

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

30. November 2010

Mitgeteilt den

1. Dezember 2010

Protokoll Nr.

1101

## A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scuol** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. März 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Generellen Gestaltungsplan (GGP) 1:500 „Hotel Belvédère“ umfasst.

Neben diesem GGP reichte die Gemeinde folgende weitere Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 18. September 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Quartierplan „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“ (Entwurf nach der öffentlichen Auflage), bestehend aus folgenden Unterlagen:
  - Bestandesplan 1:500 vom 30. Juni 2009
  - Richt- und Gestaltungsplan 1:500 vom 30. Juni 2009
  - Gestaltungsplan 1:500 Situation vom 30. Juni 2009
  - Landerwerbs- und Grenzbereinigungsplan 1:500 vom 30. Juni 2009
  - Erschliessungsplan 1:500 Verkehr vom 30. Juni 2009
  - Erschliessungsplan 1:500 Versorgung vom 30. Juni 2009
  - Quartierplanvorschriften (QPV) vom 30. August 2010 samt Anhang 1 „Schlussbericht der Bauberatung“ vom 2. Juli 2009/12. Mai 2010, Anhang 2 „Stand der Ausnützung (Parzellen Nr. 536, 537, 538, 1575)“ vom April 2010 sowie Anhang 3 „Grundbuchauszug“ vom 18. März 2009
- Reglement betreffend Erhebung und Verwendung von Ersatzabgaben für Hauptwohnungen vom 9. November 2008
- Aktennotiz der Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde und des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 14. Mai 2008
- Protokoll von 20. Januar 2010 zu einer zwischen Rekurrenten, Bauherrschaft und Gemeinde Scuol geführten Aussprache vom 11. Januar 2010

- Schreiben Gemeinde Scuol vom 10. Juni 2010 in Bezug auf die Abänderung des Quartierplanes „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“ nach der öffentlichen Auflage
- Zustimmungserklärungen vom 20.6.2010, 24.6.2010 und 17.8.2010 zum Quartierplan „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“ vom 26.4.2010/30.8.2010

Das ARE verfasste am 2. Mai 2007 sowie 12. März 2008 Vorprüfungsberichte. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 30. März 2008 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 2. Mai 2008. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 31. August 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Der von der Gemeinde am 30. März 2008 beschlossene GGP 1:500 „Hotel Belvédère“ betrifft zwei durch die Kantonale Verbindungsstrasse (Stradun) getrennte rechtskräftige Hotelzonenflächen. Inhalt des GGP bildet zum einen die Festlegung der drei Nutzungsbereiche A, B und C auf den Parzellen Nr. 536 bis Nr. 538, wobei der Nutzungsbereich C zudem geringfügig auch Teilflächen der Strassenparzelle Nr. 1575 sowie der Parkplatzparzelle Nr. 1853 betrifft, sowie die Festlegung einer Postauto-/Bushaltestelle. Während innerhalb des Nutzungsbereichs A ausschliesslich Hotelnutzungen im Sinne von Art. 55 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Scuol zulässig sind, sind innerhalb der Nutzungsbereiche B und C nebst Hotelnutzungen im Sinne von Art. 55 Abs. 3 BauG unter Beachtung der baugesetzlichen Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile auch Wohnnutzungen mit einer Gesamtfläche von maximal 40 % der in den zwei vorerwähnten Hotelzonenflächen zulässigen Geschossfläche gestattet. Zum anderen sind im GGP die folgenden weiteren Bestimmungen festgehalten:

- Hochbauten sind nur innerhalb der Nutzungsbereiche A bis C zulässig. Sie dürfen an die Begrenzungslinie des jeweiligen Nutzungsbereichs gestellt werden.
- Ausserhalb der Nutzungsbereiche A bis C kann die Baubehörde eingeschossige, nicht AZ-pflichtige An- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten und Anlagen bewilligen.

- Die Berechnung der zulässigen Ausnützung richtet sich nach dem Baugesetz. Die Baubehörde kann Nutzungstransporte innerhalb der zwei genannten Hotelzonenflächen bewilligen.

### C.

#### **Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Belvédère“**

Art. 55 Abs. 3 BauG regelt, dass zusammen mit der Bewilligung von Bauvorhaben für neue oder bestehende Hotelbetriebe und unter Beachtung der Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile in einer ausgeschiedenen Hotelzone nur dann Wohnungen mit einer Gesamtfläche von maximal 40 % der in der betreffenden Zone zulässigen Geschossfläche bewilligt werden können, wenn ein Genereller Gestaltungsplan über die ganze Hotelzone vorliegt. Nach Art. 17 Abs. 1 BauG – sowie im Übrigen auch laut Art. 42 Abs. 1 KRG – ordnet der GGP in den Grundzügen die Gestaltung, die Erhaltung, die Erneuerung und die Weiterentwicklung von Siedlung und Landschaft.

Mit der Bestimmung von Art. 55 Abs. 3 BauG wurde aus Sicht der Regierung mitunter die Absicht verfolgt, dass innerhalb von Hotelzonen Wohnungen mit einer Gesamtfläche von maximal 40 % bewilligt werden können, sofern im Sinne einer zweckmässigen Weiterentwicklung der Siedlung im Gegenzug für die entsprechenden Überbauungsvorhaben im Rahmen eines GGP eine gute Gestaltung und Eingliederung ins vorherrschende Siedlungsgefüge sichergestellt ist. Diesen Anforderungen vermag der am 30. März 2008 von der Gemeinde Scuol beschlossene GGP 1:500 „Hotel Belvédère“ nicht vollumfänglich gerecht zu werden.

In der Folge fand am 14. August 2008 mit Vertretern der Gemeinde und des ARE eine Besprechung statt, welche zu folgender Vorgehensvereinbarung führte:

1. Ausarbeitung des Quartierplanes „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“, welcher u.a. auch einen zweckmässigen Quartiergestaltungsplan umfassen muss.
2. Gestalterische Qualitätssicherung durch Beizug des Bauberaters der Gemeinde.
3. Einreichen des von der Gemeinde am 30. März 2008 beschlossenen GGP 1:500 „Hotel Belvédère“ zur Genehmigung durch die Regierung unter gleichzeitiger Beilage des Quartierplanes „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“ und des zusätz-

lich erforderlichen Nachweises der gestalterischen Qualitätssicherung, sobald ein beschlussfähiger Quartierplan vorliegt.

4. Genehmigung des GGP 1:500 „Hotel Belvédère“ unter Berücksichtigung des beschlussfähigen Quartierplanes sowie des Nachweises der gestalterischen Qualitätssicherung.

Der in der Zwischenzeit erarbeitete und beschlussreife Quartierplan „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“, welcher der Regierung als Beilage zu dem zu genehmigenden GGP 1:500 „Hotel Belvédère“ vorliegt, umfasst u.a. auch einen Richt- und Gestaltungsplan 1:500 sowie einen Gestaltungsplan 1:500 Situation. Ferner liegt eine grundsätzlich positive Beurteilung des Quartierplanes „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“ durch den Bauberater der Gemeinde Scuol vom 2. Juli 2009 respektive vom 12. Mai 2010 vor (vgl. Anhang 1 zu den QPV), wobei für die Weiterbearbeitung des Projektes folgende Feststellungen und Empfehlungen festgehalten wurden:

- Der Baukörper 1 laut Richt- und Gestaltungsplan ist als Gegenüber zum Hotel Belvédère in der vorgeschlagenen Grösse und Höhe wichtig und richtig. Dieser Baukörper darf nicht noch weiter nach Norden geschoben werden. Zu diesem Zweck ist im Richt- und Gestaltungsplan richtigerweise eine Baugestaltungslinie festgelegt und in Art. 15 Abs. 3 QPV eine entsprechende Bestimmung festgehalten. Ausmasse und Stellung dieses Baukörpers sind zwingend einzuhalten. Bei einer eventl. Änderung ist eine erneute Beurteilung durch den Bauberater nötig.
- Die Lage des Baukörpers 2 könnte auch geändert werden, indem das Gebäude beispielsweise einseitig weiter zurückgenommen wird. Die vorgeschlagene Höhe des Baukörpers 2 mit gleicher Dachbegrenzungslinie wie beim Baukörper 1 ist für die Gesamterscheinung der Bebauung dagegen prägend und richtig.
- Der Baukörper 1 muss vor dem Baukörper 2 erstellt werden. Dies wird über Art. 15 Abs. 2 QPV sichergestellt.
- Falls auf den Baukörper 2 verzichtet wird, kann der Baukörper 1 im nördlichen sowie im nordwestlichen Bereich entsprechend erweitert werden. Diese Möglichkeit ist über Art. 15 Abs. 2 QPV gewährleistet.
- Die Ausgestaltung der Dachform als Flachdach für beide Baukörper ist richtig.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Projekt durch den Bauberater der Gemeinde nochmals zu beurteilen.

Hinsichtlich der gestalterischen Qualitätssicherung wird die Gemeinde zusätzlich darauf hingewiesen,

- dass die Qualität des Projektes weiterhin sowohl bezüglich seiner Einordnung ins Ortsbild als auch in Bezug auf die Detailgestaltung durch den Beizug des Bauberaters sicherzustellen ist (vgl. Art. 5 Abs. 2 QPV) und
- dass im Sinne des Ziels, den Stradun weiterzubauen, städtebaulich zu verdichten und zu stärken (vgl. dazu Text unter „Städtebauliche Überlegungen“ bei Ziffer 4, Seite 3 des Protokolls von 20.1. 2010 zu einer zwischen Rekurrenten, Bauherrschaft und Gemeinde Scuol geführten Aussprache vom 11.1. 2010), sowie in Anwendung von Art. 15 Abs. 2 QPV wenn immer möglich auf den Baukörper 2 zu verzichten und die entsprechende Nutzfläche in einem erweiterten Baukörper 1 zu realisieren ist. Während mit dem Baukörper 1 sowie der Bebauung des Baufeldes G richtigerweise angestrebt wird, der formulierten Zielsetzung nachzukommen, kommt der Baukörper 2 quer in den Freihaltebereich zwischen der modernen Bebauung am Stradun und dem alten Ortskern zu liegen.

Unter der Auflage, dass bei der weiteren Projektierung die Randbedingungen des Quartierplanes „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“ (samt den im Anhang 1 der QPV enthaltenen Empfehlungen des Bauberaters) sowie die vorstehenden zusätzlichen Hinweise beachtet werden, kommt die Regierung zusammenfassend zum Schluss, dass der von der Gemeinde Scuol am 30. März 2008 beschlossene GGP1:500 „Hotel Belvédère“ genehmigt werden kann. Entsprechend erfolgt die Genehmigung des erwähnten GGP ausdrücklich unter Berücksichtigung der von der Gemeinde zusätzlich eingereichten Unterlagen, namentlich des vorliegenden beschlussfähigen Quartierplans „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“.

In formeller Hinsicht ist im Sinne der Vollständigkeit noch festzuhalten, dass laut rechtskräftigem GGP 1:2'000 vom 28. November 2004 und in Abweichung zur hinweismässigen Darstellung im vorliegenden GGP 1:500 „Hotel Belvédère“ einerseits ein Gebäudevorsprung auf der südwestlichen Seite des Hotels Belvédère sowie eine Anbaute auf der südlichen Seite des Hotels nicht als erhaltenswerte Gebäudeteile festgelegt sind und andererseits am östlichen Rand der Parzellen Nr. 537 und 538 eine erhaltenswerte Mauer festgelegt ist. Das ARE wird beauftragt, im Generellen

Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Belvédère“ die entsprechenden Korrekturen anzubringen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Der **GGP 1:500 „Hotel Belvédère“** vom 30. März 2008 wird im Sinne der Erwägungen und mit der Auflage zur Berücksichtigung der von der Gemeinde zusätzlich eingereichten Unterlagen, namentlich des vorliegenden beschlussfähigen Quartierplans „Stradun – Hotel Belvédère – Döss“, genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Scuol wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das ARE wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die Gemeinde sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Mitteilung an:
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

*Claudio Lardi*

Claudio Lardi

*Dr. C. Riesen*

Dr. C. Riesen