



## Urteil vom 18. März 2026

mitgeteilt am 27. März 2026

Referenz VR3 25 33

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz  
Schmid Christoffel und Moses  
Merlo, Aktuarin

Parteien **A. \_\_\_\_\_**  
Beschwerdeführer  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Markus Neff

gegen

**Gemeinde Flims**

Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf

Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Flavio Decurtins

**B. \_\_\_\_\_ AG**

Beschwerdegegnerin 2

Gegenstand Baueinsprache

## **Sachverhalt**

A. Die B.\_\_\_\_\_ AG stellte am 9. August 2024 bei der Gemeinde Flims ein Baugesuch für einen Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_, Wohnzone B. Gegen das Baugesuch erhob A.\_\_\_\_\_ am 26. August 2024 Einsprache. Nachdem das Bauamt Flims der Bauherrschaft am 14. Oktober 2024 mitgeteilt hatte, dass es das Baugesuch aus verschiedenen Gründen als nicht bewilligungsfähig erachtete, reichte die Bauherrschaft am 30. Oktober 2024 ein Projektänderungsgesuch ein. Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ am 5. Dezember 2024 erneut Einsprache. Mit Einspracheentscheid vom 6. März 2025 wies der Gemeindevorstand Flims die Einsprache ab und erteilte mit separatem Entscheid vom gleichen Tag die Baubewilligung.

B. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) erhob am 4. April 2025 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, der Einspracheentscheid sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen. Zudem beantragte er die Sistierung des Verfahrens für mindestens drei Monate zwecks Führung ausserprozessualer Vergleichsverhandlungen, sowie die Durchführung eines Augenscheins.

C. Mit Verfügung vom 6. Mai 2025 wies die Instruktionsrichterin das Sistierungsgesuch ab.

D. Die Gemeinde Flims (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) beantragt mit Vernehmlassung vom 17. Juni 2025 die Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 18. August 2025 hält der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest. Die B.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) beantragt mit Duplik vom 5. September 2025 die Abweisung der Beschwerde, ebenso die Beschwerdegegnerin 1 mit Duplik vom 11. September 2025.

## **Erwägungen**

1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) 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 6. März 2025 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Der Beschwerdeführer ist als Miteigentümer der Parzelle Nr. Z.3.\_\_\_\_\_, welche der Bauparzelle unmittelbar benachbart ist, zur Beschwerde legitimiert (vgl.

Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer beantragt einen Augenschein. Er begründet dies mit der *"unübersichtlichen Ausgangslage mit mehreren Baugesuchen"* sowie den Dimensionen des Bauprojekts (act. A.1 Rz. 7) im Verhältnis zur bestehenden Umgebung und zu dem von ihm vorgeschlagenen Alternativprojekt (act. A.7 Rz. 2-5). Die Baugesuche sind jedoch nicht unübersichtlich: Es ist klar, dass das geänderte Gesuch vom 30. Oktober 2024 (act. C.1.4) Streitgegenstand ist. Sodann erlauben die in den Akten liegenden Pläne eine umfassende Beurteilung des Projekts in seiner Umgebung. Soweit der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins das von ihm vorgeschlagene Alternativprojekt näher vorstellen und visualisieren möchte, ist darauf hinzuweisen, dass Streitgegenstand das von der Bauherrschaft eingereichte Projekt ist. Wenn dieses gesetzeskonform ist, ist es zu bewilligen und die Bauherrschaft ist nicht verpflichtet, Alternativprojekte zu diskutieren. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins wird daher abgelehnt.

3.1. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe. Aus den Unterlagen gingen nicht alle Terrainkoten hervor. Es werde daher bestritten, dass die für die Bemessung der Gebäudehöhe verwendeten Terrainkoten korrekt bemessen worden seien und die maximale Gebäudehöhe eingehalten werde. Aus der Visualisierung der Fassade würden die Terrainkoten nicht hervorgehen und zudem sei der Umstand auffällig, dass die Terrainkote am Gebäudeeck NW/SW identisch sei mit jenem des alten Gebäudes, obwohl die Fassade an einem anderen Ort zu stehen komme.

3.2. Die Beschwerdegegnerinnen bringen vor, die massgebenden Terrainkoten seien aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich. Die Profilkontrolle durch das Bauamt habe keine Beanstandungen ergeben.

3.3. Gemäss Art. 26 des Baugesetzes der Gemeinde Flims (BauG) gilt für die Wohnzone B eine Gebäudehöhe von 9.00 m. Massgebend für die Bemessung der Gebäudehöhe ist nach Art. 41 Abs. 1 BauG der grösste, in den äusseren Gebäudeecken lotrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und dem höchsten Punkt des Daches. Die gesetzliche Gebäudehöhe ist bergseits einzuhalten; talseits darf sie bis zu 3.00 m überschritten werden (Art. 41 Abs. 2 BauG). Es ist vorliegend zwar zu bemängeln, dass in den Bauplänen die Gebäudehöhe nicht explizit ausgewiesen ist. Dies bedeutet jedoch nicht, dass das Projekt die Gebäudehöhe nicht einhält.

3.4. Aus dem Plan " Fassaden" (in act. C.1.4) gehen die zur Bemessung der Gebäudehöhe notwendigen Angaben hervor; dies gilt entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers auch für die massgebenden Terrainkoten. Auf den Ansichten "A/01 Südost Haus 12 + 12a" und "A/03 Nordwest Haus 12 + 12a" sind sowohl das massgebende gewachsene Terrain an der Fassade (blaue Linie gemäss Legende) als auch den höchsten Punkt des Daches – beide lotrecht gemessen an der äusseren Gebäudeecke – angegeben. Das geplante Haus 12 weist somit gemäss Ansicht Südost eine Höhe von 7.45 m (1'058.47 - 1'051.02 m ü. M.) bzw. 7.98 m (1'058.47 - 1'050.49 m ü. M.) und gemäss Ansicht Nordwest 6.3 m (1'058.47 - 1'052.17 m ü.M.) bzw. 6.37 m (1'058.47 - 1'052.10 m ü.M.) auf. Beim Haus 12a beträgt die Gebäudehöhe gemäss Ansicht Südost 6.92 m (1'058.47 - 1'051.55 m ü.M.) bzw. 7.32 m (1'058.47 - 1'051.15 m ü.M.) und gemäss Ansicht Nordwest 6.63 m (1'058.47 - 1'051.84 m ü.M.) bzw. 6.4 m (1'058.47 - 1'052.07 m ü.M.). Die Gebäudehöhe ist bei weitem eingehalten. Bei den weiteren Ansichten (A/02 Südwest Haus 12a, A/06 Südwest Haus 12, A/04 Nordost Haus 12a, A/05 Nordost Haus 12) ist zwar der höchste Punkt des Daches nicht eingezeichnet, dafür aber das gewachsene Terrain an der Fassade. Da sich Letzteres nicht vom Terrain bei den Ansichten Südost/Nordwest unterscheidet, kann ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass auch aus dieser Perspektive die Gebäudehöhe eingehalten ist. Die Rüge betreffend Nichteinhaltung der Gebäudehöhe ist damit unbegründet.

4. Der Beschwerdeführer rügt eine fehlende bzw. ungenügende Erschliessung.

4.1. Die Bauparzelle wird strassenmässig durch die C.\_\_\_\_\_ erschlossen, welche von der D.\_\_\_\_\_ abzweigt. Der Beschwerdeführer hatte bereits in der Einsprache bemängelt, die C.\_\_\_\_\_ sei ungenügend, um den durch das Bauvorhaben mit insgesamt zehn Parkplätzen verursachten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, auch während der Bauphase. Auch sei zu prüfen, ob die bestehende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für das Neubauprojekt ausreichend sei. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die C.\_\_\_\_\_ erschliesse ein derart grosses Gebiet, dass der aus der vorliegenden Überbauung resultierende Mehrverkehr kaum spürbar ins Gewicht falle. Das gelte auch für den Baustellenverkehr während der Bauphase. Aktuell werde die Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ auf der gegenüberliegenden Strassenseite mit vier Mehrfamilienhäusern überbaut, was bisher zu keinen Verkehrsproblemen geführt habe. Die Zufahrt für Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes werde wie bis anhin gewährleistet sein, zumal das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf den bestehenden Strassenkörper habe.

Auch der Einfahrtsbereich, welcher in nahezu identischer Ausgestaltung bereits heute bestehe, sei aus verkehrstechnischer Sicht nicht zu beanstanden.

4.2. Der Beschwerdeführer bestreitet die Aussage, dass der Mehrverkehr kaum ins Gewicht falle. Mit dem Bauvorhaben seien fünf neue Wohneinheiten mit insgesamt zehn Parkplätzen geplant, so dass mit einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen sei. Die C.\_\_\_\_\_ sei an den meisten Stellen nur so breit, dass bloss ein Fahrzeug hindurchfahren könne. Für das Kreuzen müssten Fahrzeuge an den Rand fahren. Auch müsse ernsthaft in Frage gestellt werden, ob die Verkehrsinfrastruktur für die Fahrzeuge öffentlicher Dienste gewährleistet sei. Insbesondere auch während der Bauphase müsse von erheblichen Problemen bzw. Verkehrsstörungen ausgegangen werden. Angesicht dessen, dass auf der gegenüberliegenden Strassenseite derzeit bereits vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, sei die ausreichende Erschliessung umso mehr fraglich.

4.3. Die Beschwerdegegnerin 1 macht geltend, das bisher bestehende Haus sei problemlos über die bestehende Strasse erschlossen worden. Faktisch würden nicht fünf, sondern nur drei Wohneinheiten neu erstellt, da bisher bereits zwei Wohneinheiten bestünden. Es bestehe kein Anspruch, dass bei einer Quartierstrasse an jeder Stelle ein Kreuzverkehr möglich sei. Die Beschwerdegegnerin 2 ergänzt, dass das Projekt in einem Quartier stehe, das vorwiegend mit Ferienhäusern bestückt sei und das ganze Quartier in einer Tempo-30-Zone liege. Mit substantiellem Mehrverkehr sei nicht zu rechnen.

4.4. Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG [SR 700]). Land ist erschlossen, wenn u.a. die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Die Zufahrt hat sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen soll (vgl. BGE 117 Ib 308 E. 4a, 116 Ib 159 E. 6b). Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C\_590/2016 vom 7. August 2017 E. 2.2 und 1C\_408/2018 vom 18. März 2019 E. 5.1). Die Erschliessungsanforderungen im Kanton Graubünden gehen, kommunale Regelungen vorbehalten, nicht über das Bundesrecht hinaus (vgl. Art. 72 Abs. 2 und Art. 58 Abs. 4 KRG; PVG 2016 Nr. 18 E. 5b). Das kommunale BauG enthält jedoch vorliegend keine genaueren Anforderungen an die Erschliessung.

4.5. Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriemabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (zum Ganzen: Urteile des Bundesgerichts 1C\_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 4.2 und 1C\_590/2016 vom 7. August 2017 E. 2). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit aller Benutzerinnen und Benutzer, insbesondere der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleisten. Bundesrechtlich wird damit jedoch keine Zufahrt verlangt, welche den Idealvorstellungen entspricht. Vielmehr genügt im Sinne einer Minimalanforderung eine Zufahrt, welche die Benutzerinnen und Benutzer der Baute und die übrigen Nutzerinnen und Nutzer öffentlicher Strassen keinen übermässigen Gefahren aussetzt (Urteil des Bundesgerichts 1C\_158/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 3.1; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 54 vom 6. Oktober 2025 E. 3.3). So können Strassenabschnitte, auf denen das Kreuzen von Fahrzeugen nicht möglich ist, mit der Verkehrssicherheit vereinbar sein, wenn entgegenkommende Fahrzeuge rechtzeitig gesehen und abgewartet werden können (Urteile des Bundesgerichts 1C\_158/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 3.4 und 1C\_319/2021 vom 8. April 2022 E. 2.6 und 2.10). Auch eine Strassenbreite von 2.9 m wurde als hinreichende Erschliessung qualifiziert (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 37 vom 10. Juni 2025 E. 4.6) und auch eine steile und unübersichtliche Zufahrt kann genügen, wenn der Verkehr nicht dicht ist (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 74 vom 9. Juli 2024 E. 8.2). Eine Zufahrt, die bisher bereits mangelhaft ist, kann die Verweigerung einer Bewilligung für eine zonenkonforme Baute, die einen geringen Mehrverkehr verursacht, nur bei einem drohenden Notstand rechtfertigen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 74 vom 9. Juli 2024 E. 8. 1 und E. 8.3 m.H.).

4.6. Im Lichte dieser Kriterien ist nicht zu beanstanden, wenn die ortskundige Gemeindebehörde die bestehende Erschliessung als hinreichend beurteilt. Bei dem durch die C.\_\_\_\_\_ erschlossenen Quartier handelt es sich um ein typisches Wohnquartier in einer ländlichen Gemeinde mit ungefähr fünfzig Wohnhäusern. Die

C.\_\_\_\_\_ ist mit zwei Abzweigungen mit der D.\_\_\_\_\_ verbunden, so dass ein Teil des Quartierverkehrs über die südliche, ein anderer Teil über die nördliche Abzweigung verkehren wird. Die Beschwerdegegnerin 1 bestreitet nicht, dass ein Kreuzen von Fahrzeugen auf der C.\_\_\_\_\_ nicht überall möglich ist, aber darauf besteht auch kein Anspruch. Auch wenn die bestehende Erschliessungssituation als nicht ideal beurteilt werden mag, so wird doch durch die zusätzlichen Wohneinheiten nicht so viel Mehrverkehr gegenüber der bestehenden Situation verursacht, dass geradezu von einem erschliessungsmässigen Notstand oder einer unzumutbar gefährlichen Verkehrssituation gesprochen werden kann. Auch dass während der Bauphase ein verstärkter Verkehr erfolgt, ist üblich und kann im normalen Umfang einen solchen Notstand nicht begründen. Die Baubewilligung enthält zudem Auflagen für den Bauverkehr und die Koordination mit dem kommunalen Bauamt. Die Rüge der ungenügenden strassenmässigen Erschliessung erweist sich damit als unbegründet.

4.7. Auf die in der Einsprache noch thematisierte Wasserversorgung und Abwasserentsorgung geht der Beschwerdeführer vor Obergericht nicht mehr ein. Die Baubewilligung enthält Auflagen betreffend Erstellung der Wasserleitung und der Kanalisation. Das Gericht sieht keinen Anlass, von Amtes wegen das Genügen der diesbezüglichen Infrastruktur zu bezweifeln.

5. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der feuerpolizeilichen Vorschriften.

5.1. In der Beschwerde wird vorgebracht, gemäss dem Merkblatt für Baueingaben der Gemeinde Flims müssten mit der Baueingabe alle Anträge für Zusatzbewilligungen eingereicht werden. Das ursprüngliche Baugesuch datiere vom August 2024, die feuerpolizeiliche Bewilligung aber erst vom Januar 2025. Angesichts dieser Verzögerung müsse davon ausgegangen werden, dass das entsprechende Gesuch zum Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht vorgelegen habe.

5.2. Die Beschwerdegegnerin 1 weist in der Vernehmlassung darauf hin, dass das Gesuch um Erteilung der feuerpolizeilichen Bewilligung zusammen mit den übrigen Baugesuchsunterlagen während der gesamten Auflagefrist aufgelegt habe. Die feuerpolizeiliche Bewilligung vom 16. Januar 2025 sei lediglich eine Zusatzbewilligung zur früher erteilten Bewilligung, welche daneben gültig bleibe.

5.3. In der Einsprache hatte der Beschwerdeführer geltend gemacht, die Brandschutzrichtlinien würden für Treppen, die als Fluchtwege dienen, eine Mindestbreite von 1.20 m vorschreiben. In der Replik macht er erneut geltend, die

Aussentreppe sei als Fluchtweg zu qualifizieren und müsse daher 1.20 m breit sein, was die streitige Treppe nicht erfülle. Die vorgeschriebene Mindestbreite sei keine bürokratische Formalität, sondern stelle sicher, dass Menschen in Sicherheit gebracht werden und Rettungskräfte ungehindert agieren könnten.

5.4. Die Beschwerdegegnerin 2 verweist in der Duplik auf die Brandschutzrichtlinien, wonach im vorliegenden Fall die Treppenbreite auf 0.90 m reduziert werden könne. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist in der Duplik auf die feuerpolizeiliche Bewilligung.

5.5. Gemäss Art. 7 des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz und die Feuerwehr im Kanton Graubünden (Brandschutzgesetz; BR 840.100) besteht (u.a.) für Neubauten eine feuerpolizeiliche Bewilligungspflicht, die, abgesehen von hier nicht in Betracht fallenden Gemeindegemeinschaften (Art. 8 Brandschutzgesetz), durch die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) erteilt wird (Art. 9 Brandschutzgesetz). In den Akten (act. C.1.2) liegt eine feuerpolizeiliche Bewilligung der GVG vom 5. August 2024 für das ursprüngliche Bauprojekt. Darin wurde unter Ziff. 21 festgehalten, die Mindestbreite von geradläufigen Aussentritten müsse 1.20 m betragen. In der Folge der vorgenommenen Projektänderung erteilte die GVG die feuerpolizeiliche Bewilligung vom 16. Januar 2025 (act. C.1.2) mit der neuen Auflage, dass die Treppenbreite von geradläufigen Treppen auf 0.90 m reduziert werden könne, wenn die Treppen maximal ein Ober- und ein Untergeschoss erschliessen würden. Ferner enthält die Bewilligung den Hinweis, dass die bisherigen Auflagen der feuerpolizeilichen Bewilligung vom 5. August 2024 gültig bleiben. Die Bewilligung nach Art. 7 Brandschutzgesetz liegt somit vor. In formeller Hinsicht ist jedoch noch zu bemerken, dass weder die Baupublikation vom 9. August 2024 noch die nach der Projektänderung erfolgte Publikation vom 15. November 2024 (beide in act. C.1.8) einen Hinweis auf das eingereichte Gesuch für eine feuerpolizeiliche Bewilligung enthalten. Es liegt somit eine Verletzung der Publikationsanforderung nach Art. 54 Abs. 1 Satz 2 KRVO (BR 801.110) vor. Dem Beschwerdeführer ist jedoch kein Nachteil entstanden, da das Gesuch für die feuerpolizeiliche Bewilligung Teil der Auflageakten war und der Beschwerdeführer sich in den beiden Einsprachen vom 26. August 2024 bzw. 5. Dezember 2024 sowie im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zu den feuerpolizeilichen Vorschriften äussern könnte. Die Rückweisung zur erneuten Publikation würde zudem zu einem nicht zu rechtfertigenden unnötigen formalistischen Leerlauf führen (zum Ganzen: PVG 2023 Nr. 11 E. 3.2.1 - 3.8 m.w.H.).

5.6. In materieller Hinsicht haben Bauten und Anlagen gemäss Art. 79 Abs. 1 KRG (u.a.) den feuerpolizeilichen Bestimmungen zu entsprechen. Nach Art. 5 Abs. 1 Brandschutzgesetz sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen so zu erstellen, dass die Sicherheit von Personen und Tieren gewährleistet ist (lit. a). Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sind zu diesem Zweck nach den Vorschriften zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, welche das Vollzugsorgan der Interkantonalen Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse erlassen oder für verbindlich erklärt hat (Art. 5 Abs. 2 Brandschutzgesetz). Dabei handelt es sich einerseits um die Brandschutznorm vom 1. Januar 2015 (nachfolgend: BSN), andererseits um die diese präzisierenden Brandschutzrichtlinien (abrufbar unter <<https://www.bsvonline.ch/de/brandschutzvorschriften/vorschriften-2015>> [besucht am 11. März 2026]; Art. 1 Abs. 1 und Anhang 1 Art. 1 der Verordnung zum Brandschutzgesetz [BR 840.110]). Nach Art. 35 Abs. 1 BSN gilt als Fluchtweg der kürzeste Weg, der Personen zur Verfügung steht, um von einer beliebigen Stelle in Bauten und Anlagen an einen sicheren Ort ins Freie oder an einen sicheren Ort im Gebäude zu gelangen. Die Brandschutzrichtlinie "16-15 Flucht- und Rettungswege" vom 1. Januar 2017, Stand 1. Dezember 2022 (nachfolgend: Brandschutzrichtlinie), enthält unter Ziff. 2 "Allgemeine Anforderungen", Regeln für Fluchtwege. Gemäss Ziff. 2.4.5 Abs. 3 muss die Mindestbreite von geradläufigen Treppen inklusive deren Podeste 1.2 m betragen (Satz 1). Der Satz 3 dieses Absatzes sieht vor, dass nutzungsbezogen Abweichungen möglich sind und verweist auf Ziff. 3 der Brandschutzrichtlinie. Diese Ziffer enthält Anforderungen für bestimmte Nutzungen und Gebäudearten, u.a. für das Wohnen (Ziff. 3.2). Gemäss Ziff. 3.2.2 Abs. 2 kann für Treppen, die maximal ein Ober- und ein Untergeschoss erschliessen, die Treppenbreite von geradläufigen Treppen auf 0.90 m reduziert werden. Nach Abs. 3 werden an Treppen innerhalb der Nutzungseinheit keine Anforderungen gestellt.

5.7. Im Bauprojekt ist vorgesehen, dass die Wohnungen im Obergeschoss jeweils durch eine Aussentreppe zugänglich sein werden, welche 1.00 m breit ist (act. C.1.4, Plan "Obergeschoss/Dachaufsicht"). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilte die GVG am 16. Januar 2025 die feuerpolizeiliche Bewilligung, worin sie erwog, dass die Treppenbreite von geradläufigen Treppen auf 0.90 m reduziert werden kann, wenn die Treppen maximal ein Ober- und ein Untergeschoss erschliessen. Gestützt auf dieser Beurteilung hat auch die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Entscheid ausgeführt, dass die Ausmasse der Aussentreppe nicht zu beanstanden seien.

5.8. Die streitige Treppe ist unbestritten geradläufig. Sie verläuft vom Erdgeschoss zum Obergeschoss und erschliesst damit *ein* Geschoss im Sinne von Ziff. 3.2.2

Abs. 2 der Brandschutzrichtlinie. Daran ändert auch nichts, dass in jedem der Häuser eine der beiden Wohnungen im Obergeschoss zudem das Dachgeschoss umfasst, welches mit einer Innentreppe von 0.90 m Breite erschlossen wird (act. C.1.4, Plan "Obergeschoss/Dachaufsicht"). Dabei handelt es sich um eine Treppe innerhalb der Nutzungseinheit (vgl. Brandschutzrichtlinie "10-15 Begriffe und Definitionen" vom 1. Januar 2019, S. 29), an welche wie dargelegt keine Anforderungen gestellt werden. Jedenfalls genügt nach der Beurteilung durch die GVG im vorliegenden Fall eine Treppenbreite von 0.90 m und das Gericht sieht keinen Anlass, von dieser Beurteilung durch die fachkundige Behörde abzuweichen. Dies gilt umso mehr, als der Beschwerdeführer sich nicht substantiiert mit der einschlägigen Brandschutzregeln auseinandersetzt und nicht konkret darlegt, warum diese nicht erfüllt seien.

5.9. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind damit eingehalten und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet. Damit entfällt auch die in der Replik vorgetragene Rüge, der Grenzabstand könne nur dadurch eingehalten werden, dass die Treppe die vorgeschriebene minimale Breite von 1.20 m nicht erreiche.

6. Der Beschwerdeführer rügt schliesslich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs: Der Einspracheentscheid erwähne, dass die Baueingabe geändert worden sei, ohne darauf einzugehen, ob diese Änderung publiziert bzw. öffentlich aufgelegt worden sei. Es sei davon auszugehen, dass das nicht erfolgt sei, wodurch der Anspruch potenzieller Einsprecher verletzt werde. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt vor, dass das Projektänderungsgesuch am 15. November 2024 publiziert worden sei, was in den Akten (act. C.1.8) bestätigt wird. In der Replik (act. A.7 Rz. 10) nimmt der Beschwerdeführer diese Ausführungen zur Kenntnis und verzichtet auf weitere Anmerkungen. Es ist darauf nicht weiter einzugehen.

7. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen. Die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 1 lit. a VRG ist auf CHF 3'000.00 festzusetzen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Er hat weder die fehlerhafte Publikation gerügt noch ist ihm daraus ein Nachteil oder Zusatzaufwand entstanden. Es rechtfertigt sich deshalb nicht, einen Anteil der Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_233/2017 vom 19. September 2018 E. 5.5). Aus den gleichen Gründen hat der Beschwerdeführer auch keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C\_672/2020 vom 15. April 2021 E. 5.4; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 28 vom 4. Februar 2026 E. 10.2.1).

Die Beschwerdegegnerin 2 ist nicht anwaltlich vertreten und sie macht weder geltend noch ist ersichtlich, dass ihr durch den Rechtsstreit notwendige Kosten verursacht wurden (vgl. Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdegegnerin 1 hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

|                               |     |             |
|-------------------------------|-----|-------------|
| – einer Staatsgebühr von      | CHF | 3'000.00    |
| – und den Kanzleiausgaben von | CHF | 285.00      |
|                               |     | <hr/>       |
| Total                         | CHF | 3'285.00    |
|                               |     | <hr/> <hr/> |

gehen zulasten von A. \_\_\_\_\_.

3. Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]