



Sitzung vom
17. Mai 2011

Mitgeteilt den
19. Mai 2011

Protokoll Nr.
461

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bergün/Bravuogn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Mineralwasserabfüllanlage
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Mineralwasserabfüllanlage

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Bergün/Bravuogn die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. April 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt Beilagen 1 bis 6, nämlich:
 - Vereinbarung zur kooperativen Planung Les-cha Sur (Art. 4 KRG) vom 9. März 2010
 - Vorprojekt Abfüllanlage (Pläne, Modellfotos)
 - Projektbeschrieb der Albula Mineralquellen AG
 - Standortdatenblatt der RhB (Entorac AG, Thun)
 - Stellungnahme des kommunalen Bauberaters vom 9. März 2010
 - Öffentlichrechtliche Vereinbarung vom 27. April 2010
- Kaufrechtsvertrag vom 27. April 2010 (Parzellen Nr. 3 und 4)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 23. April 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. April 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 6. Mai 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

An seiner Sitzung vom 14. September 2010 hat der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn eine Projektänderung betreffend der Lage des unterirdischen Parkhauses beschlossen. Mit Schreiben vom 15. September 2010 ersuchte der Gemeindevorstand die Regierung um Berücksichtigung dieser Projektänderung im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung bildet einerseits die Ausscheidung einer rund 1.2 ha grossen Gewerbezone sowie einer 0.5 ha grossen Wohn- und Gewerbezone auf den Parzellen Nr. 3, 4 und 10 im Gebiet "Les-cha Sur" zwischen der Kantonsstrasse und den Bahngeleisen.

Mit der neu ausgeschiedenen Gewerbezone sollen die raumplanerischen Voraussetzungen für die Ermöglichung einer Mineralwasserabfüllanlage geschaffen werden. Zwischen der geplanten Mineralwasserabfüllanlage und der Kantonsstrasse wurde zusätzlich eine Wohn- und Gewerbezone mit Wohnanteil von max. 25% ausgeschieden. Laut Projektunterlagen wird in dieser Wohn- und Gewerbezone der Bau eines Gewerbezentrums mit integriertem Wohnraum für Mitarbeitende der Albula Mineralquellen AG, für Nutzer des Gewerbezentrums oder für Einwohner/Zuzüger von Bergün angestrebt. Das Areal der Wohn- und Gewerbezone ist mit einer Pflicht zum Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes belegt worden.

Ursprünglich war unter der eigentlichen Abfüllanlage eine Tiefgarage mit rund 135 Parkplätzen für die Angestellten der Mineralwasserabfüllanlage sowie für den Bahnhofbetrieb und die umliegenden Bauten (inkl. künftiges Bahnmuseum) vorgesehen. Am 14. September 2010 hat der Gemeindevorstand gegenüber der am 29. April 2010 beschlossenen Nutzungsplanung eine Projektänderung beschlossen, welche eine Verschiebung der Tiefgarage in den Bereich der Wohn- und Gewerbezone beinhaltet. Die Parkierungsmöglichkeit am Dorfeingang soll künftige Parkplatzsuchende

frühzeitig abfangen und somit die Verkehrs- und Parkierungssituation im Dorfkern entlasten.

Das Vorhaben für die Abfüllanlage beruht auf einer Projektstudie des Architekten Adrian Christen, Chur. Die Eckdaten der Projektstudie hat die Gemeinde Bergün/Bravuogn in einem Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, welcher aus einer Situation und zwei Schnitten besteht, festgehalten. Die für die neue Nutzung des Areals bestehenden und neu geplanten Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen hat die Gemeinde Bergün/Bravuogn in einem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Mineralwasserabfüllanlage“ festgelegt.

Die vorliegend zur Diskussion stehenden neuen Bauzonen liegen im Gebiet einer ehemaligen Wohn- und Gewerbezone (2. Etappe), die mit RB Nr. 3030 vom 16. Dezember 1985 genehmigt worden war. Im Rahmen einer umfassenden Teilrevision im Jahr 1993 sollte diese Bauzone einer reinen Wohnzone W3 (2. Etappe) zugewiesen werden. Aufgrund der damals zu grossen Wohnbauzonenreserven von Bergün/Bravuogn wurde diese Umzonung jedoch an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

C.

Genehmigungsbeschluss vom 12. Oktober 2010

Mit Beschluss Nr. 904 vom 12. Oktober 2010 hat die Regierung den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Mineralwasserabfüllanlage sowie den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Mineralwasserabfüllanlage mit einer Änderung betreffend Lage der unterirdischen Parkierungsanlage sowie unter verschiedenen Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt.

D.

Weiterzug des Genehmigungsbeschlusses an das Verwaltungsgericht durch das Bundesamt für Kultur

Mit Eingabe vom 11. November 2010 zog das Bundesamt für Kultur den Nutzungsplangenehmigungsbeschluss Nr. 904 vom 12. Oktober 2010 an das Verwaltungsge-

richt Graubünden weiter. Im Rahmen der Verhandlungen zur Erzielung einer aussergerichtlichen Einigung hat es sich gezeigt, dass das BAK unter drei Voraussetzungen bereit sein würde, ihre verwaltungsgerichtliche Beschwerde zurückzuziehen:

- a) Senkung der Höhe der Abfüllanlage um ca. 2.5 m auf das Niveau der Transitgleise der RhB resp. des Bahnhofplatzes, dies in der Absicht, weiterhin eine freie Aussicht vom Bahnhofplatz und von der Bahnhofstrasse in die Umgebung und zur westlichen Silhouette des Dorfes Bergün/Bravuogn mit dem Wehrturm zu gewährleisten;
- b) Massgebliche Verringerung des im Zonenplan- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 29. April 2010 festgelegten Baufensters für die Abfüllanlage mit dem Ziel, eine mit der Massstäblichkeit des Ortsbildes von Bergün/Bravuogn besser verträgliche Dimension der Abfüllanlage zu gewährleisten;
- c) Umzonung der von der Gemeinde einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen Fläche zwischen der Gewerbezone und der Kantonsstrasse in eine Zone, in der keinerlei oberirdische Bauten zulässig sind, dies in der Absicht, dass die im Generellen Gestaltungsplan manifestierte Bestrebung zu einer möglichst landschaftsschonenden Einbettung der Abfüllanlage in das gewachsene Terrain nicht durch vorgelagerte Gebäude zunichte gemacht werden kann.

Die erstgenannte Rückzugsbedingung kann erfüllt werden, indem der Genehmigungsbeschluss vom 12. Oktober 2010 mit vorliegendem Beschluss dahingehend ergänzt wird, dass als Vorgabe für das Baubewilligungsprojekt nicht mehr die Vorprojektpläne vom 6.9.2010, sondern neu die zwischenzeitlich erarbeiteten Vorprojektpläne vom 25.1.2011 als massgeblich erklärt werden. Diese neuen Vorprojektpläne, welche die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit der RhB und dem kommunalen Bauberater Conradin Clavuot erarbeitet hat, sehen die anvisierte Senkung der gesamten Abfüllanlage auf das Niveau des Bahnhofplatzes vor.

Die zweitgenannte Rückzugsbedingung kann erfüllt werden, indem das im Zonenplan- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 12. Oktober 2010 ausgeschiedene Baufenster für die Mineralwasserabfüllanlage entsprechend dem in den redimensionierten Vorprojektplänen mit rev.-Datum 25. Januar 2011 vorgegebenen Gebäudegrundriss (von ca. 8000 m² auf ca. 5200 m² (ca. 84 m x 62 m) verkleinert wird.

Die drittgenannte Rückzugsbedingung kann ebenfalls erfüllt werden, nachdem der Gemeindevorstand der Regierung mit Eingabe vom 7. April 2011 sinngemäss den Antrag unterbreitet hat, die Fläche der vorgelagerten Wohn- und Gewerbezone durch die Genehmigungsbehörde wiedererwägungsweise direkt in eine Zone für unterirdische Parkieranlagen umzuzonen. Aus Sicht der Regierung als Genehmigungsbehörde steht einer Gutheissung dieses Antrages und damit einer nachträglichen Umzonung dieser vorgelagerten Fläche in eine Zone für unterirdische Parkieranlagen nichts entgegen, zumal auch das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer (Brief vom 12. April 2011) sowie der Bauherrschaft Albula Mineralquellen AG (Brief vom 4. April 2011) für eine solche Umzonung vorliegt. Entsprechend sind auch die weiteren im Zonenplan – und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 für dieses vorgelagerte Land vorgesehenen Festlegungen (Bereich mit Pflicht zum Erlass eines ergänzenden Generellen Gestaltungsplans; Bereich mit Wohnanteil max. 25%) aufzuheben, und das Baugesetz ist mit einer Zonenvorschrift für die neue Zone für unterirdische Parkieranlagen zu ergänzen.

Gestützt auf Art. 49 KRG und Art. 25 VRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Genehmigungsbeschluss Nr. 904 vom 12. Oktober 2010 wird gestützt auf Art. 25 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) wie folgt **geändert und ergänzt**:
 - a) Das im Zonenplan- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 12. Oktober 2010 ausgeschiedene Baufenster für die Mineralwasserabfüllanlage wird entsprechend dem in den redimensionierten Vorprojektplanen mit rev.-Datum 25. Januar 2011 vorgegebenen Gebäudegrundriss verkleinert, d.h. von ca. 8000 m² auf ca. 5200 m² (ca. 84 m x 62 m).
 - b) Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 29. April 2010 ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone (mit max. Wohnanteil 25% sowie Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Generellen Gestaltungsplans) wird

- Bundesamt für Kultur, Hallwylstrasse 15, 3003 Bern
- Pro Natura Graubünden, Ottostrasse 6, 7000 Chur
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Schätzungswesen
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

