

# GR\_GERICHTE VR3 2024 1 vom 15. April 2025

GR Gerichte, 2025-04-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2024\\_1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_1)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2024 1 du 15 avril 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2024 1 del 15 aprile 2025

## Regeste

Teilrevision Quartierplan | Planung

## Erwägungen

### E. 1

Am 1. Januar 2025 trat im Kanton Graubünden die Justizreform 3 in Kraft. Das Kantons- und das Verwaltungsgericht wurden zum neuen Obergericht des Kantons Graubünden fusioniert, welches ab diesem Datum die Verwaltungsgerichtsbarkeit ausübt (vgl. Art. 55 Abs. 1 Ziff. 1 KV [BR 110.100]). Nach Art. 122 Abs. 5 GOG (BR 173.000) werden Verfahren, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes (am 1. Januar 2025) beim Kantons- oder Verwaltungsgericht hängig sind, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Obergericht übertragen. 2.1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Einsprache- und

7 / 16 Genehmigungsentscheid vom 27. November 2023 (act. C.6) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden und stellt daher ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt damit in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Überdies wurde die Beschwerde im Sinne von Art. 38 und Art. 52 VRG form- und fristgerecht eingereicht. 2.2. Gemäss Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Z.6.\_\_\_\_\_, die vom Quartierplan B.\_\_\_\_\_ miterfasst wird. Im Weiteren soll die Beschwerdeführerin mit Planungs- und Beitragskosten für die beabsichtigte Teilrevision des Quartierplans B.\_\_\_\_\_ belastet werden. Sie ist von der Teilrevision berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Ihre Legitimation zur Anfechtung und Überprüfung des Einsprache- und Genehmigungsentscheids vom 27. November 2023 ist folglich gegeben. Auf die Beschwerde ist damit einzutreten. 2.3. Die beiden Beweisanträge der Beschwerdeführerin, wonach noch ein Amtsbericht des ARE einzuholen und Auskunft über den Stand der Totalrevision Grundordnung (inkl. Vorprüfung) durch die Gemeinde zu erteilen sei, erweisen sich beide als unnötig, da sich der Sachverhalt bereits aus den Akten mit hinreichender Zuverlässigkeit ergibt und deshalb in antizipierter Beweiswürdigung auf die Abnahme weiterer Beweismittel durch das Gericht verzichtet werden kann. 2.4. Die Beschwerdeführerin rügt zudem eine allfällige Vorbefasstheit des Gemeindevorstandmitglieds G.\_\_\_\_\_. Sie führt aus, dass G.\_\_\_\_\_ als Gemeindevorstands- und Baubehördenmitglied in den Baueinsprache- und Folgeplanverfahren, die wegen des

Projekts C.\_\_\_\_\_ instanziiert worden seien, von Gesetzes wegen in den Ausstand hätte treten müssen, sollte er als Notar die Errichtung und Beurkundung von öffentlichen Urkunden für die Familie C.\_\_\_\_\_ vorgenommen haben. Wäre ein Ausstandsgrund gegeben, litte der angefochtene Entscheid an einem nicht heilbaren Mangel und der angefochtene Entscheid wäre aufzuheben. Die Beschwerdegegnerin hielt dazu fest, dass G.\_\_\_\_\_ für die Bauherrschaft C.\_\_\_\_\_ weder als Notar noch als Rechtsanwalt tätig war. Die vorgebrachte Rüge einer allfälligen Vorbefasstheit von G.\_\_\_\_\_ ist nicht zu hören. Aus den Akten ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte, dass G.\_\_\_\_\_ als Notar für die Familie C.\_\_\_\_\_ tätig gewesen wäre – nicht einmal die Beschwerdeführerin stellt eine solche Behauptung auf, sie beschränkt sich lediglich auf Mutmassungen. Zum

8 / 16 ändern müssen die Parteien gemäss Art. 6b Abs. 3 VRG einen Ausstandsgrund innert zehn Tagen, seit sie davon Kenntnis erhalten haben, geltend machen. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Einwände erst im Rechtsmittelverfahren vorzubringen, wenn der Mangel schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können.

### **E. 3**

Ausgangspunkt bildet inhaltlich die Rüge der Beschwerdeführerin, die Quartierplanrevision sei ad personam erfolgt, um einem nicht rechtskonformen Baugesuch zum Durchbruch zu verhelfen; das sei trotz laufender Ortsplanungsrevision geschehen. Nachfolgend gilt es also zu prüfen, ob das Vorgehen der Gemeinde rechtmässig und überdies auch verhältnismässig war.

#### **E. 3.1**

In materieller Hinsicht ist zunächst auf den planerischen Stufenbau im Raumplanungsrecht hinzuweisen. Dieser setzt sich aus der Richtplanung (Art. 6-12 RPG), Nutzungsplanung (Art. 14-21 RPG) und der Baubewilligung (Art. 22 RPG) zusammen. Dieser Stufenaufbau findet sich auf kantonaler und kommunaler Ebene. Im Kanton Graubünden wird der kantonale Richtplan in Art. 14 KRG, der kantonale Nutzungsplan in Art. 15 KRG und die Planungszonen in Art. 16 KRG umschrieben. Die kommunale Richtplanung wird in Art. 20 KRG, die Nutzungsplanung in Art. 21 KRG, die Grundordnung in Art. 22 KRG, das Baugesetz in Art. 24 KRG, die Regelbauweise in Art. 25 KRG, der Zonenplan in Art. 26 KRG und die einzelnen Zonenarten (Bauzonen, ZöBA, Landwirtschaftszonen etc.) in den Art. 27-41 KRG geregelt.

#### **E. 3.2**

Nach Art. 20 Abs. 3 KRG sind kommunale Richtpläne (bloss) behördenverbindlich, treffen also für die Grundeigentümer keine verbindlichen Festlegungen. Diese Bestimmung entspricht inhaltlich der in Art. 9 Abs. 1 RPG für kantonale Richtpläne getroffenen Regelung. Nach Art. 20 Abs. 1 KRG koordinieren die Richtpläne die raumwirksamen Tätigkeiten, indem sie als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebiets und die vorgesehene Erschliessung festlegen. Auch wenn die Richtpläne als Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde dienen, so heisst das nicht, dass diese die Richtpläne bloss vollziehen. Die Nutzungsplanung ist nicht nur als nachgehende, die Richtplanung ausführende, sondern als eigenständige Ordnungsaufgabe zu verstehen. Insoweit stehen Richtplan und Nutzungsplan selbständig nebeneinander. Sie bilden zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren ein sinnvolles Ganzes, in dem jeder Teil eine spezifische Funktion erfüllt. In einem Verfahren, das Rechtsschutz (Art. 33 f. RPG) und demokratische Mitwirkung (Art. 4 RPG) sichert, entstehen aufgrund der

umfassenden Abstimmung und Abwägung (Art. 1 Abs. 1 Satz 2, Art. 2 Abs. 1 RPG) nach Massgabe des kantonalen Richtplans

9 / 16 (Art. 6 ff., Art. 26 Abs. 2 RPG) und allfälliger regionaler oder kommunaler Richtpläne die für die Privaten verbindlichen Nutzungspläne (Art. 14 ff. RPG). Das Baubewilligungsverfahren dient dagegen der Abklärung, ob Bauten und Anlagen der im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprechen (Art. 22 RPG). Das Bundesrecht verlangt mithin, dass bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben das angemessene Planungs- und Entscheidungsinstrument zum Einsatz gelangt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_139/2017 vom 6. Februar 2018 E. 4.2; BGE 140 II 262 E. 2.3.1). Das Baubewilligungsverfahren bezweckt einzelfallweise Planverwirklichung, soll aber nicht selbständige Planungsentscheide hervorbringen. Das Baubewilligungsverfahren verfügt weder über das sachlich nötige Instrumentarium, noch ist es bezüglich Rechtsschutz und demokratischer Legitimation geeignet, den Nutzungsplan im Ergebnis zu ergänzen oder zu ändern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A. 154/2002 vom 22. Januar 2003 E. 4.1; BGE 120 Ib 207 E. 5, 116 Ib 50 E. 3a, 113 Ib 371 E. 5). Dieser planerische Stufenbau und die den verschiedenen Planungsinstrumenten zukommenden Rechtswirkungen gelten auch auf Gemeindeebene.

### **E. 3.3**

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde nach Art. 27 RPG für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Abs. 1). Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen (Abs. 2). Art. 27 RPG lässt Raum für kantonale Detailregelungen. Vorausgesetzt ist, dass der Zweck der Planungszone gewahrt bleibt, künftige Planungen zu sichern. Diesen Zweck muss die Planungszone während der ganzen Dauer der Planung erfüllen können. Die zuständige Behörde ist also zum Erlass einer Planungszone verpflichtet, wenn beabsichtigte Nutzungspläne tatsächlich gefährdet sind. Die Konkretisierung von Art. 27 RPG im kantonalen Recht und der kantonalen Rechtsprechung darf gerade auch vor diesem Hintergrund nicht dazu führen, dass die Behörden bei der sachgemässen Revision ihrer Ortsplanung in nicht mehr vertretbarer Weise eingeschränkt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_141/2014 vom 4. August 2014 E. 5.1, 5.2). Sinn und Zweck der erlassenen Planungszone nach Art. 27 RPG (Art. 21 KRG) ist die Sicherung der bereits in die Wege geleiteten Anpassung der Nutzungsplanung (vgl. dazu Urteile des Bundesgerichts 1C\_355/2023 vom 16. August 2024 E. 2.1, 1C\_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.6.3).

10 / 16

### **E. 3.4**

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dabei ist in zeitlicher Hinsicht zu berücksichtigen, dass Bauzonen nach Ablauf des in Art. 15 Abs. 1 RPG vorgesehenen Planungshorizonts von 15 Jahren grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen sind. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist das Vertrauen in die Beständigkeit des Plans (BGE 140 II 25 E. 5.1). Ob die Anpassung eines Nutzungsplans an veränderte Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessensabwägung. Dabei ist auf der

einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 148 II 417 E. 3.2). Ebenso sind die Auswirkungen der Planänderung auf die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer zu berücksichtigen. Je stärker diese Möglichkeiten eingeschränkt werden, umso gewichtiger müssen die Gründe für eine Planänderung sein (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_37/2024 1C\_38/2024 vom 8. Juli 2024 E.6.1, abermals BGer 1C\_355/2023 E. 3.1, BGer 1C\_760/2021 E. 5.2 in fine [letzter Absatz]). Die Verhältnisse müssen sich aber massgeblich geändert haben, damit die Nutzungsplanung überprüft werden kann (BGE 140 II 25 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 1C\_48/2022 vom 29. März 2023 E. 4.3 m.H.a. BGE 145 II 83 E. 5.1, 144 II 41 E. 5.2).

#### **E. 4**

Im konkreten Fall geht es nicht um die Richtplanung nach Art. 20 KRG (Zeithorizont für Anpassungen hier 20-25 Jahre) und auch nicht um die Totalrevision der Ortsplanung mit komplett revidierter Grundordnung nach Art. 22 KRG (Planungszeit 15 Jahre), sondern einzig um eine Teilrevision eines Quartierplans inkl. Anpassungen einzelner Quartierplanvorschriften (QPV), in einer Planungszone nach Art. 21 KRG. Es stellt sich dazu insbesondere die Frage, ob der Stufenbau im Raumplanungsrecht hinreichend beachtet wurde, weil die Teilrevision des bestehenden Quartiernutzungsplans durch ein konkretes Baubewilligungsverfahren angestossen wurde und – so der Vorwurf der Beschwerdeführerin – damit allenfalls Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren vermischt werden. Ob eine solch projektbezogene Folgeplanung zulässig ist oder nicht, hängt vom Anwendungsbereich von Art. 21 Abs. 2 RPG (Notwendigkeit Quartierplananpassung) und der Interpretation von Art. 21 Abs. 2 KRG

11 / 16 (Berücksichtigung und Einhaltung der zeitlich verhängten Planungszone in Baugesuchsverfahren) ab.

#### **E. 4.1**

Vorliegend handelt es sich um einen Quartierplan aus dem Jahre 1984, der vom Kanton genehmigt wurde und bei der Auslegung der ortsspezifischen Quartierplanvorschriften (QPV) auf das damals geltende Baugesetz von 1983 (BauG-1983) und heute auf das revidierte Baugesetz von 2004/05 (BauG-2004/05) abstellt. Das betreffende Quartierplangebiet (mit acht Bauparzellen) ist seit Jahren mit Ein- oder Zweifamilienhäusern überbaut und verfügt über eine eigene Erschliessungsstrasse. Infolge hängiger Totalrevision der Ortsplanung wurde erstmals 2017 eine Planungszone über das betreffende Quartierplangebiet erlassen, die aktenkundig letztmals bis zum 16. Februar 2025 verlängert wurde (act. C.9). Der bereinigte Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung datiert vom 12. Juni 2023 (act. C.10). Das Vertrauen in die Planbeständigkeit des Quartierplans 1984 kann angesichts der langen Zeitdauer von fast 40 Jahren offensichtlich nicht mehr als gross bezeichnet werden. Zudem handelt es sich bei den vorgesehenen Änderungen des künftige Baugesetzes um Vorschriften im öffentlichen Interesse, so insbesondere einer verdichteten Bauweise und damit dem Ziel eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Bauland. In diesem Sinne haben seit Mitte der 80-er Jahre sowohl auf Bundes- wie auch Kantonsebene gewichtige Änderungen in der Gesetzgebung

stattgefunden. Auf eidgenössischer Ebene wurde am 11. März 2012 die Zweitwohnungsgesetzgebung angenommen und auf den 1. Mai 2014 die RPG-Revision 1 vom 15. Juni 2012 in Kraft gesetzt, welche Massnahmen zur inneren Verdichtung sowie zur Aktivierung der Baulandreserven vorsehen. Weiter wurde im März 2018 der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) Graubünden, genehmigt von der Bündner Regierung am 10. April 2019, überarbeitet, u.a. mit dem Ziel, verdichtete qualitativ hochwertige Wohnangebote im Siedlungsgebiet zu fördern. Wie die Beschwerdegegnerin dazu plausibel ausführte und im Einleitungsbeschluss vom 30. Mai 2023 zudem noch ausdrücklich als Planungsziel stipuliert wurde, sollte mit der Teilrevision schwerpunktmässig die "Anpassungen an die Regelbauweise und die Dachvorschriften auf das jeweils aktuelle Baugesetz, allenfalls ergänzt mit weiteren, sich aufgrund des aktuellen Rechts aufdrängenden Änderungen" auf möglichst einfache und rasche Art umgesetzt werden. Entsprechend sollte künftig (dynamisch) auf das jeweils gültige Baugesetz, und nicht (statisch) auf das ehemals geltende Baugesetz von 1983 bzw. das revidierte Baugesetz von 2004/05 abgestellt werden. Der dringende Revisionsbedarf bei den Messmethoden (AZ, Höhen, Gebäudelänge etc.) zwischen dem BauG-1983, dem heute geltenden BauG-2004/05 sowie dem künftigen Recht (IVHB; Art. 37a KRVO) ist derart gravierend und offensichtlich, dass die umstrittene

