



Urteil vom 23. Februar 2026

mitgeteilt am 27. Februar 2026

REETZ SOHM RECHTSANWÄLTE

Eingang: 02. MRZ. 2026

Referenz VR3 25 1

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz
Schmid Christoffel, Moses
Merlo, Aktuarin

Parteien **Ladina Knoch**
Alte Landstrasse 81, 8700 Küsnacht ZH
Beschwerdeführerin
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Metzger
Via dal Bagn 3, Postfach 3086, 7500 St. Moritz

Giancarlo Olgiati
Via Nassa 60, 6901 Lugano
Beigeladener
vertreten durch Rechtsanwalt Andrea Ghiringhelli,
Via Nassa 60, 6900 Lugano

gegen

Gemeinde Sils i.E./Segl
Chesa Cumünela, Via da Marias 93, 7514 Sils i.E./Segl
Beschwerdegegnerin
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Otmar Bänziger
Bahnhofstrasse 7, Postfach 101, 7001 Chur

Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev

Seglias 17, 7514 Sils Maria

Beigeladene

vertreten durch Rechtsanwalt Martin Sohm,

Obere Wiltisgasse 52, Postfach 441, 8700 Küsnacht

Gegenstand Quartierplan Seglias (Einleitung Änderungsverfahren)

Sachverhalt

A. Am 3. Dezember 1976 hatte die Gemeinde Sils i.E./Segl (nachfolgend: Gemeinde) den Quartierplan Seglias erlassen, der am 12. April 1977 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde (nachfolgend: Quartierplan 1977). Am 13. August 2007 beschloss der Gemeindevorstand eine Revision des Quartierplans Seglias, welche am 27. September 2007 von der Gemeindeversammlung genehmigt wurde (nachfolgend: Quartierplan 2007). Mit Vertrag vom 28. Februar 2023 räumte die Gemeinde der Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev (in Gründung, nachfolgend: Wohnbaugenossenschaft) ein Baurecht an der Liegenschaft Nr. 2872 ein. Dabei verpflichtete sich die Wohnbaugenossenschaft, *"das Baurechtsgrundstück statutengemäss mit einem Mehrfamilienhaus mit ca. 16 Erstwohnungen zu überbauen und im Rahmen einer sog. Kostenmiete preisgünstig zur Verfügung zu stellen"*. Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgte am 7. März 2023. Die Parzelle Nr. 2872 liegt in der Zone Wohnquartier Seglias und im Perimeter des Quartierplans Seglias. Sie weist eine Gesamtfläche von 2182 m² auf. Für das ganze Gebiet der Gemeinde gilt eine Planungszone zwecks Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben des RPG (SR 700) und des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung.

B. Am 29. September 2023 unterbreitete die Wohnbaugenossenschaft der Gemeinde ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Erstwohnungen. Gegen das am 14. Oktober 2023 publizierte Bauvorhaben gingen zahlreiche Einsprachen ein, u.a. von Ladina Knoch. Dabei wurde auch geltend gemacht, die Höhe der projektierten Baute widerspreche dem Quartierplan 2007 und den Vorgaben des kommunalen Baugesetzes.

C. Mit Schreiben vom 9. Januar 2024 gelangte die Wohnbaugenossenschaft an die Gemeinde und regte eine Anpassung oder Änderung des bestehenden Sondernutzungsplanes oder eine Teilentlassung einzelner Areale in die ordentliche Bauordnung an. In diesem Fall wäre sie bereit, das aktuelle Baugesuch zu sistieren. Am 23. Januar 2024 publizierte der Gemeindevorstand eine Absichtserklärung bezüglich Einleitung eines Revisionsverfahrens für den Quartierplan Seglias mit dem Planungsziel, *"einerseits Möglichkeiten zur Verdichtung der Überbauungen im Quartier im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG zu schaffen, und andererseits die Infrastrukturanlagen, namentlich die Tiefgarage, den sicherheitspolizeilichen Vorgaben (Feuerpolizei) anzupassen"*. Das Planungsgebiet deckte sich mit dem Bezugsgebiet des geltenden Quartierplans Seglias. Dagegen erhoben zahlreiche Personen, u.a. Ladina Knoch, Einsprache mit dem Antrag, es sei kein Revisionsverfahren einzuleiten.

D. Mit Beschluss vom 27. November 2024 beschloss der Gemeindevorstand Folgendes:

- 1. Für den Quartierplan Seglias 1977/2007 wird das Änderungsverfahren im Sinne der Erwägungen eingeleitet.*
- 2. Das Bezugsgebiet der Quartierplanänderung beschränkt sich auf das Gebiet des bestehenden Quartierplans 2007.*
- 3. Die Kosten des Einleitungsverfahrens bleiben bei der Prozedur.*
- 4. [Rechtsmittelbelehrung]*
- 5. [Mitteilungen]*

E. Gegen den Einleitungsbeschluss erhob Ladina Knoch (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 2. Januar 2025 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit folgendem Antrag:

- 1. Der vorinstanzliche Einleitungsbeschluss vom 27. November 2024 sei aufzuheben,
eventualiter in Aufhebung des Beschlusses die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen;
subeventualiter bis zum rechtskräftigen Abschluss einer Totalrevision der Grundordnung, für die eine Planungszone besteht, pendente lite zu sistieren.*
- 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vorinstanz.*

F. Mit Verfügung vom 8. Januar 2025 lud das Obergericht die Gemeinde zur Vernehmlassung ein. Die Gemeinde (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beantragt mit Vernehmlassung vom 11. Februar 2025, die Beschwerde sei abzuweisen.

G. Mit Verfügung vom 27. Januar 2025 gab die Instruktionsrichterin den Quartierplanbeteiligten die Gelegenheit, sich am Verfahren zu beteiligen. Davon machten Giancarlo Olgiati (nachfolgend: Beigeladener) mit dem Antrag, die Beschwerde sei gutzuheissen (Stellungnahme vom 20. Februar 2025), sowie die Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev (nachfolgend: Beigeladene) mit dem Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (Stellungnahme vom 17. März 2025), Gebrauch.

H. Die Beschwerdeführerin hielt mit Replik vom 9. Mai 2025 an ihrem Antrag fest, ebenso die Beschwerdegegnerin mit Duplik vom 27. Mai 2025 und die Beigeladene mit Duplik vom 27. Juni 2025. Mit Eingabe vom 11. Juli 2025 äusserte sich die Beschwerdeführerin zu den Dupliken. Die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Eingabe vom 30. Juli 2025 auf eine Quadruplik.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Beschlüsse von Gemeinden über die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens können bei keiner anderen Instanz angefochten werden und sind nicht endgültig. Sie können mit Beschwerde beim Obergericht angefochten werden. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer Stockwerkeigentumseinheit auf dem Grundstück Nr. 2874, welches im Perimeter des Quartierplans 2007 liegt, hat sich bereits im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecherin konstituiert und ist dort mit ihren Anträgen unterlegen. Sie ist daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die frist- und formgerecht (vgl. Art. 38 und Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand ist die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Quartierplans Seglias.

2.1. Das Quartierplanverfahren läuft in zwei Schritten: In einem ersten Schritt gibt der Gemeindevorstand die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt und legt den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 und 2 KRVO [BR 801.110]). Während der öffentlichen Auflage kann gegen die beabsich-

tigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden (Art. 16 Abs. 2 Satz 1 KRVO). Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden (Art. 16 Abs. 2 Satz 3 KRVO). Insoweit (Voraussetzungen der Einleitung eines Quartierplanverfahrens, Gebietsabgrenzung) wird der Einleitungsbeschluss rechtskräftig (BGE 140 II 25 E. 1.1). Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss (vgl. Art. 16 Abs. 4 KRVO). In einem zweiten Schritt lässt der Gemeindevorstand nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses den Quartierplan erarbeiten (vgl. Art. 17 KRVO), worauf der Entwurf wiederum öffentlich aufgelegt wird und dagegen Einsprache erhoben werden kann (vgl. Art. 18 KRVO). Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt das zuständige Organe den Quartierplan, der mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft tritt (vgl. Art. 19 KRVO).

2.2. Art. 21 Abs. 1 KRVO lautet:

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.

Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren (Art. 21 Abs. 2 KRVO). Auch dieses Verfahren erfolgt somit in zwei Stufen: In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung zu überprüfen ist; im zweiten Schritt hat die Planungsbehörde durch Interessenabwägung zu entscheiden, ob die Plananpassung gerechtfertigt ist bzw. sind die Folgen der vorgesehenen Anpassung für die Grundeigentümer abzuwägen (BGE 140 II 25 E. 3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 30 vom 29. März 2023 E. 2.4.1 mit Hinweisen; vgl. auch Art. 21 Abs. 2 RPG). Dieses Verfahren hat zur Folge, dass im vorliegenden obergerichtlichen Beschwerdeverfahren, in dem erst die Einleitung eines Änderungsverfahrens im Sinne von Art. 16 KRVO (erste Phase) strittig ist, lediglich Einwendungen gegen das Verfahren an sich sowie gegen die Abgrenzung des Planungsgebietes vorgebracht werden können, nicht aber materielle Einwände gegen die beabsichtigten Änderungen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden VR3 23 108 vom 27. März 2025 E. 4.2 m.w.H.).

2.3. Die Gebietsabgrenzung ist vorliegend nicht strittig; umstritten ist hingegen, ob die die Gemeinde treffende Pflicht zur Bauzonenredimensionierung und die zu

diesem Zweck erlassene Planungszone der Einleitung des Quartierplanverfahrens entgegenstehen sowie ob die Voraussetzungen für eine Planänderung – zur Zeit – erfüllt sind.

2.4. Im angefochtenen Entscheid (act. B.1) wird erwogen (Rz. 8), das Beizugsgebiet des Quartierplans Seglias sei bis auf drei Parzellen überbaut, weshalb nicht zu erwarten sei, dass die mit den verfügbaren Planungszonen verfolgten Planungsziele irgendwelche Auswirkungen auf das Gebiet Seglias haben werden. Bei den Änderungen des Quartierplanes stünden nur planerische Massnahmen untergeordneter Natur zur Diskussion, so namentlich die quartierplanerischen Vorgaben bezüglich der Gebäudehöhe und des Umfangs von Dacheinschnitten/Dachausbrüchen. Weiter wird auf das Planungsziel der Verdichtung von Überbauungen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG hingewiesen (Rz. 14) und erwogen (Rz. 15), bei den geplanten punktuellen Änderungen gehe es nicht um die Erhöhung des Nutzungsmasses der Ausnützungsziffer (AZ), sondern nur darum, dass die im Quartierplan 1977 festgelegte Bruttogeschossfläche (BGF) auch optimal realisiert werden könne, was sich mit dem im Jahre 2007 revidierten Quartierplan auf dem Grundstück Nr. 2872 nur noch bedingt erreichen lasse. Gegenüber dem Quartierplan 1977 seien das Bezugsniveau und die Gebäudehöhe nämlich um 50 cm reduziert worden. Eine ähnliche Unstimmigkeit sei auch bei der westlich an die Parzelle Nr. 2872 angrenzenden Liegenschaft Parzelle Nr. 2871 zu verzeichnen, wo bei der Revision 2007 die Gebäudehöhe von 6.8 m auf 6.4 m reduziert worden sei (Rz. 16). Für die erwähnten Reduktionen gebe es keinen auch nur halbwegs vernünftigen sachlichen Grund. Die Revision 2007 habe nicht zum Ziel gehabt, die baulichen Möglichkeiten zusätzlich zu erschweren, umso weniger, als das Beizugsgebiet mit Ausnahme der erwähnten Parzellen bereits zu jener Zeit überbaut gewesen sei, und zwar nach den Regeln, wie sie im Quartierplan 1977 mit Bezug auf die Gebäudehöhen festgelegt worden waren. Es würde daher auch dem Gebot der Gleichbehandlung der Quartierplanbeteiligten widersprechen, wenn nun bei den letzten Grundstücken den Bauwilligen das verwehrt würde, was den übrigen Grundeigentümern zugestanden worden sei (Rz. 17). Es gehe also lediglich um den Erhalt der Verdichtungsmöglichkeiten, welche bis 2007 bestanden hatten und die von den übrigen Quartierplanbeteiligten auch beansprucht worden seien. Im Lichte von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG wäre es jedenfalls nicht vertretbar, das Änderungsgesuch der Wohnbaugenossenschaft von vornherein abzulehnen, zumal in dieser Bestimmung auch erheblich veränderte Verhältnisse in rechtlicher Hinsicht zu erblicken seien (Rz. 18). Wie und in welchem Umfang die Anpassung der Höhenvorschriften zu erfolgen habe, sei nicht Gegenstand des Einleitungsverfahrens, sondern der Durchführung der Quartierplanung (Rz. 19).

2.5. Die Beschwerdeführerin, der sich der Beigeladene anschliesst, rügt, die Gemeinde Sils i.E. habe eine überdimensionierte, bundesrechtswidrige Bauzonengrösse, die redimensioniert werden müsse. Das Grundstück Nr. 2872 liege am Rand des Siedlungsgebiets und grenze unmittelbar an eine Landschaftsschutzzone, die während der Bautätigkeit befahren werden müsste. Die Gemeinde habe einer privaten Person ein Baurecht an diesem Grundstück eingeräumt. Diese habe ein Projekt geplant, das nur mit einer – unzulässigen – Ausnahmegewilligung realisiert werden könnte. Die Gemeinde habe gesetzeswidrig die Grundordnung seit über 15 Jahren keiner Überprüfung unterzogen. Zumindest das Grundstück Nr. 2872, das sich am Bauzonenrand befinde und unmittelbar an ein nationales, kantonales und kommunales Schutzgebiet angrenze, könne und müsse ausgezont werden, um eine rechtskonforme Bauzonengrösse zu erzielen. Die Folgeplanung müsse zudem der Grundordnung folgen. Zunächst sei daher die Grundordnung zu revidieren und dabei die Bauzonengrösse zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, und erst nachher die Quartierplanung zu ändern. Die Pflicht zur Redimensionierung der Bauzone ergebe sich aus dem kantonalen Richtplan von 2018. Damit sei die Gemeinde aufgefordert worden, ihre Ortsplanung innerhalb von fünf Jahren zu überarbeiten. Die Vorinstanz habe dementsprechend eine Planungszone verfügt, aber die Grundordnung nicht überarbeitet. Bevor dies erfolgt sei, dürfe keine Folgeplanung verfügt werden. Die Einleitung der Folgeplanung dürfe nicht dazu führen, dass die Gemeinde noch Folgeplanungen verfüge, welche zum Ziel der Redimensionierung der Bauzone im Widerspruch stehen. Diese Rüge sei bereits beim Einleitungsbeschluss vorzutragen. Vor der Revision der Grundordnung dürfe die Quartierplanrevision nicht eingeleitet werden. Der angefochtene Entscheid verletze Art. 15 i.V.m. Art. 21 RPG.

2.6. Die Beschwerdegegnerin räumt in der Vernehmlassung ein, dass sie gemäss aktuellem kantonalem Richtplan eine überdimensionierte Bauzone aufweise und zu deren Redimensionierung verpflichtet sei. Sie habe aber entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin ihre Pflicht zur Überprüfung der Grundordnung wahrgenommen: Sie habe am 5. Juli 2023 unter Mitwirkung der Bevölkerung und nach Überprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL [act. C.1.6/14]) verabschiedet und sich darin eingehend mit der Problematik der Bauzoneredimensionierung auseinandergesetzt. Danach habe sie eine Planungskommission eingesetzt und mit einem Planungsbüro Entwürfe für Zonenpläne und generelle Gestaltungspläne diskutiert. Es treffe zu, dass im Falle einer Überdimensionierung der Bauzone ein Quartierplanverfahren grundsätzlich nicht vor einer Überprüfung der Zonenordnung erfolgen dürfe; die-

ser Grundsatz lasse aber Abweichungen zu. Das hauptsächlich zur Diskussion stehende Grundstück Nr. 2872 komme für eine Auszonung nicht ernsthaft in Frage: Das Gebiet Seglias sei ein Schlüsselgebiet für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Ortsansässige. Die Grundstücke Nr. 2872 und 2888 seien als einzige im Quartier noch nicht mit Hochbauten überbaut und stellten eine Lücke in der homogenen Siedlungsstruktur dar. Zudem sei das Grundstück Nr. 2872 bereits mit einer grossen unterirdischen Parkieranlage überbaut. Das Grundstück sei daher optimal geeignet zur Schaffung von günstigen Erstwohnungen, auf welche die Gemeinde angewiesen sei. Diese Wohnungen sollten bald realisiert werden können und nicht erst nach Abschluss der Ortsplanungsrevision.

2.7. Auch die Beigeladene anerkennt, dass die Gemeinde Sils i.E. zur Redimensionierung der Bauzone verpflichtet sei; eine entsprechende Planungszone sei erlassen worden. Das Grundstück Nr. 2872 sei auch ohne Inanspruchnahme des Nichtbau- und Schutzgebiets überbaubar. Ihr Bauvorhaben sei demokratisch legitimiert, da die Gemeindeversammlung den Baurechtsvertrag genehmigt habe. Die geltende Gebäudehöhe für die Parzelle Nr. 2872 sei nicht das Ergebnis einer bewussten Planungsentscheidung; die Höhe sei im Jahr 2007 aus nicht nachvollziehbaren Gründen reduziert worden, was die Überbauung der Parzelle erheblich erschwere und dem Gebot der Verdichtung von Siedlungsflächen widerspreche. Ohne Korrektur der fehlerhaften Höhenreduktion wären anstatt 18 nur 15 Wohnungen möglich. Die Gemeinde habe die Revision der Ortsplanung an die Hand genommen. Zwar sei eine Baubewilligung oder eine Quartierplanung, welche die Entscheidungsfreiheit bei der Anpassung der Bauzonen beschränke, grundsätzlich unzulässig, doch gebe es davon Ausnahmen. Das Grundstück Nr. 2872 komme aufgrund seiner Situierung in einer Baulücke und seiner bestehenden Überbauung mit einer Tiefgarage für eine Auszonung nicht ernsthaft in Frage. Die Folgeplanung sei daher schon vor der Revision der Ortsplanung zulässig.

2.8. In der Replik bringt die Beschwerdeführerin vor, die Beigeladene könnte auch mit dem geltenden Quartierplan ein vernünftiges Projekt mit preiswerten Wohnungen erstellen. Die Revision sei nicht notwendig, um bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Die Quartierplanrevision werde die ganzen Baukosten bloss verteuern, zudem verlängere die notwendige zweite Phase die Realisierung. Es seien keine erheblich veränderten Verhältnisse ersichtlich, welche eine Revision rechtfertigten. Der geltende Quartierplan entspreche der Grundordnung, die massgebenden Gesichtspunkte hätten sich nicht geändert. Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass die Totalrevision der Grundordnung im Laufen sei, bringt aber vor, eine Beeinflus-

sung der Quartierplanung durch die laufende Gesamtrevision sei nicht ausgeschlossen. Der Ansatz, vorerst die Quartierplanung zu ändern, laufe dem ganzheitlichen Ansatz der Raumplanung zuwider. Es liege auch kein Planungsfehler in einem untergeordneten Punkt vor, der zu korrigieren wäre, sondern es gehe um den Wunsch nach Verdichtung und Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen. Insgesamt seien die Voraussetzungen für eine Änderung nach Art. 21 Abs. 1 KRVO bzw. Art. 21 Abs. 2 RPG nicht erfüllt.

2.9. Die Beschwerdegegnerin führt in der Duplik aus, Hauptgrund für die beabsichtigte Revision sei der Planungsfehler, der sich bei der Revision von 2007 eingeschlichen habe. Es gehe nur um die Wiederherstellung des Zustands, der vor 2007 bestanden habe. Es habe keinen vernünftigen sachlichen Grund gegeben, einzig bei den letzten noch unverbauten Parzellen das Bezugsniveau und die Gebäudehöhe zu ändern. Auch die Beigeladene führt in der Duplik aus, 2007 sei die Gebäudehöhe aus nicht nachvollziehbaren Gründen und ohne erkennbare planerische Zielsetzung reduziert worden. Die Revision habe nicht zum Ziel gehabt, die baulichen Möglichkeiten zu erschweren. Die übrigen Eigentümer hätten ihre Bauvorhaben noch vor der Revision von 2007 nach den früher geltenden grosszügigeren Vorgaben realisieren können. Auch den jetzt noch unüberbauten Parzellen sollte die gleiche Möglichkeit offenstehen. Die jetzt geltende Reduktion der Gebäudehöhe verunmögliche die Realisierung des geplanten, demokratisch legitimierten Projekts mit 18 Wohnungen. Angesichts der seither verstrichenen 18 Jahre sei eine Anpassung aus verschiedenen Gründen angezeigt. Bei der 2007 erfolgten Reduktion der Gebäudehöhe habe es sich um einen klassischen Planungsfehler gehandelt.

2.10. In der Triplik führt die Beschwerdeführerin aus, der Leerwohnungsbestand in Sils i.E. sei höher als in der Region Maloja und im Kanton. Es gehe der Beigeladenen nur darum, mit der Revision der Quartierplanung ihr Baugesuch realisieren zu können, das sie nach der geltenden Regelung ohne Ausnahmegewilligung nicht realisieren könnte. Es sei denkbar, dass das Grundstück bei der Revision der Grundordnung in die Nichtbauzone überführt werde. Es müsse Sache des Souveräns bleiben, über eine allfällige Verdichtung zu entscheiden.

3. In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die die Gemeinde treffende Pflicht zur Bauzonenredimensionierung und die zu diesem Zweck erlassene Planungszone der Einleitung des Quartierplanverfahrens entgegenstehen.

3.1. Die Verfahrensbeteiligten sind sich einig, dass die Gemeinde Sils i.E. gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) überdimensionierte Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen [WMZ]) aufweist und sie diese redimensionieren muss (vgl.

Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Sie sind sich im Grundsatz auch einig, dass angesichts der überdimensionierten Bauzonen nichts unternommen werden darf, was die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden bei der Erreichung des Redimensionierungsziels beeinträchtigt, d.h. dass grundsätzlich keine Baubewilligungen erteilt werden dürfen, bevor die Gemeinde überprüft hat, ob die Zuteilung der Baugrundstücke zur Bauzone noch gerechtfertigt ist (vgl. Art. 21 Abs. 2 KRG [BR 801.100] und Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG; BGE 148 II 417 E. 3.6.2 f. mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 2 und 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3). Analoges gilt für einen Quartierplan, der mit der übergeordneten Planung im Einklang stehen muss (vgl. Art. 25 Abs. 4 KRG und Art. 51 Abs. 1 KRG; vgl. BGE 149 II 79 E. 3.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 6.3 und 6.4). Nach der Rechtsprechung ist jedoch eine Einschränkung der Entscheidungsfreiheit bzw. eine Baubewilligung oder Planungsmassnahme zulässig, wenn die Zuweisung der Bauparzelle zu einer Nichtbauzone nicht ernsthaft in Frage kommt bzw. ausgeschlossen werden kann (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.6.2), so wenn sich die Bauparzelle aufgrund ihrer Lage nicht für eine Rückzonung eignet oder wenn diese einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 36 BV) und die daraus abgeleitete Baufreiheit (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1 mit Hinweis) darstellen würde (Urteile des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4, 1C_239/2024 vom 5. Juni 2025 E. 3 und 4). Uneinig sind sich die Parteien, ob hier ein solcher Fall vorliegt.

3.2. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin kommt eine Auszonung der Parzelle Nr. 2872, deren Überbauung Anlass für die geplante Quartierplananpassung darstellt, nicht ernsthaft in Frage. Das Quartier Seglias ist ein in sich abgeschlossenes, kompaktes Quartier, das für die lokalen Verhältnisse relativ gross ist und im Süden und Osten an weiteres überbautes Gebiet angrenzt. Es ist mit Ausnahme der beiden Parzellen Nr. 2872 und 2888 und des Kinderspielplatzes überbaut. Die Parzelle Nr. 2872 liegt zwar am nördlichen Rand des Quartiers, aber zwischen den beiden überbauten Parzellen Nr. 2871 und 2874. Bei der Parzelle Nr. 2872 handelt sich um eine erschlossene und baureife Parzelle innerhalb des weitgehend überbauten Quartiers, deren Überbauung einen passenden Siedlungsabschluss darstellen würde.

3.3. Hervorzuheben ist auch, dass Parzelle Nr. 2872 selber bereits mit einer unterirdischen Autoeinstellhalle überbaut ist, wie die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene vorbringen und dazu einen Augenschein als Beweismittel offerieren. Die Existenz dieser Einstellhalle wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten und

ergibt sich auch aus den Akten (z.B. Grundstückbeschreibung im Baurechtsvertrag, act. C.1.6/4), so dass auf einen Augenschein verzichtet werden kann. Die Auszonung eines Grundstücks, das mit einer Einstellhalle überbaut ist, welche einem erheblichen Teil der umliegenden Bauten als Parkplatz dient, wäre mit dem Gebot der Planungssicherheit und mit der Eigentumsgarantie kaum vereinbar. Als Indiz für den Ausschluss einer Rückzonung weist zudem auch die Tatsache hin, dass im KRL (S. 19 f.) die Parzelle Nr. 2872 als Teil der "*Schlüsselgebiete Wohnen*" zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige bezeichnet wird und nicht zu den zahlreichen eingezeichneten Flächen gehört, bei denen eine Auszonung zu prüfen ist.

3.4. Von entscheidender Bedeutung ist jedoch Folgendes: Es bestehen nicht nur Bauabsichten der Beigeladenen, die sich in einem Baugesuch konkretisiert haben (vgl. act. C.1.6/5). Vielmehr ist die Beigeladene ein Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Sils i.E. eingegangen und hat sich dabei verpflichtet, Erstwohnungen auf Grundstück Nr. 2872 zu erstellen (act. C.1.6./4 insb. S. 5). Davor hatte die Gemeindeversammlung der Gemeinde Sils i.E. am 1. Dezember 2022 der Ermächtigung zum Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Beigeladenen im Rahmen eines obligatorischen Referendums (vgl. Art. 28 Abs. 1 Ziff. 6 der Verfassung der Gemeinde Sils i.E.) mit klarer Mehrheit (68 zu 3 Stimmen bei 6 Enthaltungen) zugestimmt (vgl. Protokoll der 4. Gemeindeversammlung 2022 Sils.i.E./Segl von Donnerstag, 1. Dezember 2022, <<https://www.sils-segl.ch/protokolle-gemeindeversammlung.html?file=files/PDF/aktuell-publikationenauflageakten/Gemeindeversammlung/Protokolle/Protokoll%20Gemeindeversammlung%20vom%202021-10-01.pdf>> [besucht am 3. Februar 2026], S. 29). Mit diesem Abstimmungsergebnis hat der Gemeindesouverän – und somit das gleiche Gemeindeorgan, welches auch über die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung Beschluss fassen wird (Art. 48 Abs. 1 Satz 1 KRG und Art. 13 Abs. 2 Satz 3 KRVO) – wegweisend seinen Willen kundgetan, wonach das Grundstück Nr. 2872 überbaut und somit in der Bauzone verbleiben soll. Im erteilten Baurecht liegt zudem eine Vertrauensgrundlage, auf welche die Wohnbaugenossenschaft vertrauen darf (vgl. BGE 132 II 218 E. 6.1). Wenn nun die gleiche Gemeindeversammlung wenig später das Grundstück auszonieren würde, so wäre dies eine krasse Verletzung von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV).

3.5. Aus dem Dargelegten erhellt, dass die Zuteilung von Parzelle Nr. 2872 zu einer Nichtbauzone ausgeschlossen werden kann, weshalb auch eine Präjudizierung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Sils i.E. entfällt. Dies im Unterschied zu anderen Fällen, in denen das Bundesgericht (siehe BGE 148 II 417 E. 3.6.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.1

und 1C_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 2.8) oder das Obergericht (z.B. Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 15 vom 20. Oktober 2025 E. 7 und VR3 24 32 vom 26. September 2025 E. 3.7) die Auszoung eines Grundstücks weiterhin für möglich hielten. Daran ändert nichts, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Sils i.E. noch nicht weit fortgeschritten ist.

3.6. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass gemäss Bundesgericht der Gemeindevorstand nicht zuständig ist, um über den Verbleib einer Parzelle in der Bauzone zu entscheiden, weshalb er diesbezüglich auch keine vertrauensbegründende Zusicherung abgeben kann (Urteile des Bundesgericht 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.2 und 1C_287/2016 vom 5. Januar 2017 E. 3.5). Konsequenterweise ist der Einleitungsbeschluss des Gemeindevorstandes auch aus diesem Grund nicht geeignet, um die der Gemeindeversammlung als beschlussfassendes Organ vorbehaltene Entscheidung über die Grundordnung zu beeinträchtigen bzw. zu präjudizieren. Dies gilt sowohl in Bezug auf Parzelle Nr. 2872 als auch in Bezug auf die weiteren, vom Einleitungsbeschluss betroffenen überbauten Parzellen im Beizugsgebiet des geltenden Quartierplans 2007 (vgl. act. C.1.6/17), bei welchen die Zuweisung von Teilflächen zur Nichtbauzone nicht ausgeschlossen werden kann. Es liegt vielmehr im Planungsermessen und -risiko des Gemeindevorstandes als das für die Quartierplanung zuständige Organ (Art. 53 Abs. 1 Satz 1 KRG), die Sondernutzungsplanung parallel zur Ortsplanungsrevision voranzutreiben, in Bewusstsein, dass sich noch Änderungen ergeben können. Dies gilt vorliegend umso mehr, als der Quartierplan bereits fast vollständig seinen Zweck erfüllt hat, indem das Quartier zum grössten Teil überbaut ist. Zudem betrifft die ins Auge gefasste Änderung im Wesentlichen eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe auf der Parzelle Nr. 2872 an diejenige der übrigen Grundstücke im Quartier, was eine geringfügige Änderung ist und nicht geeignet ist, die in Überarbeitung befindliche Revision der Grundordnung in irgend einer Weise zu präjudizieren. Dieses Vorgehen ist von der den Gemeinden in weiten Bereichen der Raumplanung und des Bauwesens zukommenden Autonomie bzw. relativ weitgehenden Entscheidungsfreiheit gedeckt (statt vieler: BGE 128 I 3 E. 2b und Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 10 E. 2.2 m.w.H.; vgl. auch Art. 3 Abs. 1 KRG und Art. 2 Abs. 3 RPG).

4.1. Das bedeutet aber noch nicht, dass die Voraussetzungen für eine Revision des Planes erfüllt sind. Art. 21 Abs. 2 RPG und der damit korrespondierende Art. 21 Abs. 1 KRVO verlangen als Voraussetzung für eine Änderung von Nutzungsplänen, dass sich die Verhältnisse seit ihrem Erlass erheblich verändert haben. Dabei ist

auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind 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 140 II 25 E. 3.1, mit Hinweisen). Im Rahmen der hier allein zur Diskussion stehenden ersten Stufe (vorne E. 2.2) sind geringere Anforderungen an die Änderung der Verhältnisse zu stellen; eine Überprüfung der Grundordnung ist bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist. Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet (statt vieler: BGE 148 II 417 E. 3.2, 140 II 25 E. 3.2; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 5.5). Die Änderungen können rechtlicher oder faktischer Art sein (BGE 144 II 41 E. 5.1). Eine Gesetzesänderung ist allerdings für sich allein noch nicht unbedingt ein Grund, der die Einleitung eines Änderungsverfahrens rechtfertigt (BGE 148 II 417 E. 3.3, 144 II 41 E. 5.2). Auch der Wunsch nach Verdichtung der Bauweise rechtfertigt für sich allein keine Revision des Plans, solange keine anderen geänderten Verhältnisse dafür sprechen (Urteil des Bundesgerichts 1C_629/2019 vom 31. März 2021 E. 3.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 6.1).

4.2. Ein erhebliches Kriterium für eine Revision eines Planes ist das Alter desselben: Je neuer der Plan ist, umso gewichtiger müssen die Interessen sein, die für eine Planänderung sprechen (BGE 128 I 190 E. 4.2 und 4.4). Nutzungspläne sind auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgerichtet (Art. 15 Abs. 1 RPG) und sind nach Ablauf dieser Frist grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen (BGE 140 II 25 E. 5.1), sogar bei unveränderten Verhältnissen (BGE 145 II 83 E. 5.4). Das gilt auch für Quartierpläne (Urteile des Bundesgerichts 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E. 3.2 und 1C_362/2021 vom 23. Februar 2023 E. 4.4). Sodann sind geringfügige Planänderungen zulässig, sofern dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 124 II 391 E. 4b, 128 I 190 E. 4.2). Zulässig ist auch die Korrektur von Planungsfehlern (Urteile des Bundesgerichts 1C_172/2010 vom 9. Februar 2011 E. 5.1, 1C_629/2019 vom 31. März 2021 E. 3.2, 1C_173/2022 vom 23. Januar 2024 E. 7.1, 1C_316/2023

vom 18. Juli 2024 E. 4.2; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 7). Ein Planungsfehler liegt z.B. vor, wenn die Ausgestaltung des Plans dazu führt, dass eine Parzelle nicht überbaut werden kann (Urteil des Bundesgerichts 1C_316/2024 vom 18. Juli 2024 E. 4.3). Es ist im Lichte dieser Grundsätze zu prüfen, ob eine Anpassung gerechtfertigt ist.

4.3. Anlass für das Änderungsverfahren ist das Projekt, welches die Beigeladene auf der Parzelle Nr. 2872 beabsichtigt. Nach ihren Angaben ist das aktuelle Projekt mit 18 Wohnungen mit der geltenden Quartierplanregelung nicht vereinbar; möglich wäre nur ein Projekt mit 15 Wohnungen. Das aktuelle Projekt könnte somit nur mit einer Ausnahmegewilligung errichtet werden, wofür allerdings keine genügenden Gründe vorliegen. Der Umstand, dass eine Planänderung auf die Realisierung eines einzelnen Projekts abzielt, macht sie noch nicht unzulässig, auch wenn dieses Projekt auf dem Wege einer Ausnahmegewilligung nicht realisiert werden könnte, sofern die neue Planung den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung entspricht (BGE 124 II 391 E. 2).

4.4. In der Absichtserklärung vom 23. Januar 2024 begründete die Beschwerdegegnerin die Einleitung des Änderungsverfahrens einerseits mit dem Wunsch, Möglichkeiten zur Verdichtung der Überbauung im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG zu schaffen, und andererseits mit dem Anliegen, die Infrastrukturanlagen, namentlich die Tiefgarage, den feuerpolizeilichen Vorschriften anzupassen, wobei der zweite Aspekt im Laufe des Verfahrens zurücktrat. Der Wunsch, verdichtete Bauweise zu ermöglichen, stellt nach dem oben Ausgeführten für sich allein keine wesentliche Änderung dar. Auch der Hinweis der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen, dass das Projekt direktdemokratisch legitimiert sei, weil der Baurechtsvertrag von der Gemeindeversammlung genehmigt wurde, überzeugt nicht: Zwar wurde der Baurechtsvertrag und damit auch eine Überbauung der Parzelle Nr. 2872 direktdemokratisch genehmigt (vorne E. 3.4), doch ist damit nicht ein konkretes Projekt bewilligt. Im Baurechtsvertrag verpflichtet sich die Beigeladene zur Errichtung von "*ca. 16 Erstwohnungen*". Im konkreten Projekt, für welches sie ein Baugesuch eingereicht hatte, plant sie 18 Wohnungen. Nach ihren Angaben wären mit der geltenden Regelung 15 Wohnungen möglich. Auch dies wäre mit der Vertragsklausel "*ca. 16*" vereinbar. Die Parzelle wäre somit auch ohne die Planänderung grundsätzlich entsprechend dem Baurechtsvertrag überbaubar. Umgekehrt datiert aber der geltende Quartierplan aus dem Jahre 2007 und hat somit – anders als die Pläne, die z.B. im Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 117 vom

20. Februar 2025 oder im Urteil R 16 19 vom 14. Februar 2017 zur Diskussion standen – den ordentlichen Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten, was grundsätzlich für eine Überprüfung spricht.

4.5. Vor Obergericht machen sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Beigeladene hauptsächlich geltend, die Reduktion der Gebäudehöhe im Plan 2007 sei ein Planungsfehler gewesen, der mit der aktuell beabsichtigten Revision korrigiert werden soll.

4.5.1. Bereits im angefochtenen Entscheid erwog die Beschwerdegegnerin (act. B.1 Rz. 15), das Ziel der vollständigen BGF-Realisierung lasse sich mit dem im Jahre 2007 revidierten Quartierplan auf dem (heutigen) Grundstück Nr. 2872 nur bedingt erreichen. Zwar sei die BGF beibehalten worden, nicht aber das Bezugsniveau und die Gebäudehöhe an sich. Beide Werte seien im Quartierplan 2007 gegenüber dem Quartierplan 1977 reduziert worden, was die Unterbringung der zugewiesenen BGF überaus erschwere, wie dies gerade auch das Projekt der Beigeladenen gezeigt habe. Eine ähnliche Unstimmigkeit sei auch bei der westlich an Parzelle Nr. 2872 angrenzenden Liegenschaft Parzelle Nr. 2871 zu verzeichnen, welche bereits mit einem Mehrfamilienhaus überbaut sei (Rz. 16). Weiter erwog die Beschwerdegegnerin (Rz. 17):

Wie die Abklärungen der Gemeinde gezeigt haben, gibt es für die oben erwähnten Reduktionen keinen auch nur halbwegs vernünftigen sachlichen Grund. Wie unter dem Sachverhalt bereits dargelegt (vgl. dort Ziff. 4), hatte die Revision 2007 andere Gründe; keinesfalls ging es jedoch darum, die baulichen Möglichkeiten zusätzlich zu erschweren. Von einer solchen Absicht ist umso weniger auszugehen, als das Bezugsgebiet mit Ausnahme der erwähnten Parzellen bereits zu jener Zeit überbaut war, und zwar nach den Regeln, wie sie im Gestaltungsplan des Quartierplans 1977 mit Bezug auf die Höhen der Gebäude festgelegt waren. Es würde daher auch dem Gebot der Gleichbehandlung der Quartierplanbeteiligten widersprechen, wenn nun bei den letzten Grundstücken den Bauwilligen das verwehrt würde, was den übrigen Grundeigentümer/innen zugestanden worden ist [...].

Es gehe mithin bei der vorliegend zur Diskussion stehenden Quartierplanänderung nicht um eine zusätzliche AZ-Verdichtung, sondern lediglich um die Erhaltung der Verdichtungsmöglichkeiten, welche bis 2007 bestanden und von den übrigen Quartierplanbeteiligten auch beansprucht worden seien. Es ist somit näher auf die Entstehung des Plans 2007 einzugehen.

4.5.2. Das Projekt, welches die Beigeladene realisieren will, ist im Quartierplan 2007, Gestaltungsplan 1:1'000 (in act. C.1.3 und C.1.6/18) auf zwei Parzellen eingezeichnet, nämlich Parzelle Nr. 2872 (westlicher Teil) und (damalige) Parzelle Nr. 2873 (östlicher Teil). Im aktuellen Bezugsgebiet sind die beiden Parzellen zur Parzelle Nr. 2872 vereinigt. Im Quartierplan 1977, Gestaltungsplan 1:1'000 (in

act. C.1.2; nachfolgend: Gestaltungsplan 1977), war auf den Grundstücken, die heute die Parzelle Nr. 2872 bilden, bereits der gleiche Gebäudegrundriss mit "*Bebauungslinien verbindlich*" und "*Bebauungslinien hinweisend*" eingezeichnet wie im Quartierplan 2007 mit Baugestaltungslinien und Baulinien. Als zulässige BGF wurden für den westlichen Teil 1120 m² angegeben, für den östlichen Teil 1080 m². Die Gebäudehöhe war für beide Teile mit 6.80 m angegeben mit Bezugsniveau 1802.5 m ü. M. Für die westlich davon gelegene Parzelle (heute Nr. 2871) galt für den westlichen und östlichen Teil des Gebäudes eine Höhe von 6.80 m mit Bezugsniveau 1802.00 m ü. M, für den mittleren Teil eine Höhe von 8.10 m mit Bezugsniveau 1802.00 m ü. M. Für die östlich davon gelegene Parzelle (heute Nr. 2874) galt für das nördlichste Gebäude eine Höhe von 6.80 m bei Bezugsniveau 1802.00 m ü. M, für das mittlere und südliche Gebäude 9.50 m bei Bezugsniveau 1802.00 m ü. M.

Nach dem aktuell geltenden Quartierplan 2007 gilt nach wie vor für die Parzelle Nr. 2872 eine BGF von 1120 m² und für die Parzelle Nr. 2873 eine solche von 1080 m². Die Gebäudehöhe für die Parzelle Nr. 2872 ist nach wie vor mit 6.80 m angegeben, allerdings mit Bezugsniveau 1802.00 m ü. M. Für die Parzelle Nr. 2873 ist hingegen nur noch eine Höhe von 5.40 m angegeben, mit Bezugsniveau 1802.00 m ü. M. Auch für den westlichen Teil des Gebäudes auf Parzelle Nr. 2871 ist nun nur noch eine Höhe von 5.40 m angegeben, weiterhin mit Bezugsniveau 1802.00 m ü. M. Auf der Parzelle Nr. 2874 gilt eine Höhe von 6.80 m für das nördliche Gebäude und 9.50 m für das südliche Gebäude, beide mit Bezugsniveau 1802.00 m ü. M. Das mittlere Gebäude ist nicht mehr eingezeichnet.

Ein Vergleich zwischen dem Plan von 1977 und demjenigen von 2007 zeigt, dass bei den meisten Gebäuden im Quartierplangebiet die Höhe unverändert blieb, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2873 (heute östlicher Teil von Nr. 2872) und dem westlichsten Gebäude auf Parzelle Nr. 2871, die beide von 6.80 auf 5.40 m reduziert wurden.

4.5.3. Es erscheint in der Tat seltsam, dass im ganzen Bezugsgebiet nur gerade für zwei Gebäude die Höhe derart massiv reduziert wurde. Zudem erscheint auch die Kritik der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen in Bezug auf die BGF als plausibel: Die aus dem Gestaltungsplan 1977 gemessene Gebäudefläche für das Gebäude auf der damaligen Parzelle Nr. 2873 von etwas weniger als 400 m² erlaubt bei einer Gebäudehöhe von 6.80 m (dreigeschossiges Gebäude), eine BGF von 1080 m² zu erreichen. Im Plan 2007 ist zwar die BGF unverändert mit 1080 m² angegeben, die aber mit der Gebäudehöhe von 5.40 m (zweigeschossig) offensicht-

lich nicht erreicht werden kann. Es erscheint in der Tat in sich widersprüchlich, einerseits eine zulässige BGF, andererseits aber eine Gebäudehöhe festzulegen, mit der diese BGF gar nicht erreicht werden kann. Dies weist darauf hin, dass damals tatsächlich ein Planungsfehler erfolgt sein könnte.

4.5.4. Das damalige Verwaltungsgericht hatte sich bereits im Urteil R 12 98A vom 13. Februar 2014 mit der Entstehungsgeschichte der Revision von 2007 auseinandergesetzt (E. 2). Es erwog, der Gestaltungsplan 1977 habe verbindlich das Bau- fenster sowie die BGF für die einzelnen Grundstücke festgelegt. Der Grund für die Quartierplanrevision 2007 sei der Umstand gewesen, dass die Gemeinde anhand von Baugesuchen im Jahre 2000 die faktische Änderung der Plangrundlagen des betreffenden Quartierplangebiets festgestellt habe; diese seien zwar nicht rechts- kräftig verabschiedet worden, doch seien praktisch sämtliche Überbauungen im fraglichen Quartierplangebiet auf dieser Basis realisiert worden. Dieser Missstand sollte mit der Quartierplanrevision 2007 behoben werden. Konkret ging es dabei um

- *die Bereinigung der Abweichungen der Parzellengrenzen gemäss Quartierplan (QP) zu denjenigen gemäss Grundbuchvermessung,*
- *die Anpassung des QP-Gestaltungsplanes an tatsächliche Gegebenheiten,*
- *die Anpassung des QP zur Gewährleistung einer genügenden Anzahl Garagen- ausgänge aus den Tiefgaragen, sowie*
- *die Revision der QP-Vorschriften, insbesondere der Gestaltungsvorschriften und der Vorschriften zu Garagenausstiegen.*

Nicht Gegenstand der QP-Revision 2007 und somit auch nicht geplant seien in- dessen inhaltliche Anpassungen gewesen, wie namentlich die Änderung der Be- rechnungsweise der Gebäudehöhe oder der BGF.

4.5.5. Das Bundesgericht hob zwar dieses Urteil mit seinem Urteil 1C_203/2014 vom 8. April 2015 auf, weil sich das Verwaltungsgericht nicht an die Vorgaben im vorangegangenen Rückweisungsurteil 1C_147/2013 vom 10. Juni 2013 gehalten habe. Dabei ging es allerdings nur um die Messweise für die Gebäudehöhe, nicht um die Höhe an sich. Insbesondere hat das Bundesgericht die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Entstehungsgeschichte der Planung 2007 nicht in Frage gestellt. Auch die Beschwerdeführerin nennt keinen sachlichen Grund, der gerecht- fertigt hätte, damals isoliert für die zwei genannten Gebäude die Höhe derart deut- lich zu reduzieren. Das Grundstück Nr. 2872 bleibt zwar auch mit dem geltenden Plan überbaubar, aber deutlich weniger gut als die benachbarten Grundstücke, was im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Grundeigentümer berechnete Fragen auf- wirft.

4.6. Insgesamt liegen somit aufgrund des Alters des Quartiersplans 2007 und der genannten Unstimmigkeiten in Bezug auf die Gebäudehöhe hinreichende Gründe

vor für die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Quartierplan. Es lag angesichts der den bündnerischen Gemeinden auch bei der Festsetzung von Quartierplänen zustehenden Autonomie (vgl. schon E. 3.6 und Urteile des Bundesgerichts 1C_420/2015 vom 22. April 2016 E. 3.4, 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E. 2.4) jedenfalls im zulässigen Ermessensbereich der Vorinstanz, der Anregung der Beigeladenen stattzugeben und das Änderungsverfahren einzuleiten. Wie dargelegt (vorne E. 2.2), wird damit nur die Einleitung als solche festgelegt. Die Abwägung zwischen den Interessen, die für bzw. gegen eine Planänderung sprechen, sowie das Ausmass dieser Änderung werden erst Gegenstand der zweiten Stufe bilden und stehen im Moment nicht zur Diskussion. Daher ist auch der Antrag der Beschwerdeführerin auf Edition aller bisherigen Akten (nicht nur betreffend das streitige Einleitungsverfahren, sondern auch die früheren Planungsverfahren sowie das Baubewilligungsverfahren für das geplante Mehrfamilienhaus und die Erweiterung der Autoeinstellhalle) zur Zeit abzuweisen. Alle diese Unterlagen werden im Rahmen der Ausarbeitung des revidierten Plans beizuziehen sein; für die Einleitungsphase sind sie nicht entscheidendheblich.

4.7. Zutreffend ist der Hinweis der Beschwerdeführerin, dass ein Quartierplanverfahren zusätzlich Kosten und Zeitaufwand verursacht, was verhindert werden könnte, wenn ein Projekt nach der geltenden Planung errichtet würde. Indessen dürften sich die Kosten angesichts der relativ geringfügigen vorgesehenen Anpassungen in einem überschaubaren Rahmen halten. Was den Zeitaufwand betrifft, ist es in erster Linie Sache der Bauherrschaft, ob sie diesen in Kauf nehmen will, um dafür die Chance auf die Errichtung eines grösseren Projekts zu erhalten. Ein rechtliches Argument gegen die Einleitung des Änderungsverfahrens ist dies nicht.

4.8. Für den Fall einer Abweisung des Hauptantrags auf Aufhebung des Einleitungsbeschlusses beantragt die Beschwerdeführerin, die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen, um den Sachverhalt und die daraus zu ziehenden Rechtsschlüsse zu ergänzen und für die Beschlussfassung durch den Souverän und die Regierung die Massnahmen nach Art. 15 und 21 RPG zu treffen, da die Vorinstanz die entsprechende Rüge nicht behandelt habe. Soweit damit eine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz gerügt werden soll, ist dies unbegründet: Die Vorinstanz hat hinreichend dargelegt, weshalb sie die Voraussetzungen für eine Einleitung des Änderungsverfahrens bejaht, und die Beschwerdeführerin konnte diesen Entschluss sachgerecht anfechten. Eine unheilbare Gehörsverletzung liegt nicht vor. Im Übrigen ist daran zu erinnern, dass es vorliegend nur um die Einleitung des Änderungsverfahrens geht. Sachverhaltliche und rechtliche Aspekte, welche die Änderung als

solche betreffen, werden im Änderungsverfahren zu behandeln sein. Die Beschwerdegegnerin wird sich damit ohnehin zu befassen haben, so dass sich eine Rückweisung erübrigt.

5.1. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Kosten (Art. 73 Abs. 1 VRG). Der Beigeladene hat sich zwar ebenfalls am Verfahren beteiligt, sich aber nur dem Antrag der Beschwerdeführerin angeschlossen, ohne eigene Anträge zu stellen und ohne dies ausführlich zu begründen. Es werden ihm daher keine Kosten auferlegt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 2 vom 27. August 2024 E. 6.2).

5.2. Als obsiegende Parteien, welche Anspruch auf Parteientschädigung haben (Art. 78 Abs. 1 VRG), gelten auch Beigeladene, die am Verfahren teilgenommen und obsiegt haben (vgl. Art. 40 Abs. 2 VRG; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 104 vom 17. Oktober 2025 E. 4.2; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 2 vom 27. August 2024 E. 6.3.2). Die Beigeladene, die sich am Verfahren mit ausführlichen Eingaben beteiligt hat, hat demnach Anspruch auf Parteientschädigung. Der Rechtsvertreter der Beigeladenen hat trotz Aufforderung keine Kostennote eingereicht. Die Parteientschädigung wird somit vom Gericht ermessensweise auf CHF 4'000.00 (inkl. Spesen und MWST) festgelegt. Die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegende Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 78 Abs. 2 VRG).

5.3. Zur nachstehenden Rechtsmittelbelehrung ist zu bemerken, dass gemäss Praxis des Bundesgerichts der Entscheid, ein Quartierplanverfahren einzuleiten, als Endentscheid (Art. 90 BGG) gilt (BGE 140 II 25 E. 1.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_544/2022 vom 3. Januar 2024 E. 3.3 f. und 1C_362/2021 vom 23. Februar 2023 E. 1).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	534.00
Total	CHF	<u>4'534.00</u>

gehen zulasten von Ladina Knoch.

3. Ladina Knoch entschädigt die Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev aussergerichtlich mit CHF 4'000.00.
4. Gegen dieses Urteil kann gemäss Art. 82 ff. BGG Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden. Die Beschwerde ist dem Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich innert 30 Tagen seit Eröffnung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 82 ff. und 90 ff. BGG.
5. Mitteilung an:
 - Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Metzger, Via dal Bagn 3, Postfach 3086, 7500 St. Moritz, auch zu Händen der Mandantschaft (zwei Exemplare)
 - Rechtsanwalt Dr. iur. Otmar Bänziger, Bahnhofstrasse 7, Postfach 101, 7001 Chur, auch zu Händen der Mandantschaft (zwei Exemplare)
 - Rechtsanwalt Andrea Ghiringhelli, Via Nassa 60, 6900 Lugano, auch zu Händen der Mandantschaft (zwei Exemplare)
 - Rechtsanwalt Martin Sohm, Obere Wiltisgasse 52, Postfach 441, 8700 Küsnacht, auch zu Händen der Mandantschaft (zwei Exemplare)
 - StWEG Chesa Carla Sils i.E./Segl
 - StWEG Chesa Cravunera Sils i.E./Segl
 - StWEG Chesa Polaschin A, B, C, D und E Sils/Segl
 - StWEG Chesa Enrico Sils/Segl
 - StWEG Chesa Furtschellas Sils/Segl

- StWEG Chesa Fiuors & Selvas Sils i.E./Segl
- StWEG Chesa Fora
- StWEG Chesa Murtèl Sils i.E./Segl
- StWEG Chesa Prasüra Sils/Segl
- StWEG Chesa Muntanella Sils/Segl
- StWEG Chesa Sinfonia
- StWEG Chesa Glüschainta & Arch S. Martin
- Frau Ulrike Knecht
- Herr Alf Fernau
- Herr Albert Kiener
- StWEG Chesa Seglias AG CH. Aquileja
- StWEG Chesa Chardun
- StWEG Chesa Arnica
- StWEG Chesa Rabgiusa, Curtinella, Chüdera
- StWEG Chesa Termoggia
- STW AG für Raumplanung
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, Ringstrasse 10, 7001 Chur
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen

Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Der Vorsitzende



Seiler



Die Aktuarin



Merlo



Obergericht des Kantons Graubünden
Dretgira superiura dal Grischun
Tribunale d'appello dei Grigioni
Grabenstrasse 30
7001 Chur

27.02.26

CH - 7001
Chur

11.10

GU-AJ-AG

2021341



DIE POST

GU



7000 Chur



98.03.013273.00014932

GU / AJ / AG

Gerichtsurkunde

Rechtsanwalt Martin Sohm
Obere Wiltisgasse 52
Postfach 441
8700 Küsnacht

7005.120 X.25 - 2500