

GR_GERICHTE R 2020 30 vom 24. November 2021

GR Gerichte, 2021-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_30

FR: GR_GERICHTE R 2020 30 du 24 novembre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2020 30 del 24 novembre 2021

Regeste

Änderung Baulinien | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 1

Im Rahmen des Projekts "Verwaltungszentrum sinergia" und der damit ein- hergehenden Umstrukturierung der Verwaltung beabsichtigt der Kanton Graubünden, die nicht mehr benötigten Liegenschaften O._____, D._____, E._____ und F._____ im Baurecht an Interessierte zur Entwicklung abzugeben, um eine neue Nutzung des zusammenhän- genden Gebietes zu ermöglichen. Um für die Platzierung von neuen Baukörpern den gestalterischen Spielraum zu erhöhen, werden entlang der G._____ – abgestimmt auf die dort bestehenden schützenswerten Bau- ten an der O._____ U/W (Wohn- und Gewerbekomplex; ehemals Kon- sum-Verein mit Bäckerei und Milchzentrale) und V (frühere Frauenschule mit Saalanbau) – neue Baulinien festgelegt. Im städtischen Amtsblatt vom 21. Juni 2019 wurde der (revidierte) Baulinienplan vom 17. Mai 2019 mit den beabsichtigten Änderungen der Baulinienführung publiziert und während der Dauer von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Bereits mit Schrei- ben vom 19. Juni 2019 wurden alle vom Baulinienverfahren betroffenen Grundeigentümer/Innen darüber benachrichtigt und mittels separat beige- fügtem Baulinienplan (farblich koloriert) informiert.

E. 1.0

m zum Fahrbahnrand für das sichere Queren der Strasse zum gegenü- berliegenden Trottoir zwingend notwendig. Der Strassenraum bleibe erhal- ten und die vorhandene Bebauungsstruktur könne dank der neuen Baulinie aufgenommen und durch Ersatzbauten erneuert und weiterentwickelt wer- den. Der Vorwurf einer rechtsungleichen Behandlung der Grundeigentü- mer/Innen erweise sich demzufolge als haltlos.

E. 2

Mit Einsprache vom 9. Juli 2019 beantragten die Eheleute A._____, Mitei- gentümer am Grundstück Nr. C._____, wo sie das Z._____ Stockwerk im Wohn- und Gewerbegebäude selbst bewohnen, die westlich der G._____ – d.h. auf der gegenüberliegenden Strassenseite – vorgese- hene Baulinie sei durchgehend festzulegen, und zwar auch mit Bezug auf die dem Kanton gehörenden Grundstücke Nr. I._____ (mit Gebäude- komplex Assek.-Nr. an O._____ U/W) sowie Nr. L._____ (mit Schulhaus/Saalanbau Assek.-Nr. an O._____ V) im Abstand, wie er gradlinig und ununterbrochen auch bei den angrenzenden Grundstücken (Nrn. J._____ bzw. K._____) entlang der O._____ festgelegt sei. Zur Begründung brachten die Einsprecher im Wesentlichen vor, dass sie zwar gegen die Festlegung der Baulinien im Bereich der beiden Stras-

- 3 - senzüge grundsätzlich nichts einzuwenden hätten, sie aber der festen Überzeugung seien, dass es nicht angehe, im Bereich der dem Kanton gehörenden Gebäude entlang der G._____ auf Baulinien zu verzichten. Unter Bezugnahme auf Art. 55 KRG gebe es sachlich keinen Grund, einzelne Gebäude des Kantons vom anvisierten Ziel – westlich der G._____ Flächen freizuhalten – auszunehmen. Die im Schreiben vom 19. Juni 2019 erwähnte Entwicklung eines zusammenhängenden Gebietes sei ohne Weiteres auch möglich, wenn die Baulinien "durchgezogen" würden, wie das ja auch bei den meisten anderen Gebäuden südlich und nördlich der Fall sei. Die vorgesehene Festlegung laufe daher nicht nur gegen den Sinn und Zweck von Baulinien hinaus, sondern auch auf eine krasse rechtsungleiche Behandlung. Auch aus Gründen des Ortsbildschutzes dränge sich im Bereich der dem Kanton gehörenden Liegenschaften keine Sonderbehandlung auf, sollte es doch das Ziel der Stadt sein, einen genügend breiten durchgehenden Korridor im Bereich der G._____ mit entsprechendem Freiraum zu schaffen. Dem würde eine Bebauung der beiden Liegenschaften bis an den Rand der G._____ diametral entgegenstehen. Schliesslich sei für die Einsprecher auch unklar geblieben, ob die Baulinie im Bereich ihrer Liegenschaft auf Parzelle C._____ mit der Grenze zur G._____ V zusammenfalle oder etwas zurückversetzt sei. Sie seien sich nicht sicher, ob es sich hier um ein darstellerisches Problem handle.

E. 3

Mit Einsprache-Entscheid vom 31. März, mitgeteilt am 6. April 2020, wies der Stadtrat B._____ die Einsprache der Eheleute A._____ ab und genehmigte den angefochtenen Baulinienplan vom 17. Mai 2019. Er hielt fest, dass die vorgetragene Einwände der Einsprecher unbegründet seien. Die neue Baulinie westlich entlang der G._____ werde durchgehend festgelegt und nicht unterbrochen. Jedoch werde die Baulinie bei den vom Stadtrat vorsorglich unter Schutz gestellten Gebäuden O._____ U/W und V entlang der Fassaden geführt. Im Rahmen einer Interessenabwägung gewichte der Stadtrat den Erhalt und Schutz der genannten Ge-

- 4 - bäude höher als die Freihaltung eines durchgehend 13.5 m breiten Strassenkorridors. Diese Güterabwägung entspreche im Übrigen der konstanten städtischen Praxis. Ganz abgesehen davon, sei ein angemessener Ausbau der G._____ auch mit der punktuellen – und damit verhältnismässigen – Einengung des Freihaltekorridors ohne weiteres umsetzbar. Die im Abstand von 4.0 m parallel zum Trottoir (Strassengrenze) verlaufende Baulinie sei keine Baugestaltungslinie im Sinne von Art. 43 Abs. 4 KRG, die im Übrigen in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen werden müsste. Vorliegend bestehe keine Pflicht zum Bauen auf die Baulinie. Auch die parallel zur Baulinie auf der Strassengrenze verlaufende Gestaltungsbaulinie für vorspringende Gebäudeteile sei keine Baugestaltungslinie; sondern ebenfalls eine Baulinie nach Art. 55 KRG, mit der Absicht, dass nicht nur Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone und dgl. über die Baulinie ragen dürften, sondern auch ein Teil des Gebäudes. All diese Feststellungen seien nicht zu beanstanden, zumal für verschiedene Bedürfnisse unterschiedliche Baulinien festgelegt werden könnten. Im städtischen Kontext seien Baulinien nicht nur ein raumsicherndes Erschliessungsinstrument, sondern auch ein raumstrukturierendes Gestaltungsinstrument. Die Baulinie südlich der G._____ wiederum falle im Bereich der Liegenschaften G._____ Q bis R in der Tat nicht mit der Grenze zusammen, sondern verlaufe ab der G._____ (um ca. 1.00 m) zurückversetzt. Eine Rechtsverletzung gehe damit nicht einher und werde auch nicht geltend gemacht. Der

von den Einsprechern angerufene Rechtsgleichheitsgrundsatz werde nicht verletzt. Doktrin und Praxis hätten klargestellt, dass der Grundsatz nicht bedeute, dass alle Eigentümer/Innen ihre Grundstücke in gleicher Art und Weise nutzen dürften. Das Gebot der Rechtsgleichheit sei aber nicht bereits dann verletzt, wenn einzelne Grundstücke oder beide Strassenseiten nicht gleich belastet werden, sondern erst dann, wenn für diese unterschiedliche Belastung kein sachlicher oder vernünftiger Grund, mithin eine willkürliche Festlegung, bestehe. Hier gebe es sachliche Gründe, die für die vorgesehene unterschiedliche Baulinien-

- 5 - führung sprächen. Die G._____ erschliesse ein Siedlungsgebiet, welches weitgehend überbaut sei und aus topographischen Gründen nicht mehr erweitert werden könne. Die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des durch die G._____ erschlossenen Quartiers bleibe mit den Planungsmassnahmen gewährleistet. Beidseits der G._____ stünden viele Gebäude und Gebäudeteile sehr nahe oder unmittelbar am Strassenrand und unterschritten damit die baugesetzlichen Grenzabstände praktisch ausnahmslos. Die Baulinienstruktur trage diesem Umstand Rechnung. Die bergseitige Baulinie verlaufe im Abstand von 1.0 m ab dem Strassenrand, weil das Gelände auf der Ostseite der G._____ steil ansteige und das Bauen durch hangseitig erforderliche Schutzmassnahmen gegen Steinschlag erschwert sei. Für Fussgänger sei ein minimaler Abstand von

E. 3.1

Nach Art. 55 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) dienen Baulinien insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden (Abs. 1). Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden (Abs. 2). Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen (Abs. 3). Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen (Abs. 4). Das Verfahren für Ausnahmen wird in Art. 57 KRG wie folgt geregelt: Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen [...] (Abs. 1). Werden Bau-

- 12 - Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren (Abs. 2). Die Voraussetzung der gesetzlichen Grundlage für den Erlass der angefochtenen Baulinien ist damit grundsätzlich gegeben bzw. erfüllt.

E. 3.2

Das Baugesetz der Stadt B._____ vom 26. November 2006 (BG) enthält keine eigenen Vorschriften über Baulinien, womit das übergeordnete kantonale Recht (Art. 55 KRG) unmittelbar Anwendung findet. In Art. 75 ff. BG mit dem Oberbegriff "Inventare" sind

allerdings spezielle Vorschriften über a) Geschützte und schützenswerte Bauten, b) Erhaltenswerte Bauten mit c) Umgebung enthalten, die wie folgt lauten: Art. 75 lit. a Abs. 1 BG: Geschützte und als schützenswert bezeichnete Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen dürfen nicht abgebrochen werden. Art. 75 lit. a Abs. 2 BG: Bei Restaurierungen sind wertvolle Bauteile, Strukturen sowie Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Art. 76 lit. b Abs. 1 BG: Erhaltenswerte Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Art. 76 lit. b Abs. 2 BG: Bei Renovationen und Umbauten ist auf die Bausubstanz sowie die wesentlichen Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale Rücksicht zu nehmen. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn überwiegende Interessen dafürsprechen, wobei die Qualität der vorgesehenen Ersatzbauten bei dieser Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Ersatzbauten für abgebrochene Bauten müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktion übernehmen oder verbessern. Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, nachdem der Stadt eine Dokumentation über die abzureissenden Bauten eingereicht worden ist. Art. 77 BG: In der Umgebung von geschützten, schützens- sowie von erhaltenswerten Bauten und Baugruppen sind Bauten und Anlagen im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung besonders sorgfältig zu gestalten.

E. 3.3

Mit Schutzverfügungen der Beschwerdegegnerin vom 2. Juli, mitgeteilt am

E. 3.3.1

In Bezug auf die beiden erstgenannten Gebäudeobjekte an der O. _____ V und S wurde die Unterschutzstellung wie folgt begründet: Bei den betreffenden Bauten handelt es sich um zwei Objekte, welche in der aktuell laufenden Überarbeitung des Stadtinventars [1985-1989] der schützens- und erhaltenswerten Bauten untersucht werden. Diese Gebäude "Areal ehem. Bündner Frauenschule" werden dabei gemäss Beurteilung der Fachgruppe für die Überarbeitung des Stadtinventars als städtebaulich bedeutend und von hohem Situationswert angesehen und sollten in das Stadtinventar aufgenommen werden. Die Gebäudegruppe besteht aus einem Mehrfamilienhaus (O. _____ S erbaut um 1880-1890), der 1895 eröffneten Frauenschule (O. _____ V) und dem von T. _____ 1922 an die Frauenschule angebauten Saal. Das neu errichtete Schulhaus Handarbeit und Hausarbeit zeugt von den Investitionen des Kantons in die "Schulstadt" B. _____. Im Zusammenhang mit Nutzungsveränderungen sind die Gebäude innen und teilweise auch aussen mehrmals verändert worden, der Saalbau von T. _____ wurde sanft renoviert und umgebaut. In der äusseren Erscheinung wirkt das Ensemble bis heute stilistisch-architektonisch einheitlich und bildet ein charakteristisches Beispiel für die erste Generation von Bauten an der 1892 eröffneten O. _____. Neben der sozialhistorischen Bedeutung als erste Frauenschule im Kanton, kommt der Gebäudegruppe und der grosszügigen Gartenanlage aufgrund der prominenten Lage zwischen O. _____ - und G. _____ ein hoher Situationswert zu. Städtebaulich bedeutend ist die Ensemblewirkung mit dem benachbarten Gebäudekomplex des ehemaligen Consum-Vereins (O. _____ U/W. Wichtig ist insbesondere die äussere Erscheinung der drei Gebäude.

- 14 -

E. 3.3.2

In Bezug auf den Wohn-/Gewerbekomplex an der O. _____ U/W wurde die damalige Unterschutzstellung wie folgt begründet: Der dreiteilige Komplex besteht aus einem

Wohnhaus mit angebautem Bäckertrakt (um 1903) entlang der G. _____ und einem angebauten Molkertrakt (um 1908) an der O. _____. Das markante, viergeschossige Wohnhaus ist vermutlich wenige Jahre älter als die Anbauten. Als erste Filiale des Consum-Vereins ausserhalb der Altstadt zeugt das Bauensemble von der beginnenden räumlichen Ausweitung der Grundversorgung in der wachsenden Stadt. Von städtebaulich herausragender Bedeutung ist die Ensemblewirkung des Gebäudekomplexes mit den Bauten auf dem benachbarten Areal der ehemaligen Frauenschule (O. _____ V/S). Die in derselben Epoche entstandene Bebauung der beiden Parzellen verleiht diesem Abschnitt der O. _____ - und G. _____ das charakteristische Siedlungsbild aus der Zeit um 1900. Von Bedeutung ist insbesondere die äussere Erscheinung des Gebäudekomplexes.

