

Die Regierung
des Kantons Graubünden



AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG						
La regenza n.						
22. September 2016						
CH	RIP	NUP	BAB	GIS	RS	AD
			21			
			SO			

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

Kopie

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

20. September 2016

21. September 2016

814

**Beschwerdeentscheid Nr. 109 vom 17. Februar 2015 in Sachen Aurora Parc AG
gegen Gemeinde S-chanf betreffend Ortsplanung S-chanf (Hotelzone)
Neuer Entscheid nach Aufhebung durch das Verwaltungsgericht**

A.

Mit Beschluss Nr. 109 vom 17. Februar 2015 genehmigte die Regierung die von der Gemeinde S-chanf am 23./24. Januar 2013 im Rahmen einer Ortsplanungsrevision beschlossene Umzonung der Parzellen Nr. 139, 803 und 805 von der Dorfkernzone („zona da vegl innò abiteda“) in die Hotelzone sowie die Zonenvorschriften für die Hotelzone (Art. 24 und 24^{bis} des Baugesetzes S-chanf). Gleichzeitig wies die Regierung die seitens der Aurora Parc AG gegen diese Hotelzone eingereichte Planungsbeschwerde (PB 14/13) ab.

Mit Urteil vom 27. Oktober 2015, mitgeteilt am 16. Dezember 2015, hob das Verwaltungsgericht den Beschwerdeentscheid der Regierung vom 17. Februar 2015 in teilweiser Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Aurora Parc AG auf, soweit der Entscheid die Zuweisung der Parzellen Nr. 139, 803 und 805 zur Hotelzone genehmigte. Gleichzeitig wies das Verwaltungsgericht die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung der wirtschaftlichen Möglichkeiten eines Hotelbetriebs und/oder von bewirtschafteten Zweitwohnungen auf den Parzellen Nr. 139, 803 und 805 an die Regierung zurück.

B.

Nachdem das Verwaltungsgerichtsurteil vom 27. Oktober 2015, mitgeteilt am 16. Dezember 2015, Ende Januar 2016 mangels Weiterzug an das Bundesgericht in Rechtskraft erwuchs, räumte das instruierende Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) den Parteien mit Brief vom 15. März 2016 die Möglichkeit ein, im Hinblick auf den neuen Entscheid der Regierung allfällige Anträge und/oder Bemerkungen einzureichen. Davon machte die Gemeinde S-chanf am 12. April 2016 Gebrauch. Die Aurora Parc AG ihrerseits teilte dem DVS am 22. April 2016 mit, dass sie sich mit der Gemeinde am 20. Juni 2016 zu einer Aussprache treffen würde, deren Ziel darin bestehen sollte, gemeinsam eine gangbare Lösung zu finden.

Im Anschluss an die erwähnte Aussprache unterbreitete die Gemeinde S-chanf mit Schreiben vom 29. Juli 2016 der Aurora Parc AG einen Vereinbarungsentwurf gleichen Datums. Dazu nahm die Aurora Parc AG mit Schreiben vom 19. August 2016 ablehnend Stellung und formulierte eine neue Verhandlungsbasis. Dies veranlasste die Gemeinde S-chanf, der Aurora Parc AG und dem DVS mit Brief vom 5. September 2016 mitzuteilen, dass sie einen Entscheid der Regierung wünsche.

C.

Nachdem die Versuche der Parteien zur Erzielung einer einvernehmlichen Lösung als gescheitert zu betrachten sind, ist über die Beschwerde der Aurora Parc AG nunmehr materiell zu befinden.

Die Aurora Parc AG reichte im Rahmen ihrer Beschwerde der Regierung verschiedene Gutachten ein, mit denen der Nachweis erbracht werden sollte, dass auf dem Areal des eingestellten Hotels Aurora kein Hotel und auch kein hybrides Beherbergungsprojekt rentabel betrieben werden könne. Die Regierung nahm diese Gutachten im ersten Beschwerdeentscheid zur Kenntnis und stufte sie als nicht entscheidrelevant ein. Die Regierung begründete dies damit, dass Hotelzonen grundsätzlich auf längere Horizonte ausgerichtet seien und es von daher nicht angängig sei, eine bestimmte Zone nur wegen einer zu einem bestimmten Zeitpunkt für ein bestimmtes Hotelkonzept erfolgten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zu genehmigen. Die

Festsetzung von Hotelzonen soll ja gerade verhindern, dass Hotelliegenschaften aufgrund von unter Umständen vorübergehender wirtschaftlicher Schwierigkeiten zu privaten Zwecken umgenutzt und verkauft werden und damit der Hotellerie für immer verloren gehen. Auch das neue Zweitwohnungsgesetz des Bundes, welches zwar eine teilweise Umnutzung von unrentablen Hotels zulasse, räume den Gemeinden die Möglichkeit ein, strengere Bestimmungen zu erlassen, wozu gemäss Erläuterungen ausdrücklich auch Hotelzonen gehörten. Insofern sei das Bundesgerichtsurteil Sigriswil, das aus dem Jahre 2003 und damit aus einer Zeit vor den heutigen Diskussionen um die Zweitwohnungsgesetzgebung stamme, zu relativieren.

Das Verwaltungsgericht ist in seinem Urteil vom 27. Oktober 2015 auf diese Argumentation der Regierung materiell nicht eingetreten. Das Gericht stellte sich – ohne sich mit den Argumenten der Regierung auseinanderzusetzen – vielmehr auf den Standpunkt, dass die Existenzfähigkeit eines Hotelbetriebs am bestehenden Ort gemäss dem Bundesgerichtsurteil Sigriswil effektiv zu prüfen sei.

Das Verwaltungsgericht fuhr in seinem Urteil fort, die Aurora Parc AG habe mit ihren Gutachten die Existenzfähigkeit eines Hotels am bestehenden Standort „glaubhaft in Frage gestellt“. Die von der Aurora Parc AG eingereichten Gutachten resp. Zahlen seien „ohne weiteres geeignet“, die wirtschaftliche Existenzfähigkeit eines Low-Budget-Betriebs (null bis zwei Sterne) oder eines Drei-/Vier-Sterne-Hotels am bestehenden Standort zu verneinen.

Angesichts dieser deutlichen richterlichen Einschätzung der Existenzfähigkeit eines Beherbergungsbetriebs auf dem Areal Aurora ist nicht recht einsehbar, weshalb das Gericht die Angelegenheit an die Regierung zur Abklärung der wirtschaftlichen Möglichkeiten eines Hotelbetriebs zurückwies. Jedenfalls erachtet es die Regierung aufgrund der Urteilerwägungen weder als opportun noch als zielführend, weitere Gutachten über die Existenzfähigkeit eines Hotelbetriebs auf dem bestehenden Aurora-Areal in Auftrag zu geben, nachdem das Gericht die vorliegenden Gutachten als glaubhaft taxierte. Es ist aufgrund des von der Aurora Parc AG gelieferten Zahlenmaterials sowie aufgrund der von der Aurora Parc AG geschilderten und vom Gericht als zutreffend bezeichneten Rahmenbedingungen (denkmalpflegerischer Wert des Gebäudes; fehlende Synergien mit touristischen Einrichtungen im Umfeld der Hotelliegenschaft) tatsächlich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon aus-

zugehen, dass kein Gutachter zu gegenteiligen Erkenntnissen in Bezug auf die Existenzfähigkeit eines Hotels am fraglichen Ort gelangt.

Demnach ist die Zuweisung der Parzellen der Aurora Parc AG (Nr. 139, 803 und 805) zur Hotelzone nicht zu genehmigen, und die erwähnten Parzellen sind entsprechend und nach Massgabe der bisherigen Zonenplanung vom 12. April 2000 in der Dorfkernzone, überlagert von der zona per la protection da l'aspet dal lö, zu belassen. In diesem Punkt ist die Beschwerde vom 7. März 2013 gutzuheissen.

Nachdem die Parzellen der Aurora Parc AG nach dem Gesagten in der Dorfkernzone zu belassen sind, ist sie durch die im Hauptbegehren angefochtenen Art. 24 und 24^{bis} BauG gar nicht mehr beschwert, weswegen auf die Beschwerde nicht einzutreten ist, soweit die Beschwerdeführerin die Hotelzone S-chanf sowie die dazugehörenden Zonenbestimmungen instrumentell (generell) anführt.

D.

Die Verfahrenskosten des Verfahrens vor der Regierung werden auf die Staatskasse genommen. Von der Zusprechung von Parteientschädigungen wird abgesehen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen

beschliesst die Regierung:

1. In teilweiser Gutheissung der Planungsbeschwerde der **Aurora Parc AG** vom 7. März 2013 wird die von der Gemeinde S-chanf beschlossene Zuweisung der Parzellen Nr. 139, 803 und 805 zur Hotelzone nicht genehmigt, und die erwähnten Parzellen werden entsprechend und nach Massgabe der bisherigen Zonenplanung vom 12. April 2000 der Dorfkernzone, überlagert von der zona per la protection da l'aspet dal lö, zugewiesen.

Im Übrigen wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.

2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Regierung (PB 14/13) von Fr. 2484.– werden auf die Staatskasse genommen.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötige Kennzeichnung im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 S-chanf vom 23./24. Januar 2013 anzubringen.
5. Gegen den vorliegenden Beschwerdeentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden.
6. Mitteilung an:
 - Rechtsanwalt Dr. Peter Clavadetscher, Hartbertstrasse 1, 7002 Chur
 - Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Metzger, Via dal Bagn 3, 7500 St. Moritz
 - Gemeinde S-chanf, 7525 S-chanf
 - Amt für Raumentwicklung
 - Finanzkontrolle (elektronisch)
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (dreifach, samt Beschwerdepli)



Namens der Regierung
Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen