

GR_GERICHTE R 2022 18 vom 9. September 2024

GR Gerichte, 2024-09-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_18

FR: GR_GERICHTE R 2022 18 du 9 septembre 2024

IT: GR_GERICHTE R 2022 18 del 9 settembre 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Im Jahre 2019 reichte die C._____ AG ein Baugesuch bei der Stadt B._____ ein, welches eine Überbauung auf den Parzellen Nrn. 514, 2138 und 2259 an der D._____ in B._____ 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 B._____ 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 B._____ schrieb das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren mit Verfügung vom 8. Oktober 2019 als gegenstandslos geworden ab.

E. 2

Am 31. März 2021 reichte die C._____ AG bei der Stadt B._____ ein Baugesuch für den Abbruch zweier Einfamilienhäuser und den Neubau der Überbauung E._____ auf den Parzellen Nrn. 514 und 2138 in B._____ 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 D._____ in der Altstadtzone (Art. 21 Baugesetz der Stadt B._____ [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 Projekts erfolgte vom 30. April 2021 bis zum 20. Mai 2021. Am 18. Mai 2021 erhob A._____ Einsprache und beantragte, die Erschliessung gemäss Baugesuch über das süd-westliche Ende der Parzelle 2138 sei abzulehnen. Eventualiter sei dem Bauherrn

- 4 - die Auflage zu machen, dass das Projekt so abgeändert werden müsse, dass auch eine Erschliessung der Parzelle Nr. 520 möglich und durch das Tiefbauamt Graubünden bewilligungsfähig werde. In der Begründung führte er aus, im Falle einer alleinigen Erschliessung der Parzelle 2138 an deren südlichem Ende, wie im angefochtenen Baugesuch vorgesehen, würde eine Erschliessung seiner Parzelle Nr. 520 verunmöglicht. Gerne sei er bereit, mit dem Eigentümer der Parzelle 2138 eine einvernehmliche Lösung für

die Erschliessung zu finden.

E. 4

Mit Verfügung vom 5. Juli 2021 wies der Stadtrat B._____ die Einsprache ab und erteilte gleichentags die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen. In der Begründung führte er aus, das Grundstück des Einsprechers grenze unmittelbar an die D._____ und verfüge damit über einen direkten Zugang und eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Erschliessungsstrasse. Im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 520 könnten weitere Fahrzeuge parkiert werden. Zu Fuss sei das Grundstück ebenfalls problemlos erreichbar. Damit sei die Parzelle Nr. 520 nach den Vorgaben des RPG und KRG hinreichend erschlossen. Einen gesetzlichen Anspruch auf weitere Grundstücksererschliessungen gebe es nicht. Die geplante Erschliessung von Parzellen Nrn. 540 und 2138 sei nicht zu beanstanden.

E. 4.1

Die Stadt B._____ und die Beschwerdegegnerin 2 beantragen, auf die Beschwerde nicht einzutreten, weil der Beschwerdeführer, obwohl anwaltlich vertreten, den angefochtenen Entscheid nicht beigelegt habe. Somit sei für die Rechtsmittelinstanz nicht erkennbar, was das Anfechtungsobjekt sei und die Beschwerde sei nicht formgültig eingereicht worden.

- 7 -

E. 4.2

Gemäss Art. 38 Abs. 2 VRG sind Rechtsschriften unter Beilage des angefochtenen Entscheids einzureichen. Genügt eine Eingabe den gesetzlichen Erfordernissen nicht, wird eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels angesetzt mit der Androhung, dass ansonsten auf die Eingabe nicht eingetreten werde (Art. 38 Abs. 3 VRG).

E. 4.3

Der Beschwerdeführer hat die angefochtenen Verfügungen vom 5. Juli 2021 seiner Beschwerde nicht beigelegt, was an sich Art. 38 Abs. 2 VRG widerspricht. Aus der Rechtsmitteleingabe selbst ergeht indessen klar, welches die Anfechtungsobjekte sind. Die gesamten Einspracheakten und Bewilligungen befinden sich bei den von der Stadt B._____ edierten Akten. Aufgrund des Einwandes der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführer zumindest den angefochtenen Einspracheentscheid mit der Replik nachgereicht. Sämtlichen Parteien und der Rechtsmittelinstanz war somit jederzeit klar, um welche Anfechtungsobjekte es sich vorliegend handelt und diese befinden sich vollständig bei den Akten. Das Verwaltungsgericht konnte daher darauf verzichten, den Beschwerdeführer zusätzlich noch zur Nachreichung der angefochtenen Baubewilligung aufzufordern. Ein Nichteintreten wegen der Unterlassung des Beschwerdeführers wäre unter diesen Umständen jedenfalls überspitzt formalistisch.

E. 5

Gegen den Bau- und Einspracheentscheid erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 15. März 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Er beantragte der Einspracheentscheid und die Baubewilligung seien aufzugeben, und die Baubewilligung sei zu verweigern. Subeventualiter (recte wohl eventualiter) sei das Baugesuch insofern anzupassen, dass eine Erschliessung des Grundstücks Nr. 520 ebenfalls ermöglicht werde, und dass die Mitbenützung des Anschlusses (an die F._____) durch den

Beschwerdeführer gegen eine angemessene Entschädigung zu dulden sei. Eine entsprechende Dienstbarkeit sei im Grundbuch zu vermerken. Verfahrensrechtlich verlangte er, es sei von der kantonalen

- 5 - Denkmalpflege ein Bericht zur Gestaltung der Baute und deren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild einzuholen.

E. 5.1

Die Stadt B. _____ und die Beschwerdegegnerin 2 beantragen, auf die Beschwerde nicht einzutreten, weil sie unzulässige neue Rügen enthalte. Im Einspracheverfahren habe er ausschliesslich die Frage der Grundstückserschliessung thematisiert. Neu bringe er einen bunten Strauss an weiteren Beschwerdegründen vor, die aufgrund seiner rein auf Erschliessungsfragen beschränkten Einsprache von der Stadt B. _____ im Einspracheverfahren gar nicht thematisiert worden seien (Gestaltung/ISOS/Grenzabstände/Gebäudehöhe/Parkplätze etc.). Dies stelle eine unzulässige Ausdehnung des Streitgegenstandes dar.

- 8 -

E. 5.2

Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, im Rahmen der Einsprache seien die gleichen Rechtsbegehren gestellt worden wie im Beschwerdeverfahren. Die Rechtsbegehren betreffend Aufhebung der Baubewilligung und die "Verweigerung des Baugesuchs 2021-0035" (sic!) seien implizit mit der Überschrift "Einsprache gegen das Bauvorhaben gemäss Baugesuch Nr. 2021-0035" gestellt worden. Das mit Antrag betitelte Rechtsbegehren stelle lediglich eine Spezifikation dar. In Anbetracht dessen, dass der Beschwerdeführer bei der Einsprache nicht anwaltlich vertreten gewesen sei, sei diese Ungenauigkeit nicht zu Lasten des Beschwerdeführers auszulegen, und auf juristische Spitzfindigkeiten sei zu verzichten.

E. 5.3

Gemäss Art. 51 Abs. 2 VRG und gefestigter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts können die Parteien Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, im Beschwerdeverfahren nicht ausdehnen. Gegenstand eines Verfahrens vor Verwaltungsgericht kann nur sein, was bereits Beurteilungsgegenstand in einem vorinstanzliche Bewilligungsverfahren war. Ansonsten wäre eine unzulässige Verkürzung des Instanzenzuges die Folge und das Institut eines ordentlichen Rechtsmittelverfahrens würde jeglicher inneren Bedeutung entleert (PVG 1994 Nr. 76; Urteil VGer GR R 12 66 v. 8.1.2013 E. 3). Der Beschwerdeführer erhob am 18. Mai 2021 gegen das Baugesuch Nr. 2021-0035 Einsprache und beantragte: "Die Erschliessung gemäss Baugesuch über das süd-westliche Ende der Parzelle 2138 ist abzulehnen". Eventualiter beantragte er: "Sollte dem Antrag nicht stattgegeben werden, ist dem Bauherrn die Auflage zu machen, dass das Projekt so abgeändert werden muss, dass auch eine Erschliessung der Parzelle Nr. 520 möglich und durch das Tiefbauamt Graubünden bewilligungsfähig wird". In der Begründung führte er aus, im Falle einer alleinigen Erschliessung der Parzelle 2138 an deren südlichem Ende, wie im angefochtenen Baugesuch vorgesehen, würde eine Erschliessung

- 9 - seiner Parzelle Nr. 520 verunmöglicht. Gerne sei er bereit, mit dem Eigentümer von Parzelle Nr. 2138 eine einvernehmliche Lösung für die Erschliessung zu finden. Damit steht

fest, dass sich der Beschwerdeführer vorinstanzlich sowohl mit seinen Anträgen wie auch mit seiner Begründung einzig und allein gegen die Erschliessung des Bauvorhabens wandte. Etwas anderes lässt sich entgegen der mit der Beschwerde vertretenen Ansicht auch nicht aus dem Betreff "Einsprache gegen das Bauvorhaben gemäss Baugesuch Nr. 2021-0035" ableiten. Mit "Einsprache" wird das erhobene Rechtsmittel bezeichnet. Hinsichtlich des Inhalts der konkreten Anträge und Begründung des Rechtsmittels lässt sich daraus selbstredend nichts abzuleiten. Ansonsten würde nicht nur Art. 52 Abs. 3 VRG, sondern überhaupt die formelle Vorgabe, wonach Rechtsschriften einen Antrag und Begründung zu enthalten haben (vgl. Art. 38 Abs. 1 VRG), ihres Gehalts vollständig entleert. Dabei handelt es sich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keineswegs um juristische Spitzfindigkeiten. Es ist von Relevanz, dass die Behörden wissen, über was sie zu entscheiden haben. Richtig ist, dass bei Laieneingaben weniger strenge Anforderungen an die Formulierung von Rechtsbegehren und Begründung gestellt werden, solange aus der gesamten Eingabe ergeht, was eine Partei genau beanstandet und verlangt. Vorliegend ergibt sich aus der Einsprache vom 18. Mai 2021 mit aller Klarheit, dass es dem Einsprecher einzig und allein um die Frage der Erschliessung geht. Soweit die Beschwerde darüber hinaus geht, ist darauf nicht einzutreten. Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen daher ■ mit Ausnahme jener zur Erschliessungsfrage ■ lediglich der Vollständigkeit halber und um aufzuzeigen, dass die Beschwerde ohnehin unbegründet ist.

E. 6

Die Stadt B._____ beantragte mit Vernehmlassung vom 25. Mai 2022 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die C._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) beantragte mit Vernehmlassung vom 20. Mai 2022 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde sowie des Beweisantrags.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer beantragt in formeller Hinsicht, von der kantonalen Denkmalpflege einen Bericht zur Gestaltung der geplanten Baute und deren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild einzuholen. Verlangt sei

- 10 - eine Gestaltungsberatung. Der Bericht der H._____ vermöge dieses Erfordernis nicht zu erfüllen, würden darin doch wichtige Punkte fehlen wie die Auseinandersetzung mit dem Ortsbild oder den Stockwerken, der Gebäudehöhe, der farblichen Gestaltung und der Überdimensionierung. Ganz abgesehen davon seien die Berichtersteller Partei.

E. 6.2

Die Stadt B._____ weist darauf hin, dass sie sich ausführlich mit den Gestaltungsvorgaben auseinandergesetzt und auch eine Gestaltungsberatung beigezogen habe. Gestützt darauf habe sie das Bauvorhaben einer Beurteilung unterzogen.

E. 6.3

Die Beschwerdegegnerin 2 weist darauf hin, dass die Stadt B._____ gestützt auf Art. 42 Abs. 3 BauG bei Bauvorhaben im Erhaltungsbereich bei Bedarf eine Gestaltungsberatung zur Begleitung und Beurteilung beiziehen könne. Es sei ihrem pflichtgemässen Ermessen 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. Für das vorliegende Bauvorhaben habe sich die Stadt B._____ von I._____ von der H._____ beraten lassen. Diese habe am 2. August 2019 zum ersten Projekt ausführlich Stellung bezogen und im Vorfeld der Publikation des überarbeiteten Projekts erneut einen Bericht abgegeben. Der Gestaltungsberater sei zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben in allen Teilen überdurchschnittliche Qualitäten aufweise und sich gut in den Kontext einfüge und die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Altstadtzone und des Erhaltungsbereichs erfülle. Ein weiterer Beratungsbedarf bestehe nicht. 6.4.1. Zunächst ist festzuhalten, dass der Antrag auf Einholung eines Berichts von der kantonalen Denkmalpflege ausschliesslich die Gestaltung des

- 11 - Bauvorhabens und dessen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild betrifft. Wie bereits in E. 5.3 dargelegt, ist diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten, womit der Antrag auf Einholung eines Gutachtens bereits aus diesem Grunde abzuweisen ist. 6.4.2. Der Bedarf auf Einholung eines Gutachtens wäre zudem aus folgenden Gründen zu verneinen: Die Bauparzellen Nrn. 514 und 2138 befinden sich in einem Streifen entlang der D._____ 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 eine 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 erforderlich ist. Die Baubehörde ist dieser Obliegenheit nachgekommen. Sie hat für die Beurteilung des Vorgängerprojekts zum streitgegenständlichen Bauvorhaben auf Antrag der beratenden Baukommission (Art. 5 BauG) die H._____ Raumentwicklung 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. 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 B._____ 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 H._____ Raumentwicklung unter Bezugnahme auf ihre frühere Beurteilung zum überarbeiteten Bauvorhaben Stellung. Dabei kam sie zum Ergebnis, dass das Projekt in

- 12 - 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 H._____ Raumentwicklung zum überarbeiteten Projekt offensichtlich in der Lage, das Bauvorhaben zu beurteilen. Sie sah keinen zusätzlichen Bedarf, die Sache begutachten zu lassen. Dazu war sie aufgrund der gesetzlichen Vorgabe von Art. 42 Abs. 3 BauG auch nicht gehalten. Wie die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht ausführt, besteht insbesondere 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.

