

Lettre Signature  
Verwaltungsgericht  
des Kantons Graubünden  
Obere Plessurstrasse 1  
7000 Chur

Malix, 9. Juli 2007

Sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Verwaltungsrichter

Sie erhalten die

## **Beschwerde**

des **Schweizer Heimatschutzes**, 8032 Zürich,  
vertreten durch den **Bündner Heimatschutz**, 7000 Chur,  
wiedervertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Andrea Bianchi, Chrüzerweg 15, 7074 Malix,

gegen

die **Baubewilligung der Baukommission Arosa** vom 25./26. Juni 2007 in Verbindung mit  
der **BAB-Bewilligung des ARE** vom 22. Juni 2007,  
in Sachen der **Arosa Bergbahnen AG**, 7050 Arosa,

**betreffend BAB (Neubau Gipfelrestaurant)**

## **I. Rechtsbegehren**

1. Die Baubewilligung der Baukommission Arosa vom 25. Juni 2007 und die BAB-Bewilligung vom 22. Juni 2007 seien aufzuheben, und die Angelegenheit sei an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
2. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung beizulegen, und es sei die Baugesuchstellerin bereits bis zum Erlass der entsprechenden vorsorglichen Verfügung ohne vorherige Anhörung zu verpflichten, die bereits begonnenen Bauarbeiten unverzüglich einzustellen.
3. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen.

## **II. Begründung**

### **A. Formelles**

1. Gemäss Art. 87 Abs. 4 KRG ist eine kommunale Baubewilligung, welche sich auf eine BAB-Bewilligung der BAB-Behörde stützt, direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.
2. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen gemäss Art. 52 Abs. 1 VRG ist mit vorliegender Eingabe selbstredend eingehalten.
3. Der Schweizer Heimatschutz (SHS) ist gemäss Anhang 1 zu Art. 1 der Verordnung des Bundesrates über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigte Organisation vom 27. Juni 1990 eine nach Bundesrecht zur Beschwerde berechnigte Umweltorganisation. Die Teilnahme am Verfahren gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG erfolgte in Vertretung des SHS durch den Bündner Heimatschutz. Die Beschwerdelegitimation des SHS, der ausschliesslich Gründe des Heimatschutzes gegen die erteilte Baubewilligung geltend macht, ist damit zu bejahen.
4. Der Unterzeichner legitimiert sich zur Vertretung der Beschwerdeführerin durch gehörige Vollmacht.

### **B. Sachverhalt**

1. Die Arosa Bergbahnen AG, Arosa, ist Eigentümerin des an der Flanke des Weissshorns, auf den Parzellen Nr. 768 und 635, in den Gemeinden Arosa und Tschierschen gelegenen Bergrestaurants „Weisshorngipfel“ inkl. der sich südöstlich des Bergrestaurants befindlichen Berghütte „Weisshorn“ und des dazugehörenden alten Gerätehauses.

2. Mit Baueingabe vom 21. Dezember 2006 ersuchte die Arosa Bergbahnen AG die Gemeinden Arosa und Tschierschen um die Erteilung einer Bewilligung für den **Abbruch** des bestehenden Bergrestaurants „Weisshorn“ bzw. der Berghütte „Weisshorn“ sowie für das ebenfalls sich auf dem Weisshornplateau befindlichen, alten Gerätehauses mit Flachdach. Anstelle dieser Bauten soll das neue Gipfelrestaurant „Weisshorn“ erstellt werden. Das vorgelegte Projekt entstammte einem im April 2006 lancierten Projektwettbewerb und wurde von Tilla Theus & Partner AG, Zürich, entwickelt. Es handelte sich dabei um einen nordwestlich der bestehenden Seilbahnstation und neben der Bergspitze auf dem Gipfelplateau vorgesehenen „kristallinen, sechseckigen Kubus“ aus Holzelementen, welche mit einer homogenen und glatten Metallhaut verkleidet werden sollen. Die zweigeschossige Baute wies eine Fläche von ca. **1'710 m<sup>2</sup> (30 m x 57 m)** mit einer maximalen Höhe von rund **13.20 m** auf. Das zweistöckige Gebäude verfügte über ein Erd- und Obergeschoss (EG/OG). Im EG waren Angestelltenunterkünfte, Toilettenanlagen, eine Garderobe und ein Skiraum, Kühl- und Lagerräume sowie die betriebsnotwendigen, technischen Anlagen (Lift etc.) vorgesehen. Im OG befand sich das Restaurant mit ca. 182 Sitzplätzen inkl. Bar und Foyer, welche allesamt in kubischer Anordnung die sich in der Mitte des Raumes befindliche Küche umgaben. Das Gebäude zeichnete sich durch ein im OG angeordnetes Fensterband aus, welches die gesamte Baute umgab. Während den Betriebszeiten und bei besonderen Anlässen sollte das Fensterband bei Dunkelheit aufgrund der Innenbeleuchtung erhellt werden.

3. Am 10. Januar 2007 leiteten die Gemeinden Arosa und Tschierschen das Baugesuch mit Antrag auf Erteilung der entsprechenden BAB-Bewilligung dem Amt für Raumentwicklung (ARE) weiter. Mit Datum vom 11. Januar 2007 wurde das Baugesuch im Kantonsamtsblatt publiziert.

4. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung für beschwerdeberechtigte Umweltschutzorganisationen im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichte der Bündner Heimatschutz, Chur, mit Schreiben vom 21. Februar 2007 an die Regierung des Kantons Graubünden fristgerecht eine Stellungnahme ein. Dabei forderte der Bündner Heimatschutz, dass der Weisshorn Gipfel **weiterhin möglichst unüberbaut bleibe** und die Situation des Weisshorns mit dem weit reichenden Panorama als eindrückliches Landschafts- und Naturerlebnis nicht zerstört werde. Zur Begründung wurde geltend gemacht, dass die Silhouette des Weisshorn Gipfels durch den neuen Standort des Bergrestaurants verändert werde. Es handle sich dabei um eine Grundsatzfrage, ob es angemessen resp. vertretbar sei, Berggipfel zu überbauen bzw. künstlich zu erhöhen. Die geplante Baute schränke ferner den Rundumblick bzw. den grandiosen Ausblick ein. Die Besetzung des Gipfels und die dominante Position des Vorhabens würden die Erscheinung der Berglandschaft weitreichend und auf dominierende Art prägen. Dies hätte eine enorme Entwertung der betreffenden Landschaft zur Folge, was aus landschaftsethischer und landschaftsgestalterischer Sicht nicht zu verantworten sei. Eine künstliche Überhöhung des Berges sei höchst problematisch. Ferner würden mit dem vorliegenden Projekt alle bisherigen Bestrebungen für einen schonenden Umgang mit der Situation des Weisshorn Gipfels vernachlässigt, weshalb die Realisierung des Vorhabens unnötigerweise einem vollständigen Paradigmenwechsel gleichkäme.

5. Das Amt für Natur und Umwelt nahm mit Eingabe vom 24. Januar 2007 zum Bauvorhaben Stellung und beantragte, das Bauprojekt zur Überarbeitung und insbesondere zur Standortverschiebung zu Händen der Gesuchstellerin zurückzuweisen. Zur Begründung wurde im wesentlichen – ähnlich wie vom Bündner Heimatschutz – geltend gemacht, das Bauvorhaben müsse an diesem Standort als Fremdkörper wahrgenommen werden. Damit würden Art. 1 und 3 NHG sowie Art. 3 RPG verletzt. – Das Amt für Jagd und Fischerei beantragte in seiner Stellungnahme vom 25. Januar 2007, dem Projekt unter gewissen Auflagen zuzustimmen (Verzicht auf Sprengungen und Bau von Baupalisaden).

6. Aufgrund der Stellungnahme des Bündner Heimatschutzes und gestützt auf kritische Reaktionen aus der Öffentlichkeit entschied sich die Gesuchstellerin, das Projekt hauptsächlich bezüglich seiner Dimensionierung zu überarbeiten. Mit Baueingabe vom 20. April 2007 an die Gemeinden Arosa und Tschierschen unterbreitete die Arosa Bergbahnen AG eine Projektänderung bezüglich des am 21. Dezember 2006 eingereichten Gesuches. Die gemäss den Baueingabeplänen vom 16. April 2007 vorgesehenen Änderungen betreffen insbesondere die Redimensionierung der ursprünglich vorgesehenen Grundfläche von ca. 1'710 m<sup>2</sup> (30 m x 57 m) auf **ca. 1'260 m<sup>2</sup> (28 m x 45 m)** resp. der ursprünglichen Maximalhöhe von **ca. 13.20 m** auf **ca. 12.20 m**. Der **Standort** des Gebäudes sowie die **architektonische Gestaltung** desselben werden durch die Projektänderung **nicht** betroffen.

