



Urteil vom 16. Dezember 2025

mitgeteilt am 23. Dezember 2025

Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde erhoben. Der Fall ist am Bundesgericht hängig (1C_69/2026).

Referenz VR3 25 17, VR3 25 18, VR3 25 19

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz
Schmid Christoffel, Cavegn
Parolini, Aktuarin

Parteien Verfahren VR3 25 17

A._____

Beschwerdeführerin

B._____ AG

Beschwerdeführerin

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Mischa Morgenbesser

Verfahren VR3 25 18

C._____

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Andrea-Franco Stöhr u./o.
Rechtsanwältin Michelle Derron,

Verfahren VR3 25 19

D._____ AG

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Andrea-Franco Stöhr u./o.
Rechtsanwältin Michelle Derron,

gegen

Gemeinde St. Moritz

Beschwerdegegnerin

Amt für Natur und Umwelt

Beschwerdegegner

E._____ AG

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Martin Schmid

F._____

Beigeladener

Gegenstand

Baugesuch/Baueinsprache (Abbruch G._____ und Neubau Wohnhaus)

Sachverhalt

A. Die E._____ AG reichte am 12. Juni 2023 bei der Gemeinde St. Moritz ein Baugesuch (H._____) ein für den Abbruch des bestehenden Personalhauses «G._____» und Teile der angrenzenden Parkierungsanlage sowie den Neubau eines Wohnhauses mit Gemeinschaftsparkierungsanlage auf den Grundstücken Parz. Nr. Z.1._____, Z.2._____, Z.3._____ und Z.4._____, Bauzone, Innere Dorfzone, St. Moritz. Das Gesuch wurde öffentlich aufgelegt samt u.a. der Amtsverfügung «*Zustimmung zu einer Anlage mit erheblichen Luftverunreinigungen*» des Amtes für Natur und Umwelt vom 19. Juni 2023. Innert der Auflagefrist erhoben u.a. die D._____ AG und die Stockwerkeigentümergeinschaft C._____ Einsprache und beantragten die Abweisung des Baugesuchs. Die Gemeinde beauftragte mit Verfügung vom 29. April 2024 (Akten Gemeinde Nr. 48) I._____ von der J._____ mit einem Gutachten zum Bereich Verkehr und K._____ von der L._____ AG mit einem Gutachten zum Bereich Umweltschutz/Lärmschutz. In der Folge reichte die Bauherrschaft ein Ergänzungsgesuch betreffend Überdachung der Rampe in Form einer alternativen Projektänderung ein. Dagegen erhob die D._____ AG am 9. Oktober 2024 erneut Einsprache mit dem Antrag, das Ergänzungsgesuch sei abzuweisen, eventuell an die Baugesuchstellerin zwecks Vervollständigung und Neueinreichung zurückzuweisen.

B. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Januar 2025 hiess der Gemeindevorstand St. Moritz die Einsprachen der D._____ AG gut, soweit sie das ergänzende Baugesuch betrafen, und wies die nachgesuchte Baubewilligung für die Überdachung der Zufahrtsrampe ab. Im Übrigen wies er die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung für den Abbruch der G._____ und den Neubau des Wohnhauses mit zahlreichen Auflagen u.a. betreffend Nutzungsbeschränkungen als Hotelpersonalstudio und Erstwohnung oder touristisch bewirtschaftete Wohnung sowie betreffend Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Zustimmungsverfügung des Amtes für Natur und Umwelt vom 19. Juni 2023. Des Weiteren wurde die Stellungnahme der Bauberatungsstelle Pro Infirmis Graubünden vom 20. Juni 2023 samt den darin erwähnten Empfehlungen und Auflagen als integrierender Bestandteil der Bewilligung erklärt. Ferner wurde die Bauherrschaft verpflichtet, der Gemeinde eine vorläufige Ersatzabgabe im Betrag von CHF 318'421.00 für 19 fehlende Pflichtparkplätze zu leisten.

C. Mit Eingaben vom 21. Februar 2025 erhoben A._____ und die B._____ AG (Verfahren VR3 25 17), die Stockwerkeigentümergeinschaft C._____ (Verfahren VR3 25 18) sowie die D._____ AG (Verfahren VR3 25 19) Beschwerde an das Obergericht mit den Anträgen, der Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Januar 2025

sowie die Amtsverfügung des Amtes für Natur und Umwelt vom 19. Juni 2023 seien aufzuheben, eventuell sei die Sache zur Neuentscheidung an die Gemeinde St. Moritz zurückzuweisen. Sodann wurde Erteilung der aufschiebenden Wirkung beantragt. In den Verfahren VR3 25 18 und VR3 25 19 wurden zudem mehrere Verfahrensanträge gestellt.

D. Mit Verfügung vom 27. Februar 2025 hat die Instruktionsrichterin F._____ als Grundeigentümer der im Baugesuch involvierten Parzelle Nr. Z.2._____ in St. Moritz zur Teilnahme am Verfahren beigelesen (Art. 40 VRG). Der Beigeladene hat in der Folge nicht am Verfahren teilgenommen.

E. Mit prozessleitenden Verfügungen vom 26. März 2025 wurde den Beschwerden die aufschiebende Wirkung erteilt.

F. Am 17. April 2025 reichte die Stockwerkeigentümergeinschaft C._____ das Protokoll der a.o. Stockwerkeigentümersammlung vom 4. März 2025 nach, gemäss dem die Versammlung mit 14:3 Stimmen (bei zwei Enthaltungen) beschloss, den «*Einspruch*» weiterzuverfolgen.

G. Das Amt für Natur und Umwelt beantragte mit Vernehmlassung vom 11. März 2025 die Abweisung der Beschwerden, soweit sie die Aufhebung seiner Amtsverfügung verlangten. Die Gemeinde St. Moritz (Vernehmlassungen vom 21. März 2025) und die E._____ AG (Beschwerdeantworten vom 5. Mai 2025) beantragten die Abweisung der Beschwerden. Mit Repliken vom 23. Juni 2025 (Verfahren VR3 25 17) bzw. 2. Juli 2025 (Verfahren VR3 25 18 und VR3 25 19) hielten die Beschwerdeführerinnen an ihren Anträgen fest, ebenso die Bauherrschaft mit Dupliken vom 11. August 2025. Die Gemeinde St. Moritz verzichtete auf weitere Ausführungen. Die Beschwerdeführerinnen in den Verfahren VR3 25 18 und VR3 25 19 hielten mit «*unbedingter Replik zur Duplik*» vom 15. September 2025 an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin und das Amt für Natur und Umwelt verzichteten auf die Einreichung einer Quadruplik.

H. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie die Ausführungen im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

I. Mit Schreiben des Instruktionsrichters vom 6. November 2025 an die Parteien wurden die drei Verfahren vereinigt (Art. 6 VRG [BR 370.100]).

Erwägungen

1.1. Gemäss Art 49 Abs. 1 lit. a VRG beurteilt das Obergericht 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 20. Januar 2025 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Nach Art. 53 Abs. 1 KUSG (BR 820.100) können auch Verfügungen der Fachstelle, die im Zusammenhang mit einer Baubewilligung stehen, innert 30 Tagen mit Beschwerde an das Obergericht weitergezogen werden. Die vorliegend mitangefochtene Amtsverfügung wurde inhaltlich in den Bau- und Einspracheentscheid integriert (vgl. Dispositiv Ziff. 23), steht im Zusammenhang mit diesem und kann zusammen mit ihm angefochten werden. Einer förmlichen Verfahrensvereinigung bedarf es dazu nicht, weshalb der entsprechende Verfahrens Antrag der Beschwerdeführerinnen in den Verfahren VR3 25 18 und VR3 25 19 gegenstandslos ist.

1.2. Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümerinnen von Grundstücken, die sich rund 30 bzw. 40 Meter vom Baugrundstück entfernt befinden und insoweit grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Die Beschwerdeführerinnen im Verfahren VR3 25 17 haben nicht persönlich Einsprache erhoben, sie sind aber Stockwerkeigentümerinnen der Stockwerkeigentümergeinschaft C._____, die ihrerseits Einsprache erhoben hat. Sie sind daher zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerdeführerin im Verfahren VR3 25 18 kann als Stockwerkeigentümergeinschaft unter ihrem Namen klagen und betreiben (Art. 712l ZGB) und auch in baurechtlichen Verfahren als Partei auftreten, sofern eine entsprechende Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer vorliegt (Art. 712t Abs. 2 ZGB; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 1.2, mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin hat einen Protokollauszug der Eigentümerversammlung eingereicht, aus welchem eine Zustimmung hervorgeht (vorne Bst. E.). Die Beschwerdegegnerin bezweifelt jedoch in der Beschwerdeantwort, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft beschlussfähig war. Nach Art. 712p Abs. 1 ZGB ist zur Beschlussfähigkeit die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist, erforderlich. Nach dem Protokollauszug der Versammlung waren beim Traktandum 5 (Baugenehmigung G._____) 19 Personen anwesend, während beim vorangegangenen Traktandum erwähnt ist, dass die Gemeinschaft 39 Köpfe zählt. Gemäss dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Terravis-Auszug über das Grundstück Nr. 1303 (Beschwerdebeilage 6) umfasst das Gebäude rund 60 Stockwerkseinheiten. Die Beschwerdeführerin geht in ihrer

Duplik auf diesen Aspekt nicht ein. Es ist damit fraglich, ob ein gültiger Genehmigungsbeschluss vorliegt und auf die Beschwerde eingetreten werden kann. Das kann aber offenbleiben, da die Beschwerde in den wesentlichen Punkten gleich lautet wie diejenige im Verfahren VR3 25 19. Im Übrigen ist auf die form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichten Beschwerden einzutreten.

1.3 Das Obergericht prüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (Art. 51 Abs. 1 VRG). Das Gericht ermittelt den Sachverhalt von Amtes wegen (Art. 11 Abs. 1 VRG) und wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 111 Abs. 1 BGG). Es ist aber trotz Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht verpflichtet, wie eine erstinstanzliche Behörde alle möglicherweise relevanten Rechtsfragen von Amtes wegen aufzugreifen, sondern kann sich grundsätzlich darauf beschränken, sich mit den Argumentationen der Parteien auseinanderzusetzen, falls allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 141 II 307 E. 6.5). In den Einsprachen haben die Beschwerdeführerinnen u.a. die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Zweitwohnungsgesetz (Bundesgesetz über die Zweitwohnungen [ZWG; SR 702]) in Frage gestellt. Die Vorinstanz hat sich damit ausführlich auseinandergesetzt (Erwägungen Rz. 95-113) und entsprechende Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 7 ZWG angeordnet (Dispositiv Ziff. 7-9). Es ist nicht ersichtlich, dass dabei Bundesrecht verletzt worden wäre. Namentlich ist das in den Einsprachen erwähnte Urteil des Bundesgerichts 1C_478/2019 vom 8. Mai 2020 durch die seitherige Änderung von Art. 11 ZWG (in der Fassung vom 15. März 2024, in Kraft seit 1. Oktober 2024 [AS 2024 501]) überholt (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 43 vom 16. Juni 2025 E. 2.1). In den Beschwerden wird denn auch auf das ZWG nicht mehr eingegangen, so dass sich Weiterungen dazu erübrigen. Auch die übrigen Aspekte, die in den Einsprachen thematisiert und im angefochtenen Entscheid behandelt wurden, aber in den Beschwerden nicht mehr aufgegriffen werden, geben im Rahmen der Rechtsanwendung von Amtes wegen zu keinen Bemerkungen Anlass.

2. Die Beschwerdeführerinnen in den Verfahren VR3 25 18 und VR3 25 19 beantragen, es sei eine mündliche Hauptverhandlung anzusetzen. Das Obergericht fällt sein Urteil in verwaltungsrechtlichen Fällen in der Regel ohne Gerichtsverhandlung aufgrund der Akten (Art. 44 VRG). Art. 6 Abs. 1 EMRK garantiert einer Person in Bezug auf ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen oder eine gegen sie erhobene strafrechtliche Anklage das Recht, dass ihre Sache mindestens einmal vor einem Gericht öffentlich verhandelt wird. Die Rechtsprechung bejaht das Vorlie-

gen von «*zivilrechtlichen*» Ansprüchen im Sinne von Art. 6 EMRK im Bau- und Planungsrecht, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat (BGE 122 I 294 E. 3d und e), oder wenn Dritte auf ihrem Eigentumsrecht gründende Abwehrrechte gegen ein Bauvorhaben geltend machen; nicht anwendbar ist Art. 6 EMRK dagegen, wenn lediglich die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen ohne nachbarschützende Wirkung verfolgt wird (BGE 128 I 59 E. 2a/bb; Urteil des Bundesgerichts 1C_501/2018 vom 15. Mai 2019 E. 3.1). Die Pflicht zur Durchführung einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung gilt zudem nicht absolut. Die Rechtsprechung des EGMR und des Bundesgerichts lässt ein Absehen von einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung zu, wenn die Angelegenheit ohne Weiteres aufgrund der Akten sowie der schriftlichen Parteivorbringen beurteilt werden kann, wenn sich keine Tatfragen – insbesondere keine Fragen der Beweiswürdigung –, sondern reine Rechts- oder Zulässigkeitsfragen mit geringer Tragweite stellen oder wenn der Streitgegenstand komplexe technische Fragen betrifft. Hingegen ist eine öffentliche und mündliche Verhandlung notwendig, wenn die Überprüfung der vorinstanzlichen Sachverhaltsermittlung erforderlich ist, wenn die Beurteilung der Angelegenheit vom persönlichen Eindruck abhängt oder wenn das Gericht weitergehende Abklärungen zu gewissen Punkten treffen muss (BGE 147 I 153 E. 3.5.1). Sieht das Gesetz ein grundsätzlich schriftliches Verfahren vor, setzt der Anspruch auf mündliche Verhandlung zudem voraus, dass ein solcher Antrag klar und unmissverständlich gestellt wird (BGE 136 I 279 E. 1) und dass zumindest minimal begründet wird, inwiefern eine mündliche Verhandlung erforderlich sein soll bzw. inwiefern die zu beurteilenden Rechtsfragen einen persönlichen Eindruck brauchen (Urteile des Bundesgerichts 1C_502/2020 vom 23. September 2021 E. 2; 1C_633/2023 vom 27. Februar 2024 E. 3; Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 62 vom 15. April 2025 E. 2.3.6; VR3 23 54 vom 24. September 2025 E. 3; vgl. auch BGE 147 I 478 E. 2.4.2). Vorliegend beantragen die Beschwerdeführerinnen bloss, es sei eine mündliche Hauptverhandlung anzusetzen, nehmen aber nicht auf Art. 6 EMRK Bezug und begründen diesen Antrag nicht; insbesondere legen sie nicht dar, inwiefern in Bezug auf nachbarschützende Aspekte die Klärung umstrittener Sachverhaltsfragen oder ein persönlicher Eindruck eine mündliche Verhandlung erforderlich machen sollen. Dies ist denn auch nicht der Fall, wie sich auch aus den nachstehenden Erwägungen ergibt. Der Antrag auf mündliche Verhandlung wird daher abgelehnt.

3. Die Beschwerdeführerinnen rügen unter verschiedenen Aspekten eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

3.1. Als Teilaspekt eines fairen Verfahrens verankert Art. 29 Abs. 2 BV den Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieses umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann. Es dient auf der einen Seite der Sachaufklärung, auf der anderen Seite stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht dar. Zum Anspruch auf rechtliches Gehör zählt insbesondere die Möglichkeit, sich vor Erlass eines belastenden Entscheids zu äussern, insbesondere erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dies geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (statt vieler: BGE 150 I 174 E. 4.1, 149 I 153 E. 2.2, 147 I 433 E. 5.1). Einem Beweisantrag braucht jedoch nicht stattgegeben zu werden, wenn er sich auf eine nicht rechtserhebliche Tatsache bezieht oder wenn in antizipierter Beweiswürdigung davon ausgegangen werden kann, dass er am Beweisergebnis nichts ändert (statt vieler: BGE 151 III 313 E. 5.6, 147 IV 534 E. 2.5.1). Weiter folgt aus Art. 29 Abs. 2 BV die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 146 II 335 E. 5.1, 143 III 65 E. 5.2).

3.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist grundsätzlich formeller Natur, d.h. seine Verletzung führt – ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst – zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Ausnahmsweise kann nach der Rechtsprechung eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs 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. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 62 vom 10. April 2025 E. 3, mit Hinweisen).

3.3. In den folgenden Erwägungen ist bezüglich der einzelnen Punkte, in denen die Beschwerdeführerinnen eine Gehörsverletzung rügen, zu prüfen, ob eine solche vorliegt und gegebenenfalls, ob sie geheilt werden kann.

4. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und des materiellen Rechts im Zusammenhang mit dem behindertengerechten Bauen.

4.1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hatte die Fachstelle Hindernisfreies Bauen, Pro Infirmis Graubünden, am 20. Juni 2023 eine Stellungnahme (Akten Gemeinde Nr. 31) zum Projekt abgegeben, worin sie zur Folgerung kam, dass die gesetzlichen Anforderungen zum hindernisfreien Bauen im Projekt nicht umfassend umgesetzt seien. Sie formulierte eine Anzahl von Auflagen und Hinweisen. In den Einsprachen wurde vorgetragen, die Stellungnahme der Fachstelle liege nicht vor, weshalb nicht beurteilt werden könne, ob die gesetzlichen Anforderungen an das behindertengerechte Bauen (Art. 80 Abs. 1^{bis} KRG [BR 801.100]) erfüllt seien. Die Bauherrschaft wies in ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2023 auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 20. Juni 2023 hin, welche sie als Urkunde Nr. 17 beilegte. Die Einsprecherinnen erhielten Gelegenheit, sich zur Stellungnahme der Bauherrschaft zu äussern, was sie mit Eingaben vom 15. Dezember 2023 taten (Akten Gemeinde Nr. 42 und 43). Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die Stellungnahme der Fachstelle müsse nicht zusammen mit dem Baugesuch aufgelegt werden. Die von der Fachstelle vorgeschlagenen Auflagen würden nicht zu erheblichen Anpassungen am Projekt führen, so dass das Projekt mit der Auflage bewilligt werden könne, die von der Fachstelle erwähnten Empfehlungen und Auflagen umzusetzen (Erwägungen Rz. 84-89). Im Dispositiv Ziff. 20 wurde ausgeführt:

Die Stellungnahme der Bauberatungsstelle Pro Infirmis Graubünden vom 20. Juni 2023 bildet integrierenden Bestandteil der vorliegenden Bewilligung; die darin erwähnten Empfehlungen und Auflagen sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

4.2. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Gehörsverletzung, da die Stellungnahme der Pro Infirmis weder zusammen mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt noch ihnen zugestellt worden sei. Sie hätten daher nicht überprüfen können, ob es sich bei den darin empfohlenen Änderungen um konzeptionelle Änderungen handle, die nicht mit Nebenbestimmungen bereinigt werden könnten. Materiellrechtlich rügen sie, die Anordnung, die Empfehlungen und Auflagen der Pro Infirmis

seien umzusetzen, sei eine unklare Formulierung; der pauschale Verweis darauf verletze die Einheit des Bauentscheids und das Koordinationsgebot.

4.3. Die Rüge der Gehörsverletzung ist unbegründet: Eine Pflicht, die Stellungnahme der Pro Infirmis bereits zusammen mit dem Baugesuch einzureichen, besteht nicht (vgl. Art. 42 Abs. 2 KRVO [BR 801.110] i.V.m. Art. 141 Baugesetz der Gemeinde St. Moritz vom 14. März 1999 [BauG]). Nach Art. 80 Abs. 3 KRG obliegt die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen. Daraus ergibt sich, dass der Beizug der Sachkundigen in der Regel erst erfolgt, nachdem das Baugesuch eingereicht wurde. Spätestens mit der Zustellung der Stellungnahme der Bauherrschaft vom 17. Oktober 2023 erhielten die Beschwerdeführerinnen sodann Kenntnis von der Stellungnahme der Fachstelle und hatten Gelegenheit, sich dazu zu äussern, was sie in ihren Eingaben vom 15. Dezember 2023 denn auch taten. Auch in der Beschwerde an das Obergericht hatten sie die Möglichkeit, in voller Kenntnis der Stellungnahme allfällige Rechtswidrigkeiten zu kritisieren.

4.4. In der Sache ist nicht ersichtlich, inwiefern die im Bauentscheid enthaltene Verweisung auf die Stellungnahme der Fachstelle zu wenig bestimmt sein soll: Die Stellungnahme enthält unter Lit. B. in 15 Ziffern (z.T. mit Unterziffern) eine Anzahl von Mängeln im Projekt sowie präzise formulierte Auflagen zur Behebung dieser Mängel. Diese Auflagen werden durch die Verweisung im Bauentscheid zu dessen integrierendem Bestandteil erklärt und können so umgesetzt werden. Zwar steht eingangs von Lit. B der Hinweis, dass die Auflagen und Hinweise nicht abschliessend seien mit der Ergänzung «(siehe C. Rechtliche und weitergehende Hinweise)». In dieser Lit. C. sind aber nur Hinweise auf ohnehin geltende Vorschriften genannt, aber keine darüber hinaus gehenden Auflagen. Die Bauherrschaft hat denn auch ihrerseits diese Auflagen nicht angefochten und geht offensichtlich selber davon aus, diese seien genügend klar, um umgesetzt werden zu können.

4.5. Nach Art. 90 Abs. 1 KRG sind mit der Baubewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen. Laut Rechtsprechung können durch Nebenbestimmungen lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach Art. 90 Abs. 1 KRG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des

Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen fällt auch nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 87 vom 10. Dezember 2024 E. 3.3, mit Hinweisen). Zulässig sind in diesem Rahmen z.B. die Anordnung, auf Fensterbänke aus Granit müsse verzichtet werden (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 87 vom 10. Dezember 2024 E. 3.4-3.7), die Auflage, aus Gründen der Verkehrssicherheit gegenüber der Bauparzelle Spiegel zu montieren (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 23 vom 19. März 2024 E. 6.3.9) oder die Auflage, eine Wärmepumpe mit einer fix montierten Einhausung als Sichtschutz zu verkleiden (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 34 vom 13. Juni 2023 E. 4). Hingegen ist die Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe nicht ein Mangel, der mittels Auflage im Sinne von Art. 90 KRG beseitigt werden kann, da die Behebung dieses Mangels konzeptionelle und gestalterische Auswirkungen zur Folge hat (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 126 vom 20. August 2024 E. 14). Auch eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonde kann nicht in Form einer Auflage nach Art. 90 KRG angeordnet werden, da dafür eine besondere Bewilligung erforderlich ist (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 108 vom 3. Oktober 2023 E. 4.4-4.7). Im Lichte dieser Grundsätze ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführerinnen auch nicht dargelegt, inwiefern die Umsetzung der Auflagen eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern soll. Es handelt sich durchwegs um untergeordnete Aspekte, die in der Form von Nebenbestimmungen geregelt werden können.

5. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung der Vorschriften über die Gebäudehöhe.

5.1. Das Baugrundstück liegt in der Inneren Dorfzone (IDZ). In dieser Zone beträgt die maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 86 Abs. 4 BauG 18,5 Meter. Art. 89 Abs. 1 und 2 BauG lauten sodann:

1 Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen bis zum höchstens Punkt des Daches. Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

2 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln ermittelt. Die Gesamthöhe eines zusammenhängenden in der Höhe gestaffelten Gebäu-

des darf von der Talseite her gemessen jedoch die zonengemässe Gebäudehöhe höchstens um 3,0 m überschreiten.

5.2. Die Vorinstanz geht davon aus, dass das Bauprojekt ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude im Sinne von Art. 89 Abs. 2 BauG und somit eine Gesamthöhe von 21.50 Meter zulässig sei. Diese Höhe sei eingehalten: Das Hauptgebäude sei 17.60 Meter hoch. Der Vorbau weise eine Höhe von 3.90 Meter auf, was zusammen genau die zulässigen 21.50 Meter ergebe (Erwägung Rz. 31). Es ist unbestritten, dass die Gesamthöhe der Baute 21.50 Meter beträgt (Beschwerde im Verfahren VR3 25 17 Rz. 24; Replik in den Verfahren VR3 25 18 und 19, je Rz. 44). Die Beschwerdeführerinnen bestreiten aber, dass es sich um eine gestaffelte Baute handle und der Hangbonus anwendbar sei. Dazu wäre erforderlich, dass sich die Staffelung bei der Dachgestaltung optisch zeige, was beim vorliegenden Projekt nicht der Fall sei: Dieses weise ein Flachdach auf einheitlicher Höhenkote ohne jegliche Abstufung auf. Der Hangbonus gemäss Art. 89 Abs. 2 BauG sei daher nicht anwendbar.

5.3. Das Projekt besteht aus einem Hauptteil, der gemäss den eingereichten Plänen (Schnitt S1) 17.60 Meter hoch ist (Differenz zwischen den Koten 1'833.40 und 1'815.60), und einem vorkragenden Untergeschoss (s. Modellbild in der Vernehmlassung der Gemeinde Rz. 16). Zutreffend ist, dass das Dach des Hauptteils flach und für sich allein nicht gestaffelt ist. In der Rechtsprechung des früheren Verwaltungsgerichts wurde aber auch schon eine Staffelung bejaht im Fall eines kompakten Hauptgebäudes und davon abgetrennter Zimmer (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 15 37 vom 11. Oktober 2016 E. 4c). Im ebenfalls die Gemeinde St. Moritz betreffenden Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 05 67, 69 und 70 vom 30. August 2005 E. 5c wurde Art. 89 Abs. 2 BauG angewendet auf ein Gebäude, das aus einem Garagentrakt und einem ihm folgenden, um ca. 3 Meter gegen den Hang zurückversetzten Wohntrakt bestand. Das vorliegende Projekt ist damit vergleichbar, so dass auch hier Art. 89 Abs. 2 BauG angewendet werden kann (dazu auch Urteil des Bundesgerichts 1P.671/2005 vom 15. März 2006 E. 2.4). Aus den in den Beschwerden zitierten Urteilen des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden (R 20 23, R 13 222, R 13 213) ergibt sich nichts anderes. Die Erläuterungsskizze im BauG, auf welcher eine Staffelung des Daches zu sehen ist und auf welche sich die Beschwerdeführerinnen berufen, hat nur beispielhaften Charakter (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 213 vom 23. September 2014 E. 3e, ebenfalls die Gemeinde St. Moritz betreffend). Beim vorliegenden Projekt ist die Decke des 1. UG im Bereich der Einfahrt in die Autoeinstellhalle gegenüber der Fassade des Hauptgebäudes um rund 2.5 Meter vorgezogen, wie sich insbesondere aus Plan 15, Schnitt S1, ergibt, aber auch aus dem Vergleich der Pläne 7 (1. UG) und 8 (Erdgeschoss). In der Ge-

samtbetrachtung ist zudem von Bedeutung, dass sich die Problematik von Art. 89 Abs. 2 BauG überhaupt nur stellt, weil die Zufahrt zur Einstellhalle einen künstlichen, grabenartigen Einschnitt in das gewachsene Terrain darstellt, der nur einen kleinen Teil der Fassade betrifft. Ohne diesen Einschnitt wäre die Normalhöhe von 18.50 Meter eingehalten. Wohl wird nach dem Wortlaut von Art. 89 Abs. 1 BauG die Gebäudehöhe «*vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens*» gemessen (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1A.133/2003 und 1P.363/2003 vom 15. April 2004 E. 6.4), aber der Sinn dieser Bestimmung liegt offensichtlich darin, dass eine Baute, für welche der gewachsene Boden abgetragen wurde, normalerweise optisch gleich hoch wirkt wie wenn sie vom nicht abgetragenen, gewachsenen Boden aus erstellt würde. Im vorliegenden Fall erhebt sich aber die Baute auf dem grössten Teil der Fassade nur über den gewachsenen Boden und wirkt hier wie eine 17,6 Meter hohe Baute. Nur gerade über der schmalen Zufahrt zur Einstellhalle wirkt sie optisch höher, aber jedenfalls in diesem Bereich kann von einer Staffelung im Sinne von Art. 89 Abs. 2 BauG ausgegangen werden. Diese Bestimmung ist daher nicht verletzt.

6. Die Beschwerdeführerinnen rügen unzulässige Dachaufbauten.

6.1. Das Bauprojekt sieht einen Kaminaufbau von 3 Metern Höhe sowie eine aufgeständerte Photovoltaikanlage vor.

Art. 27 Abs. 3 und 4 BauG lauten wie folgt:

3 Sonnenkollektoren und ähnliche Einrichtungen zur Gewinnung von Energie sind zulässig, sofern den Bestimmungen von Art. 26 Rechnung getragen wird.

4 Aufbauten, die über die Dachfläche hinausragen, sind nur zulässig, wenn sie technisch unerlässlich und gut gestaltet sind.

Art. 89 Abs. 5 BauG lautet sodann:

5 Bei Flachdachbauten dürfen Dachaufbauten für Lifte die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Diese sind auf das technisch notwendige Minimalmass zu beschränken.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid erwogen, der vorgesehene Kamin halte sich an die Feuerpolizeivorschriften und sei daher gemäss Art. 27 Abs. 4 BauG als technisch unerlässlich grundsätzlich zulässig. Er hebe sich allerdings durch seine vorgesehene Gestaltung von den in der Umgebung vorhandenen Kaminen ab. Sie ordnete daher an, dass der Kamin so zurückhaltend und unauffällig wie möglich zu gestalten sei; vor Baubeginn sei der Abteilung Hochbau ein entsprechender Plan zur Genehmigung zu unterbreiten (Erwägungen Rz. 32b und c; Dispositiv Ziff. 5). In Bezug auf die Photovoltaikanlage erwog sie, diese sei eine mobile

Einrichtung, die jederzeit entfernt werden könne. Sie sei zudem auch technisch bedingt und zähle nicht zur Gebäudehöhe (Erwägung Rz. 32d). Sie sei zwar nicht baubewilligungsfrei, aber gemäss Art. 27 Abs. 3 BauG zulässig, sofern sie den Anforderungen von Art. 26 BauG entspreche. Die vorgesehene Ausführungsart (filigrane Metallkonstruktion mit einem Neigungswinkel von 60°) sei in St. Moritz schon zuhauf bewilligt worden und demzufolge ortsüblich (Erwägungen Rz. 77-83).

6.2. Die Beschwerdeführerinnen im Verfahren VR3 25 17 anerkennen, dass eine Photovoltaikanlage als technisch bedingt qualifiziert werden kann, jedoch nur soweit sie das technisch bedingte Mass nicht überschreite. Photovoltaikanlagen könnten auch ohne Aufständering erstellt werden. Es sei nicht dargelegt, weshalb vorliegend eine Aufständering der Anlage erforderlich sein soll. Die Beschwerdeführerinnen in den Verfahren VR3 25 18 und 19 erachten sowohl den Kamin als auch die Photovoltaikanlage als unzulässige Dachaufbauten. Zulässig seien auf Flachdächern nur Lifte, nicht andere Dachaufbauten.

6.3. Die Beschwerdegegnerin verweist in Bezug auf den Kamin auf das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 11 16 vom 5. Juli 2011, wonach Kamine als technisch bedingte Dachaufbauten zulässig seien, sowie auf die Amtsverfügung des Amtes für Natur und Umwelt, wonach der Kamin mindestens 3,0 Meter über den Flachdachrand zu führen sei. In Bezug auf die Photovoltaikanlage bringt sie vor, diese sei eine technisch notwendige Installation, zumal die ewz, Elektrizitätswerke der Stadt Zürich, in alpinen Lagen wie dem Engadin Photovoltaikanlagen nur als geständerte Anlagen erstellen würden.

6.4. Im erwähnten Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 11 16, welches ebenfalls die Gemeinde St. Moritz betraf, hat das Verwaltungsgericht (E. 2b) auf die Praxis der Gemeinde verwiesen, Kamine über die maximale Dachhöhe hinaus zu bewilligen; sei die Führung von Abgasen in einer bestimmten Höhe über Dach aufgrund von übergeordnetem Brandschutz- und Umweltrecht vorgegeben, entziehe sich die Regelung der Kaminhöhe dem kommunalen Recht. In Bezug auf die dort streitgegenständliche Lüftungsanlage erwog das Verwaltungsgericht hingegen (E. 1), nach Art. 89 Abs. 5 BauG seien Dachaufbauten nur für Lifte zugelassen. Lüftungsanlagen seien hingegen auf dem Dach nicht technisch unerlässlich und daher unzulässig, vorbehaltlich des Nachweises einer anders lautenden Behördenpraxis, die jedoch nicht erstellt war (E. 2c/d).

6.5. In Bezug auf den hier zur Diskussion stehenden Kamin kann auf das soeben zitierte Urteil verwiesen werden. Aus der Amtsverfügung des Amtes für Natur und Umwelt vom 19. Juni 2023 ergibt sich, dass die Kaminmündungen mindestens

3 Meter über den Dachrand zu führen sind. Gegen diese fachtechnische Einschätzung bringen die Beschwerdeführerinnen nichts vor. Der Kamin ist daher in seiner gesamten Höhe als technisch unerlässliche Aufbaute zu betrachten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nach Art. 89 Abs. 5 BauG «*Dachaufbauten für Lifte*» die maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen; es steht nicht «*nur Dachaufbauten für Lifte*». Dies lässt ohne weiteres die Auslegung zu, dass Art. 89 Abs. 5 BauG eine Spezialbestimmung für Liftaufbauten ist, während sich andere technisch notwendige Dachaufbauten nach Art. 27 Abs. 4 BauG richten. Art. 89 Abs. 5 BauG auf alle Dachaufbauten anzuwenden, hätte zur Folge, dass systematisch die zulässige Gebäudehöhe um die Höhe der technisch unerlässlichen Dachaufbauten reduziert werden müsste. Das kann offensichtlich nicht der vernünftige Sinn dieser Bestimmung sein (vgl. nachstehende E. 6.6).

6.6. Das Verwaltungsgericht hat sich weiter im Urteil R 23 81 vom 17. Dezember 2024 (die Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil 1C_175/2025 vom 26. August 2025 abgewiesen) ausführlich zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen nach dem BauG von St. Moritz geäußert. Es hat erwogen, die Auffassung der Gemeinde, wonach solche Anlagen infolge ihrer reversiblen Befestigung nicht in einer festen Beziehung zum Erdboden stünden und somit bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen seien, greife zu kurz (E. 4.4). Eine Auslegung von Art. 89 BauG, wonach alle technisch bedingten Dachaufbauten sich innerhalb der gesetzlichen Gebäudehöhe gemäss der Definition in Art. 89 Abs. 1 BauG bewegen müssten, sei aber keineswegs zwingend. Mit Art. 89 Abs. 5 BauG seien grössere dreidimensionale Gebilde mit einem Innenraum, wie beispielsweise Liftaufbauten gemeint gewesen seien, nicht aber etwa Kamine. Eine enge Auslegung des gesamten Art. 89 BauG nur im Lichte der Privilegierung in Abs. 5 führe ausserdem faktisch zu einem Erhöhungsverbot für nicht von der Gebäudehülle umschlossene technischen Dachaufbauten auf Flachdächern, was im Konflikt mit der grundsätzlich zu gewährleistenden Baufreiheit stehe, aber auch zu gewichtigen öffentlichen Interessen im Bereich der Erzeugung von einheimischer, erneuerbarer Energie (Art. 18a Abs. 4 RPG [SR 700], Art. 12 Abs. 1 und Art. 45 Energiegesetz [EnG; SR 730.0]). Es erscheine somit – auch in Anbetracht der zwischenzeitlichen rechtlichen Rahmenbedingungen – sachgerecht, die Bestimmung der Gebäudehöhe gemäss Art. 89 Abs. 1 BauG auf Gebäudeteile zu beschränken, die von der Dachhaut bzw. der Gebäudehülle umschlossen sind, so dass technisch bedingte Dachaufbauten bzw. Anlagen, wie insbesondere eine auf der Dachhaut aufgesetzte Solaranlage, die Oberkante des Daches im Sinne von Art. 89 Abs. 1 BauG nicht erhöhen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass damit weder Sinn und Zweck der Höhenvorschriften nach Art. 89 BauG umgangen werden dürfe, die Mehrhöhe das

technisch notwendige Mass nicht überschreite und die durch diese ausserhalb der Dachhaut angebrachten, zusätzlichen technischen Dachaufbauten bzw. Anlagen resultierende Mehrhöhe auch mit dem übrigen Recht vereinbar bleibe, insbesondere mit den Vorschriften über die Dachgestaltung gemäss Art. 27 BauG (E. 4.6).

Weiter erwoog das Verwaltungsgericht:

5.5. Die seit dem Beschluss im Jahr 1999 unverändert gebliebenen Art. 27 Abs. 3 BG und Art. 27 Abs. 4 BG regeln allgemein die baugesetzlichen Anforderungen an die Dachgestaltung unter dem Aspekt der Architektur und Gestaltung. Art. 27 Abs. 3 BG bestimmt wie bereits erwähnt, dass Sonnenkollektoren und ähnliche Einrichtungen zur Gewinnung von Energie zulässig sind, sofern sie den allgemeinen Ästhetik- und Einordnungsvorschriften gemäss Art. 26 BG bzw. Art. 73 KRG entsprechen. Die Fussnote zum Absatz 3 verweist auf Art. 18a RPG, welcher massgebend sei. Jedenfalls in Bezug auf genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern nach Art. 18a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 32a Abs. 1 und Abs. 1bis RPV bestimmt Art. 32a Abs. 2 RPV, dass konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts anwendbar sind, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Absatz 1. Ob eine Dachsolaranlage die Voraussetzungen gemäss Art. 32a Abs. 1 und 1bis RPV erfüllt, entscheidet die kommunale Baubehörde (Art. 40b Abs. 2 KRVO). Die kantonalen Kompetenzen gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG betreffend Einschränkung oder Ausweitung der Baubewilligungspflicht für Solaranlagen in wenig empfindlichen Typen von Bauzonen bzw. klar umschriebenen Typen von Schutzzonen sind im Kanton Graubünden an die Gemeinde delegiert (Art. 40b Abs. 2 und 3 KRVO; Regierungsbeschluss Prot.-Nr. 164 vom 12. März 2019 betreffend die Inkraftsetzung der Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes, Teilrevision der kantonalen Raumplanungsverordnung, S. 9). Davon hat die Gemeinde St. Moritz in ihrem BG aber keinen Gebrauch gemacht. Gemäss Art. 40b Abs. 5 KRVO bestimmt sich die materielle Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern gemäss Bundesrecht (vgl. insb. Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32a Abs. 2 RPV) sowie gemäss den kommunalen Gestaltungsvorschriften der Gemeinden, sofern letztere die Nutzung von Sonnenenergie nicht unverhältnismässig einschränken (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 38 vom 24. September 2024 E.5.1.4; Regierungsbeschluss Prot.-Nr. 164 vom 12. März 2019 betreffend die Inkraftsetzung der Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes, Teilrevision der kantonalen Raumplanungsverordnung, S. 10). Damit hat die strittige PVA – insbesondere unter Berücksichtigung von Art. 18a Abs. 4 RPG – also Art. 6 Abs. 1 BG bzw. Art. 73 Abs. 1 KRG Rechnung zu tragen, wonach sie architektonisch gut zu gestalten und auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen hat (Art. 26 Abs. 1 BG) bzw. nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen ist, dass mit der Umgebung der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auch angesichts des Hinweises in der Fussnote zu Art. 26 BG, wonach diese Bestimmung durch Art. 73 KRG ersetzt worden sei, ist nicht davon auszugehen, dass Art. 26 BG strengere Anforderungen an die allgemeine Ästhetik von Bauten, Anlagen und Aussenräume stellt als Art. 73 Abs. 1 KRG (vgl. Art. 22 Abs. 3 und Art. 107 Abs. 2 in fine KRG; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 10 80 vom 15. Februar 2011 E. 2a). Bei Art. 73 Abs. 1 KRG handelt es sich um eine positive Ästhetikgeneralklausel, bei deren Anwendung der zuständigen kommunalen

Behörden angesichts deren Kenntnissen der örtlichen Verhältnisse ein relativ erheblicher Beurteilungsspielraum zusteht (vgl. nachstehende Erwägung 5.8; Urteile des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 9.2 und 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 74 vom 9. Juli 2024 E. 11.3 sowie R 22 112 und R 22 117 vom 21. Dezember 2023 E. 6.7.5 und 8.2.3). Gemäss Art. 27 Abs. 4 BG sind Aufbauten, die über die Dachfläche hinausragen nur zulässig, wenn sie technisch unerlässlich und gut gestaltet sind.

Unter Hinweis auf Amtsberichte des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) und des Amtes für Energie und Verkehr (AEV) erwog das Gericht sodann, dass in St. Moritz eine aufgeständerte Photovoltaikanlage mehr Strom erzeuge, weil der Schnee besser abrutschen könne (E. 5.7 und 5.8). Auch stehe der Gemeinde allgemein im Bereich des Raumplanungsrechts ein geschützter Beurteilungsspielraum zu, welcher von der Rechtsmittelinstanz zu respektieren sei (E. 5.9). Eine Aufständigung der PV-Module um 50 cm und die Montage in einem Höhenwinkel von 60° sei daher geeignet, erforderlich und mit den massgebenden Gestaltungsvorschriften vereinbar (E. 5.10).

Weiter führte das Gericht aus:

5.14. Auch wenn Aspekte des Ortsbild- und Landschaftsschutzes im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsfahrens, und namentlich einer gesetzlich vorgesehenen Interessenabwägung, bei der Beurteilung einer PVA durchaus zu berücksichtigen sind (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 13 vom 1. November 2023 E. 7.1 und 8.5), erscheint vorliegend kein weitergehender Verzicht auf die Aufständigung um 50 cm oder die Reduktion des Höhenwinkels erforderlich. Denn auch nach der fallspezifischen Beurteilung des ARE GR und des AEV ordnet sich die strittige PVA (gesetzeskonform) in das Ortsbild ein und teilen somit die Einschätzung des der Beschwerdegegnerin 1. Die Beurteilungen durch die Beschwerdegegnerin 1, das ARE GR und des AEV stehen betreffend die Interessenabwägung bezüglich der Gestaltung der strittigen PVA, insbesondere unter dem Aspekt der Erzeugung von Winterstrom, auch im Einklang mit Art. 18a Abs. 4 RPG, wonach – vorbehaltlich von Art. 18a Abs. 2 und 3 RPG – die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen. Dabei handelt es sich um eine gesetzlich vorgegebene Interessengewichtung im Sinne einer Prioritätenordnung. Die Prioritätenordnung stellt eine materiellrechtliche Vorschrift dar. Sie bringt zum Ausdruck, dass die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert und nicht durch ästhetische Vorgaben erschwert oder verhindert werden soll. Mit dieser Regelung räumt der Bundesgesetzgeber dem Interesse an der Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich den Vorrang gegenüber ästhetischen Anliegen ein. Dieser Vorrang wirkt überall dort, wo aus Anlass eines Baugesuchs für eine Solaranlage im Rahmen der anwendbaren Rechtsvorschriften Fragen der architektonischen Gestaltung, des Erscheinungsbildes, des Ortsbildes oder ähnliches zu beurteilen sind, mithin bei der Anwendung von sogenannten ästhetischen Generalklauseln, Beeinträchtigungsverböten, Gestaltungsgeböten und so weiter der kantonalen oder kommunalen Baugesetzgebung. Damit ist zwar auch ein Schutz von entsprechender Interessen der privaten Bauherrschaft verbunden, doch

steht primär das öffentliche Interesse an einer derartigen Energieerzeugung im Vordergrund. Die in der Regel erforderliche Interessenabwägung wird in dem Sinne beeinflusst, dass dem öffentlichen Interesse an der Produktion von Solarenergie ein hohes Gewicht eingeräumt werden soll, die Interessenabwägung fällt aber nicht weg. Die Verweigerung einer Baubewilligung aus ästhetischen Gründen ist daher nur ausnahmsweise zulässig und muss durch die Darlegung und Erörterung mit den entgegengesetzten Interessen, die im konkreten Einzelfall als überwiegend beurteilt werden, besonders gut begründet werden. Gemäss dem Bundesgericht bedeutet dies zwar nicht, dass eine Baubehörde alle Solaranlagen-Projekte auf einem Dach unabhängig von ihrer Ästhetik bewilligen muss. Doch hat es in Bezug auf die Ästhetik immerhin klargestellt, dass Aspekte eines Projekts, die durch die Nutzung von Solarenergie gerechtfertigt sind, grundsätzlich und ohne vernünftige Alternative nicht aus ästhetischen Gründen abschlägig beurteilt werden können (Urteile des Bundesgerichts 1C_415/2021 vom 25. Februar 2022 E. 3.1 und 3.2.2 sowie 1C_544/2019 vom 3. Juni 2020 E. 3.1.1 und 4.2; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 13 vom 1. November 2023 E. 7.1, 8.2.1 und 8.2.5; JÄGER, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Verfahren, Art. 18a Rz. 60 f.). Im Urteil 1C_415/2021 vom 25. Februar 2022 gelangte das Bundesgericht unter anderem zum Schluss, dass Leistungseinbussen von über 20 % sowie Minderungen des Autarkiegrades von 8 % aus ästhetischen Gründen als erheblich zu qualifizieren sind und es mit Art. 18a Abs. 4 RPG unvereinbar werden kann, wenn nur wenig überzeugende ästhetische Interessen dagegen vorgebracht werden können (Urteil des Bundesgerichts 1C_415/2021 vom 25. Februar 2022 E. 3.2.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 38 vom 24. September 2024 E. 5.3.2). Im Urteil R 23 13 vom 1. November 2023 erachtete es das Verwaltungsgericht für die Bauseuchsteller einer vom öffentlichen Aussenraum her nur stark eingeschränkt einsehbaren, fassadenbündigen Solaranlage als nicht zumutbar, die PV-Modulfarbe einzig anhand einer in den Quartierplanvorschriften vorgegebenen Farbtabelle zu wählen, welche gemäss den plausiblen Angaben der Bauherrschaft zu einer Leistungseinbusse von über 10 % und hohen Mehrkosten geführt hätten. Die Interessenabwägung im Einzelfall fiel dabei gestützt auf Art. 18a Abs. 4 RPG zugunsten der Solarenergie aus (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 13 vom 1. November 2023 E. 8.1.4 ff.). Angesichts dieser Überlegungen sieht das Gericht – selbst im Rahmen einer Kognition gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG – keinen Grund, von den Beurteilungen der Beschwerdegegnerin 1, des ARE GR und des AEV betreffend die zur Optimierung der Winterstromproduktion erforderlichen Aspekte der auf einem Flachdach vorgesehenen PVA, wie insbesondere deren Aufständigung um 50 cm sowie des Höhenwinkels von 60° (vgl. die vorstehenden Erwägungen 5.9 f.), abzuweichen. Unter Berücksichtigung der Interessengewichtung nach Art. 18a Abs. 4 RPG und in Anbetracht des Umstandes, dass das streitgegenständliche (Personal-)Gebäude D.____/E.____ auf der Parzelle 1692 weder im kommunalen Bau- bzw. Siedlungsinventar enthalten ist, noch ausweislich der Akten eine andere spezifische Schutzanordnung dafür besteht oder es sich etwa in einem Inventarperimeter eines ISOS von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A befindet (vgl. vorstehende Erwägung 3.6.4 f.), ist auch die vorinstanzliche Beurteilung der Gestaltung und Einordnung der strittigen PVA namentlich im Rahmen von Art. 27 Abs. 3 i.V.m. Art. 26 BG und Art. 73 Abs. 1 KRG nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer vermag mit seinem pauschalen Verweis auf die schützenswerte Umgebung und die legitimen Interessen der Nachbarn an einer möglichst flachen PVA keine hinreichend gewichtigen

Gründe vorzubringen, welche unter gestalterischen Aspekten die öffentlichen Interessen an der (Winter-)Energieerzeugung mittels einer Solaranlage mit erheblicher Leistung zu überwiegen vermöchten.

Diese Erwägungen sind vollumfänglich auch auf den vorliegenden Fall anwendbar. Die Beschwerdeführerinnen legen nicht dar, dass und inwiefern Gründe des Ortsbildschutzes oder andere Überlegungen das Interesse an der Stromerzeugung überwiegen könnten. Unter Hinweis auf das zitierte Urteil erweist sich daher die Kritik der Beschwerdeführerinnen in Bezug auf die Photovoltaikanlage als unbegründet.

7. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine unrichtige Anwendung der Bauvorschriften betreffend Pflichtparkplätze.

7.1. Nach Art. 36 Abs. 1 BauG hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen. Abs. 2 bestimmt die erforderliche Anzahl Plätze. Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real zu erfüllen, innerhalb des Perimeters von Gemeinschafts-Parkierungsanlagen des Generellen Erschliessungsplanes (GEP) gemäss Art. 38, ausserhalb davon gemäss Art. 42 (Art. 37 Abs. 1 BauG). Innerhalb des Perimeters erstellt und betreibt die Gemeinde Gemeinschafts-Parkierungsanlagen und stellt diese ganz oder zum Teil als Pflichtparkplätze zur Verfügung. Die Gemeinde kann diese Aufgaben auch Dritten überlassen, verbunden mit der Übertragung der entsprechenden Rechte und Pflichten (Art. 38 Abs. 1 BauG). Dritte können auch die Ersteller von Bauten sein, welche sich bereit erklären, im Bereich ihrer Liegenschaft zusätzlich Parkraum zu schaffen und diesen Pflichtigen gemäss Art. 36 überlassen (Art. 38 Abs. 2 BauG). Innerhalb des Perimeters sind mindestens 60 % bzw. mindestens 50 % der Pflichtabstellplätze in einer von der Baubehörde bestimmten Gemeinschafts-Parkierungsanlage einzukaufen (Art. 39 Abs. 1 BauG). Liegt für die geplante Gemeinschafts-Parkierungsanlage noch kein Bau- und Kreditbeschluss vor, hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer pro Parkplatz vorläufig Ersatzabgaben im Sinne von Art. 45 BauG zu leisten (Art. 40 Abs. 1 BauG). Art. 45 BauG legt fest, dass die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen hat, sofern und soweit die Realerfüllung nicht zumutbar ist.

7.2. Vorliegend hatte die Bauherrin im Baugesuch einen Bedarf von 59 Pflichtparkplätzen errechnet (Parkplatznachweis, Akten Gemeinde Nr. 24) und angegeben, 64 Plätze zu projektieren, wovon 3 an einen Dritten abzutreten seien, womit noch 61 Plätze zur Verfügung stehen. Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid jedoch, abweichend von der Berechnung der Bauherrschaft, total seien für

das Projekt 80 Parkplätze erforderlich (45 für «G. _____», 35 für das E. _____), doch seien nur 61 projektiert, somit fehlten 19 Parkplätze. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Parkierungs-Perimeters Dorf, weshalb mindestens 60 % der Pflichtstellplätze in einer von der Baubehörde bestimmten Gemeinschafts-Parkierungsanlage einzukaufen sei. Die Bauherrschaft beabsichtige im Sinne von Art. 38 Abs. 2 BauG eine Gemeinschafts-Parkierungsanlage zu erstellen, doch vermöge diese nicht sämtliche Pflichtparkplätze aufzunehmen, weshalb für die fehlenden 19 Plätze eine vorläufige Parkplatzerersatzabgabe i.S.v. Art. 40 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 2 BauG im Betrag von total CHF 318'421.00 zu leisten sei. In diesem Punkt wurde die Einsprache teilweise gutgeheissen (Erwägungen Rz. 43-55 sowie Dispositiv Ziff. 32).

7.3. Die Beschwerdeführerinnen stimmen mit dem angefochtenen Entscheid überein, dass 80 Pflichtparkplätze erforderlich seien, und bestreiten auch nicht, dass sich das Bauprojekt innerhalb des Perimeters befindet. Sie bringen aber vor, die Bauherrschaft habe nie dargelegt, weshalb eine Realerfüllung unzumutbar wäre. Sie habe auch nicht eine Ersatzabgabe beantragt. Es verstosse gegen die einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes und gegen die Dispositionsmaxime, der Bauherrschaft eine Ersatzaufgabe aufzuerlegen, zumal eine solche nicht von der Pflicht zur Realerfüllung befreie.

7.4. Die Gemeinde bringt in ihrer Vernehmlassung vor, die bewilligte Parkierungsanlage sei eine Gemeinschaftsanlage. Diese vermöge aber nicht 100 % der benötigten Plätze aufzunehmen, so dass für den Rest die Ersatzabgabe geschuldet sei. Die Beschwerdegegnerin anerkennt, dass insgesamt 80 Parkplätze erforderlich sind, bringt aber vor, da ein Bau- und Kreditbeschluss für den Bau einer Gemeinschafts-Parkierungsanlage im Sinne von Art. 38 Abs. 1 Satz 1 BauG noch nicht vorliege, habe sie vorläufig die Ersatzabgabe zu leisten.

7.5. Aus Art. 37 i.V.m. Art. 38 BauG folgt, dass die Pflichtparkplätze grundsätzlich in einer Gemeinschaftsanlage zu erstellen sind, wobei diese von der Gemeinde oder von Privaten erstellt werden können (Art. 38 Abs. 1 und 2 BauG). Die Beschwerdegegnerin erstellt in diesem Sinne eine Gemeinschaftsanlage. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerinnen ist es nicht widersprüchlich, wenn die Beschwerdegegnerin einerseits eine Gemeinschaftsanlage errichten will, andererseits aber davon ausgeht, dass 19 der erforderlichen Plätze nicht erstellt werden können. Art. 40 BauG geht im Gegenteil davon aus, dass auch eine Gemeinschaftsanlage, welche im Sinne der Realerfüllung errichtet werden sollte, eventuell noch nicht zur Verfügung steht. In diesem Fall muss eine Ersatzabgabe bezahlt werden, die aber im Unterschied zu derjenigen im Falle von Art. 45 BauG nur vorläufig ist. Es ist nicht

ersichtlich, weshalb eine Gemeinschaftsanlage nur entweder für 100 % der geforderten Plätze oder aber überhaupt nicht erstellt werden dürfte, wie die Beschwerdeführerinnen offenbar annehmen. Wenn es denkbar ist, dass eine Gemeinschaftsanlage überhaupt (noch) nicht zur Verfügung steht, ist es ohne weiteres auch möglich, dass sie in ungenügendem Ausmass zur Verfügung steht. Das ist vorliegend der Fall, indem die Anlage 19 Plätze zu wenig aufweist. Es entspricht den massgebenden gesetzlichen Grundlagen, wenn in diesem Fall für die fehlenden Plätze eine vorläufige Abgabe im Sinne von Art. 40 BauG bezahlt wird.

7.6. Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern es unzulässig sein soll, im Bauentscheid eine solche Ersatzabgabe anzuordnen, welche die Bauherrschaft nicht beantragt hat. Die Beschwerdegegnerin hat die Zahl der Pflichtparkplätze anders berechnet als die Gemeinde und daher die Einstellhalle zu klein dimensioniert. Daraus folgt, dass zu wenig Plätze zur Verfügung stehen, was notwendigerweise zu einer Ersatzabgabe führt. Die Anordnung, die Parkanlage grösser zu dimensionieren, damit genügend Plätze zur Verfügung stehen, hätte offensichtlich erhebliche konzeptionelle Auswirkungen auf das ganze Projekt gehabt, so dass sie nicht als Nebenbestimmung im Sinne von Art. 90 KRG zulässig gewesen wäre (vgl. vorne E. 4.5). Umgekehrt folgt daraus auch nicht, dass die Baubewilligung zu verweigern wäre: Wenn das Gesetz ausdrücklich die Möglichkeit einer Ersatzabgabe für fehlende Plätze vorsieht, ist dies eine zulässige Variante anstelle der Realerfüllung. Dies gilt auch dann, wenn sich erst im Laufe des Baubewilligungsverfahrens zeigt, dass die geplante Zahl der Plätze zu klein ist.

8. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine unrichtige Anwendung der Bauvorschriften betreffend Erschliessung.

8.1. Die verkehrsmässige Erschliessung des Baugrundstücks erfolgt durch die M._____, welche die N._____ mit der kantonalen Hauptstrasse O._____ verbindet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens liess die Gemeinde mit Verfügung vom 29. April 2024 (Akten Gemeinde Nr. 48) ein Verkehrsgutachten durch I._____ erstellen (vorne Bst. A), welches im Juni 2024 einging (Akten Gemeinde Nr. 50). Das Gutachten gibt den heutigen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) auf der M._____ über das ganze Jahr mit 1000-1100 an, in der Hochsaison mit 1200-1300. In Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme und dem zu erwartenden Zusatzverkehr vom und zum Bauprojekt schätzt der Gutachter einen DTV über das ganze Jahr von 1100-1300 und in der Hochsaison von 1300-1500, wovon höchstens 10 %, also maximal 150, in der massgeblichen täglichen Spitzenstunde. Diese Belastung entspreche der zulässigen Belastbarkeit einer Quartiererschliessungsstrasse gemäss VSS-Norm SN 40 045. Das Bauprojekt führe demnach nicht zu

einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens; der zukünftige Verkehr könne problemlos und sicher bewältigt werden. Die Zufahrt von der M._____ zum Bauprojekt erlaube mit gegen 7 Meter Breite und grosszügigen Radien ein jederzeitiges problemloses Kreuzen von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen.

Das Gutachten wurde den Einsprechern zugestellt. In der Folge äusserte sich die Beschwerdeführerin im Verfahren VR3 25 19 mit Eingaben vom 22. Juli, 20. August und 30. August 2024 (Akten Gemeinde Nr. 53-55) zum Gutachten, kritisierte dessen Annahmen und stellte verschiedene Ergänzungsfragen.

Im angefochtenen Entscheid erwähnte die Gemeinde diese Eingaben (Sachverhalt Rz. 17-22) und erwog, das Verkehrsgutachten setze sich im Detail mit den Themen auseinander und sei in sich schlüssig. Für die Einholung weiterer Gutachten bestehe kein Anlass, umso weniger als sich der Gutachter überzeugend mit den Einwendungen der Einsprecher auseinandergesetzt habe (Erwägung Rz. 9). In der Sache erwog die Gemeinde (Rz. 56-62), die M._____ sei als Erschliessungsstrasse klassiert. Es gelte eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Die Belastbarkeit betrage bis zu 150 Fahrzeuge pro Stunde. Die M._____ weise für eine Einbahnstrasse eine relativ einheitliche und grosszügige Fahrbahnbreite von ca. 5.0 Metern auf. Ein durchgehendes Trottoir sei nicht vorhanden, aber der Fussgängerbereich sei mittels Fussgänger-Längsstreifen auf der Fahrbahn markiert. Das Entstehen eines Rückstaus sei ausgeschlossen, da die Parkieranlage nur reservierte und den jeweiligen Einheiten zugeordnete Parkplätze beinhalte. Die Zufahrt zur Einstellhalle weise eine Neigung von 12 % auf. Auch das Gutachten von J._____ komme zum Schluss, dass aus verkehrstechnischer Sicht grundsätzlich nichts gegen eine Erschliessung der vorgesehenen Parkplätze ausschliesslich über die M._____ spreche.

8.2. Die Beschwerdeführerin im Verfahren VR3 25 19 rügt als Verletzung des rechtlichen Gehörs, die Gemeinde habe sich im angefochtenen Entscheid nicht mit den in ihrer Stellungnahme vom 22. Juli 2024 aufgezeigten Widersprüchen und Unstimmigkeiten im Verkehrsgutachten auseinandergesetzt, konkret nicht mit folgenden Punkten: Fehlende Nachvollziehbarkeit der Annahmen und Grundlagen bzgl. Allgemeine Erfahrungswerte, vorgesehene Nutzungen in der neuen G._____, allgemeine Verkehrszunahme und zu erwartender Zusatzverkehr; Widersprüche, indem der Gutachter keinen Grenzwert definiere, ab welchem die Verkehrszunahme unzumutbar wäre, fehlende verkehrstechnische Beurteilung des Neubaus unter der Berücksichtigung des Entwicklungsleitbilds Verkehr und fehlende Prüfung der Verkehrssicherheit im Bereich der Bauzeit. Der angefochtene Entscheid sei schon aus diesen Gründen wegen Gehörsverletzung aufzuheben. In der Sache beanstandet

die Beschwerdeführerin, die Gemeinde habe nicht berücksichtigt, dass die M. _____ nur einspurig befahrbar und sehr steil sowie schmal und unübersichtlich sei. Die Annahme, dass es zu keinem Rückstau komme, sei fehlerhaft. Das Gutachten basiere auf der fehlerhaften Zahl von nur 60, anstatt der erforderlichen 80 Parkplätze. Auch im Gutachten werde zudem anerkannt, dass es im Einmündungsbereich von der M. _____ zum Neubau zu Begegnungen von aus- und einfahrenden Fahrzeugen kommen könne. Daraus ergebe sich, dass die Erschliessung ungenügend sei. Die Beschwerdeführerin beantragt, dem Gutachter die Frage 5 gemäss Verfügung der Gemeinde erneut zur konkreten Beantwortung zu unterbreiten und ihr eine angemessene Frist zur Stellungnahme zum ergänzten Gutachten einzuräumen. Zudem beantragt sie einen Augenschein.

8.3. In der Verfügung vom 29. April 2024 hatte die Gemeinde unter Ziff. 5a und 5b dem Gutachter die Frage gestellt, wie sich die gemäss Entwicklungsleitbild Verkehr geplanten Massnahmen auf die Verkehrssituation auf der N. _____ und der M. _____ zwischen Abzweigung P. _____ bis Ende Q. _____ in verkehrstechnischer Sicht auswirkten, und wie sich diese Massnahmen und die Auswirkungen des geplanten Bauprojekts auf den Verkehr auf der M. _____ und der N. _____ auswirkten; und ob das Bauprojekt den Sicherheitsanforderungen für die übrigen Verkehrsteilnehmer (namentlich Fussgänger und Schüler) genüge.

Aus dem vorne (E. 8.1) dargelegten Inhalt des Gutachtens ergibt sich, dass der Gutachter die Auswirkungen des geplanten Projekts auf den Verkehr auf der M. _____ beurteilte. Aus den auf S. 2 des Gutachtens enthaltenen Grafiken ergibt sich auf der N. _____ eine Zunahme des täglichen Verkehrs sowohl ganzjährig als auch in der Hochsaison um 100 (von 5200 auf 5300 bzw. 6200 auf 6300). Insoweit sind die Fragen beantwortet. Keine ausdrückliche Antwort gibt das Gutachten auf die Frage nach den Auswirkungen der gemäss Entwicklungsleitbild geplanten Massnahmen. Indessen ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführerinnen auch nicht dargelegt, inwiefern diese Fragen für den vorliegenden Fall entscheidend sein sollen. Insbesondere wird nicht dargelegt, dass dieses Entwicklungsleitbild spezifisch auf das hier zur Diskussion stehende Bauprojekt zugeschnitten sein soll. Die in diesem Rahmen zu treffenden Massnahmen werden generell zu beurteilen sein und allfällige Auswirkungen auf die M. _____ werden in diesem Rahmen zu prüfen sein. Es besteht daher kein Grund, dem Gutachter die Fragen Zff. 5 nochmals zur Beantwortung vorzulegen. Der entsprechende Verfahrens Antrag wird abgelehnt.

8.4. Zu den übrigen als Gehörsverletzung beanstandeten Punkten trifft zu, dass im angefochtenen Entscheid nicht im Einzelnen auf die von der Beschwerdeführerin beanstandeten Mängel im Gutachten eingegangen worden ist. Dies wird aber unter

dem Aspekt der Begründungspflicht auch nicht verlangt (vorne E. 3.1). Die Gemeinde hat das Gutachten als überzeugend beurteilt und damit zum Ausdruck gebracht, dass sie die Einwände der Beschwerdeführerin als unbegründet erachtet. Die Beschwerdeführerin stellt denn auch selber den im Gutachten S. 2 genannten aktuellen DTV nicht in Frage, sondern rügt nur die fehlende Nachvollziehbarkeit der Annahmen zur allgemeinen Verkehrszunahme und dem zu erwartenden Zusatzverkehr. Es trifft zu, dass diese Annahmen im Gutachten nicht im Einzelnen begründet werden. Indessen ist die Annahme, dass der DTV ganzjährig und in der Hochsaison gegenüber dem aktuellen Zustand um 200 zunehme, bei 64 zusätzlichen Parkplätzen nicht unplausibel, entspricht dies doch einer täglichen Zahl von rund drei Fahrten pro Parkplatz. Die für die Beurteilung entscheidende Annahme ist die, dass das Verkehrsaufkommen in der massgebenden Spitzenstunde bis zu höchstens zehn Prozent des Ganztagesverkehrs ausmache. Auch diese Annahme wird im Gutachten nicht im Einzelnen belegt und begründet; es kann aber davon ausgegangen werden, dass dem Gutachter, der gerichtsnotorisch in zahlreichen Fällen derartige Verkehrsgutachten erstellt, solche Erfahrungswerte bekannt sind. Die Beschwerdeführerin bringt denn auch in der Sache keine substantiierten Rügen gegen diese Annahmen vor. Unbegründet ist die Kritik, der Gutachter habe keinen Grenzwert definiert, ab welchem die Verkehrszunahme unzumutbar wäre. Das Gutachten stellt offensichtlich auf den Wert von 150 Fahrzeugen in der massgebenden Spitzenstunde ab, welcher der massgebenden VSS-Norm entspreche. Die Rüge der Gehörsverletzung im Zusammenhang mit dem Verkehrsgutachten erweist sich daher als unbegründet.

8.5. Aus den Plänen und aus der dem Verkehrsgutachten angehängten Fotodokumentation sowie aus den sonstigen in den Akten liegenden Fotos (Urkunde 14 zur Eingabe der Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren vom 17. Oktober 2023 [Akten Gemeinde Nr. 41]) lässt sich der Sachverhalt vor Ort hinreichend beurteilen, so dass sich ein Augenschein erübrigt. Der entsprechende Antrag wird daher abgelehnt.

8.6. In der Sache bringen die Beschwerdeführerinnen keine substantiierten Rügen gegen die im Gutachten enthaltenen Zahlen zum Verkehrsaufkommen vor, und auch sonst sind für das Gericht keine Anhaltspunkte ersichtlich, um davon abzuweichen. Von den genannten Verkehrszahlen ist daher auszugehen. Auf dieser Grundlage ist die Beurteilung der Gemeinde, dass die M._____ auch für das durch das Bauprojekt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend sei, nicht zu beanstanden. Unzutreffend ist die Rüge, die Gemeinde habe nicht berücksichtigt, dass die M._____ nur einspurig befahrbar sei. Im Gegenteil ist im angefochtenen

Entscheid (Erwägung Rz. 59) wie auch im Verkehrsgutachten erwähnt, dass die M._____ (im hier interessierenden Abschnitt) eine Einbahnstrasse ist. Dieser Umstand ist gerade wesentlich für die Annahme einer genügenden Erschliessung, hat er doch zur Folge, dass sich auf der Strasse keine Fahrzeuge kreuzen. Auch die Annahme der Gemeinde, dass das Entstehen von Rückstaus ausgeschlossen sei, weil die Parkieranlage nur reservierte und den jeweiligen Einheiten zugeordnete Parkplätze beinhalte, erscheint plausibel, denn dadurch wird verhindert, dass mehr Fahrzeuge in die Parkanlage einfahren als darin Platz finden. Wie vorne ausgeführt (E. 7.2), enthält die Parkanlage nur 64 Parkplätze, so dass die Zufahrt nicht auf eine Anlage mit 80 Plätzen ausgelegt sein muss. Auch aus dem Umstand, dass sich im Einmündungsbereich der Zufahrt in die M._____ ein- und ausfahrende Fahrzeuge begegnen können, ergibt sich nicht, dass die Erschliessung ungenügend wäre. Gemäss Verkehrsgutachten und Plan 5 des Baugesuchs ist die Einfahrt ca. 7 Meter breit, was ein Kreuzen von zwei Fahrzeugen problemlos ermöglicht. Schliesslich ist nicht ersichtlich, inwieweit die Neigung der M._____ die Erschliessung beeinträchtigen könnte. Die Rüge der ungenügenden Erschliessung erweist sich damit als unbegründet.

9. Die Beschwerdeführerinnen rügen Gehörsverletzungen und falsche Rechtsanwendungen im Zusammenhang mit dem Lärmschutz und der Luftreinhaltung.

9.1. Die Bauherrschaft hatte einen Lärmschutznachweis der Firma R._____ AG vom 4. Mai 2023 eingeholt (Akten Gemeinde Nr. 28). Dieser kam zum Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte an den berechneten Fenstern des Neubaus eingehalten werden können. Auch die Planungswerte an den zur Tiefgarageneinfahrt orientierten Fenstern der Nachbarliegenschaften könnten eingehalten werden. Über den Industrie- und Gewerbelärm könnten noch keine Nachweise geführt werden. In Bezug auf die Luftreinhaltung hatte das kantonale Amt für Natur und Umwelt mit Amtsverfügung vom 19. Juni 2023 der Errichtung und dem Betrieb einer Heizzentrale mit Pelletsfeuerung unter bestimmten Auflagen zugestimmt. In den Einsprachen war verlangt worden, dass Gutachten zu Lärmschutz und Luftreinhaltung einzuholen seien. Die Bauherrschaft reichte mit Stellungnahme vom 17. Oktober 2023 zu den Einsprachen u.a. eine Emissionserklärung zur Kaminabluft vom 22. Februar 2023 ein (Akten Gemeinde Nr. 41, Beilage 16). Die Gemeinde holte mit Verfügung vom 29. April 2024 (Akten Gemeinde Nr. 48) für den Bereich Lärmschutz ein Gutachten bei K._____ und S._____, L._____ AG, ein, das am 6. Juni 2024 einging (Akten Gemeinde Nr. 49). Es kam zum Ergebnis, dass die Anforderungen gemäss Art. 7, 9 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; [SR 814.41]) eingehalten werden können. Um dem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, empfahl das Gutachten,

die Auffahrt zur Parkierungsanlage mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden und die Regenrinne bei der Einfahrt lärmarm auszubilden. Möglich wäre auch die Überdeckung der gesamten Rampe, was aber nicht als verhältnismässig eingestuft und deshalb nicht empfohlen werde. Die Bauherrschaft erklärte sich mit der schallabsorbierenden Mauerverkleidung und der lärmarmen Ausbildung der Regenrinne einverstanden. Die Beschwerdeführerin im Verfahren VR3 25 19 beantragte in der Folge mit Eingabe vom 22. Juli 2024 (Akten Gemeinde Nr. 53), der Gutachtensauftrag sei zu entziehen und es sei ein neuer Gutachterauftrag zu vergeben; eventuell seien den Gutachtern die Fragen 3a-3c gemäss Einsetzungsverfügung zur erneuten, konkreten Beantwortung zu unterbreiten. In Bezug auf die Überdachung der Rampe reichte die Bauherrschaft ein Ergänzungsgesuch zum Baugesuch ein (vorne Bst. A).

Im angefochtenen Entscheid erwog die Gemeinde (Rz. 7 f.), das Amt für Natur und Umwelt habe mit Amtsverfügung vom 19. Juni 2023 der Errichtung und dem Betrieb einer Heizzentrale mit Pelletsfeuerung mit Auflagen zugestimmt; diese Verfügung werde gleichzeitig mit dem Bau- und Einspracheentscheid eröffnet. Im Dispositiv (Ziff. 23) wurde festgelegt, dass die in der Amtsverfügung aufgeführten Bedingungen und Auflagen vollumfänglich eingehalten werden müssten. In Bezug auf den Lärmschutz erwog die Gemeinde, dem Verfahrensantrag auf Einholung eines Gutachtens sei entsprochen worden; das Gutachten der L. _____ AG setze sich im Detail mit dem Thema auseinander und sei in sich schlüssig, namentlich auch in Bezug auf die empfohlenen Massnahmen zur Einhaltung des Vorsorgeprinzips. Für die Einholung weiterer Gutachten bestehe kein Anlass, zumal sich das Gutachten auch mit den nachträglichen Einwendungen der Einsprecherinnen überzeugend auseinandergesetzt habe (Rz. 9). In der Sache erwog die Gemeinde, das geplante Gebäude gelte als neue ortsfeste Anlage und habe gemäss Art. 7 LSV die Planungswerte einzuhalten. Diese seien sowohl gemäss Lärmschutznachweis der R. _____ AG als auch gemäss Gutachten L. _____ AG eingehalten, was auch von den Einsprechern nicht substantiiert bestritten werde (Rz. 73). Dem Vorsorgeprinzip sei mit den im Gutachten L. _____ AG empfohlenen Massnahmen Rechnung getragen; hingegen sei die Überdachung der Rampe unverhältnismässig und würde die Nachbarnliegenschaft stark beeinträchtigen, weshalb das ergänzende Gesuch abzuweisen sei (Rz. 74 f.; vgl. dazu auch Rz. 37-42). Im Dispositiv wurde die Bauherrschaft verpflichtet, die Verkleidung der Mauern entlang der Auffahrt mit schallabsorbierendem Material auszuführen und die Regenrinne bei der Einfahrt zur Parkierungsanlage lärmarm auszubilden (Ziff. 13 und 14). Weiter wurde angeordnet, die im Lärmschutznachweis der R. _____ AG und im Gutachten der L. _____ AG aufgeführten Bedingungen und Auflagen seien vollumfänglich einzuhalten.

9.2. Luftreinhaltung

9.2.1. In den Beschwerden wird in Bezug auf die Luftreinhaltung gerügt, es liege keine Emissionserklärung gemäss Art. 12 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV; [SR 814.318.142.1]) vor und die Amtsverfügung des Amtes für Natur und Umwelt lege nicht dar, inwiefern die massgebenden Emissionsbegrenzungen eingehalten seien. Es sei auch kein Gutachten eingeholt worden. Insgesamt sei unklar, ob die massgebenden Grenzwerte eingehalten seien. Auch im Lichte des Vorsorgeprinzips sei eine Holzpelletsanlage inmitten zahlreicher Wohnbauten fragwürdig. Die Beschwerdeführerinnen in den Verfahren VR3 25 18 und VR3 25 19 beantragen die Einholung eines Sachverständigengutachten zur Frage der Luftreinhaltung.

9.2.2. Die Beschwerdegegnerin verweist auf die in der Amtsverfügung enthaltenen Auflagen und legt zudem einen Bewertungsbericht von Holzenergie Schweiz für Heizkesselanlage für Holzschnitzel und Holzpellets vom 15. Februar 2019/2. März 2022 ins Recht (act. C.B.17 im Verfahren VR3 25 17). Das Amt für Natur und Umwelt äussert sich ausführlich zu den erhobenen Rügen und führt aus, Emissionsmessungen bei neuen Pelletskesseln zeigten, dass die verschärften Emissionsgrenzwerte problemlos eingehalten werden könnten (act. A.3).