E. 3.4

Gemäss überarbeitetem Stadtinventar der Beschwerdegegnerin 2020 (vgl. Schlussbericht zur Überarbeitung 2017/18; Entwurf 16.12.2020; abrufbar im Internet unter https://www.B._____.ch/dienstleistungen/69790) wurde die Aktualisierung des Stadtinventars von 1989 in zwei Bearbeitungsphasen angegangen und liegt nun als Entwurf vor. In der ersten Phase wurde das bestehende Inventar, das Objekte bis rund 1930 enthält, auf seine Aktualität hin überprüft. In der zweiten Phase sind alle Objekte auf Stadtgebiet, die zwischen 1930 und 1990 entstanden sind, auf ihren baukulturellen Wert hin untersucht worden. Beide Phasen wurden begleitet durch eine fachliche Expertengruppe – unter anderem mit Beteiligung der Kantonalen Denkmalpflege. Die Inhalte in beiden Phasen wurden jeweils durch eine Kultur- und Architekturhistorikerin aufgearbeitet und liegen ak-

- 15 - tuell pro Gebäude in Form eines Objektblatts vor. Dieses enthält eine Schutz begründung im Sinne einer Würdigkeit des Gebäudes und eine Schutzempfehlung, die entsprechend festhält, was bei der Weiterentwicklung zu beachten ist. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat die Objekte in einer Gesamtschau beurteilt und aus kultur- und architekturhistorischer Perspektive die Auswahl derjenigen Objekte getroffen, welche in einem weiteren Prozess eingebracht werden sollen. Dies bildet dann wiederum die Grundlage für den nächsten Schritt, die rechtliche Umsetzung des Stadtinventars im Generellen Gestaltungsplan und Baugesetz. Das Ziel der Überarbeitung des Stadtinventars war nebst der Aktualisierung auch eine gezielte Förderung der Planungssicherheit und damit Qualität vor Quantität erzielen zu können. Entsprechend ist im Stadtinventar künftig lediglich eine Schutzkategorie mit individueller Schutzempfehlung je Objekt vorgesehen. Damit soll eine klare Grundlage für Grundeigentümer/Innen und die Weiterbearbeitung geschaffen werden. Insgesamt enthält der vorliegende Entwurf 242 Objekte innerhalb der Stadt B. _____, was einem totalen Gebäudebestand von 3% entspricht. Die Objektblätter Nrn. 105 (O. _____ V/S "Areal ehem. Bündner Frauenschule") und 104 (O. _____ U/W "Gebäudekomplex") sind im neuen Stadtinventar 2020 jeweils mit derselben Würdigung/Schutz begründung versehen, wie sie bereits im Anhang zur vorläufigen Schutzverfügung der Beschwerdegegnerin vom 2./8. Juli 2019 enthalten waren, weshalb hier darauf verwiesen werden kann (vgl. E.3.3.1.-3.3.2.). Auf beiden Objektblättern wurde unter 'Schutzempfehlung' noch explizit bestätigt: Schützenswert ist die äussere Erscheinung der drei Gebäude und des Gebäudekomplexes (O. _____ V/S und U/W). Bei allfälligen baulichen Massnahmen im Innern sind die vorhandene Qualität zu berücksichtigen und die originale Bausubstanz zu respektieren.

E. 3.5

In Anbetracht dieser kulturhistorischen Würdigung der als Zeitzeugen des Baustils um 1900 erstellten Gebäude und der vorliegend konkret zur Diskussion gestellten Baulinien entlang der G._____ talseitig im Bereich der Grundstücke Nrn. I._____ (O._____ U/W) und L._____ (O._____ V) ist für das Gericht sachlich nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen ihrer Interessenabwägung den Erhalt und Schutz der bezeichneten Gebäude (O._____ U/W und V) höher gewichtete als die Freihaltung eines durchgehend 13.5 m breiten Strassenkorridors auf der bergseitig ansteigenden G._____. Dem ist konkret umso mehr beizupflichten, als die Beschwerdegegnerin bei der Festlegung von Baulinien ebenfalls – gleich wie bei Fragen der Bauästhetik oder des Ortsbildschutzes – ein gewisser Ermessensspielraum zukommt, in den das Gericht nicht ohne Not eingreift, zumal die Beschwerdegegnerin glaubwürdig nachzuweisen vermochte, dass sie sich bei der Festlegung der Baulinien entlang der Fassaden von schützenswerten Gebäuden auf eine konsistente städtische Praxis abzustützen vermag (siehe Stadtplan www.B._____.ch – mit dortigen Baulinien im Bereich der Liegenschaften M._____ 35 [Objektblatt Nr. 133], 45 [Nr. 135], 55 [Nr. 136]). Die weitere Voraussetzung des öffentlichen Interesses an der gewählten Baulinienführung entlang der O._____ U/W und V ist damit ebenfalls erfüllt.

E. 3.6

Daran ändern inhaltlich auch die weiteren Einwände der Beschwerdeführer nichts, wonach die Baulinien zum Abstand des Strassenrands ungleich festgelegt worden seien, indem westlich der G._____ (talseits) eine Freihaltefläche von 4.00 m ab dem Trottoir ausgeschieden worden sei, auf der gegenüberliegenden Strassenseite östlich der G._____ (bergseitig) jedoch nur ein Bodenstreifen von 1.00 m als Freihaltefläche markiert worden sei. Der unterschiedliche Abstand der Baulinien (tal- und bergseits) entlang der G._____ ab Strassenrand ist offensichtlich auf die unterschiedlichen räumlichen und topografischen Verhältnisse vor Ort sowie die historisch gewachsenen Strukturen auf den jeweiligen Strassenseiten

- 17 - zurückzuführen. Während talseitig das Gelände abflacht und auf dieser Strassenseite bereits eine Trottoir- bzw. Fussweganlage besteht, steigt das Terrain bergseitig hinter der dortigen Häuserzeile – ohne Trottoir – steil an. Es ist daher nachvollziehbar und auch sachlich begründet, dass die Beschwerdegegnerin die Baulinien talseitig im Grundsatz mit einem Freiraumkorridor von 4.00 m und bergseitig von 1.00 m ab jeweiligem Strassenrand festlegte. Eine inakzeptable Ungleichbehandlung oder sogar ein willkürliches Verhalten der Beschwerdegegnerin kann daraus jedoch nicht hergeleitet werden.

E. 3.7

Die Beschwerdeführer bestreiten im Weiteren die Verhältnismässigkeit der getroffenen Massnahme, da ihr Wohnhaus auf Parzelle Nr. C._____ (bergseitig) "angeschnitten" werde, während die auf der gegenüberliegenden Strassenseite gelegenen Gebäude auf den Parzellen Nr. L._____ (O._____ V) und Nr. I._____ (O._____ U/W) entlang der G._____ (talseitig) unberührt blieben und so die angestrebte Strassenfreihaltefläche von 13.5 m verkürzt werde. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert, dass die Verwaltungsmassnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesses liegenden Ziels geeignet und notwendig sind. Ausserdem muss der anvisierte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen stehen, die den Privaten

aufgelegt werden (BGE 146 II 347 E.3.5, 145 II 70 E.3.5 und E. 6.7, 144 I 281 = Pra 108 [2019] Nr. 85, S. 856, 144 I 126 E.8). Adressaten des Verhältnismässigkeitsprinzips sind alle staatlichen Organe bzw. alle Träger öffentlicher Aufgaben (siehe HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht,

E. 3.8

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Voraussetzungen für eine Baulini- enführung entlang der Häuser-/Gebäudefassaden (Parzellen Nrn. I._____/L._____) auf der talseitigen G._____ erfüllt sind, da dafür gemäss Art. 55 KRG eine gesetzliche Grundlage besteht, das öffent- liche Interesse am Schutz und Erhalt der genannten Gebäude gegenüber dem privaten Interesse auf Verzicht der neuen Baulinienführung überwiegt, sowie die damit verbundenen Einschränkungen nicht derart gravierend und umfassend sind, um bereits als unverhältnismässig oder gar willkürlich be- zeichnet zu werden. Die Hauptsorge bzw. Befürchtung der Beschwerde- führer – auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Parzelle L._____) könnte dereinst ein sechsstöckiges Wohnhaus gebaut werden und ihnen dadurch die Aussicht genommen werden – erweist sich wegen der "Schutz- würdigkeit" (Objektblatt Nr. 105) der dortigen Gebäudeteile und dem damit generell verknüpften Abbruchverbot als unbegründet. Im Übrigen kann in einer Wohnzone (hier konkret W4) so hoch gebaut werden, wie es die je- weiligen Zonen- und Bauvorschriften vorsehen; eine Garantie auf den Er- halt der "bisherigen Aussichtsverhältnisse" – so wie dies die Beschwerde- führer gerne möchten – gibt es folglich nicht.

E. 4

Mit Beschwerde vom 3. Mai 2020 beantragten die Eheleute A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) die kostenfällige Aufhebung des ange- fochtenen (Einsprache-) Entscheids und die Änderung der neu gezogenen Baulinien im Sinne der bereits in der Einsprache gewünschten begradigten und ununterbrochenen Festlegung der Baulinien ohne (privilegierende) Ab- weichungen im Bereich der dem Kanton gehörenden Grundstücke Nrn. I._____ und L._____ (Assek.-Nrn.). Unter Verweis auf Art. 55 Abs. 2 KRG hielten die Beschwerdeführer dazu fest, dass die Bau- linien allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgingen. Sie bestimmten die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut wer- den dürfe. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürften nur unterhalten werden, womit wohl nur eine einfache Besitzstandsgarantie

- 6 - gemeint sei, welche Veränderungen nur in einem sehr beschränkten Aus- mass zuliessen. So heisse es in der Arbeitshilfe des Departements zum KRG, dass unter dem Begriff "unterhalten" nur "instand halten" und "instand stellen" gemeint sei, nicht aber auch "modernisieren". Jedenfalls dürften im Bereich der Baulinien liegende Bauteile nach ihrer Zerstörung durch höhere Gewalt oder durch freiwilligen Abbruch nicht wiederaufgebaut wer- den. Dementsprechend komme es einem relativ schweren Eingriff in das Eigentum gleich, wenn im Bereich eines bestehenden Gebäudes eine Bau- linie festgelegt werde, wie das bei der Liegenschaft der Beschwerdeführer auf dem Grundstück Nr. C._____ vorgesehen sei. Verlaufe die bauseitige Baulinie im Abstand von 1.00 m ab dem Strassenrand, werde ihr Gebäude durch die Baulinie "angeschnitten". Gleiches gelte auch für den grössten Teil der unterhalb, d.h. westlich an die G._____ angrenzenden Liegen- schaften. Eine Ausnahme werde lediglich für die dem Kanton gehörenden Grundstücke Nrn. I._____ und L._____ gemacht. Bereits im Ein- spracheverfahren hätten die

Beschwerdeführer diese eklatante Besserstellung des Kantons als nicht sachgerecht und vor allem als rechtsungleich kritisiert und eine entsprechende Korrektur verlangt. Was der Stadtrat zur Rechtfertigung seines Tuns vorbringe, sei in keiner Art und Weise überzeugend, und zwar selbst dann nicht, wenn man ihm in dieser Frage einen gewissen Beurteilungsspielraum zubillige. In den Erwägungen im angefochtenen Entscheid seien keine solch "sachlichen" Gründe für die unterschiedliche Behandlung zu erblicken; die diesbezüglichen Ausführungen erschöpften sich in der Darstellung der Erschliessungsfunktion der G._____ und in der Behauptung, die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Quartiers bleibe auch nach Inkrafttreten der Planungs- massnahme gewährleistet. Nicht näher erläutert werde, warum gerade bei den dem Kanton gehörenden Grundstücken Nrn. I._____ und L._____ auf eine analoge Festlegung der sonst durchgehenden Baulinien verzichtet werde und nur der Kanton von dieser doch erheblichen Eigentumsbeschränkung ausgenommen werden sollte. Auch für diese Lie-
- 7 -
genschaften müssten doch die gleichen Überlegungen wie für die übrigen Grundstücke gelten, zumal sie in Zukunft nicht mehr von der kantonalen Verwaltung, sondern von Privaten wie jedes beliebige Gebäude in dieser Zone genutzt würden. Zumindest hätte man erwarten dürfen, dass der Stadtrat im Einzelnen aufzeige, warum bei den übrigen Gebäuden entlang der G._____ die dem Kanton gewährte Privilegierung unterbleibe. Wenig überzeugend sei auch der Hinweis im angefochtenen Entscheid auf die vorsorgliche Unterschutzstellung der Gebäude O._____ U/W und O._____ V sowie die in diesem Zusammenhang bemühte Interessen- abwägung. Abgesehen davon, dass eine definitive Unterschutzstellung noch nicht erfolgt sei, hätte auch geprüft werden müssen, ob dieser Schutz- gedanke nicht auch bei den übrigen Gebäuden spiele, zumal der Stadtrat in der Folge ja selbst einräume, dass "ein angemessener Ausbau der G._____ auch mit der punktuellen – und damit verhältnismässigen – Einengung des Freihaltekorridors ohne Weiteres umsetzbar" sei. Vor diesem Hintergrund frage man sich, warum der Baulinienplan überhaupt geändert werden sollte. Abschliessend sei noch darauf hinzuweisen, dass sich die Privilegierung des Kantons für die Liegenschaft der Beschwerdeführer auf Grundstück Nr. C._____ ausserordentlich nachteilig auswirke. Mit dieser Ausnahme bei der Festlegung der Baulinie entlang der G._____ sei die Gefahr gross, dass praktisch an der Trottoirkante unmittelbar gegenüber ihrem Wohnhaus ein sechsstöckiges Gebäude entstehe, welches un- weigerlich zu einer massiven Einschränkung der Sichtverhältnisse im Be- reich ihres Grundstücks Nr. C._____ führe.

E. 4.1

Bei diesem Ausgang des (Beschwerde-) Verfahrens werden die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG den Beschwerdeführern – untereinander solidarisch haftend für das Ganze – auferlegt.

E. 4.2

Aussergerichtlich steht der Beschwerdegegnerin nach Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat.

- 20 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 5

Mit Vernehmlassung vom 20. Mai 2020 beantragte die Stadt B._____ (Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. In Ergänzung und

Präzisierung der bereits im angefochtenen Entscheid enthaltenen Argumente und Erwägungen hielt sie dabei fest, dass sie nach wie vor der Meinung sei, dass der publizierte Baulinienplan sowohl rechtlich als auch sachlich gerechtfertigt und zweckmässig sei. Es treffe zu, dass die

- 8 - neue Baulinie westlich entlang der G. _____ – und somit auch beim Grundstück Nr. C. _____ der Beschwerdeführer – als durchgehende Linie vorgesehen sei und nicht unterbrochen werde. Demgegenüber werde die Baulinie auf der gegenüberliegenden Strassenseite bei den vorsorglich unter Schutz gestellten Gebäuden O. _____ U/W und O. _____ V (Grundstücke Nrn. I. _____ und L. _____) entlang der Fassaden geführt, und dies aus bereits im angefochtenen Entscheid dargelegten, sachlich nachvollziehbaren Gründen. So gewichte sie im Rahmen einer Interessenabwägung den Erhalt und Schutz der genannten Gebäude höher als die Freihaltung eines durchgehend 13.5 m breiten Strassenkorridors. Mit der Tatsache, dass diese Liegenschaften zurzeit dem Kanton gehörten, habe das Ganze nichts zu tun. Die Schutzverfügungen seien im Grundbuch eingetragen und würden mithin auch für alle Rechtsnachfolger gelten. Ebenso wenig gehe es um eine Privilegierung einzelner Grundeigentümer. Die von ihr vorgenommene Güterabwägung zugunsten dem Erhalt von Gebäuden entspreche zudem konstanter städtischer Praxis (vgl. Liegenschaften M. _____ 35, 45 und 55; beabsichtigte Baulinien N. _____ 6 und 12).

E. 6

Am 1. Juni 2020 verzichteten die Beschwerdeführer auf die Einreichung einer Replik unter Aufrechterhaltung des in der Beschwerde eingenommenen Standpunkts. Auf die weiteren Ausführungen und Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen

- 9 - Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 31. März 2020, mit welchem sie die Einsprache vom 9. Juli 2019 der heutigen Beschwerdeführer abwies und den angefochtenen Baulinienplan vom 17. Mai 2019 genehmigte, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Die Beschwerdeführer – als Miteigentümer des Grundstücks Nr. C. _____ an der vom Baulinienplan miterfassten G. _____ - sind als formelle und materielle Adressaten vom fraglichen Einspracheentscheid unmittelbar betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. Strittig und zu klären ist, ob der Baulinienplan vom 17. Mai 2019 rechtens und sachlich vertretbar ist. Zu entscheiden gilt es dabei insbesondere, ob die neu gewählte Baulinienführung im Bereich der Grundstücke Nrn. I. _____ und L. _____ entlang der Fassaden der dort bereits bestehenden Gebäude gerechtfertigt ist oder ob die Linienführung talseits überall geradlinig im Abstand von 4.00 m parallel zur G. _____ hätte verlaufen müssen, so wie dies bei den weiter südlich und nördlich gelegenen Grundstücken (Nrn.) als auch auf der gegenüberliegenden Strassenseite bergseits im Abstand von 1.00 m – inklusive des dadurch aufgrund der neuen Baulinie

'angeschnittenen' Grundstücks Nr. C._____ der Be- schwerdeführer – der Fall ist. Diese unterschiedliche Baulinienführung gilt es nachfolgend konkret zu beurteilen. 3. Baulinien sind ein planungsrechtliches Institut von allgemeiner Bedeutung. Sie sind ein wichtiges Mittel der Nutzungsplanung, aber auch der Sachpla-

- 10 - nung. Sie gehen weit über den Bereich des Baupolizeirechts hinaus. Bau- linien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten zu öffentlichen Ver- kehrsanlagen, Gewässern, zu ober- und unterirdischen Leitungen, zu Wäl- dern und Hecken. Sie können auch genügende Gebäudeabstände sichern; sie sind daher nicht nur für die Freihaltung des Strassenraumes im Inter- esse des öffentlichen Verkehrs, sondern auch für die Sicherung des Zutritts von Licht und Luft sowie die Gewährleistung wohnhygienischer Verhält- nisse von wesentlicher Bedeutung. Baulinien wirken sich als Bauverbote aus: Land, das innerhalb der Baulinien liegt, darf nicht mehr überbaut wer- den. Dieser Eingriff ins Eigentum ist wiederum nur zulässig, wenn eine ge- setzliche Grundlage und ein überwiegendes öffentliches Interesse gege- ben sind und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit eingehalten wird (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonders Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 245 f.; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 219 ff.; und Bd. 2, S. 1032 ff.; HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. 1, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 344 S. 100 f.). Nach der Rechtsprechung des Bundesge- richts dienen Verkehrsbaulinien nicht nur der Sicherung bestehender und geplanter Strassen, sondern haben auch eine städtebaulich-ästhetische Funktion, insbesondere zur Gestaltung einheitlicher Häuserfluchten in städtischen Quartieren. In Gestaltungsfragen steht der Gemeinde als Pla- nungsbehörde ein erhebliches Planungsermessen zu (Urteil 1C_789/2013 vom 21. Februar 2014 E.5). Die Unterschutzstellungsverfügung stütze sich auf kantonales Recht, dessen Auslegung und Anwendung das Bundesge- richt grundsätzlich nur unter dem Blickwinkel des Verfassungsrechts, na- mentlich der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und des Willkürverbots (Art. 9 BV) prüfe. Eigentumsbeschränkungen seien nur zulässig, wenn sie auf ei- ner gesetzlichen Grundlage beruhten, im überwiegenden öffentlichen Inter- esse lägen und sich unter den gegebenen Umständen als verhältnismässig erwiesen (Art. 36 BV). Liege ein schwerer Eingriff in die Eigentumsrechte vor, prüfe das Bundesgericht die Auslegung des kantonalen Rechts frei,

- 11 - ansonsten nur auf Willkür hin (BGE 119 Ia 362 E.3a, 116 Ia 181 E.3c); dagegen prüfe es frei, ob die angefochtene Unterschutzstellung einem hin- reichenden öffentlichen Interesse entspreche und ob die Massnahme in Abwägung der entgegenstehenden Interessen verhältnismässig sei. Es auferlege sich indes Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von der Würdi- gung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen würden (BGE 132 II 408 E.4.3, 129 I 337 E.4.1). Dies gelte namentlich auf dem Gebiet des Denkmalschutzes (für Gebäude). Es sei in erster Linie Sache der Kantone, darüber zu befinden, welche Objekte sie als schützenswert (oder erhaltenswert) erachteten (vgl. Urteil 1C_267/2014 vom 18. November 2014 E.3, 1C_130/2014 vom 6. Januar 2015 E.2.2).

E. 8

Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 514, S. 121). Die drei Elemente des Verhältnis- mässigkeitsprinzips (Eignung und Erforderlichkeit der Massnahme und Re- lation zwischen Eingriffszweck und –wirkung ['Zumutbarkeit']) müssen da- bei kumulativ erfüllt sein (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rzn. 521-564, S. 123 ff.). Im konkreten Fall

sind alle drei Voraussetzungen erfüllt, um die Verhältnismässigkeit der angefochtenen Baulinienführung bejahen zu kön-

- 18 - nen. Zunächst ist unbestritten, dass die Ausscheidung von Baulinien ein wirksames und geeignetes Planungsinstrument darstellt, um den Erhalt eines genügend grossen Freiraums für einen Strassenkorridor auf Dauer sicherzustellen und damit städtebaulich vorausschauend und im Interesse aller Verkehrsteilnehmer zu planen. Die Schaffung von neuen Baulinien drängte sich namentlich deshalb auf, weil auf der O._____ im Bereich der Parzellen I._____ und L._____ sowie insbesondere bei den Parzellen die Einschränkungen für unterirdische Bauten aufgehoben werden sollten und damit der Weg für eine unterirdische Parkanlage in diesem Gebiet freigemacht werden sollte. Um die gewachsenen Verhältnisse auf der nahegelegenen G._____ unberührt abzusichern, war es daher verständlich und vernünftig, die erforderliche Planungsmassnahme (Baulinien) auch entlang der G._____ gleichermassen für alle Beteiligten verbindlich und transparent festzulegen. Zur Relation zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung ist zu betonen, dass die Anwohner bergseits – also inkl. Beschwerdeführer mit Z._____ wohnung auf Grundstück Nr. C._____ – nur mit einer Baulinie von 1.00 m ab dem Strassenrand belegt wurden, während den Anwohnern talseits mit 4.00 m Abstand zugleich eine insgesamt doch beträchtlich grössere Landfläche innerhalb der Baulinien (als Bauverbotszone) entzogen wurde. Soweit sich die Beschwerdeführer im Besonderen an der räumlichen Verengung im Bereich der Grundstücke Nrn. I._____ und L._____ wegen der (abweichenden) Baulinienführung entlang der dortigen (bereits seit über 100 Jahren bestehenden) Hausfassaden stossen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass diese kleinräumige Verengung auf der Höhe der dortigen Gebäude für einen künftigen Strassenkorridor geradezu vernachlässigbar erscheint, zumal immer noch eine ausreichende Fläche bzw. Strassenbreite für die G._____ (laut Geoportal 'Weg- und Strassennetz' als 2. Klasse-Strasse qualifiziert [mit 4 m Strassen]) erhalten bliebe und dereinst als Verkehrsanlage genutzt werden könnte. Eine geringfügige und räumlich bloss partielle Einschränkung des

- 19 - ausgeschiedenen Strassenkorridors von 13.5 m ist deshalb verkraftbar und selbst den Beschwerdeführern – als benachbarten Anwohnern – zumutbar.

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