



Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Projektbezogene Teilrevision Hotel Paradis, Ftan

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scuol, CH-7550 Scuol

Kontaktperson

Aita Zanetti, Gemeindepräsidentin

+41 81 861 27 00

capo@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

Erstellung

März – November 2025

Bearbeitungsstand

25. November 2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Anlass zur Planung	7
1.3	Ziele der Teilrevision	7
1.4	Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	7
2	Organisation und Verfahren	8
2.1	Organisation des Planungsträgers	8
2.2	Ablauf / Termine	8
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	9
2.4	Mitwirkungsaufgabe	14
2.5	Gemeindeversammlung	15
2.6	Urnenabstimmung	15
2.7	Beschwerdeaufgabe	15
3	Grundlagen für die Teilrevision	16
3.1	Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)	16
3.2	Kantonaler Richtplan (KRIP)	17
3.3	Regionaler Richtplan (RRIP)	18
3.4	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	18
4	Nutzungskonzept und Projektstudie Hotel Paradis	19
4.1	Allgemeines	19
4.2	Rückbau und Neubau eines Resorts	19
4.3	Ortsbauliches Konzept	22
4.4	Konzept Landschaft	22
4.5	Konzept Verkehrserschliessung	23
4.6	Bauliche Dichte und Gebäudemasse	24
5	Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	24
5.1	Mehrwertabgabe	24
5.2	Ausgleich von Planungsnachteilen	25
6	Umsetzung in der Nutzungsplanung	25
6.1	Baugesetz	25
6.2	Zonenplan	26
6.3	Genereller Gestaltungsplan	26
6.4	Genereller Erschliessungsplan Verkehr	26
7	Schlussbemerkungen	27

Beilagen

Bericht Weiler Paradies, Ftan (Fanzun AG)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Ortsplanung 1988 - 2013

Mit der Ortsplanung von 1988/1989 wurde das Areal Hotel Paradis der Hotelzone und teilweise der Forstwirtschaftszone (bestehende Lärchenbestockung an der Nordflanke des Hügels) zugewiesen, wobei der nördliche Bereich der Hotelzone mit einem Hochbauverbot überlagert wurde (vgl. Abb. 1).

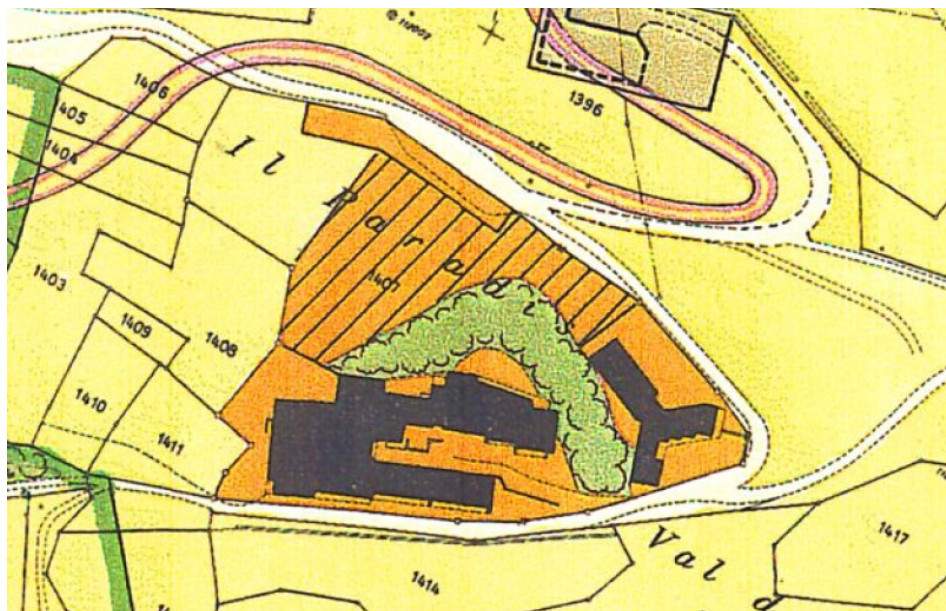


Abb. 1: Zonenplan 1988/1989

Anfangs der 2000-er Jahre beabsichtigte die Grundeigentümerin, das Hotel gegen Westen zu erweitern. Zu diesem Zweck beantragten sie bei der Gemeinde eine Erweiterung der Hotelzone. Mit einer Teilrevision von 2002/2003 wurden Hotelzone und Hochbauverbot gegen Westen erweitert. Aufgrund der Beurteilung der Forstorgane wurde die bestehende Lärchenbestockung als Nichtwald eingestuft, weshalb sie - zum Zweck der Nutzung der Ausnützungsziffer - ebenfalls der Hotelzone zugewiesen und als erhaltenswertes Naturobjekt bezeichnet wurde (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Zonenplan 2002/2003

In der Folge liess die Grundeigentümerin ein grösseres Bauprojekt für die Erweiterung des Hotels gegen Westen erarbeiten. Dabei stellte sich heraus, dass das Projekt nicht mit der geltenden Ortsplanung vereinbar war. Tangiert waren das Hochbauverbot, die zulässige Gebäudehöhe und -länge sowie der Waldabstand. Auf Antrag der Bauherrschaft wurde daher die Ortsplanung im Bereich der Hotelzone im Rahmen einer weiteren, dringlichen Teilrevision von 2004 nochmals projektbezogen angepasst (vgl. Abb. 3).

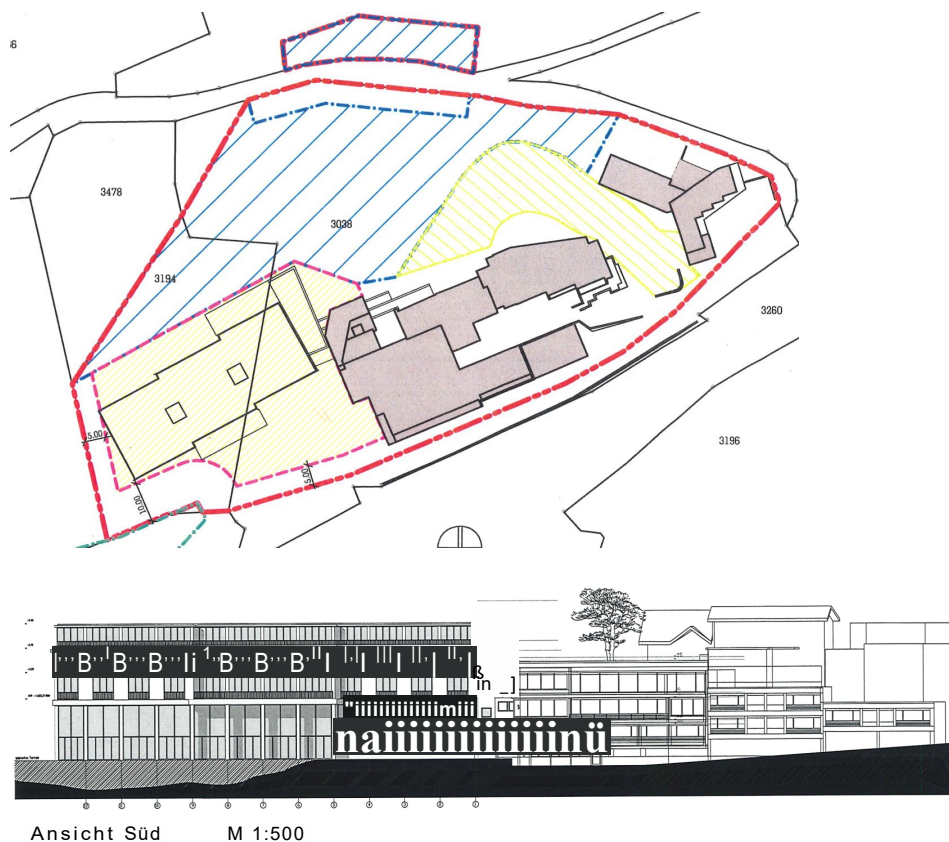


Abb. 3: Genereller Gestaltungsplan / Erweiterungsprojekt 2004

Das Bauprojekt von 2004 wurde schliesslich nicht realisiert. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung von 2013/2016, welche aktuell noch gültig ist, wurde die bis

Ab 2017 wurde das ehemalige Hotel Paradis nur noch als «privates» Club-Hotel geführt. Seit September 2023 ist der Betrieb gänzlich eingestellt.

Am 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) in Kraft. Darauf gestützt erliess der Kanton 2018/19 den Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gemäss KRIP-S ist die seit 2015 fusionierte Gemeinde Scuol angehalten, ein «kommunales räumliches Leitbild» zu erarbeiten und darauf gestützt eine Gesamtrevision der Ortsplanung zu erarbeiten, welche die Vorgaben des RPG sowie die Handlungsanweisungen von KRIP-S berücksichtigt. Kernanliegen von RPG und KRIP-S sind, unter anderem, die bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonen, die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen.

Im Rahmen der Erarbeitung des «kommunal räumlichen Leitbildes» (KRL) wurde festgestellt, dass die früher angekündigten Erweiterungspläne für das Hotel Paradis nie realisiert worden sind, seit 2017 der Betrieb als Club-Hotel umgenutzt worden ist und nun vor der Schliessung steht. Demzufolge wurde der westliche Bereich der Hotelzone Paradis im KRL als potenzielles Auszonungsgebiet bezeichnet (vgl. Abb. 5).



Abb. 5: Kommunales räumliches Leitbild 2022

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung wurden die Strategien gemäss KRL im Wesentlichen umgesetzt. Im revidierten Zonenplan gemäss Stand erste Mitwirkungsaufgabe vom Sommer-Herbst 2024 ist der westliche Bereich der Hotelzone Paradis mit einer zeitlichen Limitierung belegt, wonach die Gemeinde die betroffene Fläche aus der Bauzone entlassen kann, wenn sie nicht innert drei Jahren zonengemäss überbaut wird (vgl. Abb. 6).

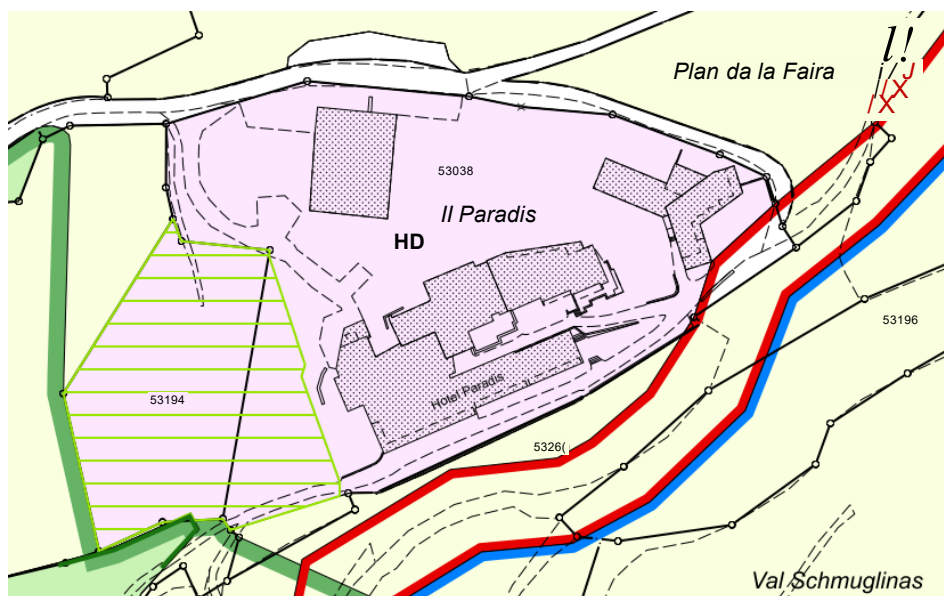


Abb. 6: Zonenplan, erste Mitwirkungsaufgabe Sommer-Herbst 2024

1.2 Anlass zur Planung

Die Hotelliegenschaft Paradis steht im Eigentum der Paradis Resort AG. Dessen Gesellschafter, Herr Horst Rahe ist auch geschäftsführender Gesellschafter der Deutschen Seereederei Gruppe, einer führenden Unternehmensgruppe im Bereich der Entwicklung, Realisierung und des operativen Betriebs von touristischen Beherbergungsanlagen (vgl. Beilage A, Bericht Weiler Paradis, Kap. 1). Herr Rahe ist die treibende Kraft und Garant für das vorliegende Projekt.

Der Betrieb des Hotels ist seit September 2023 eingestellt. Ein Weiterbetrieb ist aufgrund des baulichen Zustands nicht mehr wirtschaftlich vertretbar. Die Eigentümerin beabsichtigt, das bestehende Hotel durch einen neuen, strukturierten Beherbergungsbetrieb in Form eines Resorts mit ca. 186 warmen Betten zu ersetzen. Der Ersatzneubau soll so rasch als möglich realisiert werden.

Die Realisierung des Projekts erfordert die Anpassung der geltenden Grundordnung der ehemaligen Gemeinde Ftan. Aufgrund der Dringlichkeit soll die Anpassung im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung erfolgen. Zu diesem Zweck haben die Gemeinde und die Grundeigentümerin am 8. August 2023 eine gemeinsame Planungsvereinbarung unterschrieben. Darin sind insbesondere die nutzungsplanerische Ausgangslage, die Ziele und Inhalte einer projektbezogenen Nutzungsplanung, der Planungsablauf und die Verantwortlichkeiten geregelt.

1.3 Ziele der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für den Ersatz der bestehenden Hotelanlage Paradis durch einen neuen, zeitgemässen und wirtschaftlich tragbaren Beherbergungsbetrieb.

1.4 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Per 1. Januar 2015 fusionierten die ehemaligen politischen Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol, Sent und Tarasp zur neuen Gemeinde Scuol. Die heute rechtskräftige Nutzungsplanung umfasst nach wie vor die Ortsplanungen der ehemaligen sechs Gemeinden. Die aktuell geltende Ortsplanung von Ftan wurde von der Gemeindeversammlung im Januar 2013 beschlossen und im Mai 2016 von der Regierung genehmigt.

Seit einigen Jahren arbeitet die Gemeinde Scuol an der Gesamtrevision der Ortsplanung, welche insbesondere die Zusammenführung der sechs geltenden Ortsplanungen zu einem einheitlichen Erlass sowie die Anpassung an die Anforderungen des RPG und des KRIP-S bezweckt. In der Zeit von August bis Oktober 2024 fand die erste Mitwirkungsaufgabe der revidierten Ortsplanung statt. Zurzeit werden die eingereichten Mitwirkungseingaben ausgewertet. Aufgrund der hohen Anzahl und Komplexität der Mitwirkungseingaben ist mit einer längeren Bearbeitungszeit sowie mindestens einer zweiten Mitwirkungsaufgabe zu rechnen. Die weiteren Arbeiten an der Gesamtrevision (Auswertung 1. Mitwirkung, Überarbeitung, Durchführung 2. Mitwirkungsaufgabe, nochmalige Überarbeitung, Erlassverfahren,

Genehmigungsverfahren mit voraussehbaren Anhörungen und Behandlung von Beschwerden) dürften noch ca. zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Mit dem vorliegenden Hotelprojekt bietet sich der Gemeinde eine grosse und einmalige Chance, den Hotelstandort Paradis wieder aufleben zu lassen sowie den Berbergungstourismus in Ftan, in der Gemeinde und in der Region nachhaltig zu stärken. Die Bauherrschaft ist gewillt, das Projekt so rasch als möglich zu realisieren. Dafür hat sie eine Planungsvereinbarung mit der Gemeinde unterschrieben und hat mit der vorliegenden Projektstudie bereits beträchtliche Vorinvestitionen geleistet. Die Gemeinde will die sich bietende Chance bestmöglich nutzen. Sie hat sich gegenüber der Bauherrschaft verpflichtet, das Projekt förderlich zu behandeln und so rasch wie möglich die planerischen Voraussetzungen für dessen Realisierung zu schaffen.

Mit der vorliegenden Revision der Hotelzone Paradis verpflichtet sich die Bauherrschaft, die Realisierung des Projekts spätestens innerhalb von 3 Jahren seit Rechtskraft der projektbezogenen Nutzungsplanung in Angriff zu nehmen und ohne Verzug zu vollenden (vgl. Kap. 6.1, Baugesetz). Bei Nichteinhaltung dieser Rahmenbedingungen fällt die projektbezogene Nutzungsplanung dahin und die mit der Bauverpflichtung belegte Fläche (westlicher Bereich des Areals) wird entschädigungslos der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Aufgrund der sehr grossen wirtschaftlichen Bedeutung und Dringlichkeit werden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Hotelprojekts Paradis im Rahmen einer projektbezogenen, von der Gesamtrevision der Ortsplanung unabhängigen Teilrevision geschaffen.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Erarbeitung der Teilrevision wurde durch Vertreter der Geschäftsleitung der Gemeinde Scuol begleitet.

Mit der raumplanerischen Bearbeitung beauftragte die Gemeinde die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der juristische Beratung Dr. Rainer Metzger, Chur und mit der Gestaltungsberatung Architekt Michael Niedermann, Ardez.

Zuhanden der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Urnenabstimmung wird die Nutzungsplanung durch die Planungsbehörde freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Urnenabstimmung.

2.2 Ablauf / Termine

Variantenstudium und Startsitung

Winter 2022 – Frühling 2023

Planungsvereinbarung

Juni – August 2023

Ausarbeitung Projektstudie	Herbst 2023 – Sommer 2024
Beurteilung/Begleitung durch Gestaltungsberatung	Sommer – Herbst 2024
Überarbeitung Projektstudie	Herbst – Winter 2024
Entwurf Nutzungsplanung	Winter 2025
Kantonale Vorprüfung	26. März – 11. Juli 2025
Bereinigung nach Vorprüfung	Sommer 2025
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11. September – 10. Oktober 2025
Urnenabstimmung	30. November 2025
Beschwerdeaufgabe	4. Dezember 2025 – 3. Januar 2026

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im März 2025 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 11. Juli 2025 äusserte sich das ARE nach Anhörung der interessierten kantonalen Amtsstellen schriftlich zur Teilrevision.

Der Gemeindevorstand prüfte die wesentlichen Inhalte des Vorprüfungsberichts und - nach Anhörung der Bauherrschaft - beurteilte bzw. entschied es was folgt:

A. Zonenplan

Offene Parkierung Nord (Parzelle Nr. 53189)

Antrag ARE: Aus landschaftlicher Sicht sowie aufgrund des Konflikts mit dem Bundesinventar historischer Verkehrswege (IVS) werde die Streichung der Parkplätze empfohlen. Die offenen Parkierungen seien gesamthaft unterirdisch vorzusehen.

Erwägungen: Der erwähnte Parkplatz ist bestehend und liegt in einer rechtskräftigen Bauzone auf Land der Gemeinde (Parzelle Nr. 53189). Für die Nutzung des Parkplatzes besteht ein Dienstbarkeitsvertrag.

Mit Rücksicht auf Landschaftsbild sowie IVS-Objekt wird die Aufhebung des offenen Parkplatzes befürwortet.

Entscheid: Der Parkplatz wird aufgehoben und auf dem Hotelareal integriert.

Lärchenwald

Antrag ARE: Der bestehende Lärchenwald in der Bauzone präge den Charakter der Bebauung stark. Die vorgeschlagene Ersatzpflanzung sei minimal. Es seien mehrere Bereiche mit Ersatzpflanzungen von Lärchewald vorzusehen.

Entscheid: Z. Hd. des Bauprojektes bzw. der Baueingabe sind in Zusammenarbeit mit der Gestaltungsberatung weitere Lärchenpflanzungen zu prüfen und vorzuschlagen.

Chesa Beyer

Hinweis ARE: Ohne Bäume werde die Chesa Beyer als thronendes Haus auf dem Hügel in Szene gesetzt. Der Charakter des Hauses ändere dadurch sehr stark.

Erwägungen: Die Bauherrschaft erachtet die Erhaltung der Chesa Beyer als zentral, da das Gebäude das Hotelprojekt dadurch von zahlreichen vergleichbaren Tourismusprojekten unterscheidet. Die Chesa Beyer sei das Herz und die Geschichte des Weilers Paradis, welche einer überregionalen besonderen Nutzung überführt wird.

Entscheid: Die Chesa Beyer wird gemäss Richtprojekt erhalten.

Baufeld 9

Antrag ARE: Das Bauvolumen im Baufeld 9 sei gross und sehr dominant in der Landschaft. Es sei zu prüfen und darzulegen, ob dadurch eine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann oder eine Anpassung erforderlich sei.

Erwägungen: Das geplante Gebäude in Baufeld 9 ist nicht höher als andere Gebäude wie z. B. in den Baufeldern 1, 2 und 3. Allerdings ist das Gebäude im Baufeld 9 exponiert.

Entscheid: Die max. Höhe des Gebäudes im Baufeld 9 wird um 1.30 m gesenkt.

B. Genereller Erschliessungsplan

Via dal Paradies, Bundesinventar historischer Verkehrswege (IVS)



Abb. 7: Planausschnitt Bundesinventar historischer Verkehrswege (IVS)

Antrag ARE: Die Via dal Paradies sei im Bundesinventar IVS aufgenommen, das sei zu berücksichtigen. Gemäss IVS sei der westliche Abschnitt der Via dal Paradies (vgl. Abb. 7, orange Linie) mit «Nationale Bedeutung, historischer Verlauf» und der östliche Bereich (vgl. Abb. 7, rote Doppellinie) mit «Nationale Bedeutung,

historischer Verlauf mit Substanz» klassifiziert. Gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz sollen solche Objekte mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben.

Der oberirdische Parkplatz auf Parzelle 53189 grenze direkt an den IVS-Weg. Um den Weg besser zu fassen und seine historische Gesamtheit zu zeigen, sei der Parkplatz aufzuheben, die Fläche zu begrünen und der Holzzaun an die Strasse zu verlegen.

Entscheid: Nach Rücksprache mit der Bauherrschaft wird der Parkplatz auf der Parzelle Nr. 53189 aufgehoben und im Hotelareal integriert. Der Holzzaun wird an den Strassenrand verlegt.

C. Baugesetz (Art. 28 Hotelzone Paradis)

Gestaltungsberatung (Abs. 2)

Antrag ARE: Die Pflicht des Beizugs der Gestaltungsberatung werde begrüsst. Sie müsste jedoch bereits beim Richtprojekt beigezogen werden.

Erwägungen: Der Gestaltungsberater der Gemeinde wurde bei der Entwicklung des Richtprojekts beigezogen. Seine Empfehlungen sind in das Richtprojekt eingeflossen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht ist dies erwähnt.

Entscheid: Keine Änderung.

Einsschnitte in den Hügel (Abs. 10)

Antrag ARE: Der letzte Satz von Abs. 10, wonach die weitgehend unter dem neuen Terrain liegenden Geschosse in den Baufeldern 10 und 11 an einer Fassade in Erscheinung treten dürfen, sei zu streichen. Einschnitte in den Hügel seien nicht ortstypisch.

Erwägungen: Die erwähnten Einschnitte sind als «Panorama-Öffnungen» gedacht für die Belichtung von Restaurant und SPA sowie für den Ausblick in die grossartige gegenüberliegende Berglandschaft. Damit werden einerseits die Vorzüge des Standortes für die Gäste optimal genutzt und andererseits die Sockelgeschosse in den Hügelkörper integriert. Die Alternative wäre ein mehrgeschossiger Sockelbau, was für die Südsicht aus der Ferne wesentlich nachteiliger wäre.

Entscheid: Keine Änderung.

Bauart

Antrag ARE: Im Baugesetz würden Aussagen zur Bauart (Bauformen, Konstruktionsarten, Materialien) fehlen.

Erwägungen: Die projektbezogene Nutzungsplanung dient vorwiegend der Definition der Ortsbaulichen Konzeption (v. a. Stellung und Form der Bauten, Gestaltung der Umgebung, Erschliessung). Die Architektur ist Gegenstand des nachfolgenden Bauprojekts mit Mitwirkung der Gestaltungsberatung. Es ist jedoch sinnvoll, im Baugesetz gewisse Leitlinien festzulegen.

Entscheid: Bauten sind in Anlehnung an die traditionelle Architektur des Unterengadins zu erstellen. Abs. 9 wird entsprechend ergänzt.

Zweitwohnungen (Abs. 4 lit. e)

Antrag ARE: Im Hinblick auf die Berechnung des zulässigen Zweitwohnungsanteils (20% oder 33%) sei die Festlegung des Nutzungsmasses via anrechenbare Geschossfläche (aGF) nicht ideal, weil der Zweitwohnungsanteil auf der Grundlage der Hauptnutzfläche (HNF) der Zimmer, der touristisch bewirtschafteten Wohnungen und der Zweitwohnungen berechnet würde. Die Personalwohnungen dürften dabei hingegen nicht mitberücksichtigt werden.

Erwägungen: Bezüglich der Zulässigkeit von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Beherbergungsbetriebs verweist Art. 28 Abs. 4 lit. e explizit und ausschliesslich auf Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG. Die Gemeinde hat genügend Erfahrung in der Anwendung von Art. 8 ZWG.

Im Entwurf des revidierten Baugesetzes (Gesamtrevision OP, Stand Mitwirkungsaufgabe) wird das zulässige Nutzungsmass auf der Grundlage der Ausnützungsziffer (AZ) gemäss Art. 37a KRVO bestimmt. Das Nutzungsmass wird auf der Grundlage der aGF berechnet. Es macht daher keinen Sinn, für das vorliegende Projekt eine andere Berechnungsgrundlage anzuwenden, dies alleine schon wegen der Vergleichbarkeit des Nutzungsmasses. Selbstverständlich wird für die Berechnung des Zweitwohnungsanteils die HNF herangezogen.

Entscheid: Keine grundsätzliche Änderungen. Allerdings wird der Inhalt von lit. e in einem separaten Abschnitt geregelt. Damit wird eine Verbindung zwischen aGF und Zweitwohnungen vermieden.

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Abs. 6)

Antrag ARE: Der erste Teilsatz sei unnötig, weil das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) die Bewilligungsvoraussetzungen beschreibt. Der zweite Teil des ersten Satzes (hotelmässige Leistungen beziehen müssen) sei eine Verschärfung von Art. 4 lit. a der Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Diese Lösung erscheine kaum praxistauglich, weil dann die Gemeinde die Einhaltung dieser Anforderung kontrollieren müsste. Es werde empfohlen, sich alleine auf die Regeln von ZGW und ZWV abzustützen.

Erwägungen: Gemäss Art. 4 lit. a ZWV haben strukturierte Beherbergungsbetriebe «hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen zu umfassen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden» und gemäss lit. c «ist die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sicherzustellen».

Solche «hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen» können vom Beherbergungsbetrieb nur dann angeboten und kostendeckend betrieben werden, wenn sie von den Gästen auch tatsächlich beansprucht werden. Werden sie nicht beansprucht, wird deren Betrieb unrentabel sein und in der Folge werden die Dienstleistungen eingestellt. Daher ist es unumgänglich, dass die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen einerseits realisiert und andererseits von den Gästen auch in der Regel bezogen werden müssen. Diese Anforderungen werden mit Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt. Die Bedenken bezüglich der Kontrolle der Einhaltung der Auflagen durch die Gemeinde sind unbegründet. Grundsätzlich

vertraut die Gemeinde darauf, dass betroffene Grundeigentümer die gesetzlichen Auflagen einhalten. Bei Verdacht auf Missachtung führt die Gemeinde selbstverständlich Kontrollen durch, so wie sie das z. B. bei der Einhaltung von Erstwohnungspflichten macht.

Die Gemeinde Scuol hat in früheren Jahrzehnten mit Aparthotels sehr schlechte Erfahrungen gemacht (vgl. Überbauung Tulai). Anfänglich wurden Wohnungen mit hotelmässigen Infrastrukturen und Dienstleistungen geplant und realisiert. Im Laufe der Zeit wurden diese immer weniger genutzt bzw. bezogen bis sie gänzlich eingestellt wurden. In der Folge sind die touristisch bewirtschafteten Wohnungen zu reinen Zweitwohnungen verkommen. Eine erneute, derartige Entwicklung will die Gemeinde vermeiden.

Ohne klare Vorgaben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Beherbergungsbetriebe zu reinen Appartementhäusern ohne wesentliche Hoteldienstleistungen verkommen. Wie in anderen touristischen Regionen bereits geschehen, können reine «Selfchekinghotels» ohne weitere hotelmässige Dienstleistungen entstehen. Eine solche Entwicklung will die Gemeinde ausschliessen.

Zu diesem Zweck werden die Anforderungen der Zweitwohnungsgesetzgebung punktuell präzisiert und eingeschränkt. Dazu ist die Gemeinde selbstverständlich befugt.

Entscheid: Keine Änderung.

Eigennutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Abs. 6)

Antrag ARE: Die Beschränkung der zulässigen Eigennutzung von verkauften, touristisch bewirtschafteten Wohnungen auf max. 6 Wochen pro Jahr müsse auf je 3 Wochen pro Hauptsaison (Sommer/Winter) beschränkt werden.

Entscheid: Die Eigennutzung wird gemäss Antrag auf max. 3 Wochen pro Hauptsaison beschränkt.

D. Weitere Hinweise

Feuerwehruzufahrt

Hinweis ARE: Die Feuerwehruzufahrten seien nach den einschlägigen Richtlinien zu planen.

Entscheid: Im Rahmen des späteren Bauprojektes z. Hd. des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der massgeblichen Richtlinien beizubringen.

Wasserversorgung

Hinweis ARE: Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) fehle die (Lösch-) Wasserversorgung.

Erwägungen: Der vorliegende GEP beinhaltet explizit (vgl. Legende) lediglich die Festlegungen der Verkehrserschliessung. Die Versorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Meteorwasser, Strom) bleiben gemäss rechtskräftigem GEP unverändert in Kraft. Dort ist die Wasserversorgung für das Areal Paradis ausgewiesen.

Entscheid: Keine Änderung

Anschluss Via dal Paradis an die Kantonsstrasse

Hinweis ARE: Aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrs entspreche der Anschluss der Via dal Paradis an die Kantonsstrasse möglicherweise nicht den Anforderungen gemäss VSS-Normen. Könne der Nachweis der Normgerechtigkeit nicht erbracht werden, müsse der Anschluss ausgebaut werden.

Erwägungen: Die Strassenparzelle Nr. 3762 ist im Bereich der Zufahrt zum Hotel ca. 5.0 – 6.0 m breit. Ein allfälliger Ausbau der bestehenden Erschliessungsstrasse ist somit weitgehend innerhalb der Strassenparzelle möglich.

Entscheid: Falls erforderlich wird die Gemeinde ein Ausbauprojekt mit Kostenschätzung erarbeiten und die Kostenbeteiligung der Eigentümer der Hotelliegenschaft Paradis im Rahmen einer Vereinbarung regeln. Dies erfolgt i. R. der Bauprojektierung aber vor dem Baubewilligungsverfahren.

Ausbau Via dal Paradis

Hinweis ARE: Es sei fraglich, ob der bestehende Strassenquerschnitt mit kaum einer Ausweichstelle geeignet sei für die Aufnahme des zu erwartenden Mehrverkehrs. Wo möglich solle die Strasse ausgebaut werden.

Erwägungen: Vgl. Ausführungen zu Anschluss an Kantonsstrasse.

Entscheid: Falls erforderlich wird die Gemeinde ein Ausbauprojekt mit Kostenschätzung erarbeiten und die Kostenbeteiligung der Eigentümer der Hotelliegenschaft Paradis im Rahmen einer Vereinbarung regeln. Dies erfolgt i. R. der Bauprojektierung aber vor dem Baubewilligungsverfahren. Dabei ist den Anforderungen von IVS Rechnung zu tragen.

Sichtfelder bei der Garageneinfahrt

Antrag ARE: Die Sichtfelder nach VSS-Norm seien in den Planunterlagen einzutragen.

Entscheid: Im Bauprojekt z. H. der Baueingabe sind die Sichtfelder nach VSS-Norm einzutragen.

Anlieferung Tiefgaragen

Antrag ARE: Die Anfahrtswege und Schleppkurven der Anlieferung in die Tiefgarabe seien aufzuzeigen.

Entscheid: Im Bauprojekt z. H. der Baueingabe sind die Anfahrtswege und Schleppkurven der Anlieferung in die Tiefgarage aufzuzeigen.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurden die Planungsmittel während der Zeit vom 11. September bis 10. Oktober 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflage gingen bei der Gemeinde zwei Stellungnahmen ein. Diese verlangten im Wesentlichen den Verzicht auf den Bau von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Beherbergungsbetriebs.

Die Gemeinde prüfte die Eingaben eingehend und beantwortete diese schriftlich. Der Bau von Zweitwohnungen im Rahmen von Art. 8 ZWG ist rechtlich zulässig und für die Finanzierung des Betriebs unerlässlich. Die gestellten Anträge konnten daher nicht gutgeheissen werden.

In der Folge wurde die Teilrevision nicht verändert. Einzig im Baugesetz wurden kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen und diese der betroffenen Grundeigentümerschaft schriftlich mitgeteilt.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde der Gemeindeversammlung zur Beratung und Antragstellung an die Urnengemeinde unterbreitet.

Die Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2025 verabschiedete die Teilrevision der Nutzungsplanung mit grossem Mehr zuhanden der Urnenabstimmung mit dem Antrag, die Vorlage zu genehmigen.

2.6 Urnenabstimmung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 beschlossen.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 4. Dezember 2025 bis 3. Januar 2026.

3 Grundlagen für die Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)

Die raumplanerischen Bedingungen haben sich mit der Revision des RPG verändert. Per 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft getreten. Dieses verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von kompakten Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der bedarfsgerechten Dimensionierung der Bauzonen sowie der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven.

Die vorliegende, projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung erfüllt obige Anforderungen in bester Weise. Der bestehende Hotelstandort wird haushälterisch mit relativ hoher Dichte und Qualität genutzt. Die Hotelzone erfährt in der Abgrenzung nur wenige Korrekturen. Es werden gesamthaft 612 m² Hotelzone ausgezont und 229 m² eingezont (vgl. Abb. 8 und 9). Die Auszonung am nördlichen Rand betrifft einen bestehenden Parkplatz, der auf dem Hotelareal ersetzt wird. Die Auszonung im Südwesten ist eine Folge der geänderten Ausscheidung der Gefahrenzone 1. Die Einzonung im Südwesten ist ein flächengleicher Abtausch als Folge der Geometrie des Richtprojekts. Mit der Planungsvereinbarung und die zeitliche Limitierung der unbebauten Bauzone wie auch der projektbezogenen Nutzungsplanung wird die Hotelzone mobilisiert.

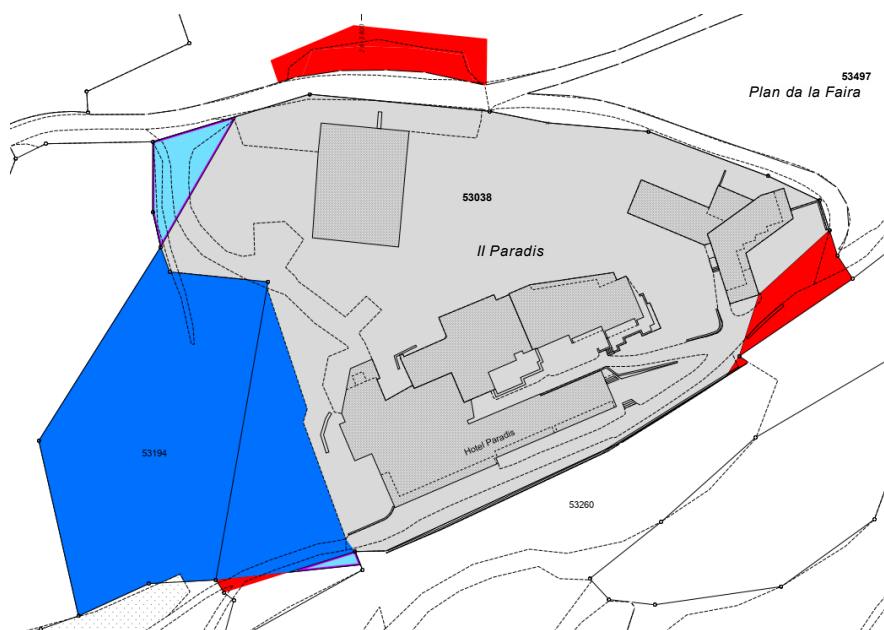


Abb. 8: Zonenplan, erste Mitwirkungsaufgabe Sommer-Herbst 2024

Rückzonung

Parz. Nr.	Zone rechtskräftig	Zone Teilrevision	m ²
53038	Hotelzone	Landwirtschaftszone	21.56
53189	Hotelzone	Landwirtschaftszone	194.48
53038	Hotelzone	Zone übriges Gemeindegebiet	227.42
53189	Hotelzone	Zone übriges Gemeindegebiet	168.57
Total			612.02

Einzonung

Parz. Nr.	Zone rechtskräftig	Zone Teilrevision	m ²
53038	Landwirtschaftszone	Hotelzone Paradis	229.26
Total			229.26

Abb. 9: Tabelle, Übersicht Ein-/Auszonungen Hotelzone

3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)**3.2.1 Raumkonzept**

Gemäss Raumkonzept Graubünden ist Scuol dem Raumtyp touristischer Intensivholungsraum zugewiesen. Der touristische Raum wird als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung gestärkt.

3.2.2 Richtplan

In Bezug auf die touristische Beherbergung enthält der KRIP folgende Ziele, Leitsätze und Handlungsanweisungen:

Ziele:

Das touristische Beherbergungsangebot wird mit dem Ziel der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterentwickelt. Das Angebot an preisgünstigen Erstwohnungen im touristischen Raum wird vergrössert, wo ein Handlungsbedarf besteht.

Leitsätze:*Fördern der Hotellerie*

In Gemeinden im touristischen Raum wird die Hotellerie mit raumplanerischen Massnahmen gefördert. Bei Handlungsbedarf werden Massnahmen getroffen, welche die Umnutzung von Hotels einschränken oder unterbinden.

Standorte innerhalb der Siedlung oder am Siedlungsrand sichern

Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum und / oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung sind potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Resorts u. a.). Diese Potenzialstandorte sind im kommunalen räumlichen Leitbild zu bezeichnen und falls zweckmässig in der Ortsplanung zu sichern.

Handlungsanweisungen:

Die Gemeinden im touristischen Raum treffen bei Bedarf Vorkehrungen zur besseren Auslastung der bestehenden Bettenkapazität sowie zur Förderung der Hotellerie. Gemeinden im urban-touristischen und suburban-touristischen Raum treffen

zusätzlich Massnahmen zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum für Einheimische.

Das vorliegende Projekt erfüllt die Ziele, Leitsätze und Handlungsanweisungen des KRIP vollumfänglich und zwar wie folgt:

- Das Hotelprojekt nutzt einen bestehenden Hotelstandort an einzigartiger Lage und in der Nähe zur Bergbahninfrastruktur;
- Es trägt zur Stärkung des Beherbergungsangebots im Ort Ftan, in der Gemeinde Scuol und in der Region bei;
- Mit der Planungsvereinbarung und der projektbezogenen Teilrevision wird die Projektentwicklung aktiv gefördert und die Hotelzone mobilisiert;
- Mit dem vorliegenden Nutzungskonzept wird die Dichte der Bettenkapazität gesteigert und deren Auslastung gestärkt.
- Mit der Bereitstellung von Personalwohnungen vor Ort wird die Thematik der Wohnungsknappheit angemessen berücksichtigt.

3.3 Regionaler Richtplan (RRIP)

Der aktuell rechtskräftige Regionale Richtplan Engiadina Bassa von 2015 enthält zum Thema touristische Beherbergung keine wesentlichen Anweisungen.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

In den übergeordneten Zielen und Strategien des KRL nimmt der Tourismus einen wichtigen Platz ein. Die Raumplanung soll die Rahmenbedingungen schaffen, damit der *Tourismusstandort wettbewerbsfähig gehalten und gefördert* werden kann. Das KRL formuliert insbesondere folgende Ziele:

- *Die Gemeinde schafft Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung und fördert öffentliche touristische Infrastrukturen.*
- *Bestehende Hotel- und Tourismuszonen werden wo möglich erhalten und bedarfsgerecht angepasst.*
- *Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden und neuen Beherbergungsbetrieben werden gewährleistet. Bei Bedarf werden projektbezogen zusätzliche Areale bereitgestellt.*
- *Raumplanerische Rahmenbedingungen ermöglichen innovative Beherbergungsangebote (z.B. hybride Formen von Hotellerie und Altersresidenzen).*
- *Die Attraktivität des Bergbahnangebots wird erhalten und landschaftsverträglich weiterentwickelt.*
- *Das bestehende Wintersportgebiet wird im schneesicheren Raum «Tiral» erweitert.*

Obige Ziele haben nicht eine unbeschränkte Bedeutung. Auch Hotelzonen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen, dass sie bedarfsgerecht dimensioniert, in bestmöglicher Dichte genutzt und mobilisiert werden müssen.

Aufgrund der besonderen Vorgeschichte und der Tatsache, dass das Hotel in der ursprünglichen Form eingestellt wurde und einige Jahren nur mehr als Clubhotel für wenige Gäste betrieben wurde, bezeichnete die Gemeinde die unbebaute Fläche der Hotelzone Paradis als «Auszonungspotenzial» (vgl. Abb. 5). Mit vorliegender, projektbezogener Teilrevision der Ortsplanung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass eine Auszonung vermieden und das Areal im Sinne der Ziele des KRL zukunftsgerichtet entwickelt werden kann.

4 Nutzungskonzept und Projektstudie Hotel Paradis

4.1 Allgemeines

Das Architekturbüro Fanzun AG, Chur hat im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin Paradis Resort AG, vertreten durch Herrn H. Rahe sowie dem beauftragten Bauherrenvertreter, R2 Partners eine Projektstudie für das neue Resort Paradis erarbeitet. Für die Landschaftsplanung wurde das Büro Uniola Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Zürich beigezogen. Die Projektstudie wurde in ortsbaulicher Hinsicht vom Gestaltungsberater der Gemeinde begleitet.

Die Projektstudie ist in einem umfassenden Bericht der Bauherrschaft und des beauftragten Architekten (vgl. Beilage A, Bericht Weiler Paradies, Ftan) detailliert umschrieben. Deshalb beschränkt sich der vorliegende Bericht auf eine Zusammenfassung der wichtigen Eckpunkte des Projekts.

4.2 Rückbau und Neubau eines Resorts

Das bestehende Hotel wird, mit Ausnahme der ursprünglichen Chesa Beyer, vollständig abgebrochen. Die Chesa Beyer (kleines Gebäude am höchsten Punkt des Hügels) wurde 1910 vom Schweizer Kunstmaler Walter Beyer als Atelierhaus gebaut (vgl. Abb. 10). Das Gebäude soll im ursprünglichen Zustand erhalten, wiederhergestellt und v. a. als Bibliothek genutzt werden.



Abb. 10: Chesa Bayer, Blick von Norden, 1910



Abb. 11: Projektstudie, Visualisierung Resort, Ansicht Süd-West

Das neue Resort besteht aus neun oberirdischen Baukörpern, welche sich um den Hügel mit einem zentralen «Platz» gruppieren (vgl. Abb. 11). Die gemeinschaftlichen Räume (v. a. Gastronomie, SPA) sind vorwiegend im Sockelbau untergebracht. Die erforderlichen Parkplätze (PP) sind mehrheitlich in einer unterirdischen Garage (ca. 69 PP) mit Zufahrt von Norden angeordnet. An vier Standorten sind zusätzlich ca. 18 offene PP geplant.

4.2.1 Beherbergungskonzept

Das neue Resort soll im 4-Sterne-Bereich angesiedelt und ganzjährig betrieben werden. Die geplanten Hauptnutzungen sind grob wie folgt gegliedert (vgl. Abb. 12):

- **Grün:** Gemeinschaftseinrichtungen (v. a. Gastronomie, SPA, Bibliothek, Betriebsräume) sowie klassische Hotelzimmer

- **Blau:** Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (werden verkauft und stehen dem Hotelbetrieb zur Bewirtschaftung zur Verfügung «buy to let»)
- **Gelb:** Zweitwohnungen zur Querfinanzierung
- **Rot:** Personalwohnungen

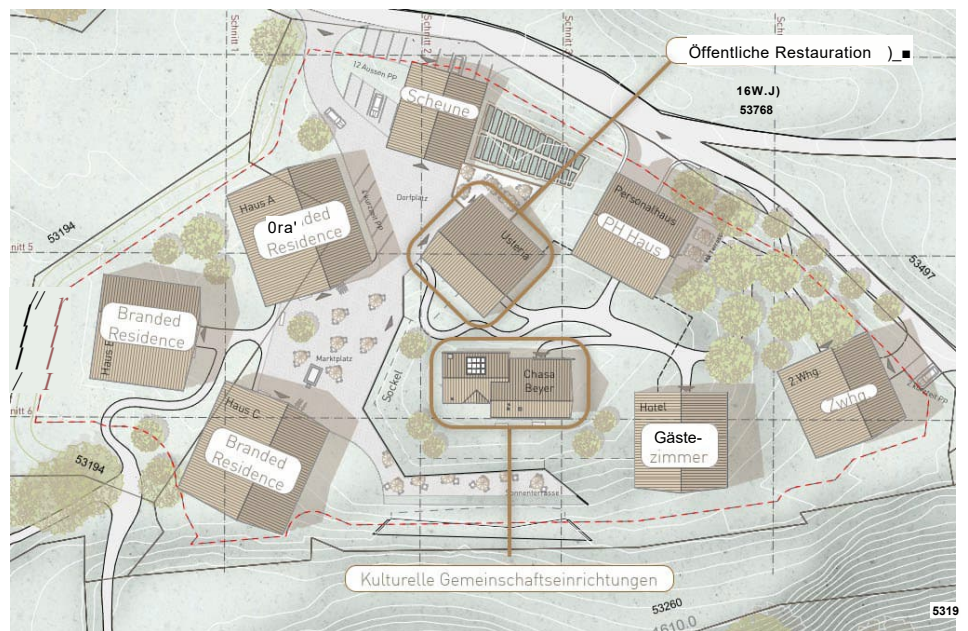
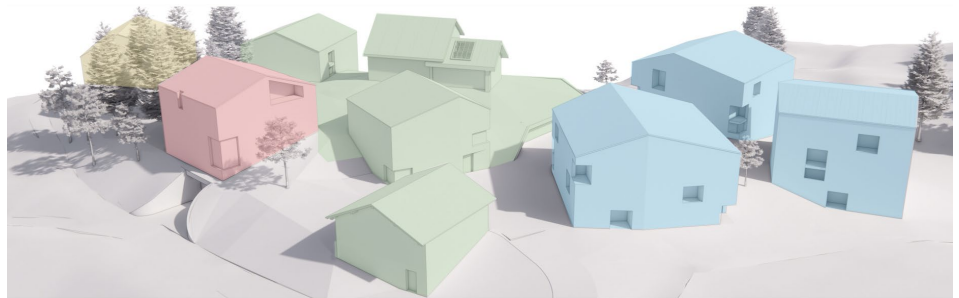


Abb. 12: Projektstudie, Nutzungskonzept

Folgender Nutzungsmix ist geplant:

- 182 warme Betten (Hotel, touristisch bewirtschaftete Wohnungen)
- 36 kalte Betten (Zweitwohnungen)
- 206 Sitzplätze Gastro innen
- 100 Sitzplätze Gastro aussen
- 1200 m2 Geschossfläche Personalwohnen

4.3 Ortsbauliches Konzept

Das neue Resort ist explizit nicht als Grossbaute nach dem Vorbild der Hotelbauten aus dem 19. Jahrhundert, sondern als kompakter «Weiler» geplant (vgl. Abb. 13). Dies in Anlehnung an zahlreiche Kleinsiedlungen im Unterengadin wie z. B. Pradella (Scuol), Sur En u. Bos-cha (Ardez), S. Niclà u. Raschvella (Valsot).



Abb. 13: Projektstudie, Visualisierungen Ost und Nord

4.4 Konzept Landschaft

In Anlehnung an die historischen Weiler soll die umliegende Wiesen-Landschaft wie auch die Baumbestockung soweit wie möglich in den Weiler «hineingezogen» und mit dem Siedlungskörper verzahnt werden (vgl. Abb. 14).

Die bestehende Lärchenbestockung muss der Neubebauung weichen. Es ist vorgesehen, diese soweit als möglich im Bereich zwischen Personalhaus und Zweitwohnhaus mit einer neuen, ähnlichen Baumpflanzung zu ersetzen.

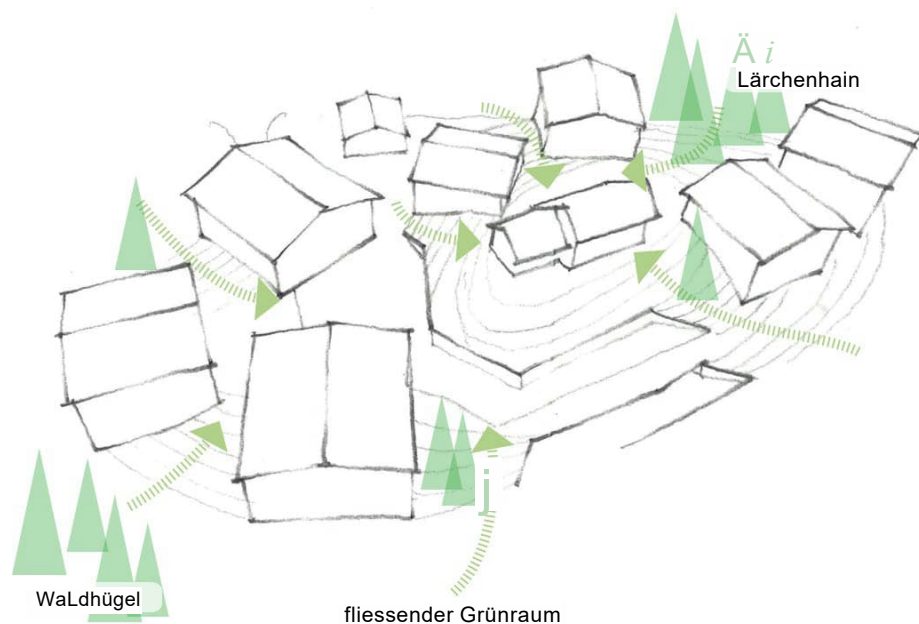


Abb. 14: Projektstudie, Visualisierungen

4.5 Konzept Verkehrserschließung

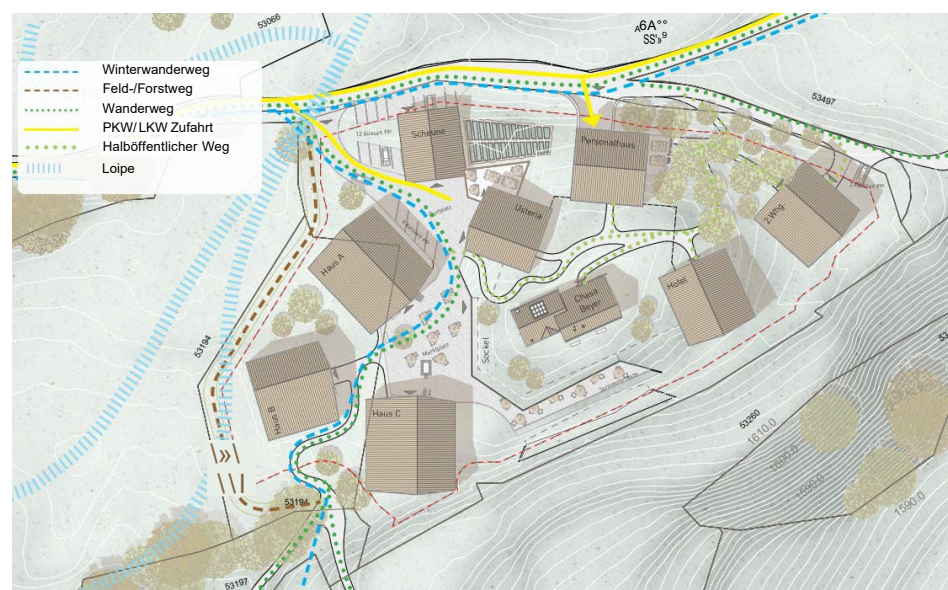


Abb. 15: Projektstudie, Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Resorts mit Fahrzeugen erfolgt wie heute auf der Nordseite des Areals (vgl. Abb.15). Ca. 80% der notwendigen Parkplätze werden in einer zentralen Tiefgarage untergebracht. Die restlichen ca. 20% Parkplätze werden an drei Standorten oberirdisch angeordnet.

Der am Südrand des Areals bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg wird verlegt und am Westrand des Areals neu angelegt. Die bisherigen Erschließungsfunktionen werden dadurch gewahrt.

Der öffentliche Fuss- und Wanderweg (aktuell auf dem Land- und Forstwirtschaftsweg), welcher heute ebenfalls am Südrand des Areals hindurchführt, wird auf die Nordseite der Siedlung verlegt und danach mit Absicht durch den «Weiler» und über den «Platz» geführt. Dadurch wird einerseits die Privatsphäre der Gäste gewahrt und andererseits der «Platz» belebt.

4.6 Bauliche Dichte und Gebäudemasse

Auf die Festlegung einer Regelbauweise mit Ausnützungsziffer und Gebäudemassen wird verzichtet. Stattdessen werden die bauliche Dichte durch eine max. anrechenbare Geschossfläche (aGF) und die max. Gebäudeabmessungen mit Baulinien sowie mit Firstlinien mit Höhenkoten über Meer festgelegt.

Die geplante und zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt max. ca. 10'500 m². Bei einer Hotelzonenfläche von 11'415 m² entspricht das einer Ausnützungsziffer von ca.0.92.

5 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

5.1 Mehrwertabgabe

Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht vor, dass bei Einzonungen mindestens eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwerts zu leisten ist, wobei bei Zonen von besonderem öffentlichen Interesse die Gemeinde den Abgabesatz bis auf 20% reduzieren kann (Art. 19i – 19l KRG). Die Mehrwertabgabe ist von der Gemeinde nach Rechtskraft der Nutzungsplanung zu verfügen (Art. 19m KRG). Die Abgabe wird bei Überbauung oder Veräusserung der betroffenen Parzelle fällig (Art. 19n KRG).

Gemäss Baugesetzesentwurf im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (Stand 1. Mitwirkungsaufgabe) wird bei Einzonungen von Hotelzonen eine reduzierte Mehrwertabgabe von 20% verlangt. Bei Umzonungen und Aufzonungen von Hotelzonen ist keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Hotelzone um 229 m² erweitert (vgl. Abb. 8 und 9). Gleichzeitig werden 612 m² Hotelzone ausgezont. Eine Verrechnung von Ein- und Auszonungen bei der Mehrwertabgabe ist nicht möglich. Die Ermittlung des Mehrwerts der Einzonungen erfolgt durch das zuständige Amt für Immobilienbewertung (19k KRG). Die betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt. Die Mehrwertabgabe wird schliesslich nach der regierungsrätlichen Genehmigung von der Gemeinde verfügt, in Rechnung gestellt und nach Bezug dem kantonalen Fonds zugeführt. Die Mehrwertabgabe ist bei Überbauung oder bei Verkauf der Liegenschaft fällig.

5.2 Ausgleich von Planungsnachteilen

Mit der vorliegenden Teilrevision wird eine Hotelzonenfläche von 612 m² ausbezogen. Die Entschädigung von Planungsnachteilen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (Art. 19s KRG). Entschädigungsbegehren sind nach der Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung innert zwei Jahren an die Gemeinde zu richten.

6 Umsetzung in der Nutzungsplanung

6.1 Baugesetz

Die bestehenden Art. 16 (Zonenschema) und Art. 28 (Hotelzone) des Baugesetzes Ftan werden teilweise bzw. ganz überarbeitet. Die Teilrevision des Baugesetzes ist grundsätzlich selbsterklärend, weshalb nachfolgend nur die wesentlichen Inhalte kurz umschrieben werden.

Art. 16, Zonenschema

- Die Regelbauweise wird im Generellen Gestaltungsplan in Verbindung mit Art. 28 Baugesetz projektbezogen geregelt, weshalb auf diese verwiesen wird.

Art. 28, Hotelzone Paradis

Artikel 28 regelt Folgendes:

- Abs. 1: Die Nutzungsart der Hotelzone in Anlehnung an den neuen Baugesetzesentwurf im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung, Stand gemäss 1. Mitwirkungsaufgabe.
- Abs. 2: Die Bebauung, richtet sich grundsätzlich nach der projektbezogenen Nutzungsplanung (Zonenplan, Gen. Gestaltungsplan, Gen. Erschliessungsplan, Art. 28 Baugesetz). Die Gestaltungsberatung ist beizuziehen.
- Abs. 3: Beschreibt den Stellenwert des Richtprojekts.
- Abs. 4: Das Mass der Nutzung mit maximaler oder minimaler aGF pro Nutzungskategorie (a. traditionelles Hotel, b. gastgewerbliche Betriebsräume, c. touristisch bewirtschaftete Wohnungen, d. Personalunterkünfte. Weiter wird die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung sowie die Mindestausnutzung von 80% geregelt.
- Abs. 5: Die räumliche Verteilung der zulässigen Nutzungskategorien.
- Abs. 6: Die zulässige Nutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Anlehnung an die Vorgaben der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes.
- Abs. 7 – 8: Die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans (Baulinien, Firstlinien).
- Abs. 9: Die Dachgestaltung.
- Abs. 10: Die Gestaltung des Terrains.

- Abs. 11: Die Gestaltung der Umgebung.
- Abs. 12: Die Erschliessung (Strassen, Wege und Parkierung).
- Abs. 13: Die Bauverpflichtung mit zeitlicher Limitierung der projektbezogenen Nutzungsplanung sowie der nicht überbauten Hotelzone.
- Abs. 14: Die Pflicht zur Ergänzung der Planung mit einem Realisierungsvertrag.
- Abs. 15: Den Abgabesatz von 20% bei Einzonungen in die Hotelzone.

6.2 Zonenplan

Die Inhalte des Zonenplans werden innerhalb eines Revisionsperimeters vollständig neu festgelegt. Nebst der leicht angepassten Hotelzone werden der Bereich mit Regelungen der Baulandverfügbarkeit sowie die zwischenzeitlich geänderten Gefahrenzonen neu festgelegt. Die Wintersportzone wird marginal in Anlehnung an den Entwurf der Gesamtrevision (Langlaufloipen) angepasst.

Die Hotelzone erfährt kleinere Ein- und Auszonungen (vgl. dazu Kap. 3.1). In der Summe (Ein-/Rückzonungen) wird die Hotelzone um ca. 383 m² reduziert.

6.3 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan wird innerhalb eines Revisionsperimeters vollständig neu festgelegt. Auf die Übernahme der bisherigen Bereiche für Hochbauten und Hochbauverbot sowie des erhaltenswerten Naturobjekt (Lärchengruppe) wird verzichtet.

Auf der Grundlage des Richtprojekts legt der Generelle Gestaltungsplan die Überbauung des Areals bzw. die angestrebte kubische Setzung fest mit Baufeldern und Firstlinien mit Höhenkoten über Meer. Das Richtprojekt in Grundriss und Schnitten zeigt die angestrebte Bebauung. Weiter werden die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungskategorien (A. touristisch bewirtschaftete Wohnungen, B. gastgewerbliche Betriebsflächen, C. Personalwohnen, D. Zweitwohnungen) sowie Umgebungsgestaltung (Bereich Baumgruppen) mit entsprechenden Bereichen festgelegt.

6.4 Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr wird innerhalb des Revisionsperimeters vollständig neu festgelegt. Auf der Grundlage des Richtprojekts (vgl. Verkehrskonzept, Kap. 4.5) regelt der Generelle Erschliessungsplan Verkehr die Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge. Der Generelle Erschliessungsplan, Teil Versorgung, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision und bleibt unverändert in Kraft.

7 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision schafft die Gemeinde Scuol die Voraussetzungen für den Neubau eines markfähigen Beherbergungsbetriebs am Standort Paradis in Ftan.

Chur, 25. März, 25. November 2025, Stauffer & Studach AG / om