

BGer 1C_164/2012 vom 30. Januar 2013

Bundesgericht, 2013-01-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_164_2012

FR: TF 1C_164/2012 du 30 janvier 2013

IT: TF 1C_164/2012 del 30 gennaio 2013

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid über die Ortsplanungsrevision steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d BGG). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer von Parzellen, die an den Perimeter Suvretta House angrenzen, von der Planung besonders berührt, und somit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Die Begehren der Parteien müssen in der Rechtsschrift enthalten sein (Art. 42 Abs. 1 BGG), die innerhalb der Beschwerdefrist einzureichen ist. Die Beschwerdeführer haben zwar erst in der Replik einen Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids gestellt; dieser war jedoch implizit schon in ihren (rechtzeitig gestellten) Sachanträgen enthalten. Insofern kann auch auf diesen Antrag eingetreten werden.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist daher nicht an die Begründung der Parteien gebunden, sondern kann die Beschwerde auch aus andern als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254 mit Hinweis).

Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Für derartige Rügen gelten qualifizierte Begründungsanforderungen (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Soweit einzelne Rügen (betreffend das kantonale und kommunale Recht) diesen Anforderungen nicht genügen, ist darauf nicht einzutreten.

Das Bundesgericht ist an den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt gebunden, soweit dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 3

Begründungspflicht und Sachverhaltsrügen

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch Nichterfüllung der Begründungspflicht und erheben zahlreiche Sachverhaltsrügen.

E. 3.1

Sie werfen dem Verwaltungsgericht zunächst vor, nicht begründet zu haben, weshalb ein "überragendes" öffentliches Interesse an der Förderung der Hotellerie bestehe, das die vielen gegenläufigen Interessen des Natur-, Landschafts- und Siedlungsschutzes überwiege.

E. 3.1.1

Das Verwaltungsgericht verwies in erster Linie auf den kantonalen Richtplan "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung" vom 10. November 2009 (KRIP 2009; vom Bundesrat genehmigt am 15. März 2010). Es bestehe ein enger Zusammenhang zwischen der Zweitwohnungsnutzung und der touristischen Beherbergung. Im "Werkzeugkasten" des Richtplans sei vorgesehen, den Weiterbestand von Hotelbetrieben mittels Spezialzone zu regeln; dabei werde die Planung Suvretta House als empfehlenswertes Beispiel aufgeführt. Die Förderung der Hotellerie werde nunmehr in Art. 8 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (in Kraft seit 1. Juli 2011) ausdrücklich verlangt. Im Übrigen verwies es (zumindest implizit) auf die Begründung der Regierung.

Diese hatte im Beschwerdeentscheid ausgeführt, dass die vorliegende Planung in jeder Hinsicht den Stossrichtungen der kantonalen Richtplanung entspreche, die dahin gehe, die Entstehung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen möglichst einzudämmen und stattdessen das Gewicht auf die Schaffung nachhaltiger Beherbergungsbetriebe, vorzugsweise in Form der traditionellen Hotellerie, zu legen. Wenn dies - wie im vorliegenden Fall - unter Vermeidung von vollständigen Neueinzonungen und unter Ausnützung eines bereits bestehenden Hotels respektive unter Aufzoning einer bereits bestehenden Bauzone möglich sei, liege eine solche Planung erst recht in einem überwiegenden öffentlichen Interesse. Zudem gehe es vorliegend nicht um irgend ein beliebiges Hotel, sondern um die Sicherung der Existenz eines der renommiertesten Schweizer Hotels überhaupt, was das öffentliche Interesse, vor allem unter Berücksichtigung des Umfeldes von St. Moritz, umso gewichtiger erscheinen lasse.

E. 3.1.2

Diese Begründung genügt von der Dichte her den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV und ist grundsätzlich auch materiell nicht zu beanstanden. Damit haben die kantonalen Instanzen (genügend) dargelegt, weshalb ein überragendes - im Sinne von: sehr gewichtiges - öffentliches Interesse für die vorgesehene Planung spricht. Ob dieses Interesse die gegenläufigen Interessen überwiegt und die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligungen rechtfertigt, kann dagegen nicht abstrakt beurteilt werden, sondern setzt eine Abwägung mit den entgegenstehenden Interessen voraus, unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Diese Frage ist in den nachfolgenden Erwägungen zu behandeln.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer rügen, das Verwaltungsgericht habe den Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt, weil der im "Standortnachweis" der Beschwerdegegnerin eruierte Standort für das Suitenhotel nicht der "einzig richtige" sei (so angefochtener Entscheid S. 5), sondern lediglich als "idealer Standort" bezeichnet werde.

Die Büros Diener & Diener Architekten Basel, Eric Parry Architects, London, und die STW AG für Raumplanung, Chur, erstellten im Auftrag der Beschwerdegegnerin am 13. Februar 2008 einen Standortnachweis. Dieser kam aufgrund von verschiedenen Standortvarianten zum Ergebnis, dass sich der Standort 6 (d.h. die Baubereiche D1-D4) für das 6-Sterne-Hotel als ideal erweise, sowohl aus betrieblicher wie auch aus landschaftsräumlicher Sicht. Als einziger Standort biete er die notwendige Abgeschlossenheit und Diskretion und gleichzeitig die notwendige exklusive Aussicht, die für das 6-Sterne-Hotel unabdingbar seien. Er weise die funktional und betrieblich nötige Nähe zum Suvretta House auf, ohne dessen Qualität und einzigartige Stellung zu beeinträchtigen.

Damit wird der Standort 6 nicht nur als "ideal", sondern als einziger Standort bezeichnet, der alle für ein 6-Sterne-Hotel erforderlichen Anforderungen erfüllt. Insofern kann dem Verwaltungsgericht keine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung vorgeworfen werden.

E. 3.3

Weiter rügen die Beschwerdeführer, ihre zahlreichen und detaillierten Anträge und Begründungen zur Präzisierung der Vorschriften zum GGP und GEP seien mit dem lapidaren Hinweis vom Tisch gewischt worden, dass sie "fehl am Platz und inhaltlich unbegründet" seien. Dies verletze den Anspruch auf rechtliches Gehör.

Die Beschwerdeführer geben die Begründung des Verwaltungsgerichts allerdings verkürzt wieder. Dieses führte (in E. 3 I S. 54 des angefochtenen Entscheids) aus, dass die Vorschriften zum GGP und GEP entweder schon präzise genug seien oder aber im Ermessensbereich der Gemeinde festgelegt worden seien. Damit verwies es zumindest implizit auf die detailliertere Begründung der Regierung im Beschwerdeentscheid (Ziff. 12 S. 37 f.) zu den Einzelanträgen der Beschwerdeführer. Unter Rückgriff auf diese waren die Beschwerdeführer in der Lage, den verwaltungsgerichtlichen Entscheid auch in diesem Punkt anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist daher zu verneinen.

E. 3.4

Die übrigen Rügen zur Begründungspflicht und zum Sachverhalt weisen einen engen Konnex mit den materiellrechtlichen Rügen auf und werden daher zusammen mit diesen behandelt.

E. 4

Grundsatz der Planbeständigkeit

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die angefochtene Planung verstosse gegen die Grundsätze der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG), von Treu und Glauben und des Vertrauensschutzes (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) sowie gegen das Rechtsgleichheitsprinzip (Art. 8 BV). In diesem Zusammenhang werfen sie dem Verwaltungsgericht auch eine Verletzung der Begründungspflicht und eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung vor.

E. 4.1

Sie machen geltend, bei Annahme der streitigen Zonenplanung am 27. September 2009 sei die geltende Ortsplanung noch keine zehn Jahre alt gewesen. Es hätten auch keine erheblichen Änderungen rechtlicher oder tatsächlicher Art vorgelegen. Zwar gebe es neue Erlasse; diese gingen jedoch in dieselbe Richtung wie schon die Ortsplanungsrevision

1999/2000, die bereits die Entwicklungsmöglichkeiten der Hotellerie fördern und den Zweitwohnungsbau einschränken wollte (Planungs- und Mitwirkungsbericht Gesamtrevision Ortsplanung 1999 Siedlung und Landschaft [im Folgenden: PMB 1999] S. 8 und 11 ff.). Möglicherweise sei die Sensibilisierung der Bevölkerung für die Zweitwohnungsproblematik gestiegen; das Problem existiere aber schon seit Langem. Auch das sogenannte Hotelsterben in St. Moritz habe schon vor 1999 eingesetzt. Die einzige wirkliche Änderung sei das Ausbauprojekt der Beschwerdegegnerin; dies genüge jedoch nicht, um veränderte Verhältnisse annehmen zu können.

E. 4.2

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass sich die rechtliche Situation seit der Ortsplanungsrevision durch das Inkrafttreten des KRIP 2009, von Art. 8 RPG n.F. und insbesondere durch den Erlass einer Planungszone der Gemeinde vom 23. Dezember 2010 (im Hinblick auf die vorgesehenen Massnahmen zur Förderung der Hotellerie und zur Verhinderung der Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen), geändert habe. Auch die tatsächliche Situation habe sich geändert; hierfür verwies es auf den Entscheid der Regierung.

Diese hatte ausgeführt, neu sei im Vergleich zur Situation von 1999/2000 die ernsthafte Absicht der Beschwerdegegnerin, das Hotel in den kommenden Jahren in Etappen einem tiefgreifenden Um- und Ausbauprozess zu unterziehen. Aber auch ganz allgemein habe sich die Situation im Bereich der Hotellerie und des Zweitwohnungsbaus seit der letzten Revision weiter verschärft. Speziell im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau und den Bestrebungen (gerade im Oberengadin) diesen zu begrenzen, solle die Hotellerie nun auch mit raumplanerischen Mitteln gefördert werden. Im Rahmen der Überarbeitung des kantonalen Richtplanes würden insbesondere auch Massnahmen zur Förderung von "warmen Betten" durch die Schaffung von Spezialbauzonen für die Hotellerie diskutiert. Das Ziel sei die Sicherung von reinen Hotelnutzungen, damit die heutigen Hotelbetriebe erhalten und auf einer sinnvollen wirtschaftlichen Basis weiter betrieben werden könnten. In diesem Sinne liege auch der Trend, dem Kunden Suiten anbieten zu können, damit er sich im Hotel gleich wohl fühle wie in einer Wohnung. Wenn vor diesem Hintergrund eine Trägerschaft eines Grosshotels bereit sei, sich einer Hotelzone zu unterziehen und konkrete Vorkehren in Aussicht stelle, dann sei es für die Verantwortlichen eines Tourismusortes geradezu geboten, Hand zur Schaffung der dafür notwendigen planerischen Voraussetzungen zu bieten. Dies gelte im vorliegenden Fall umso mehr, als die Beschwerdegegnerin mit dem Architekturwettbewerb und der Masterplanung den Tatbeweis dafür erbracht habe, dass sie das Hotel nicht nur als solches weiter betreiben, sondern zeitgemäss erneuern wolle. Dies sei zweifellos ein neuer Aspekt und damit eine Veränderung der Verhältnisse.

Regierung und Verwaltungsgericht erachteten die geänderten Verhältnisse als gewichtig genug, um die entgegenstehenden Interessen der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der rechtskräftigen Planung zu überwiegen: Seit der letzten Planung seien immerhin schon rund 10 Jahre, also eine Planungsperiode, vergangen. Im Übrigen hätten die Grundeigentümer am Suvretta-Hang angesichts der Darlegungen der Gemeinde im PMB 1999 (S. 11 f.) damit rechnen müssen, dass die Gemeinde die Rahmenbedingungen für die Hotellerie über zeitlich nachgelagerte Projekt- und/oder situationsbezogene Sondernutzungsplanungen erfüllen werde, nachdem das ursprünglich zu diesem Zweck vorgesehene Instrument der allgemeinen Hotelzone abgelehnt worden sei. Dies gelte auch für das Gebiet des seit

langem bestehenden, besitzstandsgeschützten Hotels Suvretta House: Die Passage auf S. 16 des PMB, wonach im Suvretta-Gebiet eine grossflächige Überbauung nicht zu erwarten sei, habe sich lediglich auf eine Überbauung mit Villen bezogen.

E. 4.3

Damit haben die Vorinstanzen ausführlich begründet, weshalb erhebliche Änderungen vorliegen und sich die Beschwerdeführer nicht auf Vertrauensschutz berufen können. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs erweist sich damit als unbegründet.

E. 4.4

Auch materiell sind die Ausführungen der Vorinstanzen nicht zu beanstanden. Zwar trifft es zu, dass das Hotelsterben und die Zweitwohnungsproblematik bereits Thema der Ortsplanungsrevision 1999/2000 waren. Die Problematik hat sich jedoch in den letzten Jahren verschärft und führte zu Änderungen auf Ebene des kantonalen Richtplans (KRIP 2009), des Raumplanungsgesetzes (Art. 8 Abs. 2 und 3 RPG) und zuletzt auf Verfassungsebene (Art. 75b BV). St. Moritz gehört zu den Gemeinden, die nunmehr gemäss kantonalem Richtplan verpflichtet sind, Massnahmen auf Ebene Ortsplanung im Bereich Zweitwohnungen und touristische Beherbergung zu treffen. Dazu gehört auch die Förderung der Hotellerie (vgl. 8 Abs. 3 lit. b RPG). Die Gemeinde St. Moritz hat bereits am 23. Dezember 2010 eine Planungszone beschlossen, insbesondere zur Verhinderung der Umnutzung von Hotelbetrieben in Zweitwohnungen. Am 18. Dezember 2012 wurde diese um zwei Jahre verlängert und eine neue Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet erlassen, im Hinblick auf die Revision der kommunalen Regelung über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung der Zweitwohnungen.

Im Übrigen haben Regierung und Verwaltungsgericht dargelegt, dass die umstrittene Planung für das Hotel Suvretta-House nicht im Widerspruch zur Ortsplanungsrevision 1999/2000 steht, sondern diese durch spezielle, auf die jeweilige Hotelsituation zugeschnittene raumplanerische Massnahmen ergänzt. Dabei durften sie willkürfrei davon ausgehen, dass sich die Ausführungen im PMB 1999 zum Suvretta-Gebiet nur auf die Überbauung mit Villen bezog: Die Regierung hatte damals im Suvretta-Gebiet eine Bauzonenreduktion und die Bezeichnung künftiger Baustandorte und -volumen in einem generellen Gestaltungsplan verlangt, um zusammenhängende, noch unüberbaute Gebietsteile freizuhalten. Nach Gesprächen mit der Gemeinde verzichtete sie auf dieses Ansinnen und anerkannte den Sonderstatus des Suvretta-Gebiets. Im PMB ging die Gemeinde davon aus, dass die von der Regierung befürchtete grossflächige Überbauung schon aufgrund der geltenden Bauvorschriften vermieden werden könne (PMB S. 16). Da sich das Suvretta-Gebiet damals fast vollständig in der Villenzone befand, bezogen sich diese Ausführungen auf die Überbauung mit Villen. Die Hotelnutzung wurde in einem anderen Abschnitt des PMB (Ziff. 3, S. 11 f.) behandelt, in dem sich die Gemeinde für (und nicht gegen) den Erlass von generellen Gestaltungs- und Quartierplänen aussprach (S. 12).

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass seit der Annahme der Totalrevision der Ortsplanung am 14. März 1999 und ihrer Genehmigung durch die Regierung am 29. Februar 2000 inzwischen mehr als 12 Jahre vergangen sind.

Unter diesen Umständen ist kein Verstoß gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit ersichtlich. Auch die übrigen in diesem Zusammenhang erhobenen Verfassungsprügen erweisen sich als unbegründet, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

E. 5

Raumplanung

Die Beschwerdeführer werfen den Vorinstanzen eine willkürliche Interessenabwägung und die Verletzung raumplanerischer Grundsätze vor.

Sie machen geltend, die Vorinstanzen hätten zu Unrecht den besonderen Charakter des Suvretta-Hangs nicht berücksichtigt, der als abwechselnde Wald- und Wiesenlandschaft, die sehr dünn mit exklusiven Villen besiedelt sei, zu den begehrtesten und teuersten Wohnlagen der Welt gehöre. In der Vergangenheit hätten sich Regierung und Gemeinden stets für den Schutz dieses wertvollen und empfindlichen Gebiets und gegen grossflächige Überbauungen ausgesprochen. Auch privatrechtlich seien den Eigentümern - auch seitens der Beschwerdegegnerin - Bau- und Gewerbebeschränkungen zur Wahrung des Villencharakters und zur Verhinderung grosser Überbauungen auferlegt worden.

Es sei willkürlich und verletze Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1], trotz der Schutzwürdigkeit des typischen Siedlungscharakters am Suvrettahang, ein überwiegendes Interesse an einer derart dominanten und markanten Überbauung, wie von der Beschwerdegegnerin beabsichtigt, zu bejahen. Der besondere Charakter des Suvretta-Hangs würde höchstens eine äusserst zurückhaltende Erweiterung des bestehenden Betriebes zulassen, nicht aber gänzlich neue Hotelbauten wie das vorgesehene 4-Sterne-Sporthotel mit einer Gebäudehöhe von über 27 m und das 6-Sterne-Suitenhotel mit bis zu 22 Gebäuden und einer maximalen BGF von 9'360 m². Im Baufeld D4 werde die Nutzungsdichte verdreifacht; dies bedeute eine Ungleichbehandlung im Vergleich zum Nachbargrundstück in der Villenzone.

E. 5.1

Die Regierung räumte in ihrem Beschwerdeentscheid ein, dass die Gemeinde in ihrem Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung "Gebiet Hotel Suvretta House" keine den Anforderungen von Art. 3 Abs. 2 RPV genügende Interessenabwägung dargelegt habe. Die gebotene Gesamtinteressenabwägung sei daher von der Regierung nachzuholen.

Sie gelangte zum Ergebnis, dass der mit der vorliegenden Nutzungsplanung ermöglichte Um- und Ausbau des bestehenden Hotels Suvretta House in einem gewichtigen öffentlichen Interesse liege, welches die entgegenstehenden nachbarlichen Interessen an einer ungeschmälerter Erhaltung des bestehenden typischen Siedlungscharakters am Suvretta-Hang sowie die entgegenstehenden öffentlichen forst-, natur- und landschaftsschützerischen Anliegen markant überwiege.

Da es um die Weiterentwicklung eines bestehenden Hotels gehe, könne kein Zweifel an der "Standortgebundenheit" der Nutzungsplanung bestehen. Fraglich könne höchstens sein, ob es für die langfristige Erhaltung des Hotels effektiv der vorgesehenen Baustandorte mit den darin festgelegten Gebäudekuben resp. BGF-Werten bedürfe und ob diese Dichte raumplanerischen Grundsätzen standzuhalten vermöge. Diese Frage bejahte die Regierung, gestützt auf die Untersuchungen und Studien zum Masterplan, insbes. den Standort- und den Bedürfnisnachweis.

Im Verhältnis zur Villenzone auf dem Suvretta-Hang sei die neue Hotelzone sehr klein, so dass der Villen-Charakter des Hangs nicht verloren gehe. Im Übrigen stelle bereits das historische Hotel einen Charakterbruch zu den umliegenden, zum grössten Teil später

errichteten Villen dar. Es handle sich um eine schützenswerte Baute, die zu den "Ikonen" von St. Moritz gehöre und das Ortsbild mit seiner städtischen Massstäblichkeit präge. Aus raumplanerischer Sicht sei die Erhöhung des Nutzungsmasses und die Verdichtung nicht nur zulässig, sondern erwünscht (vgl. RIP2000 Kap. 5.2.1 Siedlungsgebiet S. 96 f.). Die Nutzungsdichte im Bereich D1-4 mit einer durchschnittlichen AZ von 0.55 sei nicht überrissen. Auch die hohe Nutzungsdichte in den Baubereichen A, B und C sei raumplanerisch nicht zu beanstanden. Sie stehe sowohl ortsbaulich als auch landschaftsbildlich in einem ausgewogenen Verhältnis zur historischen Hotelbaute: Die Neubauten würden rund um die historische Hotelbaute massiert und seien dieser hierarchisch (hinsichtlich Grösse, Höhe und Gestaltung) unterstellt. Ferner bürgten das von der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde ausgewählte Erarbeitungsverfahren (Masterplan-Konkurrenzverfahren und Richtprojekt) und das von der Investorin beauftragte renommierte Architekturbüro für die Qualität des Bebauungskonzeptes.

Zugunsten der Nutzungsplanung spreche der Umstand, dass eine bereits bestehende Bauzone betroffen sei, d.h. keine Neueinzonung erforderlich sei und keine überwiegenden Interessen des Forst-, Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes entgegenstünden.

Auch die nachbarlichen Interessen fielen nicht sonderlich stark ins Gewicht: Die Villen der Beschwerdeführer 1 und 2 befänden sich zwar in unmittelbarer Nähe zu den Baustandorten D und A. Ihre Hauptfassade öffne sich jedoch in Richtung Süden/Süd-Westen, d.h. in Richtung Champfèr, Champfèrsee und Aussicht auf den Corvatsch, d.h. in der den Baustandorten entgegengesetzten Richtung. Zudem lägen die Liegenschaften markant tiefer als die Baubereiche und seien durch eine wuchtige Terrinaufschüttung vom neuen Baustandort D2 getrennt. Zu den ca. 100 m entfernten Baustandorten B und C bestehe ebenfalls kein grosser Sichtkontakt. Die Villa der Beschwerdeführerin 3 befinde sich so weit oberhalb der Baubereiche D1-D4, dass keine Rede von einer nennenswerten Beeinträchtigung sein könne, zumal dazwischen noch Wald liege. Es seien auch keine nachteiligen Einwirkungen (insbes. Lärmimmissionen) und andere Nutzungskonflikte zu erwarten.

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht übernahm die Begründung der Regierung. Es räumte ein, dass die Mehrnutzung von 19'835 m² in einem Perimeter von insgesamt 41'951 m² Boden eine massive Erhöhung darstelle. Zu berücksichtigen sei jedoch, dass der grösste Teil der neu zur Verfügung stehenden BGF (12'035 m²) in der nächsten Umgebung des bestehenden Hotels platziert werde (Baustandorte A, B und C). Nur die restlichen 7'800 m² BGF befänden sich in den neuen Baustandorten D1-D4. In diesen gälten zusätzlich die Vorschriften des GGP über die maximale Gebäudelänge (20 bzw. 30 m) und die maximale Gebäudehöhe (10 m); dies ergebe Hauptbauten von durchschnittlich maximal 600 m² BGF und minimal 354 m² BGF. Damit sei sichergestellt, dass sich die BGF in den Baustandorten D angemessen verteile und die villenartige Baustruktur des Suvretta-Hangs erhalten bleiben könne.

E. 5.3

Die Beschwerdeführer erheben in diesem Zusammenhang verschiedene Sachverhalts- und Willkürregeln. Es sei offensichtlich unzutreffend bzw. willkürlich anzunehmen, dass sich die geplanten Bauten harmonisch in die Landschaft und die villenartige Überbauungsstruktur einfügen und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen würden.

Entgegen der Feststellung des Verwaltungsgerichts verteile sich die um 19'835 m² erhöhte Ausnützung nicht auf den gesamten Perimeter (d.h. 41'951 m² Boden), sondern nur auf die viel kleinere Hotelzone Suvretta House.

Offensichtlich falsch bzw. unvollständig sei die Aussage zur maximalen BGF in den Baubereichen D: Diese lasse ausser Acht, dass mit einem Ausnützungs-Transport von 20 % (gemäss Art. 8 Abs. 2 der Vorschriften zum GGP und GEP) maximal 720 m² und minimal 425 m² BFG pro Baute möglich seien.

E. 5.3.1

Das Verwaltungsgericht hat jedoch durchaus berücksichtigt, dass sich die erhöhte Ausnützung nicht gleichmässig auf den gesamten Perimeter, sondern (in unterschiedlichem Mass) auf die neuen Baubereiche verteilen werde (vgl. oben, E. 5.2). Die Aussage zur BGF der in den Baubereichen D zugelassenen Gebäude ist eine Durchschnittsangabe und schliesst daher eine im Einzelfall höhere BGF (infolge eines Nutzungstransports) nicht aus.

Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern die Feststellungen zur fehlenden Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke (betr. Aussicht, Immissionen, etc.) offensichtlich falsch bzw. willkürlich sind; auf diese Rüge ist daher bereits mangels genügender Begründung nicht einzutreten.

E. 5.3.2

Die Erwägungen zur Einfügung der Hotelbauten in die Landschaft und namentlich in die Villenzone lassen keine Willkür erkennen. Wie die Vorinstanzen dargelegt haben, gruppieren sich die geplanten Bauten um die bestehende, sehr markante und landschaftsprägende historische Hotelbaute und ergänzen diese. Der Baubereich für das 4-Sterne-Sporthotel liegt nördlich des Suvretta Houses, in dessen Schatten, so dass der massive Neubau vom Tal aus kaum sichtbar sein wird. Er wird von Wald eingerahmt und beeinträchtigt daher auch die Aussicht von den Nachbargrundstücken nicht. Das Suitenhotel soll durch kleinere, villenartige Überbauungen realisiert werden, die einen Übergang zwischen der dichten Hotelnutzung und der extensiv überbauten Villenzone darstellen. Auch die dafür vorgesehenen Baubereiche D1-D4 sind im Nord-Westen, Westen und Süden von Wald umgeben, der sie - zumindest teilweise - kaschieren wird.

E. 5.4

Die Beschwerdeführer machen geltend, es bestehe kein Bedarf für die geplante Kapazitätserhöhung. Schon heute gebe es in Graubünden zu viele Hotels; die durchschnittliche Brutto-Bettenauslastung liege unter 30%; auch das Hotel Suvretta House sei nicht voll ausgelastet. Die Förderung der Hotellerie müsse daher nicht neue Hotels schaffen, sondern die Auslastung der bestehenden verbessern. Zudem bestehe die Gefahr, dass eine Erhöhung der Kapazitäten des Suvretta House nicht neue Gäste ins Engadin locke, sondern nur zu einer Verlagerung von anderen Oberengadiner Betrieben hin zum Hotel Suvretta House bewirke.

Die Beschwerdegegnerin hat ihre Entwicklungsstrategie "Suvretta Vision 2025" vom Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus der Universität St. Gallen aus touristischer Sicht (Thomas Bieger/ Daniel Romer, vom 9. Juli 2008) und durch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH, vom 6. März 2009) aus betriebswirtschaftlicher Sicht beurteilen lassen. Beide Beurteilungen fielen positiv aus, auch wenn betont wurde, dass der Erfolg von vielen Faktoren (insbesondere vom

Marketing) abhängen werde (Schlussbemerkungen SGH S. 14). Bisher fehle im Oberengadin ein Angebot in Richtung Luxus- und 6-Sterne-Hotellerie, weshalb keine Substitutionskonkurrenz zum bestehenden Angebot zu erwarten sei; vielmehr werde ein neues Marktsegment entwickelt und langfristig Kompetenz in der Region aufgebaut, was einen Ausstrahlungs- und Positionierungseffekt auf die gesamte Region Oberengadin haben könne (Universität St. Gallen, S. 16 f.). Gestützt auf diese Beurteilungen durften die kantonalen Instanzen grundsätzlich das Bedürfnis für die Kapazitätserhöhung, namentlich für das Sporthotel und das Suiten-Hotel, bejahen.

E. 5.5

Die Beschwerdeführer bestreiten, dass der Standort für die neuen Hotelbauten nach raumplanerischen Kriterien ermittelt worden sei. Vielmehr seien die im Standortnachweis zugrunde gelegten Kriterien ausschliesslich betriebswirtschaftlicher bzw. subjektiver Natur gewesen.

E. 5.5.1

Im Standortnachweis "Suvretta Vision 2025" werden folgende Standortkriterien genannt:

"Grundlegende Voraussetzungen:

- Ausschliesslich Grundeigentum der W. _____ AG
- Nur Grundstücksteilflächen, welche die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften der entsprechenden Nutzungszone einhalten
- Nur Flächen mit einer minimalen Ausdehnung von rund: 1500 m² (konzentrierte Überbauung für 4* Sporthotel bei 8 Geschossen)
- Nur Flächen mit einer minimalen Ausdehnung von rund: 5000 m² (Überbauung für 6* Suiten bei 2 Geschossen)

Zwingende Voraussetzungen:

- Nur Flächen, welche nicht für die Wintersportnutzung/Skischule genutzt werden (Anschluss ans Skigebiet ist der wertvollste Standortvorteil vom Suvretta House)
- Nur Standorte, bei welchen grösst mögliche Synergien der Gesamtanlage genutzt und die zusätzliche Hotelinfrastruktur den bestehenden Infrastrukturanlagen angegliedert werden kann (Verbindung vom 4* Sporthotel zum Wellness des Suvretta House; Verbindung der Servicebereiche; Synergien im Bereich der Energieversorgung)
- Nur Standorte, welche eine separate Zufahrt für die einzelnen Hotelteile erlauben. Nicht über die Vorfahrt vom Suvretta House
- Möglichst geringe landschaftsräumliche Beeinträchtigung. (Sicht vom Tal und Sicht vom Hang)
- Minimale Beeinträchtigung der Aussicht der Nachbargrundstücke
- Nur Standorte, die eine sinnvolle Anordnung bezüglich Intimität und Aktivität zulassen und somit das bestehende Hotel nicht beeinträchtigen (6* Suitenhotel im intimsten und ruhigsten Bereich, 4* Sporthotel in Verbindung zu Skischule und Skihang)
- Standorte, welche eine strikte Trennung der Hotelanlagen und der öffentlich zugänglichen Anlagen ermöglichen (Sicherheitsbedürfnis Hotelgast)

- Standorte, welche ein Projekt ermöglichen, welches den Wert und die Qualität des Suvretta House nicht schmälert, die Ansicht des traditionellen Hotelkomplexes nicht beeinträchtigt und die einzigartige Aussicht aus dem Hotel im 5*-Segment nicht verbaut
- Standorte, welche ein Projekt ermöglichen, welches die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz des Hotelkomplexes und dessen einzigartige Lage in der Landschaft (Silhouette) nicht beeinträchtigt

Wünschenswerte Voraussetzungen:

- Möglichst wenig landschaftliche Veränderungen
- Möglichst wenig Waldeingriffe
- Möglichst wenige Eingriffe an naturnahen Gewässern
- Möglichst geringe verbaute Fläche
- Zufahrten zu Unterniveauabstellplätzen ausserhalb des bestehenden Eingangsbereichs ins 5* Hotel
- Hinreichende Anzahl Unterniveauabstellplätze
- Möglichst wenig Lärmbeeinträchtigung von bestehenden Verkehrsträgern"

E. 5.5.2

Diese Kriterien sind insofern subjektiver und betriebswirtschaftlicher Art, als sie auf dem Konzept "Suvretta Vision 2025" der Beschwerdegegnerin zur Weiterentwicklung ihres Hotelbetriebs beruhen, das die Ergänzung des bestehenden 5-Sterne-Hotels durch ein 4-Sterne-Sporthotel und ein 6-Sterne-Suitenhotel vorsieht. Allerdings ist eine Planung, die einen bestehenden Hotelbetrieb fördern und weiterentwickeln soll, nur zweckmässig, wenn die geplante Überbauung, Gestaltung und Erschliessung einen langfristig sinnvollen und damit auch rentablen Hotelbetrieb ermöglichen. Insofern handelt es sich zumindest auch um raumplanerische Kriterien.

Zwar hat das Bundesgericht (in BGE 136 II 204 E. 7.2 und 7.3 S. 212 f.) ausgeführt, dass Neubauprojekte grundsätzlich den bestehenden Baumöglichkeiten angepasst werden müssten, und nicht umgekehrt die Bauzonen den Standortwünschen der Investoren. Es verneinte daher im zitierten Entscheid das Vorliegen zwingender Gründe für die Vornahme einer Neueinzonung trotz ausreichender oder sogar überdimensionierter Bauzonenreserven. Vorrangig müssten bestehende Hotelbauten innerhalb der Bauzone umgebaut oder ersetzt werden, namentlich durch deren Umzonung in eine Hotelzone. Im vorliegenden Fall geht es jedoch nicht um eine Neueinzonung; vielmehr liegt das Land schon heute in einer Bauzone (Villenzonen), die teilweise in eine Hotelzone umgezont werden soll. Dies entspricht grundsätzlich dem in BGE 136 II 204 empfohlenen Vorgehen.

Zum öffentlichen Interesse an der Förderung des bestehenden Hotelbetriebs kann auf das oben (E. 3.1) Gesagte verwiesen werden.

E. 5.5.3

Die Beschwerdeführer legen nicht substantiiert dar, dass andere geeignetere Standorte für die Erweiterungs- und Neubauten vorhanden wären, die Natur, Landschaft, Wald und Gewässer sowie die bestehende Siedlungsstruktur weniger beeinträchtigen würden. Vielmehr verlangen sie einen Verzicht auf die Umzonung insgesamt oder, eventualiter, auf

die Baustandorte B, D2 und D4 bzw. eine Reduktion der Bruttogeschossfläche der Baubereiche. Dies würde einen weitgehenden Verzicht auf die Weiterentwicklung des Hotels Suvretta House bedeuten, könnte doch das 4-Sterne-Sporthotel nicht und das 6-Sterne-Suitenhotel nur in sehr beschränktem Mass gebaut werden. Dies wäre nur dann geboten, wenn überwiegende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur-, Wald- und Gewässerschutzes, dem Vorhaben entgegenstehen würden (vgl. dazu unten E. 6 - 9).

E. 6

Biotop- und Artenschutz

Näher zu prüfen ist, ob das Vorhaben mit den Bestimmungen des Biotop- und Artenschutzes vereinbar ist.

E. 6.1

Art. 18 NHG bestimmt, dass dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken sei (Abs. 1). Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Abs. 1bis). Die besondere Schutzwürdigkeit von Biotopen wird in Art. 14 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV; SR 451.1) und im Anh. 1 zur NHV präzisiert. Ein technischer Eingriff, der schützenswerte Biotope beeinträchtigen oder zerstören kann (wie namentlich dessen Überbauung), darf nur bewilligt werden, sofern er standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht (Art. 18 Abs. 1ter NHG i.V.m Art. 14 Abs. 6 NHV); dies setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus. Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1ter NHG ; Art. 14 Abs. 7 NHV) (vgl. zum Ganzen KARIN SIDI-ALI, La protection des biotopes en droit suisse, Diss. Lausanne 2008, Ziff. 3.1.2.1 S. 91 ff.).

Eine analoge Regelung für technische Eingriffe in geschützte Arten enthalten die Art. 20 NHG und Art. 20 Abs. 3 lit. b NHV .

Für die Beseitigung von Ufervegetation trifft Art. 22 Abs. 2 NHG dagegen eine spezielle Regelung. Die damit zusammenhängenden Fragen sind im Zusammenhang mit der Bachverlegung zu behandeln (unten E. 8).

E. 6.2

Die schutzwürdigen Biotope wurden in zwei Untersuchungen erhoben: dem "Bericht zur Lebensraumkartierung Suvrettahaus St. Moritz" vom 18. Juli 2009 der CaNatura, Bonaduz, und der "Abklärung schützenswerter Lebensräume, geschützte und seltene Pflanzenarten" vom 25. September 2009 der Atragene, Fachgemeinschaft für Standortkunde und Ökologie, Chur. Danach handelt es sich bei den Baubereichen überwiegend um Fett- und Kunstwiesen ohne besonderen ökologischen Wert. Gewisse Flächen in den Baubereichen B und D sind jedoch (obwohl nicht inventarisiert) besonders schutzwürdig. Dazu zählen je ca. 200 m² Halbtrockenwiesen (in den Baubereichen D1 und D4) sowie ca. 1'000 m² Lärchen-Arvenwald und Steinmispel-Arvenwald (v.a. im Baubereich B). In diesen Flächen

befinden sich auch Standorte geschützter Pflanzenarten: orchis mascula (männliche Orchis), lilium martagon (Türkenbund) und dactyloctenium aegyptium (geflecktes Knabenkraut) nach Art. 20 Abs. 1 NHV i.V.m. Anh. 2 NHV.

E. 6.3

Das ANU und die Regierung gingen davon aus, dass sich das Gebiet schon seit längerem in einer Bauzone befinde. Verschiedene der betroffenen Biotopflächen seien zwar schutzwürdig, aber nicht inventarisiert und genössen deshalb auch keinen speziellen Schutz. Es handle sich um Biotoptypen, die lokal häufig vorkämen. Zudem seien verhältnismässig bescheidene Flächen betroffen, an deren Erhaltung kein regionales oder gar nationales Interesse bestehe. Bei den geschützten Pflanzen handle es sich nicht um besonders seltene oder gefährdete Pflanzen: sie gehörten sowohl in der Schweiz als auch in der Region der östlichen Zentralalpen der Kategorie "LC" ("least concern", d.h. nicht gefährdet) an. Zudem seien von der Realisierung des Hotels nur wenige Exemplare betroffen. Es liege ein standortgebundener, in einem überwiegenden öffentlichen Interesse liegender Beeinträchtigungsgrund vor.

E. 6.4

Auch das BAFU erachtet die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung als erfüllt an. Das durchgeführte Variantenstudium habe die Vor- und Nachteile der evaluierten Standorte festgelegt und die Auswirkungen auf die Umwelt dargelegt. Die Standortwahl für die Neubauten sei sorgfältig durchgeführt und mit nachvollziehbaren Kriterien begründet worden. Es sei ein überwiegendes Bedürfnis an der möglichen Weiterentwicklung des Hotels Suvretta House anzuerkennen.

E. 6.5

Die Beschwerdeführer sind dagegen der Auffassung, die geplante Hotelerweiterung könne ohne Beeinträchtigung geschützter Pflanzen und Lebensräume realisiert werden, da der grösste Teil des Perimeters Suvretta House aus Fettwiesen bestehe.

Sie legen aber nicht näher dar, wo und wie das 4-Sterne-Sporthotel gebaut werden könnte, ohne Lärchen-Arvenwald zu beanspruchen; dies ist auch nicht ersichtlich (vgl. dazu auch unten, E. 9 zur Standortgebundenheit der Rodung).

Beim 6-Sterne-Suitenhotel wird erst aufgrund der konkreten Überbauungspläne feststehen, in welchem Umfang Halbtrockenwiese zerstört wird. Immerhin ist davon auszugehen, dass die Baubereiche D1 und D4 nicht sinnvoll überbaut werden können, ohne zumindest einen Teil der Halbtrockenwiesengebiete in Anspruch zu nehmen, die sich vor allem längs der bereits bestehenden Erschliessungsstrasse befinden. Wie die Regierung als Auflage in ihrem Genehmigungsentscheid festgehalten hat, wird im Baugesuch darzulegen sein, welche schutzwürdigen Lebensräume beeinträchtigt oder zerstört werden; hierfür müssen - im Absprache mit dem ANU - angemessene Schutz- und Ersatzmassnahmen ausgearbeitet und von der Baubehörde bewilligt werden.

Die Biotope wurden sorgfältig erhoben und anhand der Kriterien von Art. 14 Abs. 6 NHV bewertet. Mit dem BAFU ist daher davon auszugehen, dass die angefochtene Planung der kantonalen Instanzen die bundesrechtlichen Bestimmungen zum Biotop- und Artenschutz nicht verletzt.

E. 7

Gewässerabstand

Bezüglich der Einhaltung des Gewässerabstands ging das Verwaltungsgericht mit der Regierung davon aus, dass eine allfällige Verletzung im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sei; notfalls könne eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 78 Abs. 2 KRG zur geringfügigen punktuellen Unterschreitung des kantonalen Gewässerabstands von 10 m erteilt werden, wenn dies für eine zweckmässige Ausnutzung der Baubereiche notwendig sein sollte (vgl. Auflage 4c des Genehmigungsentscheids).

E. 7.1

Wie das BAFU in seiner Vernehmlassung zutreffend ausführt, sind jedoch nicht nur kantonale Vorschriften zum Gewässerabstand zu beachten, sondern auch die am 1. Januar 2011 bzw. am 1. Juni 2011 in Kraft getretenen Bestimmungen zum Gewässerraum des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Gewässerraum nach Anhörung der betroffenen Kreise fest (Abs. 1) und sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Abs. 3). Dieser beträgt für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite mindestens 11 m (Art. 41a Abs. 2 lit. a und Abs. 3 GSchV).

Solange der Gewässerraum noch nicht festgelegt worden ist, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011. Diese sehen bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite einen provisorischen Gewässerraum auf einem beidseitigen Streifen von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle vor (Abs. 2 lit. a). Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass beidseits des Bachs ein Streifen von 9 m freigehalten werden muss.

Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden; nur in dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GschV).

E. 7.2

Mit den Vorinstanzen und dem BAFU ist davon auszugehen, dass die Einhaltung dieser bundesrechtlichen Bestimmungen im Baubewilligungsverfahren geprüft werden kann: Da der GGP die Gebäudegrundrisse und -standorte nicht vorgibt, kann die Überbauung (Suitenhotel) in den Baubereichen D1-3 so angeordnet werden, dass der Gewässerraum eingehalten wird. Gleiches gilt für die Verbindungsstrasse zwischen dem Baubereich D2 und dem (verlegten) Bach: Sie ist im GEP nicht massstabsgetreu eingetragen, sondern ihr Verlauf ist als gestrichelte gelbe Linie in einem Abstand von mindestens 10 m zum Gewässer vorgesehen.

Ob der im Masterplan unmittelbar östlich des Bachs vorgesehene Fussweg standortgebunden ist und im öffentlichen Interesse liegt (i.S.v. Art. 41c Abs. 1 GSchV), kann ebenfalls im Baubewilligungsverfahren geprüft werden: Der Fussweg ist im Erschliessungsplan nicht eingetragen und könnte nötigenfalls verlegt oder ganz gestrichen werden, ohne die Realisierung des übrigen Projekts in Frage zu stellen.

E. 7.3

Allerdings muss in den Planungsunterlagen klargestellt werden, dass im Baubewilligungsverfahren keine Ausnahme von den eidgenössischen Gewässerraumbestimmungen erteilt werden kann. Der Auflage 4c des Genehmigungsbeschlusses der Regierung ist daher folgender Hinweis hinzuzufügen: "Die eidgenössischen Bestimmungen zum Gewässerraum bleiben vorbehalten. Ihre Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen".

E. 8

Bachverlegung

E. 8.1

Die Vorinstanzen erachteten die geplante Bachverlegung gestützt auf Art. 37 Abs. 1 lit. c GSchG als zulässig, wonach Fliessgewässer ausnahmsweise verbaut oder korrigiert werden dürfen, wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers im Sinn dieses Gesetzes verbessert werden kann. Werde der untere Teil des Gewässers auf einer längeren Strecke ausgedolt bzw. nicht mehr in einem Kanal, sondern in Zukunft als natürlich fliessender Bach geführt, werde sich dadurch der Zustand des betroffenen Gewässerabschnitts insgesamt verbessern, und zwar auch dann, wenn das Gewässer verlegt werde.

Allerdings wurde festgehalten, dass für die Verlegung des Baches im oberen Teil eine Bewilligung zur Entfernung von Ufervegetation nach Art. 22 Abs. 2 NHG und für Eindolung im Bereich der neuen Verkehrsübergänge eine Bewilligung nach Art. 38 GSchG erforderlich sein werden. In den Auflagen zum Genehmigungsentscheid verfügte die Regierung daher, dass die Baubehörde das Bauprojekt für die Verlegung des Baches vor der Erteilung der Baubewilligung dem ANU bzw. dem EKUD unterbreiten müsse. Diese würden insbesondere prüfen, ob die Gestaltung des verlegten Baches den Anforderungen von Art. 37 Abs. 2 GSchG entspreche. Danach muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden; Gewässer und Gewässerraum müssen so gestaltet werden, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können, die Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischem Gewässer weitgehend erhalten bleiben und eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann.

E. 8.2

Das BAFU hält in seiner Vernehmlassung fest, dass gemäss GGP und Masterplan der Bach im oberen Teil (im Bereich der Parzellen Nrn. 1403 und 938), wo er heute in seinem natürlichen Bett fliesst, auf einer Länge von rund 120 m um ca. 19 m Richtung Nordosten verschoben werde. Unmittelbar daran anschliessend (im Bereich der Parzelle Nr. 1499, an der Grenze zur Parzelle Nr. 1904) sei der Bach heute auf einer Länge von ca. 110 m eingedolt oder kanalisiert. Hier solle der Bach ausgedolt und in einem Abstand von maximal ca. 45 m weiter östlich oberirdisch und naturnah (mit natürlicher Bachsohle und standortgerechter Ufervegetation) geführt werden. Eine Überdeckung sei im Rahmen von Verkehrsübergängen nötig.

Das BAFU legt dar, dass die Eindolung die grösstmögliche Beeinträchtigung eines Fliessgewässers darstellt, bei der beinahe alle natürlichen Funktionen des Gewässers weitgehend eingeschränkt werden. Vorliegend sei von grosser Wichtigkeit, dass die Vernetzung mit dem Hauptgewässer wieder hergestellt werde. In diesem Sinne sei eine

Aufhebung der Kanalisierung und Eindolung eine ökologische Verbesserung für das Gewässer. Allerdings setze dies voraus, dass die Verlegung naturnah erfolge und insbesondere die Vernetzung und Kontinuität des Lebensraums der aquatischen Lebewesen gewährleistet werde. Da gemäss Masterplan die auf der Parzelle 1486 (bzw. an der Grenze der Parzellen 1499 und 1904) bestehenden Strassen und Plätze beseitigt werden sollen und einzig nordöstlich des Baubereichs D2 ein Verkehrsübergang geplant sei, könne davon ausgegangen werden, dass diese Vernetzung sichergestellt werde. In den nachfolgenden Verfahren müsse sichergestellt werden, dass die Durchlässigkeit des Gewässers und damit die Verbesserung des Gewässerzustandes gewährleistet sei. Zu diesem Zweck seien neue Eindolungen zu vermeiden. Auf jeden Fall sollten keine Eindolungen von mehr als 5 m Länge erstellt werden, da dies die Durchlässigkeit verhindern würde. Werde dies gewährleistet, so könne durch die beabsichtigte Verlegung des Gewässers und die damit verbundene Offenlegung des unteren Gewässerabschnitts gesamthaft der Rahmen für eine Verbesserung des Zustandes des bereits korrigierten Gewässers gelegt werden.

E. 8.3

Die Beschwerdeführer machen dagegen geltend, eine "deutliche Verbesserung" für den Bach ergebe sich nur im unteren Bereich, wo der Bach aus der Verdolung genommen und renaturiert werde; im grösseren, oberen Bereich ergebe sich keine Verbesserung; vielmehr werde das natürliche Bachbett und die Ufervegetation zerstört.

E. 8.4

Gemäss Art. 37 Abs. 2 GSchG muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden. Da der Bach heute nur im unteren Teil beeinträchtigt ist (durch Verdolung bzw. Kanalisation), wäre die aus Sicht des Gewässerschutzes beste Lösung, das natürliche Bachbett im oberen Teil beizubehalten und die Verlegung auf den unteren, heute verdolten bzw. kanalisierten Teil des Bachs zu beschränken. In diesem Fall würde die Bachverlegung ab dem Punkt vorgenommen, wo sich (gemäss GGP) der bisherige und der neu vorgesehene Bachverlauf kreuzen (oberhalb der bestehenden Strasse).

E. 8.4.1

Der verdolte bzw. kanalisierte Bach verläuft mitten durch den Baubereich D2 und muss daher verlegt werden, damit dieser sinnvoll überbaut werden kann. Dabei sind die Anforderungen von Art. 37 Abs. 2 GSchG an die naturnahe Gestaltung von Gewässer und Gewässerraum zu beachten. Zwar kann die Behörde nach Abs. 3 in überbauten Gebieten eine Ausnahme bewilligen. Diese Bestimmung ist jedoch nur auf Gebiete anwendbar, in denen eine naturnahe Gestaltung von Gewässerverlauf und Ufer aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist (Urteil 1A.62/1998 E. 4c, a.a.O.). Dies ist hier nicht der Fall, da zumindest das Terrain westlich des verdolten Bachlaufs heute nicht überbaut ist und somit für eine Renaturierung des Bachs zur Verfügung stünde.

Im Übrigen sind die Kantone gemäss Art. 38a Abs. 1 GSchG zur Revitalisierung von Gewässern verpflichtet. Die Revitalisierungsplanung (gemäss Art. 38a Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 41d GSchV) darf nicht durch die Ausweisung von Baubereichen präjudiziert werden, d.h. es müssen genügend grosse unüberbaute Flächen für die künftige Offenlegung des Bachs, seine Ufer und seinen Gewässerraum frei bleiben (so schon Urteil 1A.62/1998 vom 15. Dezember 1998 E. 3e und 4, in: ZBl 101/2000 S. 323; URP 2000 S. 648; RDAF 2001 I S. 657).

Insofern ist die Verlegung und damit verbunden die Offenlegung und Revitalisierung des unteren Bachteils eine zwingende Folge der Ausweisung des Baubereichs D2. Es handelt sich insoweit nicht um eine freiwillige Leistung der Bauherrschaft, die durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung auch für den oberen Bachtteil "honoriert" werden müsste.

E. 8.4.2

Würde der obere Bachtteil nicht verlegt, könnte der im Gewässerabstand des Bachs liegende Teil des Baubereichs D3 nicht überbaut werden (vgl. oben E. 7). Damit könnten weniger Suiten als geplant erstellt werden. Ob dies zumutbar ist, wurde von den Vorinstanzen nicht geprüft und lässt sich auch nicht eindeutig anhand der Unterlagen beantworten. Immerhin ging die SGH in ihrer Beurteilung (S. 11) davon aus, dass die Anzahl der Einheiten des Suiten-Hotels eher zu hoch sei, um die für solche Objekte nötige Exklusivität zu bieten. Wäre die Zumutbarkeit zu bejahen, so müsste auf die Verlegung des oberen Bachteils verzichtet werden, weil er den Zustand des Bachs nicht (i.S.v. Art. 37 Abs. 1 lit. c GSchG) verbessern würde.

E. 8.4.3

Anders wäre nur zu entscheiden, wenn die Beibehaltung des oberen Bachverlaufs die Planung insgesamt - und damit auch für den Baubereich D2 - in Frage stellen würde. In diesem Fall würde nämlich auch die Offenlegung und Renaturierung des unteren Bachlaufs unterbleiben oder jedenfalls für geraume Zeit aufgeschoben werden.

Die Sache ist daher zur Prüfung dieser Fragen an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

E. 8.5

Von der Zulässigkeit der Bachverlegung im oberen Bereich hängt auch ab, ob eine Bewilligung für die Beseitigung von Ufervegetation gemäss Art. 22 Abs. 2 NHG erteilt werden kann, da diese einen nach Wasserbaupolizei- oder Gewässerschutzgesetzgebung erlaubten Eingriff voraussetzt. Auch insoweit ist die Sache zu neuer Prüfung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

E. 9

Rodung und Waldabstand

Für die angefochtene Nutzungsplanung ist eine Bewilligung für die Rodung von insgesamt 1'298 m² Wald erforderlich (1'059 m² definitiv und 239 m² temporär). Die grösste Waldfläche (962 m²) wird im Baubereich B für das Sporthotel beansprucht; für die Baubereiche D3 und 4 (Suiten-Hotel) sollen Ausbuchtungen aus dem bestehenden Waldrand von 35 m² und 62 m² gerodet werden. 239 m² Wald werden temporär für die Erschliessung beansprucht. Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Vorschriften zum GGP kommt den Baubereichen die Wirkung von reduzierten Waldabstandslinien gemäss Waldgesetzgebung zu.

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) sind Rodungen verboten. Eine Ausnahmegewilligung darf nach Abs. 2 erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

a. das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein;

- b. das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen;
- c. die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen.

Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke (Abs. 3); dem Natur- und Heimatschutz ist Rechnung zu tragen (Abs. 4).

E. 9.1

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass die in Aussicht gestellte Waldrodung moderat sei. Die Standortgebundenheit der "Hauptrodung" rund um den Baustandort B sei von der Regierung im Beschwerdeentscheid zutreffend dargelegt worden. Auch die flächenmässig kleineren Rodungen in den Baustandorten D3 und D4 seien zu Recht bewilligt worden: Der Augenschein habe bestätigt, dass es sich um landschaftlich unbedeutende Bäume handle; ohne deren Fällung liessen sich die betreffenden Baustandorte nicht sinnvoll überbauen. Die gesetzlichen Bestimmungen betreffend Rodungersatz seien eingehalten. Das überragende öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Hotels überwiege.

E. 9.2

Die Beschwerdeführer beanstanden, das Verwaltungsgericht habe nicht begründet, weshalb das Interesse an der Erhaltung und Weiterentwicklung des Hotels die Interessen an der Walderhaltung bzw. der Einhaltung der Rodungsverbotes überwiege.

Zwar ist die Begründung des Verwaltungsgerichts sehr kurz ausgefallen; sie stützt sich jedoch auf die ausführlichere Begründung der Regierung zur Rodungseinsprache im Beschwerdeentscheid (S. 33-36; vgl. auch S. 28 f. zum Lärchen-Arvenwald). Dort wurde dargelegt, dass die Erweiterungsbauten gezwungenermassen mit dem Standort des Hotels verknüpft und in diesem Sinne standortgebunden seien. Aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes komme für das Sporthotel praktisch nur der Baubereich B in Frage, weil nur dieser Standort es erlaube, ein solch grossvolumiges Gebäude so zu platzieren, dass es nach aussen nicht in Erscheinung trete. Andere Varianten mit weniger Rodungsfläche würden gesamthaft eine wesentlich grössere Beeinträchtigung bewirken und zu einer erheblichen Verschlechterung aus betrieblicher und funktionaler Sicht führen. Wie sich der Vegetationskartierung der CaNatura entnehmen lasse, führten die Rodungen auch zu keiner Gefährdung der Umwelt, geschweige denn zu einer erheblichen. In Anbetracht des hohen Stellenwerts des Tourismus für den Kanton Graubünden, insbesondere der Vorgaben des Richtplans, liege die Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeiten für das Hotel Suvretta House, einschliesslich der Erstellung eines Sporthotels, in einem überragenden öffentlichen Interesse, welches die entgegenstehenden Interessen des Wald- und Naturschutzes überwiege.

Damit sind die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessenden minimalen Begründungsanforderungen erfüllt.

E. 9.3

Das BAFU kommt in seiner Vernehmlassung, gestützt auf die Akten und die Ausführungen der kantonalen Instanzen, zum Ergebnis, die Rodungsbewilligung sei bundesrechtskonform: Es sei nachvollziehbar, dass die betroffenen Baustandorte ohne die vorgesehenen Rodungen nicht sinnvoll überbaut werden könnten; zudem sei ein der Walderhaltung überwiegendes öffentliches Interesse an der Entwicklung des Hotels Suvretta House anzuerkennen.

Für das Bundesgericht besteht keine Veranlassung, von dieser Einschätzung der Umweltfachbehörde des Bundes abzuweichen.

E. 9.4

Gleiches gilt für die Reduktion der Waldabstände durch die (im GGP grün gestrichelten) Teile der Baubereichslinien:

Gemäss Art. 17 WaG sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor (Abs. 2). Im Kanton Graubünden sieht Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 11. Juni 2012 (in Kraft seit dem 1. Januar 2013) vor, dass der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter beträgt. Die gleiche Regelung enthielt bisher Art. 26 der Ausführungsbestimmungen von 19. Dezember 1995 zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG). Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen; diese sind in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 30 Abs. 1 KWaG bzw. Art. 27 Abs. 1 RABzKWaG).

Das BAFU verneint in seiner Vernehmlassung eine Verletzung von Bundesrecht, weil die Waldabstände für das geplante Bauprojekt zwar reduziert würden, aber immer noch deutlich über 5 m betragen.

Die Beschwerdeführer legen nicht dar, weshalb die Reduktion des kantonalen Waldabstands auf einer willkürlichen Anwendung des kantonalen Rechts beruht oder das Walderhaltungsgebot nach Art. 17 Abs. 1 WaG verletzt.

E. 10

Die Beschwerdeführer beantragen schliesslich, es seien Garantien in die Bestimmungen zum GGP und GEP aufzunehmen, welche Finanzierungsnachweise und entsprechende Garantien für die Realisierung vorsehen sowie eine spätere Zweckentfremdung von Anlagen der traditionellen Hotellerie verhindern.

E. 10.1

Das Verwaltungsgericht vertrat - wie schon die Regierung - die Auffassung, es gebe keine gesetzliche Grundlage, die es ermögliche, der Bauherrschaft vorzuschreiben, sie müsse dartun, wie sie ihre Bauvorhaben (Fr. 300 Mio. in 25 Jahren = ca. Fr. 12 Mio. pro Jahr) finanzieren wolle und welche Sicherheiten sie dafür biete. Die Regierung hielt finanzielle Garantien auch nicht für nötig, weil die Beschwerdegegnerin seit 1989 ca. Fr. 200 Mio. aus Eigenmitteln für Erneuerungen/Erweiterungen des Hotels investiert habe und davon ausgegangen werden könne, dass sie diese Investitionspolitik auch in Zukunft fortsetzen werde.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass Art. 4 Abs. 2 KRG eine Absicherung der in Aussicht gestellten Investitionen ermögliche. Nach dieser Bestimmung könnten die Planungsträger mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Die Beschwerdeführer legen aber nicht dar, inwiefern diese Bestimmung Auflagen zur Gewährleistung der Finanzierung von Bauvorhaben schon im Zeitpunkt des Erlasses der Nutzungsplanung zulässt oder gar gebietet, und inwiefern die gegenteilige

Auslegung der Vorinstanzen offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich ist.

E. 10.2

Ferner sind die Beschwerdeführer der Auffassung, dass zwingend Vorkehrungen gegen eine Zweckentfremdung der neuen Hotelbauten zu treffen seien. Dies sei erst recht geboten, nachdem Art. 3 Abs. 3 der bundesrätlichen Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen (SR 702) eine Umnutzung von Hotelbetrieben in Zweitwohnungen zulasse. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass die zahlreichen Suitengebäude zu einem späteren Zeitpunkt als Zweitwohnungen veräussert werden.

Das Anliegen der Beschwerdeführer ist grundsätzlich berechtigt: Die streitige Planung bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebs und ist als Alternative zum politisch unerwünschten Bau von Zweitwohnungen konzipiert; nur dieser Zweck rechtfertigt die Umzonung und die damit verbundenen bzw. zugelassenen Eingriffe in Natur und Wald. Insofern muss sichergestellt werden, dass die bestehenden und neu geplanten Hotelbauten nicht zu Zweitwohnungen umgenutzt und damit die Zielsetzung der Nutzungsplanung vereitelt wird.

Genau diesem Ziel dient jedoch die vorgenommene Umzonung in eine Hotelzone. Gemäss Art. 80a BG sind in dieser Zone gastgewerbliche Betriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkieranlagen und dergleichen zulässig (Abs. 1); beschränkt zulässig sind die Hauptnutzung ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Abs. 2). Wie das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid (E. 1b S. 4) festgehalten hat, ist die Wohnnutzung ausgeschlossen, auch als Mittel zur Querfinanzierung. Im gleichen Sinne hielt schon die Regierung in ihrem Beschwerdeentscheid (S. 40 f.) fest, dass eine Wohnnutzung der neuen Bauten ausgeschlossen sei und einer erneuten Nutzungsplanung bedürfte.

Festzuhalten ist somit, dass eine Wohnnutzung im Perimeter der Hotelzone zonenwidrig ist. Eine Umnutzung von Hotelbauten zu Wohnzwecken jeglicher Art würde daher eine Änderung der Zonenordnung voraussetzen. Sofern es sich um Zweitwohnungen handelt, müssten zusätzlich die einschlägigen Bestimmungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, insbesondere Art. 75b BV und seine Ausführungsgesetzgebung, beachtet werden.

E. 11

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Sache zu neuer Prüfung der Bachverlegung und - damit zusammenhängend - der Bewilligung zur Entfernung von Ufervegetation im oberen, nicht verdolten bzw. kanalisierten Bereich an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Ausserdem ist Auflage 4c des Genehmigungsentscheids zum GGP zu ergänzen (vgl. oben, E. 7).

Im Übrigen ist die umstrittene Planung aus Sicht des Bundesrechts nicht zu beanstanden, weshalb die Beschwerde insoweit abzuweisen ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführer überwiegend. Sie tragen daher die Gerichtskosten zu sieben Achteln; ein Achtel entfällt auf die Beschwerdegegnerin (Art. 66 BGG). Diese hat Anspruch auf eine leicht gekürzte Parteientschädigung (Art. 68 BGG). Die Gemeinde St. Moritz obsiegt in ihrem amtlichen Wirkungskreis und hat daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs.

3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.