



Urteil vom 29. Januar 2026

mitgeteilt am 5. Februar 2026

Referenz VR3 25 27

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Brun, Vorsitz
 Audétat und Schmid Christoffel
 Malär-Züger, Aktuarin ad hoc

Parteien **AG A. _____**
 Beschwerdeführerin
 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Luca Curdin Conrad,

 gegen

Gemeinde Pontresina
 Beschwerdegegnerin 1
 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Otmar Bänziger,
 B. _____ S.r.l.
 Beschwerdegegnerin 2
 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Christian Fey,

C._____ SA

Beschwerdegegnerin 3

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Christian Fey,

Gegenstand

Baugesuch/Baubewilligung

(Neubau N._____, Interner Umbau)

Sachverhalt

A. Das D. _____ erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. Z1. _____, Z2. _____ und Z3. _____, welche in der Hotelzone liegen. Es steht im Eigentum der C. _____ SA und wird vom italienischen Konzern B. _____ S.r.l. betrieben.

B. Die B. _____ S.r.l. reichte im Mai 2019 ein Baugesuch betreffend den Innenumbau des D. _____ sowie den Neubau einer Aussen-Wellnessanlage bei der Gemeinde Pontresina ein. Der Gemeindevorstand erliess am 12. Mai 2020 eine Teilbaubewilligung. Dagegen wurde Beschwerde an das damalige Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben. Das betreffende Verfahren VR3 20 70 ist seit dem 11. August 2021 sistiert.

C. Die C. _____ SA und die B. _____ S.r.l. liessen im Juni 2024 ein neues Baugesuch für den Neubau eines N. _____ bzw. den internen Umbau auf den Parzellen Nrn. Z1. _____ und Z3. _____ in Pontresina einreichen (Baugesuch Nr. E. _____; act. C.1.1). Dieses Baugesuch wurde vom 20. Juli bis am 9. August 2024 öffentlich aufgelegt. Am 9. August 2024 erhob u.a. die AG A. _____ Einsprache gegen das Baugesuch (act. C.1.2 und C.1.3).

D. Mit Beschluss vom 4. Februar 2025 genehmigte der Gemeindevorstand Pontresina das Baugesuch unter Auflagen und Bedingungen (Beschluss Nr. I. _____ [act. B.1]). Gleichentags wies er mit separater Verfügung die Einsprachen ab (act. B.2).

E. Die AG A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) erhob dagegen am 17. März 2025 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit folgenden Rechtsbegehren (act. A.1):

- 1. Der Beschluss Nr. I. _____ des Gemeindevorstandes Pontresina vom 4. Februar 2025 und die entsprechende Verfügung des Gemeindevorstandes Pontresina vom 4. Februar 2025 seien aufzuheben und dem Baugesuch (Nr. E. _____) sei die Bewilligung zu verweigern.*
- 2. Eventualiter sei die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen.*
- 3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.*
- 4. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen.*

F. Mit Schreiben vom 17. April 2025 liess die Gemeinde Pontresina (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) mitteilen, dass aus ihrer Sicht der Beschwerde die aufschiebende Wirkung gewährt werden könne. Selbstredend sei

damit keine Anerkennung des Rechtsstandpunkts der Beschwerdeführerin verbunden (act. A.2).

G. Die C._____ SA und die B._____ S.r.l. (nachfolgend: Beschwerdegegnerinnen 2 und 3) liessen am 24. April 2025 ihren Verzicht auf eine Stellungnahme zum Antrag betreffend aufschiebende Wirkung mitteilen (act. A.3).

H. Mit prozessleitender Verfügung vom 28. April 2025 erteilte die Instruktionsrichterin der Beschwerde die aufschiebende Wirkung (act. F.1).

I. Die Beschwerdegegnerin 1 liess sich am 1. Mai 2025 zur Sache selbst vernehmen (act. A.4). Dabei verlangte sie die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

J. Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 beantragten in ihrer Stellungnahme vom 2. Mai 2025 die Abweisung der Beschwerde vom 17. März 2025, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin (act. A.5).

K. Am 17. Juni 2025 reichte die Beschwerdeführerin ihre Replik ein, dabei hielt sie unverändert an den Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 17. März 2025 fest (act. A.6).

L. Mit Schreiben vom 25. Juni 2025 teilte die Beschwerdegegnerin 1 mit, dass sie auf eine weitere Eingabe verzichte (act. A.7). Sie halte selbstverständlich in jeder Beziehung an den in der Vernehmlassung vom 1. Mai 2025 gestellten Anträgen und den dazugehörigen Begründungen fest. Gleichzeitig liess sie dem Obergericht aufforderungsgemäss den Bericht der Bauberatung vom 6. Mai 2024 zukommen (act. C.1.10).

M. Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 teilten am 27. Juni 2025 ihren Verzicht auf eine Duplik mit (act. A.8). Die Ausführungen in der Replik würden die aus der Beschwerde bekannten Standpunkte wiedergeben, sodass nicht erneut darauf eingegangen werden müsse. Einzig in Bezug auf das neu vorgetragene Argument der Verkehrssicherheit würden sich die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 eine Bemerkung erlauben.

Erwägungen

1.1. Angefochten sind die Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes Pontresina, beide datierend vom 4. Februar 2025, betreffend D._____ / Neubau N._____ sowie interner Umbau (act. B.1 und B.2). Diese

Verfügungen sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Zuständigkeit des Obergerichts ist somit gegeben (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]).

1.2. Zur Beschwerde ans Obergericht ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat (Art. 50 VRG). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird in Plangenehmigungs- und Bewilligungsverfahren zur Errichtung von Bauten und Anlagen die Legitimation von Nachbarn regelmässig ohne nähere Prüfung bejaht, wenn deren Liegenschaft an das Baugrundstück angrenzt oder sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befindet. Die Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft Nr. Z4.____ (Hotel F.____) erfüllt diese Voraussetzung unbestrittenermassen. Zudem ist sie Adressatin des angefochtenen Beschlusses und der Verfügung vom 4. Februar 2025, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert ist. Darüber hinaus wurde die Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.1. Die Beschwerdegegnerin 1 fordert den Beizug der Verfahrensakten VR3 20 70. Diesem Begehren wird entsprochen, zumal das Obergericht die Akten ohnehin von Amtes wegen beigezogen hätte (Art. 11 Abs. 1 VRG).

2.2. Die Beschwerdeführerin fordert die Edition des Schreibens des Amts für Natur und Umwelt (ANU) an die Beschwerdegegnerin 1 vom 5. Dezember 2024 sowie die Edition der feuerpolizeilichen Bewilligung vom 6. Dezember 2024. Die Beschwerdegegnerin 1 geht bei der unterlassenen Zustellung der Zusatzbewilligungen von einem Versehen aus. Die Akten wurden im vorliegenden Verfahren eingereicht und der Beschwerdeführerin mit der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 1 vom 1. Mai 2025 zugestellt. Den beiden Editionsbegehren wurde somit nachgekommen.

3. Die Beschwerdeführerin rügt in ihrer Beschwerdeschrift unter dem Titel «Sachverhalt» eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung durch die Beschwerdegegnerin 1, indem diese in Rz. 9 (recte: Rz. 8) der Verfügung vom 4. Februar 2025 sinngemäss festgehalten habe, die Beschwerdeführerin habe zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 2 repliziert und dabei die in der Einsprache erhobenen Argumente nur noch vertieft. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass sie in ihrer Replik vom 6. November 2024 wichtige Urkunden ins Recht gelegt, und damit die Fehler im Gutachten der G.____ AG begründet und die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 betreffend saisonale Höchstbelegung

des Bades widerlegt habe. Zudem habe sie der Beschwerdegegnerin 1 auch zwei alte Luftaufnahmen als Beweis offeriert. Die Aufnahme des D._____ zeige auf, dass die zu gross geplante Badeanlage die Umgebung des Gebiets «H._____» und das D._____ von weit her sichtbar nachteilig verändern werde. Diese sollten bekanntlich möglichst unangetastet gemäss der zuvor genannten Fotografie erhalten bleiben. Die alte Luftaufnahme des Hotels F._____ zeige auf, dass im Gebiet «H.1._____ H._____» (Hotel F._____) – im Gegensatz zum Gebiet «H._____» (D._____) – schon seit langem eine Erholungsinfrastruktur vorhanden sei.

Die Beschwerdeführerin fordert, das Obergericht habe ein Zweitgutachten betreffend Lärmbelastung einzuholen. Begründend führt sie dazu aus, dass sie bereits in ihrer Einsprache vom 9. August 2024 ein Zweitgutachten betreffend Lärm gefordert habe. Dieses sei von der Gemeinde nicht eingeholt worden, obwohl die Beschwerdeführerin in der Einsprache und insbesondere auch in der Replik das Erfordernis eines Zweitgutachtens stichhaltig begründet habe. Die Beschwerdeführerin legt weiter dar, dass die Argumentation der Beschwerdegegnerin 1, die G._____ AG sei eine seriöse Ingenieurunternehmung und die vorliegende Wellnessanlage lasse sich hinsichtlich der Belegung mit jener des Mineralbads J._____ nicht vergleichen, mit Sicherheit nicht ausreiche, um dem Gehörsanspruch der Beschwerdeführerin gerecht zu werden.

Das Projekt der Bauherrschaft sei in Bezug auf die Lärmbelastung nicht zonenkonform. Als Beweis sei nun vom Obergericht ein neues Lärmgutachten als Zweitmeinung einzuholen.

4. Es erschliesst sich dem Gericht nicht eindeutig, ob die Beschwerdeführerin damit nun eine unvollständige Sachverhaltsdarstellung durch die Beschwerdegegnerin 1, die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs oder beides rügt. Auf jeden Fall fordert sie aber die Einholung eines Zweitgutachtens durch das Obergericht – wie auch im Verlauf der Beschwerdeschrift in Ziff. 2.4 unter dem Titel «Begründung/Lärmbelastung» nochmals verdeutlicht wird.

5. Sachverhaltsdarstellung

5.1. Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 kommen zum Schluss, dass es sich nicht um eine Frage der Sachverhaltsfeststellung handle, sondern der Anforderungen an die Dichte der Entscheidbegründung, die sich aus dem verfassungsmässigen Anspruch des rechtlichen Gehörs ergeben würden. Demnach habe ein Entscheid in Bezug auf die entscheiderelevanten Punkte klar und vollständig zu sein, sodass er sachgerecht geprüft und angefochten werden könne.

Inwiefern der angefochtene Entscheid unvollständig sein soll, ist für die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 nicht nachvollziehbar und unbegründet. Die Baubehörde habe die Parteistandpunkte zum Thema Lärmbelastung wiedergegeben, den Lärmschutznachweis der G._____ AG vom 31. Januar 2024 genannt und diesen als überzeugend und unabhängig erachtet. Weiter nenne die Baubehörde das von der Beschwerdeführerin zu Vergleichszwecken erwähnte Mineralbad J._____, habe dessen Belegungswerte aber nicht als relevant erachtet und deshalb die Argumentation der Beschwerdeführerin verworfen.

5.2. Den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 ist insoweit zuzustimmen, dass es sich vorliegend nicht um eine Frage der Sachverhaltsdarstellung handelt. Die Tatsache, dass die Baubehörde in ihrer Verfügung unter dem Titel «Sachverhalt» lediglich festgehalten hat, die damalige Einsprecherin habe mit ihrer Replik die in der Einsprache erhobene Argumentation noch vertieft, erweist sich nicht als unvollständige Sachverhaltsdarstellung. Im Sachverhalt müssen weder sämtliche Aussagen der Rechtsschriften wiedergegeben werden noch alle damit eingereichten Urkunden aufgeführt werden. Es reicht aus, wenn eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Rügen in den Erwägungen erfolgt. Die Rüge der unvollständigen Sachverhaltsdarstellung erweist sich somit als unbegründet.

6. Rechtliches Gehör

6.1. Sodann stellt sich die Frage, ob die Beschwerdegegnerin 1 das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin gewahrt hat. Sie ist im angefochtenen Entscheid zum Schluss gekommen, dass es der Beschwerdeführerin und damaligen Einsprecherin nicht gelungen sei, die Argumentation der Bauherrschaft zu widerlegen. Vor allem nicht mit der Behauptung, es handle sich beim Bericht der G._____ AG um ein Parteigutachten, womit suggeriert werden soll, dass der Gutachter sich in den Dienst der Bauherrschaft gestellt habe. Dafür gebe es keinerlei Anhaltspunkte, denn bei der G._____ AG handle es sich um eine bestausgewiesene seriöse Ingenieurunternehmung, welche sehr oft für die Verfassung des von Gesetzeswegen erforderlichen Lärmschutznachweises beigezogen werde. Tatsächlich würden die Ausführungen im Lärmschutznachweis in jeder Hinsicht überzeugen, insbesondere auch was die Belegung der Wellnessanlage anbelange. Wie schon in anderem Zusammenhang dargelegt, lasse sich die vorliegende Wellnessanlage hinsichtlich Belegung mit jener im Mineralbad J._____ nicht vergleichen.

In ihrer Stellungnahme legt die Beschwerdegegnerin 1 sodann dar, dass für sie nicht recht nachvollziehbar sei, warum die beiden Luftaufnahmen geeignet sein sollen, die Schlussfolgerung im Gutachten der G._____ AG zu widerlegen. Wenn überhaupt, seien diese Aufnahmen höchstens mit Bezug auf gestalterische Fragen von Bedeutung.

6.2. Wie die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 richtigerweise ausführen, hat ein Entscheid in Bezug auf die entscheiderelevanten Punkte klar und vollständig zu sein, sodass er sachgerecht geprüft und angefochten werden kann. Das bedeutet jedoch nicht, dass sich die entscheidende Behörde mit jedem einzelnen vorgebrachten Argument auseinandersetzen muss. Der Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes ergibt sich aus Art. 29 Abs. 2 BV. Der Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheides muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 232 E. 3.2, 126 I 97 E. 2b).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Die Rechtsprechung nimmt überwiegend an, der Mangel der Gehörsverweigerung werde geheilt, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt; eine Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs würde bloss zu einem formalistischen Leerlauf und einer unnötigen Verlängerung des Verfahrens führen (BGE 133 I 201 E. 2.2, 129 I 129 E. 2.2.6).

6.3. Das Obergericht stimmt der Gemeinde dahingehend zu, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern die beiden von der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren sowie auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Luftaufnahmen (act. B.3 und B.4) geeignet sein sollen, die Schlussfolgerung im Gutachten der G._____ AG zu widerlegen. Auch wenn es der Vollständigkeit wegen wünschenswert gewesen wäre, wenn die Gemeinde dies bereits in ihrem Entscheid festgehalten hätte, reicht dies noch nicht aus, eine Gehörsverletzung zu begründen. Da sich die Gemeinde, wie bereits erwähnt, gerade nicht mit jedem vorgebrachten Argument auseinandersetzen musste, welches für ihre Entscheidungsfindung nicht relevant war.

6.4. Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Baubehörde bei ihrem Entscheid auf den von der Bauherrschaft im Sinne eines Parteigutachtens beigebrachten Lärmschutznachweis der G._____ AG abgestellt und auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Einholung eines Zweitgutachtens verzichtet hat.

6.4.1. Diesbezüglich ist anzumerken, dass ein Sachverständigengutachten für eine Behörde in Beachtung des Untersuchungsgrundsatzes nutzbar ist. Aus dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 21 VRG) ergibt sich, dass einem Partei- oder Privatgutachten nicht schon aufgrund seiner Herkunft, mithin weil es von einer Partei stammt, der Beweiswert abgesprochen werden darf (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 18 83 vom 14. Juli 2020 E. 4.4.2 mit Hinweis auf BGE 137 II 266 E. 3.2 und BGE 125 V 351 E. 3b/dd). Vielmehr ist ein solches Gutachten ebenfalls in die Beweiswürdigung einzubeziehen, sofern es als schlüssig erscheint, nachvollziehbar begründet sowie in sich widerspruchsfrei ist und keine Indizien gegen seine Zuverlässigkeit sprechen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 18 83 vom 4. Juli 2020 E. 4.4.2 mit weiteren Hinweisen). Einem solchen Parteigutachten kommt allerdings nicht dieselbe Beweiskraft zu wie etwa einem gerichtlich eingeholten Sachverständigengutachten.

6.4.2. Demnach ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde das von der Bauherrschaft eingereichte Gutachten entsprechend würdigt und in die Entscheidungsfindung miteinbezieht. Die Begründung im angefochtenen Entscheid, dass es sich bei der G._____ AG um eine bestausgewiesene seriöse Ingenieurunternehmung handle, welche sehr oft für die Verfassung des von Gesetzes wegen erforderlichen Lärmschutznachweises beigezogen werde, garantiert jedoch für sich allein noch nicht für eine in allen Punkten überzeugende Abklärung. Die Argumentation der Baubehörde, wonach die Ausführungen im Lärmschutznachweise in jeder Hinsicht als überzeugend erscheinen würden, insbesondere auch was die Belegung der Wellnessanlage anbelange, ist auch nicht sehr fundiert. Daraus wird gerade noch knapp ersichtlich, dass und weshalb die Baubehörde mit dem Gutachten einverstanden ist. Ob diese Begründung allerdings als ausreichend zu qualifizieren ist oder eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellt, kann vorliegend offen bleiben, da die Sache aus einem anderen Grund an die Beschwerdegegnerin 1 zurückzuweisen sein wird (vgl. die Ausführungen unter E. 7 nachfolgend).

6.5. Insofern die Beschwerdeführerin rügt, die Gemeinde habe es unterlassen, im angefochtenen Entscheid darzulegen, weshalb die vorliegende Wellnessanlage nicht mit jener des Mineralbads J._____ vergleichbar sei, kann ihr nicht gefolgt

werden. Im Zusammenhang mit der Lärmbelastung verwies sie im Einspracheentscheid vom 4. Februar 2025 zwar lediglich darauf, dass sie dies bereits in anderem Zusammenhang dargelegt habe (act. B.2, Ziff. II. 9, Rz. 54). In Ziffer II. 5 «Zonenkonformität der Wellnessanlage» führt sie hingegen aus, die vorliegend zur Diskussion stehende Wellnessanlage lasse sich schon deshalb nicht mit dem Mineralbad J._____ vergleichen, weil diese Anlage keinem Hotel in der Grössenordnung wie dem D._____ angegliedert sei, und auch sonst die Verhältnisse andere seien. Das Mineralbad J._____ werde nämlich von einer überwiegenden Anzahl von Personen genutzt, welche gar nicht in einem dortigen Hotel logieren, sondern das Bad zum Teil aus grosser Distanz aufsuchen würden, überwiegend aus medizinischen Gründen. Dieser Aspekt würde vorliegend überhaupt keine Rolle spielen. In der Gesamtbetrachtung des angefochtenen Entscheids ist damit für das Obergericht als Rechtsmittelinstanz nachvollziehbar, weshalb die Baubehörde zu ihrem Entschluss gelangt ist, dass die beiden Anlagen nicht miteinander vergleichbar sind. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist diesbezüglich daher zu verneinen.

7. Lärmgutachten

Demnach bleibt die Forderung der Beschwerdeführerin zur Einholung eines Zweitgutachtens durch das Obergericht bzw. durch die Beschwerdegegnerin 1 als kommunale Vollzugsbehörde zu prüfen (vgl. dazu Art. 20 Abs. 1 KUSG [BR 820.100] und Art. 36 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV; SR 814.41]).

7.1. Bei der zu beurteilenden Aussenbeckenanlage handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 47 LSV. Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die Lärmemissionen daher so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Die vom Projekt verursachten Lärmimmissionen müssen demnach sowohl die Planungswerte der jeweils massgebenden Empfindlichkeitsstufen einhalten als auch der Vorsorge genügen (Art. 11 Abs. 2 USG [SR 814.01]). Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch sie allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG; vgl. BGE 141 II 483 E. 3, 137 II 30 E. 3.3). Die Festlegung der jeweiligen Planungswerte liegt in der Kompetenz des Bundesrates (vgl. Art. 23 USG).

7.1.1. Für die vorliegend zu erwartenden Immissionen, verursacht durch die Wellnessanlage mit Aussenbecken und Liegewiese, bestehen keine

Belastungsgrenzwerte gemäss Art. 40 Abs. 1 LSV und deren Anhängen 3 ff., weshalb sie gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV direkt aufgrund von Art. 15 USG und unter Berücksichtigung von Art. 19 und 23 USG zu beurteilen sind. Nach Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. In Anwendung von Art. 23 USG müssen die Planungswerte für neue lärmige ortsfeste Anlagen jedoch unter den Immissionsgrenzwerten liegen. Massgebend für die Beurteilung ist der jeweilige Immissionsort. Anlagen ohne Belastungsgrenzwerte, deren Lärmemissionen auf Zonen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III auswirken, haben nach der Rechtsprechung ein Immissionsniveau einzuhalten, bei welchem höchstens geringfügige Störungen (während der Nacht) auftreten (vgl. BGE 146 II 17 E. 6.4, 137 II 30 E. 3.4, 123 II 325 E. 4d/bb und E. 5; Urteil des Bundesgerichts 1C_521/2015 vom 9. August 2016 E. 6.2).

Das D._____ erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. Z1._____, Z2._____ und Z3._____, welche sich in der Hotelzone befinden. In dieser dürfen gemäss Art. 76 des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina (BauG) auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen erstellt werden, was sich mit den Vorgaben gemäss Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV und der Einordnung der Hotelzone im Zonenschema gemäss Art. 60 BauG deckt. Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 vom 27. Oktober 2008, genehmigt von der Regierung am 30. Juni 2009, ist die Hotelzone gemäss Legende jedoch mit der Empfindlichkeitsstufe II mit Verweis auf Art. 76 BauG vermerkt. Auf diese Diskrepanz hat bereits die K._____ AG, welche im ersten Baugesuchsverfahren Nr. 2019-0014 von 2019/2020 mit der Überprüfung des Lärmschutznachweises von der Beschwerdegegnerin 1 beauftragt worden war, hingewiesen. Die Beschwerdegegnerin 1 stellte sich in diesem Verfahren Nr. 2019-0014 (Bau- und Einspracheentscheid vom 12. Mai 2020 Rz. 58; Verfahrensakten VR3 20 70) auf den Standpunkt, der Zonenplan sei später erlassen worden, weshalb wohl eher auf die Empfindlichkeitsstufe II abgestellt werden müsse. Dies erscheint dem Gericht allerdings nicht eindeutig, da gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. November 2008 zur damaligen Revisionsvorlage im Jahr 2008/2009 der Zonenplan über das Baugebiet weitgehend und der Generelle Gestaltungsplan inhaltlich vollständig unverändert bleiben sollten (vgl. Ziff. 1.4, S.6; <<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/13510>>). Auch war eine Anpassung der Hotelzone nicht Thema der damaligen Revisionsvorlage; Art. 60 bzw. 76 BauG blieben diesbezüglich unverändert (vgl. auch Regierungsbeschluss Nr. 677 vom 30. Juni 2009; <<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/13509>>). Diese Diskrepanz ist

durch die Gemeinde zu klären, andernfalls kann sie die Immissionsgrenzwerte nicht rechtsgenügend festlegen. Die benachbarten und allenfalls von den Immissionen betroffenen Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Hotelzone oder in der Dorfkernzone, für welche die Empfindlichkeitsstufe III gilt.

7.1.2. Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung sind vorliegend der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit vorzunehmen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_293/2017 vom 9. März 2018 E.3.1.2 mit Verweis auf BGE 133 II 292 E. 3.3). Fachlich abgestützte private Richtlinien, wie beispielsweise die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) herausgegebene Vollzugshilfe 8.10 zur Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen vom 10. März 1999 (vollständig überarbeitete Version vom 1. Februar 2019) oder die Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zur Beurteilung von Sportanlagen bzw. zur Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm 2017 können als Entscheidungshilfe für eine derartige objektivierte Betrachtung berücksichtigt werden.

Vorliegend fällt auf, dass im ersten Baugesuchsverfahren Nr. 2019-0014 (Innenumbau und Neubau N.____ D.____; Verfahrensakten VR3 20 70) der Lärmschutznachweis durch die G.____ AG für Industrie- und Gewerbelärm unter Bezug der Vollzugshilfe Cercle Bruit 8.10 vom 22. Dezember 2017 «Ermittlung und Beurteilung des Lärms von Gaststätten und öffentlichen Lokalen» sowie des Praxisleitfadens Gastgewerbe, Forum Schall/Umweltbundesamt, Wien 2008 erstellt wurde. Dies hat die von der Beschwerdegegnerin 1 beauftragte K.____ AG nicht beanstandet, da es sich beim D.____ und der Therme im weitesten Sinn um eine Gaststätte handle (Kontrolle Lärmschutznachweis der K.____ AG vom 10. September 2019). Es erfolgte eine Berechnung des technischen Lärms (Pools) nach Anhang 6 der LSV und des Musiklärms nach Cercle Bruit (im vorliegenden Verfahren nicht mehr relevant). Der Personenlärm wurde von der G.____ AG rein informativ, jedoch nicht nach der Richtlinie von Cercle Bruit berechnet. Dies wurde von der K.____ AG mit einer approximativen Berechnung nachgeholt. Im vorliegenden Bauverfahren wurde hingegen der Lärm des Aussenbeckens unter Anwendung der Vollzugshilfe des BAFU für die Beurteilung von Sportanlagen aus dem Jahr 2017 sowie der VDI-Richtlinie 3770, Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen vom September 2012 beurteilt. Die Beurteilung des Lärms für die Tiefgarage erfolgte nach Anhang 6 der LSV, die

Beurteilung des Mehrverkehrs nach Art. 9 LSV. Auch wenn das nun vorliegende Projekt der Aussenanlage mit dem ursprünglichen aus dem ersten Baubewilligungsverfahren nicht vergleichbar ist und komplett geändert wurde, erschliesst sich aus dem Lärmschutznachweis nicht, weshalb jetzt andere fachliche Grundlagen zur Beurteilung der Lärmbelastung herangezogen wurden. Dass die Vollzugshilfe des BAFU für die Beurteilung von Sportanlagen sowie die VDI-Richtlinie 3770 für die Beurteilung der Wellnessanlage nicht geeignet wären, ist damit zwar nicht gesagt und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht.

7.1.3. Die kommunale Vollzugsbehörde ist verpflichtet, die Lärmimmissionen ortsfester Anlagen anhand einer Lärmprognose zu ermitteln, wenn sie Grund zu Annahme hat, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 36 Abs. 1 LSV). Dies gilt gemäss Bundesgericht auch für Anlagen, deren Lärmimmissionen direkt aufgrund von Art. 15 USG zu beurteilen sind. Die Beurteilung der Frage, ob übermässige Lärmimmissionen anzunehmen oder zu erwarten sind, verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation, bei welcher der zuständigen Behörde ein gewisser Ermessensspielraum zusteht (vgl. BGE 115 Ib 446 E. 3a). Es reicht dabei bereits aus, wenn eine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang spielt es zumindest in einem ersten Schritt auch keine Rolle, ob die Anlage bereits bewilligt wurde oder nicht. Tatsächlich müssen die geltenden Belastungsgrenzwerte für Immissionen nicht nur zum Bewilligungszeitpunkt, sondern grundsätzlich während der gesamten Betriebsdauer einer Anlage eingehalten werden (siehe BGE 137 II 30 E. 3.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_498/2019 vom 21. Oktober 2020 E. 4.1 f.).

7.1.4. Zu prüfen ist damit nachfolgend, ob die Gemeinde gestützt auf Art. 36 LSV die Lärmimmissionen vertiefter hätte abklären müssen, weil Grund zur Annahme besteht, dass Belastungsgrenzwerte überschritten sein könnten.

7.2. Die Beschwerdeführerin rügt vor allem die im Lärmschutznachweis verwendeten Belegungsprozente und begründet ausführlich, weshalb das Projekt der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 mit dem Mineralbad J._____ vergleichbar sei (vgl. act. C.1.5 Rz. 12, act. A.1 Rz. 41; act. A.6 Rz. 9 ff.). Sie vertritt die Ansicht, dass die G._____ AG in Bezug auf die Auslastung der Bäderlandschaft im Vergleich mit dem Heilbad J._____ von einem zu tiefen Gästeaufkommen ausgegangen sei. Die Ausgestaltung des Heilbades in J._____ sei mit einem Innenbecken, einem Aussenbecken und einem Whirlpool beinahe deckungsgleich mit der vorliegend

strittigen Bäderlandschaft. Ausserdem sei das L._____ Heilbad ebenfalls mit einem, wenn auch kleineren, Hotel verbunden. Beide seien zudem der breiten Öffentlichkeit zugänglich.

Die Annahme der Gutachterin betreffend die 40%-ige Auslastung der Bäderlandschaft im Tagesschnitt sei viel zu niedrig. Im Heilbad in J._____ sei eine durchschnittliche Tagesbelastung von 60% gegeben. In den Abendstunden gehe die G._____ AG sogar von einer Belegung von lediglich 20% aus. Diese niedrige Annahme der Belegung sei unrealistisch, da gerade in den Wintermonaten viele sportbegeisterte Gäste die Möglichkeit des Nachtbadens nutzen würden. Der Gutachter müsste nach Ansicht der Beschwerdeführerin von einer Auslastung von ca. 60% ausgehen.

7.3. Die Beschwerdegegnerin 1 ist der Ansicht, dass kein Anlass für das Obergericht bestehe, das beantragte Zweitgutachten einzuholen. Sie hält diesbezüglich fest, dass der Lärmschutznachweis, den die Bauherrschaft bei der G._____ AG eingeholt habe, den Charakter eines Gutachtens aufweise. Ein solches Gutachten sei zwar nicht bindend, darüber könne sich eine Baubehörde hingegen nur hinwegsetzen, wenn es in sich widersprüchlich sei oder von unzutreffenden Annahmen ausgehe und die Schlussfolgerungen offensichtlich falsch seien. Davon könne von dem hier zur Diskussion stehenden Bericht der G._____ AG aber nicht die Rede sein, zumal die Annahme der 40%-igen Auslastung im Tourismusort Pontresina durchaus realistisch sei und die von der Beschwerdeführerin zum Vergleich herangezogenen Auslastungszahlen der L._____ Heilbad J._____ AG keineswegs als zwingend erscheinen würden, insbesondere wenn man bedenke, dass in Pontresina im Gegensatz zum ländlichen J._____ eine Vielzahl von solchen Anlagen vorhanden seien, so u.a. auch das Hallenbad mit Wellness der Gemeinde selbst (vgl. act. A.4 Rz. 17 ff. und 50 ff.).

7.4. Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 halten es ebenfalls für nicht angezeigt, ein Obergutachten zur Lärmproblematik einzuholen (vgl. act. A.5 Rz. 6 ff.). Die Lärmbeurteilung der G._____ AG vom 31. Januar 2024 sei entsprechend der Vollzugshilfe des BAFU für die Beurteilung von Sportanlagen, Ausgabe 2017, sowie gestützt auf die VDI-Richtlinie 3770, Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012, vorgenommen worden.

Die vom Gutachter angenommenen Tagesbelegungen seien absolut realistisch. Mit Verwendung der jeweils höheren Prozentanteile zu Ungunsten der Bauherrschaft sei der Gutachter zu einer durchschnittlichen Auslastung von rund 40% gekommen. Weiter habe der Gutachter die Witterungsverhältnisse im Oberengadin

berücksichtigt, die nur während einer kurzen Periode in der Sommersaison einen längeren Aufenthalt von Badegästen im Freien erlaube.

Die Annahmen des Lärmgutachtens seien gestützt auf sachliche Gesichtspunkte erfolgt und keinesfalls unprofessionell oder gar willkürlich, wie dies die Beschwerdeführerin darzustellen versuche. Somit könne der Baubehörde auch kein Vorwurf gemacht werden, dass sie die von der Beschwerdeführerin behaupteten Belegungswerte des Mineralbads J._____ nicht übernommen habe. Die Baubehörde hätte somit auch keinen triftigen Grund gehabt, inhaltlich von den Feststellungen des Gutachters abzuweichen und sei gehalten gewesen, dieselben im Bauentscheid zu übernehmen und gestützt darauf die Baubewilligung zu erteilen.

7.5. Die G._____ AG hält im Lärmschutznachweis vom 31. Januar 2024 zunächst fest, dass das Projekt der vorgesehenen Aussenanlage des D._____ gegenüber 2019 komplett geändert worden sei, was für die Lärmausbreitung völlig andere Voraussetzungen ergebe (vgl. Lärmschutznachweis, Akten Gemeinde, nicht akturiert, S. 3, Ausgangslage). Sie kommt zum Schluss, dass die Lärmberechnungen selbst unter konservativen Annahmen ergeben hätten, dass die Belastungsgrenzwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, resp. die Richtwerte für Sportanlagen an sämtlichen Fenstern am Tag wie auch am Abend aller Lärmquellen (Lärm Aussenbeckenanlage, Parkierungsanlagen und Strassenverkehrslärm) eingehalten werden können. Bei den Berechnungen seien einerseits stets alle möglichen Aktivitäten auf den neueren Anlagen summarisch berechnet und nicht aufgeteilt worden. Die Annahmen für die Beurteilung würden auf einem Wochenbetrieb mit maximaler Auslastung basieren. Als Folge der verwendeten Annahmen seien die Resultate der Beurteilung auf der sicheren Seite und in der Realität tiefer als präsentiert.

7.6. Auf Seite 8 des Lärmschutznachweises der G._____ AG ist einer Tabelle zu entnehmen, dass die Gutachterin von Montag bis Samstag von 8 bis 20 Uhr sowie auch am Sonntag von 8 Uhr bis 20 Uhr von einer 40%-igen Belegung sowohl der Aussenbecken wie auch der Liegewiese ausgeht. Von Montag bis Samstag zwischen 20 und 22 Uhr sowie auch am Sonntag von 20 bis 22 Uhr geht sie von einer 20%-igen Belegung der Aussenbecken aus. Am Samstag von 22 bis 23 Uhr rechnet sie mit einer Belegung der Aussenbecken von 10%. Zudem geht sie davon aus, dass die Liegewiese ab 20 Uhr nicht mehr genutzt wird. Dem Gutachten lässt sich nicht entnehmen, anhand welcher Grundlagen die G._____ AG zu diesen Zahlen gelangt ist. Begründend wird auf Seite 9 diesbezüglich lediglich ausgeführt, dass die eingesetzten Belegungsprozente geschätzte Werte seien, die zum Teil aufgrund anderer, vergleichbarer Aussenbadanlagen entstanden seien. Sie würden

die mittlere Belegung über die ganze Zeitperiode abbilden. D.h. am Morgen könne es sein, dass nur 10% Belegung vorhanden sei und in den Nachmittagsstunden vielleicht an einzelnen Tagen 80%. Im Weiteren könne davon ausgegangen werden, dass an den Abenden ab 20 Uhr die Liegewiese als Folge der Temperaturen nicht mehr benutzt werde. In der Nachtphase seien die Liegewiesen nicht belegt.

Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 spezifizieren in ihrer Stellungnahme, dass die G._____ AG Tagesbelegungen von 0% bis 5% zwischen 8 und 11 Uhr, 60% bis 80% zwischen 11 und 16 Uhr und 0% bis 20% zwischen 16 und 20 Uhr angenommen habe.

7.7. Dem Gericht erschliesst sich aus dem Lärmschutznachweis nicht, weshalb sowohl die Beschwerdegegnerin 1 wie auch die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 die von der G._____ AG eingesetzten Zahlen als realistisch erachten. Weder eine der Beschwerdegegnerinnen noch die Gutachterin selbst vermögen zu erklären, anhand welcher Grössen, Kennwerte oder Vergleichswerte diese Zahlen eruiert wurden. Auch befinden sich weder in den gerichtlichen Verfahrensakten noch in den Baugesuchsunterlagen ein Betriebskonzept oder Ähnliches, aus denen hervorgehen würde, mit welcher Belegung die Betreiber künftig rechnen (Anmerkung des Gerichts: Im Verfahren VR3 20 70 wurde von der Gemeinde mit den Vorakten ein «Betriebskonzept N._____, undatiert», bestehend aus einer A4 Seite, eingereicht, aus dem sich die Betriebszeiten und die Wartungs-/Reinigungsarbeiten entnehmen lassen). Lediglich dem Bau- und Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 12. Mai 2020 (Verfahrensakten VR3 20 70) kann in Rz. 56 f. entnommen werden, dass eine Vollauslastung mit 130 Personen angenommen werde und das ursprüngliche Ziel der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 offensichtlich die Vollauslastung gewesen sei. Eine mittlere Belegung von 40 % würde demnach 52 Personen entsprechen. Noch im ersten Baugesuchsverfahren wurde eine mittlere Belegung bei 35 Personen angenommen. Im ersten Baugesuchsverfahren wurden im Lärmschutznachweis – nebst Verwendung anderer fachlicher Grundlagen (siehe die Ausführungen in Ziff. 7.1.2 hiervor) – auch zwei Varianten berechnet: einmal mit Vollbelegung von 130 Personen und einmal mit mittlerer Belegung von 35 Personen, wobei erst die zweite Gutachterin Berechnungen des Immissionspegels für sprechende Personen nach der Richtlinie des Cercle Bruit durchgeführt hat. Damals wurde festgestellt, dass die Immissionswerte der Gäste bei Vollauslastung die Planungswerte überschreiten würden. Auch wenn sich die Ausgangslage im neuen Baugesuchsverfahren geändert hat, hätte die Beschwerdegegnerin 1 nach Auffassung des Gerichts schon hier zumindest Zweifel an einer Vollständigkeit des Lärmschutznachweises haben

müssen und nicht einfach auf die Aussage der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3, wonach methodisch gesehen Lärmergebnisse stets gemittelt und nicht auf allfällige Maxima berechnet würden, abstellen dürfen. Auch bei der Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm wird beispielsweise zwischen Normalbetrieb und seltenen Ereignissen, bei denen auf das lärmintensivste abgestellt wird, unterschieden.

7.8. Während im Gutachten (Seite 9 oben) in einem Satz auf vergleichbare Aussenbadanlagen verwiesen wird, ohne jedoch zu erwähnen, um welche es sich dabei handelt resp. weswegen diese vergleichbar sein sollen, setzt sich die Beschwerdeführerin eingehend mit einem Vergleichsobjekt auseinander, welchem unter Berücksichtigung aller massgebenden Umstände tatsächlich eine gewisse Vergleichbarkeit mit dem vorliegenden Projekt nicht von vornherein abgesprochen werden kann.

Die Beschwerdegegnerin 1 führt in der angefochtenen Verfügung vom 13. Februar 2025 unter dem Titel Zonenkonformität aus (act. B.2 Rz. 31), die vorliegend zur Diskussion stehende Wellnessanlage lasse sich schon deshalb nicht mit dem Mineralbad J._____ vergleichen, weil diese Anlage keinem Hotel in der Grössenordnung wie dem D._____ angegliedert sei, und auch sonst die Verhältnisse andere seien. Das Mineralbad J._____ werde nämlich von einer überwiegenden Anzahl von Personen genutzt, welche gar nicht in einem dortigen Hotel logieren, sondern das Bad zum Teil aus grosser Distanz aufsuchen würden, überwiegend aus medizinischen Gründen. Dieser Aspekt dürfte vorliegend überhaupt keine Rolle spielen. Unter dem Titel Lärmbelastung hält sie sodann fest, die vorliegende Wellnessanlage lasse sich hinsichtlich Belegung nicht mit jener im Mineralbad J._____ vergleichen (Rz. 54).

