

GR_GERICHTE R 2015 30 vom 27. Oktober 2015

GR Gerichte, 2015-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_30

FR: GR_GERICHTE R 2015 30 du 27 octobre 2015

IT: GR_GERICHTE R 2015 30 del 27 ottobre 2015

Regeste

Ortsplanungsrevision | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 18. Juli 2013 hielt die A._____ AG replicando an ihren Anträgen fest. Ihr Subeventualbegehren ergänzte sie wie folgt: "Subeventualiter sei die Planungsvorlage an die Gemeinde zurückzuweisen zur Zuweisung der Parzellen Nr. 40 und Nr. 391 in die Hotelzone."

E. 6

Die Gemeinde X._____ hielt in ihrer Duplik vom 12. August 2013 an ihren Anträgen fest.

E. 7

Am 29., mitgeteilt am 30. April 2014, genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden unter Ziff. 1 und 2 des Dispositivs das Baugesetz, die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 X._____, I._____/G._____, K._____ sowie den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:15000, alle vom 23./24. Januar 2013, im Sinne der Erwägungen und mit einer direkten Korrektur sowie mit Vorbehalten, Erwartungen, Anweisungen, Auflagen, Hinweisen und Anliegen. Gleichzeitig sistierte die Regierung zufolge der pendenten Planungsbeschwerden das Genehmigungsverfahren für die Hotelzonen auf Parzellen 139, 803 und 805 einerseits und auf Parzelle 39 anderseits (Protokoll Nr. 420).

- 5 -

E. 8

Am 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, wies die Regierung die Planungsbeschwerde vom 7. März 2013 ab und genehmigte gleichzeitig die Hotelzone auf den Parzellen 139, 803 und 805 (Areal Hotel D._____) sowie die dazugehörenden Zonenbestimmungen von Art. 24 und Art. 24bis BG (Protokoll Nr. 109). Zur Begründung führte die Regierung im Wesentlichen was folgt aus: • Auf das Subeventualbegehren um Einbezug von Parzellen 40 und 391 in die Hotelzone könne mangels Legitimation nicht eingetreten werden. Der Verzicht der Gemeinde auf einen Einbezug dieser beiden Parzellen in die Hotelzone sei aber unter dem Aspekt des Rechtsgleichheitsgebots zu prüfen. • Die Ausscheidung einer Hotelzone bedeute hier eine Eigentumsbeschränkung und verlange eine gesetzliche Grundlage, müsse durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sein und habe das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren. Gesetzliche Grundlage der Eigentumsbeschränkung sei Art. 27 Abs. 1 KRG. Sodann lägen Hotelzonen in überwiegendem öffentlichem Interesse, zumal die Gemeinde X._____ als Nationalparkgemeinde eine ausgesprochene

Tourismusgemeinde sei und ihrerseits in einer Tourismusregion liege. Der Erhaltung der Hotellerie komme eine eminente Bedeutung zu. Die von der A._____ AG eingelegten Gutachten seien unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit nicht relevant. Es sei nicht gerechtfertigt, die beschlossene Hotelzone nur deshalb nicht zu genehmigen, weil die A._____ AG in Bezug auf ein bestimmtes Beherbergungsprojekt nachweise, dass die Ertragswerte weit unter den jeweiligen Investitionswerten lägen. Die Prognose der Ertragsfähigkeit eines Hotelbetriebs an einem bestimmten Standort sei sehr schwierig und hänge vom Betriebskonzept und dessen Umsetzung im Einzelfall ab. Es müsse sich um ein Betriebskonzept handeln, das zur Charakteristik und zur Eigenart des Ortes X._____ passe. Dies sei eine Betriebsart, wie sie vor dem Verkauf an die A._____ AG bestanden habe. X._____ benötige kein 3-Sterne plus Hotel, sondern Gastronomie auf bescheidenem, preisgünstigem Niveau. Die A._____ AG dürfe nicht mit Zahlen einer Hotellerie mit hohen Infrastrukturkosten, die es hier nie gegeben habe und für die kein Bedarf bestehe, argumentieren. Würden Kennzahlen aus der nicht-klassierten Hotellerie oder der 2- bis 3-Sterne-Hotellerie beigezogen, sähen die Zahlen anders aus, wie Beispiele in M._____, N._____ und O._____ zeigten. Es sei nicht ersichtlich, weswegen sich ein auf dieses Segment zugeschnittenes einfaches und bescheidenes Hotel in X._____ – trotz der ortsbildschützerisch respektive denkmalpflegerisch motivierten Baubeschränkungen und trotz der Tatsache, dass

- 6 - aktuell noch Synergien fehlten – nicht rentabel führen lassen sollte. Dies gelte umso mehr, als Nutzungszonen grundsätzlich auf einen längeren Zeithorizont von 15 Jahren ausgelegt seien. Die Festsetzung einer Hotelzone solle ja gerade verhindern, dass Hotelliegenschaften wegen vorübergehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten umgenutzt oder verkauft würden und damit der Hotellerie verloren gingen. Eine Relativierung der von der A._____ AG eingereichten Gutachten dränge sich überdies auch aufgrund von Art. 3 Abs. 3 ZwVO auf, wonach Hotelbetriebe ausnahmsweise in nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen umgenutzt werden könnten, sofern der Betrieb mindestens 25 Jahre geführt worden sei und ein Gutachten vorliege, welches festhalte, dass der Betrieb ohne Verschulden des Besitzers nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden könne. • Mit der Nichtaufnahme der Parzellen 40 und 139 in die Hotelzone sei das Rechtsgleichheitsprinzip nicht verletzt worden, zumal diesem in der Planung nur abgeschwächte Bedeutung zukomme. Es genüge, wenn die unterschiedliche Behandlung mit sachlichen Argumenten begründbar, mithin nicht willkürlich, sei. Bezüglich des auf Parzelle 391 liegenden Gasthauses H._____ liessen die örtlichen und geografischen Umstände eine unterschiedliche Betrachtungsweise und Behandlung ohne Willkür zu. Problematischer sei der Verzicht, Parzelle 40 (ehemaliges Hotel-Restaurant F._____) der Hotelzone zuzuweisen, zumal diese Liegenschaft in X._____ selber liege und – abgesehen davon, dass die Parzelle kleiner sei als jene der Hotels E._____ und D._____ – kaum Gründe für die Ungleichbehandlung existierten. Die Frage könne aber offen gelassen werden, weil aus dem Rechtsgleichheitsgebot kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht fliesse. Wäre eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes gegeben, hiesse dies nicht, dass die Hotelzone aufzuheben wäre, sondern höchstens, dass auch Parzelle 40 der Hotelzone zuzuweisen wäre. Dies zu entscheiden liege aber ausserhalb der Kompetenz der Regierung im Genehmigungsverfahren, zumal es vertretbar sei, wenn sich die Gemeinde unter dem Aspekt des Bedarfs zunächst auf zwei Hotelzonen beschränkt habe, welche besser geeignet seien als eine Hotelzone auf der kleinen Parzelle 40.

E. 9

Dagegen erhob die A._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 19. März 2015 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen: "1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, soweit er die Zuteilung der Parzellen X._____ Nrn. 139, 803 und 805 zur Hotelzone genehmigt. Somit seien diese Parzellen weiterhin in der "Zona abitada da vegl innò" zu belassen.

- 7 - 2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben, soweit er die Zuteilung der Parzellen X._____ Nrn. 139, 803 und 805 zur Hotelzone genehmigt. Die An- gelegenheit sei im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung der wirtschaft- lichen Möglichkeiten eines Hotelbetriebs oder von bewirtschafteten Zweitwoh- nungen auf den Parzellen X._____ Nrn. 139, 803 und 805 an die Vorinstanz zurückzuweisen. 3. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Beschwer- degegnerin anzuweisen, ein Planungsverfahren durchzuführen, welches die Par- zellen Nr. 40 in X._____ (wo das Hotel/Restaurant F._____ betrieben wurde) und die Parzelle Nr. 391 in G._____ (wo das Gasthaus H._____ steht) planerisch gleich behandelt werden wie die Parzellen Nrn. 139, 803 und 805 der Beschwer- deführerin. Sie seien somit ebenfalls der Hotelzone zuzuweisen. 4. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge, zu- züglich 8 % Mehrwertsteuer, zulasten der Beschwerdegegnerinnen." Begründend führte die Beschwerdeführerin was folgt aus: • Die Regierung habe sich weder mit den Erkenntnissen der eingereich- ten Gutachten auseinandergesetzt noch selber unabhängige Gutach- ten in Auftrag gegeben. Somit fehle die sachliche Grundlage für eine Beurteilung. Der Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt. Die Re- gierung habe die Frage der wirtschaftlichen Machbarkeit eines Hotel- betriebs nicht beurteilt, obschon die eingereichten Gutachten belegten, dass ein Hotelbetrieb am fraglichen Standort nicht wirtschaftlich ge- führt werden könne. Die Zahlen seien nicht bestritten worden. Bei Zweifeln daran müssten Gerichtsgutachten eingeholt oder die Angele- genheit zur Neuurteilung und Einholung eines entsprechenden Gut- achtens an die Regierung zurückgewiesen werden. • Die Zuweisung der Parzellen 139, 803 und 805 zur Hotelzone verletze die Eigentums- garantie und die Wirtschaftsfreiheit. Grundsätzlich sei zwar ein öffentliches Interesse an der Förderung von Hotellerie in Tou- rismusorten und damit an der Ausscheidung von Hotelzonen gegeben. Dieses sei aber nicht allgemein und überall gleich vorhanden. X._____ liege an der Grenze zum Unterengadin und sei abgegrenzt von den Tourismus-Hotspots. Es gebe keine nennenswerte touristische Infra- struktur, kein Hotel und keine direkte Anbindung an ein Skigebiet. Zu- dem gebe es auch öffentliche Interessen gegen die Einführung von Hotelzonen, bestehe doch in X._____ ein erhebliches öffentliches In- teresse an der Erstellung von Erstwohnungen im Dorfkern. Die Zuwei- sung der beschwerdeführerischen Parzellen zur Hotelzone torpediere das Interesse an der Aufrechterhaltung des Dorflebens. Ein Hotel werde nicht gebaut und das bestehende Haus bleibe als Ruine zurück. Gemäss Urteil des Bundesgerichtes 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 könne das grundsätzliche Interesse an der Schaffung von Hotel-

- 8 - zonen bei unrentablen, bereits eingestellten Hotelbetrieben nicht durchgesetzt werden. Das private Interesse an einer Nutzung mit we- niger Einschränkungen überwiege. Hier liege der Fall gleich. Einer- seits zeigten die Jahresrechnungen der Jahre 2005 bis 2007, dass das Hotel D._____ in diesen Jahren stets Verluste erwirtschaftet habe. Sodann zeigten die in den eingereichten Gutachten ermittelten Werte klar, dass ein markanter Wertverzehr zu verzeichnen sei. Auch ein Low-Budget-Betrieb, also ein 0/1/2-Sterne-Betrieb, sei nicht

wirtschaftlich zu führen. Schliesslich stünden einem wirtschaftlichen Hotelbetrieb auch die maximale Gebäude- und Firsthöhe von 12 bzw. 15 m sowie die Tatsache, dass die Bausubstanz gemäss Denkmalpflege erhalten bleiben müsse, entgegen. Die Regierung begründe nicht, weswegen sie trotzdem zu einem anderen Schluss gekommen sei. Es fehle an sachlichen Gründen für die Einführung einer Hotelzone trotz bereits eingestelltem und defizitärem Hotelbetrieb. Auch im Werkzeugkasten des Kantons werde die Hotelzone nur zur Sicherung von bestehenden, funktionierenden Betrieben empfohlen. Des Weiteren spreche auch der Bundesgerichtsentscheid 81 I 26 (Interlaken) für die Aufhebung der strittigen Hotelzone, während der Bundesgerichtsentscheid 136 II 204 gar den Umkehrschluss zulasse, dass es eine materielle Enteignung darstelle, wenn man einen wegen fehlender Rentabilität eingegangenen Hotelbetrieb ohne längerfristige Existenzfähigkeit in eine Hotelzone umzone. Im Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 14 4 vom 21. Oktober 2014 wo die Zuweisung von zwei Parzellen zu einer Hotelzone geschützt worden sei, hätten sachlich und raumplanerisch zwingende Gründe bestanden, eine Hotelzone zu erlassen, da die neue Schaffung einer Wohnzone rechtlich nicht zulässig gewesen sei. Vorliegend habe aber bereits eine Wohnzone bestanden, sodass die weitere Nutzung zulässig gewesen wäre. • Die Rechtsgleichheit sei verletzt. Wenn die Regierung schon die Meinung vertrete, man könne mit einer raumplanerischen Massnahme Restauration und Hotellerie erhalten, wäre dies in G. _____ ebenso wichtig gewesen wie für X. _____ selber, zumal das Gasthaus H. _____ floriere. Obschon die Regierung bei ihrer Liegenschaft (Hotel D. _____) die Auffassung vertrete, die Rentabilität des Betriebs spiele keine Rolle, argumentiere sie hinsichtlich der nicht in die Hotelzone umgezogenen Parzelle 40 (ehemaliges Hotel F. _____) mit der fehlenden Rentabilität des Betriebs.

E. 10

Die Regierung des Kantons Graubünden (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 17. April 2015 die Abweisung der Beschwerde unter Verweis auf ihre Erwägungen im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015.

- 9 - • Sie habe im angefochtenen Beschwerdeentscheid dargelegt, dass und weshalb es für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Hotelzone nicht auf Gutachten ankomme, die zu einem bestimmten Zeitpunkt Prognosen über die Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs bzw. eines hybriden Beherbergungsbetriebs abgäben. Vielmehr sei die Hotelzone selbst dann zu schützen, wenn sich aus einem Gutachten ergebe, dass ein Hotel aus gegenwärtiger Sicht effektiv nicht wirtschaftlich zu führen sei. Sie sei sich bewusst, dass sie sich dabei möglicherweise im Widerspruch zur bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung befinden. Sie habe aber Ausführungen dazu gemacht, weshalb ihrer Auffassung nach die bundesgerichtliche Rechtsprechung in diesem Punkt weiterentwickelt werden sollte bzw. müsste, insbesondere auch mit Rücksicht auf den immer grösser werdenden Druck auf bestehende Hotels und nicht zuletzt als Folge des neuen Verfassungsartikels über den Zweitwohnungsbau. Damit sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt.

E. 11

Mit Schreiben vom 21. April 2015 führte der beigeladene C. _____ (nachfolgend Beigeladener 2), Eigentümer des Gasthauses H. _____, aus, seine Frau habe das Gasthaus

schon seit 1983 geführt. Da aus dem Betrieb kein genügender Ertrag erwirtschaftet worden sei, habe er stets auswärts gearbeitet. Der Jahresumsatz sei in den letzten Jahren rückläufig gewesen. Aus diesem Grund wäre es in der jetzigen Situation nicht sinnvoll, das Gasthaus H. _____ in die Hotelzone aufzunehmen.

E. 12

Am 7. Mai 2015 beantragte die beigeladene Erbgemeinschaft B. _____ (nachfolgend Beigeladene 1) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. • Auf das Begehren, wonach Parzelle 40 ebenfalls der Hotelzone zuzuweisen sei, sei mangels Legitimation der Beschwerdeführerin nicht einzutreten, zumal die Beschwerdeführerin den entsprechenden Antrag nicht begründet habe. Bereits die Regierung sei im angefochtenen Entscheid nicht auf diesen Antrag eingetreten. • Dem Gleichheitsgebot komme bei Planungsmassnahmen ohnehin nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Das Hotel/Restaurant F. _____ sei nie als Hotelbetrieb traditioneller Art geführt worden. Es verfüge lediglich über acht Zimmer, eine Wohnung für die Betreiberfamilie und über

- 10 - keinerlei Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Heute werde die Liegenschaft als Familienwohnung genutzt. Lediglich das Restaurant habe bis 2008 als Gastronomiebetrieb gedient. Zimmer seien bereits seit Jahren nicht mehr vermietet worden.

E. 13

Die Gemeinde X. _____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) beantragte am 11. Mai 2015 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Dabei wies die Beschwerdegegnerin 2 darauf hin, dass sie gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung berechtigt sei, Nutzungsbeschränkungen zu erlassen um unerwünschte Entwicklungen (noch mehr Umnutzung in Zweitwohnungen) zu verhindern. Sie dürfe von Bundesrechts wegen und de lege ferenda mit dem Planungsinstrument der Hotelzone das verhindern, was bundesrechtlich nach ZWG möglich wäre. Im Übrigen argumentierte die Beschwerdegegnerin 2 im Wesentlichen ähnlich wie die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Beschwerdeentscheid und in deren Vernehmlassung.

E. 14

Am 10. Juni 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest und vertiefte ihre Argumentation.

E. 15

Am 16. Juni 2015 (Poststempel) verzichtete die Beigeladene 1 auf die Einreichung einer Duplik

E. 16

Am 8. Juli 2015 verzichtete auch die Beschwerdegegnerin 1 auf die Einreichung einer Duplik.

E. 17

Am 13. Juli 2015 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest und ergänzte ihre Argumentation. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am

E. 18

Februar 2015, wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Planungsbescheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 die Planungsbescheide der Beschwerdeführerin vom 7. März 2013 abgewiesen und gleichzeitig die Hotelzone ("Zona d'hotels") auf den Parzellen 139, 803 und 805 (Areal Hotel D._____) sowie die dazugehörigen Zonenbestimmungen von Art. 24 und Art. 24bis des Baugesetzes der Gemeinde X._____ (BG) genehmigt hat. Damit ist die Beschwerdegegnerin 1 dem Planungsbescheid der Beschwerdeführerin, wonach auf den Erlass von Hotelzonen in der Gemeinde X._____ unter Beibehaltung der bisherigen Zonenzugehörigkeit sowie auf die Art. 24 und 24bis BG zu verzichten sei bzw. eventualiter die beschwerdeführerischen Parzellen 139, 803 und 805 nicht der Hotelzone zuzuweisen, sondern in der Dorfkernzone ("zona abitada da vegl innò") zu belassen seien, nicht nachgekommen, sondern hat die Rechtmässigkeit der Zuweisung der Parzellen 139, 803 und 805 zur Hotelzone festgestellt. Gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Entscheide der Regierung über Planungsbeschwerden mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Als Eigentümerin der in die Hotelzone umgezogenen Parzellen 139, 803 und 805 ist die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Entscheid berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf (vgl.

- 12 - Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. Beschwerdethema bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 die beschwerdeführerischen Parzellen 139, 803 und 805 zu Recht der Hotelzone ("Zona d'hotels") zugewiesen haben, anstatt diese in der Dorfkernzone ("zona abitada da vegl innò") zu belassen. 2. Die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichtes erstreckt sich gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG im Beschwerdeverfahren auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b). Das streitberufene Verwaltungsgericht überprüft demnach den Sachverhalt und Rechtsfragen frei. Demgegenüber beurteilt es nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig und angemessen ist. Amtet die Beschwerdegegnerin 1 nicht bloss als Genehmigungs-, sondern – wie vorliegend – auch noch als erste Beschwerdeinstanz und ist das Verwaltungsgericht somit (erst) die zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, gilt auch in Ortsplanungssachen die Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG (statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 14 4 vom 21. Oktober 2014 E.2d). 3. In beweisrechtlicher Hinsicht gilt es sodann festzuhalten, dass aufgrund des Ausgangs des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Edition des Baugesuchs vom 22. Januar 2008 sowie des Berichts der Denkmalpflege vom 28. Februar 2008 verzichtet werden kann. Auch auf die eventuell beantragte Einholung von Gerichtsgutachten über Investitionskosten und Wirtschaftlichkeit von Hotelbetrieben und/oder bewirtschafteter Zweitwohnungen auf den Parzellen 139, 803 und 805 ist aufgrund des Verfahrensausgangs zu verzichten.

- 13 - 4. a) Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. und 24. Januar 2013 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde X. _____ eine Gesamtvision der Ortsplanung. Unter anderem wurde dabei neu eine Hotelzone mit entsprechenden Zonenvorschriften (Art. 24 und Art. 24bis BG) eingeführt, welche wie folgt lautet: Zona d'hotels Art. 24 1. La zona d'hotels es reservada per gestiuns d'hotelaria, chesas da recreaziun e da cura. Butias ed oters edificis e stabilimaints commerciaux u culturels scu eir quartiers pel persunel da quistas gestiuns sun admiss, scha quels sves u lur utilisaziun nu disturban la recreaziun. 2. Scu hotel vela üna gestiun d'allogiamaint chi metta a dispusiziun unteds da locals (chambras u suitas) a giasts, e que cunter pajamaint e per ün temp limito (per regla per ün pêr dis u eivnas) e chi spordscha al listess mumaint prestaziuns da servezzan chi sun tipicas per hotels. Quistas unteds da locals nu paun dvanter leghelmaing independentas (üngün drets reels immobigliers ed üngün der u piglier a fit). 3. Hotels existents chi nu correspuondan pü a las prescripziuns vertentas paun gnir transfurmos, tgnand quint da las dispusiziuns da mantegnimaint existents sainza resguard a las prescripziuns davart la cifra d'utilisaziun, davart las fatschedas e l'otezza totela, las lungezzas dals edificis scu eir davart las distanzas dal cunfin e d'edificis, a cundiziun cha l'intent e'l volüm da l'edifici nu vegnan müdos. Surfatschas existents chi vegnan utilisadas scu hotel nu paun gnir transfurmedas in spazis d'abiter u in spazis d'otra utilisaziun. 4. Spazi d'abiter illa zona d'hotels chi nu gniva utilisu fin uossa per l'hotelaria nu vain tango. In cas da renovaziuns stu gnir mantgnida la surfatscha totela dal spazi utilisu per l'hotelaria. 5. Abitaziuns secundaras, chi vegnan permissas a basa da l'art. 7, agiunta a la ledscha da fabrica, paun gnir fabricadas illa zona d'hotels. OTRAS abitaziuns secundaras nu paun gnir fabricadas. Pussibiled d'üna utilisaziun alternativa illa zone d'hotel Art. 24bis 1. Scu alternativa sper las gestiuns d'hotelaria classicas illa zona d'hotels po la vschinauncha permetter las seguaintas utilisaziuns: a) Gestiuns d'allogi sumgiaintas a hotels cun u sainza proprietad d'ün plaun; b) Abitaziuns cun administraziun turistica qualificada i'l sen da l'art. 4 al. lit. b cif. 1 da l'ordinaziun dal Cussagl federel davart las abitaziuns secundarias dals 22 avuost 2012. Il dret gratuit da l'egna utilisaziun da tuot ils proprietaris da l'immobiglia (u da singulas gruppas partecipadas) po cumpiglier maximelmaing 8 eivnas d'occupaziun l'an, da las que las maximelmaing 3 eivnas düraunt la stagiun principela dals 20 december fin ils 31marz, las eivnas aunz e zieva Pasqua

- 14 - scu eir la fin d'eivna da Pasqua e dals 15 lügl fin ils 31 avuost. La düreda da fittaunza per giast po s'amunter a maximelmaing 8 eivnas l'an. Exclus es ün sogn da pü cu 8 eivnas zievamaun. In cas motivos ed in l'interess public po la vschinauncha conceder excepziuns concernent las eivnas d'occupaziun e la düreda da la fittaunza per ün temp limito. Quistas excepziuns sun d'inscriber i'l register fundiari. 2. Immoiglias cun las utilisaziuns descrittas in al. 1 stögljan disponer d'ün center da servezzan. Quist consista almain d'üna recepziun scu eir d'ün restorant cun access public. Quist stu esser aviert düraunt almain 11 mais l'an. Quists obligs d'utilisaziun sun da garantir tres ün contrat e da sgürer cun dret dal register fundiari. Sper quista garanzia po la vschinauncha presenter dals petents da la dumanda da fabrica ulteriuras garantias adattadas (garantias reelas, garanzia d'accumplimaint e sumgiaintas). 3. La vschinauncha po desister da l'accumplimaint da l'oblig da metter a dispusiziun e mner ün restorant tenor l'al. 2, scha'l bsögn cumpruvo per ün ulterior restorant in vschinauncha (u fracziun) nun es avaunt maun. In quist cas ho il proprietari dal terrain da pajer üna taxa da cumpensaziun. Quista s'amunta a frs. 150.— per m2 da la surfatscha da la zona d'hotel chi tuocho tar l'areal da l'hotel. La taxa da cumpensaziun es pajabla e vain missa in quint als patruns da fabrica cur chi vain

concess il permiss da fabrica u il permiss d'utilisaziun. Ella es da pajer aunz il cumanzamaint da la fabrica u da la reutilisaziun. Il ri- chev da la taxa es d'impuonder per promouwer l'hotellaria in vschinauncha. b) Im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 28. Februar 2013 wurde bezüglich der strittigen Hotelzone festgehalten, dass mit der Umzonung der bestehenden Hotelliegenschaften E._____ und D._____ in die Hotelzone der Forderung einer entsprechenden Volksinitiative vom 18. August 2006 nachgekommen worden sei. Durch die Ausscheidung der Hotelzone habe man die Erhaltung und Förderung der traditionellen Hotellerie erreichen wollen. Die Hotelzone sei grundsätzlich denn auch für traditionelle Gast- gewerbebetriebe bestimmt. Nach der Mitwirkungsaufgabe habe man betreffend Hotelzone in Art. 24 bzw. 24bis BG die bisherigen Bestimmungen für eine klassische Hotelzone mit zusätzlichen touristischen Nutzungs- möglichkeiten erweitert. Demnach sei auch die Erstellung bewirtschafteter Ferienwohnungen zulässig und zwar im Rahmen strukturierter Beherber- gungsformen gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 ZwVO (recte: Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO), sofern diese mindestens über einen Servicekern mit Re- zeption und ein öffentlich zugängliches Restaurant verfügten. Sofern die

- 15 - Versorgung mit öffentlichen Restaurants im Ort genügend abgedeckt sei, könne sich der Eigentümer zudem von der Pflicht zur Realisierung eines öffentlichen Restaurants freikaufen. Ansonsten seien Zweitwohnungen nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung zulässig, so- fern dies gemäss der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes über- haupt noch zulässig sei. Die Hotelzone umfasse 4'830 m², wovon 4'059 m² überbaut seien (Überbauungsgrad 84 %). 5. a) Wie bereits die Beschwerdegegnerin 1 in ihrem angefochtenen Be- schwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, zu Recht ausgeführt hat, bedeutet die Ausscheidung einer Hotelzone eine Eigen- tumsbeschränkung sofern sie auf Grundstücken festgelegt wird, die in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung einer nutzungsmässig umfassenderen, d.h. auch den allgemeinen Wohnungsbau einschliessenden Bauzone an- gehören und diese Bauzone aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum weitge- hend überbauten Gebiet sowie angesichts ihres Erschliessungsgrads selbst unter dem Regime der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevi- sion des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) für eine allenfalls notwendige Bauzonenreduktion im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG kaum in Betracht fällt. b) Einschränkungen der Eigentumsgarantie sind unter den in Art. 36 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) formulierten Voraussetzungen für Eingriffe in Grundrechte zulässig: Erfor- derlich ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine genügende gesetzliche Grundlage, ein überwiegendes öffentliches Interesse sowie die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit; zudem darf der Kerngehalt nicht verletzt werden (MÜLLER/SCHEFER, Grundrechte in der Schweiz – Im Rahmen der Bundesverfassung, der EMRK und der UNO- Pakte, 4. Aufl., Bern 2008, S. 1021). Dass die Bündner Gemeinden über die erforderliche gesetzliche Grundlage verfügen, um in ihren Ortsplanun-

- 16 - gen Hotelzonen auszuschneiden, wird im vorliegenden verwaltungsgericht- lichen Beschwerdeverfahren zu Recht nicht bestritten. Art. 27 Abs. 1 KRG ermächtigt die Gemeinden denn auch explizit zur Festsetzung von Hotel- zonen. Streitig und zu prüfen ist demgegenüber, ob die infolge der Zuwei- sung der beschwerdeführerischen Parzellen 139, 803 und 805 zur Hotel- zone einhergehende Eigentumsbeschränkung im – das private Interesse an der möglichst wirtschaftlichen Nutzung von Grund und Boden über- wiegenden – öffentlichen Interesse liegt und ob sie verhältnismässig ist. c) Im von den

Parteien erwähnten Fall hatte das bernische Amt für Gemeinden und Raumordnung in seinem Einspracheentscheid das öffentliche Interesse an der umstrittenen Festsetzung einer Hotelzone wie folgt begründet: Gerade in touristisch bedeutenden Orten, zu denen ohne Zweifel auch Gunten gezählt werden könne, komme der Erhaltung der Hotellerie eine eminente Bedeutung zu, bilde diese doch anerkanntermassen einen wichtigen Stützpfiler des touristischen Angebots. Der Ausscheidung einer Hotelzone, die die Erhaltung bestehender Hotelbetriebe bezwecke, komme daher ein grosses öffentliches Interesse zu. Demgegenüber hätten die Interessen des Grundeigentümers nach möglichst wirtschaftlicher Nutzung seines Eigentums zurückzutreten. Immerhin stelle die Zuweisung zur Hotelzone keine Enteignung dar, werde doch die bisherige Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks höchstens sehr marginal eingeschränkt. Das Bundesgericht erwog dazu im Urteil 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 was folgt: "Diese Interessenabwägung ist im allgemeinen nicht zu beanstanden. Sie setzt jedoch voraus, dass die mit der Planung bezweckte Erhaltung eines Hotelbetriebs am bisherigen Standort überhaupt möglich ist. Dies ist unproblematisch, wenn es sich um die Liegenschaft eines bestehenden, rentabel betriebenen Hotels handelt. Steht der Hotelbetrieb dagegen kurz vor dem Konkurs [...] oder wurde er bereits aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt [...], muss die Existenzfähigkeit, d.h. die längerfristige betriebswirtschaftliche Tragbarkeit eines Hotels am bestehenden Standort geprüft werden. Ist diese zu verneinen, so bedeutet die Zuweisung einer Parzelle zur Hotelzone, dass sie möglicherweise überhaupt nicht genutzt werden kann, weil die vorgesehene Nutzung unrentabel und andere, wirtschaftlich tragbare Nutzungen unzulässig sind. Dies kann eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung darstellen, jedenfalls dann, wenn die Parzelle zuvor einer Zone mit

- 17 - umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen war und in einem mit Wohnhäusern überbauten Gebiet liegt. 4.3 Allerdings ist die Prognose der Existenzfähigkeit eines Hotelbetriebs an einem bestimmten Standort sehr schwierig und mit vielen Unsicherheiten behaftet, hängt sie doch wesentlich vom Betriebskonzept und dessen Umsetzung im Einzelfall ab. Insofern ist der Gemeinde zuzustimmen, dass der Konkurs des Hotels L._____ allein nicht entscheidend sein kann. Auch das momentane Fehlen von interessierten Investoren schliesst die Festsetzung einer Hotelzone nicht zwingend aus, ist doch die Planfestsetzung auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgelegt (Art. 15 RPG). Die Festsetzung einer Hotelzone soll gerade verhindern, dass Hotelliegenschaften aufgrund vorübergehender wirtschaftlicher Schwierigkeiten zu privaten Zwecken umgenutzt oder verkauft werden und damit der Hotellerie für immer verloren gehen. Immerhin darf aber die Tatsache, dass sich gegenwärtig kein Hotelier für die Übernahme des Hotelbetriebs interessiert, als Indiz gegen die Möglichkeit eines erfolgreichen Hotelbetriebs an diesem Standort berücksichtigt werden." d) Im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren, wo die Festsetzung einer Hotelzone in der Gemeinde X._____ zu beurteilen ist, hat sich die Beschwerdegegnerin 1 im vorinstanzlichen Verfahren geweigert, die Prüfung vorzunehmen, ob ein Hotelleriebetrieb am Standort des ehemaligen Hotels D._____ (auf den beschwerdeführerischen Parzellen 139, 803 und 805) längerfristig betriebswirtschaftlich tragbar geführt werden kann. Im Wissen, sich über die vorstehend dargestellte bundesgerichtliche Rechtsprechung hinwegzusetzen, hat die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung vom 17. April 2015 dargelegt, es komme für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Hotelzone nicht auf Gutachten an, die zu einem bestimmten Zeitpunkt Prognosen über die Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs bzw. hybriden Beherbergungsbetriebs abgäben, dass also die Hotelzone selbst dann zu schützen

sei, wenn sich aus einem Gutachten ergäbe, dass ein Hotel auf den fraglichen Parzellen aus gegenwärtiger Sicht effektiv nicht wirtschaftlich zu führen sei. Weiter führte die Beschwerdegegnerin 1 aus, sie sei sich bewusst, dass sie sich dabei möglicherweise im Widerspruch zur bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung befinde. Sie habe im angefochtenen Entscheid aber effektiv Ausführungen dazu gemacht, weshalb ihrer Auffassung nach die bundesgerichtliche Rechtsprechung in diesem Punkt – insbesondere

- 18 - auch mit Rücksicht auf den immer grösser werdenden Druck auf bestehende Hotels nicht zuletzt als Folge des neuen Verfassungsartikels über den Zweitwohnungsbau – weiterentwickelt werden sollte bzw. müsste. In dem sie dargelegt habe, dass und weshalb es für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Hotelzone nicht auf die von der Beschwerdeführerin eingereichten Gutachten ankomme, sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin gewahrt. e) Der Beschwerdegegnerin 1 ist insofern beizupflichten, als sie ausführt, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt sei. Denn die Beschwerdegegnerin 1 hat sich im angefochtenen Entscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, insofern mit der Frage der Rentabilität bzw. mit den von der Beschwerdeführerin eingereichten Parteigutachten auseinandergesetzt, indem sie ausgeführt hat, dass die Parteigutachten zwar zur Kenntnis genommen würden, aber als nicht entscheidungsrelevant eingestuft würden, weil es nicht gerechtfertigt sei, die beschlossene Hotelzone letztlich nur deshalb nicht zu genehmigen, weil die Beschwerdeführerin in Bezug auf ein bestimmtes Hotel- bzw. Beherbergungsprojekt Zahlen liefere, nach denen die Ertragswerte weit unter den jeweiligen Investitionswerten lägen. Die Beschwerdegegnerin 1 hat folglich nicht keine, sondern eine – wie nachfolgend dargestellt – falsche Begründung gegeben. Dies ist aber keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern eine Frage der materiellen Beurteilung. f) Falsch – weil im Widerspruch zur vorstehend dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung – ist die Ansicht der Beschwerdegegnerin 1, es brauche im vorliegenden Fall keine Prüfung der Existenzfähigkeit, d.h. der längerfristigen betriebswirtschaftlichen Tragbarkeit des Hotels am bestehenden Standort. Das Bundesgericht hat im Urteil 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 – wie vorstehend zitiert – explizit ausgeführt, dass die Existenzfähigkeit stets geprüft werden müsse, wenn der Hotelbetrieb ent-

- 19 - weder kurz vor dem Konkurs stehe oder aber aus wirtschaftlichen Gründen bereits eingestellt worden sei. Sei die Existenzfähigkeit eines Hotelbetriebes am bestehenden Ort zu verneinen, führe die Zuweisung einer Parzelle zur Hotelzone dazu, dass diese unter Umständen überhaupt nicht mehr genutzt werden könne, weil die vorgesehene Nutzung unrentabel und andere, wirtschaftlich tragbare Nutzung unzulässig seien. Dies wiederum könne eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung darstellen, wenn die Parzelle zuvor einer Zone mit umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen gewesen sei und in einem mit Wohnhäusern überbauten Gebiet läge. g) Vorliegend ist erstellt und unstrittig, dass der Betrieb des ehemaligen Hotels D._____ aus wirtschaftlichen Gründen bereits im Jahr 2007 eingestellt wurde. Unbestritten ist des Weiteren, dass die fraglichen Parzellen 139, 803 und 805 im Dorfkern von X._____ und damit in einem mit Wohnhäusern überbauten Gebiet liegen, sodass eine Bauzonenreduktion im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG nicht in Betracht fällt. Sodann waren die beschwerdeführerischen Parzellen 139, 803 und 805 vor der Umzonung in die Hotelzone ("Zona d'hotels") der Dorfkernzone ("Zona abitada da vegl innò") zugewiesen. Während in der Dorfkernzone neben Hotels die Erstellung von Erst- und qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen

möglich ist, ist in der Hotelzone neben Hotels und Personal- wohnungen lediglich die Erstellung von qualifiziert touristisch bewirtschaf- teten Zweitwohnungen möglich. Der Bau von Erstwohnungen ist in der Hotelzone demgegenüber nicht zulässig. Nicht von entscheidender Be- deutung sind demgegenüber die Unterschiede zwischen der Dorfkernzo- ne und der Hotelzone bezüglich zulässigem Nutzungsmass und Gestal- tungsvorschriften. Während sich das Höhenmass in der Dorfkernzone nach den umliegenden Bauten richtet, beträgt die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in der Hotelzone 12 bzw. 15 m. Schliesslich gilt sowohl in der Dorfkernzone als auch in der Hotelzone das Anpassungsgebot

- 20 - gemäss Ortsbildschutzzzone, während in der Dorfkernzone zusätzlich noch Dorfzonenvorschriften ("Engadiner Bauernhäuser") gelten. Folglich waren aber die fraglichen Parzellen 139, 803 und 805 vor der Umzonung in die Hotelzone einer Zone mit umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen, können doch in der Dorfkernzone im Gegensatz zur Hotel- zone – wie gesehen – neben qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen insbesondere auch Erstwohnungen erstellt werden. Des Weiteren hat die Beschwerdeführerin die Existenzfähigkeit eines Hotels am bestehenden Standort in ihren Rechtsschriften glaubhaft – und von der Beschwerdegegnerin 1 grundsätzlich auch nicht bestritten – in Frage gestellt. Zunächst weist die Beschwerdeführerin nicht zu Unrecht darauf hin, dass das Gebäude des ehemaligen Hotels D._____ gemäss unwi- dersprochener Aussage der Beschwerdeführerin von der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert bezüglich Stellung und Grundstruktur eingestuft worden sei, was eine allfällige Renovation bzw. einen Umbau der Liegenschaft zumindest erschweren dürfte. Ebenfalls zu Recht weist die Beschwerdeführerin auf die fehlenden Synergien mit Einrichtungen im Umfeld des ehemaligen Hotels D._____ hin. Sodann hat die Beschwerde- führerin die Jahresrechnungen des ehemaligen Hotels D._____ der Ge- schäftsjahre 2004/2005, 2005/2006 und 2006/2007 eingereicht, aus wel- chen hervorgeht, dass mit dem Betrieb des Hotels D._____ über Jahre hinweg Verluste eingefahren wurden und der Betrieb im Jahr 2007 einge- stellt werden musste. Und schliesslich hat die Beschwerdeführerin sowohl im vorinstanzlichen Verfahren als auch im verwaltungsgerichtlichen Be- schwerdeverfahren Gutachten zur Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebes und von bewirtschafteten Zweitwohnungen eingeholt und eingereicht, aus denen sich folgende Investitionskosten und Ertragswerte ergeben: Hotellerie Anlagekosten Ertragswert 4-Sterne Fr. 25'986'000.-- Fr. 8'700'000.-- 3-Sterne Fr. 22'000'000.-- Fr. 7'520'000.--

- 21 - 0/1/2-Sterne Fr. 21'995'000.-- Fr. 6'733'000.-- hybride Beherbergungsformen 4-Sterne Fr. 25'326'000.-- Fr. 6'200'000.-- 0/1/2-Sterne Fr. 22'095'000.-- Fr. 6'279'000.-- Die Beschwerdeführerin legt anhand dieser Zahlen dar, dass auf den Pa- rzellen 139, 803 und 805 weder ein Low-Budget-Betrieb (0/1/2-Sterne) noch ein 3- oder 4-Sterne-Hotel wirtschaftlich rentabel geführt werden könne. Es sei schlichtweg unmöglich, ein Hotel mit Investitionskosten von rund Fr. 22'000'000.-- und einem Ertragswert von Fr. 7'520'000.-- (3- Sterne) bzw. Fr. 6'733'000.-- (0/1/2-Sterne) zu finanzieren. Wie es sich damit verhält, muss an dieser Stelle nicht abschliessend beurteilt werden. Jedenfalls sind diese Zahlen ohne Weiteres geeignet, die wirtschaftliche Existenzfähigkeit eines Hotels am bestehenden Standort zumindest in Frage zu stellen. h) Gesamthaft ergibt sich somit, dass der Betrieb des ehemaligen Hotels D._____ aus wirtschaftlichen Gründen bereits im Jahr 2007 eingestellt wurde und die längerfristige Tragbarkeit eines Hotelbetriebs bzw. eines hybriden Beherbergungsbetriebs am bestehenden Standort unter den ge- gebenen Umständen zumindest fraglich ist. Des Weiteren waren die frag- lichen Parzellen 139, 803 und 805 vor

der Umzonung in die Hotelzone einer Zone mit umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Und schliesslich liegen die erwähnten Parzellen im Dorfkern von X._____, weshalb sie für eine allfällige Bauzonenreduktion im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG nicht in Betracht fallen. Vor diesem Hintergrund wäre aber die Prüfung der Existenzfähigkeit, d.h. der längerfristigen betriebswirtschaftlichen Tragbarkeit eines Hotels am bestehenden Standort, der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zufolge (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 E.4.2) zwingend vorzunehmen gewesen um beurteilen zu können, ob die Umzonung der fraglichen Parzellen 139, 803 und 805 in die Hotelzone X._____ unter den in dieser Zone gel-

- 22 - tenden Bestimmungen von Art. 24 und Art. 24bis BG eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung darstellt. Dies, zumal nach dem vorstehend Gesagten kein Anlass besteht, von der dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen. Diese Prüfung hat die Beschwerdegegnerin 1 nicht vorgenommen, weshalb sich die Beschwerde im Sinne des beschwerdeführerischen Eventualbegehrens als begründet erweist und demnach teilweise gutzuheissen ist. Der angefochtene Beschwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, ist demnach aufzuheben, soweit er die Zuteilung der Parzellen 139, 803 und 805 zur Hotelzone genehmigt und die Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Angelegenheit ist im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung der wirtschaftlichen Möglichkeiten eines Hotelbetriebs und/oder von bewirtschafteten Zweitwohnungen auf den Parzellen 139, 803 und 805 und zur Neuverteilung der Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens an die Beschwerdegegnerin 1 zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ergebnis braucht auf das beschwerdeführerische Subeventualbegehren bzw. auf die Frage, ob die Beschwerdeführerin überhaupt legitimiert ist, die Umzonung der Parzellen 40 und 391 in die Hotelzone zu verlangen, sowie auch auf die weitere Argumentation der Beschwerdeführerin, nicht eingegangen zu werden. 6. a) Die Beschwerdeführerin hat unter Ziff. 1 ihrer Rechtsbegehren die Belassung der Parzelle 139, 803 und 805 in der Dorfkernzone ("zona abitada da vegl innò") beantragt. Gutgeheissen wird die Beschwerde jedoch nur bezüglich des beschwerdeführerischen Eventualbegehrens, wonach der angefochtene Entscheid aufzuheben sei, soweit er die Zuteilung der Parzellen 139, 803 und 805 zur Hotelzone genehmige und die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung der wirtschaftlichen Möglichkeiten eines Hotelbetriebs und/oder von bewirtschafteten Zweit-

- 23 - wohnungen an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Damit dringt die Beschwerdeführerin lediglich teilweise, nämlich in Bezug auf das Eventualbegehren (Ziff. 2 der Rechtsbegehren) durch. Folglich gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zur Hälfte zulasten der Beschwerdeführerin und zur Hälfte zulasten der Beschwerdegegnerin 1. Denn die Beschwerdegegnerin 1 hätte die Prüfung der längerfristigen betriebswirtschaftlichen Tragbarkeit eines Hotels am bestehenden Standort entweder selber vornehmen oder aber die Planung nicht genehmigen und zur diesbezüglichen Vervollständigung an die Beschwerdegegnerin 2 zurückweisen können. Getan hat sie weder das Eine noch das Andere, weshalb es vorliegend ausnahmsweise gerechtfertigt ist, der Beschwerdegegnerin 1 Gerichtskosten zu überbinden. b) Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin reichte mit Schreiben vom 28. Juli 2015 eine

Honorar- note in der Höhe von Fr. 11'016.-- (40 h à Fr. 250.-- [= Fr. 10'000.--] zu- züglich 2 % Barauslagen [= Fr. 200.--] und 8 % MWST von Fr. 10'200.-- [= Fr. 816.--]) ein. Der geltend gemachte Arbeitsaufwand erscheint dem streitberufenen Gericht – entgegen der im Schreiben vom 30. Juli 2015 geäusserten Auffassung des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 2 – als angemessen, zumal die Beschwerdeführerin im verwaltungsgericht- lichen Beschwerdeverfahren noch neue Gutachten eingeholt und einge- reicht hat und ihre Argumentation gegenüber dem vorinstanzlichen Ver- fahren entsprechend den Ergebnissen der Gutachten angepasst bzw. ausgebaut hat. Allerdings obsiegt die Beschwerdeführerin im vorliegen- den Verfahren nicht vollumfänglich, sondern dringt lediglich mit ihrem Eventualbegehren durch. Dementsprechend hat die Beschwerdegegnerin 1 der Beschwerdeführerin – entsprechend dem Verfahrensausgang – die Hälfte, mithin Fr. 5'508.-- (inkl. MWST), zu ersetzen. Die Entschädigungs-

- 24 - pflicht der Beschwerdegegnerin 1 ergibt sich dabei aus denselben Grün- den, aus denen ihr auch Gerichtskosten überbunden worden sind (vgl. dazu vorstehend E.6a in fine). Der Rechtsvertreter der Beigeladenen 1 reichte am 27. Juli 2015 eine Honorarnote in der Höhe von Fr. 2'252.60 (7.5 h à Fr. 270.-- [= Fr. 2'025.--] zuzüglich Barauslagen von 3 % [= Fr. 60.75] und 8 % MWST von Fr. 2'085.75 [= Fr. 166.85]) ein. Die Bei- geladene 1 hat in ihrer Vernehmlassung vom 7. Mai 2015 die Abweisung der Beschwerde beantragt, soweit darauf eingetreten werden könne. Da die Beschwerde – wie gesehen – bloss bezüglich des beschwerdeführeri- schen Eventualbegehrens gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen ist, dringt die Beigeladene 1 mit ihrem Rechtsbegehren ebenfalls zur Hälfte durch. Dementsprechend hat die Beschwerdeführerin die Beigeladene 1 – wiederum entsprechend dem Verfahrensausgang – aussergerichtlich mit Fr. 1'126.30 (inkl. MWST) zu entschädigen. Der ebenfalls zur Hälfte ob- siegende Beigeladene 2 hat keinen Anspruch auf eine aussergerichtliche Entschädigung, da er nicht anwaltlich vertreten ist. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisa- tionen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschä- digung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsie- gen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist. Demnach erkennt das Gericht:

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