

GR_GERICHTE R 2019 100 vom 24. November 2021

GR Gerichte, 2021-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_100

FR: GR_GERICHTE R 2019 100 du 24 novembre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2019 100 del 24 novembre 2021

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Am 30. Juli 2019 reichte die E._____ GmbH bei der Gemeinde C._____ ein Baugesuch für ein Ferienresort auf einem Teilstück der Parzelle Nr. D._____ ein (Baugesuch Nr. 64-2019). Das Projekt sieht den Neubau des Ferienresorts I._____ vor, bestehend aus dem Hauptgebäude mit Rezeption, Lobby, Bar, Kids' Club, Mehrzweckraum, Betriebsräume, Hallenbad mit SPA und fünf Mehrfamilienhäusern mit total 80 bewirtschafteten Wohnungen (total 448 Betten); weiter ist ein Turm mit einer Liftverbindung zum Badensee auf der Parzelle Nr. F._____ und den Bergbahnen vorgesehen. Das Gesuch wurde am 8. August 2019 publiziert und im Zeitraum vom 9. – 28. August 2019 öffentlich aufgelegt.

E. 2

Dagegen richteten sich mehrere Einsprachen, darunter am 24. August 2019 diejenige von A._____, Eigentümer einer Ferienwohnung im Mehrfamilienhaus G._____ auf Parzelle Nr. K._____. In ihrer Einsprache bemängelten die Eheleute A._____ im Wesentlichen, es sei ein Verkehrskonzept zu erstellen und darzulegen, wie das Ferienresort verkehrsmässig erschlossen, befahren und bewirtschaftet werde. Ausserdem seien die Parkplätze unterirdisch anzuordnen oder allenfalls seien Carports mit einem begrüntem Dach zu erstellen; eventualiter seien die vorgesehenen 145 Parkplätze in ihrer Zahl massiv zu reduzieren.

E. 2.1

Sämtliche Wohnungen müssen während der gesamten Haupt- und Nebensaison (Mitte Dezember bis Mitte März) aus einer Hand zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste angeboten werden.

E. 2.2

Eine Dauermiete von mehr als 90 Tagen muss ebenso ausgeschlossen sein wie die Veräusserung oder die persönliche Ausgestaltung einzelner Wohnungen. 2.3. Das Angebot hat über geeignete Vermittlungsplattformen sowie zu markt- und ortsüblichen Preisen zu erfolgen. 2.4. Der Betreiber hat den Gästen die im Projekt vorgesehenen hotelmässigen Dienstleistungen (Réception, Zimmerdienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie SPA-Bereich, Kinderclub etc.) anzubieten. 2.5. Der Bewirtschaftungsvertrag ist mit einer Mindestlaufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit auszugestalten. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung wäre eine gleichwertige Ersatzvereinbarung nachzuweisen. 3. Nach der Genehmigung dieses Bewirtschaftungsvertrags erteilt der Gemeindevorstand die

Baufreigabe und weist das Grundbuchamt B._____ an, die Nutzungsbeschränkung sowie die Eventualverpflichtung gemäss Dispositiv-Ziffer A/1 sowie den genehmigten Bewirtschaftungsvertrag gemäss Dispositiv-Ziffer A/2 im Grundbuch anzumerken. Die aus der Anmerkung anfallenden Kosten und Gebühren gehen zulasten der Bauherrschaft. 4. [Jederzeitige Betriebskontrolle: Einhaltung Nutzungsaufgabe/Bewirtschaftungsvertrag] 5. [Grenzabstandsvereinbarung zG Parzelle Nr. D._____ und zL Parzelle Nr. M._____] 6. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:

- 20 - 6.1. Die Bauherrschaft dem Gemeindevorstand mittels entsprechender Verträge den Nachweis erbracht hat, dass sie auf eigenem oder fremdem Grundeigentum über die erforderlichen 85 Pflichtparkplätze verfügt. 6.2. Die Bewilligungsgebühren bezahlt worden sind. Die Quittung muss bei Baubeginn vorgewiesen werden, andernfalls kann das Gemeindebauamt ohne jegliches Weitzugsrecht für den betroffenen Bauherrn die Bauarbeiten einstellen. 6.3. Die erforderlichen Bewilligungen bei den kantonalen Instanzen durch den Bauherrn eingeholt und erteilt worden sind. 6.4. Alle Bedingungen und Auflagen gemäss diesem Baubescheid durch den Bauherrn akzeptiert worden sind. [Ziff. 7-Ziff. 20: Zahlreiche weitere, verbindliche Auflagen und Bedingungen im Entscheid]

E. 3

Nachdem der Bauherrin die vorliegende sowie weitere Einsprachen zugestellt wurden, reichte diese ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept sowie das Dokument 'Grundzüge Geschäftsmodell Ferienresort I._____' ein. Diese Unterlagen wurden den Einsprechern daraufhin zugestellt, verbunden mit einer Fristansetzung für eine allfällige Stellungnahme.

E. 4

Zwischenzeitlich beantragte die Gemeinde B._____ mit Baugesuch vom 19. September 2019 (Baugesuch Nr. 84-2019) die Erteilung einer Baubewilligung für die Erschliessung J._____, Parkplätze mit Carports und Zu-

- 4 - fahrt für die Überbauungen Neubau Ferienresort I._____ und Neubau Hotelanlage J._____; das Hotelprojekt ist ebenfalls auf der Parzelle Nr. D._____ geplant in der Grössenordnung von 110 Zimmern mit 246 Betten sowie 60 Parkfeldern in einer Unterniveaugarage. Das Parkierungsprojekt der Gemeinde umfasst 102 oberirdische Parkfelder auf Parzelle Nr. D._____ und ist in zwei Etappen unterteilt; dabei sollte das Parkierungsprojekt 1. Etappe im Umfang von 77 PP dem Ferienresort dienen, die 2. Etappe dann mit den restlichen 25 PP dem Hotelprojekt. Auf diese Bauauschreibung wurden die Einsprecher von der Gemeinde am 18. September 2019 hingewiesen. Das Baugesuch für das Hotelprojekt – das hier nicht Streitgegenstand ist –, eingegeben von der X._____, lag vom 4. bis am 23. Oktober 2019 auf; wobei die Angaben bezüglich Auflage aus der Beschwerde S. 4 Ziff. 7 stammen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin 2 und die Beschwerdegegnerin 1 durch eine sachliche und zeitliche Staffelung ihrer Baugesuche und der Projektänderungen die Übersicht und die Anfechtbarkeit ihrer Bauvorhaben in unzulässiger Art und Weise erschwerten. Ausserdem dürften das Feriendorf- und das Parkierungsprojekt gar nicht separat eingegeben und bewilligt werden, weil sie zusammengehörten. Der bewilligte Teil eines Baubehrens müsse unabhängig vom nicht bewilligten Teil des Baubehrens beurteilt werden können. Dies sei hier nicht der Fall,

weshalb die Beschwerdegegnerin 1 den Art. 25a RPG verletzte.

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerin 1 entgegnet, dass ihr Parkierungskonzept mit seinen zwei Etappen stets transparent kommuniziert worden sei, und dass sowohl die Vereinigung der Baubewilligungsverfahren (für Ferienresort und

- 11 - Parkierungsprojekt) als auch die geringfügige Projektänderung betreffend die 1. Etappe während laufendem Verfahren von Seiten der Beschwerdeführer zu Recht nicht beanstandet worden seien. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang Nachteile entstanden sein sollten.

E. 4.3

Nach der Überzeugung des streitberufenen Gerichts bezieht sich die aus Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) ergebende und in Art. 88 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100) umgesetzte Koordinationspflicht auf die Situation, in welcher im Hinblick auf ein Bauprojekt durch mehrere Behörden (Zusatz-) Bewilligungen erteilt werden müssen (so etwa VGU R 12 43 = PVG 2012 Nr. 29). Diese Ausgangslage liegt hier nicht vor. Die Beschwerdegegnerin 1 koordiniert jedoch die Baubewilligungsverfahren unabhängig von Art. 88 KRG und sorgt so für eine einheitliche Beurteilung. Sie bringt zurecht vor, dass es vielmehr problematisch gewesen wäre, wenn sie das Parkierungsprojekt zunächst nur für die 1. Etappe aufgelegt hätte, um später zusammen mit dem Hotelprojekt die 2. Etappe nachzuschieben. Stattdessen hat die Beschwerdegegnerin 1 von Beginn weg die gesamte Parkierungsanlage ausgeschrieben und der Transparenz Willen in Kauf genommen, dass mit Blick auf die 2. Etappe noch projektbedingte Anpassungen bzw. Konkretisierungen erfolgen könnten. Unabhängig davon hat sie durch die Zusammenfassung der Baubewilligungs- und Einspracheverfahren sichergestellt, dass die beide Projekt betreffenden Aspekte, namentlich bezüglich Lärm und Verkehr, gesamthaft in einem Verfahren beurteilt werden konnten. Die Rüge der Beschwerdeführer ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

E. 5

Am 26. September 2019 legten A._____ Einsprache ein gegen das Bausuch für die Parkplätze mit Carports; ausserdem nahmen sie zum Verkehrs- und Erschliessungskonzept sowie zum Geschäftsmodell Stellung.

E. 5.1

Unter dem Blickwinkel des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) rügen die Beschwerdeführer, dass die Beschwerdegegnerin 1 ihre Prüfungspflicht gemäss Art. 7 Abs. 1 und 2 ZWG verletzt habe, indem sie im angefochtenen Entscheid weder Nachweise hinsichtlich der Investoren

- 12 - oder der Finanzierung verlangt noch eine Verifizierung des Geschäftsmodells vorgenommen habe. Die Baubehörde treffe eine Prüfungspflicht, weil die Baubewilligung in Fällen, in denen die Nachfrage offensichtlich unzureichend sei, bei Erstwohnungen nur erteilt werden könne, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohner vorlägen (BGE 144 II 49 E.2.3.); dies bedeute auf den Fall von touristisch bewirtschafteten Wohnungen angewandt, dass der wirtschaftliche Erfolg des eingegebenen Konzeptes – objektiv betrachtet – realistisch erscheinen müsse, was von der Beschwerdegegnerin 2 nachzuweisen sei; zudem sei bereits im Zeitpunkt der Baueingabe

mindestens ein ernsthafter Interessent nachzuweisen, der an einer langfristigen Führung des Betriebes interessiert sei. Angesichts der Möglichkeit der Sistierung gemäss Art. 14 Abs. 1 lilt. b ZWG sei der Einwand der Beschwerdegegnerin 2, wonach sie das finanzielle Risiko trage, ebenso unbehelflich wie der Hinweis auf die mögliche Strafzahlung in der Höhe von 50% des Landwertes. Um eine Gesetzesumgehung zu verhindern, hätte die Baubewilligungsbehörde prüfen müssen, ob es in der betreffenden Gemeinde eine genügende Nachfrage nach solchen Wohnungen im veranschlagten Preissegment gebe. Das von der Beschwerdegegnerin 2 eingegebene Konzept hätte auf seine wirtschaftliche Nachhaltigkeit überprüft werden müssen; die Baubewilligungsbehörde hätte mit der Prüfung des Gesuches erst beginnen dürfen, wenn die Investoren und der Pächter bzw. die Details des Bewirtschaftungsvertrages bekannt seien. Es sei unzulässig, die Prüfung dieser Voraussetzungen auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben und in ein separates, nachgelagertes Bewilligungsverfahren zu verweisen.

E. 5.2

Die Beschwerdegegnerin 1 ist der Ansicht, dass das nachträgliche Einbringen des Dokuments 'Grundzüge Geschäftsmodell Ferienresort I. _____ C. _____' nicht schade. Eine Nachreichung sei gesetzlich auch nicht ausgeschlossen. Mit der Zustellung dieses Dokuments an alle Einsprecher und der Fristansetzung zur Stellungnahme, sei auch niemandem ein Nachteil

- 13 - entstanden. Ebenfalls schade es nicht, wenn zur Zeit der Bewilligungserteilung die Person des Investors und diejenige des Bewirtschafters noch nicht abschliessend bekannt seien. Ebenfalls habe man der Beschwerdegegnerin 2 einen Vertrauensvorsprung zugutehalten dürfen; eine gesetzliche Grundlage betreffend Nachweise von Investoren, Finanzierung oder Verifizierung eines Geschäftsmodells bestehe nicht. Konkrete Anhaltspunkte, weshalb an den Angaben der Beschwerdegegnerin 2 Zweifel angebracht wären, habe es auch nicht gegeben. Ausserdem könne und dürfe die Bauherrin und Projektverfasserin angesichts der Bedingung im Bewirtschaftungsvertrag nicht bauen, solange sie keine Investoren und Bewirtschaftler gefunden habe. Es treffe nicht zu, dass die Bewilligungsvoraussetzungen bereits zum Zeitpunkt der Baugesuchsprüfung gegeben sein müssten; auch im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung treffe dies nur bedingt zu. Dass die Voraussetzungen der Zweitwohnungsgesetzgebung erfüllt bzw. eingehalten werden könnten, sei sehr wohl geprüft und durch die Bedingung betreffend den Bewirtschaftungsvertrag hinreichend sichergestellt worden. Die von den Beschwerdeführern in Anlehnung an Art. 8 ZWG monierte Prüfungspflicht gelte im vorliegenden Fall nicht. Auch die aufgeführte bundesgerichtliche Rechtsprechung beziehe sich auf die Erstellung von klassischen Erstwohnungen und nicht auf einen touristisch bewirtschafteten, strukturierten Beherbergungsbetrieb. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer habe sich die Beschwerdegegnerin 1 sehr wohl mit der Vereinbarkeit des Projekts mit dem Zweitwohnungsgesetz auseinandergesetzt, habe dabei aber keinerlei Indizien ausmachen können, welche auf eine rechtsmissbräuchliche Umgehung hätten schliessen lassen.

E. 5.3

Die Beschwerdegegnerin 2 erläutert in ihrer Vernehmlassung vom 26. Februar 2020 (vgl. Ziff. 9 im Sachverhalt) sowie in ihrer Duplik vom 3. Juni 2020 vor allem ökonomische und konzeptionelle Aspekte; was die rechtliche Argumentation betrifft, verweist sie auf die

Eingaben der Beschwerde-

- 14 - gegnerin 1 vom 4. März 2020 (vgl. Ziff. 10, hiervor) und deren zeitgleiche Duplik.

E. 5.4

Ausgangspunkt zur gerichtlichen Beurteilung dieser Rüge ist Art. 7 ZWG: In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden: a. als Ersatzwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder b. als touristisch bewirtschaftete Wohnung.

E. 5.4.1

Das Verwaltungsgericht hat sich erst kürzlich in einem ähnlich gelagerten Fall mit dieser Thematik befasst und dazu festgehalten (siehe Urteil R 2020 23 vom 26. Oktober 2021 E.2.7.1.ff.): Begründet wurde diese Nutzungseinschränkung damit, dass Art. 75b BV nicht die Hotellerie zum Gegenstand habe und mit der Zweitwohnungsinitiative insbesondere die "kalten Betten" limitiert, nicht jedoch neue "warme Betten" verboten werden sollten. Umstritten war im Gesetzgebungsprozess hingegen, welche Kategorien von Wohnungen unter die touristisch bewirtschafteten Wohnungen zu subsumieren sind. Der Bundesrat wollte dabei auch den Neubau von "auf einer auf den internationalen Markt ausgerichteten, kommerziellen Vertriebsplattform" angebotenen Wohnungen (sog. "Plattformwohnungen") ermöglichen. Diese Vertriebsform wurde allerdings bei der Behandlung des ZWG vom Parlament mit dem Argument des Missbrauchspotentials wieder gestrichen. Nach Art. 7 Abs. 1 ZWG können Erstwohnungen oder diesen gleichgestellte Wohnungen (lit. a) sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen (lit. b) weiterhin mit entsprechender Nutzungsbeschränkung bewilligt werden, wobei zur letzteren Kategorie die Einliegerwohnungen (Abs. 2 lit. a) sowie die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschafteten Wohnungen (Abs. 2 lit. b) gezählt werden. Nebst diesen Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Art. 7 ZWG) können in Spezialfällen aber auch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Art. 8, 9, 26 und 27 ZWG) bewilligt werden (vgl. WOLF/PFAMMATTER, Zweitwohnungsge-

- 15 - setz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV), Bern 2021, 2. Aufl., Art. 7 ZWG Rz. 1 [S. 84] und Rz. 3 [S. 84-85]).

E. 5.4.2

Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde der Beschwerdegegnerin 1 liegt mit 74.84% (so WOLF/PFAMMATTER, a.a.O., S. 278, Wohnungsinventar per 31. Dezember 2019) bei weitem über 20%, weshalb dort grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen (Art. 75b BV, Art. 6 Abs. 1 ZWG – Verbot neuer Zweitwohnungen; vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 19 32 vom 16. Februar 2021 E.2.4.). Art. 6 Abs. 2 ZWG behält jedoch u.a. ausdrücklich die Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG vor (so auch Urteil des Bundesgerichts 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020 E.3). Um eine Verletzung von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG feststellen zu können, ist es unerlässlich, die damit eng und unmittelbar zusammenhängende Nutzungseinschränkung laut Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG i.V.m. Art. 4 ZWV auf ihre Berechtigung hin zu prüfen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen müssen – sofern sie nicht "Einliegerwohnungen" sind – im Rahmen eines "strukturierten Beherbergungsbetriebs" bewirtschaftet werden (so Urteil des Bundesgerichts 1C_511/2018 vom 3.

September 2019 E.4). Das Bundesgericht hat sich insbesondere in den Urteilen BGE 145 II 354 und 1C_422/2018 vom 4. November 2019 bereits ausführlich zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen geäußert (vgl. Urteil 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020 E.3.2.1.-3.2.2.).

E. 5.4.3

Zum Vorwurf des Fehlens der Voraussetzungen für strukturierte Beherbergungsbetriebe ist auf den Wortlaut von Art. 7 Abs. 2 ZWG und Art. 4 ZWV Bezug zu nehmen, welche die Konkretisierung und Präzisierung von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG – als allgemein gehaltener Typenkategorie – darstellen: Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie: a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

- 16 - (vgl. WOLF/PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 ZWG Rzn. 13-17, 23-28 [S. 90 ff.]).

E. 5.4.4

Zur Definition "strukturierter Beherbergungsbetrieb" hält Art. 4 ZWV fest: Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes (des ZWG) liegt vor, wenn folgende (3) Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sind: a. Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von einer Mehrheit der Gäste beansprucht werden. b. Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf. c. Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt. (vgl. dazu: WOLF/PFAMMATTER, a.a.O. Rz. 30-39 [S. 97-101] zu Art. 4 ZWV).

E. 5.4.5

Mit dem Begriff "strukturierter Beherbergungsbetrieb" wollte der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen, dass der Übergang von der Hotellerie zur Parahotellerie immer fließender werde; es entstünden Mischformen, sog. hybride Beherbergungsformen. In der Botschaft zum Zweitwohnungsgesetz wird dazu ausgeführt, ein strukturierter Beherbergungsbetrieb setze ein hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. dazu gehörende minimale Infrastrukturen) und eine minimale Grösse des Betriebs voraus. Als Beispiele könnten hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen) und Ferienresorts oder Feriendörfer genannt werden, die Wohnungen für den kurzzeitigen Ferienaufenthalt mit hotelähnlichen Dienstleistungen anbieten. Die Anlagen zeichneten sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine bauliche Einheit bildeten (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume angeboten würden, die von den Gästen mitbenutzt werden könnten. Die Grösse und die Struktur der Anlage sollten eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben könne (vgl. zum Ganzen: Botschaft BBl 2014 S. 2304 sowie Urteil des Bundesgerichts 1C_511/2018 vom 3. September 2019 E.4.1.). Schliesslich ist festzuhalten, dass für die Bewilligung des Neubaus von im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschafteten Wohnungen kein unabhängiges Gutachten vorgelegt werden muss. Ein solches ist [...] nur dann erstellen zu lassen,

- 17 - wenn im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung [Art. 8 ZWG] erstellt werden sollen (so ausdrücklich WOLF/PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 ZWG Rz. 29 [S. 97]).

E. 5.4.6

Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Fragen bilden vorliegend einerseits die Nutzungsaufgaben im angefochtenen Baubeschluss vom 31. Oktober 2019 sowie andererseits das dazu eingereichte Dokument 'Grundzüge Geschäftsmodell Ferienresort I._____ C._____' vom 26. September 2019 der Beschwerdegegnerin 2.