12 / 16 Teilrevision geradezu als Verpflichtung der Baubehörde gewertet werden kann, möglichst rasch Zustände und Grundlagen zu schaffen, welche der Verwirklichung der Zielvorgaben dienlich sind. Beispielhaft kann dazu auf die Vorschriften betreffend AZ verwiesen werden: In Art. 58 BauG-1983 wurde bei der Regelbauweise eine AZ von 0.3 bzw. mit Quartiergestaltungsplan von 0.4 vorgeschrieben. In Ziff. 7.26 QPV-1984 wurde entsprechend eine AZ von 0.4 vorgegeben. Im aktuell gültigen Art. 62 BauG-2004/05 wurde bei der Regelbauweise eine AZ von 0.45 (+ 50%) bzw. mit Quartiergestaltungsplan von 0.5 (+ 25 %) erlaubt. Im aktuellen Entwurf zum BauG ist eine AZ von 0.55 mit einer Mindestausnützung (80% von AZ 0.55 gemäss KRIP) von 0.44 vorgeschrieben. Im Normalfall wird die zulässige AZ damit erheblich erhöht, was dem Ziel einer möglichst haushälterischen und optimierten Nutzung von Bauland entspricht (siehe Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 13. Februar 2024 mit Fazit Rzn. 13, 16, 18.2 und 20.3; vgl. Auflistung act. C.4). Die vorliegend strittige Teilrevision Quartierplan B.\_\_\_\_\_ verstösst angesichts ihres beschränkten Umfangs (auf acht bereits überbaute Grundstücke in der W2), der bisherigen Geltungsdauer der Quartierplanung (von fast 40 Jahren) sowie des enorm hohen öffentlichen Interesses an der Änderung veralteter Messmethoden nicht gegen Art. 21 Abs. 2 RPG. Die vorgenommenen Anpassungen können als verhältnismässig bezeichnet werden. Der wegleitende Stufenaufbau im Raumplanungsrecht wird im konkreten Fall daher auch nicht durch die initiierte Teilrevision respektive projektbezogene Folgeplanung verletzt.

#### **E. 4.2**

Es liegt vorliegend ebenfalls kein Verstoss gegen die Planungszone (Art. 21 Abs. 2 KRG) vor. Planungszone dienen der vorläufigen Sicherung von beabsichtigten Planänderungen, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, welche den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden sollen. Eine Planungszone hat zur Folge, dass im betroffenen Umfang die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Es muss mithin ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern

könnte. Voraussetzung der Anordnung der Planungszonen ist die Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern. In dieser begründeten Planungsabsicht besteht das öffentliche Interesse an der besagten Massnahme. Planungszonen müssen sodann in einem Planungsbedürfnis begründet sein. Schliesslich dürfen Planungszonen nicht weitergehen, als ihr Zweck – der Schutz der in Gang befindlichen Planung beziehungsweise Rechtsetzung – es erfordert (Verhältnismässigkeit). Namentlich dürfen sie nicht die Wirkung eines strengen Bauverbots haben, sondern es müssen

13 / 16 stets Veränderungen möglich bleiben, welche die künftige Planung nicht erschweren. Planungszonen sind im Hinblick auf die dahinterstehende Planungsabsicht nur dann aufzuheben, wenn diese offensichtlich rechtswidrig oder sinnlos ist (STEINER/WIPF, in Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 7. Aufl. 2024, Kapitel 2.4.2, S. 218 m.H.a. Urteil Bundesgericht 1C\_275/2021 vom 29. März 2022 E. 2.2 - 2.3 [Planungszonen], 2.3.1 [öffentliches Interesse], 2.3.2 [Verhältnismässigkeit]). Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung einleuchtend dargetan hat, werden die bisherigen Ziffn. 7.23 lit. a (Höhenvorschriften), 7.23 lit. c (Gebäudeabstand) und 7.27 Abs. 1-3 (Dachformen/Sonnenkollektoren) QPV-1984 (act. C.1.1) derart abgeändert, dass (dynamisch) neu die "jeweiligen Vorschriften der Regelbauweise" zum Zuge kommen oder gar veraltete Vorgaben ersatzlos gestrichen werden (act. A.2). Die fragliche QP-Revision ist damit so ausgestaltet, dass sie sowohl mit dem heute geltenden BauG-2004/05 (inkl. Planungszone) als auch mit dem künftigen BauG vereinbar ist. Es besteht daher keine begründete Veranlassung, die hier zur Diskussion stehende Teilrevision wegen der noch hängigen Gesamtrevision der Grundordnung zu sistieren. Ein Widerspruch zu bestehendem als auch künftigen Recht ist nicht ersichtlich, was bedeutet, dass die Baubehörde auch nicht gegen die verhängte Planungszone (2017-2025) verstossen hat. Der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach sie im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Grundordnung die Reduktion der baurechtlichen Gebäudehöhen und AZ-Vorschriften beantragen werde, ändert nichts daran, dass es der Beschwerdegegnerin bereits im Rahmen der Teilrevision des Nutzungsplans unbenommen sein muss, im öffentlichen Interesse und im Einklang mit den veränderten Vorgaben des RPG und KRG, projektbezogen kleinere Anpassungen am zeitlich überholten Quartierplan vorzuziehen. Zudem gilt es die raumwirksame Planungszone auch noch direkt im konkreten Baubewilligungsverfahren zu beachten, was erneute Überprüfungsmöglichkeiten bietet. Mit ihrem Eventualantrag auf Sistierung der missliebigen Teilrevision bis zum Abschluss der Gesamtrevision der Grundordnung wegen Verletzung der Planungszone dringt die Beschwerdeführerin folglich nicht durch, weil weder heutiges noch künftiges Recht durch die teilrevidierten QP-Vorschriften (vgl. act. C.4 und C.8) gebrochen wird. Der Sinn und Zweck der Planungszone wurde damit eingehalten.

### **E. 4.3**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Quartierplanrevision rechtmässig erfolgte und auch nicht gegen die Planungszone verstösst. Hinsichtlich

14 / 16 des Vorwurfs der Beschwerdeführerin, die Quartierplanrevision erfolge ad personam unter Bevorzugung der Bauherrschaft C.\_\_\_\_\_ ist klarzustellen, dass der Anstoss für eine Quartierplanrevision oft von einem Baubewilligungsverfahren ausgeht. Aus den Akten sind aber keine Anhaltspunkte ersichtlich, welche für eine Ungleichbehandlung der Quartierplanbeteiligten sprechen würden.

## E. 5

Die Beschwerdeführerin rügte zudem die Übernahme bzw. Auferlegung der Planungskosten, welche durch die durchgeführte Teilrevision entstanden sind und auf alle QP-Genossen verteilt werden. Es sollten laut angefochtenem Entscheid alle acht Grundstückseigentümer/-Innen im betreffenden Quartierplangebiet zur Kasse gebeten werden. Begründet wurde dies damit, dass alle QP-Genossen einen wirtschaftlichen Vorteil bzw. Sondernutzen aus der verdichteten Bauweise mit intensiverem Gebrauch ihrer schon seit langem zu Wohnzwecken verwendeten Bauparzellen ziehen könnten. Allein die Möglichkeit der Realisation eines solchen Mehrwerts reiche bereits aus, um die anfallenden Beitragskosten gemäss Art. 63 ff. KRG nicht der Allgemeinheit (also den Steuerzahlern) oder einer einzelnen Person (Bauherrin) im Plangebiet, sondern allen acht QP-Genossen – abgestuft je nach Ausmass des Sondervorteils – zu überbinden. Die Planungskosten umfassten dabei sowohl den Beizug und die Mithilfe von Juristen als auch die externe Beratung von Planern oder weiteren Fachleuten (Gutachtern, Baustatiker usw.). Die hier massgebende Kostenregelung wird in Ziff. 7.5a QPV (Verteilschlüssel - Kosten QP-Revision 2022/2023) wie folgt umschrieben: Die Planungskosten der Revision (Eigenaufwand Gemeinde, Aufwendungen für planerische und juristische Beratung, Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren etc.) sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Quartierplangebiet im Verhältnis der auf ihre Parzelle entfallenden anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu tragen (act. C.4). Diese Kostenregelung deckt sich vollumfänglich mit den Vorgaben in Art. 54 Abs. 1 und Art. 54 Abs. 3 i.V.m. Art. 63 Abs. 3 KRG, weshalb auch nicht erkennbar ist, wieso sie nicht zulässig und rechtens sein sollte. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführte, profitieren davon bei künftigen Ersatzneubauten, Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten alle (acht) QP-Genossen im teilrevidierten Plangebiet B.\_\_\_\_\_. Die Teilrevision eröffnet ihnen in der Zukunft einen grösseren Handlungsspielraum und liegt demnach auch in deren (privaten) Interessen als Grundeigentümer/-Innen. Die Interessenabwägung fällt damit klar zu Gunsten aller QP-Genossen und nicht bloss einer einzelnen Person (Bauherrin auf Parzelle Z.2.\_\_\_\_\_) aus. Die Auferlegung der Planungskosten der Quartierplanrevision auf die Grundeigentümer im Quartierplangebiet gemäss Ziff. 7.5a QPV – ohne Beteiligung der Gemeinde – rechtfertigt sich gestützt auf Art. 54 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit Art. 62 Abs. 2 Ziff. 2 KRG (private Interessenz 100%), indem es sich

15 / 16 vorliegend um ein kleines Quartierplangebiet ohne nennenswerten Drittverkehr und ohne erkennbare Drittinteressenz handelt. Insofern die Beschwerdeführerin die langjährige, gefestigte Praxis des streitberufenen Gerichts bezüglich Umfang der verrechenbaren Planungskosten in Frage stellt, ist dem entgegenzuhalten, dass der Beizug externer Fachleute – seien es Juristen, Raumplaner, Bauberater, Umweltspezialisten, Gewässerschutzexperten und dgl. – stets als geboten und sachlich gerechtfertigt erachtet wird, falls die zu beurteilende Frage/Materie eine gewisse Komplexität aufweist und die Streitsache von allenfalls grosser Tragweite für das öffentliche Gemeinwesen ist. In diesem Lichte sind auch die von der Beschwerdegegnerin zitierten Verwaltungsgerichtsurteile R 19 98 E. 10.4, R 14 91 E. c/bb zu verstehen. Die Tatsache, dass kleinere Gemeinden über keinen eigenen Rechtsdienst oder andere Experten verfügen und sich daher extern Hilfe holen, um ihr Handeln 'absichern' zu lassen, ist zwar verständlich, darf aber im Ergebnis nicht dazu führen, dass exorbitant hohe Geldsummen dafür aufgewendet werden, obschon im Kern nur die Erledigung der täglichen Amtsgeschäfte anstünde (vgl. zum Ganzen ebenfalls: Urteile des Verwaltungsgerichts R 23 104 vom 3. Dezember 2024 E. 6.2 sowie R

22 68 vom 22. August 2023 E. 5). Auf den konkreten Fall treffen diese Einwände und Bedenken gerade nicht zu, weshalb die kritisierte Regelung der Planungskosten zu keinen Korrekturen oder Änderungen Anlass gibt.

## **E. 6**

Es bleibt somit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge zu befinden:

### **E. 6.1**

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der in der Sache unterliegenden Beschwerdeführerin aufzulegen. Das Gericht erachtet dabei ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00, zzgl. Kanzleigeühren gemäss Art. 75 VRG, als gerechtfertigt und vertretbar.

### **E. 6.2**

Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin steht keine aussergerichtliche Parteientschädigung zu, da sie lediglich im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises tätig wurde und inhaltlich obsiegt hat (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG). Es wird erkannt:

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