

# GR\_GERICHTE VR3 2025 26 vom 7. Januar 2026

GR Gerichte, 2026-01-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3 2025 26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_26)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2025 26 du 7 janvier 2026

IT: GR\_GERICHTE VR3 2025 26 del 7 gennaio 2026

## Regeste

Baugesuch/Baueinsprache (Neubau Mehrfamilienhaus) | Baurecht

## Erwägungen

### E. 4

/ 19 diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Januar 2025 (betreffend Baugesuch Nr. 71/23) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Liegenschaft Nr. Z.3.\_\_\_\_, die sich gegenüber dem Baugrundstück befindet und von diesem nur durch die N.\_\_\_\_ getrennt ist. Sie sind daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten. 1.2. Die Verfahren VR3 25 25 und VR3 25 26 betreffen benachbarte Bauprojekte. Da die Streitgegenstände unterschiedlich sind, können die Verfahren nicht vereinigt werden (Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG). Da aber die Parteien, soweit sie sich vor Obergericht geäußert haben, in beiden Verfahren dieselben sind und ihnen somit die Akten des jeweils anderen Verfahrens bekannt sind, kann im Folgenden soweit angebracht auf das jeweils andere Verfahren verwiesen werden. 2. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Gestaltungsplanpflicht. 2.1. Die Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_ liegt gemäss der geltenden Ortsplanung vom

### E. 4.1

Der Quartierplan O.\_\_\_\_ legt gemäss Art. 2 Abs. 2 QPV die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen sowie die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen auf den einbezogenen Parzellen fest. Der Quartierplan umfasst u.a. einen «Richtplan Situation 1:500» und einen «Richtplan Schnitte 1:500». Auf dem «Richt-plan Situation» sind unterhalb (südlich) der Erschliessungsstrasse N.\_\_\_\_ sechs Gebäude eingezeichnet, wovon vier quer und zwei längs zur Strasse. Art. 17 Abs. 1 QPV lautet sodann: «Gebäude sind im Sinne des Richtplans als einfache, orthogonale Baukörper in Massivbauweise auszuführen. Der Richtplan hat die Bedeutung einer Richtlinie».

### E. 4.2

In der Einsprache war gerügt worden, die Anordnung der Bauten gemäss Baugesuch entspreche nicht dem Richtplan. Der angefochtene Entscheid erwog, die im Streit stehende Baute entspreche als einfacher orthogonaler Baukörper in Massivbauweise dem Art. 17 QPV. In Bezug auf die Situierung der Bauten enthalte Art. 17 QPV keine näheren Hinweise. Dem Richtplan könne entnommen werden, dass die Bauten senkrecht oder parallel zum Hang angeordnet werden sollen. Die Anordnung der Bauten im Richtplan

erscheine aber eher zufällig. Auch die bisher im Gebiet erstellten Bauten würden wesentlich von den im Richtplan aufgezeigten Grundrissen abweichen, auch diejenigen oberhalb der N.\_\_\_\_\_. Unterhalb der N.\_\_\_\_\_ sehe der Richtplan vier Gebäude parallel und zwei senkrecht zur Strasse

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführer bringen vor, gemäss Art. 2 QPV lege der Quartierplan die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fest. Die zum Teil nicht korrekte bisherige Anwendung des Planes habe nicht zur Folge, dass der Richtplan seine Wirkung verloren habe. Alle oberhalb der N.\_\_\_\_\_ bestehenden Gebäude würden bezüglich der Ausrichtung dem Richtplan entsprechen. Die südlich davon geplanten Gebäude würden dem Richtplan aber nicht entsprechen. Es gehe nicht nur um die Anzahl der parallel oder senkrecht zur Strasse stehenden Gebäude, sondern auch darum, dass die Bauten an der entsprechenden Position erstellt werden.

#### **E. 4.4**

Es trifft zu, dass das streitbetroffene Bauprojekt mit der Firstrichtung längs zur Strasse vorgesehen ist, während im «Richtplan Situation» an dieser Stelle ein Gebäude eingezeichnet ist, das senkrecht zur Strasse steht (Gebäude 12). Indessen hat gemäss Art. 17 Abs. 2 QPV der Richtplan die Bedeutung einer Richtlinie. Der Richtliniencharakter hat zur Folge, dass die Situierung nicht strikt verbindlich ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 64 vom 24. September 2024 E. 5.2). Offensichtlich hat die Gemeinde in der Vergangenheit namentlich entlang der Via O.\_\_\_\_\_ Gebäude bewilligt, die nicht genau den auf dem Richtplan eingezeichneten entsprachen. Es ist in Anbetracht der der Gemeinde in der Auslegung ihrer eigenen Bestimmungen zustehenden Autonomie (Art. 3 Abs. 1 KRG; vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 2; R 11 35 vom 13. Dezember 2011 E. 3; R 10 50 vom 6. Juli 2020 E. 1) nicht zu beanstanden, wenn sie mehr Wert auf den generellen Charakter legt als auf die genau richtplankonforme Gestaltung der einzelnen Gebäude. Der Quartiercharakter gemäss der als Richtlinie verstandenen Richtplanung ist ohne weiteres eingehalten, indem die Gebäude südlich der N.\_\_\_\_\_ entweder längs oder quer zur Strasse stehen. 5. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstände. 5.1. Das Bauvorhaben hält gegenüber dem auf der gleichen Parzelle südwestlich gelegenen, bestehenden Gebäude einen Gebäudeabstand von 6.35 m ein (Abänderungsgesuch Umgebungsplan 23QALc 1\_06). Nordöstlich des Bauprojekts ist auf der angrenzenden Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ ein Gebäude geplant (dazu Parallelverfahren VR3 25 25), welches direkt an die Grenze zur Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ gestellt werden soll. Zwischen den beiden Gebäuden ist ein

#### **E. 6**

/ 19 kommunalen Baugesetzes ohnehin vor einer Anpassung des Quartierplans zulässig. 2.3. Die Auffassung der Gemeinde, auf den Einwand betreffend Quartierplan sei nicht einzugehen, weil es nur um eine Baubewilligung gehe, ist in dieser absoluten Form nicht zutreffend. 2.3.1. Zwar werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich bestandskräftig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden können. Ausnahmsweise ist aber die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten

Beschränkungen Rechenschaft geben konnten, sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. Art. 21 Abs. 1 KRVO und Art. 21 Abs. 2 RPG; BGE 148 II 417 E. 3.3, mit Hinweisen). Die vorfrageweise Planüberprüfung kann auch von beschwerdebefugten Nachbarn geltend gemacht werden (BGE 145 II 83 E. 5.1.). Bei der Planüberprüfung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob überhaupt erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen. Ist eine Änderung der gesetzlichen Voraussetzungen eingetreten, ist zunächst zu prüfen, ob die Nutzungsordnung mit der neuen rechtlichen Lage vereinbar ist bzw. ob das der Nutzungsordnung entsprechende Projekt auch nach dem neuen Recht bewilligungsfähig ist. Ist dies zu bejahen, entfällt von vornherein eine Anpassung der Nutzungsplanung. Haben sich die Verhältnisse geändert, indem das Projekt nach dem neuen Recht nicht mehr bewilligungsfähig ist, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das Interesse an einer Anpassung der Nutzungsordnung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 148 II 417 E. 3.2 und 3.3, 145 II 83 E. 5.1, 144 II 41 E. 5.1, 140 II 25 E. 3.1). 2.3.2. Das Gesagte gilt auch im Verhältnis von Quartierplanung zu einer übergeordneten Planung oder Gesetzgebung (BGE 146 II 80 E. 4.7), namentlich auch zur Grundordnung: Gemäss Art. 52 Abs. 1 KRG (BR 801.100) enthalten die

### **E. 6.1**

Das Projekt sieht nebst der unterirdischen Autoeinstellhalle die Errichtung von vier Aussenparkplätzen entlang der N.\_\_\_\_\_ vor (Abänderungsgesuch Umgebungsplan 23QALc 1\_06). Die heutigen Beschwerdeführer hatten in der Einsprache vorgebracht, Pflichtparkplätze seien gemäss Art. 25 QPV in unterirdischen Autoeinstellhallen bereitzustellen. Auch Besucherparkplätze seien wenn immer möglich in der Einstellhalle unterzubringen. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, es handle sich bei den vier Parkplätzen nicht um neue, sondern um bestehende Parkplätze, die bereits bei der Erstellung des benachbarten Gebäudes bewilligt worden seien und nun mit Rücksicht auf den Zugang zum

### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführer bringen vor, bisherige Parkplätze könnten nur als bestehend betrachtet werden, wenn sie an Ort bleiben; sie könnten aber nicht verschoben werden. Zudem sei ihnen nicht bekannt, ob diese Plätze überhaupt bewilligt worden seien. Jedenfalls seien die Parkplätze mit Art. 14 Abs. 2 QPV nicht vereinbar, da sie nicht unter dem gewachsenen Boden, aber ausserhalb der Baufenster liegen.

### **E. 6.3**

Dass es sich bei den vier Aussenparkplätzen um Ersatz für bereits bestehende und bewilligte Plätze handelt, ergibt sich nicht aus den Akten. Hingegen überzeugt die vorinstanzliche Auffassung, dass auch Parkplätze als Erschliessungsanlagen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 QPV betrachtet werden und als solche bewilligt werden können. Art. 14 Abs.

2 ist auf solche Anlagen, die nach Abs. 1 bewilligungsfähig sind, nicht anwendbar (vorne E. 3.5). Die Quartierplanvorschriften verbieten nicht, dass nebst den Pflichtparkplätzen auch weitere Parkplätze erstellt werden dürfen. Im Gegenteil setzt Art. 25 Abs. 1 QPV voraus, dass zusätzliche Parkplätze zulässig sind. Diese Bestimmung schreibt vor, Besucherparkplätze «wenn immer möglich» ebenfalls in der Autoeinstellhalle unterzubringen, was Ausnahmen zulässt. Die Auffassung der Gemeinde, dass eine beschränkte Zahl von Aussenplätzen für Besucher und Reparatur- oder Zubringerdienste sinnvoll ist, erscheint nachvollziehbar und in Anbetracht der ihr zustehenden Autonomie (vorne E. 4.4) vertretbar. 7. Die Beschwerdeführer kritisieren schliesslich die Ausnützungsberechnung.

## **E. 7**

/ 19 Quartierplanbestimmungen Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen. Der Quartierplan muss sich also an die übergeordnete Grundordnung halten (BGE 149 II 79 E. 3.3). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung abgewichen werden, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren. Die Konkretisierung dieses Grundsatzes richtet sich in erster Linie nach dem kantonalen Recht. Die Kantone sind indes nicht frei, beliebig grosse Abweichungen von der Grundordnung zuzulassen. Die Nutzungsplanung muss aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG. Diese Planungspflicht und der planerische Stufenbau (Art. 2 Abs. 1 RPG) stehen in direktem Zusammenhang mit der für die Grundordnung und die Sondernutzungsplanung vorgesehenen behördlichen Zuständigkeit und dem jeweils verlangten Rechtsetzungsverfahren. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Abweichungen eines Sondernutzungsplans von der Grundordnung ist daher von Bedeutung, ob die Abweichung gleichzeitig eine geringere demokratische Abstützung bedeutet oder nicht. Ein strengerer Massstab an die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestützten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung (BGE 149 II 79 E. 3.3). Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz und Zonenplänen ist die Gemeindeversammlung (Art. 11 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde La Punt Chamues-ch vom 6. März 2020 [BauG]). Der Quartierplan wird hingegen durch den Gemeindevorstand erlassen (Art. 53 Abs. 1 KRG; Art. 8 Abs. 1 und Art. 41 Abs. 2 BauG), ist also demokratisch weniger gut legitimiert. Ändert die Grundordnung, kann dies Anlass geben zu einer Überprüfung des Quartierplans, sofern die dargelegten Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung gegeben sind (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 12 vom 28. August 2025 E. 16.4 [in casu Voraussetzungen verneint]).

### **E. 7.1**

In den Einsprachen hatten die heutigen Beschwerdeführer vorgebracht, sie hätten die Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht nachkontrollieren können. Es sei Sache der

Bewilligungsbehörde, dies nachzukontrollieren. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die Ausnützungsberechnung sei von der Baukommission geprüft und für in Ordnung befunden worden. Ohne konkrete Einwände gegen die Berechnung könne auf die Einsprache mangels Substantiierung nicht eingetreten werden.

### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführer bringen vor, bei der Ausnützungsberechnung sei ein Haus aufgeführt, das bereits erstellt sei. Für dieses Haus seien keine Pläne und Berechnungen öffentlich aufgeführt worden, damit die Einsprecher die Gesamtkonsumation der Ausnützung hätten überprüfen können. Die fehlende Berechnung sei von der Gemeinde detailliert nachzuweisen. Die Beschwerdegegnerin verweist in der Vernehmlassung auf die Berechnungen gemäss Abänderungsgesuch (23QALc 1\_08), woraus hervorgeht, dass für die fünf Häuser auf den Parzellen Nrn. Z.1.\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_, Z.5.\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_ insgesamt 2'684 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen und die total beanspruchte BGF 2'676.81 m<sup>2</sup> beträgt, wovon 776.81 m<sup>2</sup> durch das streitbetroffene Haus C. Die Baubehörde habe die Überprüfung minutiös vorgenommen. Die Nutzungsübertragung von 410 m<sup>2</sup> auf die neue Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_ sei im Rahmen des Kaufvertrags geregelt worden. Über die Übertragung von 216 m<sup>2</sup> auf die Parzelle Nr. Z.4.\_\_\_\_ seien sich die Parteien einig gewesen; eine entsprechende schriftliche Vereinbarung fehle aber noch. Soweit ersichtlich sei die Zuweisung von 646 m<sup>2</sup> an die Parzelle Nr. Z.5.\_\_\_\_ im damaligen Kaufvertrag geregelt worden. In der Replik kritisieren die Beschwerdeführer, die Nutzungsübertragungen auf die übrigen Grundstücke seien intransparent und nicht nachgewiesen. An die Parzelle Nr. Z.5.\_\_\_\_ sei wohl eine grössere Fläche als die deklarierten 646 m<sup>2</sup> übertragen worden. Es sei davon auszugehen, dass diese Übertragung zu Unrecht erfolgt sei. Auch liege die Überprüfung durch die Baubehörde nicht vor und werde bestritten. Zudem sei im realisierten Gebäude auf Parzelle Nr. Z.5.\_\_\_\_ (Haus Taus) eine Fläche von insgesamt 188 m<sup>2</sup> zu Unrecht als Disponibelraum anstatt als Wohnraum deklariert und daher bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt worden. In der Duplik weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass sich die Zuweisung von 410 m<sup>2</sup> BGF an die Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_ aus den Bauakten und aus dem Protokoll der Bürgergemeinde vom 13. Dezember 2023 ergebe. Die Rüge betreffend Haus Taus sei neu und nicht zu hören und betreffe zudem nicht das streitbetroffene Projekt.

### **E. 7.3**

Die Berechnung der BGF für das streitbetroffene Gebäude C (776.81 m<sup>2</sup>) liegt bei den Akten des Baugesuchs und konnte auch von den Einsprechern überprüft werden. Sie haben dagegen weder im Einsprache- noch im Beschwerdeverfahren Beanstandungen vorgebracht. Hingegen stellen sie die Aufteilung der BGF auf die verschiedenen Gebäude in Frage. Aus dem Generellen Gestaltungsplan (act. C.1.14 im Verfahren VR3 25 25) geht für das ursprüngliche Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_ eine BGF von 2'684 m<sup>2</sup> hervor. Davon wurden im Rahmen der Abparzellierung 410 m<sup>2</sup> an das Grundstück Nr. Z.2.\_\_\_\_ abgetreten (vgl. Urteil im Parallelverfahren VR3 25 25 E. 7.3). Weitere 216 m<sup>2</sup> wurden gemäss

### **E. 8**

/ 19 2.3.3. Dabei bleibt aber im Rahmen der vorfrageweisen Planüberprüfung – anders als im Verfahren auf formelle Änderung einer Quartierplanung – der Streitgegenstand auf die konkrete Baubewilligung beschränkt. Es geht mit anderen Worten nicht darum, den ganzen

Plan neu zu überprüfen, sondern nur darum, ob in Bezug auf das streitgegenständliche Bauprojekt bzw. die betroffene Parzelle der Plan überholt ist und seine Änderung Auswirkungen auf dieses Projekt haben könnte (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.6.3; 144 II 41 E. 5.3; 140 II 25 E. 4.4; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 52 vom 26. November 2024 E. 5.2.3). Wenn zwar die gesetzlichen oder übergeordneten planerischen Voraussetzungen geändert haben, aber das konkret zur Diskussion stehende Bauprojekt sowohl dem Quartierplan als auch dem neuen übergeordneten Recht entspricht, so besteht von vornherein kein Grund für eine Verweigerung der Baubewilligung. 2.4. Vorliegend sind im Generellen Gestaltungsplan von 2013 im Gebiet O. \_\_\_\_\_ Baustandorte mit zugewiesener Bruttogeschossfläche eingezeichnet. Diese sind im Bereich der damaligen Parzelle Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ geringfügig grösser als das im Quartierplan von 2002 eingezeichnete Baufenster. Diese geringfügige Erweiterung betrifft jedoch denjenigen Teil der damaligen Parzelle Nr. Z.1. \_\_\_\_\_, der im Jahre 2024 zur neuen Parzelle Nr. Z.2. \_\_\_\_\_ abparzelliert wurde. Im Bereich der verbleibenden Parzelle Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ hat das Baufenster keine Änderung erfahren. Das zu beurteilende Bauprojekt hält sich im Rahmen des im Gestaltungsplan von 2002 enthaltenen und in Bezug auf die (aktuelle) Parzelle Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ unveränderten Baufensters. Das Bauprojekt widerspricht insoweit weder dem Quartierplan von 2002 noch dem Generellen Gestaltungsplan von 2013. Es haben sich somit in Bezug auf das streitgegenständliche Bauprojekt keine rechtlichen Veränderungen ergeben, die eine Anpassung des Quartierplans erfordern oder rechtfertigen würden. Dass im Genehmigungsbeschluss der Regierung vom

#### **E. 13**

/ 19 nicht blau («Parkierung») bemalt, sondern gelb, doch ist kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb in diesem Teil andere Teile des Untergeschosses (Keller usw.) zulässig sein sollen, nicht aber Autogaragen. Bei dieser Ausgangslage hat die Gemeinde auch mit Recht die Aufschüttung als unerlässlich im Sinne von Art. 19 Abs. 1 QPV betrachtet, um eine harmonische Gestaltung des Geländeverlaufs zu erreichen. Sodann enthalten weder das KRG noch die KRVO noch das BauG eine Bestimmung, wonach Ausnahmegewilligungen ausdrücklich beantragt oder im Baugesuch genannt sein müssen. Aus dem Baugesuch ging jedenfalls klar hervor, dass das Untergeschoss teilweise über den gewachsenen Boden hinausragt und dass eine Aufschüttung vorgesehen ist, und die heutigen Beschwerdeführer haben das in ihrer Baueinsprache denn auch beanstandet. Weder aus formell- noch aus materiellrechtlichen Gründen kann es als unzulässig erachtet werden, wenn der angefochtene Entscheid von der in Art. 21 Abs. 2 Satz 3 QPV vorgesehenen Abweichungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und die Geländeaufschüttung nach Art. 19 Abs. 1 QPV bewilligt hat. 4. Die Beschwerdeführer rügen, der Richtplan sei nicht eingehalten.

#### **E. 14**

/ 19 vor. Die jetzt geplanten Gebäude würden genau diesen Vorgaben entsprechen. Von einer Verletzung von Art. 17 QPV könne nicht die Rede sein.

#### **E. 15**

/ 19 Gebäudeabstand von 5.00 Metern geplant (Abänderungsgesuch Umgebungsplan 23QALc 1\_06). In den Einsprachen hatten die heutigen Beschwerdeführer die Grenz- und Gebäudeabstände nicht thematisiert und der angefochtene Entscheid geht darauf nicht ausdrücklich ein. 5.2. In der Beschwerde bringen die Beschwerdeführer vor, die Gemeinde

verweise auf ein vereinbartes Grenzbaurecht. Diese Vereinbarung sei ihnen aber nicht bekannt und werde bestritten. Die Beschwerdegegnerin führt in der Vernehmlassung aus, die in der Wohnzone B geltenden Grenzabstände seien allseitig eingehalten. Die unterirdische Parkieranlage müsse keine Grenzabstände einhalten. In der Replik beziehen sich die Beschwerdeführer auf ein Grenzbaurecht, das der benachbarten Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ eingeräumt worden sei. Dieses Grenzbaurecht sei aber im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen. Es verletze öffentliche Interessen und die Interessen der Nachbargrundstücke. Zudem seien die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss den Bestimmungen des damaligen Baugesetzes für die Wohnzone A festzulegen. 5.3. Soweit die Beschwerdeführer die Anwendung der früher geltenden baurechtlichen Bestimmungen verlangen, ist auf vorne E. 2.5 zu verweisen. Soweit die QPV auf das Baugesetz verweisen, ist dieses in seiner jeweils geltenden Fassung anwendbar, ohne dass vorgängig der Quartierplan geändert werden müsste. 5.4. Der Gebäudeabstand zum südlich des Bauvorhabens liegenden Gebäude ist unbestritten eingehalten. In Bezug auf den Grenz- und Gebäudeabstand zum nördlich, auf der Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_, geplanten Projekt kann vollumfänglich auf die Ausführungen im Urteil VR3 25 25 E. 5.4 verwiesen werden. 6. Die Beschwerdeführer rügen auch in Bezug auf die Parkplätze eine Verletzung von Art. 14 Abs. 2 QPV.

#### **E. 16**

/ 19 Gebäude C nach Nordosten verschoben werden müssten. Zudem lasse Art. 14 Abs. 1 QPV die Errichtung von Erschliessungsanlagen ohne weiteres auch ausserhalb der Baufenster zu. Sodann schliesse auch Art. 25 Abs. 1 QPV die Errichtung von Aussenparkplätzen nicht absolut aus. Eine beschränkte Zahl von Aussenplätzen sei insbesondere für Reparatur- und Zubringerdienste im Interesse aller und auch der Quartierbewohner.

#### **E. 17**

/ 19

#### **E. 18**

/ 19 Darstellung der Beschwerdegegnerin auf das Grundstück Nr. Z.4.\_\_\_\_\_ übertragen, wobei auch die Beschwerdegegnerin einräumt, dass eine schriftliche Vereinbarung noch nicht vorliegt. Die diesbezügliche Einigkeit zwischen den Parteien wird jedoch durch eine eMail des Gemeindeschreibers vom 30. September 2024 (act. C.1.19 im Parallelverfahren VR3 25 25) bestätigt und es besteht kein Grund, daran zu zweifeln. Sollte diese Übertragung mangels schriftlicher Festlegung nicht rechtsgültig sein, würden im Übrigen diese 216 m<sup>2</sup> weiterhin für die Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ zur Verfügung stehen. Die Beschwerdeführer stellen auch nicht in Frage, dass das Haus P.\_\_\_\_\_ (bestehendes Gebäude auf Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_) die ausgewiesene BGF von 628 m<sup>2</sup> einhält. Geht man von einer Übertragung von 646 m<sup>2</sup> auf die Parzelle Nr. Z.5.\_\_\_\_\_ aus, so verbleiben damit für das hier streitbetroffene Haus C 784 m<sup>2</sup>, welche eingehalten sind. Zwar liegt der Vertrag, woraus sich die Übertragung von 646 m<sup>2</sup> von Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ auf Parzelle Nr. Z.5.\_\_\_\_\_ ergibt, nicht bei den Akten. Indessen ist das Gebäude auf dieser Parzelle nicht Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren. Gemäss Art. 20 Abs. 2 BauG dürfen durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur so weit überbaut werden, als die Ausnützung über die ganze

ursprüngliche Parzelle eingehalten ist. Vorliegend wurde nicht die Bauparzelle des hier streitbetroffenen Gebäudes (Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_) abgetrennt, sondern umgekehrt die Parzelle Nr. Z.5.\_\_\_\_\_. Sollte auf dieser Parzelle die gesamthaft zulässige BGF überschritten sein, wie die Beschwerdeführer vorbringen, so wäre dies in einem Verfahren betreffend jenes Gebäude zu beanstanden. 8. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Die unterliegenden Beschwerdeführer tragen die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Bauherrschaft hat sich im Verfahren vor Obergericht nicht geäußert, so dass ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Gemeinde steht ebenfalls keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG).

**E. 19**

/ 19 Es wird erkannt:

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