E. 7

Mit Replik vom 30. Juni 2022 äusserte sich der Beschwerdeführer nochmals zur Sache und hielt an seinem Standpunkt fest. Die Beschwerdegegnerin 2 duplizierte dazu am 16. August 2022 und bestätigte ebenfalls ihren Standpunkt. Die Stadt B._____ verzichtete auf die Einreichung einer Duplik.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer moniert, die angefochtenen Entscheide würden vom 5. Juli 2021 datieren. Der Versand der Verfügungen sei indessen erst nach Eingang der Stellungnahme des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden vom 25. Januar 2022, am 4. Februar 2022 erfolgt. Es werde daher vermutet, dass der Stadtrat die Beschlussfassung nachdatiert habe. Die Stadt B._____ sei anzuhalten die entsprechenden Protokolle zu edieren.

E. 7.2

Die Beschwerdegegnerin 2 hält fest, aus den angefochtenen Entscheiden ergebe sich, dass diese ganz offensichtlich am 5. Juli 2021 gefällt worden seien. Es sei davon auszugehen, dass die Baubehörde in Nachachtung ihrer verfahrensrechtlichen Koordinationspflicht die Eröffnung des Entscheids beispielsweise vom Vorliegen der Stellungnahme des ANU

- 13 - vom 25. Januar 2022 abhängig gemacht habe, womit sich der Zeitraum zwischen Entscheidfällung und Mitteilung erklären lasse.

E. 7.3

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist es nicht ungewöhnlich, dass zwischen der Fällung eines Einsprache- und Bauentscheids und dessen Mitteilung ein längerer Zeitraum vergeht. Namentlich ergehen solche Entscheide regelmässig unter Vorbehalt von allenfalls noch ausstehenden Amtsbewilligungen und werden erst nach deren Vorliegen mitgeteilt. Dies ist zulässig und entspricht regelmässiger Praxis von Baubehörden. Der Entscheid der Stadt B._____ über das Bauvorhaben und die Einsprachen erfolgten am 5. Juli 2021. Anschliessend musste eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt für die Erdsonde sowie eine Entsorgungserklärung für Bauabfälle abgewartet werden. Erst nach Vorliegen dieser Unterlagen wurde der Entscheid 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. Der Beschwerdeführer erhebt bloss die Vermutung, dass der Stadtrat seinen Beschluss nachdatiert habe. Dass diese Vermutung kaum substantiiert erscheint, wurde soeben dargelegt. Der Beschwerdeführer führt überdies nicht aus, inwieweit sich die behauptete Verletzung von Verfahrensrecht für ihn nachteilig ausgewirkt hätte. Selbst wenn die Baubehörde eine verfahrensrechtliche Norm unrichtig angewendet haben sollte ■ für das 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

- 14 - 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 B._____ 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. 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.

E. 8

Am 18. April 2024 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein bei den Baugrundstücken in B._____ durch. Das Protokoll des Augenscheins wurde den Parteien am 25. April 2024 zugestellt. Der Beschwerdeführer liess sich dazu am 9. Mai 2024 vernehmen. Die Stadt B._____ äusserte sich nochmals mit Eingaben vom 30. Mai 2024. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bilden der Einspracheentscheid und die Baubewilligung der Stadt B._____ vom 5. Juli 2021, mit welchen die Baueinsprache des Beschwerdeführers abgewiesen wurde und die Baubewilligung für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 2 (Abbruch/Neubau Überbauung E._____ auf den Parz. Nrn. 514/2138 in B._____) erteilt wurde. Das Verwaltungsgericht ist aufgrund von Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

- 6 - 2. Im vor Verwaltungsgericht hängigen Verfahren R 22 17 tritt u.a. G._____ als Beschwerdeführerin gegen dasselbe Bauvorhaben auf. G._____ ist Richterin am Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Demzufolge sind sämtliche Richterinnen und Richter sowie Aktuarinnen und Aktuar 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 23. März 2022 mitgeteilt. 3. 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. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer von Parzellen Nr. 520 in B._____, die sich in direkter Nachbarschaft zu den Baugrundstücken befindet. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist von einer besonderen Beziehungsnähe und von einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Baubescheids auszugehen. Ausserdem ist der Beschwerdeführer als Verfügungsadressat beschwert und folglich zur Erhebung der Beschwerde legitimiert. Insoweit ist auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

E. 8.1

Der Beschwerdeführer verlangt mit Ziff. 3 seines Rechtsbegehrens, das Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 sei insoweit anzupassen, dass eine Erschliessung seines Grundstücks Nr. 520 ebenfalls ermöglicht werde, und dass die Mitbenützung des Anschlusses an die

F._____ durch ihn zu dulden sei. Es sei eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu vermerken. Begründend moniert er eine ungenügende Erschliessung seiner Liegenschaft. Diese verfüge über einen kleinen Vorplatz, auf dem ein kleines Fahrzeug abgestellt werden könnte. Ein grösseres Fahrzeug reiche über die Grenze des Vorplatzes hinaus in die Strasse hinein. Dies sei nicht nur für ihn, sondern für alle Verkehrsteilnehmer gefährlich. Ausserdem werde die Sichtzone für eine 30er Zone nicht erfüllt. Auch Ambulanz- und Löschfahrzeuge der Feuerwehr hätten keinen Platz. Weder Vorplatz noch Gebäude könnten verändert werden, da die Bauart der J._____ Teil des zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung erklärten Ortskern von B._____ sei. Eine genügende Erschliessung sei nur über das nördliche Ende der - 15 - Parzelle Nr. 520 möglich. Dies müsste genau neben der geplanten Einfahrt zur Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 2138 erfolgen und die dort bestehende K._____ müsste durchbrochen werden, was der Stadtrat bereits einmal gestützt auf Art. 48 Abs. 1 BauG abgelehnt habe. Der Abbruch der K._____ im Bauvorhaben 2021-0035 sei nicht explizit durch den Stadtrat bewilligt und der vorgesehene Bewilligungsablauf sei nicht eingehalten worden. Dennoch sei das Baugesuch bewilligt worden, während sein Baugesuch abgewiesen worden sei. Es handle sich um eine eklatante Ungleichbehandlung. Diese könne dadurch umgangen werden, indem die Einfahrt auf der Parzelle Nr. 2138 derart ausgebaut werde, dass über diese Einfahrt auch die Erschliessung der Parzelle Nr. 520 ermöglicht werde. Überdies werde die Erschliessung des Grundstücks Nr. 520 gänzlich verunmöglicht, wenn einzig die Baubewilligung für die Zufahrt für die Überbauung auf den Parzellen Nrn. 2138 und 514 genehmigt werde. Das Baugesuch 2021-0035 sei entsprechend anzupassen oder aber insgesamt zu verweigern.

