



Kanton Graubünden

Gemeinde Bergün

Teilrevision Ortsplanung

Kurhaus

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Bergün
7482 Bergün

Kontaktperson: Herr Pascal Alter
081/ 407 11 06

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini, Projektleitung
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Andrea Kurzbein, Sachbearbeitung
081 / 258 34 44; a.kurzbein@stauffer-studach.ch

Erstellung: Februar – November 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziel der Revision	2
1.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	3
2	Verfahren	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termine	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	4
2.5	Gemeindeversammlung	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	5
3.1	Abstimmung kantonaler Richtplan	5
3.2	Vorstudie Personalhaus	7
3.3	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	7
4	Inhalte der Nutzungsplanung	7
4.1	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Kurhaus	7
4.2	Teilrevision Baugesetz	8

Anhang

- Anhang 1: Vorstudie Personalhaus Kurhaus Bergün
Anhang 2: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Kurhaus AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 139, auf welcher das Hotel Kurhaus mit grosszügiger Parkanlage steht (vgl. Abb. 1). Die Kurhaus AG kann auf eine positive Entwicklung des Hotelbetriebs zurückblicken. Um auch künftig eine aktive Weiterführung des Hotelbetriebs zu ermöglichen, ist die Kurhaus AG auf die Realisierung eigener Personalwohnungen in unmittelbarer Nähe angewiesen. Zu diesem Zweck soll der südöstliche Teil der Parzelle Nr. 139 der Wohnzone 3 (W3) zugewiesen werden (ca. 2860 m²).

Im Generellen Gestaltungsplan ist das Hotelgebäude als wertvolle Baute Kategorie 2 eingetragen. Das Kurhaus samt kleinem Umschwung ist der W3 zugeteilt. Um die Liegenschaft mit Parkanlage optimal zu nutzen zu können, soll das Kurhaus mit Parkanlage (Grossteil der Parzelle Nr. 139) der Hotelzone zugewiesen, und die Parkanlage mit einem Freihaltebereich überlagert werden (vgl. Abb. 2). Im Gegenzug tritt die Kurhaus AG einen 8 m breiten Landstreifen der Parzelle Nr. 139 an die Gemeinde Bergün ab. Der Streifen dient als Zugang zum Sportplatz und verbleibt in der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA).

Gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Bergün vom 17. April 1985 ist die Parzelle Nr. 139 drei Zonen zugeteilt (Wohnzone 3, Zone für öffentliche Anlagen, Zone übriges Gemeindegebiet mit überlagerter Freihaltezone). Für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs wurde im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung vom 2. September 2002 eine Nutzungsreserve im Umfang von 1430 m² Wohnzone 3 im Bereich östlich des Hotelgebäudes geschaffen (vgl. Abb. 2, schraffierte Fläche, 1430 m²). Diese soll im Sinne einer Kompensation für die neu geschaffene W3 gestrichen werden.

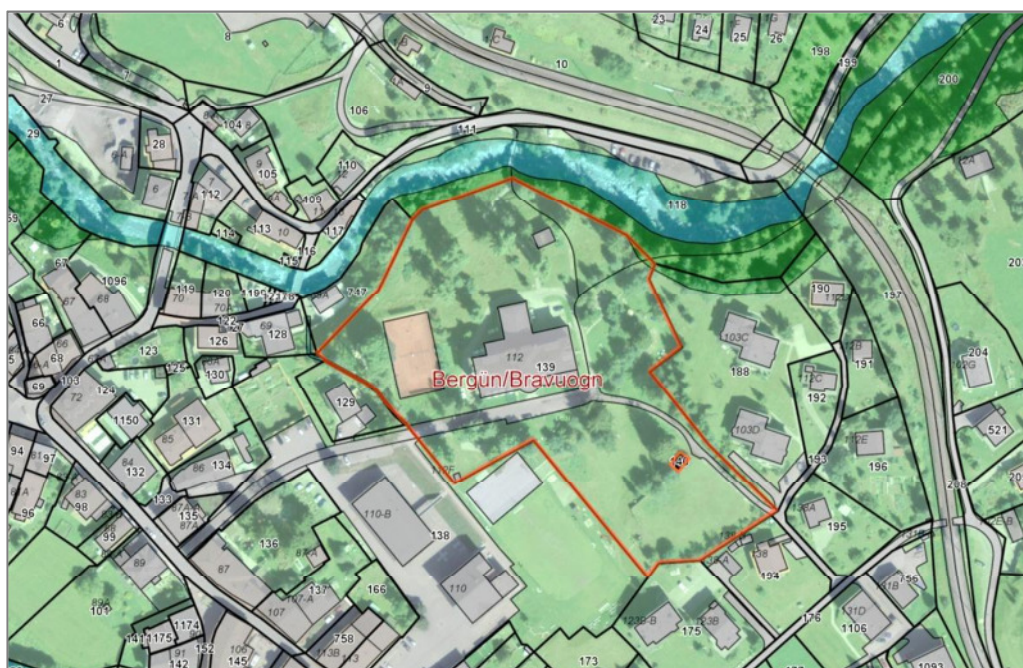


Abb. 1) Liegenschaft Kurhaus, Parzellen Nr. 139 und 140 rot umrandet (Quelle Karte: Bundesamt für Landestopographie, eigene Darstellung).

Folgende Punkte sind Gegenstand der Teilrevision Kurhaus Bergün:

1. Umzonung des südöstlichen Teils der Parzelle Nr.139 von der ZöA in die Wohnzone 3 (Fläche ca. 2860 m²).
2. Umzonung der restlichen Parzelle Nr. 139 in die Hotelzone (ausser 8 m Streifen für Zugang zum Sportplatz, siehe Punkt 4). Die Garten- und Umgebungsfläche der Parkanlage wird mit einem Freihaltebereich überlagert.
3. Die bisherige Wohnzone 3 mit überlagertem Bereich für Neubauten östlich vom Hotel wird im Sinne einer Kompensation gestrichen und der Hotelzone zugewiesen. Ebenso wird der Schutzbereich mit besonderen Nutzungsbestimmungen beim Hotelgebäude aufgehoben, da nicht mehr erforderlich.
4. Die Gemeinde Bergün erhält im Gegenzug einen Landstreifen der Parzelle Nr. 139, welcher mit der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 138 vereinigt wird und in der ZöA verbleibt. Die Landabtretung wird in einem separaten Vertrag geregelt.
5. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 138 (Gemeinde Bergün) wird von der ZöA in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont. Die ZöBA ist für Anlagen sowie Hochbauten im Bereich Schule, Sport und Verwaltung bestimmt.
6. Festlegung der statischen Waldgrenze nördlich der Parzelle Nr. 139.

1.2 Ziel der Revision

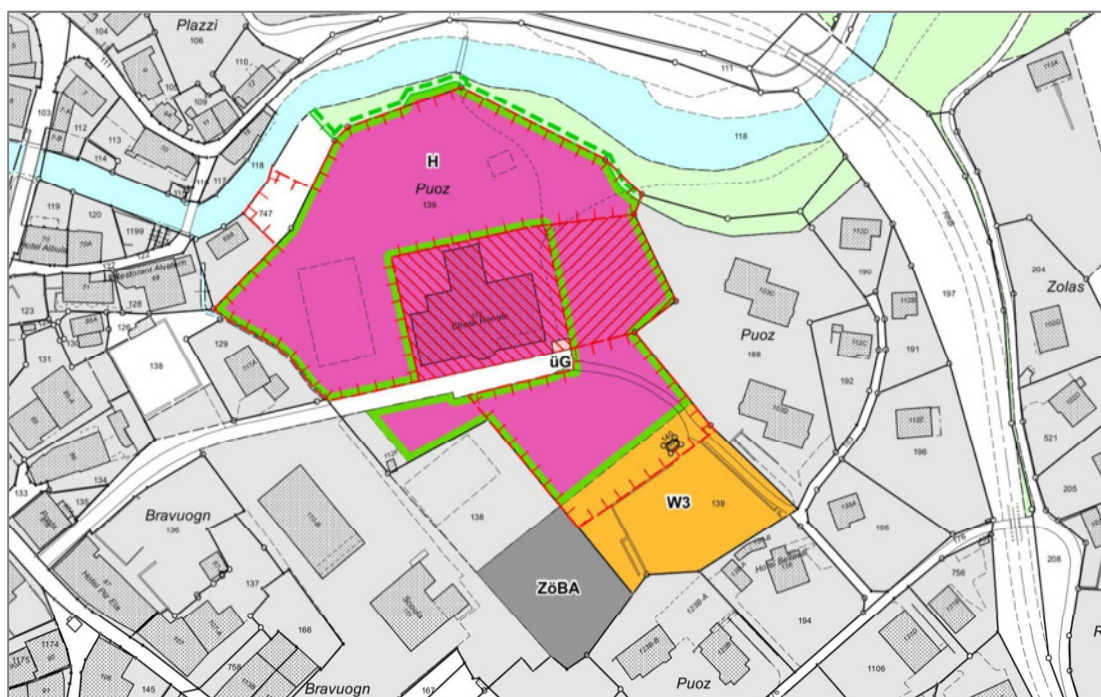


Abb.2) Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan.

Mit der vorliegenden, projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung soll die nutzungsplanerische Grundlage für die Realisierung von Personalwohnungen für das Kurhaus Bergün

und die langfristige Erhaltung des Hotelbetriebes geschaffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass die Revision lediglich der Umsetzung des vorliegenden Projektes dient und keine anderweitigen Nutzungen zugelassen werden.

1.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Der rechtskräftige Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan Bergün/ Latsch/ Stuls 1:2'000 wurde am 17. April 1985 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 16. Dezember 1985 von der Regierung genehmigt. Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde im Wesentlichen am 9. Juni 1993, am 30. Juni 1993 und am 25. August 1993 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 4. Oktober 1994 von der Regierung genehmigt. Am 6. September 2002 wurde die Ortsplanung im Bereich des Kurhauses ergänzt (Wohnzone 3 mit überlagertem Bereich für Neubauten östlich vom Hotel, Schutzbereich mit besonderen Nutzungsbestimmungen beim Hotelgebäude).

Die Ortsplanung wird zur Zeit gesamthaft überarbeitet.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr Orlando Menghini eingesetzt. Die Sachbearbeitung erfolgte durch Frau Andrea Kurzbein.

2.2 Ablauf / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	Oktober 2012
Vorprüfung	Februar – April 2013
Öffentliche Auflage	13. Juni – 15. Juli 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	31. Oktober 2013
Beschwerdeaufgabe	12. November – 11. Dezember 2013
Genehmigung Regierung	

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 20. Februar 2013 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. Mai 2013 hat das ARE zum Revisionsprojekt Stellung genommen. Nebst einigen Empfehlungen wurden im Wesentlichen die nachfolgend dargelegten Feststellungen, Anweisungen und Anregungen angebracht. Die Stellungnahme der Gemeinde ist in Kursivschrift angefügt.

1. Richtplankonformität

- Die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin der Kurhaus Bergün AG ist dem Genehmigungsverfahren beizulegen.
Die Vereinbarung wird den Genehmigungsunterlagen beigelegt.
- Aufgrund der grossen Bedeutung des Kurhauses für das Ortsbild sowie aufgrund der Nähe zum UNESCO Weltkulturerbes ist bei der Ausarbeitung des Bauprojektes für das Personalhaus besondere Sorgfalt unter Beizug einer Gestaltungsberatung sicherzustellen.
Im Rahmen der Projektierung wird die Gestaltungsberatung beigezogen.

2. Nutzungsplanung

- Es wird davon ausgegangen, dass der Schutzbereich über dem Kurhaus, welcher mit der Gemeindeversammlung vom 6.9.2002 festgelegt wurde, bestehen bleibt.
Der Schutzbereich, der eigentlich ein „Nutzungsbereich“ ist, ist aufgrund der neu ausgeschiedenen Hotelzone nicht mehr erforderlich und wird deshalb aufgehoben. Der Gebäudeschutz (wertvolle Baute Kategorie 2) bleibt hingegen unangestastet. Die Plangrundlagen werden entsprechend angepasst.
- Das ANU (Amt für Natur und Umwelt) merkt an, dass die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) bis zur Ausscheidung des Gewässerraums gelten.
Der Gewässerraum gemäss GSchV wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeschieden. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen.

3. Baugesetz

- Der Gemeinde wird empfohlen, den Gesetzesartikel für den Freihaltebereich gemäss Musterbaugesetz¹² anzupassen.
Der Baugesetzesartikel „Freihaltebereich“ berücksichtigt die spezifischen Gegebenheiten beim Kurhaus. Eine Anpassung an das Musterbaugesetz ist daher nicht möglich.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 13 (KRVO) während der Zeit vom 13. Juni 2013 bis 15. Juli 2013 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während dieser Zeit können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde am 31. Oktober 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 12. November bis 11. Dezember 2013.

3 Grundlagen

3.1 Abstimmung kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) 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.

Bei der vorliegenden Teilrevision geht es nicht um eine eigentliche Neueinzonung, sondern eher um eine Umzonung. Nichtsdestotrotz soll auf die Aspekte der haushälterischen Bodennutzung gemäss Kantonaalem Richtplan (Kap. 5.3.1) eingegangen werden.

Leitbild, Zielvorstellungen

Das Vorhaben ist für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Bergün von öffentlichem Interesse. Die aktive Weiterführung des Hotelbetriebs mit attraktiven Personalwohnungen stärkt die Tourismuswirtschaft und schafft langfristig und nachhaltig Wertschöpfung in der Region. Der geplante Neubau von Personalwohnungen generiert Arbeit für die Bauwirtschaft in der Gemeinde und im Tal.

Bedarfsnachweis

Das Kurhaus Bergün ist auf Personalwohnungen angewiesen um einen qualitativ hochstehenden und wirtschaftlich tragenden Betrieb aufrecht zu erhalten. Bereits heute sind 25 Personen im Kurhaus angestellt, die Tendenz ist steigend. Die Kurhaus AG ist bestrebt, ihren Angestellten familiengerechte und zeitgemässe Wohnungen zu bieten, damit eine Verwurzelung mit dem Ort und langfristige Arbeitsverhältnisse entstehen können. Die neu geschaffene Wohnzone 3 liegt im weitgehend überbauten Gebiet und mit Baulandcharakter. Um bedarfsgerechte Personal- bzw. Erstwohnungen zu erstellen, ist die Kurhaus AG auf die ausgewiesene Fläche südöstlich vom Kurhaus angewiesen.

Die neu geschaffene Wohnzone 3 darf grundsätzlich nur für die Realisierung von Personalwohnungen bzw. von Erstwohnungen genutzt werden. Der Bau von Zweitwohnungen ist ausgeschlossen. Die Sicherstellung erfolgt mittels Vereinbarung (vgl. Kap. 3.3), mit bauge-

setzlichen Vorschriften sowie durch Auflagen in der Baubewilligung und Anmerkungen im Grundbuch.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass aus oben genannten Gründen die neu ausgeschiedene Wohnzone den Bedarfsnachweis gesamthaft erfüllt.

Der südlich des Hotel Kurhaus AG gelegene Teil der Parzelle Nr. 139 liegt heute in der ZöA und wird Teils der Hotelzone und Teils der Wohnzone 3 zugeteilt. Für die Gemeinde Bergün besteht zurzeit und auch in absehbarer Zukunft kein Bedarf zur öffentlichen Nutzung dieses Areals. Einerseits ist die Gemeinde finanziell nicht in der Lage diese Teilparzelle käuflich zu erwerben, andererseits sind die Schülerzahlen derart rückläufig, dass die Oberstufe nach Filisur, bzw. Tiefencastel verlegt wurde. Das angrenzende Schulhaus hat also keinen absehbaren Bedarf.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Parkanlage des Kurhauses wird einem Freihaltebereich zugewiesen. Der sich daraus ergebende Grüngürtel um das Kurhaus stärkt das historisch wertvolle Gebäude. Die Abgrenzung der neu geschaffenen Wohnzone 3 bezieht sich auf die bestehende Stützmauer des alten Eisfeldes.

Das Personalhaus wird von Süden über die bestehende öffentliche Erschliessungsstrasse erschlossen. Es entsteht somit kein zusätzlicher Verkehr vor dem Hotel. Der Fussweg Puoz bleibt erhalten. Die Anschlüsse für Ver- und Entsorgung können ohne grossen Aufwand sichergestellt werden.

Die Gemeinde behält das Zufahrtsrecht zur Transformatorenstation (Parzelle Nr. 140).

Weiter erhält die Gemeinde einen Landstreifen der Parzelle Nr. 139, die mit der Parzelle Nr. 138 der Gemeinde Bergün vereinigt wird und in der ZöA verbleibt. Die Gemeinde beabsichtigt damit die Zufahrt zur Parzelle Nr. 138 für die Zukunft zu sichern. Der entsprechende Landabtretungsvertrag wird separat geregelt.

Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Aus Sicht der Gemeinde stehen der Teilrevision Kurhaus keine überwiegenden anderen Interessen entgegen.

Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes ist vertraglich geregelt (vgl. Kap. 3.3). Zur Sicherstellung der Realisierung des geplanten Personalhauses ist eine Klausel vorgesehen, wonach bei einer nicht zonengemässen Überbauung innert acht Jahren seit Rechtskraft diese von der Gemeindeversammlung entschädigungslos wieder in die heute rechtskräftige Zone zurückgezont werden kann.

3.2 Vorstudie Personalhaus

Die Kurhaus AG hat eine Vorstudie zum Bau des Personalhauses verfasst, auf welcher die Situation des Personalhauses dargestellt ist (vgl. Anhang 1). Gemäss Erklärung der Kurhaus AG wird das Projekt im Sinne einer dichteren Bebauung weiter entwickelt, wenn die Rechtssicherheit durch die Umzonung vorliegt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Die politische Gemeinde Bergün hat mit der Kurhaus Bergün AG eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung gemäss Art. 4 KRG abgeschlossen (siehe Anhang 2). Die Inhalte der Vereinbarung beziehen sich auf das Nutzungskonzept, die Zuständigkeiten im Verfahren, die Verfügbarkeit der neu geschaffenen Wohnzone 3, die anzustrebende Siedlungsqualität, die getroffenen Nutzungsbeschränkungen und die anfallenden Kosten. Ebenfalls geregelt ist die zeitliche Koordination bezüglich der Landabtretung an die Gemeinde, der Teilrevision Ortsplanung Kurhaus und der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung („Zug-um-Zug“).

4 Inhalte der Nutzungsplanung

4.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Kurhaus

Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Kurhaus regelt die zulässige Nutzung des Bodens im Planungsgebiet. Der Plan hat folgende Inhalte:

- **Hotelzone:** Die Hotelzone umfasst ein Teil der Parzelle Nr. 139 im Umfang von ca. 14 050 m².
- **Wohnzone 3:** Der südöstliche Teil der Parzelle Nr. 139 wird der Wohnzone 3 zugewiesen (ca. 2860 m²).
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Der südöstliche Teil der Parzelle Nr. 138 wird der ZöBA zugewiesen (ca. 1600 m²).
- **Waldfeststellung:** Der Wald umfasst den vom Regionalforstingenieur ausgeschiedenen Wald mit statischer Waldgrenze im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 139.
- **Freihaltebereich:** Die Parkanlage des Hotels Kurhaus wird mit einem Freihaltebereich überlagert.
- **Freihaltezone:** Die bisherige Freihaltezone wird aufgehoben.
- **Bereich für Neubauten:** Dieser Bereich östlich vom Kurhaus wird aufgehoben.
- **Schutzbereich:** Der Schutzbereich beim Hotelgebäude wird aufgehoben.

4.2 Teilrevision Baugesetz

Der bestehende Artikel 24^{bis} Hotelzone wird grundlegend überarbeitet. Die Bestimmungen des neuen Artikels 24^{bis} richten sich nach betrieblichen und räumlichen Aspekten. Die Neuregelung enthält geeignete Bestimmungen für bestehende und neue Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Heilstätten, sowie klare Aussagen, welche Nutzungen zulässig sind und welche nicht.

Die Gemeinde Bergün kennt in der Nutzungsplanung noch keinen Freihaltebereich. Deshalb ist im Baugesetz eine neue Bestimmung erforderlich. Der neue Baugesetzartikel Artikel 50^{bis} Freihaltebereich reiht sich unter dem Kapitel Ortsbild- und Landschaftsschutz ein.

Chur, November 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, ak / om