

Kanton Graubünden

Gemeinde Bergün

**Ortsplanung
Teilrevision „Bahnhofareal“**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

August/November 2006

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhaben	2
2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	2
3	Nutzungspläne	3
3.1	Teilzonenplan Bahnhofareal 1:2000	3
3.2	Genereller Erschliessungsplan 1:2000/10000	3
3.3	Baugesetz	3
4	Verfahren	3

1 Vorhaben

Unter der Trägerschaft des „Vereins Bahnhistorisches Museum Albula“ soll auf den Arealen des Bahnhofs und des ehemaligen Zeughauses Bergün ein Bahnmuseum entstehen. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Bauten und Anlagen des Zeughauses umgebaut und mit einer neuen Fahrzeughalle ergänzt werden (siehe dazu Projektbeschreibung im Anhang, Auszug aus Broschüre „Projekt Bahnerlebnis Albula“). Mit diesem Projekt erhält die Albulalinie als Unesco-Weltkulturerbe Kandidatin inmitten des Naturparks „Ela“ eine neue Attraktion und somit einen Beitrag für eine Nachhaltige Entwicklung dieser Bergregion.

Mit der Realisierung des neuen Bahn museums werden die Areale des Bahnhofs und des alten Zeughauses teilweise bzw. ganz einer neuen Funktion zugeführt. Als Hauptnutzungen stehen im Vordergrund die öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Museumsnutzungen sowie Bauten und Anlagen, die dem Bahnbetrieb oder allgemein dem Verkehr dienen. Es sollen aber auch Nutzungen für touristische oder kulturelle Zwecke wie Bauten und Anlagen für den Park Ela, Ausstellungsräume usw. zulässig sein. In Verbindung mit den Hauptnutzungen sollen in untergeordnetem Masse auch kommerzielle Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Ateliers, Büros, Unterkünfte und Personalwohnungen (Nebennutzungen) zulässig sein, sofern diese die Hauptnutzungen nicht stören. Nicht vorgesehen sind hingegen Wohnungen und herkömmliche gewerbliche Nutzungen. Die Holzverlademöglichkeit soll wie bisher beibehalten werden. Ebenso wird die Zufahrt nach Fastez-Stuls beibehalten.

2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist das heutige Bahnhofareal dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Das ehemalige Zeughausareal sowie das angrenzende Areal der Gemeinde mit Holzlagerplatz (Parz. 106) sind hingegen der Gewerbezone zugewiesen. Die bestehende Zufahrtsstrasse nach Fastez-Stuls führt über dem Bahnhofareal. Vor dem Zeughausareal ist ein bestehender Parkplatz festgelegt.

Aufgrund der gültigen Nutzungsordnung könnte das Vorhaben, so wie es unter Ziff. 1 dargestellt ist, nicht bewilligt werden. Im Übrigen Gemeindegebiet sind Bauten und Anlagen, die nicht bahnbetrieblich begründet sind, nicht zulässig und die vorgesehenen Nutzungen passen nicht in eine Gewerbezone. Somit drängt sich eine Anpassung der Nutzungsordnung auf.

3 Nutzungspläne

3.1 Teilzonenplan Bahnhofareal 1:2000

In Absprache mit dem „Verein Bahnhistorisches Museum Albula“ und der RhB (Eigentümerin der Parz. Nr. 8 und 10) wird das gesamte Areal für die künftige Entwicklung des Bahnhofareals mit Bahnmuseum, touristische Nutzungen, Bauten und Anlagen der RhB, Holzverlad usw. einer neu geschaffenen Bahnhofzone zugeteilt.

3.2 Genereller Erschliessungsplan 1:2000/10000

Die bestehende öffentliche Strasse nach Fastez-Stuls wird entsprechend der neuen Klassierung als Erschliessungsstrasse bzw. als Land- und Forstwirtschaftsweg bezeichnet und im Bereich des Bahnmuseums gemäss Projekt angepasst. Der bestehende Parkplatz vor dem Zeughausareal wird aufgehoben. Als Ersatz dafür sind Parkplätze auf dem unteren Areal des Zeughauses anzubieten oder andere Lösungen zu suchen. Im gleichen Zuge wird die Strassenklassierung zwischen Latsch und Stuls der heutigen Situation angepasst.

3.3 Baugesetz

Das Baugesetz wird mit einer neuen Bahnhofzone ergänzt. Die Art der zulässigen Nutzung ist relativ breit gefasst und richtet sich nach den Bedürfnissen des Bahnmuseums, der RhB und des Tourismus. Das Mass der Nutzung wird analog der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen weitgehend offen gelassen. Gegenüber den angrenzenden Bauzonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

4 Verfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden während der Zeit vom 21. September bis 21. Oktober 2006 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich zu den Planungsmitteln zu äussern. Von der Möglichkeit Vorschläge und Einwendungen einzureichen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Am 7. November 2006 hat die Gemeindeversammlung die revidierten Planungsmittel beschlossen.