E. 8.2

Die Stadt B._____ erachtet die Liegenschaft Nr. 520 als hinreichend erschlossen. Sie grenze direkt an die öffentliche D._____ und es bestünden mehrere Haus- und Gartenzugänge vom öffentlichen Grund her. Im südlichen Bereich verfüge das Grundstück über einen grosszügigen Vorplatz, den man direkt von der D._____ her befahren könne. Sämtliche Erfordernisse an eine hinreichende Erschliessung gemäss Art. 19 RPG und Art. 58 ff. KRG seien erfüllt. Der gesetzliche Anspruch des Eigentümers sei ausgeschöpft. Die Gemeinde sei nicht verpflichtet, den Wünschen des Eigentümers nach Zusatzerschliessungen mit öffentlich-rechtlichen Mitteln Hilfe zu leisten. Dafür fehle eine gesetzliche Grundlage. Was der beanstandete Abbruch der K._____ anbelange, so bestünden im Bereich der Baugrundstücke bereits mehrere, schon lange vorbestehende Durchbrüche, welche auch genutzt werden dürften. Die Baubehörde können nicht verlangen, dass diese nachträglich - 16 - geschlossen werden. Die K._____ habe ausdrücklich in die Gestaltung der Überbauung miteinbezogen werden müssen. Der Durchbruch in die Tiefgarage stelle keine neue, zusätzliche Öffnung der Mauer dar, sondern eine Verschiebung, welche im Gesamtkonzept aus gestalterischer Sicht sehr gut passe und den Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur sowie das Landschaftsbild nicht schmälere.

E. 8.3

Die Beschwerdegegnerin 2 erachtet das Rechtsbegehren Ziff. 3 des Beschwerdeführers sei offensichtlich unzulässig, stehe doch die Erschliessung des Grundstücks Nr. 520, die Mitbenützung des Anschlusses der Bauherrschaft durch den Beschwerdeführer sowie eine

privatrechtliche Dienstbarkeit im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht zur Diskussion. Darauf sei nicht einzutreten. Mit der angestrebten Mitbenutzung des Anschlusses der Bauherrschaft zeige der Beschwerdeführer selbst auf, dass die öffentlich-rechtliche Erschliessung des Bauvorhabens nicht zu beanstanden sei. Die Liegenschaft des Beschwerdeführers sei im Übrigen hinreichend erschlossen. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, müsste diese mit den entsprechenden planungsrechtlichen Mitteln beseitigt werden und nicht mittels einer verwaltungsgerichtlichen Beschwerde gegen den Bau- und Einspracheentscheid betreffend Überbauung E._____. Aus den bewilligten Baugesuchsunterlagen gehe hervor, dass ein Abbruch der K._____ entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ausdrücklich bewilligt worden sei. Dies sei mit Blick auf die Baulinie entlang der D._____ und Art. 48 BauG auch zulässig. Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass die Bauherrschaft die Mauer in der nördlichen Verlängerung des talseitigen Gebäudes sogar verlängern werde. Eine Ausnahmebewilligung sei nicht erforderlich.

- 17 -

E. 8.4

Gegenstand des vorliegenden Verfahren ist das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 2 auf Parzellen Nrn. 514/2138 in B._____. Wie die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht ausführt, steht die Erschliessung der Parzelle des Beschwerdeführers, die Mitbenutzung des Anschlusses der Beschwerdegegnerin 2 durch den Beschwerdeführer, sowie eine privatrechtliche Dienstbarkeit nicht zur Diskussion. Das Anliegen des Beschwerdeführers, im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine privatrechtliche Dienstbarkeit für eine alternative Erschliessung seiner eigenen Liegenschaft erhältlich zu machen ist sachfremd und abwegig. Wie das Verwaltungsgericht anlässlich des Augenscheins feststellen konnte, ist die Parzelle Nr. 520 des Beschwerdeführers vollständig erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG und Art. 58 ff. KRG. Die überbaute Liegenschaft verfügt über einen direkten Zugang und eine direkte Zufahrt zur D._____ und damit zu einer öffentlichen Erschliessungsstrasse. Im südlichen Bereich der Parzellen können Fahrzeuge parkiert werden. Dass die bestehende Zufahrt und der Parkplatz dem Beschwerdeführer offenbar zu wenig geräumig erscheinen, mag sein. Dies ändert nichts daran, dass die Erschliessung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ebenso ist die Liegenschaft zu Fuss erreichbar. Selbst wenn keine genügende Erschliessung der Parzelle des Beschwerdeführers gegeben wäre (quod non), bestünde insoweit jedenfalls kein Grund, die Bewilligung des streitgegenständlichen Bauvorhabens zu verweigern, zumal diese den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Da die Parzelle des Beschwerdeführers bereits vollständig erschlossen ist, erweist sich auch der Vorwurf, durch das streitgegenständliche Bauvorhaben werde die Erschliessung seiner Liegenschaft verunmöglicht, als haltlos. Die vorgesehene Erschliessung des Bauvorhabens der Beschwerdegegnerin 2 ■ und nur darum geht es im vorliegenden Verfahren ■ ist rechtskonform. Die diesbezüglichen Einwände des Beschwerdeführers erweisen sich als unhaltbar. Davon scheint der

- 18 - Beschwerdeführer selbst auszugehen, strebt er doch mit seinen Rechtsbegehren eine Mitbenutzung ebendieser Erschliessung an. Was den beanstandeten Abbruch der K._____ anbelangt, so kann gemäss Art. 48 BauG die Baubehörde 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 werden. Die Baubehörde hat diese

Voraussetzungen vorliegend bejaht und den Mauerdruchbruch entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers rechtskonform bewilligt. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass mit der Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2010 entlang der D._____ 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 des Beschwerdeführers erweisen sich als unbehelflich.

E. 9

Auf die weiteren Anträge und Rügen des Beschwerdeführers ist nicht einzutreten, weil sie im vorliegenden Verfahren neu sind (vgl. dazu oben E. 5.3). Lediglich der Vollständigkeit halber wird nachfolgend kurz auf die einzelnen Punkte eingegangen. Dabei ist vorab darauf hinzuweisen, 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 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 Gemeinderecht

- 19 - erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (Urteil VGer R 2006 63 E. 1.c m.w.H.). 10.1.1. Der Beschwerdeführer beanstandet eine Unterschreitung der Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen. Die Stadt B._____ habe keine umfassende Interessensabwägung vorgenommen, welche gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG für eine Unterschreitung des Grenzabstandes erforderlich sei. Ein Grenzbaurecht zur Strassenparzelle Nr. 511 sein nicht vorhanden. Die K._____ entlang der D._____ werde in ihrer Bedeutung für den ortsbildenden Charakter völlig ausgehöhlt, indem nur wenige Meter daneben bereits die 11 Meter hohe Hausfassade geplant sei. Auch die beigezogene Gestaltungsberatung bemängle die geplante Beibehaltung der historischen Mauer an der D._____ und die Setzung der Gebäudefassade nur knapp dahinter. 10.1.2. Die Stadt B._____ entgegnet, soweit die Grenzabstände zu Nachbarparzellen unterschritten worden seien, würden Grenzbaurechte mit den betroffenen Grundeigentümern vorliegen. Eine umfassende Interessenabwägung sei erfolgt. Der Beschwerdeführer verkenne, dass eine solche bereits bei der Beurteilung der Gestaltung der Überbauung vorgenommen worden sei. Die Grenzunterschreitungen seien dort eingeflossen. 10.1.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, Unterschreitungen der Bauabstände seien nach Art. 77 Abs. 1 KRG zulässig. Sämtliche erforderlichen privatrechtlichen Berechtigungen für die Unterschreitung lägen vor. Hinsichtlich des Grenzabstandes zur Strassenparzelle übersehe der Beschwerdeführer, dass dort im Rahmen der Ortsplanung eine Baulinie festgelegt worden sei. Selbst ohne Baulinie müsste bei geschlossener Bauweise kein Strassenabstand eingehalten werden. Die Stadt B._____ habe auch die erforderliche Interessenabwägung vorgenommen.

- 20 - 10.1.4. 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 B. _____ weist zu Recht darauf hin, dass der Grossteil der Interessenabwägung bereits im Rahmen der Gestaltungsfrage erfolgte, so beispielsweise die vom Beschwerdeführer angesprochene Einhaltung der ISOS- Erhaltungsziele. Bezüglich Grenzabstand zur Strasse weist die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht darauf hin, dass dort eine Baulinie besteht. In der Baubewilligung (S. 3, 3. Absatz von oben) wird ausdrücklich darauf hingewiesen. Die mit dem Bauprojekt vorgesehene Beibehaltung der historischen Mauer an der D. _____ 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. Das Verwaltungsgericht kann die Erwägungen der Stadt B. _____ auch anhand der anlässlich des Augenscheins gewonnenen Erkenntnisse nachvollziehen. Jedenfalls liegt kein Grund vor, diesbezüglich in den Ermessensspielraum der Baubehörde einzugreifen.

10.2.1. Der Beschwerdeführer beanstandet die Unterschreitung der Grenzabstände gegenüber der Grünzone. Dies führe dazu, dass die erhaltenswerte Durchlässigkeit der Freifläche zwischen den Bauten und der Ausblicke in die Rebberge und die Berglandschaft im Hintergrund merklich stärker eingeschränkt werde als bei Einhaltung der

- 21 - Grenzabstände. Auch hier habe keine sachgerechte Interessenabwägung stattgefunden. Zudem werde teilweise direkt an die Zonengrenze zur Grünzone gebaut. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei dies nicht zulässig. 10.2.2. Die Stadt B. _____ weist darauf hin, dass in B. _____ Rebbauf Flächen in der Grünzone stark in die Siedlung integriert seien. Dies sei unter anderem in der direkten Umgebung zum Bauvorhaben bei den Wohnbauten auf Parzellen Nrn. 2386, 532 und 537 und weiteren der Fall. Gestalterisch und ortsbaulich sei das somit nichts Neues. Entscheidend sei, dass die Bewirtschaftung der Reben durch einen Neubau nicht beeinträchtigt werde. Dies sei vorliegend nicht der Fall und werde auch nicht substantiiert geltend gemacht. 10.2.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, das Bauvorhaben tangiere den Zweck der Grünzone ■ nämlich darin zum Schutze des Ortsbildes keine neuen Hochbauten zu errichten (Art. 33 BauG) ■ in keiner Weise. Auch die Bewirtschaftung der Rebberge werde nicht beeinträchtigt. Der Beschwerdeführer übersehe, dass seine eigene Liegenschaft auf Parzelle Nr. 520 wie zahlreiche weitere Liegenschaften rund um die Grünzone zwischen D. _____, L. _____ - und M. _____ auch unmittelbar an die Grünzone grenzen würden. Die erforderliche Interessenabwägung sei vorgenommen worden. 10.2.4. Das Bauvorhaben tangiert den Zweck der Grünzone nicht. Dieser besteht darin, dass zum Schutz des Ortsbildes keine neuen Hochbauten errichtet werden dürfen (Art. 33 Abs. 1 BauG). Die vom Beschwerdeführer erwähnten Zwecke "Durchlässigkeit der Freifläche zwischen den Bauten" und "Ausblicke in die Rebberge und die Berglandschaft im Hintergrund" ergeben sich jedenfalls nicht aus den Zielsetzungen der die ISOS- Vorgaben umsetzenden Ortsplanung (vgl. dazu nachfolgend E. 13.4.1). Sie werden durch das Bauvorhaben aber auch nicht beeinträchtigt. Die

- 22 - Grünzone als gestalterisches Element inmitten des Siedlungsgebiets zum Schutz des Ortsbildes steht einem Bau bis zur Zonengrenze nicht entgegen. Die Konzentrierung der Bauzonen entlang der D. _____, L. _____ - und M. _____ und die grossflächige Grünzone sehen solche Bautätigkeiten geradezu vor. In der Stadt B. _____ sind die Rebbauf Flächen in

die Siedlung integriert wie die Stadt ausführte und das Gericht anlässlich des Augenscheines feststellen konnte. Es gibt in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens diverse weitere Beispiele von Wohnbauten, die direkt an die Grünzonen grenzen (so. etwa Parzellen Nrn. 2386, 532, 537). Die Bewirtschaftung der Reben wird dadurch nicht beeinträchtigt, was nicht einmal die Beschwerdeführer substantiiert geltend machen. Damit steht dem Vorhaben auch die angeführte bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht entgegen. 11.1. Der Beschwerdeführer moniert, der Lärmschutznachweis zum Strassenverkehrslärm vom 25. März 2021 sowie eine Stellungnahme der Fachstelle hindernisfreies Bauen seien nicht öffentlich aufgelegt. Damit sei das rechtliche Gehör verletzt worden. Er werde mit einer erhöhten Lärmimmission in seinem Vorgarten rechnen müssen. Die öffentliche Auflage des Bauprojekts mitsamt allen relevanten Stellungnahmen und Gutachten seien zu wiederholen. 11.2. Die Stadt B._____ weist darauf hin, die Überbauung weise 37 Parkplätze und 4 Besucherparkplätze auf. Dies liege weit unter den Schwellenwerten für die Zustimmung der kantonalen Fachbehörde (ab 150 Parkplätzen) und noch weiter unter dem Schwellenwert für die UVP-Pflicht (ab 500 Parkplätzen). Die Einholung eines Lärmgutachtens sei in der fraglichen Zone nicht erforderlich gewesen. Der Beschwerdeführer habe die Möglichkeit gehabt, sämtliche Akten einzusehen und könne den Baubescheid mit voller Kognition überprüfen lassen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege nicht vor.

- 23 - 11.3. Die Beschwerdegegnerin 2 weist darauf hin, dass ein vollständiger Lärmschutznachweis vom 12. Februar 2021 vorliege und während der öffentliche Auflage aufgelegt sei. Dasselbe gelte für die Stellungnahme der Fachstelle hindernisfreies Bauen. Es sei nicht nachvollziehbar, welche Bewilligungen und Pläne nicht aufgelegt haben sollten. 11.4. Bei den Baugesuchsunterlagen befindet sich ein Lärmschutznachweis vom 31. März 2021 sowie eine Stellungnahme der Fachstelle hindernisfreies Bauen, Pro Infirmis Graubünden vom 12. Mai 2021. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass diese nicht aufgelegt wären. Namentlich macht der Beschwerdeführer nicht geltend, bereits bei der Baubehörde während der Auflagefrist einen entsprechenden Einwand vorgebracht zu haben. Auch im Einspracheverfahren hat er nichts Derartiges gerügt. Die jetzigen Vorhalte erweisen sich daher als wenig glaubhaft, zumal sie sich in einer blossen unsubstantiierten Behauptung erschöpfen. Was den Lärmschutznachweis anbelangt, weisen die Beschwerdegegner zudem zu Recht darauf hin, dass ein solcher für das vorliegende Bauvorhaben auch gar nicht notwendig wäre (vgl. Art. 4 Abs. 1 KUSV und Anhang 1 Ziff. 11.4 zur UVPV). Auch in diesem Punkt wäre die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten wäre. 12.1. Der Beschwerdeführer rügt eine fehlende Beurteilung des Bauvorhabens durch eine unabhängige Gestaltungsberatung. Bei dem Bericht der H._____ Raumentwicklung handle es sich um ein Parteigutachten. Inhaltlich werde im Gutachten lediglich pauschaliert, dass sich die Einbettung des Bauvorhabens im Vergleich zu den Vorgängerprojekten aus den Jahren 2016 und 2019 merklich verbessert habe. Eine Verbesserung bedeute nicht, dass das hohe Mass, welches mit den massgebenden Vorschriften gesetzt werde, auch tatsächlich eingehalten würde.

- 24 - 12.2. Die Stadt B._____ weist darauf hin, dass sie sich ausführlich mit den Gestaltungsvorgaben auseinandergesetzt habe. Zudem sei das Bauprojekt einem Gestaltungsberater vorgelegt worden. Der Bericht stamme von einer ausgewiesenen Fachperson in Gestaltungsfragen. Es gebe keinen Anlass, dessen Beurteilung in Zweifel zu ziehen. Zudem habe der Stadtrat die Gestaltung auch selbst beurteilt. 12.3. Die

Beschwerdegegnerin 2 hält fest, dass das Bauvorhaben von der Baukommission, vom Gestaltungsberater N. _____ von der O. _____ AG sowie von I. _____ von der H. _____ Raumentwicklung wie auch vom Stadtrat völlig unabhängig beurteilt worden sei. Ausserdem habe sich die Bauherrschaft selber mit P. _____ und Q. _____ von zwei namhaften und bestausgewiesenen Architekten beraten lassen. 12.4. Die Bauparzellen Nrn. 514 und 2138 befinden sich in einem Streifen entlang der D. _____ 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 die Beurteilung des Vorgängerprojekts zum streitgegenständlichen Bauvorhaben auf Antrag der beratenden Baukommission (Art. 5 BauG) die H. _____ Raumentwicklung 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. In der Folge überarbeitete die Bauherrschaft das Projekt unter Berücksichtigung der Empfehlungen der

- 25 - von der Baubehörde beigezogenen Gestaltungsberatung. Im Rahmen einer Vorprüfung kam die Baukommission B. _____ 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 H. _____ Raumentwicklung 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 H. _____ Raumentwicklung 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. Der Beschwerdeführer moniert in diesem Zusammenhang, es handle sich beim Bericht der H. _____ Raumentwicklung um ein blosses Parteigutachten. Abgesehen davon, dass er eine solche Rüge in seiner Einsprache noch nicht erhoben hatte, verkennt er, dass der Beizug der H. _____ Raumentwicklung als Gestaltungsberatung durch die Stadt B. _____ erfolgte. Der Umstand, dass sich die Bauherrschaft zur Überprüfung des überarbeiteten Projekts direkt an die Gestaltungsberatung der Stadt B. _____ wandte, macht deren Beurteilung noch nicht zu einem Parteigutachten. Diese Annahme ist auch 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. 13.1. Der Beschwerdeführer beanstandet sodann eine fehlende Anpassung des Bauvorhabens in das bestehende Ortsbild und die bestehende Struktur

- 26 - sowie eine Verletzung von Art. 21 Abs. 1 und 42 Abs. 1 BauG. Der "E._____", auf welchem das Bauvorhaben entstehen solle, gehöre zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Kantone und Gemeinden seien verpflichtet das ISOS im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen. Das Bauvorhaben halte die sich daraus ergebenden Vorgaben nicht ein. Oberflächlich betrachtet möge es die bautechnischen Zonenaufgaben erfüllen, doch in Bezug auf die explizit im BauG unter Art. 42 Abs. 2 festgehaltenen und die kantonalen Vorschriften von Art. 73 Abs. 2 KRG verschärfenden gestalterischen Anforderungen vermöge das Gesuch nicht zu genügen und verstosse damit gegen die massgebenden Bestimmungen. 13.2. Die Stadt B._____ hält fest, dass das ISOS als Bundesinventar lediglich behördenverbindliche Wirkung habe und nicht grundeigentümerverbindlich 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 B._____ zahlreiche Grün- und Freiflächen in ihrer Ortsplanung ausgeschieden. Diese würden gerade dazu dienen, historische, wichtige Sichtkorridore im Siedlungsgebiet zu wahren. Mit dem Bauvorhaben würden weder Grün- noch Freihalteflächen tangiert. Die Vorgaben des ISOS seien mit der kommunalen Ortsplanung rechtsgenügend umgesetzt worden. Die Stadt B._____ habe daher bei der Beurteilung des Baugesuches die kommunal-rechtlichen Gestaltungsvorschriften zugrunde legen und anwenden dürfen. Eine Baurechtsverletzung liege nicht vor. 13.3. Die Beschwerdegegnerin 2 vertritt die Ansicht, der bewilligte Neubau füge sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung sehr gut in die bestehende Struktur in der Kern- und Altstadtzone im Erhaltungsbereich ein und genüge in gestalterischer Hinsicht den erhöhten Anforderungen. Die

- 27 - derzeit bestehenden Bauten hätten keinen Schutzstatus und gemäss ISOS keine Bedeutung. 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 B._____ mit besonderen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten werde in der Nutzungsplanung vorbildlich geschützt. Die Baubehörde sei zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben den erhöhten Gestaltungsanforderungen zu genügen vermöge und sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung gut in die bestehende Struktur der Umgebung einfüge. Auch die Farbgebung füge sich bestens in den bestehenden Kontext ein. Die erforderliche Interessenabwägung habe im Einzelfall stattgefunden und sei zugunsten des neuen Bauprojekts ausgefallen. 13.4.1. Das Ortsbild der Stadt B._____ 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. 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 vorgenommen werden, namentlich wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209 E. 2.1). 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

- 28 - 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 B._____ in der Nutzungsplanung mittels Schaffung von Grünzonen umgesetzt. Dem Schutz des Gesamtortsbildes der Stadt B._____ 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 D._____ 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 Nutzungsplanung wurden somit die gemäss ISOS vorgegebenen Schutzziele umgesetzt. Durch die Beurteilung des Bauvorhabens gestützt auf die kommunale Nutzungsordnung wurden somit die Vorgaben des ISOS berücksichtigt. Inwieweit die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung korrekt angewandt wurden, ist anhand der Einwände der Beschwerdeführer nachfolgend zu prüfen.

13.4.2. 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

- 29 - 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). Die Stadt B._____ hat das Bauvorhaben anhand dieser Vorgaben geprüft und für gut befunden. Wie bereits dargelegt hat sie zu den auf den Baugrundstücken bestehenden Bauten 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. Die Gestaltung des Neubaus erachtete sie als überdurchschnittlich gut und sorgfältig. Das neue Bauvorhaben stelle eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar. Aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen zog die Stadt für die Beurteilung den Gestaltungsberater I._____ vom Büro H._____ bei. Gemäss Bericht der H._____ Raumentwicklung 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 M._____ 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,

- 30 - würden im Projekt thematisiert. Die räumliche Anbindung der Bebauung an die D._____ erfolge über zwei, gut proportionierte Aussenräume. Insgesamt gelinge dem Projekt an der D._____ 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. Die vom Beschwerdeführer beanstandete Intensivierung der Bebauung hängt damit zusammen, dass der "E._____" anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung zwecks dauernder Freihaltung der Grünzone zugewiesen wurde. Die bauliche Nutzung wurde in Form einer kompakten Altstadtzone an den Rändern konzentriert. Entlang der L._____ und der D._____ wurden zum Zweck der Erhaltung und Weiterentwicklung der Gassenbebauung Baulinien festgelegt (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Revision Ortsplanung vom 10. November 2010 S. 29). Diese Konzentrierung dient somit eben gerade der Umsetzung der Vorgaben des ISOS, welches den Erhalt der Beschaffenheit der Rebberge als Kulturland oder Freifläche bezweckt. Das Bauvorhaben beeinträchtigt die Grünzone und damit die Erhaltungsziele im ISOS nicht. Dass durch das Bauprojekt die Ausblicke in die Landschaft und die 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 nicht zu. Freilich entsteht durch den Bau eine Verdichtung. Dies liegt indessen in der Natur der Sache und ist ortsplanerisch so gewollt. Die Grünzonen, welche geschaffen wurden, um die Durchblicke zu wahren, werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Ebenso bleiben die Sichtbeziehungen innerhalb der ortsbaulichen Struktur in genügender

- 31 - Weise gewahrt. Davon konnte sich das Verwaltungsgericht anlässlich des durchgeführten Augenscheins überzeugen (vgl. Augenscheinprotokoll Fotos passim, insbes. Nr. 1-12). Auch dieser Einwand der Beschwerdeführer erweist sich somit als unberechtigt. 13.4.3. Bezüglich der beanstandeten Farbgebung kann auf die Baubewilligung und den Einspracheentscheid verwiesen werden, in welchen die Stadt B._____ eine Auflage verfügt hat, wonach die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und der Dachhaut spätestens vor Baubeginn mit Referenzbildern und Baumustern aufzuzeigen sind. 13.4.4. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts hat die Stadt B._____ in Anwendung der massgebenden Rechtsgrundlagen und aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung in Übereinstimmung mit der beigezogenen Gestaltungsberatung zu Recht die Baubewilligung erteilt. Das Gericht sieht ■ auch aufgrund der am Augenschein angetroffenen Situation ■ keinen Grund von der Beurteilung der Gestaltungsberatung und jener der Stadt B._____ abzuweichen. Die Beschwerde wäre somit auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten wäre. 14.1. Der Beschwerdeführer beanstandet eine ungenügende Anzahl von Abstellplätzen. Beim Bauvorhaben könne nicht von einem Gesamtgebäudekomplex gesprochen werden, vielmehr handle es sich um zwei Gebäude, die an einem Eck rudimentär miteinander verbunden seien. Damit müsste es gemäss Art. 68 Abs. 1 BauG folgerichtig 6 Besucherparkplätze und insgesamt 43 Parkplätze geben. Dazu komme, dass

einzelne Parkplätze hintereinander platziert würden. Ein Parkplatz, der nur verfügbar sei, wenn ein anderer nicht belegt sei, könne nicht zur Gesamtanzahl der Parkplätze gezählt werden. 14.2. Die Stadt B._____ entgegnet, dass der Begriff "Gebäude" nicht gestalterisch, sondern funktional zu verstehen sei. Es handle sich um eine

- 32 - zusammenhängende Überbauung. Daher würden 4 Besucherparkplätze genügen.

14.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führt ebenfalls aus, dass es sich bei der Überbauung um eine Gesamtüberbauung handle mit fünf zusammenhängenden und zusammengebauten Baukörpern im Rahmen einer geschlossenen Bauweise entlang der D._____, mit gemeinsamem Innenhof, gemeinsamem Baumgarten und gemeinsamer Tiefgarage. Dass vier Pflichtparkplätze hintereinander angeordnet seien, habe die Baubehörde mit Blick auf die geringe Anzahl zu Recht für unproblematisch erachtet, solange die hinten liegenden Parkfelder denselben Nutzern wie die vorne liegenden Parkfelder zugewiesen würden. 14.4. 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 von einem oder zwei Gebäuden auszugehen ist. Ist von einem Gebäude auszugehen, wären insgesamt 4 Besucherparkplätze notwendig, ansonsten 6 ($37 : 6$). Die Stadt B._____ weist zu Recht darauf hin, dass der Begriff Gebäude im Zusammenhang mit den Parkplatzvorschriften ein funktionaler und nicht ein gestalterischer ist. Die Gestaltung ist diesbezüglich kein sachliches Kriterium. In funktionaler Hinsicht ist wesentlich, dass die Überbauung "E._____" eine Gesamtüberbauung mit fünf zusammenhängenden und zusammengebauten Baukörpern im Rahmen einer geschlossenen Bauweise ist. Es handelt es sich um eine Gesamtüberbauung 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 in diesem Punkt als unbegründet.

- 33 - Soweit der Beschwerdeführer beanstandet, dass vier Pflichtparkplätze hintereinander angeordnet seien, so hat die Stadt B._____ in der angefochtenen Baubewilligung erwogen, dass sich keine grundlegenden Einwände dagegen ergeben würden, sofern jeweils die hinten liegenden Parkfelder denselben Nutzern zugewiesen würden, wie die vorne liegenden. Die Fahrgasse und die Parkfelder würden den Vorgaben der VSS-Norm 40 291a entsprechen. Das Verwaltungsgericht schliesst sich dieser Beurteilung an. Das Baugesetz sieht diesbezüglich keinerlei Beschränkung vor. 15.1. Der Beschwerdeführer beanstandet eine Überschreitung der Höhen nach Art. 20 Abs. 3 BauG. Bei den Bauten entlang der D._____ handle es sich um einen Strassenzug im Sinne von Art. 20 Abs. 3 und 4 BauG. Würden an einem Strassenzug einzelne Bauten ersetzt dürften die Fassaden- und Gesamthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. Dies sei im Falle der Parzelle Nr. 2138 der Schopf auf der Liegenschaft Nr. 520. Demnach verstosse die geplante Baute gegen Art. 20 Abs. 3 BauG. 15.2. Die Stadt B._____ hält auf S. 7 ihrer Vernehmlassung fest, Art. 20 Abs. 3 BauG gelange vorliegend nicht zur Anwendung. Es handle sich beim Bauvorhaben weder um die Schliessung einer Baulücke an einem Strassenzug, noch würden einzelne Gebäude ersetzt. Es werde eine vollständig neue Überbauung realisiert. 15.3. Die Beschwerdegegnerin 2 weist ebenfalls darauf hin, dass keine bestehenden Bauten an einem Strassenzug ersetzt würden. Sinn und Zweck von Art. 20 Abs. 3 BauG sei, dass die Ersetzung einer solchen Baute sich in Bezug auf die Höhenvorschriften mit Blick auf die gestalterische Einfügung nicht am Zonenschema,

sondern naheliegenderweise an den unmittelbar benachbarten Bauten zu orientieren habe. Die Fassaden- und Gesamthöhe des Bauvorhabens gemäss Zonenschema sei eingehalten.

- 34 - 15.4. Gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG dürfen die Fassaden- und Gesamthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden, wenn an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut werden. In anderen Fällen gelten die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Zonenschema. Wie die Beschwerdegegner zu Recht festhalten, liegt kein Fall von Art. 20 Abs. 3 BauG vor. Es werden weder einzelne Baulücken an einem Strassenzug geschlossen noch bestehende Bauten an einem Strassenzug ersetzt oder umgebaut. Damit gelten die Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Zonenschema, die vorliegend offensichtlich eingehalten werden. 16.1. Der Beschwerdeführer erachtet eine Quartierplanung nach Art. 20 Abs. 4 BauG für erforderlich. 16.2. Die Stadt B._____ weist darauf hin, dass für die Baugrundstücke gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keine Quartierplanpflicht bestehe. 16.3. Die Beschwerdegegnerin 2 hält fest, dass keine Veränderungen eines bestehenden Strassenzuges im Sinne von Art. 20 Abs. 4 BauG zur Diskussion stehe. 16.4. Gemäss dem vom Beschwerdeführer angerufenen Art. 20 Abs. 4 BauG dürfen wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen nur aufgrund eines Quartierplanes bewilligt werden. Offensichtlich geht es vorliegend nicht um eine Veränderung eines bestehenden Strassenzuges. Für eine Quartierplanpflicht fehlt jede Grundlage. 17. Zusammenfassend erweisen sich die angefochtenen Entscheide in allen Punkten als rechtskonform. Die Stadt B._____ hat das

- 35 - streitgegenständliche Bauvorhaben in Anwendung der massgebenden Vorschriften beurteilt. Sie hat dabei ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum unter Beizug einer Gestaltungsberatung korrekt ausgeübt. Die Beschwerde vom 15. März 2022 erweist sich in allen Punkten als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 18.1. Im Rechtsmittelverfahren hat die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 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 Kostspflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Vorliegend werden die Verfahrenskosten auf insgesamt CHF 7'000.00 festgesetzt. Sie werden dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt. 18.2. 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 die Parteientschädigung dem Ausgang des Verfahrens entsprechend zu Gunsten der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 und zu Lasten des unterliegenden Beschwerdeführers zugesprochen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 legte zwei Honorarnoten

- 36 - vom 25. August 2022 und vom 30. April 2024 im Umfang von insgesamt CHF 8'622.95 ins Recht. Dies entspricht bei einem vereinbarten Stundenansatz von CHF 270.00 einem Zeitaufwand von 28.5 Stunden. Dieser Aufwand ist angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der eingereichten Rechtsschriften

und des durchgeführten Augenscheins als angemessen. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin 2 somit eine Parteientschädigung von CHF 8'622.95 inklusive Spesen und Mehrwertsteuer zu bezahlen.

- 37 - III. Demnach erkennt das Gericht:

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