



Urteil vom 26. Mai 2026

mitgeteilt am 27. Mai 2026

Referenz VR3 25 92

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz
Audétat und Schmid Christoffel
Aktuarin Parolini

Parteien **Stockwerkeigentümergeinschaft A._____**
Beschwerdeführerin
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christian Alexander Gärtner

gegen

Gemeinde Silvaplana
Beschwerdegegnerin 1
vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Martina Bänziger

B._____ GmbH
Beschwerdegegnerin 2
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Matthias Kuster

C._____
Beigeladene

D._____
Beigeladener

E._____
Beigeladene

F._____

Beigeladener

Gegenstand

Bau- und Einspracheentscheid (Neubau Einstellhalle und
Waschanlage)

Sachverhalt

A. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 29. Mai 2019 erteilte die Gemeinde Silvaplana der B._____ GmbH die Baubewilligung Nr. 2018-I1._____ für das Bauvorhaben «*Neubau Einstellhalle und Waschanlage im Erdgeschoss, Gewerberäume im 1. und 2. OG, 5 1/2-Zimmerwohnung Dachwohnung*» auf Parzelle Nr. Z1._____, Silvaplana. Nachdem die Bauherrschaft mit dem Bau begonnen hatte, gab es Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Sicherheitsvorgaben auf der Baustelle. Gestützt auf eine Expertise der G._____ AG vom 14. September 2021 erliess die Gemeinde mit Verfügung vom 30. September 2021 einen sofortigen Baustopp, welcher mit den fehlenden Sicherheitsmassnahmen begründet wurde. Nachdem die Bauherrschaft trotzdem die Bauarbeiten fortgesetzt hatte, wurde mit Verfügung vom 24. August 2022 die Missachtung des Baustopps festgestellt, der Baustopp bestätigt und festgehalten, dass die Baubewilligung am 1. Oktober 2022 erlöschen werde. Mit Verfügung vom 21. November 2022 stellte die Gemeinde unter anderem gestützt auf Art. 91 Abs. 2 KRG (BR 801.100) das Erlöschen der am 29. Mai 2019 erteilten Baubewilligung fest und bestätigte erneut den Baustopp. Die Gemeinde erwog, die Bauherrschaft gestützt auf Art. 91 Abs. 3 KRG zu verpflichten, das bereits Gebaute zu entfernen, und setzte der Bauherrschaft Frist, um dazu Stellung zu nehmen.

B. Nach weiteren Korrespondenzen und Verhandlungen reichte die Bauherrschaft am 18. August 2023 ein neues Baugesuch ein (Nr. 2023-I2._____). Mit Verfügung vom 2. Oktober 2023 stellte die Gemeinde unter anderem fest, dass die der B._____ GmbH am 29. Mai 2019 erteilte Baubewilligung erloschen sei und dass das am 18. August 2023 neu eingereichte Baugesuch im Zuge des Wiederherstellungsverfahrens entgegengenommen werde. Vor der Bauabnahme dürfe das Gebäude nicht benutzt werden. Nach mehrmaliger Fristansetzung zur Nachreichung fehlender Unterlagen wurde das Baugesuch vom 12. Dezember 2024 bis 2. Januar 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist erhoben E._____ und F._____, die StWEG A._____, sowie C._____ und D._____ und acht Mitunterzeichnende Einsprache. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 20. August 2025 wies der Gemeindevorstand die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat, und erteilte die Baubewilligung mit zahlreichen Nebenbestimmungen.

C. Die StWEG A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) erhob am 23. September 2025 Beschwerde an das Obergericht mit dem Rechtsbegehren, der Bau- und Einspracheentscheid sei kosten- und entschädigungsfällig aufzuheben, soweit er gegen zwingende bau- und planungsrechtliche Vorschriften oder gegen das Vorsorgeprinzip des Umweltschutzrechts verstosse (Ziff. 1). Die Sache sei zur

Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen unter Anordnung folgender Punkte (Ziff. 2):

- a. *Redimensionierung der geplanten Dachwohnung auf das nach Baugesetz Silvaplana zulässige Höchstvolumen von 30% der Gebäudekubatur;*
- b. *Eintragung eines Revers (Nutzungsbeschränkung Personalwohnung) als grundbuchliche Anmerkung zwecks Sicherstellung der Zweckbindung dieser Wohnung;*
- c. *Präzisierung und Einschränkung der Betriebszeiten der Waschanlage (insbesondere Betriebsverbot an Sonn- und Feiertagen sowie maximal bis 20:00 Uhr an Werktagen);*
- d. *Ergänzung und Konkretisierung der Lärmschutz-Auflagen gemäss Lärmgutachten (u.a. geschlossene Tore in den Abendstunden, Kontrollmessungen und Nachweise der Einhaltung der Emissionsgrenzwerte);*
- e. *Ausformulierung klarer Auflagen zur Vermeidung von Rückstau auf öffentlichem Grund (H.____), mit Angabe geeigneter organisatorischer oder baulicher Massnahmen.*

D. Die Gemeinde Silvaplana (nachfolgend: Gemeinde/Beschwerdegegnerin 1) und die B.____ GmbH (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) beantragten mit Vernehmlassungen vom 6. Oktober bzw. 13. November 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die mit Verfügung vom 24. September 2025 beigeordneten C.____ und D.____ sowie F.____ und E.____ liessen sich innert der angesetzten Frist nicht vernehmen.

E. Mit Replik vom 26. Januar 2026 beantragte die Beschwerdeführerin, der Bau- und Einspracheentscheid vom 20. August 2025 sei aufzuheben, soweit er die Betriebszeiten der Waschanlage betreffe, und die Betriebszeiten seien unter Beachtung der Erwägungen neu festzulegen. Eventualiter sei der Bau- und Einspracheentscheid im Umfang der gerügten Mängel aufzuheben und zur Ergänzung und Präzisierung der Nebenbestimmungen im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuweisen.

F. Die Beschwerdegegnerinnenhielten mit Dupliken vom 17. bzw. 19. Februar 2026 an ihren Anträgen fest.

Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach

kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 20. August 2025 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig.

1.2. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. Z2._____, welche der Bauparzelle Nr. Z1._____ unmittelbar benachbart ist, und ist daher grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 50 VRG). Als Stockwerkeigentümergeinschaft kann sie unter ihrem Namen klagen und betreiben (Art. 712l ZGB), sofern eine entsprechende Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer vorliegt (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Dabei ist nach Art. 712p Abs. 1 ZGB zur Beschlussfähigkeit die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, erforderlich. Die Beschwerdegegnerin 2 bestritt in der Vernehmlassung sowohl die Prozessfähigkeit der Beschwerdeführerin als auch das Vorliegen eines gültigen Beschlusses zur Prozessführung (act. A.3 Rz. 5 f.). Mit der Replik legte die Beschwerdeführerin ein Beschlussprotokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 28. Februar 2025 vor, wonach die Versammlung, bei Präsenz oder Vertretung von 16 der 18 Eigentümer mit 810.23 von 1'000 Wertquoten, einstimmig beschlossen hatte, einen Kredit von CHF 12'000.00 für die rechtliche Vertretung i.S. Baueinsprache Parzelle Nr. Z1._____ freizugeben (act. B.5), ferner eine Bestätigung von allen Stockwerkeigentümern, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft nach Erhalt des Bau- und Einspracheentscheids vom 20. August 2025 beschlossen hatte, gegen diesen Entscheid vorzugehen (act. B.6). In der Duplik anerkannte die Beschwerdegegnerin 2 angesichts dieser Unterlagen, dass die StWEG den Beschluss zur Beschwerdeeinreichung gefasst hat (act. A.6 Rz. 6). Sie bestreitet aber nach wie vor ihre Prozessfähigkeit (act. A.6 Rz. 7 f.): Zu Unrecht: Eine Stockwerkeigentümergeinschaft kann als Berechtigte am gemeinschaftlichen Eigentum (Art. 712b Abs. 2 und 3 ZGB) auch in baurechtlichen Verfahren in ihrem eigenen Namen als Partei auftreten (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 52 vom 3. Februar 2026 E. 1.2; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 1.2 m.H.; Urteil des Bundesgerichts 1C_500/2018 vom 5. August 2019 E. 1).

1.3. Beschwerdelegitimierte Nachbarn können die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das

Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1). Die Beschwerdeführerin kann daher Rügen erheben, welche die Dimensionierung der Anlage (Ziff. 2.a des Rechtsbegehrens), die Betriebszeiten und den Lärmschutz (Ziff. 2.c und 2.d) oder die Verkehrssituation (Ziff. 2.e) betreffen. Hingegen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin einen praktischen Vorteil daraus ziehen sollte, dass die Zweckbindung der Personalwohnung sichergestellt wird. Für nachbarschaftliche Belange ist es unerheblich, ob die Personen, die in der Wohnung wohnen, in gewerblichen Betrieben in Silvaplana tätig sind oder nicht. Auf das Rechtsbegehren Ziff. 2.b ist daher nicht einzutreten.

1.4. Die Rechtsbegehren müssen in der Beschwerdeschrift gestellt werden (Art. 38 Abs. 1 VRG), wobei Rechtsbegehren, die im vorinstanzlichen Verfahren gestellt wurden, im Verfahren vor Obergericht nicht ausgedehnt werden können (Art. 51 Abs. 2 VRG). Nach Ablauf der Beschwerdefrist kann das Rechtsbegehren bzw. der Streitgegenstand nicht mehr ausgedehnt (Plus) oder geändert (Aliud) werden (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 21 11 vom 5. Juli 2023 E. 2.1 [vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 2C_350/2023 vom 25. Februar 2025]; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 113 vom 19. Juni 2025 E. 2.2.2). Zulässig ist aber, ein gestelltes Rechtsbegehren im Laufe des späteren Verfahrens einzuschränken (Minus; zit. Urteil VR3 23 113 E. 2.2.2; vgl. BGE 141 II 91 E. 1.2). Im Einspracheverfahren hatte die Beschwerdeführerin die Abweisung des Baugesuchs beantragt (act. C.42). In der Beschwerde hat sie die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids beantragt, soweit er gegen zwingende bau- und planungsrechtliche Vorschriften oder gegen das Vorsorgeprinzip des Umweltschutzrechts verstosse, sowie die Rückweisung an die Gemeinde zur Anordnung bestimmter Punkte (vorne lit. C). Dieser Antrag geht weniger weit als der im Einspracheverfahren gestellte und ist grundsätzlich zulässig. Der Antrag, der Bau- und Einspracheentscheid sei aufzuheben, soweit er gegen zwingende bau- und planungsrechtliche Vorschriften oder gegen das Vorsorgeprinzip des Umweltschutzrechts verstosse, ist jedoch zu unbestimmt: Im Rechtsbegehren muss präzise angegeben werden, in welchen Punkten der angefochtene Entscheid aufgehoben oder geändert werden soll. Zulässig sind hingegen die in Ziff. 2.a und 2.c-e des Rechtsbegehrens beantragten konkreten Anordnungen. In der Replik beantragt die Beschwerdeführerin im Hauptantrag die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids nur, soweit er die Betriebszeiten der Waschanlage betrifft. Insoweit werden die in der Beschwerde gestellten

Rechtsbegehren (zulässigerweise) eingeschränkt. Im Eventualstandpunkt beantragt sie die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids *«im Umfang der gerügten Mängel»* sowie die Zurückweisung zur Ergänzung und Präzisierung der Nebenbestimmungen. Ein Eventualbegehren kann nur gestellt werden für den Fall, dass das Hauptbegehren abgewiesen wird. Da dies vorliegend der Fall ist (vgl. hinten E. 2.7), kann auch auf die replikweise gestellten Eventualbegehren eingetreten werden, ausser soweit sie die Zweckbindung der Dachwohnung (Replik Rz. 59-65) betreffen (vorne E. 1.3). Die zulässigerweise gerügten Mängel betreffen die Betriebszeiten und die damit verbundene Lärmsituation samt Kontrollmechanismen (Replik Rz. 14-58) und die Frage der Verkehrssituation (Replik Rz. 66-74). Anders als noch in der Beschwerde (Rz. 8-11) wird aber in der Replik das Volumen der Dachwohnung (Rechtsbegehren Ziff. 2.e der Beschwerde) nicht mehr gerügt. Dies gehört daher nicht mehr zu den gerügten Mängeln, so dass auf diese Thematik nicht einzutreten ist. Sodann hat die Beschwerdeführerin in der Beschwerde die finanzielle Situation der Beschwerdegegnerin thematisiert, allerdings ohne in dieser Hinsicht einen konkreten Antrag zu stellen. In der Replik wird diese Thematik nicht mehr aufgeworfen, so dass auch darauf nicht einzugehen ist.

2. Streitig ist in erster Linie die Frage des Lärmschutzes.

2.1. Das Bauprojekt umfasst u.a. den Neubau einer Einstellhalle und einer Autowaschanlage. Im angefochtenen Entscheid (Ziff. III.9) wird angeordnet, dass die Waschanlage nur in der Zeit zwischen 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr betrieben werden darf und ausserhalb dieser Zeiten vollständig eingestellt sein muss. In den Erwägungen (Ziff. II.A.7) wird ausgeführt, der durch die Einstellhalle und die Waschanlage verursachte Mehrverkehr sei vernachlässigbar; es bedürfe keiner weiteren Abklärungen, sondern es sei von der Einhaltung der massgeblichen Lärmschutzvorschriften auszugehen. In Bezug auf den Betrieb der Waschanlage sei gestützt auf ein im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens eingeholtes Lärmgutachten davon auszugehen, dass am massgeblichen Immissionspunkt die Planungswerte unter betrieblichen Einschränkungen eingehalten werden könnten. Bei Einhaltung des Grenzwerts bei diesem Punkt sei damit auch bei allen anderen lärmempfindlichen Räumen mit keiner Überschreitung der Beurteilungspegel zu rechnen. Um dem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, werde aber die Betriebszeit der Anlage auf 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr beschränkt.

2.2. Die Beschwerdeführerin stellt nicht in Frage, dass der durch die Anlage verursachte Mehrverkehr lärmschutzrechtlich vernachlässigbar sei. Sie rügt hingegen den Lärm durch die Waschanlage selber; die Betriebszeiten seien

unzureichend eingeschränkt. Obwohl sich die Waschanlage in unmittelbarer Nähe zur Wohnliegenschaft der Beschwerdeführerin (Wohnzone 0, Empfindlichkeitsstufe II) befinde und Lärmimmissionen insbesondere durch Hochdruckreiniger, Staubsauger, Torbetrieb und Kundenverkehr verursache, sehe die Bewilligung weder ein Betriebsverbot an typischen Ruhetagen (Sonntagen/Feiertagen) noch eine Verkürzung der täglichen Betriebsdauer (07-21 Uhr) vor. Die Gemeinde habe nicht von ihrer Befugnis Gebrauch gemacht, Vorkehrungen zur Verminderung von nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung vorzuschreiben (Art. 22 Abs. 2 Baugesetz der Gemeinde Silvaplana vom 25. Februar 2004 [BauG]). Die ungenügende Einschränkung der Betriebszeit verstosse gegen das Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG [SR 814.01]), zumal die Gemeinde keine eigenständige Interessenabwägung vorgenommen und die wirtschaftliche oder betriebliche Zumutbarkeit einer weitergehenden Einschränkung nicht geprüft habe. Als mässig störender Betrieb könne die Anlage nach Art. 103 BauG nicht an Sonn- und Feiertagen betrieben werden. Konkret beantragt wird, den Betrieb an Sonn- und Feiertagen gänzlich zu untersagen und die Betriebszeit an Werktagen auf höchstens 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu begrenzen (Beschwerde Rechtsbegehren Ziff. 2.c sowie Begründung Rz. 21). Die Gemeinde habe nicht alle im Lärmgutachten empfohlenen Massnahmen als verbindliche Bedingungen übernommen. Insbesondere fehle eine Auflage, dass während den Abendstunden (bzw. ausserhalb der Hauptbetriebszeiten) die Tore der Waschanlage geschlossen zu halten seien, um die Schallausbreitung zu minimieren. Ebenfalls fehle eine klare Verpflichtung zu Kontrollmessungen nach Inbetriebnahme.

2.3. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt vor, im angefochtenen Entscheid sei der Energienachweis (recte: Lärmschutznachweis) zum integrierenden Bestandteil der Bewilligung erklärt worden, womit auch die darin enthaltene Verpflichtung, in Bezug auf die Türschliessung ein Betriebskonzept einzureichen, verbindlich sei. Eine im Voraus auferlegte Verpflichtung zu nachträglichen Kontrollmessungen wäre unverhältnismässig, zumal die Autowaschanlage unter Beachtung der Auflagen aus lärmschutztechnischer Sicht unproblematisch sei. Gemäss Vollzugshilfe des BAFU *«Ermittlung und Beurteilung von Industrie- und Gewerbelärm»* seien bei Autowaschanlagen Betriebszeiteinschränkungen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr zulässig. Von einer Schliessung an Sonn- und Feiertagen sei in der Vollzugshilfe nicht die Rede. Die verfügte Beschränkung auf 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr trage dem Ruhebedürfnis der Nachbarschaft ausreichend Rechnung. Den Bestimmungen von Art. 22 Abs. 2 oder Art. 103 BauG komme neben den bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften keine eigenständige Bedeutung mehr zu.

2.4. Die Beschwerdegegnerin 2 erachtet die verfügbaren Auflagen ebenfalls als ausreichend und ergänzt, dass eine Schliessung des Einfahrtstors ohnehin vorgesehen sei, da das Waschprogramm der Anlage nur bei geschlossenem Tor starte. In Bezug auf die Betriebszeiten bringt sie vor, eine Beschränkung der Betriebszeiten auf normale Arbeitszeiten wäre unverhältnismässig, da eine Autowaschanlage vor allem zu Zeiten wirtschaftlich betrieben werden könne, die arbeitsfrei seien.

2.5. Die Autowaschanlage ist eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 LSV (SR 814.41). Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (Art. 25 Abs. 1 USG). Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Dementsprechend müssen Lärmemissionen neuer ortsfester Anlagen gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde 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). Gemäss dem Lärmschutznachweis der Kuster+Partner AG vom 30. Januar 2019 (act. B.2 = C.45) befindet sich die Bauparzelle Nr. Z1._____ in der Gewerbezone, Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die nördlich und östlich davon gelegenen Parzellen, darunter auch die beschwerdeführerische Parzelle Nr. Z2._____, liegen in der Wohnzone, Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der dort massgebende Planungswert beträgt somit tagsüber 55 dB(A), in der Nacht 45 dB(A) (Anhang 6 Ziff. 2 LSV). Gemäss Lärmschutznachweis der Kuster+Partner AG (Ziff. 4.3 und 4.4) beträgt bei durchlaufendem 24-Stunden-Betrieb an 365 Tagen pro Jahr der Beurteilungspegel am relevanten Immissionspunkt bei offenem Tor 68 dB(A) am Tag und 73 dB(A) in der Nacht, bei geschlossenem Tor bei 46 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht. Das Gutachten folgert, dass die Anlage in der Nachtperiode (19.00-07.00 Uhr) maximal 3 Stunden mit geschlossenem Tor genutzt werden dürfe, damit die Grenzwerte nicht überschritten werden. Unter der Annahme, dass zwischen zwei Waschvorgängen jeweils eine durchschnittliche Übergangszeit von 5 Minuten liege, wäre die Anlage in der Nachtperiode vier Stunden mit geschlossenem Tor nutzbar.

2.6. Die Beschwerdeführerin stellt den Lärmschutznachweis als solchen nicht in Frage, kritisiert jedoch, dass die Schliessung der Tore, auf welcher die Beurteilung beruht, nicht als Auflage in die Bewilligung aufgenommen wurde. Wie aus dem

Lärmschutznachweis hervorgeht, ist die Schliessung des Tors ausschlaggebend für die Einhaltung der Planungswerte. Der Lärmschutznachweis formuliert aber nicht ausdrücklich eine entsprechende Auflage. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 (Vernehmlassung Rz. 25) kann daher aus dem Umstand, dass im angefochtenen Entscheid der Lärmschutznachweis zum integrierenden Bestandteil der Bewilligung erklärt wird, nicht ohne weiteres gefolgert werden, die Bewilligung enthalte eine entsprechende Auflage. Die Beschwerdegegnerin 2 erklärt jedoch, dass die Anlage nur bei geschlossenem Tor startet (Vernehmlassung Rz. 25). Wenn das zutrifft, könnte dies auch als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden, ohne dass sich für die Beschwerdegegnerin eine zusätzliche Einschränkung ergäbe. Gemäss Lärmschutznachweis Ziff. 4.4 kann allerdings die Anlage nicht durchgehend geschlossen genutzt werden, da die offenen Türen für die Austrocknung, Belüftung und Entfeuchtung des Innenbereichs benötigt werden. Die Beurteilung erfolgt unter der Annahme, dass die Anlage im Zeitraum zwischen 08:00 Uhr und 19:00 Uhr zeitweise mit geschlossenem, zeitweise mit offenem Tor betrieben wird, während der Nacht (ab 19:00 Uhr) mit geschlossenem Tor. Die Beschwerdeführerin beantragt denn auch bloss, dass eine Auflage verfügt wird, wonach in den Abendstunden der Betrieb nur mit geschlossenem Tor erfolgen darf. Diese Auflage kann so aufgenommen werden. In diesem Punkt ist die Beschwerde gutzuheissen.

2.7. Hauptsächlich kritisiert die Beschwerdeführerin, dass nicht in Befolgung des Vorsorgeprinzips weitergehende Betriebseinschränkungen verfügt wurden.

2.7.1. Gemäss Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV sind unabhängig von der Einhaltung der Planungswerte die Lärmemissionen soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Bei Anlagen, welche die lärmschutzrechtlichen Planungswerte einhalten, kommen zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge jedoch nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt (BGE 124 II 517 E. 5a; Urteile des Bundesgerichts 1C_494/2024 vom 23. Mai 2025 E. 3.4, 1C_139/2020 vom 26. August 2021 E. 3.2, 1C_174/2020 vom 5. Mai 2021 E. 6.1, 1C_418/2019 vom 16. Juli 2020 E. 3.2). Dies rechtfertigt sich deshalb, weil die Planungswerte tiefer als die Immissionsgrenzwerte sind (Art. 23 USG), welche per definitionem die Schwelle der schädlichen oder lästigen Einwirkungen darstellen (Art. 13 und 14 USG). Die Planungswerte sind daher ihrerseits bereits ein Element der Vorsorge (Urteil des Bundesgerichts 1A.183/2001 vom 18. September 2002 E. 7.6.1).

2.7.2. Vorliegend könnte gemäss Lärmschutznachweis die Anlage während der Nachtzeit (d.h. 19:00 bis 07:00 Uhr, vgl. Anhang 6 Ziff. 3.1 LSV) während drei bis vier Stunden betrieben werden, ohne dass die Planungswerte überschritten würden (vorne E. 2.5). Im angefochtenen Entscheid wurde die Betriebszeit während der Nacht bereits auf zwei Stunden (19:00 bis 21:00 Uhr) beschränkt und insoweit dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen. Eine weitergehende Reduktion der Betriebszeiten wäre wohl technisch und betrieblich möglich. Fraglich ist demgegenüber die wirtschaftliche Tragbarkeit. Zwar befinden sich in den Akten keine Kennzahlen zur Wirtschaftlichkeit der Anlage und keine Angaben dazu, um wieviel der Umsatz bei einer weitergehenden Einschränkung der Betriebszeiten zurückgehen würde. Allgemeinnotorisch führt aber eine Reduktion der Betriebszeiten grundsätzlich zu einem Rückgang von Umsatz und Rentabilität einer Anlage. Die Beschwerdegegnerin 1 stützt sich auf die Vollzugshilfe des BAFU *«Ermittlung und Beurteilung von Industrie- und Gewerbelärm, Vollzugshilfe für Industrie- und Gewerbeanlagen. Stand 2024»* (act. C.51), wo in Ziff. 4.3 am Beispiel einer Autowaschanlage eine Betriebszeiteinschränkung von 22:00 bis 6:00 Uhr als grundsätzlich zulässig betrachtet wird, weil davon ausgegangen werden könne, dass der Betrieb einer solchen Anlage und damit der Umsatz hauptsächlich während der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr stattfinde. Daraus kann umgekehrt gefolgert werden, dass eine Betriebseinschränkung ausserhalb dieser Zeiten nicht ohne weiteres gerechtfertigt ist. In dem in der Vollzugshilfe genannten Beispiel wird allerdings die Anlage nur an den Wochentagen betrieben. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 (Vernehmlassung Rz. 32) kann somit nicht ohne weiteres gesagt werden, dass gemäss der Vollzugshilfe ein Betriebsverbot an Sonn- und Feiertagen wirtschaftlich nicht tragbar wäre. Indessen weist die Beschwerdeführerin selber darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin eine angespannte finanzielle Lage habe (Beschwerde Rz. 33). Eine zusätzliche Einschränkung der Betriebszeiten würde diese Lage zusätzlich verschärfen. Zudem unterscheidet die LSV (ausser in Bezug auf die Pegelkorrekturen für Schiessanlagen, Anhang 7 Ziff. 321 LSV) nicht zwischen Werktagen und Sonn- oder Feiertagen, ebenso wenig die Vollzugshilfe für die Ermittlung und Beurteilung von Industrie- und Gewerbelärm. Es drängt sich also lärmschutzrechtlich nicht auf, an Sonn- und Feiertagen strengere Lärmschutzanordnungen zu treffen als an Werktagen. Zudem ist zu beachten, dass die Anlage an der H._____ liegt, welche beim südlich davon gelegenen Kreisel von der Kantonsstrasse abzweigt und zum Dorfzentrum führt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmbeeinträchtigung durch die Waschanlage neben dem üblichen Strassenlärm nicht ausschlaggebend ins Gewicht fällt. Unter Beachtung des der Gemeinde

zustehenden Ermessensspielraums kann insgesamt nicht gesagt werden, die Interessenabwägung sei rechtswidrig erfolgt.

2.8.1. Die Beschwerdeführerin rügt, die Baubewilligung enthalte keine Verpflichtung, nach Inbetriebnahme der Anlage Kontrollmessungen vorzunehmen, um zu prüfen, ob die prognostizierten Immissionswerte tatsächlich eingehalten werden. Das Lärmschutzgutachten habe solche Nachweise angeregt, doch sei eine entsprechende Verpflichtung nicht in die Bewilligung aufgenommen worden. Ohne Verpflichtung zur Nachmessung drohe ein Vollzugsdefizit, insbesondere angesichts der angespannten finanziellen Lage der Beschwerdeführerin, welche dazu führen könnte, dass Auflagen missachtet werden.

2.8.2. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt vor, Lärmschutznachweise im Rahmen eines Baugesuchs beruhten fast immer auf Prognosen. Es liege in der Natur der Sache, dass diese Prognosen nach Inbetriebnahme der Anlage überprüft werden könnten. Das ergebe sich aber bereits aus dem Gesetz (Art. 103 Abs. 2 BauG). Es bestünden keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Prognose. Es wäre unverhältnismässig, ohne konkreten Anlass im Voraus die Bauherrschaft zu nachträglichen Kontrollmessungen zu verpflichten.

2.8.3. Im Lärmschutznachweis wird ausgeführt (Ziff. 4.1), die Emissionsberechnungen seien aufgrund der Emissionsdaten der Portalwaschanlage geführt worden, wobei eine Toleranz von 3 dB berücksichtigt worden sei. Anhand von Referenzmessungen an einer Waschanlage sollten die Angaben des Herstellers überprüft und auf die grundsätzliche Gültigkeit beurteilt werden. Die gemessenen Werte lägen ca. 4-5 dB oberhalb der erwähnten Angaben. Grundsätzlich seien die gemessenen Werte und die Herstellerangaben vergleichbar bzw. durch bauliche Massnahmen erreichbar. Als Fazit kommt der Nachweis zum Ergebnis (Ziff. 6), die Planungswerte könnten beim massgeblichen Immissionspunkt unter betrieblichen Einschränkungen (d.h. Einschränkung der Öffnungszeiten) eingehalten werden. Unter diesen Umständen ist der Beschwerdegegnerin 1 beizupflichten, dass keine konkreten Anhaltspunkte bestehen, wonach die zugrunde gelegten Immissionswerte durch den Betrieb der Anlage überschritten werden. Es gibt keine Verpflichtung, bei allen in einer Baubewilligung angeordneten Nebenbestimmungen eine systematische Kontrolle über ihre Einhaltung anzuordnen. Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten

Personen verantwortlich (Art. 93 Abs. 1 KRG). Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt (Art. 61 Abs. 1 KRVO). Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen (Art. 94 Abs. 1 KRG). All dies ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz. Spezifisch in Bezug auf den Lärm sieht Art. 103 Abs. 2 Satz 3 BauG vor, dass die Baubehörde die Aussenlärmimmissionen ermittelt, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. Gemäss Art. 35 LSV überprüft die Vollzugsbehörde nach Abschluss der Bauarbeiten durch Stichproben, ob die Schallschutzmassnahmen die Anforderungen erfüllen. In Zweifelsfällen muss sie die Prüfung vornehmen. Mit diesen Instrumenten besteht genügend Gewähr, dass gegebenenfalls interveniert werden kann. Eine ausdrückliche Auflage, Kontrollmessungen vorzunehmen, ist entbehrlich. Daran ändert auch die nach Angaben der Beschwerdeführerin angespannte finanzielle Lage der Beschwerdegegnerin 2 nichts. Sollte diese aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, die Waschanlage zu betreiben, wären erst recht keine Lärmemissionen mehr zu erwarten.

2.9. Die Beschwerdeführerin rügt sodann eine Verletzung der Art. 22 Abs. 2 und Art. 103 Abs. 6 BauG.

2.9.1. Nach Art. 22 Abs. 2 BauG kann der Gemeindevorstand in der Gewerbezone Vorkehrungen zur Verminderung von nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung vorschreiben. Art. 103 Abs. 1-3 BauG verweisen (deklaratorisch) auf die bundesrechtlichen Vorschriften über den Lärmschutz und nach Abs. 4 sind bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren. Nach Abs. 5 werden Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten. Nach Abs. 6 werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1). Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2). Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3). Wie aus dem Zonenschema (Art. 106 BauG) hervorgeht,

entspricht der zulässige Störungsgrad 1 der Lärmempfindlichkeitsstufe II (namentlich Wohnzone), der Störungsgrad 2 der Lärmempfindlichkeitsstufe III (u.a. Gewerbezone).

2.9.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, eine Autowaschanlage sei als mässig störender Betrieb in einer Gewerbezone grundsätzlich zulässig, aber nur, soweit sie sich auf die üblichen Arbeitszeiten beschränke. Bei einem Betrieb auch an Sonn- und Feiertagen sowie abends nach 20:00 Uhr sei dies nicht mehr der Fall, so dass die Anlage als stark störend zu qualifizieren sei.

2.9.3. Die Beschwerdegegnerin 1 macht geltend, die Umschreibung des mässig störenden Betriebs in Art. 103 Abs. 6 BauG habe neben der lärmschutzrechtlichen Regelung (Art. 43 und 44 LSV) keine eigenständige Bedeutung. Zudem wäre die Anlage als mässig störend im Sinne dieser Bestimmung einzustufen.

2.9.4. Der Schutz vor Lärmemissionen aus ortsfesten Anlagen wird durch das eidgenössische Umweltschutzrecht geregelt. Das Bundesumweltrecht ist grundsätzlich abschliessend (BGE 123 II 74 E. 5c). Insbesondere dürfen die Kantone nach Art. 65 Abs. 2 USG keine neuen Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte oder Planungswerte festlegen. Doch wird dadurch selbständiges kantonales Recht, welches den Schutz vor Immissionen bezweckt oder bewirkt, nicht generell unzulässig. Insbesondere dient auch die Raumplanung dem Schutz der Wohnlichkeit vor negativen Auswirkungen (Art. 3 Abs. 3 lit. b und Art. 6 Abs. 2 lit. c RPG [SR 700]). Kantonale raumplanerische Massnahmen können daher zur Begrenzung der Umweltbelastung eingesetzt werden. So können etwa störende Bauten und Betriebe, die mit dem Charakter einer Wohnzone unvereinbar sind, durch kommunales oder kantonales Recht untersagt werden, auch wenn die Lärmemissionen, zu denen sie führen, bundesrechtliche Schranken nicht überschreiten, sofern die Unzulässigkeit nicht einzig mit der konkreten Lärmbelästigung begründet wird (BGE 118 Ia 112 E. 1b, 118 Ib 590 E. 3a).

2.9.5. Die in Art. 103 Abs. 6 BauG verwendeten Begriffe «*nicht störend*» und «*mässig störend*» sind offensichtlich den Umschreibungen der Lärmempfindlichkeitsstufen II bzw. III im Sinne von Art. 43 Abs. 1 lit. b und c LSV nachgebildet. Schon aus dem Kontext mit den Abs. 1 und 2 von Art. 103 BauG ist anzunehmen, dass die Umschreibungen in Abs. 6 im Sinne von Art. 44 LSV die Empfindlichkeitsstufen den Nutzungszonen zuweisen. Unter diesen Umständen hat diese Bestimmung keine selbständige Bedeutung neben dem bundesrechtlich geregelten Lärmschutz. Dasselbe gilt für Art. 22 Abs. 2 BauG, der keine eigenständige Umschreibung der «*nachteiligen Einwirkungen*» enthält. Sind die

Bestimmungen der LSV eingehalten, liegt insoweit auch keine Verletzung kommunalen Rechts vor.

3. Streitig ist weiter die Verkehrssituation.

3.1. Das Projekt sieht vor, dass die Waschanlage von Norden her zugänglich ist, wo ein Vorplatz liegt. Die Beschwerdeführerin hatte in der Einsprache geltend gemacht, die vor der Waschanlage wartenden Fahrzeuge benötigten einen angemessenen Warteraum. Im angefochtenen Entscheid (Ziff. II.A.9) wird erwogen, der Vorplatz vor der Waschanlage erreiche eine Länge von insgesamt 28.94 m. Auf dieser Fläche liessen sich theoretisch 5-6 Personenwagen platzieren. Dies sei für die Zufahrt sowohl zur Waschanlage als auch zur Einstellhalle genügend. Bei Waschanlagen sei erfahrungsgemäss kaum damit zu rechnen, dass sich längere Fahrzeugkolonnen bildeten. Vielmehr sei anzunehmen, dass bei zwei wartenden Fahrzeugen weitere Autofahrer von einer Nutzung absehen würden. Es sei daher nicht zu erwarten, dass sich mehr als zwei Fahrzeuge gleichzeitig vor der Anlage einreihen würden, weshalb die Forderung eines zusätzlichen Warteraums nicht gerechtfertigt erscheine. Auch seien in Bezug auf die Waschanlage die Anforderungen gemäss Art. 77 BauG erfüllt.

3.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Betrieb der Autowaschanlage sei mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen verbunden, das erfahrungsgemäss spitzenartig auftrete. Zudem sei die örtliche Erschliessungssituation im unmittelbaren Projektumfeld bisher bereits durch räumliche Engstellen und eine hohe Nutzungsdichte geprägt. Sie beantragt daher, es seien konkrete Massnahmen zur Verhinderung eines Rückstaus auf der H._____ anzuordnen, z.B. die Sicherstellung eines angemessenen Warteraums oder organisatorische oder technische Anordnungen.

3.3. Die Beschwerdeführerin setzt sich nicht konkret damit auseinander, dass gemäss angefochtenem Entscheid theoretisch fünf bis sechs Personenwagen gleichzeitig auf dem Vorplatz platziert werden können. Nach allgemeiner Lebenserfahrung ist dies als Warteraum vor einer Autowaschanlage ausreichend, insbesondere in einer kleineren Ortschaft wie Silvaplana. Die Befürchtung der Beschwerdeführerin, es könnte sich ein Rückstau auf der Strasse bilden, ist rein hypothetisch und spekulativ. Wie bei jedem Gewerbebetrieb ist nicht ausgeschlossen, dass zu ausgesprochenen Spitzenzeiten gelegentlich der Vorraum zu klein sein könnte für alle potenziellen Kunden. Die Beschwerdeführerin bringt aber keinerlei Anhaltspunkte vor, dass eine solche Situation regelmässig oder häufig eintreten würde. Die Annahme der Vorinstanz, in einem solchen Fall würden

die potenziellen Kunden von einer Nutzung absehen und ihr Vorhaben verschieben, erscheint ebenfalls nachvollziehbar. Die Beschwerdeführerin nennt keine Rechtsgrundlage für eine Anordnungen zusätzlicher Warteräume oder weiterer Massnahmen für derartige gelegentliche Stausituationen. Gemäss Art. 76 BauG dürfen bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Von einer Gefährdung im Sinne dieser Bestimmung kann jedenfalls nicht gesprochen werden, selbst wenn ausnahmsweise ein wartendes Fahrzeug vorübergehend die Strasse benützt. Zudem ist nach Art. 78 BauG der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund genügend Abstellfläche für Motorfahrzeuge der Benützer und Besucher der Anlage zu erstellen. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, dass diese Anforderungen erfüllt sind (Ziff. II.C), was die Beschwerdeführerin nicht in Frage stellt. Weitere Anordnungen erübrigen sich.

4. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen, indem eine Auflage betreffend Schliessung des Tors aufzunehmen ist (vorne E. 2.6). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die teilweise Gutheissung betrifft einen sehr untergeordneten Punkt, der zudem gemäss Angabe des Beschwerdegegners 2 ohnehin erfüllt wäre. Eine kostenmässige Ausscheidung rechtfertigt sich daher nicht und die Beschwerdeführerin ist als unterliegend zu betrachten. Sie trägt somit die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG) und hat der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die von ihr eingereichte Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Parteientschädigung ist ohne MWST zu berechnen, da die Beschwerdegegnerin 2 vorsteuerabzugsberechtigt ist. 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 teilweise gutgeheissen. Ziff. 9 des Bau- und Einspracheentscheids vom 20. August 2025 wird wie folgt ergänzt: *«Zwischen 19:00 und 21:00 Uhr darf die Anlage nur bei geschlossenem Tor betrieben werden»*. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	3'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	576.00
Total	CHF	3'576.00

gehen zulasten der Stockwerkeigentümergeinschaft A._____.

3. Die Stockwerkeigentümergeinschaft A._____ hat die B._____ GmbH mit CHF 4'125.15 (inkl. Spesen) aussergerichtlich zu entschädigen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilung]