

GR_GERICHTE R 2020 34 vom 24. November 2021

GR Gerichte, 2021-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_34

FR: GR_GERICHTE R 2020 34 du 24 novembre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2020 34 del 24 novembre 2021

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Das Baugesuch vom 7.10.2019 für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum, auf Grundstück E. _____ Nr. B. _____, sei abzuweisen.

E. 2

Eventualiter seien bei Erteilung der Baubewilligung folgende Auflagen in den Bauentscheid aufzunehmen: • Die Gesuchsteller haben die Parkierung der Baustellenfahrzeuge auf eigenem Boden (Parz. B. _____) sicherzustellen. • Der F. _____ darf nicht für Parkierungszwecke benützt werden. Der Baustellenverkehr ist so abzuwickeln, dass der Zugang zu den Nachbargrundstücken und die Sicherheit für Fussgänger und spielende Kinder stets gewährleistet ist.

E. 3

D. _____ reichten das vorerwähnte Projektänderungsgesuch am 7. Januar 2020 bei der Stadt E. _____ ein.

E. 3.1

Dem prozessualen Antrag der Beschwerdeführer, wonach der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei, ist der Instruktionsrichter gestützt auf Art. 53 Abs. 2 VRG mit prozessleitender Verfügung vom 29. Mai 2020 nachgekommen, weshalb er nicht mehr Beschwerdethema ist.

E. 3.2

In Bezug auf den Antrag der Beschwerdegegnerin, welchem sich die Beschwerdeführer angeschlossen haben, wonach zum vorliegenden Bauprojekt ein Amtsbericht der Denkmalpflege Graubünden einzuholen sei, ist auf Folgendes hinzuweisen: Nachdem die Beschwerdegegnerin das streitberufene Gericht am 21. Juli 2021 darüber informierte, dass Z. _____ von der Denkmalpflege Graubünden beim besagten Traktandum in der Baukommissionssitzung Nr. 01/2020 vom 22. Januar 2020 Einsitz genommen

- 15 - hatte, teilte der Instruktionsrichter den Parteien am 22. Juli 2021 mit, dass diesfalls auf die Einholung eines Amtsberichts verzichtet und das Verfahren weitergeführt werde. Die entsprechende prozessleitende Verfügung des Instruktionsrichters erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Folglich ist auch dieser Antrag nicht mehr Beschwerdethema.

E. 3.3

Hinsichtlich des Antrags der Beschwerdeführer, es sei die Denkmalpflege Graubünden zu einer schriftlichen Stellungnahme zu ihrer an der Baukommissionssitzung Nr. 01/2020 vom 22. Januar 2020 vertretenen Haltung aufzufordern, ist darauf hinzuweisen, dass die kantonale Denkmalpflege anlässlich der erwähnten Baukommissionssitzung ihren Standpunkt hat einbringen können und ihre allfällige Meinungsäusserung entweder obsiegt hat oder unterlegen ist. Eine Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden zu ihrer an der besagten Baukommissionssitzung vertretenen Haltung einzuholen, erscheint dem streitberufenen Gericht nicht erforderlich. Auch eine knappe Niederlage oder ein knapper Sieg stellt eine Niederlage bzw. einen Sieg dar. Somit ist dieser Antrag der Beschwerdeführer abzulehnen.

E. 4

Am 10., mitgeteilt am 23. März 2020, bewilligte der Stadtrat von E._____ auf Antrag der Baukommission das Baugesuch inkl. Projektänderung unter Bedingungen und Auflagen. Zudem wies er unter anderem die Baueinsprache von A._____ ab, soweit er darauf eintrat. Die Kosten für das Einspracheverfahren wurden der Bauherrschaft auferlegt. Der Stadtrat erwog im Wesentlichen, unbestritten sei, dass das Bauvorhaben sämtliche Baumasse und insbesondere die Gebäudehöhe gemäss Art. 57 BG (Zonenschema) beachte. Umstritten sei dagegen, ob die Ästhetik- und Gestaltungsvorschriften, die im Wohnschutzgebiet G._____ zur Anwendung gelangten, vom Neubau eingehalten werden könnten. Dies sei vorliegend der Fall. Die zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m werde gemäss Projektänderung sogar um 38 cm unterschritten. Die Gebäudedichte werde respektiert. Die Dachform und die gewählten Baumaterialien entsprächen der Quartierüblichkeit. Die (Wohn-) Nutzung bleibe unverändert. Der hohe

- 4 - Grünanteil und die charakteristische Grünstruktur würden nicht tangiert. Die Quartierstrassen genüchten für eine Erschliessung und die massgebliche Ausnutzungsziffer von 0.4 werde eingehalten. Aufstockungen seien mit Blick auf den Verdichtungsgrundsatz erwünscht und zulässig. Auf die Rüge betreffend Entzug von Licht, Sonne und Aussicht sei nicht einzutreten.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, die von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Baubescheid übernommenen Behauptungen der Beschwerdeführer gemäss Stellungnahme vom 2. Dezember 2019 (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier B, act. 10, Rz. 20) seien bereits mit der Replik der Beschwerdeführer vom 9. Januar 2020 (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier B, act. 11, Rz. 57 ff.) widerlegt worden und entsprächen daher nicht den Tatsachen, weshalb eine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung der Beschwerdegegnerin vorliege. Wie die nachstehenden Ausführungen (vgl. E.8.1.3) ergeben, entsprechen die Behauptungen der Beschwerdegegner in ihrer Stellungnahme vom 2. Dezember 2019 den vorliegenden Tatsachen. Die Sachverhaltsrüge der Beschwerdeführer erweist sich somit als unbegründet.

- 16 -

E. 4.2

Soweit die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Ästhetik- und Gestaltungsfrage eine Verletzung der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) fliessenden

Prüfungspflicht behaupten, erweist sich ihre Rüge als nicht stichhaltig. Die Beschwerdegegnerin hat sich im angefochtenen Baubescheid mit den Vorbringen der Beschwerdeführer ernsthaft auseinandergesetzt und ist auf die entscheidungswesentlichen Einwände eingegangen (vgl. Akten der Beschwerdeführer, act. 1 S. 7 f.). Damit ist die Beschwerdegegnerin ihrer Prüfungspflicht, gestützt auf den Antrag der fachkundigen Baukommission (vgl. Art. 3 und 4 des Baugesetzes der Beschwerdegegnerin [BG]), in genügender Art und Weise nachgekommen.

E. 5

Dagegen erhoben A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 5. Mai 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten was folgt: 1. Der Baubescheid Nr. H._____ des Stadtrates von E._____ vom I._____, mitgeteilt am J._____, sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern. 2. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter der Anweisung, ein unabhängiges Gutachten zum denkmalschützerischen Stellenwert der zwischen 1945 und 1955 erstellten Einfamilienhaus-Siedlungen auf beiden Seiten der S._____ im Allgemeinen und am F._____/K._____/L._____/M._____ im Speziellen einzuholen. 3. Vorsorglicher Verfahrens Antrag: Der Beschwerde sei im Sinne einer vorsorglichen Massnahme die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner, zzgl. 7.7 % MWST. Die Beschwerdeführer rügten eine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung sowie Rechtsverletzungen (Verletzung des Baugesetzes der Stadt E._____, Verletzung von Art. 3 RPV, Verletzung des KRG, Rechtsfehler bei der Ausübung behördlichen Ermessens, Verletzung des Willkürverbots) durch die Vorinstanz. Die Einsprecher hätten in ihrer Replik vom 9. Januar 2020 (Rz. 57 ff.) verschiedene Punkte geltend gemacht (die nähere Umgebung des Baugrundstücks zeichne sich gestalterisch durch eine typische, kleinformatige Einfamilienhaussiedlung aus; das Quartier zwischen F._____, K._____, N._____ und L._____ zeichne sich durch eine besonders einheitliche und ungestörte Gebäudelandschaft aus; das mehrgeschossige Einfamilienhaus am F._____ 13 liege am äussersten Rand des Planungsbereichs, dort sei das Terrain wesentlich tiefer, ca. 1.6 m abgesenkt, dessen

- 5 - Gesamthöhe betrage ca. 10 m und das Gebäude überrage die Nachbargebäude lediglich um rund 0.8 m; die Häuser auf Parzellen O._____, P._____, Q._____ und R._____ befänden sich nicht im Quartier und wirkten sich gestalterisch nicht aus; nur das Wohnhaus auf Parzelle O._____ bilde hinsichtlich der Höhe eine Ausnahme, dieses sei aber schon viele Jahre in seiner heutigen Höhe vorbestehend gewesen). Mit diesen Vorbringen habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt. Dies sei durch das Verwaltungsgericht zu korrigieren. Das Gebiet sei auch im ISOS für die Stadt E._____ als schützenswerte Bebauung verzeichnet (Gebiet Nr. 12, Einfamilienhaus-Siedlungen auf beiden Seiten der S._____, um 1945-1955; kleine Bauten mit Giebeldächern; mit besonderer architekturhistorischer Qualität). Die Stadt E._____ habe die Vorgaben des ISOS im GGP mit den entsprechenden Erhaltungsbereichen für verschiedene Quartiere umgesetzt. Damit sei das ISOS im hier interessierenden Quartier zu berücksichtigen. Ausserdem liege das Quartier im Gebiet mit besonderer Wohnqualität und es seien die Gestaltungsgrundsätze für das Gebiet G._____ anwendbar (Art. 79 BG und Art. 73 Abs. 1 KRG). Mit Art. 79 BG habe die Stadt E._____ Art. 73 Abs. 1 KRG noch verschärft. Vorliegend gehe es um einen Erhaltungsbereich, der – wie die Baumasse auch – auf

Gesetzesstufe basiere und damit gleichrangig wie die Vorschriften zu den Gebäudemassen sei. Zudem zeichne sich das Gebiet G._____ durch eine bemerkenswerte Homogenität und Einheitlichkeit der Gebäudelandchaft aus, womit Gestaltungsvorschriften an Bedeutung gewinnen. Dies übersehe die Vorinstanz. Die bauliche maximale Ausnützung müsse in einem Gebiet mit ausgeprägtem Gestaltungsbedarf regelmässig hinter der guten Gestaltung und Einordnung zurückstehen, vor allem in Gebieten mit Erhaltungswert im ISOS. Die Auffassung der Vorinstanz, den Baumassevorschriften sei gegenüber den Gestaltungsvorschriften den Vorrang zu geben, verletze übergeordnetes Recht (Art. 78 Abs. 1 BV, Art. 17 RPG, Art. 43 KRG und Art. 79 BG).

- 6 - Zudem fehle eine Interessenabwägung zwischen den gesetzlich verankerten Interessen der Quartiererhaltung und Wohnqualität und dem Interesse an einer maximalen Ausnützung. Der Stadtrat habe einfach der maximalen baulichen Ausnützung den Vorzug gegeben und die Interessen der Quartiererhaltung hintenangestellt. Mit der Aussage, dass in diesem Quartier generell von einer beschränkten Lebensdauer der Häuser auszugehen sei, spreche der Stadtrat dem Gebiet G._____ jegliches Erhaltungsbedürfnis ab, was in krassem Widerspruch zu den gesetzlich verankerten Erhaltungszielen stehe. Das Bauvorhaben auf Parzelle B._____ habe überdies nichts mit Verdichtung zu tun. Eine solche finde nicht statt. Das Bauvorhaben ersetze ein Einfamilienhaus und es werde wieder ein solches gebaut. Der Stadtrat habe seine Kompetenzen und sein Ermessen überschritten. Es gehe nicht an, die Erhaltungsziele gemäss GGP und ISOS durch Nichtbeachtung faktisch aufzuheben, und das noch mit dem Argument der Verdichtung, das hier völlig sachfremd sei. Wenn schon bedürfte ein solcher Paradigmawechsel einer Änderung des GGP. Die besondere Wohnqualität im Quartier stelle ein öffentliches Interesse dar, das bei der Bewilligung von Bauvorhaben in solchen Gebieten berücksichtigt werden müsse. Bei kleinen Hausabständen bewirkten schon geringe Gebäudeerhöhungen eine relevante Zunahme der Beschattung. Bei Erhöhung der Baute von über 3 m führe der dadurch verursachte Schattenwurf zu einer starken Einschränkung der Besonnung. Was andernorts ausdrücklich als Vorgabe zur Minimalbesonnung auf Gesetzesstufe verankert werde (vgl. Art. 26 Baugesetz Davos), müsse in der Stadt E._____ zumindest in Gebieten mit besonderer Wohnqualität ebenfalls Beachtung finden. Die Vorinstanz habe die Wohnqualität in diesem Sinne nicht gewürdigt. Damit sei die gemäss Art. 3 RPV für das vorliegende Bauvorhaben vorzunehmende Interessenabwägung sachwidrig unvollständig geblieben und somit fehlerhaft erfolgt. Es liege nicht im Ermessen der Baubehörde,

- 7 - relevante Interessen zu ignorieren, wenn dafür keine sachlichen Gründe vorgebracht werden könnten. Die Vorinstanz sei damit in Willkür verfallen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer rügen den unzulässigen Entzug von Licht bzw. Sonneneinstrahlung sowie Aussicht durch das geplante Bauvorhaben. Die Erhöhung des Wohnhauses bewirke eine massive Beeinträchtigung der Sicht und der Belichtung, was in einem Erhaltungsbereich berücksichtigt werden müsse. Was andernorts ausdrücklich als Vorgabe zur Minimalbesonnung auf Gesetzesstufe verankert werde (vgl. Art. 26 Baugesetz Davos), müsse in der Stadt E._____ zumindest in Gebieten mit besonderer Wohnqualität ebenfalls Beachtung finden. Demgegenüber führt die Beschwerdegegnerin aus, dass diesen Einwänden im öffentlich-rechtlichen Baueinspracheverfahren keine selbständige Bedeutung zukomme. Im Gegensatz zum Baugesetz Davos kenne die Stadt E._____ keine Vorschriften zur Minimalbesonnung. Entsprechend sei eine solche Vorgabe auch

nicht anwendbar. Die Beschwerdeführer hätten die mit einer baugesetz- und zonenkonformen Überbauung des Nachbargrundstückes einhergehenden Beeinträchtigungen in Kauf zu nehmen und seien – sofern aufgrund der erwähnten Einwirkungen dennoch Ansprüche wie eine Wertverminderung geltend gemacht werden sollten – auf den Zivilweg zu verweisen. Schliesslich halten die Beschwerdegegner fest, die Schlussfolgerung der Beschwerdegegnerin, wonach die Besonnung in diesem Verfahren nicht wei-

- 17 - ter zu prüfen sei, weil die öffentlich-rechtlichen Vorgaben eingehalten würden, sei keinesfalls willkürlich.

E. 5.2

Grundsätzlich ist es zulässig, zur Wahrung der Wohnqualität Höhenbeschränkungen in der Grundordnung vorzusehen. Es ist Aufgabe der Planungsbehörden die Interessen der Nachbarn an ausreichender Besonnung respektive das öffentliche Interesse an gesundem Wohnen (vgl. Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) und dem in Art. 75 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG umschriebenen öffentlichen Interesse an der haushälterischen Bodennutzung abzuwägen. Im Baubewilligungsverfahren können die entsprechenden Entscheidungen in der Regel nicht mehr in Frage gestellt werden (vgl. zum Ganzen Urteile des Bundesgerichts 1C_158/2016 vom 18. Oktober 2016 E.4.4, 1C_114/2015 vom 10. Juli 2015 E.7.2.1 und 1C_539/2011 vom 3. September 2012 E.4.9). Das BG sieht denn auch in Art. 70 eine spezifische Regelung für Hochhäuser vor. Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung gelten hingegen nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 21 m als Hochhäuser. Das vorliegend strittige Bauvorhaben erreicht diese Gebäudehöhe im Sinne von Art. 67 Abs. 2 BG aber nicht. Einen Anspruch auf (direkte) Besonnung lässt sich auch nicht aus Art. 31 BG ableiten, verlangt dieser doch lediglich eine natürliche Belichtung, was insbesondere entsprechende Gebäudeöffnungen voraussetzt. Ein weitergehender Schutz der Nachbarn vor Schattenwurf und Lichtentzug ist auch im kantonalen Recht nicht vorgesehen, auch wenn mit Art. 79 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) eine allgemeine Bestimmung bezüglich Sicherheit und Gesundheit von Bauten besteht. Neben den vorstehend erwähnten, (auch) den Interessen der Nachbarschaft dienenden (Begrenzungs-)Normen, haben die Nachbarn mangels spezifischer gesetzlicher Regelungen zum Schattenwurf aber keinen Anspruch auf einen darüber hinausgehenden Schutz (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E.5.4 mit Hinweis auf 1C_539/2011 vom 3. Septem-

- 18 - ber 2012 E.4.6). Darüber hinausgehende Ansprüche auf die Gewährleistung von Licht- und Sonneneinfall sind nach den zivilrechtlichen Regelungen über Inhalt und Beschränkung des Grundeigentums geltend zu machen, wobei in der Regel keine Verletzung von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vorliegt, wenn – wie im konkreten Fall – die massgebenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten werden (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_506/2008 vom 12. Mai 2009 E.5). Dementsprechend kann darauf nicht eingetreten werden. 6. Materiell streitig und zu prüfen ist, ob die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben der Beschwerdegegner gemäss Baugesuch resp. Projektänderung vom 7. Oktober 2019 bzw. 7. Januar 2020 (Abbruch und Neubau des Einfamilienhauses) zu Recht bewilligte oder nicht.

E. 6

Mit Beschwerdeantwort vom 28. Mai 2020 beantragten D._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer), die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. Als Entgegenkommen hätten sie ein ebenfalls bewilligungsfähiges Projekt durch eines ersetzt, welches 38 cm unter der zulässigen Gebäudehöhe von 7.5 m liege. Die Beschwerdeführer hätten unter anderem versucht, den Stadtrat auf politischer Ebene zu beeinflussen. Es seien Unterschriften im Quartier gesammelt und eine Petition eingereicht worden. Auch die Sprechstunde des Stadtrates sei genutzt worden, um das Projekt zu torpedieren. Die Visualisierungen der Beschwerdeführer seien irreführend. Sie berücksichtigten die geplante Materialisierung (Farbgebung) nicht. Entscheidend sei nicht die Höhe des bisherigen Hauses, sondern die gemäss Zonenschema zulässige Höhe. Im Bereich des Wohnschutzgebietes G._____ seien zahlreiche Aufstockungen vorgenommen worden, beispielsweise auf Parzellen T._____, U._____, V._____, W._____, X._____, R._____, Q._____, P._____ und Y._____. Im Quartier gebe es keine einheitliche Bauhöhe. Je nach Argumentationslinie grenzten die Beschwerdeführer das "Quartier" weiter oder enger ein. Das von den Beschwerdeführern ins Recht gelegte ISOS-Dokument gelange vorliegend nicht zur Anwendung. Das Ortsbild sei noch nicht vollständig aufgenommen. Massgebend seien hier das städtische Baugesetz und die Planungshilfe für das Wohnschutzgebiet G._____. Die Planungshilfe verlange den Erhalt der zusammenhängenden rasterförmigen Einfamilienhausstruktur mit würfelförmigen Einzelbauten und einem hohen Durchgrünungsgrad. Bezüglich Höhe der Bauten seien in der Planungshilfe keine Einschränkungen zu fin-

- 8 - den. Massgebend sei die maximale Höhe von 7.5 m gemäss Art. 57 BG (Zonenschema). Werde aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, müsse diese Reduktion durch überwiegende öffentliche Interessen, wie z.B. den Schutz denkmalgeschützter Bauten und Gebäudekomplexe, gerechtfertigt werden. Ein solches öffentliches Interesse liege nicht vor, zumal die Planungshilfe gerade keine Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe enthalte. Aufstockungen seien gemäss der Planungshilfe möglich. Der Neubau halte die Bestimmungen der Regelbauweise unstreitig ein. Die Vorgaben der Planungshilfe würden umgesetzt. Die Zonenordnung könne nicht durch Berufung auf die Ästhetikklausel ausser Kraft gesetzt werden. Übergeordnetes Recht werde nicht verletzt. Der Gesetzgeber habe das Gebiet bewusst der Wohnzone W2 zugeordnet, in welcher Bauten bis 7.5 m Höhe zulässig seien. Eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV sei hier nicht vorzunehmen. Solange die ästhetischen Vorgaben der Planungshilfe und die Masse gemäss Zonenschema eingehalten würden, bedürfe es keiner Interessenabwägung. Es gehe auch nicht um eine Interessenabwägung zwischen baulicher Ausnützung und Quartiererhaltung. Vielmehr habe der Stadtrat prüfen müssen, ob das Projekt den strengen ästhetischen und gestalterischen Anforderungen der Planungshilfe zu genügen vermöge. Zu Recht sei er zum Schluss gekommen, dass diese Vorgaben erfüllt würden. Eine ausreichende Besonnung sei vorliegend offensichtlich gewährleistet. Eine gute Wohnqualität hänge zudem nicht allein von der Besonnung ab, sondern ergebe sich aus einem Zusammenspiel zwischen beruhigter Erschliessung, fehlendem Gewerbe, grosszügigen Grünflächen und tiefer Ausnutzungsziffer. Das Projekt beeinträchtige diese hohe Wohnqualität nicht. Eine Rückweisung sei nicht angezeigt. Das Baugesetz der Stadt E._____ sehe gerade bei Baugesuchen in Gebieten mit besonderer

- 9 - Wohnqualität den Beizug der Baukommission vor. Darin sassen Experten aus den Bereichen Architektur, Raumplanung und Heimatschutz. Die Baukommission habe sich als Expertengremium mit den hier aufgeworfenen Fragen befasst, weshalb ein Gutachten zum denkmalschützerischen Stellenwert der Baute nicht notwendig sei. Die bestehende Baute habe zudem keinen denkmalschützerischen Stellenwert. Der Hinweis in der nicht publizierten ISOS-Liste betreffend Einfamilienhaussiedlungen aus den Jahren 1945-1955 auf beiden Seiten der S. _____ habe keinen Einfluss auf das Bauvorhaben.

E. 7

Mit Verfügung vom 29. Mai 2020 erkannte der Instruktionsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu.

E. 7.1

Die Beschwerdegegnerin ist (wohl) seit 1992 im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung (VISOS; SR 451.12) aufgeführt. Im (provisorischen) ISOS wird das Gebiet, in welchem die streitgegenständliche Bauparzelle liegt, der Aufnahmekategorie B (ursprüngliche Struktur, d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale) mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten) zugeordnet (vgl. Akten der Beschwerdeführer, act. 6 und 7). Das streitbetroffene Bauprojekt selbst ist unbestritten nicht als schützenswertes Einzelelement eingestuft.

E. 7.2

Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes (z.B. ISOS) wird dargetan, dass das Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des

- 19 - Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV zu verstehen ist, führt Art. 2 Abs. 1 NHG in nicht abschliessender Weise aus: Dazu gehören insbesondere die Planung, Errichtung und Veränderung von Werken und Anlagen durch den Bund, wie z.B. Bauten und Anlagen der Bundesverwaltung, Nationalstrassen oder Bauten und Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen (lit. a), die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen, Transportanstalten, Werken und Anlagen zur Beförderung von Energie, Flüssigkeiten oder Gasen oder zur Übermittlung von Nachrichten sowie Bewilligungen zur Vornahme von Rodungen (lit. b), die Gewährung von Beiträgen an Planungen, Werke und Anlagen, wie Meliorationen, Sanierungen landwirtschaftlicher Bauten, Gewässerkorrekturen, Anlagen des Gewässerschutzes und Verkehrsanlagen (lit. c). Entscheide kantonaler Behörden über Vorhaben, die voraussichtlich nur mit Beiträgen nach Abs. 1 lit. c NHG verwirklicht werden, sind der Erfüllung von Bundesaufgaben gleichgestellt (Art. 2 Abs. 2 NHG). Steht keine Bundesaufgabe in Frage, wird der Schutz des Ortsbildes vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs.

1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind (vgl. BGE 135 II 209 E.2.1; MARTI, in EHRENZELLER/SCHINDLER/SCHWEIZER/VALLENDER [Hrsg.], St. Galler Kommentar BV, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2014, Art. 78 Rz. 4; DAJCAR/GRIFFEL, in: WALDMANN/BELSER/EPINEY [Hrsg.], Basler Kommentar BV, Basel 2015, Art. 78 Rz. 8 ff.). Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS indes von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung, zum andern darin, dass bei Bauvorhaben im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (vgl. grundlegend dazu BGE 135 II 209 E.2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E.4.3, 1C_227/2015 vom 7. Januar 2016 E.3.1 und 1C_130/2014 vom 6. Januar 2015 E.3.2).

E. 7.3

Das Erteilen von Baubewilligungen im Baugebiet ist grundsätzlich eine kantonale Aufgabe und für das zu beurteilende Bauvorhaben sind unbestritten keine zusätzlichen "(Bundes-)Bewilligungen" erforderlich. Somit steht vorliegend keine Bundesaufgabe in Frage und der Schutz des Ortsbildes wird vorab durch das kantonale und kommunale Recht gewährleistet.

E. 7.4

Die sich aus dem ISOS ergebenden Planungsempfehlungen hat der Kanton Graubünden gestützt auf Art. 17 RPG i.V.m. Art. 43 KRG dahingehend umgesetzt, dass er die für die Bauordnung zuständigen Gemeinden verpflichtet hat, Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung gestützt auf Siedlungsanalysen oder auf andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan (GGP) aufzunehmen (Art. 43 Abs. 1 KRG) (vgl. zu alledem Urteil des Bundesgerichts 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E.3.2).

E. 7.5

Die Beschwerdegegnerin hat entsprechend diesen kantonalen Vorgaben das Gebiet G._____ gestützt auf Art. 79 BG im GGP als Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität bezeichnet. Art. 79 BG lautet wie folgt: Art. 79 Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität 1 Zur Erhaltung schützenswerter Wohnlagen werden Gebiete mit besonderer Wohnqualität ausgeschieden. Sie sind im Generellen Gestaltungsplan als Erhaltungsbereiche bezeichnet. 2 In Gebieten mit besonderer Wohnqualität ist die gebietstypische Bau-, Garten- und Freiraumstruktur sowie die Qualität des öffentlichen Raumes zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern.

- 21 - 3 Der Gemeinderat erlässt im Anhang zum Baugesetz die Gestaltungsgrundsätze. Für die ausgeschiedenen Erhaltungsbereiche gilt gemäss Anhang zum BG Folgendes: Für die folgenden Erhaltungsbereiche gilt als Planungszweck die quartierspezifische Qualitätssicherung und Strukturhaltung von Gebieten mit besonderer Wohnqualität. Es gelten über die Bestimmungen in Art. 79 hinaus die folgenden Planungsgrundsätze: • Überdurchschnittliche Wohnqualität sichern und Wohngebiet vor Übernutzung sowie Nutzungsumwandlung schützen • Gebietstypische Baustruktur sichern • Neubauten ordnen sich in die vorhandene Quartierstruktur ein • Hohen Grünanteil und charakteristische

Grünstruktur sichern und ergänzen • Gebietspezifischen Charakter des öffentlichen Raumes pflegen • Parkierung im Strassenraum anbieten, um Parkierung auf privatem Grund zu minimieren • Quartierdurchlässigkeit verbessern Für jedes Gebiet mit besonderer Wohnqualität stehen im Sinne von Leitbildern Studien zur Verfügung, die jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter haben. Für die Wohnanteile findet die Regelung über Ausnützungstransporte sinngemäss Anwendung. Die beschwerdegegnerische Bauparzelle befindet sich gemäss GGP im Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität (Gebiet G. _____) (vgl. dazu die Ausführungen weiter oben). Das streitbetreffende Wohnhaus der Beschwerdegegner liegt am Rand des besagten Gebiets und ist als solches in keinem Inventar verzeichnet (vgl. vorstehend E.7.1). Für dieses Gebiet gilt gemäss Anhang zum BG ausserdem Folgendes: Gebiet G. _____ Planungszweck Erhalten der Einheit der zusammenhängenden, rasterförmigen Einfamilienhausstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad Nutzungsart und -mass Wohnquartier (minimaler Wohnanteil 60 %) Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung Gestaltungsgrundsätze Baustruktur Erhalten der rasterartigen Quartierstruktur mit würfelförmigen Einzelbauten Grünstruktur Sichern der starken Durchgrünung und Verringerung der Versiegelung

- 22 - Erhalten und langfristiges Gewährleisten des hohen Anteils an hochstämmigen Bäumen Fördern der Hecken entlang Parzellengrenzen Öffentlicher Raum Erhalten und Ergänzen von Abschlüssen des privaten Raumes (Parzellengrenzen) gegenüber dem öffentlichen Raum mit durchgehenden Einfriedungen (Hecken, Zaun, keine Mauern, Öffnungen in Einfriedungen mit Toren schliessen) Aufwerten des Strassenraumes innerhalb des Quartiers als öffentlicher multifunktionaler Raum (Begegnung, Spiel, Erschliessung, Parkierung) Visualisieren der Eingangssituationen des Quartiers Erschliessungsgrundsätze Reduktion des quartierfremden motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers Angebot von anwohnerprivilegiertem Parkieren im öffentlichen Raum, um neuen Parkplätzen in Privatgärten aktiv entgegenzuwirken Parkierung auf privatem Grund gestalterisch der Parzelle zuordnen Ergänzen der Quartierdurchlässigkeit für Fussgänger Schliesslich wurde vom Hochbauamt betreffend Wohnschutzgebiet G. _____ eine Planungshilfe für Bauherrschaften und Planerinnen und Planer sowie eine Entscheidungsgrundlage für Behörden erarbeitet (Planungshilfe, Ausgabe vom Oktober 2010), womit die Beurteilungspraxis und der Ermessensspielraum für die Festlegung der gebietstypischen Bau-, Garten- und Freiraumstruktur sowie der Qualität des öffentlichen Raumes definiert werden (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier A, act. 7).

E. 7.6

Bei der Auslegung dieser kommunalen Bestimmungen, die über die Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts hinausgehen, kommt der Beschwerdegegnerin ein relativ erheblicher Beurteilungs- und Ermessensspielraum und damit Autonomie zu. Nur wenn die Beschwerdegegnerin den ihr zuzugestehenden Handlungsspielraum bei der Auslegung der fraglichen Bestimmungen in unvertretbarer Weise ausgeübt hat, darf das Verwaltungsgericht in deren Ermessensausübung eingreifen und sein Ermessen an die Stelle desjenigen der Beschwerdegegnerin setzen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E.3.4). 8.1.1. Die streitgegenständliche Bauparzelle, auf welcher das bestehende Wohnhaus der Beschwerdegegner abgebrochen und ein neues Einfamilienhaus erstellt werden soll, liegt gemäss der Zonenordnung der Beschwerdegeg-

- 23 - nerin in der Wohnzone W2. Unbestritten ist, dass dieses Bauvorhaben sämtliche Baumasse und damit insbesondere die in der Wohnzone W2 maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m gemäss Art. 57 BG (Zonenschema) einhält. Hingegen ist umstritten, ob das geplante Bauprojekt die Vorgaben des (umgesetzten) ISOS und damit die Bestimmungen von Art. 79 BG und die gestützt darauf vom Gemeinderat erlassenen Vorschriften über die Erhaltungsbereiche, im Speziellen über den Erhaltungsbereich G._____, einhält. Diesbezüglich machen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde bzw. Replik geltend, das bestehende Haus befinde sich im Gebiet G._____, das sich durch eine regelmässige, einheitliche und sehr charakteristische Bebauungsstruktur von Einfamilienhäusern mit einem Obergeschoss und niedrigem Dachstock von gleicher Gestaltung, Kubatur und Bauart auszeichne. Das neue Einfamilienhaus werde gegenüber dem bestehenden Haus massiv erhöht. Das Dachgeschoss, das im Bestand heute ein niedriger Estrich sei, solle zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden. Die Fassade werde nach oben gezogen, der Dachstuhl angehoben und das Dach stärker geneigt. Das Bauvorhaben hebe sich damit sowohl in seiner Höhe als auch von der Gestaltung her deutlich von der bestehenden Bebauungsstruktur ab. Das Bauvorhaben sei massiv grösser als die rundum bestehenden Häuser. Dabei handle es sich um das erste Neubauvorhaben in diesem Quartier, das inmitten der kleinen Einfamilienhäuser mit relativ flachen Dachneigungen und einheitlichen Gebäudehöhen dermassen heraussteche. Der Neubau steche dominant und turmartig aus der bestehenden Kubatur und Gebäudelandschaft heraus. Es gebe in diesem Quartier keinen Neubau, der zu einer solchen Veränderung des Quartierbildes führe. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. 8.1.2. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Anwendung einer positiven Ästhetikklausel nicht dazu führen darf, dass die Zonenordnung generell ausser Kraft gesetzt wird. Hat der Gesetzgeber z.B. eine bestimmte Geschosshöhe zugelassen, geht es nicht an, generell nur ein Geschoss weniger zu bewil-

- 24 - ligen mit der Begründung, nur dadurch würde eine gute Gesamtwirkung erreicht. Die Ästhetikklausel darf auch nicht die Funktion einer Planungszone übernehmen und dazu verwendet werden, die bestehenden Bauvorschriften ausser Kraft zu setzen und eine künftige Nutzungsordnung zu sichern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E.3.3 mit Hinweisen). Ausserdem entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie z.B. den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden (vgl. BGE 145 I 52 E.4.4 mit Hinweisen). Ein solches überwiegendes öffentliches Interesse ist vorliegend nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdegegnerin zu Recht darauf verzichtete, die baugesetzliche Höhenvorschrift einzuschränken. Abgesehen davon haben die Beschwerdegegner die in der massgebenden Wohnzone W2 maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m (vgl. Art. 57 BG) mit Projektänderungsgesuch vom 7. Januar 2020 sogar um 38 cm unterschritten (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier A, act. 2). 8.1.3. Die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach das streitgegenständliche Bauvorhaben die vorliegend einschlägigen Ästhetik- und Gestaltungs Vorschriften einhalte, ist nicht zu beanstanden. Der umstrittene Neubau orientiert sich an der bestehenden, rasterartigen Quartierstruktur mit würfelförmigen Einzelbauten und fügt sich

einwandfrei in die Gebäudedichte des Quartiers ein (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier A, act. 7 [Planungshilfe Wohnschutzgebiet G._____ vom Oktober 2010, P1.01 und P1.04], Dossier B, act. 7 [Situationsplan]). Anlässlich des durchgeführten Augenscheins konnte festgestellt werden, dass sich die Ausrichtung und die flächenmässige Ausdehnung des geplanten Neubaus sowohl am be-

- 25 - stehenden Wohnhaus wie auch an den Nachbarbauten orientieren. Wie bereits erwähnt, wird die Gebäudedichte im Quartier respektiert und die in der hier massgebenden Wohnzone W2 maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss BG eingehalten. Zudem entsprechen die Dachform sowie die gewählten Baumaterialien der Quartierüblichkeit (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier A, act. 1, act. 2, act. 7 [Planungshilfe Wohnschutzgebiet G._____ vom Oktober 2010, P1.07 und P1.11], Akten der Beschwerdegegner, act. 3) und die (Wohn-)Nutzung bleibt unverändert. Der Beschwerdegegnerin ist zuzustimmen, wenn sie ausführt, dass die überdurchschnittliche Wohnqualität und die gebietstypische Baustruktur mit dem geplanten Neubau offensichtlich gesichert blieben, auch wenn die Giebelhöhe höher ausfalle als in der unmittelbaren Umgebung. Der hohe Grünanteil und die charakteristische Grünstruktur werden des Weiteren durch das strittige Bauvorhaben nicht tangiert, was sich auch anlässlich des durchgeführten Augenscheins bestätigt hat. Die Quartierstrassen genügen zudem unbestrittenermassen für eine Erschliessung. Auch wird die massgebliche Ausnutzungsziffer von 0.4 gemäss Art. 57 BG eingehalten und die geplante Baute führt zu keiner Übernutzung. Ferner kann der Ansicht der Beschwerdeführer, wonach sich im Quartier keine höheren Bauten befänden und ein Dachgeschossausbau unüblich sei, nicht gefolgt werden. Am durchgeführten Augenschein hat sich dem Gericht gezeigt, dass sich in der unmittelbaren Umgebung innerhalb des Perimeters des Wohnschutzgebiets G._____ zahlreiche Bauten befinden, die deutlich höher sind als die bestehenden Gebäude der Beschwerdegegner und Beschwerdeführer. Mehrere Bauten sind wie der geplante Neubau zweigeschossig und zusätzlich wird das Dachgeschoss teilweise oder ganz genutzt. So wurde z.B. auf der Parzelle T._____ am F._____ 13 ein Wohnhaus abgebrochen und durch einen höheren Neubau ersetzt (vgl. Foto betreffend Standort VII im Augenscheinprotokoll, S. 9). Soweit die Beschwerdeführer bezüglich des mehrgeschossigen Einfamilienhauses am F._____ 13 vorbringen, dass dieses am äussersten Rand des Pla-

- 26 - nungsgebiets liege und dort den Übergang zu wesentlich höheren Mehrfamilienhaussiedlungen mache, ist ihnen entgegenzuhalten, dass dasselbe auch in Bezug auf den geplanten Neubau der Beschwerdegegner gilt (vgl. vorstehend E.7.5, Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier B, act. 7 [Situationsplan]). Sodann wurde auf der Parzelle O._____ an der N._____ 44 ein Einfamilienhaus aufgestockt und auf der benachbarten Parzelle U._____ an der N._____ 46 steht ein älteres Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem steilen Satteldach (vgl. Fotos betreffend Standort III im Augenscheinprotokoll, S.4, Akten der Beschwerdegegnerin, Dossier A, act. 7 [Planungshilfe Wohnschutzgebiet G._____ vom Oktober 2010, P1.05]). Auf den Parzellen P._____, Q._____ resp. AB._____ an der N._____ 36, 38 bzw. 39 befinden sich ebenfalls höhere Bauten (vgl. Fotos betreffend Standort IV im Augenscheinprotokoll, S. 6). Vor diesem Hintergrund kann von einer einheitlichen Bauhöhe bzw. einer einheitlichen Anzahl an Geschossen im Wohnschutzgebiet G._____ nicht die Rede sein. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer das "Quartier" je nach Argumentationslinie weiter oder enger eingrenzen. Einerseits

verweisen sie auf die ISOS-Liste, gemäss der die Einfamilienhaussiedlungen auf beiden Seiten der S._____ "geschützt" seien. Geht es jedoch um Vergleiche über die Bauhöhe, dann schrumpft das "Quartier" und der Blickwinkel auf ein paar wenige Häuser in der nachbarschaftlichen Umgebung der Beschwerdefüh- rer. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die im konkreten Fall zu überprüfen- den Vorschriften betreffend den Erhaltungsbereich G._____ keine Be- stimmungen über die Gebäudehöhe enthalten. Im Gegenteil, gemäss der Planungshilfe vom Oktober 2010 sind nachträgliche Gebäudeaufstockun- gen bzw. vertikale Erweiterungen, die mit dem bestehenden Gebäude als eine Einheit verschmelzen und optisch nicht als eigenständige Baukörper (kein Huteffekt) in Erscheinung treten, zulässig (vgl. Akten der Beschwer- degegnerin, Dossier A, act. 7 [Planungshilfe Wohnschutzgebiet G._____ vom Oktober 2010, P1.08]). Soweit die Beschwerdeführer die

- 27 - Auffassung vertreten, der schützenswerte Charakter des Quartiers zeichne sich dadurch aus, dass die Einfamilienhäuser die gesetzlich zulässigen Masse der Wohnzone W2 nicht vollends ausschöpften, ist ihnen entgegen- zuhalten, dass hierfür eine gesetzliche Grundlage fehlt. Als zutreffend er- weist sich demgegenüber die Ansicht der Beschwerdegegner, (auch) der generelle Charakter des Quartiers stehe der Ausnützung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht entgegen. Aus dem Gesagten erhellt, dass die Beschwerdegegnerin mit Erteilung der Baubewilligung den ihr bei Ge- staltungsfragen zustehenden, geschützten Beurteilungs- und Ermessens- spielraum – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – keinesfalls missbraucht oder überschritten hat.

E. 8

Mit Vernehmlassung vom 25. Juni 2020 schloss die Stadt E._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) auf kostenfällige Abweisung der Be- schwerde, soweit darauf einzutreten sei, und Bestätigung des angefochte- nen Baubescheids. Das bestehende Gebäude selbst sei in keinem Inventar verzeichnet. Zu- dem sei der Sachverhalt nicht unzulänglich festgestellt worden. Insbeson- dere sei daran festzuhalten, dass im Wohnschutzgebiet G._____, wel- ches sich nicht nur auf die Häuser im Geviert F._____, L._____, N._____ und K._____ beschränke, Gebäude mit unterschiedlich- ten Ausbaustandards und Abmessungen anzutreffen seien, ohne dass diese die vorhandene typische Baustruktur des Quartiers beeinträchtigten. Das ISOS gelte nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbar. Hier stehe keine Bundesaufgabe zur Debatte, weswegen der Schutz von Orts- bildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet werde. Aber auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben seien Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung finde Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung und auch darin, dass im Einzelfall erforderliche Inter-

- 10 - essenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen seien. Es sei ein Amtsbericht der Denkmalpflege Graubünden einzuholen, zumal das besagte Gebiet (provisorisch) im ISOS aufgenommen sei und im Wesentlichen die rechtskonforme Umsetzung und Anwendung im Rah- men der kommunalen Nutzungsplanung zur Debatte stehe. Die Festlegung in der Wohnzone W2 und im Wohnschutzgebiet G._____ (Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität) lasse die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ohne Weiteres zu. Sämtliche Baumasse seien unbestritten eingehalten. Die zulässige Gebäu- dehöhe werde sogar um 38 cm unterschritten. Die Gestaltungsvorschriften des Wohnschutzgebietes G._____ würden mit dem Neubau

eingehalten. Die Beschwerdegegnerin habe sich nicht nur mit der Einhaltung der Zonenordnung, sondern auch mit der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften befasst und diese auf Übereinstimmung mit dem vorliegenden Projekt überprüft. Eine Interessenabwägung sei vorgenommen worden. Es habe gegolten, eine einseitige Beurteilung, wonach im gesamten Wohnschutzgebiet aufgrund der Ästhetikklausel keine Aufstockungen mehr möglich seien, zu verhindern. Es sei nicht nachvollziehbar, wenn die Beschwerdeführer in Bezug auf die E-Mail des Stadtpräsidenten vom 13. April 2020 ausführten, dadurch werde die gesetzliche Vorgabe zur Erhaltung eines im ISOS verzeichneten Quartiers mit Füssen getreten. Die Beschwerdegegnerin habe ihr Ermessen nicht überschritten. Sie habe im angefochtenen Entscheid darauf hingewiesen, dass ein erhebliches öffentliches Interesse daran bestehe, die Baumasse vollumfänglich auszunützen. Die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens sei nach innen zu lenken und es seien kompakte Siedlungen zu schaffen (Verdichtungsgrundsatz). Werde daher aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der Baumasse verlangt, müsse dies durch überwiegende öffentliche Interessen, wie z.B. durch den Schutz denkmalgeschützter Bauten

- 11 - und Gebäudekomplexe, gerechtfertigt sein. Ein derart gelagertes, überwiegendes öffentliches Interesse sei vorliegend nicht ersichtlich. Die Ästhetik- und Gestaltungsvorschriften seien eingehalten. Der Gemeinderat habe Planungs- und Gestaltungsgrundsätze für das Gebiet G. _____ festgelegt und das Hochbauamt habe eine Entscheidungsgrundlage in Form einer Planungshilfe verfasst. Die Kompetenz, die Einhaltung der darin verankerten Grundlagen anhand eines Bauvorhabens zu prüfen, komme der Baubehörde auf Antrag der Baukommission zu. Der Baubehörde wiederum stehe bei der Anwendung von Ästhetikbestimmungen ein erheblicher und geschützter Ermessensspielraum zu. Weder die Planungsgrundsätze des Gemeinderates noch die Vorgaben der Planungshilfe seien verletzt. Zu Recht nicht eingetreten sei die Beschwerdegegnerin auf die Rüge, mit dem Neubau werde der einsprecherischen Liegenschaft Licht, Sonne und Aussicht entzogen. Diesen Einwänden komme im öffentlich-rechtlichen Baueinspracheverfahren keine selbständige Bedeutung zu. Im Gegensatz zum geltend gemachten Baugesetz Davos kenne die Beschwerdegegnerin keine Vorschriften zur Minimalbesonnung. Entsprechend sei eine solche Vorgabe auch nicht anwendbar.

E. 8.2

Des Weiteren machen die Beschwerdeführer geltend, dass die Beschwerdegegnerin die rechtliche Bindungswirkung der vorliegend geltenden Gestaltungsvorschriften falsch beurteilt und diese zu Unrecht hierarchisch unter die Vorschriften über die Gebäudemasse gestellt habe. Würde man der Auffassung der Beschwerdegegnerin folgen, wären Bauvorhaben, welche die gesetzlichen Gebäudemasse einhielten, per se auch gut genug gestaltet, um Ästhetikvorschriften zu genügen. Zusammengefasst ergebe sich, dass die Auffassung der Beschwerdegegnerin, den Baumassevorschriften gegenüber den Gestaltungsvorschriften den Vorrang einzuräumen, übergeordnetes Recht (Art. 78 Abs. 1 BV, Art. 17 RPG, Art. 43 KRG und Art. 79 BG) verletze. Gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts haben Bauten nicht nur die geltende Bau- und Zonenordnung einzuhalten, sondern auch den Anforderungen allfälliger ästhetischer Schutzbestimmungen zu genügen. Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend (vgl. BGE 114 Ia

343 E.4b; Urteile des Bundesgerichts 1C_42/2018 vom 8. August 2018 E.3.4 und 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E.3.3). Dem angefochtenen Baubescheid ist zu entnehmen, dass die

- 28 - Beschwerdegegnerin – in Übereinstimmung mit der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung – sowohl die Einhaltung der geltenden Bau- und Zonenordnung als auch die Einhaltung der hier massgeblichen Gestaltungsvorschriften überprüft hat und dabei richtigerweise zum Ergebnis gelangt ist, dass die Voraussetzungen für beides erfüllt sind (vgl. Akten der Beschwerdeführer, act. 1 S. 6 ff.). Die Beschwerdegegnerin hat nach der Bejahung der Einhaltung der Bauvorschriften zu Recht nicht automatisch darauf geschlossen, dass damit auch die Ästhetikvorschriften eingehalten sind. Von einem Vorrang der Bauvorschriften gegenüber den Gestaltungsvorschriften und damit einer Verletzung übergeordneten Rechts kann somit keine Rede sein.

E. 8.3

Soweit die Beschwerdeführer schliesslich in Bezug auf Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) behaupten, dass eine Abwägung zwischen den gesetzlich verankerten Interessen der Quartiererhaltung und der Wohnqualität und dem Interesse an einer Maximalausnutzung im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung über die Bauparzelle hinweg nicht stattgefunden habe, erweist sich ihre Rüge als nicht stichhaltig. Die Erhaltungsinteressen, die sich für das fragliche Gebiet aus der (provisorischen) ISOS-Aufnahme ergeben, sind – wie bereits dargelegt – im Rahmen der Umsetzung in die Nutzungsplanung eingeflossen. So hat die Beschwerdegegnerin das Gebiet G._____ im GGP als Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität bezeichnet und in Art. 79 BG bzw. im entsprechenden Anhang sowie in der Planungshilfe vom Oktober 2010 wurde hinsichtlich des Erhaltungsbereichs G._____ insbesondere festgehalten, dass die überdurchschnittliche Wohnqualität zu sichern und die rasterartige Quartierstruktur mit würfelförmigen Einzelbauten zu erhalten sei (vgl. vorstehend E.7.1 ff.). Diesbezüglich ist die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Baubescheid – wie ebenfalls bereits erwähnt – zu Recht davon ausgegangen, dass sich der geplante Neubau an der bestehenden, rasterartigen Quartierstruktur orientiert und die überdurchschnittliche Wohnqualität

- 29 - offensichtlich gesichert bleibt (vgl. vorstehend E.8.1.3). Damit wurden die seitens der Beschwerdeführer geltend gemachten Interessen bereits im Rahmen der korrekten Rechtsanwendung berücksichtigt, weshalb sie nicht noch in eine separate, allgemeine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV einzufließen haben. Von einer sachwidrig unvollständig gebliebenen Interessenabwägung resp. von Willkür kann folglich nicht gesprochen werden. 9. Nach dem Gesagten kann dem beschwerdeführerischen Hauptantrag nicht stattgegeben werden. Ebenfalls abzuweisen ist der Eventualantrag der Beschwerdeführer auf Einholung eines unabhängigen Gutachtens zur denkmalschützerischen Bedeutung des Quartiers sowie zu den Auswirkungen des Bauprojekts der Beschwerdegegner. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, lassen sich die strittigen Fragen – nachdem sich das angerufene Gericht anlässlich des Augenscheins vom 16. September 2021 einen Eindruck an Ort und Stelle verschaffen konnte – auch ohne Einholung des ersuchten Gutachtens beantworten, weshalb diesem Eventualantrag in antizipierter Beweiswürdigung nicht stattgegeben wird. Zudem wurde der Antrag der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdeführer auf Einholung eines Amtsberichts der Denkmalpflege Graubünden zum umstrittenen Bauprojekt vom Instruktionsrichter

unangefochten abgewiesen (vgl. vorstehend E.3.2). 10. Mit Schreiben vom 20. September 2021 erhielten die Parteien das Augenscheinprotokoll vom 16. September 2021 zugestellt. Im Rahmen ihrer Stellungnahmen dazu befanden sie dieses inhaltlich für in Ordnung. Neues lässt sich dem besagten Augenscheinprotokoll nicht entnehmen. Die Kritik der Beschwerdeführer an der Qualität der Fotoaufnahmen ist für das streitberufene Gericht nicht nachvollziehbar. Wenn Profile durch Sträucher und Bäume teilweise verdeckt werden, gehört dies zu den örtlichen Gegebenheiten. Die Aufnahme des Standorts VIII auf S. 10 des Augenscheinprotokolls ist auf Ersuchen der Beschwerdeführer vom Arbeitsplatz von - 30 - AC. _____ aus erfolgt. Die Distanz zwischen diesem Standort und dem Wohnhaus der Beschwerdegegner beträgt schätzungsweise 70 bis 80 m. Das Fotografieren mittels Teleobjektiv (Zoomen) würde die entsprechende Aufnahme verfälschen. Dies gilt im Übrigen auch für die anderen, näher am Augenscheinobjekt getätigten Aufnahmen. Das Anbringen von Markierungen auch auf den Fotoaufnahmen zu den Standorten I, II, V und VIII (S. 2, 3, 7 und 10 des Protokolls) bzw. die Wiederholung der Aufnahmen mit einer besseren Fotokamera vor Ort mit der Anweisung an die Beschwerdegegner, die in der Zwischenzeit bereits abgebauten Profile wieder zu errichten, erweist sich als nicht notwendig, zumal sich das streitberufene Gericht ein umfassendes Bild der Situation vor Ort machen konnte. Ausserdem hätten die Beschwerdeführer die Möglichkeit gehabt, selbst vom Büro von AC. _____ aus Fotos aufzunehmen und diese dem angerufenen Gericht einzureichen. Daher sind die dargelegten Anträge der Beschwerdeführer abzuweisen. 11. Zusammenfassend ist der angefochtene Baubescheid vom 10., mitgeteilt am 23. März 2020, rechts, was zur Bestätigung desselben und zur Abweisung der Beschwerde vom 5. Mai 2020 führt.

E. 9

Am 14. Juli 2020 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Hier stelle sich offensichtlich die Grundsatzfrage, welche Bedeutung dem ISOS für das vorliegende Quartier und dessen Umsetzung über das Baugesetz der Beschwerdegegnerin und die gestützt darauf erlassene Planungshilfe in Zukunft noch zukommen solle, wenn von Bauherrschaften der Druck auf bestehende, als erhaltenswert beurteilte Wohnstrukturen stetig erhöht werde. Im Zusammenhang damit sei auch die Frage zu klären, welche Bedeutung die Erhaltung von Besonnung in Quartieren mit hoher Wohnqualität haben solle, wenn diese durch Neubauten wie im vorliegenden Fall ohne grosse Hindernisse derart eingeschränkt werden dürfe.

- 12 -

E. 10

Am 17. Juli 2020 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik.

E. 11

Mit Duplik vom 7. August 2020 hielten die Beschwerdegegner an ihren Rechtsbegehren fest und beantragten zudem, es sei auf die Einholung eines Amtsberichts der kantonalen Denkmalpflege zu verzichten.

E. 12

Mit Schreiben vom 11. August 2020 reichten die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner ihre Honorarnoten im Betrag von CHF 6'574.35 bzw. CHF 6'600.10 ein.

E. 12.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheiders sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt 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 (Art. 75 Abs. 2 VRG).

- 31 - Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.-- festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den unterliegenden Beschwerdeführern je zur Hälfte und unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

E. 12.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Vorliegend wird die Parteientschädigung dem Ausgang des Verfahrens entsprechend zu Gunsten der obsiegenden Beschwerdegegner und zu Lasten der unterliegenden Beschwerdeführer zugesprochen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner legte mit Schreiben vom 11. August 2020 zwei Honorarnoten über total CHF 6'600.10 (Honoraraufwand von 22.8 h à CHF 260.--, Barauslagen von CHF 200.20, 7.7 % MWST von CHF 471.90) ins Recht. Wie die Beschwerdeführer zutreffend festhalten, umfassen die eingereichten Honorarnoten den Zeitraum vom 20. November 2019 bis und mit 7. August 2020 und damit auch das Einspracheverfahren vor der Beschwerdegegnerin. Folglich sind bei der Festlegung der Parteientschädigung lediglich die Aufwandpositionen ab dem 3. April 2020 zu berücksichtigen. Ausserdem machte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner am 24. September 2021 weitere 2.5 h à CHF 260.-- für den Augenschein, Korrespondenzen, Telefonate sowie Vor- und Nachbesprechungen und damit total CHF 650.-- zzgl. 7.7 % MWST geltend. Die Praxis des Verwaltungsgerichts (Praxisänderung vom 5. September 2017, vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b, S 17 15 vom 27. September 2017 E.7b und R 18 17 vom 18. September 2019 E.9.2.1)

- 32 - geht gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV; BR 310.250]) dahin, dass bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte Stundenansatz übernommen wird, sofern er den Ansatz von CHF 270.-- nicht überschreitet. Ist Letzteres der Fall, wird er auf CHF 270.-- herabgesetzt. Wird keine Honorarvereinbarung eingereicht, beträgt der Stundenansatz höchstens CHF 240.-- (vgl. Praxisänderung vom 5. September 2017). Angesichts dieser Praxis und weil vorliegend keine Honorarvereinbarung eingereicht wurde, sind die Honorarrechnungen des beschwerdegegnerischen Rechtsvertreters anzupassen, indem nicht ein Stundenansatz von CHF 260.--, sondern ein solcher von CHF 240.-- zur Anwendung gelangt. Damit resultiert ein zuzusprechendes Honorar von CHF 4'680.60. Die Beschwerdeführer haben somit die Beschwerdegegner mit total CHF 4'680.60 unter solidarischer Haftbarkeit aussergerichtlich zu entschädigen. Der Beschwerdegegnerin

steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 13

Am 16. Juli 2021 ersuchte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin um Angabe, ob an der Baukommissionssitzung Nr. 01/2020 vom 22. Januar 2020 eine Vertreterin resp. ein Vertreter der Denkmalpflege teilgenommen habe. Falls ja, würde das Gericht auf die Einholung eines Amtsberichts der Denkmalpflege verzichten, falls nein, würde es einen solchen Bericht einholen.

E. 14

Nachdem die Beschwerdegegnerin das Gericht am 21. Juli 2021 darüber informierte, dass Z. _____ von der Denkmalpflege Graubünden beim besagten Traktandum Einsitz genommen hatte, teilte der Instruktionsrichter den Parteien am 22. Juli 2021 mit, diesfalls werde auf die Einholung eines Amtsberichts verzichtet und das Verfahren weitergeführt.

E. 15

Am 16. September 2021 führte das Verwaltungsgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Der Augenschein wurde protokolliert und das Protokoll nach der Zustellung zur Stellungnahme an die Parteien unter Einschluss ihrer Stellungnahmen zu den Akten genommen. Am 24. September 2021 äusserten sich die Beschwerdegegner dahingehend, dass die Ausführungen im Protokoll korrekt und keine Korrekturen notwendig seien. Die Beschwerdegegnerin verzichtete am 4. Oktober 2021 auf die Einreichung einer Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll. Die Beschwerdeführer hielten in ihrer Stellungnahme vom 7. Oktober 2021 fest, dass das Protokoll inhaltlich in Ordnung sei. Jedoch lasse die Qualität der Fotoaufnahmen zu wünschen übrig. Die streitrelevanten Profile auf Parzelle B. _____ seien Gegenstand des Augenscheins an den Standorten I, II, V und VIII gewesen. Man sehe die Profile auf den Fotoaufnahmen kaum. Immerhin scheine die Aktuarin diesen Mangel selbst erkannt zu haben und habe die Aufnahme des Standorts VIII mit roten Markierungen versehen, um die Profile sichtbar zu machen. Es werde daher beantragt, solche Markierungen auch auf den Fotoaufnahmen zu den Standorten I, II, V und VIII anzubringen; andernfalls müssten die Aufnahmen mit einer besseren Fotokamera vor Ort wiederholt werden. Diesbezüglich führten die Beschwerdegegner am 15. Oktober 2021 aus, dass die Nachbearbeitung von Fotos nicht statthaft sei. Die Richter hätten sich vor Ort ein umfassendes Bild der Situation machen können.

E. 16

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und auf den angefochtenen Baubescheid sowie auf die vorliegenden Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten ist vorliegend der Baubescheid vom 10., mitgeteilt am 23. März 2020, mit welchem die Beschwerdegegnerin auf Antrag der Baukommission das Baugesuch inkl. Projektänderung der Beschwerdegegner unter Bedingungen und Auflagen bewilligte und unter anderem die Baueinsprache der Beschwerdeführer abwies, soweit sie darauf eintrat.

Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer

- 14 - anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Gemäss Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführer sind Gesamteigentümer der Parzelle AA._____, welche unmittelbar an die Bauparzelle B._____ grenzt. Demnach kann aufgrund der räumlichen Nähe von einer besonderen Beziehungsnähe und grundsätzlich von einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Baubescheids ausgegangen werden. Auf die zudem form- und fristgerecht erhobene Beschwerde (vgl. Art. 38 Abs. 1 und 2, Art. 39 Abs. 1 lit. a sowie Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit im Rahmen der vor Verwaltungsgericht zulässigen Rügen einzutreten. 2. Die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichts bezieht sich gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b).

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