

Kanton Graubünden

Gemeinde Scuol

**Ortsplanung
Teilrevision „Chaschiners“**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Vorhaben	3
3	Genereller Gestaltungsplan „Engadinerhof“	3
4	Verfahren	4
4.1	Kantonale Vorprüfung	4
4.2	Öffentliche Auflage	4
4.3	Urnenabstimmung	4

1 Ausgangslage

Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist das Areal des ehemaligen „Hotels Engadinerhof“, welches die Parzellen Nr. 619, 629, 1805, 1810, 1833 umfasst, der Hotelzone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Gemäss Art. 55 Baugesetz ist die Hotelzone für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Bei Vorliegen eines entsprechenden Generellen Gestaltungsplans, der vom Volk erlassen und von der Regierung genehmigt werden muss, können unter Beachtung der Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile auch Wohnungen mit einer Gesamtfläche von max. 40% der in der betreffenden Hotelzone zulässigen Geschossfläche bewilligt werden (Art. 55 Abs. 3 Baugesetz).

2 Vorhaben

Die Eigentümer der Liegenschaft beabsichtigen, das Areal mit einem Hotelkomplex mit ca. 300 Betten zu überbauen. Für die Finanzierung der Hotelanlage sollen auch Zweitwohnungen realisiert werden. Zu diesem Zweck möchten sie von der Möglichkeit gemäss Art. 55 Abs. 3 Baugesetz Gebrauch machen und via Erlass eines Generellen Gestaltungsplans den möglichen Wohnanteil von 40% innerhalb der Hotelzone festlegen lassen.

3 Genereller Gestaltungsplan „Engadinerhof“

In Ergänzung zur geltenden Nutzungsordnung legt der Generelle Gestaltungsplan die zulässige Nutzungsart innerhalb der Hotelzone wie folgt fest:

- a. Im Nutzungsbereich A sind nur Hotelnutzungen gemäss Art. 55 Abs. 1-2 Baugesetz zulässig.
- b. Im Nutzungsbereich B sind nebst Hotelnutzungen gemäss Art. 55 Abs. 1-2 Baugesetz auch Wohnnutzungen im Sinne von Art. 55 Abs. 3 Baugesetz gestattet.
- c. Die Lage, das Ausmass und die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung des Areals werden im Rahmen einer zwingend vorgeschriebenen Quartierplanung festgelegt.

4 Verfahren

4.1 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Die Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 12. März 2008.

4.2 Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 13 (KRVO) während der Zeit vom 31. Januar bis 29. Februar 2008 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Von der Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzureichen, wurde nicht Gebrauch gemacht.

4.3 Urnenabstimmung

Im Rahmen der Urnenabstimmung vom 3. März 2008 wurde die Revisionsvorlage vom Volk angenommen. Während der Beschwerdeaufgabe vom 2. Mai bis 2. Juni 2008 wurden keine Beschwerden eingereicht.

Chur, 9. Juni 2009, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM