

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
1C\_3/2009

Urteil vom 8. Juni 2009  
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Féraud, Präsident,  
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,  
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien  
X. \_\_\_\_\_, Beschwerdeführer,

gegen

Baugesellschaft Taviarna, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Henri Zegg,  
Gemeinde Laax, 7031 Laax, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Diener.

Gegenstand  
Quartiergestaltungsplan Taviarna,

Beschwerde gegen das Urteil vom 30. September 2008 des Verwaltungsgerichts des Kantons  
Graubünden,  
4. Kammer.  
Sachverhalt:

A.

Die Gesellschafter der einfachen Gesellschaft Taviarna sind Eigentümer der Parzelle Nr. 280 in  
Murschetg/Taviarna (Gemeine Laax). Diese umfasst eine Gesamtfläche von 15'748 m<sup>2</sup>, von der  
knapp 11'000 m<sup>2</sup> in der Wohnzone C liegen.

Am 5. Februar 2008 leitete der Gemeindevorstand Laax über die Parzelle Nr. 280 ein  
Quartiergestaltungsplanverfahren ein, um die notwendigen Voraussetzungen für eine zweckmässige  
Überbauung zu schaffen.

Am 14. März 2008 publizierte die Gemeinde den Quartiergestaltungsplan Taviarna. Dagegen erhob  
am 11. April 2008 X. \_\_\_\_\_, Miteigentümer der Casa Gronda, Parzelle Nr. 276, und der Casa  
Biala, Parzelle Nr. 1118, Einsprache. Er beantragte, es sei dem Quartiergestaltungsplan die  
Inanspruchnahme des Bonus für eine höhere Ausnützung und grössere Gebäudehöhe gemäss Art.  
71 des Baugesetzes der Gemeinde Laax vom 5. September 1987 (BG) zu verweigern. Am 29. Mai  
2008 genehmigte der Gemeindevorstand Laax den Quartiergestaltungsplan und wies die Einsprache  
ab.

B.

Dagegen erhob X. \_\_\_\_\_ am 26. Juni 2008 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons  
Graubünden. Dieses führte am 30. September 2008 einen Augenschein durch und wies gleichentags  
die Beschwerde ab.

C.

Gegen das am 24. November 2008 versandte Urteil hat X. \_\_\_\_\_ am 30. Dezember 2008 "Rekurs"  
an das Bundesgericht erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die  
Bewilligung für den Quartiergestaltungsplan Taviarna sei in Gutheissung der Einsprache zu  
verweigern. Am 9. Januar 2009 reichte X. \_\_\_\_\_ eine Beschwerdeergänzung ein. Darin beantragte  
er zusätzlich die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

D.

Die Gesellschaft Taviarna, die Gemeinde Laax und das Verwaltungsgericht beantragen Abweisung  
der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

E.

Mit Verfügung vom 11. Februar 2009 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Erwägungen:

1.

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Verwaltungsgerichts betreffend einen kommunalen Quartiergestaltungsplan steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 ff. BGG). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Wohnung auf Parzelle Nr. 280 (Casa Gronda), die unmittelbar an den Planperimeter angrenzt. Als solcher ist er zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Sowohl die Beschwerde als auch die Beschwerdeergänzung wurden innerhalb der Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereicht. Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich - vorbehaltlich ordnungsgemäss begründeter (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG) und zulässiger Rügen (vgl. unten E. 3) - einzutreten.

2.

Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Verwaltungsgericht ihm die Replik der Beschwerdegegnerin mit dem Vermerk zugestellt habe, es finde kein weiterer Schriftenwechsel mehr statt. Insofern habe er seine Einwände gegen die Vorbringen der Beschwerdegegnerin nicht mehr geltend machen können.

2.1 Der Anspruch einer Partei, im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zu replizieren, bildet einen Teilgehalt des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Er umfasst das Recht, von jeder dem Gericht eingereichten Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthält und ob sie das Gericht tatsächlich zu beeinflussen vermag (BGE 133 I 98 E. 2.1 S. 99, 100 E. 4.3-4.6 S. 102 ff.). Für die Wahrung des Replikrechts muss nicht zwingend ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet oder eine Frist zur Stellungnahme angesetzt werden; vielmehr genügt es in der Regel, eine neu eingegangene Eingabe der Partei zur Kenntnisnahme zu übermitteln und noch eine kurze Weile mit der Entscheidung zu warten, damit diese die Möglichkeit hat, sich nochmals zu äussern, wenn sie dies möchte (BGE 133 I 98 E. 2.2 S. 99 f.).

Allerdings darf die Eingabe nicht mit einer Bemerkung übermittelt wird, aus der die Partei schliessen muss, dass sie keine Stellungnahme mehr abgeben dürfe oder eine ungebetene Stellungnahme unerwünscht sei (BGE 133 I 100 E. 4.8 S. 105 mit Hinweis). Im vorliegenden Fall enthielt die Verfügung vom 19. August 2008 den Hinweis, dass ein weiterer Schriftenwechsel nicht stattfindet. Dies musste der (nicht anwaltlich vertretene) Beschwerdeführer dahingehend verstehen, dass er keine Möglichkeit zur Stellungnahme mehr habe. Darin liegt grundsätzlich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

2.2 Allerdings hat das Verwaltungsgericht mit Verfügung vom 8. September 2008 einen Augenschein angesetzt, zu dem die Parteien geladen wurden. Es ist unstrittig, dass an diesem Augenschein allen Anwesenden Gelegenheit eingeräumt wurde, sich mündlich zu äussern. Insofern hatte der Beschwerdeführer die Möglichkeit, sich zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin zu äussern. Wenn er dies nicht tat, so hat er auf sein Replikrecht verzichtet und kann dies nicht mehr vor Bundesgericht geltend machen.

Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, der halbstündige Augenschein vor Ort sei nicht der Ort gewesen, um sachliche Argumente und Gegenargumente objektiv zu prüfen; vielmehr hätte eine Anhörung der Parteien noch einmal im Gericht stattfinden müssen. Dieses Argument überzeugt nicht: Es ist nicht einzusehen, weshalb der Beschwerdeführer seine Einwände gegen die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin nur bei einer Anhörung im Gerichtsgebäude, nicht aber im Rahmen des Augenscheins, hätte formulieren können.

2.3 Nach dem Gesagten liegt keine Verletzung des Replikrechts vor.

3.

Das Verwaltungsgericht ist auf die Rügen des Beschwerdeführers zur Garagenschliessungsplanung sowie zur Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen nicht eingetreten, weil der Beschwerdeführer diese Punkte ausdrücklich von seiner Einsprache ausgenommen habe und diese deshalb nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens seien.

Der Beschwerdeführer bestreitet dies nicht und legt nicht dar, weshalb das Verwaltungsgericht auch auf diese Punkte hätte eingetreten müssen. Unter diesen Umständen kann auch im bundesgerichtlichen

Verfahren auf die Ausführungen zur Grundrissgestaltung und zur Erschliessung nicht eingetreten werden.

4.

Materiell rügt der Beschwerdeführer, die im Quartiergestaltungsplanverfahren vorgesehene Überbauung überschreite die in der Wohnzone C vorgesehene Ausnützung von 0.8 um 10 % (0.88) und die zulässige maximale Gebäudehöhe von 17 m um 0.68 m.

Zwar sehe Art. 71 Abs. 5 BG die Möglichkeit vor, im Quartiergestaltungsplan von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung abzuweichen, indem die Ausnützung um maximal 10 % erhöht und bei einzelnen Gebäuden eine Mehrhöhe von maximal 2 m gestattet werde (lit. b und c). Dies setze aber voraus, dass damit eine architektonisch und siedlungsplanerisch einwandfreie, der Umgebung angepasste Bauweise realisiert werden könne; die Baubehörde entscheide von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der ästhetischen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, über die Zulässigkeit der vorgesehenen Abweichungen (Art. 71 Abs. 6 BG).

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, der Leistungsbonus sei eine Belohnung für eine besonders gute und schöpferische Architekturgestaltung; es müsse nachgewiesen werden, dass mit dem Abweichen von den Bauvorschriften eine architektonisch und siedlungsplanerisch bessere Lösung erreicht werden könne. Diese Voraussetzungen seien hier offensichtlich nicht erfüllt. Der streitige Quartiergestaltungsplan sehe eine gedankenlose Anhäufung von 7 identischen, über 17.5 m hohen, beinahe quadratischen Einzelblöcken vor. Mit dieser Bebauung werde ein prächtiger Landschaftsabschnitt, der unmittelbar an den Gebirgswald angrenze, entwertet. Es sei willkürlich, einer derartigen Planung auch noch einen Bonus in Form zusätzlicher Ausnützung und Mehrhöhe zukommen zu lassen. Die Baubehörde habe das ihr in Ästhetikfragen zustehende Ermessen krass missbraucht.

4.1 Im Einspracheentscheid hatte der Gemeinderat Laax die Auffassung vertreten, die im Quartiergestaltungsplan vorgesehene Lösung verbinde in nahezu idealer Weise die geschlossene Bauweise im unteren Murschetg mit den bestehenden, grossvolumigen Baukörpern der Casa Gronda und Casa Biala. Die Gebäudehöhe für die Häuser 2, 3, 4, 6 und 7 sei nur minimal, um 0.68 m, erhöht worden, damit die Gebäude optimaler im bestehenden Gelände integriert werden könnten. Die objektiven Voraussetzungen von Art. 71 Abs. 5 und 6 BG seien vollumfänglich erfüllt, insbesondere passe sich die Gesamtüberbauung ideal an die bestehende Umgebung an, ohne massgebliche und markante Eingriff in das bestehende Gelände vornehmen zu müssen.

4.2 Die Beschwerdegegnerin hatte im kantonalen Verfahren darauf hingewiesen, dass ein Geländemodell erstellt und ein Gestaltungskonzept erarbeitet worden sei, das im Detail beschreibe, wie die geplante Überbauung sich in die bestehende Siedlungsstruktur des unteren Murschetgtales eingliedere, dieses abschliesse und gegen Osten komplettiere. Mit dem gewählten Bebauungsmuster werde auf den Übergangsbereich zwischen geschlossener und offener Bauweise reagiert. Die Stellung der Bauten übernehme die bestehende Topographie und gewährleiste eine Platzierung der Baukörper ohne wesentliche Geländeänderung. Durch das Erschliessungskonzept (Unterniveaugarage; oberirdische Verbindung der Baukörper durch ein Fusswegnetz) werde eine autofreie Wohnzone von erheblichem Ausmass geschaffen.

4.3 Das Verwaltungsgericht hielt die Ausführungen der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin für nachvollziehbar und überzeugend. Am Augenschein habe sich ergeben, dass die in der Umgebung der Bauparzelle bestehende Architektur "gelinde gesagt nicht vorbildlich sei". Die dort vorhandenen Baukörper seien grösstenteils sehr massiv gestaltet. Es handle sich um typische Massentourismusarchitektur aus den 70iger Jahren. In diese Umgebung ordneten sich die zwar auch relativ massiven, aber locker und in Bezug auf die Landschaft zweckmässig angeordneten Baukörper der Beschwerdegegnerin einwandfrei ein. Die Baubehörde habe deshalb zu Recht die umstrittenen Abweichungen von der Regelbauweise gewährt.

4.4 Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen Erwägungen und Feststellungen des Verwaltungsgerichts nicht auseinander. Er wiederholt seine eigene negative ästhetische Beurteilung des Überbauungskonzepts, legt aber nicht dar, inwiefern die gegenteilige Einschätzung des Verwaltungsgerichts willkürlich ist. Abgesehen von seinen Ausführungen zur inneren Grundrissgestaltung und zur Erschliessung (vgl. dazu oben E. 3) begründet er seine Kritik am Überbauungskonzept im Wesentlichen mit der Gleichartigkeit der 7 Baukörper und ihrer Masse. Dies allein schliesst eine architektonisch und siedlungsplanerisch einwandfreie, der Umgebung angepasste Bauweise jedoch in der vorliegend streitigen, von massigen Baukörpern geprägten, Umgebung nicht von vornherein aus. Damit erweist sich die Rüge als unbegründet, soweit darauf überhaupt

einzutreten ist.

Gleiches gilt, soweit der Beschwerdeführer die willkürliche Anwendung der allgemeinen Ästhetiknorm von Art. 64 BG rügt.

4.5 Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerdeergänzung auch die willkürliche Anwendung von Art. 46 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG), begründet dies aber nicht. Auf diese Rüge ist daher nicht einzutreten (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG). Die Gemeinde Laax obsiegt in ihrem amtlichen Wirkungskreis und hat daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die private Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Laax und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Juni 2009

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Féraud Gerber