E. 5.4.7

Das von den Beschwerdeführern suggerierte rechtsmissbräuchliche Verhalten, wonach die Beschwerdegegnerin 2 in Umgehungsabsicht auf die Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen spekuliere und dass die Beschwerdegegnerin 1 dazu auch noch beinahe vorsätzlich Hand biete, kann das Gericht in den eingereichten Unterlagen und den Auflagen der Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Entscheid nicht erkennen. Es ist hierzu auf das Dokument "Grundzüge Geschäftsmodell Ferienresort I._____ C._____" vom 26. September 2019 (vgl. Akten/Beilagen der Beschwerdegegnerin 2 [BG2-act.] 1) und den Baubeschluss vom 31. Oktober 2019 (vgl. Akten/Beilagen der Beschwerdegegnerin 1 [BG1-act.] 29) abzustellen, worin u.a. folgendes ziffernmässig festgehalten, erläutert und bestimmt wurde: 5.4.7.1. Auszüge aus Geschäftsmodell [Ziff. 3, S. 5] mit Markteinschätzung [Ziff. 3.1. Absatz 2 f.]. Das Angebot an qualitativ guten, zeitgemäss eingerichteten Ferienwohnungen ist in der Schweiz – mit Ausnahmen – als eher schwach einzustufen, da viele Wohnungen, die im Vermietungsmodus angeboten werden, bereits 30- bis 40-jährig sind und sich im renovationsbedürftigen Stadium befinden. Dasselbe gilt für diverse der wenigen in der Schweiz bestehenden Feriendörfer. Ähnlich wie in der Hotellerie besteht hier somit ein Nachhol- und Investitionsbedarf. Es zeichnet sich dabei ab, dass in der Schweiz in den kommenden Jahren um die 10 bis 20 Resorts realisiert werden dürften. Fakt ist jedoch, dass selbst daraus kein Überangebot entstehen wird, da selbst dann maximal um die 10'000 qualitativ sehr gute Betten im Angebot sein werden. Verglichen mit den total 273'000 Hotelbetten, die gegenwärtig in der Schweiz bestehen (Quelle: Hotellerieuisse), ist diese Zahl immer noch als minimal anzusehen. Im Einzugsgebiet von C._____ besteht zudem kein ähnliches oder gleichwertiges bzw. fehlt [...] ein solches Angebot, so dass einem Ferienresort an bester Lage in C._____, gekoppelt mit der Ausrichtung und mit dem Marketing der Destination, beste Erfolgchancen einzuräumen sind.

- 18 - Dienstleistungsangebot [Ziff. 3.2, S. 6]. Der Gast, der im Resort C._____ Ferien bucht, entscheidet sich zunächst grundsätzlich für "Ferien in einer Ferienwohnung", im Wissen, dass er gewisse Dienstleistungen in hotelähnlicher Form beanspruchen kann, aber ebenso im Wissen, dass er diverse Leistungen selber erbringen möchte. Dazu gehört insbesondere die eigenständige Organisation von sämtlichen Verpflegungseinheiten in der dafür zur Verfügung stehenden, sehr grosszügig eingerichteten Küche. Alle anderen Dienstleistungen, wie Réception, Wellness, Kinderclub, Wäsche oder Reinigung, bezieht der Gast aus dem Resort-Angebot. [...]. Betriebsorganisation [Ziff. 3.4, S. 7]. Die vorgesehene Struktur geht davon aus, dass ein Investor, oder eine Gruppe von Investoren, das gesamte Resort erstellen wird. Dies bedeutet, dass die total 80 Wohnungen gänzlich als Block in eine gesamtheitliche Vermarktung gelangen. Oder umgekehrt formuliert: Es werden keine Wohnungen – mit oder ohne Vermietungspflicht – ausserhalb der

Investorengruppe veräußert. Demnach stehen alle Wohnungen während der gesamten Öffnungs- und Betriebszeiten ausschliesslich zur Vermietung an Wochen- oder Mehrtagegäste zur Verfügung. Es ist weder eine Dauermiete noch eine Veräußerung in Form von Zweitwohnungen statthaft. Die Investoren werden mit einem Betreiber, der die gesamte betriebliche Abwicklung hotelähnlich organisieren und verantworten wird, einen Pachtvertrag vereinbaren. Dementsprechend wird nach der Fertigstellung des Resorts ein klassisches Zwei-Parteien-System mit Pächter und Verpächter bestehen. Als Betreiber kommen etablierte Organisationen, wie z.B. REKA, Alprima, oder eine lokale Struktur, infrage. Plausibilisierung Betriebsaufwand [Ziff. 3.5.3, S. 9]. Die angenommenen Werte beim Betriebsaufwand stützen sich einerseits auf konkrete Planungen (Personalaufwand) ab. Andererseits richten sich diese nach den Werten, welche beim Vergleichsprojekt Y._____ anfallen. Betriebsergebnis [Ziff. 3.5.4, S. 9]. Das Betriebsergebnis, Worst- und Best-Case, liegt in jedem Fall in einem für einen Investor und für einen Betreiber attraktiven Rahmen, so dass eine Finanzierungs- und Organisationsstruktur als realisierbar eingestuft werden kann. Fazit [Ziff. 4, S. 10] Der Standort C._____ wird für ein Feriendorf im dargestellten Sinne als in jeder Hinsicht geeignet beurteilt. Die wichtigsten Parameter, nämlich die unmittelbare Nähe zu einem Familienskigebiet, die Ganzjahresdestination, das multiple Sport- und Freizeitangebot, das vorteilhafte Investitions- und Ertragsverhältnis, die Einzigartigkeit im Einzugsgebiet sowie das Synergiepotential, können als erfüllt oder realisierbar, bzw. positiv entwickelbar eingestuft werden. Demnach entspricht es dem Ziel der E._____ GmbH, das Projekt zeitnah einer Realisierung zuzuführen. (Anmerkung: Der Businessplan [BG2-act.2] ist vertraulich und daher nur für das Gericht bestimmt [vgl. Vorgabe in Duplik BG2 vom 3. Juni 2020, S. 4]; entsprechend wird im Urteil daraus auch nicht zitiert). 5.4.7.2. Auszüge aus dem angefochtenen Baubescheid [Dispositiv Ziff. II/A./Bewilligungserteilung] Die ersuchte Bewilligung für • das Ferienresort I._____, bestehend aus einem Hauptgebäude mit Réception, Lobby, Bar, Kids' Club, Mehrzweckraum, Betriebsräume, Hallenbad mit SPA und fünf Mehrfamilienhäuser mit total achtzig bewirtschafteten Wohnungen auf einem Teilstück der Parzelle Nr. D._____ in C._____, J._____, sowie

- 19 - • einen Turm mit Liftverbindung zum Badensee und zur Bergbahn auf Parzelle Nr. F._____ in C._____, L._____, wird unter den nachfolgend aufgeführten, verbindlichen Bedingungen und Auflagen erteilt: 1. Folgende im Rahmen des Ferienresorts zu erstellenden Wohnungen werden als touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Zweitwohnungsgesetzes (Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs) bewilligt: Haus 1: [Total 16 Wohnungen: In EG, OG 1-3/DG; zusammen 1'005.23 m² HNF] Haus 2: [Total 16 Wohnungen: In EG, OG 1-3/DG; zusammen 1'005.23 m² HNF] Haus 3: [Total 16 Wohnungen: In EG, OG 1-3/DG; zusammen 1'036.06 m² HNF] Haus 4: [Total 16 Wohnungen: In EG, OG 1-3/DG; zusammen 1'036.06 m² HNF] Haus 5: [Total 16 Wohnungen: In EG, OG 1-3/DG; zusammen 1'036.06 m² HNF] [Gesamthaft: 80 Wohnungen [5 x 16 Wohnungen]; insgesamt 5'118.64 m² HNF] Bei diesen Wohnungen ist im Grundbuch zudem anzumerken, dass eine Umwandlung von touristisch bewirtschafteten in nicht touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen untersagt ist. Eine solche Umwandlung würde in jedem Fall eine Umzonung und eine Abgeltung voraussetzen, welche mindestens 50% des nach der Umwandlung bestehenden Landwerts entspricht. 2. Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Gemeindevorstand einen Bewirtschaftungsvertrag mit dem Betreiber des Ferienresorts mit folgendem Mindestinhalt zur Genehmigung zu unterbreiten:

E. 5.4.8

Der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 ist zu folgen, die unter Hinweis auf WOLF/PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 ZWG N 8 in Erinnerung ruft, dass ein behaupteter Rechtsmissbrauch offensichtlich sein müsse und es demjenigen, der sich darauf berufe, obliege, anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs darzulegen. Im Zweifel ist das Vorliegen eines solchen zu verneinen. Sämtliche Ausführungen der Beschwerdeführer zum angeblichen Rechtsmissbrauch – etwa zur Rechtsform der Beschwerdegegnerin 2, zu den Kosten der Unterniveaugarage, zu angeblichen Geschenken und dem Finanzhaushalt der Beschwerdegegnerin 1, zu den politischen Würdigungen, zur angeblichen Absicht zur späteren Umnutzung der bewirtschafteten Wohnungen in klassische Zweitwohnungen – sind unbelegte Behauptungen, Vermutungen und Konstrukte, welche jedenfalls keinen Rechtsmissbrauch belegen, geschweige denn einen offensichtlichen Rechtsmissbrauch. Die Rüge ist somit abzuweisen.

E. 5.4.9

Das von den Beschwerdeführern beantragte Gerichtsgutachten zur Nachfrage von 'Parahotellerie-Betten' in der Region B. _____ sowie zu den marktgerechten Preisen in der fraglichen Region und der zu erwartenden durchschnittlichen Auslastung erscheint dem Gericht deshalb nicht notwendig.

E. 6

Mit Bauentscheid vom 31. Oktober 2019 entschied der Gemeindevorstand, die beiden Baugesuche in einem Entscheid zu behandeln und bewilligte beide jeweils mit diversen Auflagen. Gleichentags wies er in separaten Entscheiden die neun Einsprachen ab.

E. 6.1

Zur Rüge der Verletzung des kommunalen Baugesetzes (BauG) – hier insbesondere der Vorschriften über die Einordnung und Gestaltung von neuen

- 21 - Hochbauten – machen die Beschwerdeführer geltend, dass die Baubewilligungsbehörde ungenügend Rücksicht auf die Eingliederung respektive auf die gute Gesamtwirkung genommen habe. Gerade wenn von der Regelbauweise abgewichen und ein AZ-Bonus komplett ausgeschöpft werde, seien strengere Voraussetzungen hinsichtlich der guten Einordnung anzuwenden, was vorliegend unterlassen worden sei. Dass eine gute Gesamtwirkung hier gerade nicht vorliege, ergebe sich im Hinblick auf die nachbarliche Siedlung und die Situierung des Projekts am Rande des Dorfes insbesondere daraus, dass sich das Bauprojekt in Kubatur, Gestaltung und Farbwahl deutlich von weiteren Gebäuden in der Nähe abhebe; das Bauprojekt wirke so in direkter Nähe zum idyllischen Badesees und mit Blick auf die Bergkulisse als Fremdkörper.

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin 1 verweist auf den Umstand, dass das Baugesetz für das fragliche Gebiet kein Beizug eines Gestaltungsberaters vorsehe; ebenso wenig bestehe eine Grundlage für ein einheitliches Gestaltungskonzept. Vielmehr habe es die Beschwerdegegnerin 1 bewusst unterlassen, für die Hotelzone B solche Vorgaben zu erlassen. Weiter könnten die Beschwerdeführer auch nicht dartun, inwiefern in gestalterischer Hinsicht keine gute Lösung vorliegen sollte. Nachdem die Gestaltung des Resorts in der Einsprache nicht explizit thematisiert worden sei, habe die Beschwer-

degegnerin 1 ihre diesbezüglichen Überlegungen auch nicht schon im Bau- bescheid darlegen müssen. Anders verhalte es sich mit der gestalterischen Einordnung der Parkierungsanlage, welche entsprechend im angefochte- nen Entscheid thematisiert worden sei. Schliesslich zeige die mit den Auf- lageakten gezeigte Visualisierung des Bauprojekts, dass sich die gestalte- rische Kritik der Beschwerdeführer als unzutreffend erweise.

E. 6.3

Nach Auffassung des Gerichts gibt das Gesamtbauvorhaben visuell und in gestalterischer Hinsicht zu keinen kritischen Bemerkungen Anlass (vgl. dazu Abbildung/Fotomontage/Bildaufnahme zum Bauprojekt [BG1-act. 6]).

- 22 - Auf dieser aussagekräftigen Visualisierung sind in der Bildmitte die fünf Mehrfamilienhäuser und dahinter das Hauptgebäude ersichtlich. Links da- von (weiter westlich oberhalb des Turmliftes mit Zugangspassierelle) würde dann das neue Hotel anschliessen, welches dort noch nicht abgebildet ist. Die geplanten Baukörper sind gleich dimensioniert wie die bereits beste- henden, das Hotel wird dann die Lücke zu den weiter hinten liegenden, bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen K.____ (mit Beschwerdeführern), N.____ sowie O.____ schliessen. Auch die ge- wählte Materialisierung und die Dachformen fallen in keiner Weise aus dem Rahmen. Anhand dieser Visualisierung durfte das Gericht auch auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten. Auch diese Rüge ist somit abzuweisen.

E. 7

Mit Eingabe vom 9. Dezember 2019 erhoben A.____ (nachfolgend Be- schwerdeführer) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Darin beantragten sie die Aufhebung des angefochtenen Ent- scheids und die Verweigerung der nachgesuchten Bewilligungen für die Baugesuche Nr. 64-2019 und 84-2019 – Ferienresort I.____ und Park- platzanlagen/Zufahrt auf den Grundstücken Nrn. D.____ und F.____; weiter beantragten sie die Gewährung der aufschiebenden Wirkung, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner.

- 5 - Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung der Zweitwohnungsgesetzge- bung, diverse Verletzungen des kantonalen und kommunalen Baurechts (so etwa mangelnde Einordnung und Gestaltung, Unvollständigkeit des Baugesuchs, Verletzung der Regelbauweise, Mängel bei den Energieanla- gen, der Parkierung und der Erschliessung) und verschiedener Aspekte der Lärmschutzvorschriften (Strassenlärmbelastungskataster/Sanierungsbe- dürftigkeit der Strasse, Vorsorgeprinzip und Annahmen betreffend den Mehrverkehr).

E. 7.1

Die Beschwerdeführer rügen weiter die Unvollständigkeit des Baugesuchs der Beschwerdegegnerin 2, da anlässlich der öffentlichen Auflage vom 9.- 28. August 2019 nicht alle notwendigen Planunterlagen vorhanden gewe- sen seien. Aus den Plänen sei insbesondere nicht ersichtlich gewesen, wel- cher Teil der Bauparzelle als Berechnungsgrundlage verwendet resp. wo die parzelleninterne Abgrenzung vorgenommen worden sei. Bei einer Ge- samtparzellengrösse von 18'439 m² werde mehr als die Hälfte für das ak- tuelle Bauprojekt aufgewendet, was sich aus den Plänen so nicht zeige, weshalb grundlegende Zweifel an der Richtigkeit der Berechnung der Grundstücksfläche und Ausnutzungsziffer (AZ) anzubringen seien.

E. 7.2

Nach Ansicht des Gerichts präsentiert sich das Bauprojekt – wie bereits zur Koordinationspflicht (E.4.1.ff., hiervor) ausgeführt – tatsächlich etwas verschachtelt, wird aber letztlich transparent und vollständig dargelegt. Grundsätzliche Zweifel an der Richtigkeit der AZ-Berechnung (BG1-act. 7) genügen nicht. Die Beschwerdeführer müssten schon genau aufzeigen, was aus ihrer Sicht nicht in Ordnung ist. Dass sich die beanspruchte Aus-

- 23 - nützungsziffer aus der Parzelle ableiten lässt, scheint dem Gericht ohnehin klar zu sein. Das Problem entsteht dann beim Hotelprojekt, welches nicht mehr Ausnutzungsziffer verbrauchen darf, als vom Feriendorf noch übrig ist.

E. 8

Am 7. Januar 2020 gewährte der Instruktionsrichter die aufschiebende Wirkung.

E. 8.1

In Bezug auf die Regelbauweise rügen die Beschwerdeführer sodann, dass die Baubewilligungsbehörde der Beschwerdegegnerin 1 der Beschwerdegegnerin 2 den Vorteil, von der Regelbauweise abweichen zu dürfen, gewährt habe, ohne einen Nachweis des Minergiestandards einzuverlangen. Auch wenn das definitive Zertifikat erst nach Bauvollendung ausgestellt werden könne, hätte die Behörde sich als Planungssicherheit ein provisorisches Zertifikat vorlegen lassen müssen. Ohne ein solches Zertifikat sei eine Abweichung von der Regelbauweise nicht zulässig.

E. 8.2

Die Beschwerdegegnerin 1 verweist hierzu auf den Energienachweis der Beratungsfirma P._____ AG (Bauphysik/Energie/Akustik; vgl. dazu BG1-act. 22), welcher Bestandteil der Auflageakten war. Unter Hinweis auf Art. 53 Abs. 2 lit. 14 BauG hielt sie zudem fest, dass der Minergie-Zertifizierungsnachweis (erst) nach Abschluss der Arbeiten beizubringen sei.

E. 8.3

Der Argumentation der Beschwerdegegnerin 1 vermag sich das Gericht anzuschließen. Es ist ihr beizupflichten, dass sie korrekt vorgegangen ist. Für ein von den Beschwerdeführern verlangtes provisorisches Zertifikat ist keine Rechtsgrundlage ersichtlich. Es handelt sich dabei ohnehin um ein baupolizeiliches Problem: Bei periodischer Kontrolle des Baufortschritts durch die Beschwerdegegnerin 1 wäre eine allfällige Abweichung bald ersichtlich und die Beschwerdegegnerin 1 könnte bei Bedarf einschreiten.

E. 9

Am 26. Februar 2020 beantragte die E._____ GmbH (Bauherrin/Beschwerdegegnerin 2) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer. Sie führte im Wesentlichen aus, dass ihr Projekt für ein Ferienresort mit bewirtschafteten Wohnungen sämtliche Vorgaben der Zweitwohnungsgesetzgebung erfülle; unter anderem sei im Projektentwicklungsvertrag die ausschliesslich touristische Nutzung der Anlage zugesichert und auch durch eine Zustimmungsklausel zugunsten der Gemeinde für eine Kaufrechtsübertragung sichergestellt. Die Beschwerdegegnerin 2 legt zudem offen, wer neben ihr als Projektentwicklerin als

Investor und wer als Betreiber und Vermarkter vorgesehen ist. Definitive Verträge könnten erst bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung abgeschlossen werden. Die Bauherrin äussert sich eingehend zu Geschäftsmodellen und Businessplänen.

E. 9.1

Was die Rüge bezüglich Energieanlagen betrifft, bringen die Beschwerdeführer vor, aus den Unterlagen gehe nicht hervor, wie gross die Photovoltaikanlage sei, noch wo diese erstellt werde. Entsprechend fehlten daher

- 24 - auch eine gestalterische Begutachtung und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der geplanten Anlage.

E. 9.2

Die Beschwerdegegnerin 1 weist in diesem Zusammenhang zurecht darauf hin, dass aus dem nachgereichten Projektbeschrieb (BG1-act. 12, S. 3 Titel Architektur) hervorgehe, dass eine 100 m² grosse Photovoltaikanlage geplant sei, welche in das Dach des Haupthauses integriert ist. Aufgrund dieser Integration tritt sie nach aussen nicht zusätzlich in Erscheinung und beeinträchtigt somit auch nicht das Orts- und Landschaftsbild (BG1-act. 15).

E. 10

Die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 4. März 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer. In Bezug auf den Sachverhalt lässt sie ausführen, dass sie zwischenzeitlich hinsichtlich der 1. Etappe des Parkierungspro-

- 6 - jekts am 25. Februar 2020 eine geringfügige Projektänderung beschlossen habe, nämlich eine Erhöhung der Gesamtzahl von Parkplätzen von 77 auf 85 mit leichter Umgruppierung an verschiedenen Stellen (Verweis auf ihre Beilagen 2 und 3). Auch in Bezug auf die 2. Etappe des Parkierungsprojekts habe sich in der Zwischenzeit eine projektbedingte Präzisierung ergeben, nämlich eine detailliertere Ausgestaltung des Grenzbereichs zwischen dem Ferienresort I._____ und dem Hotel J._____. Diese Änderung habe sie bewogen, die 2. Etappe des Parkierungsprojekts im Sinne einer Projektänderung am 28. Februar 2020 erneut öffentlich aufzulegen. Entsprechend sei die neu aufgelegte 2. Etappe des Parkierungsprojekts nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Anpassung sei auf veränderte betriebliche Aspekte zurückzuführen und nicht auf die Rügen der Beschwerdeführer. Mit Verweis auf das modifizierte Verkehrs- und Erschliessungsgutachten vom 14. Februar 2020 wäre das ursprüngliche Projekt genauso gleichermassen bewilligungsfähig gewesen wie es das nun modifizierte Projekt sei. Die Rügen der Beschwerdeführer seien allesamt abzuweisen, entspreche das Ferienresort doch vollumfänglich den Anforderungen der Zweitwohnungsgesetzgebung und den Vorgaben der Baugesetzgebung; die Erschliessung sei genügend und zulässig; auch in lärmetechnischer Hinsicht sei das Projekt nicht zu beanstanden.

E. 10.1

Die Beschwerdeführer monieren weiter, dass das von der Beschwerdegegnerin 1 gewählte Verfahren hinsichtlich Parkierung fragwürdig und absolut ungewöhnlich sei. Faktisch habe eine Zweiteilung des Baubewilligungsverfahrens stattgefunden, indem in einem ersten Schritt die Beschwerdegegnerin 2 ihr Projekt für das Ferienresort eingegeben hätte, und

die Be- schwerdegegnerin 1 in einem zweiten Schritt – nach Ablauf der öffentlichen Auflage des Ferienresort-Projekts – ihr Projekt betreffend Parkierung ein- gegeben habe. Damit sei der Grundsatz der Einheit der Materie verletzt und sei eine unzulässige 'Salomitaktik' zur Anwendung gekommen. Weiter würden die gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Pflichtparkplätze nicht eingehalten; mindestens acht Pflichtparkplätze würden fehlen. Diese seien im Bewilligungszeitpunkt weder nachgewiesen noch überhaupt eingeplant, weshalb keine Bewilligung hätte erfolgen dürfen. Die Abstellplätze seien auch nicht wie gesetzlich vorgeschrieben so konzipiert, dass sie die umge- bende Grünfläche nicht wesentlich schmälerten; es fehle an unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten.

E. 10.2

Die Beschwerdegegnerin 1 vermag weder formelle noch materielle Fehler zu erkennen. Bezüglich der Pflichtparkplätze gebe es tatsächlich eine Dis- krepanz zwischen dem Einsprache- und dem Baubesch. Zutreffend seien die im Baubesch. erwähnten und auch in der Dispositiv-Ziffer 6.1.

- 25 - geforderten 85 Pflichtparkplätze. Es treffe nicht zu, dass 8 Pflichtparkplätze gefehlt hätten, weil diese im Rahmen der 2. Etappe des Parkierungspro- jekts realisiert und dann der Beschwerdegegnerin 2 zur Verfügung gestellt würden. Die von der Beschwerdegegnerin 1 bewilligte Vorgehensweise sei absolut üblich und zulässig. Was die Ausführung der Parkierungsanlage betreffe, schreibe Art. 67 Abs. 3 BauG nicht vor, dass eine solche Parkie- rungsanlage zwingend unterirdisch zu erfolgen habe; es handle sich dabei vielmehr um eine Gestaltungsnorm. Die Parkierungsfläche werde nicht ein- fach zubetoniert, sondern es befänden sich zwischen und neben den Park- plätzen grosszügige Grünflächen. Der Bau einer Tiefgarage falle sehr wohl finanziell ins Gewicht.

E. 10.3

Nach Auffassung des Gerichts ist den Ausführungen der Beschwerdegeg- nerin 1 beizupflichten. Durch die Anpassung des Parkierungsprojekts 1. Etappe sind die geforderten 85 Pflichtparkplätze inkl. drei behindertenge- rechte Parkplätze im Rahmen des Projekts vorhanden, weshalb diese Rüge dahinfällt (vgl. dazu BG1-act. 3 [Neukonzept Parkplatzanordnung] mit BG1-act. 1 [Erstkonzept]). Wesentlich erscheint dem Gericht jedoch, dass das Vorgehen der Beschwerdegegnerin 1 auch vor der Projektanpassung korrekt war bzw. die Rüge auch ohne diese Anpassung hätte abgewiesen werden müssen. Dies ist deshalb so, weil es zulässig ist bzw. war, noch fehlende Pflichtparkplätze einem Projekt erst im Rahmen eines anderen Projekts zur Verfügung zu stellen. Diese hätten dann vor Baubeginn nach- gewiesen werden müssen; und eben nicht schon bei Erteilung der Baube- willigung. Aufgrund der vorliegenden Konstellation hätte das Ferienresort so oder anders über die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze verfügt und es war mit der Bedingung im Baubesch. in Ziff. 6.1. (BG1-act. 29) si- chergestellt, dass erst mit dem Nachweis der Pflichtparkplätze mit dem Bau hätte begonnen werden dürfen. Selbst bei Nichtrealisierung des Hotelpro- jekts hätten die noch fehlenden Pflichtparkplätze im Zuge einer verkleiner- ten 2. Etappe des Parkierungsprojekts beigebracht werden können.

- 26 -

E. 10.4

Was die Bemängelung der Einordnung und Gestaltung angeht, kann auf das bereits vorne unter Ziff. 6.1. ff. Gesagte verwiesen werden. Eine Pflicht zur unterirdischen Errichtung

von Pflichtparkplätzen ist aus dem Baugesetz jedenfalls nicht ersichtlich. Eine Tiefgarage wäre denn auch augenfällig mit grösseren Investitionen verbunden. Wichtiger aber erscheint die Tatsache, dass das benachbarte Resort des Q._____ SA über eine nahezu identisch ausgestaltete oberirdische Parkieranlage verfügt – wie auch bei vielen anderen touristisch genutzten Bauten in der betreffenden Gemeinde, dar- unter namentlich ebenfalls beim zu Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Mehrfamilienhaus auf Parzelle K._____, in welchem die Beschwerdeführer eine (Ferien-) Wohnung besitzen.

E. 11

Mit Eingabe vom 4. Mai 2020 replizierten die Beschwerdeführer und hielten dabei an ihren Rechtsbegehren fest. Darin kritisierten sie die Aufteilung des Projekts in mehrere, zeitlich gestaffelte Teilprojekte, was die Beurteilung und Anfechtung erschwerte; durch die zwischenzeitliche im Zusammen- hang mit dem Hotelkomplex eingegebene Projektänderung sei die Angele- genheit zusätzlich verkompliziert worden. Es falle schwer, bei dieser Vor- gehensweise die Übersicht zu bewahren. Auf jeden Fall sei die Einheit des Baubewilligungsverfahrens bzw. das Koordinationsgebot verletzt. Die übri- gen Rügen werden sodann weiter vertieft.

E. 11.1

Zur Rüge betreffend Zufahrtsverhältnisse machen die Beschwerdeführer geltend, dass die verkehrstechnische Erschliessung, insbesondere für den Fussgängerverkehr, ungenügend geregelt sei. Zudem würden beide Bau- projekte gegen die gesetzlichen Anforderungen betreffend behindertenge- rechtes Bauen verstossen. Vorliegend sei die Fachstelle für hindernisfreies Bauen zum Schluss gekommen, dass der Hauptzugang zum Ferienresort für Fussgänger nicht sicher sei, weil keine Trennung zwischen Fahr- und Gehbereich vorhanden sei. Auf diesen Punkt gehe die Beschwerdegegne- rin 1 im Baubescheid überhaupt nicht ein. Weiter bemängelte die Fachstelle die Aussenwege, worauf im Baubescheid auch nicht eingegangen werde.

E. 11.2

Die Beschwerdegegnerin 1 weist auf die Stellungnahme der Fachstelle für hindernisfreies Bauen (Pro Infirmis) vom 6. September 2019 (BG1-act. 8) hin, in der auch die Erschliessungssituation angesprochen und nicht bean- standet wird; insbesondere wird dort nicht bemängelt, dass beim Zugangs- weg über die Parkplatz-Zufahrt keine Trennung von Fahr- und Gehbereich geplant ist. Auch sonst hat sie keine Unzulänglichkeiten festgestellt, welche sich nicht durch die Umsetzung ihrer Hinweise beheben liessen.

- 27 -

E. 11.3

Das Gericht stellt diesbezüglich fest, dass die Rüge der Beschwerdeführer in diesem Punkt aktenwidrig ist und die Ausführungen der Beschwerdegeg- nerin 1 nachweislich zutreffend sind (vgl. BG1-act. 8 S. 1, A. Konzept: "Die gesetzlichen Anforderungen zum hindernisfreien Bauen werden im Projekt weitgehend umgesetzt". - Blau markierter Hinweis in der Stellungnahme).

E. 12

Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 3. Juni 2020 ihre Dupliken ein.

- 7 -

E. 12.1

Zur Rüge betreffend Missachtung der Lärmschutzvorschriften bringen die Beschwerdeführer vor, dass das Bauprojekt 'notfallartig' nach der öffentlichen Auflage um ein Erschliessungs- bzw. Parkierungsprojekt ergänzt worden sei. Entsprechend rudimentär sei das Baugesuch vom 18. September 2018 ausgefallen. Die Lärmprognose in Ziff. 4 des Berichts gehe von zu geringen Fahrzeugfrequenzen aus und entspreche in der Berechnungsweise nicht den Anforderungen der LSV.

E. 12.2

Die Beschwerdegegnerin 1 hält dem entgegen, dass sich bereits das ursprüngliche Verkehrs- und Erschliessungskonzept von Dr. R. _____ vom

E. 12.3

Zunächst stellt sich für das Gericht die Frage, ob die Beschwerdeführer zu dieser (lärm-/umweltschutzrechtlichen) Rüge tatsächlich legitimiert sind, da

- 28 - sich die Einfahrt/Zufahrt über die Parzelle S. _____ (Veia J. _____) zur Bauparzelle D. _____ räumlich immerhin bereits ca. 200 Meter entfernt von der Ferienwohnung der Beschwerdeführer auf Parzelle K. _____ befindet. Fraglos ist aber die Beschwerdelegitimation bezüglich Parkierungslärms gegeben. Betreffend Erschliessung/Zufahrt erscheint dies weniger klar. Wenn man die Legitimation jedoch so sieht, dass einmal legitimierte Beschwerdeführer alles rügen können, was die Zulässigkeit des strittigen Bauprojekts in Frage stellt (hier also auch die Erschliessung/Zufahrt und der daraus resultierende Mehrverkehr inkl. Zusatzlärm), so können die Beschwerdeführer auch diese Rüge erheben, zumal sie einen praktischen Nutzen daraus ziehen, wenn die bestehenden Verhältnisse auf der Nachbarparzelle D. _____ unverändert bleiben (vgl. dazu auch E.1). Hinzu kommt, dass selbst die Beschwerdegegnerinnen die Anfechtungsbefugnis der Beschwerdeführer nicht in Frage stellen.

E. 13

Die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführer am 15. Juni 2020 eingelegte Honorarnote wurde von den Beschwerdegegnerinnen nicht kommentiert.

E. 13.1

Zur Rüge der Verletzung des Strassenlärmbelastungskatasters und jener der Sanierungsbedürftigkeit der Verkehrszubringerachse (Veia T. _____) bringen die Beschwerdeführer vor, der Gutachter übersehe bei seiner Einschätzung, dass auf der genannten Verbindungsachse zwischen der oberhalb gelegenen Kantonsstrasse und der Einmündung zur Bauparzelle D. _____ über die Strassenparzelle S. _____ (Veia J. _____) bei den anstossenden Liegenschaften bereits heute der Planungswert, im Zufahrtsbereich zur Veia J. _____ sogar der Immissionswert überschritten sei. Damit sei die Strasse auf diesem Abschnitt i.S.v. Art. 16-18 USG und Art. 9 lit. b LSV sanierungsbedürftig, weshalb kein Bauprojekt bewilligt werden dürfte, das einen kritischen Mehrverkehr mit sich bringen würde.

E. 13.2

Die Beschwerdegegnerin 1 führt dazu aus, dass im fraglichen Bereich der Veia T. _____ gar keine Liegenschaften vom Lärm negativ tangiert seien; gerade die Liegenschaft auf Parz. Nr. U. _____ befinde sich unterhalb der Einmündung der Veia J. _____ in die Veia T. _____

und sei damit vom Mehr-

- 29 - verkehr nicht betroffen. Wenn lediglich der Lärm über den Grenzwerten liege, was im Kataster mittels Kolorierung der Strassenflächen dargestellt werde, könnten die von den Beschwerdeführern verlangten Sanierungs- pflichten ohnehin nicht greifen. Zudem sei lediglich die Veia T. _____ im Lärmbelastungskataster einschlägig verzeichnet, nicht aber die Veia J. _____. Weiter sehe das Bundesgericht die Legitimation eines betroffenen Anwohners, sich auf die Lärmproblematik stützend gegen ein Bauprojekt zu wehren, erst bei einem Mehrverkehr von mindestens 25%. Damit sage es jedoch nicht, dass ein Mehrverkehr von >25% überhaupt nicht zulässig sei. Im Übrigen führe das Ferienresort und das Hotel nicht zu einem Mehr- verkehr von 25% oder mehr; die vom Verkehrsgutachter angenommenen Fahrzeugfrequenzen seien nicht zu beanstanden. Auch BGE 129 II 238 habe nicht zur Konsequenz, dass mit der Bewilligung des Ferienresorts zu- gewartet werden müsse, bis die Veia T. _____ lärmrechtlich saniert worden sei, weil im vorliegenden Fall das Bauvorhaben nicht zu wahrnehmbar stär- keren Lärmimmissionen führe. Diese Einschätzung beruhe auf der Er- kenntnis des Verkehrsgutachters, wonach der durchschnittliche Tagesver- kehr (DTV) auf der Veia T. _____ gemäss Verkehrsmodell Graubünden ca. 1'250 Fahrzeuge betrage. Die vom Gutachter berechnete Zunahme von 61 PW und 4 LkW betrage ca. 5%, was einer Lärmzunahme von <0.4 dB(A) entspreche und somit nicht wahrnehmbar sei. Demzufolge sei auch die For- derung der Beschwerdeführer nach einer vorgängigen lärmrechtlichen Sa- nierung der Veia T. _____ nicht begründet, weil die derzeitige Verkehrs- resp. Lärmsituation keinen Einfluss auf die Bewilligungsfähigkeit der Bau- projekte habe.

E. 13.3

Laut den Abklärungen des Gerichts präsentiert sich die Situation betreffend Strassenlärmsanierungen wie folgt (Siehe Auszug aus dem Geoportal des Kantons Graubünden; abrufbar unter: <https://edit.geo.gr.ch/s/5keZ>, zuletzt besucht am 14. Dezember 2021): Die Immissionsgrenzwerte (IGW 'Gelb-

- 30 - markierung') werden danach entlang der Veia T. _____ auf den Parzellen V. _____ und U. _____ überschritten. Der Auszug zum Thema Lärmbelastungskataster Strassen aus dem Geo- portal des Kantons Graubünden zeigt folgendes Bild (abrufbar unter: <https://edit.geo.gr.ch/s/eYQ8>; zuletzt besucht am 14. Dezember 2021): Es werden die Planungswerte (PW 'Grünmarkierung') und IGW überschritten.

E. 13.4

Die von den Beschwerdeführern angeführten Bundesgerichtsurteile (BGE 136 II 285 E.2.3.2 und weitere) befassen sich vorweg mit der Legitimation von Anstössern einer bereits lärmrechtlich sanierungsbedürftigen Strasse. Die Legitimation ist gemäss dieser Rechtsprechung gegeben, wenn der durch das Bauprojekt anzunehmende Mehrverkehr 25% oder mehr er- reicht. Im konkreten Fall ist die Beschwerdelegitimation bereits aus ande- ren Gründen gegeben (vgl. hiervor E.1 in fine), weshalb sich hier weitere Ausführungen zur Anfechtungsbefugnis der zusätzlich zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Mehrverkehr auf Parzelle D. _____ erübrigen.

E. 13.5

Materiell entscheidend ist hier, dass es gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht per se verboten ist, ein Bauprojekt zu bewilligen, das auf einer

lärmsanierungsbedürftigen Strasse zu Mehrverkehr führt. Der prognostizierte Verkehr darf aber nicht zu wahrnehmbar stärkeren Lärmmissionen führen. Das Bundesgericht hat dazu in BGE 129 II 238 E.4.1. (= Pra 2003 Nr. 174) ausgeführt, dass eine Zunahme der Lärmbelastung um 0.3 dB in Bezug auf den Lärm des bestehenden Verkehrs als nicht wahrnehmbar bezeichnet werden kann und damit die Voraussetzungen von Art. 9 lit. b LSV als erfüllt zu betrachten sind.

E. 13.6

Insofern entscheidet sich diese Rüge nicht am Umstand, ob die Veia T._____ punkto Lärmsanierungsbedürftig ist oder nicht, sondern ob die zusätzliche Lärmbelastung wahrnehmbar ist oder nicht. Für Letzteres müs-

- 31 - sen die Annahmen und die Berechnungen der Beschwerdegegnerin 1 bzw. des von ihr eingesetzten Experten (BG1-act. 4; Verkehrs- und Erschliessungskonzept vom 14. Februar 2020) einer genaueren ("Plausibilitäts-") Prüfung unterzogen werden, insbesondere die Annahmen betreffend Mehrverkehr bedürfen noch einer kritischen Würdigung (dazu nachfolgend: E.15.1. ff.).

E. 14

Am 13. August 2021 forderte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin 1 auf, die vollständigen Akten der beiden strittigen Baubewilligungsverfahren einzureichen. Diese gingen am 1. September 2021 ein. Den Beschwerdeführern wurde Gelegenheit gegeben, darin Einsicht zu nehmen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der umstrittene Bauentscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 31. Oktober 2019 – womit sie zeitgleich separat einerseits die Einsprache vom 24. August 2019 der heutigen Beschwerdeführer gegen das Baugesuch vom 30. Juli 2019 (Baugesuch Nr. 64-2019) für ein Ferienresort auf einem Teilstück von Parzelle D._____ der Beschwerdegegnerin 2 [= Bauherrin/Projektverfasserin] sowie andererseits die Einsprache vom 26. September 2019 derselben Beschwerdeführer gegen das Baugesuch vom 19. September 2019 (Baugesuch Nr. 84-2019) der Beschwerdegegnerin 1 für die Erschliessung der Parzelle D._____ zuzüglich Parkplätzen mit Carports und einer Zufahrt für die dort geplanten Überbauungen (Neubau Ferienresort/Neubau Hotelanlage im Westen auf Parzelle D._____) abwies – ist weder endgültig noch kann er bei anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt jener Bauentscheid ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Die Beschwerdeführer – als Eigentümer einer Ferienwohnung im benachbarten Mehrfamilienhaus auf Parzelle K._____ im Nordwesten von

- 8 - Parzelle D._____ – sind als Adressaten des angefochtenen Entscheids von den neuen Bauprojekten auf dem Nachbargrundstück im Südosten – direkt betroffen und haben daher ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 38 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit einzutreten. Zur Erschliessung und der damit einhergehenden Lärmproblematik am südöstlichsten Punkt der Bauparzelle D._____ – mit einer doch erheblichen Distanz (ca. 200 m) zur Parzelle K._____ – sei bezüglich der Beschwerdelegitimation lediglich auf die Rechtsprechung des

Bundesgerichts in BGE 137 II 30 E.2.2.2. verwiesen, wonach (nebst der formellen Beschwer) verlangt wird, dass die Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügen und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführer durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Nach Auffassung des Gerichts reichen vorliegend der aus den Bauprojekten zu erwartende Mehrverkehr bzw. die generelle Erschliessungsfähigkeit der Bauparzelle D._____ in der Hotelzone B im Halte von 18'439 m² somit bereits aus, um die Anfechtungslegitimation der Beschwerdeführer vollumfänglich zu bejahen. 2. Streitgegenstand bilden die Bauvorhaben Nr. 64-2019 der Beschwerdeführerin 2 (Erstellen Ferienresort mit sechs Hochbauten) und Nr. 84-2019 der Beschwerdeführerin 1 (Erschliessung/Zufahrt, Parkplätze, Carports). In der Einsprache vom 24. August 2019 beantragen die nachmaligen Beschwerdeführer, dass ein Verkehrskonzept zu erstellen und darzulegen sei, wie das Ferienresort verkehrsmässig erschlossen, befahren und bewirtschaftet werde; weiter seien die oberirdischen Parkplätze unterirdisch an-

- 9 - zuordnen oder allenfalls als Carport mit begrüntem Dach zu erstellen, eventualiter seien die vorgesehenen 145 Aussenparkplätze in ihrer Zahl massiv zu reduzieren. In ihrer Einsprache vom 26. September 2019 gegen das Parkierungskonzept der Beschwerdeführerin 1 beanstanden sie in Ergänzung zur Einsprache vom August, dass die Projektänderung (Erhöhung der Anzahl Parkplätze von 77 auf 85) zur erneuten Publikation des Bauprojekts Ferienresort hätte führen müssen. In Bezug auf das Parkierungsprojekt erneuern sie ihre Forderungen nach einem Verkehrskonzept und der Untertaglegung der Parkplätze. Die Beschwerdeführerin 1 hat dann im Einspracheentscheid zum Baugesuch Ferienresort Themen des Zweitwohnungsgesetzes (wie Einordnung und Gestaltung etc.) aufgegriffen. Es fragt sich daher, ob die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde vom 9. Dezember 2019 nicht unzulässigerweise (gemäss Art. 51 Abs. 2 VRG) den Streitgegenstand erweitert haben, indem sie ihre Rügen betreffend Verkehrskonzept und Untertaglegung der Parkplätze auf weitere Themen ausgeweitet haben. Umgekehrt hat die Beschwerdeführerin 1 deren erweitertes Rügeprogramm selbst befeuert, indem sie diese Aspekte in ihren Einspracheentscheiden abhandelte. Nachdem weder die Beschwerdeführerin 1 noch die Beschwerdeführerin 2 eine solche Ausweitung kritisieren, gibt es aus Sicht des Gerichts keinen Grund, jene Rügen nicht ebenfalls zu behandeln. Einzig das neu aufgelegte Parkierungsprojekt der 2. Etappe (Erstellen von zusätzlichen 25 Parkplätzen) zu Gunsten des Hotelprojekts sowie der Neubau des Hotelprojekts selbst sind vorliegend nicht zu behandeln, da sie von den Beschwerdeführern bislang nicht als rechtswidrig angefochten wurden. Diese Nichtbehandlung hat indes die Beschwerdeführerin 1 zu verantworten, sodass diesbezüglich keine Kostenaufgabe an die Beschwerdeführer zu rechtfertigen wäre. Umgekehrt können daraus aber auch der Beschwerdeführerin 1 keine Mehrkosten erwachsen, weil dieser Vorgang (kleinere Projektanpassungen im Grenzbereich 'Ferienresort-/Hotelanlage' und Bereitstellung weiterer 25 Parkplätzen in 2. Etappe) zulässig ist und dadurch den Beschwerdeführern kein unnötiger Zusatzaufwand verursacht wurde.

- 10 - 3. In materieller Hinsicht sind die einzeln erhobenen Rügen der Beschwerdeführer betreffend Verletzung der Koordinationspflicht bei Erteilung der Baubewilligungen

(nachfolgend E.4.1.ff.), bezüglich Missachtung der Vorschriften des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG; hiernach E.5.1.ff.), der Verletzung des Baugesetzes (Einordnung/Gestaltung; E.6.1.ff.), der Vorwurf der Unvollständigkeit der Baugesuchakten (E.7.1.ff.) samt Nichtbeachtung der Regelbauweise (E.8.1.ff.), die Kritik an den Energieanlagen (E.9.1.ff.), die Einwände gegen die Parkierung/das Parkierungskonzept (E.10.1.ff.) und die Erschliessung/Zufahrt (E.11.1.ff.), sowie speziell die geäusserten Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (E.12.1.ff.) bzw. des Strassenlärmbelastungskatasters einschliesslich Sanierungsbedürftigkeit der Strasse auf der Verkehrszubringerachse (E.13.1.ff.), der Einhaltung resp. Respektierung des umweltschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips (E.14.1.ff) sowie der von Seiten der Beschwerdegegnerinnen getroffenen und darauf rechnerisch ausgewerteten Annahmen betreffend Mehrverkehr und Lärmbelastung (E.15.1.ff.) auf ihre Korrektheit und Rechtmässigkeit zu prüfen. All diese Streitpunkte gilt es hiernach zu klären und zu entscheiden.

E. 14.1

In Bezug auf das Vorsorgeprinzip bringen die Beschwerdeführer vor, die Beschwerdegegnerin 1 hätte als Baubewilligungsbehörde alle erdenklichen lärmreduzierenden Massnahmen wenigstens evaluieren müssen. Bei übersrittenen Planungswerten wie vorliegend müsste die vorsorgliche Verhältnismässigkeit umso sorgfältiger abgewogen werde, was die Baubehörde unterlassen habe. Korrekterweise hätte die Baubehörde die unterirdische Garagierung im Rahmen einer korrekten Evaluation und Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen prüfen müssen.

E. 14.2

Die Beschwerdegegnerin 1 entgegnet hierzu, dass die Planungswerte an den Gebäuden entlang der Veia J. _____ unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Resort und das Hotel immer noch bei weitem eingehalten seien. Auch der Parkierungslärm – über beide Anlagen bzw. beide Etappen des Parkierungsprojekts gesehen – sei sowohl tagsüber als auch in der Nacht deutlich resp. weit unter den einzuhaltenden Planungswerten (vgl. BG1-act. 4; Verkehrs- und Erschliessungskonzept vom 14. Februar 2020). Vor diesem Hintergrund könne keine Rede davon sein, dass die Baubehörde eine Überschreitung irgendwelcher Planungswerte in Kauf nehme. Immerhin stützte sie sich in ihrer Baubewilligung auf das eingeholte Fachgutachten.

E. 14.3

Laut den Feststellungen des Gerichts sind die Lärmwerte gemäss Gutachten des beigezogenen Verkehrsexperten tatsächlich eingehalten. Insofern gibt es rechnerisch nichts an den ermittelten Belastungswerten auszusetzen.

- 32 - zen. Allerdings stellt sich die Frage, ob die Annahmen im Gutachten wirklich schlüssig und nachvollziehbar sind. Erhebliche Zweifel drängen sich dem Gericht insbesondere in Bezug auf die Annahmen des Mehrverkehrs zur Parzelle D. _____ mit einer Fläche von 18'439 m² auf, mit 80 geplanten Wohnungen, mit 145 Parkplätzen (überwiegend oberirdisch, teils Carports) sowie – nebst dem Ferienresort – zusätzlich einer Hotelanlage mit Gästen, Lieferanten (Wäscherei, Bäckerei, Fleischwaren etc.) und täglich rotierenden dem Hotelpersonal für den Betrieb und Unterhalt des Hotels. Diesbezüglich erscheint dem Gericht eine noch vertiefte Betrachtungsweise unerlässlich. 15.1. Zu den Annahmen betreffend Mehrverkehr werfen die Beschwerdeführer dem Gutachter der

Verkehrs- und Erschliessungsexpertise vor, er gehe in seinem Bericht von zu geringen Fahrzeugfrequenzen aus; so sei die Annahme eines täglichen Mehrverkehrs von 55 Fahrten deutlich zu tief. Allein schon die 85 Pflichtparkfelder des Ferienresorts würden viel höhere Frequenzen nahelegen, insbesondere bei der im Betriebskonzept getroffenen Annahme einer Wohnungsauslastung von 50%. Zudem sei die geplante Unterniveaugarage des Hotels mit 60 weiteren Parkfeldern (BG1-act. 5), welche ebenfalls über die Veia J._____ erschlossen werde, nicht eingerechnet worden. Der angenommene Mehrverkehr durch das Hotel und Resort von insgesamt bloss 4,2 Fahrten pro Stunde sei unrealistisch. Auch die aktuellen Fahrzeugfrequenzen von heute 5,8 Fahrzeugen pro Stunde sei viel zu tief angesetzt. Die Mehrfamilienhäuser an der Veia J._____ würden heute einen deutlich grösseren Verkehr generieren. Auch bei den Parkierungsvorgängen würden mit 0.048 pro Parkfeld und Stunde (=3.84 Parkierungsvorgänge pro Stunde über alle 80 Parkfelder) viel zu tiefe Annahmen getroffen. Basierend auf diesen zu tiefen Annahmen seien zwangsläufig auch die Berechnungen im Verkehrsgutachten falsch. 15.2. Die Beschwerdegegnerin 1 bezeichnet die Kritik der Beschwerdeführer als rein appellatorisch. Ausserdem verhielten sie sich widersprüchlich, wenn

- 33 - sie beim Bewirtschaftungskonzept von zu hoher Auslastung ausgehen, während sie beim Mehrverkehr die Annahme einer zu tiefen Auslastung rügen. Zudem seien die Grenzwerte selbst dann noch eingehalten, wenn anstatt einer 20% resp. 40%-igen mit einer 100%-igen Verkehrszunahme gerechnet würde (siehe Hinweis auf das Verkehrs- und Erschliessungsgutachten vom 14. Februar 2020 unter Ziff. 2.3.3 und 3.3.3, [BG1-act.4]). 15.3. Nach Ansicht des Gerichts sind die Berechnungen im erwähnten Verkehrs- und Erschliessungskonzept schlüssig. Nicht problematisch sind die Bereiche Parkierungslärm und der Strassenlärm entlang der Veia J._____, weil bei beiden viel Spielraum nach oben besteht, was die Annahmen des täglichen Mehrverkehrs betrifft, zumal dort die Lärmwerte selbst bei einer Verkehrszunahme von 100% eingehalten werden können. Knapp ist das Ergebnis in dieser Hinsicht dagegen im Bereich der Veia T._____: Mit den im Konzept angenommenen Fahrzeugbewegungen dürfte auf diesem Strassenzug die Lärmsteigerung ganz knapp unterhalb der Schwelle der wahrnehmbaren stärkeren Lärmimmissionen liegen (BGE 129 II 238). Wenn also die Annahmen im Konzept auch nur wenig zu tief angesetzt sind, dürfte die Lärmzunahme wahrnehmbar werden; damit aber müsste die Frage, ob die Bauparzelle D._____ mit einer hinreichenden Zufahrt im Sinne des Raumplanungsrechts erschlossen ist, wegen Nichteinhaltung der Vorgaben des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung verneint werden. 15.4. Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Rechtsfrage sind die vorliegend konkret getroffenen Annahmen des Verkehrsplaners, die wie folgt lauten: 15.4.1. Die Veia J._____ erschliesst heute 14 Erst- und 24 Zweitwohnungen mit insgesamt rund 60 Parkplätzen, 22 für Erst- und 38 für Zweitwohnungen. Mit 2.5 Fahrten pro Tag und Parkplatz bei Erstwohnungen und 1

- 34 - Fahrt/Tag/PP bei Zweitwohnungen ergeben sich ca. 100 Fahrten/Tag (Bg1-act. 4 S. 4). 15.4.2. Bei der Veia T._____ stützt sich der Verkehrsplaner auf den aus dem Verkehrsmodell Graubünden gezogenen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 1'250 Fahrzeugen (Bg1-act. 4 S. 12). 15.4.3. Beim Resort nimmt der Planer bei 85 Parkplätzen und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste von einer Woche, 100% Anreise mit Privatauto, 45 Betriebswochen, einer Auslastung von 50% – diese Kennziffer stimmt mit dem Businessplan überein – und ein spezifisches Verkehrspotential von vier Fahrten pro

Parkplatz und Woche an, was insgesamt durchschnittlich 21 Fahrten pro Tag generiert, davon 75% tagsüber (7 – 19 Uhr) und 25% nachts (19 – 7 Uhr). Zusätzlich werden für Anlieferung und Entsorgung täglich zwei Fahrten tagsüber mit einem Lastwagen hinzugezählt (BG1-act. 4 S. 5). 15.4.4. Beim Hotel sind 60 Parkplätze geplant, 35 davon oberirdisch. Bei Betrieb des Hotels wird von 365 Öffnungstagen ausgegangen, einer Auslastung von 50% (bzw. während 190 Tagen von 100%). Die Dauer der Wintersaison beträgt 90 Tage, die der Sommersaison 100 Tage. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer pro Winter beträgt sieben Tage, im Sommer sind es vier Tage; was im Winter 13 Aufenthalte (pro Parkplatz) und im Sommer 25 (pro Parkplatz) ergibt; pro Aufenthalt im Winter werden drei Fahrten angenommen, im Sommer acht Fahrten, was im Sommer 12'000 Fahrten ergibt, im Winter 14'314. Im Durchschnitt gibt das 39 Fahrten pro Tag, davon wiederum 75% am Tag und 25% in der Nacht. Weiter nimmt der Verkehrsplaner für das Hotel zusätzliche zwei Fahrten von Lastwagen für die Anlieferung und Entsorgung (tagsüber) von Gütern an (BG1-act. 4 S. 8).

- 35 - 15.5. Für das Gericht sind diese Zahlen einerseits schlüssig und nachvollziehbar. Andererseits erscheinen sie insgesamt doch eher tief. Es trifft sicher zu, dass im Winter wenige Fahrzeugbewegungen stattfinden, weil Resort und Hotel sehr gut über die Passerelle und den Lift an die Bergbahnen angeschlossen sind. Nicht einkalkuliert sind aber zusätzliche Fahrten für Einkäufe (bei den Ferienwohnungen) sowie für allfällige Ausflüge, z.B. ins Engadin oder nach Bergün zum Schlitteln. Im Sommer sind es trotz höherer Annahme der Fahrzeugbewegungen immer noch eher wenige. Zu tief sind zudem die Annahmen der insgesamt vier LW/Tag für Ver- und Entsorgung (BG1 act- 4 S. 12 oben), man denke etwa an die Wäscherei, Bäcker, Metzger, Techniker, Früchte/Gemüse, Reinigung, Dekoration, Gästeunterhaltung etc., welche in ihrer Gesamtheit mehr Fahrten generieren dürften. Gänzlich ausgeblendet ist in diesen Zahlen auch das betriebsnotwendige Personal des Hotels, welches zu einem grösseren Teil täglich zu- und wegfahren dürfte. 15.6. Aus der Sicht des Gerichts bestehen deshalb nicht unerhebliche Zweifel an den Berechnungen bzw. an den diesen zugrundeliegenden Annahmen betreffend Mehrverkehr. Um insbesondere den beispielhaft erwähnten Mehrverkehr vertieft und umfassend abzuklären als auch allfällige weitere Lärmquellen aus dem Hotel- und Ferienresortbetrieb sorgfältig zu erfassen, auszuwerten und letztlich in die Baubewilligung auch sachgerecht miteinzubeziehen, erscheint es dem Gericht daher unerlässlich, die Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin 1 zur verbesserten Abklärung und Plausibilisierung der Verkehrszunahme (mit stichhaltigem Verkehrskonzept) und der Auswirkungen auf die bisher unterschätzte Lärmproblematik (unter Berücksichtigung der konkreten Lärmbelastung auf der Veia T._____) zurückzuweisen. Insbesondere muss das Verkehrskonzept verständlicher dargelegt werden (so z.B. wie viele Lieferanten und wie viel eigenes Personal befahren, bewirtschaften und/oder unterhalten das Hotel- und Resortareal, mit welchen Fahrzeugen, zu welchen Zeiten, in welcher Häufung von An- und Abreisen von Gästen mit Wochenbuchungen etwa an Samstagen, mit Aus-

- 36 - wirkungen solcher Konzentrationen auf die Lärmbelastung usw.). Die Beschwerdegegnerin 1 wird dabei am besten die massgebenden Fahrzeugbewegungen pro Tag und Nacht, im Winter/Sommer (Spitzenzeiten/Zwischensaison) ermitteln können und sie wird auch am ehesten im Bilde darüber sein, ob inzwischen irgendwelche Sanierungsarbeiten bei der lärmtechnisch am meisten belasteten (bzw. bereits jetzt lärmässig überlasteten) Veia T._____, erfolgt sind (wie z.B. Flüsterbelag auf

Strassenfahrbahn oder dgl.). Die Beschwerdegegnerin 1 hat somit einen neuen Bewilligungsentcheid – unter allfälliger Mithilfe oder Beteiligung der Beschwerdegegnerin 2 bei der Erhebung, Überprüfung und Verifizierung der Annahmen in verkehr- und lärmtechnischer Hinsicht auf der zu erschliessenden Baupar- zelle D. _____ mitsamt Strassenzubringer Veia T. _____ – zu erlassen, was zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde in diesem Rügepunkt, zur Auf- hebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung der Ange- genheit an die Beschwerdegegnerin 1 zur erneuten Behandlung und für weitere Abklärungen (Prüfung und Plausibilisierung der Annahmen i.S. Mehrverkehr/Lärm) führt. 16.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG je zur Hälfte ($\frac{1}{2}$) den Beschwerdeführern, untereinander solidarisch haftend für das Ganze, sowie zu jeweils $\frac{1}{4}$ der Beschwerdegegnerin 1 und (zu $\frac{1}{4}$) der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen. Darin einge- rechnet sind dabei gewisse Erschwernisse, welche die Beschwerdegegnerin 1 durch ihre Projektanpassungen verursacht hat. Das Gericht erachtet dabei hier ermessensweise – unter Berücksichtigung des nicht 'auf Anhieb' klaren Sachverhalts und der Durchführung eines doppelten Schriftenwech- sels – eine Staatsgebühr von insgesamt CHF 7'500.-- für angemessen und gerechtfertigt. Die Gerichtskosten belaufen sich für die Beschwerdeführer somit auf CHF 3'750.-- (zzgl. $\frac{1}{2}$ Anteil an Kanzleiauslagen); für die Be- schwerdegegnerin 1 und die Beschwerdegegnerin 2 betragen die Gerichts-

- 37 - kosten somit je CHF 1'875.-- entsprechend je $\frac{1}{4}$ von CHF 7'500.-- (zzgl. je $\frac{1}{4}$ Anteil an Kanzleiauslagen). 16.2. Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerinnen je hälftig die anwalt- lich vertretenen und teilweise obsiegenden Beschwerdeführer gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG – wonach die durch den Rechtsstreit verursachten not- wendigen Kosten zu ersetzen sind – noch angemessen zu entschädigen. Ausgangspunkt ist dabei die Honorarnote des Anwalts der Beschwerdefüh- rer vom 12. Juni 2020 über CHF 12'216.10 (bestehend aus: Arbeitsauf- wand 35.80 Std. à CHF 240.--/Std. [CHF 8'592.--] zzgl. Spesen [CHF 34.70]) sowie Drittaufwand des beigezogenen Anwalts über CHF 4'281.50 (15.05 Std. à CHF 250.--/Std. [CHF 3'762.50], plus Barauslagen 3% [CHF 112.90] und Reisespesen [CHF 100.--] sowie 7.7% MWST [macht CHF 306.10 auf CHF 3'975.40]). Insgesamt betrug die Honorarsumme also CHF 16'497.60. Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250) gilt im Kanton Graubünden üblicherweise ein Stundenansatz von (im Durchschnitt) CHF 240.--. Nach Art. 4 Abs. 1 HV kann bei Vorliegen einer Honorarvereinbarung davon abgewichen werden, wobei der maxi- male Stundenansatz in diesem Fall praxismässig bei CHF 270.-- liegt. Vor- liegend wurde vom beigezogenen Drittanwalt keine solche Honorarverein- barung eingereicht, weshalb dessen Stundensatz von CHF 250.-- auf die üblichen CHF 240.-- zu kürzen ist. Beim geltend gemachten Totalaufwand von 50.65 Std. (35.80 Std. + 15.05 Std.) rechtfertigt sich – angesichts der "Doppelvertretung" der Beschwerdeführer – noch ein Koordinationsabzug, weshalb pauschal ein Arbeitsaufwand von total 40.0 Std. anerkannt wird. Die entsprechend korrigierte Honorarnote beträgt deshalb CHF 10'493.25 (bestehend aus: 40 Std. à CHF 240.-- [CHF 9'600.--], zzgl. Auslagen [CHF 34.70; RA Hollenstein] und Spesen 3% [CHF 108.35; RA Duff], ergibt zu- sammen CHF 9'743.05, zzgl. MWST 7.7% [CHF 750.20]). Allerdings obsie- gen die Beschwerdeführer nicht vollumfänglich, sondern lediglich teilweise.

- 38 - Gleichermassen wie beim Verteilschlüssel der Staatsgebühr ist somit auch die ausseramtliche Entschädigung zu halbieren ($\frac{1}{2}$), was eine Parteien- tschädigung von [aufgerundet] CHF 5'246.65 (inkl. MWST) ergibt. Dieser Betrag ist jeweils zur Hälfte von der Beschwerdegegnerin 1 (CHF 2'623.30 [abgerundet]) und der Beschwerdegegnerin 2 (CHF 2'623.30 [abgerundet]) an die (zumindest partiell obsiegenden) Beschwerdeführer zu bezahlen. 16.3. Der Beschwerdegegnerin 1 steht keine Parteientschädigung zu, weil sie – soweit überhaupt – lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin 2 steht ebenfalls keine solche Entschädigung (zulasten der Beschwerdeführer) zu, da sie nicht an- waltlich vertreten war und somit einzig die eigenen Interessen wahrnahm.

- 39 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 18

September 2019 (BG1-act. 9) mit sämtlichen relevanten Aspekten zu- treffend auseinandergesetzt habe. Seither sei dieses Konzept noch übera- rbeitet und erweitert worden, und zwar im Sinne einer ganzheitlichen Be- trachtung noch expliziter auf das Ferienresort und das Hotelprojekt (vgl. modifiziertes Konzept vom 14. Februar 2020 [BG1-act. 4]). Demnach seien sämtliche Planungswerte sowohl tagsüber als auch nachts bei weitem ein- gehalten, sowohl bezüglich Strassenverkehr als auch bezüglich Parkie- rungslärm des Resorts und des Hotels einzeln und zusammen; weiter werde festgehalten, dass die Erschliessung der Parkplätze den einschlägi- gen (Strassenverkehrs-) Normen entspreche und dass auch die Erschlies- sung während der Bauphase hinreichend sichergestellt sei.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.