

Kopie

Die Regierung
des Kantons Graubünden



AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG						
E	La regenza dal chantun Grischun					Nr.
	22. SEP 2016					
CH	RIP	NUP	BAB	GIS	RS	AD
			SB			

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

20. September 2016

21. September 2016

815

**Beschwerdeentscheid Nr. 110 vom 17. Februar 2015 in Sachen Hotel Scaletta AG gegen Gemeinde S-chanf betreffend Ortsplanung S-chanf (Hotelzone)
Neuer Entscheid nach Aufhebung durch das Verwaltungsgericht**

A.

Mit Beschluss Nr. 110 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 Parzelle Nr. 39 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 Hotel Scaletta AG gegen diese Hotelzone eingereichte Planungsbeschwerde (PB 17/13) 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 Hotel Scaletta AG auf, soweit der Entscheid die Zuweisung der Parzelle Nr. 39 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 der Parzelle Nr. 39 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 Hotel Scaletta AG ihrerseits liess dem DVS am 22. April 2016 mitteilen, 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.

Es ist davon auszugehen, dass die Aussprache vom 20. Juni 2016 nicht zu einer Einigung geführt hat.

C.

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

Die Hotel Scaletta 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 Scaletta 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 entscheidungsrelevant 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 den Erläuterungen ausdrücklich auch Hotelzonen gehören. 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 sinngemäss fort, die Hotel Scaletta AG habe mit ihren Gutachten die Existenzfähigkeit eines Hotels am bestehenden Standort „glaubhaft in Frage gestellt“. Die von der Hotel Scaletta AG eingereichten Gutachten respektive Zahlen seien „ohne weiteres geeignet“, die wirtschaftliche Existenzfähigkeit eines Hotels am bestehenden Standort zu verneinen.

Angesichts dieser deutlichen richterlichen Einschätzung der Existenzfähigkeit eines Beherbergungsbetriebs auf dem Areal Scaletta 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 Urteilsabwägungen nicht als opportun und zielführend, weitere Gutachten über die Existenzfähigkeit eines Hotelbetriebs auf dem bestehenden Scaletta-Areal in Auftrag zu geben, nachdem das Gericht die vorliegenden Gutachten als glaubhaft taxierte. Es ist aufgrund des von der Hotel Scaletta AG gelieferten Zahlenmaterials tatsächlich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass kein Gutachter zu gegenteiligen Erkenntnissen in Bezug auf die Existenzfähigkeit eines Hotels am fraglichen Ort gelangt.

Demnach ist die Zuweisung der Parzelle Nr. 39 der Hotel Scaletta AG zur Hotelzone nicht zu genehmigen, und die erwähnte Parzelle ist entsprechend und nach Massga-

be der bisherigen Zonenplanung vom 12. April 2000 in der Dorfkernzone, überlagert von der zona per la protectiun da l'aspet dal lö, zu belassen. Insoweit ist die Beschwerde vom 11. März 2013 gutzuheissen. Es bleibt zu hoffen, dass die Gemeinde – im Idealfall im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft – andere Wege oder neue Rahmenbedingungen findet, damit im Dorf S-chanf doch noch ein Hotelbetrieb im Sinne der ursprünglichen Initiative verfügbar ist.

Nachdem die Parzelle der Hotel Scaletta AG nach dem Gesagten in der Dorfkernzone zu belassen ist, ist die Hotel Scaletta AG 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) anfight. Diesem Umstand ist bei der Bemessung der von der Hotel Scaletta AG beantragten Parteientschädigung angemessen Rechnung zu tragen.

D.

Die Verfahrenskosten des Verfahrens vor der Regierung werden auf die Staatskasse genommen. Der Hotel Scaletta AG wird eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gemeinde S-chanf zugesprochen. Den Gemeinden steht in der Regel keine Parteientschädigung zu.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen

beschliesst die Regierung:

1. In teilweiser Gutheissung der Planungsbeschwerde der **Hotel Scaletta AG** vom 11. März 2013 wird die von der Gemeinde S-chanf beschlossene Zuweisung der Parzelle Nr. 39 zur Hotelzone nicht genehmigt, und die erwähnte Parzelle wird entsprechend und nach Massgabe der bisherigen Zonenplanung vom 12. April

2000 der Dorfkernzone, überlagert von der zona per la protectiun da l'aspet dal lö, zugewiesen.

Im Übrigen wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.

2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Regierung (PB 17/13) von Fr. 2528.– werden auf die Staatskasse genommen.
3. Die Gemeinde S-chanf hat der Hotel Scaletta AG eine angemessene Parteient-schädigung in Höhe von Fr. 5000.– zu bezahlen.
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 lic. iur. Sascha M. Duff, Via Retica 26, 7503 Samedan
 - 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