



«I_NAM»

«I_ALI»

«I_BEM»

Urteil vom 31. März 2026

mitgeteilt am 13. April 2026

Referenz VR3 24 16, VR3 24 17, VR3 24 18, VR3 24 19, VR3 24 20,
VR3 24 21

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Brun, Vorsitz
Audétat und Schmid Christoffel
Eichbaum, Aktuar ad hoc

Parteien **A.**_____
Beschwerdeführer 1 (VR3 24 16)
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Christian Fey,

B._____
Beschwerdeführer 2 (VR3 24 17)

C._____
Beschwerdeführende 3 (VR3 24 18)
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Peder Cathomen,

D._____
Beschwerdeführende 4 (VR3 24 19)

E._____

Beschwerdeführende 5 (VR3 24 20)

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Lea Sturm und/oder
Rechtsanwalt Dr. iur. Oliver Bucher,

F._____

Beschwerdeführer 6 (VR3 24 21)

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Karl Gehler,

gegen

Gemeinde Bever

Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg,

G._____ AG (in Gründung)

Beschwerdegegnerin 2

vertreten durch H._____ und Wohngenossenschaft I._____, c/o

H._____,

diese wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Christian
Schreiber,

Gegenstand

Baubewilligung/Baueinsprache

Sachverhalt

A. H._____ ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. Z1._____ und Z2._____ in Bever. Die Wohngenossenschaft I._____ ist Eigentümerin der Parzelle Nr. Z3._____. Die Parzellen sind gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Bever den Wohnzonen 2A (Parzelle Nr. Z2._____) und 2B (Parzellen Nrn. Z3._____ und Z1._____) zugeteilt. Auch liegen sie im Perimeter des Quartierplans "J._____" aus dem Jahr 1981. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind die Parzellen Bestandteil des Gebiets 5 "K._____" mit Erhaltungsziel A. Weiter befinden sich die Parzellen in einer kommunalen Ortsbildschutzzone.

B. Am 7. April 2022 reichte die L._____ GmbH im Auftrag der Grundeigentümerinnen bzw. der durch diese zu gründenden G._____ AG der Gemeinde Bever ein Baugesuch für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Erstwohnungen, einer unterirdischen Einstellhalle mit 34 Parkplätzen, acht Aussenparkplätzen, einer Wärmepumpenanlage mit Erdsonden sowie einer Photovoltaikanlage auf den Parzellen Nrn. Z3._____, Z1._____ und Z2._____ ein.

C. Während der öffentlichen Auflage vom 10. bis 29. Mai 2022 gingen sieben Einsprachen gegen das Bauvorhaben ein. Eine weitere Einsprache wurde gegen das Gesuch um Bewilligung der Wärmepumpen mit Erdwärmesonden eingereicht.

D. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 4. Januar 2024, mitgeteilt am 31. Januar 2024, hiess der Gemeindevorstand Bever die Einsprachen teilweise gut (betreffend Farb- und Materialkonzept), wies sie im Übrigen aber ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Der Gemeindevorstand kam zum Schluss, dass das Bauvorhaben weder der rechtskräftigen noch der vorgesehenen neuen Planung widerspreche und deshalb nicht unter den Anwendungsbereich der erlassenen Planungszone falle. Auch dränge sich eine Anpassung des seit 1981 bestehenden Quartierplans nicht auf und sei das Bauvorhaben hinreichend erschlossen.

E. Dagegen erhob am 21. Februar 2024 A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 1) Beschwerde beim vormaligen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, der Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstands Bever vom 4. Januar 2024 sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben, die Baubewilligung sei zu verweigern und der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren. Es wurde geltend gemacht, dass mit der Festlegung der Bauzonengrösse eine Bundesaufgabe vorliege und das ISOS deshalb vorliegend unmittelbar Anwendung finde. Die geplanten Neubauten würden mitten in der Freifläche mit Erhaltungsziel A zu stehen

kommen und somit den historischen Siedlungsabschluss unzulässigerweise erweitern und entstellen. Auch die Bauberaterin der Gemeinde Bever komme zu diesem Schluss. Die Gemeinde habe hier ihren Ermessensspielraum überschritten und damit Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) verletzt. Selbst wenn keine Bundesaufgabe vorliegen würde, wäre – eventualiter – der Schutz des Ortsbildes durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Weiter sei das Bauvorhaben nicht hinreichend erschlossen und die Verkehrserschliessung für ein Neubaugebiet durch einen schützenswerten Ortskern mit schmalen Gassen nicht haltbar. Zudem weise die Gemeinde Bever überdimensionierte Bauzonen auf, weshalb vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen gewesen wäre, ob eine Auszonung aus raumplanerischer Sicht nicht geboten wäre. Die bewilligten Neubauten hätten der Planungszone unterstellt werden müssen. Auch habe die Gemeinde es unterlassen, anhand des Leerwohnungsbestands und der Bevölkerungsentwicklung aufzuzeigen, weshalb ein Bedarf für so viele Erstwohnungen bestehen soll.

F. Am 29. Februar 2024 erhob B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 2) Beschwerde beim vormaligen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Aufgrund der geringen Abstände der geplanten Neubauten zu seinem Landwirtschaftsbetrieb (Parzelle Nr. Z4._____), befürchtete er Konflikte wegen der Emissionen seines Betriebs. Die Mindestabstände gemäss FAT-Bericht Nr. 476 seien nicht eingehalten. Weiter sei der Quartierplan nicht mehr zeitgemäss und hätte angepasst werden müssen.

G. Mit Eingabe vom 29. Februar 2024 erhoben C._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende 3) ebenfalls Beschwerde beim vormaligen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, die Ziffern 2 (Abweisung der Einsprache) und 3 (Erteilung Baubewilligung) des angefochtenen Entscheids, seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben, eventualiter an die Gemeinde Bever zur Weiterbehandlung zurückzuweisen. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Sie machten geltend, die Freihaltefläche sei zu erhalten. Demgegenüber durchbreche die Decke der unterirdischen Garage den Einfahrtsbereich und die geplante Mauer über der Einfahrt sowie die seitlichen Rampenmauern das gewachsene Terrain teilweise massiv. Weiter entspreche der Quartierplan "J._____" aufgrund der zwischenzeitlich geänderten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und wäre vor Erteilung einer Baubewilligung anzupassen gewesen. Auch verstosse die erteilte Baubewilligung gegen die vom

Gemeindevorstand erlassene Planungszone und sei der Nachweis des Bedarfs an Erstwohnungen nicht erbracht worden.

H. Gegen den Entscheid der Gemeinde Bever erhoben am 2. März 2024 D._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende 4) Beschwerde beim vormaligen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragten, der Bau- und Einspracheentscheid sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Sie machten geltend, dass eine Auszonung der Bauparzellen nach wie vor möglich sei und aufgrund der geltenden Planungszone deshalb keine Baubewilligung erteilt werden dürfte. Der Quartierplan sei überholt und die Parzellen dürften auch zwecks Erhaltung des wertvollen Ortsbids nicht überbaut werden. Dies alles spreche für eine Auszonung der Bauparzellen. Die Gemeinde Bever sei der Verpflichtung, den Schutz des nationalen Ortsbids in die Nutzungsplanung zu übernehmen nur teilweise nachgekommen. Die Schutzziele des ISOS hätten durch die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) eine neue Dimension erhalten, welche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu prüfen sei. Um diese Überprüfung nicht zu unterwandern, sei der angefochtene Entscheid aufzuheben. Auch habe die Vorinstanz keine genügende Interessenabwägung vorgenommen. Zudem sei das Bauvorhaben nicht hinreichend erschlossen, da sich die enge Strasse in einem schlechten Zustand befinde und lediglich zur provisorischen Erschliessung des Wohnhauses auf Parzelle Nr. Z5._____ diene. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Weiter würde – nachdem der Bauernbetrieb auf Parzelle Nr. Z6._____ aufgegeben worden sei – eine neue Erschliessungsmöglichkeit von Süden her bestehen. Darüber hinaus seien auch die Gestaltungsvorschriften des Quartierplans durch die langgezogenen Baukörper mit den grossen Fenstern nicht eingehalten. Auch würden sich die Loggien der Häuser C und D nicht gut in den Baukörper integrieren.

I. Weiter erhoben mit Eingabe vom 4. März 2024 E._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende 5) Beschwerde beim vormaligen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, der Bau- und Einspracheentscheid sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Eventualiter sei der Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Auch sie machten geltend, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Auszonung der Bauparzellen zu prüfen sei und deshalb – gestützt auf die erlassene Planungszone – zurzeit keine Baubewilligung erteilt werden könne. Das Inkrafttreten der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 bilde eine Rechtsänderung, die den Weg zu einer vorfrageweisen Überprüfung des rund 40-

jährigen Quartierplans öffnen könne. Zudem hätten auch die Schutzziele des ISOS, denen die Gemeinde nur teilweise nachgekommen sei, durch die RPG-Revision eine neue Dimension erhalten, welche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu prüfen sei. Um diese Überprüfung nicht zu unterwandern, sei der angefochtene Entscheid aufzuheben. Auch habe der Gemeindevorstand Bever keine genügende Interessenabwägung vorgenommen. Auch die Beschwerdeführenden 5 rügten die ungenügende Erschliessung des Bauvorhabens sowie die Verletzung der Gestaltungsvorschriften des Quartierplans. Darüber hinaus habe die Bauherrschaft nicht glaubhaft machen können, dass eine hinreichende Nachfrage nach Erstwohnungen in diesem Marktsegment bestehe.

J. Am 4. März 2024 erhob zudem F._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 6) Beschwerde beim vormaligen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, der Bau- und Einspracheentscheid sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Es wurde gerügt, der Quartierplan "J._____" sei veraltet und die Verhältnisse – insbesondere die rechtlichen Grundlagen, aber auch die Erschliessungsmöglichkeiten des Plangebiets – hätten sich seither erheblich geändert. Dies müsse zu einer Überprüfung und Anpassung des Quartierplans führen. Die Erteilung der Baubewilligung auf der Grundlage eines veralteten Quartierplans erweise sich aus diesen Gründen als rechtswidrig. Weiter habe die Vorinstanz keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, liege das Gebiet doch im vom ISOS geschützten Ortsbild und müsse die Gemeinde Bever Bauparzellen auszonieren. Auch widerspreche die Baubewilligung dem kommunalen räumlichen Leitbild (nachfolgend: KRL). Weiter habe es keine Abklärungen zu den Abständen gemäss FAT-Richtlinien gegeben, weshalb die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien. Der Beschwerdeführer 6 rügte weiter, dass das Bauvorhaben die Vorgaben des ISOS – ohne eingehende Interessenabwägung – nicht beachte. Auch verstosse das Bauvorhaben gegen die erlassene Planungszone.

K. Mit Vernehmlassungen vom 6. März sowie 10. April 2024 erklärte sich die G._____ AG in Gründung (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) mit der Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerden sowie der Vereinigung der Verfahren einverstanden. Mit Eingabe vom 11. April 2024 stimmte auch die Gemeinde Bever (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) der Vereinigung der Verfahren zu.

L. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. April 2024 vereinigte die Instruktionsrichterin die Verfahren R 24 16 bis R 24 21 und erkannte den Beschwerden die aufschiebende Wirkung zu.

M. Mit Vernehmlassung vom 13. Mai 2024 in den Verfahren R 24 16 bis R 24 21 beantragte die Beschwerdegegnerin 1, die Beschwerden unter Kostenfolge abzuweisen. Sie verwies insbesondere auf den Prüfbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (nachfolgend: ARE) vom 12. März 2021 zum KRL, wonach die Bestrebungen der Gemeinde zur Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (nachfolgend: WMZ) in die richtige Richtung gehen würden (gemäss KRL ist das Gebiet "J._____" nicht als Gebiet mit Potential für Auszonung vorgesehen) und, dass trotz des Umstands, dass das Quartier "J._____" im ISOS liege, eine Gebietsentwicklung mit einer Überbauung an dieser Stelle denkbar sei. Auch sei in Bever per 1. Juni 2023 gerade einmal eine einzige Wohnung leer gestanden und die Wohnungsnot extrem gross. Weiter sei der Quartierplan mit Annahme des Baugesetzes vom 5. Juli 2018 bestätigt worden. Nur wenn die Umsetzung des Quartierplans zu stossenden Resultaten führen würde, müsste dieser angepasst werden. Dies sei aber nicht der Fall. Auch sei das Bauvorhaben mit dem ISOS vereinbar. Die nördliche Ebene des Ortsbildteils "K._____" sei – anders als die Beschreibung im ISOS suggeriere – nicht frei von Bauten. Schliesslich sei die – nach der laufenden Ortsplanungsrevision – verbleibende Bauzonenreserve aufgrund der spezifischen Gegebenheiten in Bever angemessen.

N. Mit Eingabe vom 13. Mai 2024 liess sich die Beschwerdegegnerin 2 in den Verfahren R 24 16 bis R 24 21 vernehmen und beantragte sämtliche Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen. Es gehe vorliegend um ein Baubewilligungsverfahren und nicht um die Überprüfung der Grundnutzungsordnung. Eine Revision des Quartierplans sei nicht angezeigt, da dieser insbesondere Rücksicht auf den Schutzstatus gemäss ISOS nehme. Die vorgeschriebene Lage und Dimensionierung der Baukörper und die restriktiven Gestaltungsvorschriften würden eine optimale Abstimmung auf den angrenzenden Ortskern gewährleisten. Auch sehe der Quartierplan angemessene Freiflächen vor. Zudem würden für die Realisierung des Projekts gewichtige öffentliche Interessen sprechen. Weiter sei die Einschätzung der Bauberaterin der Gemeinde nicht differenziert und widerspiegle diese nur ihre eigene Meinung. Schliesslich sei das Quartierplangebiet auch vollständig und hinreichend erschlossen.

O. In seiner Replik vom 5. Juni 2024 hielt der Beschwerdeführer 1 unverändert an seinen bisherigen Anträgen fest, unter Vertiefung der gemachten Ausführungen. Die Beschwerdeführenden 3 hielten mit Replik vom 25. Juni 2024 ebenfalls

unverändert an ihren Rechtsbegehren fest und bekräftigten ihren bisherigen Standpunkt. Mit Replik vom 10. Juli 2024 hielt auch der Beschwerdeführer 6 an seinen Anträgen fest und reichte eine zusätzliche Begründung ein. Die Beschwerdeführenden 5 reichten am 12. Juli 2024 ebenfalls eine Replik ein und hielten – unter Ergänzung ihrer Ausführungen – an den gestellten Anträgen fest.

P. Die Beschwerdegegnerin 1 hielt mit Duplik vom 4. Oktober 2024 an den gestellten Anträgen fest und nahm zu den Ausführungen in den Repliken Stellung. Die Beschwerdegegnerin 2 reichte am 4. November 2024 ihre Duplik ein und hielt – unter Ergänzung ihrer Ausführungen – an den gestellten Rechtsbegehren fest.

Q. Am 12. November 2024 verfügte die Instruktionsrichterin den Abschluss des Schriftenwechsels. Mit Schreiben vom 15. und 19. November bzw. 5. Dezember 2024 reichten die Beschwerdeführenden 1, 5 sowie 6 ihre Honorarnoten ein. Die Honorarnote der Beschwerdegegnerin 2 datiert vom 14. November 2024. Die Beschwerdegegnerin 2 liess sich am 10. Dezember 2024 zu den Honorarnoten der Beschwerdeführenden 5 sowie des Beschwerdeführers 6 vernehmen und beantragte, diese zu kürzen.

R. Am 30. September 2025 forderte die Instruktionsrichterin die Beschwerdegegnerin 1 auf, dem Obergericht des Kantons Graubünden den Vorprüfungsbericht des ARE zur pendenten Ortsplanungsrevision zukommen zu lassen. Dieser wurde den Parteien im Anschluss zur Kenntnis zugestellt. Zum Vorprüfungsbericht des ARE vom 13. Mai 2025 reichten der Beschwerdeführer 1 am 31. Oktober 2025, der Beschwerdeführer 6 am 17. November 2025 und die Beschwerdeführenden 5 am 11. Dezember 2025 eine Stellungnahme ein. Im Sinne des unbedingten Replikrechts liess sich die Beschwerdegegnerin 1 am 23. Januar 2026 erneut vernehmen und beantragte, die Beschwerdeverfahren bis zum Vorliegen der von ihr in Auftrag gegebenen Wohnraumstrategie, welche voraussichtlich im April/Mai 2026 vorliegen würde, zu sistieren.

S. Während der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdegegnerin 2 mit Eingaben vom 30. Januar bzw. 9. Februar 2026 nichts gegen den Antrag der Beschwerdegegnerin 1 auf Sistierung der Verfahren einzuwenden hatten und diesen unterstützten, beantragten die Beschwerdeführenden 5 und 6, das Sistierungsgesuch sei abzuweisen. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 5. März 2026 wies die Instruktionsrichterin den Sistierungsantrag ab.

T. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften sowie die weiteren Akten wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht, auf das die bei Inkrafttreten des neuen GOG (BR 173.000) am 1. Januar 2025 hängigen Verfahren des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen worden sind (vgl. Art. 122 Abs. 5 GOG), Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 4. Januar 2024 (act. C.1) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Er stellt demnach ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der Beschwerde fällt damit in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts.

1.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Rechtsprechung bejaht ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110), wenn die Beschwerdeführenden über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügen und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein (BGE 141 II 50 E. 2.1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarinnen und Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarinnen und Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung glaubhaft gemacht und gestützt auf eine Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse beurteilt werden (BGE 140 II 214 E. 2.3 mit Hinweisen). Der Beeinträchtigung muss ein gewisses Gewicht zukommen, um eine Betroffenheit zu begründen, die grösser ist als diejenige der Allgemeinheit (Urteil des Bundesgerichts 1C_107/2018 vom 30. August 2018 E. 4.1).

1.3. Die Beschwerdeführenden sind allesamt Eigentümer oder Miteigentümer der Parzellen Nrn. Z7._____ und Z8._____ (Beschwerdeführer 1), Z4._____ und Z9._____ (Beschwerdeführer 2), Z10._____ (Beschwerdeführende 3), Z11._____ (Beschwerdeführende 4), Z12._____ (Beschwerdeführende 5) und Z13._____ (Beschwerdeführer 6). Die Liegenschaften der Beschwerdeführenden befinden sich innerhalb eines Umkreises von 100 m vom Bauvorhaben entfernt. Es liegt somit auf der Hand, dass das Bauvorhaben unmittelbare Auswirkungen auf die Beschwerdeführenden haben würde. Zudem haben sich die Beschwerdeführenden bereits am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind somit durch die angefochtene Verfügung beschwert und deshalb zur Beschwerde legitimiert. Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist somit einzutreten.

2. Die Beschwerdeführenden 3 und die Beschwerdegegnerin 2 beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend jedoch vollständig aus den Verfahrensakten und dem öffentlich zugänglichen Geoportal. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Durchführung eines Augenscheins als nicht notwendig, weshalb das Gericht in antizipierter Beweiswürdigung auf dessen Durchführung verzichtet (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 63 vom 14. November 2017 E. 3 m.w.H.).

3. Die Beschwerdeführenden 1 und 3 – 6 machen geltend, das umstrittene Bauvorhaben verstosse gegen die von der Beschwerdegegnerin 1 am 22. Februar 2019 erlassene und zwischenzeitlich verlängerte Planungszone. Eine Auszonung der Bauparzellen Nrn. Z3._____, Z1._____ und Z2._____ sei nach wie vor möglich und insbesondere aufgrund der Vorgaben des ISOS, der Bauzonendimensionierung sowie der Erschliessungssituation auch angezeigt. Mit der geplanten Überbauung der Parzellen würde die laufende Ortsplanungsrevision unzulässigerweise präjudiziert. Die Beschwerdegegnerinnen weisen demgegenüber zusammenfassend darauf hin, dass die Baugrundstücke gemäss KRL sowie dem zur Vorprüfung eingereichten Rahmennutzungsplan nicht zur Auszonung vorgesehen seien. Die bezeichneten Gebiete, welche ein Auszonungspotenzial hätten, würden ausreichen, um eine bundesrechtskonforme Bauzonengrösse zu erreichen. Die geplante Überbauung widerspreche somit weder der rechtskräftigen noch der vorgesehenen neuen Planung.

3.1. Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1); überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Nach Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG legt der

Richtplan im Bereich Siedlung fest, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen. Bei der Gemeinde Bever handelt es sich gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP) um eine Gemeinde mit überdimensionierten WMZ (siehe dazu KRIP, Kapitel 5, Rz. 5.2-19, Stand: Februar 2026). Dem Leitsatz folgend, dass die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf auszurichten sind, haben Gemeinden mit zu gross dimensionierter WMZ Rückzonungen vorzunehmen. Mit der von der Regierung des Kantons Graubünden am 20. März 2018 beschlossenen Revision des KRIP wurden die Gemeinden deshalb aufgefordert, ihre Ortsplanung zu überarbeiten und innerhalb von fünf Jahren beim Kanton zur Genehmigung einzureichen. In diesem Rahmen haben die Gemeinden ihre WMZ an den Bedarf anzupassen. Diejenigen Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierten WMZ wurden aufgefordert, innerhalb eines Jahres – also spätestens bis zum 20. März 2019 – eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen zu beschliessen.

3.2. Die Planungszone stellt das klassische Instrument zur Sicherung künftiger Planungen dar (vgl. BGE 146 II 289 E. 5.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2021 vom 29. März 2022 E. 2.2; RUCH, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 27 Rz. 1 und 26; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, Art. 27 Rz. 2 m.w.H.). Wird namentlich der Erlass oder die Änderung der Grundordnung in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen (Art. 21 Abs. 1 KRG; BR 801.100). In einer Planungszone darf gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die vorgesehene Neuordnung dadurch nicht erschwert wird bzw. sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (vgl. auch Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG und BGE 136 I 142 E. 3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 2.4 und 1C_275/2021 vom 29. März 2022 E. 2.2). Mit der Planungszone werden also nicht gemeinhin sämtliche Bauvorhaben im Planungsbereich verunmöglicht. Vielmehr soll nur, aber immerhin, die Erstellung derjenigen Vorhaben (vorerst) untersagt werden, die der beabsichtigten neuen Ordnung widersprechen oder deren Umsetzung erschweren (könnten). Insoweit wird im Sinne einer negativen Vorwirkung die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt (siehe BGE 146 II 289 E. 5.1 und 136 I 142 E. 3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_89/2024 vom 20. September 2024 E. 2.2.2; 1C_275/2021 vom 29. März 2022 E. 2.3 und 1C_518/2016 vom 26. September 2017 E. 5.5 f.; RUCH, a.a.O., Art. 27 Rz. 53 f.). Nicht planungsrelevante

Sachverhalte bleiben unangetastet. Baubewilligungen bleiben damit weiterhin möglich, solange die konkrete Baute bzw. Nutzungsänderung die künftigen planungsrechtlichen Festlegungen nicht derogiert. Die Frage der künftigen planungsrechtlichen Festlegungen bzw. der Planungsvorstellungen bestimmt sich dabei nicht ausschliesslich nach den (ursprünglichen) Absichten im Zeitpunkt des erstmaligen Erlasses bzw. der allfälligen Verlängerung der Planungszone, sondern es können auch die zwischenzeitlich gewonnenen Ansichten und neu formulierten Planungsideen und -ziele berücksichtigt werden (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 7. Aufl., 2024, Rz. 2.4.2 S. 218; BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, Rz. 672 m.w.H.; siehe zum Ganzen auch PVG 2007 Nr. 27 E. 1; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 70 vom 23. Mai 2023 E. 3.4.1 und R 21 14 vom 29. März 2022 E. 3).

3.3. Mit Beschluss vom 6. Februar 2025 verlängerte der Gemeindevorstand Bever die erstmals am 22. Februar 2019 erlassene und das gesamte Gemeindegebiet umfassende Planungszone um weitere zwei Jahre bis 31. März 2027. Die Planungszone hat folgende Planungsziele:

- Prüfung einer Reduktion der Bauzonen (vor allem der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des kantonalen Richtplans vom 20. März 2018.
- Umsetzung der weiteren Vorgaben von Art. 15 RPG sowie des kantonalen Richtplans vom 20. März 2018, insbesondere betreffend Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung.

Baubewilligungen sollen insbesondere dann zurückgestellt werden, wenn das Bauvorhaben (1) unüberbaute Flächen einer WMZ beansprucht, die entweder ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen (insbesondere potenzielle Auszonungsflächen gemäss der gesamtkantonalen Erhebung im Rahmen des Richtplans sowie gemäss eigener Erhebung der Gemeinde) oder die aus anderen Gründen (z.B. Freihaltung aus ortsbild- oder denkmalpflegerischen Gründen) nicht überbaut werden sollten, (2) potenzielle Verdichtungs- und Erneuerungsgebiete betrifft, oder (3) nicht mindestens 80 Prozent der auf der Bauparzelle zur Verfügung stehenden Ausnützung konsumiert.

4. Zu prüfen ist somit zunächst, ob die Erteilung der angefochtenen Baubewilligung für das Bauvorhaben auf den Parzellen Nrn. Z3.____, Z1.____ und Z2.____, ohne vorgängige Anpassung der Grösse der Bauzonen dem

bundesrechtlichen Gebot widerspricht, wonach überdimensionierte Bauzonen redimensioniert werden müssen und somit auch ein Verstoss gegen die erlassene Planungszone vorliegt. Die Planungszone wahrt die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörde bezüglich der Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Diese Entscheidungsfreiheit wird durch die Erteilung der streitbetroffenen Baubewilligung eingeschränkt, da sie noch unüberbaute Parzellen betrifft, die mit ihrer Überbauung als potenzielle Rückzonungsflächen entfallen. Die entsprechende Einschränkung ist daher mit der Planungszone nur vereinbar, wenn die Zuweisung der Baugrundstücke zu einer Nichtbauzone nicht ernsthaft in Frage kommt, bzw. ausgeschlossen werden kann (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4 m.H.a. BGE 148 II 417 E. 3.6.2).

4.1. Die Baugrundstücke Nrn. Z3._____, Z1._____ und Z2._____ sind gemäss geltendem Zonenplan den Wohnzonen 2A und 2B zugeteilt und somit Teil des Baugebiets. Auch liegen sie im Perimeter des Quartierplangebiets "J._____". Der Quartierplan aus dem Jahr 1981 umfasst die heutigen Grundstücke Nrn. Z5._____, Z14._____, Z3._____, Z1._____, Z2._____, Z15._____, Z16._____, Z17._____, Z18._____, Z19._____ und Z20._____ und bezweckt unter anderem den Erlass gestalterischer Vorschriften und die Regelung der Erschliessung des Plangebiets. Er ist teilweise realisiert – so ist insbesondere das westlich an die beiden Baugrundstücke Nrn. Z3._____ und Z1._____ angrenzende Grundstück Nr. Z5._____ seit dem Jahr 1983 mit einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten überbaut. Weiter ist vorliegend zu beachten, dass die Baugrundstücke im ISOS als Bereich des Gebiets Nr. 5 "K._____" mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz, Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) enthalten sind. Hierzu wird im ISOS ausgeführt: "Die Kernbebauung dreiseitig umgebende Grünfläche, Wiesland mit einzelnen Landwirtschafts-, Wohn- und Gewerbebauten, im Süden Bauern-, Villen- und Patriziengärten." Dem Gebiet "K._____" wird ein "hoher Stellenwert als Freifläche und Kulturland für die Aussenansicht des Orts und die Ablesbarkeit der Siedlungsgliederung" zuerkannt. Auch wurde das Gebiet der Ortsbildschutzzone zugewiesen, in welcher gemäss Art. 32 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Bever (BauG) unter anderem Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten sind.

4.2. Die Gemeinde Bever befindet sich derzeit an der Revision ihrer Ortsplanung. Unter den Parteien ist unstrittig, dass die Gemeinde über zu grosse Bauzonen verfügt und diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu reduzieren hat. Im KRL vom 3. Dezember 2021 identifizierte die Beschwerdegegnerin 1 entsprechende Gebiete mit Potential für eine Auszonung (act. C.17). Die Baugrundstücke waren

davon nicht betroffen. Vielmehr qualifizierte die Beschwerdegegnerin 1 das Quartierplangebiet "J._____" im KRL als "zentrale, ruhige Lage mit grossem Potenzial; geeignet für Familien und/oder Alterswohnungen". Es soll eine ortsbauliche Anbindung des Quartiers an die historische Siedlung erfolgen. In der Stellungnahme zum KRL vom 12. März 2021 hielt das ARE in Bezug auf die Bauzonendimensionierung fest, dass die Bestrebungen zur Reduktion der WMZ in die richtige Richtung gingen. Allenfalls müsse aber damit gerechnet werden, dass im Zuge der Nutzungsplanung zumindest die einzelfallweise Aus- oder Umzonung weiterer noch verbleibender WMZ-Reserven geprüft werden müsse (act. C.18, Ziffer 2.d). Zum Gebiet "J._____" führte es aus, dass eine Gebietsentwicklung mit einer Überbauung denkbar sei, allerdings vorausgesetzt werde, dass das Weiterbestehen der angrenzenden und zukunftsfähigen Landwirtschaftsbetriebe (insbesondere die Betriebe auf den Parzellen Nrn. Z4._____ und Z21._____) gewährleistet werden könne (act. C.18, Ziffer 3.c).

4.3. Basierend auf diesen Grundlagen überarbeitete die Beschwerdegegnerin 1 in den Folgejahren ihre Ortsplanung. Im hier interessierenden Bereich sieht der Entwurf des Zonenplans die Auszonung des östlichen Teils des Baugrundstücks Nr. Z2._____ sowie auch die teilweise Auszonung des südlich der Via J._____ an die Baugrundstücke angrenzenden Grundstücks Nr. Z15._____ vor. Die Baugrundstücke sollen – zumindest in den Bereichen, in denen die drei Mehrfamilienhäuser geplant sind – demgegenüber in der Bauzone (gesamthaft in der Wohnzone 2B) verbleiben (act. C. 23). Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Oktober 2024 soll die WMZ-Fläche um über die Hälfte reduziert werden (von 5.37 ha auf 2.57 ha). Die in der WMZ verbleibenden Reserven würden erschlossene, baureife Flächen umfassen (act. C.33, Ziffer 4.5, S. 16). Im Bericht befasst sich die Beschwerdegegnerin 1 als Planungsbehörde in Ziffer 6.1 auch mit dem Gebiet J._____ und verweist einerseits auf die Ausführungen im KRL und macht andererseits Erwägungen betreffend die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem ISOS. Als Fazit hält sie fest, dass durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des ISOS bestehen würde (act. C.33, Ziffer 6.1, S. 21 ff.).

Das ARE kommt in seinem Vorprüfungsbericht vom 13. Mai 2025 in Bezug auf die Bauzonkapazität zu folgendem Schluss: Die Bevölkerungsprognosen des Bundesamts für Statistik (BFS) würden von einer rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahlen ausgehen. Diese Zahlen seien unter anderem massgebend für die Bemessung der WMZ-Reserven für die nächste Planungsperiode. Das ARE gelangt daher zum Ergebnis, dass die vorliegenden WMZ-Reserven von 2.57 ha

gemessen am prognostizierten Bevölkerungsrückgang offensichtlich (theoretisch) zu gross bemessen seien. Es würden rund 19 Bauplätze verbleiben, was rund dem Dreifachen des Grundbedarfs entsprechen würde. Rein rechnerisch könne kein Bedarf für eine WMZ-Reserve von 2.57 ha geltend gemacht werden (act. H.1, Ziffer 4.1.3.d). In Bezug auf die beabsichtigte Bauzonengrösse gelangt das ARE entsprechend zu folgendem Fazit (act. H.1, Ziffer 4.1.3.g):

"Die im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung vorgenommenen Auszonungen sind mehrheitlich deckungsgleich mit den im KRL festgestellten Auszonungspotenzialen. Bereits im Prüfbericht zum KRL vom 12. März 2021 wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund des verbleibenden Kapazitätsüberhangs bzw. EW-Reserven im Zuge der Nutzungsplanung zumindest die einzelfallweise Aus- oder Umzonung weiterer noch verbleibenden WMZ-Reserven geprüft werden muss; namentlich:

- von unüberbauten Parzellen an nicht für eine Auszonung im KRL vorgesehenen Randlagen.*
- von für das Siedlungsbild prägenden Gartenflächen, die als siedlungsgliedernde Freiräume abgesichert werden könnten."*

Das Gebiet J._____ betreffend geht das ARE explizit auf zwei Grundstücke ein: (1) In Bezug auf das südlich unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzende Grundstück Nr. Z23._____ führte es aus, dass dieses in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb (auf Grundstück Nr. Z4._____) liege. Angesichts der geringen Distanz zu diesem Landwirtschaftsbetrieb erscheine eine Rückzonung prüfenswert. Die Nähe zwischen Tierhaltungsbetrieben und Wohnnutzungen führe erfahrungsgemäss immer wieder zu Nutzungskonflikten. (2) Das Grundstück Nr. Z22._____, welches am nordwestlichen Rand des Gebiets gelegen ist, sollte – so das ARE – von einer Überbauung freigehalten werden, um die landschaftliche Durchlässigkeit und die gestalterische Qualität des Siedlungsrandes dauerhaft zu sichern (act. H.1, Ziffer 4.1.3.g). Im Zusammenhang mit den Ausführungen zu verschiedenen Schutzzonen hält das ARE fest, dass die Gemeinde im Planungs- und Mitwirkungsbericht die Interessen zum Gebiet J._____ ausführlich dargelegt habe. Der Gemeinde sei die ortsbaulich sensible Lage bewusst. Nicht nachvollziehbar sei jedoch, weshalb beim zur Auszonung vorgesehenen östlichen Teil der Parzelle Nr. Z2._____ keine Freihaltezone festgelegt werde (act. H.1, Ziffer 4.4). Das ARE erachtet es zudem als notwendig, dass eine Wohnraumstrategie erarbeitet wird, welche aufzeigen soll, mit welchem Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren zu rechnen ist und welche

Massnahmen geeignet sind, diesem Bedarf wirksam zu begegnen. Darauf basierend seien entsprechende Massnahmen zu priorisieren und gezielt auszuwählen. Demgegenüber seien unkoordinierte Einzelmassnahmen ohne strategische Grundlage nach ein paar Jahren betreffend Planbeständigkeit heikel (act. H.1, Ziffer 3.4.1). Die Beschwerdegegnerin 1 befindet sich derzeit an der Ausarbeitung dieser Wohnraumstrategie, weshalb sie mit Schreiben vom 23. Januar 2026 um Sistierung der vorliegenden Beschwerdeverfahren ersuchte (act. H.5). Sie führte aus, dass sie gestützt auf die Wohnraumstrategie alsdann entscheiden werde, ob zusätzliche Auszonungen vorgenommen werden sollen, und welche Parzellen gegebenenfalls zusätzlich auszuzonen sein werden. Zudem liege eine neue Bevölkerungsprognose für die Jahre 2025 – 2055 vor, in welcher mit mehr Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet werde, als dies noch in der Prognose, welche dem Vorprüfungsbericht zu Grunde gelegen habe, der Fall gewesen sei. Der Sistierungsantrag wurde mit verfahrensleitender Verfügung vom 5. März 2026 abgelehnt (act. I.1).

4.4. Die Beschwerdegegnerinnen führen aus, dass die Baugrundstücke weder gemäss KRL noch gemäss dem Entwurf des neuen Zonenplans zur Auszonung vorgesehen seien. Vielmehr hebe das KRL das grosse Potential des Gebiets hervor. Auch seien die Baugrundstücke vollständig erschlossen und Teil eines Quartierplans, der bereits teilweise vollzogen worden sei. Dabei nehme die Quartierplanung sehr wohl Rücksicht auf das ISOS. Zudem sei das Gebiet nicht am Rande der Bauzone, vielmehr seien die Bauparzellen in südlicher Richtung von der geltenden Bauzone umschlossen. Mit der Überbauung könne ein neuer homogener Siedlungsabschluss geschaffen werden. Eine Auszonung sei somit nicht angezeigt und entsprechend auch nicht geplant. Die Beschwerdegegnerin 1 hält in ihrer Eingabe vom 23. Januar 2026 zusammenfassend fest, dass triftige Gründe bestehen würden, die Grundstücke Nrn. Z3.____, Z1.____ und Z2.____ in der Bauzone zu belassen. Die Wohnraumstrategie werde zudem nochmals deutlich aufzeigen, dass eine Auszonung der Bauparzellen nicht notwendig sei, um die Vorgaben von Art. 15 RPG zu erfüllen. Sofern sich zusätzliche Auszonungen als notwendig erweisen sollten, könnten diese andernorts vorgenommen werden (act. H.5). Das Bauvorhaben entspreche somit auch der beabsichtigten künftigen Planung, weshalb es nicht der Planungszone zu unterstellen sei.

4.5. Für die Beantwortung der Frage, ob vorliegend die Planungszone auf das zu beurteilende Bauvorhaben Anwendung findet, ist zu berücksichtigen, dass sich die Ortplanungsrevision noch nicht im Endstadium befindet. Zwar liegt das KRL sowie ein Entwurf des Zonenplans vor und befindet sich die Wohnraumstrategie in

Erarbeitung. In Bezug auf das KRL ist jedoch anzumerken, dass es sich (lediglich) um eine konzeptionelle Grundlage im Rahmen der übergeordneten Vorgaben für die anschliessende Erarbeitung der grundeigentümergebundenen Instrumente und Entscheide im Bereich der kommunalen räumlichen Entwicklung handelt (vgl. Art. 20 Abs. 4 KRG und ARE, Wegleitung "Kommunales räumliches Leitbild", 2018, S. 6 f. [abrufbar unter: <<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/-dienstleistungen/nutzungsplanung/Seiten/wegleitungen.aspx>>; letztmals besucht am 18. März 2026]; Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 22 vom 2. November 2021 E. 3.3.1 sowie R 23 81 vom 17. Dezember 2024 E. 3.6.3). Es ist somit ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument, welches für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht verbindlich ist. Der Entwurf der neuen Ortsplanung wiederum wurde durch das ARE zwar vorgeprüft, wobei dieses aber feststellte, dass die Reserven an WMZ zu gross bemessen seien. Unabhängig davon – und von den Resultaten der erwarteten Wohnraumstrategie – ist von Bedeutung, dass die Ortsplanung schlussendlich durch das Volk erlassen (Art. 48 Abs. 1 KRG) und alsdann durch die Regierung genehmigt werden muss (Art. 49 Abs. 1 KRG). Weiter steht legitimierte Parteien alsdann auch noch das Rechtsmittel der Planungsbeschwerde offen. Es ist beispielsweise nicht auszuschliessen, dass eine betroffene Grundeigentümerin bzw. ein betroffener Grundeigentümer sich gegen die Auszonung seines eigenen Grundstücks zur Wehr setzen und geltend machen wird, dass die Baugrundstücke Nrn. Z3.____, Z1.____ und Z2.____ für die Auszonung besser geeignet seien. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen ist es nämlich nicht so, dass die Zuweisung der Parzellen Nrn. Z3.____, Z1.____ und Z2.____ zu einer Nichtbauzone aus planerischer Sicht per se nicht in Frage kommen könnte. Zumindest erscheint sie aus folgenden Überlegungen nicht ausgeschlossen:

4.5.1. Einerseits ist zu beachten, dass die Baugrundstücke als Bestandteil des Gebiets Nr. 5 "K.____" im ISOS enthalten sind und diesem Bereich das Erhaltungsziel A mit dem Ziel der Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zukommt. Wie die Beschwerdeführenden 5 in diesem Zusammenhang zutreffend festhalten, führt selbst die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 4. Januar 2024 aus, dass aufgrund des ISOS (und der Notwendigkeit die Bauzonenreserven zu verringern), ein gewisses Interesse daran bestehe, die noch nicht überbauten Parzellen des Quartierplangebiets auszuzonen. Die Beschwerdegegnerin 1 kommt alsdann jedoch zum Schluss, dass die erforderlichen Auszonungen andernorts vorgenommen werden könnten und ein sehr grosses Interesse an der vollständigen

Realisierung der Quartierplanung bestehe (act. C.1, S. 19 f.). Inwiefern die Auszonungen andernorts (in ausreichendem Ausmass) vorgenommen werden können, wird sich erst noch weisen. Auch fällt das Interesse an der Realisierung eines Quartierplans aus dem Jahr 1981, in dessen Gebiet in den vergangenen vierzig Jahren keine Bautätigkeit mehr vorgenommen wurde, nicht erheblich ins Gewicht. Selbst die Bauberaterin der Gemeinde hält in ihrem Bericht vom 15. Januar 2022 zum umstrittenen Bauvorhaben fest, dass für die Erhaltung des wertvollen Ortsbilds eine Auszonung in Betracht kommen könnte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Parzellen Nrn. Z3._____, Z1._____ und Z2._____ zusammen mit der Parzelle Nr. Z4._____, die bereits der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, eine grosse zusammenhängende Bodenfläche bilden würden, welche freigehalten werden könnte. Vorliegend – für die Beurteilung, ob das Bauvorhaben von der Planungszone erfasst wird – ist aber lediglich von Bedeutung, dass eine Auszonung nicht per se ausgeschlossen werden kann. Entsprechend ist zu diesem Punkt festzuhalten, dass die Baugrundstücke in einem ISOS-Gebiet liegen und zudem von einer Ortsbildschutzzone überlagert werden und sie somit nicht als vorbehaltlos und uneingeschränkt für die Überbauung geeignet bezeichnet werden können.

Dass die fraglichen Parzellen Bestandteil des Quartierplans "J._____" sind, ändert an dieser Einschätzung nichts. Der Quartierplan wurde im Jahr 1981 erlassen. Wenn nach der Beurteilung des Bundesgerichts selbst eine projektspezifische Quartierplananpassung nur knapp zwei Jahre vor der Einreichung eines Baugesuchs dessen Unterstellung unter die Planungszone nicht hindern kann, muss dies umso mehr für die vorliegende Konstellation mit einem derart alten Quartierplan gelten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.2 m.w.H.).

4.5.2. Andererseits bringen die Beschwerdeführenden 1 und 3 vor, dass die Erschliessung des Gebiets mangelhaft sei. Demgegenüber machen die Beschwerdegegnerinnen geltend, dass die Baugrundstücke zentral gelegen und vollumfänglich erschlossen seien. Zutreffend ist, dass die Erschliessung dem Quartierplan aus dem Jahr 1981 entspricht. Die Bauberaterin äussert jedoch ebenfalls ihre Bedenken, wenn sie was folgt ausführt: "Ein Zugang zum Quartier J._____ wäre aus heutiger Sicht von Westen her viel sinnvoller. Die Erschliessung nach Quartierplan befindet sich an sehr ungünstiger Stelle inmitten des Dorfkerns und ist nur jeweils durch Engstellen erreichbar" (act. C.5). Auch dies muss vorliegend nicht abschliessend geprüft werden – es verdeutlicht aber dennoch, dass eine Auszonung der Baugrundstücke mit dem heutigen Planungsstand nicht zum

Vornherein ausgeschlossen werden kann und nur dies ist für die Frage der Wirkung der Planungszone massgebend.

4.5.3. Auch erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, wenn das ARE im Vorprüfungsbericht vom 13. Mai 2025 ausführt, das Grundstück Nr. Z23._____ befinde sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb. Die Nähe zwischen Tierhaltungsbetrieben und Wohnnutzungen würden erfahrungsgemäss immer wieder zu Nutzungskonflikten führen, weshalb aus raumplanerischer Sicht die Rückzonung eine vorausschauende Massnahme darstellen würde, um solche potenziellen Konflikte zu vermeiden. Vorliegend ist dies von Bedeutung, da das Grundstück Nr. Z23._____ unmittelbar südlich des Baugrundstücks Nr. Z3._____ liegt. Die geplante Baute auf Grundstück Nr. Z3._____ hätte voraussichtlich keinen wesentlich grösseren Abstand gegenüber dem Landwirtschaftsbetrieb auf Grundstück Nr. Z4._____ als eine mögliche Baute auf dem (vom ARE zur Auszonung empfohlenen) Grundstück Nr. Z23._____. Auch dies zeigt, dass eine Auszonung aus planerischen Gründen in Betracht gezogen werden könnte.

4.6. Die Zuweisung der Parzellen Nrn. Z3._____, Z1._____ und Z2._____ zu einer Nichtbauzone kommt aus planerischer Sicht somit durchaus in Frage bzw. erscheint jedenfalls nicht ausgeschlossen. Mit der Erteilung der umstrittenen Baubewilligung würden die Parzellen in der Bauzone verbleiben und das aus Art. 15 RPG und dem kantonalen Richtplan fliessende Planungsziel der Reduktion der Bauzonen negativ präjudiziert. Die Erteilung der strittigen Baubewilligung vom 4. Januar 2024 steht demnach – nach der strengen, aber mehrfach bestätigten Praxis des Bundesgerichts – im Widerspruch zu Art. 15 RPG (so bereits: BGE 148 II 417 E. 3.6.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 2.5.3; 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.5; 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 3.1).

4.7. Als Zwischenfazit ergibt sich somit, dass die Beschwerdegegnerin 1 eine Rückzonung der Parzellen Nrn. Z3._____, Z1._____ und Z2._____ im Rahmen der Ortsplanungsrevision zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen nicht von vornherein ausschliessen durfte. Die Erteilung der Baubewilligung für das streitbetroffene Bauvorhaben widerspricht daher dem Zweck der Planungszone gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG und Art. 27 Abs. 1 KRG, den Entscheidungsspielraum hinsichtlich möglicher Rückzonungen zu sichern. Da über diese im Zuge einer gesamthaften Prüfung der Baulandreserven zu entscheiden ist, rechtfertigt es sich, den angefochtenen Einspracheentscheid und die damit gleichzeitig erteilte kommunale Baubewilligung vom 4. Januar 2024 in Gutheissung der Beschwerden aufzuheben.

5. Damit erübrigt es sich, auf die weiteren gegen das Bauvorhaben von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rügen – insbesondere die vorfrageweise Überprüfung des Quartierplans, die Vereinbarkeit mit dem ISOS, die mangelhafte Erschliessung, die Einhaltung des FAT-Berichts Nr. 476 und die Verletzung der Zweitwohnungsvorschriften – einzugehen. Sollten die Parzellen Nrn. Z3.____, Z1.____ und Z2.____ nach Ablauf der Dauer der Planungszone bzw. nach Rechtskraft des überarbeiteten Rahmennutzungsplans weiterhin einer Bauzone zugeteilt sein, steht es der Beschwerdegegnerin 2 frei, für das streitbetroffene Bauvorhaben erneut ein entsprechendes Baugesuch zu stellen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 3.1; 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.5; 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 3.1).

6. Es ist somit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu befinden.

6.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehend aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigung und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG), sind somit den Beschwerdegegnerinnen je hälftig aufzuerlegen. Vorliegend erscheint eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 als angemessen, zumal sowohl ein doppelter Schriftenwechsel als auch ein Sistierungsverfahren durchgeführt werden mussten, wobei in jenem Zwischenverfahren die Kostenregelung ausdrücklich dem Entscheid in der Hauptsache vorbehalten wurde (vgl. act. I.1, Ziff. 2 Dispositiv). Da die Beschwerdegegnerin 2 noch nicht gegründet und somit auch noch nicht im Handelsregister eingetragen wurde, haften die für sie handelnden Personen gestützt auf Art. 645 Abs. 1 OR persönlich und solidarisch. Entsprechend sind die anteilmässigen Kosten H.____ und der Wohngenossenschaft I.____ aufzuerlegen.

6.2. Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 (bzw. die für die Beschwerdegegnerin 2 Handelnden) den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden 1, 3, 5 und 6 die durch das Verfahren verursachten notwendigen Kosten in Form einer Parteientschädigung zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Gemäss Art. 16a Abs. 2 des kantonalen Anwaltsgesetzes (BR 310.100) und Art. 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 des kantonalen Anwaltsgesetzes wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich

von dem in der Honorarnote geltend gemachten (und als angemessen sowie für die Prozessführung erforderlich zu betrachtenden) Aufwand sowie (üblichen) Stundenansatz ausgeht. Gestützt auf die Honorarverordnung wird bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte Stundenansatz übernommen, sofern dieser den Ansatz von CHF 270.00 nicht überschreitet. Ist Letzteres der Fall, wird er auf CHF 270.00 herabgesetzt.

6.2.1. Vorliegend macht der obsiegende Beschwerdeführer 1 mit Schreiben vom 19. November 2024 eine Entschädigung von insgesamt CHF 9'349.45 (inkl. Spesenpauschale und MWST) geltend (act. G.3). Er weist einen Aufwand von 31.10 Stunden zu einem Ansatz von CHF 270.00 aus.

6.2.2. Die obsiegenden Beschwerdeführenden 5 weisen mit Schreiben vom 5. Dezember 2024 Aufwendungen in der Höhe von insgesamt CHF 19'667.05 (inkl. Spesenpauschale und MWST) aus (act. G.4). Die aufgewendeten 54.98 Stunden werden zum grössten Teil (53.40 Stunden) mit einem Stundensatz von CHF 320.00 verrechnet. Wie aufgezeigt, ist dieser auf CHF 270.00 zu reduzieren. Auch macht die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Eingabe vom 10. Dezember 2024 geltend, dass die aufgewendeten Stunden – insbesondere auch im Vergleich mit den anderen Beschwerdeführenden – zu hoch ausgewiesen seien und entsprechend zu kürzen wären (act. G.5).

6.2.3. Der obsiegende Beschwerdeführer 6 macht mit Schreiben vom 15. November 2024 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 11'944.90 (inkl. Spesenpauschale und MWST) geltend. Im Schreiben weist er darauf hin, dass er mit einem Stundenansatz von CHF 300.00 abgerechnet und zudem eine Spesenpauschale von 4 % zugerechnet habe. Auch seien in den gesamten Stunden die Aufwendungen für das Einspracheverfahren enthalten. Wie bereits aufgezeigt, ist der geltend gemachte Stundensatz auf CHF 270.00 herabzusetzen. Die Honorarnote enthält in zeitlicher Hinsicht aber auch Aufwendungen, welche das vorinstanzliche Einspracheverfahren und nicht das vorliegende verwaltungsgerichtliche Verfahren betreffen. Die geltend gemachten Aufwendungen können erst ab Ende Januar 2024 berücksichtigt werden (Art. 15 Abs. 1 der Verordnung über die Kosten in Verwaltungsverfahren; VKV; BR 370.120).

6.3. Wie aufgezeigt, wird die Parteientschädigung nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten und als angemessen und erforderlich zu betrachtenden Aufwand ausgeht. Vorliegend ist zu beachten, dass insbesondere die Einholung des

Vorprüfungsberichts des ARE und die damit verbundenen Stellungnahmen der Beschwerdeführenden sowie das Sistierungsverfahren im Nachgang zur Einreichung der Honorarnoten stattfand und ebenfalls entschädigungsberechtigten Aufwand verursachte. Auch ist augenfällig, dass die geltend gemachten Aufwendungen unter den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden stark variieren. Das Gericht erachtet deshalb ermessensweise folgende Aufwendungen für angemessen: Die Parteientschädigung für die Beschwerdeführenden 1, 5 und 6 ist ermessensweise auf jeweils CHF 10'000.00 (inkl. Spesen und MWST) festzusetzen.

6.4. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden 3 haben auf die Einreichung einer Honorarnote verzichtet. Neben der Beschwerdeschrift haben sie im Verlauf des Verfahrens auch eine Replik eingereicht. Zum Vorprüfungsbericht und dem Sistierungsantrag der Beschwerdegegnerin 1 haben sie sich demgegenüber nicht vernehmen lassen. Die Parteientschädigung für die Beschwerdeführenden 3 ist somit ermessensweise auf CHF 8'000.00 (inkl. Spesen und MWST) festzusetzen.

6.5. Den obsiegenden – nicht anwaltlich vertretenen – Beschwerdeführenden 2 und 4 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen. Der Beschwerdeführer 2 stellt kein Entschädigungsbegehren. Die Beschwerdeführenden 4 stellen zwar ein Begehren, machen aber nicht geltend, dass ihnen durch den Rechtsstreit notwendige Kosten verursacht wurden (Art. 78 Abs. 1 VRG). Dies ist auch nicht ersichtlich.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerden VR3 24 16, VR3 24 17, VR3 24 18, VR3 24 19, VR3 24 20 und VR3 24 21 werden gutgeheissen und der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstands Bever vom 4. Januar 2024 wird aufgehoben.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	768.00
Total	CHF	<u>4'768.00</u>

gehen hälftig zulasten der Gemeinde Bever sowie je zu einem Viertel zulasten von H._____ sowie der Wohngenossenschaft I._____.

- 3.a) Die Gemeinde Bever einerseits und H._____ sowie die Wohngenossenschaft I._____ anderseits haben A._____ je zur Hälfte mit insgesamt CHF 10'000.00 (inkl. MWST und Spesen) aussergerichtlich zu entschädigen.
- 3.b) Die Gemeinde Bever einerseits und H._____ sowie die Wohngenossenschaft I._____ anderseits haben C._____ je zur Hälfte mit insgesamt CHF 8'000.00 (inkl. MWST und Spesen) aussergerichtlich zu entschädigen.
- 3.c) Die Gemeinde Bever einerseits und H._____ sowie die Wohngenossenschaft I._____ anderseits haben E._____ je zur Hälfte mit insgesamt CHF 10'000.00 (inkl. MWST und Spesen) aussergerichtlich zu entschädigen.
- 3.d) Die Gemeinde Bever einerseits und H._____ sowie die Wohngenossenschaft I._____ anderseits haben F._____ je zur Hälfte mit insgesamt CHF 10'000.00 (inkl. MWST und Spesen) aussergerichtlich zu entschädigen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilung]