



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- **Hotelzone Schweizerhof (Tarasp)**
- **Hotel Villa Engiadina (Tarasp)**
- **Hotelzone (Scuol, Tarasp)**
- **Bauzone Nairs (Scuol)**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scuol, CH-7550 Scuol

Kontaktperson

Arno Kirchen

+41 81 861 27 22

bauamt@scuol.net

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni 2016 – März 2018

Bearbeitungsstand

Juni 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Tarasp – Hotel Schweizerhof	4
1.2	Tarasp – Hotel Villa Engiadina	4
1.3	Scuol – Hotelzone Rachöгна	4
1.4	Scuol – Bauzone Nairs	5
2	Ziel der Revision	5
3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
4	Verfahren	6
4.1	Organisation des Planungsträgers	6
4.2	Kantonale Vorprüfung	6
4.3	Mitwirkungsaufgabe	7
4.4	Beschlussfassung	7
5	Konzepte	7
5.1	Neuregelung Hotelzone Scuol und Tarasp	7
5.2	Hotel Schweizerhof	8
5.3	Hotel Villa Engiadina	9
6	Umsetzung in den Planungsmitteln	9
6.1	Teilrevision Baugesetz Tarasp und Scuol	9
6.2	Teilrevision Zonenplan	10
6.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	10

1 Anlass

1.1 Tarasp - Hotel Schweizerhof

Das Hotel Schweizerhof in Vulpera ist seit April 2016 geschlossen. Die Eigentümer der Liegenschaft beabsichtigen, das Hotel nicht weiter als traditionellen Hotelbetrieb zu nutzen. Die Räumlichkeiten sollen hingegen in einen strukturierten Beherbergungsbetrieb mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungsgesetz (ZWG) umgenutzt werden. Neue Zweitwohnungen (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung) sind nicht vorgesehen. Im Zuge dieser Umnutzung wird die zum Betrieb gehörende Tennishalle (Parzelle Nr. 21236) nicht mehr als Sporthalle verwendet sondern als Autoeinstellhalle umgenutzt.

Die Liegenschaft Schweizerhof (Parzellen Nr. 21213 und Nr. 21214) ist der Hotelzone nach Art. 24 Baugesetz Tarasp (BauG-T) zugewiesen. In dieser Zone sind nur traditionelle Gastgewerbebetriebe zulässig. Zur Ermöglichung touristisch bewirtschafteter Wohnungen ist der Zonenzweck dementsprechend anzupassen. Die vollständige Umnutzung der Tennishalle bedingt ebenfalls eine Anpassung der Ortsplanung.

1.2 Tarasp - Hotel Villa Engiadina

Das Hotel Villa Engiadina wurde Ende der Sommersaison 2013 geschlossen. Im Rahmen der 2011 beschlossenen Totalrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Tarasp wurden die Parzelle Nr. 21225 und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 21224 der Hotelzone zugewiesen. Gegen die Ausscheidung dieser Hotelzone haben die Grundeigentümer Beschwerde bis vor Bundesgericht erhoben. Mit Urteil Nr. 1C_144/2015 vom 4. Januar 2016 hat das Bundesgericht die Beschwerde teilweise gutgeheissen und die Sache zu neuem Entscheid an die Gemeinde zurückgewiesen. Dabei hat das Bundesgericht die Zuweisung zu einer Wohnzone oder zu einer klassischen Hotelzone ausgeschlossen. Die Parzellen Nr. 21224 und Nr. 21225 sind demnach einer anderen Nutzungszone zuzuweisen.

1.3 Scuol - Hotelzone Rachöгна

Die Hotelzone von Scuol ist gemäss Art. 55 Baugesetz Scuol (BauG-S) im Wesentlichen für traditionelle Hotels bestimmt. Unter gewissen Bedingungen sind Aparthotels gestattet. Zweitwohnungen sind nur im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplans gestattet.

Die unüberbauten Parzellen Nr. 984 und Nr. 985 in Rachöгна sind der Hotelzone zugewiesen. Die Eigentümer beabsichtigen die Realisierung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen. Wie auch in Tarasp-Vulpera bedingt die beabsichtigte Nutzung die Anpassung des Nutzungswerts der Hotelzone.

1.4 Scuol - Bauzone Nairs

Die Bauzone Nairs (mit dem Hotel Palace) ist im Wesentlichen eine reine Hotelzone. Gemäss Art. 57 BauG-S sind nur Hotelbetriebe gestattet. Die Eigentümer beabsichtigen, das Hotel als strukturierter Beherbergungsbetrieb mit teilweise touristisch bewirtschafteten Wohnungen zu nutzen. Die beabsichtigte Nutzung bedingt ebenfalls die Anpassung des Nutzungswecks der Bauzone Nairs.

2 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung strukturierter Beherbergungsbetriebe mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen in den Hotelzonen Scuol und Tarasp geschaffen werden. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der baugesetzlichen Regelungen dieser Hotelzonen an die neue Gesetzgebung des Bundes bezüglich Zweitwohnungen sowie die nutzungsplanerische Regelung des Areals «Villa Engiadina». Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen für die Umnutzung der Tennishalle des Hotels Schweizerhof in ein Parkhaus.

In den Hotelzonen der vormaligen Gemeinden Guarda und Ftan bestehen zur Zeit keine relevanten Bauvorhaben, weshalb diese Bestimmungen vorerst unverändert bleiben. Über eine allfällige Anpassung der Zonenbestimmungen wird im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu befinden sein.

Aufgrund der Dringlichkeit verschiedener touristischer Bauvorhaben wird die Vorlage im Rahmen einer separaten Teilrevision behandelt.

3 Rechtskräftige Ortsplanung

Per 1. Januar 2015 fusionierten die ehemaligen Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol, Sent und Tarasp zur neuen Gemeinde Scuol. Die sechs vormaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Die rechtskräftigen Ortsplanungen der vormaligen Gemeinden stammen im Wesentlichen aus folgenden Jahren:

- Ftan 2014/2016
- Tarasp 2013
- Ardez 2006
- Scuol 2005
- Guarda 1992
- Sent 1990

4 Verfahren

4.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Zahner eingesetzt. Mit der juristischen Begleitung wurde Dr. R. Metzger, Chur beauftragt.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 1. Dezember 2016 dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 17. Juli 2017 hat der Kanton die Vorlage weitgehend positiv beurteilt. Sinngemäss wurden im Wesentlichen die nachfolgenden Vorbehalte und Empfehlungen angebracht, welche von der Gemeinde geprüft und wie folgt behandelt worden sind:

- a. *Villa Engiadina: Das Gebäude ist in hohem Grad schutzwürdig. Eine Aufteilung des Gebäudes in mehrere Nutzungseinheiten ist zu vermeiden.*

Das Gebäude wurde ursprünglich als Villa als eine einzigen Wohneinheit konzipiert. Die aktuelle Nutzungsbestimmung ist ein Hotel als eine Nutzungseinheit. Gemäss rechtskräftigem Generellem Gestaltungsplan ist das Gebäude erhaltenswert.

Im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Grundeigentümerin hat die Gemeinde vereinbart, dass das Gebäude nicht in mehrere Nutzungseinheiten unterteilt werden darf.

- b. *Hotel Schweizerhof: Das Hotel (Altbau mit Ostflügel und Freibad) soll bei nächster Gelegenheit als geschützte Baute bezeichnet werden.*

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen und im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

- c. *Hotel Palace in Nairs: Das Hotel soll bei nächster Gelegenheit als geschützte Baute bezeichnet werden.*

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen und im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

- d. *Hotelzonen Scuol und Tarasp: Mit geeigneten Massnahmen soll sichergestellt werden, dass bei Hotels die allgemeinen, repräsentativen Räume (wie Säle, Lounge, Restaurant, Gartenanlagen usw.) als öffentlich zugängliche Gemeinschaftsräume beibehalten und auch als solche betrieben werden (Belebung der Hotels). Eine Zerstückelung der Hotelanlagen in Stockwerkeinheiten soll vermieden werden. Im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum soll darauf geach-*

tet werden, dass die Hoteleigner bzw. die Hotelbetreiber über die Gemeinschaftsräume verfügen können wie auch über die Stockwerkeinheiten.

Die Hotelzonenvorschriften (Scuol und Tarasp) wurden mit spezifischen Regelungen im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum ergänzt (vgl. Kap. 5.1).

4.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 18. Januar bis 17 Februar 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnten die Interessierten sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinandersetzen sowie begründete Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstandes einreichen.

Von dieser Möglichkeit hat einzig der Eigentümer der Parzelle Nr. 21267 in Vulpera Gebrauch gemacht. Er hat den Antrag gestellt, auf die Umzonung eines Teils seiner Parzelle von der Tourismuszone in die Parkierungszone zu verzichten.

Der Gemeindevorstand hat den Antrag geprüft und festgestellt, dass die Umzonung auf einem Missverständnis beruhte. Demzufolge wird auf jegliche Änderung der Nutzungsplanung im Bereich der Parzelle Nr. 21267 verzichtet.

4.4 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 angenommen.

5 Konzepte

5.1 Neuregelung Hotelzone Scuol und Tarasp

Die rechtskräftigen Hotelzonen der vormaligen Gemeinden Scuol (inkl. Bauzone Nairs) und Tarasp sind grundsätzlich für traditionelle Hotels bestimmt. Unter gewissen Voraussetzungen ist die Realisierung von Aparthotels sowie von Zweitwohnungen (Scuol: 40%) gestattet. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Gastgewerbe und der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes werden die Regelungen für die Hotelzonen in den Baugesetzen der vormaligen Gemeinden Scuol (inkl. Bauzone Nairs) und Tarasp wie folgt angepasst:

- In den Hotelzonen sind neu auch strukturierte Beherbergungsbetriebe im Sinne von Art. 4 ZWV zulässig. Im Zusammenhang mit solchen Betrieben können touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG realisiert werden. Solche Wohnungen sind dauerhaft zur kurzzeitigen Nutzung zu vermieten und sie dürfen nicht auf die persönlichen Bedürfnisse der Eigentümerschaft zugeschnitten sein.

- Neue Zweitwohnungen (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung) zur Querfinanzierung von Gastgewerbebetrieben können nur im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen gestattet werden. Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz des Bundes ist die Realisierung von maximal 20% (Verkauf ohne Einschränkungen) oder bis maximal 33% (kein Verkauf / Vermietung durch den Betreiber) neuer Zweitwohnungen möglich, sofern der Gastgewerbebetrieb auf diese Erträge angewiesen ist.
- Im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum gelten folgende Regelungen:
 - Die Bewilligung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen mit Stockwerkeigentum setzt eine Vereinbarung mit der Gemeinde voraus, welche im Wesentlichen folgende Aspekte regelt:
 - Sicherstellung der dauernden touristischen Nutzung der Wohnungen.
 - Sicherstellung, dass die zum Hotelbetrieb gehörenden Betriebs- und Publikumsräume sowie Aussenanlagen dauernd dem Hotelbetrieb zur Verfügung stehen.
 - Im Falle einer Verpachtung des Betriebs, hat ein Vertrag mit dem Hotelbetreiber für die Dauer von min. 20 Jahren vorzuliegen.
 - Beim Verkauf von Stockwerkeinheiten sind folgende Sicherstellungen erforderlich: Die Wohnungen haben dauernd dem Hotelbetrieb zur Verfügung zu stehen, die Nutzer müssen die Hoteldienstleistungen beziehen, die Eigennutzung der Stockwerkeigentümer ist auf 3 Wochen pro Hauptsaison beschränkt, die Dauervermietung ist untersagt, Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen am ganzen Gebäude sind ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer möglich, die Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum samt Reglement bedürfen der Genehmigung des Gemeindevorstands.
- Die Umnutzung von bis zu 50% der Hauptnutzfläche von bestehenden Gastgewerbebetrieben zu Zweitwohnungen im Sinne von Art. 8 Abs. 4 ZWG wird explizit ausgeschlossen (vgl. separate Revisionsvorlage „Kommunales Zweitwohnungsgesetz, Art. 7), weil sie der Schliessung bestehender Hotelbetriebe Vorschub leisten würde.

5.2 Hotel Schweizerhof

Die zum Betrieb des Schweizerhofs gehörende Tennishalle auf Parzellen Nr. 21236 (Tourismuszone, Art. 26 BauG-T) wird künftig nicht mehr als Sportanlage weiter genutzt. Das zweigeschossige Gebäude wird im Untergeschoss bereits heute als Parkhaus genutzt. Aufgrund des Parkplatzmangels in Vulpera sollen dem Schweizerhof dienende Parkplätze neu auch in der jetzigen Tennishalle realisiert werden können. Diese vollständige Umnutzung bedingt eine Umzonung der Liegenschaft von der Tourismuszone in eine Parkierungszone (Art. 29 BauG-T) sowie die Aufhebung der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.

5.3 Hotel Villa Engiadina

Das Bundesgericht hat die Zuweisung des Areals Hotel Villa Engiadina zu einer Wohnzone oder zu einer Hotelzone ausgeschlossen (vgl. Kap. 1.2). Eine andere Bauzone, welche nicht dem Wohnen oder dem Gastgewerbe dient (z. B. eine Gewerbezone), ist in Vulpera kaum sinnvoll. Unabhängig davon würde die Zuweisung des Areals zu einer Wohnbauzone die ohnehin grosszügig bemessene Bauzonenreserve von Tarasp zusätzlich vergrössern und müsste mit einer gleich grossen Auszonung kompensiert werden. Die Zuweisung nur der überbauten Parzelle Nr. 21225 zu einer Bauzone würde zudem zu einer unzulässigen Punktbauzone führen. Demzufolge erweist sich die Ausscheidung einer Bauzone als unmöglich, weshalb nur die nachfolgende Lösung übrig bleibt:

- Parzelle Nr. 21225 (Gebäude):
Zone übriges Gemeindegebiet. In dieser Zone gilt die Bestandesgarantie mit der Möglichkeit der teilweisen Änderung im Rahmen eines BAB-Verfahrens (Art. 24c RPG).
- Parzelle Nr. 21224 (Umgebung der Villa):
Landwirtschaftszone mit überlagerter Freihaltezone. Die Freihaltezone dient dem Umgebungsschutz der erhaltenswerten Villa.
- Hauptgebäude Villa Engiadina:
Das sehr wertvolle Gebäude wird als geschützte Baute gemäss Art. 43 Abs. 2 BauG-T bezeichnet. Damit sind die Voraussetzungen für eine vollständige Umnutzung gemäss Art. 24d RPG gegeben.

Auf Antrag der Eigentümerin wurde das Gebäude im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Baute gemäss Art. 43 Abs. 2 Baugesetz Tarasp bezeichnet. Damit werden die Voraussetzungen für die vollständige Umnutzung der Baute im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone geschaffen. Im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Grundeigentümerin hat die Gemeinde vereinbart, dass das Gebäude nicht in mehrere Nutzungseinheiten unterteilt werden darf. Zudem wurde eine Mehrwertabgabe vereinbart, welche im Falle einer Umnutzung oder bei Verkauf der Liegenschaft der Gemeinde zu bezahlen ist.

6 Umsetzung in den Planungsmitteln

6.1 Teilrevision Baugesetz Tarasp und Scuol

Die Hotelzonenbestimmungen der vormaligen Gemeinden Tarasp (Art. 24 BauG-T) und Scuol (Art. 55 und 57 BauG-S) werden im Hinblick auf eine künftige Harmonisierung der Baugesetze vereinheitlicht und aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung angepasst.

In der Hotelzone ist die Realisierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben im Sinne von Art. 4 ZWV gestattet. Neue Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Gastgewerbebetrieben sind nur bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 8 Abs.

1–3 und 5 ZWG im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung möglich. Die Möglichkeit der Umnutzung von Gastgewerbebetrieben in Zweitwohnungen im Rahmen von Art. 8 Abs. 4 ZWG wird explizit ausgeschlossen (vgl. Art. 7 Abs. 3 kZWG). Im Falle von Begründung von Stockwerkeigentum an den Hotelanlagen sind besondere Regelungen zu beachten (vgl. Kap. 5.1).

6.2 Teilrevision Zonenplan

6.2.1 Schweizerhof

Die Parzelle Nr. 21236 wird im Bereich der Tennishalle neu der Parkierungszone (Art. 29 BauG-T) zugewiesen.

6.2.2 Villa Engiadina

Die Parzelle Nr. 21225 (Parzelle mit Gebäude) wird der Zone übriges Gemeindegebiet mit Empfindlichkeitsstufe III (Art. 41 KRG) zugewiesen. Die Parzelle Nr. 21224 (Teilfläche) wird der Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG) mit überlagerter Freihaltezone (Art. 35 KRG) zugewiesen.

6.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

6.3.1 Schweizerhof

Der «Sportbereich Halle» (Art. 42 BauG-T) auf Parzelle Nr. 21236 wird im Bereich der Tennishalle aufgehoben.

6.3.2 Villa Engiadina

Die GGP-Pflicht für das Areal Villa Engiadina wurde vom Bundesgericht zu neuem Entscheid zurückgewiesen. Da neu keine Zuweisung zu einer Bauzone mehr erfolgt, kann auf die GGP-Pflicht verzichtet werden.

Chur, Juni 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