

# GR\_GERICHTE R 2019 76 vom 28. September 2021

GR Gerichte, 2021-09-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2019\\_76](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_76)

FR: GR\_GERICHTE R 2019 76 du 28 septembre 2021

IT: GR\_GERICHTE R 2019 76 del 28 settembre 2021

## Regeste

Quartierplan \"AC.\_\_\_\_\" | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

## Erwägungen

### E. 1

Die (heutige) A.\_\_\_\_ AG stellte am 2. Dezember 2003 ein Baugesuch für den Neubau eines Wohn- und Geschäftszentrums mit Tiefgarage (B.\_\_\_\_) auf der Parzelle 2219 (Grundbuch der Gemeinde C.\_\_\_\_) und reichte am 22. März 2004 ein Gesuch um Erweiterung der Tiefgarage ein. Die Parzelle 2219 liegt in der äusseren Dorfzone (ÄD) gemäss Art. 78 des kommunalen Baugesetzes (BG) und grenzt im Süden an die auf der Parzelle 1338 gelegene AC.\_\_\_\_-Strasse, welche im Generellen Erschliessungsplan Bereich Siedlung, Teilplan Verkehr 1:2500 (GEP; von den Stimmberechtigten beschlossen am 14. März 1999, genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 29. Februar 2000) als (öffentlicher) Fussweg festgesetzt ist. Im GEP wird im Bereich der östlichen Parzellengrenze zur Parzelle 1341 eine weitere Fusswegverbindung festgesetzt. Die Gemeinde C.\_\_\_\_ bewilligte das Bauprojekt mit Verfügungen vom 2. Februar 2004 (Stammaubewilligung) und vom

### E. 1.1

Die Beschwerden in den Verfahren R 19 74 und R 19 76 werden betreffend Art. 25a Abs. 3 QPB insofern gutgeheissen, als dass dieser wie folgt zu lauten hat: "Falls die bestehende Rampe nicht zurückgebaut wird und im Zuge der Erstellung des gemeinsamen Rampenbauwerks ganz oder teilweise weiter verwendet werden kann, sind die hierfür aufgewendeten Erstellungskosten von den Eigentümern der Grundstücke Nrn. 1341, 1649 und 2219 im gleichen prozentualen Verhältnis wie in der Spalte "Total" von Art. 25 Abs. 1 vorgesehen zu tragen. Diese Erstellungskosten werden nicht indexiert und nicht verzinst."

### E. 1.2

Im Übrigen werden die Beschwerden in den Verfahren R 19 73, R 19 74, R 19 75 und R 19 76 abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Auf den Antrag der beigeladenen Z.\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_ vom 6. Januar 2020 betreffend die Anpassung von Art. 7 Abs. 5 QPB wird nicht eingetreten. 3. Die Gerichtskosten, bestehend aus - einer Staatsgebühr von CHF 12'000.-- - und den Kanzleiauslagen von CHF 4'298.-- zusammen CHF 16'298.-- gehen je zu 18 % zulasten: - der A.\_\_\_\_ AG; - Z.\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_, zu gleichen Teilen und solidarisch haftend; - des Erbenvertreters Rechtsanwalt lic. iur. E.\_\_\_\_, der durch den genannten Erbenvertreter vertretenen Erben P.\_\_\_\_ - bestehend aus Q.\_\_\_\_, R.\_\_\_\_, S.\_\_\_\_, T.\_\_\_\_ und U.\_\_\_\_ - und R.\_\_\_\_, zu gleichen Teilen und solidarisch haftend; zu je 16 % zulasten: - der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_ und der Miteigentümergeinschaft Autoeinstellhalle B.\_\_\_\_, bestehend aus den Eigentü-

- 131 - mern der Miteigentumsanteile, zu gleichen Teilen und solidarisch haftend; - V.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_, zu gleichen Teilen und solidarisch haftend; und zu 14 % zulasten der Gemeinde C.\_\_\_\_\_. 4.1. Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ entschädigt die A.\_\_\_\_\_ AG aussergerichtlich mit pauschal CHF 600.-- (inkl. Spesen). 4.2. Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ entschädigt die Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_ und die Miteigentümergeinschaft Autoeinstellhalle B.\_\_\_\_\_, bestehend aus den Eigentümern der Miteigentumsanteile, insgesamt mit pauschal CHF 1'500.-- (inkl. Spesen und MWST). 4.3. Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ entschädigt den Erbenvertreter Rechtsanwalt lic. iur. E.\_\_\_\_\_, die durch den genannten Erbenvertreter vertretenen Erben P.\_\_\_\_\_ – bestehend aus Q.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ und U.\_\_\_\_\_ – sowie R.\_\_\_\_\_ insgesamt mit pauschal CHF 800.-- (inkl. Spesen und MWST). 4.4. Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ entschädigt V.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ insgesamt pauschal mit CHF 1'000.-- (inkl. Spesen und MWST). 4.5. Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ entschädigt Z.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_ insgesamt pauschal mit CHF 600.-- (inkl. Spesen und MWST). 5. [Rechtsmittelbelehrung] 6. [Mitteilungen]

### **E. 1.3**

Nach Massgabe der Ausführungen in der vorstehenden Erwägung 1.2, ist auf die vorliegende Beschwerde jedenfalls einzutreten. Bereits am 9. Oktober 2019 hat der zuständige Instruktionsrichter die Verfahren R 19 73, R 19 74, R 19 75 und R 19 76 gestützt auf Art. 6 VRG zusammengelegt. Insofern und aufgrund der engen, sachlichen Zusammenhänge dieser Beschwerden, rechtfertigt sich aus Gründen einer zweckmässigen Erledigung die Behandlung in einem einzigen Urteil.

### **E. 1.4**

Z.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_, welche sich im vorinstanzlichen Verfahren zwar als Einsprecher beteiligt hatten (siehe dazu deren Einsprache vom 5. November 2018 in Bg-act. 65), liessen sich am 15. Oktober 2019 zu den vier Beschwerden vom 17. bzw. 18. September 2019 vernehmen und legten dabei ihre Position betreffend (Ausfahrts-)Rampe und Erschliessung (der Parzellen 1341, 1649 und 2219), der Fortluftanlage für die Tiefgarage auf der Parzelle 2219, den Kostenverteilungsschlüssel des Quartierplanes sowie zu den vier in dieser Sache beim Verwaltungsgericht eingegangenen Be-

- 22 - schwerden dar. Sie sind vorliegend gestützt auf Art. 40 VRG als Beigeladene zu behandeln, soweit sie durch die vier erhobenen Beschwerden in ihren schutzwürdigen Interessen bzw. Positionen betreffend den Quartierplan AC.\_\_\_\_\_ betroffen sind und dafür nicht selbst als formell beschwerte Teilnehmer des vorinstanzlichen Einspracheverfahrens Beschwerde hätten erheben müssen. Das Institut der Beiladung im Sinne von Art. 40 VRG dient nämlich nicht dazu, einem am vorinstanzlichen Verfahren Beteiligten das erstmalige Stellen von Anträgen, welche sich gegen den im zur Beiladung führenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren angefochtenen Entscheid richten bzw. diesen in ihrem Sinne abändern wollen, nach Ablauf der Rechtsmittelfrist gemäss Art. 52 bzw. Art. 22 Abs. 2 VRG zu ermöglichen. Die Beiladung dient vielmehr einerseits dem Zweck, die Rechtskraft eines Entscheids auch auf die beigeladene Person zu erstrecken und somit zu verhindern, dass in der gleichen Sache widersprüchliche Entscheide ergehen. Die Beiladung dient somit also der Koordination des materiellen Rechts. Andererseits ermöglicht eine Beiladung auch die Wahrung der Interessen derjenigen, deren rechtliche oder tatsächliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt sein könnten,

weshalb die Beiladung ebenso Ausfluss des rechtlichen Gehörs ist (vgl. VGU R 15 86 vom 2. Februar 2017 E.2b f.; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 589, KÖLZ/HÄNER/BERTSCH, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 929 ff. und HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, Rz. 298 ff.; vgl. dazu auch die Überlegungen betreffend das Verbot der Ausdehnung der Rechtsbegehren im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels: VGU U 17 8 und U 16 5 vom 19. April 2018 E.2.4). Namentlich in Letzterem ist der Grund dafür zu sehen, dass der zuständige Instruktionsrichter am 24. September 2019 den Quartierplanbeteiligten bzw. den Einsprechern im vorinstanzlichen Verfahren die Möglichkeit zur Verfahrensbeteiligung eingeräumt hat. Die Beschwerdeführer haben in ihren Beschwerden in den

- 23 - Verfahren R 19 73, R 19 74, R 19 75 und R 19 76 die Aufhebung und/oder Abänderung des Quartierplanes AC.\_\_\_\_\_ beantragt. Insofern war auch den Einsprechern des vorinstanzlichen Verfahrens, welche nicht selbst fristgerecht eine verwaltungsgerichtliche Beschwerde gegen den Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 12. August 2019 bzw. den genehmigten Quartierplan AC.\_\_\_\_\_ erhoben haben, die Gelegenheit zu gegeben, sich zu den gegen den genehmigten Quartierplan AC.\_\_\_\_\_ gerichteten Beschwerden insofern zu äussern, als dass dieser bei Gutheissung (von einem Teil) der Begehren der Beschwerdeführer nicht mehr der von der Beschwerdegegnerin beschlossenen und genehmigten Fassung entsprechen würde, gegen den sie selbst aber nicht mit der Erhebung einer eigenen Beschwerde opponiert haben. Der in der Eingabe vom 6. Januar 2020 explizit gestellte Antrag auf Anpassung von Art. 7 Abs. 5 QPB erfolgte klarerweise weit nach Ablauf der im Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 12. August 2019 in der Dispositivziffer 7 angegebenen Rechtsmittelfrist im Sinne von Art. 32 Abs. 1 VRG, wobei die in der Dispositivziffer 8 auch als Adressaten des vorliegend angefochtenen Entscheides aufgeführten Beigeladenen in jedem Fall am 26. September 2019 (Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Schreibens des Instruktionsrichters vom 24. September 2019 betreffend die vier in dieser Angelegenheit eingegangenen Beschwerden) vom Ergehen des Einsprache- und Genehmigungsentscheides vom 12. August 2019 betreffend den Quartierplan AC.\_\_\_\_\_ Kenntnis erhielten. 2.1. Gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und Art. 2 und 3 KRG sorgen insbesondere die Gemeinden dafür, dass die für ihre raumwirksamen Tätigkeiten (vgl. dazu Art. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]) notwendigen Planungen erarbeitet werden. Ferner bestimmt Art. 14 RPG, dass (Rahmen-)Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen und dabei vorab zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unterschieden wird. Insofern sta-

- 24 - tuieren Art. 2 und 14 RPG eine bundesrechtliche Planungspflicht. Diese wird in Art. 2 f. KRG wieder aufgenommen und hinsichtlich des Inhaltes von kommunalen Quartierplänen in Art. 51 ff. KRG näher bestimmt, wobei es sich bei den Quartierplänen um Folgeplanungen im Rahmen der Grundordnung handelt (siehe Art. 51 Abs. 1 und Art. 25 Abs. 4 KRG). Bei der Nutzungsplanung als raumwirksame Tätigkeit bzw. bei entsprechenden Interessenabwägungen sind insbesondere die Ziele der Raumplanung und die Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen (vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. c RPV; AEMISEGGER/KISSELING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016 [nachfolgend

RPG-Praxiskommentar NUP 2016], Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung Rz. 29; TSCHANNEN, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010, Art. 3 Rz. 18; BGE 146 II 347 E.3.5 und 134 II 97 E.3.1, Urteile des Bundesgerichts 1C\_270/2019 vom 27. Februar 2020 E.3.2, 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.3.1 und 1C\_230/2017 vom 24. Mai 2018 E.5.1). Stehen den (Planungs-)Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, wägen sie die Interessen nach Massgabe von Art. 3 Abs. 1 RPV ab und legen diese dar. Bei der Ausarbeitung und dem Entscheid über einen (Sonder-)Nutzungsplan ist somit infolge des der Planungsbehörde zustehenden Ermessens, die jedem (Nutzungs-)Planungsprozess immanente, umfassende Interessenabwägung hinsichtlich des materiellen Gehalts des zu erlassenden oder zu ändernden (Sonder-)Nutzungsplanes vorzunehmen (vgl. zur Methode der Interessenabwägung: AEMISEGGER/KISSLING, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung Rz. 10 ff.). Ob die Interessen vollständig erfasst worden sind, ist eine Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen ist jedoch weitgehend eine Ermessensfrage (siehe BGE 134 II 97 E.3.1; Urteile des Bundesgerichts 1C\_270/2019 vom 27. Februar 2020 E.3.2 und

- 25 - 1C\_230/2017 vom 24. Mai 2018 E.5.1). (Sonder-)Nutzungspläne regeln zudem direkt und verbindlich insbesondere die zulässige Nutzung des (privaten) Grundeigentums (JEANNERAT/MOOR, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Art. 14 Rz. 17; siehe auch Art. 14 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 1 RPG; vgl. auch WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 14 Rz. 3 ff. und Art. 21 Rz. 4 ff.). Insofern betreffen solche raumwirksame Tätigkeiten auch die in Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) garantierte Eigentumsgarantie, womit entsprechende Eigentumsbeschränkungen und (Neu-)Definitionen des Eigentumsbegriffs auch nach den allgemeinen Regeln von Art. 36 BV zu beurteilen sind. Demensprechend haben nutzungsplanerische Anordnungen sich auf eine gesetzliche Grundlage zu stützen, müssen im öffentlichen Interesse liegen oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein und sich als verhältnismässig, also geeignet, erforderlich und angemessen, erweisen (JEANNERAT/MOOR, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], RPG-Praxiskommentar NUP 2016, Art. 14 Rz. 41 ff.; vgl. auch HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 514 und 2343 ff.). Der Quartierplan dient nach Art. 51 Abs. 1 KRG der Regelung der Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail im Rahmen der Grundordnung. Gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG können die Gemeinden vorsehen (siehe dazu Art. 122 Abs. 2 Satz 3 und 123 Abs. 2 BG), dass namentlich im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang sind im Baugesetz festzulegen (siehe Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 20 2 vom 15. Dezember 2020 E.5.4). Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Art. 52 Abs. 1 KRG). Der Quartiererschliessungsplan

- 26 - enthält insbesondere die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers (Art. 52 Abs. 3 KRG). Gemäss Art. 53 Abs. 1 KRG ist – unter Vorbehalt einer abweichenden kommunalen Kompetenzverteilung zugunsten des Gemeinderates – der Gemeindevorstand zur Einleitung, Durchführung, Erlass und Änderung des Quartierplanes zuständig, wobei die Einzelheiten des Verfahrens durch die Regierung mittels Verordnung geregelt werden (Art. 53 Abs. 4 KRG). Nach Art. 18 Abs. 1 KRVO wird der Entwurf des Quartierplanes während 30 Tagen öffentlich aufgelegt, wobei während dieser Zeit beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 18 Abs. 3 KRVO). Die öffentliche Auflage ist in jedem Fall im kommunalen amtlichen Publikationsorgan bekannt zu geben und die Betroffenen werden über die öffentliche Auflage schriftlich orientiert (Art. 18 Abs. 2 KRVO). Gemäss Art. 18 Abs. 4 KRVO ist die öffentliche Auflage zu wiederholen, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird und dies nicht nur einzelne Beteiligte betrifft (siehe zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C\_289/2019, 1C\_293/2019 vom 16. Januar 2020 E.2.2; VGU R 18 94 vom 20. Oktober 2020 E.3.3 und R 18 87 vom

### **E. 1.5**

Monaten sowie einer Belegung von 20 % während 10.5 Monaten aus. Daraus resultiere nachvollziehbar ein Jahresmittel von 21 WB/h (1.5 Monate mit Belegung 100 % = 70 WB/h [0.5 WB/h gemäss SWKI-Richtlinie 96-1 für die Nutzung Wohnen x 140 Parkplätze]; 10.5 Monate mit Belegung 20 % = 14 WB/h). Dazu ist zu bemerken, dass gemäss dem Gutachten die Abluftführung bei einer mechanischen Lüftung gemäss der SWKI-Richtlinie 96-1 neben der Distanz der Ausblasstelle in erster Linie von der maximalen Frequentierung (max. 12 WB/h) abhängt. Dabei handelt es sich um die massgebenden Wagenbewegungen, die auch für die Berechnung des Luftvolumenstroms einzusetzen sind. Trotz einer niedrigen Annahme der Belegung der Einstellhalle – im Hinblick auf die Auslegung der Garagenentlüftung anhand der CO-Emissionen als Leitgrösse – ergab sich gemäss den Gutachtern im Jahresmittel bezüglich der massgebenden Wagenbewegungen ein Wert von über 12 WB/h. Ausserdem hielten sie fest, dass auch bei Einhaltung der CO-Grenzwerte vergleichsweise hohe NO<sub>2</sub>-, Benzol- und PM<sub>10</sub>-Immissionen in Tiefgaragen und damit

- 83 - auch Emissionen aus der Tiefgarage entstehen könnten. Während für die Benutzer einer Tiefgarage vor allem die sofort toxischen Schadkomponenten wie z.B. Kohlenmonoxid (CO) und weniger die NO<sub>2</sub>-, Benzol- und PM<sub>10</sub> Immissionen relevant seien, seien für die (während längere Zeiträume) exponierten Anwohner auch Luftschadstoffe mit Langzeitwirkungen, namentlich kanzerogene Stoffe wie Benzol, von Bedeutung für die Abluftführung. Für das kanzerogene Benzol seien in der LRV keine Immissionsgrenzwerte definiert, womit für diesen Schadstoff das Minimierungsgebot gelte. Bei der Beurteilung der (Abluft-)Immissionen müssten also nicht nur die langzeitigen Einwirkungen im Jahresmittel, sondern auch kurzzeitige Einwirkungen bei Vollausslastung der Parkierungsanlage berücksichtigt werden sowie auch mögliche Geruchsmissionen durch die Abluft infolge von innerhalb kurzer Zeit startender (Diesel-)Fahrzeuge. Das Wohnhaus auf der Parzelle 1338 liege rund 15 m vom Fortluftaustritt entfernt. Der nächste Gartensitzplatz/Kinderspielplatz rund 10 m. Das Gutachten kam im Ergebnis zum Schluss, dass aufgrund der Grösse der Parkierungsanlage und der massgebenden Frequentierung von über 12 WB/h (auch unter Berücksichtigung einer reduzierten Nutzung) die Fortluft über Dach im Sinne von Art. 6 Abs. 2 LRV auszublase sei. Das Verwaltungsgericht wies

auch noch darauf hin, dass gemäss Ziffer 82 zum Anhang 1 der LRV betreffend des als kanzerogen der Klasse 3 klassifizierten Benzols verlangt werde, dass Emissionen dieser krebserzeugenden Stoffe unabhängig vom Risiko der durch sie verursachten krebserzeugenden Belastung so weit zu begrenzen seien, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sei. Daraus schloss das Verwaltungsgericht, dass unter diesen Umständen kein Anlass bestehe, von der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV abzuweichen. Dabei spiele es auch keine Rolle, dass der Abstand gemäss Kapitel 10.3 der SWKI-Richtlinie zum nächsten Immissionsort eingehalten werde, da für einen Verzicht auf eine Ableitung über Dach auch vorausgesetzt werde, dass die Frequentierung der Parkierungsanlage maximal 12 WB/h betreffe. Es bestehe nicht der geringste

- 84 - Grund, von der gutachterlichen Beurteilung abzuweichen. Ebenso wenig bestehe ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, zumal es um die Einhaltung wichtiger Vorschriften, die dem Wohl und der Gesundheit der Bevölkerung dienen, gehe. Gestützt auf diese Ausführungen bestätigte das Verwaltungsgericht namentlich Ziffer 2b des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheides vom 26. März 2007. 8.5.2. Gemäss Art. 12 und 20 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG; BR 820.100) sorgen die Gemeinden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dafür, dass bei neuen und geänderten Anlagen, die Luftverunreinigungen und Lärmemissionen verursachen, die Vorschriften über die Emissionsbegrenzung eingehalten werden. Nur Baubewilligungen für Anlagen mit erheblicher Luftverunreinigung im Sinne von Art. 13 KUSG bedürfen der Zustimmung des ANU als Fachstelle gemäss Art. 1 Abs. 2 KUSV. Gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. a KUSV gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen nur Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkplätzen, worunter die Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 mit ihren 140 Parkplätzen nicht fiel. Dementsprechend war dazumal auch keine Emissionserklärung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 KUSG von der Beschwerdeführerin einzuholen (vgl. auch Art. 12 LRV). Art. 1 Abs. 2, Art. 11 USG und Art. 4 LRV statuieren das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip, wonach Emissionen (an der Quelle) unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung derart zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Art. 4 Abs. 2 LRV beschreibt technisch und betrieblich mögliche Massnahmen und Art. 4 Abs. 3 LRV konkretisiert den Begriff der wirtschaftlichen Tragbarkeit. Dabei befindet man sich weiterhin im Bereich der vorsorglichen bzw. ersten Stufe der Emissionsbegrenzung (an der Quelle). Betreffend die Erfassung und Ableitung von Emissionen konkretisiert Art. 6 Abs. 1 LRV, dass Emissionen möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung möglichst vollständig zu erfassen

- 85 - und so abzuleiten sind, dass keine übermässigen Immissionen (vgl. dazu Art. 11 Abs. 3 und Art. 13 f. USG sowie Art. 5 und 9 LRV) entstehen. Die Emissionen sind in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach auszustossen (siehe Art. 6 Abs. 2 LRV; siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_201/2018 vom 7. Juni 2019 E.4.1). Letzteres stellt eine Bauvorschrift im Sinne von Art. 12 Abs. 1 lit. b USG dar (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_655/2019 vom 26. Oktober 2020 E.6.1 und 1C\_506/2016 vom 6. Juni 2017 E.6.3.1). Zu dieser Thematik hat das damalige Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL; heute: BAFU) bereits im Jahre 1989 gestützt auf Art. 36 Abs. 3 lit. c LRV eine Empfehlung über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach herausgegeben, welche durch die Kamin-Empfehlung von 2013 bzw. 2018 ersetzt wurde. Diese weisen zwar weder Gesetzeskraft auf, noch binden sie grundsätzlich den Richter oder die

Verwaltungsbehörden. Dennoch sind solche Empfehlungen oder Richtlinien nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts in der Regel Ausdruck des Wissens und der Erfahrung bewährter Fachstellen und in diesem Sinn beachtlich (siehe dazu Urteile des Bundesgerichts 1C\_655/2019 vom 26. Oktober 2020 E.6.1, 1C\_506/2016 vom 6. Juni 2017 E.6.3.1 und 1C\_97/2007 vom 10. September 2007 E.2.4). Die Empfehlung gilt in Übereinstimmung mit Art. 5 KUSV für stationäre Anlagen, wo sich die Kaminhöhe nicht nach Anhang 6 zur LRV richtet. Zwischen den Parteien ist grundsätzlich auch unbestritten, dass die (private) SWKI-Richtlinie VA 103-01, welche seit dem 1. April 2017 in Kraft ist und die SWKI-Richtlinie 96-1 ablöste, keine eigentliche Gesetzeskraft zukommt, aber immerhin – ohne strikte Bindungswirkung für Gerichte und Verwaltungsbehörden – ein Ausdruck von Fachwissen bzw. dem Stand der Technik darstellt (vgl. dazu auch Entscheidung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom RA Nr. 110/2017/49 vom 20. Dezember 2017 E.3e und VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 E.3c). Gemäss Beschreibung im Vorwort der SWKI-Richtlinie VA 103-01 soll sie primär gewährleisten, dass die maximal zulässigen CO- und NO/NO<sub>2</sub>-Konzentrationen in Garagen eingehalten

- 86 - werden (vgl. dazu auch das Merkblatt des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau vom 1. August 2015 betreffend den Vollzug der LRV bei vollumbauten Fahrzeugeinstellhallen [Merkblatt Kt. TG] wonach diese SWKI-Richtlinien dem Schutz vor CO-Belastungen für die Benutzer der Fahrzeugeinstellhalle dienen, abrufbar unter: <https://umwelt.tg.ch/public/upload/assets/14257/Lueftungsanlagen-in-vollumbauten-Fahrzeugeinstellhallen.pdf>, zuletzt besucht am: 28. September 2021). Ausserdem beschreibt sie die grundsätzlichen Kriterien für die Wahl der Lüftungsstrategie (natürliche oder mechanische Belüftung) und nennt die technischen Rahmenbedingungen für einen möglichst geringen Energieverbrauch für die Luftaufbereitung und Luftförderung. Damit ist auch gesagt, dass die Thematik der Ableitung der Garagenabluft über Dach und somit die Luftimmissionsthematik keinen Kernpunkt dieser Richtlinie darstellt. Für eine einfache Tiefgarage mit 28 Parkplätzen hat das Bundesgericht zudem entschieden, dass die Überschreitung von Grenzwerten unabhängig von der Abgasführung nicht zu erwarten ist, obwohl sich der dortige Beschwerdeführer auf die – im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung noch nicht in Kraft stehende – SWKI-Richtlinie VA 103-01 für die Forderung nach einer mechanischen anstatt einer natürlichen Belüftung berufen hatte (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_201/2018 vom 7. Juni 2019 E.4.1). Für die Emissionen von krebserzeugenden Stoffen sieht Ziffer 82 Abs. 1 zum Anhang 1 der LRV weiterhin ein Minimierungsgebot vor. Dazu gehört gemäss der Tabelle von krebserzeugenden Stoffen unter Ziffer 83 zum Anhang 1 der LRV etwa auch Benzol. 8.5.3. Die Beschwerdeführerin 1 erachtete bereits in ihrem Schreiben vom 21. Dezember 2018 die AM.\_\_\_\_\_ AG infolge deren Vorbefassung als ungeeignet, um eine Oberexpertise zur stritten Abluftfrage abgeben zu können (siehe Bg-act. 66). Die Beschwerdeführerinnen 2 und die Beschwerdeführer 4 erkannten bei der AM.\_\_\_\_\_ AG ebenfalls einen Anschein der Befangenheit. Dazu ist zu bemerken, dass das Bundesgericht das Einho-

- 87 - len eines Verlaufs- und/oder Ergänzungsgutachten bei demselben Experten durchaus mit den verfassungsrechtlichen Unbefangenheitsvorgaben als vereinbar ansieht bzw. damit zwingend nicht der unzulässige Anschein der Befangenheit einhergeht (vgl. dazu BGE 147 V 79 E.7.4.4 f., 137 V 210 E.3.3.1 und 132 V 93 E.7.2.2; Urteile des Bundesgerichts 1B\_141/2017 vom 10. Oktober 2017 E.4.4, 2C\_128/2014 vom 25. Juli 2014 E.4.3 und

4A\_118/2013 vom 29. April 2013 E.2.1). Konkrete, objektive Anhaltspunkte dafür, dass das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme der AM.\_\_\_\_\_ AG vom 28. Dezember 2018 (siehe Bg-act. 68) betreffend die Auswirkungen der Ablösung der SWKI-Richtlinie 96-1 durch die VA 103-01 bzw. die darauf gestützte Beurteilung der AS.\_\_\_\_\_ GmbH vom 27. Juli 2017 (siehe dazu die Beilage zur Eingabe der Beschwerdeführerin 1 vom 31. Juli 2017 in Bg-act. 49) und der AL.\_\_\_\_\_ AG vom 26. Oktober 2017, 13. November 2017, 6. Februar 2018 und 7. Februar 2018 (siehe Bg-act. 51 bis 54) nicht mehr als noch offen und bereits vorbestimmt war, sind nach Ansicht des Gerichts nicht ausgewiesen. Die blosser Möglichkeit, dass die damalige Beurteilung vom Gutachter bestätigt wird und namentlich der geänderten SWKI-Richtlinie keinen entscheidenden Einfluss für die Frage der Fortluftführung zuerkannt wird, kann sicher nicht genügen. In der Beurteilung der AM.\_\_\_\_\_ AG vom 28. Dezember 2018 wird denn auch nur sachlich festgestellt, dass die zwischenzeitlich noch eingeholten Gutachten etwa die Benzolemissionen unberücksichtigt liessen und mit der Unterschreitung des von der SWKI-Richtlinie VA 130-01 empfohlenen Mindestabstandes eines Fortluftaustrittes im freien Feld keine optimierte Ablaufableitung vorliege, womit (weiterhin) eine Ableitung der Tiefgaragenabluft über Dach erforderlich sei. Dabei wurde auch auf die verwaltungsgerichtlichen Feststellungen im Verfahren R 07 43 verwiesen. Somit erscheint es vorliegend durchaus als sachgerecht, nach der tatsächlich nicht sehr stringenten, wenn nicht sogar teilweise widersprüchlichen Beurteilungen der AL.\_\_\_\_\_ AG vom 26. Oktober 2017, 13. November 2017, 6. Februar 2018 und 7. Februar 2018, die Letzteren zwei unter

- 88 - Einbezug einer Ausbreitungsberechnung der AT.\_\_\_\_\_ AG vom 5. Februar 2018 (siehe Bg-act. 51 bis 54), in Bezug auf die Auswirkungen der neuen SWKI-Richtlinie VA 103-01 eine Stellungnahme der AM.\_\_\_\_\_ AG dazu einzuholen, welche damals im vom Verwaltungsgericht als beweiskräftig erachteten Gutachten der AD.\_\_\_\_\_ AG vom 8. September 2006 mitgewirkt hatte. Der von den Beschwerdeführern angeführte VGU R 16 24 vom 4. April 2017 unterscheidet sich schon dahingehend, dass der dortige kommunale Bauberater mit einer gewissen Regelmässigkeit für die dortige Bauherrschaft im Auftragsverhältnis tätig gewesen und dieser Umstand dann objektiv geeignet war, hinsichtlich des dort strittigen Baugesuches den Anschein der Befangenheit des kommunalen Bauberaters zu begründen (siehe R 16 24 vom 4. April 2017 E.6). Dass die vorliegende Konstellation betreffend die AM.\_\_\_\_\_ AG damit übereinstimmt, ist demgegenüber nicht ersichtlich. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 1 ging es beim Auftrag an die AM.\_\_\_\_\_ AG im Ergebnis auch nicht um wesentlich mehr, als um die Beurteilung welche Auswirkungen die Änderung der SWKI-Richtlinie Lüftungsanlagen für Einstellhallen in Bezug auf die ursprüngliche Beurteilung durch die AM.\_\_\_\_\_ AG hat (siehe dazu Bg-act. 68 S. 1). Ausserdem verkennt sie die dem ursprünglichen Gutachten der AD.\_\_\_\_\_ AG vom 8. September 2006 – infolge der gemäss vorstehender Erwägung 8.5.2 grundsätzlich unverändert gebliebenen Rechtslage – weiterhin zuzuerkennende Beweiskraft und die dortigen Entscheidungen des Verwaltungsgerichts. Insofern erübrigt sich auch die Edition des entsprechenden Gutachterauftrages. Bei einer solchen Verlaufs- bzw. Ergänzungsbeurteilung verfängt auch das Argument der Beschwerdeführer 4 nicht, wonach sie sich zur Auswahl der Gutachterstelle nicht hätten äussern dürfen und auch keine Ergänzungsfragen hätten anbringen können, womit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei. In jedem Fall konnten und haben sich namentlich die Beschwerdeführerin 1 am 31. März 2019, die Beschwerdeführerinnen 2 am 26. Februar 2019 und die Beschwerdeführer 4 am 1. April 2019 zur Beurteilung der

- 89 - AM.\_\_\_\_\_ AG vom 28. Dezember 2018 (sowie auch dem Kurzgutachten von AQ.\_\_\_\_\_ vom 12. Dezember 2018) geäussert. Im Schreiben vom 1. April 2019 wird zwar die fehlende Gelegenheit zur Stellung von Fragen sowie die Auswahl des Experten ohne vorgängige Vernehmlassung bei den Parteien kritisiert. Sie formulierten dann aber doch nicht explizit noch zu beantwortende Ergänzungsfragen. Insofern kann nicht von einer Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör ausgegangen werden (vgl. Urteile des Bundesgericht 4A\_443/2016 vom 17. Oktober 2016 E.4.1.4 und 8C\_339/2014 vom 20. August 2014 E.3.2). 8.5.4. Aus der in der vorstehenden Erwägung 8.5.2 dargelegten Rechtslage folgt, dass keine veränderte Sach- oder Rechtslage seit dem Urteil R 07 43 vom 23. Juni 2009 erkennbar ist. Diese Beurteilung wird von der kantonalen Fachbehörde für den Umweltschutz (ANU) in ihrem Schreiben vom 26. Februar 2018 (siehe Bg-act. 56) geteilt. Die vorliegend massgebenden Rechtsnormen, namentlich des USG und der LRV, haben keine relevanten Änderungen erfahren und betreffend die Änderung der SWKI ist zu beachten, dass diese auch nach Einschätzung des ANU vom 26. Februar 2018 keine Auswirkung auf die von der Gemeinde vorgenommene Beurteilung einer Abluftführung über Dach hat (siehe Bg-act. 56). Das Gutachten AD.\_\_\_\_\_ AG, welchem das Verwaltungsgericht in VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 folgte, legte für die Begründung seiner Schlussfolgerung, dass die Abluft der Parkierungsanlage über Dach zu führen sei, neben der Abstandsfrage für eine Fortluftführung im freien Feld einen besonderen Fokus auf die WB/h-Werte der fraglichen Parkierungsanlage mit 140 Parkplätzen. Der Verzicht auf eine Fortluftführung über Dach sei nach der SWKI-Richtlinie 96-1 nur zulässig, wenn die Frequentierung der Parkierungsanlage maximal 12 WB/h betrage und kumulativ die Ausblasstelle mehr als 10 m vom nächsten Immissionsort (z.B. Fenster, Balkone, usw.) entfernt liege. Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt seien, müsse die Fortluft (in Übereinstimmung mit Art. 6 Abs. 2 LRV) über Dach geführt wer-

- 90 - den. Diese Beurteilung stützte das Verwaltungsgericht in VGU R 07 23 vom 23. Juni 2009 (siehe vorstehende Erwägung 8.5.1; vgl. auch das bereits erwähnte Merkblatt Kt. TG, wonach eine mechanische Entlüftung mit einem Kamin über Dach für eine vollummbaute Fahrzeugeinstellhalle mit mehr als 40 Einstellplätzen selbst dann erforderlich ist, wenn aus technischer Sicht zur Einhaltung der CO-Werte gemäss SWKI-Richtlinie 96-1 oder einer Nachfolgerichtlinie eine natürliche Lüftung machbar wäre). Betreffend die neue SWKI-Richtlinie VA 103-01 verfolgen die Kantone Appenzell Innerrhoden und Appenzell Ausserrhoden die Praxis, dass die Abluft einer mechanisch zu belüftenden Einstellhalle in Nachachtung von Art. 6 LRV über Dach abzuführen ist, wobei sich die notwendige Ausstösshöhe nach der Kamin-Empfehlung des BAFU richtet. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn der WB/h-Wert weniger als 12 beträgt und die Ausblasstelle mehr als 10 m vom nächsten Immissionsort (z.B. Fenster, Balkone, usw.) entfernt ist (siehe dazu Merkblatt Luftreinhaltung betreffend Belüftung von Fahrzeugeinstellhallen des Bau- und Umweltschutzdepartementes des Kantons Appenzell Innerrhoden vom Mai 2021 [Merkblatt Kt. AI, abrufbar unter: <https://www.ai.ch/themen/natur-und-umwelt/umweltschutz/luftreinhaltung/tiefgaragen-und-parkhaeuser/informationsblaetter/merkblatt-belueftung-von-fahrzeugeinstellhallen/download>] und die Vollzugshilfe für Gemeinden betreffend die Abluft von Auto-Einstellhallen bis 50 Plätze des Amtes für Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom November 2017 [Vollzugshilfe Kt. AR, abrufbar unter:

den/Weisungen\_spez\_Merkblaetter/Abluft\_von\_Auto-Einstellhallen.pdf, jeweils zuletzt besucht am: 28. September 2021]). Dies deckt sich mit der Beurteilung des ANU im Schreiben vom 26. Februar 2018 (siehe Bg- act. 56), wonach die neue Richtlinie (VA 103-01) der SWKI keine Änderung der Beurteilung über die Entlüftung der Autoeinstellhalle auf der Parzelle 2219 notwendig mache und die Abluft der Autoeinstellhalle weiterhin

- 91 - über Dach abgeleitet werden müsse. Ebenso zutreffend wie schlüssig ist demnach aber auch die Beurteilung der AM.\_\_\_\_\_ AG vom 28. Dezember 2018, wonach auch unter Berücksichtigung von Benzolemissionen eine Ableitung der Tiefgaragenabluft über Dach weiterhin notwendig sei und keine Ausnahme von der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV zu machen sei (siehe Bg-act. 68). Mit anderen Worten erachtet die AM.\_\_\_\_\_ AG die im Jahre 2007 von der Beschwerdegegnerin im Rahmen eines Baugesuches bereits negativ beurteilte Entlüftung mit einem Fortluftaustritt im freien Feld, bestätigt durch das Verwaltungsgericht mit VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009, weiterhin als nicht umweltschutzrechtkonform und bewilligungsfähig. Demgegenüber äusserten sich weder der Bericht der AS.\_\_\_\_\_ GmbH vom 27. Juli 2017 noch die vier Versionen des Gutachtens der AL.\_\_\_\_\_ AG vom Oktober 2017, November 2017 und Februar 2018 zur Thematik des WB/h-Wertes – als durchaus nachvollziehbare Voraussetzung für ein Abweichen von der Regel von Art. 6 abs. 2 LRV – noch der Benzolproblematik. Auch die Ausbreitungsberechnung (nach der Kernstrahltheorie) der AT.\_\_\_\_\_ AG vom 5. Februar 2018 wonach der Massenstromeintrag von CO um ca. das Neunfache geringer sei, als dies in der Richtlinie der Fall sei, fokussierte auf die aus der Sicht des umweltschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips nicht einzig massgebenden Leitgrösse des CO gemäss den SWKI-Richtlinien. Damit ist aber auch der Grundsatzentscheid der Beschwerdegegnerin als Vollzugsbehörde für die Luftreinhaltung, wonach eine Entlüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 weiterhin und in Übereinstimmung mit VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 über Dach zu erfolgen hat, nicht zu beanstanden bzw. schränken gegenteilige Fachmeinungen ihren Beurteilungsspielraum nicht derart ein, dass das Verwaltungsgericht dagegen einzuschreiten hätte. Damit ist auch gesagt, dass der Argumentation der Beschwerdeführerin 1, wonach das genannte Urteil für die vorliegende Angelegenheit keine Bedeutung haben soll, nicht gefolgt werden kann. Denn es trifft gemäss der vorstehenden Erwägung 8.5.1 namentlich nicht zu, dass das Verwaltungs-

- 92 - gericht nicht darüber befunden habe, dass die Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 eine nachträglich zu erstellende Entlüftung über Dach aufweisen müsse bzw. ob die bestehende Anlage weiter betrieben werden dürfe. Denn das Verwaltungsgericht schützte auch die Aufforderung der Beschwerdegegnerin an die Beschwerdeführerin 1, innert 30 Tagen ein entsprechendes Gesuch mit einer Entlüftung über Dach einzureichen. Damit und explizit im Rahmen der Benzolthematik hat es auch die betrieblich und technische Machbarkeit sowie auch die wirtschaftliche Tragbarkeit bejaht (siehe VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 E.3d). Wenn namentlich die Beschwerdeführerin 1 dies anders sieht, wäre ihr eine Anfechtung von VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 offen gestanden und hätte sie dies mit einem Rechtsmittel vor Bundesgericht rügen können. Unklar ist, was die Beschwerdeführerin 1 aus der von ihr replicando angeführten Zweistufigkeit des nachträglichen Bau- und Wiederherstellungsverfahrens ableiten will. Mit der Bestätigung des negativen Baubescheides inkl. der Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuches zur Entlüftung der Parkierungsanlage über Dach der Beschwerdegegnerin vom 26. März 2007

wurde neben der materiellen Baurechtswidrigkeit der vorgesehenen Entlüftung im freien Feld auch über die Frage der Verhältnismässigkeit einer Entlüftung über Dach mitentschieden (vgl. dazu VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 E.1 betreffend die Umschreibung des Beschwerdethemas und E.3d). Für die Frage einer allfälligen Duldung stellten sich aber vergleichbare Fragen nach der Verhältnismässigkeit und dem Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Durchsetzung des ordnungsgemässen Vollzuges des Bau- und Umweltrechts, weil diese auch im Hinblick auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes von zentraler Bedeutung sind. Dazu weist die Beschwerdegegnerin zu Recht auf das grosse öffentliche Interesse an der Einhaltung des Legalitätsprinzips hin (vgl. dazu Art. 94 Abs. 4 KRG; BGE 136 II 356 E.6 und 9; VGU R 18 92 vom 21. April 2020 E.4.3.1 ff. und R 17 78 vom 18. Dezember 2018 E.4.2.1 ff.; RUOSS FIERZ, a.a.O., S. 146 ff.). Mit der Bestätigung der Beurteilung der Beschwerdegegnerin in VGU

- 93 - R 07 43 vom 23. Juni 2009, dass nicht von der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV aufgrund einer betrieblichen oder technischen Unmöglichkeit bzw. wirtschaftlichen Untragbarkeit abzuweichen ist (vgl. bereits vorstehende Erwägungen 8.5.1), wurde betreffend ein baurechtliches Wiederherstellungsverfahren die entsprechenden Fragen also ebenfalls mitbeantwortet. Betreffend einen allfälligen Vertrauensschutz ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin 1 selbst im Frühling 2006 ein (ergänzendes) Bau-gesuch für einen Lüftungsschacht sowie eine Stützmauer eingereicht hatte, welche neben einem Kontrollschacht für die Kanalisation die Entlüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 vorsah. Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind die Bauherrschaft, die Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich (siehe Art. 93 Abs. 1 KRG). Ausserdem wurde in der Eingabe vom 10. Oktober 2008 (in Bg-act. 23) anlässlich der Mitwirkung zum ersten Quartierplanentwurfes von ihr ausgeführt, dass der Abluftkamin für die Parkierungsanlage nach Ansicht ihrer beigezogenen Fachplaner und Experten nach den einschlägigen Regeln der Baukunde erstellt worden sei und die Abluft über das Garagendach der von der Hochbaute (B.\_\_\_\_\_) unabhängigen Parkierungsanlage sowie einen Aktivkohlefilter abgeleitet werde. Aus den der ursprünglichen Baubewilligung im Jahre 2004 für die Parkierungsanlage zugrundeliegenden Plänen sei klar ersichtlich gewesen, dass die Entlüftung der Tiefgarage nicht über die Entlüftung der darüber liegenden Wohneinheiten führen würde. Denn gemäss diesen Plänen hätten die Kamine erst aus den Wohnungen und nicht bereits von der Tiefgarage her auf das Dach (der Hochbaute) geführt. Damit habe sich der Hinweis auf die Kamin-Empfehlung in der Baubewilligung nur auf die Cheminée-Kamine und nicht auf die Garagenabluft bezogen. Hingegen erkannte die Beschwerdeführerin 1 auch ausdrücklich an, dass

- 94 - sie (nach der Rechtsprechung) Ungenauigkeiten in den Plänen zu vertreten hätte (vgl. dazu auch bereits die vorstehende Erwägung 7.4.1 und Urteile des Bundesgerichts 1C\_448/2017 vom 3. Juli 2018 E.2.2 und 1C\_344/2017 vom 17. April 2018 E.3.1). Nach Ansicht der Beschwerdeführerin 1 müsse sich die Baubewilligungsbehörde aber demgegenüber auch ein nicht eingehendes und kompetentes Studium der Pläne entgegenhalten lassen. Ein konkreter Hinweis, inwiefern die bestehende Entlüftung im freien Feld mit hinreichender Klarheit aus den Plänen hervorgegangen sein soll, fehlt hingegen.

Es wurde zudem betont, dass der Abluftkamin zur Garage gehöre und über dessen Dach abgeleitet werde. Die Abluft müsse nicht über das Dach des restlichen Gebäudes abgeführt werden. Das ANU werde eine fachgerechte Erstellung der Abluftanlage bestätigen (vgl. dazu auch die Eingabe der Beschwerdeführerin 1 vom 29. Oktober 2008 im Rahmen der Mitwirkung zum ersten Quartierplanentwurf in Bg-act. 23). Aus diesen Ausführungen im Zusammenhang mit dem im Frühling 2006 gestellten und mit VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 beurteilten Baugesuch, welches somit insbesondere die bestehende Entlüftung (im freien Feld) beinhaltete, ergibt sich für das Gericht mit hinreichender Gewissheit, dass aus den ursprünglichen Plänen für die Parkieranlage bzw. die gesamte Überbauung auf der Parzelle 2219, im Zeitpunkt der Baubewilligungen vom 2. Februar 2004 (Stammbaubewilligung) und vom 5. April 2004 (Projekterweiterung) gerade nicht mit hinreichender Klarheit die heute bestehende Garagenentlüftung der Parkieranlage hervorging und somit auch nicht als so bewilligt gelten kann (vgl. dazu auch die Schreiben der Beschwerdeführerin 1 vom 29. Oktober 2008 S. 4 f. und vom 2. Dezember 2008 S. 2 und der Beschwerdeführer 3 vom 25. November 2008 S.3 f., in: Bg-act. 23). Demensprechend fehlt es, vergleichbar mit der Situation bei der Ausfahrtsrampe, an einer entsprechenden Vertrauensgrundlage (vgl. die vorstehende Erwägung 7.4.1). Ausserdem dürften dem Vertrauensschutz bzw. dem Fortbestand der Baute oder Anlage trotz materieller Rechtswidrigkeit in jedem Fall keine schwerwiegenden öffent-

- 95 - lichen Interessen entgegenstehen (siehe BGE 132 II 21 E.6 m.H.a. 111 Ib 213 E.6; Urteil des Bundesgerichts 1C\_22/2018 vom 23. Juli 2018 E.3.2; WALDMANN, in: GRIFFEL/LINIGER/RAUSCH/THURNHERR [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 592 Rz. 6.36 f.). Soweit die Beschwerdeführerinnen 2 sich auf einen Vertrauensschutz infolge der ursprünglichen Bewilligung der Parkieranlage auf der Parzelle 2219 berufen und sie sich bei Erwerb auf eine unter allen Belangen rechtskonforme Baute hätten verlassen dürfen, kann auf die zutreffenden Erwägungen der Beschwerdegegnerin verwiesen werden. Denn es trifft insbesondere zu, dass die Erwerber eines Grundstücks originär eine bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit trifft (siehe dazu auch noch WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 22 Rz. 74) und der Quartierplan einer Liquidationsmöglichkeit der ihnen daraus erwachsenden Zusatzkosten etwa gegenüber der Verkäuferschaft nicht entgegensteht. Auf die von den Beschwerdeführerinnen 2 replicando verlangten Messungen der Benzol-Konzentrationen im Einmündungsbereich AJ.\_\_\_\_\_-Strasse/AK.\_\_\_\_\_-Strasse, an der AU.\_\_\_\_\_-Strasse sowie im Bereich der bestehenden Garagenentlüftung auf der Parzelle 2219 kann gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen verzichtet werden, da die Benzolkonzentration bzw. -immissionen im Bereich der Entlüftungsanlage der Parkieranlage auf der Parzelle 2219 nicht alleine ausschlaggebend für das nicht zu beanstandende Festhalten der Beschwerdegegnerin an der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV – also der Entlüftung über Dach – sind. Unabhängig davon gilt für das kanzerogene Benzol das Minimierungsgebot gemäss Ziffer 82 Abs. 1 zum Anhang 1 der LRV, womit alle technisch und betrieblich möglichen sowie wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zu treffen sind. Dazu gehört nach der weiterhin beweiskräftigen, fachtechnischen Beurteilung der AD.\_\_\_\_\_-AG sowie der AM.\_\_\_\_\_-AG auch eine der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV entsprechende Ableitung

- 96 - von mit Benzol belasteter Abluft über Dach einer Parkieranlage mit 140 Parkplätzen und einem WB/h-Wert von über 12 im Jahresdurchschnitt, welcher während

einer gewissen Zeitspanne im Jahr bei Vollausslastung der Parkierungsanlage und somit einer Worst-Case-Betrachtung sogar bei 70 WB/h pro Stunde liegt. Diesem Worst-Case-Wert wurde – zugunsten der Bauherrschaft – im Gutachten der AD. \_\_\_\_\_ AG vom 8. September 2006 zudem auch noch der niedrige Nutzungsfaktor von 0.5 für eine Wohnnutzung der gesamten Parkierungsanlage zugrunde gelegt (siehe Bg-act. 8). Namentlich trifft es also auch nicht zu, dass erst nach Beurteilung der Benzolkonzentrationen bzw. -immissionen auf den umliegenden Strassen und der Ausblasstelle der bestehenden Garagenentlüftung die Beurteilung einer Ausnahme von der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV beurteilt werden könne. Die Beschwerdeführerinnen 2 bestreiten – unabhängig von der bereits in VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 mitbeurteilten Verhältnismässigkeit bzw. technisch und betrieblichen Machbarkeit und wirtschaftlichen Tragbarkeit – die von der Beschwerdegegnerin angenommenen maximalen Kosten von höchstens ca. CHF 100'000.-- für die Umsetzung einer Ableitung der Fortluft über Dach gemäss Art. 19 QPB nicht substantiiert. Sie stellen sich nur auf den Standpunkt, dass dieser Betrag um ein Vielfaches zu tief angesetzt sei. Dies weil aus feuerpolizeilichen Gründen die Garagenentlüftungen technisch und konstruktiv völlig separiert werden müssten. Dazu ist zu bemerken, dass die eigene Schätzung der Beschwerdeführerinnen 2 von mehreren hunderttausend Franken für die Abänderung der Entlüftungsanlage auf der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 infolge der behaupteten separaten Luftführung nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist. Angesichts des Umstandes, dass die im Kanton Graubünden verbindliche Brandschutzrichtlinie 25-15 der Vereinigung der Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) "Lufttechnische Anlagen" die Möglichkeit von Brandschutzklappen und Absperrvorrichtungen zwischen verschiedenen

- 97 - Brandabschnitten erlauben bzw. vorschreiben, erscheint eine vollständig getrennte Luftführung nicht in jedem Fall absolut zwingend und derart hohe Mehrkosten (nur) für eine getrennt geführte Fortluftanlage mit der Ausblasstelle am selben Ort über Dach sind auch nicht unbedingt plausibel (vgl. zur Massgeblichkeit dieser VKF-Richtlinien: Art. 1 i.V.m. Anhang 1 der Verordnung zum Brandschutzgesetz [BR 840.110]). Ausserdem ist nicht ausser Acht zu lassen, dass die Eigentümerschaft der Parzelle 2219 sich im Ergebnis darauf beruft, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV erfüllt sein sollen (vgl. für die Mitwirkungspflicht der Parteien und die objektive Beweislast für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes: Urteile des Bundesgerichts 1C\_182/2019 vom 17. August 2020 E.4.1 f., 1C\_482/2012 vom 14. Mai 2014 E.2.5 und 2.7 sowie 1C\_535/2012 vom 4. September 2013 E.4.1.2). Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass das Kriterium der wirtschaftlichen Tragbarkeit in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 4 Abs. 3 LRV auf Unternehmen zugeschnitten ist, die nach marktwirtschaftlichen Kriterien betrieben werden. Ausserhalb dieses Anwendungsbereiches sind allfällige wirtschaftliche Gesichtspunkte immerhin im Rahmen der allgemeinen Verhältnismässigkeitsprüfung zu beachten (vgl. BGE 127 II 306 E.8; Urteile des Bundesgerichts 1C\_315/2017 vom 4. September 2017 E.3.4, 1C\_177/2011 vom 9. Februar 2012 E.6.3 und 1C\_299/2009 vom 12. Januar 2010 E.3.2). 8.5.5. Die Beschwerdeführerin 1, die Beschwerdeführerinnen 2 und die Beigeladenen wenden sich auch gegen die in Art. 19 Abs. 3 erster bis dritter Spiegelstrich QPB verlangten Sofortmassnahmen bei der bestehenden Entlüftung. Diese sind aber unter dem Gesichtspunkt der Regelung von Art. 19 Abs. 5 QPB zu beurteilen. Namentlich auch aus Gründen der Verhältnismässigkeit darf nach Ansicht der Beschwerdegegnerin die eigentlich notwendige Entlüftung über Dach der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 solange aufgeschoben werden, als dass die

Parzelle 1341 noch

- 98 - nicht überbaut wird bzw. bis der dortige Fuss-/Schülerweg erstellt wird. Wenn die Beschwerdegegnerin die im Bericht der AS.\_\_\_\_\_ GmbH empfohlenen Massnahmen, welcher nota bene von der Beschwerdeführerin 1 selbst in Auftrag gegeben wurde, unter Berücksichtigung des Vorsorge- und Verhältnismässigkeitsprinzips als vorübergehende Emissionsbegrenzungsmassnahmen verlangt, überschreitet sie den ihr als Vollzugsbehörde für die Luftreinhaltung zustehenden Beurteilungsspielraum nicht (vgl. auch Art. 6 Abs. 1 LRV). Denn im Gegenzug wird die ordentliche Entlüftung über Dach aufgeschoben, bis mit einem vertretbaren Aufwand eine gemeinsame Entlüftung über Dach zusammen mit der Baute auf der Parzelle 1341 realisiert werden kann. Dies ist sicherlich eine angemessenere Massnahme als sofort auf eine (provisorische) Entlüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 über Dach zu bestehen und diese im Quartierplan festzuschreiben. Der Bericht der AS.\_\_\_\_\_ GmbH vom 27. Juli 2017 empfahl sodann, diese Massnahmen in jedem Fall umzusetzen, wobei sie gemäss der vorstehenden Erwägung 8.5.4 fälschlicherweise von der Zulässigkeit des jetzigen Fortluftstandortes im freien Feld ausging. Die Ausblasstelle würde bis zur Überbauung der Parzelle 1341 bzw. der Erstellung des Fuss-/Schülerweges einen Fortluftstandort im freien Feld darstellen, womit auch die von der AS.\_\_\_\_\_ GmbH erwähnten, gemäss deren Einschätzung in jedem Fall umzusetzenden Massnahmen für eine solche Ausblasstelle durchaus im Sinne des Vorsorgeprinzips auch für eine (provisorische) Ausblasstelle angezeigt sind. Dabei ist unter Hinweis auf die vorstehende Erwägung 8.5.1 auch zu betonen, dass nicht nachvollziehbar ist, warum die Beschwerdeführerin 1 von einer Sanierungspflicht in Art. 19 Abs. 3 QPB ausgeht und dafür eine fehlende gesetzliche Grundlage moniert. 8.5.6. Betreffend die von den Beschwerdeführerinnen 2, den Beschwerdeführern 4 und den Beigeladenen beantragten bzw. unterstützten redaktionellen Anpassung resp. Präzisierung von Art. 19 Abs. 3 QPB, wonach die be-

- 99 - stehende Fortluftanlage auf der Parzelle 2219 bis zur Überbauung der Parzelle 1341 bzw. bis zur Erstellung des Fuss-/Schülerweges, sofern gewisse Sofortmassnahmen (erster bis dritter Spiegelstrich) innert eines Jahres seit Rechtskraft des Quartierplanes vorgenommen werden, ist ebenfalls der Argumentation der Beschwerdegegnerin zu folgen. Diese sieht keinen wesentlichen Unterschied zwischen der Formulierung mit "bzw." und einer solchen mit "und". Betrachtet man den Zweck von Art. 19 Abs. 3 QPB im Zusammenspiel mit Art. 19 Abs. 4 und 5 QPB, wird klar, dass im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle 1341 die bestehende Entlüftungsanlage anhand der dazumal geltenden umweltschutzrechtlichen Vorgaben zu überprüfen ist. Abhängig vom Ergebnis sind die nötigen Massnahmen zu treffen. Diese werden in Art. 19 Abs. 5 und 6 QPB spezifiziert für den Fall, dass im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle 1341 gemäss den dannzumal geltenden umweltschutzrechtlichen Vorschriften Parkierungsanlagen weiterhin über Dach zu entlüften ist. Dann haben die Eigentümerschaften der Parzellen 2219 und 1341 eine gemeinsame Fortluftanlage über Dach zu realisieren bzw. muss die Abluft der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 seitens der Eigentümer der Parzelle 1341 abgenommen werden und (nach Massgabe der brandschutzrechtlichen Vorgaben) über ihr Dach abgeführt werden. Dafür haben die Eigentümer der Parzelle 1341 vor der Projektierung von Gebäuden mit den Berechtigten an der Parzelle 2219 entsprechend Kontakt aufzunehmen, um diese Vorhaben zu koordinieren. Daraus ergibt sich sachlogisch, dass gezwungenermassen die gemäss den Anforderungen von Art. 19 Abs. 3 QPB

ausgestattete Entlüftungsanlage so lange Bestand haben muss, bis eine gemeinsame Ableitung über Dach seitens der Eigentümerschaften der Parzellen 1341 und 2219 infolge entsprechenden Bauten und Anlagen auf der Parzelle 1341 überhaupt erst möglich ist. Insofern drängt sich die verlangte Präzisierung der entsprechenden Bestimmung in Übereinstimmung mit der Beschwerdegegnerin nicht auf bzw. besteht für die genaue Formulierung ein zu beachtender Spielraum der Beschwerdegegnerin. In diesem Zusammen-

- 100 - hang kann auch noch auf Art. 13a Abs. 2 QPB hingewiesen werden, wo nach der Fuss-/Schülerweg zeitgleich mit der Realisierung des gemeinsamen Rampenbauwerkes zu erstellen ist. Dass die Beschwerdegegnerin im Falle einer anderen Beurteilung durch das Verwaltungsgericht nicht fundamental gegen die beantragte Änderung als Präzisierung opponiert hat, ändert daran nichts. Die von der Beschwerdeführerinnen 2 gerügte formelle Rechtsverweigerung, weil die Beschwerdegegnerin auf ihren entsprechenden Antrag in der Einsprache vom 31. Oktober 2018 im Einsprache- und Genehmigungsentscheid nicht eingegangen sei, verfängt ebenfalls nicht. Denn die aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessende Begründungspflicht (vgl. dazu auch Art. 22 Abs. 1 VRG i.V.m. Art. 2 VRG) verpflichtete die Beschwerdegegnerin nicht dazu, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (siehe BGE 140 II 262 E.6.2 m.H.a. 136 I 229 E.5.2; PVG 2011 Nr. 31 E.2c/aa). Die Beschwerdeführerinnen 2 machten in ihrer Einsprache 31. Oktober 2018 in diesem Zusammenhang geltend, dass die Überbauung der Parzelle 1341, die Erstellung der Doppelrampe und der konstruktiv integrierte Schülerweg zeitgleich erfolge. Die Beschwerdegegnerin führte im angefochtenen Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 12. August 2019 unter Rz. 201 als entscheidendes Argument an, dass die Entlüftung gar nicht mehr über das Dach der B.\_\_\_\_\_ auf der Parzelle 2219 zu erfolgen habe, sondern über das Dach der zukünftigen Gebäude auf der Parzelle 1341, sobald diese überbaut werde bzw. der Fuss-/Schülerweg erstellt werde. Der Hintergrund dieser Regelung wurde in der Rz. 193 dargelegt. Dort wurde unter Verweis auf den ergänzenden Planungsbericht vom 24. August 2018 (siehe Bg-act. 64 S. 20 f.) im Zusammenhang mit der Regelung von Art. 19 Abs. 3 QPB darauf hingewiesen, dass auf der Parzelle 1341 die (neuen) Gebäude bzw. der dortige Fuss-/Schülerweg noch gar nicht bestünden und ein konkreter Erstellungstermin noch nicht absehbar sei. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit sei es daher gerechtfertigt, dass die in Art. 19 Abs. 5 QPB geforderte

- 101 - Anpassung der Fortluftanlage (Entlüftung über das Dach der [Hoch-]Bauten auf der Parzelle 1341) an die Erstellung von Gebäuden (im Baubereich A) auf der Parzelle 1341 bzw. die Erstellung des Fuss-/Schülerweges zu knüpfen. Wenn nun die Beschwerdegegnerin den Art. 19 Abs. 3 QPB unverändert genehmigt und die Einsprache der Beschwerdeführerinnen 2 abwies, ist dies aufgrund des vorstehend bereits ausführlich Dargelegten und auch von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid erwähnten Sachzusammenhanges (Voraussetzung eines Gebäudes auf der Parzelle 1341 und ein entsprechender Aufschub der Anpassung der Fortluftanlage) nicht zu beanstanden und stellte keine Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör dar. 8.5.7. Schliesslich rechtfertigt sich auch die von den Beschwerdeführern 3 verlangte Streichung von Art. 19 Abs. 4 QPB nicht. Nach Ansicht der Beschwerdeführer 3 darf nicht auf allenfalls weniger strenges, zukünftiges Umweltrecht abgestellt werden. Es bestehe kein Grund die in Art. 19 Abs. 4 QPB vorgesehenen Lockerungen in der Quartierplan aufzunehmen. Massgeblich

müsse die Rechtslage im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches für die Entlüftungsanlage sein. Die Argumentation der Beschwerdeführer 3 überzeugt unter intertemporalen Gesichtspunkten sowie Aspekten der Verhältnismässigkeit nicht. Die Beschwerdeführer 3 wenden sich weder gegen Art. 19 Abs. 3 noch Art. 19 Abs. 5 QPB. Art. 19 Abs. 5 QPB setzt bereits voraus, dass die Zuführung und Ableitung der Abluft der Parkierungsanlage der Parzelle 2219 auf die Parzelle 1341 dann zu erfolgen habe, wenn im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle 1341 die geltenden umweltschutzrechtlichen Vorschriften die Entlüftung der Parkierungsanlage über Dach fordern. Sofern in Zukunft aufgrund einer geänderten Rechtslage Parkierungsanlagen per se nicht mehr über Dach zu entlüften wären, etwa, weil infolge der fortschreitenden Elektromobilität die Garagenabluft immer weniger mit Abgasen belastet wäre, gelte dies in jedem Fall auch für die noch zu erstellende Parkierungsanlage auf der Par-

- 102 - zelle 1341. Damit fiel aber auch ein wichtiger Baustein der Regelung von Art. 19 Abs. 5 QPB weg. Ausserdem stünde es der Eigentümerschaft der Parzelle 2219 nach einer solchen, zu ihren Gunsten wirkenden Rechtsänderung theoretisch frei, ihre dannzumal bestehende Entlüftungsanlage (ausgerüstet mit den Massnahmen gemäss Art. 19 Abs. 3 QPB oder sogar bereits über Dach geführt im Sinne von Art. 19 Abs. 5 QPB) im Rahmen eines neuen Baugesuches an die dazumal geltenden Vorschriften anzupassen. Allenfalls wäre vorgängig noch der Quartierplan – infolge wesentlich geänderter Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG – anzupassen. Gemäss Art. 89 Abs. 2 KRG werden (zukünftige) Baugesuche nach dem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt ihres Entscheides gilt. Insofern ist in Übereinstimmung mit der Argumentation der Beschwerdegegnerin die Regelung von Art. 19 Abs. 4 QPB aus Gründen der Verhältnismässigkeit, intertemporalen Gesichtspunkten sowie auch den Vorschriften über die Änderung von Raumplänen und der Wiedererwägungs- und Widerrufsmöglichkeit für Verfügungen (vgl. dazu Art. 21 Abs. 2 RPG und VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.4.5 sowie auch Art. 24 f. VRG und VGU R 19 12 vom 28. April 2020 E.3.4 m.H.a. Urteile des Bundesgerichts 2C\_339/2017 vom 24. Mai 2018 E.2.2, 2C\_115/2011 vom 22. November 2011 E.3.1 f. und 1C\_217/2010 vom 3. Februar 2011 E.3.2 ff.) nicht zu beanstanden. 8.5.8. Damit ist, auch gestützt auf die im Ergebnis überzeugenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 12. August 2019 sowie deren Eingaben im vorliegenden Verfahren, die Genehmigung von Art. 19 QPB in der vorliegenden Fassung seitens der Beschwerdegegnerin nicht zu beanstanden. Damit ist aber, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 1 auch Art. 25b QPB nicht aufzuheben.

## **E. 5**

April 2004 (Projekterweiterung). Gegen ein weiteres Baugesuch vom 16. September 2005 betreffend die Erstellung eines Schülerwegs über die Parzelle 2219 erhob der Eigentümer der ebenfalls in der Zone ÄD gelegenen Parzelle 1341 am 10. Oktober 2005 Einsprache. Gegen Ende 2005 wurde die Ausfahrtsrampe aus der Tiefgarage auf der Parzelle 2219 erstellt. Daraus resultierten Streitigkeiten mit den Erben des Eigentümers der benachbarten Parzelle 1341 (Erben P.\_\_\_\_\_) aufgrund der Unterschreitung der Grenzabstände und die betroffenen Nachbarn verlangten im Januar 2006 von der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ namentlich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Mit Urteil 1P.791/2006 vom 13. November 2007 hob das Bundesgericht das Urteil R 06 23 des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 1. September 2006 auf, worin dieses den Rekurs der Erben P.\_\_\_\_\_ gegen einen Entscheid der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ vom 13. Februar 2006 abgewiesen

hatte, soweit darauf einzutreten war. In Nachachtung des Urteils des Bundesgerichts vom 13. Novem-

- 5 - ber 2007 hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil R 06 23A vom 23. Juni 2009 den Rekurs der Erben P.\_\_\_\_\_ schliesslich gut, hob den Entscheid vom 13. Februar 2006 des Gemeindevorstandes auf und wies die Angelegenheit zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. Dabei hatte die Gemeinde zu prüfen, ob die Erteilung einer nachträglichen Bewilligung gestützt auf Art. 77 Abs. 1 KRG, eine Wiederherstellungsverfügung oder eine Sanktionierung aufgrund einer gütlichen Einigung im Quartierplanverfahren in Frage komme. Dieser Entscheid blieb unangefochten. 2. Am 26. April 2006 liess die A.\_\_\_\_\_ AG ein Baugesuch insbesondere zur Erstellung einer Stützmauer entlang der AC.\_\_\_\_\_ -Strasse auf Parzelle 2219 einreichen. Dagegen erhoben die Erben P.\_\_\_\_\_, Grundeigentümer der Nachbarparzelle 1341, am 26. Mai 2006 wiederum Einsprache. Sie wiesen unter anderem darauf hin, dass im Gesuch – neben dem Neubau einer Stützmauer – auch der Bau eines Lüftungsschachtes (Lüftungsauslass/Kanalisationseinstieg) enthalten sei, welchen sie als rechtswidrig beanstandeten. Nach Abklärungen seitens der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ entschied der Gemeindevorstand mit Verfügung vom 26., mitgeteilt am 28. März 2007, insbesondere, dass die Baubewilligung für die Stützmauer erteilt und die diesbezügliche Einsprache der Erben P.\_\_\_\_\_ abgewiesen werde (Ziffer 1). Die Baubewilligung für den Lüftungsschacht werde insoweit erteilt, als dieser als Kanalisationseinstieg (Kontrollschacht) diene (Ziffer 2a). Die Baubewilligung für die gemäss Baueingabepläne vorgesehene Entlüftung (der Tiefgarage) über den Lüftungsschacht werde verweigert und die A.\_\_\_\_\_ aufgefordert, innert 30 Tagen seit Rechtskraft des vorliegenden Bau- und Einspracheentscheides der Baubehörde ein Projekt zu unterbreiten, welches in Nachachtung von Art. 6 LRV eine Ableitung der Emissionen aus der Parkgarage durch Kamine bzw. Abluftkanäle über Dach vorsehe (Ziffer 2b). Dagegen erhob die A.\_\_\_\_\_ AG am 1. Mai 2007 Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Verfahren R 07 43) und beantragte

- 6 - insbesondere die Aufhebung der Ziffer 2a – soweit sie mit einer einschränkenden Auflage bzw. Bedingung verknüpft sei – und Ziffer 2b der Verfügung vom 26. März 2007. Die Baubewilligung für die gemäss Baueingabeplänen vorgesehene Entlüftung über den Lüftungsschacht sei zu erteilen. Am 9. Juli 2007 hatte das Bundesgericht im Verfahren 1P.791/2006 einen Augenschein vorgenommen. Anlässlich desselben einigten sich die Parteien darauf, alle strittigen Punkte (Ausfahrtsrampe, Schülerweg, Lüftungsschacht) einer Gesamtlösung zuzuführen. Das Verfahren R 07 43 wurde deshalb sistiert. Am 11. Dezember 2008 beantragten die Erben P.\_\_\_\_\_ die Wiederaufnahme der Verfahren R 07 43 und R 06 23. Dem opponierte die A.\_\_\_\_\_ AG nicht. Nach Durchführung eines Augenscheins am 30. April 2009 wies das Verwaltungsgericht, namentlich gestützt auf ein von der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ eingeholtes Fachgutachten der AD.\_\_\_\_\_ AG, die Beschwerde vom 1. Mai 2007 ab. Vorliegend bestehe in Übereinstimmung mit der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ kein Anlass, eine Ausnahme von der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV zu machen. Auch dieser Entscheid blieb unangefochten. 3. Aufgrund der bundesgerichtlichen Anregung anlässlich des Augenscheins vom 9. Juli 2007 leitete der Gemeindevorstand nach Konsultation der Betroffenen und nach Bekanntgabe der Absicht zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens nach Art. 16 KRVO mit Beschluss vom 18. Februar 2008 das Quartierplanverfahren "AC.\_\_\_\_\_" ein. Mit diesem Quartierplan sollten insbesondere die Voraussetzungen für eine optimale Bebauungs- und Erschliessungsmöglichkeit für die

Parzellen 1341, 1338 und 1649 geschaffen und gleichzeitig auch die Probleme beseitigt werden, welche sich aufgrund der bereits erwähnten Grenzabstandsunterschreitung der Ausfahrtsrampe sowie der Entlüftungsanlage der Tiefgarage auf der Parzelle 2219 ergeben hatten. Ausserdem sollte mit dem teilweisen Einbezug von Parzelle 1340 eine Fusswegverbindung ins Dorf geregelt und auch der Verlauf des Baches "AE.\_\_\_\_\_" überprüft und allenfalls angepasst werden.

- 7 - den. Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses liess die Gemeinde C.\_\_\_\_ durch die AF.\_\_\_\_ AG einen ersten Quartierplanentwurf erarbeiten. Dieser Entwurf vom 20. August 2008 wurde den Quartierplanbeteiligten am 29. August 2008 zur Stellungnahme unterbreitet. Auf Basis dieses Quartierplanentwurfs konnte aber keine Lösung erzielt werden. Mit Beschluss vom 15. Dezember 2008 sistierte der Gemeindevorstand das Quartierplanverfahren bis auf Weiteres, nachdem die Erben P.\_\_\_\_ die Wiederaufnahme der verwaltungsgerichtlichen Verfahren R 06 23 und R 07 43 beantragt hatten und die Mitwirkung zum Quartierplanentwurf vom 20. August 2008 sehr weit voneinander entfernt liegende Standpunkte der direkt betroffenen Grundeigentümer ergeben hatte. Die Gerichtsurteile würden schlussendlich aufzeigen, wie die Lösungen anzugehen seien. Am 8. Februar 2010 gelangten die Erben P.\_\_\_\_ an die A.\_\_\_\_ AG und sondierten nach Vorliegen der Urteile des Verwaltungsgerichts R 06 23A und R 07 43, jeweils vom 23. Juni 2009, die Bereitschaft für eine Verhandlungslösung betreffend die Entlüftung der Tiefgarage und die Ausfahrtsrampe. Ab August 2012 forcierte ein Teil der Erben P.\_\_\_\_ die Ausarbeitung eines Quartierplanes AC.\_\_\_\_, wobei diese am 16. November 2012 der Gemeinde C.\_\_\_\_ einen überarbeiteten Quartierplanentwurf zukommen liessen. Dieser Entwurf wurde wiederum den Quartierplanbeteiligten unterbreitet, wobei wiederum keine Einigung erzielt werden konnte. Mit Schreiben vom 13. Juni 2013 sondierte die Gemeinde C.\_\_\_\_ die weitere Bereitschaft der Quartierplanbeteiligten zur Fortsetzung des Quartierplanverfahrens. Aufgrund der Rückmeldungen, welche mehrheitlich gegen einen Abbruch des Quartierplanverfahrens votierten, tätigte die Gemeinde C.\_\_\_\_ weitere Abklärung betreffend allfälliger Lösungsvarianten für die strittige bzw. ungelöste Erschliessungssituation der Parzellen 1341, 1649 und 2219. Ausserdem fand am 24. Juni 2014 eine Aussprache zwischen der Gemeinde C.\_\_\_\_ und Vertretern der Berechtigten an den im Zen-

- 8 - trum der Quartierplanung stehenden Parzellen 1341, 1649 und 2219 statt. Nachdem eine Studie des Architekturbüros AG.\_\_\_\_ im Auftrag der Erben P.\_\_\_\_ Ende 2015 aufgezeigt hatte, dass eine gemeinsame Rampe für die Parkieranlagen der Grundstücke 2219 und 1341 den zwischen diesen Grundstücken festgesetzten (Schüler-)Fussweg nicht ausschliessen würde, liess die Gemeinde C.\_\_\_\_ durch die AF.\_\_\_\_ AG und ihren Rechtsberater den ersten Quartierplanentwurf auf Grundlage des Lösungsvorschlages der AG.\_\_\_\_-Architekten überarbeiten. Die Quartierplanbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Bericht vom

### **E. 5.1**

Die Beschwerdegegnerin führte im angefochtenen Entscheid vom 12. August 2019 zu Art. 12 Abs. 3 QPB aus, dass es aufgrund der gesamten Vorgeschichte wenig wahrscheinlich sei, dass die AC.\_\_\_\_-Strasse in eine öffentliche Erschliessungsstrasse umklassifiziert werden könne, wobei der Gemeinderat einen entsprechenden Vorstoss des Gemeindevorstandes bereits einmal mit der Begründung zurückgewiesen habe, dass diese sichere Verbindung für Schulkinder auch weiterhin gewährleistet sein müsse. Ausserdem

stelle Art. 13 Abs. 2 QPB klar, dass die Wegfahrt aus der Parkierungsanlage bis zum Zeitpunkt (der Realisierung) des gemeinsamen Rampenbauwerks über die bestehende Wegfahrtsrampe erfolge. Damit sei dem Anliegen der Beschwerdeführer 4, wonach Art. 12 Abs. 3 QPB dahingehend abzuändern sei, dass bei einer Umklassifizierung der AC.\_\_\_\_-Strasse (von einem [öffentlichen] Fussweg) vor Erstellung der neuen Doppelrampe die bestehende Ausfahrtsrampe auf der Parzelle 2219 weiterhin beibehalten werden könne, im Grunde genommen bereits entsprochen. Es gehe hingegen nicht an, einer (unwahrscheinlichen) Überprüfung (des Quartierplanes infolge einer GEP-Änderung betreffend die AC.\_\_\_\_-Strasse) vorzugreifen und bereits festzulegen, wie diese zu erfolgen habe. Vermutungsweise würde die Prüfung der Erschliessungs- und Parkierungsvorschriften nicht die Rampenerschliessung betreffen, sondern höchstens zu Folge haben, dass die AC.\_\_\_\_-Strasse auch als verkehrsmässige Erschliessung für die Parzelle 1649 verwendet werden

- 35 - dürfe. Wäre es anders, würde das Ganze dem Quartierplan zugrundeliegende Konzept aus den Angeln gehoben. In diesem Zusammenhang ist noch festzuhalten, dass sich die Beschwerdeführer 4 in ihrer Einsprache vom 5. November 2018 selber auf den Standpunkt stellten, dass eine Umklassifizierung der AC.\_\_\_\_-Strasse (in eine öffentliche Erschliessungsstrasse) kaum zu rechtfertigen wäre und von ihnen auch nicht akzeptiert würde (siehe dazu S. 3 der entsprechenden Eingabe in: Bg-act. 65).

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerinnen 2 und die Beschwerdeführer 4 beantragten in ihren Beschwerden vom 17. bzw. 18. September 2019, dass Art. 12 Abs. 3 QPB dahingehend zu ergänzen sei, dass für den Fall, wenn die Gemeinde C.\_\_\_\_ den Generellen Erschliessungsplan ändere und die AC.\_\_\_\_-Strasse ganz oder teilweise als Erschliessungsstrasse klassifiziert werde, bevor die Erschliessungsanlage gemäss den Art. 12a und Art. 13 QPB realisiert sei, die bestehende Ausfahrtsrampe der B.\_\_\_\_ definitivem Bestand habe und einen verbindlichen Bestandteil der Erschliessung der Parzelle 2219 bilde. Die Beigeladenen sprechen sich ebenfalls dafür aus, auch wenn sie die Umqualifizierung der AC.\_\_\_\_-Strasse in eine Erschliessungsstrasse vehement ablehnen. Replicando präzisierten die Beschwerdeführerinnen 2, damit solle erreicht werden, dass die seit nunmehr 15 Jahren bestehende und ständig genutzte Ausfahrtsrampe für die Parzelle 2219 trotz aktueller Unterschreitung des Grenzabstandes beibehalten und nicht entfernt werden müsse, wobei dies mit einer entsprechenden Regelung in Art. 12 QPB zu sichern sei. Dies aber nur für den unwahrscheinlichen Fall, dass vor Erstellung der Doppelrampe (auf den Parzellen 2219 und 1341) die AC.\_\_\_\_-Strasse für den allgemeinen Fahrzeugverkehr oder zumindest für die Parzellen 1341 und 1649 doch noch geöffnet würde und somit die vorgesehene Doppelrampe für die strassenmässige Erschliessung der Parzellen 1341 und 1649 gar nicht mehr nötig wäre. Es sei nämlich nicht einzusehen, weshalb (ausschliesslich) in einem solchen Fall die bestehende Ausfahrtsrampe (auf der Parzelle 2219), welche einen

- 36 - konkreten Nutzen habe, beseitigt werden müsse. Diese "Legalisierung" der Ausfahrtsrampe sei – auch nach Ansicht des Bundesgerichts anlässlich des Augenscheins vom 9. Juli 2007 – durchaus im Rahmen der Quartierplanung möglich.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdegegnerin führte in ihrer Vernehmlassung vom 8. November 2019 dazu aus, dass der in Art. 12 Abs. 3 QPB enthaltene Vorbehalt zweifellos legitim sei. Ebenso sei klar, dass die Stockwerkeigentümer der B.\_\_\_\_ das Recht hätten, eine Umwidmung der AC.\_\_\_\_-Strasse (im Rahmen einer Änderung des GEP) zu bekämpfen. Tatsache sei aber auch, dass die zuständigen kommunalen Behörden auf absehbare Zeit nicht die Absicht hätten, eine Umklassifizierung der gesamten AC.\_\_\_\_-Strasse zu erwirken. Dies nachdem ein solcher Vorstoss im Gemeinderat bereits einmal gescheitert sei (vgl. dazu Bg-act. 40 S. 7). Damals sei die grosse Bedeutung des Fussweges für Schüler und Schülerinnen bzw. die Sicherheitsaspekte zu deren Gunsten speziell hervorgehoben worden. Deshalb sei auch darauf beharrt worden, eine direkte Verbindung ab der AJ.\_\_\_\_-Strasse entlang der (strittigen Erschliessungs-)Rampe bis zur AC.\_\_\_\_-Strasse beizubehalten. Im Zusammenhang mit Art. 12 Abs. 3 QPB habe der Gemeindevorstand denn auch keine vollständige Umwidmung im Auge, sondern höchstens die Schaffung einer Fahrverbindung zur Parzelle 1649, die sich ansonsten nur über die Parzelle 1341 und die im Quartierplan vorgesehene Gemeinschaftsrampe erschliessen liesse. Allerdings erwäge der Gemeindevorstand keine Änderung (des im Quartierplan vorgesehenen) Erschliessungskonzepts, weshalb er auch nicht dem Antrag der Beschwerdeführerinnen 2 (und der Beschwerdeführer 4) zustimmen könne, wonach der Bestand der Ausfahrtsrampe auf der Parzelle 2219 in ihrer jetzigen Ausgestaltung in den QPB zu garantieren sei. Die Möglichkeit für eine gemeinschaftliche Verkehrserschliessung der Parzellen 1341, 1649 und 2219 mit einer Gemeinschaftsrampe solle in jedem Fall weiterhin möglich sein und es wäre falsch, diesen Entscheid vorweg-

- 37 - zunehmen. Dies namentlich auch deshalb, weil die Erfahrung mit der jetzigen Quartierplanung zeige, dass die Angelegenheit heftig umstritten sei. Die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen 2 (und der Beschwerdeführer 4) sei in diesem Punkt unbegründet und abzuweisen.

#### **E. 5.4**

Auch in diesem Punkt überzeugen die Ausführungen der Beschwerdegegnerin. Denn Art. 12 Abs. 3 QPB regelt eigentlich nur die Selbstverständlichkeit, dass bei (erheblich) geänderten Verhältnissen allenfalls die Erschliessungs- und Parkierungsvorschriften des Quartierplanes AC.\_\_\_\_ überprüft werden können bzw. zu überprüfen sind. Ob überhaupt und inwiefern sich zukünftig eine Revision des Quartierplanes AC.\_\_\_\_ rechtfertigt bzw. namentlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Planbeständigkeit überhaupt zulässig ist (vgl. dazu Art. 21 Abs. 2 RPG; BGE 144 II 41 E.5.1, 140 II 25 E.3 ff. und 132 II 408 E.4.2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_300/2020 vom 1. Dezember 2020 E.2.1 ff. und 1C\_470/2018 vom 4. März 2019 E.5.2 f.; VGU R 19 2 vom 15. Dezember 2020 E.5 und R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.4.5 und 5.3), muss vorderhand noch offen gelassen werden. Dass die Beschwerdegegnerin einen solchen zukünftigen Entscheid noch nicht im Sinne der Beschwerdeführerinnen 2 und der Beschwerdeführer 4 präjudizieren will und sich entsprechende Handlungsoptionen offenhalten möchte, ist vorliegend nach Ansicht des Gerichts jedenfalls nicht zu beanstanden. So sind etwa auch die weiteren, zukünftigen Rahmenbedingungen und Positionen von (anderen bzw. neuen) Quartierplanbeteiligten naturgemäss noch gar nicht hinreichend bekannt. In diesem Zusammenhang darf auch nicht ausser Acht gelassen werden, dass die bestehende (Ausfahrts-)Rampe im unangefochten gebliebenen VGU R 06 23A vom 23. Juni 2009 als materiell baurechtswidrig beurteilt wurde. Dies infolge der Unterschreitung des gesetzlichen, (kleinen) Grenzabstand gemäss Art. 86

Abs. 4 sowie Art. 91 Abs. 1 bis 3 BG in der Zone ÄD um knapp drei Meter (siehe VGU R 06 23A vom 23. Juni 2009 E.4b) und bisher auch keine entsprechende Unterschreitungsverein-

- 38 - barung bzw. einer entsprechenden Grundstücksdienstbarkeit zwischen den Eigentümerschaften der Parzellen 2219 und 1340 im Sinne von Art. 77 Abs. 1 KRG und Art. 91 Abs. 4 BG vorliegt. Die von den Beschwerdeführerinnen 2 angestrebte "Legalisierung" für den von ihr vorausgesetzten Fall, könnte auch im Rahmen der von der Beschwerdegegnerin genehmigten Fassung von Art. 12 Abs. 3 QPB zur gegebenen Zeit durchaus eine in Frage kommende Option darstellen. Jedenfalls führt die genehmigte Fassung von Art. 12 Abs. 3 QPB nicht zwingend dazu, dass die bestehende Ausfahrtsrampe – auch bei veränderten Verhältnissen – in jedem Fall beseitigt werden müsste, obwohl sie für die Parzelle 2219 einen konkreten Nutzen aufweise. In diesem Punkt erweisen sich die Beschwerden also als unbegründet. 6.1. Betreffend Art. 12a Abs. 2 QPB hielt die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 12. August 2019 fest, dass die Beschwerdeführer 3 sich gegen die Beschränkung der Befahrbarkeit der AC.\_\_\_\_-Strasse auf Notfälle gegenüber den Eigentümern der Parzelle 1649 wehrten. Sie forderten eine Zufahrtsmöglichkeit zur Parzelle 1649 für Besucher sowie die Bewohner und rügten eine rechtsungleiche Behandlung mit den Besuchern und Bewohnern der Parzelle 1338. Diesen Ausführungen der Beschwerdeführer 3 im Rahmen ihrer Einsprache vom 2. November 2018 hielt die Beschwerdegegnerin entgegen, dass der kommunale Gesetzgeber mit der Klassifizierung der AC.\_\_\_\_-Strasse im GEP als (öffentlicher) Fussweg das (zulässige) Nutzungsregime auf dieser Strasse festgelegt habe. Dementsprechend soll diese Anlage den Fussgängern, namentlich den Schulkindern, dienen und nicht dem motorisierten Verkehr. Das von den Beschwerdeführern 3 angeführte, bestehende privatrechtliche Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle 1338 vermöge nicht gegen die öffentlich-rechtliche Festlegung gemäss GEP aufzukommen. Wenn die Eigentümer der Parzelle 1649 diese Einschränkung hätten verhindern wollen, hätten sie innert Frist gegen den 1999/2000 er-

- 39 - lassenen GEP (Planungs-)Beschwerde erheben müssen. Auch wenn es das Ziel eines Quartierplanes sei, die Erschliessung der einbezogenen Grundstücke zu sichern, stünden hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. In Übereinstimmung mit der Vernehmlassung vom 26. November 2018 der Beschwerdeführerinnen 2 zur Einsprache der Beschwerdeführer 3 vom 2. November 2018 bejahte sie eine hinreichende Zufahrt bzw. Erschliessung auch dann, wenn eine gemeinsame Parkieranlage auf der unmittelbar angrenzenden Parzelle 1341 realisiert werde (vgl. dazu Art. 16 QPB). Für Notfalleinsätze von Baulichtorganisationen auf der Parzelle 1649 könnte die AC.\_\_\_\_-Strasse ohnehin bis zur Parzelle 1649 befahren werden. In der Gemeinde C.\_\_\_\_ sei es nicht aussergewöhnlich, dass die Parkierung nicht auf dem Grundstück selber, sondern nur in der Nähe geregelt bzw. realisiert sei. Ausserdem bestehe durchaus auch die Möglichkeit, die Parzelle 1649 unterirdisch mit der Parkieranlage auf der Parzelle 1341 mit einem (befahrbaren) Weg zu verbinden. Die Befriedigung von erhöhten Bequemlichkeitsbedürfnissen hätte aber natürlich wie auch anderenorts ihren Preis. Der Einwand der Beschwerdeführer 3, wonach eine Ungleichbehandlung gegenüber der Parzelle 1338 bestehe, sei nicht stichhaltig. Zwar dürften gemäss Art. 14 Abs. 2 QPB die dortigen Besucher einen im Quartiererschliessungsplan bezeichneten Abschnitt der

AC.\_\_\_\_\_-Strasse als Zufahrt benützen. Damit werde aber nichts anderes als der Besitzstand der Eigentümerin der Parzelle 1338 garantiert. Demgegenüber sei die Parzelle 1649 noch nicht überbaut, womit die Berufung auf die Rechtsgleichheit nicht verfange. Ausserdem hätten die Beschwerdeführerinnen 2 in der Vernehmlassung vom 26. November 2018 zu Recht darauf hingewiesen, dass es keinen Sinn mache, für teures Geld im Bereich des (geplanten,) gemeinsamen Rampenbauwerks einen vom Autoverkehr gänzlich getrennten Fuss- bzw. Schülerweg (gemäss GEP-Eintrag) zu realisieren,

- 40 - wenn die Schüler (im Bereich der Parzelle 1649) schliesslich doch wieder mit motorisiertem Verkehr konfrontiert würden. 6.2. Die Beschwerdeführer 3 wenden dagegen in der Beschwerde vom 18. September 2019 ein, dass die Parzelle 1649 im Zentrum der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ gelegen und für ein hochstehendes Bauvorhaben prädestiniert sei. Es sei aufgrund der zu Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche (BGF) eine Überbauung mit maximal zwei bis drei Wohnungen möglich, was die AC.\_\_\_\_\_-Strasse auch bei einer direkten Zufahrtsmöglichkeit kaum belaste. Die in Art. 12a Abs. 1 vorgesehene Erschliessung der Parzelle 1649 von der Parzelle 1341 über eine Fuss- und Fahrwegverbindung sei angesichts von (Mehr-)Kosten von mindestens CHF 700'000.-- bzw. zwei Millionen Franken (inkl. zusätzlichem, dafür erforderlichen Untergeschoss auf der Parzelle 1341) völlig unrealistisch. An der Lage der Parzelle 1649 und der zu erwartenden Bewohnerschaft müsse die Möglichkeit für Besucherparkplätze auf dem Grundstück selbst bestehen. Es sei völlig unverhältnismässig, wenn an dieser Lage mitten im Dorf das Grundstück nicht mit dem Fahrzeug erreicht werden könne. Damit wäre es auch ungenügend erschlossen und bedeute für das Grundstück eine enorme Entwertung. So wäre es den Bewohnern der Parzelle 1649 nicht einmal möglich, die Gegenstände des täglichen Bedarfs mit Fahrzeugen zum Grundstück zu bringen. Das Tragen dieser Güter im Winter über eine längere Strecke sei unzumutbar und es könnten auch keine schweren Koffer zu der Liegenschaft auf der Parzelle 1649 gebracht und abgeholt werden. Es müsse die Möglichkeit bestehen, dass die AC.\_\_\_\_\_-Strasse mit Fahrzeugen befahren werden dürfe, um den heutigen Erschliessungsanforderungen gerecht zu werden und dies sei im Quartierplan festzulegen. Dementsprechend sei der Quartierserschliessungsplan so zu ergänzen, dass die Erschliessung (wohl gemeint Zufahrt) für Besucher und Bewohner so möglich sei, wie es auch für die Liegenschaft auf der Parzelle 1338 gemäss Art. 14 Abs. 2 QPB festgelegt sei. Die Besucher

- 41 - der Liegenschaft auf der Parzelle 1338 dürften den grössten Teil der AC.\_\_\_\_\_-Strasse gemäss Art. 14 Abs. 2 QPB befahren. Die Eigentümer der Parzelle 1649 müssten nur noch ca. 20 m mehr der AC.\_\_\_\_\_-Strasse befahren und die Beeinträchtigung sei gering. Es sei nicht einzusehen, weshalb betreffend die Parzelle 1338 ca. 65 m der AC.\_\_\_\_\_-Strasse befahren werden dürfe, während dies der Eigentümer der Parzelle 1649, deren Wegstrecke auf der AC.\_\_\_\_\_-Strasse ca. 80 m betragen würde, nicht gestattet wäre. Eine solche Ungleichbehandlung müsse korrigiert werden. Allenfalls müsse Art. 12a Abs. 2 QPB so angepasst werden, dass die AC.\_\_\_\_\_-Strasse nicht nur als Notzufahrt, sondern auch für den Güterumschlag benutzt werden dürfe. Es bestehe – auch mit Blick auf eine rechtsgleiche Behandlung – kein Grund, das bestehende privatrechtliche Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle und zu Lasten der Parzelle 1338 im Rahmen des vorliegenden Quartierplanes aufzuheben, wenn keine öffentlich-rechtliche Regelung der Fahrtberechtigung bis zur Parzelle auf der AC.\_\_\_\_\_-Strasse vorgenommen werde. Das Fuss- und Fahrwegrecht bestehe seit 1944 und habe bisher unbeanstandet ausgeübt werden können. Dass der GEP die AC.\_\_\_\_\_-Strasse als (öffentlicher) Fussweg

festsetze, bedeute entgegen der beschwerdegegnerischen Ansicht nicht, dass dieser Fussweg nur den Schulkindern dienen solle. Eine Erschliessung gewisser Grundstücke mit Motorfahrzeugen sei für an diesem Fussweg liegende Grundstücke auch über einen (im GEP festgesetzten) Fussweg möglich. Die Beschwerdegegnerin verhalte sich widersprüchlich, wenn sie sich auf den Standpunkt stelle, dass die AC.\_\_\_\_-Strasse nur den Fussgängern, sprich Schulkindern, und nicht dem motorisierten Verkehr diene, für die Parzelle 1338 aber wie bereits vorstehend erwähnt eine Zufahrt erlaube. Dies sei eine völlig ungleiche Behandlung der beiden Parzellen 1338 und 1649 mit einer widersprüchlichen Begründung. Schliesslich machten die Beschwerdeführer 3 auch noch geltend, dass das Recht der Eigentümer der Parzelle 1649, die AC.\_\_\_\_-Strasse zu befahren, mit dem GEP anno 1999/2000 nicht eingeschränkt worden

- 42 - sei. Dies erfolge erstmals im vorliegend zu beurteilenden Quartierplan. Anlässlich des Erlasses des GEP habe für die Eigentümer der Parzelle 1649 weder eine Pflicht noch Anlass bestanden, gegen den GEP vorzugehen. Zumal damals nicht absehbar gewesen sei, wie selektiv und ungleich diese Festsetzung gegenüber den Eigentümern der Parzelle 1649 dereinst ausgelegt werden würde. Den Eigentümern der Parzelle 1649 sei weiterhin das zuzugestehen, was ihnen gemäss dem bisher unbeanstandet ausgeübten Fuss- und Fahrwegrecht zustehe. In der Replik vom 6. Januar 2020 präzisierten die Beschwerdeführer 3, dass die AC.\_\_\_\_-Strasse nicht als Erschliessung für die Autoeinstellhalle auf der Parzelle 1649 dienen solle, sondern es nur um die Befahrbarkeit bis zur Parzelle 1649 für Personen- und Warentransporte gehe. Ausserdem ergänzten sie, dass bei zwei bis drei Wohnungen nur mit maximal einer bis fünf Fahrten pro Tag zu rechnen sei, um Personen oder Waren zu bringen oder abzuholen. Damit gingen die von der Beschwerdegegnerin angeführten Gründe (Gefährdung der Schüler auf diesem Fussweg) fehl. Die Beschwerdeführer 3 entgegneten ausserdem weiteren Argumenten der Beschwerdegegnerin. 6.3. Die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Vernehmlassung vom 8. November 2019 an den Ausführungen im Entscheid vom 12. August 2019 fest. 6.4. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Beschwerdeführer 3 in ihrer Einsprache vom 2. November 2018 noch den Antrag gestellt hatten, Art. 15 Abs. 2 und 3 QPB ebenfalls so zu ändern, dass die AC.\_\_\_\_-Strasse mit Fahrzeugen als Zufahrt für die Parzelle 1649 befahren werden dürfe und dass auf der Parzelle 1649 Besucherparkplätze erstellt werden dürften. Dieser Antrag steht klar im Zusammenhang mit dem Antrag der Beschwerdeführer 3 zu Art. 12a Abs. 2 QPB. Die Beschwerdegegnerin genehmigte angesichts ihrer Beurteilung des Antrages zu Art. 12a Abs. 2 QPB den Art. 15 QPB unverändert. Die Beschwerdeführer 3 stellten im vorliegenden Verfahren keinen spezifischen Änderungsantrag betreffend

- 43 - Art. 15 Abs. 2 und 3 QPB. Ohnehin hinge aber die Beurteilung eines solchen Antrages der Beschwerdeführer 3 wie auch derjenige zu Art. 16 Abs. 5 QPB von demjenigen zu Art. 12a Abs. 2 QPB ab, da sie aufeinander aufbauen. Unbestrittenermassen ist die AC.\_\_\_\_-Strasse im GEP (spätestens) seit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden mit dem Beschluss vom 29. Februar 2000 als (öffentlicher) Fussweg festgesetzt (siehe Bg-act. 2). Gemäss dem erwähnten Regierungsbeschluss wurden die Fuss- und Wanderwege im GEP gestützt auf die Fuss- und Wanderweggesetzgebung (namentlich das Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege [FWG; SR 704] und die eidgenössische Verordnung über Fuss- und Wanderwege [FWV; SR 704.1]) bezeichnet. Gemäss Art. 2 FWG sind Fusswegnetze Verkehrsverbindungen für

die Fussgänger und liegen in der Regel im Siedlungsgebiet. Sie umfassen untereinander zweckmässig verbundene Fusswege, Fussgängerzonen, Wohnstrassen und ähnliche Anlagen. Trottoirs und Fussgängerstreifen können als Verbindungsstücke dienen. Solche Netze erschliessen und verbinden insbesondere Wohngebiete, Arbeitsplätze, Kindergärten und Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Einkaufsläden. Nach Art. 4 FWG sorgen die Kantone dafür, dass die bestehenden und vorgesehenen Fuss- und Wanderwege in Plänen festgehalten werden, diese periodisch überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Die Rechtswirkung der Pläne ist festzulegen, das Verfahren auf Erlass und Änderung zu ordnen und die Verfahrensbeeteiligung von Betroffenen und interessierten Organisationen sowie Bundesstellen zu ermöglichen. Gemäss Art. 5 FWV ist die freie Begehbarkeit dieser Fuss- und Wanderwegnetze rechtlich abzusichern. Gemäss Art. 45 Abs. 2 KRG legt der Generelle Erschliessungsplan bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungsscharakter wie namentlich auch Fusswege fest (siehe nun auch Art. 5b Abs. 1 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden [StrV; BR 801.110]). Bereits gemäss Art. 19 Abs. 2 der grossräumlichen Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom

- 44 -

## **E. 9**

Gegen diesen Beschluss des Gemeindevorstandes vom 12. August 2019 erhob die A. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin 1) am 17. September 2019 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 19 73). Sie beantragte zur Hauptsache die Aufhebung des angefochtenen Einsprache- und Genehmigungsentscheidendes vom

### **E. 9.1**

Art. 24 QPB (Kosten Quartierplan) und Art. 25 QPB (Kosten für das gemeinsame Rampenbauwerk und für den Schülerweg) änderte die Be-

- 103 - schwerdegegnerin im angefochtenen Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 12. August 2019 aufgrund der erhobenen Einsprachen der Stockwerkeigentümer der Parzelle 2219 noch in gewissen Teilen zu deren Gunsten ab. Die öffentliche Interessenz am Quartierplan AC. \_\_\_\_\_ wurde weiterhin auf 20 % und die private Interessenz auf 80 % festgelegt. Betreffend Art. 24 QPB hatten die (Stockwerk-)Eigentümer der Parzelle 2219 eine Begrenzung ihres Anteils an den Gesamtkosten auf 24 % beantragt. Dabei hatten sie im Wesentlichen eine sachlich ungerechtfertigt hohe, mit dem Vorteilsprinzip unvereinbare Kostenbelastung im Vergleich zu den Beschwerdeführern 3 als Eigentümer der unerschlossenen Parzellen 1341 und 1649 bemängelt. Dies speziell im Hinblick auf die weitaus geringere Kostenbelastung der Parzelle 1649. Die Beschwerdegegnerin nahm angesichts der aus der Quartierplanung für die Eigentümerschaft der Parzelle 2219 sowie den Eigentümern der Parzellen 1338, 1340, 1341 und 1649 resultierenden Vorteile eine Verlegung der (gesamten) Planungskosten im Rahmen der privaten Interessenz von 80 % anhand der gemäss Regelbauweise theoretischen möglichen anrechenbaren BGF sowie eines Planungsvorteilfaktors vor. Daraus resultierte für die Parzelle 1338 ein Anteil von 17.4 %, für die Parzelle 1340 (infolge eines Planungsvorteilfaktors von 0) ein Anteil von 0 %, für die Parzelle 1341 ein Anteil von 25.6 %, für die Parzelle 1649 ein Anteil von 10.8 % und die Parzelle 2219 ein Anteil von 26.2 %. Auch betreffend Art. 25 QPB hielt die Beschwerdegegnerin aufgrund entsprechender Rügen der Eigentümerschaft der Parzelle

2219 dafür, dass die Parzelle 1649 in gleichem Masse wie die Parzellen 1341 und 2219 zu belasten sei, weil auch erstere auf die Rampenerschliessung angewiesen sei. Dies gelte aber entgegen der Ansicht der Eigentümerschaft der Parzelle 2219 auch für sie selbst. Dies unabhängig davon, dass das gemeinschaftliche Rampenbauwerk für die Parzelle 2219 nur der Ausfahrt diene. Eine vollständige Erschliessung der Parzelle über die bestehende Einfahrt über die AK. \_\_\_\_\_-Strasse sei, auch wegen dem Widerstand eines grossen Teils der Stockwerkeigentü-

- 104 - mer nicht realistisch. Die Kosten für das gemeinschaftliche Rampenbauwerk mit dem darin zu berücksichtigenden Fuss-/Schülerweg würden im Verhältnis der gemäss BG zu erstellenden Anzahl Parkfeldern verteilt, soweit es den gemeinsam benutzten Anteil der Rampe betreffe (58 %). Der zur Eigennutzung benötigte Anteil der Rampe vom 42 % sei jeweils von den profitierenden Eigentümerschaften zu tragen (Parzelle 2219: 7 %; Parzellen 1341 und 1649: 35 %). Für die Parzellen 1341 und 1649 erfolge die Aufteilung des 35 %-(Eigen-)Anteils sowie betreffend den gemeinsam benutzten Anteil der Rampe ebenfalls im Verhältnis der gemäss BG zu erstellenden Anzahl Parkfelder. Art. 25 Abs. 1 QPB wurde in teilweiser Gutheissung der entsprechenden Einsprachen in diesem Sinne angepasst. Der von den Beigeladenen verlangten Ergänzung von Art. 25 Abs. 2 QPB hinsichtlich der Aufzählung der namentlich zu den gemeinschaftlichen Kosten zu zählenden Positionen wurde ebenfalls zugestimmt und der entsprechend Absatz entsprechend ergänzt. Art. 25a und Art. 25c QPB wurden unverändert genehmigt.

## **E. 9.2**

Die Beschwerdeführerin 1, die Beschwerdeführerinnen 2, die Beschwerdeführer 4 und die Beigeladenen wehren sich gegen die genehmigten Kostenverteiler in Art. 24 ff. QPB. Die Beschwerdeführerin 1 ist der Ansicht, dass Art. 24, 25 und 25a QPB so anzupassen seien, dass der Kostenanteil der Parzelle 2219 0 % für die Planungskosten betrage, die Eigentümerschaft der Parzelle 2219 keine Kosten für die Erstellung des Rampenbauwerks tragen müsse und bei der Aufteilung der Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten (gemäss Art. 25 Abs. 4 QPB) neben der Anzahl Parkplätze auch berücksichtigt werde, dass die Rampe für die Parzelle 2219 nur der Ausfahrt diene bzw. dass Art. 25 f. QPB ganz zu streichen seien, da von dem in den Art. 12a bis 13b der QPB vorgesehenen gemeinsamen Rampenbauwerk ohnehin abzusehen sei. Zur Begründung im Zusammenhang mit Art. 24 QPB führte sie im Wesentlichen aus, dass ein derart grosser Kostenanteil der Parzelle 2219 mit dem für die Kosten-

- 105 - verlegung massgebenden Vorteilsprinzip nicht vereinbar sei. Der Quartierplan AC. \_\_\_\_\_ diene nur der Erschliessung und der Optimierung der Überbaubarkeit der Parzellen 1341 und 1649. Dies ergebe sich auch aus Art. 2 Abs. 1 QPB. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin bedinge die Behebung des Rechtsmangels eines zu geringen Grenzabstandes bei der Ausfahrtsrampe keinen Quartierplan. Dieser könne auch durch ein Näherbaurecht, bauliche Massnahmen oder Duldung geheilt werden. Ausserdem bestünde bereits eine alternative Ausfahrt über die Einfahrt. Auch betreffend die Entlüftungsanlage der Parkierungsanlage sei kein Quartierplanverfahren erforderlich. Der Kostenanteil der Parzelle 2219 von 26.2 % sei willkürlich und sachlich nicht begründbar. Angesichts der gegenüber der Eigentümerschaft der Parzelle 2219 im Quartierplan auferlegten, weitreichenden Pflichten, sei eine vollständige Kostenbefreiung bzw. zumindest ein deutlich tieferer Kostenanteil der Parzelle 2219 (analog zu derjenigen der Parzelle 1340) gerechtfertigt. Hinsichtlich Art. 25 f. QPB wurde argumentiert, dass der Vorteil der

Doppelrampe für die Eigentümer der Parzellen 1341 und 1649 bzw. der Beschwerdeführer 3 ungleich grösser sei und auf deren Vorschlag zurückgehe. Mit dieser Lösung würde deren Überbauung erst möglich und die Positionierung der Doppelrampe im Baubereich E ermögliche die grösstmögliche bauliche Ausnutzung der Parzelle 1341. Die Einräumung einer zwangsweisen Dienstbarkeit für die Erschliessung der Parzellen 1341 und 1649 sei eine angemessene Gegenleistung für den marginalen Vorteil, welcher ein gemeinsames Rampenbauwerk für die Parzelle 2219 bringe, nämlich die Beseitigung des Rechtsmangels des verletzten Grenzabstandes. Dementsprechend sei die Parzelle 2219 von sämtlichen Kosten für das neue Rampenbauwerk zu befreien. In Art. 25 Abs. 4 QPB habe die Beschwerdegegnerin nicht berücksichtigt, dass die Rampe für die Parzelle 2219 nur als Ausfahrt diene.

- 106 - Die Anträge der Beschwerdeführerinnen 2 und der Beschwerdeführer 4 gehen etwas weniger weit. Sie fordern, dass der Kostenanteil der Parzelle 2219 in Art. 24 QPB auf maximal 24 % der Gesamtkosten begrenzt werde. Art. 25 (Abs. 1) QPB sei so abzuändern, dass der Kostenanteil zu Lasten der Parzelle 2219 maximal 16.6 % betrage. Art. 25a Abs. 3 QPB sei ebenfalls so abzuändern, dass der Kostenanteil zu Lasten der Parzelle 2219 für das bestehende Rampenbauwerk, soweit dieses für die neue Doppelrampe weiterverwendet werden könne, maximal 16.6 % betrage und die verbleibenden Anteile vollumfänglich auf die Parzellen 1341 und 1649 zu verlegen seien. Einleitend wurde betreffend Art. 24 QPB ebenfalls auf das Vorteilsprinzip als massgeblichen Verteilungsgrundsatz verwiesen. Die Beschwerdegegnerin räume im Planungsbericht (vom 28. Mai 2018, Rz. 203 [siehe Bg-act. 61]) selber ein, dass die Beschwerdeführer 3 als Eigentümer der Parzellen 1341 und 1649 in hohem Masse von der Quartierplanung profitierten. Dies decke sich mit Art. 2 Abs. 1 QPB. Ein Kostenanteil für die voll erschlossene und vollständig überbaute Parzelle 2219 von 26.2 % sei eindeutig zu hoch. Für die Parzelle 2219 biete der Quartierplan eine zwar vorteilhaftere rechtskonforme Garagenausfahrt, welche aber im äussersten Notfall auch auf die AK. \_\_\_\_\_ - Strasse erfolgen könnte. Die weitgehend noch nicht überbauten Parzellen 1341 und 1649 könnten hingegen ohne Rampe nicht rechtsgenügend erschlossen und somit auch nicht überbaut werden. Dementsprechend rechtfertige es sich nicht, für die Parzellen 1341, 1649 und 2219 denselben Planungs(vorteils)faktor von 1 anzuwenden. Betreffend Art. 25 QPB wurde vorgebracht, dass die Doppelrampe der Parzelle 2219 im Gegensatz zu den Parzellen 1341 und 1649 nur als Einfahrt dienen soll. Letztere hätten somit einen "doppelten Vorteil". Ausgehend vom Kostenanteil von 58 % für den gemeinsam genutzten Rampenabschnitt gemäss dem orientierenden Plan nach Art. 4 Abs. 2 lit. f QPB ergebe sich ein Kostenanteil der Parzelle 2219 von (maximal) 16.6 % (recte 16.7 %;  $58\% : 2$  [halb so grosser Vorteil für die Parzelle 2219] =  $29\% : 3$  [Aufteilung des erhaltenen

- 107 - Quotienten auf die Parzellen 1341, 1649 und 2219] zzgl. 7 % für den Rampenanschluss auf der eigenen Parzelle 2219 = 16.7 %). Aus den gleichen Gründen seien auch die Erstellungskosten für Teile der bereits erstellten Rampe, welche beim Rampenbau verwendet werden könnten, nicht wie in Art. 25a Abs. 3 QPB hälftig durch die Eigentümer der Parzellen 1341 und 2219 zu tragen. Es sei die folgende Aufteilung vorzunehmen: Parzelle 2219: 16.6 %, Parzellen 1341 und 1649: je 41.7 %. Dazu machten sie schliesslich noch geltend, dass die Beschwerdegegnerin diesen Punkt in rechtsverweigernder Weise im Einspracheentscheid nicht behandelt hätte. Replicando rügten die Beschwerdeführerinnen die Nichtberücksichtigung der Nutzung der Rampe nur für die Ausfahrt verletze das

Vorteils- prinzip. Benötigten die Parzellen 1341 und 1649 auch nur eine Ausfahrts- möglichkeit, könnte die bestehende Rampe für alle drei Grundstücke ge- nutzt werden und müsste nicht durch eine teure Doppelrampe ersetzt wer- den.

### **E. 9.3**

Die Beschwerdeführer 3 wiederum kritisieren, dass im Kostenverteiler gemäss Art. 25 QPB bei der Parzelle nur 15 der effektiv vorhandenen 140 Parkplätze berücksichtigt würden. Die 140 Parkplätze benutzten die heutige Rampe als Ausfahrt und würden auch die zukünftige Doppelrampe als Ausfahrt nutzen. Damit müssten die 140 Parkplätze vollumfänglich für die Kostenpflicht bzw. -verlegung berücksichtigt werden. Weil die (Doppel-)Rampe für die Parzelle 2219 allerdings nur als Ausfahrt diene, erscheine es gerechtfertigt, sie nur zur Hälfte zu belasten. Betreffend Art. 25c QPB wurde vorgebracht, dass bereits im Einspracheverfahren der Antrag gestellt worden sei, es sei keine Entschädigung geschuldet, sofern Land der Gemeinde beansprucht werde. Dieser Antrag sei aber unbehan- delt geblieben. Eine Fuss- und Fahrwegverbindung zwischen den Parzel- len 1341 und 1649 müsse nur erstellt werden, weil die Beschwerdegegne- rin die AC. \_\_\_\_\_-Strasse nicht unbeschränkt als Zufahrt freigeben wolle. Die Beschwerdeführer 3 besäßen aber für die Parzelle 1649 eine ent-

- 108 - sprechende Grunddienstbarkeit zu Lasten der Parzelle 1338 (unbe- schränktes Fuss- und Fahrwegrecht). Die Beschwerdegegnerin habe eine Erstellung einer Fuss- und Fahrwegverbindung entschädigungslos zu dul- den, weil sie den Eigentümern der Parzelle 1649 im Quartierplan verbiete, eine Autoeinstellhalle auf dieser Parzelle zu erstellen und somit die AC. \_\_\_\_\_-Strasse unbeschränkt zu befahren. Für die Nutzung der AC. \_\_\_\_\_-Strasse durch die Eigentümerin der Parzelle 1338 sei in den QPB zudem auch keine Entschädigung vorgesehen. Replicando stellten sich die Beschwerdeführer 3 betreffend Art. 25 QPB gegen den von den Beschwerdeführerinnen 2 und der Beschwerdeführer 4 beantragten Kos- tenverteiler. Eine gerechte Verteilung der Erstellungskosten für die Dop- pelrampe müsse nicht nach dem Kriterium Ein-/Ausfahrt oder nur Ausfahrt erfolgen, sondern aufgrund der Anzahl Fahrzeuge, welche die Rampe be- nutzten.

### **E. 9.4**

Die Beschwerdegegnerin verwies im Hinblick auf Art. 24 QPB in ihrer Ver- nehmlassung vom 8. November 2019 auf den angefochtenen Entscheid und rief auch die ihr in VGU R 06 23A vom 23. Juni 2009 erteilten Hand- lungsanweisungen betreffend die Grenzabstandsverletzung in Erinne- rung. Dazu ergänzte sie, dass mangels einer Vereinbarung über die Un- terschreitung des (kleinen) Grenzabstandes mit der Eigentümerschaft der Parzelle 1341 eine nachträgliche Bewilligung der bestehenden Ausfahrts- rampe ausser Diskussion stehe, nachdem die Beschwerdeführer 3 zu kei- ner Lösung ausserhalb eines Quartierplanes Hand bieten würden. Ohne Quartierplan bliebe nur eine Wiederherstellung der (materiell baurechts- widrigen) Ausfahrtsrampe auf der Parzelle 2219, welche auch mit sehr ho- hen Kosten verbunden wäre. Es müsste nicht nur die Rampe abgebro- chen, sondern auch eine völlige Umstrukturierung der Verkehrserschlies- sung auf der Parzelle 2219 (mit weitergehenden baulichen Massnahmen) vorgenommen werden. Ausserdem müssten die Stockwerkeigentümer der Parzelle 2219 ohne Quartierplan auch die Entlüftung der Parkierungsan-

- 109 - lage über das Dach der eigenen Parzelle führen, was aufgrund des verunstaltenden Eingriffes sowie auch der vergleichsweise hohen Kosten immer abgelehnt worden war. Daraus schloss die Beschwerdegegnerin, dass die (Stockwerk-)Eigentümerschaft der Parzelle 2219 aus der vorliegenden Quartierplanung einen grossen Vorteil ziehe, welcher mit demjenigen der Eigentümer der Parzellen 1341 und 1649 durchaus vergleichbar sei. Es rechtfertige sich somit nicht, den Kostenanteil der Parzelle 2219 zu reduzieren oder sogar ganz aufzuheben. Betreffend Art. 25 und 25a QPB betonte die Beschwerdegegnerin, dass es mit Bezug auf die Kostenbeteiligung an der Erstellung des gemeinschaftlichen Rampenbauwerks nicht relevant sei, ob die Anlage als Ein- und Ausfahrt oder nur als Ausfahrt benutzt werde. Auch die Ausfahrt in die AJ.\_\_\_\_\_-Strasse bedinge eine Rampe, unabhängig davon, ob sie nun von den einzelnen Beteiligten mehr oder weniger benutzt werde. Wenn überhaupt, würde eher die Kritik der Beschwerdeführer 3 eine Anpassung des Kostenverteilers rechtfertigen. Denn in Tat und Wahrheit seien in der B.\_\_\_\_ bzw. auf der Parzelle 2219 nicht nur 15, sondern 140 Parkfelder untergebracht. Diese hohe Zahl an Parkplätzen sei darauf zurückzuführen, dass es sich dabei um eine Gemeinschaftsparkierungsanlage handle, welche auch dem ehemaligen Hotel AV.\_\_\_\_ (heute AW.\_\_\_\_) und dem AX.\_\_\_\_ (heute Wohn- und Geschäftsbaute) diene. Die in Art. 25 QPB betreffend die Parzelle 2219 aufgeführten 15 Parkplätze ergäben sich aus der gemäss Regelbauweise maximal zulässigen (anrechenbaren) BGF. Dieses Vorgehen habe man gewählt, weil für die Parzellen 1341 und 1649 die (effektive) Anzahl der Parkplätze noch gar nicht bekannt seien und deshalb ein anderes (Kostenverlegungs-)Kriterium gefunden werden müssen. Massgebend sei aber in Bezug auf die Erstellungskosten des gemeinschaftlichen Rampenbauwerks aber ohnehin nicht die mehr oder weniger starke Benützung des Bauwerks, sondern die Tatsache, dass die Parzellen 1341, 1649 und 2219 für eine hinreichende strassenmässige Erschliessung darauf ange-

- 110 - wiesen seien. Es bestehe kein Anlass, am Kostenverteiler etwas zu ändern.

## **E. 9.5**

Die dargelegten Überlegungen der Beschwerdegegnerin zu Art. 24 ff. QPB sind für das Gericht grundsätzlich nachvollziehbar. Dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes der höchst anspruchsvollen, wiederstreitenden Interessenlagen der Quartierplanbeteiligten. Ausgangsbasis und Richtschnur für die Kostenverlegung im Rahmen einer Quartierplanung ist Art. 54 i.V.m. Art. 62 f. KRG. Demnach ist kostenpflichtig, wem ein wirtschaftlicher Sondervorteil daraus erwächst. Für die Aufteilung von Privatanteilen auf mehrere Beteiligte dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung und Berücksichtigung allfälliger Vor- und Nachteile (vgl. dazu VGR R 19 98 vom 11. Mai 2021 E. 10.2 ff., R 18 87 vom 20. Oktober 2020 E.7.3 und A 18 41 vom 25. Juni 2019 E.5.2). In Anbetracht von Art. 54 Abs. 1 und 3 KRG ist die öffentliche Interessenz von 20 % an den Gesamtkosten der Quartierplanung gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. a QPB in jedem Fall nicht zu beanstanden (vgl. auch Art. 63 Abs. 2 Ziffer 2 lit. a KRG).

### **E. 9.5.1**

Soweit die Beschwerdegegnerin die Verteilung der Planungskosten im Umfang der privaten Interessenz von 80 % nach Massgabe der gemäss Regelbauweise theoretisch möglichen anrechenbaren BGF sowie eines Planungsvorteilfaktors für im Quartierplanperimeter liegende Parzellen vornimmt, erscheint dies durchaus sachgerecht. Denn damit kann anhand sachlicher (und betreffend der BGF gemäss Regelbauweise auch rein objektiv

bestimmbarer) Kriterien der relative Vorteil einer Parzelle an der Quartierplanung ermittelt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Parzellen des Quartierplangebietes nicht alle in derselben Grundnutzungszone liegen. Während die Parzellen 1338, 1341 und 2219 in der Zone ÄD mit einer Ausnutzungsziffer von 0.7 liegen, sind die Parzellen 1340 und 1649 der Allgemeinen Wohnzone (AW) mit einer Ausnutzungsziffer von 0.5 zugeordnet (siehe Bg-act. 1). Wenn die Beschwerde-

- 111 - gegnerin für die Parzellen 1341, 1649 und 2219 den gleich hohen Planungsvorteilsfaktor von 1 einsetzt, ist dies entgegen der Ansicht eines Teils der Beschwerdeführer ebenfalls nicht zu beanstanden bzw. kann das Verwaltungsgericht sein Ermessen nicht ohne weiteres an dasjenige der Gemeinde setzen. Denn diese Parzellen sind im Vergleich zu den übrigen in die Quartierplan einbezogenen Parzellen eindeutig die Hauptprofiteure der Quartierplanung. Dass in Art. 2 Abs. 1 QPB betreffend den Hauptzweck der Quartierplanung (Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Bebauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanforderungen) zwar die Parzellen 1338, 1341 und 1649, nicht aber die Parzelle 2219 genannt werden, kann darin begründet sein, dass das Baufeld D auf der Parzelle 2219 bereits vollständig überbaut ist. Dies im Gegensatz zu den Baufeldern A bis C auf den Parzellen 1338, 1341 und 1649. Aufgrund der ganzen, der Beschwerdeführerin 1 und den Beschwerdeführerinnen 2 sehr wohl bekannten Vorgeschichte der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 betreffend Ausfahrt und Entlüftung, ist die Lösung dieser Probleme – in Übereinstimmung mit der Beurteilung der Beschwerdegegnerin – ebenfalls als wichtiger Zweck der Quartierplanung zu beurteilen. Die von der Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdeführerinnen 2 erwähnten alternative Ausfahrtsmöglichkeit auf die AK. \_\_\_\_\_-Strasse sowie deren Ausfahrt betreffend die Entlüftungsanlage der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 erweisen sich, wie in den vorstehenden Erwägungen 7.4.1 ff. und 8.5.1 ff. ausführlich dargelegt, auch infolge der divergierenden Beurteilungen seitens der Stockwerkeigentümerschaft der Parzelle 2219 nicht als realistische Option bzw. kann diesen aus umweltrechtlicher Sicht (weiterhin) nicht gefolgt werden. Gemäss Bundesgericht hat im Hinblick auf die Ausfahrtsrampe auf der Parzelle 2219 die Bauherrschaft auch die baurechtliche Verantwortung für die Folgen der mit Urteil vom 13. November 2007 als unklar erachteten Pläne der Ausfahrtsrampe zu tragen (vgl. dazu Urteile des Bundesgerichts 1C\_448/2017 vom 3. Juli 2018 E.2.2,

- 112 - 1C\_344/2017 vom 17. April 2018 E.3.1 und 1P.791/2006 vom 13. November 2007 E.3.3 ff.) und allfällige spätere Eigentümer werden zu originären Zustandsstörern betreffend der baurechtswidrigen Baute (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C\_292/2017 vom 15. September 2017 E.3.1 und 1C\_59/2011 vom 11. Mai 2011 E.3.3). In der Gesamtbetrachtung darf auch nicht ausser Acht gelassen werden, dass die Beschwerdegegnerin einen nicht unerheblichen Anteil der (Quartier-)Planungskosten von einem Fünftel aufgrund einer ihrerseits festgestellten öffentlichen Interessenz übernimmt. Die Beschwerdegegnerin hat in jedem Fall den ihr zustehenden Beurteilungsspielraum nicht überschritten, wenn sie den Planungsvorteilsfaktor der Parzelle 2219 ebenfalls mit 1 gewichtet hat, auch wenn die (Art der) Vorteile der Parzellen 1341, 1649 und 2219 aus der Quartierplanung nicht vollständig deckungsgleich sind. Demgegenüber ist nicht ersichtlich, dass die Interessenlage der Parzelle 2219 an der Quartierplanung mit derjenigen der (von einer Kostentragung befreiten) Parzelle 1340 oder der Parzelle 1338 (Planungsvorteilsfaktor von 0.5 namentlich infolge der Festlegung des Baufeldes C [inkl.

Firsthöhenbeschränkung nach Art. 10 QPB], eines Baubereiches für einen Autolift bei der Kreuzung AC.\_\_\_\_\_/AK.\_\_\_\_\_-Strasse sowie der Beibehaltung eines Zufahrts- rechts für Besucher auf der AC.\_\_\_\_\_-Strasse bis zu den dortigen, beste- henden Parkplätzen [siehe Art. 14 QPB]) vergleichbar sein soll. Soweit die Beschwerdeführerin 1 und die Beigeladenen vorbringen, dass die Positio- nierung der doppelspurigen Rampe im Baubereich E eine grösstmögliche bauliche Ausnützung auf der Parzelle 1341 ermögliche, weil dessen Bau- feld A somit bis auf 4 m an die gemeinsame Grenze ausgedehnt werden könne, ist zu bemerken, dass dies nur im nordwestlichen Bereich der Pa- rzelle 1341 so ist (siehe dazu Plan Gestaltung 1:500) und gegen Süden hin sich der Baubereich A von der Parzellengrenze Richtung Südosten entfernt. Ausserdem entsprechen die 4 m dem ordentlichen kleinen Grenzabstand für die Zone ÄD und der Baubereich E ist relativ symme- trisch auf die Parzellen 1341 und 2219 verteilt. Ebenso darf berücksichtigt

- 113 - werden, dass der Plan Erschliessung 1:500 den Fuss-/Schülerweg im nördlichen Bereich auf der Parzelle 1341 verortet, während dieser im GEP relativ eindeutig auf der Parzelle 2219 verortet werden kann (siehe dazu Bg-act. 2) und auch ein öffentliches Fusswegrecht "Schülerweg" auf ihr lastet (siehe dazu Grundbuchbereinigungsliste vom 24. Juli 2019 in Bg- act. 77). Insofern vermögen auch diese Vorbringen nicht zu überzeugen.

### **E. 9.5.2**

Soweit die im Quartierplan vorgesehene Doppelrampe nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird, erachtet ein Teil der Beschwerdeführer einen Kos- tenanteil an den Erstellungskosten von maximal 16.6 % (bestehend aus 9.66 % für den gemeinsam genutzten Rampenabschnitt [58 % der Ge- samtfläche gemäss dem orientierenden Plan nach Art. 4 Abs. 2 lit. f QPB] und 7 % für Eigennutzungsanteil der Doppelrampe) als gerechtfertigt. Da- bei soll zuerst zur Bestimmung des Kostenanteils am gemeinsam zu be- nutzenden Teil der doppelspurigen Rampe eine Reduktion des Kostenan- teils um 50 % gegenüber den Parzellen 1341 und 1649 vorgenommen werden, weil die Rampe von der Parzelle 2219 nur als Ausfahrt und nicht auch als Einfahrt genutzt werde. Damit sei der Vorteil nur halb so gross. Danach müsse der Quotient durch die Anzahl der von der Doppelrampe profitierenden Grundstücke (drei [Parzellen 1341, 1649 und 2219]) geteilt werden, woraus 9.66 % ( $58 \% : 2 : 3$ ) resultiere. Die Beschwerdegegnerin errechnet den Kostenanteil der Parzellen 1341, 1649 und 2219 hingegen auf grundlegend andere Weise. Sie bestimmt auf Basis der in der Grund- nutzungszone zulässigen anrechenbaren BGF die Anzahl der notwendi- gen Parkfelder (ein Parkfeld pro 80 m<sup>2</sup> [anrechenbare] BGF gemäss Art. 36 Abs. 2 zweiter Spiegelstrich BG). Damit wird der Umstand abge- deckt, dass die Parzelle 1649 in einer anderen Grundnutzungszone als die Parzellen 1341 und 2219 liegt. Der Mitbenützungsanteil von 58 % der Rampe wird dann anhand der so ermittelten Anzahl (Pflicht-)Parkplätze auf die drei Parzellen verteilt. Dabei resultieren für die Parzellen 1341 und 2219 infolge der gleichen Anzahl Pflichtparkplätze (15) bzw. einer fast

- 114 - gleich grossen, möglichen anrechenbaren BGF jeweils ein Kostenanteil von 24 % zzgl. des Anteils für die Eigennutzung der Rampe von 25 bzw. 7 %. Die Parzelle 1649 weist demgegenüber weniger als die Hälfte der möglichen anrechenbaren BGF und somit einen Pflichtparkplatzbedarf von sechs Parkplätzen auf, womit bei ihr ein Mitbenützungsanteil von 10 % resultiert. Der zusätzliche Anteil für die Eigennutzung der Rampe beträgt für die Parzelle 1649 noch einmal 10 %. Inwiefern dies fundamental gegen die Verlegungsgrundsätze gemäss Art. 54 Abs. 3 i.V.m. Art. 63 Abs. 3 KRG verstossen soll, ist für das Gericht nicht ersichtlich. Vielmehr stellt es einen – im Rahmen des der

Beschwerdegegnerin in dieser Angelegenheit zustehenden Beurteilungsspielraumes – durchaus sachgerechten Kosten- verteilsschlüssel dar, welcher sich auf sachlich nachvollziehbare Bemes- sungskriterien abstützt. Nachvollziehbar weist die Beschwerdegegnerin auch auf die Unabwägbarkeit im jetzigen Zeitpunkt hin, wie viele Park- plätze für die Parzellen 1341 und 1649 überhaupt zukünftig erstellen wer- den und dass somit ein anderes (sachliches) Bemessungskriterium heran- gezogen werden musste. Wenn die Beschwerdegegnerin für die Erstel- lungskosten der Rampen der Art der Rampenbenutzung (Nur Ausfahrt oder Aus- und Einfahrt) kein entscheidendes Gewicht zumisst bzw. dies nicht als zusätzlichen Faktor berücksichtigt, sprengt dies den ihr zustehen- den Ermessensspielraum ebenfalls noch nicht. Zwar ist der Grund für ein neues, doppelspuriges Rampenbauwerk schon im Erfordernis der Ermög- lichung einer Einfahrt von der AJ.\_\_\_\_-Strasse her zu finden, doch kann unter Berücksichtigung der (gerichtlich festgestellten) Grenzabstandsun- terschreitung der bestehenden Ausfahrtsrampe, dem öffentlichen Inter- esse an der Erschliessung von zentral im Siedlungsgebiet gelegenen Bau- parzellen sowie der nachvollziehbaren Interessenlage der Eigentümer- schaft der Parzelle 1341 hinsichtlich der Erschliessung dieser Parzelle und der ihr gegenüber bestehenden Grenzabstandsunterschreitung doch im- mer noch gesagt werden, dass der von der Beschwerdegegnerin festge- legte Kostenverteiler eine angemessene Abwägung und Gewichtung der

- 115 - zur Diskussion stehenden und widerstreitenden Interessen vornimmt. Auch wenn zurzeit die genaue Anzahl der Parkplätze für die Parzel- len 1341 und 1649 noch nicht genau feststeht, kann doch bereits als gesi- chert geltend, dass es erheblich weniger sein werden als auf der Par- zelle 2219. So geht etwa der Verkehrsingenieur AQ.\_\_\_\_ bei der Beur- teilung der Verkehrssicherheit einer doppelspurigen Rampe gemäss Art. 12 a f. QPB betreffend das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ma- ximal 25 zusätzlichen Parkplätzen und von einem mittleren täglichen Ver- kehrsaufkommen für die Parzelle 2219 von weniger als 200 Autofahrten und für die Parzellen 1341 und 1649 von deutlich weniger als 50 Autofahr- ten aus (siehe die vorstehende Erwägung 7.4.5). Die Anzahl Parkplätze auf den Parzellen 1341 und 1649 lassen sich somit im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen auf der doppelspurigen Rampe nicht unbegrenzt steigern, womit eine derart grosse Gemeinschaftsparkierungsanlage, wie sie auf der Parzelle 2219 realisiert wurde, aller Voraussicht nach nicht möglich sein wird. Somit mag es zwar zutreffen, dass die dem Kostenver- teiler für die Parzellen 1341 und 1649 zugrundeliegenden 21 (Pflicht-)Parkfelder die Rampe sowohl für die Ein- als auch für die Ausfahrt benützen, die effektiv vorhandenen 140 Parkfelder hingegen nur für die Ausfahrt. Demgegenüber werden aber im Kostenverteiler von Art. 25 Abs. 1 QPB auch für die Parzelle 2219 nur deren 15 (Pflicht-)Parkfelder einbezogen. Dieser "Vorteil" ist darin begründet, dass momentan die ge- naue Anzahl der Parkplätze für die Parzellen 1341 und 1649 noch nicht feststehen. Dass die Parzelle 2219 den Anteil an der Rampe für ihre Ei- gennutzung von 7 % sowie die Parzellen 1341 und 1649 ihre Anteile von 25 bzw. 10 % vollständig selber tragen müssen, ist selbstverständlich und im Grundsatz von den Parteien auch nicht beanstandet. Insofern handelt es sich dabei um einen durchaus als angemessen zu beurteilenden Kos- tenverteilschlüssel für die Kosten im Umfang von 58 % für den gemeinsam genutzten Rampenabschnitt gemäss dem orientierenden Plan nach Art. 4 Abs. 2 lit. f QPB. Damit ist aber auch gesagt, dass der Einwand der Be-

- 116 - schwerdeführer 3, wonach alle 140 Parkplätze der Parzelle 2219 in den Kostenverteiler gemäss Art. 25 Abs. 1 QPB einzubeziehen seien, ebenfalls abzuweisen ist. Der Verzicht auf einen zusätzlichen Faktor in Art. 25 Abs. 1 QPB für die Einfahrtsnutzung der (mindestens) 21 Pflichtparkplätze für die Parzellen 1341 und 1649 kommt den Beschwerdeführern 3 zugute, während die generelle Begrenzung auf die Anzahl der (Pflicht-)Parkfelder der Eigentümerschaft der Parzelle 2219 zugutekommt, womit der in Art. 25 Abs. 1 QPB vorgesehene, angemessene Ausgleich zwischen den jeweiligen Vor- und Nachteilen durchaus als gelungen erscheint. Eine doppelte Gewichtung der berücksichtigten Pflichtparkplätze für die Parzellen 1341 und 1649 infolge deren zusätzlichen Einfahrtsnutzung führte hingegen zu einer übermässigen Belastung dieser Parzellen und blendete in stossender Weise aus, dass in der (Gemeinschafts-)Parkierungsanlage der Parzelle 2219 effektiv fast das Zehnfache an Parkfeldern vorhanden ist, die genauen Werte für die Parzellen 1341 und 1649 aber noch nicht definitiv feststehen. Nur weil die Lösungen der Beschwerdeführer ebenfalls möglich wären, ist einer solchen noch nicht der Vorrang gegenüber der von der Beschwerdegegnerin getroffenen Lösung zu gewähren.

### **E. 9.5.3**

Die Beschwerdeführerin 1 verlangt im vorliegenden Verfahren in Art. 25 Abs. 4 QPB erstmals spezifisch die Berücksichtigung des Umstandes, dass die Parzelle 2219 die doppelspurige Rampe nur als Ausfahrt benutze. Dies scheint von den Beigeladenen in ihrer Vernehmlassung vom 15. Oktober 2019 unterstützt zu werden, soweit sie dort eine Verteilung nur nach Massgabe der Anzahl Parkplätze ebenfalls kritisieren. In der Einsprache vom 5. November 2018 und der Stellungnahme vom 17. Dezember 2018 der Beschwerdeführerin 1 fand sich noch kein entsprechender Antrag oder spezifische Ausführungen dazu (siehe dazu die entsprechenden Eingaben in: Bg-act. 65). Die heutigen Beschwerdeführer 4 hatten in ihrer Einsprache vom 5. November 2018 die entsprechende Regelung erwähnt, aber nicht kritisiert oder eine Abänderung beantragt (siehe S. 8 der

- 117 - entsprechenden Eingabe in Bg-act. 65). Die genannte Bestimmung sah und sieht für die Kostenverlegung der aus dem Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung der gemeinsam benutzten Anlageteile anfallenden Kosten vor, dass diese im Verhältnis der Anzahl der Parkplätze aufgeteilt werden, welche in den Parkierungsanlagen auf den Parzellen 1341, 1649 und 2219 erstellt worden sind (siehe dazu den QPB-Entwurf vom 24. August 2018 in Bg-act. 63 und die QPB in der Fassung vom 12. August 2019 in Bg-act. 78). Gemäss Art. 51 Abs. 2 VRG können im vorinstanzlichen Verfahren gestellte Rechtsbegehren nicht ausgedehnt werden (siehe VGU A 19 27 vom 25. August 2020 E.2.1 sowie R 18 94 vom 20. Oktober 2020 E.2 m.H.a. R 12 50 vom 5. Februar 2013 E.3 und PVG 1990 Nr. 83). Insofern könnte durchaus in Frage gestellt werden, ob dieser Antrag zu Art. 25 Abs. 4 QPB noch mit Art. 51 Abs. 2 VRG vereinbar ist bzw. nicht mehr oder etwas anderes als vor der Vorinstanz verlangt wird (vgl. dazu A 19 27 vom 25. August 2020 E.2.2, R 17 31 vom 17. April 2018 E.1.3.1 f. und R 17 57 vom 16. Januar 2018 E.2a; vgl. für das bundesgerichtliche Verfahren: BGE 136 V 362 E.3.4.2 und Urteile des Bundesgerichts 2C\_1140/2018 vom 21. Dezember 2018 E.3 und 8C\_126/2016 vom 8. August 2016 E.1). Selbst wenn dieser aber zulässig sein sollte und darauf eingetreten werden könnte, ist diese Bestimmung jedenfalls insofern nicht zu beanstanden, als dass derartige Kosten erst nach dem Zeitpunkt der Erstellung der tatsächlich realisierten Parkplätze anfallen und somit die entsprechenden Grundlagen dann auch genau bekannt sind.

Aufgrund des vorstehend erwähnten Umstandes, dass die doppelspurige Rampe im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen keine unbeschränkt grosse Anzahl an zusätzliche Parkplätzen für die Parzellen 1341 und 1649 zulassen wird, bleibt es auch dabei, dass die Parkieranlage auf der Parzelle 2219, welche die Rampe nur für die Ausfahrt benützen wird, aller Voraussicht nach weiterhin eine erheblich grössere Anzahl an Parkplätzen als die Parkieranlage(n) für die Parzellen 1341 und 1649 aufweisen wird. Insofern erscheint eine grössere Belastung der Parzelle 2219 mit solchen Kos-

- 118 - ten im Vergleich zu den Parzellen 1341 und 1649 mit einer geringeren Anzahl an Parkplätzen grundsätzlich gerechtfertigt. Entscheidend ist nun aber das Folgende. Die Anzahl der zukünftig tatsächlich vorhandenen Parkplätze ist ein objektiv eindeutig zu ermittelndes Kriterium, wenn es in der Zukunft um die Verlegung der Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten geht. Weil davon ausgegangen werden kann, dass die Parkieranlagen für die Parzellen 1341, 1649 und 2219 von Fahrzeugen mit vergleichbaren Achslasten befahren wird, muss nach Ansicht des Gerichts die Anzahl der generierten Fahrten (welche durch eine Nutzung als Ein- und Ausfahrt im Vergleich zu einer blossen Ausfahrtnutzung erhöht würden) zu bzw. aus den jeweiligen Parkieranlagen auch nicht das allein massgebende Kriterium sein. Vielmehr hängen die zu verlegenden (laufenden oder periodisch wiederkehrenden) Kosten wesentlich von nutzungsunabhängigen Faktoren wie insbesondere der Alterung und den nicht beeinflussbaren Witterungsverhältnissen ab. So muss etwa die Rampe bei Schneefall unabhängig von Nutzung als Ein- oder Ausfahrt im Rahmen des BEG und der BEV dauerhaft beheizt werden, um ein Ansetzen des Schnees oder die Eisbildung zu verhindern.

#### **E. 9.5.4**

Zu Art. 25a Abs. 3 QPB führen die Beschwerdeführerinnen 2 und die Beschwerdeführer 4 aus, dass auch für weiterzuverwendende Bauteile der bestehenden Rampe die dafür aufgewendeten Erstellungskosten im Verhältnis 16.6 % zu Lasten der Parzelle 2219 und je 41.7 % zu Lasten der Parzellen 1341 und 1649 aufzuteilen seien. Darauf sei die Beschwerdeführerin im angefochtenen Entscheid zudem gar nicht eingegangen. Art. 25a Abs. 3 QPB hält für den Fall, dass die bestehende Rampe nicht zurückgebaut wird und im Zuge der Erstellung des gemeinsamen Rampenbauwerks ganz oder teilweise weiterverwendet werden kann, das folgende fest: Die dafür aufgewendeten Erstellungskosten sind je hälftig von den Eigentümerschaften der Parzellen 1341 und 2219 zu tragen, wobei die Erstellungskosten nicht indexiert und auch nicht verzinst werden. Die

- 119 - Beschwerdeführerinnen 2 und der Beschwerdeführer 4 sehen ihre Forderung darin begründet, dass auch die Parzelle 1649 vom neuen Rampenbauwerk profitiere und die Parzellen 1341 und 1649 das neue doppelspurige Rampenbauwerk als Ein- und Ausfahrt benützen würden. Wie bereits in der vorstehenden Erwägung 9.5.2 festgehalten, werden in Art. 25 Abs. 1 QPB die Kosten für das im Baubereich E zu erstellende gemeinschaftliche Rampenbauwerk mit den Kostenpositionen gemäss Art. 25 Abs. 2 QPB namentlich unter dem Vorbehalt von Art. 25a Abs. 3 QPB in nicht zu be- anstandender Weise auf die drei Parzellen 1341, 1649 und 2219 verteilt. Demgegenüber werden die ursprünglichen Erstellungskosten für weiterverwendbare Bestandteile des bestehenden Rampenbauwerks gemäss Art. 25a Abs. 3 QPB hälftig auf die (Nachbar-)Parzellen 1341 und 2219 verlegt. Es betrifft somit die ursprünglich angefallenen Kosten für Bestandteile des als materiell baurechtswidrig beurteilten, bestehenden, einspurigen Rampenbauwerks, welche weiterverwendet werden können. Diese Regelung wird in Art. 25 Abs. 1 Satz 1 QPB

vorbehalten. Betreffend die Erstellungskosten in Art. 25 (Abs. 1) QPB sieht es die Beschwerdegegnerin als primär massgebend an, dass sowohl die Parzellen 1341, 1649 als auch die Parzelle 2219 auf ein Rampenbauwerk für eine genügende Zu- und/oder Wegfahrt angewiesen sind und die Intensität der Nutzung in den Hintergrund rücke. Im angefochtenen Entscheid hielt sie in der Randziffer 232 fest, dass es sich als begründet erweise, auch die Parzelle 1649 in gleichem Masse wie die Parzellen 1341 und 2219 zu belasten. Daraus entwickelt sie dann den Verteilschlüssel gemäss dem genehmigten Art. 25 Abs. 1 QPB. Daraus lässt sich nur der Schluss ziehen, dass auch die Parzelle 1649 in den Kostenverteiler gemäss Art. 25a Abs. 3 QPB einzubeziehen ist. Die Beschwerdegegnerin stellt sich betreffend Art. 25 (Abs. 1) QPB auf den Standpunkt, dass für den Fall, dass ihrer Argumentation nicht gefolgt werden könne, direkt reformatorisch zu entscheiden sei. Dies rechtfertigt sich auch für die seitens des Gerichts in Art. 25a Abs. 3 QPB erkannte Unstimmigkeit im Vergleich zu Art. 25 Abs. 1 QPB, da beide

- 120 - schlussendlich die zu verteilenden Erstellungskosten für das doppelstufige Rampenbauwerk im Baubereich E betreffen. Zudem plädieren in ihrer Beschwerde vom 17. September 2019 auch die Beschwerdeführerinnen 2 für einen reformatorischen Entscheid in der Sache. Schliesslich kann die unterlassene Angleichung von Art. 25a Abs. 3 QPB an Art. 25 Abs. 1 QPB nur auf ein Versehen der Beschwerdegegnerin zurückzuführen sein und ein reformatorischer Entscheid rechtfertigte sich auch zur Vermeidung eines verfahrensmässigen Leerlaufes infolge einer Rückweisung an die Beschwerdegegnerin nur in diesem Punkt. Dies gilt umso mehr, als dass die vorliegend zu beurteilende Quartierplanung bereits eine sehr lange Entstehungsgeschichte aufweist und sich die Verfahrensbeteiligten im vorliegenden Verfahren ausgiebig zur Sache äussern konnten. Die Berücksichtigung der ursprünglichen Erstellungskosten der bestehenden Ausfahrtsrampe wurde erstmals im Rahmen des Quartierplanentwurfes vom 28. Mai 2018 (erste öffentliche Auflage) auf entsprechende Einwendungen der Eigentümer der Parzelle 2219 gegen den Quartierplanentwurf vom 16. Juli 2016 aufgenommen, als noch eine hälftige Teilung der Kosten für den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Rampen zwischen den Eigentümern der Parzellen 1341 und 2219 vorgesehen war (siehe dazu Bg-act. 60 und Planungsbericht vom 28. Mai 2018, S. 65 ff. [Bg-act. 61]). Im Rahmen des Quartierplanentwurfes vom 24. August 2018 (zweite öffentliche Auflage) wurde die Berücksichtigung der ursprünglichen Erstellungskosten der Ausfahrtsrampe auf einen entsprechenden Einwand der Beschwerdeführer 3 hin (siehe dazu Einsprache gegen den Quartierplanentwurf vom 28. Mai 2018 der Beschwerdeführer 3 vom 2. Juli 2018 S. 8, in: Bg-act. 62) von der Weiterverwendbarkeit dieser Bauteile abhängig gemacht und neu in Art. 25a Abs. 3 des Entwurfes zu den QPB (E-QPB) zusammen mit der Vorfinanzierungsregelung von Art. 25a Abs. 1 und 2 E-QPB geregelt. Art. 25 Abs. 1 E-QPB sah dazumal noch eine Teilung der gemeinschaftlichen Kosten für das im Baubereich E zu erstellende (doppelstufige) Rampenbauwerk – unter dem Vorbehalt der Regelung von Art. 25a

- 121 - Abs. 3 E-QPB – von 64 % zulasten der Parzelle 1341 und zu 36 % zu Lasten der Parzelle 2219 vor (siehe Bg-act. 63 und ergänzenden Planungsbericht vom 24. August 2018, S. 28 f. [Bg-act. 64]). Die Parzelle 1649 war in Art. 25 Abs. 1 E-QPB nicht einbezogen und auch beim Kostenverteiler nach Art. 24 Abs. 1 E-QPB dazumal noch stark privilegiert. Der ergänzende Planungsbericht vom 24. August 2018 enthielt zu Art. 25a Abs. 3 E-QPB keine speziellen Ausführungen. Die ursprüngliche Privilegierung der

Parzelle 1649 gegenüber der Parzellen 1341 und 2219, welche die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 12. August 2019 nun aber aufgegeben hat (siehe dazu Rz 224 und 232 des angefochtenen Entscheides), wurde ursprünglich mit einer in den Festsetzungen des GEP betreffend die AC. \_\_\_\_\_-Strasse begründeten "Erschliessungsnot" gerechtfertigt (siehe dazu Planungsbericht vom 28. Mai 2018, S. 63 f. [Bg-act. 61]). Damals wurde der Vorteil der Parzelle 1649 aus der Quartierplanung generell noch in einem ähnlichen Bereich wie derjenige für die Parzellen 1338 und 1340 verortet, weshalb diesen drei Parzellen nur 9 % der gesamten Planungskosten nach Massgabe ihrer im Planungsgebiet liegenden Grundstücksfläche auferlegt werden sollten. Die Beschwerdeführer 3 äusserten sich in ihrer Replik vom 6. Januar 2020 nicht spezifisch zum Änderungsantrag betreffend Art. 25a Abs. 3 QPB. Aufgrund der gesamten Umstände erscheint es sachlich gerechtfertigt, dem Antrag der Beschwerdeführerinnen 2 und der Beschwerdeführer 4 insoweit zu entsprechen, dass auch die vom gemeinsamen Rampenbauwerk profitierende Parzelle 1649 analog zu Art. 25 Abs. 1 QPB einzubeziehen ist. Der weitergehende Antrag ist aber aufgrund derselben Überlegungen wie zu Art. 25 Abs. 1 QPB abzuweisen. Die entsprechenden Erstellungskosten für weiterzuverwendende Rampenbauteile sind somit von den Eigentümern der Parzellen 1341, 1649 und 2219 im gleichen prozentualen Verhältnis wie in der Spalte "Total" von Art. 25 Abs. 1 QPB vorgesehen zu tragen.

- 122 -

#### **E. 9.5.5**

Die Beschwerdeführer 3 verlangen die Regelung von Art. 25c Abs. 1 QPB insofern zu ergänzen, als dass für das (durch sie) von der Beschwerdegegnerin beanspruchte Land für eine Fuss- und Fahrwegverbindung zwischen den Parzellen 1341 und 1649 keine Entschädigung zu bezahlen sei. Ausserdem habe sich die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid zu Unrecht nicht damit auseinandergesetzt, obwohl sie bereits damals einen Verzicht auf eine Entschädigung bei Beanspruchung vom Land der Gemeinde beantragt hätten. Die Beschwerdegegnerin stellt sich in ihrer Vernehmlassung auf den Standpunkt, dass für die Beurteilung dieser Entschädigungsfrage der Rechtszustand massgebend sei, welcher sich aus der jetzt bereits bestehenden Nutzungsordnung ergebe. Weil die AC. \_\_\_\_\_-Strasse als reiner Fussweg klassifiziert sei, könne dieser Weg nicht zu Fahrzwecken genutzt werden. Die Beschwerdeführer 3 erachten den Verzicht auf eine Entschädigung für ein solche Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Art. 16 Abs. 2 bis 4 QPB bzw. dem Plan Erschliessung 1:500 zugunsten der Beschwerdegegnerin hingegen als gerechtfertigt, weil diese die AC. \_\_\_\_\_-Strasse nicht unbeschränkt als Zufahrt freigeben wolle. Ausserdem hätte die Beschwerdegegnerin (als neue Eigentümerin der gemäss Plan Neuzuteilung 1:500 und Art. 6 QPB von der Parzelle 1338 abgetretenen Landfläche) aufgrund der auf der Parzelle 1338 lastenden Grunddienstbarkeit (Fahr- und Fusswegrecht zu Gunsten der Parzelle 1649) dies entschädigungslos zu dulden, weil sie der Eigentümerschaft der Parzelle 1649 verbiete, eine Parkieranlage auf dieser Parzelle zu erstellen und die AC. \_\_\_\_\_-Strasse unbeschränkt zu befahren. Ausserdem müsse gemäss den QPB die Eigentümerin der Parzelle 1338 auch keine Entschädigung ausrichten. Diese Argumentation der Beschwerdeführer 3 verfängt nicht. Wie in der vorstehenden Erwägung 6.4 dargelegt, beruht die Fahrbeschränkung für die AC. \_\_\_\_\_-Strasse auf einer entsprechenden Festsetzung im GEP und lässt sich sachlich rechtfertigen (vgl. dazu auch Art. 99 Abs. 3 KRG, wonach Entschädigungsansprüche aufgrund einer materiellen

Enteignung fünf Jahre nach Inkrafttre-

- 123 - ten der Eigentumsbeschränkung verjähren). Ausserdem trifft es in keiner Weise zu, dass der Quartierplan oder der GEP die Erstellung einer Parkierungsanlage auf der Parzelle 1649 verbietet (siehe Art. 15 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 3 QPB). Ausserdem befasst sich die strittige Bestimmung allgemein mit der Entschädigungsfrage für eine Fahr- und/oder Fusswegverbindung von der Parzelle 1341 zur Parzelle 1649. Gemäss Plan Erschliessung 1:500 könnte eine solche (unterirdische) Verbindung namentlich auch die im Privateigentum stehende Parzelle 1340 tangieren und gegenüber dieser Parzelle besteht gemäss Grundbuchbereinigungsliste vom 24. Juli 2019 (siehe Bg-act. 77) nur ein Fuss- aber kein Fahrwegrecht. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass für eine (unterirdische) Verbindung der Parzellen 1341 und 1649 die entsprechende Dienstbarkeit betreffend Lage oder Umfang keine hinreichende Berechtigung für eine unterirdische Verbindung gemäss Art. 16 Abs. 2 bis 4 QPB verleiht. Damit ist die entsprechende Regelung durchaus sinnvoll und beizubehalten. Soweit die von der privaten Parzelle 1338 an die Beschwerdegegnerin gemäss Plan Neuzuteilung 1:500 abzutretende Landfläche betroffen wäre, gilt dasselbe. Über Art. 23 Abs. 1 QPB wird die entsprechende Verbindungsmöglichkeit unabhängig vom Inhalt allfälliger Grunddienstbarkeiten und allfälliger zivilrechtlicher Streitigkeiten darüber sichergestellt. Dass die Eigentümerin der Parzelle 1338 keine Entschädigung für die auf Besucher beschränkte Zufahrtsmöglichkeit zu leisten hat, kann zum einen auf die Erstellung dieser Besucherparkplätze vor dem Inkrafttreten des geltenden GEP zurückzuführen sein oder auch auf den Umstand, dass gemäss Art. 6 QPB dieser Bereich der AC. \_\_\_\_\_-Strasse entschädigungslos an die Beschwerdegegnerin abzutreten ist. Ausserdem hat die Parzelle 1338 mit Abstand die grösste Fläche nach Massgabe von Art. 6 QPB abzutreten, während die Flächenanteile der Parzellen 1341, 1649 und 2219 weitaus geringer sind (siehe dazu Plan Neuzuteilung 1:500). Insofern drängt sich eine Änderung von Art. 25c Abs. 1 QPB im Sinne der Beschwerdeführer 3 nicht zwingend auf.

- 124 - 10. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen können der Beschwerdegegnerin keine (materiellen) Rechtsverletzungen, wie etwa eine unvollständige Erfassung der massgeblichen Interessen, vorgeworfen oder deren Abwägung der widerstreitenden Interessen beanstandet werden (vgl. dazu bereits die vorstehende Erwägung 2.1). Untergeordnete formelle Mängel, konnten im vorliegenden Verfahren im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels geheilt werden. Damit ist einzig Art. 25a Abs. 3 QPB insofern anzupassen, als dass auch die Parzelle 1649 anteilig und analog zu Art. 25 Abs. 1 QPB in den entsprechenden Kostenverteiler einzubeziehen ist. Darüber hinaus erweisen sich die gegen den Quartierplan AC. \_\_\_\_\_ erhobenen Beschwerden in den Verfahren R 19 73, R 19 74, R 19 75 und R 19 76 aber als unbegründet und sind abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. 11. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind auch die verbleibenden, von den Parteien gestellten Beweisangebote in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen (siehe dazu BGE 141 I 60 E.3.3, 136 I 229 E.5.3 und 134 I 140 E.5.3; Urteile des Bundesgerichts 2C\_430/2020 vom 13. Juli 2020 E.3.3.1, 1C\_226/2018 vom 3. September 2019 E.2.6, 1C\_465/2018 vom 18. Februar 2019 E.2.3 und 1C\_432/2016 vom 9. Dezember 2016 E.2.1.1), soweit sie vorliegend überhaupt von Relevanz sein könnten und nicht gegenstandslos geworden sind. Es ist etwa nicht ersichtlich, weshalb der Editionsantrag der Beschwerdegegnerin hinsichtlich von Dokumenten betreffend Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der (übrigen)

Stockwerkeigentümer der B.\_\_\_\_\_ gegenüber der Beschwerdeführerin 1 von Relevanz sein sollen. Denn die Motive der Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführerinnen 2 oder der Beschwerdeführer 4 zur Erhebung ihrer Beschwerde(n) sind grundsätzlich unerheblich bzw. muss das Anfechtungsinteresse bei Vorliegen einer besonderen Beziehungsnähe nicht mit dem Interesse übereinstimmen, das durch die von den Beschwerdeführenden als verletzt bezeichneten Normen geschützt werden soll. Viel-

- 125 - mehr kann die Überprüfung (eines Planungs- oder Bauvorhabens) im Lichte all jener Rechtssätze verlangt werden, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, so dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (siehe BGE 141 II 50 E.2.1 f.). 12. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführerin 1, die Beschwerdeführerinnen 2, die Beschwerdeführer 3, die Beschwerdeführer 4 und die Beigeladenen grundsätzlich kostenpflichtig (siehe Art. 40 Abs. 2 und Art. 73 Abs. 1 VRG). Mehrere Parteien tragen die Kosten zu gleichen Teilen, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (siehe Art. 73 Abs. 2 VRG). Haben mehrere Beteiligte ein Verfahren gemeinsam verlangt oder veranlasst, haften sie für die Kosten solidarisch, soweit die Behörde nichts anders entscheidet (siehe Art. 72 Abs. 2 VRG). Die Staatsgebühr beträgt gemäss Art. 75 Abs. 2 VRG in der Regel höchstens CHF 20'000.-- und richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen. In Verfahren die einen besonders hohen Aufwand verursachen, erhöht sich der Kostenrahmen auf CHF 100'000.--. Vorliegend wurden vier Beschwerdeverfahren vereinigt und nach einem umfangreichen Schriftenwechsel in einem Urteil abgehandelt, wobei eine Vielzahl von Anträgen und Rügen differenziert zu beurteilen und abzuhandeln waren. In Anbetracht des Verfahrensaufwands inkl. der Durchführung eines Augenscheins ist die Spruchgebühr auf CHF 12'000.-- festzusetzen. Die Beschwerdeführerinnen 2 und die Beschwerdeführer 4 dringen vorliegend betreffend Art. 25a Abs. 3 QPB im Vergleich zu ihren gesamten Anträgen nur in einem sehr untergeordneten Masse durch. Diesem sehr geringfügigen Obsiegen wird mit der Reduktion der auf sie entfallenden Kostenanteile um 20 % Rechnung getragen, wobei auch eine allfällige Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör bzw. der als verletzt gerügten und im vorliegenden Verfahren (allenfalls) zu heilenden Begründungs-

- 126 - pflicht betreffend die verlangte (redaktionelle) Änderung von Art. 19 Abs. 3 und Art. 25a Abs. 3 QPB damit mitabgegolten ist. Der Kostenanteil der Beschwerdeführerinnen 2 und der Beschwerdeführer 4 beträgt somit je 16 % (einen Fünftel  $[20 \%] \times 0.8$ ). Soweit auch die Beschwerdeführer 3 namentlich eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör betreffend Art. 25c Abs. 1 QPB geltend machen und dies im vorliegenden Verfahren zu heilen war, wird diesem untergeordneten Punkt mit einer Reduktion ihres Kostenanteils um 10 % ebenfalls Rechnung getragen. Der Kostenanteil der Beschwerdeführer 3 beträgt somit 18 % ( $20 \% \times 0.9$ ). Auch wenn die Beschwerdeführerin 1 und die Beigeladenen vorliegend keinen spezifischen Anpassungsantrag zu Art. 25a Abs. 3 QPB gestellt haben, verbessert die teilweise Gutheissung von vorliegend vereinigten Beschwerden ihre Position in diesem Punkt, weshalb dies auch bei ihnen mit einer Reduktion des auf sie entfallenden Kostenanteils um 10 % berücksichtigt wird. Die Beschwerdeführerin 1 hatte die Nichtberücksichtigung der Parzelle 1649 in Art. 25a (E-)QPB immerhin bereits in ihrer Einsprache vom 5. November 2018 gegen den Quartierplanentwurf vom 24. August 2018 thematisiert (siehe Einsprache

der Beschwerdeführerin 1 vom 5. November 2018 S. 8, in: Bg-act. 65). Somit beträgt der Kostenanteil der Beschwerdeführerin 1 und der Beigeladenen ebenfalls je 18 % (20 % x 0.9). Untereinander haben die Beschwerdeführerinnen 2, die Beschwerdeführer 3, die Beschwerdeführer 4 und die Beigeladenen ihren Anteil wiederum zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung zu tragen. Damit gehen insgesamt 14 % (100 % - [2 x 16 % + 3 x 18 %]) der Gerichtskosten zu Lasten der Beschwerdegegnerin. 13. Für die nur sehr geringfügig obsiegenden Verfahrensbeteiligten, namentlich die Beschwerdeführerin 1, die Beschwerdeführerinnen 2, die Beschwerdeführer 4 und die Beigeladenen bzw. auch die Beschwerdeführer 3 im Hinblick auf die Heilung eines formellen Mangels, rechtfertigt sich jeweils auch nur die Zusprache einer erheblich reduzierten Parteientschä-

- 127 - digung. Die Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin 1 machen in ihrer Kostennote vom 20. April 2021 ein Betrag von CHF 10'316.58 geltend (31 h à CHF 300.-- zzgl. 3 % Spesenpauschalen und 7.7 % MWST). Gemäss Art. 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV, BR 310.250) wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten (und als angemessen zu betrachtenden) Aufwand sowie (üblichen) Stundenansatz ausgeht. Als üblich wird in Art. 3 Abs. 1 HV ein Stundensatz bis zu Fr. 270.-- festgelegt. Eine Honorarvereinbarung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 HV liegen zwar vor (siehe Akten der Beschwerdeführerin im Verfahren R 19 73 [R 19 73 Bf-act.] 1), weist aber ein Stundenansatz von CHF 300.-- aus, welcher praxisgemäss auf CHF 270.-- zu kürzen ist (siehe VGU R 19 6 vom 22. Dezember 2020 E.8.3 und R 20 43 vom 1. September 2020 E.1.2.2). Warum angesichts der Praxis gemäss PVG 2015 Nr. 19 und trotz einer gemäss UID-Registereintrag bestehenden MWST-Pflicht der Beschwerdeführerin 1 ein Kostenersatz für den MWST-Betrag zustehen soll, wird von dieser nicht begründet. Damit ist die MWST bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht zu berücksichtigen (siehe dazu anstatt vieler: VGU U 21 23 vom 4. Juni 2021 E.3.3). Hinzu kommt ausserdem, dass bei der Beschwerdeführerin 1 eine Vertretung durch mehr als einen Rechtsvertreter besteht, wobei die Beschwerde vom 17. September 2019 und die Replik vom 6. Januar 2020 von beiden Bevollmächtigten (siehe dazu R 19 73 Bf-act. 1) unterzeichnet wurden. Eine genaue Aufschlüsselung der Aufwendung lässt sich der Honorarnote aber nicht entnehmen und dies vermag eine weitere Kürzung der Kostennote zu rechtfertigen (siehe dazu VGR U 17 8 und U 16 5 vom 19. April 2018 E.11.3.2). Unter Berücksichtigung der im Kostenpunkt berücksichtigten Reduktion des Kostenanteils um 10 % sowie mangels einer spezifischen Auseinandersetzung der Beschwerdeführerin 1 mit Art. 25a Abs. 3 QPB in ihren Rechtsschriften, rechtfertigt sich eine pauschale Parteien-

- 128 - tschädigung zugunsten der Beschwerdeführerin 1 von CHF 600.-- (inkl. Spesen). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer 4 macht in seiner Honorarnote vom 28. Februar 2020 ein Betrag von CHF 4'100.05 (13.2 h à CHF 280.-- zzgl. 3 % Pauschalspesen und 7.7 % MWST) geltend. Wie bereits vorstehend erwähnt, ist der Stundenansatz bei Vorliegen einer Honorarvereinbarung praxisgemäss auf CHF 270.-- zu kürzen. Angesichts der im Kostenpunkt berücksichtigten Reduktion von 20 % und des in der Honorarnote vom 28. Februar 2020 noch nicht berücksichtigten Augenschein vom 25. März 2021, ist die Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdeführer 4 auf pauschal CHF 1'000.-- (inkl. Spesen und MWST) festzusetzen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer 3 macht in seiner Kostennote vom 4. Februar 2020 ein Betrag von CHF 8'386.40 (28 h à CHF 270.--

zzgl. 3 % Pauschalspesen und 7.7 % MWST) geltend. Eine entsprechende Honorarvereinbarung über diesen Stundenansatz wurde dem Verwaltungsgericht aber nicht (zu Beginn des Verfahrens) eingereicht (siehe dazu Art. 4 Abs. 1 HV), womit praxisgemäss von vornherein nur ein Stundenansatz von CHF 240.-- berücksichtigt werden kann (siehe R 20 43 vom 1. September 2020 E.1.2.2). Angesichts der im Kostenpunkt berücksichtigten Reduktion um 10 % und des in der Honorarnote vom 4. Februar 2020 noch nicht berücksichtigten Augenschein vom 25. März 2021, ist die Parteienschädigung zugunsten der Beschwerdeführer 3 auf pauschal CHF 800.-- (inkl. Spesen und MWST) festzusetzen. Seitens der Beschwerdeführerinnen 2 und der Beigeladenen liegen keine Honorarnoten vor. Die Parteienschädigung für das partielle Obsiegen der Beschwerdeführerinnen 2 ist – in Anbetracht der mit denjenigen der Beschwerdeführer 4 weitgehend deckungsgleichen Anträge und Rügen bzw. Ausführungen, namentlich zu Art. 25a Abs. 3 QPB, sowie der zusätzlichen Vernehmung 8. Oktober 2019 zu den eingegangenen Beschwerden und der am 30. Dezember 2019 eingereichten Replik – pauschal auf CHF 1'500.-- (inkl. Spesen und MWST) festzusetzen. Die Parteienschädigung zugunsten der Beigeladenen ist in Anlehnung an diejenige der Beschwerdeführer-

- 129 - rin 1 auf CHF 600.-- festzusetzen. Die Parteienschädigung gehen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, welche namentlich die gebotene Anpassung von Art. 25a Abs. 3 QPB an die übrige Kostenverlegungsordnung gemäss Art. 24 f. QPB im angefochtenen Einsprache- und Genehmigungsentcheid unterlassen hat und dafür auch keine entsprechende Begründung geliefert hat. Dies gilt auch in Bezug auf die Heilung eines formellen Mangels im vorliegenden Verfahren gegenüber den Beschwerdeführern 3. Damit hat die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerinnen 1 mit CHF 600.-- (inkl. Spesen), die Beschwerdeführerinnen 2 mit CHF 1'500.-- (inkl. Spesen und MWST), die Beschwerdeführer 3 mit CHF 800.-- (inkl. Spesen und MWST), die Beschwerdeführer 4 mit CHF 1'000.-- (inkl. Spesen und MWST) und die Beigeladenen mit CHF 600.-- (inkl. Spesen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen. Der im Übrigen obsiegenden Beschwerdegegnerin steht bei einem Obsiegen in ihrem amtlichen Wirkungskreis in der Regel keine Parteienschädigung zu (siehe Art. 78 Abs. 2 VRG). Vorliegend besteht kein Anlass davon abzuweichen, womit ihr keine (reduzierte) Parteienschädigung zu Lasten der Beschwerdeführerinnen und den Beigeladenen zuzusprechen ist.

- 130 - III. Demnach erkennt das Gericht:

## **E. 12**

Gegen den Beschluss des Gemeindevorstandes vom 12. August 2019 erhoben am 18. September 2019 auch noch V.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ und Y.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer 4) Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 19 76). Sie beantragten die teilweise Aufhebung des angefochtenen Einsprache- und Genehmigungsentseides vom 12. August 2019 und die Anpassung von verschiedenen QPB-Bestimmungen. Namentlich sei Art. 12 Abs. 3 QPB dahingehend zu ergänzen, dass für den Fall, wenn die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ den Generellen Erschliessungsplan ändere und die AC.\_\_\_\_\_ -Strasse ganz oder teilweise als Erschliessungsstrasse klassifiziert werde, bevor die Erschliessungsanlage gemäss den Art. 12a und Art. 13 QPB realisiert sei, die bestehende Ausfahrtsrampe der B.\_\_\_\_\_ definitiven Bestand habe und einen verbindlichen Bestandteil der Erschliessung der Parzelle 2219 (Ziffer 1.1) bilde. Zu Art. 19 Abs. 3 bis 5 QPB beantragten sie in der Hauptsache, dass die bestehende Abluftanlage für die Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 weiter betrieben

werden könne, sofern innert eines Jahres nach Rechtskraft des Quartierplans die in Art. 19 Abs. 3 QPB erster bis dritter Spiegelstrich aufgeführten Massnahmen umgesetzt seien. Eventualiter sei die bestehende Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 durch einen neu zu erstellenden Abluftkamin am Boden zu entlüften und zwar am Standort, wie dies im Bericht der AL.\_\_\_\_\_ AG vom 6. Februar 2018 festgelegt worden sei. Subeventualiter sei Art. 19 Abs. 3 QPB so zu formulieren, dass die bestehende Abluftanlage für die Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 bis zur Überbauung der Parzelle 1341 und (Anmerkung des Gerichts: anstatt "bzw.") bis zur Erstellung des Schülerwegs weiter betrieben werden könne, sofern innert eines Jahres nach Rechtskraft des Quartierplans die in Art. 19 Abs. 3 QPB erster bis dritter Spiegelstrich aufgeführten Massnahmen umgesetzt seien (Haupt-, Eventual- und Sub-

- 15 - eventualanträge gemäss Ziffer 1.2). Art. 24 (Abs. 1) QPB sei dahingehend zu ändern, dass der Kostenanteil zu Lasten der Parzelle 2219 allerhöchstens 24 % der Gesamtkosten betrage (Ziffer 1.3). Art. 25 (Abs. 1) QPB sei dahingehend zu ändern, dass der Kostenanteil zu Lasten der Parzelle 2219 allerhöchstens 16.6 % betrage (Ziffer 1.4). Auch Art. 25a Abs. 3 QPB sei dahingehend zu ändern, dass der Kostenanteil zu Lasten der Parzelle 2219 allerhöchstens 16.6 % betrage (Ziffer 1.5). Dies unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.

### **E. 13**

Am 24. September 2019 wurden die weiteren Quartierplanbeteiligten bzw. Einsprecher und die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ zur Vernehmlassung zu den vier eingegangenen Beschwerden vom 17. bzw. 18. September 2019 aufgefordert. Den Beschwerdeführenden wurde dies unter Beilage der jeweiligen Beschwerden mit gleichem Schreiben angezeigt. Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ersuchte am 8. Oktober 2019 um eine Fristerstreckung und die Vereinigung der Verfahren R 19 73, R 19 74, R 19 75 und R 19 76 in Anwendung von Art. 6 VRG. Am 9. Oktober 2019 legte der zuständige Instruktionsrichter die genannten Verfahren gestützt auf Art. 6 VRG zusammen und verlängerte der Beschwerdegegnerin die Einreichungsfrist für ihre Vernehmlassung bis zum

### **E. 14**

Z.\_\_\_\_\_ und AA.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beigeladene) liessen sich am

### **E. 15**

Die Beschwerdegegnerin liess sich zu den vier Beschwerden vom

### **E. 17**

Mit Eingabe vom 22. Januar 2020 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik. Allerdings wandte sie sich gegen die von Teilen der Beschwerdegegnerschaft verlangten weiteren Expertise hinsichtlich der Garagenentlüftung. Dabei verwies sie insbesondere auch auf das Urteil R 07 43 vom 23. Juni 2009, welches sich mit dieser Thematik bereits auseinandergesetzt hatte und erläuterte schliesslich noch das Zustande-

- 17 - kommen des Berichtes der AM.\_\_\_\_\_ AG vom 28. Dezember 2018 zu diesem Thema. Im Zusammenhang mit dem Duplikverzicht der Beschwerdegegnerin betreffend den Antrag der Beigeladenen in ihrer Eingabe vom 6. Januar 2020, liessen sich die Beigeladenen am 17. Februar 2020 noch einmal vernehmen.

## **E. 18**

Am 25. März 2021 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein im Quartierplangebiet AC.\_\_\_\_\_ durch. Davon wurde ein Protokoll mit Fotografien erstellt. Das Augenscheinprotokoll wurde den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnisnahme zugestellt. Die Beschwerdeführerinnen 2 äussernten sich am 7. April 2021, die Beschwerdeführerin 1 am 19. April 2021 dazu. Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den Rechtschriften, den angefochtenen Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 12. August 2019 sowie die weiteren vorliegenden Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

## **E. 20**

Oktober 2020 E.4.3). 2.2. Gemäss Art. 33 Abs. 2 und 3 lit. b RPG gewährleistet das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen, welches sich auf das RPG oder seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsgesetzgebungen (mit raumplanerischen Zügen) stützen (siehe BGE 146 II 367 E.3.2.1 und 109 Ib 121 E.5; siehe auch Urteil des Bundesgerichts 1C\_682/2017 vom 11. September 2018 E.6.1 f. m.H.a. BGE 118 Ib 26 E.4b). Aber auch in solchen Fällen ist es mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV vereinbar, dass eine Rechtsmittelinstanz sich etwa bei der Überprüfung von unbestimmten Rechtsbegriffen eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, um insbesondere einen entsprechenden Spielraum der Gemeinden zu wahren bzw. die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 BV zu respektieren (siehe Urteil des Bundesgerichts

- 27 - 1C\_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.2.1 f.). Dabei verfügt das Verwaltungsgericht weiterhin über die für eine Heilung allfälliger formeller Mängel erforderliche uneingeschränkte Kognition in Sach- und Rechtsfragen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C\_756/2019 vom 14. Mai 2020 E.3.2 und 1C\_158/2019 vom 30. März 2020 E.2.6). Beim Erlass eines Quartierplanes geniesst die zuständige kommunale Planungsbehörde aufgrund der ihr in diesem Bereich zukommenden Autonomie über einen erheblichen Entscheidungsspielraum innerhalb des kantonalen (und eidgenössischen) Rechts. Denn gemäss Art. 3 Abs. 1 KRG ist die Ortsplanung Aufgabe der Gemeinden, welche diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom erfüllen. Ein solcher, der kommunalen (Planungs-)Behörde zustehender Entscheidungsspielraum wird dann sicher überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar bzw. offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich ist. Andererseits aber auch in den Fällen, wo sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt, das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet oder grundlos von in Rechtsprechung und Lehre entwickelten Grundsätzen zur Auslegung die fraglichen, unbestimmten Rechtsbegriffe abweicht (siehe BGE 145 I 52 E.3.6, 128 I 3 E.2b und 118 Ia 446 E.3c; Urteile des Bundesgerichts 1C\_128/2019 vom

## **E. 25**

August 2020 E.5.3, 1C\_289/2019, 1C\_293/2019 vom 16. Januar 2020 E.2.1, 1C\_241/2019 vom 19. August 2019 E.2.2 und 1C\_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.2.4; VGU R 19 98 vom 11. Mai 2021 E.3, R 20 5 vom 16. März 2021 E.3 und R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.2.1). 3. Nachfolgend ist in der Hauptsache also zu prüfen, ob sich die Beschwerdegegnerin beim Erlass des Quartierplanes AC.\_\_\_\_\_ an die massgebenden rechtlichen Vorgaben

gehalten hat, und das ihr nach der Rechtsprechung zustehende Ermessen nicht überschritten hat. Dabei wird der fragliche Quartierplan von jeweils einem Teil der Beschwerdeführer nament-

- 28 - lich betreffend die vorgesehene Erschliessungslösung für die Parzellen 1341, 1649 und 2219, die vorgesehene Lösung für die Garagenfortluft der bestehenden Tiefgarage auf der Parzelle 2219 bzw. die allfällige, gemeinsame Entlüftungsanlage mit der zukünftigen Parkierungsanlage auf der Parzelle 1341 und die Kostenverteilungsschlüssel gemäss Art. 24 ff. QPB kritisiert (siehe dazu die nachstehenden Erwägungen 5.1 ff. und 7.1 ff.). Die Beschwerdeführerin 1 wendet sich auch gegen Art. 7 Abs. 5 QPB, wonach die südliche Grenze des auf der Parzelle 1341 festgelegten Baubereichs um 3 Meter talwärts erweitert werden könne, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis einer guten Einordnung und Gestaltung erbracht wird und die Nutzung der angrenzenden Grundstücke durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt werde. Die Beigeladenen fordern hingegen eine dahingehende Präzisierung von Art. 7 Abs. 5 QPB, dass mit "Nutzung" auch die Aussicht der angrenzenden Grundstücke mitgemeint sei (siehe die nachstehenden Erwägungen 4.1 ff. und bereits die Erwägung 1.4). Die Beschwerdeführer 3 verlangen demgegenüber etwa die Anpassung von Art. 12a Abs. 2 QPB, wonach die AC.\_\_\_\_-Strasse nicht mehr nur als Notzufahrt benutzt, sondern dass sie auf dem im Plan Erschliessung 1:500 bezeichneten Abschnitt auch als Zufahrt zu Parzelle 1649 genutzt werden dürfe (siehe nachstehende Erwägungen 6.1 ff.). Weiter wurde der Verzicht auf die Voraussetzung verlangt, wonach die Baubehörde die Baubewilligung für die Überbauung der Parzelle 1649 erst erteile, wenn die Baufreigabe für die Parzelle 1341 erfolgt sei (Art. 16 Abs. 5 QPB; siehe dazu die Erwägung 6.5). Ebenso sei Art. 19 Abs. 4 QPB zu streichen, wonach die auf der Parzelle 2219 bestehende Fortluftanlage im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle 1341 (noch einmal) anhand der dazumal geltenden umweltschutzrechtlichen Vorgaben zu überprüfen und je nach Ergebnis die nötigen Massnahmen zu treffen seien (siehe nachstehender Erwägung 8.5.7).

- 29 - 4.1. Die Beschwerdegegnerin führte im angefochtenen Entscheid vom 12. August 2019 zu Art. 7 Abs. 5 QPB aus, dass verschiedene Quartierplanbeiträge diesen Absatz mit teilkontroversen Anträgen im Rahmen ihrer Einsprachen kritisiert hätten. Während die Beschwerdeführer 3 den Antrag stellten, den auf der Parzelle 1341 festgelegten Baubereich um 3 m weiter talwärts zu verschieben, so dass zur Parzelle 1340 nur noch ein Grenzabstand von 4 m eingehalten werden müsse, hätten die Beschwerdeführer 4 den Antrag gestellt, diesen Absatz ganz zu streichen. Dies weil ein dadurch ermöglichtes Bauvorhaben die Aussicht ab der B.\_\_\_\_ massiv beeinträchtigen würde und eine talseitige Verschiebung des Baubereichs um 3 m dazu führte, dass der Baubereich auch um 3 m von der AJ.\_\_\_\_-Strasse wegrücke und die dort festgelegte Baulinie des ursprünglichen Baubereichs somit keinen Sinn mehr mache. Aus ortsbaulicher Sicht sei die Fassadenflucht an der AJ.\_\_\_\_-Strasse von zentraler Bedeutung und der Rücksprung für das Erdgeschoss stelle ein wichtiges gestalterisches Element (Arkadenbildung) dar. Die Beigeladenen hingegen gingen mit ihrem Antrag weniger weit, sondern wollten eine Verschiebungsmöglichkeit (des Baubereiches) von einer guten Ordnung und Gestaltung abhängig machen, sofern dies die angrenzenden Grundstücke nur leicht (insbesondere in Hinblick auf die Seesicht vom bestehenden Gebäude auf der Parzelle 2219 aus) beeinträchtige. Die Beschwerdeführerin 1 wiederum erachtete Art. 7 Abs. 5 QPB als unklar formuliert. So sei namentlich unklar, ob damit eine Vergrösserung oder nur eine

Verschiebung des Baubereiches zugelassen werden sollte. Die Beschwerdegegnerin räumte ein, dass Art. 7 Abs. 5 QPB tatsächlich missverständlich sei, weil dieser das Ziel habe, unter den erwähnten Bedingungen (gute Einordnung und Gestaltung) die südliche Grenze des auf der Parzelle 1341 festgelegten Baubereichs um 3 m talwärts zu erweitern.

Dementsprechend werde die Bestimmung entsprechend angepasst. Berechtigt sei (grundsätzlich) auch die Kritik der Beigeladenen. Denn die (bei guter Einordnung und Gestaltung) durch eine südliche Erweiterung des Baubereiches ermöglichte Baute auf

- 30 - der Parzelle 1341 könne nur zugelassen werden, falls die Nutzung der benachbarten Grundstücke dadurch nicht (anstatt "nicht erheblich") beeinträchtigt würde. Sei diese Voraussetzung allerdings erfüllt und liege der Nachweis einer guten Einordnung und Gestaltung vor, gebe es für eine vollständige Streichung von Art. 7 Abs. 5 QPB keinen Grund. Aus Gründen des Ortsbildschutzes sei es aber unerlässlich, die im Baubereich zulässigen Gebäude im Bereich der AJ.\_\_\_\_\_-Strasse (nördliche Begrenzung) auf die eingetragene Baulinie zu platzieren. Das auf der Parzelle 1341 zu erstellende Gebäude müsse also auf diese Baugestaltungslinie gestellt werden, wobei Obergeschosse über diese Baugestaltungslinie bis zur nördlichen Baubereichsgrenze hinausragen dürften. Art. 7 Abs. 5 QPB wurde dementsprechend umformuliert und die Einsprachen im Sinne der Erwägungen abgewiesen bzw. teilweise gutgeheissen. 4.2. Die Beschwerdeführerin 1 hielt vorliegend in einem Eventualantrag an der ersatzlosen Streichung von Art. 7 Abs. 5 QPB fest. Zur Begründung führte sie an, dass die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid zu Recht bestätigt habe, dass eine solche Erweiterung des Baubereichs um 3 m nach Süden nur zulässig sei, wenn die Nutzung der benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt werde. Es sei hingegen nicht vorstellbar, dass eine solche Erweiterung die Nachbarparzellen nicht tangiere, womit Art. 7 Abs. 5 QPB ersatzlos zu streichen sei. Die Beschwerdeführer 4 hielten in ihrer Beschwerde vom 18. September 2019 ihren im Rahmen des Einspracheverfahrens gestellten Antrag auf ersatzlose Streichung von Art. 7 Abs. 5 QPB nicht mehr aufrecht. Die Beigeladenen äusserten sich in ihrer Eingabe vom 15. Oktober 2019 dahingehend, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Behinderung der Aussicht eine übermässige Immission im Sinne von Art. 684 ZGB darstelle und damit die Nutzung eines Nachbargrundstücks in unzulässiger Weise einschränken könne. Vorliegend stelle die Aussicht der Luxusferienwohnung auf der Parzelle 2219 ein wesentliches Element derselben dar und die Einschränk-

- 31 - kung der Aussicht würde deren Wert deutlich mindern und sei deshalb unzulässig. Aus ihrer Sicht wäre die Aufhebung von Art. 7 Abs. 5 QPB und somit der Möglichkeit zur Erweiterung des Baubereichs nach Süden wünschenswert. Wenn diese Möglichkeit beibehalten werde, seien auch die von der Beschwerdegegnerin angeordneten strengen Auflagen zum Schutz der Nachbarn aufrecht zu erhalten. Wie in der vorstehenden Erwägung 1.4 bereits erwähnt, stellten die Beigeladenen mit Eingabe vom 6. Januar 2020 einen eigenen, expliziten Antrag auf Anpassung von Art. 7 Abs. 5 QPB und vertieften ihre Argumentation. Nachdem die Beschwerdegegnerin auf eine Duplik am 22. Januar 2020 verzichtet hatte, sahen sich die Beigeladenen, unter Einreichung einer E-Mail-Korrespondenz mit dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin, veranlasst, weiterhin die Ergänzung Art. 7 Abs. 5 QPB mit dem ausdrücklichen Hinweis auf den (mitumfassten) Schutz der Aussicht zu fordern. Replicando hielt die Beschwerdeführerin 1 am 6. Januar 2020 an ihrem Antrag auf Streichung von Art. 7 Abs. 5 QPB fest. Dabei kritisierte sie auch, dass die Beschwerdegegnerin sich hinsichtlich der massgebenden

"Beeinträchtigung" der Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken auf den Standpunkt stelle, dass es da- bei nicht primär um die Beeinträchtigung der Aussicht gehe. Dies verletzt nach Ansicht der Beschwerdeführerin 1 Bundesrecht, weil die Beschrän- kung der Aussicht oder Fernsicht gemäss bundesgerichtlicher Rechtspre- chung übermässige Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB bedeuteten und die Nutzung eines Grundstückes in unzulässiger Weise einschränken könne. Vorliegend könne dies durchaus zutreffen, sei aber – bei Beibehal- tung von Art. 7 Abs. 5 QPB – erst im Baubewilligungsverfahren abschlies- send zu klären. 4.3. Die Beschwerdegegnerin hatte in ihrer Vernehmlassung vom 8. November 2019 zu Art. 7 Abs. 5 QPB ausgeführt, dass es zwar schwierig sein dürfte, die für eine südliche Erweiterung des Baubereichs um 3 m auf der Parzelle 1341 festgelegten Bedingungen (Nachweis einer guten Einordnung und

- 32 - Gestaltung/keine Beeinträchtigung der Nutzung der angrenzenden Grund- stücke) zu erfüllen. Völlig ausgeschlossen erscheine dies aber nicht, zu- mal es hier nicht primär um die Beeinträchtigung der Aussicht, sondern eine Beeinträchtigung der Nutzung der Nachbargrundstücke gehe. Letzt- lich sei es Sache der Architekten ein Projekt auszuarbeiten, welches den in Art. 7 Abs. 5 QPB erwähnten Vorgaben Rechnung trage. Sollte dies nicht möglich sein, dann bliebe es eben bei dem auf der Parzelle 1341 festgelegten Baubereich und die Anwohner dieser Parzelle, wozu auch die Stockwerkeigentümer der B.\_\_\_\_\_ gehörten, wären nicht weiter benach- teiligt. Die Beschwerde der Beschwerdegegnerin 1 sei in diesem Punkt ab- zuweisen. 4.4. Wie in der vorstehenden Erwägung 1.4 bereits dargelegt, können Beige- ladene, welche selber Adressaten des angefochtenen Entscheides waren, weit nach Ablauf der ordentlichen Rechtsmittelfrist keine eigenen Anträge stellen, welche sich gegen den im zur Beiladung führenden verwaltungs- gerichtlichen Verfahren angefochtenen Entscheid richten bzw. diesen in ihrem Sinne nun doch noch abändern wollen. Insofern kann auf den ent- sprechenden Antrag der Beigeladenen auf Abänderung von Art. 7 Abs. 5 QPB nicht eingetreten werden. Soweit sie den Antrag der Beschwerdefüh- rerin 1 auf ersatzlose Aufhebung von Art. 7 Abs. 5 QPB unterstützt, kann auf die zutreffenden Erwägungen der Beschwerdegegnerin verwiesen werden. Denn nur, weil es allenfalls nicht ganz einfach werden dürfte, die Voraussetzungen für die Baubereichserweiterung um 3 m nach Süden hin im Sinne von Art. 7 Abs. 5 QPB zu erfüllen, rechtfertigt dies noch nicht den vollständigen Verzicht auf eine solche, lediglich optionale Überbauungs- möglichkeit und der entsprechenden Beurteilung im Baubewilligungsver- fahren ist nicht vorzugreifen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegeg- ner 4 im Rahmen des Einspracheverfahrens, ist aufgrund der Gebäude- masse der umliegenden Bauten – namentlich auch der B.\_\_\_\_\_ und des benachbarten Hotels AN.\_\_\_\_\_ – sowie der Baubereiche A, B und C

- 33 - gemäss Quartierplan Gestaltung 1:500 vom 12. August 2019 nicht bereits im jetzigen Zeitpunkt klar, dass ein in Anwendung von Art. 7 Abs. 5 QPB vergrössertes Bauvolumen in keinem Fall ortsbildverträglich sei. Ein legi- timer Zweck für eine solchen "Reduktion" des mit dem "normalen" Baube- reich A beibehaltenen grossen Grenzabstandes der Zone ÄD von 7 m auf den kleinen Grenzabstand von 4 m gegenüber der Parzelle 1340 besteht etwa darin, dass im Sinne einer hochwertigen Siedlungsverdichtung im Rahmen eines Quartierplanes verschiedene Abweichungen von der Re- gelbauweise bzw. Bau- und Zonenvorschriften zulässig sind, soweit er Ge- währ für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander bietet (siehe Art. 123 Abs. 2 BG i.V. Art. 25 Abs. 4 KRG). Die Ausführungen der Beschwerde- führerin 1 zu

den (privatrechtlich zu beurteilenden) übermässigen Immis- sionen im Sinne von Art. 684 ZGB, wobei der Entzug von Aussicht oder Fernsicht solche darstellen könnten, vermögen daran nichts zu ändern. Denn das Bundesgericht hat betreffend die Unterschreitung von gesetzli- chen Abständen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ebenfalls festgehalten, dass kein Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht auf den (Vierwaldstätter-)See bestehe (siehe Urteil des Bundesgerichts 1A.192/2000, 1P.344/2000 vom 20. Februar 2001 E.6e). Ausserdem kann das Verstellen einer spektakulären Aussicht nur unter ausserordentlich strengen Voraussetzungen als übermässig im Sinne von Art. 684 Abs. 1 ZGB qualifiziert werden. Beispielsweise wenn eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt wird oder das Nach- bargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen ist, wie dies bei einem Hotelbetrieb der Fall sein kann (siehe Urteil des Bundesgerichts 5D\_91/2020 vom 7. September 2020 E.3.1 m.H.a. auf 5A\_415/2008 vom 12. März 2009 E.3.1). Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass das von der Beschwerdeführerin 1 sowie den Bei- geladenen angeführte Urteil im Zusammenhang mit einer meterhoch auf- türmenden Pflanzung erging, welche die frühere Seesicht fast vollständig

- 34 - verbarriadierte. In Anbetracht dieser Unterschiede zur vorliegenden Kon- stellation, erscheint die Regelung von Art. 7 Abs. 5 QPB – mit den im Rah- men eines konkreten Projektes im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Voraussetzungen – durchaus noch als sachgerecht und die Beschwerde- gegnerin hat ihr (Planungs-)Ermessen bei der Ermittlung und Abwägung der widerstreitenden Interessen in jedem Fall nicht überschritten. Damit hat die Beschwerdegegnerin den Antrag auf vollständige Aufhebung von Art. 7 Abs. 5 QPB aber zu Recht abgewiesen.

## **E. 26**

November 1986 (aKRVO) konnte der Generelle Erschliessungsplan Fusswege enthalten und Art. 111 Abs. 3 BG zählt Fuss- und Wanderwege, abhängig von ihrer Bedeutung, zu den Anlagen der Grob- oder Grunder- schliessung (vgl. nunmehr auch Art. 45 Abs. 2 KRG). Gemäss Art. 15 Abs. 1 BG werden im GEP die Anlagen der Grob- und Grunderschliessung für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Der GEP ist als Element der Grundordnung für jedermann verbindlich (siehe Art. 22 Abs. 1 und 2 KRG, vgl. zur Rechtslage vor Inkrafttreten des revidierten KRG per 1. November 2005 auch bereits Art. 12 BG und VGU R 01 60 vom 19. Oktober 2001 E.1 und R 00 56 vom 26. September 2000 E.4). Aus der Festsetzung der AC.\_\_\_\_-Strasse im GEP als Fussweg in Umsetzung der Fuss- und Wanderweggesetzgebung folgt, dass damit in jedem Fall eine weitestge- hende Widmung dieser Strasse für den Fussgängerverkehr bezweckt wurde. Insofern ist es nicht nachvollziehbar, wenn die Beschwerdegeg- ner 3 im Erlass des GEP im Jahre 1999 bzw. dessen Genehmigung im Jahre 2000 noch keine öffentlich-rechtliche Einschränkung ihres geltend gemachten, privatrechtlichen Fahrwegrechtes erblicken wollen. Gegen diese Festsetzung im GEP als Fussweg haben sie aber jedenfalls nicht erfolgreich mittels einer (Planungs-)Beschwerde opponiert. Wenn die Be- schwerdeführer 3 der Beschwerdegegnerin auch noch vorwerfen, sie habe nach der Genehmigung des GEP im Jahre 2000 die Übernahme bzw. Abparzellierung der AC.\_\_\_\_-Strasse nicht veranlasst und dies solle nun erst anlässlich dieser Quartierplan geschehen, können sie dar- aus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Denn für Festlegungen bzw. Wirkun- gen des GEP ist es grundsätzlich unerheblich, ob sich eine Strasse im Gemeinde- oder Privatbesitz befindet (vgl. dazu VGU R 01 60 vom 19. Ok- tober 2001 E.1). Soweit die Beschwerdeführer 3 eine

Ungleichbehandlung und selektive Auslegung dieser Festsetzung im GEP geltend machen, ist ihnen entgegen zu halten, dass sich die Situation der Parzelle 1338 und derjenigen der Parzelle 1649 doch in gewichtigen Punkten unterscheidet. Zum einen ist die Parzelle 1338 bereits seit Ende der 1970er/Anfang der

- 45 - 1980er Jahren überbaut (siehe dazu SWISSIMAGE-Zeitreise unter [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch), zuletzt besucht am: 28. September 2021), wobei zum Erreichen eines (Besucher-)Parkplatzes gut 60 m der AC.\_\_\_\_-Strasse befahren werden müssen. Wenn die Beschwerdegegnerin diesem Umstand somit in Art. 14 Abs. 2 QPB betreffend das Zufahrtsregime für Besucher unter dem Titel Besitzstandsschutz Rechnung trägt, ist dies an sich nicht zu beanstanden. Dabei ist auch noch zu bemerken, dass der Zugang zu einer Parkierungsanlage der Parzelle 1338 ganz zu Anfang der AC.\_\_\_\_-Strasse bei der Einmündung von der AK.\_\_\_\_-Strasse her über einen Autolift zu erfolgen hat und dies so auch im Plan Erschliessung 1:500 sowie Art. 14 Abs. 1 QPB festgelegt wird. Hinzu kommt nun aber noch etwas ganz Wesentliches. Die infolge von Art. 14 Abs. 2 QPB nur als Besucherparkplätze nutzbare Abstellfläche endet noch vor dem Punkt im Kreuzungsbereich der Parzellengrenzen 1338, 1341 und 2219, wo gemäss Plan Erschliessung 1:500 der ebenfalls im Bereich der geplanten, gemeinsamen Erschliessungsrampe vom Motorfahrzeugverkehr getrennt verlaufende Schüler- und Fussweg von der AJ.\_\_\_\_-Strasse her in die AC.\_\_\_\_-Strasse einmünden soll. Damit ist es nicht entscheidend, dass für eine direkte Zufahrtmöglichkeit auf die Parzelle 1649 die AC.\_\_\_\_-Strasse nur noch ca. 20 m weiter zu befahren wäre. Denn genau ab dem Ende der Besucherparkfläche auf der Parzelle 1338 würde die AC.\_\_\_\_-Strasse dann wieder von Fussgängern, namentlich Schülern, sowie den motorisierten Besuchern und Bewohnern der Parzelle 1649 gemeinsam genutzt, was der, mit dem neuen Fussweg im Bereich der gemeinsamen Erschliessungsrampe auch verfolgten, Zielsetzung einer vollständigen Entflechtung des Fussgänger- und Motorfahrzeugverkehrs im fraglichen Bereich eindeutig zuwiderlaufen würde. Ausserdem stellt sich die Beschwerdegegnerin auch zu Recht auf den Standpunkt, dass ihr bei der Beurteilung des Vorliegens einer hinreichenden Zufahrt bzw. Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 4 des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) ein erheb-

- 46 - licher Ermessensspielraum zusteht und von Bundesrechts wegen keine direkte Zufahrt bis zum Baugrundstück gefordert ist. Vielmehr richtet sich die Konkretisierung des Erschliessungsbegriffes nach kantonalem Recht und der entsprechenden (Gerichts-)Praxis (siehe BGE 136 III 130 E.3.3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_248/2019 vom 3. Februar 2020 E.5.3, 1C\_603/2015 vom 5. April 2016 E.2.1, 1C\_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E.3.3.3 und 1C\_376/2007 vom 31. März 2008 E.4.4; VGU R 18 87 vom 20. Oktober 2020 E.4.3.1, R 18 25 vom 12. April 2019 E.3.1, R 16 72 und R 16 73 vom 11. Mai 2017 E.10b). Dass in der Gemeinde C.\_\_\_\_ nicht in jedem Fall Parkflächen direkt auf dem Grundstück für eine hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG zu fordern sind, ergibt sich zudem bereits aus dem Umstand, dass in der Gemeinde C.\_\_\_\_ die Pflichtparkplatzvorgaben mit Gemeinschaftsparkierungsanlagen erfüllt werden können bzw. teilweise sogar müssen (siehe dazu Art. 37 ff. BG). Daran ändert nichts, dass die Parzelle 1649 sich knapp ausserhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkierungsanlagen befindet, da Art. 43 f. BG die Anrechnung von Pflichtparkplätzen auf nahe gelegene Grundstücken oder auch in Gemeinschaftsparkierungsanlagen zulässt. Insofern verfährt aber auch der Einwand der Beschwerdeführer 3 nicht, dass an dieser Lage für eine

angemessene Nutzungsmöglichkeit dieser Parzelle, auch angesichts der zu erwartenden Bewohnerschaft dieser Wohnungen, in jedem Fall eine direkte Zugangsmöglichkeit zur Parzelle erforderlich sei, damit die Erschliessung als genügend zu betrachten sei oder dass die Beschwerdegegnerin nicht konkret aufgezeigt habe, welche Grundstücke auf dem Gemeindegebiet nicht mit einem Fahrzeug erreichbar seien. Zudem gesteht sie selber zu, dass es einige wenige Liegenschaften gäbe, die mit dem Fahrzeug nicht erreichbar seien. Zur Bemerkung, dass diese Liegenschaften aber mit einem (Schräg-)Lift für den Waren- und Personentransport ausgestattet seien, ist zu erwähnen, dass die Beschwerdeführer 3 in der Replik selber klargestellt haben, dass die Zufahrt über die AC. \_\_\_\_\_-Strasse nicht der Erschliessung einer Autoein-

- 47 - stellhalle auf der Parzelle 1649 dienen soll. Die erforderlichen (unterirdischen) Fahrzeugabstellplätze für die Parzelle 1649 können gemäss Art. 15 f. QPB entweder auf der Parzelle 1341 oder 1649 realisiert werden, die mit einer unterirdischen Fuss- und/oder Fahrwegverbindung von minimal ca. 20 m Länge verbunden werden dürfen (siehe Art. 15 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 2 bis 4 QPB sowie die "Private unterirdische Fahr- und/oder Fusswegverbindung (Lage und Ausdehnung schematisch)" im Plan Erschliessung 1:500). Warum neben dieser, durchaus für den "Personen- und Warentransport" geeigneten, gedeckten Verbindung zu (Besucher-)Parkplätzen für die Parzelle 1649 noch zwingend eine oberirdische Zufahrt (ohne Parkierungsmöglichkeit) für Besucher-, Personen- und Warentransport im Hinblick auf genügende Erschliessung bzw. hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG oder entsprechende Komfortbedürfnisse erforderlich sein soll, ist nicht ersichtlich. Dies zumal die Eigentümer der Parzelle 1649 gemäss Art. 12a Abs. 2 QPB die AC. \_\_\_\_\_-Strasse als Notzufahrt benützen dürfen. Auch unter dem Gesichtspunkt des (zivilrechtlichen) Notwegrechts im Sinne von Art. 694 ZGB muss nicht in jedem Fall eine direkte Zufahrt zum Grundstück gewährleistet sein (vgl. BGE 136 III 130 E.3.3.3; Urteile des Bundesgerichts 5A\_670/2019 vom 10. Februar 2020 E.4.1 und 5A\_713/2017 vom 7. Juni 2018 E.2.1.3; GRAHAM-SIEGENTHALER, Verdichtung des Bodens und Sachenrecht, in: Jusletter vom 9. April 2019, S. 3 f.). Bei diesem Ergebnis ist es nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin Art. 15 QPB unverändert genehmigt hat, womit die Beschwerde der Beschwerdeführer 3 sich in diesem Punkt als unbegründet erweist. 6.5. Die Beschwerdeführer 3 rügen, dass trotz ihres Antrages auf Streichung vom Art. 16 Abs. 5 QPB in der Einsprache 2. November 2018 diesem nicht entsprochen bzw. sich die Beschwerdegegnerin damit überhaupt nicht auseinandergesetzt habe. Mit Blick auf die Beurteilung des Antrages zu Art. 12a Abs. 2 QPB seitens der Beschwerdegegnerin im angefochtenen

- 48 - Entscheid gilt für Letzteres im Wesentlichen das zu Art. 15 Abs. 2 und 3 QPB bereits Gesagte. So haben die Beschwerdeführer 3 den Antrag auf Streichung von Art. 16 Abs. 5 QPB namentlich damit begründet, mit der Streichung von Art. 12a QPB könne das Problem (einer möglichen enteignungsähnlichen Wirkung infolge der fehlenden separaten Überbauungs- und Veräusserungsmöglichkeit der Parzelle 1649) gelöst werden. Wenn nun aber die Beschwerdegegnerin eine Änderung von Art. 12a QPB im Sinne der Beschwerdeführer 3 ablehnte, durfte sie auch die direkt davon abhängende Änderung von Art. 16 QPB ablehnen. Vorliegend wiederholen sie ihre Argumentation, wobei sie aufgrund der vorstehenden Erwägung 6.4 betreffend ihres Änderungsantrages zu Art. 12a QPB weiterhin nicht durchdringen. Die fahrzeugverkehrsmässige Erschliessung der Parzelle 1649 hat somit über die Parzelle 1341 zu erfolgen. Die Beschwerdeführer 3 führen

noch neu an, dass die Parzelle 1649 unabhängig von der Überbauung der Parzelle 1341 überbaut werden könne, weil allfällige Pflichtparkplätze bis zur Erstellung der Tiefgarage auf der Parzelle 1341 in einer anderen Gemeinschaftsparkierungsanlage gemäss Art. 39 ff. BG eingekauft werden könnten. Im vorliegenden Fall könnte dies für die Zeitdauer erfolgen, bis auf der Parzelle 1341 die unterirdische Parkierungsanlage erstellt wäre. Es bestehe kein Grund, dass eine Baubewilligung für die Parzelle 1649 erst nach Erteilung der Baufreigabe für die Parzelle 1341 erstellt werden könnte. Dies komme einem unzulässigen Bauverbot für die Parzelle 1649 gleich. Dazu ist zu bemerken, dass sich die Beschwerdeführer 3 widersprüchlich verhalten. Wäre dies tatsächlich eine gemäss Art. 39 ff. BG offensichtlich zulässige und auch praktisch realisierbare Alternative, bräuchte es namentlich betreffend die Erschliessung der Parzelle 1649 gar kein Quartierplanverfahren und die vorgeschlagene Alternativlösung könnte auch eine definitive Parkierungslösung für die Parzelle 1649, oder sogar auch für die Parzelle 1341, darstellen. Ausserdem befindet sich die Parzelle 1649 wie bereits erwähnt knapp ausserhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkierungsanlagen, womit grundsätzlich

- 49 - auf der Bauparzelle die erforderlichen Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen sind (siehe Art. 42 BG). Ausnahmen regeln Art. 43 f. BG. Ausserdem ist Art. 16 Abs. 5 QPB in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 und 3 f. QPB zu lesen, wonach eine Parkierungsanlage auf der Parzelle 1649 (mit einer unterirdischen Verbindung zur Parkierungsanlage auf der Parzelle 1341) durchaus zulässig ist. Diese Parkierungslösung für die Parzelle 1649 setzt aber gemäss dem Erschliessungskonzept des Quartierplanes die Zufahrt über die doppelspurige Rampe von der AJ.\_\_\_\_-Strasse her und durch die Parkierungsanlage auf der Parzelle 1341 voraus. Im Interesse der tatsächlichen Realisierbarkeit der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungslösung haben die Beschwerdeführer 3 diese zeitlich befristete Einschränkung für die von ihnen selbst unterstützte Erschliessungslösung hinzunehmen. Dies zumal sie – nach Rechtskraft des Quartierplanes – als aktuelle Eigentümer der Parzelle 1341 über den Zeitpunkt der Bebauung nicht von Entscheidungen Dritter abhängig sind. 7.1. Zu Art. 13 bis Art. 13b QPB wurde im angefochtenen Entscheid vom 12. August 2019 im Wesentlichen ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin 1 gegen das Art. 13 ff. QPB zugrundeliegende Erschliessungskonzept opponiere. Dementsprechend habe sie vorgetragen, dass für die Parzelle 2219 eine autonome Ausfahrtslösung (ohne gemeinsames Rampenbauwerk mit der Parzelle 1341) über die bestehende Einfahrt bei der AK.\_\_\_\_-Strasse (ohne nennenswerte Kosten) möglich und zu realisieren sei. Der bezüglich Grenzabstand kritische Teil der Rampe in Richtung Parzelle 1341 könnte zurückgebaut werden. Die Beschwerdeführerin 1 kritisiere das im Quartierplan vorgesehene gemeinsame Rampenbauwerk namentlich auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit und bemängle die eingeholten Fachbeurteilungen. Die Beschwerdegegnerin stellte hingegen auch fest, dass die übrigen Quartierplanbeteiligten, namentlich die StWE-Gemeinschaft B.\_\_\_\_, die Miteigentümergeinschaft Autoeinstellhalle B.\_\_\_\_ sowie auch einzelne Stockwerkeigentümer, welche sich

- 50 - zu diesem Punkt geäussert hätten, den Antrag der Beschwerdeführerin 1 betreffend eine einspurigen Ein-/Ausfahrtslösung auf die AK.\_\_\_\_-Strasse einhellig ablehnten. Die Beschwerdegegnerin verteidigte die eingeholten Gutachten betreffend die Erschliessungslösung mit einer gemeinsamen Doppelrampe gegen die AJ.\_\_\_\_-Strasse hin. Die Beschwerdegegnerin gelangte zum Schluss, dass die Verkehrssicherheit der im

Quartierplan vorgesehenen, unter den gegebenen Umständen durch- aus sinnvollen gemeinsamen (Aus-/Einfahrts-)Rampe gewährleistet sei, wies dementsprechend die Einsprache der Beschwerdeführerin 1 in die- sem Punkt ab und genehmigte den Art. 13 QPB unverändert. Art. 13a Abs. 1, 3, 4 und 5 QPB wurden dementsprechend auch unverändert ge- nehmigt, während in Art. 13a Abs. 2 QPB nunmehr eine minimale Breite für die Fusswegverbindung (Fuss-/Schülerweg von der AJ.\_\_\_\_-Strasse her) von 1.5 m anstatt 2 m vorgesehen wurde. Dies, weil Abklärungen ge- zeigt hätten, dass eine Breite von 1.5 m genüge. Dies war im Übrigen auch von den Beschwerdeführern 3 in ihrer Einsprache vom 2. November 2018 verlangt worden. 7.2. Die Beschwerdeführerin 1 begründet in ihrer Beschwerde vom 17. Sep- tember 2019 ihren Antrag auf vollständige Aufhebung des Quartierplanes AC.\_\_\_\_ und Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz bzw. ih- ren Eventualantrag, wonach Art. 12a, Art. 13, Art. 13a und Art. 13b QPB sowie der (Quartier-)Erschliessungs- und Gestaltungsplan dergestalt geändert werden sollen, dass von einem gemeinsamen Rampenbauwerk abgesehen, die bestehende Ausfahrtsrampe auf der Parzelle 2219 in den (Quartier-)Erschliessungsplan aufgenommen und für die Parzellen 1341 und 1649 eine Erschliessungsvariante vorgesehen werde, welche die Pa- rzelle nicht tangiere, im Wesentlichen folgendermassen. Die im Quartier- plan AC.\_\_\_\_ vorgesehene Erschliessung sei ungeeignet und rechtswid- rig sowie mit unverhältnismässigen Kosten und Beeinträchtigungen der Parzelle 2219 verbunden. Die Rampe vermöge die Anforderungen an die

- 51 - (Verkehrs-)Sicherheit gemäss Art. 34 Abs. 1 BG nicht zu erfüllen und überschreite insbesondere auch die in Art. 35 Abs. 2 BG festgehaltene maximale Neigung von 12 %. Die Steilheit der neuen doppelspurigen Rampe mit einer Neigung von 20 % falle gegenüber der heutigen Situation aufgrund des erheblichen Mehrverkehrs und des Gegenverkehrs bedeu- tend stärker in Gewicht. Bereits im Bericht der AO.\_\_\_\_ AG (vormals D.\_\_\_\_ AG) vom 29. September 2016 (siehe Beilage zur Eingabe von Rechtsanwalt Dr. iur. H.\_\_\_\_ vom 13. Oktober 2016 in Bg-act. 43) sei festgestellt worden, dass die Ausfahrt auf die AJ.\_\_\_\_-Strasse in Bezug auf den Fussgängerverkehr alles andere als ideal sei. Die im Gegenver- kehr befahrbare Doppelrampe sei ausserdem mit erheblichen Sicherheits- risiken verbunden. Denn das Kreuzen sei im oberen Bereich nicht möglich, aufgrund der Steilheit von 20 % müssten die Fahrzeuge zur Bewältigung dieser Steigung stark beschleunigen und bei Schnee und Eis werde die (Doppel-)Rampe kaum bzw. nur mit Allradfahrzeugen befahrbar sein. Die notwendige Heizung sei weder ökologisch noch verhältnismässig und die Eigentümer der Parzelle 2219 müssten für diese Betriebskosten zu einem grossen Teil aufkommen. Aufgrund des grossen Platzbedarfes der Dop- pelrampe bestünde eine prekäre Situation betreffend Schneeablagerung und im Winter werde die Doppelrampe aufgrund von grossen Schneemen- gen nicht befahrbar sein, womit diese für die Erschliessung der Parzellen 1341 und 1649 untauglich sei. Auch der öffentliche Fuss-/Schülerweg könne aufgrund der knappen Platzverhältnisse nicht verkehrssicher ge- stellt werden. Die Annahme der Beschwerdegegnerin sowie der Gutach- terin AO.\_\_\_\_ AG (siehe Bg-act. 50), wonach sich die Situation der heu- tigen Ausfahrt ab der Parzelle 2219 nicht anders lösen lasse, sei falsch und betreffend die Verkehrssicherheit auch unsachlich. Auch das (Kurz-)Gutachten des Verkehrsingenieurbüros AP.\_\_\_\_, erstellt von AQ.\_\_\_\_, vom 12. Dezember 2018 (nachfolgend Kurzgutachten; siehe Bg-act. 69) vermöge die Sicherheitsbedenken nicht zu beseitigen. Dieses habe ausserdem gar nicht die Verkehrssicherheit beurteilt, sondern nur

- 52 - die Möglichkeit für eine alternative, zweckmässige Erschliessung der Parzellen 1341 und 1649. Es fehle nach wie vor an einer ausreichend gutachterlichen Beurteilung der Verkehrssicherheit, weshalb eine solche im vorliegenden Verfahren beantragt werde. Ausserdem sei das Kurzgutachten fehlerhaft und beruhe auf falschen oder unbegründeten Annahmen, sei nicht schlüssig und komme zu nicht nachvollziehbaren Ergebnissen. Das Gutachten gebe im Ergebnis keinen Aufschluss über die Machbarkeit einer verkehrstechnisch sicheren Doppelrampe, womit die Beschwerdegegnerin nicht habe aufzeigen können, dass die planerisch vorgesehene Erschliessung der Parzellen 1341, 1649 und 2219 über eine Doppelrampe so ausgestaltet werden könne, dass diese den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genüge. Ausserdem sei die Parzelle 2219 über die bestehende, bewilligte Ausfahrtsrampe erschlossen und diese sei im Quartier(erschliessungs-)plan als Ausfahrtsrampe aus der Tiefgarage von der Parzelle 2219 zu erfassen. Für die Parzellen 1341 und 1649 sei eine eigene Erschliessungsvariante zu wählen, welche keinen Abbruch der bestehenden Ausfahrtsrampe und keine Belastung der Eigentümer der Parzelle 2219 bedinge. Die Beschwerdegegnerin habe entsprechende Abklärungen für alternative und verkehrssichere Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1341 und 1649 unterlassen. Angesichts der Tatsache, dass die bestehende Ausfahrtsrampe von der Beschwerdegegnerin bewilligt worden sei, müsste diese trotz der (gerichtlich) festgestellten Unterschreitung des Grenzabstandes zur Parzelle 1341 bereits aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Verhältnismässigkeit in den Quartier(erschliessungs-)plan aufgenommen werden. Nach der rechtmässigen Durchführung des Quartierplanverfahrens würde keine Grenzabstandsverletzung mehr vorliegen, weil die baugesetzlichen Grenzabstände im Quartierplanperimeter nicht gelten würden. Dementsprechend wäre dann die Ausfahrtsrampe auf der Parzelle 2219 auch in Bezug auf die Grenzabstände zur Parzelle 1341 rechtskonform. Die Behebung der Verletzung der Grenzabstandsvorschriften durch die Ausfahrtsrampe wäre auch ohne

- 53 - weiteres durch bauliche Massnahmen oder die Einräumung eines (notfalls gerichtlich eingeforderten) Näherbaurechts möglich. Ausserdem könnte die Ausfahrt aus der Tiefgarage auch sofort und ohne nennenswerte Kosten über die bestehende Einfahrt auf die AK.\_\_\_\_-Strasse erfolgen. Die von der Beschwerdegegnerin vorgesehene Doppelrampe mit Gegenverkehr sei hingegen absolut unzweckmässig und aufgrund erheblicher Sicherheitsprobleme abzulehnen. In diesem Zusammenhang kritisierte sie auch die Kostenregelung gemäss Art. 25 und 25a QPB. In der Replik vom 6. Januar 2020 ergänzte die Beschwerdeführerin 1, dass sie sich entgegen der beschwerdegegnerischen Ansicht nicht für einen Abbruch der bestehenden Ausfahrtsrampe ausspreche. Diese solle vielmehr beibehalten und als Erschliessungsanlagen im Quartierplan ergänzt werden bzw. könnte auch ohne Quartierplan beibehalten werden, womit der Quartierplan bzw. die Doppelrampe gar nicht im Interesse der Eigentümer der Parzelle 2219 liege. Die geltend gemachten Sicherheitsbedenken betreffend die Doppelrampe ergäben sich aus dem damit verbundenen Gegenverkehr sowie der fehlenden Kreuzungsmöglichkeit im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf die AJ.\_\_\_\_-Strasse. Die Steilheit der Rampe wirke sich beim Einfahren anders aus, als beim Hinauffahren, weil der Fahrzeuglenker beim Einbiegen keine Sicht auf die entgegenkommenden, hinauffahrenden Fahrzeuge habe. Damit sei die Situation nicht vergleichbar mit der heute bestehenden, reinen Ausfahrtsituation. Anlässlich des Augenscheins vom 25. März 2021 bzw. in der Stellungnahme vom 19. April 2021 zum Augenscheinprotokoll bekräftigte sie teilweise ihre Vorbringen, stellte aber in Abrede, dass sie eine neue planerische oder bauliche Erschliessung der Parzelle 2219

über die AK. \_\_\_\_\_-Strasse fordere. Denn die B. \_\_\_\_\_ sei bereits (mit einer Ein- und Ausfahrtsrampe) voll erschlossen. Die Doppelrampe diene einzig der Erschliessung der Parzellen 1341 und 1649.

- 54 - 7.3. Die Beschwerdegegnerin wies in ihrer Vernehmlassung vom 8. November 2019 zu Recht darauf hin, dass im Gegensatz zur Beschwerdeführerin 1 sich die übrigen Stockwerkeigentümer für das dem Quartierplan zugrundeliegende Erschliessungskonzept ausgesprochen hätten bzw. sich zumindest nicht mit entsprechenden Änderungsanträgen gegen ein gemeinsames, doppelspuriges Rampenbauwerk für die Erschliessung der Parzellen 1341, 1649 und 2219 an sich zur Wehr setzten. Dies gilt namentlich für die Beschwerdeführerinnen 2 (siehe etwa deren Vernehmlassung vom 9. Oktober 2019 S. 3 ff. und Replik vom 30. Dezember 2019, S. 8), die Beschwerdeführer 4 (vgl. die Rechtsbegehren in deren Beschwerde vom 18. September 2019 sowie die Äusserung von Rechtsanwalt Bondolfi anlässlich des Augenscheins vom 25. März 2021 [Augenscheinprotokoll, S. 10]) und die Beigeladenen (siehe deren Vernehmlassung vom 15. Oktober 2019, Rz. 4 ff.). Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin 1 erwähnten Möglichkeit, einer (einspurigen) Ein-/Ausfahrt auf die AK. \_\_\_\_\_-Strasse als (rechtskonforme) Erschliessungsvariante verwies die Beschwerdegegnerin auf einen Anhang zum Bericht der AO. \_\_\_\_\_ AG vom

## **E. 29**

September 2016 vorzusehen sei. Mit Bericht vom 9. Februar 2017 (siehe Bg-act. 45) wertete die Beschwerdegegnerin die Eingaben der

- 71 - Quartierplanbeteiligten aus und es erfolgte am 17. März 2017 eine weitere Besprechung, woran wiederum der heutige Geschäftsführer der Beschwerdeführerin 1 und der damalige Rechtsvertreter Rechtsanwalt Dr. iur. H. \_\_\_\_\_ teilnahmen und die Erschliessungsthematik ebenfalls zur Sprache kam (siehe Bg-act. 46). Weil die Beschwerdeführerinnen 2 ihre Zustimmung zur Erschliessungsvariante 1 von einer vernünftigen Lösung bzw. einer entsprechenden Zustimmung seitens der Erben P. \_\_\_\_\_ in der Entlüftungsfrage der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 abhängigen machten wollten (siehe dazu Vernehmlassung der Beschwerdeführerinnen 2 vom 18. September 2016, S. 2, in: Bg-act. 43), erfolgte im Juli 2017 eine Besprechung zwischen der Beschwerdegegnerin und (einem Teil) der Beschwerdeführer 3 (siehe Bg-act. 48). Die Beschwerdegegnerin tätigte auch im Zusammenhang mit der Frage der Entlüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 verschiedene Abklärungen (siehe dazu Bg-act. 51 bis 54 und 56). Im Zeitraum vom 31. Mai 2018 bis zum 2. Juli 2018 erfolgte dann die erste öffentliche Auflage des Quartierplanentwurfes vom 28. Mai 2018 und vom 4. Oktober 2018 bis zum 5. November 2018 die zweite öffentliche Auflage des Quartierplanentwurfes vom 24. August 2018, wogegen (wiederum) eine Vielzahl von Einsprachen von Quartierplanbeteiligten einging. Die Beschwerdegegnerin tätigte wiederum weitere Abklärungen betreffend der Erschliessungs- und Entlüftungsfragen (siehe dazu Bg-act. 68 f.) und bot den Quartierplanbeteiligten bzw. Einsprechern wiederum Gelegenheit, sich dazu vernehmen zu lassen (siehe Bg-act. 70 ff.). Inwiefern aufgrund der geschilderten Umstände der Beschwerdegegnerin die unzureichende Abklärung von alternativen Lösungsmöglichkeiten in der Erschliessungsthematik vorgeworfen werden könnte, ist nicht nachvollziehbar.

7.5. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und den überzeugenden verkehrssicherheits-technischen Fachbeurteilungen durch die AO. \_\_\_\_\_ AG vom 20. Oktober 2017 und 19. Dezember 2017 sowie des Verkehrs-

- 72 - genieurs AQ.\_\_\_\_\_ vom 12. Dezember 2018 und 29. Oktober 2019, ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 1 die Machbarkeit einer verkehrstechnisch sicheren, doppelspurigen Rampe – mit einer für ein Planungsverfahren hinreichenden Bestimmtheit – ausgewiesen und es erübrigt sich die Einholung einer weiteren gutachterlichen Beurteilung dazu (vgl. dazu auch die nachstehende Erwägung 11). Ausserdem ist der Beschwerdegegnerin – die in dieser Sache ohnehin über ein nicht unerhebliches Planungsermessen verfügt – in jedem Fall nicht vorzuwerfen, sie habe unzureichende Abklärungen betreffend die realistischer Weise in Frage kommenden Erschliessungsvarianten hinsichtlich der Parzellen 1341, 1649 und 2219 getätigt. 8.1. Die Beschwerdegegnerin führte im angefochtenen Entscheid vom 12. August 2019 zu Art. 19 QPB im Wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführer 3 auf einer gesetzeskonformen Entlüftung (der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219) bestünden, so wie dies mit VGUR 07 43 vom 23. Juni 2009, also mit einer Ableitung über Dach, verlangt worden sei. Die Beschwerdeführerin 1 hingegen erachte gestützt auf einen Bericht der AS.\_\_\_\_\_ GmbH und die SWKI-Richtlinie VA 103-01 (2017) einen Lüftungsauslass im Gelände, der wie vorliegend mindestens 10 m von Gebäuden entfernt liege, als zulässig. Die Beschwerdeführerinnen 2, die Beschwerdeführer 4 und die Beigeladenen teilten diese Ansicht, wobei sie ebenfalls der Meinung seien, dass die bestehende Entlüftung nicht im Widerspruch zum aktuell geltenden Umweltrecht stehe und die Verpflichtung zu Änderungen an der Entlüftungsanlage auch unverhältnismässig wäre. Demgegenüber war die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid zum Schluss gekommen, dass die bestehende Entlüftungsanlage die umweltschutzrechtlichen Vorgaben nicht einhalte. Die AL.\_\_\_\_\_ AG habe im Gutachten betreffend die Fortluft der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 (zuerst) auch eine Entlüftung über Dach im Sinne von Art. 6 Abs. 2 der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung (LRV);

- 73 - SR 814.318.142.1) gefordert (Stand: 26. Oktober 2017 und 13. November 2017; siehe Bg-act. 51 f.). Aufgrund einer missverständlichen Begründung sei bei der Beschwerdegegnerin aber der Bedarf nach einer Klärung entstanden und es sei eine Nachfrage dazu erfolgt. In den nachträglichen Beurteilungen vom 6. bzw. 7. Februar 2018 (siehe Bg-act. 53 f.) seien die früheren Aussagen relativiert worden, was nicht gerade vertrauenserrückend gewesen sei. Die Beschwerdegegnerin sei somit gezwungen gewesen, eine Drittmeinung einzuholen. Die Beauftragung der AM.\_\_\_\_\_ AG sei naheliegend gewesen, weil sie aufgrund einer früheren Beurteilung mit der Problematik bestens vertraut gewesen sei. Die AM.\_\_\_\_\_ AG habe in ihrer lufthygienischen Beurteilung vom 28. Dezember 2018 wiederum eine Entlüftung über Dach gefordert (siehe Bg-act. 68). Die Beschwerdegegnerin entgegnete ausserdem den umweltschutzrechtlichen Argumenten der Einsprechenden die für eine Beibehaltung der bestehenden Entlüftungsanlage plädierten. Dabei betonte sie, dass Art. 6 Abs. 2 LRV – neben einer allfälligen Konkretisierung des Vorsorgeprinzips im Sinne von Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) und Art. 4 Abs. 1 LRV – wie jede andere umweltschutzrechtliche Vorschrift einen selbständigen Charakter habe und grundsätzlich anzuwenden sei, weil der Gesetzgeber von der grundsätzlichen Zumutbarkeit solcher baulicher Massnahmen ausgegangen sei. Dies gelte vorliegend umso mehr, als es sich vorliegend um Wohnbauten der Luxusklasse handle. Die Beschwerdegegnerin erachtete es aber ohnehin als entscheidend, dass aufgrund des vorgesehenen Art. 19 QPB die Entlüftung nicht mehr über das Dach der B.\_\_\_\_\_, sondern über das Dach der zukünftigen Gebäude auf der Parzelle 1341 im Zeitpunkt von deren Überbauung bzw. im Zeitpunkt der Erstellung des

(im GEP und Plan Erschliessung 1:500) vorgesehenen Fuss-/Schülerweges erfolge. Dementsprechend habe die Anpassung der bestehenden Entlüftungsanlage auch nicht sofort, sondern erst später zu erfolgen. Die technische und betriebliche Machbarkeit sowie die wirtschaftliche Tragbarkeit stünden ausser Frage. Gestützt auf diese Aus-

- 74 - führungen genehmigte die Beschwerdegegnerin Art. 19 QPB mit einer Präzisierung von Abs. 4, wonach im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle 1341 die bestehende Fortluftanlage auf ihre Übereinstimmung mit den dazumal geltenden umweltschutzrechtlichen Vorgaben zu überprüfen und je nach Ergebnis die nötigen Massnahmen zu treffen seien. 8.2. Die Beschwerdeführerin 1 beantragte eventualiter im vorliegenden Verfahren Art. 19 Abs. 3 QPB dahingehend anzupassen und festzuschreiben, dass die bestehende Fortluftanlage für die Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 vorbehaltlos beibehalten und weiterbetrieben werden dürfe. Art. 19 Abs. 4 bis 6 und Art. 25b QPB seien folglich zu streichen. Die Beschwerdeführerinnen 2 beantragten in der Hauptsache ebenfalls, dass die Entlüftung der bestehenden Parkierungsanlage auf der Parzelle definitiv über den bestehenden Abluftkamin entlüftet werde. Eventualiter habe sie über einen neu zu erstellenden Abluftkamin am Boden am Standort gemäss Lokalisierung in den Berichten der AL. \_\_\_\_\_ AG vom 6. bzw. 7. Februar 2018 zu erfolgen. Subeventualiter sei Art. 19 Abs. 3 QPB so zu präzisieren, dass die bestehende Fortluftanlage für die Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 bis zur Überbauung der Parzelle 1341 und (anstatt: bzw.) bis zur Erstellung des Fuss-/Schülerweges beibehalten und weiterbetrieben werden dürfe, sofern innert eines Jahres seit Rechtskraft des Quartierplanes die in Art. 19 Abs. 3 erster bis dritter Spiegelstrich QPB vorgesehenen Massnahmen (mit einer Luftaustrittshöhe von 3 m) umgesetzt seien. Im Hauptbegehren beantragten die Beschwerdeführer 4, dass die bestehende Abluftanlage für die Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 weiterbetrieben werden könne, sofern innert eines Jahres nach Rechtskraft des Quartierplans die in Art. 19 Abs. 3 erster bis dritter Spiegelstrich QPB aufgeführten Massnahmen umgesetzt seien. Die Eventual- und Subeventualbegehren der Beschwerdeführer 3 entsprechen dann jeweils dem Eventual- und Subeventualbegehren der Beschwerdeführerinnen 2. Die Beigeladenen unterstützten in der Hauptsache den Antrag der

- 75 - Beschwerdeführerin 1 und das Hauptbegehren der Beschwerdeführerinnen 2, in zweiter Priorität das Hauptbegehren der Beschwerdeführer 4, in dritter Priorität die Eventualbegehren der Beschwerdeführerinnen 2 und der Beschwerdeführer 4 sowie in letzter Priorität die Ableitung der Abluft über eine unterirdische Leitung auf die Parzelle 1341 (zur gemeinsamen Ableitung über Dach). Zur Begründung wird sowohl von der Beschwerdeführerin 1, den Beschwerdeführerinnen 2, den Beschwerdeführern 4 und den Beigeladenen im Wesentlichen vorgebracht, dass die bestehende Entlüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2218 den umweltschutzrechtlichen Vorschriften sowie dem geltenden Stand der Technik entspreche und die Käufer von Stockwerkeigentumseinheiten bzw. Miteigentumsanteilen durch die Bewilligung dieser Anlage seitens der Gemeinde in ihrem Vertrauen auf eine weder über Dach (auf der Parzelle 2219) noch über ein Nachbargrundstück führende Entlüftung zu schützen seien. Ausserdem wurde die Massgeblichkeit von VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 für die vorliegende Konstellation in Abrede gestellt. Zwar müssten gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV die Emissionen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden. Damit werde aber lediglich das in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 4 Abs. 1 LRV statuierte

Vorsorgeprinzip konkretisiert. Abweichungen von 6 Abs. 2 LRV seien dann möglich, wenn eine Entlüftung über Dach im konkreten Fall betrieblich und technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar sei. Die Entlüftung müsse in erster Linie dem Stand der Technik entsprechen. Darüber hinaus könne von der Regel gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV nicht nur in diesen Fällen abgewichen werden, wo dies in der privaten, ohne Gesetzeskraft ausgestatteten Fachnorm (SWKI-Richtlinie VA 103-01), welche zudem auch den Stand der Technik darstellten, zugelassen werde. Unter Bezugnahme auf das (abschliessende) Gutachten der AL.\_\_\_\_\_ AG vom 6./7. Februar 2018 (inkl. der Ausbreitungsberechnung durch die AT.\_\_\_\_\_ AG vom 5. Februar 2018; siehe Bg-act. 53 f.) bzw. die seitens der Beschwerdeführerin 1 eingeholte Beurteilung der AS.\_\_\_\_\_ GmbH vom - 76 - 27. Juli 2017 (siehe Beilage zur Eingabe der Beschwerdeführerin 1 vom

### **E. 31**

Juli 2017 in Bg-act. 49) wird der Standpunkt vertreten, dass die bestehende Entlüftungsanlage der Parkierungsanlage auf der Parzelle bestehen bleiben könne und die Beschwerdegegnerin keine Entlüftung über Dach verlangen könne. Die Beurteilung seitens des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 26. März 2018 (siehe Bg-act. 56), wonach sich auch in Anbetracht der neuen SWKI-Richtlinie (VA 103-01) im Vergleich zum mit Urteil R 07 43 vom 23. Juni 2009 (teilweise) verweigerten Baubewilligung für ein Baugesuch für eine Stützmauer sowie eines Lüftungsschachtes (Lüftungsauslass/Kanalisationseinstieg [Kontrollschacht]) keine andere Beurteilung aufdränge, wurden hingegen kritisiert. Ebenfalls kritisiert wurde die Beurteilung des Fortluftaustrittes durch die AM.\_\_\_\_\_ AG vom 28. Dezember 2018, dessen Einholung die Beschwerdegegnerin aufgrund von Unklarheiten in den bis dahin vorliegenden Expertenmeinungen als angezeigt erachtet hatte. Diese sei ohnehin in unzulässiger Weise vorbefasst, erfülle die Anforderungen an eine Oberexpertise nicht und äussere sich nicht zur Frage, ob gemäss dem einschlägigen Umweltschutzrecht eine Entlüftung der Parkierungsanlage über Dach verlangt werden könne. Namentlich fehle eine eigene Überprüfung der strittigen Frage, ob der 10-Meter-Abstand gemäss (der ohnehin nicht schematisch anwendbaren) SWKI-Richtlinie tatsächlich unterschritten sei und somit die Beurteilung durch die AS.\_\_\_\_\_ GmbH, wie von der AL.\_\_\_\_\_ AG geltend gemacht, unzutreffend sei. Ausserdem lege die AM.\_\_\_\_\_ AG nicht dar, weshalb die bestehende Entlüftung nicht rechtskonform sei und diese nicht dauerhaft beibehalten und weiterbetrieben werden dürfe. Das Ergebnis dieser Beurteilung sei weder schlüssig noch nachvollziehbar und geradezu unverwertbar. Daran ändere auch das Vorhandensein von Benzolmissionen nichts, da diese – mangels entsprechender Grenzwerte im Luftreinhaltegesetz – (nur) nach dem Vorsorgeprinzip zu beurteilen seien. Namentlich die Beschwerdeführerinnen 2 bringen darüber hinaus noch vor, die in den in Art. 19 QPB verlangten Anpassungen der Entlüftungsan-

- 77 - lage seien technisch sehr aufwendig, ausgesprochen teuer und für die betroffenen (Stockwerk-)Eigentümer unverhältnismässig bzw. wirtschaftlich nicht tragbar. Ohnehin müsste aus Gründen des Vertrauensschutzes gegenüber den Stockwerk- bzw. Miteigentümern der von der Beschwerdegegnerin (ursprünglich so) bewilligten Parkierungsanlage in Würdigung des Verhältnismässigkeitsprinzips die bestehende Anlage auf unbestimmte Dauer förmlich im Sinne von Art. 94 Abs. 4 KRG geduldet werden. Diese Ansicht teilten auch die Beschwerdeführer 4. Denn die Käufer als juristische Laien hätten davon ausgehen dürfen, dass ein professionelles Bauamt keine Parkierungsanlage mit

140 Einstellplätzen bewillige, wenn kein Nachweis für eine gesetzeskonforme Fortluftanlage erbracht worden sei. In VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 sei gar nicht darüber befunden worden, ob eine Entlüftung über Dach tatsächlich betrieblich und technisch machbar sowie wirtschaftlich tragbar sei und deshalb nachträglich erstellt werden müsste oder ob die bestehende Entlüftung beibehalten und weiterbetrieben werden dürfe. Das erwähnte Urteil enthalte keine Pflicht zur Sanierung der bestehenden Entlüftungsanlage. Es sei damals lediglich festgestellt worden, dass ein Projekt für eine Entlüftung über Dach auszu- arbeiten sei. Namentlich die Beschwerdeführerinnen 2 stellen sich auch auf den Standpunkt, dass dieses Urteil ohnehin nur Rechtswirkungen im Verhältnis zur Beschwerdeführerin 1, als damalige Beschwerdeführerin, und nicht auch gegenüber den anderen, nicht einbezogenen Stockwerk- und Miteigentümern entfalten könne, zumal die massgebliche SWKI-Richt- linie zwischenzeitlich überarbeitet worden sei. Ausserdem wurde auch be- hauptet, dass es noch zahlreiche andere öffentliche und private Parkie- rungsanlagen auf dem Gemeindegebiet und auch in anderen Gemeinden gäbe, wo die Entlüftung über Boden und nicht über Dach geführt werde. Auch diese müssten dann aus Präjudiz- und Rechtsgleichheitsgründen entsprechend angepasst werden.

- 78 - 8.3. Die Beschwerdeführer 3 beantragten demgegenüber die ersatzlose Strei- chung von Art. 19 Abs. 4 QPB. Zur Begründung führten sie aus, dass die Beschwerdegegnerin – trotz der zutreffenden Erwägungen im angefoch- tenen Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 12. August 2019 – nun doch noch klein beigebe und bereit sei, eine Entlüftung am bestehen- den Ort zu bewilligen. Bereits in VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 sei aus- drücklich festgehalten worden, dass eine Entlüftung über Dach zu führen sei. Dies Einschätzung habe gemäss Schreiben des ANU vom 26. März 2018 weiterhin Gültigkeit. Es bestehe kein Grund die in Art. 19 Abs. 4 QPB vorgesehenen Lockerungen in der Quartierplan aufzunehmen. Für die be- stehende Entlüftungsanlage liege keine Baubewilligung vor und aus ihrer Erstellung ohne Bewilligung dürfe der Beschwerdeführerin 1 kein Vorteil erwachsen, indem auf allenfalls weniger strenge Umweltauflagen in einem späteren Zeitpunkt abgestellt werde. Massgeblich müsse die Rechtslage im Zeitpunkt der (ursprünglichen) Einreichung des Baugesuches für die Entlüftungsanlage sein. 8.4. Die Beschwerdegegnerin erachtet die Beschwerden auch in diesen Punk- ten als unbegründet. Unter Hinweis auf VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 hielt sie dafür, dass das Verwaltungsgericht die strittige Angelegenheit der Entlüftungsanlage der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 unter al- len Aspekten, namentlich auch im Lichte des Vorsorgeprinzips und des Verhältnismässigkeitsprinzips, beurteilt habe. Ausserdem sei offensicht- lich, dass die in Art. 19 Abs. 5 QPB vorgesehene Entlüftung über Dach betrieblich und technisch möglich sei. Die Entlüftung der Parkierungsan- lage solle nun ja ohnehin über das Dach des Gebäudes, welches zukünf- tige auf der Parzelle 1341 erstellt werde, geführt werden. Dies bedeute, dass die heutige Entlüftungsanlage insofern nicht sofort angepasst werden müsse und die B.\_\_\_\_\_ dadurch (baulich) auch nicht tangiert werde, womit entsprechenden Bedenken der Stockwerkeigentümer Rechnung getragen werde. Die Kosten dürften den Betrag von ca. CHF 100'000.-- nicht über-

- 79 - steigen und seien in Anbracht der auf der Parzelle 2219 gelegenen Woh- nungen der Luxusklasse ohne weiteres tragbar. Dies zumal bei der Viel- zahl von Stockwerkeigentümern für den Einzelnen eine vergleichsweise kleine Kostenbelastung resultiere. Art. 6 Abs. 2 LRV diene dem Schutz der Gesundheit der Bevölkerung bzw. der Nachbarn, womit die Einhaltung die- ser Vorschrift im öffentliche Interesse liege und

dieses in der Regel überwiege. Entgegen dem Vorhalt der Beschwerdeführenden hätten diese darzulegen, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regel (gemäss Art. 6 Abs. 2 LRV) vorliege. Dies sei vorliegend nicht ansatzweise der Fall. Art. 19 Abs. 5 QPB halte nur fest, was aufgrund von VGU R 07 23 vom 23. Juni 2009 ohnehin gelte. Art. 19 Abs. 5 QPB gewähre im Vergleich zu VGU R 07 23 sogar noch einen Aufschub, dass dies erst bei Überbauung der Parzelle 1341 und der Erstellung des Schülerweges vollzogen werden müsse. Damit werde dem Verhältnismässigkeitsprinzip optimal Rechnung getragen. Sollten sich bis dahin die umweltschutzrechtlichen Vorgaben dahingehend ändern, dass keine Ableitung der aus der Parkierungsanlage resultierenden Emissionen über Dach mehr nötig sei, so erübrigten sich (gemäss Art. 19 Abs. 4 QPB) die Massnahmen nach Art. 19 Abs. 5 QPB. Die Beschwerdegegnerin widersprach der Ansicht der Beschwerdeführerinnen 2, wonach VGU R 07 43 vom 23. Juni 2009 ihnen gegenüber keine Rechtswirkungen zu erzeugen vermöge und sie die Stockwerkeigentumseinheiten bzw. Miteigentumseinheiten in gutem Glauben auf die uneingeschränkte Rechtmässigkeit der Wohnüberbauung erworben hätten. Denn die vom Verwaltungsgericht gestützte Anordnung des Gemeindevorstandes vom 26. März 2007 bilde Bestandteil der sachbezogenen Baubewilligung. Wechsle ein Grundstück den Eigentümer, werde die Baubewilligung mitübertragen und beim neuen Eigentümer entstehe originär eine bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit (vgl. dazu Urteile des Bundesgerichts 1C\_292/2017 vom 15. September 2017 E.3.1, 1C\_59/2011 vom 11. Mai 2011 E.3.3 und 1P.519/2004 vom 4. März 2005 E.4 sowie RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales

- 80 - Bauen, Diss. Zürich 1999, S. 79 ff.). Vorliegend hätten sich weder die tatsächlichen noch die rechtlichen Verhältnisse geändert. Nur die SWKI-Richtlinie betreffend Lüftungsanlagen in Parkgaragen (vormals 96-1, heute VA 103-01) habe eine gewisse Modifikation erfahren. Diese Richtlinien hätten aber – wie namentlich von den Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführerinnen 2 selbst betont – keinen Gesetzescharakter und rechtfertigten keine andere Sichtweise hinsichtlich der vorliegenden Entlüftungsfrage. Ausserdem schreibe Art. 5 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) vor, dass für die Mindesthöhe von Kaminen und Abluftkanälen, die nicht nach der LRV berechnet werden könnten, die Empfehlungen des Bundes anzuwenden seien, womit die Publikation des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) "Mindesthöhen von Kaminen über Dach" (Kamin-Empfehlung) aus dem Jahre 2013 bzw. aktualisiert im Jahre 2018, anwendbar sei. Der Vertrauensschutz spiele vorliegend demgegenüber keine entscheidende Rolle. Vorliegend fehle es an einer entsprechenden Zusicherung der Behörde, dass sie in Bezug auf die Entlüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 von den allgemeinen Vorgaben abgewichen werden könne und für Stockwerkeigentümern bestehe betreffend ihre Aufwendungen auch die Möglichkeit, sich diesbezüglich an die Verkäuferschaft zu wenden. Der Antrag der Beschwerdeführer 3 auf Streichung von Art. 19 Abs. 4 QPB sei aber ebenfalls abzuweisen. Es könne keine Rede davon sein, dass die Gemeinde nun die Entlüftung im Widerspruch zu VGU R 07 43 am bestehenden Standort bewilligen möchte. Es sei aufgrund der ungewissen zeitlichen Perspektive der Überbauung der Parzelle 1341 und damit auch der Erstellung des Schülerweges nicht ausgeschlossen, dass sich die (rechtlichen) Verhältnisse bis dahin noch ändern könnten, womit so eine Überprüfungsanordnung durchaus Sinn machen könne. Gäbe es hingegen bis dahin keine massgebenden Veränderungen, bleibe es bei den in Art. 19 Abs. 5 QPB vorgesehenen Massnahmen. Die Beschwerdeführer 3 erlitten durch Art. 19 Abs. 4 QPB keinen Nachteil. Betreffend den (Subeventual-)Antrag auf Präzisie-

- 81 - rung von Art. 19 Abs. 3 QPB ("und" anstatt "bzw.") bestehe ihrer Ansicht nach kein wesentlicher Unterschied. 8.5.1. Vorgängig ist zu betonen, dass das Urteil R 07 43 vom 23. Juni 2009, worin das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 vom 1. Mai 2007 gegen den Entscheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ vom 26. März 2007 nach Durchführung eines Augenscheins abgewiesen hat, nicht angefochten wurde. Soweit vorliegend von Interesse, war Gegenstand dieses Verfahrens die verweigerte Baubewilligung für eine Entlüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 über einen auch als Kanalisationseinstieg (Kontrollschacht) dienenden Lüftungsschacht. Die Beschwerdeführerin 1 wurde ausserdem aufgefordert, innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Bau- und Einspracheentscheides der Baubehörde ein (Entlüftungs-)Projekt zu unterbreiten, welches in Nachachtung von Art. 6 LRV eine Ableitung der Emissionen aus der Parkgarage durch Kamine bzw. Abluftkanäle über Dach vorsieht (Ziffer 2b des Bau- und Einspracheentscheides vom 26. März 2007). Gemäss Erwägung 1 des erwähnten Urteils bildet Beschwerdethema des Verfahrens R 07 43, ob die Beschwerdeführerin 1 verpflichtet werden könne, die in der Tiefgarage entstehenden, gesammelten und als Abluft an die Umwelt abgegebenen Abgase über Dach zu führen. In der Erwägung 2 und 3a sowie 3b wird die massgebende (umweltschutz-)rechtliche Ausgangslage, namentlich im Hinblick auf das Vorsorgeprinzip, dargestellt. Das Verwaltungsgericht legte dar, dass es sich bei der zu beurteilenden Lüftungsanlage um eine neue stationäre Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. d LRV handle. Solche Anlagen müssten gemäss Art. 11 Abs. 1 USG und Art. 3 Abs. 1 LRV so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die im Anhang 1 zur LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhielten. Wenn Emissionen entstünden, für die die LRV keine Emissionsbegrenzung festlege, komme zwingend das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 sowie Art. 4 Abs. 1 LRV zum Einsatz. Für die Erfassung und

- 82 - Ableitung gelte nach Art. 6 LRV, dass die Emissionen möglichst nahe am Entstehungsort und möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten seien, dass keine übermässigen Immissionen entstünden (Abs. 1), in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach (Abs. 2). Gestützt auf die von der Beschwerdegegnerin bei der AD.\_\_\_\_\_ AG eingeholten Fachbeurteilung der Lärm- und Luftimmissionen der Lüftung der Parkierungsanlage auf der Parzelle 2219 vom 8. September 2006 (siehe Bg-act. 8), welches betreffend die lufthygienische Beurteilung unter Beizug der AM.\_\_\_\_\_ AG entstanden war (vgl. dazu Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 22. Januar 2020 und Bg-act. 66), gelangte das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass auf die sorgfältigen und sachkundigen Ausführungen des erwähnten Gutachtens vom 8. September 2006 abgestellt werden könne. Auf Basis der SWKI-Richtlinie 96-1 gehe das Gutachten zu Recht von 70 Wagenbewegungen pro Stunde (WB/h) im Monatsmittel für die Parkierungsanlage mit 140 Plätzen und einer Vollbelegung während

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