



## Urteil vom 7. Januar 2026

mitgeteilt am 9. Januar 2026

Referenz            VR3 25 25

Instanz             Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung         Seiler, Vorsitz  
                      Schmid Christoffel, Moses  
                      Parolini, Aktuarin

Parteien          **A.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführerin

**B.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführer

**C.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführer

**D.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführer

**E.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführerin

**F.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführerin

**G.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführer

**H.**\_\_\_\_\_  
                      Beschwerdeführer

**I.\_\_\_\_\_**

Beschwerdeführerin

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Mario A. Pfiffner

gegen

**Gemeinde La Punt Chamues-ch**

**Chesa cumünela, Via Cumünela 43, 7522 La Punt-Chamues-  
ch**

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Otmar Bänziger

**J.\_\_\_\_\_**

Beschwerdegegner

**K.\_\_\_\_\_**

Beschwerdegegnerin

**L.\_\_\_\_\_**

Beschwerdegegner

Gegenstand      Baugesuch/Baueinsprache (Neubau Dreifamilienhaus)

## **Sachverhalt**

A. Die M.\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ in La Punt Chamues-ch. Mit Parzellierung vom 19. August 2024 (act. C.1.1) trennte die M.\_\_\_\_\_ von diesem Grundstück das neue Grundstück Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ im Halte von 1'360 m<sup>2</sup> ab und verkaufte dieses mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom gleichen Tag (act. C.1.2) an die einfache Gesellschaft, bestehend aus J.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ und L.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: die Bauherrschaft) zu Gesamteigentum. Die Bauherrschaft reichte im Juli 2024 ein Baugesuch ein für ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und unterirdischer Einstellhalle (Haus D). Gleichzeitig reichte die M.\_\_\_\_\_ ein Baugesuch ein für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und unterirdischer Einstellhalle auf der verbleibenden Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ (Haus C). Innert der Auflagefrist erhoben u.a. A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: die Einsprechenden) Einsprache gegen beide Projekte. Im Anschluss an eine Besprechung vom 29. Oktober 2024 reichte die Bauherrschaft am 26. November 2024 ein Abänderungsgesuch ein. Während der Auflagefrist erhoben die Einsprechenden am 18. Dezember 2024 erneut Einsprache. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 5. Februar 2025 wies der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat, und bewilligte das Baugesuch gemäss abgeänderter Baueingabe vom 26. November 2024 mit verschiedenen Bedingungen und Auflagen.

B. Am 13. März 2025 erhoben die Einsprechenden (nachfolgend: Beschwerdeführende) gemeinsam Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, das Baugesuch auf Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ sei nicht zu bewilligen (Verfahren VR3 25 25). Gleichzeitig erhoben sie Beschwerde gegen das Bauprojekt der M.\_\_\_\_\_ (Verfahren VR3 25 26). Mit Verfügung vom 14. März 2025 verlangte das Obergericht einen Kostenvorschuss von CHF 5'000.00, der fristgerecht bezahlt wurde. Die Gemeinde La Punt Chamues-ch (nachfolgend: Gemeinde) beantragte mit Vernehmlassung vom 14. Mai 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Bauherrschaft hat sich nicht vernehmen lassen. Mit Replik vom 30. Juni 2025 und Duplik vom 22. Juli 2025 hielten die Beschwerdeführenden und die Gemeinde an ihren Anträgen fest.

## **Erwägungen**

1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden 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 (betreffend Baugesuch Nr. 71/23) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft Nr. 483, die sich schräg gegenüber dem Baugrundstück befindet und von diesem nur durch die N.\_\_\_\_\_ getrennt ist. Sie sind daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Die Verfahren VR3 25 25 und VR3 25 26 betreffen benachbarte Bauprojekte. Da die Streitgegenstände unterschiedlich sind, können die Verfahren nicht vereinigt werden (Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG). Da aber die Parteien, soweit sie sich vor Obergericht geäußert haben, in beiden Verfahren dieselben sind und ihnen somit die Akten des jeweils anderen Verfahrens bekannt sind, kann im Folgenden soweit angebracht auf das jeweils andere Verfahren verwiesen werden.

2. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Gestaltungsplanpflicht.

2.1 Die Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ liegt gemäss der geltenden Ortsplanung vom 6. März 2020/20. September 2022 in der Wohnzone B. Vorher war sie in der Wohnzone A. Das Baugrundstück befindet sich sodann im Perimeter des vom Gemeindevorstand am 1. Mai 2002 erlassenen Quartierplans «O.\_\_\_\_\_». Dazu gehören u.a. Quartierplanvorschriften (QPV) sowie ein «*Gestaltungsplan 1:500*», auf welchem u.a. «*Baufenster für Hochbauten*» eingezeichnet sind.

Die Gemeindeversammlung vom 2. Mai 2013 beschloss eine Teilrevision der Ortsplanung. Damit wurde u.a. der «*Generelle Gestaltungsplan 1:1000 O.\_\_\_\_\_*» verabschiedet. Darin wurde gegenüber dem Quartierplan von 2002 u.a. auf dem Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ das Baufeld in nordöstlicher Richtung (im Bereich der heutigen Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_) geringfügig erweitert. Mit Beschluss vom 13. August 2013 (act. C.1.12) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 O.\_\_\_\_\_ «*im Sinne der Erwägungen*». In den Erwägungen wurde ausgeführt: «*Im Anschluss an die vorliegende Teilrevision des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans O.\_\_\_\_\_ wird auch der bestehende Quartierplan O.\_\_\_\_\_, insbesondere betreffend der Baufenster für Hochbauten, anzupassen sein (vgl. PMB O.\_\_\_\_\_ vom Mai 2013, Seite 3)*».

Eine Anpassung des Quartierplans ist seither nicht erfolgt.

2.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, eine Baubewilligung dürfe nicht erteilt werden, bevor der Quartierplan abgeändert worden ist.

2.2.1. Die Gemeinde hat dazu im angefochtenen Entscheid ausgeführt, durch die Teilrevision von 2013 seien die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baustandorte nicht verkleinert, sondern im Gegenteil erweitert worden. Solange ein Bauvorhaben die im geltenden Quartierplan festgelegten engeren Baufenster einhalte (was bei dem vorliegenden Projekt der Fall sei), bestehe kein Anlass, ein Baugesuch nicht zu bewilligen. Nur Bauvorhaben, die von der auf Stufe Ortsplanung vorgenommenen Ausdehnung Gebrauch machen wollten, könnten bis zu einer entsprechenden Anpassung des Quartierplans nicht bewilligt werden.

2.2.2. Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass das Bauprojekt das Baufeld gemäss Quartierplan von 2002 einhält. Sie machen aber geltend, eine Anpassung des Quartierplanes sei gemäss Genehmigungsbeschluss der Regierung zwingend vorzunehmen, bevor eine Baubewilligung erteilt werden könne. Zudem sei der Quartierplan nicht nur hinsichtlich der Baufelder anzupassen. Auch in anderen Punkten habe sich die Grundordnung in Bezug auf das Baugrundstück massiv verändert, insbesondere durch die Umzonung von der Wohnzone A in die Wohnzone B, wodurch sich die Gebäudehöhen und -längen massiv verändert hätten. Daher hätte die Gemeinde gemäss Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 Abs. 4 KRVO (BR 801.110) den Quartierplan gesamthaft überprüfen müssen. Durch den Hinweis im Genehmigungsbeschluss seien potenzielle Einsprecher davon abgehalten worden, gegen die Zonenplanänderung vorzugehen, weil sie davon ausgehen konnten, dass die Gemeinde den Quartierplan anpassen werde. Daher könne man sich jetzt nicht dieser Pflicht entledigen.

2.2.3. In der Vernehmlassung bringt die Gemeinde vor, auf diesen Einwand sei nicht einzugehen, weil es hier nicht um die Einleitung eines Quartierplanverfahrens gehe, sondern nur um eine Baubewilligung. Abgesehen davon wären die Voraussetzungen für eine Änderung des Quartierplans nach Art. 21 KRVO bzw. Art. 21 Abs. 2 RPG (SR 700) nicht gegeben. Es lägen keine erheblich geänderten Verhältnisse vor, insbesondere nicht in Bezug auf das Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_ bzw. Z.2.\_\_\_\_. Schon gemäss Zonenplan von 2007/2008 sei eine maximale Gebäudelänge von 25 Metern vorgesehen gewesen. Mit der Revision von 2020/2022 seien die Wohnzonen neu gegliedert, die baulichen Möglichkeiten aber nicht verkleinert, sondern eher vergrössert worden, aber nicht so weit, dass mit dem Abstellen auf den Quartierplan 2002 eine Unternutzung entstünde. Auch sonst hätten die wichtigsten Parameter für die hier interessierende Parzelle keine Änderung erfahren. Zudem wäre eine Baubewilligung gestützt auf Art. 40 Abs. 1

des kommunalen Baugesetzes ohnehin vor einer Anpassung des Quartierplans zulässig.

2.3. Die Auffassung der Gemeinde, auf den Einwand betreffend Quartierplan sei nicht einzugehen, weil es nur um eine Baubewilligung gehe, ist in dieser absoluten Form nicht zutreffend.

2.3.1. Zwar werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden können. Ausnahmsweise ist aber die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten, sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. Art. 21 Abs. 1 KRVO und Art. 21 Abs. 2 RPG; BGE 148 II 417 E. 3.3, mit Hinweisen). Die vorfrageweise Planüberprüfung kann auch von beschwerdebefugten Nachbarn geltend gemacht werden (BGE 145 II 83 E. 5.1.). Bei der Planüberprüfung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob überhaupt erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen. Ist eine Änderung der gesetzlichen Voraussetzungen eingetreten, ist zunächst zu prüfen, ob die Nutzungsordnung mit der neuen rechtlichen Lage vereinbar ist bzw. ob das der Nutzungsordnung entsprechende Projekt auch nach dem neuen Recht bewilligungsfähig ist. Ist dies zu bejahen, entfällt von vornherein eine Anpassung der Nutzungsplanung. Haben sich die Verhältnisse geändert, indem das Projekt nach dem neuen Recht nicht mehr bewilligungsfähig ist, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das Interesse an einer Anpassung der Nutzungsordnung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 148 II 417 E. 3.2 und 3.3, 145 II 83 E. 5.1, 144 II 41 E. 5.1, 140 II 25 E. 3.1).

2.3.2. Das Gesagte gilt auch im Verhältnis von Quartierplanung zu einer übergeordneten Planung oder Gesetzgebung (BGE 146 II 80 E. 4.7), namentlich auch zur Grundordnung: Gemäss Art. 52 Abs. 1 KRG (BR 801.100) enthalten die

Quartierplanbestimmungen Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartierserschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen. Der Quartierplan muss sich also an die übergeordnete Grundordnung halten (BGE 149 II 79 E. 3.3). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung abgewichen werden, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren. Die Konkretisierung dieses Grundsatzes richtet sich in erster Linie nach dem kantonalen Recht. Die Kantone sind indes nicht frei, beliebig grosse Abweichungen von der Grundordnung zuzulassen. Die Nutzungsplanung muss aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG. Diese Planungspflicht und der planerische Stufenbau (Art. 2 Abs. 1 RPG) stehen in direktem Zusammenhang mit der für die Grundordnung und die Sondernutzungsplanung vorgesehenen behördlichen Zuständigkeit und dem jeweils verlangten Rechtsetzungsverfahren. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Abweichungen eines Sondernutzungsplans von der Grundordnung ist daher von Bedeutung, ob die Abweichung gleichzeitig eine geringere demokratische Abstützung bedeutet oder nicht. Ein strengerer Massstab an die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestützten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung (BGE 149 II 79 E. 3.3).

Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz und Zonenplänen ist die Gemeindeversammlung (Art. 11 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde La Punt Chamues-ch vom 6. März 2020 [BauG]). Der Quartierplan wird hingegen durch den Gemeindevorstand erlassen (Art. 53 Abs. 1 KRG; Art. 8 Abs. 1 und Art. 41 Abs. 2 BauG), ist also demokratisch weniger gut legitimiert. Ändert die Grundordnung, kann dies Anlass geben zu einer Überprüfung des Quartierplans, sofern die dargelegten Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung gegeben sind (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 12 vom 28. August 2025 E. 16.4 [in casu Voraussetzungen verneint]).

2.3.3. Dabei bleibt aber im Rahmen der vorfrageweisen Planüberprüfung – anders als im Verfahren auf formelle Änderung einer Quartierplanung – der Streitgegenstand auf die konkrete Baubewilligung beschränkt. Es geht mit anderen Worten nicht darum, den ganzen Plan neu zu überprüfen, sondern nur darum, ob *in Bezug auf das streitgegenständliche Bauprojekt* bzw. die betroffene Parzelle der Plan überholt ist und seine Änderung Auswirkungen auf dieses Projekt haben könnte (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.6.3; 144 II 41 E. 5.3; 140 II 25 E. 4.4; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 52 vom 26. November 2024 E. 5.2.3). Wenn zwar die gesetzlichen oder übergeordneten planerischen Voraussetzungen geändert haben, aber das konkret zur Diskussion stehende Bauprojekt sowohl dem Quartierplan als auch dem neuen übergeordneten Recht entspricht, so besteht von vornherein kein Grund für eine Verweigerung der Baubewilligung.

2.4. Vorliegend sind im Generellen Gestaltungsplan von 2013 im Gebiet O.\_\_\_\_\_ Baustandorte mit zugewiesener Bruttogeschossfläche eingezeichnet. Diese sind im Bereich der Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ (bzw. heute Nr. Z.2.\_\_\_\_\_) geringfügig grösser als das im Quartierplan von 2002 eingezeichnete Baufenster. Das zu beurteilende Bauprojekt hält sich jedoch im Rahmen des im Gestaltungsplan von 2002 enthaltenen kleineren Baufensters. Gemäss Art. 33 Abs. 1 BauG richtet sich in den im Generellen Gestaltungsplan für die Gebiete O.\_\_\_\_\_ und P.\_\_\_\_\_ festgelegten Bereichen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der betroffenen Parzellen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans. Die Baustandorte definieren somit eine *maximal* zulässige Bruttogeschossfläche, nicht eine Mindestfläche. Das Bauprojekt widerspricht insoweit weder dem Quartierplan von 2002 noch dem Generellen Gestaltungsplan von 2013. Es haben sich somit in Bezug auf das streitgegenständliche Bauprojekt keine rechtlichen Veränderungen ergeben, die eine Anpassung des Quartierplans erfordern würden. Dass im Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 13. August 2013 gesagt wird, im Anschluss an die vorliegende Teilrevision werde auch der bestehende Quartierplan anzupassen sein, ändert daran nichts. Ein Konflikt zwischen Grundordnung und Quartierplan, der durch eine Quartierplanrevision zu beheben wäre, ergäbe sich nur in Bezug auf ein Bauprojekt, welches die gegenüber dem Quartierplan grössere Baufläche in Anspruch nehmen möchte.

2.5. Die Beschwerdeführer machen allerdings geltend, die Grundordnung habe sich in Bezug auf die zu überbauende Parzelle noch in anderen Punkten massiv verändert. So sei die Parzelle von der Wohnzone A in die Wohnzone B umgezont

worden; dadurch seien auch die Gebäudehöhen und Gebäudelängen massiv verändert worden. Diese erheblichen Änderungen hätten ebenfalls in den Quartierplan einfließen müssen. Vor einer entsprechenden Revision des Quartierplans dürfe keine Baubewilligung erteilt werden. Indessen enthalten die QPV von 2002 keine allgemeinen eigenen Bestimmungen über Gebäudehöhen und Gebäudelängen. Gemäss Art. 15 Abs. 1 QPV gelten für die Gebäude- und Firsthöhen grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes. Nach Art. 15 Abs. 2 QPV gelten für Gebäude unterhalb der Erschliessungsstrassen, die an die Baulinie entlang der Strasse (Grenze des Baufensters) gestellt werden, eine Gebäudehöhe von 6.00 m und eine Firsthöhe von 9.50 m ab Strassenniveau gemessen in der Mitte der Fassade. Gemäss Art. 16 Abs. 3 QPV gelten für die Gebäudelänge ausschliesslich die Vorschriften des Baugesetzes. Der Quartierplan verweist also in Bezug auf Gebäudehöhe und -länge weitestgehend auf das Baugesetz. Der Inhalt eines Quartierplans beurteilt sich insoweit nach der in diesem Gebiet geltenden Grundordnung. Das Mass der im Quartierplangebiet zulässigen Nutzung ist nicht als statische Grösse zu verstehen, sondern stets im Kontext der jeweils geltenden Grundordnung zu ermitteln. Ändert das Baugesetz, werden damit automatisch die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes anwendbar (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 52 vom 26. November 2024 E. 6.7.6 in Bezug auf die maximal zulässige Überbauungsfläche). Damit ist auch der demokratische Stufenbau der Planung eingehalten. Einer formellen Änderung des Quartierplanes bedarf es nicht mehr.

2.6. Im angefochtenen Entscheid wird zu den Gebäudehöhen ausgeführt, das hier zur Diskussion stehende Haus werde nicht an die strassenseitige, sondern an die talseitige Grenze des Baufensters gestellt. Es gälten daher mit Bezug auf die Gebäude- und Firsthöhen die einschlägigen Bestimmungen des zurzeit geltenden Baugesetzes. Dass das Haus an der talseitigen Grenze des Baufensters steht, stimmt mit Plan 23 QALd 1\_01 gemäss Abänderungsgesuch überein. Zudem wären auch die Höhen von 6.00 bzw. 9.50 m ab Strassenniveau eingehalten, wie sich aus Plan 23 QALd\_1 1\_05 ergibt. Sodann sind auch die Baumasse gemäss Art. 16 BauG, auf welche Art. 15 Abs. 1 QPV verweist, eingehalten. Das Bauprojekt verstösst insoweit weder gegen den Quartierplan noch gegen die übergeordnete Grundordnung und es besteht kein Anlass, aus diesem Grund den Quartierplan in Bezug auf das streitbetreffene Grundstück anzupassen oder vor einer solchen Anpassung die Baubewilligung zu verweigern.

3. Die Beschwerdeführer rügen, die Umgebungsgestaltung verstosse gegen die QPV.

3.1. Gemäss Art. 14 Abs. 1 QPV dürfen Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufenster erstellt werden. Vorbehalten bleiben einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Gartenschöpfe und Erschliessungsanlagen wie überdeckte Garagezufahrten, welche auf überbaubaren Parzellen auch ausserhalb der Baufenster errichtet werden können, sowie die im Erschliessungsplan festgelegten Abfallsammelstellen. Nach Art. 14 Abs. 2 QPV können Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, auch ausserhalb der Baufenster errichtet und bis an die Grundstücksgrenzen erstellt werden. Gemäss Art. 19 Abs. 1 QPV sind Gebäude einschliesslich Sitzplätze und Gartenanlagen sowie Erschliessungsanlagen sorgfältig in das bestehende Terrain einzufügen. Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sowie Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Nach Art. 21 Abs. 2 QPV sind Autoeinstellhallen innerhalb der im Erschliessungsplan festgelegten Bereiche und grundsätzlich vollständig unter dem gewachsenen Terrain anzulegen. Es dürfen nur die Garageneinfahrten nach aussen in Erscheinung treten. Die Behörde kann ausnahmsweise geringfügige Geländeaufschüttungen zur Überdeckung von Teilen von Einstellhallen im Sinne des Richtplanes 1:500 Schnitte bewilligen, sofern dadurch harmonische Geländelinien entstehen. Gemäss Art. 31 Abs. 4 BauG dürfen die im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesenen Freihalteflächen im Interesse des Ortsbildes nicht mit Hochbauten überbaut werden.

3.2. Das Bauprojekt sieht im Untergeschoss eine Autoeinstellhalle vor, die von der Einstellhalle auf dem daneben liegenden Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ her zugänglich ist, ferner Keller, Lingerie, Velo- und Skiraum usw. Auf der südöstlichen Seite ragt das Untergeschoss, und damit auch ein Teil der Einstellhalle, bis maximal ca. 1 Meter über das gewachsene Terrain hinaus. Auf der nordöstlichen und südöstlichen Seite soll daher das Gelände ausserhalb des Baufensters bis auf die Höhe des Erdgeschosses aufgeschüttet werden und dort ein Sitzplatz mit einem Plattenbelag samt Stützmauern errichtet werden.

