

GR_GERICHTE VR3 2025 86 vom 9. April 2026

GR Gerichte, 2026-04-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_86

FR: GR_GERICHTE VR3 2025 86 du 9 avril 2026

IT: GR_GERICHTE VR3 2025 86 del 9 aprile 2026

Erwägungen

E. 4

/ 12 1.2. Streitgegenstand ist das Baugesuch vom 11. März 2025. Es unterscheidet sich von demjenigen vom Oktober 2024 einerseits dadurch, dass die Nutzung nicht nur im Winter, sondern ganzjährig erfolgen und zudem im Sommer um einen Fahrradverleih erweitert werden soll. Sodann war die Bewilligung vom November 2024 bis Ende Wintersaison 2027 befristet. Das nun streitgegenständliche Gesuch ist nicht ausdrücklich befristet. Im Baugesuch vom 11. März 2025 (act. C.15) ist vermerkt «Stehenlassen des Gebäudes». Die Vorinstanz bezeichnet aber das Bauvorhaben im angefochtenen Entscheid im Rubrum als «temporäre Baute» und geht in Ziff. I.2 davon aus, die Bauherrschaft ersuche um das Stehenlassen «der temporären Baute» auch während des Sommers. Auch die amtliche Anzeige (act. C.21) bezeichnete das Bauprojekt als «temporäre Baute». Im (nicht unterschriebenen) Gesuch zur Führung eines Gastwirtschaftsbetriebs (act. B.3 zuhinterst) wird um eine Bewilligung bis März 2027 ersucht. Der Entwurf für einen Nutzungsvertrag mit der Grundeigentümerin (act. B.12) sieht eine Befristung bis 31. März 2027 vor, aber mit der Möglichkeit einer Verlängerung bis 31. März 2029. Im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens hat die Bauherrschaft mit Schreiben vom 12. Mai 2025 (act. C.31) und vom 21. Mai 2025 (act. C.28 Ziff. 4) ausgeführt, sie ersuche mit dem Baugesuch, publiziert am 17. März 2025, um Erteilung einer unbefristeten Bewilligung. In der Beschwerde vor Obergericht (act. A.1 Rz. 7) führt sie jedoch aus, sie habe mit dem Gesuch vom 11. März 2025 um eine Bewilligung für die Sommernutzung für die Sommersaisons 2025 und 2026 ersucht. Darauf ist sie zu behaften. Nachdem die Gemeinde in ihrem Entscheid vom 30. Juni 2025 für den Rest der Sommersaison 2025 die Baute geduldet hat, ist damit praktisch nur noch die Bewilligung für die Sommersaison 2026 bedeutsam. Rechtlich zum Streitgegenstand gehört allerdings auch die Bewilligung für die Sommersaison 2025, da es ein Unterschied ist, ob dafür die Baubewilligung erteilt wird oder ob die Baute bloss aus Verhältnismässigkeitsgründen geduldet wird. 2. Streitig ist in erster Linie die Zonenkonformität. 2.1. Im angefochtenen Entscheid hat die Gemeinde erwogen, sowohl die Nutzung einer Baute als Gastwirtschaftsbetrieb und Kiosk als auch diejenige als Fahrradverleih stelle eine private Nutzung dar. Eine bauliche Verbundenheit mit einer zonenkonformen Baute sei nicht ersichtlich. Die Zonenkonformität der vorliegenden Baute sei demnach grundsätzlich nicht gegeben. Darüber habe die Gemeinde bis anhin hinweggesehen, weil vorliegend besondere Verhältnisse berücksichtigt werden könnten. Die beiden Parzellen Nrn. Z.1._____ und Z.2._____ bildeten eine Brache, welche zur zukünftigen Überbauung vorgesehen sei, was eine entsprechende Anpassung der Ortsplanung voraussetze. Bis anhin sei es um die

E. 5

/ 12 Beurteilung einer angemessenen und sinnvollen Zwischennutzung gegangen, welche in jedem Fall befristet sein müsse, damit eine zukünftige und zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigt werde. Berücksichtigt werden dürften in diesem Zusammenhang auch öffentliche Interessen des Tourismus. Für eine bis 27. Mai 2027 befristete Baute als Gastwirtschaft, die zudem während dem Sommerhalbjahr jeweils entfernt werden muss, habe die Gemeinde die Zonenkonformität im Baubescheid vom 12. November 2024 bejaht, dies auch unter Berücksichtigung von Art. 40 Abs. 1 KRVO (BR 801.110), wonach Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt werden, grundsätzlich keiner Baubewilligung bedürfen. Sollte zukünftig die Baute während des ganzen Jahres bestehen bleiben, so ändere ein zentrales Element. Für eine ganzjährig bestehende Baute könne die Zonenkonformität im vorliegenden Fall und unter den gegebenen Umständen nicht mehr bejaht werden. Daran ändere nichts, dass die temporäre Baute in jedem Fall spätestens am 27. Mai 2027 entfernt werden müsse. 2.2.1. Die Beschwerdeführerin rügt, die Gemeinde verhalte sich widersprüchlich, wenn sie mit dem Bauentscheid vom November 2024 die Zonenkonformität bejaht habe, jetzt aber verneine. An den besonderen Verhältnissen, welche damals zur Bejahung der Zonenkonformität geführt hätten, habe sich nichts geändert; diese würden auch für die Sommernutzung gelten. Die bei der Sommernutzung geplante Fahrradvermietung liege auch im öffentlichen, touristischen Interesse. Ginge man von einer rein privaten Nutzung aus, so wäre auch das Gesuch für den Winterbetrieb abzulehnen gewesen, ebenso derjenige des seit Jahren auf derselben Parzelle befindlichen E._____. Auch der Hinweis auf Art. 40 Abs. 1 KRVO gehe fehl, da auch bewilligungsfreie Bauten die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten hätten und zudem nach kommunalem Recht auch Fahrnisbauten, die mehr als drei Monate im gleichen Ort aufgestellt werden, bewilligungspflichtig seien. Auch unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes seien widersprüchliche Entscheide zu praktisch identischen Baugesuchen nicht haltbar. 2.2.2. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, im Bauentscheid vom 12. November 2024 sei es ausdrücklich um eine Temporärbaute für drei Wintersaisons gegangen, die im Hinblick auf die Demontierbarkeit aus modularen Holzelementen errichtet worden sei. Es seien keine technischen und finanziellen Gründe ersichtlich, weshalb nun auch ein Sommerbetrieb nötig sein soll. Es bestehe der Eindruck, dass der vorgesehene Fahrradverleih eher vorgeschoben sei, um die Begrenzung auf den Winterbetrieb zu umgehen, was sich auch daraus ergebe, dass die F._____ als Grundeigentümerin die Zustimmung zur Sommernutzung erst nach langer Verzögerung erteilt habe. Die zeitliche und räumliche Intensität der Nutzung sei für

E. 6

/ 12 die Beurteilung der Zonenkonformität von Bedeutung. Die Beschwerdeführerin werde die Sommernutzung gar nicht umsetzen, sondern wolle nur die Kosten für Rückbau und Wiederaufbau einsparen. Auch sei kein schützenswertes Vertrauen entstanden, sei doch bereits im Baubescheid vom 12. November 2024 klar bestimmt worden, dass die Baute im Sommer abgebaut werden müsse. 2.2.3. Die Beschwerdeführerin bestreitet in der Replik, dass sie den Fahrradverleih nicht ernsthaft beabsichtige. Sie habe auf entsprechende Fragen im vorinstanzlichen Verfahren umgehend und vollständig geantwortet. Die Verzögerung der Zustimmung der Grundeigentümerin sei nicht wegen fehlender Ernsthaftigkeit entstanden. Sie habe aufgrund der Bewilligung vom 12. November 2024 darauf vertrauen dürfen, dass die Gemeinde die Zonenkonformität für die Sommernutzung nicht wesentlich anders beurteilen würde als diejenige für die Winternutzung, zumal dadurch weder an der äusseren Erscheinung noch an der Nutzung der Baute etwas geändert habe und das

öffentliche Interesse am Fahrradverleih mindestens so gross sein dürfte wie dasjenige an der Winternutzung. 2.2.4. Die Beschwerdegegnerin hält in der Duplik daran fest, dass die Beschwerdeführerin selber zu vertreten habe, wenn ihre Angaben nicht belegt worden seien. Sie habe auch für Misstrauen gesorgt, indem sie im ersten Baugesuch noch betont habe, dass die Baute schnell und effizient nach Ablauf der Saison wieder demontiert werden könne. Es gebe keine nachvollziehbare Begründung, weshalb das jetzt nicht mehr sinnvoll sein solle. 2.3. Vorab ist zu bemerken, dass sich die Beschwerdeführerin nicht auf den Vertrauensschutz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) berufen kann, wonach unter gewissen Voraussetzungen der Bürger Anspruch auf Schutz seines Vertrauens in – auch materiell unrichtige – behördliche Zusicherungen hat (statt vieler: BGE 150 I 1 E. 4.1, m.H.). Die Baubewilligung vom 12. November 2024 war klar und ausdrücklich limitiert auf die Zeiten vom 1. November bis 15. Mai und längstens bis 15. Mai 2027. Die Beschwerdeführerin konnte gestützt auf diese Bewilligung nicht darauf vertrauen, dass der Betrieb auch während der Sommersaison bewilligt wird. Dessen ungeachtet stellt sich die Frage, ob die Argumentation der Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Zonenkonformität überzeugt. 2.4. Gemäss Art. 83 Abs. 1 BauG ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Im Baubescheid vom 12. November 2024 hatte der Gemeindevorstand erwogen, im vorliegenden Fall solle durch eine private Unternehmung ein Gastwirtschaftsbetrieb erstellt werden. Im Gegensatz zu anderen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

E. 7

/ 12 befinde sich das Areal des Bahnhofs im Eigentum der F._____ AG und der D._____ AG, welche darauf bahntechnische Einrichtungen mit den dazugehörigen Dienstleistungen für die Fahrgäste betriebe, u.a. auch Gastwirtschaftsbetriebe. Dann wird ausgeführt: Das geplante Bauvorhaben trägt zu einer Vervielfältigung des Gastroangebots in St. Moritz bei, was im weiteren Sinne auch im öffentlichen Interesse ist. Somit kann die geplante Nutzung in der ZöBA genehmigt werden. Dafür spricht auch, dass diese Nutzung befristet während drei Jahren erfolgt. 2.5. Im angefochtenen Entscheid und in der Vernehmlassung zieht die Beschwerdegegnerin die Ernsthaftigkeit des von der Beschwerdeführerin beabsichtigten Fahrradverleihs in Zweifel. Zutreffend ist, dass die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren nur ein Nutzungskonzept (act. C.17), aber keine konkreten Nachweise vorgelegt hat für diese beabsichtigte Nutzung. Die Beschwerdegegnerin hat im vorinstanzlichen Verfahren am 23. Juni 2025 der Beschwerdeführerin Fragen bezüglich des Fahrradverleihs gestellt (act. B.5), worauf diese am 24. Juni 2025 geantwortet hat (act. B.6). Sie hat von mehreren Interessenten für den Betrieb des Sport-Shops gesprochen, aber ausgeführt, angesichts der verbleibenden Betriebszeit sei noch abzuklären, ob der Betrieb in der Sommersaison 2025 noch aufgenommen werden könne; es sei daher noch kein Mietvertrag unterzeichnet worden. Es ist verständlich, dass noch nicht konkrete Verträge abgeschlossen werden, wenn noch ungewiss ist, ob und wann die Bewilligung erteilt wird. Mit der Beschwerde und der Replik reicht die Beschwerdeführerin weitere Unterlagen ein, welche die Ernsthaftigkeit des Fahrradverleihkonzepts belegen sollen (act. B.8 bis B.12). In der Duplik bringt die Beschwerdegegnerin vor, die Beschwerdeführerin hätte diese Unterlagen bereits im vorinstanzlichen Verfahren beilegen können; sie habe es selber zu vertreten, wenn der Sachverhalt ungenügend ermittelt worden sei. Weder die Beschwerdeführerin noch die Beschwerdegegnerin äusserten sich dazu, ob im verbleibenden Rest der Sommersaison 2025 ein Fahrradverleih effektiv durchgeführt wurde. 2.6. Unabhängig vom Fahrradverleih stellt sich aber die Frage der Zonenkonformität für den

Gastwirtschaftsbetrieb. Ohne weiteres nachvollziehbar ist, dass die Gemeinde angesichts einer künftigen anderen Nutzung und der beabsichtigten Anpassung der Ortsplanung die Zonenkonformität nur für eine auf drei Jahre befristete Nutzung bejaht. Hingegen ist nicht ersichtlich, weshalb die im Entscheid vom 12. November 2024 für eine dreijährige Nutzung bejahte Zonenkonformität der Gastwirtschaftsnutzung (vorne E. 2.4) für den Sommerbetrieb nicht gelten soll: Im Sommer trägt das Projekt genauso wie im Winter zu einer Vervielfältigung des Gastroangebots beim Bahnhof bei. Für die Befristung auf drei

E. 8

/ 12 Jahre ist nicht relevant, ob die Nutzung nur im Winter oder auch im Sommer erfolgt: So oder so kann die Baute aufgrund der Bewilligung vom 12. November 2024 im Winter 2026/27 bis am 15. Mai 2027 stehen bleiben. Ob sie auch im Sommer 2025 und 2026 stehen bleibt, spielt für die in Zukunft vorgesehene Anpassung der Ortsplanung keine Rolle. Auch der Umstand, dass die beiden Parzellen eine Brache bilden, gilt im Sommer genauso wie im Winter. Unerheblich ist auch der Hinweis auf Art. 40 Abs. 1 KRVO: Die Gemeinde hat die Bewilligung vom 12. November 2024 im ordentlichen Baubewilligungsverfahren erteilt (Entscheid Ziff. I.2 und II.1). Im nun angefochtenen Entscheid geht die Beschwerdegegnerin zwar davon aus, dass dafür gemäss Art. 86 Abs. 3 KRG das vereinfachte Bewilligungsverfahren gelten würde. Es leuchtet aber nicht ein, inwiefern die Frage des Baubewilligungsverfahrens einen Einfluss auf die Frage der Zonenkonformität haben soll. 2.7. Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass auch das auf denselben Parzellen befindliche E._____, das ebenfalls ein reiner Gastwirtschaftsbetrieb sei, offenbar ohne weiteres betrieben werden dürfe (act. A.1 Rz. 20). Die Beschwerdegegnerin geht in ihrer Vernehmlassung nicht auf diesen Punkt ein. Aus dem Zonenplan ergibt sich, dass das ebenfalls auf den Parzellen Nr. Z.1.____ und Z.2.____ befindliche E._____ auch in der ZöBA liegt. Aus den auf Internet zugänglichen Rezensionen ist sodann ersichtlich, dass dieses Café auch im Sommer geöffnet hat. Die Beschwerdegegnerin nennt keinen Grund, weshalb die Nutzung des E._____ in der Sommersaison im öffentlichen Interesse liegen und daher zonenkonform sein soll, diejenige des beschwerdeführerischen Betriebs aber nicht. 2.8. Die Beschwerdegegnerin wirft in der Duplik der Beschwerdeführerin vor, sie habe selber für Misstrauen gesorgt, indem sie im ersten Baugesuch betont habe, dass die temporäre Baute wegen der modularen Holzelemente schnell und effizient errichtet und nach Ablauf der Saison auch wieder demontiert werden könne; es gehe der Beschwerdeführerin nur darum, die Kosten für die Demontage am Ende der Wintersaison zu sparen (act. A.4 Rz. 8 f.). Mit dieser Argumentation lässt sich jedoch die Zonenkonformität nicht verneinen. Es ist nicht verboten, im Laufe der Zeit seine Absichten zu ändern, und es ist auch nicht verboten, Lösungen zu suchen, welche Kosten einsparen. Die Beschwerdegegnerin macht sodann auch nicht geltend, die Beschwerdeführerin habe in der Sommersaison 2025 den Gastwirtschaftsbetrieb mit Kiosk nicht betrieben, sie habe mithin das Gesuch für den Sommerbetrieb nur vorgeschoben, um die Demontage- und Wiederaufbaukosten zu sparen.

E. 9

/ 12 2.9. Insgesamt hat die Beschwerdegegnerin keine sachlich nachvollziehbaren Gründe genannt, weshalb die Zonenkonformität (für die auf 15. Mai 2027 befristete Dauer) im Sommer anders zu beurteilen sein soll als im Winter. 3. Die Beschwerdegegnerin verneint auch die Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild. 3.1. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, das tankstellenartig in Erscheinung tretende Gebäude wirke durch

seine auffällige Farbgebung grundsätzlich fremd und sei einmalig im Orts- und Landschaftsbild. Die Erscheinung des Gebäudes, deren Farbgebung sowie die ganze Umgebung und Aussenmöblierung seien darauf ausgelegt, dass die Baute von allen Seiten auf sich aufmerksam mache und Menschen anziehen soll. Die Gemeinde habe die Baute mit den gestalterischen Anforderungen des KRG und des BauG vereinbaren können, so lange es nur während der Wintersaison stehen bleibe. Im Winter sei diese Baute sowie ihre Umgebung zur meisten Zeit mit Schnee bedeckt, was die auffällige Erscheinung mildere und mit dem Ortsbild vereinbar mache. Dieser Effekt fehle im Sommerhalbjahr völlig. Darüber hinaus verstärke die Erscheinung der Bauten im Sommerhalbjahr den Eindruck von der gesamten Fläche als unansehnliche Brache, was das Ortsbild zusätzlich belaste.

3.2.1. Die Beschwerdeführerin rügt auch in dieser Hinsicht, es sei unhaltbar, die Ortsbildverträglichkeit im Sommer anders zu beurteilen als im Winter. Gestaltung und Farbgebung seien bewusst auffällig gewählt und so auch von der Gemeinde bewilligt worden. Die äussere Erscheinung sei zentraler Teil des Betriebskonzepts. Im Winter wirke die bewusst auffällige Farbgebung an den Fassaden eher stärker als im Sommer. Zudem werde die Baute im Winter aufgrund des Diskothekenbetriebs länger beleuchtet als im Sommer. Die Baute dürfte also im Winter eher mehr auffallen als im Sommer.

3.2.2. In der Vernehmlassung bringt die Beschwerdegegnerin vor, eine Baute, die nur während der Wintermonate stehe, belaste das Ortsbild weniger als eine ganzjährig sichtbare Baute. Daraus, dass die Baute für den Winter bewilligt worden sei, könne nicht geschlossen werden, dass dies während des ganzen Jahres so sein müsse.

3.3. Wie aus den in den Akten befindlichen Fotos (act. B.7) hervorgeht, ist das Gebäude vor allem aufgrund seiner Farbgebung auffällig. Abgesehen davon wirkt die Gestaltung ähnlich wie eine Tankstelle und ist in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neben einem Bahnhof nicht besonders auffällig oder störend.

E. 10

/ 12 Die Fassadengestaltung und die Farbgebung waren bereits aus dem ersten Baugesuch vom Oktober 2024 ersichtlich und gaben damals offenbar keinen Anlass zu Bedenken bezüglich des Ortsbildes. Weshalb dies im Sommer anders sein soll als im Winter, leuchtet nicht ohne weiteres ein. Die Begründung im angefochtenen Entscheid, die Baute sei im Winter mit Schnee bedeckt, was die auffällige Erscheinung mildere, überzeugt nicht, denn die auffällige Farbgebung befindet sich an der senkrechten Fassade, die auch im Winter nicht mit Schnee bedeckt ist.

3.4. Zutreffend ist natürlich, dass eine Störung des Ortsbildes umso gewichtiger ist, je länger sie dauert. Dies kann rechtfertigen, eine kurzfristig aufgestellte Baute anders zu beurteilen als eine langfristig oder dauerhaft erstellte. Allerdings geht es heute praktisch nur noch um die Sommersaison 2026 (vorne E. 1.2), wogegen die Baute während drei Wintersaisons bewilligt und während der Sommersaison 2025 toleriert wurde. Allfällige ästhetische Bedenken betreffen dementsprechend nur noch eine relativ kurze Periode. Entscheidend ist aber vor allem, dass gestützt auf ästhetische Generalklauseln, wie sie in Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 26 BauG enthalten sind, nicht die geltenden Zonenvorschriften ausgehebelt werden dürfen. Für zonenkonforme und nach den massgebenden Vorschriften zulässige Bauten kann zwar gestützt auf solche Vorschriften eine gestalterische Anpassung verlangt werden; aber nur in ausgesprochenen Ausnahmefällen kann ihre Realisierung verboten werden, etwa zum Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen (BGE 145 I 52 E. 4.4, 116 Ia 94 E. 3c, 114 Ia 343 E. 4b; Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 9.4 [betreffend Art. 73 KRG]), was hier nicht zur Diskussion steht. Nachdem die Baute (auch)

im Sommer zonenkonform ist (vorne E. 2) und die Gemeinde schon im Bauentscheid vom

E. 12

/ 12 Es wird erkannt:

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