

Kanton Graubünden

Gemeinde Bergün

**Ortsplanung
Teilrevision „Kurhaus“**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

August/September 2002

1	Ausgangslage	2
2	Öffentliches Interesse	2
3	Konzept	2
4	Inhalt Genereller Gestaltungsplan	3
5	Inhalt Genereller Erschliessungsplan	3
6	Mitwirkungsverfahren	3

1 Ausgangslage

Die bestehende Liegenschaft „Kurhaus Bergün“ ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung folgenden Zonen zugewiesen: Wohnzone 3, Zone für öffentliche Anlagen, Übriges Gemeindegebiet mit überlagerter Freihaltezone und Forstwirtschaftsszone. Das Gebäude selber ist als wertvolle Baute mit wertvollen Fassaden eingestuft und ist daher zwingend zu erhalten.

Eine Gruppe von Interessenten aus langjährigen Gästen des Kurhauses (zukünftige AG Kurhaus Bergün) möchte die ganze Liegenschaft vom Verein Familienherberge erwerben, sanieren und im bisherigen Stil als Ferienbetrieb weiter führen.

Für die Finanzierung des Vorhabens sind die Interessenten auf Bankkredite angewiesen. Diese werden jedoch nur gewährt, wenn substantielle Sicherheiten bestehen. Der einzige grössere Wert bildet heute das alte Gebäude mit der bestehenden Wohnzone 3. Da die Wohnzone 3 bereits durch das Hotel übernutzt ist, verbleiben nebst dem Gebäude selber keine verwertbaren Nutzungsreserven. Die Zone für öffentliche Anlagen ist zwar eine Bauzone, sie ist jedoch für zukünftige öffentliche Nutzungen der Gemeinde reserviert. Als solche hat sie einen geringen Wert. Das verbleibende Übrige Gemeindegebiet und die Forstwirtschaftsszone haben auch kaum einen Wert.

Für die Sicherstellung der Finanzierung des Vorhabens sind die Interessenten deshalb an die Gemeinde gelangt mit dem Ersuchen, durch Einzonung, Umzonung oder andere Planungsmassnahmen, die erforderlichen Mehrwerte zu schaffen.

2 Öffentliches Interesse

Das Vorhaben ist für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Bergün von öffentlichem Interesse:

- Die Erhaltung und Sanierung des historisch und architektonisch wertvollen Gebäudes bildet für das Ortsbild eine Bereicherung
- Die geplanten umfangreichen Sanierungsarbeiten generieren Arbeit für die Bauwirtschaft in der Gemeinde und im Tal
- Die aktive Weiterführung des Ferienbetriebs mit ca. 50 Wohnungen generiert langfristig und nachhaltig Wertschöpfung in der Gemeinde und im Tal.

3 Konzept

Ziel der Revision ist die Schaffung von Mehrwert als Grundlage für die Finanzierung des Vorhabens seitens der Interessenten. Eine Neueinzonung wurde aus Präjudizgrün-

den sowie aus Gründen des Ortsbildschutzes (Umgebungsschutz Kurhaus) ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen wurde die Teilumzonung der Zone für öffentliche Anlagen, welche für zukünftige Bedürfnisse der Gemeinde reserviert ist.

Die nun gewählte Lösung gliedert die bestehende Wohnzone 3 in zwei verschiedene Bereiche mit individueller Regelung des Nutzungsmasses. Im Schutzbereich gilt das bestehende Gebäude als Nutzungsmass. Im Bereich für Neubauten mit einer Fläche von 1491 m² dürfen Bauten unabhängig vom Kurhausgebäude nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 erstellt werden. Durch diese Massnahme wird eine Mehrnutzung von 820 m² Bruttogeschossfläche geschaffen.

Als Gegenleistung räumen die zukünftigen Eigentümer der Liegenschaft Kurhaus der Gemeinde untentgeltlich Fusswegrechte an den bestehenden Fusswegverbindungen ein (siehe Genereller Erschliessungsplan).

4 Inhalt Genereller Gestaltungsplan

Der revidierte Generelle Gestaltungsplan beinhaltet folgende Änderungen:

- a) Schutzbereich mit der Bestimmung, wonach das bestehende Gebäude ohne Rücksicht auf Massvorschriften genutzt werden darf.
- b) Bereich für Neubauten mit der Bestimmung, dass Neubauten ohne Rücksicht auf das Kurhausgebäude nach den geltenden Zonenbestimmungen erstellt werden dürfen.

5 Inhalt Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die öffentlichen Fusswegverbindungen fest. Für diese Fusswege – soweit sie auf Boden der Liegenschaft des Kurhauses liegen – werden der Gemeinde untentgeltliche Fusswegrechte eingeräumt.

6 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Pläne wurden gemäss Art. 14 Baugesetz von Bergün öffentlich aufgelegt. Interessierte konnten während der Auflage Wünsche und Anträge zu Händen des Gemeindevorstands einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht. Am 6. September 2002 hat die Gemeindeversammlung Bergün das Revisionsvorhaben mit grossem Mehr genehmigt.

Chur, 16. August/12. Sept. 2002, Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, OM