3.3.1. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, die Gartengestaltung samt Mauern und Treppen falle nicht unter das Hochbauverbot gemäss Art. 31 Abs. 4 BauG. Gemäss Art. 25 Abs. 3 QPV seien Autoeinstellhallen unterhalb der Erschliessungsstrassen über eine einzige Zufahrt pro Strassenzug zu erschliessen. Die Einstellhalle müsse daher zwingend über die bestehende Rampe auf Parzelle Nr. Z.3.\_\_\_\_\_ erschlossen werden und daher bezüglich Höhenlage an die bestehende und geplante Einstellhalle auf Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ angepasst werden. Damit sei die Höhenlage der Einstellhalle gegeben, so dass zwangsläufig

das Gelände talseitig angehoben werden müsse, was auch im Richtplan vorgesehen sei. Der Sitzplatz liege zwar ausserhalb des Baufensters, aber aus Art. 14 Abs. 1 QPV folge, dass die ausserhalb der Baufenster gelegenen Flächen nicht völlig frei von Bauten bleiben müssen. Aus Art. 19 Abs. 1 QPV ergebe sich, dass in der Umgebung von Neubauten auch Sitzplätze und Gartenanlagen bewilligt werden können. Auch Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs seien zulässig, sofern sie sich auf das Unerlässliche beschränken. Der Sitzplatz sei daher samt den geplanten Mauern, die lediglich zwischen 0.40 und 1.00 m hoch seien, bewilligungsfähig. Die aufgrund der vorgegebenen Höhenlage notwendige Überdeckung der Einstellhalle könne gestützt auf Art. 14 Abs. 2 QPV bewilligt werden. Auch eine Verletzung von Art. 21 QPV liege nicht vor.

3.3.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Aufschüttung und die weitere Gartengestaltung sowie die Mauern verletzen Art. 14 QPV. Terrainveränderungen würden gemäss Art. 7 Abs. 7 USG (SR 814.01) als Anlagen gelten und seien daher nach Art. 14 Abs. 2 QPV ausserhalb der Baufenster nur zulässig, wenn sie vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen. Die Aufschüttung liege aber über dem gewachsenen Boden und sei daher unzulässig. Der angefochtene Entscheid sei nicht auf diese Rüge eingegangen, was eine Verletzung der Begründungspflicht sei. Die Gartengestaltung sei nicht unerlässlich und verletze daher auch Art. 19 Abs. 1 QPV. Die Höhenlage der Tiefgarage sei nirgends verbindlich festgelegt. Die Garage könnte auch mit einem Gefälle zur benachbarten Tiefgarage erstellt werden, so dass sie vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen käme. Auch Art. 21 Abs. 2 QPV sei daher verletzt. Zudem habe die Bauherrschaft keine Ausnahmegewilligung beantragt und eine solche hätte daher nicht erteilt werden dürfen.

3.4. Nach Art. 14 Abs. 1 QPV dürfen «*Gebäude und Ersatzbauten*» nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. In der baurechtlichen Terminologie gelten Sitzplätze und Stützmauern jedoch nicht als Gebäude: Die IVHB, auf welche in Art. 17 Abs. 1 und Anhang IV des kommunalen BauG verwiesen wird, definiert in Anhang 1 Ziff. 2.1: «*Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.*» Auch das kommunale BauG verwendet den Begriff «*Gebäude*» offensichtlich nicht für Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen usw. (Art. 82). Die Aufschüttungen, Sitzplätze und Stützmauern, welche vorliegend ausserhalb des Baufensters liegen, gelten somit nicht als Gebäude im Sinne von Art. 14 Abs. 1 QPV und sind unter diesem Titel nicht unzulässig.

3.5. Was die gerügte Verletzung von Art. 14 Abs. 2 QPV anbelangt, so trifft zu, dass sich der angefochtene Entscheid nicht ausdrücklich zum in der Einsprache vorgebrachten Argument äussert, wonach die Aufschüttung eine «Anlage» im Sinne von Art. 14 Abs. 2 QPV und daher unzulässig sei. Er bringt jedoch (S. 8 f.) hinreichend klar zum Ausdruck, dass die Gemeinde diese Auffassung nicht teilt. Das ist genügend, dass die Beschwerdeführer den Entscheid sachgerecht anfechten können. Die Begründungspflicht ist damit nicht verletzt.

In der Sache kann die Auffassung der Beschwerdeführer nicht überzeugen: Unabhängig davon, ob der Begriff der «Anlage» gleich auszulegen ist wie in Art. 7 Abs. 7 USG, sind die Quartierplanvorschriften auch in ihrem systematischen Zusammenhang auszulegen, so dass sie nicht in sich widersprüchlich sind. Nach Art. 14 Abs. 1 QPV dürfen Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, nur innerhalb der Baufenster erstellt werden. Vorbehalten sind aber einzelne eingeschossige Kleinbauten oder Erschliessungsanlagen. Diese dürfen somit auch ausserhalb der Baufenster errichtet werden, wobei die genannten eingeschossigen Kleinbauten zwangsläufig über dem gewachsenen Boden liegen. Würde Abs. 2 so ausgelegt, dass sämtliche Bauten ausserhalb der Baufenster vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen müssen, so ergäbe sich ein immanenter Widerspruch zu Abs. 1. Sodann enthält Art. 19 QPV Bestimmungen über die Umgebungsgestaltung, namentlich Sitzplätze und Gartenanlagen sowie Erschliessungsanlagen. Da das ganze Baufenster von Gebäuden ausgefüllt werden kann (Art. 14 Abs. 1 QPV), lässt sich Art. 19 QPV nur so auslegen, dass damit auch Sitzplätze und Gartenanlagen ausserhalb der Baufenster zulässig sind. Dazu gehören offensichtlich auch die in Art. 19 Abs. 1 QPV ausdrücklich genannten Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sowie Stützmauern. Schliesslich sieht Art. 21 Abs. 2 QPV geringfügige Geländeaufschüttungen über Autoeinstellhallen zu, welche gemäss Art. 14 Abs. 2 QPV ausdrücklich auch ausserhalb der Baufenster errichtet werden können. Verschiedene Bestimmungen der QPV lassen also Anlagen auch ausserhalb der Baufenster und über dem gewachsenen Boden zu. Der Sinn von Art. 14 Abs. 2 QPV liegt offensichtlich darin, dass Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, ohne weitere Voraussetzungen auch ausserhalb der Baufenster liegen können, während aber auch weitere Anlagen zulässig sind, wenn sie die Voraussetzungen anderer einschlägiger Bestimmungen erfüllen.

3.6. Was die Autoeinstellhalle betrifft, ist unbestritten, dass diese aufgrund von Art. 25 Abs. 3 QPV über eine einzige Zufahrt pro Strassenzug zu erschliessen ist, vorliegend über die Zufahrt zum bereits bestehenden Gebäude auf Parz.

Nr. Z.3.\_\_\_\_\_ und die dort befindliche Einstellhalle. Die ungefähre Höhenkote dieser Einstellhalle ergibt sich aus dem «*Richtplan Schnitte*», Schnitt C-C. Jedenfalls ist diese Einstellhalle bereits gebaut, so dass die heutige Bauherrschaft diese Höhe nicht frei wählen kann. Aus den Baugesuchsunterlagen zum benachbarten Bauvorhaben (s. paralleles Verfahren VR3 25 26) ergibt sich zudem, dass dessen Einstellhalle mit derjenigen im Nachbargebäude bereits mit einer Rampe mit einem Gefälle von 6 % verbunden ist und ihrerseits ein Gefälle von 1,5 % aufweist. Da die Einstellhalle des hier zur Diskussion stehenden Projekts mit derjenigen auf dem benachbarten Grundstück zusammengebaut ist, wäre eine Rampe zwischen diesen beiden Gebäuden technisch kaum machbar. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde hier einen Anwendungsfall von Art. 21 Abs. 2 Satz 3 QPV sieht. Im «*Richtplan Schnitte*», Schnitt E-E, Gebäude 13, ist denn auch vorgesehen, dass das Untergeschoss auf der Südseite etwas über das gewachsene Terrain hinaus ragt. Zwar ist dieser Teil nicht blau («*Parkierung*») bemalt, sondern gelb, doch ist kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb in diesem Teil andere Teile des Untergeschosses (Keller usw.) zulässig sein sollen, nicht aber Autogaragen. Bei dieser Ausgangslage hat die Gemeinde auch mit Recht die Aufschüttung und die damit verbundenen Stützmauern als unerlässlich im Sinne von Art. 19 Abs. 1 QPV betrachtet, um eine harmonische Gestaltung des Geländeverlaufs zu erreichen.

Sodann enthalten weder das KRG noch die KRVO noch das BauG eine Bestimmung, wonach Ausnahmegewilligungen ausdrücklich beantragt oder im Baugesuch genannt sein müssen. Aus dem Baugesuch ging jedenfalls klar hervor, dass das Untergeschoss teilweise über den gewachsenen Boden hinausragt und dass eine Aufschüttung vorgesehen ist, und die heutigen Beschwerdeführer haben das in ihrer Baueinsprache denn auch beanstandet. Weder aus formell- noch aus materiellrechtlichen Gründen kann es als unzulässig erachtet werden, wenn der angefochtene Entscheid von der in Art. 21 Abs. 2 Satz 3 QPV vorgesehenen Abweichungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und die Geländeaufschüttung nach Art. 19 Abs. 1 QPV bewilligt hat.

4. Die Beschwerdeführer rügen, der Richtplan sei nicht eingehalten.

4.1. Der Quartierplan O.\_\_\_\_\_ legt gemäss Art. 2 Abs. 2 QPV die überbaubaren und die freizuhaltenen Flächen sowie die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen auf den einbezogenen Parzellen fest. Der Quartierplan umfasst u.a. einen «*Richtplan Situation 1:500*» und einen «*Richtplan Schnitte 1:500*». Auf dem «*Richtplan Situation*» sind unterhalb (südlich) der Erschliessungsstrasse N.\_\_\_\_\_ sechs Gebäude eingezeichnet, wovon vier quer und zwei längs zur Strasse. Art. 17

Abs. 1 QPV lautet sodann: *«Gebäude sind im Sinne des Richtplans als einfache, orthogonale Baukörper in Massivbauweise auszuführen. Der Richtplan hat die Bedeutung einer Richtlinie».*

4.2. In der Einsprache war gerügt worden, die Anordnung der Bauten gemäss Baugesuch entspreche nicht dem Richtplan. Der angefochtene Entscheid erwog, die im Streit stehende Baute entspreche als einfacher orthogonaler Baukörper in Massivbauweise dem Art. 17 QPV. In Bezug auf die Situierung der Bauten enthalte Art. 17 QPV keine näheren Hinweise. Dem Richtplan könne entnommen werden, dass die Bauten senkrecht oder parallel zum Hang angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Bauten im Richtplan erscheine aber eher zufällig. Auch die bisher im Gebiet erstellten Bauten würden wesentlich von den im Richtplan aufgezeigten Grundrissen abweichen, auch diejenigen oberhalb der N.\_\_\_\_\_. Unterhalb der N.\_\_\_\_\_ sehe der Richtplan vier Gebäude parallel und zwei senkrecht zur Strasse vor. Die jetzt geplanten Gebäude würden genau diesen Vorgaben entsprechen. Insbesondere entspreche das hier zur Diskussion stehende Haus D bezüglich Situierung und Firstrichtung genau dem im Richtplan dargestellten Gebäude 13.

4.3. Die Beschwerdeführer bringen vor, gemäss Art. 2 QPV lege der Quartierplan die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fest. Die zum Teil nicht korrekte bisherige Anwendung des Planes habe nicht zur Folge, dass der Richtplan seine Wirkung verloren habe. Alle oberhalb der N.\_\_\_\_\_ bestehenden Gebäude würden bezüglich der Ausrichtung dem Richtplan entsprechen. Die südlich davon geplanten Gebäude würden dem Richtplan aber nicht entsprechen. Es gehe nicht nur um die Anzahl der parallel oder senkrecht zur Strasse stehenden Gebäude, sondern auch darum, dass die Bauten an der entsprechenden Position erstellt werden.

4.4. Die Rüge ist schon deshalb unbegründet, weil das hier streitbetroffene Projekt nicht nur in der Ausrichtung, sondern auch in Bezug auf die Situierung und Dimensionierung dem Gebäude Nr. 13 des Richtplans entspricht.

5. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstände.

5.1. Das streitbetroffene Projekt steht direkt an der Parzellengrenze zum Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ und hält gegenüber dem dort projektierten Gebäude (s. Verfahren VR3 25 26) einen Gebäudeabstand von 5 Metern ein. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, das erforderliche Grenzbaurecht sei im Zuge des Verkaufs der Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ begründet worden. Zwischen den Gebäuden

auf den Grundstücken Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ und Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ sei ein Gebäudeabstand von 5 Metern vorgesehen. Nach dem geltenden Baugesetz betrage der Gebäudeabstand 6 Meter, doch könne eine solche Unterschreitung gemäss Art. 77 KRG bewilligt werden, wenn eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Nachbarn vorliege und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Mit dem eingeräumten Grenzbaurecht seien diese Voraussetzungen erfüllt. Es würden auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, im Gegenteil spreche das Gebot der haushälterischen Bodennutzung für die Zulassung geringerer Abstände.

5.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vereinbarung sei ihnen unbekannt und werde bestritten. Zudem könne der Verweis im Quartierplan auf die jeweils geltenden Bauvorschriften nicht übernommen werden, wenn die Grundordnung sich wesentlich verändert habe. In der Replik machen die Beschwerdeführer geltend, trotzdem hätte die Gemeinde prüfen müssen, ob mit der Unterschreitung öffentliche und private Interessen verletzt würden. Private Interesse würden erheblich verletzt, weil durch die Grenzabstandsunterschreitung der vorgesehene Freiraum zwischen den Gebäuden erheblich verkleinert und die obliegenden Eigentümer dadurch stark eingeschränkt würden.

5.3. Soweit die Beschwerdeführer kritisieren, dass auf die Abstandsbestimmungen der geltenden Bauvorschriften abgestellt wird, ohne dass zuvor der Quartierplan geändert worden sei, ist auf das oben E. 2.5 Ausgeführte zu verweisen. Wenn die QPV auf das Baugesetz verweisen, ist dieses in seiner jeweils geltenden Fassung anwendbar, ohne dass vorgängig der Quartierplan geändert werden müsste.

5.4. Aus dem in den Akten liegenden Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 19. August 2024 (act. C.1.2) geht die Einräumung eines Grenzbaurechts zulasten Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ und zugunsten Grundstück Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ hervor.

Nach Art. 75 Abs. 1 KRG ist bei der Erstellung von Gebäuden, die das massgebende Terrain überragen, gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. Nach Abs. 2 ist zwischen Gebäuden ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt. Nach Art. 77 Abs. 1 KRG kann die kommunale Baubehörde Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine

Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Aus dem kommunalen Recht ergibt sich Folgendes: Nach Art. 16 (Zonenschema) BauG beträgt der Grenzabstand in der Wohnzone 3.0 Meter. Gemäss Art. 23 Abs. 1 BauG haben Gebäude mit Ausnahme von Kleinbauten und Anbauten, die das massgebende Terrain überragen, die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG. Gemäss Art. 16 Abs. 1 Satz 2 QPV ist die Herabsetzung von Grenzabständen mit Zustimmung der Nachbarn im Rahmen der entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes möglich. Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist als Gebäudeabstand der doppelte Grenzabstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG (Art. 23 Abs. 3 BauG). Nach dem Wortlaut dieser kommunalen Bestimmungen gilt somit der Gebäudeabstand von 6 Metern nur zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück (wobei jedoch gemäss Art. 16 Abs. 2 QPV bei mehreren Gebäuden auf der gleichen Parzelle unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen Bestimmungen die Gebäudeabstände nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden können), während derjenige zwischen Gebäuden auf verschiedenen Grundstücken durch den Grenzabstand sichergestellt wird, welcher jedoch mit Zustimmung der Nachbarn herabgesetzt werden kann.

Der kantonalrechtliche Gebäudeabstand von 5 Metern gemäss Art. 75 Abs. 2 KRG zum vorgesehenen Gebäude auf der Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ ist vorliegend eingehalten. Kommunalrechtlich ist kein grösserer Gebäudeabstand vorgeschrieben. So oder so ist unter den Voraussetzungen von Art. 23 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 77 Abs. 1 KRG eine Unterschreitung der Abstände möglich. Mit der Erteilung des Grenzbaurechts liegt eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen i.S.v. Art. 77 Abs. 1 KRG vor (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 47 vom 14. Oktober 2025 E. 2.1.1; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 74 vom 9. Juli 2024 E. 6.3). Die Grenz- und Gebäudeabstände dienen in erster Linie den Interessen der direkt betroffenen Nachbarn. Wenn diese dem Grenzbaurecht zustimmen, könnten gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG nur überwiegende *öffentliche* Interessen der Bewilligung einer Ausnahme entgegenstehen. Solche hat die Baubehörde im angefochtenen Entscheid in zulässiger Ausübung ihres Ermessens verneint. Das private Interesse der obliegenden Eigentümer an einem besseren Durchblick zwischen den beiden Gebäuden ist demgegenüber nicht ausschlaggebend.

6. Die Beschwerdeführer rügen eine Beeinträchtigung des im Quartierplan vorgesehenen öffentlichen Fusswegs. Indessen zeigt ein Vergleich zwischen den Plänen 23QALd 1\_01 «*Situation*» und 23QALd 1\_06 (Umgebungsplan) gemäss Abänderungsgesuch und dem im «*Richtplan Situation*» sowie im «*Erschliessungsplan*» eingezeichneten Fussweg, dass dieser Weg ohne weiteres ausserhalb des vorgesehenen Bauprojekts mit Einschluss des Sitzplatzes und der Stützmauern geführt werden kann. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser Weg durch das Bauvorhaben verunmöglicht werden könnte.

7. Die Beschwerdeführer kritisieren schliesslich die Ausnützungsberechnung.

7.1. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, im Rahmen des Verkaufs der neuen Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ sei dieser ab Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ eine BGF von 410 m<sup>2</sup> zugewiesen worden. Das Baugesuch sehe eine projektierte BGF von 409,83 m<sup>2</sup> vor. Die maximale Ausnützung sei daher eingehalten.

7.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, bei der Berechnung sei ein bereits erstelltes Gebäude aufgeführt, wofür jedoch keine Pläne und Berechnungen aufgelegt worden seien. Die Gesamtkonsumation der Ausnützung sei daher nicht nachprüfbar. In der Replik kritisieren sie zudem, dass die Übertragung von 216 m<sup>2</sup> auf die Parzelle Nr. Z.3.\_\_\_\_\_ noch nicht geregelt sei und bei der Zuweisung von 646 m<sup>2</sup> an die Parzelle Nr. Z.4.\_\_\_\_\_ von einer grösseren als der deklarierten Übertragung auszugehen sei. Diese Übertragung sei zu Unrecht erfolgt. Zudem sei im Gebäude auf der Parzelle Nr. Z.4.\_\_\_\_\_ eine Fläche von 188 m<sup>2</sup> zu Unrecht nicht als BGF berücksichtigt worden. Das habe zur Folge, dass die gesamte verfügbare BGF auf den Parzellen Z.4.\_\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_\_ massiv überschritten werde, so dass für das streitige Bauprojekt weniger BGF zur Verfügung stehe. Schliesslich ergebe sich die Übertragung von 410 m<sup>2</sup> BGF auch nicht aus dem Kaufvertrag.

7.3. Die Beschwerdegegnerin verweist in der Duplik auf die Berechnung der BGF in den Baugesuchsunterlagen im parallelen Verfahren VR3 25 26, woraus die den einzelnen Bauparzellen der Überbauung O.\_\_\_\_\_ zugewiesene BGF hervorgeht, darunter für die Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ 410 m<sup>2</sup>. Diese Zahl ist auch im Protokoll der Bürgerversammlung vom 13. Dezember 2023 genannt (act. C.1.17). Es kann daher als erstellt gelten, dass für das streitbetreffene Bauprojekt eine BGF von 410 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Dass diese eingehalten ist, ergibt sich aus den nachprüfbaren Berechnungen im Baugesuch (Dokument 23 QALd 1\_08 «*Berechnungen*»). Auch die in der Wohnzone B geltende Ausnützungsziffer von 0,35 ist somit bei einer Grundstückfläche von 1'360 m<sup>2</sup> (vgl. Parzellierung vom 19. August 2024, act. C.1.1)

eingehalten. Das Haus auf der Parzelle Nr. Z.4.\_\_\_\_\_ bildet sodann nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Sollte dort die Berechnung der BGF falsch erfolgt sein, wäre dies in einem Verfahren betreffend jenes Gebäude zu beanstanden.

8. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Die unterliegenden Beschwerdeführer tragen die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die privaten Beschwerdegegner haben sich im Verfahren vor Obergericht nicht geäußert, so dass ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Gemeinde steht ebenfalls keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	823.00
	<hr/>	
total	CHF	4'823.00
	<hr/> <hr/>	

gehen zulasten von A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_, G.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_.

Die Gerichtskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 5'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 177.00 wird A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_, G.\_\_\_\_, H.\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_ zurückerstattet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]