9.2.3. In der Amtsverfügung des Amtes für Natur und Umwelt sind *«aufgrund der Überbauungsdichte und der ansteigenden Hanglage»* Emissionsgrenzwerte für Feststoffe von 20 mg/m³ und für Kohlenmonoxid von 250 mg/m³ festgelegt worden. Es handelt sich dabei um verschärfte Emissionsbegrenzungen im Sinne von Art. 5 LRV, die deutlich tiefer sind als die in Art. 3 Abs. 2 lit. b i.V.m. Anhang 3 Ziff. 522 LRV festgelegten Werte. Die Beschwerdeführerinnen machen nicht geltend, dass die streitige Heizungsanlage für sich allein auch bei Einhaltung dieser verschärften Emissionsbegrenzungen übermässige Immissionen verursache und deshalb gemäss Art. 5 LRV noch weitergehende Emissionsbegrenzungen angeordnet werden müssten. Sie kritisieren nur, es sei unklar, ob die angeordneten Grenzwerte eingehalten würden. Es liegt aber in der Natur der Sache, dass die effektiven Emissionen einer Anlage erst nach ihrer Erstellung und Inbetriebnahme gemessen werden können. Nach der fachtechnischen Beurteilung des zuständigen Amtes sollten mit marktüblichen Anlagen die angeordneten Grenzwerte eingehalten werden können, und es sind keine Gründe ersichtlich, um an diesen Aussagen zu zweifeln. Zudem wurde in der Amtsverfügung vorbehalten, dass gemäss Art. 9 LRV auch nachträglich ergänzende Emissionsbegrenzungen festgelegt werden können, wenn die Anlage übermässige Immissionen verursacht. Zu Unrecht wird in den Beschwerden vorgebracht, Art. 9 LRV sei hier nicht anwendbar, weil es sich nicht um eine bestehende, sondern eine neue Anlage handle: Sollte es sich später erweisen, dass

die Anlage zu übermässigen Immissionen führen wird, wird es sich dannzumal um eine bestehende Anlage im Sinne von Art. 9 LRV handeln.

9.2.4. Gemäss Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG) sind Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Das Vorsorgeprinzip hat aber nach der Konzeption des Umweltschutzgesetzes emissionsbegrenzenden und nicht -eliminierenden Charakter (BGE 133 II 169 E. 3.2). Es erlaubt in der Regel keine Verweigerung der Bewilligung, sondern nur Optimierungen, die mit dem Betrieb der konkret zu beurteilenden Anlage vereinbar sind, bietet aber keine Grundlage, um Anlagen zu verbieten, welche die Emissionsbegrenzungen einhalten (BGE 139 II 185 E. 11.3). Holzpelletsheizungen sind zudem auch umweltfreundlich, indem sie auf nachwachsenden Rohstoffen basieren und CO²-neutral verbrennen. Stattdessen eine andere Heizanlage einzubauen, hätte auch wieder gewisse andere Auswirkungen, welche im Lichte des Vorsorgeprinzips kritisiert werden könnten. Das Vorsorgeprinzip kann unter den vorliegenden Umständen daher nicht dazu dienen, die Bauherrschaft zur Errichtung einer anderen Heizungsart zu verpflichten.

9.2.5. Bei dieser Ausgangslage ist ein zusätzliches Gutachten zur Luftreinhaltung nicht erforderlich. Der entsprechende Antrag wird abgewiesen.

9.3. Lärm

9.3.1. In Bezug auf den Lärmschutz wird in den Beschwerden als Gehörsverletzung gerügt, dass sich die Gemeinde nicht mit der am Gutachten L. _____ AG geäusser-ten Kritik auseinandergesetzt habe und entgegen dem im Einspracheverfahren gestellten Antrag nicht ein neues Gutachten eingeholt habe. Die Beschwerdeführerin im Verfahren VR3 25 19 stellt die Verfahrensanhträge, den Gutachtern T. _____ sei der Gutachtensauftrag zu entziehen und es sei ein Gutachtensauftrag an einen neuen unabhängigen Gutachter zu vergeben; eventualiter seien den Gutachtern die Fragen 3a-3c gemäss Verfügung der Gemeinde vom 29. April 2024 nochmals zur Beantwortung zu unterbreiten. Bis zum Erhalt des neuen Gutachtens und der dazu einzuholenden Stellungnahmen der Beschwerdeführerin sei das Verfahren zu sistieren.

9.3.2. Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, das eingeholte Lärmgutachten sei schlüssig und ein weiteres Gutachten sei nicht notwendig. Sie hat damit zum Antrag Stellung genommen, es sei ein neues Gutachten einzuholen. Zutreffend ist, dass diese Beurteilung nicht im Detail begründet wird. Das ist aber auch nicht erforderlich (vorne E. 3.1), zumal der Antrag, der Gutachtensauftrag sei

dem Büro L. _____ AG zu entziehen, offensichtlich unbegründet ist. Er wurde in der Stellungnahme vom 22. Juli 2024 damit begründet, die Gutachter seien befangen, weil sie gemäss ihren Aussagen die Fragen «nach ihrer Relevanz» beantwortet hätten; die Gutachter hätten aber die gestellten Fragen zu beantworten, nicht deren Relevanz zu beurteilen. Diese Kritik ist unbegründet: Im Gutachten wurden die gestellten Fragen wiedergegeben und die Fragen 1, 2 und 3a-3c in den Kapiteln 5 und 6 beantwortet (vgl. Beurteilung Ziff. 8.3). Die Frage 4 (Vorsorgeprinzip) wurde in Kap. 7 beantwortet. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Art der Beantwortung auf Befangenheit der Gutachter schliessen lassen könnte.

9.3.3. Weiter wird in den Beschwerden gerügt, die Gemeinde habe sich nicht mit den Unstimmigkeiten betreffend fehlender Berücksichtigung der saisonalen Schwankungen und Spitzen im Lärmgutachten und mit den nicht nachvollziehbaren Schlussfolgerungen hinsichtlich des entstehenden Mehrverkehrs auseinandergesetzt. In der Einsetzungsverfügung hatte die Gemeinde die Frage gestellt, ob saisonale Schwankungen festgestellt werden, welche Spitzenwerte erreicht werden, ob diese die gesetzlichen Grenzwerte einhalten und ob diese Feststellungen im Lärmschutznachweis der R. _____ AG berücksichtigt wurden. Im Gutachten werden in Kap. 5.1 die ganzjährigen und saisonalen Tagesverkehrszahlen gemäss den Annahmen im Verkehrsgutachten J. _____ sowie im Lärmschutznachweis R. _____ AG dargestellt. Weiter wird ausgeführt, Jahresverläufe, saisonale Schwankungen und Spitzen müssten gemäss Anhang 3 LSV bei der Ermittlung der Beurteilungspegel nicht berücksichtigt werden, weshalb ein Vergleich von saisonalen Schwankungen mit den geltenden Belastungsgrenzwerten entfalle. Im Lärmschutznachweis von R. _____ AG sei die Bestimmung der Beurteilungspegel korrekt durchgeführt worden. Damit sind auch die gestellten Fragen 3a-3c beantwortet: Wenn saisonale Schwankungen nicht berücksichtigt werden müssen, ist ihr Ausmass nicht entscheidend. Eine fehlende Objektivität und Sorgfalt der Gutachter ist nicht ersichtlich.

9.3.4. Weiter hatte die Beschwerdeführerin kritisiert, im Gutachten werde der durch den Mehrverkehr entstehende Strassenlärm nicht explizit beziffert; es werde nicht nachvollziehbar dargelegt, wie das Gutachten zur Schlussfolgerung komme, die Immissionsgrenzwerte seien eingehalten. Das Gutachten begründet seine Folgerung damit, dass nach dem Lärmschutznachweis von R. _____ AG die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden könnten, obwohl dieser von höheren Verkehrszahlen ausgehe als das Verkehrsgutachten J. _____. Weiter führt das Gutachten aus, im Lärmschutznachweis R. _____ AG sei das ältere Berechnungsmodell Stl86+ verwendet worden, welches bei steilen Strassen und tiefen Geschwindigkeiten höhere Werte ausweise als das neuere Modell SonRoad18. Aus diesen Ausführungen er-

hellt ohne weiteres, weshalb das Gutachten L._____ AG zu seiner Schlussfolgerung kommt. Auch inhaltlich ist bei dieser Ausgangslage die Beurteilung nicht zu beanstanden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten seien.

9.3.5. Insgesamt besteht kein Anlass zur Einholung eines neuen Lärmgutachtens oder zur Aufforderung an die Gutachter zur erneuten Beantwortung der Fragen 3a-3c, und der entsprechende Antrag samt dem damit verbundenen Sistierungsantrag wird abgewiesen.

9.3.6. Schliesslich rügen die Beschwerdeführinnen, die Anordnung einer schallabsorbierenden Mauerverkleidung und die lärmarme Ausbildung der Regenrinne könnten nicht als untergeordnete Mängel mittels Auflagen angeordnet werden. Vielmehr sei dazu eine förmliche Projektänderung erforderlich. Zu den nach Art. 90 KRG zulässigen Nebenbestimmungen kann auf vorne E. 4.5. verwiesen werden. Im Sinne dieser Rechtslage ist nicht ersichtlich, inwiefern die Anordnung einer schalldämpfenden Mauerverkleidung und erst recht einer lärmarmen Ausbildung der Regenrinne als Nebenbestimmung unzulässig sein soll. Es handelt sich dabei um untergeordnete Anpassungen, welche weder eine wesentliche Projektänderung darstellen noch eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern.

9.4. Insgesamt sind auch die Rügen betreffend Luftreinhaltung und Lärm unbegründet.

10. Die Beschwerden sind aus diesen Gründen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (vgl. E. 1.2). Die unterliegenden Beschwerdeführerinnen haben die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Da die drei Beschwerden getrennt eingereicht und erst während des Verfahrens vereinigt wurden, haften die Beschwerdeführerinnen der drei Verfahren nicht solidarisch (Art. 72 Abs. 2 VRG e contrario; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 19 54-59 vom 14. März 2023 E. 10.1; A 15 22 und 23 vom 12. April 2016 E. 4a), sondern je anteilmässig (Art. 73 Abs. 2 VRG). Solidarisch haften aber die beiden Beschwerdeführerinnen im Verfahren VR3 25 17 für ihren Anteil. Die unterliegenden Beschwerdeführerinnen werden zudem verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin hat folgende Honorarnoten eingereicht:

Im Verfahren VR3 25 17: CHF 6'893.35 (inkl. Kleinspesenpauschale und MWST)

Im Verfahren VR3 25 18: CHF 10'449.75 (inkl. Kleinspesenpauschale und MWST)

Im Verfahren VR3 25 19: CHF 12'479.00 (inkl. Kleinspesenpauschale und MWST).

Diese Honorarnoten geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	6'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	925.95
		<hr/>
total	CHF	6'925.95
		<hr/> <hr/>

gehen zu je einem Drittel, d.h. zu je CHF 2'308.65 zulasten von A._____ und der B._____ AG (unter sich mit solidarischer Haftung), der Stockwerkeigentümergeinschaft C._____ und der D._____ AG.

3. A._____ und die B._____ AG haben die E._____ AG mit CHF 6'893.35 zu entschädigen.
4. Die C._____ hat die E._____ AG mit CHF 10'449.75 zu entschädigen.
5. Die D._____ AG hat die E._____ AG mit CHF 12'479.00 zu entschädigen.
6. [Rechtsmittelbelehrung]
7. [Mitteilung]