

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

26. März 2019

Mitgeteilt den

27. März 2019

Protokoll Nr.

207

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Scuol beschlossen an der Umenabstimmung vom 10. Juni 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz Scuol (Art. 55 und 57)
- Teilrevision Baugesetz Tarasp (Art. 24)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Schweizerhof (Tarasp)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Villa Engiadina (Tarasp)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Scuol einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Juni 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. Juli 2017 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe der Umenabstimmung vom 10. Juni 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 6. Juli 2018. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 24. Juli 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung strukturierter Beherbergungsbetriebe mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen in den Hotelzonen von Scuol und Tarasp sowie in der Bauzone Nairs geschaffen werden. Dazu soll jeweils eine Anpassung der Re-

gelingen zu den Hotelzonen und zur Bauzone Nairs in den Baugesetzen von Scuol und Tarasp an die neue Gesetzgebung des Bundes betreffend Zweitwohnungen erfolgen. Bezüglich des Hotels Schweizerhof in Tarasp ist geplant, die zum Betrieb gehörende Tennishalle auf Parzelle Nr. 21 236 in eine Autoeinstellhalle umzunutzen. Zu diesem Zweck wird im Zonenplan die bestehende Hotelzone in eine Parkierungszone umgezont, und im Generellen Gestaltungsplan wird der Eintrag „Sportbereich Halle“ aufgehoben. Im Weiteren soll die Liegenschaft Villa Engiadina (Parzellen Nr. 21 224 und 21 225) dem übrigen Gemeindegebiet resp. der Landwirtschaftszone und der Freihaltezone zugewiesen werden, da gemäss einer Entscheidung des Bundesgerichts die Zuweisung des Landes zu einer Wohnzone oder zu einer klassischen Hotelzone ausgeschlossen ist und andere Zonen nicht in Frage kommen.

C.

Teilrevision Baugesetze Scuol und Tarasp

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Hotelzonenbestimmungen der vormaligen Gemeinden Tarasp (Art. 24 Baugesetz Tarasp) und Scuol (Art. 55 und 57 Baugesetz Scuol) werden im Hinblick auf eine künftige Harmonisierung der Baugesetze vereinheitlicht und aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung angepasst. Zur Ermöglichung touristisch bewirtschafteter Wohnungen wird der Zonenzweck angepasst.

2. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Art. 24 Abs. 3 BauG Tarasp resp. Art. 55 Abs. 3 und Art. 57 Abs. 2 BauG Scuol sehen vor, dass für die Bewilligung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen nebst den bundesrechtlichen Anforderungen auch noch kommunale Auflagen zu erfüllen sind. Grundsätzlich können die erwähnten Bestimmungen genehmigt werden. Zur vorgesehenen Vereinbarung sowie zur Regelung betreffend Veräusserung drängen sich folgende Bemerkungen auf:

Die Bestimmungen sehen vor, dass die dauernde und zweckmässige Nutzung der bewirtschafteten Wohnungen durch eine "Vereinbarung" mit der Gemeinde sicherzustellen sei. Diesbezüglich ist die Gemeinde darauf hinzuweisen, dass touristisch bewirtschaftete Wohnungen bereits von Gesetzes wegen immer von einem strukturier-

ten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden müssen, was mit der Baubewilligung bzw. mit entsprechenden Auflagen in der Bewilligung im Sinne einer einseitigen behördlichen Anordnung abzusichern ist. Blosser "Vereinbarungen" genügen da nicht, da solche naturgemäss jederzeit wieder geändert werden können. Es bleibt hier m.a.W. eigentlich kein Raum für Vereinbarung. Im Übrigen ist nicht von Belang, wem letztlich die gemeinsamen Infrastrukturen gehören. Wesentlich ist nur, dass diese Infrastrukturen dem Hotelbetreiber effektiv zur Verfügung stehen, ansonsten kein strukturierter Beherbergungsbetrieb vorläge.

Zu Art. 24 Abs. 4 BauG Tarasp resp. Art. 55 Abs. 4 BauG Scuol sei als Hinweis bemerkt, dass die Voraussetzungen betreffend Querfinanzierung gemäss Art. 8 Abs. 5 ZWG vom Baugesuchsteller über ein Gutachten nachzuweisen sind. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat sich die Gemeinde aufgrund des Gutachtens zu vergewissern, ob die Vorgaben von Art. 8 Abs. 1 ZWG erfüllt sind. Allfällige sichernde Auflagen, die sich aus dem Gutachten ergeben, sind sodann in der Baubewilligung zu verfügen. Für "Vereinbarungen" besteht auch in diesem Zusammenhang kein Raum.

Im Übrigen geben die am 10. Juni 2018 beschlossenen Teilrevisionen der Baugesetze (Art. 24 BauG Tarasp sowie Art. 55 und 57 BauG Scuol) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Schweizerhof (Tarasp)

Gegen die Umnutzung der zum Betrieb des Hotel Schweizerhof gehörende Tennishalle auf der Parzelle Nr. 21 236 in eine Autoeinstellhalle und die damit verbundene Umzonung von der Hotelzone in die Parkierungszone ist nichts einzuwenden. Ebenso wenig gibt die Aufhebung des Bereichs "Sportbereich Halle" im Generellen Gestaltungsplan Anlass zu Bemerkungen.

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Tarasp-Vulpera vom 24. Mai 2011 wurde das Hotel Schweizerhof als „erhaltenswerte Baute“ eingestuft. Kunsthistoriker Dr. Leza Dosch erstellte zum Hotel Schweizerhof im Auftrag der Gemeinde

Scuol am 1. September 2016 ein Gebäudeinventar. Darin beantragt er eine Einstufung des Hotelbaus (Altbau mitsamt Ostflügel) und des Freibades Vulpera als "geschützte Baute und Anlage". Die Gemeinde möchte dieses Anliegen in der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung prüfen, was verständlich ist. Sollten für das Hotel Schweizerhof bereits vorgängig bauliche Eingriffe anstehen, wird die Gemeinde ersucht, nebst der obligatorischen Gestaltungsberatung (Art. 37 BauG) auch die Denkmalpflege beizuziehen.

Der Kunsthistoriker Dr. Leza Dosch erstellte auch für das Hotel Scuol Palace ein Gebäudeinventar (20. Oktober 2014). Auch für diese Baute beantragt er eine Aufstufung als "geschützte Baute und Anlage". Entsprechend wird die Gemeinde auch bezüglich des Hotels Scuol Palace ersucht, bei allfälligen Umbauvorhaben die Denkmalpflege beizuziehen.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Villa Engiadina (Tarasp)

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Villa Engiadina (Tarasp) vom 10. Juni 2018 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

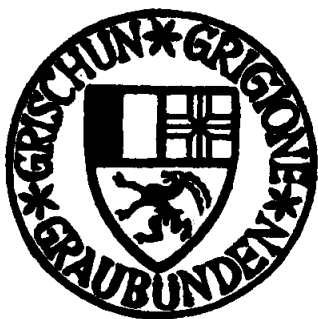
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 10. Juni 2018 beschlossenen **Teilrevisionen der Baugesetze von Scuol und Tarasp** (Art. 55 und 57 resp. Art. 24) werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Schweizerhof (Tarasp)** vom 10. Juni 2018 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, bei allfälligen baulichen Eingriffen beim Hotel Schweizerhof und beim Hotel Scuol Palace die Denkmalpflege beizuziehen,

solange in der Ortsplanung über allfällige schärfere Schutzfestlegungen noch nicht entschieden ist.

3. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Villa Engiadina (Tarasp)** vom 10. Juni 2018 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Scuol wird ersucht, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung
Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

i.V. lic. iur. W. Frizzoni

