



«I_NAM»

«I_ALI»

«I_BEM»

Urteil vom 10. Januar 2026

mitgeteilt am 20. Januar 2026

Referenz VR3 24 92

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Schmid Christoffel, Vorsitz
Brun und Audétat
Hubmann, Aktuarin ad hoc

Parteien **A._____ und A.B._____**
Beschwerdeführer
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Chasper Vital

gegen

Gemeinde Churwalden

Hauptstrasse 101, 7075 Churwalden

Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Patrick Benz

Gemeinnützige Gesellschaft B._____

Beschwerdegegnerin 2

vertreten durch C._____

Gegenstand Baubewilligung

Sachverhalt

A. Die gemeinnützige Gesellschaft B._____ (nachfolgend: B._____) reichte bei der Gemeinde Churwalden (nachfolgend: Gemeinde) am 29. August 2023 ein Baugesuch für den Umbau eines Spielplatzes in einen Fitnessparcours auf der Parzelle Z.1._____ am D._____ in Churwalden ein. Die Parzelle im Alleineigentum der B._____ befindet sich in der Wohnzone 3 sowie in der Wohnzone 2 mit einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit. Auf dem südwestlichen Teil der Bauparzelle und ausschliesslich in der Wohnzone 3 befindet sich das Hotel E._____ in drei zusammenhängenden Baukörpern. Der nördliche Teil der Parzelle in der Wohnzone 2 mit der Regelung der Sicherung zur Baulandverfügbarkeit ist mit einer privatrechtlichen Dienstbarkeit betreffend ein Bauverbot für Spielplätze zu Gunsten der Parzelleneigentümer Z.2._____ belastet. Auf der ganzen Bauparzelle gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Zum Zeitpunkt der Baubewilligungseingabe lag über der ganzen Gemeinde eine Planungszone zwecks Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben des RPG (SR 700) und des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S).

B. Das Bauvorhaben wurde vom 3. November 2023 bis zum 23. November 2023 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde publiziert. Mit Einsprache vom 23. November 2023 beantragten A.B._____ und A._____ die Abweisung des Baugesuchs.

C. Nach Durchführung des Einspracheverfahrens erliess der Gemeindevorstand den Einspracheentscheid am 22. August 2024 (versendet 3. September 2024), womit die Einsprache abgewiesen wurde, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde. Mit Beschluss desselben Datums erteilte der Gemeindevorstand in einem separaten Baubewilligungsentscheid der B._____ die Baubewilligung für den Rückbau und Neubau/Ersatz von Spielgeräten auf der Parzelle Z.1._____ im ordentlichen Verfahren.

D. Dagegen erhoben A.B._____ und A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 3. Oktober 2024 Beschwerde beim damaligen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Die Beschwerdeführer beantragten die Aufhebung des Einsprache- und Baubewilligungsentscheides sowie die Verweigerung der Baubewilligung, eventualiter die Rückweisung der beiden Entscheide an die Vorinstanz unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST). In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten die Beschwerdeführer, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Die Beschwerdeführer führten im Wesentlichen aus, dass sie nicht informiert worden seien, dass in der künftigen

Zonenplanrevision die Bauparzelle der Hotelzone C zugewiesen werde sowie das Bauvorhaben ihr dienstbarkeitsrechtlich geschütztes Spielplatzverbot verletze. Es sei zudem unzulässig, einen Fitnessparcours in einem Gebiet mit Planungszone zu bewilligen, weil dadurch das Ziel der Planungszone, die Reduktion der Bauzonen, untergraben werde. Im Übrigen sei das Bauvorhaben nicht zonenkonform, verletze immissionsrechtliche Bestimmungen und halte die gesetzlichen Abstände nicht ein.

E. Mit Verfügung vom 28. Oktober 2024 erteilte die Instruktionsrichterin der Beschwerde die beantragte aufschiebende Wirkung, da die Beschwerdegegnerinnen sich entweder nicht dazu äusserten oder nichts dagegen einwendeten.

F. Die B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 6. November 2024 die Abweisung der Beschwerde, da das Bauvorhaben keine Immissionen verursache, vor und nach der Ortsplanrevision zonenkonform sei, die nötigen Abstände einhalte und die Dienstbarkeit nicht tangiere.

G. Mit Stellungnahme vom 18. November 2024 beantragte die Gemeinde (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung führte sie aus, dass es sich nicht um einen Neubau, sondern um einen Umbau des bestehenden Spielplatzes in einen parc da moviment handle. Zudem sei dieser zonenkonform und bei einer ausschliesslich privaten Nutzung sei nicht mit übermässigen Immissionen zu rechnen. Der parc da moviment laufe dem Sinn der erlassenen Planungszone zur Reduktion des Baulandes nicht zuwider, da der Fitnesspark kein Gebäude sei und somit kein negatives Präjudiz schaffen würde.

H. Die Beschwerdeführer reichten am 12. Dezember 2024 ihre Replik ein und hielten an ihren vormals gestellten Anträgen fest. Sie ergänzten, dass es sich beim parc da moviment nicht um einen Umbau oder Hotelbetriebsbau, sondern um einen Neubau handle.

I. Mit Duplik vom 10. Februar 2025 hielt die Beschwerdegegnerin 1 an ihren bisherigen Anträgen fest und betonte, dass im Rahmen der dritten Mitwirkungsvorlage auf die Auszonung der Bauparzelle verzichtet worden sei. Im Übrigen sei der parc da moviment sowohl in der geltenden Wohnzone als auch in der künftigen Hotelzone C zonenkonform.

J. Mit Verfügung vom 23. Oktober 2025 ersuchte das Obergericht bei der Beschwerdegegnerin 1 um Auskunft betreffend den aktuellen Stand der Teilrevision Ortsplanung im Bereich Siedlung der Gemeinde Churwalden. Die Beschwerdegegnerin 1 teilte mit Schreiben vom 29. Oktober 2025 mit, dass die Gemeindeversammlung von Churwalden am 19. November 2024 über die Teilrevision der Ortsplanung Beschluss gefasst habe. Die Beschwerdeaufgabe sei am 17. Januar 2025 erfolgt. Es seien sieben Planungsbeschwerden eingereicht worden, von denen keine die Parzelle Nr. Z.1._____ betreffe. Anfangs Oktober 2025 habe sie die Dupliken zu den Planungsbeschwerden gegen die Zonenplanrevision vom 17. Januar 2025 beim Regierungsrat eingereicht. Die Planungsbeschwerden würden jedoch die Parzelle Nr. Z.1._____ nicht betreffen. Mit der Genehmigung durch die Regierung sei frühestens im Frühjahr 2026 zu rechnen.

Erwägungen

1.1. Angefochten sind der Baubewilligungsentscheid Nr. 2023-0117 und der Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 22. August 2024 betreffend Neubau parc da Moviment auf der Parzelle Nr. Z.1._____ in Churwalden (act. B.2.). Diese Entscheide sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Zuständigkeit des Obergerichts des Kantons Graubünden, 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), ist somit gegeben (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]).

1.2. Die Beschwerdegegnerin 1 ist der Ansicht, dass die Legitimation der Beschwerdeführer fraglich sei, da diese als direkte Anstösser zum Baugrundstück zwar legitimiert seien, jedoch durch das Bauvorhaben nicht derart beschwert seien, dass sie ein schutzwürdiges Interesse an der baurechtlichen Überprüfung geltend machen können. Betreffend die Rügen der Verletzung des Dienstbarkeitsvertrages seien die Beschwerdeführer ohnehin nicht legitimiert, da diese Streitigkeit in einem allfälligen Zivilverfahren zu entscheiden sei (Vernehmlassung Rz. 12 f., act. A.4; Duplik S 2 f, act. A.6). Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass ihr Rechtsschutzinteresse zweifellos durch ihre Beziehungsnähe sowie ihre Legitimation im Einspracheverfahren vor der Vorinstanz erstellt sei (Replik S. 4, act. A.5).

Zur Beschwerde ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat (vgl. Art. 50 VRG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur

Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (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 bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu 100 m befinden (statt vieler: BGE 140 II 214 E. 2.3). Die Beschwerdeführer als Stockwerkeigentümer sind Miteigentümer des Grundstücks Nr. Z.2._____, welches unmittelbar an das Grundstück Nr. Z.1._____ angrenzt, weshalb sie materiell beschwert sind. Sie haben sodann am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, weshalb sie auch formell beschwert sind. Die Beschwerdelegitimation ist ohne Weiteres zu bejahen. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 38 Abs. 1 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 VRG) ist einzutreten.

1.3. Bezüglich der Rügen einer allfälligen Verletzung des Tausch- und Grunddienstbarkeitsvertrages sind die Beschwerdeführer auf den Zivilweg zu verweisen, da es sich um die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrages durch eine Verwaltungsbehörde handelt. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren grundsätzlich einzig den Zweck festzustellen, ob das Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen übereinstimmt. Aus der in Art. 22 RPG vorgesehenen Bewilligungspflicht von Bauten ergibt sich keine Pflicht der Baubewilligungsbehörden, zivilrechtliche Vorfragen betreffend die Bauberechtigung des Baugesuchstellers selber zu prüfen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_628/2020 vom 21. Juli 2021 E. 2.4). Sodann ist die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrages durch eine Verwaltungsbehörde grundsätzlich nur sehr zurückhaltend vorzunehmen (BGE 1C_237/2010 E.2.4.2; Urteil des Obergerichtes des Kantons Graubünden VR3 24 49 vom 31. Juli 2025 E. 3.2 mit Verweis auf Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 2013 158 vom 22. Oktober 2013 E. 6). Das Vorgehen der Vorinstanz – das Nichteingehen auf die geltend gemachte Verletzung eines privatrechtlich vereinbarten Bauverbots für Spielplätze (act. B.2. Einsprachenentscheid Rz. 11) – ist somit zu schützen und auf die Rügen hinsichtlich einer allfälligen Verletzung des Tausch- und Grunddienstbarkeitsvertrages ist nicht einzutreten.

1.4. Die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 datiert vom 6. November 2024 (Poststempel). Damit erfolgte die Eingabe nicht innerhalb der von der Instruktionsrichterin anberaumten Vernehmlassungsfrist bis zum 29. Oktober 2024 und ist somit verspätet. Eine Erstreckung der Vernehmlassungsfrist erfolgte

entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 nicht, denn nur die Beschwerdegegnerin 1 reichte ein Fristverlängerungsgesuch ein (act. F.1; act. F.3; act. A.3).

Nach Fristablauf eingereichte Eingaben sind grundsätzlich aus dem Recht zu weisen, können aber, kraft Geltung der Untersuchungsmaxime, zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts berücksichtigt werden (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 21 93 vom 1. Februar 2022 E. 3; GRIFFEL, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, Art. 26b Rz. 26 mit weiteren Hinweisen). Das Obergericht weist daher die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 aus dem Recht und entscheidet in Nachachtung des Untersuchungsgrundsatzes gemäss Art. 11 VRG gestützt auf die ihm vorliegenden Akten.

1.5. In beweisrechtlicher Hinsicht ist vorab festzuhalten, dass auf die Durchführung des von den Beschwerdeführern beantragten richterlichen Augenscheins zur Beurteilung des parc da moviments verzichtet werden kann (Beschwerde S. 26 f., act. A.1). Einerseits ergibt sich der Sachverhalt hinreichend aus den Akten, und andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Fragen zu beantworten, die sich anhand der vorhandenen Unterlagen beurteilen lassen. Insbesondere ist es für die Beurteilung des Bauvorhabens nicht wesentlich, ob ein allfällig vorhandener Spielplatz umgebaut oder neu als parc da moviment errichtet wird. Für beide Vorhaben braucht es denn auch eine Baubewilligung (Art. 86 Abs. 1 KRG [BR 801.100]). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Durchführung eines Augenscheins als nicht notwendig, weshalb das Gericht in antizipierter Beweiswürdigung auf dessen Durchführungen verzichtet (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_631/2023 vom 18. Februar 2025 E. 4.1 und 1C_522/2022 vom 25. März 2024 E. 1.2 und 2.3).

2. Die Beschwerdeführer rügen in formeller Hinsicht eine Verletzung ihres Anspruchs auf Gewährung des rechtlichen Gehörs.

2.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass mit der zweiten Mitwirkungsaufgabe (31. März bis 1. Mai 2023) sich die Situation so präsentierte, als würde das Baugrundstück der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weshalb das Bauvorhaben nicht mit der künftigen Ortsplanung vereinbar gewesen wäre. Sie hätten sich in ihrer Einsprache vom 23. November 2023 auf die Auflageakten der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe abgestützt. In den beiden angefochtenen Entscheiden vom 22. August 2022 sei dann allerdings ausgeführt worden, dass die betroffene Parzelle künftig der Hotelzone A zugewiesen werden soll. Diese Planung

entspreche dem Planungsstand *nach* der zweiten Mitwirkungsaufgabe und sei infolge einer Eingabe anlässlich der zweiten Mitwirkungsaufgabe erfolgt. Diesen Planungsstand habe die Beschwerdegegnerin 1 dann im Rahmen der Beurteilung der Rechtmässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens berücksichtigt. Im Wissen darum, dass die Beschwerdeführer sich in ihrer Einsprache auf die im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe allgemein bekannt gegebenen Auflageakten gestützt haben, habe die Beschwerdegegnerin 1 es unterlassen, die Beschwerdeführer mit der im Nachgang an die zweite Mitwirkungsaufgabe erfolgten Anpassung der voraussichtlich künftigen Ortsplanung zu bedienen und ihr diesbezüglich Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Damit sei ihr rechtliches Gehör schwer verletzt worden (Beschwerde S. 12 f., act. A.1). Die Beschwerdegegnerin 1 ist hingegen der Ansicht, dass im Rahmen der ordentlichen Auflageverfahren gemäss Art. 13 KRVO (BR 801.110) das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer genügend gewahrt worden sei. Sie habe denn auch keinen Anspruch auf persönliche und schriftliche Zustellung der Auskunft über die Zonenplanänderung gehabt (Stellungnahme Rz. 14 ff., act. A.4; Duplik Rz. 7 ff., act. A.6).

2.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, weshalb dessen Verletzung grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung desselben und Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 132 V 387 E. 5.1). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann, auch wenn dies zwangsläufig zum Verlust einer Instanz führt. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus, im Sinne einer Heilung des Mangels, selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (Urteil des Bundesgerichts 9C_608/2022 vom 13. November 2023 E. 5.2.1).

2.3. Die Beschwerdeführer haben ihre Einsprache am 23. November 2023 eingereicht. Die dritte Mitwirkungsvorlage wurde vom 5. August 2024 bis zum 20. September 2024 öffentlich aufgelegt und amtlich publiziert (act. B.11). Der Einspracheentscheid selbst erging am 22. August 2024. Die Frage, ob die Beschwerdeführer als Betroffene direkt über die Änderungen im Nachgang zur

zweiten Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanung schriftlich zu informieren gewesen wären, kann vorliegend offengelassen werden, da eine allfällige Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör aufgrund des doppelten Schriftenwechsels sowie der vollen Kognition des Obergerichts im vorliegenden Verfahren (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG) als geheilt betrachtet werden kann.

3. Unter materiellrechtlichen Aspekten ist zuerst die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheides unter dem Gesichtspunkt der vorliegenden Planungszone zu entscheiden. Gegebenenfalls sind danach noch die weiteren erhobenen Rügen bzgl. der Zonenkonformität, des Immissionsschutzes sowie der Abstandsproblematiken rechtlich zu behandeln.

3.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass mit Bewilligung des Bauvorhabens das behördenverbindliche kommunale räumliche Leitbild Churwalden vom 21. November 2019 (KRL) verletzt worden sei, da die Bauparzelle Nr. Z.1._____ vor weiteren Überbauungen freigehalten werden müsse und sich zudem ausserhalb des Siedlungsrandes befinden würde. Somit sei die Bauparzelle potenzielles Auszonungsgebiet (act. A.1; act. A.5; act. B.6).

3.2. Die Beschwerdegegnerin 1 hingegen ist der Ansicht, dass sich aus dem KRL nur ein Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie eine konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung ergebe. Dabei sei das KRL weder eigentümer- noch behördenverbindlich. Zudem sei das Ziel der Planungszone, nämlich ein negatives Präjudiz für die künftige Planung zu verhindern, mit dem Bau des parc da moviment nicht gefährdet, da es sich gerade nicht um ein Gebäude handle (act. A.4). Im Übrigen hätten die Stimmberechtigten im Rahmen der dritten Mitwirkungsvorlage nach einer Interessensabwägung auf eine Auszonung der Bauparzelle verzichtet. Stattdessen sei die Bauparzelle als Ganzes der Hotelzone C zugewiesen worden. Dieses Vorgehen sei auch mit dem KRL, welches eine konzeptionelle Grundlage für die Nutzungsplanungsrevision darstelle, vereinbar (act. A.6). Die dritte Mitwirkungsvorlage der Nutzungsplanungsrevision befinde sich nun zur Genehmigung beim zuständigen Departement. Dabei seien sieben Planungsbeschwerden erhoben worden, welche aber nicht die Bauparzelle Z.1._____ betreffen würden (act. A.7).

3.3. Gemäss Art. 15 RPG (in Kraft seit dem 1. Mai 2014) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Gemäss Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG legt der Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere fest, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen

von Artikel 15 RPG entsprechen (vgl. auch Art. 5a RPV [SR 700.1]). Der kantonale Richtplan (ARE, Kantonaler Richtplan [KRIP], Stand Oktober 2025, <<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/richtplanung/Kantonaler%20Richtplan%20de.pdf>> [besucht am 5. Januar 2026]) wurde in Nachachtung dieser Revision des RPG in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kap. 2) und Siedlung (Kap. 5) angepasst. Im Bereich Siedlung (KRIP-S) sind im Zusammenhang mit der Reduktion der Bauzonen die folgenden, hier relevanten Handlungsanweisungen festgehalten (zum Ganzen: KRIP, Kap. 5). Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ, zum Begriff vgl. AEMISEGGER/ KISSLING in: Aemisegger et. al [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, 2016, Art. 15 N. 124) haben nach Erlass des KRIP-S eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen gemäss der gesamtkantonalen Grundlage und weiterer selbst eruiertes Auszonungsflächen zu beschliessen (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 14 f., vgl. auch Art. 21 Abs. 1 KRG sowie Art. 27 Abs. 1 Satz 1 RPG). Der KRIP-S sieht sodann vor, dass die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung im KRL festzulegen haben. Das KRL dient als Orientierungsrahmen für die Planungsbehörde und ist somit eine notwendige Basis für jede Gesamtrevision einer Nutzungsplanung (KRIP-S, Kap. 5.1, S. 10 f., vgl. auch Art. 20 Abs. 4 KRG und ARE, Wegleitung Kommunales räumliches Leitbild, Juli 2018, <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Wegleitung_Kommunales%20r%C3%A4umliches%20Leitbild1.pdf> [besucht am 5. Januar 2026]). Der KRIP-S macht den Gemeinden insbesondere auch (inhaltliche) Vorgaben bezüglich der Dimensionierung der Bauzonen (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 9 ff.). Als Leitzatz gilt, dass die kommunale Kapazitätsreserve in der WMZ auf den, gestützt auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung ermittelten Bedarf, auszurichten ist (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 9; vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG). Dieser Leitzatz wird im KRIP und u.a. in der Technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs konkretisiert (ARE, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung [TWL], Dezember 2020, mit Bereinigungen vom Mai 2022, <<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/WL%20Ermittlung%20Bauzonebedarf.pdf>> [besucht am 5. Januar 2026]). Die TWL legt die voraussichtliche Genehmigungspraxis der Regierung bei Ortsplanungsrevisionen dar (TWL S. 1).

Müssen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen Nutzungspläne angepasst werden, so kann die zuständige Behörde gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen, innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Damit übereinstimmend sieht Art. 21 Abs. 2 KRG vor, dass in der Planungszone nichts

unternommen werden darf, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Planungszonen bewirken demnach, dass der geplanten Änderung der Nutzungspläne eine negative Vorwirkung zukommt (BGE 146 II 289 E. 5.1 / BGE 136 I 142 E. 3.2). Diese Vorwirkung dient dazu, die Entscheidungsfreiheit der Behörden bei der Anpassung bzw. neuen Festlegung der Bauzonen zu wahren (Urteile des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.1, 1C_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.2 und 1C_577/2019 vom 4. November 2020 E. 3.2 f.; Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 32 vom 26. September 2025 E. 3, VR3 24 15 vom 20. Oktober 2025 E. 4.4).

3.4.1. Die Gemeinde Churwalden ist im KRIP als Gemeinde mit überdimensionierten WMZ klassifiziert, weshalb sie ihre Bauzonen zu reduzieren hat (KRIP-S, Kap. 5.2, S. 21, Stand Oktober 2025; sog. C-Gemeinde [vgl. TWL S. 4]). Gestützt auf Art. 21 Abs. 1 KRG und in Nachachtung der Vorgaben des KRIP hat der Gemeindevorstand Churwalden am 6. Dezember 2018 eine Planungszone erlassen und im Kantonsamtsblatt (KAB) publiziert (eKAB-Nr. 00.031.562). Die Gemeinde hat weiter mit dem Erlass des KRL die konzeptionellen Grundlagen für die Vornahme der Teilrevision der Ortsplanung geschaffen (act. B.6). Im Februar 2021 wurde dem ARE ein Entwurf der Planung zur Teilrevision der Ortsplanung (Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 7, Stand 9. Januar 2025, <https://churwalden.ch/wp-content/uploads/2025/01/250109_PMB_TR_Siedlung_Genehmigung.pdf>, besucht am 5. Januar 2026 [nachfolgend Mitwirkungsbericht]) zur Vorprüfung eingereicht (vgl. Art. 12 KRVO). Die Resultate des Vorprüfungsbericht des ARE sind im Anhang des obgenannten Planungs- und Mitwirkungsbericht erwähnt.

Die Planungszone wurde am 20. August 2020 sowie am 28. Dezember 2022 verlängert. Die dritte und letzte Verlängerung der Planungszone erfolgte am 14. Dezember 2023 mit Wirkung vom 14. Dezember 2023 bis zum 11. Januar 2025 mit folgendem Wortlaut (act. B.14):

«(...) Die Planungszone dient insbesondere folgenden Zwecken:

- a) Überprüfung und Anpassung der Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des am 20. März 2018 beschlossenen kantonalen Richtplans – Siedlung (KRIP-S).*
- b) Umsetzung der weiteren Vorgaben von Art. 15 RPG sowie des KRIP-S, insbesondere betreffend Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen.*

Von der Planungszone betroffene Gebiete

Die Planungszone umfasst das ganze Gemeindegebiet. (...)».

Am 17. Januar 2025 wurde die von der Gemeindeversammlung Churwalden am 19. November 2024 beschlossene Teilrevision Ortsplanung im Bereich Siedlung durch die Beschwerdegegnerin 1 im Kantonsamtsblatt publiziert (EKAB-Nr.00.118.804).

Gemäss Art. 48 Abs. 6 KRG entfaltet der Beschluss des Gemeinde Churwalden vom 19. November 2024 über die Teilrevision der Ortsplanung bis zur Genehmigung der Regierung die Wirkung einer kommunalen Planungszone. Im Zusammenhang mit der nun noch von der Regierung zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung ist nachfolgend zu beurteilen, ob von deren Genehmigung ausgegangen werden kann. Entscheidend ist, ob angesichts der Verpflichtung der Gemeinde, ihre Bauzonen zu verkleinern, eine (Teil-) Auszonung des vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücks nicht in Frage kommt bzw. ausgeschlossen werden kann (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 2.8, 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4 ff. sowie 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 2.5; Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 32 vom 26. September 2025 E. 3 und VR3 24 15 vom 24. Oktober 2025 E. 4). Dies gilt es nachfolgend anhand der konkreten Verhältnisse zu beurteilen.

3.4.2. Die Bauparzelle Z.1._____ befindet sich am westlichen Rand des Dorfes Churwalden. Im westlichen Teil der Bauparzelle ist das E._____ situiert. Nördlich der Bauparzelle befinden sich drei Gebäude mit Wohnungen in der Wohnzone 2. Der östliche Teil der Bauparzelle, auf welchem der parc da moviment geplant worden ist, ist von zwei Seiten (Osten und Süden) von Landwirtschaftszone umgeben (act. B.8). Die Parzelle befindet sich ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes um den historischen Dorfkern entlang der Hauptstrasse (KRL S. 21). Die kleine Gebäudegruppe besteht aus drei Wohnhäusern sowie dem Hotelkomplex der Beschwerdegegnerin 2. Die Bauparzelle ist erschlossen. Am nordöstlichen Rand der drei nachbarlichen Wohnhäuser schliesst eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an, welche sich bis zur Hauptstrasse erstreckt (kommunaler Nutzungsplan, Geoportal Kanton Graubünden, besucht am 8. Dezember 2025).

Somit befindet sich die Bauparzelle ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets und räumlich getrennt vom übrigen Churwalden. Dieser Landschaftsraum soll gemäss KRL langfristig von einer Überbauung freigehalten werden und gilt als potentiell Auszonungsgebiet (KRL S. 28 f. und S. 37, act. B.6). Auch gemäss der Klassifikation der TWL handelt es sich bei der Bauparzelle um eine erschlossene WMZ-Reserve am Siedlungsrand, welche in zweiter Priorität als Auszonungsgebiet

in Frage kommt (TWL S. 4). Es kann also im Sinne der obgenannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht davon ausgegangen werden, dass die Auszonung der Bauparzelle Z.1._____ von vornherein ausgeschlossen werden kann (vgl. BGE 132 II 218 E. 4, Urteil des Obergericht des Kantons Graubünden VR3 24 32 vom 26. September 2025 E. 3.5).

3.4.3. Überdies steht gemäss Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2013 und dem zur selben Zeit genehmigten Zonenplan und generellen Gestaltungsplan Churwalden fest, dass die jetzige Nutzungsordnung bereits über 12 Jahre alt ist (RB Protokoll Nr. 608). Unter dem Gesichtspunkt, dass Bauzonen nach Ablauf der in Art. 15 Abs. 1 RPG vorgesehenen 15 Jahre grundsätzlich einer Prüfung zu unterziehen sind, ist das Vertrauen in die Planbeständigkeit nicht mehr als gross zu werten. Zudem sind gewichtige öffentliche Interessen im Sinne der RPG Revision 1 (innere Verdichtung sowie Aktivierung Baulandreserven) sowie der KRIP-S mit dem Ziel, qualitativ hochwertige Wohnangebote im Siedlungsgebiet zu fördern, hinzugekommen (Urteil des Bundesgerichts 1C_355/2023 vom 16. August 2024 E. 3). Somit kann das Interesse am Schutz des Vertrauens an einem bereits über 12-jährigen Zonenplan (Planbeständigkeit) dem entgegenstehenden, öffentlichen Interesse an der Wahrung der Planungsfreiheit der Gemeinde bei der Bauzonenreduktion nicht als überwiegend bezeichnet werden. Der Eingriff in die Baufreiheit ist deshalb nicht als unverhältnismässig zu werten (Urteil des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.2).

3.4.4. Weiter kann nicht ohne weiteres von einer Genehmigung der Teilrevision der Zonenplanung der Beschwerdegegnerin 1 ausgegangen werden, da die Beschwerdegegnerin 1 trotz teils negativem Vorprüfungsbericht und drittem Mitwirkungsverfahren immer noch über überdimensionierte WMZ-Zonen verfügt (Mitwirkungsbericht Anhang Ziff. 4.2). Die Beschwerdegegnerin 1 führt hierzu aus, dass in Zukunft entgegen des KRIP-S nicht mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung, sondern mit einem Wachstum zu rechnen sei, weshalb die überdimensionierten WMZ-Zonen gerechtfertigt seien. Sie verfügt aktuell über rund 70 statt der vorgesehenen 21 Bauplätze (Mitwirkungsbericht S. 18 ff. und 24).

3.4.5. Auch die Zonenzuweisung der Parzelle Z.1._____ im Laufe des Verfahrens der Ortsplanungsrevision lassen nicht den Schluss zu, dass eine (Teil-) Auszonung der Parzelle Z.1._____ ohne weiteres ausgeschlossen werden kann. So liegt der baugesuchsrelevante Teil der besagten Parzelle aktuell in der Wohnzone 2, wurde nach dem ersten Mitwirkungsverfahren mit der zweiten Mitwirkungsaufgabe der Landwirtschaftszone zugewiesen (Zonenplan Churwalden, <https://churwalden.ch/wp-content/uploads/2023/03/3_ZP_GGP_2000_Churwald

en.pdf> [besucht am 5. Januar 2026]) und nach dem zweiten Mitwirkungsverfahren der Hotelzone C (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Churwalden, <https://churwalden.ch/wp-content/uploads/2025/01/3_ZP_GGP_2000_Churwalden.pdf> [besucht am 5. Januar 2026]).

3.4.6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 1 aufgrund der dargelegten Umstände – ausgewiesene Überdimensionierung der Bauzone, periphere Lage der Parzelle Z.1._____, Alter der konkreten Nutzungsplanung, teils negativer Vorprüfungsbericht sowie wechselnde Zonenzuweisung der Parzelle Z.1._____ im Laufe des Ortsplanungsrevisionsverfahrens – eine (Teil-) Auszonung des vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücks nicht hätte ausschliessen dürfen. Die Erteilung der Baubewilligung für den parc da moviment widerspricht daher dem Zweck der Planungszone gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG und Art. 21 Abs. 2 KRG, den Entscheidungsspielraum hinsichtlich möglicher Rückzonungen zu sichern. Darüber ist im Rahmen einer gesamthaften Prüfung der Bauzonenreserven zu entscheiden, weshalb auch der Einwand der Beschwerdegegnerin 1, dass die Planungsbeschwerden die Bauparzelle Z.1._____ nicht betreffen würden, unbeachtlich ist (act. A.7). Unbehelflich ist der Einwand der Beschwerdegegnerin 1, dass der parc da moviment kein Gebäude sei, denn es handelt sich um ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben, welches ebenso wie alle anderen Bauvorhaben unter die Bestimmungen einer Planungszone fällt. Sodann handelt es sich nicht nur um einen Umbau und Unterhalt der bestehenden Geräte, vielmehr sollen weitere Geräte im Umfang von ca. CHF 80'000.00 im Sinne eines Neubaus hinzugefügt werden (act. B.2; act. C.1; act. C.3).

Somit steht fest, dass, die Beschwerdegegnerin 1 für das Bauvorhaben auf der Parzelle Z.1._____ keine Baubewilligung hätte erteilen dürfen. Die Erteilung der strittigen Baubewilligung vom 22. August 2024 steht demnach, nach der strengen und mehrfach bestätigten Praxis des Bundesgerichts, im Widerspruch zu Art. 15 RPG und ist aufzuheben (so bereits: BGE 148 II 417 E. 3.6.3 [= Urteil des Bundesgerichts 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.6.3 [betreffend Gemeinde Klosters-Serneus]; Urteile des Bundesgerichts 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 2.5.3 [ebenfalls Gemeinde Klosters-Serneus], 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.5 [Gemeinde Vaz/Oberbaz], 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 3.1 [Gemeinde Sumvitg]). Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und der angefochtene Baubeschluss des Gemeindevorstands Churwalden vom 22. August 2024 sowie der Einspracheentscheid des Gemeindevorstands Churwalden vom 22. August 2024 sind aufzuheben.

3.5. Damit erübrigt es sich, auf die weiteren, von den Beschwerdeführern vorgebrachten Einwände, namentlich die Rügen betreffend die Abstände, die Zonenkonformität des Bauvorhabens sowie den Immissionsschutz einzugehen. Sollte die Bauparzelle Z.1._____ nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch die Regierung einer Bauzone zugeteilt bleiben, steht es der Beschwerdegegnerin 2 frei, für das streitbetroffene Bauvorhaben erneut ein entsprechendes Baugesuch zu stellen (Urteil des Bundesgerichts 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 3.1).

4. Es ist damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu befinden.

4.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Vorliegend ist die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 1 lit. a VRG auf CHF 3'500.00 festzusetzen. Sie ist zusammen mit den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. b VRG) dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegnerin 2 je hälftig aufzuerlegen.

4.2. Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2, nach dem gleichen Verteilschlüssel wie bei den Gerichtskosten, den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Ausgangspunkt bildet dabei die Honorarnote vom 11. März 2025 des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer in der Höhe von CHF 5'302.20 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 16.50 Std. à CHF 270.00 [CHF 4'455.00], effektiven Kleinspesen [CHF 449.90] zzgl. 8.1 % MWST [CHF 397.30]). Es gilt dazu einzig noch deren Höhe zu prüfen. Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein höherer Stundenansatz von maximal CHF 270.00 zulässig. Im konkreten Fall wurde die Honorarvereinbarung vom 1. Oktober 2024 über CHF 270.00/Stunde abgeschlossen. Die Honorarnote ist damit betragsmässig korrekt erfolgt, da auch der Aufwand von 16.50 Stunden vertretbar und plausibel erscheint. Weiter dürfen praxisgemäss eine Spesenpauschale von 3 % und die MWST von 8.1 % verrechnet werden. Die geltend gemachten Auslagen für Telefon, Fax, Porti, Kopien ect. in Höhe von CHF 449.90 zzgl. MWST überschreiten die übliche Spesenpauschale von 3% und sind deshalb auf CHF 133.65 (3% von CHF 4'455.00) zu kürzen. Im Ergebnis ist der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer mit CHF 4'960.33 (bestehend aus CHF 4'455.00 Stundenhonorar + CHF 133.65 Auslagen + CHF 371.68 MWST) zu entschädigen. Die Beschwerdegegnerin 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haben den Beschwerdeführern somit eine

Parteientschädigung von total CHF 4'960.35 (aufgerundet) zu bezahlen. Dies ergibt für die Beschwerdegegnerinnen je einen Betrag von CHF 2'480.20 (= ½ der Gesamtsumme, aufgerundet) als Entschädigung.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, sofern darauf eingetreten wird, und der angefochtene Baubeschluss des Gemeindevorstands Churwalden vom 22. August 2024 sowie der Einspracheentscheid des Gemeindevorstands Churwalden vom 22. August 2024 werden aufgehoben.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	3'500.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	411.00
Total	CHF	<u>3'911.00</u>

gehen je zur Hälfte zulasten der Gemeinde Churwalden und der Gemeinnützigen Gesellschaft B._____.

3. A.B._____ und A._____ werden je zur Hälfte von der Gemeinde Churwalden sowie von der Gemeinnützigen Gesellschaft B._____ aussergerichtlich mit total CHF 4'960.40 (inkl. MWST) entschädigt.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]