

GR_GERICHTE R 2022 17 vom 9. September 2024

GR Gerichte, 2024-09-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_17

FR: GR_GERICHTE R 2022 17 du 9 septembre 2024

IT: GR_GERICHTE R 2022 17 del 9 settembre 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Im Jahre 2019 reichte die I._____ AG ein Baugesuch bei der Stadt H._____ ein, welches eine Überbauung auf den Parzellen Nrn. 514, 2138 und 2259 an der J._____ in H._____ vorsah (Baugesuch 2019-0004). Diverse Nachbarn erhoben gegen das Bauvorhaben Einsprache und bemängelten die Missachtung der gestalterischen Vorgaben gemäss der kommunalen Grundordnung (Baugesetz und Genereller Gestaltungsplan). Eine von der Stadt H._____ beigezogene Bauberatung kam zum Ergebnis, dass das Baugesuch die geltenden gestalterischen Anforderungen nicht zu erfüllen vermöge. Aufgrunddessen zog die Bauherrschaft ihr Baugesuch zurück und die Baukommission der Stadt H._____ schrieb das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren mit Verfügung vom 8. Oktober 2019 als gegenstandslos geworden ab.

E. 2

Am 31. März 2021 reichte die I._____ AG bei der Stadt H._____ ein Baugesuch für den Abbruch zweier Einfamilienhäuser und den Neubau der Überbauung K._____ auf den Parzellen Nrn. 514 und 2138 in H._____ ein (Baugesuch 2021-0035). Der Neubau umfasst zwei teilweise zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 41 Einstellplätzen, inkl. Besucherparkplätzen. Die Baugrundstücke befinden sich in einem Streifen entlang der J._____ in der Altstadtzone (Art. 21 Baugesetz der Stadt H._____ [nachfolgend BauG]) und dahinterliegend in der Grünzone (Art. 33 BauG). Der in der Altstadtzone gelegene Bereich ist gemäss Generellem Gestaltungsplan dem Erhaltungsbereich zugewiesen (Art. 42 BauG).

E. 3

Die öffentliche Auflage des Bauvorhabens erfolgte vom 30. April 2021 bis zum 20. Mai 2021. Am 19. Mai 2021 erhoben B._____, C._____, D._____ und E._____ sowie F._____ und G._____ Einsprache und beantragten, das Baugesuch der I._____ AG sei abzuweisen und die nachgesuchte

- 4 - Baubewilligung zu verweigern. Eventualiter sei das Überbauungsprojekt vor Behandlung des Baugesuchs der kantonalen Denkmalpflege oder der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission zu unterbreiten. In der Begründung machten die Einsprecher im Wesentlichen geltend, die massgebenden Gestaltungsvorschriften würden durch das Bauvorhaben missachtet.

E. 3.1

Die Stadt H._____ weist in ihrer Vernehmlassung vom 7. April 2022 darauf hin, dass die Beschwerdeführerin B._____ am _____ 2022 verstorben sei. Die von ihr am 4. März 2022 erteilte Vollmacht sei mit ihrem Tod erloschen, so dass die am 9. März 2022 erfolgte Beschwerdeeinreichung nicht formgültig erfolgt sei. Auf deren Beschwerde sei nicht einzutreten.

E. 3.2

In der Replik der Beschwerdeführer räumte deren Rechtsvertreter ein, es treffe zu, dass B._____ sel. am _____ 2022, also am Tag vor der Beschwerdeeinreichung, verstorben sei. Aufgrund ihres Gesundheitszustandes hätten bereits damals die Willensvollstreckerin L._____ und A._____, der Bruder von B._____ und Erbe der Liegenschaft in H._____, eine Vollmacht unterzeichnet. Letzterer sei gewillt, als Erbe in das Verfahren einzutreten. Angesichts der zeitlichen Abfolge und der Umstände nach dem Tod von B._____ sei es nicht zumutbar gewesen, den Todesfall bereits bei der Beschwerdeeinreichung zu berücksichtigen und den Erben A._____ formell als Beschwerdeführer zu bezeichnen. Da die Frage der gehörigen Bevollmächtigung für die Beschwerdeführung im Namen von B._____ sel. für die Beurteilung des Beschwerdeverfahrens

- 7 - ohnehin nicht relevant sei, könne die Frage im Übrigen offengelassen werden.

E. 3.3

Im Hinblick auf allfällige Rechtsmittel gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts und den Kostenentscheid ist es durchaus von Relevanz, ob auf die Beschwerde von A._____ einzutreten ist, so dass nachfolgend auf diese Frage einzugehen ist. Stirbt eine Prozesspartei während hängigem Verfahren, treten deren Erben infolge Gesamtrechtsnachfolge (Art. 560 ZGB) ipso iure an die Stelle der verstorbenen Person. Dies gilt für sämtliche Rechtspositionen, damit auch für Prozesse über Erbschaftswerte. Es kommt zum Parteiwechsel kraft Gesetzes. Während der Ausschlagungsfrist ist die Parteistellung der Erben resolutiv bedingt (Art. 566 ZGB). Bis die Erben ermittelt sind und die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist, erfolgt in der Regel eine Sistierung des Verfahrens (vgl. Tarkan Göksu, in: Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Erbrecht, 3. Aufl., Zürich 2016 N 9 zu Art. 560 ZGB; Tarkan Göksu, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 22 zu Art. 83 ZPO; Balz Gross/Roger Zuber, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Bern 2012, N 25 f. zu Art. 83 ZPO; BGE 75 II 190 E. 1). Ist keine Sistierung erfolgt, weil der Tod einer Partei dem Gericht nicht mitgeteilt wurde und wird der Prozess fortgesetzt, sind Prozesshandlungen lediglich insoweit unbeachtlich, als die Erben von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen waren. Aus den Akten ergibt sich, dass B._____ sel. zu Lebzeiten zusammen mit den übrigen Beschwerdeführern einen Rechtsvertreter damit beauftragt hatte, Einsprache gegen das Bauvorhaben einzureichen. Die Stadt H._____ teilte den Bau- und Einspracheentscheid den Beschwerdeführern am 4. Februar 2022 mit, und dieser ist am 7. Februar 2022 bei ihrem

- 8 - Rechtsvertreter eingegangen. Am _____ 2022 verstarb B._____. Tags darauf, am 9. März 2022, wurde die Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht. Mit Replik vom 23. Juni 2022 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer dem Gericht mit, dass A._____ die zur Bauparzelle benachbarte Liegenschaft Parzelle Nr. 508 in H._____ von B._____ sel. als Alleinerbe übernommen habe und in das vorliegende Verfahren eintrete.

Ausserdem reichte er eine von A._____ unterzeichnete Vollmacht und eine Eigentümerabfrage zu Parz. Nr. 508 in H._____ (Grundbuchamt R._____) ein. Das Verwaltungsgericht erhielt mit der Vernehmlassung der Stadt H._____ vom 7. April 2022 erstmals Kenntnis vom Tod von B._____, weshalb keine Verfahrenssistierung erfolgt war. Dennoch war eine lückenlose Teilnahme des Erben A._____ am Verfahren gewährleistet. Angesichts des Gesundheitszustandes der Erblasserin hatte A._____ bereits am 4. März 2022, also noch vor Einreichung der Beschwerde, vorsorglich zusammen mit der Willensvollstreckerin eine Vollmacht für seinen Rechtsvertreter unterzeichnet. Zudem hat er die Handlungen des Rechtsvertreters nachträglich durch neuerliche Unterzeichnung einer Vollmacht vom 22. Juni 2022 genehmigt. Auch die Rechte der Beschwerdegegner wurden durch dieses Vorgehen in keiner Art und Weise tangiert. Aufgrund dieser Gegebenheiten erweist sich der Antrag der Beschwerdeführerin 1 auf Nichteintreten unbegründet. Das Verfahren ist infolge Parteiwechsels mit dem Erben A._____ als Beschwerdeführer an Stelle von B._____ sel. fortzuführen. 4. 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. Die Beschwerdeführer sind allesamt Eigentümer von Parzellen, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken befinden. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist von einer besonderen Beziehungsnähe und von einem schutzwürdigen

- 9 - Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Baubescheids auszugehen. Ausserdem sind die Beschwerdeführer als Verfügungsadressaten beschwert und folglich zur Erhebung der Beschwerde legitimiert. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist insoweit einzutreten.

E. 4

Mit Verfügung vom 5. Juli 2021 wies der Stadtrat H._____ die Einsprache ab und erteilte gleichentags die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen. Die von den Einsprechern beanstandete Gestaltung erachtete der Stadtrat als gut und sorgfältig. Das neue Bauvorhaben stelle eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar. Das Volumen und Nutzungsmass sei gegenüber dem Konzept aus dem Jahr 2019 deutlich herabgesetzt worden. Die überaus gut gelungene Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung ermögliche es, dass sich die geplanten Volumina und Nutzungsflächen ohne weiteres realisieren liessen. Den Antrag auf Beizug der kantonalen Denkmalpflege und der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission wies der Stadtrat ab. Für eine solche Begutachtung bestehe im vorliegenden Fall keine gesetzliche Vorschrift. Stadt und Bauherrschaft hätten die Auswirkungen des Bauprojekts durch einen Gestaltungsberater beurteilen lassen, wie dies im Baugesetz vorgesehen sei. Weitere Fachstellen müssten nicht beigezogen werden.

E. 5

Gegen den Bau- und Einspracheentscheid erhoben B._____, C._____, D._____ und E._____ sowie F._____ und G._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am

E. 5.1

Die Beschwerdeführer äussern Zweifel an der korrekten Beschlussfassung durch den Stadtrat. Gemäss den angefochtenen Verfügungen habe der Stadtrat am 5. Juli 2021 über die Einsprachen und die Baubewilligung befunden, diese aber erst am 4. Februar 2022 mitgeteilt. Um über ein Bauprojekt und die dagegen eingegangenen Einsprachen zu

befinden, müssten der Baubehörde die Erwägungen und Ausführungen der Parteien bekannt sein. Dies bedeute, dass sie einen formellen Entscheid in der Regel auf der Grundlage eines Entwurfs fälle. Da der Einspracheentscheid und die Baubewilligung den Parteien erst rund sieben Monate nach dem formellen Entscheid des Stadtrates mitgeteilt worden seien, sei zweifelhaft, ob die angefochtenen Verfügungen effektiv vom Stadtrat so beschlossen worden seien. Dies gelte umso mehr als der Beschluss und Ziffer I in der Baubewilligung auf Stellungnahmen und eine Amtsverfügung des ANU verweise, die erst im Januar 2022 ergangen seien. In diesem Zusammenhang beantragen die Beschwerdeführer die Edition von Auszügen der Stadtratssitzung vom 5. Juli 2021 und allenfalls jener vom 4. Februar 2022.

E. 5.2

Die Stadt H._____ entgegnet, der Stadtrat habe am 5. Juli 2021 einen Grundsatzentscheid über sämtliche Einsprachepunkte gefasst und anschliessend den Auftrag erteilt, die detaillierte Begründung auszuarbeiten. Dies sei gängige Praxis. Weiter habe eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung des Amtes für Natur und Umwelt sowie eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle abgewartet werden müssen. Im Interesse der Verfahrensökonomie habe der Stadtrat die Baubewilligung unter der Bedingung verabschiedet, dass diese erst

- 10 - eröffnet werde, wenn die erforderlichen Dokumente eingetroffen seien. Damit sei auch der Koordinationspflicht von Zusatzbewilligungen Genüge getan worden. 5.3.1. Selbstredend müssen der Baubehörde Erwägungen und Ausführungen der Parteien bekannt sein, um über ein Bauprojekt und die dagegen eingegangenen Einsprachen befinden zu können. Inwiefern dies bedingen soll, dass der Baubehörde zum Zeitpunkt des formellen Entscheids bereits ein ausformulierter Entwurf vorliegen muss, leuchtet hingegen nicht ein. Baugesuche sind mit den erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Während der öffentlichen Auflage des Gesuches können Einsprachen eingereicht werden. Anschliessend ist den Gesuchstellern Gelegenheit zu geben, zu den Einsprachen schriftlich Stellung zu beziehen. Nach Abschluss des Auflageverfahrens und Einholung der notwendigen Stellungnahmen entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und die Einsprachen (vgl. zum Ganzen Art. 41 ff. KRVO und Art. 76 BauG). Dies hat sich auch im vorliegenden Verfahren so abgespielt, wie sich aus den Verfahrensakten der Stadt H._____, namentlich aus dem Dossier "Einsprachen mit Einspracheentscheiden und Baubewilligung" ergibt. Die Eingaben der Parteien befanden sich zum Zeitpunkt des Entscheids bei den Verfahrensakten und deren Kenntnis durch die Baubehörde war gewährleistet. Dass zum Zeitpunkt der formellen Entscheidungsfindung bereits ein ausformulierter Entscheidentwurf vorliegt, ist hierfür nicht erforderlich. Prozessökonomische Gründe sprechen eher dafür, dass der Entscheid erst nach dessen Fällung ausformuliert wird. Dass aufgrund des geschilderten Ablaufs zwischen Beschlussfassung und Mitteilung von Entscheiden eine gewisse Zeitdauer verstreicht, ist somit sachbedingt und vermag keinen Verdacht auf eine fehlerhafte Beschlussfassung zu begründen.

- 11 - 5.3.2. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist es auch nicht ungewöhnlich, dass ein Bauentscheid unter Vorbehalt von allenfalls noch ausstehenden Amtsbewilligungen gefällt, aber erst nach deren Vorliegen definitiv verabschiedet und mitgeteilt wird. In ihrer Replik (act. A.9 Rz. 5) räumen die Beschwerdeführer selbst ein, dass dies zulässig sei und der regelmässigen Praxis von Behörden und Gerichten

entspreche. Allerdings müsse die Baubehörde das Dispositiv selbst erlassen und dieses könne nicht an eine andere Instanz delegiert werden. Wie die Stadt H._____ ausführte, fällte sie am 5. Juli 2021 einen Grundsatzentscheid über sämtliche Einsprachepunkte und erteilte den Auftrag, die detaillierte Begründung auszuarbeiten. Anschliessend musste eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung des Amtes für Natur und Umwelt für die Erdsonde sowie eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle abgewartet werden. Erst nach Vorliegen dieser Unterlagen wurde der Entscheid definitiv ausgefertigt und am 4. Februar 2022 eröffnet. Zuständig für den Erlass und die inhaltliche Ausgestaltung der Amtsbewilligungen sind die jeweiligen Ämter. Die Baubehörde hat lediglich die entsprechenden Auflagen und Bedingungen zu deren Umsetzung zu verfügen, was vorliegend gemacht wurde. Richtig ist, dass die Baubehörde für den Baubescheid zuständig ist und diesen Entscheid nicht delegieren kann (vgl. dazu auch BGer 2C_460/2023 v. 31.5.2024). Dafür, dass letzteres tatsächlich erfolgt wäre, gibt es allerdings keine konkreten Anhaltspunkte. Die Beschwerdeführer hegen blosser Zweifel, dass die besonderen Auflagen des ANU, welche in die Baubewilligung aufgenommen worden seien, formell vom Stadtrat so beschlossen worden seien. Im Rahmen der materiellen Rügen werden diese Auflagen mit keinem Wort beanstandet. Die Beschwerdeführer führen namentlich nicht aus, inwieweit sich die behaupteten Verletzungen des Verfahrensrechts für sie nachteilig ausgewirkt hätten. Selbst wenn die Baubehörde eine verfahrensrechtliche Norm unrichtig angewendet haben

- 12 - sollte ■ wofür keine stichhaltigen Anhaltspunkte vorliegen ■ würde dies nicht eo ipso zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen, sind solche Normen doch nie bloss Selbstzweck. Verfahrensrecht dient einzig der Herbeiführung eines dem massgebenden Sachverhalt konformen und rechtlich zutreffenden Richterspruchs zur Beilegung eines Streits oder zur Gestaltung eines Rechtsverhältnisses (BGer 4A_27/2018 v. 3.1.2019 E. 3.2.4; 4A_532/2015 v. 29.3.2016 E. 3.3). Im vorliegenden Fall würde eine Aufhebung und Rückweisung des Bau- und Einspracheentscheids offensichtlich zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verfahrensverzögerungen führen. Dies gilt umso mehr, als die Stadt H._____ im vorliegenden Verfahren an ihren Entscheiden festhält und damit davon auszugehen ist, dass sie nochmals exakt gleich entscheiden würde, was sie aufgrund der Vorgaben des ANU wohl auch müsste. 5.3.3. Unter den gegebenen Umständen erübrigt es sich, die von den Beschwerdeführern verlangten Editionen von Protokollen der Stadtratssitzungen einzuholen, zumal diese grundsätzlich nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind. 6.1. Die Beschwerdeführer beantragen die Einholung eines Berichts der Kantonalen Denkmalpflege zur Gestaltung der beiden Baukörper und deren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild. Das Bauprojekt solle in unmittelbarer Nähe eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung und direkt angrenzend an eine zum Schutz der ortstypischen Wingert (Rebberge) festgesetzte Grünzone errichtet werden. Um eine bauliche Nutzung nicht gänzlich zu verhindern, seien die Überbaumöglichkeiten entlang der Strassen konzentriert worden. Zum Schutz des Ortsbildes, der Wingert und zu deren Vernetzung mit der Umgebung habe die Stadt die überbaubaren Flächen der Altstadtzone zugewiesen und mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Art. 42 Abs. 3 BauG lege es der Baubehörde für die Beurteilung von Bauvorhaben im Erhaltungsbereich nahe, eine Gestaltungsberatung beizuziehen. Dabei seien die einzelnen

- 13 - Elemente zu untersuchen, und es sei eine umfassende Interessenabwägung zwischen dem Schutz des Ortsbildes und dem Interesse der Bauherrschaft an einer Überbauung

vorzunehmen. Mit Bezug auf das Vorgängerprojekt sei das Bauamt dieser Obliegenheit nachgekommen und habe das Projekt der M._____ vorgelegt. Diese sei zum Ergebnis gelangt, dass die damalige Ausgestaltung den hohen gestalterischen Anforderungen nicht zu genügen vermöge. Zwar habe die M._____ in ihrem jüngsten Bericht von 15. Januar 2021 festgehalten, dass sich das überarbeitete Bauvorhaben im Rahmen des Bauvolumens bewege, welches in der früheren Stellungnahme empfohlen worden sei. Diese Aussage sei jedoch nicht überzeugend, zumal sich das Volumen des jetzigen Bauvorhabens kaum vom Vorgängerprojekt unterscheide. Die Stellungnahme äussere sich zudem mit keinem Wort zu den Anforderungen, die sich aus der Tatsache ergäben, dass es sich beim Ortsbild der Stadt H._____ um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handle, welches zahlreiche Kunstdenkmäler von nationaler und kantonaler Bedeutung umfasse die in unmittelbarer Nähe zum Bauprojekt lägen. Schliesslich sei zu beachten, dass es sich beim Bericht der M._____ um ein Parteigutachten der Bauherrschaft handle. Unter diesen Umständen dränge es sich auf, in Nachachtung von Art. 7 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) das Bauvorhaben der kantonalen Fachstelle zu unterbreiten, also der kantonalen Denkmalpflege. An sich würde es sich gar rechtfertigen, eine Begutachtung durch die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen, wenn man bedenke, dass dieser Neubau nicht nur für das Quartier, sondern für das ganze Stadtbild von H._____ prägend sei. 6.2. Die Stadt H._____ weist darauf hin, dass der Beizug der kantonalen Denkmalpflege gesetzlich nicht vorgesehen sei. Stadt und Bauherrschaft hätten die Auswirkungen des Bauprojekts durch den Gestaltungsberater N._____ vom Büro M._____ beurteilen lassen wie dies in Art. 21 BauG

- 14 - (recte wohl Art. 42 Abs. 3 BauG) vorgesehen sei. Weitere Fachstellen müssten nicht begrüsst werden. 6.3. Die Beschwerdegegnerin 2 entgegnet, die Beschwerdeführer würden ihre Ausführungen aus der Einsprache wiederholen, ohne sich mit der Begründung der Baubehörde im Einspracheentscheid auseinanderzusetzen. Die Stadt H._____ ziehe gestützt auf Art. 42 Abs. 3 BauG bei Bauvorhaben im Erhaltungsbereich bei Bedarf eine Gestaltungsberatung zur Begleitung und Beurteilung bei. Es sei dem pflichtgemässen Ermessen der Stadt H._____ überlassen, ob und in welchen Konstellationen sie überhaupt und gegebenenfalls, wen sie für die Gestaltungsberatung beiziehen wolle. Es bestehe keine Pflicht eine Gestaltungsberatung beizuziehen und erst recht nicht die kantonale Denkmalpflege. Namentlich liege kein Fall von Art. 35d KRVO vor, der eine obligatorische Gestaltungsberatung durch die kantonale Denkmalpflege nach sich ziehe. Auch aus Art. 7 NHG lasse sich keine Verpflichtung zum Beizug der kantonalen Denkmalpflege oder der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ableiten, stehe doch offensichtlich keine Bundesaufgabe zur Diskussion. 6.4.1. Die Bauparzellen Nrn. 514 und 2138 befinden sich in einem Streifen entlang der J._____ in der Altstadtzone (Art. 21 BauG) und dahinterliegend in der Grünzone (Art. 33 BauG). Gemäss Generellem Gestaltungsplan sind sie mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Gemäss Art. 42 Abs. 3 BauG sind Bauvorhaben im Erhaltungsbereich vor Beginn der Projektierung bei der Stadt anzumelden. Diese zieht "bei Bedarf" zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei. Die Formulierung der Bestimmung verweist auf das Ermessen der Baubehörde. Es ist von Fall zu Fall aufgrund der konkreten Gegebenheiten zu entscheiden, ob eine Gestaltungsberatung beizuziehen ist. Die Baubehörde ist dieser Obliegenheit nachgekommen. Sie hat für

- 15 - die Beurteilung des Vorgängerprojekts zum streitgegenständlichen Bauvorhaben auf Antrag der beratenden Baukommission (Art. 5 BauG) die M._____ als Gestaltungsberatung

beigezogen. Diese war in ihrem Bericht vom 2. August 2019 zum Schluss gekommen, dass das Baugesuch in der damaligen Ausgestaltung den gesetzgeberischen Anforderungen nicht zu genügen vermöge (Beilage 5 der Beschwerdeführer). In der Folge überarbeitete die Bauherrschaft das Projekt unter Berücksichtigung der Empfehlungen der von der Baubehörde beigezogenen Gestaltungsberatung. Im Rahmen einer Vorprüfung kam die Baukommission H._____ zum Schluss, dass die geplante Überbauung ein ortsbaulich gut durchdachtes Konzept umfasse, das zonenkonform sei und sich mit dem Einordnungsgebot vereinbaren lasse. Am 15. Januar 2021 nahm die M._____ unter Bezugnahme auf ihre frühere Beurteilung zum überarbeiteten Bauvorhaben Stellung. Dabei kam sie zum Ergebnis, dass das Projekt in allen Teilen überdurchschnittliche Qualitäten aufweise. Es stehe ausser Zweifel, dass es sich gut in den Kontext einfüge und die erhöhten gestalterischen Auflagen der Altstadtzone sowie des Erhaltungsbereichs in vorbildlicher Weise erfülle. Die Baubehörde sah sich aufgrund des ersten von ihr eingeholten sowie des zweiten Berichts der M._____ zum überarbeiteten Projekt offensichtlich in der Lage, das Bauvorhaben zu beurteilen. Sie sah keinen weiteren Bedarf mehr, die Sache abermals einer Gestaltungsberatung vorzulegen. Dazu war sie aufgrund der gesetzlichen Vorgabe von Art. 42 Abs. 3 BauG auch nicht gehalten. Die Beschwerdeführer monieren in diesem Zusammenhang, es handle sich beim Bericht der M._____ um ein blosses Parteigutachten. Abgesehen davon, dass sie noch in ihrer Einsprache eine solche Rüge mit keinem Wort vorgebracht hatten, verkennen sie, dass der Beizug der M._____ als Gestaltungsberatung durch die Stadt H._____ erfolgte. Der Umstand, dass sich die Bauherrschaft zur Überprüfung des überarbeiteten

- 16 - Projekts direkt an die Gestaltungsberaterin der Stadt H._____ wandte, macht deren Beurteilung noch nicht zu einem Parteigutachten. Diese Annahme ist schon deshalb abwegig, weil es sich bei dem Bericht um eine Gestaltungsberatung handelt, die von der Baubehörde beigezogen werden kann und nicht um eine Begutachtung. Eine solche ist in Art. 42 BauG nicht vorgesehen. 6.4.2. Wie die Beschwerdegegner zu Recht ausführen, besteht desweiteren keine gesetzliche Vorschrift, welche für den vorliegenden Fall die Einholung eines Gutachtens durch die kantonale Denkmalpflege vorschreibt. Namentlich sind weder die Voraussetzungen nach Art. 35d KRVO (Umbau oder Umnutzung von ortsbildprägenden oder geschützten Bauten) noch jene nach Art. 7 NHG (Erfüllung einer Bundesaufgabe) erfüllt, um das Bauvorhaben der kantonalen Fachstelle, also der kantonalen Denkmalpflege unterbreiten zu müssen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer hat namentlich auch die Bewilligung der Grundwasserwärmenutzung des Amtes für Natur und Umwelt keinen Einfluss auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (nachfolgend ISOS). Auf eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für die Baute konnte gemäss Stellungnahme des Amtes für Natur und Umwelt vom 25. Januar 2022 verzichtet werden. Ebenso wenig ist eine Begutachtung durch die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen, was zu Recht im Beschwerdeverfahren auch nicht mehr konkret beantragt wird. Die Beschwerdeführer legen denn auch nicht substantiiert dar, inwieweit die Voraussetzungen für eine solche Begutachtung gegeben sein sollen. Der blosser Hinweis, dass es sich beim Ortsbild der Stadt H._____ um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handle, welches zahlreiche Kunstdenkmäler von nationaler und kantonaler Bedeutung umfasse die in unmittelbarer Nähe zum Bauprojekt lägen, reicht hierfür nicht aus. Im

- 17 - Einspracheverfahren haben es die Beschwerdeführer selbst dabei belassen, lediglich ein Eventualbegehren zu stellen, was zeigt, dass sie selbst nicht von einer Pflicht der Baubehörde ausgegangen sind. Die Baubehörde hat sodann in ihrem Einspracheentscheid (Rz. II.2.30 ff.) ausführlich begründet, weshalb weder die Voraussetzungen für den Beizug der kantonalen Denkmalpflege noch der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission erfüllt sind. Auf diese zutreffenden Ausführungen kann ergänzend verwiesen werden, nachdem die Beschwerdeführer in ihrem Rechtsmittel nicht darlegen, weshalb diese nicht zutreffen sollen. Entgegen den in diesem Zusammenhang vorgebrachten Behauptungen der Beschwerdeführer hat sich die Baubehörde sehr wohl auch mit den Anforderungen des ISOS an den Schutz eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung auseinandergesetzt. Sie hat dargelegt, dass die Schutzanliegen des Bundesinventars Eingang in die Nutzungsplanung gefunden hätten und im Einzelfall eine Interessenabwägung erfordern würden. Diese Interessenabwägung habe im konkreten Fall stattgefunden und sei zugunsten des Bauprojekts ausgefallen (Einspracheentscheid Rz. II.2.30 ff.). Der Beweisantrag um Einholung eines Berichts von der kantonalen Denkmalpflege zur Gestaltung der beiden Baukörper und deren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen. 7. Das Bauvorhaben umfasst den Abbruch zweier bestehender Hochbauten und den Neubau von zwei teilweise zusammengebauten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 25 Wohnungen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 41 Einstellplätzen, inkl. Besucherparkplätzen. Die Beschwerdeführer wenden sich nicht gegen den Abbruch der bestehenden Gebäude. Sie räumen ein, dass diesen weder gemäss ISOS noch nach der kommunalen Ortsplanung ein besonderer Schutzwert zukomme (act. A.1 Rz. 21; vgl. auch act. A.5 Rz. 23 f., 48 und act. A.6 Rz.

- 18 - 20). Davon konnte sich auch das Gericht anlässlich des durchgeführten Augenscheins überzeugen. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich. Hingegen bemängeln die Beschwerdeführer bezüglich des geplanten Neubaus die Missachtung der gestalterischen Vorgaben gleich in mehrfacher Hinsicht, nämlich hinsichtlich der Vorgaben gemäss ISOS, hinsichtlich der massgeblichen Vorschriften des Baugesetzes, hinsichtlich der als Referenzpunkt für die gute Einordnung massgebenden Umgebung, hinsichtlich der Grundfläche, des Volumens und der Höhe der Überbauung, hinsichtlich der Mauer entlang der J. _____ sowie hinsichtlich der geforderten Einordnung ins Ortsbild. Auf diese Punkte ist nachfolgend einzugehen. 8.1. Die Beschwerdeführer beanstanden, das Bauvorhaben missachte die gestalterischen Vorgaben gemäss ISOS. Der Perimeter des Bauvorhabens werde im ISOS der Umgebungsrichtung III "Rebberge" (Aufnahmekategorie a, Erhaltungsziel a und besonderer Bedeutung) zugeteilt. Im vorliegenden Fall gehe es um die Erfüllung von kantonalen und kommunalen Grundlagen, so dass das ISOS nicht in unmittelbarer Weise gelte; eine solche bestehe lediglich bei Erfüllung von Bundesaufgaben. Dennoch seien Bundesinventare wie das ISOS auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung finde ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung einerseits und andererseits dadurch, dass im Einzelfall vorzunehmende Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen seien. Das angefochtene Bauprojekt vermöge den Vorgaben des ISOS nicht zu genügen. Der Stadtrat wende mit Abweisung der Einsprache und mit Erteilung der Baubewilligung die das Schutzanliegen des ISOS umsetzende Nutzungsplanung nicht an. Dadurch verstosse er gegen das kommunale Recht wie auch gegen das ISOS. Das angefochtene Bauprojekt sehe eine Intensivierung der

- 19 - Bebauung vor, welche die Durchlässigkeit der Freifläche, die Ausblicke in die Landschaft und die Sichtbeziehungen innerhalb der ortsbaulichen Struktur missachte. Das Erhaltungsziel des ISOS werde in diesem Bauvorhaben nicht umgesetzt. Bereits mangels umfassender Interessenabwägung im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz von nationaler Bedeutung sei die Beschwerde gutzuheissen. 8.2. Die Stadt H._____ hält fest, dass das ISOS als Bundesinventar lediglich behördenverbindliche Wirkung habe und nicht grundeigentümergebunden sei. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben finde die Pflicht zur Beachtung des ISOS ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung. Zur Wahrung des Ortsbildes habe die Stadt H._____ zahlreiche Grün- und Freiflächen in ihrer Ortsplanung ausgeschieden. Diese würden gerade dazu dienen, historische, wichtige Sichtkorridore im Siedlungsgebiet zu wahren. Vom Bauvorhaben würden weder Grün- noch Freihalteflächen tangiert. Die Vorgaben des ISOS seien mit der kommunalen Ortsplanung umgesetzt worden. Die Stadt H._____ habe daher bei der Beurteilung des Baugesuches die kommunalrechtlichen Gestaltungsvorschriften zugrunde legen und anwenden dürfen. Sodann habe sie sich im angefochtenen Entscheid ausführlich mit den Gestaltungsvorgaben und deren Einhaltung durch die geplante Überbauung auseinandergesetzt. 8.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, die Stadt H._____ habe die Schutzanliegen des ISOS in der Nutzungsplanung durch die Schaffung von grosszügigen Grünzonen umgesetzt. Das streitgegenständliche Bauareal sei einer von drei grossen Grünräumen, welcher für die besondere Wohnqualität von H._____ ausschlaggebend sei. Das Bauvorhaben beeinträchtige die Grünzone und die Erhaltungsziele im ISOS in keiner Art und Weise. Befremdlich sei der Vorwurf, dass Sichtbeziehungen, Ausblicke in die Landschaft und die Durchlässigkeit der

- 20 - Freiflächen missachtet würden. Gerade der Blick vom Schloss O._____ – welches grosszügig von Grünzonen umgeben sei – werde durch das rund 100 Meter entfernte Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Es sei planerisch gewollt und baulich entsprechend umgesetzt, dass das knapp bemessene Bauland direkt angrenzend und in gewissen Fällen teils darüber hinaus an die Grünzone und den Strassenraum sehr kompakt und dicht bebaut werde. Die im ISOS verankerte Zielsetzung des integralen Schutzes der umgebenden Rebberge in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebiets werde durch das Bauvorhaben vollumfänglich erfüllt. Auch das gemäss ISOS wichtige Gesamtortsbild der Stadt H._____ mit besonderen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten werde in der Nutzungsplanung vorbildlich geschützt. Dies geschehe in erster Linie durch die erhöhten Gestaltungsanforderungen und Bezugnahmevorschriften in der Kernzone, Altstadtzone, im Erhaltungsbereich sowie auch im Schutzbereich. Die Baubehörde sei zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben erhöhten Gestaltungsanforderungen zu genügen vermöge und sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung gut in die bestehende Struktur der Umgebung einfüge. Die erforderliche Interessenabwägung habe im Einzelfall stattgefunden und sei zugunsten des neuen Bauprojekts ausgefallen. 8.4. Das Ortsbild der Stadt H._____ ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Auf kantonaler und kommunaler Ebene kommt das ISOS Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art.

E. 9

März 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragten, der Einspracheentscheid und die Baubewilligung seien aufzuheben, und die

Baubewilligung sei zu verweigern. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Es sei von der kantonalen Denkmalpflege ein Bericht

- 5 - zur Gestaltung der beiden Baukörper und deren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild einzuholen. 6. Die Stadt H._____ beantragte mit Vernehmlassung vom 7. April 2022 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die I._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) beantragte mit Vernehmlassung vom 9. Mai 2022 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde sowie des Beweisantrags. 7. Mit Replik vom 23. Juni äusserten sich die Beschwerdeführer nochmals zur Sache und hielten an ihrem Standpunkt fest. Die Beschwerdegegnerin 2 duplizierte dazu am 16. August 2022 und bestätigte ebenfalls ihren Standpunkt. Die Stadt H._____ verzichtete auf die Einreichung einer Duplik. 8. Am 18. April 2024 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein bei den Baugrundstücken in H._____ durch. Das Protokoll des Augenscheins wurde den Parteien am 25. April 2024 zugestellt. Die Beschwerdeführer liessen sich dazu am 10. Mai 2024 vernehmen. Die Stadt H._____ und die Beschwerdegegnerin 2 äusserten sich dazu mit Eingaben vom 30. Mai 2024 respektive vom 12. Juni 2024. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bilden der Einspracheentscheid und die Baubewilligung der Stadt H._____ vom 5. Juli 2021, mit welchen die Baueinsprache der Beschwerdeführer abgewiesen wurde und die Baubewilligung für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 2 (Abbruch/Neubau Überbauung K._____ auf den Parz. Nrn. 514/2138 in H._____) erteilt wurde. Das Verwaltungsgericht ist aufgrund von Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die

- 6 - Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. 2. Die Beschwerdeführerin G._____ ist Richterin am Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Demzufolge sind sämtliche Richterinnen und Richter sowie Aktuarinnen und Aktuare des Verwaltungsgerichts gestützt auf Art. 6a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege in den Ausstand getreten. Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 GOG wurden Richter des Kantonsgerichts von Graubünden zur Beurteilung der Angelegenheit beigezogen, die im vorliegenden Fall als Verwaltungsrichter fungieren. Ebenso wurde ein Mitarbeiter des Kantonsgerichts als Aktuar eingesetzt. Den Parteien wurde dies mit Schreiben vom 15. März 2022 mitgeteilt.

E. 9.1

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die gestalterischen Vorgaben des Baugesetzes seien nicht eingehalten worden. Bei deren Anwendung seien die Erhaltungsziele gemäss ISOS – insbesondere die geforderte Durchlässigkeit der Freiflächen, die Ausblicke in die Landschaft und die Sichtbeziehungen innerhalb der ortsbaulichen Struktur – mitzubersichtigen. Wohl im Hinblick auf den Ortsbildschutz gemäss ISOS habe die Gemeinde sowohl in Art. 21 BauG (Altstadtzone) wie auch in Art. 42 BauG (Erhaltungsbereich) von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die gestalterischen Mindestvorschriften des kantonalen Rechts

- 23 - zu verschärfen. Das angefochtene Bauprojekt sehe eine Intensivierung der Bebauung vor, welche die Durchlässigkeit der Freifläche, die Ausblicke in die Landschaft und die Sichtbeziehungen innerhalb der ortsbaulichen Struktur völlig missachte. Dies stehe im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung des Erhaltungsbereichs, mit welchem das Erhaltungsziel des ISOS konkretisiert werde. Gestützt auf Art. 48 Abs. 1 BauG seien desweiteren bedeutende strassenraumbildende Mauern zu erhalten oder zu ersetzen. Entlang

der J. _____ habe die Baubehörde in der Regel Mauerdurchbrüche nicht bewilligt.

E. 9.2

Die Stadt H. _____ weist darauf hin, dass dem Interesse des Ortsbildschutzes in Bezug auf den Aspekt der Erhaltung von Sichtweiten durch die Ausscheidung von entsprechenden Grün- und Freihalteflächen Genüge getan worden sei. Dieses Interesse werde durch die angefochtene Überbauung nicht beeinträchtigt. Die Stadt habe sich im angefochtenen Entscheid ausführlich mit den Gestaltungsvorgaben und deren Einhaltung durch die Überbauung auseinandergesetzt. Dabei habe sie sich von objektiven Gesichtspunkten in der Gestaltungsfrage leiten lassen. Von einer willkürlichen Anwendung der Gestaltungsvorschriften könne keine Rede sein.

E. 9.3

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin 2 werden die Vorschriften des Baugesetzes eingehalten. Die Intensivierung der Bebauung stehe der gesetzlichen Regelung des Erhaltungsbereichs nicht entgegen, mit welchem unter anderem das Erhaltungsziel des ISOS konkretisiert werde. Das Bauvorhaben beeinträchtige die Grünzone und damit die Erhaltungsziele im ISOS in keiner Weise. Unter Verweis auf die Ausführungen im ISOS führen sie aus, es handle sich dabei um eine von der Siedlung umschlossene Freifläche. Es treffe nicht zu, dass die Sichtbeziehungen, Ausblicke in die Landschaft und die Durchlässigkeit der Freiflächen missachtet würden. Die Intensivierung der Bebauung und eine Gassenbebauung seien planerisch gewollt. Der von den

- 24 - Beschwerdeführern beanstandete Mauerabbruch sei gestützt auf Art. 48 BauG zulässig, wenn die strassenraumbildenden Mauern nicht bedeutend oder unerlässlich seien und dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur sowie das Landschaftsbild nicht geschmälert werde. Die Bewilligungsvoraussetzungen seien erfüllt.

E. 9.4

Die Baugrundstücke Nrn. 514 und 2138 befinden sich in einem Streifen entlang der J. _____ in der Altstadtzone (Art. 21 BauG) und dahinterliegend in der Grünzone (Art. 33 BauG). Gemäss Generellem Gestaltungsplan ist der in der Altstadtzone gelegene Teil der Baugrundstücke überlagert mit einem Erhaltungsbereich (Art. 42 BauG). Nach Art. 21 Abs. 1 BauG sind in der Altstadtzone Neu-, Um- und Anbauten hinsichtlich Lage und Stellung, äusseren Abmessungen und Gliederung, Form und Farbgebung sowie in den wesentlichen konstruktiven Grundelementen den für die Umgebung typischen Bauten anzupassen. Neue Elemente sind nur zulässig, wenn sie die Grundstruktur des Gebäudes wahren und sich gut in das bestehende Gebäude und die Umgebung einfügen. Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind (Art. 42 Abs. 1 BauG). Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile sind nach Möglichkeit zu erhalten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen zulässig und müssen dem Zweck des Erhaltungsbereiches entsprechen. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen. An die Gestaltung der Bauten und Anlagen sind erhöhte Anforderungen zu stellen (Art. 42 Abs. 2 BauG).

- 25 - Die Stadt H._____ hat das Bauvorhaben anhand dieser Vorgaben geprüft und für gut befunden. Bezüglich dem geplanten Abbruch der auf den Baugrundstücken bestehenden Bauten hat sie festgehalten, dass diese nicht viel mit dem Baustil in der Altstadtzone gemeinsam haben, nicht von erheblicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind, keinen objektspezifischen Schutzstatus aufweisen und abgebrochen werden können. Diese Erwägungen blieben, wie bereits dargelegt, unangefochten und sie sind allseits unbestritten (vgl. dazu auch vorstehend E. 7). Die Gestaltung des Neubaus erachtete sie als überdurchschnittlich gut. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen zog die Stadt für die Beurteilung den Gestaltungsberater N._____ vom Büro M._____ bei. Nachdem dieser bei der Prüfung des ersten Projektes noch zum Ergebnis gekommen war, dieses vermöge die geltenden, sehr hohen gestalterischen Anforderungen nicht zu erfüllen, führte er zum zweiten Projekt zusammenfassend aus, dieses weise in allen Teilen überdurchschnittliche Qualitäten auf. Es füge sich gut in den Kontext ein und die erhöhten gestalterischen Auflagen der Altstadtzone sowie des Erhaltungsbereiches würden in vorbildlicher Weise erfüllt. Die von den Beschwerdeführern beanstandete Intensivierung der Bebauung hängt damit zusammen, dass der "K._____" anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung zwecks dauernder Freihaltung der Grünzone zugewiesen wurde. Die bauliche Nutzung wurde daher in Form einer kompakten Altstadtzone an den Rändern konzentriert. Entlang der P._____ und der J._____ wurden zum Zweck der Erhaltung und Weiterentwicklung der Gassenbebauung Baulinien festgelegt. Diese Konzentrierung dient somit eben gerade der Umsetzung der Vorgaben des ISOS, welches den Erhalt der Beschaffenheit der Rebberge als Kulturland oder Freifläche bezweckt (vgl. dazu oben E. 8.4.1). Das Bauvorhaben beeinträchtigt die Grünzone und damit die Erhaltungsziele im ISOS nicht. Dass durch das Bauprojekt die Ausblicke in die Landschaft und die

- 26 - Sichtbeziehungen innerhalb der ortsbaulichen Struktur völlig missachtet würden, was im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung des Erhaltungsbereichs in Art. 42 BauG stehe, mit welchem das Erhaltungsziel des ISOS konkretisiert werde, trifft ebenfalls nicht zu. Freilich entsteht durch den Bau eine Verdichtung. Dies liegt in der Natur der Sache; die Ortsplanung sieht eine Intensivierung der Bebauung sowie eine Gassenbebauung vor. Die Grünzonen, welche zur Umsetzung der Erhaltungsziele gemäss ISOS geschaffen wurden, werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Ebenso bleiben die Sichtbeziehungen innerhalb der ortsbaulichen Struktur in genügender Weise gewahrt. Davon konnte sich das Verwaltungsgericht anlässlich des durchgeführten Augenscheins überzeugen (vgl. Augenscheinprotokoll Fotos passim, insbes. Nr. 1-12). Dies wird auch durch die Visualisierung auf S. 13 der Vernehmlassung der Stadt H._____ augenscheinlich. Was den beanstandeten Abbruch der Wingertmauer angeht, so kann die Baubehörde gemäss Art. 48 BauG unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von strassenraumbildenden Mauern bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur sowie das Landschaftsbild nicht geschmälert wird. Die Baubehörde hat diese Voraussetzungen vorliegend bejaht und entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers ausdrücklich und rechtskonform bewilligt. Eine Ausnahmewilligung war hierzu nicht erforderlich. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass mit der Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2010 entlang der J._____ eine rechtskräftig genehmigte Baulinie festgelegt wurde, die von Gesetzes wegen bestimmt, bis wo ober- und unterirdisch bebaut werden darf (Art. 55 Abs. 2 KRG). Damit wurde nutzungsplanerisch ein Abbruch der Mauer in Kauf genommen. Die Einwände der Beschwerdeführer erweisen sich als unbehelflich.

- 27 - 10.1. Sodann führen die Beschwerdeführer aus, die derzeitige, ortsbauliche Situation entlang der J._____ zeichne sich durch locker zueinander gestellte, eher kleinere Einzelbauten und grosszügige, grün gestaltete Gartenbereiche mit grossem Baumbestand aus. Die Gärten würden einen gestalterischen Übergang der Rebfläche "Gärta" zu den Rebanlagen vor dem Schloss O._____ und in die Landschaft bilden. Die historische Alleinstellung des Schloss O._____ in den Reben sei in der heutigen ortsbaulichen Struktur der J._____ noch spürbar. Eine intensive und hohe Bebauung in geschlossener Bauweise würde diese ortsbauliche Grosszügigkeit, bzw. das Verständnis für die Struktur des Ortes H._____ beeinträchtigen. Mit der geplanten Überbauung solle gemäss Baubeschrieb auf die Überbauung der Altstadt bzw. der Vorstadt Bezug genommen werden. Damit werde der falsche Bezugspunkt gewählt, da es sich dabei nicht um die massgebende Umgebung handle. Die geplante geschlossene Bauweise sei in dieser Form und Höhe nicht zulässig, da so die bestehende und für den Rand des Dorfkerns übliche lockere Überbauung nicht eingehalten werde. Weder die Stadt H._____ noch die Gestaltungsberatung hätten die Frage geprüft, welche Umgebung als Referenzpunkt für eine gute Einordnung zu gelten habe.

10.2. Die Stadt H._____ führt dazu aus, die Beschwerdeführer würden mit der angesprochenen Beeinträchtigung vor allem das Schloss O._____ ansprechen, dessen eindrückliches Volumen und Erscheinungsbild durch diese Überbauung in Frage gestellt würde. Das Schloss O._____ liege rund 100 m vom "K._____" hangaufwärts. Wo sich die geplante Überbauung in den Altstadtbereich einfüge und die städtebauliche Struktur fortschreibe, bleibe das Schloss O._____ als Einzelobjekt prominent in der Landschaft und es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern dieses durch die Überbauung beeinträchtigt werde.

10.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, das Bauvorhaben nehme – wie vom Gesetz vorgeschrieben (Art. 20 Abs. 2 BauG, Art. 21 Abs. 1 BauG, Art. 42

- 28 - Abs. 2 BauG) – Bezug auf die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise in der Kernzone, Bezug auf die für die Umgebung typischen Bauten in der Altstadtzone sowie Bezug auf die bestehende Struktur der Umgebung im Erhaltungsbereich. Angesichts der gesetzlichen Vorgaben gebe es weder den einen Bezugspunkt noch den einen Bezugsparameter. Relevante Bezugspunkte seien unter anderem die Liegenschaften innwendig der J._____, P._____ - und Q._____. Relevante Bezugsparameter seien namentlich Lage und Stellung, Grösse, Gliederung, Form, Stellung, Material, Form, Farbgebung, konstruktive Grundelemente. Gerade zum Zweck der Erhaltung und Weiterentwicklung der Gassenbebauung seien entlang der P._____ und J._____ im Rahmen der Ortsplanungsrevision vom 9. November 2010 ausdrücklich Baulinien festgelegt worden. Eine lockere Bebauung sei insofern entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer kein planerisches Ziel. Auch die Stellung des Schlosses O._____ ändere an dieser Beurteilung nichts. 10.4. Die Baugrundstücke befinden sich in der Altstadtzone und sind mit dem Erhaltungsbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan überlagert. In der Altstadtzone haben sich Neubauten hinsichtlich Lage und Stellung sowie der äusseren Abmessungen und Gliederung den für die Umgebung typischen Bauten anzupassen (Art. 21 Abs. 1 BauG). Im Erhaltungsbereich sind Neubauten zulässig, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen und gestalterisch erhöhten Anforderungen genügen (Art. 42 Abs. 2 BauG). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurden die Überbaumöglichkeiten im "Gebiet J._____/P._____/Vorstadt" durch die Schaffung der umfangreichen Grünzonen und die damit einhergehende AZ-Reduktion auf die Gebietsränder zwischen Grünzone und J._____ konzentriert. Zum Zweck der Erhaltung und Weiterentwicklung der Gassenbebauung

wurden entlang der P._____ und

- 29 - der J._____ Baulinien festgelegt (Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Revision Ortsplanung vom 10. November 2010, S. 29). Gemäss Bericht der M._____ vom 15. Januar 2021 steht das Bebauungskonzept im Einklang mit den erhöhten gestalterischen Anforderungen der Altstadtzone. Im bestehenden Kontext fänden sich diverse historische Beispiele mit Gebäudereihen, die in vergleichbarer Art und Weise in Beziehung zu Topographie, Gassen- und Grünraum gesetzt würden. Die gewählte Form und Stellung der Überbauung reagiere in Analogie zur Baureihe an der Q._____ subtil auf das sanft ansteigende Terrain und bedinge durch die mehrfache Höhenstaffelung nur marginale Veränderungen des gewachsenen Terrains. Die Einordnung in die Topographie sei geradezu beispielhaft gelöst. Auch die typischen, hofartigen Strassenaufweitungen, welche örtlich die Zugänge zu historischen Liegenschaften auszeichnen würden, würden im Projekt thematisiert. Die räumliche Anbindung der Bebauung an die J._____ erfolge über zwei, gut proportionierte Aussenräume. Insgesamt gelinge dem Projekt an der J._____ ein harmonisches Zusammenspiel von gestaffelten Gebäudeteilen, Hofräumen und historischen Elementen. Das Projekt weise in allen Teilen überdurchschnittliche Qualitäten auf. Es stehe ausser Zweifel, dass es sich gut in den Kontext einfüge und die erhöhten gestalterischen Auflagen der Altstadtzone sowie des Erhaltungsbereiches in vorbildlicher Weise erfülle. Auch die Stadt H._____ erachtet im angefochtenen Einspracheentscheid die Gestaltung als überdurchschnittlich gut und sorgfältig gemacht. Das neue Bauvorhaben stelle eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar. Das Gericht sieht keinen Grund von dieser Beurteilung der Gestaltungsberatung und jener der Stadt H._____ abzuweichen. Inwiefern diese Beurteilung von falschen Bezugspunkten ausgehen soll, leuchtet nicht ein. Die Beschwerdeführer verkennen insbesondere auch die mit der Ortsplanungsrevision 2010 beabsichtigte Erhaltung und

- 30 - Weiterentwicklung der Gassenbebauung. Damit wurde planerisch eben gerade nicht eine lockere Bebauung, wie sie den Beschwerdeführern offenbar vorschwebt, beabsichtigt. Vielmehr wurde die bauliche Nutzung direkt angrenzend an die Grünzone und den Strassenraum auf eine kompakte Altstadtzone konzentriert. Anlässlich des Augenscheines zeigte sich dies im Übrigen augenscheinlich anhand der in unmittelbarer Nähe befindlichen Überbauungen entlang der P._____, welche sich in der gleichen Zone wie die streitgegenständlichen Bauparzellen befinden. Auch dieser Einwand der Beschwerdeführer erweist sich somit als unberechtigt. 11.1. Die Beschwerdeführer erachten die Grundfläche der einzelnen Baukörper als zu gross. Das Bauvorhaben füge sich hinsichtlich der äusseren Abmessungen nicht gut in die bestehende Struktur und Umgebung ein, zumal ihm keine besondere Nutzung zukomme. Gebäude mit einer derart grossen Grundfläche seien ■ historisch bedingt ■ Gebäude mit einer besonderen Nutzung. Damit seien auch diesbezüglich die Vorgaben von Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 42 BauG nicht erfüllt. Die Grundfläche sei auch im Vergleich zum Projekt aus dem Jahre 2019, dessen Nutzungsmass von der Gestaltungsberatung in der Stellungnahme vom 2. August 2019 als zu hoch beurteilt worden sei, nochmals erhöht worden. Weder die Gestaltungsberatung noch der Stadtrat hätten eine Begründung geliefert, weshalb trotz der zu grossen Grundfläche eine gute Einordnung in die Umgebung vorliegen soll. Damit seien sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Desweiteren beanstanden die Beschwerdeführer ein übermässiges Volumen des Bauprojekts und eine übermässige Gebäudehöhe. Auch diesbezüglich beanstanden sie eine Verletzung von Art. 21 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BauG und stellen sie

Vergleiche mit dem Projekt 2019 an, welches von der Gestaltungsberatung als nicht bewilligungsfähig beurteilt worden sei.

- 31 - 11.2. Die Stadt H._____ hält dem entgegen, der Ansatz der Beschwerdeführer, wonach Gebäude mit einem grösseren "Fussabdruck" in H._____ historisch bedingt den Schlössern, Herrschaftshäusern oder öffentlichen Gebäuden wie dem S._____, dem T._____ oder dem U._____ vorbehalten sei, sei ein sachfremdes Kriterium, welches keine Grundlage in der anwendbaren Baugesetzgebung finde. Es gehe um die Frage, ob sich die Überbauung in die städtische Bausubstanz gut einfüge und gut gestaltet sei. Dies sei klarerweise der Fall. Was die den verschiedenen Gebäuden angedachten Nutzungen (bzw. historischen und heute nicht mehr vorhandenen Nutzungen) daran ändern sollen, sei nicht nachvollziehbar. Die geltenden Baumasse seien vollumfänglich eingehalten. Selbstverständlich erschöpfe sich eine gute Gestaltung nicht darin, die anwendbaren Baumasse einzuhalten. Es sei aber eindrücklich dargelegt worden, welche gestalterischen Überlegungen hinter der Überbauung "K._____" stünden. Es möge sein, dass das heutige Projekt eine grössere Grundfläche aufweise als das aus dem Jahre 2019. Bei der Gestaltungsfrage komme es aber nicht auf Einzelmasse an. Das Gesamtbild zähle und dieses stimme vorliegend eindeutig. 11.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, die überbaute Grundfläche sei mit der Fläche des Baugrundstücks ins Verhältnis zu setzen. Das Bauvorhaben weise im Vergleich mit den Liegenschaften in der baulichen Umgebung keine ausserordentliche Grundflächenzahl auf. Vielmehr lasse die Bauherrschaft auf ihren Bauparzellen mit einem gemeinschaftlich genutzten Garten und einem attraktiven Innenhof im Vergleich zu anderen Liegenschaften relativ grosse Aussenräume in der Bauparzelle frei. Relativ wie absolut füge sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Struktur und Umgebung ein, nutze die Bauparzellen entsprechend den Planungszielen gut aus und stehe im Einklang mit Art. 21 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BauG. Die Beschwerdeführer würden die Ausführungen des Gestaltungsberaters vom 2. August 2019 aus ihrem Zusammenhang

- 32 - reissen. Der Gestaltungsplaner habe nicht grundsätzlich die im Zonenschema nutzungsplanerisch festgelegten und in der Altstadtzone weitherum auch effektiv gebauten Fassaden- und Gebäudehöhen bemängelt. Er sei in einer Gesamtbeurteilung des konkreten Projekts aus dem Jahre 2019 zum Schluss gekommen, dass sich das Bauvorhaben mit vier Wohngeschossen sowie dem Nutzungsmass von rund 3'000 m² Geschossfläche seiner Ansicht nach nicht gut in die bauliche Umgebung einzufügen vermöge. Die Bauherrschaft habe in der Folge einen vollständig anderen Babauungsansatz gewählt, das Nutzungsmass um rund 400 m² Geschossfläche reduziert und weitestgehend mit drei Wohngeschossen geplant. 11.4. Die Beschwerdeführer beanstanden die Grundfläche, Volumen und Gebäudehöhen lediglich hinsichtlich der Vorgaben von Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 42 BauG. Unbestritten ist, dass die zulässigen Baumasse eingehalten werden. Bezüglich der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften ist ein weiteres Mal auf die angefochtenen Verfügungen und den Bericht der Gestaltungsberatung zu verweisen. Sowohl die Stadt H._____ wie auch die beigezogene Gestaltungsberatung kamen in sorgfältiger Abwägung zum Ergebnis, dass sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Struktur und Umgebung einfüge. Das Gericht sieht keinen Grund von dieser Beurteilung abzuweichen. Wie die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht ausführt fügt sich die überbaute Grundfläche in Bezug auf Grösse gut in die bestehende Struktur und Umgebung ein, nutzt die Bauparzelle entsprechend den Planungsvorgaben aus und steht im Einklang mit Art. 21 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BauG. Der von den Beschwerdeführern angestellte Vergleich mit der

Grundfläche der früheren Projekte ist nicht massgebend. Vorliegend geht es einzig um die Beurteilung des streitgegenständlichen Bauvorhabens. Die Beschwerdeführer beschränken sich auf die Beurteilung von Einzelmassen und lassen eine Gesamtbeurteilung des Projektes völlig

- 33 - ausser Acht. Dies ist bei der Beurteilung der Einfügung in die Umgebung nicht angängig. Die M._____ hat in ihrem Bericht vom 15. Januar 2021 ausführlich dargelegt, inwiefern sich das aktuelle Projekt in gestalterischer Hinsicht von jenem aus dem Jahr 2019 unterscheide. Sie hält fest, das vorliegende Bebauungskonzept unterscheide sich erheblich vom bisher verfolgten Lösungsansatz des Vorgängerprojektes, welches mit zwei gleichartigen und freistehenden Wohngebäuden die geltende Einordnungspflicht zu erfüllen versucht habe. Das vorliegende Konzept beruhe auf der Idee einer Gebäudereihe bzw. Gassenbebauung, welche mit mehreren in der Höhe und Tiefe gestaffelten Baukörpern einen Bezug zum Kontext suche. Zur Grösse, Form, Stellung und gestalterischer Qualität hielt der Bericht fest, aus ortsbaulicher Sicht sei das gewählte Bebauungskonzept nachvollziehbar und im Einklang mit den erhöhten Anforderungen der Altstadtzone. Im bestehenden Kontext fänden sich diverse historische Beispiele mit Gebäudereihen, die in vergleichbarer Art und Weise in Beziehung zu Topographie, Gassen- und Grünraum gesetzt würden. Die gewählte Form und Stellung der Überbauung reagiere in Analogie zur Baureihe an der Q._____ subtil auf das sanft ansteigende Terrain und bedinge durch die mehrfache Höhenstaffelung nur marginale Veränderungen des gewachsenen Terrains. Die Einordnung in die Topographie sei geradezu beispielhaft gelöst. Die räumliche Anbindung der Bebauung an die J._____ erfolge über zwei gut proportionierte Aussenräume. Insgesamt gelinge dem Projekt an der J._____ ein harmonisches Zusammenspiel von gestaffelten Gebäudeteilen, Hofräumen und historischen Elementen. Zusammenfassend gelangt der Bericht zum Ergebnis, es bestehe kein Zweifel, dass sich das Bauvorhaben gut in den Kontext einfüge und die erhöhten gestalterischen Auflagen der Altstadtzone sowie des Erhaltungsbereiches in vorbildlicher Weise erfülle. Zu derselben Beurteilung ist die Baubehörde in den angefochtenen Entscheiden gelangt. Das Gericht sieht ■ auch aufgrund

- 34 - der am Augenschein angetroffenen Situation ■ keine Veranlassung, von dieser Beurteilung abzuweichen. 12.1. Weiter monieren die Beschwerdeführer, durch das Bauvorhaben verliere die Mauer entlang der J._____ ihre Wirkung und werde sinnentleert. Es sei nicht möglich, einen Gartencharakter zu entwickeln, der die historische Mauer optisch von der zu hohen Fassade trenne. 12.2. Die Stadt H._____ räumt ein, dass der Gestaltungsberater diesbezüglich Vorbehalte angebracht und empfohlen habe, die Entfernung der Mauer zu prüfen, und den Strassenraum durch die neue Überbauung zu begrenzen. Der Stadtrat habe diesbezüglich eine Interessenabwägung vorgenommen. In Anlehnung an seine ständige Praxis habe er sich für den Erhalt der Wingertmauer entschieden, zumal diese auch von massgeblicher gestalterischer Bedeutung für den Strassenraum sei. In der Gesamtbetrachtung überwiege die überzeugende Gestaltung der Überbauung "K._____", die durch den Erhalt der historischen Wingertmauer nicht geschmälert werde. 12.3. Die Beschwerdegegnerin 2 teilt die Auffassung der Beschwerdeführer nicht. Sie weist darauf hin, dass der Abstand der Mauer zur hangseitigen Liegenschaft im Bereich des Hauseingangs bis zu 2.5 Meter betrage. Aus der Westansicht der Baubewilligungspläne sei zu entnehmen, dass das Zusammenspiel zwischen dem bewilligten Bauvorhaben und der Mauer in gestalterischer Hinsicht überzeuge. Die Mauer entlang der Strasse erfülle verschiedene Funktionen. Sie bilde den Strassenraum, Sorge

durch die Abtrennung des bewilligten Bauvorhabens und der J._____ für Sicherheit im Bereich des Hauseingangs, ermögliche einen attraktiven Hauszugang mit einem Grünbereich, halte den Verkehrslärm ab, bringe den lebendigen Innenhof des Bauvorhabens mit einem Brunnen und Sitzgelegenheiten sowie den die hangseitigen Baukörper und die talseitigen Baukörper verbindenden Baukörper ins Zentrum.

- 35 - 12.4. Die mit dem Bauprojekt vorgesehene Beibehaltung der historischen Mauer an der J._____ mit der direkt dahinter vorgesehenen Gebäudefassade ist der einzige Punkt des Bauvorhabens, welchen die beigezogene Gestaltungsberatung bemängelt hat. Sie hat der Baubehörde nahegelegt den Umgang mit der Mauer zu prüfen. Der Stadtrat hat dies getan und ist aufgrund einer Interessenabwägung zum Ergebnis gelangt, dass die Mauer beibehalten werden soll (Einspracheentscheid Rz. II.2.23). Das Verwaltungsgericht kann die Erwägungen der Stadt H._____ auch anhand der anlässlich des Augenscheins gewonnenen Erkenntnisse nachvollziehen. Jedenfalls liegt kein Grund vor, diesbezüglich in den Ermessensspielraum der Baubehörde einzugreifen.

E. 13

RPG gleich. Als solche finden die Schutzanliegen des Bundesinventars Eingang in die Nutzungsplanung. Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung. Zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden, namentlich wenn von der Grundnutzungsordnung

- 21 - abgewichen werden soll (BGE 135 II 209 E. 2.1; BGer 1C_27/2023 v. 28.11.2013).

8.4.1. Die Bereiche der Bauparzellen Nrn. 514/2138 werden im ISOS der Umgebungszone II (Rebberge im Nahbereich des Ortes) und der Umgebungsrichtung III (Rebberge) zugeordnet. Diese gehören zur Aufnahmekategorie a und zum Erhaltungsziel a. Als Erhaltungsziel a definiert das ISOS den Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation ist zu wahren und störende Veränderungen sind zu beseitigen. Diese Schutzanliegen hat die Stadt H._____ in der Nutzungsplanung mittels Schaffung von Grünzonen umgesetzt. Dem Schutz des Gesamtortsbildes der Stadt H._____ wurde durch die erhöhten Gestaltungsvorschriften in der Kernzone, Altstadtzone, im Erhaltungs- und Schutzbereich Rechnung getragen. Die streitgegenständlichen Baugrundstücke befinden sich in einem Streifen entlang der J._____ in der Altstadtzone (Art. 21 BauG) und dahinterliegend in der Grünzone (Art. 33 BauG). Mit dieser Planung sollte ermöglicht werden, dass das knapp bemessene Bauland in verdichteter Weise bebaut werden kann und die Grünzone nicht beeinträchtigt wird. Mit der kommunalen Nutzungsplanung wurden somit die gemäss ISOS vorgegebenen Schutzziele umgesetzt. Deren Einhaltung wird durch die Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens gestützt auf diese Nutzungsordnung umgesetzt. Inwieweit die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung vorliegend korrekt angewandt wurden, ist anhand der konkreten Einwände der Beschwerdeführer in den nachfolgenden Erwägungen zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass sich das Verwaltungsgericht bei der Anwendung und Auslegung von autonomem Gemeinderecht Zurückhaltung aufzuerlegen hat, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Mass die örtlichen Verhältnisse zu würdigen sind. Den Gemeinden steht in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und

- 22 - Ermessensspielraum zu, in welchen das Verwaltungsgericht nur eingreifen kann, sofern die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat. Die Kognition des

Verwaltungsgerichts beschränkt sich damit praktisch auf eine Willkürprüfung, d.h. das Verwaltungsgericht kann nur dann eingreifen, wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeindrecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (Urteil VGer R 2006 63 E. 1.c m.w.H.). 8.4.2. Offensichtlich unzutreffend sind die Behauptungen der Beschwerdeführer, wonach weder die Baubehörde noch die beigezogene Gestaltungsberatung eine umfassende Interessenabwägung im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz von nationaler Bedeutung vorgenommen habe. Die Stadt H._____ hat eine umfassende Interessenabwägung, u.a. gestützt auf die Berichte der Gestaltungsberatung, vorgenommen (vgl. dazu die Baubewilligung der Stadt H._____ S. 2 f.; Einspracheentscheid der Stadt H._____ passim, namentlich Rz. 20 ff. und Rz. 32 ff.; Berichte M._____ vom 15. Januar 2021 und vom 2. August 2019, auf welchen der Bericht vom 15. Januar 2021 Bezug nimmt, Beilage 5 der Beschwerdeführer). Im Einzelnen kann in diesem Zusammenhang auch auf die nachfolgenden Ausführungen in E. 9.4 verwiesen werden.

E. 13.1

Schliesslich weisen die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Einordnung des Bauvorhabens insbesondere darauf hin, dass neben der Volumetrie, Körnigkeit, und Umgebung die Fassadengliederung und die Farbigkeit wichtige Elemente seien. Das gestalterische Element des Rundbogens, das sich in historischen Gebäuden durchaus im Erdgeschoss finde, werde in der Gestaltung des Neubaus aufgegriffen. Die Symbolhaftigkeit des gemauerten Bogens als lastabtragendes Element werde sinnverfremdet und mehrfach übereinandergestapelt. Die vertikal angeordneten Bogenöffnungen von den Loggien würden ortsfremd wirken. Die Visualisierung zeige das Gebäude in einem durchgehend kräftigen Rot-Ton und wecke Assoziationen zu nordeuropäischen Ziegelbauten. Im Gesamteindruck schmälere dies die Wirkung der Denkmäler und verunkläre das Stadtverständnis. Die Erfüllung der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung sei nicht gegeben.

E. 13.2

Die Stadt H._____ hat diesbezüglich in der Baubewilligung die Sache anders beurteilt. Sie ist der Ansicht, dass die Fassadengestaltung mit ins Gebäudevolumen integrierten Loggien und massiven Gebäudeecken ein ruhiges Gesamtbild vermitteln. Die Rundbögen bei den Loggien würden architektonisch sehr ansprechend wirken (Baubewilligung S. 2). Gemäss - 36 - Ziff. 6 der besonderen Auflagen wurde im Übrigen verfügt, dass die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und der Dachhaut spätestens vor Baubeginn mit Referenzbildern und Baumustern aufzuzeigen sind. Dieselbe Auflage findet sich in Ziff. 3 des Dispositives der angefochtenen Einspracheverfügung.

E. 13.3

Die Beschwerdegegnerin 2 weist darauf hin, dass das Bauvorhaben in einer gesamthaften Beurteilung den erhöhten gestalterischen Anforderungen in der Altstadtzone und im Erhaltungsbereich vollumfänglich gerecht werde und sich namentlich in Bezug auf Lage und Stellung, Grösse, Gliederung, Form, Stellung, Material, Form, Farbgebung, konstruktive Grundelemente in allen Bereichen überdurchschnittlich gut in die bauliche Umgebung einpasse. Eine gute Bezugnahme verlange nicht identische Gestaltungen. Die kritisierten Rundbögen bei den Loggien fänden verschiedene Referenzen in der baulichen Umgebung. Was die Farbgebung betreffe, füge sich diese bestens in den bestehenden

Kontext ein.

E. 13.4

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts hat die Stadt H. _____ in Anwendung der massgebenden Rechtsgrundlagen und aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung in Übereinstimmung mit der beigezogenen Gestaltungsberatung zu Recht die Baubewilligung erteilt. Dies wurde in den vorstehenden Erwägungen bereits ausführlich dargelegt. Bezüglich der beanstandeten Farbgebung kann auf die Baubewilligung und den Einspracheentscheid verwiesen werden, in welchen die Stadt H. _____ eine entsprechende Auflage verfügt hat, wonach die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und der Dachhaut spätestens vor Baubeginn mit Referenzbildern und Baumustern aufzuzeigen sind. Auch die neu kritisierten Rundbögen finden Referenzen in der baulichen Umgebung, wie anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte. Das Verwaltungsgericht sieht aus den dargelegten

- 37 - Gründen auch unter diesen Gesichtspunkten keine Veranlassung, die angefochtenen Entscheide aufzuheben. 14.1. Die Beschwerdeführer monieren, das Bauprojekt halte die gesetzlichen Grenzabstände in verschiedenen Bereichen nicht ein. Dies setze voraus, dass eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliege und keine überwiegenden öffentlichen Interessen vorlägen. Den Ausführungen in der angefochtenen Baubewilligung sei zu entnehmen, dass der Stadtrat lediglich die Wohnhygiene als mögliches überwiegendes öffentliches Interesse beurteilt habe. Dies sei nicht zugänglich. Das Unterschreiten des Grenzabstandes der Nordfassade des hangseitigen Hauses zur Parzelle Nr. 512 schränke die ISOS-Erhaltungsziele erheblich ein, da der bestehende Freiraum und somit die Durchsicht stärker reduziert werde als dies bei gesetzlichen Abständen der Fall wäre. Dieses öffentliche Interesse (Einhaltung der ISOS-Erhaltungsziele) überwiege, weshalb das Bauprojekt auch in diesem Punkt nicht genehmigt werden könne und die Beschwerde gutzuheissen sei. Dasselbe gelte für die Unterschreitung des Grenzabstandes bei der Südfassade des talseitigen Gebäudes zu den Parzellen Nrn. 520 und 2259. Nicht bewilligungsfähig sei schliesslich der Bau des talseitigen Gebäudes an die Zonengrenze zur Grünzone, insbesondere zu den Teilen der Grünzone, welche zum bestehenden Rebberg gehörten. Bei der Grünzone nach Art. 33 BauG handle es sich um eine Nichtbauzone im Sinn des eidgenössischen Rechts. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Errichtung grösserer Bauten direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone nicht zulässig, da sie meistens zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlandes führen würden. 14.2. Die Stadt H. _____ weist darauf hin, dass für die Parzellen Nrn. 512, 515, 2138 und 2259 Grenzbaurechte mit den betroffenen Grundeigentümern vorlägen. Der Stadtrat habe im angefochtenen Entscheid in Rz. 37 f. festgehalten, dass der Abstandsunterschreitung keine überwiegenden

- 38 - öffentlichen Interessen entgegenstünden. Die Wohnhygiene werde nicht beeinträchtigt. Eine weitere umfassende Interessenabwägung sei bereits im Zusammenhang mit der Gestaltungsfrage vorgenommen worden. Die Grenzunterschreitungen seien dort miteingeflossen. Im Weiteren sei zu berücksichtigen, dass die Rebbauf Flächen in H. _____ stark in die Siedlung integriert seien. Gestalterisch und ortsbaulich sei das somit nichts Neues, wenn eine Wohnbaute direkt an ein Rebgrundstück grenze. Entscheidend sei, dass die Bewirtschaftung der Reben durch einen Neubau nicht beeinträchtigt werde. Die sei vorliegend nicht der Fall. 14.3. Die Beschwerdegegnerin 2 hält fest, dass die Baubehörde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen habe. Dass die Begründung in der

Baubewilligung eher knapp ausgefallen sei, dürfte darin begründet liegen, dass die Beschwerdeführer eine unzulässige Unterschreitung der Bauabstände im vorinstanzlichen Einspracheverfahren gar nicht gerügt hätten. Es seien auch keine öffentlichen Interessen ersichtlich, die einer Unterschreitung der Bauabstände entgegenstehen würden. Insbesondere stehe das Bauvorhaben dem ISOS-Eintrag und den darin festgesetzten Erhaltungszielen nicht entgegen. Auch blieben die Grünflächen und der Wingert im Areal "K._____" als eine die Siedlung umschliessende Freifläche für eine hohe Wohnqualität und Identität erhalten. Soweit die Beschwerdeführer weitere Erhaltungsziele (z.B. Sichtbeziehung) erwähnen würden, so würden solche Ziele gar nicht existieren und im Übrigen auch nicht beeinträchtigt. Der von den Beschwerdeführern zitierte Bundesgerichtsentscheid sei nicht einschlägig. Zur Grünzone sei kein Grenz- oder Zonenabstand einzuhalten beziehungsweise könne der Grenzabstand ohne Weiteres unterschritten werden. Das Bauvorhaben tangiere den Zweck der Grünzone, nämlich darin zum Schutz des Ortsbildes keine neuen Hochbauten zu errichten, in keiner Weise.

- 39 - 14.4. Gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG sind Unterschreitungen der Bauabstände zulässig, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Die Dienstbarkeitsverträge vom 24. März 2021 liegen bei den Baugesuchsakten. Ebenso hat die Baubehörde entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Die Stadt H._____ weist zu Recht darauf hin, dass der Grossteil der Interessenabwägung bereits im Rahmen der Gestaltungsfrage erfolgte, so beispielsweise die von den Beschwerdeführern angesprochene Einhaltung der ISOS-Erhaltungsziele. Das Bauvorhaben tangiert den Zweck der Grünzone nicht. Dieser besteht vorliegend darin, dass zum Schutz des Ortsbildes keine neuen Hochbauten errichtet werden dürfen und Freiflächen erhalten bleiben (vgl. Art. 33 Abs. 1 BauG). Dies ergibt sich auch aus der Zielsetzung der entsprechenden, die ISOS-Vorgaben umsetzenden Ortsplanung. Die Grünzone als gestalterisches Element inmitten des Siedlungsgebiets zum Schutz des Ortsbildes steht einem Bau bis zur Zonengrenze nicht entgegen, zumal die Bewirtschaftung der Grünzone durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Die ortsplanerisch vorgesehene Konzentrierung der Bauzonen entlang der J._____, P._____ - und Q._____ und die grossflächige Grünzone verlangen geradezu solche Bautätigkeiten. In der Stadt H._____ sind die Rebbauf Flächen zudem typischerweise in die Siedlung integriert und es gibt in der näheren Umgebung des Bauvorhabens diverse weitere Beispiele von Wohnbauten (vgl. etwa Parzellen Nrn. 2386, 532 und 537), die direkt an die Grünzonen grenzen. Die Bewirtschaftung der Reben wird dadurch nicht beeinträchtigt, was die Beschwerdeführer auch nicht substantiiert geltend machen. Demnach steht auch die von den Beschwerdeführern erwähnte

- 40 - bundesgerichtliche Rechtsprechung einer Bewilligung des Bauvorhabens nicht entgegen. 15.1. Schliesslich monieren die Beschwerdeführer eine ungenügende Anzahl von Pflichtparkplätzen. Unbestritten sei die für die Wohnungen notwendige Anzahl von 37 Parkplätzen. Bei dieser Anzahl Pflichtparkplätze seien nach Art. 68 Abs. 1 BauG noch sechs Besucherparkplätze zu errichten, maximal aber vier pro Gebäude. Die Baubehörde gehe davon aus, dass es sich beim Bauprojekt um bloss ein Gebäude handle. Diese Auffassung werde jedoch nicht begründet und sie sei nicht zutreffend. Es sei von zwei Gebäuden auszugehen, so dass für das Bauprojekt sechs Besucherparkplätze, insgesamt somit 43 Einstellplätze zu errichten seien. Art. 68 BauG sehe keine Ausnahmemöglichkeit

vor. 15.2. Die Stadt H._____ wendet dagegen ein, im Zusammenhang mit den Parkplatzvorschriften sei der Begriff Gebäude nicht gestalterisch, sondern funktional zu verstehen. Es handle sich vorliegend um eine zusammenhängende Überbauung mit einer gemeinsamen Einfahrt, Arealerschliessung und Tiefgarage. Dies sei als funktionales Gebäude im Sinne von Art. 68 Abs. 1 BauG zu verstehen. Vier Besucherparkplätze würden deshalb genügen. 15.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, die Überbauung "K._____" sei eine Gesamtüberbauung mit fünf zusammenhängenden und zusammengebauten Baukörpern im Rahmen einer geschlossenen Bauweise entlang der J._____ mit gemeinsamem Innenhof, gemeinsamem Baumgarten und gemeinsamer Tiefgarage. Sie sei daher in Bezug auf die Besucherparkplätze als ein Gesamtwerk und ein Gebäude zu beurteilen. Im Übrigen wäre im Innenhof ausreichend Platz für mindestens drei weitere Besucherparkplätze unter Wahrung der einschlägigen VSS-Normen, so dass selbst bei einer gegenteiligen Auffassung die reformatorische Verknüpfung der Baubewilligung mit einer

- 41 - Auflage von zusätzlichen Parkplätzen auf dem eigenen Grundstück möglich wäre. Die Stadt H._____ habe dies zu Recht nicht für notwendig befunden. 15.4. Art. 68 BauG bestimmt die notwendige Anzahl von Parkplätzen. Dabei wird unter anderem pro 6 Parkplätze für die Wohnungen ein Besucherparkplatz, maximal 4 Plätze pro Gebäude verlangt. Die Parteien sind sich einig darüber, dass für die 25 Wohnungen 37 Parkplätze erforderlich sind. Strittig ist hingegen, ob vorliegend von einem oder zwei Gebäuden auszugehen ist. Ist von einem Gebäude auszugehen, sind insgesamt 4 Besucherparkplätze notwendig, ansonsten 6 (37 : 6). Die Stadt H._____ weist zu Recht darauf hin, dass der Begriff Gebäude im Zusammenhang mit den Parkplatzvorschriften ein funktionaler und nicht gestalterischer ist. Die Gestaltung ist diesbezüglich kein sachliches Kriterium. In funktionaler Hinsicht ist wesentlich, dass die Überbauung "K._____" eine Gesamtüberbauung mit fünf zusammenhängenden und zusammengebauten Baukörpern im Rahmen einer geschlossenen Bauweise ist. Es handelt es sich um eine Überbauung mit einer gemeinsamen Einfahrt, Arealerschliessung und Tiefgarage. Das Bauvorhaben ist daher als ein funktionales Gebäude im Sinne von Art. 68 Abs. 1 BauG zu verstehen. Damit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 16

Zusammenfassend erweist sich der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid der Stadt H._____ vom 5. Juli 2021 in allen Punkten als rechtmässig. Die Stadt H._____ hat das streitgegenständliche Bauvorhaben in Anwendung der massgebenden Vorschriften beurteilt. Er hat dabei seinen Beurteilungs- und Ermessensspielraum unter Beizug einer Gestaltungsberatung korrekt ausgeübt. Die Beschwerde vom 9. März 2022 ist daher unbegründet und abzuweisen.

- 42 - 17.1. Im Rechtsmittelverfahren hat die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Haben mehrere Beteiligte ein Verfahren gemeinsam verlangt oder veranlasst, haften sie für die Kosten solidarisch, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 72 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigung und Mitteilung des Entscheides sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.00 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). Vorliegend werden die Verfahrenskosten auf insgesamt CHF 7'000.00 festgesetzt. Sie werden dem Ausgang des Verfahrens entsprechend unter solidarischer Haftung den

unterliegenden Beschwerdeführern auferlegt. 17.2. 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 Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Vorliegend wird eine Parteientschädigung dem Ausgang des Verfahrens entsprechend zu Gunsten der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 und zu Lasten der unterliegenden Beschwerdeführer zugesprochen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 legte zwei Honorarnoten vom 25. August 2022 und vom 30. April 2024 im Umfang von insgesamt CHF 13'032.45 ins Recht. Dies entspricht bei einem gemäss bei den Akten liegender Honorarvereinbarung festgelegten Stundenansatz von CHF 270.00 einem Zeitaufwand von rund 43 Stunden. Dieser Aufwand ist angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie unter

- 43 - Berücksichtigung der eingereichten Rechtsschriften und des durchgeführten Augenscheins angemessen. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin 2 somit eine Parteientschädigung von CHF 13'032.45 (inklusive Spesen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

- 44 - III. Demnach erkennt das Gericht:

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