



Urteil vom 9. März 2026

mitgeteilt am 11. März 2026

Referenz	VR3 25 60 und VR3 25 61
Instanz	Dritte verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Schmid Christoffel, Vorsitz Brun, Audétat Parolini, Aktuarin
Parteien	<u>Verfahren VR3 25 60</u> A. _____ Beschwerdeführende vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg <u>Verfahren VR3 25 61</u> B. _____ Beschwerdeführende C. _____ Beschwerdeführende D. _____ Beschwerdeführende E. _____ Beschwerdeführende F. _____ Beschwerdeführende G. _____ Beschwerdeführende

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Lukas Wolfer

gegen

Gemeinde Flims

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Flavio Decurtins

H._____

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Alice Isepboni und

Rechtsanwalt Dr. iur. Duri Pally

Gegenstand Baubewilligung und Baueinsprache

Sachverhalt

A. Die H._____ ersuchte die Gemeinde Flims um Bewilligung eines Neubaus von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Pavillon auf der in der Kernzone II liegenden Parzelle Z.1._____. Dagegen erhoben A._____ sowie B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____ und weitere am _____ bzw. _____ Einsprache. Mit Einspracheentscheid vom _____ und der gleichentags erlassenen Baubewilligung, beide mitgeteilt am _____, wies der Gemeindevorstand die Einsprachen ab und bewilligte das Gesuch betreffend den Neubau mit Bedingungen und Auflagen.

B. Am 23. Juni 2025 erhoben A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende im Verfahren VR3 25 60) Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit folgenden Rechtsbegehren:

1. *Der angefochtene Einspracheentscheid und die angefochtene Baubewilligung, samt kantonaler Zusatzbewilligungen, seien aufzuheben, und die nachgesuchte Baubewilligung für die Erstellung zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und Pavillon auf der Parzelle Nr. Z.1._____ in Flims O.3._____ sei zu verweigern.*
2. *Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Flims.*

C. Am 27. Juni 2025 erhoben B._____, C._____, D._____, E._____, F._____ sowie G._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende im Verfahren VR3 25 61) Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es seien die angefochtenen Beschlüsse aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern.*
2. *Es sei ein Augenschein durchzuführen.*
3. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. MWSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft.*

D. Mit Verfügung vom 26. Juni 2025 verlangte das Obergericht von den Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 60 einen Kostenvorschuss von CHF 3'000.00. Dieser wurde am 3. Juli 2025 bezahlt. Mit Verfügung vom 1. Juli 2025 verlangte das Obergericht von den Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 61 Kostenvorschüsse von je CHF 500.00, total CHF 3'000.00. Diese wurden zwischen dem 3. und dem 7. Juli 2025 bezahlt.

E. Auf Antrag der Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 60 erteilte die Instruktionsrichterin mit Verfügung vom 22. Juli 2025 der Beschwerde in jenem Verfahren die aufschiebende Wirkung.

F. Im Verfahren VR3 25 60 beantragte die H._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) mit Vernehmlassung vom 25. August 2025 die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Mit Vernehmlassung vom 27. August 2025 beantragte auch die Gemeinde die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2025 verzichteten die Beschwerdeführenden auf die Einreichung einer Replik. Mit Duplik vom 9. Oktober 2025 bestätigte die Beschwerdegegnerin ihre Rechtsbegehren.

G. Im Verfahren VR3 25 61 beantragte die Beschwerdegegnerin mit Vernehmlassung vom 25. August 2025 die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Mit Vernehmlassung vom 27. August 2025 beantragte auch die Gemeinde die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 19. September 2025 bestätigten die Beschwerdeführenden ihre in der Beschwerde gestellten Anträge. Mit Duplik vom 9. Oktober 2025 bestätigte die Beschwerdegegnerin ihre Rechtsbegehren. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2025 verzichtete die Gemeinde auf die Einreichung einer Duplik. Am _____ reichten die Beschwerdeführenden als weiteres Aktenstück eine Kopie der an die Gemeinde gerichteten Einwendung zur Teilrevision Ortsplanung, GEP, vom _____, ins Recht. Mit Quadruplik vom 27. November 2025 äusserte sich die Beschwerdegegnerin dazu.

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 Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom _____, mitgeteilt am _____, sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 60 sind Miteigentümer (Stockwerkeigentümer) des Grundstücks Z.2._____, das dem Baugrundstück diagonal gegenüberliegt. Die Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 61 sind – mit Ausnahme von I._____ – Miteigentümer (Stockwerkeigentümer) des Grundstücks Z.3._____; diese Parzelle grenzt direkt an das Baugrundstück. I._____ verfügt soweit ersichtlich über kein Eigentum oder keine anderweitigen dinglichen oder obligatorischen Rechte auf oder in der Nähe der Bauparzelle und er bringt auch nicht vor, er sei obligatorisch oder dinglich

am Grundstück Z.3._____ berechtigt. Damit ist fraglich, ob er überhaupt ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Einspracheentscheids hat und die Voraussetzungen für die Legitimation zur Beschwerde erfüllen kann. Letztlich kann diese Frage offen gelassen werden, da zumindest J._____ zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 VRG; vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts R 19 36 vom 4. Mai 2020 E. 2.1, R 19 18/19 vom 28. Mai 2020 E. 1.2, R 13 158 vom 22. Oktober 2013 E.1, R 12 53 vom 9. Oktober 2012 E. 2a). Im Übrigen sind auch die anderen Beschwerdeführenden zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Auf die form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

1.2. Die beiden Beschwerden wurden getrennt eingereicht, betreffen aber das gleiche Bauprojekt und richten sich gegen den gleichen Einspracheentscheid der Gemeinde. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Verfahren VR3 25 60 und VR3 25 61 zu vereinigen (Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG).

2. Zum anwendbaren Recht ist festzuhalten, dass in der Gemeinde am _____ die Teilrevision der Ortsplanung (Teilrevision der Nutzungsplanung Teil Siedlung und des Baugesetzes) angenommen worden ist. Diese befindet sich zurzeit im kantonalen Genehmigungsverfahren. Gemäss Art. 48 Abs. 6 KRG (BR 801.100) entfalten Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone. In einer solchen darf gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Das bedeutet für das vorliegende Verfahren, dass das Bauvorhaben sowohl dem rechtskräftigen Baugesetz (BauG) als auch dem neuen Baugesetz entsprechen muss (vgl. das nBauG in act. C.2.7).

3. Das Obergericht verfügt im Raumplanungs- und Baurecht gestützt auf Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b RPG (SR 700) über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist. Betrifft der angefochtene Entscheid einen Sachbereich mit relativ erheblichem kommunalem Beurteilungsspielraum, wie insbesondere bei ortsspezifischen Angelegenheiten, hat sich das Obergericht aber – infolge der den Gemeinden zustehenden Autonomie (Art. 50 Abs. 1 BV und Art. 65 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden [BR 110.100; KV]) – bei der Überprüfung desselben eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass das Obergericht erst tätig werden darf, wenn die vorinstanzliche Beurteilung willkürlich ist. Vielmehr sind

kommunale Entscheide namentlich daraufhin zu überprüfen, ob sie übergeordnete, vom Kanton zu wahrende Interessen angemessen berücksichtigen, ob sie gegen übergeordnetes Recht verstossen, ob in Entscheiden betreffend die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffes grundlos von Grundsätzen abgewichen wird, die Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben, ob sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder ob die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt sind (vgl. statt vieler BGE 146 II 367 E. 3.1.4, 145 I 52 E. 3.6; Urteile des Bundesgerichts 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 6.4, 1C_173/2020 vom 24. März 2021 E. 3.3; Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 15 vom 20. Oktober 2025 E. 2, VR3 24 64 vom 25. Juni 2025 E. 3.3, VR3 24 38 vom 19. Juni 2025 E. 4.5.1, VR3 24 14 vom 9. Mai 2025 E. 2.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 37 vom 6. Februar 2024 E. 3.2, R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 2 ff., R 20 22 vom 2. November 2021 E. 2.1).

4. Die Beschwerdeführenden rügen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Abgrabungen eine Verletzung von Art. 39c nBauG.

4.1. Gemäss Art. 39c Abs. 1 nBauG sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind weiter dem umgebenden Gelände anzupassen (Art. 39c Abs. 2 nBauG). Das aktuelle BauG enthält keine entsprechende Bestimmung.

4.2. Bereits in der Einsprache war gerügt worden, dass sowohl beim Haus M._____ als auch beim Haus L._____ massive Abgrabungen des gewachsenen Terrains vorgenommen würden. Im angefochtenen Einspracheentscheid erwog die Gemeinde, dass die vorgesehenen Terrainveränderungen sieben zusätzliche Wohnungen inkl. Aussensitzplätze ermöglichten, was zur inneren Verdichtung und haushalterischen Nutzung des Bodens unter gleichzeitiger Sicherstellung einer angemessenen Wohnqualität beitrage. Dies entspreche dem Ziel, in der Gemeinde den dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Insofern seien die Abgrabungen als unerlässlich zu betrachten. Die Gemeinde verneinte eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Auch wies sie darauf hin, dass gemäss Art. 41 Abs. 1 nBauG die Gesamthöhe ab dem natürlich gewachsenen Gelände verlauf gemessen werde.

4.3. Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 60) bringen vor, die vorgesehenen Abgrabungen seien massiv und deshalb mit Art. 39c nBauG nicht mehr

vereinbar, wonach sie auf das Unerlässliche beschränkt werden müssten. Um die Bauparzelle mit vergleichsweise hoher Dichte sinnvoll zu überbauen, seien die geplanten Abgrabungen nicht notwendig. Die Behauptung der Gemeinde, ohne die Abgrabungen würden sieben Wohnungen weniger entstehen, treffe nicht zu. Die Bauherrschaft habe ausgeführt, die Terrainveränderungen seien für die Realisierung von insgesamt drei Wohnungen im EG der beiden Gebäude zwingend notwendig und bei vier Wohnungen im 1. OG der beiden Gebäude würde andernfalls die Wohnqualität eingeschränkt.

Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 61) führen aus, die Abgrabungen würden teils mehr als eine Geschosshöhe ausmachen und ganze Fassadenbereiche freilegen. Diese seien mitnichten unerlässlich im Sinne von Art. 39c nBauG. Das Bestreben, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, könne im Kontext mit einer neuen Bauordnungsbestimmung, welche die zulässige bauliche Nutzung näher bestimme und die zulässige Erscheinung einer Baute weitergehend begrenzen soll, nicht massgeblich sein. Der Begriff «*unerlässlich*» beziehe sich auf Abgrabungen und Aufschüttungen, die im massgeblichen Terrain für die Setzung eines Gebäudes und dessen Anschluss an das Terrain erforderlich seien, mithin auf das bautechnisch unverzichtbare Mass und nicht auf die Verdichtungswünsche einer Bauherrschaft.

4.4. Die Gemeinde legt dar, die Abgrabungen hätten keine negativen Auswirkungen auf die Beschwerdeführenden. Massgeblich müsse sein, welche Höhenkote die Baute erreiche. Sinn und Zweck von Art. 39c nBauG sei, rein gestalterische Terrainveränderungen, die keinen praktischen Nutzen bringen, zu verhindern. «*Unerlässlich*» bedeute nicht, dass nur bautechnisch zwingend notwendige Abgrabungen zulässig seien. Vielmehr sei massgebend, welcher Zweck damit erreicht werden solle. Seien sie unerlässlich, um ein Grundstück sinnvoll zu überbauen, erwiesen sie sich als zulässig. Im Hinblick auf die Wohnungsknappheit liege eine sinnvolle Überbauung dann vor, wenn im Verhältnis zur Grundstücksgrösse eine adäquate Anzahl Wohnungen geschaffen werden könne. Dass dies hier der Fall sei, habe die Bauherrschaft dargetan. Ferner liege auch keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vor.

4.5. Die Beschwerdegegnerin argumentiert, der Begriff «*unerlässlich*» dürfe nicht wörtlich in dem Sinne ausgelegt werden, dass nur das «*technisch Unerlässliche*» zulässig sei, denn mit den heutigen bautechnischen Möglichkeiten sei jedes Bauvorhaben ohne Abgrabungen realisierbar. Vielmehr müsse der Begriff im Sinne von «*raumplanerisch unerlässlich*» verstanden werden, d.h. dass Terrainveränderungen eine sinnvolle, den raumplanerischen Vorgaben entsprechende Überbauung

und eine hohe Dichte, eine angemessene bzw. hohe Wohnqualität sowie eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ermöglichen. Diese Voraussetzungen seien vorliegend gegeben, zudem werde das Bauvorhaben auch architektonisch hohen Ansprüchen gerecht. Dank den Abgrabungen sei eine optimale Gestaltung des Aussenraums möglich. Sämtliche Wege könnten behindertengerecht gebaut werden und mit dem Spielplatz und dem Gemeinschaftsgebäude K._____ würde ein hochwertiger Begegnungspunkt geschaffen. Neben dem allgemeinen Verdichtungsgrundsatz spreche auch die eklatante Wohnungsnot für die «*Unerlässlichkeit*». Dasselbe gelte für die Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, wie die 3D-Visualisierungen bestätigten. Daraus gehe hervor, dass die Terrainveränderungen nicht überdimensioniert seien, in Proportion zum Gebäudevolumen stünden und nach Bauvollendung kaum wahrnehmbar sein würden.

4.6. Art. 24 KRG bestimmt, welche Bestimmungen in einem kommunalen Baugesetz mindestens enthalten sein müssen (Abs. 1). Gemäss Art. 24 Abs. 2 KRG regeln die Bauvorschriften entsprechend den örtlichen Bedürfnissen insbesondere die Anforderungen an Bauten und Anlagen hinsichtlich Ausführung, Betrieb und Unterhalt (Ziff. 1), die Gestaltung und Erhaltung von Bauten und Anlagen sowie von Aussenräumen (Ziff. 2), die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen wie u.a. Grünanlagen (Ziff. 3) etc. Bei den vorliegend zur Diskussion stehenden Bestimmungen über die Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllten Mauern (Art. 39c nBauG) handelt es sich um derart ortsspezifische Angelegenheiten, bei denen sich das Obergericht eine gewisse Zurückhaltung auferlegt (vgl. vorne Erwägung 3).

4.7. Der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin ist zuzustimmen, dass die Gemeinde ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum in dieser Frage nicht überschritten hat. Tatsächlich ergibt sich aus den Plänen und den 3D-Visualisierungen des Bauprojekts (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin, S. 11 ff., sowie Projektevaluation vom _____, S. D-1 und D-2, act. C.2.2), dass die Abgrabungen im Verhältnis zu den Gebäuden nicht überdimensioniert sind, sich dem übrigen Gelände und insbesondere auch dem Strassenniveau gut anpassen, folglich nach Vollendung des Bauprojektes mit entsprechender Begrünung und Bepflanzung kaum wahrnehmbar sein werden und dass folglich mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 73 Abs. 1 KRG). So wird auch in der Projektevaluation vom _____ (C.2.2) durch das Beurteilungsgremium (bestehend aus fünf Mitgliedern, darunter zwei Fachexperten/Architekten, act. C.2.2, S. 2) ausgeführt, «*die ortsbauliche Setzung der beiden 5-eckigen, 4-geschossigen Gebäude überzeugt und schafft einen sanften Übergang vom EFH-Quartier zu den Mehrfa-*

milienhäusern. Dies wird durch die Einbettung in den Hang und die gewählte Gebäudeform massstäblich unterstützt. Die so entstehenden Aussenräume zonieren die Parzelle in gut nutzbare Freiräume. Die Wegführung ist zurückhaltend, logisch und lässt eine Interaktion zwischen den beiden Bauten zu.» Von einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von Art. 39c Abs. 1 zweiter Satzteil nBauG kann jedenfalls nicht gesprochen werden, ist doch das Quartier relativ dicht überbaut und weisen auch andere Gebäude in der Umgebung vier Stockwerke auf wie die beiden geplanten Gebäude (vgl. z.B. Foto in der Projektevaluation, act. C.2.2, S. D-1). Zudem ist nachvollziehbar, dass mit den vorgesehenen Terrainveränderungen mehr Wohnungen mit hoher Wohnqualität erstellt werden können, was dem allgemeinen Verdichtungsgrundsatz gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG entspricht und der Bekämpfung der (notorischen) Wohnungsnot der Gemeinde dient, nämlich im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Angesichts der im RPG vorgegebenen Planungsgrundsätze, in deren Licht auch die kommunalen Bestimmungen auszulegen sind, ist nicht zu beanstanden, wenn der Begriff «*unerlässlich*» in Art. 39c Abs. 1 nBauG nicht auf eine rein technische Notwendigkeit reduziert wird, sondern so verstanden wird, dass Abgrabungen zulässig sind, sofern sie einer raumplanerisch sinnvollen Lösung dienlich und für diese unerlässlich sind. Dies ist vorliegend der Fall, weshalb die Rüge der Beschwerdeführenden nicht zu hören ist.

4.8. Um dies festzustellen, erachtet das Gericht, in antizipierter Beweiswürdigung, die Durchführung eines Augenscheins als nicht notwendig. Die erforderlichen Sachverhaltselemente ergeben sich anschaulich aus den Plänen und den 3D-Visualisierungen der Beschwerdegegnerin (vgl. Vernehmlassung, S. 11). Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Augenschein zusätzliche, entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnte (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3; Urteile des Bundesgericht 2D_6/2023 vom 22. Februar 2024 E. 6.2, 1C_760/2021 vom 24. Januar 2023 E. 4.2, 1C_311/2021 vom 16. März 2022 E. 3.3). Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden ist deshalb abzulehnen.

5. Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der maximal zulässigen Gebäude- bzw. Gesamthöhe gemäss Art. 26 BauG und nBauG (Zonenschema).

5.1. Gemäss Zonenschema (Art. 26 BauG und nBauG) darf die Gebäude- bzw. Gesamthöhe in der Kernzone II maximal 12 Meter betragen. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG und nBauG darf dieser Wert talseits um bis zu 3.00 m überschritten werden. Bergseits ist die gesetzliche Gebäudehöhe einzuhalten.

5.2. Bereits in der Einsprache war eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe gerügt worden. Im angefochtenen Einspracheentscheid legte die Gemeinde dar, dass einzig umstritten sein könne, ob die (östliche) Gebäudeecke 1 beim Haus L._____ und die (südwestliche) Gebäudeecke 9 beim Haus M._____ als berg- oder talseitig zu qualifizieren sei. Aufgrund des spezifischen Geländeverlaufs könnten diese als talseitig angesehen werden, womit die maximale Gesamthöhe an diesen Gebäudeecken 15 Meter betrage, die beim Haus M._____ eingehalten und beim Haus L._____ um 4 cm überschritten werde. Im Sinne einer Auflage wurde die Bauherrschaft im angefochtenen Einspracheentscheid deshalb angewiesen, das Haus L._____ um 4 cm zu reduzieren (act. B.1).

5.3. Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 60) bringen vor, die (südwestliche) Gebäudeecke 9 beim Haus M._____ könne nicht als talseitig qualifiziert werden. Verschiedene Gründe, insbesondere die geringere Höhendifferenz zu den bergseitigen Gebäudeecken, sprächen dafür, dass auch die Gebäudeecke 9 als bergseitig zu qualifizieren sei, womit das Gebäude mit 12.655 m deutlich zu hoch sei.

5.4. Die Gemeinde weist auf die fünfeckige Form der beiden Gebäude hin. Sie erachtet die beiden höchstgelegenen Gebäudeecken (2 und 3 beim Haus L._____ sowie 7 und 8 beim Haus M._____, vgl. angefochtener Einspracheentscheid Rz. 37) als bergseitig und die beiden tiefsten Gebäudeecken (4 und 5 beim Haus L._____ sowie 6 und 10 beim Haus M._____, vgl. angefochtener Einspracheentscheid Rz. 37) als talseitig. Ob die jeweils fünfte Ecke (1 beim Haus L._____, 9 beim Haus M._____) als berg- oder talseitig zu qualifizieren sei, hänge davon ab, ob sie sich im unteren oder oberen Bereich der überbauten Fläche befinde. Aufgrund ihres natürlichen Geländeverlaufs und ihrer Lage im unteren Teil des jeweiligen Grundstückteils seien die Gebäudeecke 1 des Hauses L._____ (von Süden nach Norden verlaufend) und die Gebäudeecke 9 des Hauses M._____ (von Osten nach Westen verlaufend) als talseitig zu qualifizieren. Die maximale Gebäudehöhe von 15 m sei hier eingehalten.

5.5. Die Beschwerdegegnerin legt dar, die Ansicht der Gemeinde, die fragliche Gebäudeecke 9 des Hauses M._____ als talseitig zu qualifizieren, sei vertretbar. Man könne auch die Auffassung vertreten, dass bei fünfeckigen Baukörpern unabhängig vom Terrainverlauf lediglich die zwei höchsten Gebäudeecken als bergseitig gelten sollten und die übrigen als talseitig. Jedenfalls bewege sich die Gemeinde mit ihrer Auslegung nicht ausserhalb des ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraums.

5.6. Das Gericht erachtet die von der Gemeinde vorgenommene Auslegung von Art. 26 und 41 BauG bzw. nBauG als zulässig. Sie argumentiert nachvollziehbarerweise mit dem natürlichen Geländeverlauf und der Lage der Gebäudeecken. Auf den Plänen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (vgl. act. C/Akten Baubewilligungsverfahren 5) ist ersichtlich, dass das Gelände beim Haus M._____ von Osten nach Westen verläuft. D.h. im Osten sind die Gebäudeecken 7 und 8 mit den Koten 1'080.90 m.ü.M. und 1'081.66 m.ü.M. ab dem gewachsenen Terrain zu Recht als bergseitig qualifiziert worden. Die Gebäudeecken 6 und 10 mit den Koten 1'079.13 m.ü.M. und 1'078.39 m.ü.M. ab dem gewachsenen Terrain liegen am tiefsten und gelten demnach zu Recht als talseitig. Die Gebäudeecke 9 liegt mit Kote 1'080.23 m.ü.M. zwischen diesen Bereichen. Die Beschwerdeführenden gehen von der Differenz der Kote der Gebäudeecke 9 zum Durchschnitt der beiden bergseitigen Gebäudeecken 7 und 8 aus, die nur 1.0475 m betrage, während die Differenz zu den talseitigen Gebäudeecken 6 und 10 hingegen 1.475 m ausmache. Weil die Differenz zu den bergseitigen Gebäudeecken kleiner sei, müsse die Gebäudeecke 9 nach ihrer Auffassung ebenfalls als bergseitig angesehen werden. Die Beschwerdeführenden nennen allerdings keine Gründe, weshalb diese rein mathematische Sichtweise der Beurteilung der Gemeinde, die sich nach dem Geländeverlauf richtet, vorgehen sollte (vgl. act. C/Akten Baubewilligungsverfahren 5: Fassadenplan M._____, Südfassade und Westfassade). Diese Ansicht der Gemeinde, der diesbezüglich ein eigener Beurteilungs- und Ermessensspielraum zukommt, erachtet das Gericht als vertretbar. Es erscheint zulässig und nachvollziehbar, die Gebäudeecke 9, die sich im Bereich des Gemeinschaftsraums befindet (vgl. act. C/Akten Baubewilligungsverfahren 5: Plan 1. Obergeschoss), aufgrund ihrer Lage als talseitig zu qualifizieren. Die Gebäudehöhe beträgt an diesem Punkt 12.65 m, womit die maximale Gebäudehöhe von 15 m eingehalten ist. Auch diese Rüge ist deshalb nicht zu hören.

6. Die Beschwerdeführenden rügen ferner die Dachform und die Gestaltung (Art. 42 f. BauG und nBauG).

6.1. Gemäss Art. 42 Abs. 1 Satz 1 BauG hat sich die Dachgestaltung den ortsüblichen Formen und Materialien anzugleichen. Gemäss Art. 43 Abs. 1 BauG sind alle baulichen Massnahmen in Bezug auf Form, Gliederung der Baumassen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien, Farbe und Terraingestaltungen so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem schreibt Art. 73 Abs. 1 KRG vor, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den

Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

6.2. Auch in der Einsprache waren gestalterische Einwände gegen das Bauvorhaben vorgebracht worden. Im angefochtenen Einspracheentscheid verwies die Gemeinde auf den ihr bei der Beurteilung der Gestaltungsqualität zukommenden weiten Ermessensspielraum. Im fraglichen Quartier könne weder von einer einheitlichen Dachgestaltung noch von einer einheitlichen Materialisierung gesprochen werden, weshalb keine Rede davon sein könne, dass die beiden Wohnhäuser mit den fünfeckigen Dächern als Fremdkörper wahrgenommen würden. Auch die dunkle Materialisierung der Fassade könne nicht als ortsfremd bezeichnet werden. Die Gemeinde weist auf den dem Bauvorhaben vorausgegangenem anonymen Wettbewerb hin, der u.a. auch die architektonische und gestalterische Qualität habe sicherstellen sollen, was nach Ansicht der Gemeinde zweifellos erreicht worden sei. Auch könnten die beiden Gebäude nicht als überdimensioniert bezeichnet werden, zumal im Hinblick auf eine maximale Ausnützung gar ein grösseres Bauvorhaben zulässig gewesen wäre. Das Projekt M._____ & L._____ nehme angemessen Rücksicht auf die umliegenden Gebäude und die Nachbarschaft (act. B.1).

6.3. Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 60) bringen vor, dass aus der fünfeckigen Form der Wohngebäude Dächer mit jeweils fünf Dachflächen resultierten. Diese seien vollkommen ortsfremd und würden deshalb Art. 42 Abs. 1 BauG verletzen. Wenn die Vorinstanz argumentiere, die fünfeckige Dachform würde sich gestalterisch gut ins Quartier integrieren, sei dies nicht ausschlaggebend, weil keine Formen gewählt werden dürften, die nicht ortsüblich seien. Zusätzlich müssten hinsichtlich der Gestaltung die Vorgaben von Art. 43 Abs.1 BauG beachtet werden. Die fünfeckige Form sei absolut aussergewöhnlich und ortsfremd und würde nicht in die bauliche Umgebung passen, sondern als Fremdkörper wahrgenommen.

Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 61) beklagen eine willkürliche Handhabung der gestalterischen Vorschriften. Die Dachgestaltung müsse sich den ortsüblichen Formen und Materialien angleichen. Finde sich die fragliche Dachform nicht im Quartier, könne ihr keine Ortsüblichkeit attestiert werden. Die Regel bildeten dort das Satteldach und die orthogonale (Anm. des Obergerichts: rechtwinklig zueinander stehende) Gebäudeform. Ein Gebäude mit einem fünfeckigen Grundriss fehle gänzlich. Die Fremd- und Andersartigkeit sei evident. Dies werde unterstrichen durch die sehr dunkle Farbgestaltung der Fassaden. Die Gemeinde lege nicht dar, wo im Quartier Gebäude vorhanden wären, die auch nur ansatzweise eine vergleichbare, vollflächig praktisch schwarze Erscheinung aufweisen würden, weshalb sie in Willkür verfallen sei. Die beiden objektiv betrachtet sehr grossen Bauten wür-

den wie zwei unvermittelt gelandete Ufos von einem fremden Stern das Quartier negativ prägen und einschneidend verändern. Der Umstand, dass das Projekt siegreich aus einem Wettbewerb hervorgegangen sei, vermöge die einschlägigen Gesetzesbestimmungen nicht auszuhebeln. Im Übrigen seien die drei anderen Wettbewerbsbeiträge wegen erheblicher Defizite gar nicht juriert worden. Das Projekt führe schliesslich auch im Zusammenhang mit den massiven Abgrabungen und den einschneidenden Terrainveränderungen an fraglicher Hanglage zu einer künstlichen und mit den massgeblichen Vorschriften unvereinbaren Situation, der keine gute Gestaltung und Einordnung attestiert werden könne.

6.4. Die Gemeinde führt aus, das fünfeckige Gebäude mit der entsprechenden Dachform sei nicht baurechtswidrig. Die Dachform sei ohne Weiters mit anderen in Flims vorhandenen Dächern vergleichbar, z.B. mit demjenigen des vielfach prämierten «N._____». Einziger Unterschied sei, dass die geplanten Wohnhäuser über eine zusätzliche Dachfläche verfügten. Der Gemeinde komme bei der gestalterischen Beurteilung ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Inwiefern die Gestaltung der geplanten Gebäude dem BauG zuwiderlaufe, legten die Beschwerdeführer nicht substantiiert dar. Eine Baurechtsverletzung liege nicht vor, zumal sich das Baugrundstück in einem Gebiet befinde, das über keinen einheitlichen Überbauungsstil verfüge. Die dunkle Fassadengestaltung sei nicht ortsfremd. Auch die Gebäude auf den Parzellen Z.4._____, Z.5._____ und Z.6._____ wiesen dunkle Elemente auf. Der vorausgegangene anonyme Wettbewerb könne zutreffenderweise keine baurechtlichen Bestimmungen aushebeln. Dennoch habe dieser das Ziel, auch die architektonische und gestalterische Qualität sicherzustellen, zweifellos erreicht. Es müsse möglich sein, in einer Zone, in der keine besonderen Anforderungen an die Gestaltung bestehen, architektonisch individuelle Gebäude zu errichten, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügten. Das Bauvorhaben erfülle die Anforderungen an eine gute Gestaltung im Sinne des kommunalen und kantonalen Rechts.

6.5. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, dass im Quartier O._____ keine einheitliche Dachgestaltung bestehe, vielmehr seien in unmittelbarer Nähe der Parzelle Z.1._____ die unterschiedlichsten Dachformen und -materialisierungen zu finden. Dazu führt sie Beispiele zu den Häusern auf den Parzellen Z.6._____, Z.7._____, Z.8._____, Z.4._____, Z.9._____, Z.10._____, Z.11._____ und Z.12._____ auf. Aufgrund der ortsbaulichen Gegebenheiten lasse sich nicht bestimmen, welche Dachform und -materialisierung für das Quartier ortsüblich sei. Vielmehr sei massgeblich, ob sich die fünfeckigen Dächer gut in die bestehende Dachlandschaft integrierten. Dies habe die Gemeinde zu Recht bejaht, und auch im Rahmen der Projektevaluation sei das Bauvorhaben deswegen gelobt worden. Das

Bauvorhaben verstosse nicht gegen Art. 42 BauG, dies umso weniger angesichts des der Gemeinde zukommenden Beurteilungs- und Ermessensspielraums. Was die Gestaltung angehe, habe schon der anonyme Wettbewerb eine hohe Qualität garantiert. Die Gebäude würden sich gut in die Umgebung einfügen und wirkten nicht als Fremdkörper. Auch die dunkle Materialisierung sei keineswegs unüblich, wie Beispiele auf den Parzellen Z.4.____, Z.3.____, Z.13.____, Z.14.____, Z.15.____ und Z.16.____ bestätigten. Schliesslich sei das Bauprojekt auch nicht überdimensioniert, zumal die gemäss Zonenschema zulässigen Masse eingehalten und die Wohnungen auf zwei Gebäude aufgeteilt seien. Wären die zulässigen Masse vollständig ausgeschöpft worden, würde das Bauvorhaben eine wesentlich imposantere Wirkung erzielen und sich deutlich negativer auf die Nachbarliegenschaften auswirken. Das Projekt sei sowohl bezüglich Dachgestaltung als auch der allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung nicht zu beanstanden und der Entscheidung der Gemeinde nachvollziehbar.

6.6. Für das Gericht ist nicht ersichtlich, inwiefern das fragliche Bauprojekt die kommunalen und kantonalen Gestaltungsnormen verletzen sollte. Auf dem Foto und dem Situationsplan in der Projektevaluation (act. C.2.2, S. D-1/D-15 und D-3) ist ersichtlich, dass im fraglichen Quartier zwar zahlreiche Satteldächer vorhanden sind, dass diesbezüglich aber keine Einheitlichkeit besteht. So weist gerade das Dach auf der der Parzelle Z.1.____ gegenüberliegenden Parzelle Z.8.____ gemäss dem Situationsplan in der Projektevaluation (act. C.2.2, S. D-3) auch eine einem Walm- bzw. Zeltdach ähnlich sehende Dachform auf und auch das Dach auf der Parzelle Z.9.____ weist eine besondere, dreigliedrige Form mit zwei Abrundungen auf. Schliesslich sind auf den Situationsplänen (act. C.2.2, S. D-1/D-15) auch Gebäude mit Pultdächern sowie mehrere Häuser mit dunkel materialisierten (Teil-)Flächen erkennbar. Die hier in Frage stehenden Gebäude passen sich dem Gelände an, die übrigen Häuser im Quartier weisen keine einheitliche Ausrichtung auf. Die Form des Zeltdaches (vgl. z.B. das «N.____» in Flims [www.____.ch]) und die fünfeckige Form, die auch als Pentagon bezeichnet wird, sind in der Architektur nicht ungewöhnlich (vgl. z.B. Waldhütte in O.1.____ [www.____]). Nicht gefolgt werden kann der Ansicht der Beschwerdeführenden, wenn sie geltend machen, diese Formen seien ortsfremd, weil sie so im fraglichen Quartier nicht vorkämen. Vielmehr geht es darum, dass sich Form und Materialisierung den ortsüblichen Formen und Materialien *angleichen*, was dem vorliegenden Projekt nicht abgesprochen werden kann. Eine Ermessensüberschreitung der Gemeinde bzw. ein Verstoß gegen Art. 42 Abs. 1 Satz 1 BauG/nBaug liegt nicht vor. In der Projektevaluation vom ____ (act. C.2.2, S. D-2) wurde zum Gebäude ausgeführt, dieses habe *«eine klare Gliederung in Grundriss, Schnitt und Fassade. (...) Die für die gewählte*

Grundrissform nachvollziehbare Dachform mit umlaufender Traufe sowie die dunkle Holzfassade lassen das Gebäude kleiner erscheinen. Die regelmässige Fassadeneinteilung strahlt Ruhe aus. Der gut gewählte Übergang zwischen massivem Sockel im Hangbereich, offenem Holzbau auf Gartenniveau und leichter Terrassierung der beiden Gebäude bettet diese sanft im bestehenden Hang ein.» Damit ist auch nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde dem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BauG/nBauG attestiert hat.

7. Die Beschwerdeführenden kritisieren auch das Gemeinschaftsgebäude K._____ wegen Verletzung des umweltschutzrechtlichen Vorsorgegrundsatzes.

7.1. Das in Art. 11 Abs. 2 USG umschriebene Vorsorgeprinzip sieht vor, dass Emissionen, unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung, im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Gemäss Art. 6 Abs. 1 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) sind Emissionen möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Übermässig sind Immissionen, die einen oder mehrere Immissionsgrenzwerte nach Anhang 7 überschreiten (Art. 2 Abs. 5 Satz 1 LRV).

7.2. In der Einsprache war das Gemeinschaftsgebäude wegen fehlender Behindertengerechtigkeit und problematischer Lärm-, Rauch- und Geruchsimmissionen gerügt worden. Im angefochtenen Einspracheentscheid hielt die Gemeinde dem entgegen, dass das Gemeinschaftsgebäude sehr wohl behindertengerecht ausgestaltet sei und der SIA-Norm 5500 für hindernisfreie Bauten entspreche. Auch seien keine übermässigen Immissionen zu erwarten. Die zu erwartenden Immissionen, die in erster Linie von den Bewohnenden selbst kommen würden, entsprächen denjenigen, die in einer Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe II als üblich anzusehen seien, umso mehr seien sie in der Kernzone II mit Empfindlichkeitsstufe III zu tolerieren. Nötigenfalls könne die Bauherrschaft mittels Hausordnung regulierend eingreifen, und bei übermässigen Immissionen könnte die Gemeinde nachträglich autoritativ die notwendigen Massnahmen anordnen (act. B.1).

7.3. Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 60) befürchten, dass der Gemeinschaftsraum als Partyraum verwendet würde. Sie wünschten, dass die Gemeinde verbindliche Vorgaben zur zulässigen Nutzung, v.a. in zeitlicher Hinsicht, machen würde.

Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 61) rügen, das Gebäude K._____ ermögliche einer grossen Anzahl von Personen den Aufenthalt inkl. Kochen auf einer Feuerstelle bzw. Grillanlage. Sie beanstanden, dass diesbezüglich über die Hausordnung hinaus keine einschränkenden Bestimmungen erlassen worden seien. Die Immissionen seien präventiv zu begrenzen, damit sie kein unzulässiges Mass erreichten. Die Bauherrschaft habe es unterlassen, Angaben zu Art und Grösse der Feuerstelle zu machen, und wenn sie schreibe, die Rauch- und Geruchsimmissionen seien nicht besonders störend, verkenne sie, dass eine Anlage nicht deshalb zulässig sei, weil sie nicht besonders störe, die Beschwerdeführenden müssten bereits eine erhebliche Störung nicht hinnehmen. Hier sei das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip zu beachten.

7.4. Die Gemeinde hält fest, dass keine übermässigen Emissionen zu erwarten seien, weil sich das Grundstück in der Kernzone II mit der Empfindlichkeitsstufe III befinde. Allfällige Lärmimmissionen dürften in erster Linie für die Bewohnenden der Häuser L._____ & M._____ störend sein, folglich werde sich die Problematik von selbst regulieren, bevor es zu relevanten Störungen für die Nachbarschaft komme. Präventive Beschränkungen anzuordnen, wäre unverhältnismässig und würde bedeuten, dass bei jedem Sitzplatz eines Mehrfamilienhauses ein solches Regime angeordnet werden müsste.

7.5. Die Beschwerdegegnerin legt dar, die zu erwartenden Immissionen würden selbst in einer Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe II als üblich gelten. Umso mehr müssten sie in der Kernzone II mit Empfindlichkeitsstufe III geduldet werden. Feuer- und Grillplätze wie der vorgesehene seien in Wohnquartieren nicht unüblich, und es sei auch nicht zu erwarten, dass die Feuerstelle ständig im Einsatz sein werde. Die Rauch- und Geruchsemissionen würden daher nicht störend ausfallen. Als Benutzerinnen bzw. Benutzer komme primär die Mieterschaft in Frage, ausschliesslich einheimische Familien mit erwerbstätigen Mitgliedern und schulpflichtigen Kindern, weshalb keine ständige Ferienstimmung mit erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten sei. Etwaige Störungen würden sich auch vorwiegend intern regulieren, bevor sie Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften entfalten würden. In der Zwischenzeit habe sie einen Entwurf für die Hausordnung erarbeitet, die gewährleiste, dass die mit dem Gemeinschaftsgebäude verbundenen Immissionen in zumutbaren Grenzen verliefen und von der Nachbarschaft zu tolerieren seien. Angesichts dieser Umstände habe die Gemeinde auf eine Lärmprognose verzichten können, da diese keine neuen Erkenntnisse gebracht hätte.

7.6. Auch diese Bedenken der Beschwerdeführenden vermögen das Gericht nicht zu überzeugen. Die fragliche Parzelle befindet sich in der Kernzone II mit Emp-

findlichkeitsstufe III (vgl. Art. 26 BauG/nBauG). Gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) gilt die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezo- nen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen. Mässig störend sind Betriebe, de- ren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Gewerbebetriebe bleiben und nicht dauernd auftreten (Art. 27 Abs. 1 lit. b BauG). Treffen sich also Bewohnende und/oder Gäste der beiden Mehrfamilienhäuser L._____ & M._____ im Pavillon oder auf dem Sitzplatz davor, um gemeinsam zu essen, zu trinken und/oder zu schwatzen, ist zu erwarten, dass sich die entstehenden Lärm- und Geruchsimmis- sionen im Rahmen des Üblichen bewegen werden. Dabei haben die Mitbewohnen- den aufeinander Rücksicht zu nehmen, was auch in Ziff. 1 des Entwurfs für eine Hausordnung festgehalten wird (act. C.2.10, S. 1). Unterlassen die Mietparteien demnach alles, was sich auf die Mitbewohner störend auswirken könnte, muss auch die Nachbarschaft keine störenden Immissionen befürchten. In Ziff. 4 der Hausord- nung (Entwurf) wird das Gebot der Rücksichtnahme nochmals explizit in Bezug auf das Grillieren festgehalten, wobei sich der Vermieter für den Fall berechtigter Re- klamationen vorbehält, das Grillieren generell zu untersagen. Ziff. 5 der Hausord- nung regelt die Hausruhe und die besondere Rücksichtnahme auf die Nachtruhe der Mitbewohner. Auch darf die Nachbarschaft nicht durch die Benützung von Mu- sik- und Fernsehapparaten sowie Musikinstrumenten bei offenen Fenstern oder Türen oder auf den Balkonen gestört werden bzw. dürfen Radio- und Fernsehappa- rate oder Musikanlagen bei geschlossenen Fenstern und Türen nur auf Zimmerlaut- stärke eingestellt werden. Schliesslich wird in Ziff. 16 insbesondere die Nutzung des Gemeinschaftsraums K._____ geregelt. Demnach darf nur der installierte Grill be- nutzt werden, auf die anderen Mieter und die Nachbarschaft ist Rücksicht zu neh- men, die Nachtruhe (ab 22:00 Uhr) ist strikt einzuhalten und es dürfen keine Musi- kanlagen im Aussenbereich aufgestellt werden.

Angesichts dieser klaren Regelung des Zusammenlebens und insbesondere des detailliert beschriebenen Gebots der rücksichtsvollen Nutzung des Gemeinschafts- raums ist das umweltschutzrechtliche Vorsorgeprinzip, wonach Emissionen soweit möglich an der Quelle zu begrenzen sind, nicht verletzt. Dass bei normaler Benüt- zung des Gemeinschaftsraums mehr als mässig störende Emissionen entstehen könnten, ist nicht zu erwarten, andernfalls müsste der längere Aufenthalt auf (Gar- ten-)Sitzplätzen und Balkonen allgemein eingeschränkt und verboten werden, was dem Zweck solcher auf den Aussenraum ausgerichteten baulichen Elementen wi- derspricht, nämlich sich im Freien zu treffen und zusammensitzen. So wird in der Projektevaluation vom _____ (act. C.2.2, S. D-2) zum Pavillon denn auch ausge- führt: *«Die zonierten Aussenräume lassen Platz für private und gemeinsame Nut-*

zung nebeneinander zu. Der Pavillon ist gut platziert, die gemeinschaftliche Nutzung vorstellbar (...).» Schliesslich ist der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin zuzustimmen, dass bei Problemen vorerst die Vermieterin und dann allenfalls auch die Gemeinde nachträglich die notwendigen Massnahmen ergreifen können.

8. Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 61) rügen die fehlende Baureife und Erschliessung, mithin eine Verletzung von Art. 22 RPG.

8.1. Voraussetzung einer Baubewilligung ist u.a., dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn u.a. die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Auch Art. 72 Abs. 2 KRG schreibt für die Erteilung einer Baubewilligung vor, dass das Bauland erschlossen sein muss.

8.2. Bereits in der Einsprache hatten sich die Beschwerdeführenden zur Erschliessung geäussert. Im angefochtenen Einspracheentscheid wies die Gemeinde auf das beim Verkehrsingenieur P._____ eingeholte Verkehrsgutachten hin. Dieser klassiere die Strasse O._____ nach den VSS-Normen als Zufahrtsstrasse, bei der Strassenparzelle Z.17._____ handle es sich um einen Zufahrtsweg. Bei einer Zufahrtsstrasse werde ein zulässiges Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde von bis zu 100 Fahrzeugen als zulässig erachtet, bei einem Zufahrtsweg ein solches von 50 Fahrzeugen. Gemäss Gutachten würden die betreffenden Strassen auch nach der Überbauung der Parzelle Z.1._____ den einschlägigen technischen Anforderungen genügen. Für die Gemeinde gebe es keinen Anlass, von dieser Einschätzung abzuweichen. Auch die Erschliessung der Tiefgarage sei nicht zu beanstanden, zumal die Rampe eine Neigung von weniger als 15 % aufweise und ein Vorplatz von mindestens 4 m vorhanden sei (act. B.1).

8.3. Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VR3 25 61) rügen die ungenügende Erschliessung bzw. das verkehrstechnische Gutachten in mehrfacher Hinsicht. Sie kritisieren, dass in dem von der Gemeinde eingeholten verkehrstechnischen Gutachten in Bezug auf den einspurig ausgebauten Strassenabschnitt der Strasse O._____ von einer Ausweichmöglichkeit auf Privatgrund die Rede sei. Eine solche müsse tatsächlich dargetan und auch rechtlich gesichert sein, was nicht der Fall sei. Der Gutachter gebe die von ihm zitierte VSS-Norm nicht wieder, womit das Gutachten unbrauchbar sei. Auch fehle ein Wegrecht für einen Fussweg zwischen der Strassenparzelle Z.17._____ und der Strasse O._____. Das Verkehrsaufkommen auf der Strasse O._____ sei alles andere als «*sehr klein*», zumal es sich dabei um die einzige Verbindung zwischen O.2._____ und O.3._____ handle. Mit dem Bauvorhaben auf der Parzelle Z.1._____ erhöhe sich die Verkehrsbelastung, was

die Problematik mit dem fehlenden Fussgängerschutz und der fehlenden Kreuzungsmöglichkeit auf grossen Teilen der Strasse O._____ akzentuiere. Tempo 30 werde dort regelmässig nicht eingehalten. Die von der Gemeinde erwähnten möglichen Massnahmen zur Erhöhung des Fussgängerschutzes (markierter Streifen, Mischverkehrsfläche) seien ungenügend. Im Bereich der Parzelle Z.1._____ fehle ein hinreichender Warteraum für die bloss einspurige Garagenrampe, und auch der Verkehrsweg über diese Parzelle genüge den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse nicht, zumal auch die Sicht bei der Einmündung in die Strasse O._____ bergabwärts geradezu prekär sei. Mit der Frage eines wirksamen Fussgängerschutzes und dem fehlenden Raum für die Erstellung eines Trottoirs habe sich die Gemeinde gar nicht auseinandergesetzt. Notwendig wäre aber mindestens ein Fussgängerschutz in Form eines Trottoirs. Schliesslich verweisen die Beschwerdeführenden diesbezüglich auch auf die in der Zwischenzeit erfolgte Auflage der Teilrevision Ortsplanung, GEP, vom _____, und ihren dagegen eingereichten Einwand vom _____, mit dem sie die Ausscheidung eines Fussweges auch auf der Strasse O._____, zumindest im Abschnitt zwischen der U._____ und dem Verkehrsweg über Parzelle Z.1._____, beantragt haben.

8.4. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie sich im Einspracheentscheid eingehend mit dem Verkehrsgutachten auseinandergesetzt habe. Die Erteilung einer Baubewilligung setze eine hinreichende, aber keine perfekte Erschliessung voraus. Gemäss Verkehrsgutachten seien sämtliche einschlägigen verkehrstechnischen Anforderungen eingehalten, weshalb diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich seien. Die Realisierung des Bauvorhabens führe nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Strasse O._____, die Bedenken der Beschwerdeführenden seien unbegründet. Zudem sei angesichts des geltenden Tempo 30 und der Möglichkeit, einen einseitigen Längsstreifen bzw. eine Mischverkehrsfläche als Gehweg auszubilden, auch der Fussgängerschutz gewährleistet. Die Errichtung eines Trottoirs sei weder notwendig noch rechtlich vorgeschrieben. Dass ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle Z.1._____ (noch) fehle, stelle kein Hindernis für die Erteilung einer Baubewilligung dar.

8.5. Auch die Beschwerdegegnerin verweist auf das Verkehrsgutachten. Darin seien gemäss VSS-Norm 40 045 der Teil der Strasse O._____ und die Zufahrt in Richtung Strassenparzelle Z.17._____ bis zur Tiefgarage auf Parzelle Z.1._____ als Zufahrtsstrasse und der Teil ab diesem Punkt als Zufahrtsweg eingestuft worden. Eine Verkehrszählung sei nicht erforderlich, zumal es keine Anhaltspunkte gebe, dass die vom Gutachter beigezogenen, auf dem kantonalen Verkehrsmodell basierenden Verkehrszahlen fehlerhaft sein könnten. Zufahrtsstrassen könnten ei-

nen oder zwei Fahrstreifen aufweisen und Gehwege seien nicht unbedingt notwendig. Solche Strassen seien gemäss VSS-Norm für einen Spitzenstundenverkehr bis zu 100 Fahrzeugen pro Stunde geeignet. Dieser Wert werde mit den für den ungünstigsten Fall geschätzten zusätzlichen 25-30 Fahrzeugen in der massgeblichen Spitzenstunde um ein Vielfaches unterschritten. Falls nötig, wäre die Beschwerdegegnerin damit einverstanden, entlang der östlichen Grenze der Parzelle Z.1._____ ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu gewähren. Was den Zufahrtsweg betreffe, so diene ein solcher gemäss VSS-Norm der Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse von 30 Wohneinheiten. Diese Strassen müssten nur einspurig ausgebaut sein. Sie seien gemäss Gutachten für einen Spitzenstundenverkehr von 50 Fahrzeugen pro Stunde geeignet. Nach der Überbauung seien dort gemäss Gutachten in der massgebenden Spitzenstunde schätzungsweise 10-15 Fahrzeuge zu erwarten. Die maximale Kapazität der Strasse sei damit nicht erreicht und die Erstellung eines Schulweges auch nach der Überbauung der Parzelle Z.1._____ weiterhin möglich. In Bezug auf die Tiefgarage zeigt die Beschwerdegegnerin auf, dass der Eingang der Rampe so ausgestaltet sei, dass ein Auto allfälligen Gegenverkehr abseits der Strasse abwarten könne. Auch seien die Vorgaben von Art. 51 Abs. 2 BauG eingehalten, die Vorgaben nach dem neuen BauG seien weniger streng und somit ebenfalls eingehalten. Der Fussgängerschutz sei gewährleistet, zumal es auch in der Vergangenheit nicht zu Problemen gekommen sei. Die geringe Verkehrsdichte und die geltende Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) würden sich positiv auf die Verkehrssicherheit auswirken. Schliesslich stellten die VSS-Normen sicher, dass die technischen Anforderungen für Strassen die Verkehrssicherheit ganzjährig, mithin auch bei winterlichen Verhältnissen gewährleisten. Eine rechtliche Sicherstellung der Erschliessung zwischen der Strassenparzelle Z.17._____ und der Strasse O._____, wie die Beschwerdeführenden sie verlangten, sei für die Überbauung der Parzelle Z.1._____ nicht erforderlich.

8.6. Bei der Beurteilung der genügenden Erschliessung kann das Gericht vollumfänglich auf das Gutachten des Verkehrsingenieurs P._____ vom _____ abstellen (act. C.2.8). Dieser stellte darin auf die massgebende VSS-Norm 40 045 «*Projektion, Grundlagen – Strassentyp: Erschliessungsstrassen*» ab (vgl. act. C.2.9) und kam zum Schluss, dass es sich bei den fraglichen Strassenabschnitten um eine Zufahrtsstrasse (O._____ und Zufahrt nach/von der Parzelle Z.17._____ bis zur Tiefgarage auf Parzelle Z.1._____) bzw. um einen Zufahrtsweg (ab der Tiefgarage bis zur Parzelle Z.17._____) handelt. Er zeigte auf, welche verkehrstechnischen Anforderungen für diese Strassentypen gelten (vgl. Gutachten S. 3), und legte dar, dass die beiden Strassen in ihrer heutigen Form auch nach Realisierung der Überbauung sämtlichen einschlägigen verkehrstechnischen Anforderungen genügen

und keinerlei Anpassungen erforderlich seien. Dies begründete er damit, dass mit Ausnahme der Ortsdurchfahrt flächendeckend Tempo 30 gelte, was im Falle einer Forderung nach einem einseitigen oder als Längsstreifen bzw. Mischverkehrsfläche ausgebildeten Gehweg dazu führe, dass die Mischverkehrsfläche problemlos als eine überaus zweckmässige Lösung betrachtet werden könne. Die Forderung der Beschwerdeführenden, es sei zwingend ein Trottoir erforderlich, ist im Lichte dieser Ausführungen nicht überzeugend und wird von ihnen auch nicht näher begründet.

Zudem liegt gemäss Gutachten auch nach Realisierung des Bauprojekts auf der Parzelle Z.1._____ das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen unterhalb der Belastbarkeit selbst eines Zufahrtswegs, nämlich bei 25 bis 30 Fahrzeugen in den Spitzenstunden im oberen Bereich der Strasse O._____ (anstatt maximal 100 Fahrzeuge) und von 10 bis 15 Fahrzeugen im Bereich der Parzelle Z.17._____ (anstatt maximal 50 Fahrzeuge).

Was von den Beschwerdeführenden dagegen vorgebracht wird, vermag an den gutachterlichen Schlussfolgerungen keine Zweifel zu wecken. Insbesondere überzeugt deren Einwand, die von der Gemeinde erwähnten möglichen Massnahmen zur Erhöhung des Fussgängerschutzes seien ungenügend, angesichts der plausiblen Erläuterungen des Gutachters (Längsstreifen, Mischverkehrsfläche, bei allgemein geltendem Tempo 30) nicht. Sofern die Beschwerdeführenden bestreiten, dass das Verkehrsaufkommen auf der Strasse O._____ «*sehr klein*» sei und dies damit begründen, dass es sich um die einzige Verbindung zwischen O.2._____ und O.3._____ handle, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Hauptverbindung zwischen den beiden Dorfteilen führt über die «Q._____» und die «R._____» (vgl. www.google.com/maps). Dass Verkehrsteilnehmer in grossem Stil auf die Strasse O._____ ausweichen würden, um von einem Dorfteil zum anderen zu gelangen, ist nicht glaubhaft dargetan und auch nicht zu erwarten, zumal die entsprechenden Zufahrtsstrassen (die Strasse O._____ hinunter und im Bereich der Schule bzw. S._____ und die «T._____» wieder hinauf) teils eng sind und deren Benützung keinen Zeitgewinn bringen dürfte. Auch die Behauptung der Beschwerdeführenden, auf dem einspurig ausgebauten Strassenabschnitt der Strasse O._____ müssten Ausweichmöglichkeiten auf Privatgrund tatsächlich dargetan und auch rechtlich gesichert sein, wird nicht näher begründet. Diesbezüglich zeigte der Gutachter auch mit entsprechendem Bildmaterial auf, dass gerade im unteren, einspurig ausgebildeten Bereich der Strasse O._____ auf private Bereiche an der Strasse ausgewichen werden kann, so insbesondere auf den gestalteten Längsstreifen auf der Parzelle Z.1._____ (act. C.2.8, S. 3, und Anhang Photodokumentation, Bilder 5-7). Darüber hinaus ist die Einräumung eines Wegrechts für einen Fussweg zwischen der Strassenparzelle

Z.17. _____ und der Strasse O. _____, wie auch die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin darlegen, für die Erteilung einer Baubewilligung nicht erforderlich. Ein solches kann auch nach Realisierung der Überbauung jederzeit eingeräumt werden, die Baubewilligung steht dem jedenfalls nicht entgegen. Schliesslich ist auch der Einwand, der bloss einspurigen Rampe für die Einfahrt in die Tiefgarage fehle ein hinreichender Warteraum, nicht zu hören. Bereits aus dem Plan Erdgeschoss (act. C/Akten Baubewilligungsverfahren 5) ergibt sich, dass dem nicht so ist, mithin zwei Fahrzeuge gut abseits der Strasse kreuzen können.

9. Zusammenfassend erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unbegründet, weshalb die Beschwerden in den Verfahren VR3 25 60 und VR3 25 61 abzuweisen sind.

10. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr, die auf CHF 4'000.00 festgelegt wird, und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 und 2 sowie Art. 72 Abs. 2 VRG zu gleichen Teilen zulasten der unterliegenden Beschwerdeführenden. Da die beiden Beschwerden getrennt eingereicht und erst während des Verfahrens vereinigt wurden, haften die Beschwerdeführenden der beiden Verfahren nicht solidarisch (Art. 72 Abs. 2 VRG e contrario; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 19 54-59 vom 14. März 2023 E. 10.1; A 15 22 und 23 vom 12. April 2016 E. 4a), sondern je anteilmässig (Art. 73 Abs. 2 VRG). Solidarisch jeweils für ihren Anteil haften aber die beiden Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 60 sowie für ihre Anteile die sechs Beschwerdeführenden im Verfahren VR3 25 61.

11. Die unterliegenden Beschwerdeführenden werden zudem verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Rechtsvertreterin und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin haben eine Honorarvereinbarung (Stundenansatz CHF 270.00) sowie eine Honorarnote über CHF 7'365.35 (24.50 h à CHF 270.00 zzgl. 3 % Spesen und 8.1 % MWST) eingereicht. Der geltend gemachte Aufwand erweist sich als angemessen und für die Prozessführung der beiden Verfahren erforderlich. Da die Beschwerdegegnerin vorsteuerabzugsberechtigt ist (UID-Registernummer _____), ist keine Mehrwertsteuer geschuldet (vgl. dazu PVG 2015 Nr. 19). Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin somit eine Parteientschädigung von CHF 6'813.45 (exkl. MWST) zu bezahlen.

Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Verfahren VR3 25 60 und VR3 25 61 werden vereinigt.
2. Die Beschwerden werden abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	558.00
		<hr/>
total	CHF	4'558.00
		<hr/> <hr/>

gehen zu 1/7 (CHF 651.15) zulasten von A.____, je solidarisch für diesen Anteil, sowie zu 6/7 (CHF 3'906.85) zulasten von B.____, C.____, D.____, E.____, F.____ sowie G.____, je solidarisch für diese Anteile.

4. Der Anteil der Gerichtskosten von A.____ (CHF 651.15) wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 2'348.85 wird ihnen zurückerstattet.

Der Anteil der Gerichtskosten von B.____, C.____, D.____, E.____, F.____ sowie G.____ (je CHF 651.15) wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von je CHF 500.00 verrechnet.

5. A.____, B.____, C.____, D.____, E.____, F.____ sowie G.____ haben die H.____ mit total CHF 6'813.45 (exkl. MWST), d.h. mit je CHF 973.35 (je 1/7), zu entschädigen.
6. [Rechtsmittelbelehrung]
7. [Mitteilungen]