Das D._____ verfügt gemäss Homepage derzeit über 142 Zimmer, das Hotel M._____, welches mit einem direkten Zugang mit dem Mineralbad J._____ verbunden ist, über 49 Zimmer. Letzteres ist also wesentlich kleiner. Während das Mineralbad J._____ von einer Vollbelegung bei 170 Personen ausgeht, ist diese beim D._____ offenbar bei 130 Personen gegeben. Dass die Klientel in den beiden Bädern/Wellnessanlagen verschieden sein dürfte, heisst jedoch noch nicht, dass sie zahlenmässig nicht vergleichbar ist. Die Vollbelegung der beschwerdeführerischen Anlage ist unwesentlich geringer, kann aber zumindest in der Hochsaison bereits mit Hotelgästen erreicht werden, was im Mineralbad J._____ nicht der Fall sein dürfte. An dieser Stelle sei zumindest auf die von den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 angeführte Belegung ihrer Wellnessanlage von 0% bis 20% zwischen 16 und 20 Uhr hingewiesen, welche in einem Wintersportort

in einem Hotel mit 142 Zimmern doch Zweifel an der Plausibilität hervorruft, zumal die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 zusätzlich hotelexterne Kunden anziehen wollen. Diese Zweifel vermögen die Beschwerdegegnerinnen nicht auszuräumen, da dem Gericht weder die von der Gutachterin herangezogenen Vergleichsobjekte bekannt sind noch ersichtlich ist, inwiefern die Situation in Pontresina mit mehreren Wellnessbereichen auch im gehobenen Bereich und dem gemeindeeigenen Bad von der Gutachterin berücksichtigt wurde.

7.9. Letztlich ist darauf hinzuweisen, dass sich die G._____ AG unter anderem auf eine ausländische, zahlungspflichtige VDI-Richtlinie abstützt. Diese ist nicht öffentlich zugänglich wie beispielsweise die Richtlinien von Bundesbehörden und wurde dem Lärmschutznachweis nicht beigefügt, weshalb nicht nachvollzogen werden kann, ob sie der Vollzugsbehörde bei der Beurteilung des Lärmschutznachweises vorgelegen hat.

8. Zusammenfassend bestehen für das Obergericht nicht unerhebliche Zweifel an den Berechnungen und den dem Lärmschutznachweis zugrundeliegenden Annahmen betreffend die Aussenbeckenanlage mit Liegewiese der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3. Eine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte erscheint möglich, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand kann sie nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Dabei wird vom Obergericht weder die Professionalität oder Expertise der G._____ AG in Frage gestellt, noch gesagt, dass die 40%-ige Auslastung nicht allenfalls sogar zutreffen mag. Um die Lärmimmissionen umfassend abzuklären und sorgfältig mit allen Grundlagen und Vergleichsobjekten und -situationen zu erfassen, auszuwerten und letztlich in die Baubewilligung auch sachgerecht miteinzubeziehen, erscheint es dem Gericht daher unerlässlich, die Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin 1 zur Überprüfung des Lärmschutznachweises der G._____ AG und zur verbesserten Abklärung und Plausibilisierung der Lärmimmissionen im Sinne der vorstehenden Erwägungen zurückzuweisen. Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Baubewilligung (Beschluss) sowie der Einspracheentscheid (Verfügung) der Gemeinde Pontresina je vom 4. Februar 2025 sind aufzuheben.

9. Die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin sind an dieser Stelle aufgrund der Rückweisung an die Beschwerdegegnerin 1 zur weiteren Abklärung nicht mehr zu prüfen.

10.1. Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat im Rechtsmittel- und Klageverfahren in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Da die Beschwerdegegnerin 1 sowie die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 vollumfänglich unterliegen, sind ihnen

die Kosten je hälftig, d.h. der Beschwerdegegnerin 1 mit $\frac{1}{2}$ und den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 unter solidarischer Haftbarkeit je zu $\frac{1}{4}$ aufzuerlegen. Die Kosten bestehen aus der Staatsgebühr sowie den Kanzleiauslagen. Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.00 festgesetzt.

10.2. Der Beschwerdeführerin ist der von ihr geleistete Gerichtskostenvorschuss von CHF 5'000.00 zurückzuerstatten.

10.3. Die unterliegende Partei wird zudem verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin hat eine Kostennote in der Höhe von insgesamt CHF 8'968.75 eingereicht. Dabei macht er für einen Aufwand von 32.25 Stunden CHF 8'707.50 geltend, dies mit einem Stundenansatz von CHF 270.00. Hinzu kommt eine Kleinspesenpauschale von 3% (CHF 261.25). Die Beschwerdegegnerinnen 1, 2 und 3 haben sich zur ihnen zugestellten Honorarnote nicht vernehmen lassen. Dem Obergericht liegt eine Honorarvereinbarung vor, gemäss welcher das nach Zeitaufwand berechnete Honorar CHF 350.00 pro Stunde beträgt (act. G.8). Folglich ist der für die aussergerichtliche Entschädigung verlangte Stundenansatz von CHF 270.00 nach Praxis des Obergerichts zu gewähren. Das Obergericht sieht keinen Anlass, die Honorarnote des beschwerdeführerischen Anwalts zu bemängeln, insbesondere erscheint der geltend gemachte Aufwand noch als angemessen. Demnach haben die Beschwerdegegnerin 1 sowie die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 die Beschwerdeführerin aussergerichtlich je hälftig mit insgesamt CHF 8'968.75 zu entschädigen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes Pontresina je vom 4. Februar 2025 werden aufgehoben. Die Sache wird an die Gemeinde Pontresina zur Überprüfung des Lärmschutznachweises der G._____ AG bzw. zur vertieften Abklärung und Plausibilisierung der Lärmimmissionen im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	456.00
Total	CHF	<u>4'456.00</u>

gehen je zur Hälfte zu Lasten der Gemeinde Pontresina sowie unter sich solidarisch haftend zu Lasten der B._____ S.r.l. und der C._____ SA.

3. Der AG A._____ wird der geleistete Gerichtskostenvorschuss in Höhe von CHF 5'000.00 zurückerstattet.

4. Die Gemeinde Pontresina einerseits sowie die B._____ S.r.l. und die C._____ SA andererseits haben die AG A._____ aussergerichtlich je hälftig mit insgesamt CHF 8'968.75 zu entschädigen.

5. [Rechtsmittelbelehrung]

6. [Mitteilung]