

# GR\_GERICHTE R 2023 19 vom 7. November 2023

GR Gerichte, 2023-11-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2023\\_19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_19)

FR: GR\_GERICHTE R 2023 19 du 7 novembre 2023

IT: GR\_GERICHTE R 2023 19 del 7 novembre 2023

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Die Gemeinde P.\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin der Parzelle Q.\_\_\_\_\_ im Grundbuch der Gemeinde P.\_\_\_\_\_. Diese Parzelle bildete einst eine Baurechtsparzelle (P15) innerhalb der Parzelle R.\_\_\_\_\_ und wurde am 29. November 2022 als eigenständiges Grundstück von Parzelle R.\_\_\_\_\_ abparzelliert.

### E. 2

Die Parzelle Q.\_\_\_\_\_ ist noch unüberbaut, befindet sich nutzungsplanerisch überwiegend in der Wohnmischzone 3 (WMZ 3) und teilweise in der Wohnzone 2 (W 2). Gestaltungsplanerisch liegt sie im "Spezialbereich Wohnraum für Einheimische". Folgeplanerisch wurde im Jahr 2012 für die gesamte Parzelle R.\_\_\_\_\_ ein Quartierplanverfahren für die Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_ eingeleitet und in diesem Rahmen Quartier- und Sonderbauvorschriften (QSBV) samt Gestaltungs- (QGP) und Erschliessungsplan (QEP) erlassen. Im QGP wurde die Parzelle R.\_\_\_\_\_ in verschiedene Baurechtsparzellen unterteilt, die je nach Lage wiederum dem Einfamilienhausbereich, dem Ein- und Zweifamilienhausbereich oder dem Mehrfamilienhausbereich zugewiesen wurden. Der Quartierplan, namentlich die QSBV und der QGP, wurde anschliessend mehrmals revidiert. Die Baurechtsparzelle P15 (neu: Parzelle Q.\_\_\_\_\_) blieb dabei quartiergestaltungsplanerisch unverändert im Mehrfamilienhausbereich.

### E. 3

Die Gemeinde P.\_\_\_\_\_ beabsichtigt auf Parzelle Q.\_\_\_\_\_ ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten zu errichten. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde P.\_\_\_\_\_ wurde am 14. September 2022 über das Bauvorhaben "Mehrfamilienhaus S.\_\_\_\_\_" informiert. Die Gemeindeversammlung stimmte mit Beschluss vom 14. September 2022 mit 193 Ja- und 8 Nein-Stimmen einem Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 8.8 Mio. für den Neubau des Mehrfamilienhauses S.\_\_\_\_\_ zu.

- 5 -

### E. 4

Mit Baugesuch vom 5. Dezember 2022 beantragte die Gemeinde P.\_\_\_\_\_ die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau des geplanten Mehrfamilienhauses.

### E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen diesbezüglich geltend, dass sowohl die Einspracheentscheide als auch das Baugesuch von T.\_\_\_\_\_ und U.\_\_\_\_\_ unterzeichnet wurden. Für nichttrichterliche Behörden kämen Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 EMRK zwar nicht zur Anwendung, doch gewährleiste Art. 29 Abs. 1 BV einen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung. Die Notwendigkeit der Unbefangenheit garantiere, dass sich die entscheidende Person in Bezug auf den zu beurteilenden Sachverhalt nicht bereits festgelegt habe. Vorliegend seien T.\_\_\_\_\_ und U.\_\_\_\_\_ bei der Ausarbeitung des Baugesuchs beteiligt gewesen. Eine unbefangene Beurteilung im Einspracheverfahren sei nicht mehr möglich, weil sich diese zwei Personen bereits festgelegt hätten. Es könne nicht angehen, dass dieselben Personen, welche im Namen der Gemeinde um Erteilung der Baubewilli-

- 10 - gung ersuchen, gleichzeitig auch die dagegen erhobenen Einsprachen behandeln.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdegegnerin ist demgegenüber der Auffassung, der Vorwurf der Missachtung des Anspruchs auf unabhängige Beurteilung erweise sich als unbegründet. Die Beschwerdegegnerin habe für die Erarbeitung des Bauvorhabens einen fachkundigen Architekten beigezogen. Dass die Beschwerdegegnerin in diesem Verfahren gleichzeitig Bauherrschaft und Entscheidbehörde sei, sei systembedingt nicht zu vermeiden. Die Beschwerdegegnerin werde verfassungsorganisatorisch durch den Gemeindevorstand vertreten.

#### **E. 4.3**

In diesem Zusammenhang ist zwischen der Zuständigkeit des Gemeindevorstands als (Bau-)Behörde einerseits (vgl. E.4.4 nachstehend) und allfälligen Ausstandsgründen der einzelnen Behördenmitglieder andererseits (vgl. E.4.5 ff. nachstehend) zu unterscheiden.

#### **E. 4.4**

Der Gemeindevorstand vertritt die Gemeinde gegenüber Dritten und vor Gericht (Art. 50 der Verfassung der Gemeinde P.\_\_\_\_\_). Gleichzeitig ist der Gemeindevorstand aber auch die zuständige Baubehörde und entscheidet als solche über Baugesuche und Einsprachen (Art. 46 Abs. 1 KRVO i.V.m. Art. 6 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde P.\_\_\_\_\_ [BauG]). In casu ist die Gemeinde P.\_\_\_\_\_ unbestrittenermassen Grundeigentümerin der Bauparzelle. Der Gemeindevorstand hat demnach im hier vorliegenden Fall eine Doppelstellung inne: Einerseits vertritt er die Gemeinde als Baugesuchstellerin; andererseits hat er als zuständige Baubehörde über das streitige Bauvorhaben und die erhobenen Einsprachen zu entscheiden. Dies ist aber – wie soeben ausgeführt – durch die Verfassung bzw. durch das Gesetz so vorgesehen und damit nicht zu beanstanden.

- 11 -

#### **E. 4.5**

m; maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten (vgl. Art. 21 Abs. 1 Ziff. 1 BauG i.V.m. Ziff. 2.2 des Anhangs 1 zur IVHB). Die Erläuterungen zur IVHB qualifizieren beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser sowie Pavillons als Kleinbauten (vgl. IVHB-Erläuterungen, S. 3). Als Nebennutzfläche wird der Teil der Nutzfläche angesehen, welcher die Hauptnutzfläche zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Als Nebennutzfläche gelten Waschküchen,

Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstell- räume usw. (vgl. IVHB-Erläuterungen, S. 3). Die bestehenden Unterflur- container dienen der Allgemeinheit und sind nicht als eine das geplante Bauprojekt ergänzende Nebennutzfläche zu qualifizieren. Als Entsorgungsanlagen sind sie mit den genannten Beispielfällen schutzbietender Bauten (Garage, Geräteschuppen etc.) nicht vergleichbar, stellen mithin keine Gebäude resp. Kleinbauten im Sinne der IVHB dar. Sie verfügen daher auch nicht über eine aGbF und sind konsequenterweise für die ÜZ irrelevant. Die Fläche der Parzelle AC.\_\_\_\_\_ (12m<sup>2</sup>) und die beanspruchte Teilfläche von Parzelle AD.\_\_\_\_\_ (62m<sup>2</sup>) stehen demnach vollumfänglich für eine Nutzungsübertragung zur Verfügung. Ob diese Flächen auch ei- nen ÜZ-Bonus von 15% beanspruchen können, ist aber auch hinsichtlich dieser beiden Flächen noch nicht geklärt.

#### **E. 4.6**

Das kantonale Recht regelt den Ausstand für Mitglieder von Gemeinde- behörden in Art. 33 des Gemeindegesetzes (GG; BR 175.050), wobei

- 12 - Abs. 3 dieser Norm für den Bereich der Rechtspflege auf die Bestimmun- gen des VRG verweist. Gemäss Art. 6a Abs. 1 lit. a VRG treten Personen u.a. dann in den Ausstand, wenn sie selbst am Ausgang des Verfahrens ein unmittelbares Interesse haben.

#### **E. 4.7**

Mit dem vorliegenden Bauprojekt will die Beschwerdegegnerin bezahlba- ren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen, um es Men- schen mit kleineren- und mittleren Einkommen zu ermöglichen in P.\_\_\_\_\_ zu leben und hier eine Familie zu gründen (siehe Bg-act. 1 S. 12). Sie be- gründet dies damit, dass in der Gemeinde P.\_\_\_\_\_ – als Folge der Zweit- wohnungsinitiative – die Immobilienpreise und Mietkosten in den letzten Jahren stetig angestiegen sind und vor allem junge Einheimische grosse Mühe haben, eine Wohnung zu finden, zumal sie oft mit finanzkräftigen Zuzüglern konkurrieren müssen, die in P.\_\_\_\_\_ einen Zweitwohnsitz er- richten wollen und dafür "Altbestand" aufkaufen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin mit dem vorliegen- den Bauprojekt in erster Linie öffentliche Interessen verfolgt. Für diese Auffassung spricht auch die Tatsache, dass die Gemeindeversammlung dem Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 8.8 Mio. für den Neubau des Mehrfamilienhauses S.\_\_\_\_\_ mit grossem Mehr zugestimmt hat. Insofern ist nicht ersichtlich, und wird von den Beschwerdeführern denn auch nicht geltend gemacht, dass T.\_\_\_\_\_ ein unmittelbares Interesse an der Errich- tung des streitigen Bauprojekts hat. Für den Gemeindepräsidenten ist im vorliegenden Fall also kein Ausstandsgrund i.S.v. Art. 6a Abs. 1 lit. a VRG gegeben. U.\_\_\_\_\_ ist Bauamtsleiter und kein Mitglied des Gemeindevor- stands. Er nimmt zwar an den Sitzungen des Gemeindevorstands mit be- ratender Stimme teil (Art. 8 Abs. 2 BauG), hat aber keine eigentlichen Ent- scheidungsbefugnisse. Die Frage des Ausstands stellt sich somit gar nicht. Die Einwände der Beschwerdeführer erweisen sich diesbezüglich somit als unbegründet.

- 13 -

#### **E. 4.8**

Es sei aber an dieser Stelle – auch wenn dies nicht explizit gerügt wurde – noch darauf hingewiesen, dass für das Gericht nicht gänzlich nachvoll- ziehbar ist, woraus sich die Zeichnungsberechtigung von U.\_\_\_\_\_ (als Lei- ter des Bauamts) auf der Bewilligung und

den Einspracheentscheiden ergibt. Der Leiter des Bauamts nimmt zwar an den Sitzungen mit beratender Stimme teil (Art. 8 Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 50 Abs. 2 der Gemeindeverfassung führt jedoch der Gemeindepräsident oder sein Stellvertreter zusammen mit dem Gemeindeschreiber die rechtsverbindliche Unterschrift für die Gemeinde. Ob U. \_\_\_\_\_ neben der Funktion als Bauamtsleiter auch diejenige des Gemeindeschreibers innehat, lässt sich weder aus den Akten noch aus der offiziellen Webseite ([https://V.\\_\\_\\_\\_\\_/](https://V._____/), zuletzt besucht am 7. November 2023) entnehmen. Jedenfalls fällt auf, dass die Gemeinde eine Praxis etabliert hat, wonach der Gemeindepräsident zusammen mit dem Bauamtsleiter für die Gemeinde bzw. für die Baubehörde unterzeichnet (vgl. insbesondere die vorliegend angefochtenen Einspracheentscheide, aber auch die Anfechtungsobjekte in anderen vor Verwaltungsgericht hängigen Verfahren). Allerdings hat in früheren Beschlüssen bzw. Erlassen jeweils W. \_\_\_\_\_ als Gemeindeschreiber unterzeichnet (vgl. bspw. das Informationsschreiben über die Quartierplanänderung an die Eigentümer von Baurechten vom 29. April 2019, den Genehmigungsbeschluss der Quartierplanänderung vom 6. August 2019 oder das Benützungsgreglement/Gebührenordnung der Waldhütte X. \_\_\_\_\_ vom 22. August 2017). Möglich wäre, dass die Gemeinde die Zeichnungsbefugnis in einem Organisationsreglement abweichend geregelt bzw. delegiert hat. Ein solches Organisationsreglement ist dem Gericht allerdings nicht bekannt. Angesichts der Tatsache, dass U. \_\_\_\_\_ in casu nur eine beratende Stimme hat, die Erteilung der Baubewilligung bzw. die Einspracheentscheide vom (zuständigen) Gemeindevorstand beschlossen wurden – und nicht zuletzt auch aus prozessökonomischen Gründen, zumal eine Rückweisung (nur) aufgrund der Unterschrift und ohne materielle Beurteilung

- 14 - einem formalistischer Leerlauf gleichkäme – kann die Frage betreffend Rechtmässigkeit der Unterschrift an dieser Stelle (einstweilen) offengelassen werden. Der Gemeinde wird allerdings empfohlen, in Zukunft die Zeichnungsberechtigung genau zu prüfen und im Falle eines Gerichtsverfahrens entsprechend darzulegen. 5. In materieller Hinsicht ist zwischen den Parteien zunächst strittig, ob der Quartierplan Einheimischenbauzone S. \_\_\_\_\_ bzw. dessen Änderungen rechtsgültig zustande gekommen sind.

## **E. 5**

Das Baugesuch wurde am 9. Dezember 2022 im amtlichen Publikationsorgan publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert der laufenden Auflage- und Einsprachefrist gingen gegen das Bauvorhaben diverse Einsprachen ein.

### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführer bringen diesbezüglich vor, die Pläne seien nicht unterzeichnet worden. Sodann bestünden Unstimmigkeiten zwischen den Eintragungen im Grundbuch und den Quartierplanfestsetzungen gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin. Die Gemeinde verweise auf den Auf lageentwurf aus dem Jahr 2012, der in den Jahren 2016, 2019 und 2020 geringfügige Änderungen erfahren haben soll. Im Grundbuch sei dieser Quartierplan jedoch nie angemerkt worden. Hingegen sei dort von Quartierplänen S. \_\_\_\_\_ aus den Jahren 2008 und 2022 sowie von Quartiergestaltungsplänen aus den Jahren 2019, 2021 und 2022 die Rede. Im Übrigen sei der Bericht von Y. \_\_\_\_\_ das einzige unterzeichnete Dokument aus dem Jahr 2012. Die übrigen Dokumente seien nicht unterzeichnet. Es sei Aufgabe der Gemeinde, lückenlos aufzuzeigen, dass die Quartierpläne und Vorschriften gültig zustande gekommen seien. Es verstehe sich von selbst, dass dieser

Nachweis nur mit unterzeichneten Dokumenten erbracht werden könne. Schliesslich seien die Quartierpläne auch nicht im ÖREB eingetragen worden. Die Hinterlegung im ÖREB sei zwingend, andernfalls der Quartierplan keine Wirkung entfalten könne. Vor diesem Hintergrund werde von den Beschwerdeführern bestritten, dass die von der Beschwerdegegnerin angewandten Pläne und Vorschriften rechtsgenügend zustande gekommen seien, mit der Folge, dass diese vorliegend nicht anwendbar seien.

- 15 -

## **E. 5.2**

Die Beschwerdegegnerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die appellatorische und haltlose Kritik der Beschwerdeführer am Quartierplan für die Einheimischenzone S.\_\_\_\_\_ und die in diesem Zusammenhang ergangenen Erlass- und Änderungsverfahren sei nicht zu hören. Die Folgeplanung sei weder materiell noch formell Gegenstand dieses Verfahrens und allfällige Versäumnisse der Beschwerdeführer in den vergangenen Jahren könnten nicht beliebig nachgeholt werden. Der Erlass und die Änderung der Quartierplanung seien mit den eingereichten Urkunden sowohl in verfahrensrechtlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht lückenlos aufgezeigt worden: Im Jahr 2012 sei der Quartierplan erlassen worden, im Jahr 2016 sei der Zweifamilienhausbereich gestalterisch zu einem Ein- und Zweifamilienhausbereich geändert worden, im Jahr 2019 sei eine Anpassung der Strassenbreite der AB.\_\_\_\_\_ erfolgt und im Jahr 2020 sei die Bauparzelle P18 vom Einfamilienhausdem Ein- und Zweifamilienhausbereich zugewiesen worden. Die erfolgten Publikationen könnten im kommunalen Publikationsorgan nachgeprüft und die einzelnen Änderungen aus den im Recht liegenden Planungsberichten nachvollzogen werden. Die aufgelegten Entwürfe seien selbstverständlich nicht unterzeichnet und seien ohne Vorliegen von Änderungsanträgen bzw. Einsprachen gemäss Auflageentwurf zum Beschluss erhoben worden. Einschlägig seien demnach die rechtsgültig zustande gekommenen Quartierplanvorschriften 2016 sowie der Quartiergestaltungsplan 2020. Massgebend seien im Übrigen die Beschluss- und nicht die grundbuchlichen Anmerkungsdaten. Der Quartierplan 2012 sei nach seinem Erlass erstmals angemerkt worden und auch der Quartierplan 2016 sei sehr wohl im Grundbuch angemerkt worden. Letzterer sei aber später durch denjenigen von 2019 ersetzt worden. Die Änderung aus dem Jahr 2020 sei tatsächlich nicht nachvollzogen worden und werde nun nachgeholt. Den grundbuchlichen Anmerkungen komme aber ohnehin nur deklaratorische Bedeutung zu. Zusammenfassend seien die Quartierpläne somit gültig und anwendbar.

- 16 -

## **E. 5.3**

In chronologischer Hinsicht ist in Bezug auf die Quartierplanung im Gebiet S.\_\_\_\_\_ was folgt zu beachten:

### **E. 5.3.1**

Die grundbuchliche Anmerkung vom 14. Februar 2008 (vgl. Bg-act. 4) bezieht sich auf den Quartierplan "S.\_\_\_\_\_" vom 13. November 2007. Deswegen Perimeter umfasst neben Parzelle R.\_\_\_\_\_ zusätzlich rund 100 andere Parzellen (vgl. Quartierplan S.\_\_\_\_\_, Bezugsgebiet und Alter Bestand, erlassen am 13. November 2007, abrufbar unter: [https://AA.\\_\\_\\_\\_\\_](https://AA._____), zuletzt besucht am 7. November 2023). Dieser Quartierplan regelte insbesondere die Erschliessung resp. die Übernahme der überwiegend privat erstellten

Erschliessungsanlagen (Verkehrsflächen und Werkleitungen) durch die Gemeinde, enthält jedoch für Parzelle R.\_\_\_\_\_ (welche damals auch die Parzelle Q.\_\_\_\_\_ umfasste) keine gestalterischen Vorgaben und regelt weder Baufelder, noch sonstige Gebäudemasse oder Nutzungsziffern. Für die Beurteilung des vorliegenden Bauprojekts ist der Quartierplan S.\_\_\_\_\_ aus dem Jahr 2007 somit nicht von Bedeutung. Massgeblich ist demgegenüber der Quartierplan "Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_" aus dem Jahr 2012, dessen Beizugsgebiet sich auf Parzelle R.\_\_\_\_\_ beschränkt und aus deren Vorschriften die Beschwerdegegnerin die Gebäudemasse resp. die Nutzungsziffern des streitigen Bauprojekts ableitet (vgl. Bg-act. 6-8).

### **E. 5.3.2**

Der Quartierplan Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_ besteht aus den Quartier- und Sonderbauvorschriften (QSBV), dem Quartiergestaltungsplan (QGP) und dem Quartiererschliessungsplan (QEP). Letzterer wurde im Jahr 2016 aufgehoben und hat für das vorliegende Verfahren keine Bedeutung mehr, sodass sich weitere Ausführungen diesbezüglich erübrigen. Von Interesse sind also namentlich die QSBV und der QGP, weshalb (nur) deren Zustandekommen rekonstruiert werden muss.

- 17 -

### **E. 5.3.3**

Obschon von den QSBV 2012 nur der Auflageentwurf vom 1. Mai 2012 in den Akten liegt (vgl. Bg-act. 8) und der QGP 2012 nicht unterzeichnet ist, erachtet es das Gericht – unter Berücksichtigung der übrigen Aktenlage – als erstellt, dass die QSBV 2012 und der QGP 2012 in der vorliegenden Form erlassen wurden. Aus dem Bericht "Revision 2016" und auch in den späteren Berichten (2019 und 2020) lässt sich nämlich entnehmen, dass die Einleitung des Quartierplanverfahrens und die Abgrenzung des Beizugsgebietes am 1. Mai 2012 vom Vorstand formell beschlossen wurden; die Publikation des Beschlusses mit Bezeichnung des Beizugsgebietes (Parz. R.\_\_\_\_\_) am 11. Mai 2012 erfolgte und gleichzeitig der Inhalt der Planung mit: "Quartiererschliessungsplan 1:500, Quartiergestaltungsplan und Neuer Bestand 1:500, Quartier- und Sonderbauvorschriften, Bericht zum Quartiergestaltungsplan" zur öffentlichen Auflage während 30 Tagen verabschiedet wurde; dagegen keine Einsprachen eingingen (d.h. weder gegen den Einleitungsbeschluss noch gegen die Abgrenzung des Beizugsgebietes noch gegen den Inhalt der Auflageakten) und der Gemeindevorstand den Quartierplan am 26. Juni 2012 erlassen hat. Dem publizierten Einleitungsbeschluss lässt sich sodann entnehmen, dass die Auflage vom 11. Mai 2012 bis zum 11. Juni 2012 gedauert hat (vgl. Bg-act. 6 S. 2). Da der Quartierplan zwei Wochen später beschlossen wurde, ist es nicht plausibel, dass der Auflageentwurf oder der QGP nach dem 11. Juni 2012 inhaltlich noch angepasst wurde, zumal auch keine Einsprachen eingegangen sind, mit welchen eine allfällige Änderung hätte beantragt werden können. Wenn irgendwelche Änderungen vorgenommen worden wären, hätte die Auflage wiederholt werden müssen (vgl. Art. 16 Abs. 3 KRVO), was mehr Zeit in Anspruch genommen hätte. Die zeitliche Abfolge und die Tatsache, dass keine Einsprachen erhoben wurden, lassen demnach ohne Weiteres den Schluss zu, dass der im Recht liegende Auflageentwurf der QSBV und der QGP unverändert zum Beschluss erhoben wurden und sodann in dieser Form in Rechtskraft erwachsen sind.

- 18 -

### **E. 5.3.4**

Weiter erachtet es das Gericht als erstellt, dass die QSBV und der QGP im Jahr 2016 revidiert wurden. Zwar ist der QGP wiederum nicht unterzeichnet. Die übrigen Akten lassen aber den Schluss zu, dass dieser in der vorliegenden Form beschlossen wurde. Aktenkundig ist, dass die Eigentümer der Baurechte auf Parzelle R.\_\_\_\_\_ vorgehend über die geplanten Änderungen informiert wurden (vgl. Bg-act. 9). Aus den Akten geht sodann hervor, dass die Auflage der materiellen Änderungen vom 29. April bis zum 29. Mai 2016 stattgefunden hat, während der Auflagefrist keine Anregungen oder Einsprachen eingegangen sind und der geänderte Quartierplan S.\_\_\_\_\_, namentlich die QSBV und der QGP mit Beschluss vom 22. Juni 2016 gemäss Auflage vom 29. April bis 29. Mai 2016 genehmigt wurde (siehe Bg-act 9, 10, 12). Der entsprechende Beschluss wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt (Bg-act. 11). Da sowohl die QSBV als auch der QGP gemäss Auflage genehmigt wurden, kann wiederum geschlossen werden, dass die öffentlich aufgelegten (Plan-)Dokumente unverändert zum Beschluss erhoben wurden. Dem Bericht 2016 lässt sich schliesslich entnehmen, dass die Akten des Quartierplans 2012 durch diese Revision vollständig ersetzt werden und die bisherige Anmerkung im Grundbuch gelöscht werden kann (vgl. den Bericht in Bg-act. 12, Ziff. 12 lit. a). Dies erklärt einerseits, weshalb im Grundbuch der Quartierplan 2012 nicht (mehr) aufgeführt ist und macht andererseits deutlich, dass nunmehr ausschliesslich die QSBV 2016 und der QGP 2016 massgebend sind. Diese liegen in den Akten und es bestehen – wie soeben dargelegt – keinerlei Hinweise, dass diese nicht in der vorliegenden Form verabschiedet worden sind.

#### **E. 5.3.5**

In den Jahren 2019 und 2020 hat (lediglich) der QGP Anpassungen erfahren. Die QSBV waren von diesen Revisionen nicht betroffen, sodass diesbezüglich weiterhin die Version aus dem Jahr 2016 massgebend ist. Mit der Revision 2019 wurde die AB.\_\_\_\_\_ etwas verbreitert, womit die Bau-

- 19 - rechtspartellen (P14, P15, P16 und P17) minimal verkleinert wurden (Bg-act. 16). In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist diesbezüglich aktenkundig, dass die Eigentümer der Baurechte im Bezugsgebiet wiederum im Vorfeld informiert wurden (siehe Bg-act. 13), der QGP und der Bericht jeweils vom 3. Mai bis zum 1. Juni 2019 öffentlich aufgelegt wurden, während der Auflagefrist keine Wünsche oder Einsprachen eingegangen sind und die vorgesehenen Änderungen (gemäss Auflage vom Mai 2019) mit Beschluss des Gemeindevorstands vom 6. August 2019 genehmigt wurden (siehe Bg-act. 15). Der beschriebene Verfahrensablauf gibt zu keinen Beanstandungen Anlass. Zudem liegen ein unterzeichnetes Exemplar des QGP sowie der unterzeichnete Genehmigungsbeschluss in den Akten (vgl. Bg-act. 23). Damit kann festgehalten werden, dass der QGP 2019 rechtmässig zustande gekommen ist.

#### **E. 5.3.6**

Mit der Revision 2020 sollte die Baurechtspartelle P18 vom Einfamilienhausbereich in den Ein- und Zweifamilienhausbereich überführt werden. In chronologischer Hinsicht lässt sich das Zustandekommen dieses Quartierplans indes nicht gänzlich nachvollziehen. Aktenkundig ist immerhin, dass der Gemeindevorstand am 6. Oktober 2020 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen hat (vgl. Bg-act. 19, insbesondere Ziff. I/1) und die Eigentümer der Baurechte im Bezugsgebiet im Vorfeld, nämlich am 27. Oktober 2020, über die geplante Änderung informiert wurden (siehe Bg-act. 17). Aus den Akten ergibt

sich zudem, dass der QGP und der Bericht vom 30. Oktober bis zum 28. November 2020 öffentlich aufgelegt wurden (vgl. Bg-act. 18). Das öffentlich aufgelegte Exemplar des QGP 2020 liegt in den Akten (vgl. Bg-act. 20), ein unterzeichnetes bzw. formell genehmigtes Exemplar liegt demgegenüber nicht vor. Dem (angeblichen) Genehmigungsbeschluss, gemäss welchem der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 6. Oktober 2020 den geänderten QGP gemäss Auflage vom November 2020 genehmigt haben soll, kann kein

- 20 - Beweiswert beigemessen werden. Faktisch ist es nämlich nicht möglich im Oktober etwas zu genehmigen, was erst im darauffolgenden Monat (November) öffentlich aufgelegt wird. Der Genehmigungsbeschluss müsste eigentlich mit einem Datum nach Ablauf der Auflagefrist, d.h. nach dem 28. November 2020, datiert sein. Am 6. Oktober 2020 hat der Gemeindevorstand nur die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen (vgl. Bg-act. 19, insbesondere Ziff. I/1). Beim edierten Dokument handelt es sich somit allenfalls um den Entwurf bzw. um eine Vorlage des späteren Genehmigungsbeschlusses. Dafür spricht auch die Tatsache, dass das fragliche Dokument nicht unterzeichnet ist (vgl. Bg-act. 19). Die Hinweise am Ende des fraglichen Dokuments "Eingeschriebene Mitteilung an: alle Betroffenen gemäss Brief vom 27.10.2020" und "Mitgeteilt am: 28.10.2020" deuten ebenfalls darauf hin, dass dieses Dokument im Vorfeld der Auflage entstanden ist und möglicherweise als Entwurf zusammen mit dem Informationsschreiben vom 27. Oktober 2020 an die Eigentümer der Baurechte im Bezugsgebiet geschickt wurde. Damit liegt aber für den QGP 2020 kein gültiger Genehmigungsbeschluss vor. Da es auch sonst keine Nachweise gibt, die für den formellen Beschluss des QGP 2020 sprechen (bspw. in Form eines Sitzungsprotokolls des Gemeindevorstands), kann nicht zweifelsfrei angenommen werden, dass der vorliegende Auflageentwurf des QGP 2020 zum Beschluss erhoben wurde. Ob der QGP 2020 tatsächlich beschlossen wurde, ist deshalb nicht restlos nachvollziehbar bzw. von der Beschwerdegegnerin nicht rechtsgenügend nachgewiesen. Für den zu beurteilenden Fall kann diese Frage indes offengelassen werden, zumal die (minimale) Änderung im QGP 2020 die Parzelle Q.\_\_\_\_\_ und mithin das angefochtene Bauvorhaben nicht tangiert. Für die materielle Prüfung des angefochtenen Bauprojekts wird nachfolgend auf die QSBV 2016 und den QGP 2019 abgestellt, zumal diese nachweislich rechtsgültig beschlossen wurden und rechtskräftig sind.

- 21 -

#### **E. 5.4**

Das Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach die Quartierpläne nicht im Grundbuch angemerkt sind und deshalb unwirksam seien, kann nicht gehört werden. Quartierpläne bestehen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 680 ZGB ohne Eintragung und namentlich ohne Anmerkung im Grundbuch. Nach Art. 962 Abs. 1 ZGB können die Kantone vorschreiben, dass derartige Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind. Einer solchen Anmerkung kommt jedoch nur deklaratorische Bedeutung zu (vgl. zum Ganzen BGE 111 Ia 182 E.4). Der Quartierplan "Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_" besteht somit unabhängig des Grundbucheintrags. Abgesehen davon ist der Quartiergestaltungsplan "Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_ – Revision 2019" im Grundbuch angemerkt (vgl. Bg-act. 4). Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer wurde auch der Quartierplan aus dem Jahr 2012 nach seinem Erlass angemerkt (vgl. Bg-act. 22 sowie Ziff. 12 lit. a des Berichts in Bg-act. 16). Dieser Eintrag wurde sodann (mutmasslich) durch denjenigen aus dem Jahr 2016 ersetzt (vgl. den Bericht in Bg-act. 12 sowie die

E.5.3.3 hiervor) und dieser wiederum durch denjenigen aus dem Jahr 2019, welcher auch heute noch ersichtlich ist (vgl. Bg-act. 4 und 23). Dass der revidierte QGP aus dem Jahr 2020 nicht angemerkt wurde, ist in doppelter Hinsicht vernachlässigbar, zumal einerseits auch dieser Eintrag nur deklaratorisch wäre und andererseits für die Beurteilung des Bauprojekts ohnehin nicht darauf abgestellt wird (vgl. E.5.3.5 hiervor). In Anbetracht dessen, kann auf die von den Beschwerdeführern beantragte Edition der Unterlagen zu den Anmerkungen auf Grundstück Q.\_\_\_\_\_ aus den Händen des Grundbuchamtes verzichtet werden.

## **E. 5.5**

Die Beschwerdeführer bemerken zu Recht, dass die von der Beschwerdeführerin angewandten Quartierpläne im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) nicht hinterlegt sind. Aus diesem Umstand kann aber nicht gefolgert werden, dass die beschlossenen

- 22 - Quartierpläne keine Wirkung entfalten. Die Einträge im ÖREB sind – wie diejenigen im Grundbuch – nur deklaratorisch. Massgebend sind die rechtskräftigen Beschlüsse (vgl. Art. 3a der Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [ÖREBKV; SR 510.622.4]). Aufgrund der Aktenlage sind die QSBV 2016 und der QGP 2019 rechtsgültig beschlossen worden und damit rechtskräftig. Aus der Tatsache, dass diese (noch) nicht im ÖREB hinterlegt sind, können die Beschwerdeführer also nichts zu ihren Gunsten ableiten. 6. Vorfrageweise Überprüfung der Quartierpläne

## **E. 6**

Mit Entscheid vom 8. Februar 2023 bewilligte der Gemeindevorstand das Bauvorhaben. Die Einsprachen wurden gleichentags jeweils mit separaten Einspracheentscheiden abgewiesen und den Einsprechern unter Beilage der Baubewilligung am 9. Februar 2023 mitgeteilt.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, die Ausnützung und die Masse des vorgesehenen Mehrfamilienhauses würden massiv von der (demokratisch legitimierten) Grundordnung abweichen, weshalb nicht darauf abgestellt werden könne. Damit verlangen sie sinngemäss die vorfrageweise Überprüfung der Vereinbarkeit des Quartierplans mit der Planungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 RPG.

### **E. 6.2**

Nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis werden Nutzungspläne und namentlich auch Quartierpläne (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_78/2015 vom 29. Mai 2015 E.4.1) wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise (akzessorisch) überprüft werden können (vgl. statt vieler BGE 135 II 209 E.5.1). Ausnahmsweise ist die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig, so wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte, er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen (1. Ausnahme; vgl. BGE 123 II 337 E.3a), oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechts-

- 23 - widrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (2. Ausnahme; vgl. BGE 145 II 83 E.5.1 und 144 II 41 E.5; vgl. zum Ganzen auch das Urteil des Bundesgerichts 1C\_650/2020 vom 12. Juli 2022 E.3.3). Diese Regeln gelten nicht nur für den Quartierplan in Form der Plandarstellung, sondern auch für die Bauvorschriften, die dazu dienen die Art, Natur und das Mass der Nutzung zu umschreiben, d.h. die an Stelle einer Planlegende stehen und mit dem Nutzungsplan ein untrennbares Ganzes bilden resp. für bestimmte, kartographisch ausgewiesene Parzellen konkret und verbindlich die bauliche Nutzbarkeit festlegen (vgl. hierzu BGE 116 Ia 207 E.3.b und Urteil des Bundesgerichts 1P.495/2000 vom 22. Dezember 2000 E.1.b). Hingegen sind generell-abstrakte Normen, welche sich nicht eindeutig auf die Art, Natur oder das Mass der Nutzung gemäss Plandarstellung beziehen, einer vorfrageweisen Überprüfung zugänglich (vgl. BGE 135 I 233 E.2.7 und VGU R 22 74 E.4.1; zum Ganzen auch JEANNERAT/MOOR, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [nachfolgend: Praxiskommentar NUP], Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 14 Rz. 7 und 20 sowie TANQUEREL, in: Praxiskommentar NUP, Art. 21 Rz. 29 ff.).

### **E. 6.2.1**

Soweit die Beschwerdeführer im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die Verletzung der Planungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 RPG resp. eine (zu) starke Abweichung des Quartierplans von der Grundordnung geltend machen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sie diese Rüge im Rahmen des Quartierplanverfahrens hätten vorbringen müssen. Die QSBV (als Bauvorschriften) sind integrierender Bestandteil des Quartierplans "Einheimischenbauzone S. \_\_\_\_\_" (vgl. Art. 51 KRG) und konkretisieren für die im QGP (als Plandarstellung) kartographisch ausgewiesenen Baurechtsparzellen Art, Natur und Mass der zulässigen Bodennutzung im Detail. Insbe-

- 24 - sondere ergeben sich auch die Boni von 15% für die ÜZ und die Gebäudehöhe direkt aus den QSBV, es handelt sich mithin bei den QSBV nicht um generell-abstrakte Normen, die einer vorfrageweise Überprüfung zugänglich wären. Sowohl der QGP als auch die QSBV hätten also bei Erlass angefochten werden müssen. Gegen den Quartierplan aus dem Jahr 2012 und auch gegen die nachfolgenden Änderungen des QGP und der QSBV wurde aber nie Einsprache erhoben (vgl. E.5.3.3 ff. hiervor). Der Quartierplan "Einheimischenbauzone S. \_\_\_\_\_", namentlich die QSBV 2016 und der QGP 2019, sind also rechtsgültig beschlossen worden und in Rechtskraft erwachsen, sodass diese im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht bzw. nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen überprüft werden können (JEANNERAT/MOOR, in: Praxiskommentar NUP, Art. 14 Rz. 7). Zu prüfen ist somit, ob vorliegend die Voraussetzungen für eine der zwei Ausnahmen erfüllt sind.

### **E. 6.2.2**

Die erste Ausnahme bezieht sich auf Beschwerdeführer, welche zum Zeitpunkt des Planerlasses an sich befugt gewesen wären, den Nutzungsplan abstrakt anzufechten, dies aber aus besonderen, objektiven Gründen nicht tun konnten oder dazu keinen Anlass hatten (BGE 123 II 337 E.3a). Die Beschwerdeführer bringen diesbezüglich vor, dass die hohe Kadenz an Quartierplanänderungen mit irreführender Visualisierung in den Berichten für Laien schlicht nicht nachvollziehbar sei und die betroffenen Grundeigentümer keinesfalls

damit hätten rechnen müssen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein fünfstöckiges Gebäude mit 21 Wohneinheiten erstellt werden könne. Dieses Argument vermag indes nicht zu überzeugen. Der Quartierplan und die jeweiligen Änderungen wurden stets öffentlich aufgelegt. Daraus hätten die Betroffenen hinsichtlich des Mehrfamilienhausbereichs insbesondere erkennen können, dass der vorgesehene Baubereich in der Baurechtsparzelle P15 die baugesetzlichen Strassenabstands-, Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften ersetzt; die Gebäudelänge und

- 25 - die Gebäudebreite frei sind; die zonengemässen Vorschriften über die Überbauungsziffer sowie über die Gebäudehöhe um 15% erhöht werden dürfen (vgl. Art. 2 und 5 QSBV), und sich somit unschwer auch die (grösseren) Dimensionen des Gebäudes ausmalen können. Allein schon die vorgesehene Gesamthöhe von 16.261m (13m + z [1.14m] zzgl. Bonus von 15%) lässt auf die mögliche Anzahl Stockwerke schliessen. Geht man vereinfacht von 3 m pro Stockwerk aus, so resultieren bei einer Gesamthöhe von rund 16 m (mindestens) 5 Stockwerke. Die Beschwerdeführer hätten also davon ausgehen müssen, dass ein 5-stöckiges Gebäude realisierbar ist. Dass im Planungsbericht jeweils nur 3-stöckige Gebäude visualisiert wurden, vermag daran nichts zu ändern, zumal es sich dabei nur um ein unverbindliches Baukonzept resp. um Ideenskizzen handelte. Rechtsverbindlich sind nur die QSBV und der QGP (vgl. Art. 51 Abs. 2 KRG). Damit kann festgehalten werden, dass das Ausmass der Nutzung resp. die Dimensionen des Mehrfamilienhauses – aufgrund der beschlossenen QSBV sowie des QGP und nicht zuletzt auch angesichts der Parzellengrösse – durchaus vorhersehbar waren. Die erste Ausnahme greift somit nicht.

### **E. 6.2.3**

Die zweite Ausnahme verlangt eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse sowie eine Interessenabwägung zwischen dem Interesse an der Überprüfung bzw. Anpassung einerseits und dem Interesse der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit andererseits. Seit Erlass des Quartierplans im Jahr 2012 und dessen Änderungen in den Jahren 2016, 2019 (und allenfalls 2020) haben sich hinsichtlich der zur Diskussion stehenden Bauparzelle weder die tatsächlichen noch die rechtlichen Verhältnisse geändert. So blieb die Bauparzelle quartiergestaltungsplanerisch jeweils unverändert im Mehrfamilienhausbereich und auch die QSBV resultieren hinsichtlich der möglichen Grundstücksnutzung (ÜZ-Bonus von 15% und Möglichkeit der Nutzungsübertragung von Aussenbereichen auf den Mehrfamilienhausbereich) unverändert. Hinzu kommt, dass vorliegend

- 26 - dem Interesse an der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit hohes Gewicht beigemessen werden muss, zumal der Quartierplan eher jüngeren Datums ist und mit jeder Änderung (zuletzt im Jahr 2019) auch immer wieder bestätigt wurde. Und schliesslich auch deshalb, weil die Quartierplanvorschriften bereits in zahlreichen Bauprojekten umgesetzt wurden und Parzelle Q.\_\_\_\_\_ das letzte (noch) unüberbaute Grundstück innerhalb des ansonsten praktisch restlos überbauten Quartierplangebiets darstellt (vgl. E.7.6.4 nachstehend). Da keine erheblich veränderten Verhältnisse vorliegen und die Interessenabwägung zugunsten der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit ausfällt, sind auch die Voraussetzungen für die zweite Ausnahme nicht erfüllt.

### **E. 6.2.4**

Somit kann festgehalten werden, dass vorliegend kein Raum für eine vorfrageweise Überprüfung des Quartierplans "Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_" besteht. Die QSBV 2016 und der QGP 2019 sind also ohne Weiteres anzuwenden. Es sei an dieser Stelle noch angemerkt, dass das Baugesetz der Gemeinde P.\_\_\_\_ (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 und in Kraft getreten mit Genehmigung durch die Regierung am 8. Mai 2012, d.h. vor Erlass des Quartierplans Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_) hinsichtlich der Abweichung von der Regelbauweise im Rahmen von Quartierplänen bei den Nutzungsziffern lediglich eine Erhöhung um 10% erlaubt (Art. 12 Abs. 3 BauG), wogegen die QSBV 2012 und 2016 einen Bonus von 15% vorsehen (Art. 2 QSBV). Die QSBV gehen entsprechend über die im Baugesetz festgelegte Abweichung hinaus, was an sich unrechtmässig ist, zumal Abweichungen von der Grundordnung nur in einem durch die Grundordnung selbst festgelegten Rahmen möglich sind (vgl. Art. 25 Abs. 4 KRG; R 16 19 vom 14. Februar 2017 E.4.c). Da die QSBV rechtskräftig sind, und eine vorfrageweise Überprüfung derselben ausgeschlossen ist (vgl. E.6.2.1 ff. vorstehend), muss es mit dieser Feststellung sein Bewenden haben.

- 27 - 7. Vereinbarkeit des Bauprojekts mit dem Quartierplan

### **E. 7**

Am 13. März 2023 erhoben A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_, G.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_, I.\_\_\_\_, J.\_\_\_\_, K.\_\_\_\_, L.\_\_\_\_, M.\_\_\_\_, N.\_\_\_\_ und O.\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) über ihren gemeinsamen Rechtsvertreter gegen die Baubewilligung und die Einspracheentscheide Beschwerde beim Verwaltungsgericht. In materieller Hinsicht beantragten sie, es seien die Einspracheentscheide vom 8. Februar 2023 und die Baubewilligung gemäss Beschluss der Baubehörde vom 8. Februar 2023 aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Die Beschwerdeführer machten einerseits eine Verletzung des Anspruchs auf unabhängige Beurteilung geltend, zumal dieselben Personen, welche im Namen der Gemeinde um Erteilung der Baubewilligung ersuchten, gleichzeitig auch die dagegen erhobenen Einsprachen behandelt hätten. Andererseits bestritten sie, dass die angewandten Quartierpläne rechtsgültig zustande gekommen seien und beantragten in diesem Zusammenhang die Edition der Grundbuchauszüge der Grundstücke R.\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_. Für den Fall, dass die Quartierpläne rechtsgültig zustande gekommen sein sollten, verlangten sie eine vorfrageweise Überprüfung derselben. Sodann rügten sie die unrichtige Anwendung der Quar-

- 6 - tierplanvorschriften, insbesondere, dass der Bonus zur Überbauungsziffer (ÜZ) von 15% im Mehrfamilienhausbereich keine Anwendung finde und die vorgesehenen Nutzungsübertragungen nicht rechtmässig seien, womit im Ergebnis eine Übernutzung der Bauparzelle resultiere. Schliesslich machten sie geltend, die übrigen baurechtlichen Bestimmungen (Gebäude- und Fassadenhöhen, Gebäudelänge- und Breite, Grenzabstand, Verkehrserschliessung, Gestaltung) seien nicht eingehalten. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ersuchten sie darum, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

### **E. 7.1**

Die Rechtmässigkeit des angefochtenen Bauprojekts ist also unter Anwendung des Quartierplans Einheimischenbauzone S.\_\_\_\_\_, namentlich unter Berücksichtigung der QSBV 2016 sowie des QGP 2019, zu prüfen. Die Parteien sind allerdings bei der Interpretation der QSBV und insbesondere hinsichtlich der anwendbaren

Überbauungsziffer sowie der Zulässigkeit der Nutzungsübertragungen unterschiedlicher Ansicht. Ob bei der Überbauungsziffer (Nutzungsziffer) der Bonus von 15% auch für Parzelle Q.\_\_\_\_\_ angewendet werden kann resp. ob und inwieweit Nutzungsübertragungen zulässig sind, ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach dessen wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente. Abzustellen ist dabei namentlich auf die Entstehungsgeschichte (historisches Element), auf den Zweck der Norm, die ihr zugrundeliegenden Wertungen (teleologisches Element) und ihre Bedeutung im Kontext mit anderen Bestimmungen (systematisches Element), wobei gemäss ständiger Praxis des Bundesgerichts ein pragmatischer Methodenpluralismus gilt (vgl. BGE 143 II 268 E.4.3.1; 141 V 191 E.3; 138 V 17 E.4.2 sowie BGE 142 III 557 E.8.3; 141 III 195 E.2.4; 140 III 206 E.3.5.4; 140 IV 1 E.3.1, je mit Hinweisen).

## **E. 7.2**

### **Überbauungsziffer**

#### **E. 7.2.1**

Einleitend sei hier festgehalten, dass die Gemeinde P.\_\_\_\_\_ ihr Baugesetz an die Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst hat (vgl. Art. 12 BauG sowie Anhang 1 zum BauG). Als Art der Nutzungsziffer gilt gemäss Art. 16 Abs. 1 BauG die Überbauungsziffer (ÜZ). Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (ÜZ=

- 28 - aGbF/aGSF [Ziff. 8.4 des Anhangs 1 zur IVHB]. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie; Letztere ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (vgl. Ziff. 8.4 und Ziff. 3.3 des Anhangs 1 zur IVHB). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (vgl. Ziff. 8.1 des Anhangs 1 zur IVHB).

## **E. 7.3**

### **Zulässigkeit eines Bonus im Mehrfamilienhausbereich**

#### **E. 7.3.1**

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, im Mehrfamilienhausbereich sei der ÜZ-Bonus von 15% nicht anwendbar, kann ihnen nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 2 QSBV darf zur zulässigen, zonengemässen ÜZ je Baurechtsparzelle ein Bonus von maximal 15% beansprucht werden. Dass in den Quartierplanvorschriften von "Baurechtsparzelle" die Rede ist, liegt darin, dass sich das ganze Quartierplangebiet ursprünglich auf eine einzige Parzelle erstreckte (Parzelle R.\_\_\_\_\_) und auf 18 Baurechtsparzellen ausgerichtet war; darunter auch die Baurechtsparzelle P15, welche im November 2022 von der Parzelle R.\_\_\_\_\_ abparzelliert wurde und seither eine eigenständige Parzelle (Parzelle Q.\_\_\_\_\_) bildet. Dass ausgerechnet im Mehrfamilienhausbereich im Gegensatz zum übrigen Quartierplangebiet kein Bonus zur Anwendung kommen soll, geht aus den QSBV nicht hervor. Im Gegenteil, der Quartierplan soll auf dem gesamten Gebiet eine optimale Nutzung des Baulandes ermöglichen (vgl. S. 6 des Berichts in Bg-act. 8), was u.a. mit der erhöhten Ausnützung erreicht werden soll. Aus der historischen und teleologischen Auslegung ergibt

sich somit, dass der ÜZ-Bonus von 15% auch für Parzelle Q.\_\_\_\_\_ in Anspruch genommen werden darf, selbst wenn diese keine Baurechtsparzelle (mehr) darstellt.

- 29 -

### **E. 7.3.2**

Von Parzelle Q.\_\_\_\_\_ liegen 1433m<sup>2</sup> in der WMZ 3 und 192m<sup>2</sup> in der W 2 (vgl. Bg-act. 5/1.c S. 3). Da gemäss Grundordnung bei beiden Zonen eine ÜZ von 0.3 gilt (Art. 15 BauG), ergibt sich für die Gesamtfläche von 1625m<sup>2</sup> eine ÜZ von 0.345 (0.3 + 15% Bonus) und total eine anrechenbare Gebäudefläche von 560.63m<sup>2</sup> (1625m<sup>2</sup> x 0.345).

### **E. 7.4**

Zulässigkeit von Nutzungsübertragungen

#### **E. 7.4.1**

Unter Nutzungsübertragung wird die Möglichkeit verstanden, auf einem Baugrundstück nicht beanspruchte bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf ein Nachbarsgrundstück zu übertragen und dort auszunützen. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden dadurch insgesamt nicht verändert, sondern lediglich räumlich alloziert (vgl. STALDER/TSCHIRKY, in: Öffentliches Baurecht, Fachhandbuch, Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 3.390; siehe auch Urteile 1C\_57/2019 vom 19. Dezember 2019 E.3.3; 1C\_52/2013 vom 27. Juni 2013 E.5.2; 1C\_416/2007 vom 3. Oktober 2008 E.2.1; je mit Hinweisen). Lehre und Praxis bejahen die Zulässigkeit von Nutzungsübertragungen unter den Voraussetzungen, dass die betroffenen Parzellen der gleichen Bauzonensart angehören (sog. innerzonale Ausnützungübertragung), zwischen ihnen ein enger Zusammenhang besteht, die Nutzung des "Spendergrundstücks" nicht konsumiert ist und die Übertragung aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern erfolgt (vgl. PVG 2005 Nr. 26 mit Hinweis auf PVG 1972 Nr. 27, 1979 Nr. 43 sowie Urteil des Bundesgerichts 1P.438/2002 vom 4. November 2002 E.3.1; GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht, in: a nutshell, 4. Auflage, Zürich/St. Gallen 2021, S. 204 ff.). Praxisgemäss setzt die Bejahung eines engen räumlichen Zusammenhanges nicht voraus, dass die Grundstücke, zwischen denen die Nutzungsübertragung stattfinden soll, zwingend auf der ganzen Länge/Breite eine gemeinsame Grenze aufweisen müssen. Die enge nachbarliche Beziehung zwischen den an der Nutzungsübertra-

- 30 - gung beteiligten Grundstücken ist selbst dann hinreichend gewahrt, wenn die Grundstücke nicht über eine gemeinsame Grenze verfügen, sondern durch eine andere unüberbaubare Parzelle (so z.B. eine schmale Wegparzelle, nicht aber z.B. durch eine breite Strassenparzelle) voneinander getrennt sind (vgl. PVG 2005 Nr. 26).

Demgegenüber ist eine interzonale Ausnützungübertragung, d.h. eine Nutzungsübertragung von einer Zone in eine solche mit anderen Nutzungsvorschriften grundsätzlich unzulässig (BGE 109 Ia 190 E.3 mit Hinweisen). Eine interzonale Ausnützungsanrechnung hätte nämlich zur Folge, dass für das Gebiet längs der Zonengrenze verschiedene Nutzungsziffern gelten und damit Bauten mit unterschiedlicher Ausnützung des Bodens entstehen könnten, was nicht dem Sinn des Gesetzes entspricht. Es würde zudem bedeuten, dass die vom Zonenplan festgelegten Zonengrenzen missachtet und durch gewöhnliche Verwaltungsverfügung die vom kommunalen Gesetzgeber beschlossene Unterteilung des Baugebiets verändert würden (BGE 109 Ia 191 E.3 mit Hinweisen; siehe

zum Ganzen auch Urteil des Bundesgerichts 1C\_455/2022 vom 5. Juni 2023 E.5.1 ff).

#### **E. 7.4.2**

Die Praxis bejaht unter den zuvor genannten Voraussetzungen eine Nutzungsübertragung auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage (so ausdrücklich BGE 101 Ia 289 ff. E.3a, 291 f., 109 Ia 190 f. E.3), zumal die Befugnis eines Grundeigentümers zur Nutzungsübertragung als Bestandteil der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) qualifiziert wird (vgl. PVG 2005 26). Im Baugesetz der Gemeinde P. \_\_\_\_\_ ist eine entsprechende Bestimmung vorgesehen. Demnach kann die Baubehörde Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weiter-

- 31 - gehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans (Art. 16 Abs. 4 BauG). Damit übernimmt die Gemeinde P. \_\_\_\_\_ die in der Praxis entwickelten Grundsätze. Die Nutzungsübertragung wird vorliegend auch in den QSBV geregelt. Gemäss Art. 2 QSBV kann die Gemeinde die ÜZ von Aussenbereichen (keine Baurechts- oder Verkehrsflächen) auf den Mehrfamilienhausbereich übertragen. Diese Bestimmung ist also eine Lex specialis, schliesst aber dennoch die Anwendung der allgemeinen Bestimmung des Baugesetzes nicht aus. Zu prüfen ist deshalb, ob vorliegend die Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung (sei es gestützt auf die QSBV oder auf Art. 16 Abs. 4 BauG) erfüllt sind.

#### **E. 7.5**

Nutzungsübertragungen im konkreten Fall

##### **E. 7.5.1**

Vorliegend sollen u.a. drei Flächen aus dem Parkierungs- und Infrastrukturbereich (mit einer Fläche von insgesamt 405m<sup>2</sup>) auf die Bauparzelle übertragen werden (vgl. Bg-act. 5/1.c). Diese Flächen befinden sich allesamt auf Parzelle R. \_\_\_\_\_ und somit innerhalb des Quartierplanperimeters. Gemäss Art. 2 QSBV 2016 kann die Gemeinde die ÜZ von Aussenbereichen (keine Baurechts- oder Verkehrsflächen) auf den Mehrfamilienhausbereich übertragen. Anders als im QGP 2012, wo der Aussenbereich klar ausgewiesen war (grüne Markierung), sind im QGP 2016 und im QGP 2019 keine Aussenbereiche vorgesehen und es gibt auch keine grünen Markierungen mehr. Es stellt sich somit die Frage, wie der Begriff "Aussenbereich" in Art. 2 QSBV 2016 auszulegen ist bzw. welche Flächen gestützt auf diese Bestimmung übertragen werden können. Klar ist, dass die Baurechts- und Verkehrsflächen (die rot umrandeten Flächen P1 bis P18 bzw. die dunkelgrau schraffierten Flächen im QGP) nicht übertragbar sind. Vergleicht man Art. 6 QSBV 2012 mit Art. 6 QSBV 2016 fällt auf, dass die Überschrift von "Aussenbereich" zu "Parkierungs- und Infrastrukturbereich" umbenannt wurde. Aus dem Gesagten erhellt, dass der Begriff "Aus-

- 32 - senbereich" faktisch durch den Begriff "Parkierungs- und Infrastrukturbereich" ersetzt wurde. Dass diese Änderung in Art. 2 QSBV nicht entsprechend nachvollzogen wurde, muss wohl ein gesetzgeberisches Versehen gewesen sein. Jedenfalls würde Art. 2

QSBV sonst aus heutiger Sicht (mangels entsprechender Flächen im QGP 2019) keinen Sinn ergeben. Für die Übertragbarkeit des Parkierungs- und Infrastrukturbereichs spricht auch die Tatsache, dass die entsprechende Fläche im QGP 2019 hellgrau schraffiert ist und diese somit nicht in die Kategorie der absolut unübertragbaren (rot umrandeten) Baurechts- und (dunkelgrau schraffierten) Verkehrsflächen fällt. Unter Berücksichtigung der historischen, systematischen und teleologischen Elemente ist Art. 2 QSBV demnach so ausulegen, dass nunmehr die ÜZ des Parkierungs- und Infrastrukturbereichs übertragen werden kann. Die ÜZ der auf Parzelle R.\_\_\_\_\_ ausgetrennten Parkierungs- und Infrastrukturbereiche (insgesamt 405m<sup>2</sup>) ist demnach gestützt auf Art. 2 QSBV übertragbar. Ob diese Flächen auch einen ÜZ-Bonus von 15% beanspruchen können, ist damit aber noch nicht gesagt.

### E. 7.5.2

Weiter sollen die Parzelle AC.\_\_\_\_\_ und eine Teilfläche von Parzelle AD.\_\_\_\_\_ (insgesamt 74m<sup>2</sup>) auf die Bauparzelle übertragen werden (vgl. Bg-act. 5/1.c). Auch diese Flächen liegen innerhalb des Quartierplanperimeters. Die transferierte Grundstücksfläche wurde durch den Geometer gemessen, weshalb ohne Weiteres darauf abgestellt werden kann. Die Einholung eines Gutachtens bedarf es hierfür nicht. Anzumerken ist noch, dass Parzelle AC.\_\_\_\_\_ ursprünglich zur Baurechtsfläche (P15) der Parzelle Q.\_\_\_\_\_ gehörte und dann abparzelliert wurde. Da sie nun eine eigenständige Parzelle bildet und nicht mehr zur unübertragbaren Baurechtsfläche gemäss Art. 2 QSBV gehört, wird die Übertragung ihrer ÜZ durch die QSBV nicht per se ausgeschlossen. Allerdings sind Parzelle AC.\_\_\_\_\_ und die für die Übertragung vorgesehene Teilfläche von Par-

- 33 - zelle AD.\_\_\_\_\_ nicht dem Parkierungs- und Infrastrukturbereich zugeteilt. Sie können also gestützt auf Art. 2 der QSBV (wonach nur Aussenbereiche bzw. neu "Parkierungs- und Infrastrukturbereiche" übertragbar sind) nicht transferiert werden. Als Grundlage für die Übertragung müssen demnach die Bestimmungen des Baugesetzes bzw. die in der Praxis entwickelten allgemeinen Grundsätze herangezogen werden. Die Parzellen AC.\_\_\_\_\_ und die beanspruchte Teilfläche von Parzelle AD.\_\_\_\_\_ befinden sich – wie die Bauparzelle – in der WMZ 3, grenzen unmittelbar an die Bauparzelle und liegen innerhalb des Quartierplangebiets, sodass ein enger Zusammenhang ohne Weiteres bejaht werden kann. Ein Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern – alle Parzellen liegen im Eigentum der politischen Gemeinde P.\_\_\_\_\_ – liegt ebenfalls vor (vgl. Bg-act. 5/1c S. 5). Der Nutzungsübertragung stehen auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Im Gegenteil, es soll eine flächeneffiziente und damit haushälterische Nutzung des Bodens angestrebt werden, was raumplanungsrechtlich erwünscht und somit von öffentlichem Interesse ist (vgl. Art. 1 RPG). Indes ist streitig, ob die beiden Spenderparzellen nicht schon ausgenutzt sind bzw. deren ÜZ nicht schon konsumiert ist. Tatsächlich ist der im Quartierplanperimeter befindliche Teil der Parzelle AD.\_\_\_\_\_ mit vier und Parzelle AC.\_\_\_\_\_ mit einem Unterflurcontainer überbaut. Fraglich ist, ob Unterflurcontainer als Gebäude bzw. als Kleinbaute im Sinne der IVHB zu qualifizieren sind, zumal nur dann von einer ÜZ-relevanten anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gesprochen werden kann. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen (vgl. Ziff. 2.1 des Anhangs 1 zur IVHB). Aus der Definition folgt, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Leitungen usw. keine Gebäude im Sinne der IVHB sind (vgl. IVHB-Erläuterungen, S. 3, Stand 3. September 2013, abrufbar

unter: <https://www.bpuk.ch/fileadmin/Dokumente/bpuk/public/de/konkor->

- 34 - date/ivhb/Erlaeuterungen\_IVHB\_vom\_03.09.2013.pdf, zuletzt besucht am 7. November 2023). Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse (maximal zulässige Gesamthöhe:

## **E. 7.6**

Anwendbare ÜZ und Berechnung der aGbF im konkreten Fall

### **E. 7.6.1**

Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, der Bonus von 15% gelte – mit Ausnahme der Verkehrsflächen – für das gesamte Quartierplangebiet, weshalb für alle Flächen eine ÜZ von 0.345 gelte und im Ergebnis (bei einer aGbF von 2104m<sup>2</sup>) eine zulässige aGbF von 725.88m<sup>2</sup>

- 35 - resultiere. Dass auch für die zur Übertragung vorgesehenen Flächen eine ÜZ von 0.345 gelten soll, trifft – wie nachstehend aufgezeigt wird – nicht zu. Gemäss Art. 2 QSBV darf zur zulässigen, zonengemässen ÜZ je Bau- rechtsparzelle ein Bonus von maximal 15% beansprucht werden. Der Bo- nus bezieht sich also nach dem klaren Wortlaut explizit nur auf die Bau- rechtsparzellen bzw. auf die im QGP rot umrandeten Flächen P1 bis P18 (wobei bereits klargestellt wurde, dass Parzelle Q.\_\_\_\_ [vormals P15] mitgemeint ist, [vgl. E.7.2 vorstehend]) und nicht auch auf die ausserhalb liegenden Flächen, wie namentlich die Parkierungs- und Infrastrukturbe- reiche, die Verkehrsflächen oder andere eigenständige Parzellen. Eine an- dere Auslegung bzw. eine Ausweitung des Bonus auf Flächen ausserhalb der vorgesehenen Baurechtsparzellen (P1 bis P18) würde den von den QSBV vorgegebene Rahmen sprengen. Mit anderen Worten ist es mit Art. 2 QSBV nicht vereinbar, die für die Nutzungsübertragung vorgesehe- nen Flächen zunächst der Bauparzelle hinzuzuschlagen und sodann auf die daraus resultierende Gesamtfläche von 2104m<sup>2</sup> (1625+405+74) den Bonus, d.h. eine ÜZ von 0.345, anzuwenden. Der Bonus ist – wie bereits ausgeführt – auf die (Baurechts-)Parzelle Q.\_\_\_\_ bzw. auf deren Fläche von total 1625m<sup>2</sup> beschränkt. Demnach ist bei den zu übertragenden Flächen (405m<sup>2</sup> aus dem Parkierungs- und Infrastrukturbereich und 74m<sup>2</sup> aus den Parzellen AC.\_\_\_\_ und AD.\_\_\_\_) lediglich die zonengemässe ÜZ (ohne Bonus) anwendbar resp. übertragbar, was wiederum zur Folge hat, dass diese Flächen konsequenterweise auch nur in diesem Umfang an die aGbF angerechnet werden können. Konkret berechnet sich die aGbF also wie folgt:

### **E. 7.6.2**

Die Parkierungs- und Infrastrukturbereiche auf Parzelle R.\_\_\_\_ befinden sich nutzungsplanerisch in der W 2 (vgl. Zonenplan, abrufbar unter <https://www.geo-...>, zuletzt besucht am 7. November 2023), womit eine maximal zulässige ÜZ von 0.3 zur Anwendung kommt (Art. 15 BauG). Aus

- 36 - den drei Flächen im Parkierungs- und Infrastrukturbereich von insgesamt 405m<sup>2</sup> resultiert somit für die Bauparzelle Q.\_\_\_\_ eine (zusätzliche) aGbF von 121.5m<sup>2</sup>. An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass die Fläche von 405m<sup>2</sup> (vermutungsweise) zu grosszügig bemessen wurde. Der südöstliche Spickel des 108m<sup>2</sup> grossen Infrastrukturbereichs (nahe Par- zelle AE.\_\_\_\_) ist im QGP 2019 (und auch in den Versionen 2012, 2016 und 2020) dunkelgrau schraffiert und gehört somit zur (nicht übertragba- ren) Verkehrsfläche. Gemäss Berechnung der Beschwerdeführerin wurde dieser Spickel indes (vermutungsweise) als übertragungsfähig angerech- net (vgl. Bg-act. 5/1.c S.

3). Da, wie nachstehend aufgezeigt wird, die Beschwerde gutzuheissen ist, wird die Beschwerdegegnerin diesen Fehler bei der nächsten Berechnung gegebenenfalls beheben können.

#### **E. 7.6.3**

Die Parzelle AC.\_\_\_\_\_ und die beanspruchte Teilfläche der Parzelle AD.\_\_\_\_\_ gehören nutzungsplanerisch zur WMZ 3, wo ebenfalls eine ÜZ von 0.3 gilt (Art. 15 BauG). Bei einer Fläche von insgesamt 74m<sup>2</sup> (12m<sup>2</sup> von Parzelle AC.\_\_\_\_\_ und 62m<sup>2</sup> von Parzelle AD.\_\_\_\_\_) ergibt dies für die Bauparzelle Q.\_\_\_\_\_ eine (zusätzliche) anrechenbare Gebäudefläche von 22.2m<sup>2</sup>.

#### **E. 7.6.4**

Die Bauparzelle Q.\_\_\_\_\_ weist – unter Berücksichtigung des Bonus von 15%, d.h. bei Anwendung einer ÜZ von 0.345 – eine aGbF von 560.63m<sup>2</sup> auf (siehe E.7.2.2 vorstehend). Werden die ÜZ-Transporte – unter Anwendung der zonengemässen ÜZ von 0.3 – hinzugerechnet, resultiert für das vorliegende Bauprojekt auf Parzelle Q.\_\_\_\_\_ insgesamt eine zulässige aGbF von 704.33m<sup>2</sup> (560.63m<sup>2</sup> + 121.5m<sup>2</sup> + 22.2m<sup>2</sup>), statt eine solche von 723.48m<sup>2</sup>, wie von der Beschwerdegegnerin angenommen. Die Berechnung der Beschwerdegegnerin, bei der auf die zonengemässe ÜZ der zu übertragenden Flächen ein Bonus von 15% hinzugeschlagen wurde, kann – selbst unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie und unter Wahrung des ihr zustehenden Ermessensspielraums – nicht geschützt werden.

- 37 - Die von der Beschwerdegegnerin errechnete aGbF ist entsprechend zu gross. Um die fehlenden 19.15m<sup>2</sup> einzutreiben, bräuchte es eine übertragungsfähige Fläche von 63.83m<sup>2</sup>  $([723.48m^2 - 704.33m^2] / 0.3)$ . Dass innerhalb des Quartierplangebiets eine solche Fläche zur Verfügung stünde, scheint nicht der Fall zu sein. Die restlichen Bauparzellen innerhalb des Quartierplangebiets sind nämlich bereits überbaut (Parzellen AF.\_\_\_\_\_, AG.\_\_\_\_\_, AH.\_\_\_\_\_, AI.\_\_\_\_\_, AJ.\_\_\_\_\_, AK.\_\_\_\_\_, AL.\_\_\_\_\_, AE.\_\_\_\_\_, AM.\_\_\_\_\_, AN.\_\_\_\_\_, AO.\_\_\_\_\_, AP.\_\_\_\_\_, AQ.\_\_\_\_\_, AR.\_\_\_\_\_) oder es wurde zumindest bereits ein Bauvorhaben darauf bewilligt (Parzellen AS.\_\_\_\_\_ und AT.\_\_\_\_\_). Abgesehen davon ist die ÜZ der Baurechtsbereiche ohnehin unübertragbar (vgl. Art. 2 QSBV). Der Fussweg (ca. 20m<sup>2</sup>) gehört, entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin zur nicht übertragbaren Verkehrsfläche gemäss Art. 7 QSBV und kann daher ebenso wenig beansprucht werden. So oder so würden die rund 20m<sup>2</sup> nicht ausreichen.

#### **E. 7.6.5**

Das Vorbringen der Beschwerdegegnerin, wonach allenfalls die überdachte Rampe zur Tiefgarage und die überdachten Veloparkplätze (vgl. die orange Fläche in Bg-act. 5/1c S. 2) nicht zur aGbF zählen sollen und das geplante Bauprojekt deshalb eine um 81.2m<sup>2</sup> kleinere aGbF aufweist als in der Berechnung angegeben, verfängt ebenfalls nicht. Die aGbF wird über die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3 des Anhangs 1 zur IVHB) definiert (vgl. Ziff. 8.4 des Anhangs 1 zum BauG). Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Demgegenüber zählen Kleinbauten, Anbauten und das massgebende oder tiefer gelegene Terrain überragende Unterniveaubauten zur aGbF. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie bspw. Fahrzeugabstellplätze oder Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden im Sinne des Konkordates (Ziff. 2.1 des Anhangs 1 zur IVHB) zählende An-

- 38 - lagen (vgl. zum Ganzen die IVHB-Erläuterungen, S. 20). Die überdachte Rampe zur Tiefgarage ist als eine das massgebende Terrain überragende Unterniveaubaute zu qualifizieren (vgl. Art. 21 Abs. 1 Ziff. 3 BauG) und ist somit an die aGbF anzurechnen. Die Veloparkplätze sind überdacht und erfüllen als ortsfeste Baute – anders als bspw. die vorgesehenen Aussen- parkplätze im nordöstlichen Teil der Parzelle Q.\_\_\_\_\_ – den Gebäudebe- griff im Sinne der IVHB. Die überdachten Veloparkplätze zählen daher ebenfalls zur aGbF und wurden somit zu Recht bei der Berechnung berücksichtigt.

#### **E. 7.7**

Zusammenfassend kommt das Gericht zum Schluss, dass die angefoch- tene Baubewilligung und die angefochtenen Einspracheentscheide vom 8. Februar 2023 in Bezug auf die vorgesehene Überbauungsfläche nicht rechtens sind. Da nicht absehbar ist, welchen Einfluss dies auf das vorlie- gende Bauprojekt haben wird, zumal voraussichtlich eine Umprojektierung erforderlich sein wird, kann vorliegend davon abgesehen werden, auf die weiteren, von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen (Verletzung von Gebäude- und Fassadenhöhen, Gebäudelänge und Gebäudebreite, Grenzabstand, Verkehrserschliessung, Gestaltung) näher einzugehen. Über diese wird die Gemeinde gegebenenfalls nochmals entscheiden, weshalb auch eine erneute Anfechtung möglich sein wird. Nach dem Ge- sagten sind die angefochtene Baubewilligung vom 8. Februar 2023 und die Einspracheentscheide vom 8. Februar 2023 vollumfänglich aufzuhe- ben. Damit erübrigt sich der von den Beschwerdeführern beantragte Au- genschein. 8. Kosten und Entschädigung

#### **E. 8**

Die Gemeinde P.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) hatte in der Stellungnahme vom 24. März 2023 nichts gegen die beantragte Zuerken- nung der aufschiebenden Wirkung einzuwenden, stellte dafür aber den Antrag, das Verfahren für dringlich zu erklären.

##### **E. 8.1**

Die Verfahrenskosten, bestehend aus den Kanzleiauslagen und der Staatsgebühr, welche vorliegend auf CHF 5'000.00 festgesetzt wird, wer-

- 39 - den der unterliegenden Beschwerdegegnerin auferlegt (vgl. Art. 73 Abs. 1 VRG).

##### **E. 8.2**

Die Beschwerdeführer haben eine Honorarvereinbarung mit einem Stun- denansatz von CHF 260.00 und eine Honorarnote im Umfang von insge- samt CHF 7'931.45 eingereicht. In der Honorarnote wurden 27.65 Stun- den sowie ein Betrag von CHF 175.40 als Spesen verrechnet, was für das vorliegende Beschwerdeverfahren angemessen erscheint. Die Beschwer- degegnerin hat somit den Beschwerdeführern CHF 7'931.45 (inkl. MWST) als Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 78 Abs. 1 VRG). III. Demnach erkennt das Gericht:

#### **E. 9**

Mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 27. März 2023 wurde der Be- schwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt und das vorliegende Ver- fahren für dringlich erklärt.

#### **E. 10**

Am 18. April 2023 reichte die Beschwerdegegnerin ihre Vernehmlassung zur Sache ein und beantragte darin die Abweisung der Beschwerde. Dabei stellte sie sich auf den Standpunkt, dass sämtliche Quartierpläne rechtmässig erlassen, in Rechtskraft erwachsen seien und im vorliegenden Verfahren nicht mehr überprüft werden könnten. Hinsichtlich der Übernutzung der Bauparzelle wies sie darauf hin, dass der ÜZ-Bonus von 15% im gesamten Quartierplangebiet gelte, insbesondere auch für die Bauparzelle (Q.\_\_\_\_). Das Quartierplangebiet habe ursprünglich eine einzige Parzelle (R.\_\_\_\_) umfasst und sei auf 18 Baurechtsparzellen ausgerichtet gewesen, darunter auch die Baurechtsparzelle P15. Diese sei im November 2022 als eigenständiges Grundstück (Parzelle Q.\_\_\_\_) abparzelliert worden, was auf die Anwendbarkeit des Bonus jedoch keinen Einfluss

- 7 - habe. Ausserdem seien auch die vorgesehenen Nutzungstransporte zulässig. Gestützt auf Art. 16 Abs. 4 BauG seien Nutzungstransporte zwischen angrenzenden Parzellen möglich und Art. 2 QSBV sehe ausdrücklich vor, dass die Gemeinde die Überbauungsziffer von gemeinschaftlichen Aussenbereichen auf den Mehrfamilienhausbereich übertragen könne. Eine Übernutzung der Bauparzelle liege somit nicht vor. Schliesslich entspreche das geplante Bauprojekt auch den restlichen Bauvorschriften betreffend Gebäude- und Fassadenhöhen, Gebäudelänge- und Breite, Grenzabstand, Verkehrserschliessung und Gestaltung. Auch der Vorwurf der Verletzung der unabhängigen Beurteilung sei nicht zu hören. Die Befassung des Gemeindevorstands mit dem Baugesuch sei systembedingt und nicht zu vermeiden.

#### **E. 11**

In der Replik vom 19. Mai 2023 bzw. Duplik vom 5. Juni 2023 bestätigten die Parteien ihre jeweiligen Rechtsbegehren und vertieften gleichzeitig ihre entsprechenden Argumentationen.

#### **E. 12**

In der Triplik vom 16. Juni 2023 hielten die Beschwerdeführer wiederum an ihren Ausführungen und Anträgen in der Beschwerdeschrift fest und reichten in der Beilage eine Honorarnote ein. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten sind vorliegend die Baubewilligung der Beschwerdegegnerin vom 8. Februar 2023, mitgeteilt am 9. Februar 2023, mit welchem die Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für den Neubau des MFH auf Parzelle Q.\_\_\_\_ erteilte, sowie die

- 8 - gleichentags mitgeteilten Einspracheentscheide, mit welchen die Beschwerdegegnerin die Einsprachen der Beschwerdeführer abwies. Diese Entscheide sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als Adressaten der angefochtenen Entscheide sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung bzw. Änderung auf (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 52 Abs. 1 sowie Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist somit einzutreten. 2. Streitgegenstand ist im Wesentlichen die Frage, ob die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben auf Parzelle Q.\_\_\_\_ zu Recht bewilligt hat. Einleitend ist

zunächst zu prüfen, ob die von der Beschwerdegegnerin angewandten Quartierpläne rechtsgültig zustande gekommen sind und ob diese gegebenenfalls im vorliegenden Beschwerdeverfahren vorfrage- weise überprüft werden können. Sodann ist zu prüfen, ob die Quartierplan- vorschriften im konkreten Fall richtig angewandt wurden, ob mithin für Pa- rzelle Q.\_\_\_\_\_ hinsichtlich der Überbauungsziffer ein Bonus von 15% be- ansprucht werden darf, ob die Nutzungsübertragungen rechtmässig sind und ob die übrigen baurechtlichen Bestimmungen (Gebäude- und Fassa- denhöhen, Gebäudelänge- und Breite, Grenzabstand, Verkehrserschlies- sung, Gestaltung) eingehalten wurden. 3. Gemäss Art. 33 Abs. 2 RPG sehen die Kantone mindestens ein Rechtsmittel vor gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG sowie die kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, wobei die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten ist (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgaben verfügt das Verwaltungsgericht in der vorliegenden Streitsache grundsätzlich über

- 9 - eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist, sondern eine Angemessenheitskontrolle mitumfasst (BGE 146 II 367 E.3.2.1, BGE 145 I 52 E.3.6, BGE 118 Ib 26 E.4b; Urteile des Bundesgerichts 1C\_325/2021 vom 25. Oktober 2021 E.7.1, 1C\_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.2.2 und 1C\_682/2017 vom 11. September 2018 E.6.1 f.; Urteile des Verwaltungsgerichts [VGU] R 21 16 vom 3. Mai 2022 E.3.4 und R 19 52 vom 14. Oktober 2021 E.4.6). Allerdings auferlegen sich die kantonalen Gerichte, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids prüfen, Zurückhaltung, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) zu respektieren (BGE 145 I 52 E.3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C\_97/2014 vom 9. Februar 2015 E.3.3). 4. Vorab ist, weil formeller Natur, auf die Rüge der Beschwerdeführer einzu- gehen, wonach bei der Behandlung der Einsprachen die Unbefangenheit der Beschwerdegegnerin gemäss Art. 29 BV nicht gewährleistet sei.

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