

NW_GERICHTE 33268 vom 3. Juli 2023

NW Gerichte, 2023-07-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/nw_gerichte_33268

FR: NW_GERICHTE 33268 du 3 juillet 2023

IT: NW_GERICHTE 33268 del 3 luglio 2023

Regeste

Baubewilligung (VA 23 10)

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der RRB-Nr. 35 vom 24. Januar 2023, mit welchem die Vorinstanz eine Verwaltungsbeschwerde des Beschwerdeführers abwies, soweit sie darauf eintrat. Letztinstanzliche Entscheide einer Verwaltungsbehörde – worunter der Regierungsrat Nidwalden fällt (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. Art. 1 Ziff. 2 VRG [NG 265.1]) – können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (Art. 89 Abs. 1 VRG). Zuständig ist die Verwaltungsabteilung, die in Fünferbesetzung entscheidet (Art. 31 i.V.m. Art. 33 Ziff. 3 und Art. 38 Abs. 1 GerG [NG 261.1]). Das Verwaltungsgericht ist örtlich und sachlich zuständig. Die Beschwerde ist binnen 20 Tagen seit Eröffnung des Entscheides einzureichen (Art. 71 Abs. 1 VRG) und hat den Formerfordernissen gemäss den Art. 73 f. VRG zu genügen, was mit der verbesserten Beschwerde vom 28. Februar 2023 grundsätzlich der Fall ist (s. aber unten E. 1.2). Zur Beschwerde ist berechtigt, wer formell und materiell beschwert ist, d.h. wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Ziff. 2) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (Ziff. 3). Der Beschwerdeführer ist beschwerdelegitimiert.

E. 1.2.1

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können nur Rechtsverletzungen geltend gemacht werden; Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens gelten als Rechtsverletzung (Art. 90 VRG). Auch kann die offensichtlich unrichtige oder auf einer Rechtsverletzung beruhende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 110 i.V.m. Art. 97 BGG); die kantonale richterliche Behörde hat von Bundesrechts wegen umfassend zu prüfen, ob der massgebliche Sachverhalt richtig und vollständig zusammengetragen ist und ob dessen Erhebung nicht auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (BGE 142 II 49 E. 4.4). Eine Angemessenheitskontrolle ist im kantonalen Gerichtsverfahren aber weder nach kantonalem noch nach Bundesrecht vorgesehen (Art. 90 VRG und Art. 110 BGG e contrario; BGE 142 II 49 E. 4.4). Das Gericht hat den Handlungs- und damit Ermessensspielraum, welchen das Gesetz

6■27 der Verwaltung einräumt, zu respektieren (BGE 145 I 52 E. 3.6; Urteil des Bundesgerichts 2C_228/2020 vom 21. Juli 2020 E. 3.3.1). Zu beachten ist, dass die zulässigen Rügegründe im Zusammenhang mit der Begründungspflicht stehen (RENÉ WIEDERKEHR/KASPAR PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, 2020, N

2577). Die Rechtsmittelschrift hat u.a. Rechtsbegehren, eine kurz gefasste Darlegung des Sachverhalts und eine Begründung zu enthalten (Art. 74 Abs. 1 Ziffn. 2 und 3 VRG). In der Begründung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem Mangel leidet. Die Beschwerdebegründung erfordert eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids und beschränkt die Prüfpflicht des Verwaltungsgerichts. Es sind grundsätzlich nur beanstandete Mängel zu prüfen (sog. Rügeprinzip). Ausnahmen bestehen aber bei offensichtlichen Mängeln oder dort, wo nicht gerügte Rechtsverletzungen im Zusammenhang mit den Parteivorbringen stehen (zum Ganzen: MARCO DONATSCH, in: Bertschi et al. [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. A., 2014, N 9 ff. zu § 50 VRG/ZH m.w.H.; WIEDERKEHR/PLÜSS, a.a.O., N 2577 und N 2876 f. m.w.H.). Die im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellten Anträge können die Parteien nicht ausdehnen oder inhaltlich anpassen (Art. 91 Abs. 2 VRG). Das Verwaltungsgericht darf über die zur Sache gestellten Parteianträge nicht hinausgehen (Art. 94 VRG). Das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht dient mit anderen Worten in erster Linie der Überprüfung des von der Vorinstanz gefällten Entscheids. Zusätzliche Beweisabnahmen, Ergänzungen oder Anpassungen des massgeblichen Sachverhalts und Eingriffe in das vorinstanzliche Ermessen kommen entsprechend nur dort in Frage, wo das Zustandekommen des angefochtenen Entscheids in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht mangelbehaftet war, wobei es – offensichtliche Mängel vorbehalten – grundsätzlich den Beschwerdeführern obliegt, diese Mängel hinreichend konkret darzulegen.

E. 1.2.2

Insoweit der Beschwerdeführer in seiner verbesserten Beschwerde vom 28. Februar 2023 zur Begründung auf die «erwähnten Schriften» («alle meine Unterlagen, Einwand an die Gemeinde, Replik, Beschwerde an die Regierung, Protokollauszug Regierungsrat Nr. 35 [Mit markierten fraglichen Aussagen] und meine Stellungnahme zur nicht ganz "unproblematischen Beweisauskunft" der Denkmalpflege») und Visualisierungen verweist, kommt er seiner Begründungspflicht nicht nach. Die Begründung hat in der Rechtschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 144 IV 173 E. 3.2.2). Darauf ist entsprechend nicht einzutreten. Gleiches gilt

7■27 mutatis mutandis für die kommentierenden (handschriftlichen) Annotationen sowie farblichen Hervorhebungen auf dem angefochtenen Entscheid.

E. 1.3.1

Gemäss Art. 29 Abs. 1 und 2 BV haben die Parteien eines Gerichtsverfahrens Anspruch auf rechtliches Gehör und auf ein faires Gerichtsverfahren, unter Beachtung des Grundsatzes der Waffengleichheit. Diese Garantien umfassen das Recht, von allen bei Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob die Eingaben neue und/oder wesentliche Vorbringen enthalten. Es ist Sache der Parteien zu beurteilen, ob eine Entgegnung erforderlich ist oder nicht. Dieses Replikrecht gilt unabhängig davon, ob ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet, eine Frist zur Stellungnahme angesetzt oder die Eingabe lediglich zur Kenntnisnahme oder zur Orientierung zugestellt worden ist. Dabei wird erwartet, dass eine Partei, die eine Eingabe ohne Fristansetzung erhält und dazu Stellung nehmen will, dies umgehend tut oder zumindest beantragt; ansonsten wird angenommen, sie habe auf eine weitere Eingabe verzichtet. Es ist Aufgabe des Gerichts, in jedem Einzelfall ein effektives Replikrecht der

Parteien zu gewährleisten. Hierzu kann das Gericht einen zweiten Schriftenwechsel anordnen oder den Parteien Frist für eine allfällige Stellungnahme ansetzen. Es kann Eingaben aber auch lediglich zur Kenntnisnahme zustellen, wenn von den Parteien erwartet werden kann, dass sie umgehend unaufgefordert Stellung nehmen oder eine Stellungnahme beantragen (BGE 138 I 484 E. 2.1, 2.2., 2.4). Will eine Partei sicherstellen, dass ihre Replik berücksichtigt werden kann, so ist es an ihr dafür zu sorgen, dass die Eingabe bis spätestens am zehnten Tag beim Gericht eintrifft (Urteile des Bundesgerichts 5D_81/2015 vom 4. April 2016 E. 2.3.4; 2C_591/2018 vom 18. Februar 2019 E. 2.3).

E. 1.3.2

Mit prozessleitender Verfügung vom 11. April 2023 wurden dem Beschwerdeführer die Eingaben der Vorinstanz sowie der Baubewilligungsbehörde, welche jeweils auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichteten, sowie die Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin zur Kenntnisnahme zugestellt. Ein zweiter Schriftenwechsel (im Sinne von Art. 77 VRG) wurde nicht angeordnet. Es lief damit auch keine zwanzigtägige Frist für die Einreichung einer zweiten Rechtsschrift. Mit Blick auf das verfassungsmässige Äusserungsrecht hätte es dem Beschwerdeführer zwar grundsätzlich freigestanden, ausserhalb eines weiteren Schriftenwechsels, unaufgefordert zu den ihm zur Kenntnis gebrachten Eingaben der anderen

8■27 Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Von dieser Möglichkeit wäre indes innert 10 Tagen Gebrauch zu machen gewesen. Jedenfalls erfolgte die am 5. Mai 2023 eingegangene Replik verspätet wurde und bleibt hier unberücksichtigt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer mit in seiner unaufgeforderten Replik ohnehin nichts Neues vortrug. Er beschränkte sich im Wesentlichen auf eine Wiederholung der bekannten Standpunkte.

E. 1.4

Vorbehaltlich der erläuterten Einschränkungen (E. 1.2.2, 1.3.2) kann auf die verbesserte Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 28. Februar 2023 eingetreten werden.

E. 2

Soweit auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingetreten werden kann, bemängelt der Beschwerdeführer hauptsächlich Aspekte des Denkmal- respektive Ortsbildschutzes (nachfolgende E. 3). In formaler Hinsicht moniert er eine Verletzung der Begründungspflicht und damit des rechtlichen Gehörs (nachfolgende E. 4) sowie einen Interessenskonflikt (nachfolgende E. 5). Zuletzt beharrt der Beschwerdeführer auf der Notwendigkeit eines Augenscheins (nachfolgende E. 6).

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid (E. 2.3 S. 4 ff.) was folgt: Die Parz. Nrn. aaa (I.__-Strasse __), bbb (I.__-Strasse __) und ccc (I.__-Strasse __) würden sich in der Dorfzone (DZ) befinden, welche mit dem ISOS-Ortsbild von nationaler Bedeutung überlagert werde. Stans sei als Kleinstadt im Anhang des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt (Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] Nr. __). In unmittelbarer Umgebung befänden sich geschützte Bauten, die im Bauinventar der Gemeinde Stans eingetragen seien. Gegenüber des Baugrundstücks würde sich das J.__ an der I.__-Strasse __ befinden, welches unter

Bundesschutz stehe (___ vom 11. Oktober 1982). Das Wohn- und Geschäftshaus an der I.___-Strasse ___ solle an- und umgebaut werden. Die Gebäudeteile der Parz. Nr. ccc (I.___-Strasse ___) und der Parz. Nr. bbb (I.___-Strasse ___) würden zurückgebaut. An deren Stelle erfolge ein An- und Umbau über drei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss mit Satteldach. Der Gewerbeteil der L.___ im Unter- und Erdgeschoss sowie

9■27 der Wohnanteil im 1. und 2. Obergeschoss auf Parz. Nr. aaa (I.___-Strasse ___) würden erhalten bleiben. Beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben handle es sich um ein Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzone und somit nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe nach Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451], sondern um kantonale bzw. kommunale Aufgaben. Somit sei kein Gutachten seitens des Bundes erforderlich. Immerhin sei das ISOS aber im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen, wenn die Bewilligungsbehörde über Ermessen verfüge. Die I.___-Strasse ___ gehöre zum Bereich der Dorfzone, welcher in seiner Ortsbaulichen Ausprägung gemäss dem kommunalen Bau- und Zonenreglement grundsätzlich geschützt sei. Demnach solle die bauliche Einheit und Eigenart sowie der Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude sowie die Bewahrung der alten Strassen, Gassen, Wege, Treppen und Plätze in ihrer typischen baulichen und gestalterischen Eigenart erhalten bleiben. Baugesuche seien daher auch von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen. Das kommunale Bau- und Zonenreglement aus dem Jahr 2005 trage dem ISOS somit bereits Rechnung. Der gesamte Prozess sei nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Es seien diverse, unabhängige Fachpersonen einbezogen worden. Der Qualitätssicherung sei ein hoher Stellenwert beigemessen worden. Die Kommission für Denkmalpflege sei von Anfang an involviert gewesen. Der Gebäudeabdruck vergrössere sich minimal. Im Gegenzug finde eine Begradigung der Westfassade statt, welche sich beruhigend auf die Umgebung auswirke. Die wesentlichste Änderung bestehe in der Höhe des Anbaus (plus 3.9 m) und in der Ausgestaltung des Dachs. Die Kommission für Denkmalpflege habe sich ausführlich mit dem Bauvorhaben befasst und verschiedene Varianten einander gegenübergestellt. Auch sei Wert auf das ortstypische Bauen gesetzt worden. Sie komme zum Schluss, dass die eingereichte Variante sich am günstigsten auf die Umgebung auswirke. Das Volumen des Bauvorhabens verursache gemäss der Fachstelle für Denkmalpflege keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Vielmehr beringe das Bauvorhaben Ortsbauliche Defizite. Die Dachform und die Materialisierung der Fassade integriere sich gemäss der Fachstelle zudem gut in den Bestand. Der Handlungsspielraum sei aufgrund des Umfangs des Bauvorhabens (An- und Umbau) eingeschränkt. Aus den vorinstanzlichen Unterlagen gehe hervor, dass eine Interessenabwägung stattgefunden habe, obwohl diese nicht besonders ausführlich dargelegt und nicht entsprechend betitelt worden sei. Die betroffenen Interessen seien ermittelt sowie beurteilt und im Sinne der Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigt worden. So habe sich gezeigt, dass das Interesse der Bauherrschaft an der Verdichtung dem

10■27 Interesse der Wahrung des Ortsbildes nicht widerspreche. Die Stellungnahme der Kommission für Denkmalpflege sei eingeholt und dem Ortsbildschutz zur Genüge Rechnung getragen worden. Im Übrigen erweise sich die Rüge des Beschwerdeführers als zu wenig substantiiert. Der Verzicht auf ein besonderes Gutachten sei aufgrund des umfassenden Einbezugs der Kommission für Denkmalpflege sowie der betroffenen Eigentümer und der Baubewilligungsbehörde nicht zu beanstanden. Das vorliegend zu

beurteilende Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Umgebung und somit im Sichtbereich des J. __ an der I. __-Strasse __, auch bekannt als «K. __». Dieser stehe unter Bundesschutz. Mittels eines Mitwirkungsverfahrens sei die Verdichtung der Grundstücke im Gebiet B. __ geprüft worden. Aus der daraus folgenden Machbarkeitsstudie sei die Schaffung eines Platzes zwischen K. __ und dem Wohn- und Geschäftshaus an der I. __-Strasse __ vorgesehen worden. Der Umbau des Gebäudes an der I. __-Strasse __ habe die Resultate der Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen. Die Kommission für Denkmalpflege sei bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie involviert gewesen. Auch im Hinblick auf die Einreichung des Baugesuchs sei die Fachstelle für Denkmalpflege sowie die Kommission für Denkmalpflege einbezogen worden. Nach Einreichung des Baugesuchs sei durch die Kommission für Denkmalpflege zusätzlich ein Arbeitsmodell gefordert worden. Anhand von diesem sei das Bauvorhaben auf die ortsbildliche Einpassung und die Auswirkungen auf den «K. __» beurteilt worden. In der Folge seien zwei Anpassungen durch die Kommission für Denkmalpflege verlangt worden, die Beruhigung des Daches und die Begradigung der Westfassade. Die daraufhin neu eingereichten Pläne seien wiederum durch die Kommission für Denkmalpflege geprüft worden. Die Begradigung der Westfassade führe gemäss der Kommission für Denkmalpflege dazu, dass der Gebäudekörper seiner ortsbaulichen Aufgabe gerecht werde (Schaffung eines Platzes zwischen dem Bauvorhaben und dem «K. __» zur räumlichen Verbindung zwischen I. __-Strasse und B. __ durch klare und einfache Gestaltung der Fassade). An dieser sei festgehalten worden. Bei der Dachformgestaltung sei hingegen keine Verbesserung erkannt worden, weshalb gemäss der Kommission die ursprüngliche Variante umgesetzt werden könne. Die Kommission für Denkmalpflege sei von der Dimensionierung des Anbaus überzeugt. Gemäss Aussage der Kommission passe das Volumen in den Standort und vermöge den geforderten räumlichen Akzent zu setzen. Die Fachstelle für Denkmalpflege habe sich in der Beweisankunft vom 12. Dezember 2022 dahingehend geäußert, dass die bauliche Umgebung des Schutzobjekts in ihrer Zeitstellung, Funktionalität und Gestaltung heterogen sei. Sie werde geprägt durch unterschiedliche Volumina, Materialien und Nutzungen. Die Wirkung des «K. __» in der B. __ als gassenraumprägender und gassenraumbildender Bau sei zu erhalten. Das

11■27 Bauvorhaben führe diesbezüglich zu keiner Beeinträchtigung. Die zentralen Ansichten auf das Schutzobjekt würden gewahrt bleiben, auch dank des bestehenden Freiraums im Osten. Die gassenraumbildende Wirkung des Volumens bleibe erhalten. Das im Bezug zum Bestand grössere Volumen des Bauvorhabens beeinträchtige das Zusammenwirken des Schutzobjekts und der ohnehin bereits heterogenen und von Volumenssprüngen geprägten Umgebung nicht. Die Zustimmung der Kommission für Denkmalpflege zum Bauvorhaben liege vor. Die Kommission komme sogar zum Schluss, dass durch das Setzen des räumlichen Akzents eine Aufwertung der Umgebung zum «K. __» stattfinde. Diese Schlussfolgerung sei nicht zu beanstanden.

E. 3.2

Diesen Erwägungen hält der Beschwerdeführer entgegen, die Vorinstanz habe willkürlich und wenig substantiiert festgestellt, dass sich das Bauprojekt gut und verträglich in den geschützten Dorfteil I. __-Strasse integrieren lasse. Er verlange ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege. Ein solches sei einzuholen bei schwerwiegenden Eingriffen oder grundsätzlichen Fragen, was hier beim national geschützten Baudenkmal K. __ der Fall sei. Solche folgenschweren Eingriffe könne der

kantonale Denkmalpfleger nicht alleine bestimmen. Es brauche mindestens eine Zweitmeinung, andernfalls der Bundesschutz zur Farce werde. Auch sei eine Neubeurteilung des ISOS vorzunehmen, bevor dieses «Präjudiz» bewilligt werden könne.

E. 3.3.1

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 Raumplanungsgesetz [RPG; SR 700]). Es bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates (Art. 141 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG; NG 611.1]). Im Baubewilligungsverfahren (Art. 142 ff. PBG) wird geprüft, ob das Bauvorhaben mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften übereinstimmt und entsprechend mittels positiven Bauentscheids bewilligt werden kann (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., 2016, S. 343, 348). Regelmässig sehen Spezialerlasse ausserhalb der Raumplanungs- und Baugesetzgebung – so beispielsweise im Bereich des Natur- und Heimatschutzes – kumulative, ergänzende Vorschriften für Bauvorhaben vor (HÄNNI, a.a.O., S. 473 f.). Dass alle notwendigen eidgenössischen oder kantonalen Bewilligungen beziehungsweise Vernehmlassungen vorliegen und gleichzeitig eröffnet werden, wird in einem koordinierten

12■27 Verfahren mit einer kantonalen Gesamtbewilligung sowie -stellungnahme sichergestellt (Kantonale Baukoordination; Art. 25a RPG, Art. 150 f. PBG). Der Gemeinderat entscheidet über das Baugesuch, wenn die kantonale Gesamtbewilligung oder die kantonale Gesamtstellungnahme vorliegt; kleinere Mängel können durch die Festlegung von Auflagen und Bedingungen behoben werden. Er entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einwendungen und verweist die Parteien mit den privatrechtlichen Vorbringen an den Zivilrichter (Art. 152 Abs. 1 und Abs. 2 PBG). Art. 3 Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) schreibt vor, dass Behörden, denen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessen gegeneinander abwägen, indem sie: a. die betroffenen Interessen ermitteln; b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen; c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen. Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Art. 3 Abs. 2 RPV).

E. 3.3.2

Für den Natur- und Heimatschutz sind die Kantone zuständig (Art. 78 Abs. 1 BV [SR 101]). Der Heimatschutz umfasst unter anderen den Denkmal- und den Ortsbildschutz (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., 2016, S. 439). Das kantonale Denkmalschutzgesetz bezweckt Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Kulturdenkmäler zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 Denkmalschutzgesetz [DSchG; NG 322.2]). Die Schutzobjekte werden in regelmässig nachgeführten, separaten Inventaren für den Ortsbildschutz, den Denkmalschutz und die Bodenalertümer bezeichnet (Art. 4 f. DSchG). Der Ortsbildschutz richtet sich nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung. Er wird sichergestellt durch: 1. den kantonalen Richtplan; 2. Schutzzonen in den Zonenplänen und Vorschriften in den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden. Die Baubewilligungsbehörde darf im Bereich von geschützten Ortsbildern Neubauten und wesentliche Umbauten nur gestützt auf eine Stellungnahme der Kommission für Denkmalpflege bewilligen. Für Bauten und Anlagen

in geschützten Ortsbildern ist vor dem Entscheid über die Bewilligung eines Abbruchs die Genehmigung der Kommission für Denkmalpflege einzuholen (Art. 8 Abs. 1- 4 DSchG). Veränderungen an vom Regierungsrat unter Schutz gestellten Kulturdenkmälern oder in deren näherem Sichtbereich setzen die Zustimmung der Kommission für Denkmalpflege oder eines Fachausschusses dieser Kommission voraus (Art. 18 Abs. 3 Satz 1 DSchG).

13■27 Die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege ist die Fachstelle im Sinne von Art. 25 NHG (Art. 38 Abs. 1 DSchG). Sie vollzieht alle dem Kanton gemäss der Denkmalschutzgesetzgebung zufallenden Aufgaben, soweit diese nicht einer anderen Instanz übertragen sind (§ 18 Abs. 1 Denkmalschutzverordnung [DSchV; NG 322.21]). Ihr obliegt insbesondere die Beratung im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Restaurierungsarbeiten sowie von Neu- und Umbauten im Ortsbildschutzbereich sowie von schutzwürdigen Objekten im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (§ 18 Abs. 2 Ziff. 5 DSchV).

E. 3.3.3

Die Richtpläne geben eine Gesamtschau über die Ausgangslage und die anzustrebende räumliche Entwicklung. Sie enthalten Grundlagen und Konzepte, insbesondere über Siedlung, natürliche Lebensgrundlagen, Erholung, Landwirtschaft, Tourismus, Natur- und Landschaftsschutz, Ortsbilder und Kulturobjekte, öffentliche Bauten und Anlagen, privaten und öffentlichen Verkehr sowie Versorgung und Entsorgung (Art. 9 Abs. 1 PBG). Die politischen Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie die zugehörigen Bau- und Zonenreglemente zu erlassen (Art. 48 Abs. 1 Baugesetz [BauG; NG 611.01]). Sie ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes. Gebiete, für die kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Heimatschutz erlassen wurden oder vorgesehen sind, müssen in den Zonenplänen bezeichnet werden (Art. 49 Abs. 1 und Abs. 3 BauG). In den Bau- und Zonenreglementen erlassen die Gemeinden Bau- und Nutzungsvorschriften. Soweit notwendig, sind im Rahmen des Baugesetzes insbesondere Vorschriften zu erlassen über den Schutz des Ortsbildes, die Erhaltung und der Schutz von Kulturobjekten, die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz ortsbildgerechter Gebäude (Art. 50 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 12 BauG). Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu verbieten, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen (Art. 164 Abs. 1 BauG). Bei Veränderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen. Dies gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden anderen Bauten in der Umgebung solcher Bauten (Art. 166 Abs. 1 BauG).

14■27

E. 3.3.4

In Berücksichtigung des ISOS regelt das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Stans vom 14. Juni 2005 (Stand: 14. Juni 2023; BZR) die Dorfzone wie folgt: Die Dorf-, Kern- und Zentrumszonen zeichnen sich durch hohe Dichte, vielfältige und erlebnisreiche Nutzung (Wohnen, Arbeit, Freizeit, Begegnung) aus. Bei zeitgemässer Erneuerung sind die Nachbarschaften und deren baulicher Ausdruck zu beachten (Art. 10 BZR). Der Bereich der Dorfzone (DZ) ist in seiner ortsbaulichen Ausprägung grundsätzlich geschützt. Die

Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude sowie die Bewahrung der alten Strassen, Gassen, Wege, Treppen und Plätze in ihrer typischen baulichen und gestalterischen Eigenart. Neubauten sind grundsätzlich auf die Gebäudeflucht der Nachbarbauten zu stellen. Abweichungen vom Strassenabstand und der Stellung der Bauten sind nur erlaubt, wenn dies für das Ortsbild und den Dorfcharakter eine gleichwertige oder bessere Lösung ergibt. Bei Neu-, Umbau und Renovation dürfen die Proportionen, die Dachformen und -gestaltung, das Verhältnis von Öffnung zur Fassade, die Materialien, die Zierart (Ornamente, Reklamen, Schmuck) und der Aussenraum die Nachbarschaft sowie den ortsbaulichen Dorfcharakter nicht beeinträchtigen. Baugesuche sind von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen (Art. 11 Abs. 1-5 BZR). Die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (Körnung, Proportion, Gestaltung, Farbgebung) sind zu beachten (Art. 41 Abs. 1 BZR). Dächer und Dachaufbauten müssen quartierüblich gestaltet werden (Art. 42 BZR).

E. 3.3.5

Abweichend vom grundsätzlichen Kompetenzvorbehalt zu Gunsten der Kantone (Art. 3, Art. 78 Abs. 1 BV) werden dem Bund im Bereich des Natur- und Heimatschutzes gewisse Aufgaben zugewiesen (Art. 42 Abs. 1 BV): Der Bund nimmt bei der Erfüllung seiner Aufgaben Rücksicht auf die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes. Er schont Landschaften, Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler; er erhält sie ungeschmälert, wenn das öffentliche Interesse es gebietet (Art. 78 Abs. 2 BV). Der Bundesrat erstellt nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 NHG). Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss VISOS. In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern (BGE 135 II 209 E. 2.1). Durch die Aufnahme eines Objektes von

15 nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Eidgenössische Kommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG). Ist für die Erfüllung der Bundesaufgabe der Kanton zuständig, obliegt die Beurteilung, ob ein Gutachten durch eine Kommission erforderlich ist, der kantonalen Fachstelle (Art. 7 Abs. 1 NHG in fine). Was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe zu verstehen ist, führt Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 NHG in nicht abschliessender Weise aus. Nach ständiger Rechtsprechung kann eine Bundesaufgabe auch dann vorliegen, wenn eine kantonale Behörde verfügt hat, beispielsweise bei der Erteilung einer raumplanungsrechtlichen Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG. Ausdrücklich in Art. 2 Abs. 1 lit. b NHG erwähnt ist die Rodungsbewilligung: Erteilt eine kantonale Forstbehörde eine Rodungsbewilligung oder stellt sie diese verbindlich in Aussicht, so erfüllt sie eine Bundesaufgabe. Auch der Biotopschutz gemäss Art. 18 ff. NHG ist eine den Kantonen übertragene Bundesaufgabe. Gleiches gilt für die Bewilligung von

technischen Eingriffen in ein Gewässer nach Art. 8 ff. des Bundesgesetzes über die Fischerei (BGF; SR 923.0) bzw. die Erteilung von fischereirechtlichen Bewilligungen. Zu den Bundesaufgaben gehören auch der Gewässerschutz und die Sicherung angemessener Restwassermengen, der Schutz von Moo- ren und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung sowie von wildlebenden Säugetieren und Vögeln, auch wenn kantonale oder kommunale Behörden ent- scheiden. Voraussetzung für das Vorliegen einer «Bundesaufgabe» ist danach in erster Linie, dass die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bun- des fällt und bundesrechtlich geregelt ist (BGE 139 II 271 E. 9.1-9.3 m.w.H.). Wo sich das RPG auf Rahmenbestimmungen beschränkt, liegt grundsätzlich keine Bundesaufgabe i.S. von Art. 2 NHG vor, so etwa bei der Erteilung einer Baubewilligung für eine Baute innerhalb der Bauzone (BGE 139 II 271 E. 10.1; HÄNNI, a.a.O., S. 422 ff.). Das blosses Betroffensein eines ISOS-Inventarobjekts begründet noch keine Erfüllung einer Bundesaufgabe (NINA DAJCAR/A- LAIN GRIFFEL, in: Waldmann/Belser/Epiney [Hrsg.], BSK-BV, 2015, N 18 zu Art. 78 BV).

16■27

E. 3.3.6

Die Schutzbestimmung von Art. 6 NHG gilt, wie die Bestimmung auch ausdrücklich festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind indessen Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplä- nen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Die derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich. In- soweit besteht für die Kantone (und Gemeinden) eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bun- desinventaren. Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwen- dung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung (BGE 135 II 209 E. 2.1 m.w.H.), was im Kanton Nidwalden der Fall ist (s. vorne E. 3.3.3-3.3.4). Zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen (s. vorne E. 3.3.1) im Lichte der Hei- matschutzanliegen vorgenommen werden (BGE 135 II 209 E. 2.1 m.w.H.).

E. 3.4

Vorab ist unumstritten, dass sich die Parz. Nrn. aaa (I.__-Strasse __), bbb (I.__-Strasse __) und ccc (I.__-Strasse __) in der Dorfzone (DZ) befinden, welche mit dem ISOS-Ortsbild von nationaler Bedeutung überlagert wird. Stans ist als Kleinstadt im Anhang des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt (VISOS An- hang-Nr. __). In unmittelbarer Umgebung befinden sich geschützte

Bauten, die im Bauinventar der Gemeinde Stans eingetragen sind. Gegenüber des Baugrundstücks befindet sich das J. ___ an der I. ___-Strasse ___, welches unter Bundesschutz steht (___ vom 11. Oktober 1982). Eine Bewilligung wird beantragt für einen Um- und Anbau des Wohn- und Geschäftshauses an der I. ___-Strasse ___. Die Gebäudeteile der Parz. Nr. ccc (I. ___-Strasse ___) und der Parz. Nr. bbb (I. ___-Strasse ___) sollen zurückgebaut werden. An deren Stelle ist ein An- und Umbau über drei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss mit Satteldach angedacht. Der Gewerbeteil der

17■27 L. ___ im Unter- und Erdgeschoss sowie der Wohnanteil im 1. und 2. Obergeschoss auf Parz. Nr. aaa (I. ___-Strasse ___) sollen gemäss Baugesuch erhalten bleiben. Insoweit der Beschwerdeführer in seiner verbesserten Beschwerde vom 28. Februar 2023 nun aber Ausführungen zu anderen Bauprojekten in der Nähe macht («In seiner Amtszeit hat [der Denkmalpfleger] immer wieder, wie mit einem Damoklesschwert, in der I. ___-Strasse auf den Bundesschutz hingewiesen. Selbst die Vorläden bei den Umbauten mussten unter dem Vorwand Bundes- schutz grün gestrichen werden. In neuester Zeit hat er beim Umbau der ehemaligen Holzhütte von [...] ca. 8 Meter neben dem Neubauprojekt des "Neuen alten Stadthauses" wie es die Planer nennen, mitten im ISOS geschützten Dorfteil mit Handwerkerhäusern des 18. und 19. Jahrhunderts, eine minime Grundrisskorrektur mit dem Vorwand des Bundesschutzes nicht bewilligt. Selbst die Lättli an der Fassade müssten dann wieder braun behandelt werden.»), ist darauf nicht weiter einzugehen. Diese sind nicht Gegenstand dieses Baubewilligungsverfahrens. Für den Um- und Anbau des Wohn- und Geschäftshauses an der I. ___-Strasse ___ war eine behördliche Baubewilligung erforderlich (Art. 22 Abs. 1 RPG), welche die Baubewilligungsbehörde (s. Art. 141 Abs. 1 PBG) vorliegend erteilt hat. Mit der angefochtenen Verfügung war eine Baute innerhalb der Bauzone zu bewilligen. Die erforderliche behördliche Bewilligung betrifft eine rein kantonale- respektive kommunalrechtliche Materie; weder fällt sie in die Zuständigkeit des Bundes noch ist sie bundesrechtlich geregelt. Namentlich waren keine weiteren, sich auf Bundesrecht stützende Bewilligungen (wie beispielsweise eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG oder eine Gewässerschutzbewilligung) erforderlich. Auch das Betroffensein eines ISOS-Inventarobjekts in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauprojekts macht das diesbezügliche Baubewilligungsverfahren nicht zu einer das Bundesrecht betreffenden Sache. Jedenfalls erfüllte die Baubewilligungsbehörde vorliegend keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG, womit die Schutzbestimmung von Art. 6 NHG nicht in unmittelbarer Weise galt. Eine Begutachtung durch eine Eidgenössische Kommission, konkret die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD), war nicht erforderlich (Art. 7 i.V.m. Art. 25 NHG e contrario). Selbst dann, wenn das unter Bundesschutz stehende J. ___ an der I. ___-Strasse ___ durch das Bauprojekt erheblich beeinträchtigt würde oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellten, bedarf es gemäss dem ausdrücklichen Wortlaut von Art. 7 NHG keiner eidgenössischen Begutachtung, weil keine Bundesaufgabe erfüllt wird. Der Heimat- und Ortsbildschutz wird vorliegend durch kantonales sowie kommunales Recht gewährleistet: Im Zusammenhang mit der Beurteilung des Baugesuchs befasste sich die 18■27 Baubewilligungsbehörde mit den materiell-rechtlichen Bewilligungsvoraussetzungen, wobei sie namentlich die Eingliederung in die bauliche Umgebung (Art. 164 Abs. 1 BauG), die Gewährleistung des Schutzes von bedeutenden Gebäuden und dem historischen Ortskern (Art. 166 BauG) sowie die Zonenkonformität (Dorfzone; Art. 11 Abs. 1-4 BZR) prüfen musste. Ferner erforderte die Gutheissung des

Bauprojekts einerseits eine Stellungnahme/Genehmigung der Kommission für Denkmalpflege (Art. 8 DSchG) sowie andererseits eine Beurteilung durch die kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege (Art. 11 Abs. 5 BZR). Die Baubewilligungsbehörde kam im Einwendungsentscheid vom 13. September 2021 (vi-VII-A-5.1) zum Schluss, dass zum Baugesuch Berichte, Beurteilungen und Stellungnahmen von ausgewiesenen Fachinstanzen vorliegen würden, welche dem Projekt eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der baulichen Umgebung und ein gelungenes Einfügen attestierten. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der vorhandenen Baugesuchsunterlagen sowie dem miteingereichten Modell erachte der Gemeinderat – als zuständige, zugleich über Ermessen und lokale Ortskenntnisse verfügende Baubewilligungsbehörde – das vorliegende Projekt als zonen- und vorschriftskonform. Das Bauvorhaben füge sich insbesondere durch das Volumen und die Dachform in das Orts- und Siedlungsgebiet von Stans ein. Die Baubewilligung könne erteilt werden (vi-VII-A-5.2). Mit dem angefochtenen Beschluss bestätigte die Vorinstanz den Entscheid der Baubewilligungsbehörde, was – wie sich sogleich zeigen wird – nicht zu beanstanden ist. Mit dem Baugesuch legte die Beschwerdegegnerin ein Ortsbildschutzgutachten des Architekturbüros M. __, __, vom 3. April 2020/17. November 2020 (vi-VII-A-1.14) auf. Darin wird im Wesentlichen festgehalten, dass mit der erarbeiteten Machbarkeitsstudie eine neue Ausgangslage habe geschaffen werden können. Ein grosszügiger Platz ermögliche eine räumliche Verbindung zwischen der I. __- und der B. __. Mit dieser Intervention würden die Gebäude an der B. __ an Bedeutung gewinnen, so auch die beiden Häuser an der I. __-Strasse __. Die aufgezeigte Strategie, die beiden bestehenden Häuser mittels Um- und Anbauten zu einem Gebäude zusammenzufassen und zu verschmelzen, sei nachvollziehbar. Die Stellung innerhalb des Stadtgefüges sowie auch die volumetrische Ausprägung des Gebäude entspreche aus ihrer Sicht dem Charakter eines städtischen Hauses. Der gegenüberliegende K. __ und das neue Stadthaus würden den Platz fassen und diesem eine würdige Kulisse verleihen (Städtebau, Eingliederung, Platz). Das Sockelgeschoss werde als verputztes Geschoss ausgebildet und schliesse an den bestehenden Kopfbau an der I. __-Strasse an, eine im Ort auffindbare Typologie. Im Erdgeschoss seien primär die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen untergebracht. Eine zusätzliche Ateliernutzung ermögliche eine Behebung und Aktivierung des Platzes. Die bestehenden Obergeschosse sowie die Um- und Anbauten würden

19■27 mit einem einheitlichen Fassadenkleid umhüllt und zu einem neuen, einfachen Volumen geformt. Folgerichtig sei auf sichtbare Balkone verzichtet worden. Aussenräume würden in Form von Loggien angeboten. Der gewählte konzeptionelle Ansatz gebe auf die schwierige Aufgabe eine gültige Antwort, auch im Bezug zu den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen der Bauherrschaft. Der Abschluss des Gebäudes bilde ein Satteldach mit jeweils einem leichten Knick pro Dachfläche. Die feine Faltung des Daches verleihe der Giebelfassade einen eigenen Ausdruck und nehme die Geometrie respektive den Knick der B. __ auf. Die Belichtung des Daches sowie die Aussenräume würden über Dacheinschnitte gewährleistet. Der Verzicht von Dachlukarnen werde begrüsst (Sockel, Fassade, Dach). Die im gesamten Dorfkern charakteristischen Lochfassaden zeigten eindrücklich, wie mit einer einheitlichen, regelmässigen Befensterung ein gesamtheitliches starkes Bild erzeugt werde. Mit einem vertikalen Raster würden die Fassaden des Neubaus gegliedert. Einheitliche Lochfenster würden dahinterliegende Wohnräume, Lauben und Loggien belichten (Ausdruck, Befensterung, Konstruktion, Materialisierung). Aus dem kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid respektive der kantonalen Gesamtstimmung vom 11. August 2021 (vi-VII-A-4.1, -4.2) erhellt, dass

die Denkmalpflege als Fachinstanz von der Baukoordination zur Stellungnahme eingeladen worden ist (S. 3). Unter dem Punkt «Umgebungsschutz» wird im Gesamtbewilligungsentscheid zusammengefasst erläutert, dass aufgrund der Nähe und Dimension des Bauvorhabens der Umgebungsschutz des K. __ tangiert werde. In einem Mitwirkungsverfahren und anschliessender Machbarkeitsstudie sei die Verdichtung im Gebiet B. __ geprüft worden. Die Denkmalpflege sei involviert gewesen, das Bauprojekt/-gesuch sei von der Kommission für Denkmalpflege an mehreren Sitzungen diskutiert und beraten worden. Nach einigen Beanstandungen/Vorbehalten am ursprünglichen Bauprojekt seien ihr am 31. Mai 2021 die revidierten Pläne zugestellt worden. Die revidierten Pläne würden anschaulich die Wirkungen auf das Ortsbild zeigen. Von der Begradigung der Westfassade gehe eine Verbesserung der Gebäudeflucht und ein besserer Anschluss an das bestehende Kopfgebäude an der I. __-Strasse hervor. Der so ausformulierte Gebäudekörper vermöge seiner ortsbaulichen Aufgabe gerecht zu werden, weshalb an dieser Forderung der Begradigung der Westfassade (Fassade zum K. __) festgehalten werde. Abgesehen davon würden keine weiteren baulichen Auflagen verlangt (S. 4-6). Die Kommission für Denkmalpflege stimme dem Baugesuch unter Berücksichtigung der Auflage, die Westfassade des K. __ zu begradigen, zu (S. 8). Sodann hielt die Fachstelle für Denkmalpflege in ihrer im Verlaufe des vorinstanzlichen Verfahrens eingereichten Beweisauskunft vom 12. Dezember 2022 (vi-W1-B) fest, dass die 2027 betroffenen Parzellen zwischen den eng gefassten Gassen- bzw. Strassenräume I. __-Strasse und N. __-Strasse lägen. Die K. __- und O. __-Strasse würden ortsbaulich untergeordnete Wege bilden, welche diese beiden Hauptachsen verbänden. Die B. __ bilde nur ansatzweise im Westen einen geschlossenen Gassenraum, der sich gegen Osten aufgrund der Freiflächen (Parkplatzflächen) auflöse. Die nordsüd-verlaufende O. __-Strasse vermöge hier durch die kompakte Bebauung einen stärkeren ortsbaulichen Akzent zu setzen. Die Bebauung entlang der K. __- und O. __-Strasse zeichne sich durch eine Heterogenität aus, die sich deutlich von den Bauachsen I. __-/N. __-Strasse differenziere. Neben Wohn- und Gewerbebauten unterschiedlicher Zeitstellung drängten sich Kleinbauten (Garagen, Schuppen) mit unterschiedlichen gestalterischen Ansprüchen. Die ehemaligen Grünflächen nördlich der B. __ seien heute grossflächig versiegelt. Insgesamt entfalte der Perimeter im Bereich der Kreuzung K. __-/ O. __-Strasse einen hinterhofartigen, räumlich unbefriedigenden Gassenabschnitt mit Potential für eine ortsbauliche Nachverdichtung. Volumensprünge würden die ortsbauliche Situation ebenso prägen, wie die gestalterische Heterogenität der Altbebauung. Die bestehenden räumlichen Defizite begründeten nicht zuletzt die Eingrenzung der Ortsbildteile in der ISOS-Ortsbildaufnahme und die Zuweisung betroffener Parzellen zu Gebiet 2 mit Erhaltungsziel B. Der westliche Abschnitt der B. __ bilde hingegen einen räumlich klar gefassten Gassenraum. Dazu trage wesentlich der K. __ mit seiner langgezogenen, traufständigen Fassade bei. Konsequenterweise werde er in der ISOS-Ortsbildaufnahme als Einzelelement mit Erhaltungsziel A verzeichnet. Das Neubauvorhaben führe zu keiner Beeinträchtigung der Qualitäten des Ortsbilds entlang der B. __, vielmehr vermöge es die ortsbaulich unbefriedigende Situation an der Kreuzung K. __-/ O. __-Strasse aufzuwerten. Der Fussabdruck des Neubaus sei präzise gesetzt und vermöge an der Ecke O. __-/ B. __ einen ortsbaulichen Akzent zu setzen. Zur B. __ hin schaffe die hohe Giebelfassade einen klaren Bezug zur Gasse. Der Volumensprung des Neubaus bedeute innerhalb der bestehenden Heterogenität der umgebenden Bebauung keine Beeinträchtigung der ortsbaulichen Qualitäten. Vergleichbare Volumensprünge seien innerhalb der dichten

Bebauung des Ortskerns von Stans nicht unüblich und würden wesentlich zum Charakter der dörflichen Bebauung beitragen. Weiter führe das deutlich grössere Bauvolumen zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Ortsbildteile mit ISOS-Erhaltungsziel A. Alle wesentlichen Durchsichten im historischen Ortskern und An- und Aufsichten auf den historischen Ortskern blieben gewahrt bzw. würden durch die Massstäblichkeit des Neubaus nicht wesentlich beeinträchtigt. Dazu trage auch die Tatsache bei, dass der Baukörper mit ortstypischen Elementen konstruiert werde (Sockel, Satteldach, Holzfassade etc.). Sämtliche ortsbau-lichen Aspekte betreffend Neubauvolumen (Setzung, Volumen) seien von der Denkmalpflege am Modell geprüft worden. Es sei festgestellt worden, dass das Bauvorhaben keine

21■27 wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbilds mit sich bringe. Es führe vielmehr zu einer Berei- nigung ortsbaulicher Defizite, was letztlich dem Gebot einer qualitätsvollen Verdichtung in his- torischen Ortskernen entspreche. Der projektierte Neubau sei sorgfältig gestaltet. Die Dach- form und Materialisierung der Fassade in Holz integrierten sich gut in den Bestand. Das Bau- volumen habe keine störenden bzw. ortsfremden Auskragungen oder Dachaufbauten. Für die optimale Integration des Neubauvolumens in den Bestand sei eine zurückhaltende, sorgfältige Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von grosser Bedeutung. Im Sinne einer Optimie- rung habe die Kommission für Denkmalpflege die Auflage formuliert, dass die Fassade zum K.___ hin zu begradigen sei und das Farb- und Materialkonzept der Denkmalpflege vor Baube- ginn zur Bewilligung vorgelegt werden müsse (Ortsbildschutz; S. 1 f.). Das Schutzobjekt K.___ und das Neubauprojekt stünden in einem engen räumlichen Bezug, weshalb der Umgebungs- schutz gemäss Art. 18 Abs. 1 DSchG betroffen sei. Der K.___ liege eingebettet in die dichte Bebauung des Stanser Dorfkerns. Die Bebauung stosse west, süd- und nordseitig dicht an das Objekt heran, während östlich – zum projektierten Neubau hin – ein schmaler Grünraum eine Freifläche bilde. Die Einbettung in die kompakte Bebauung in flachem Gelände habe zur Folge, dass der K.___ keine wesentliche Fernwirkung entfalte, wohl aber in der Nahwirkung entlang der B.___ raumprägend wirke. Die traufseitige Fassade mit dem markanten Mittelgiebel fasse und präge den Gassenraum (B.___). Zusätzlich führe das leicht zum Verlauf der Gasse hin abgewinkelte Bauvolumen zu einer spannungsvollen Verengung des Gassenraums und zu einer zusätzlichen Präsenz der Nordfassade in der B.___. Die Ostfassade mit Krüppelwalm trete in der Ansicht von Osten her dank dem bestehenden Freiraum deutlich in Erscheinung. Die bauliche Umgebung des Schutzobjekts sei in ihrer Zeitstellung, Funktionalität und Gestal- tung heterogen. Sie werde geprägt durch unterschiedliche Volumen, Materialien (Holz, murale Oberflächen) und Nutzungen (Gewerbe, Wohnnutzung). Der K.___ zeige gestalterisch klare Bezüge zum Q.___ an der R.___-Strasse oder dem S.___ an der T.___-Strasse. Innerhalb des dörflichen Charakters der Bebauung, die im besagten Abschnitt mehrheitlich aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert stammten, entfalte der K.___ durch den architektonisch zum Ausdruck gebrachten öffentlichen Charakter eine ortsbildprägende Solitärwirkung. Die Wirkung des K.___ in der B.___ als gassenraumprägender und -bildender Solitär und somit die räumliche Verflech- tung des Volumens mit seiner baulichen Umgebung sei zu erhalten. Das Neubauvolumen führe zu keiner Beeinträchtigung obengenannter Qualitäten und somit des Wirkungssperime- ters des geschützten Kulturdenkmals gemäss Art. 18 DSchG. Die zentralen Ansichten auf das Schutzobjekt blieben gewahrt, auch dank des bestehenden Freiraums im Osten. Die gassen- raumbildende Wirkung des Volumens bleibe erhalten. Das im Bezug zum Bestand grössere Volumen des Neubaus beeinträchte das Zusammenwirken des Schutzobjekts und der

22■27 ohnehin bereits heterogenen und von Volumensprüngen geprägten Umgebung nicht. Die markante Solitärwirkung des K. __, die sich im Wesentlichen aus dem öffentlichen Charakter seiner Architektur ergebe, bleibe gewahrt, sofern sich Gestaltung, Farbgebung und Materialität des Neubaus optimal in die bauliche Umgebung integrierten und das Schutzobjekt visuell nicht konkurrenzierten (Denkmalschutz; S. 3 f.). Betreffend den Ortsbild- respektive Denkmalschutz ergeben sich aus den einschlägigen Stellungnahmen der Fachinstanzen – namentlich der Denkmalpflege, welche ihre ausdrückliche Zustimmung zum Bauprojekt erteilte – keinerlei Anhaltspunkte, welche gegen eine Bewilligung des Bauvorhabens sprechen würden. Im Gegenteil wird die gute Eingliederung des neuen Um- und Anbaus sowie die Gewährleistung des Ortsbildschutzes durchwegs bejaht, zumal das Projekt mit den verschiedenen «Stakeholdern» – inklusive der Denkmalpflege – in einem partizipativen Vorprozess erarbeitet wurde. Hervorzuheben ist, dass die Fachstelle für Denkmalpflege in ihrer Beweisauskunft vom 12. Dezember 2022 zuletzt gar davon spricht, dass der unter Bundesschutz stehende K. __ durch das Bauvorhaben aufgewertet werde. Bei dieser Ausgangslage lag es im Ermessen der Baubewilligungsbehörde, die Bewilligungsvoraussetzungen zu bejahen, zudem ihr die erforderlichen Stellungnahmen und Bewilligungen von Drittbörden vorlagen. Wenn der Beschwerdeführer dagegen einzig vorbringt, es werde ein Neubau bewilligt, welcher mit seinem Volumen die ganze Umgebung dominiere, äussert er im Wesentlichen bloss seine eigene, subjektive Wahrnehmung und appellatorische Kritik. Weder setzt er sich argumentativ mit den Entscheiden der Vorinstanzen noch mit den Ausführungen der Denkmalpflege auseinander. Gestützt darauf besteht jedenfalls keine Veranlassung auf die Einschätzung der zuständigen Fachbehörden zurückzukommen respektive in die zulässige Ermessensausübung der Baubewilligungsbehörde einzugreifen. Unter dem Gesichtspunkt des Heimatschutzes besteht kein Grund für eine Verweigerung der Baubewilligung. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, der Beschwerdeführer habe moniert, dass die Baubewilligungsbehörde seine Einwände betreffend kurzfristiger Verminderung der Beteiligten am Einwendungsgespräch sowie das mangelhafte Protokoll nicht beachtet habe. Seine Ausführungen hätten nicht Einzug in das Protokoll gehalten. Es würden damit Verfahrensfehler vorliegen (E. 2.6.1.1 S. 16). Diese Rügen seien unbegründet. Die Baubewilligungsbehörde habe sich im Einwendungsentscheid auf die wesentlichen Rügen im Zusammenhang mit dem

23■27 Bauvorhaben beschränken dürfen. Es gebe bezüglich der Einwendungsverhandlung keine gesetzliche Vorgaben. Die Anwesenheit eines Gemeinderates, eines Vertreters der Bauherrschaft sowie des Planverfassers erscheine für eine Einwendungsverhandlung angemessen. Zum damaligen Zeitpunkt habe es gegolten, aufgrund der Pandemie bei solchen Treffen besondere Vorsicht zu wahren. Zur Protokollierung gebe es keine gesetzlichen Vorgaben. Jedoch seien grundsätzlich die wesentlichen Ergebnisse und Erkenntnisse im Protokoll festzuhalten. Hingegen sei kein Wortprotokoll zu führen, womit sich die Rüge als zu wenig substantiiert erweise (E. 2.6.2.2 S 16 f.).

E. 4.2

Mit verbesserter Beschwerde vom 28. Februar 2023 rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung der Begründungspflicht/des rechtlichen Gehörs. Dabei wiederholt er das bereits vor

Vorinstanz gerügt; seine schriftlichen Einwendungen zur Einwendungsverhandlung sowie zum Protokoll seien nicht behandelt worden.

E. 4.3

Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 39 Abs. 1 VRG). Der Gehörsanspruch umfasst die Pflicht, dass Entscheide zu begründen sind (s. Art. 56 Abs. 1 Ziff. 6 VRG). Der Anspruch auf eine sachgerechte Begründung erlaubt es dem Betroffenen zu prüfen, dass sich die Behörde nicht von unsachlichen Motiven hat leiten lassen und soll ihm ermöglichen, den Entscheid gegebenenfalls anzufechten. Vor diesem Hintergrund muss die Begründung wenigstens kurz die Überlegungen enthalten, von denen sich die entscheidende Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt, sodass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne darf sich die Behörde in ihrem Entscheid auf die wesentlichen Gesichtspunkte und Leitlinien beschränken und braucht sich nicht mit jedem sachverhältnissen oder rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen (BERN- HARD WALDMANN, in: Waldmann/Belser/Epiney [Hrsg.], BSK-BV, 2015, N 57 zu Art. 29 BV m.w.H.).

24■27

E. 4.4

Der Rüge des Beschwerdeführers ist zunächst zu entgegnen, dass sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid in E. 2.6 S. 16 ff. mit den von ihm gerügten Verfahrensfehlern – unter anderem auch mit seinen Einwänden zur Einwendungsverhandlung (Teilnehmer, Protokoll) – bereits auseinandergesetzt hat. Dazu nimmt der Beschwerdeführer nicht Stellung. Der Vorwurf, man habe die Begründungspflicht verletzt, geht bereits deshalb fehl. Ohnehin bleibt zu erwähnen, dass der Beschwerdeführer nicht darlegt, mit welchen «schriftlichen Einwendungen zur Einwendungsverhandlung sowie zum Protokoll» sich die Vorinstanz seiner Ansicht nach noch hätte auseinandersetzen müssen. Aufgrund der Akten kann nur gemutmasst werden, dass der Beschwerdeführer Bezug auf seine Eingabe vom 6. Februar 2021 nimmt (vi-VII-A-3.8), mit welcher er im Nachgang an die erfolglose Einwendungsverhandlung den Umfang und Inhalt der diesbezüglichen Aktennotiz (vi-VII-A-3.7) kritisierte. Aus der Aktennotiz ergibt sich im Wesentlichen, dass am 20. Januar 2021 eine rund 90-minütige Einwendungsverhandlung mit den Parteien respektive deren Parteivertretern durchgeführt wurde, es an dieser aufgrund deren diametraler Standpunkte zu keiner Einigung kam. Der Beschwerdeführer stellt weder in Abrede, dass die Baubewilligungsbehörde mittels einer Einwendungsverhandlung eine gütliche Einigung (s. Art. 60 Abs. 3 VRG) zu erzielen versuchte, noch dass der Einigungsversuch ohne Erfolg blieb. Entsprechend bleibt unklar, was er mit seiner Kritik an der Protokollierung bezweckt, zumal ihm daraus – sofern die Kritik überhaupt berechtigt wäre – kein Nachteil erwächst.

E. 5

In seiner verbesserten Beschwerde vom 28. Februar 2023 erläutert der Beschwerdeführer, es liege ein «bestätigter Interessenkonflikt» vor, weil die Vorstudien, die zum Bauprojekt geführt haben und in denen die Bauhöhe festgelegt worden sei, zu einem Viertel von der Bauherrschaft bezahlt worden seien. Er verlange dazu eine Untersuchung und Offenlegung der Studien. Es bleibt unklar, welche Studien der Beschwerdeführer damit anspricht. Mutmasslich wird er Bezug auf das im angefochtenen Entscheid erwähnte

Mitwirkungsverfahren nehmen, in welchem – vor Einreichung des Baugesuchs und damit vor diesem Bewilligungsverfahren – eine Verdichtung der Grundstücke im Gebiet B.____ geprüft wurde und deren Erkenntnisse in eine Machbarkeitsstudie einfließen, welche dann Grundlage für das spätere Baugesuch bildete (RRB-Nr. 35 E. 2.3.8.1 S. 11). Diesbezüglich ist die Kritik des Beschwerdeführers aber unbegründet: Insoweit die Beschwerdegegnerin im Hinblick auf ihr (privates) Bauprojekt Vor- oder

25■27 Machbarkeitsstudien erstellen liess, handelte es sich dabei um Projektierungskosten, welche durch sie als Bauherrschaft zu tragen waren. Daran ändert nichts, dass die Gemeinde und die Denkmalpflege konsultativ in das Mitwirkungsverfahren einbezogen wurden, zumal für deren vorgängige Konsultation und Mitwirkung gesetzliche Grundlagen bestehen (Gemeinderat: Art. 142 Abs. 1 PBG [«Der Gemeinderat kann vor Einreichung eines Baugesuchs zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden»]; Denkmalpflege: § 18 Abs. 2 Ziff. 5 DSchV [«Der Fachstelle für Denkmalpflege obliegen insbesondere die Beratung im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Restaurierungsarbeiten sowie von Neu- und Umbauten im Ortsbildschutzbereich sowie von schutzwürdigen Objekten im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet»]). Jedenfalls ist nicht ersichtlich, inwiefern deshalb ein «beständiger Interessenskonflikt» vorliegt. Schlussendlich ist es für das Baubewilligungsverfahren aber ohnehin irrelevant, ob und in welcher Form die Bauherrschaft welche Varianten des Bauprojekts vorgängig (von wem) prüfen lässt. Massgeblich ist einzig das letzte Ende bei der Bewilligungsbehörde eingereichte Baugesuch und dessen Bewilligungsfähigkeit.

E. 6

Zuletzt kritisiert der Beschwerdeführer, es sei kein Augenschein durchgeführt worden und verlangt damit wohl sinngemäss auch die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht. Indes ergibt sich weder aus dem angefochtenen Entscheid noch aus seiner vorinstanzlichen Beschwerde (vi-BF1-B), dass er einen entsprechenden Beweisantrag gestellt hätte, welchen die Vorinstanz oder die Baubewilligungsbehörde abgewiesen hätte. Ohnehin gehen die tatsächlichen Umstände beziehungsweise die örtlichen Verhältnisse hinreichend aus dem Baugesuch mit den dabei aufgelegten Plänen hervor (vi-VII-1.2). Es ist nicht ersichtlich, welche weiteren, über die Pläne hinausgehenden Aufschlüsse durch einen Augenschein gewonnen werden könnten, zumal sich auch die kantonale Denkmalpflege in ihrer Beweisauskunft vom 12. Dezember 2022 ausführlich zur örtlichen Situation äusserte. Auf einen Augenschein konnte und kann unter diesen Umständen verzichtet werden (Art. 49 Abs. 1 Ziff. 5 VRG).

E. 7

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 15./28. Februar 2023 ist demnach unbegründet und abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

26■27

E. 8

Die Kosten des Verwaltungsverfahrens umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteientschädigung (Art. 115 Abs. 1 VRG). Die Festlegung der amtlichen Kosten sowie der Parteientschädigung im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht richtet sich gemäss Art. 116 Abs. 3 VRG nach dem Prozesskostengesetz (PKoG; NG 261.2).

E. 8.1

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beträgt die Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 Abs. 1 PKoG). Die Gebühr wird vorliegend ermessensweise (Art. 2 Abs. 1 PKoG) auf Fr. 2'500.– festgelegt und in Anwendung von Art. 122 Abs. 1 VRG dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt. Die Gebühr wird dem Kostenvorschuss des Beschwerdeführers in gleicher Höhe entnommen und ist damit bezahlt.

E. 8.2

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zu Lasten der unterliegenden Partei zuzuerkennen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Rechtsmittelverfahren Privatparteien gegenüber, hat in der Regel die unterliegende Privatpartei die Parteientschädigung zu tragen. Das Gemeinwesen hat einen angemessenen Teil der Parteientschädigung zu tragen, wenn ihm grobe Verfahrensfehler oder offene Rechtsverletzungen zur Last fallen (Art. 123 Abs. 3 VRG). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht als Kollegialgericht beträgt das ordentliche Honorar Fr. 400.– bis Fr. 6'000.– (Art. 47 PKoG), zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer (Art. 52 ff. PKoG). Massgebend für die Festsetzung des Honorars innerhalb der im Prozesskostengesetz vorgesehenen Mindest- und Höchstansätze sind die Bedeutung der Sache für die Partei in persönlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, die Schwierigkeit der Sache, der Umfang und die Art der Arbeit sowie der Zeitaufwand (Art. 33. Abs. 1 PKoG). Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Kostennote vom 13. April 2023 eine Parteientschädigung von Fr. 1'607.85 (Honorar Fr. 1'463.40; Auslagen Fr. 29.50; MwSt. Fr. 114.95 [7.7%]), was angemessen ist und genehmigt wird. Der unterliegende, private Beschwerdeführer wird verpflichtet, die private Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht mit diesem Betrag zu entschädigen.

27■27

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