

**Kanton Graubünden
Gemeinde Bergün/Bravuogn**

**Teilrevision Ortsplanung
Mineralwasserabfüllanlage Les-cha Sur**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

30. April 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Revisionsgründe und Ziele	5
2	Allgemeines	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Vorprüfung	7
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.4	Beschlussfassung	9
3	Grundlagen	9
3.1	Richtplanung	9
3.2	Bodennutzung (RIP 2000)	9
3.3	Projektbeschreibung Abfüllanlage Albula Mineralquellen	10
3.3.1	Allgemein	10
3.3.2	Lage und Standortkriterien	10
3.3.3	Nutzungskonzept	11
3.3.4	Bebauung und Erschliessung	11
3.4	UEB	12
3.5	Gefahrenzone / Wald	12
3.6	Umwelt und Natur	12
3.7	NIS-Verordnung (Nichtionisierende Strahlung)	12
3.8	Parkierung und Verkehr	13
3.9	Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild / ISOS und UNESCO	13
3.10	Digitalisierung Nutzungspläne	16
4	Planungsmittel	17
4.1	Allgemein	17
4.2	Bodennutzung Gewerbezone	17
4.3	Bodennutzung Wohn- und Gewerbezone 3	19
4.3.1	Allgemein	19
4.3.2	Nutzung	19
4.3.3	Bedarf	19
4.4	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Mineralabfüllungsanlage“1:1'000	20
4.4.1	Zonenplan (ZP)	20
4.4.2	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	20
4.4.3	Hinweise / NIS-V	20
4.5	Genereller Erschliessungsplan „Mineralabfüllungsanlage“1:1'000	21
4.5.1	Allgemein	21

Beilage 1 / Vereinbarung zur kooperativen Planung Les-cha Sur (Art. 4 KRG)

Beilage 2 / Vorprojekt Abfüllanlage (Pläne und Modellfotos)

Beilage 3 / Projektbeschreibung der Albula Mineralquellen AG

Beilage 4 / Standortdatenblatt der RhB (Enotrac AG, Thun)

Beilage 5 / Stellungnahme des kommunalen Bauberaters

Beilage 6 / Öffentlichrechtlicher Vertrag

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Bergün/Bravuogn ist Eigentümerin einer natürlichen Mineralquelle, bekannt unter dem Namen "Albula-Mineralwasser" in Bergün. Die Quelle liegt im bewaldeten Gebiet "God Davos Sumdies" am Eingang ins Val Tuors, auf ca. 1440 m Höhe. Die Gemeinde ist auch Eigentümerin der bestehenden Quelfassung sowie der Wasserleitung und verfügt ausserdem über Quellenrechte an der Mineralquelle Ava Cuetschna, welche im Gebiet Ava Cuetschna / Rievan Ot entspringt.

Die Gemeinde Bergün beabsichtigt die Mineralwasservorkommen kommerziell nutzen zu lassen. Im Gegenzug erhält die Gemeinde einen Wasserzins.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Bergün/Latsch/Stuls vom 16. Dezember 1985 (RB Nr. 3030) sind die Parzellen Nr. 3 und 4 der Wohn- und Gewerbezone 3, 2. Etappe, zugeordnet. Mit einer Revision im Jahre 1993 beabsichtigte die Gemeinde Bergün die genannten Parzellen neu in die Wohnzone 3, 2. Etappe, umzuzonen. Mit Beschluss vom 4. Oktober 1994 (RB 2511) wies die Regierung die beabsichtigte Umzonung zur Überarbeitung zurück. Eine Überarbeitung fand nicht statt.

1.2 Revisionsgründe und Ziele

Die Albula Mineralquellen AG beabsichtigt das Mineralwasser der Albulaquelle, der Quelle Ava Cuetschna (zu einem späteren Zeitpunkt) kommerziell zu nutzen und von der Gemeinde entsprechende Quellenrechte zu erwerben. Um das Potenzial der Wertschöpfung ausnutzen zu können, soll eine Abfüllanlage in der Gemeinde Bergün auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof erstellt werden.

Weitere Nutzenpotenziale für die Gemeinde:

- Nachhaltige Wertschöpfung durch Nutzung der eigenen Mineralquellen
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schaffung einer qualitativ hochstehenden Bebauung bezüglich Siedlungsstruktur und Einfügung in die schützenswerte Umgebung
- Verfügbarkeit von öffentlichen, ggf. gebührenpflichtigen Parkplätzen
- Verbindung mit Durchgangsrecht von den öffentlichen Parkplätzen zum Bahnhof
- Steigerung der Attraktivität von Bergün als Wohn- und Arbeitsort

Im Gebiet Les-cha Sur, gleich Unterhalb des Bahnhofes von Bergün, konnte ein Grundstück gefunden werden, welches die engen Standortkriterien optimal erfüllt. Die Nähe zur Bahn ist Bestandteil des Nutzungskonzeptes (siehe Projektbeschreibung, Beilage 3) und Voraussetzung für den Transport des Mineralwassers durch die RhB.



Um das für die Gemeinde äusserst wichtige Projekt realisieren zu können, beabsichtigt die Gemeinde die Parzellen Nr. 3 und 4 sowie die Parzelle 10 randlich der Gewerbezone zuzuweisen.

Der untere Bereich der Parzelle Nr. 4 soll neu der Wohn- und Gewerbezone 3, 1. Etappe, zugeordnet werden.

Die Umzonung in die Gewerbezone sowie die Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone, 1. Etappe, bedarf einer Anpassung des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes sowie des Generellen Erschliessungsplanes. Die Planung erfolgt projektbezogen.

Die Politische Gemeinde Bergün/Bravuogn und die Albula Mineralquellen AG, Speicher, haben eine öffentlichrechtliche Vereinbarung betreffend der kooperativen Planung Les-cha Sur im Sinne von Art. 4 KRG unterzeichnet. Die Vereinbarung liegt dem Planungsbericht bei (Beilage 1)

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde verzichtete auf die Einsetzung einer Planungskommission. In der Folge wurde das Revisionsprojekt im Rahmen von verschiedenen Sitzungen und Augenscheine erarbeitet.

Mit der fachlichen Begleitung wurden Orlando Menghini (Projektleiter) und Urs Mugwyler (Sachbearbeiter) vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, als verantwortliche Raumplaner beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 9. März 2010 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen der konferenziellen Vorprüfung wurden verschiedene Belange der Planung angesprochen, welche noch weiter zu klären und / oder zu bereinigen sind. Die Anliegen der betroffenen Amtsstellen sind von unterschiedlicher Art. Einerseits handelt es sich um Empfehlungen und Hinweise zum Folgeverfahren, andererseits um zwingend umzusetzende Anliegen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Hinweise oder notwendige Abklärungen zu Folgeverfahren sind nicht aufgeführt. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Bestehende Strassen beim Bahnhof seien nicht korrekt im GEP</i>	Die Strasse ist im vorliegen Plan nur Hinweis und nicht Gegenstand der Anpassung. Die betroffene Strasse wird im Rahmen der laufenden gesamthaften Überarbeitung geprüft und angepasst.
<i>Qualität der Quellfassung und Zuleitung abklären</i>	In Absprache mit den zuständigen Ämtern werden die Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.
<i>Detaillierte Schutzzonenaus-scheidung bei den Quellen fehlen</i>	In Absprache mit den zuständigen Ämtern werden die Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens resp. der Betriebsbewilligung erbracht.
<i>Einhaltung der Planungswerte der Lärmemissionen durch die Lüftungsanlagen aufzeigen.</i>	In Absprache mit den zuständigen Ämtern werden die Nachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.
<i>Erschliessung der Anlage mit Mittel- und Starkstrom ist im GEP aufzuzeigen (Trafo, Zuleitung)</i>	Die vorgesehene Leitungsführung gemäss Projekt der Firma IBG wurde in den GEP übernommen.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Die Nutzung und Gestaltung der Wohn- und Gewerbezone sind unklar und zuwenig gesichert.</i>	Der GGP legt für die betroffene Wohn- und Gewerbezone die Ausarbeitung eines ergänzenden GGP fest. Die Bauberatung ist obligatorisch. Gemäss grundbuchamtlich vorgemerkter Vereinbarung sind die Bauberatung und der ergänzende GGP ebenfalls vorgeschrieben. Die architektonische Qualität der Mineralabfüllanlage ist fortzusetzen, neue Bauten haben sich gestalterisch anzupassen. Die Vereinbarung liegt der Genehmigungsunterlage bei.
<i>Nachweis des Bedarfs für die Wohn- und Gewerbezone</i>	Der Nachweis des Bedarfes erfolgt unter Kap. 4.3 hiernach.
<i>Sicherung der 1. Wohnungen fehlt</i>	Gemäss grundbuchamtlich vorgemerkter Vereinbarung ist die Nutzung mit Wohnungen für betriebseigene Bedürfnisse festgeschrieben. Die Wohnungen können, sofern nicht selbst benötigt, als Erstwohnungen weitervermietet werden. Die Nutzung als Erstwohnung ist in der Baubewilligung als Auflage sicherzustellen und im Grundbuch anmerken zu lassen.
<i>Empfehlung, die ganze Erschliessungs- und Parkierungsplanung mit einem Masterplan zu koordinieren.</i>	Die Gemeinde übernimmt die Koordination bezüglich des künftigen Parkplatzkonzepts in Abstimmung mit der Rhätischen Bahn und der Albula Mineralquellen AG.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Gleichzeitig zur Vorprüfung durch den Kanton fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt (25. März –25. April 2010).

Diese Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind keine Wünsche und Anträge eingegangen.

2.4 Beschlussfassung

Die Revisionsvorlage wurde von der Gemeindeversammlung vom 29. April 2010 mit grossem Mehr beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Der Richtplan ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Bergün finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 2.3 „Räumliche Entwicklung in Graubünden“ (vgl. Seite 16 ff.),
- Kapitel 3 „Landschaft“ (vgl. Seite 25 ff.), insbesondere Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“ (vgl. Seite 52 ff.).
- Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (Seite 95 ff.)

Das Gemeindegebiet von Bergün ist gemäss RIP2000 dem Raumtyp „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

Die Festlegungen aus dem RIP 2000 wurden bei der Planung soweit erforderlich berücksichtigt. Detailliertere Aussagen im Zusammenhang mit der Bauzone im Sinne von Kap. 3.2 werden nachstehend unter Kap. 4.2 „Bodennutzung“ gemacht.

Zusammenfassend kann aber bereits gesagt werden, dass das Vorhaben in Art, Ausmass und Gestaltung auf den ländlichen Raum abgestimmt ist und den Zielsetzungen und Grundsätzen des Richtplanes nicht entgegensteht.

3.2 Bodennutzung (RIP 2000)

Die Gemeinde Bergün beabsichtigt durch die Einzonung verfügbares Bauland für Gewerbenutzungen zu schaffen. Obwohl mit der Einzonung der eigentliche Siedlungsbereich nicht verlassen wird, gelten für die Einzonung die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann

und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Diese sind an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Unter Kapitel 4.2 wird nachstehend ausführlich auf die Aspekte und Anforderungen des Richtplanes unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umganges mit dem Boden eingegangen.

3.3 Projektbeschreibung Abfüllanlage Albula Mineralquellen

3.3.1 Allgemein

Die künftige Nutzerin der Quellen und Betreiberin der Abfüllanlage, die Albula Mineralquellen AG, liess u.a. einen Projektbeschreibung sowie ein Bauprojekt ausarbeiten. Im Folgenden wird insbesondere auf diese Unterlagen verwiesen, welche dem Planungsbericht im Anhang beiliegen.

3.3.2 Lage und Standortkriterien

Die Lage des Areals bietet optimale Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb der Abfüllanlage:

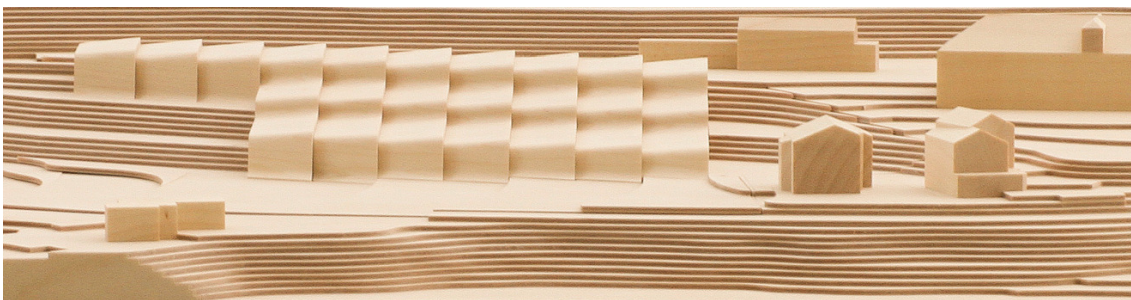
- Der betroffene Bereich liegt am Anfang des Siedlungsgebietes und ausserhalb des historischen Dorfkernes. Verkehr, welcher durch die Abfüllanlage verursacht wird, muss nicht durch das Dorf Bergün.
- Die Anlage grenzt nahtlos an das Siedlungsgebiet von Bergün und ordnet sich gut in das Landschafts- und Ortsbild ein, ohne dies zu stören oder beeinträchtigen. Die Siedlungsgrenzen werden nicht verlassen, was raumplanerisch sehr zu begrüßen ist.
- Die Nähe zum Bahngleis resp. dem Bahnhof ist unbedingt erforderlich und Voraussetzung für die Standortwahl. Der Transport des Mineralwassers zum Verteillager in Chur erfolgt über die Bahn. Synergiemöglichkeiten mit der bestehenden Infrastruktur werden optimal genutzt.
- Durch die Nähe zur Kantonsstrasse und zum Bahnhof ist die Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen wie auch mit privaten Verkehrsmitteln optimal.
- Die Wasserleitungen ab der Quelle Albula bestehen bereits bis zur benachbarten Parzelle Nr. 8. Die Leitung bis zur geplanten Abfüllanlage ist lediglich minimal zu ergänzen.

3.3.3 Nutzungskonzept

Zur Erläuterung des Nutzungskonzeptes wird an dieser Stelle auf Kapitel 4 „Nutzungskonzept der planungsrelevanten Teilprojekte“ ab Seite 6 des Projektbeschriebes der Albula Mineralquellen AG verwiesen (siehe Beilage 3).

3.3.4 Bebauung und Erschliessung

Der Planung liegt ein konkretes Bauprojekt auf der Stufe eines Vorprojektes zu Grunde. Das Vorprojekt (siehe Beilage 2) zeigt das Bebauungskonzept, die Erschliessung sowie die Eingliederung in Landschaft und Siedlung auf. Das Vorhaben ist mit dem erforderlichen Raumprogramm am geplanten Standort gut realisierbar.



(weitere Fotos in der Beilage 2)

Die geplante Abfüllanlage soll ca. 127 m lang und 61 m breit werden. Sie liegt nord-östlich, unterhalb des Bahngleises, an einem kleinen Abhang. Die Baute nimmt die topografischen Gegebenheiten optimal auf und widerspiegelt dies im architektonischen Ausdruck mit der abgestuften Struktur.

Der oberste und auch längste Teil des Gebäudes umfasst den Verladeterminale mit dem neuen Gleisanschluss an das RhB-Netz. Ein Stockwerk tiefer folgen die Personal- und Technikbereiche sowie anschliessend im Haupttrakt die Abfüllanlage. Das Untergeschoss umfasst eine Parkgarage.

Die Gestaltung wird an das vorliegende Vorprojekt gekoppelt und über die Öffentlichrechtliche Vereinbarung (Beilage 6) zur projektbezogenen Nutzungsplanung zwischen der Gemeinde und der Albula Mineralquellen AG gesichert.

Die Erschliessungsinfrastruktur (Strassen, Energie- und Wasserversorgung, Abwasserversorgung) schliesst weitgehend an die bestehende kommunale Ver- und Entsorgung an. Alle Autoabstellplätze werden in einer unterirdischen Garage untergebracht.

Für die Zufahrt ab der Kantonsstrasse ist im Rahmen des Bauprojektes beim zuständigen Tiefbauamt ein entsprechendes Gesuch zu stellen.

3.4 UEB

Bei der neuen Festsetzung handelt es sich um eine Gewerbezone, in welcher Dienstleistungen erbracht werden. Somit fallen gemäss der kantonalen Praxis die neueingezonten Flächen nicht unter die direkte Beurteilung über den Stand der Überbauung (UEB) resp. der daraus resultierenden Nutzungsreserve.

Da in der Wohn- und Gewerbezone nur ein Wohnanteil von 25 % (< 50%) gelten soll, ist auch dieser Bereich nicht in die Betrachtungen der Nutzungsreserven miteinzubeziehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Revision keine Wohnbauzonenerweiterung stattfindet und somit das Projekt auch keinen Einfluss auf die Beurteilung der Wohnbauzone von Bergün hat. Aus den genannten Gründen wird keine aktualisierte Übersicht UEB erstellt.

3.5 Gefahrenzone / Wald

Im Gebiet Les-cha Sur ist kein Wald ausgeschieden.

Gemäss rechtskräftigem Gefahrenzonenplan besteht keine Gefahrensituation im betroffenen Bereich. Die Gefahrenkarte der Gemeinde wird zurzeit überarbeitet, wobei keine Änderung dieser Beurteilung zu erwarten ist.

3.6 Umwelt und Natur

Die Inventare „Landschaft und Natur“ von Bund und Kanton wurden bei der Ausscheidung der Gewerbezone berücksichtigt. Das Planungsvorhaben tangiert keine der untersuchten Grundlagen.

Das Vorhaben ist nicht UVP - pflichtig. Trotzdem sind die Anliegen von Natur und Umwelt im Rahmen der Planung zu prüfen. Nähere Angaben zu umweltrelevanten Themen werden im Kap. 5 „Umweltschutz“ ab Seite 10 ff. des Projektbeschriebes der Albula Mineralquellen AG gemacht (siehe Beilage 3).

3.7 NIS-Verordnung (Nichtionisierende Strahlung)

Der Transport des Mineralwassers von Bergün nach Chur erfolgt mit der Bahn. Zu diesem Zweck umfasst das oberste Geschoss des Abfüllgebäudes einen Verladetrakt in welchem ein neues Bahngleis gezogen wird. Die Fahrleitung selbst reicht hingegen lediglich ca. 20 m in das Gebäude hinein. Dies bedeutet, dass für die vorliegende Zonenplanrevision die Auswirkungen der NIS-V ab neuer Zonengrenze bis 20 m in das geplante Gebäude untersucht werden muss. Im Bereich der magnetischen Flussdichte von 1 μ T und grösser dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) vorgesehen werden.

Die Beurteilung und Festlegung des 1 μ T Bereiches im Generellen Gestaltungsplan (GGP) erfolgt gestützt auf das Standortdatenblatt ECH-104.58-001, Version 1.0 vom 04.03.2009 der RhB (Herausgeber Enotrac AG, Thun, siehe Beilage 4).

Auf einer Höhe von 6.0 m, was ungefähr der Raumhöhe im Verladetrakt entspricht, ist bergseits von einem relevanten Abstand von ca. 7.5 m und talseits von ca. 6.0 m auszugehen, was auch den üblichen Erfahrungswerten entspricht. Unterhalb von 4.0 m Höhe reduziert sich dieser Bereich nochmals beträchtlich.

Im GGP wird ein Bereich von generell 7.5 m um die Fahrleitung bezeichnet, in welchem sich keine OMEN befinden dürfen.

Es kann festgestellt werden, dass sich gemäss Vorprojekt im bezeichneten Bereich keine Orte mit empfindlicher Nutzung befinden (siehe auch Kap. 4.8 Projektbeschriebes der Albula Mineralquellen AG), die Anforderungen der NIS-V sind erfüllt.

3.8 Parkierung und Verkehr

Die Abfüllanlage beherbergt im Untergeschoss ca. 135 Parkplätze (PP) in einer Tiefgarage. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist deswegen nicht erforderlich.

Von der genannten Anzahl PP ist nur ein Bruchteil für den Betrieb der Abfüllanlage bestimmt. Die Parkgarage bietet im Weiteren dem Bahnhofbetrieb sowie den umliegenden Bauten (inkl. dem künftigen Bahnmuseum) zusätzliche Parkierungsgelegenheiten. Die Parkierung am Dorfeingang kann künftig Parkplatzsuchende frühzeitig abfangen und somit die Verkehrs- und Parkierungssituation im Dorfkern entscheidend entlasten.

Aufgrund des Verteilkonzeptes, d.h. den Anschluss an die Bahn sowie der Nähe zum Dorfzentrum, kann auch davon ausgegangen werden, dass keine relevante Verkehrszunahme im Zusammenhang mit dem Projekt der Abfüllanlage eintreten wird. (siehe auch Kap. 5.3.2, Seite 10 des Projektbeschriebes der Albula Mineralquellen AG, Beilage 3).

3.9 Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild / ISOS und UNESCO

Die Beurteilung zur Einordnung des Bauvorhabens hinsichtlich des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie des UNESCO Weltkulturerbes erfolgt in erster Linie durch den kommunalen Bauberater. Das für die baulichen Aspekte im Zusammenhang mit dem UNESCO-Weltkulturerbe zuständige Fachgremium des Kantons Graubünden ist über die Planung und die Bauabsicht informiert.

Die Beurteilung durch den kommunalen Bauberater Conradin Clavuot gemäss Schreiben vom 9. März 2010 lautet wie folgt:

DIE UMGEBUNG

Der Standort am nördlichen Dorfeingang zu Bergün mit seinen von hier sehr gut sichtbaren, geschützten Bauten und Ensembles und dazu eine sehr grosse Baumasse für einen neuen Industriebetrieb erfordern eine weit überdurchschnittliche Qualität des architektonischen Eingriffes.

Das Dorfbild wird von einem Neubau an dieser Lage stark mitgeprägt und – zu heute – nachhaltig verändert.

Die Auffahrt zum Bahnhof, die Geleise, der Bahnhofplatz mit den bestehenden Bauten sowie der Umgang mit den Wiesenflächen und mit der Topografie sind weitere, ins Projekt einzubeziehende Qualitäten in der nächsten Umgebung. Das harmonische Erscheinungsbild soll unterstützt werden.

DAS PROJEKT UND MEINE BEURTEILUNG

Die Pläne sind als „Vorprojekt“ bezeichnet, was ich als etwas zu optimistisch erachte, da jegliche Details fehlen. Ein Vorprojekt hat eine Planungsgenauigkeit von 1:200.

Die Grundlagen der Projektidee sind jedoch alle klar ersichtlich. Über Details muss im weiteren Projektverlauf vertieft diskutiert werden. Ich werde weiter unten meine ersten Anmerkungen notieren.

Der Architekt nutzt die Topografie um das eigentlich zu grosse Volumen für den Ort geschickt in die Landschaft einzubauen. Mittels einer bewachsenen, gewellten Weiterführung der Wiesenflächen der Umgebung wird der Bau zum Teil der Umgebung. Die Öffnungen sind diejenigen Orte, die aufzeigen, dass sich hier „also doch“ ein Bau drunter verbirgt. Die Mineralwasserabfüllanlage wird nicht zur Konkurrenz irgendeines Dorfbildes oder eines anderen Bauwerkes in der weiteren Umgebung. Klar, die Wiesenfläche ist als Nutzbereich für die Tiere verschwunden. Es bleibt jedoch die Natur als bestimmendes Element bestehen.

Ich war im positiven Sinn erfreut, einen solch kreativen Ansatz zu sehen. Natürlichkeit und Künstlichkeit können sich spielerisch ergänzen. Das Projekt löst sich von verkrampten Annäherungsversuchen an eine lokale Bautradition, was in dieser Art und an diesem Ort eine glückliche Wahl ist.

MEINE BEMERKUNGEN ZUR WEITERPLANUNG

Um zu gewährleisten, dass das begonnene Projekt auch zu einem guten Ende kommt, soll heute in erster Auflistung von mir Stellung bezogen werden:

Die gesamte Parzelle von den Gleisen der RhB bis zur Kantonsstrasse hinunter soll in eine Bauzone umgewandelt werden. Dies mag sinnvoll sein, aber nur dann, wenn die heute noch nicht vom „Vorprojekt“ belegte Fläche zur Kantonsstrasse hin, in eben demselben Projektansatz bebaut werden soll: die gewellte „Naturbaufläche“ muss sich bis an die Strasse hin entwickeln. Wenn in diesem Bereich irgendein beliebiges Gebäude steht, wird die gesamte Konzeption zur Farce. Im Gespräch mit den Vertretern der „Residenz GmbH“

wurde dies im positiven Sinn aufgenommen. Die jeweilige Bauherrschaft muss sich schriftlich dazu verpflichten, oder: die Gemeinde muss dies als Baubedingung an diesem Ort vorschreiben. Es fragt sich jedoch, ob Wohnbauten in ein solches Konzept eingebaut werden können. In diesem Sinn ist es fraglich, hier eine Wohn- und Gewerbezone zu planen. Nur Gewerbe ist sicherlich klarer und idealer.

Es ist von der Bauherrschaft der Wasserabfüllanlage heute in groben Skizzen aufzuzeigen, wie diese Fläche bebaut werden könnte. Ich würde jedoch empfehlen, diesen Bereich zur Strasse hin nicht als Bauland einzuzonen: die natürliche Wiesenfläche an diesem Ort an der Strasse hat eine sehr grosse Bedeutung für das ganze Dorf: der Dorfeingang wäre dann unnatürlicherweise schon weit vor das eigentliche Dorf gezogen.

Die Umgebungsflächen zum Neubau müssen sich in absoluter Zurückhaltung mit befahrbaren Flächen zeigen. Die Wiesenflächen sind die Thematik des Projektes! Und nicht die Strassenflächen. Dies gilt ebenso für die Parkierungsflächen im Freien.

Die bestehende Auffahrt zum Bahnhof mit den alten Bäumen ist sehr reizvoll. Die Projektverfasser müssen aufzeigen, wie sie die Situation lösen wollen. Insbesondere ist auch detailliert aufzuzeigen, wie der Bahnhofplatz und alle Zufahrten zum Neubau und die zugehörigen Vorplätze gedacht sind.

Die Grünflächen auf und an den Dächern sind DAS tragende, architektonische Element. Es ist aufzuzeigen, wie die Bepflanzung – in der Horizontalen wie in der Vertikalen – übers ganze Jahr (4 Jahreszeiten) einen einladenden, natürlichen, den angrenzenden Wiesen adäquaten Eindruck machen kann. Die gestalterische Nähe zu den heute bestehenden Wiesen ist zu garantieren. Es ist also nicht möglich, ein extensiv begrüntes Dach (Moos, kleine Flechten etc.) zu bauen.

Die Materialisierung der Wände, Tore und dergleichen sowie die Art der Öffnungen soll noch genauer präzisiert werden. Ich gehe davon aus, dass es nirgends Zäune, Hecken und Ähnliches als Absturzsicherungen oder als Parzellenabtrennungen braucht. Dies würde dem architektonischen Ausdruck stark abtun.

Es ist sehr wichtig, dass die Denkmalpflege des Kantons, der Bündner Heimatschutz und die Vertreter des ISOS-Inventars möglichst bald in den Prozess einbezogen werden. Weitere Stellen, die evtl. auch zum Thema und zum Standort etwas zu sagen haben, sind ebenfalls anzugehen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Bauberatung keine Ausschlussgründe für die Weiterführung des Planungs- und Bauprojektes sieht und im Weiteren der Ansicht ist, dass sich „ein sehr schönes Projekt anbahnt“. Das Projekt und die Weiterbearbeitung sind aber möglichst eng zu begleiten, damit die noch offenen Probleme und Fragen gelöst werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anliegen der Bauberatung zum

Bauprojekt schnellst möglich an einer Sitzung thematisiert werden. Die Stellungnahme liegt dem Planungsbericht bei (siehe Beilage 5).

Die Bauherrschaft wird Bestimmungen zur Sicherung der architektonischen und gestalterischen Qualität im Bereich der Wohn- und Gewerbezone in die öffentlichrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde (Beilage 6) aufnehmen. Damit wird den unter „Meine Bemerkungen zur Weiterplanung“ gestellten Forderungen der Bauberatung nach einer schriftlichen Verpflichtung nachgekommen.

3.10 Digitalisierung Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

4 Planungsmittel

4.1 Allgemein

Die Ortsplanung von Bergün liegt noch nicht in digitaler Form vor. Bei der vorliegenden Teilrevision wurden die bestehenden Festlegungen aus den analogen Unterlagen an die digitalen Grundlagen angepasst.

4.2 Bodennutzung Gewerbezone

Die geplante Einzonung wurde wie folgt auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Die Gemeinde Bergün beabsichtigt durch die Einzonungen Bauland für das Gewerbe verfügbar zu machen. Insbesondere sollen aber auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit der Einzonung werden Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen optimal genutzt. Das über die Ortsplanung angestrebte Ziel zur Konzentrierung der gewerblichen Bauten und Tätigkeiten am Eingang des Dorfes und der optimalen Nutzung bereits getätigter Investitionen, wird somit weitergeführt. Es handelt sich um einen Standort mit guter Erreichbarkeit und mit einer guten Erschliessung. Die Gewerbezone generiert mit der Abfüllanlage Arbeitsplätze, welche für eine strukturarme Region ein neues Standbein bilden und von grosser öffentlicher Bedeutung sind. Im Weiteren kann hinsichtlich der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und somit auch der Sicherung von Arbeitsplätzen von einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne der zentralen Zielsetzung der Gemeinde ausgegangen werden.
2. Das Gemeindegebiet von Bergün liegt gemäss dem RIP 2000 im ländlichen Raum. Im Zusammenhang mit der geforderten Abstimmung auf ein Regionales Siedlungskonzept ist darauf zu verweisen, dass ein entsprechendes Referenzdokument zurzeit noch fehlt. Im vorliegenden Fall darf davon ausgegangen werden, dass die von der Gemeinde Bergün vorgenommene Bauzonenplanung die zukünftigen regionalen Entscheide in keiner Form präjudiziert.
3. Das Einzonungsbegehren stützt sich auf ein konkretes Bauvorhaben (siehe Kap. 3.3.4 hiervor). Neben der Grösse und topografische Eignung des Bauplatzes sind die Anschlüsse an die Verkehrsinfrastruktur (Strasse und Bahn) und die Erreichbarkeit sowie die Anbindung an die bestehende Mineralwasserleitung zwingende Voraussetzungen um die Anlage wirtschaftlich und zukunftsicher erstellen und betreiben zu können. Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Bergün gibt es keine Baulandreserve in der Gewerbezone, welche den geforderten Bedarf an Fläche resp. die Voraussetzungen bezüglich Anschluss an das Gleisnetz der RhB erfüllt. Der Bedarf an Gewerbebauland bzw. an der Einzonung des fraglichen Gebietes ist somit sachlich gegeben.

4. Die neue Gewerbezone befindet sich am Dorfeingang. Im Rahmen der Planungsbearbeitung wurde wie erwähnt bereits ein konkretes Vorprojekt erarbeitet. Es kann somit auf die Ausführungen unter Kap. 3.3.4 hiavor sowie die Planunterlagen und Modellfotos in der Beilage 2 verwiesen werden.

Die Gestaltung wird vom Bauberater begleitet. Zusammenfassend zeigt es sich, dass das konkrete Bauvorhaben auch an dieser ortsbaulich sehr schwierigen Lage bezüglich Situierung, Gestaltung und Einpassung in die Siedlung überzeugen kann.

Die Gestaltung wird an das vorliegende Vorprojekt gekoppelt und über eine öffentlichrechtliche Vereinbarung (Beilage 6) zwischen der Gemeinde und der Albula Mineralquellen AG gesichert.

5. Das Planungsvorhaben wurde hinsichtlich allfälliger entgegenstehende überwiegenden Interessen geprüft. Soweit ersichtlich werden keine solcher Interessen tangiert oder verletzt.
6. Die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 ist durch Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern gesichert. Es handelt sich hierbei um Kaufrechtsverträge für die Parzellen 3 und 4, welche vorliegen.

Da es sich um eine projektbezogene Planung handelt, werden über weitere privatrechtliche Verträge zwischen der Gemeinde und der Betreiberfirma, Bestimmungen zur Sicherung der Interessen der Gemeinde aufgenommen. Zu diesen Verträgen gehören insbesondere Vereinbarungen zum Quellnutzungsrecht und zur Sicherstellung der Energieversorgung. Neben der Verfügbarkeit wird insbesondere auch der Zeitrahmen zur Realisierung des Projektes geregelt und gesichert. Im Weiteren wird vertraglich festgehalten, dass die Gemeinde im Falle der Nichtrealisierung der geplanten Abfüllanlage die ursprüngliche Zoneordnung automatisch wiederherstellt (Öffentlichrechtliche Vereinbarung).

Diese Verträge resp. Vereinbarungen liegen bis zum Genehmigungsverfahren vor und werden den Genehmigungsunterlagen zuhanden der Regierung beigelegt (Beilage 6).

Das Planungs- und Bauvorhaben berücksichtigt getätigte Infrastrukturinvestitionen, die Siedlungsqualität kann erhalten und über die im Verfahren involvierten Betreiber und Investoren die Nachfrage ausgewiesen werden. Die vorgesehene Einzonung kann somit als benötigt und hinreichend erschlossen bzw. erschliessbar im Sinne von Art. 15 lit. b RPG betrachtet werden. Die Gemeinde Bergün stellt fest, dass die Revision der Ortsplanung bezüglich der Gewerbezone die Anforderungen resp. die Ziele und Grundsätze gemäss RIP 2000 optimal berücksichtigt. Es kann deshalb festgestellt werden, dass das Vorhaben die richtplanerischen Voraussetzungen sachlich erfüllt.

4.3 Bodennutzung Wohn- und Gewerbezone 3

4.3.1 Allgemein

Die Erläuterungen zur Wohn- und Gewerbezone werden in Kap. 4.9 „Gewerbe- und Wohnzone in Bergün, Les-ch Sur“ auf Seite 9 des Projektbeschriebes der Albula Mineralquellen AG dargelegt (Beilage 3).

4.3.2 Nutzung

Die Wohnungen dienen in erster Linie zur Deckung betriebseigener Wohnbedürfnisse für Personal, Besucher usw. Soweit einzelne Wohnungen nicht für die Bedürfnisse des Betriebes benötigt werden, können Sie mit Zustimmung der Baubehörde an Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Bergün vermietet werden.

Die Nutzung der Wohnungen als Erstwohnungen wird bei der Erteilung der Baubewilligung durch entsprechende Auflagen sichergestellt. Die Auflagen sind im Grundbuch anmerken zu lassen. Diese Regelungen sind in der öffentlichrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Albula Mineralquellen AG festgehalten und werden ebenfalls im Grundbuch eingetragen.

4.3.3 Bedarf

Laut Bundesamt für Statistik (BFS) gab es im Jahre 2000 in der Gemeinde Bergün 697 Wohnungen. Laut der Wohnbaustatistik des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT) stieg der Wohnungsbestand bis ins Jahr 2008 auf 714 Wohnungen an, wobei der Zuwachs im Jahr 2008 überdurchschnittlich gross war und somit nicht repräsentativ ist. Lediglich rund 209* Wohnungen sind jedoch dauernd bewohnt, der grosse Anteil sind nur zeitweise bewohnte Wohnungen, bewirtschaftet und unbewirtschaftet.

Der Leerwohnungsbestand liegt im Schnitt der letzten 10 Jahre bei ca. 2.4 Wohnungen, zuletzt bei 5 Wohnungen (2009), wobei auch leerstehende Häuser erfasst sind.

Bergün besitzt, wie aus dem Gesagten ersichtlich und im ländlichen Raum auch üblich, einen sehr geringen Anteil an grossen, attraktiven Mietwohnungen. Die Gemeindeverwaltung musste entsprechende Anfragen von Mietinteressenten in der Vergangenheit bereits mehrmals negativ beantworten. Sofern Wohnungen dauernd vermietet werden, handelt es sich zu einem grossen Anteil um sogenannte Einliegerwohnungen, d.h. Kleinwohnungen mit 1 bis 3 ½ Zimmern. Solche Wohnungen sind nicht als Mietwohnungen für Familien geeignet.

Das gleiche Bild zeigen konkrete Überprüfungen im Wohnungsmarkt von Bergün. Der Markt mit Mietwohnungen existiert in Bergün nicht. Im besten Fall können Häuser oder teure Ferienwohnungen käuflich erworben werden.

Der Bedarf an attraktiven Mietwohnungen für ortsansässige Leute in Bergün ist somit akut. Die Mineralwasser Albula AG wird darauf angewiesen sein, attraktiven Wohnraum für ihr Personal anbieten zu können.

4.4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Mineralabfüllungsanlage“ 1:1'000

4.4.1 Zonenplan (ZP)

Gewerbezone

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Parzellen Nr. 3 und 4 sowie der vom Projekt betroffene Anteil der Parzelle Nr. 10 neu der Gewerbezone zugewiesen.

Wohn- und Gewerbezone

Der untere Bereich der Parzelle Nr. 4, angrenzend zur Kantonsstrasse, welcher nicht der Gewerbezone zugeteilt wird, wird neu als Wohn- und Gewerbezone 1. Etappe festgesetzt.

Die Wohn- und Gewerbezone 1. Etappe wird im Weiteren mit einer Festlegung überlagert, welche die mögliche Wohnnutzung des Gebietes auf max. 25% beschränkt. Die restlichen 75% der Nutzung bleiben dem Gewerbe vorbehalten.

4.4.2 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Der Generelle Gestaltungsplan legt ein Baufenster in der Gewerbezone fest, welches die maximalen, oberirdischen Ausdehnungen inkl. Höhen des Gebäudes umschreibt. Die Angaben im GGP ersetzen die üblichen Festlegungen (AZ, Gebäudelänge, Gebäude- und Firsthöhe) im Zonenschema zur Gewerbezone (Art. 38 BauG). Die Gestaltung der Baute erfolgt somit projektbezogen und nicht gemäss den Gestaltungsvorschriften des kommunalen Baugesetzes.

Während die Gestaltung für die Gewerbezone im Grossen und Ganzen klar und in Wort und Plan gesichert ist, fehlen für die Wohn- und Gewerbezone solche detaillierte, aber notwendige Festlegungen. Die Überbauung des Gebietes muss sich jedoch eng an das Projekt der Mineralwasserabfüllanlage anlehnen und eine mindestens gleich hohe architektonische Qualität aufweisen. Bevor die Wohn- und Gewerbezone überbaut werden kann, ist deshalb ein ergänzender Genereller Gestaltungsplan zu erarbeiten (projektbezogen). Im vorliegenden GGP ist für den betroffenen Bereich eine Pflicht zur Erstellung eines ergänzenden Generellen Gestaltungsplanes festgesetzt worden.

4.4.3 Hinweise / NIS-V

Im Verladetrakt wird die Fahrleitung der RhB 20 m ins Gebäude eingezogen. Im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Mineralabfüllungsanlage“ 1:2'000 wird deshalb ein Bereich

von 7.50 m um die Fahrleitung mit beschränkter Nutzung bezeichnet, in welchem aufgrund der Einhaltung der NIS-V keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) liegen dürfen.

4.5 Genereller Erschliessungsplan „Mineralabfüllungsanlage“ 1:1'000

4.5.1 Allgemein

Die bestehende Quelfassung Albula und die dazugehörige Wasserleitung zur Abfüllanlage bestehen bereits und müssen lediglich baulich saniert werden. Eine dahingehende Anpassung des GEP ist somit nicht erforderlich.

Die Fassung der Quelle Ava Cuetschna befindet sich erst in der Abklärungsphase und ist noch nicht gesichert. Eine planerische Festlegung der künftig notwendigen Infrastrukturanlagen ist aufgrund der noch zahlreichen Unklarheiten nicht angezeigt.

4.5.2 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Die zur Erschliessung benötigte Strasse und Infrastrukturanlagen (Wasser, Kanalisation) werden im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 neu als geplante Anlagen festgelegt.

Da der neue Gleisanschluss an das Schienennetz der RhB wird unter Spezialrecht (Bundesgesetz über die Anschlussgleise, AnGG) bewilligt. Diese Anlage wird daher im GEP unter den *Hinweisen* als „geplant“ bezeichnet.

Die elektrische Erschliessung der Mineralwasserabfüllanlage unterliegt dem ESTI-Bewilligungsverfahren. Die Leitung für die Spannungsreihe 24kV von Igls Platz bis zur Mineralwasserabfüllanlage verläuft auf öffentlichem Grund. Auch diese Anlage wird daher im GEP unter den *Hinweisen* als „geplant“ bezeichnet.

**Beilage 1 / Vereinbarung zur kooperativen Planung Les-cha Sur
(Art. 4 KRG)**

Beilage 2 / Vorprojekt Abfüllanlage (Pläne und Modellfotos)

Beilage 3 / Projektbeschreibung der Albula Mineralquellen AG

Beilage 4 / Standortdatenblatt der RhB (Enotrac AG, Thun)

Beilage 5 / Stellungnahme des kommunalen Bauberaters

Beilage 6 / Öffentlichrechtlicher Vertrag

