umgebungsgestaltung sowie den weiteren individuellen

- 35 - Lasten und Vorteilen infolge des Quartierplanes im Sinne einer hohen Siedlungsqualität im vorgegebenen Rahmen Rechnung getragen werden. Dies mit dem Ziel, eine in gestalterischer Hinsicht möglichst hochwertige vervollständigung der Überbauung zu verwirklichen. Soweit die Beschwerdeführer schliesslich noch vorbringen, dass das Verwaltungsgericht im Verfahren R 15 51 die hohen Kosten für unterirdische Abstellplätze als wesentlicher Grund für die Annahme von veränderten Verhältnissen betrachtet habe, bleiben sie einen entsprechenden Beleg im erwähnten Urteil schuldig und die vormaligen Gründe für die Annahme von veränderten Verhältnissen sind für die Plananpassung der zweiten Stufe auch nicht unbedingt relevant (vgl. vorstehende Erwägung 5.3). Warum das Gericht im Verfahren R 15 51 von veränderten Verhältnissen ausgegangen ist, wurde hingegen in der vorstehenden Erwägung 4.5 ausführlich dargelegt. 7. Die Beschwerdegegnerin hat im Ergebnis von dem ihr zustehenden Ermessenspflichtgemäss Gebrauch gemacht und die von ihr vorgenommene Interessenabwägung, welche auch dem Prinzip der Verhältnismässigkeit Rechnung getragen hat, ist aufgrund der vorstehenden Erwägungen nicht zu beanstanden. Die Abweisung der beschwerdeführerischen Anträge betreffend Anpassung des Quartierplanes war somit weder willkürlich, noch verletzte sie den verfassungsmässigen Anspruch von Privaten auf den Schutz von nicht wieder rückgängig zu machenden Dispositionen infolge einer behördlichen, berechtigtes Vertrauen erweckenden Verhaltensweise und der Beschwerdegegnerin ist auch kein Ermessenfehler bei der Ausarbeitung und dem Beschluss des geänderten Quartierplanes vorzuwerfen. Die den Beschwerdeführern gestützt auf Art. 96 KRG zu je einem Achtel auferlegten Einsprachebehandlungskosten, sind ebenfalls nicht zu beanstanden (vgl. dazu VGU R 17 55 vom 10. April 2018 E.9b/aa ff.; R 17 49 vom 31. Juli 2017 E.3c). Schliesslich wird mit dem Entscheid in der Sache auch der beschwerdeführerische Antrag auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung im Sinne von Art. 53 VRG gegenstandslos.

- 36 - 8.1. Die vorliegende Beschwerde ist somit abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die unterliegenden Beschwerdeführer gestützt auf Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG die Gerichtskosten zu gleichen Teilen. Mehrere Beteiligte an einem gemeinsam verlangten oder veranlassten Verfahren haften für die Kosten in der Regel solidarisch (Art. 72 Abs. 2 VRG). Damit sind die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr sowie den Kanzleiauslagen, unter solidarischer Haftung untereinander, den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Die Staatsgebühr wird nach Massgabe von Art. 75 Abs. 2 VRG

ermessensweise auf Fr. 3'000.-- festgesetzt. 8.2. Die unterliegende Partei wird zudem in der Regel verpflichtet, der obsie- genden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der anwaltlich vertretene Beschwerdegegner reichte am 31. Mai 2018 eine Honorarnote in der Höhe von Fr. 2'228.-- (8.25 h x Fr. 250.-- zzgl. 3 % Pauschalauslagen der Honorarsumme und 7.7 % MWST) ein. Der geltende gemachte Stundenansatz von Fr. 250.-- ist hin- gegen nicht durch eine entsprechende Honorarvereinbarung belegt, womit von einem Stundenansatz von Fr. 240.-- auszugehen ist (vgl. zum praxis- gemäss zu entschädigen Stundensatz: VGU R 17 86 vom 17. April 2018 E.5.2 und U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b). Somit haben die die un- terliegenden Beschwerdeführer den Beschwerdegegner im Betrag von ins- gesamt Fr. 2'196.45 (8.25 x Fr. 240.-- zzgl. 3 % Pauschalauslagen und 7.7 % MWST) zu entschädigen. Der Beschwerdegegnerin steht hingegen in der Regel keine Parteientschädigung zu, wenn sie ihrem amtlichen Wir- kungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anlass. Demnach erkennt das Gericht:

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