7. Die Projektänderung wurde am 27. April 2007 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinden Arosa und Tschierschen bzw. am 10. Mai 2007 im kantonalen Amtsblatt (Nr. 18) publiziert und während 20 Tagen in den betroffenen Gemeinden öffentlich aufgelegt.

8. Am 4. Juni 2007 leiteten die Gemeinden Arosa und Tschierschen das Baugesuch dem ARE mit Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung weiter.

9. Mit Schreiben vom 13. Juni 2007 unterbreitete der Bündner Heimatschutz im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Art. 104 Abs. 2 KRG dem ARE fristgerecht seine Stellungnahme zum abgeänderten Projekt. Darin stellt sich die Organisation wiederholt auf den Standpunkt, dass die Erstellung des projektierten Gebäudes eine künstliche Erhöhung des Berges bewirke und dadurch die Silhouette des Berges maßgeblich verändere. Dies stelle einen unangemessenen Landschaftseingriff dar. Die Realisierung des vorgesehenen Projektes führe ferner dazu, dass das Erlebnis eines vollumfänglichen Panoramas nur noch teilweise gewährleistet sei und die Rundumsicht resp. das betreffende Gesamterlebnis der Öffentlichkeit entzogen würde. Im Weiteren hätte die Besetzung des zentralen und überragenden Berggipfels eine enorme Entwertung der Landschaft zur Folge, was aus landschaftsethischer und landschaftsgestalterischer Sicht nicht zu verantworten sei. Die Beleuchtung des Gebäudes als weit strahlende „Lichtreklame“ würde diese Situation in der Nacht noch verschlimmern. Mit dem vorliegenden Projekt würden alle bisherigen Bestrebungen zu einem möglichst schonenden Umgang mit der Situation am Weisshorngipfel vernachlässigt, was einem vollständigen Paradigmenwechsel gleichkäme. Deshalb fordert der Bündner Heimatschutz, dass der Gipfel weiterhin möglichst unüberbaut bleibe und das betreffende, weitreichende Panorama als Landschafts- und Naturerlebnis nicht zerstört werde. In beweisrechtlicher Hinsicht beantragte der Bündner Heimatschutz die **Durchführung eines Augenscheins**.

10. Das Amt für Natur und Umwelt wurde **nicht** eingeladen, zum abgeänderten Projekt Stellung zu nehmen.

11. Der Standort des Bauvorhabens befindet sich gemäss den rechtskräftigen Zonenplänen der Gemeinden Arosa und Tschierschen im Übrigen Gemeindegebiet, welches von einer Wintersportzone resp. auf Gemeindegebiet Tschierschen teilweise von der Gefahrenzone 1 überlagert wird. Aus der Planlegende zu den mit den Regierungsbeschlüssen Nr. 482 vom 6. April 2004 resp. Nr. 1255 vom 3. September 2002 genehmigten Zonenplänen der Gemeinde Arosa und Tschierschen ergibt sich jedoch, dass die betreffende und ausserhalb des Erfassungsbereiches ausgeschiedenen Gefahrenzonen lediglich Informationscharakter haben. Daraus folgt, dass auch der Standort des geplanten Restaurants ausserhalb von Gefahrenzonen zu liegen kommt. Nach dem vom Bund genehmigten kantonalen Richtplan (RIP 2000; Richtplankarte 1:100'000) ergibt sich ferner, dass der vorgesehene Baustandort in einem Intensiverholungsgebiet liegt.

12. Ohne den Beweisantrag des Bündner Heimatschutzes auf Durchführung eines Augenscheins zu behandeln, geschweige denn einen Augenschein durchzuführen, stimmte das ARE mit Verfügung vom 22. Juni 2007 dem abgeänderten Bauvorhaben zu. In den Erwägungen nahm das Amt auch zum Natur- und Landschaftsschutz bzw. zur Ästhetik Stellung und stellte sich auf den Standpunkt, es stünden dem Projekt aus dieser Sicht keine überwiegenden Interessen entgegen.

13. Gestützt auf die BAB-Verfügung erging seitens der Baukommission Arosa die Baubewilligung vom 25. Juni 2007. Seitens der Gemeinde Tschierschen erging die Abbruchbewilligung für die Stoffelhütte, welche in diesem Verfahren jedoch nicht Anfechtungsgegenstand bildet.

14. Ohne den Ablauf der Rechtsmittelfrist abzuwarten, begann die ABB AG dieser Tage bereits mit dem Bau. Ihrer Auffassung nach würde sich eine allfällige Beschwerde ohnehin als aussichtslos erweisen. Dies ist umso unverständlicher, als nach einem Pressebericht noch nicht einmal der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Maladers angepasst wurde.

#### **Beweis:**

- act. 1** BAB-Verfügung vom 22. Juni 2007 (Kopie)
- act. 2** Baubewilligung Baukommission Arosa vom 25. Juni 2007
- act. 3** Stellungnahme Bündner Heimatschutz vom 13. Juni 2007 (Kopie)
- act. 4** Stellungnahme ANU vom 24. Januar 2007 (Kopie)
- act. 5** Stellungnahme AJF vom 25. Januar 2007 (Kopie)
- act. 6** 3 Modellfotos (Foto 1 altes, Foto 2 und 3 abgeändertes Projekt)
- act. 7** Plan Längsschnitt und Querschnitt vom 23.4.07
- act. 8** Plan Aussichtspunkte und Blickwinkel vom 23.4.07
- act. 9** Plan Grundriss und Eigentumsverhältnisse
- act. 10** Plansatz Grundrisse/Schnitte vom 16.4.07
- act. 11** Plansatz Fassadenansichten vom 16.4.07
- act. 12** Seite 3 der SO vom 9. Juli 2007

**Beizug sämtlicher Verfahrensakten aus Händen der Gemeinde Arosa**

**Durchführung eines Augenscheins**

### C. Vorsorgliche Verfügung: Antrag auf Erlass eines Baustops

1. Gemäss Art. 53 Abs. 2 VRG kann der Vorsitzende der Beschwerde von Amtes wegen oder auf Antrag aufschiebende Wirkung erteilen.
2. Ein Baustop als vorsorgliche Massnahme ist regelmässig angebracht, wenn mit der *Möglichkeit* zu rechnen ist, dass sich ein in Ausführung begriffener Bau als unzulässig erweist (Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden vom 3. September 2004, R 04/71). Nicht erforderlich ist, dass bereits feststeht, dass der Bau rechtswidrig ist. Die Ablehnung des Suspensiveffektes erfolgt mit Blick auf die Erfolgchancen einer Beschwerde in aller Regel nur dann, wenn sich ein Rechtsmittel als aussichtslos erweist. Dass vorliegend das Gegenteil der Fall ist, ergibt sich aus unserer Beschwerdebegründung weiter unten. Darüber hinaus sind vorsorgliche Massnahmen im Beschwerdeverfahren in erster Linie auf die Erhaltung des gegenwärtigen Zustandes gerichtet (PVG 1971, Nr. 92). Es soll im übrigen von Amtes wegen darauf geachtet werden, dass nicht erhebliche wirtschaftliche Werte aufs Spiel gesetzt werden (PVG 1971, Nr. 93). Genau dies wäre der Fall, wenn das kostspielige Gipfelrestaurant errichtet würde und die Beschwerde anschliessend gutgeheissen würde.
3. Die Baugesuchstellerin vermag andererseits ausser wirtschaftlichen keine anderen Interessen für den sofortigen Baubeginn ins Feld zu führen. Ein irgendwie geartetes öffentliches Interesse daran, dass der Bau möglichst rasch realisiert werden kann, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil: Aufgrund der breiten öffentlichen Stimmung in Arosa gegen dieses Bauprojekt würde es nicht verstanden werden, wenn der Vorsitzende das Gesuch um Erlass eines Baustops abweisen würde.

### C. Materielles

1. Da das Bauvorhaben sich im übrigen Gemeindegebiet befindet, ist zu prüfen, ob das Projekt gestützt auf die Ausnahmebestimmung von Art. 24 RPG bewilligt werden kann. Gemäss Art. 24 RPG dürfen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Eine Baute oder Anlage gilt dann als standortgebunden im Sinne von Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG, wenn sie aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Dabei genügt eine relative Standortgebundenheit. Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt. Es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort, gegenüber anderen in der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen (BGE 123 I 256, E. 5; PVG 2000 Nr. 54, E. 8b mit weiteren Hinweisen). Im Falle von Bergrestaurants ist zu beachten gilt, dass diese nicht in beliebiger Anzahl ausserhalb der Bauzonen errichtet werden können, weshalb ein **Bedarfsnachweis** unter Einbezug der bestehenden Verpflegungsmöglichkeiten in der näheren und weiteren Umgebung des geplanten Bauvorhabens zu erbringen ist. Dass in casu ein Bedarfsnachweis erbracht worden wäre, welcher den Bau eines derart grossen Baukörpers mit 182 Sitzplätzen auf dem Gipfel des Arosener Weisshorn rechtfertigt, ist zumindest aus den Akten nicht ersichtlich. Die Standortgebundenheit des Bauvorhabens *in der konkret beabsichtigten Dimension* ist damit nicht nachgewiesen.

2. Aber selbst, wenn die Standortgebundenheit nach Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG bejaht würde, könnte das Bauvorhaben nicht bewilligt werden, weil ihm überwiegende Interessen entgegenstehen. Der Bündner Heimatschutz hat diese rechtlich anerkannten und damit erheblichen Interessen bereits im Rahmen der Teilnahme am BAB-Verfahren geltend gemacht. Gestützt auf Art. 3 NHG hat der Heimatschutz im Wesentlichen ausgeführt, mit dem vorliegenden Projekt würde eine künstliche Erhöhung des Weisshornes erfolgen. Die Silhouette des Berges würde massgeblich verändert, was als unangemessener Landschaftseingriff zu qualifizieren sei. Zudem wäre das Erlebnis des Panoramas nur noch in Teilen möglich. Die bisherige gesamte Rundumsicht würde der Öffentlichkeit entzogen und wäre als Gesamtes überhaupt nicht mehr möglich. Das Panorama wäre nicht mehr als gesamter Blick aufs Mal erlebbar, sondern nur noch im Begehen des Gebäudes als „promenade architecturale“. Weiter wurde kritisiert, dass auch hinsichtlich der Beleuchtung in der Nacht die Ausstrahlung des Gebäudes durch das umlaufende Fensterband gesteigert werde (strahlende Lichtreklame). Die Besetzung des Gipfels und die dominante Position des Restaurants würden die Erscheinung der Berglandschaft sehr weitreichend und auf dominierende Art verändern und prägen sprich entwerten. Diese Einschätzung des Bauprojektes hat auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren ungeschmälerte Gültigkeit.
3. Auch das Amt für Natur und Umwelt hat diese Auffassung des Bündner Heimatschutzes sinngemäss geteilt und in seiner Vernehmlassung ausgeführt, das Bauvorhaben widerspreche an diesem Standort prinzipiell den Bestimmungen in Art. 1 und 3 NHG sowie Art. 3 RPG.
4. Was das ARE in den Erwägungen der BAB-Verfügung dagegen ausgeführt hat, vermag einer vertieften Prüfung des Projektes nicht standzuhalten. Dass sich die geplante Baute an den Gipfel „anschmiegt“ (S. 7 letzte Zeile BAB-Verfügung), muss aufgrund der Akten geradezu als abwegige Betrachtungsweise qualifiziert werden. Die zu den Akten gelegten Fotos und Pläne sprechen offensichtlich eine völlig andere Sprache, und auch die Zielsetzung der Baugesuchstellerin geht in die entgegengesetzte Richtung. Geplant ist eine dominante Baute, die aus weiter Ferne erkennbar ist und sich eben vom natürlich gewachsenen Terrain markant abhebt. Der heute bestehende höchste Panoramapunkt des Gipfels, der täglich von hunderten von Touristen besucht wird, würde durch die geplante Baute überhöht und damit nicht nur entwertet, sondern geradezu enttrohnt. Es kann somit keine Rede davon sein, dass sich das Gebäude dem Berg unterordnet, wie es das ARE glaubhaft machen will. Von einer guten Gesamtwirkung des Baus kann somit keine Rede sein.
5. Mit dem geplanten Bau entfernt sich die ABB AG schliesslich auch von ihrer eigenen Philosophie, die anlässlich des Umbaus des Jahres 1991 Gültigkeit hatte. Die ABB AG brüstete sich damals damit, den Rolltreppenaufgang mit Ausnahme des Ausgangs unterirdisch angelegt zu haben, um den Weisshorngipfel nicht zu verunstalten. Und heute soll die Überhöhung des Weisshorngipfels mit einer Fläche von sage und schreibe 1260 m<sup>2</sup> als „Anschmiegen an den Berg“ verkauft werden.
6. Dass die Botschaft in dieser Form nicht ankommt, zeigen auch die Eintragungen auf der Webseite [www.meingipfel.ch](http://www.meingipfel.ch). Die Besucher der Webseite äussern sich unisono gegen eine Verbauung und Überhöhung des Gipfels, während sie dem Umbau des bisherigen Bergrestaurants am bisherigen Standort zustimmen.

7. Die Interessen gemäss Art. 3 NHG müssen nach dem Gesagten als überwiegend bewertet werden. Das wirtschaftliche Interesse an der besseren Vermarktung des Weissorns sticht nicht, denn diesem Interesse kann auch mit einer schonenden Architektur Rechnung getragen werden. Die wirtschaftlichen Interessen der ABB AG bzw. von Arosa Tourismus stehen und fallen keineswegs mit dem vorliegenden Projekt. Im Gegenteil: Zahlreiche Touristen würden sich an der künstlichen Überhöhung des Weisshorngipfels stören. Dies umso mehr, als im Falle der Realisierung des Projektes nur noch eine geringe Landfläche des Gipfelplateaus ausserhalb des Restaurants zur Verfügung stünde. Auf dieser reduzierten Fläche würden sich künftig Fussgänger, Skifahrer und Snowboarder gegenseitig behindern, weil die Platzverhältnisse sehr eng wären.
8. Aber auch der Vergleich mit anderen Bergstationen im Kanton Graubünden hinkt erheblich. Es gibt zahlreiche positive Beispiele für gelungene Bauten auf Gipfeln wie stellvertretend für andere etwa die Weissfluh oder Diavolezza, wo nebst den Kunstbauten noch grosszügig Raum für den Gipfelgenuss im Freien bleibt. Und genau dies will der Gast, wenn er einen Gipfel besucht, sofern dessen Plateau dies aufgrund seiner Ausdehnung ermöglicht.
9. Die Interessenabwägung fällt nach dem Gesagten ganz eindeutig zugunsten der geltend gemachten Landschaftsschutzbestimmungen im NHG und RPG aus, so dass die erteilte Baubewilligung aufzuheben ist.

#### **D. Formelle Rechtsverweigerung**

1. Der Bündner Heimatschutz hat in seiner Eingabe vom 13. Juni 2007 die Durchführung eines Augenscheins beantragt. Dieser Antrag wurde vom ARE übergangen, und ein Augenschein fand nicht statt.
2. Mit dieser Unterlassung haben die Gemeinde und das ARE eine formelle Rechtsverweigerung begangen, welche ungeachtet der materiellen Erfolgsaussichten der Beschwerde zur Aufhebung der Baubewilligung führt. Die Heilung dieses Mangels im Beschwerdeverfahren ist nicht möglich, weil dem Verwaltungsgericht keine unbeschränkte Kognition zusteht (Art. 51 VRG). Der Gemeinde steht zudem ein geschützter Beurteilungsspielraum zu, wo es um Fragen der Bauästhetik geht. Und diese Fragen sind im vorliegenden Fall nicht leicht von den Anliegen des Art. 3 NHG abzugrenzen. Sie fliessen ineinander über.

### **III. Beweismittel**

#### **A. Urkunden in der Beilage**

- act. 1** BAB-Verfügung vom 22. Juni 2007 (Kopie)
- act. 2** Baubewilligung Baukommission Arosa vom 25. Juni 2007
- act. 3** Stellungnahme Bündner Heimatschutz vom 13. Juni 2007 (Kopie)
- act. 4** Stellungnahme ANU vom 24. Januar 2007 (Kopie)
- act. 5** Stellungnahme AJF vom 25. Januar 2007 (Kopie)
- act. 6** 3 Modellfotos (Foto 1 altes, Foto 2 und 3 abgeändertes Projekt)
- act. 7** Plan Längsschnitt und Querschnitt vom 23.4.07
- act. 8** Plan Aussichtspunkte und Blickwinkel vom 23.4.07
- act. 9** Plan Grundriss und Eigentumsverhältnisse
- act. 10** Plansatz Grundrisse/Schnitte vom 16.4.07
- act. 11** Plansatz Fassadenansichten vom 16.4.07
- act. 12** Seite 3 der SO vom 9. Juli 2007

#### **B. Beizug sämtlicher Verfahrensakten aus Händen der Beschwerdegegner**

#### **C. Durchführung eines Augenscheins**

#### **D. Produktionsvorbehalt weiterer Beweismittel**

Mit freundlichen Grüssen

(lic.iur. Andrea Bianchi)

lettre Signature

dreifach

Beilagen:

Urkunden gemäss Ziff. III./A

Kopie Vollmacht Bündner Heimatschutz (Vollmacht Schweizer Heimatschutz wird nachgereicht)