

Gemeinde Bergün

Teilrevision Ortsplanung Gewerbezone „Plazi Sot“

Planungsbericht

12. Dezember 2000

Teilrevision Ortsplanung „Plazi Sot“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Ausgangslage

Im Rahmen des Projekts „Raumkonzept 2000 Plus“ hat die Gemeinde Bergün die bestehende Organisation der Räumlichkeiten der öffentlichen Hand einer Überprüfung unterzogen. Im Allgemeinen hat sich dabei herausgestellt, dass die Räumlichkeiten zum Teil stark verstreut liegen, teilweise knapp bemessen sind oder an ungünstigen Orten liegen und mögliche Synergien schlecht genutzt werden (siehe Detailauflistung der Gemeinde im Anhang A). Für einzelne Nutzungen hat sich Folgendes ergeben:

- Feuerwehrlokal: Die zur Verfügung stehende Fläche beim Schulhaus ist ungenügend. Die Lage ist verkehrstechnisch ungünstig. Das Ausrücken der Feuerwehr wird im Winter durch den Schlittelbetrieb stark behindert (siehe Fotos im Anhang B)
- Forstdienst: Das Material ist an verschiedenen Orten untergebracht. Die Platzverhältnisse sind ungenügend.
- Werkdienst: Das Material ist an verschiedenen Orten untergebracht. Die Platzverhältnisse sind ungenügend.
- Gemeindekanzlei: Die Platzverhältnisse sind knapp. Der Kanzleibetrieb wird durch den Schulbetrieb gestört.

2.2 Standortevaluation

2.1 Zielsetzung

Mit dem Raumkonzept 2000 Plus will die Gemeinde die Räumlichkeiten der öffentlichen Hand in betrieblicher und wirtschaftlicher Hinsicht optimieren. Dabei sollen vor allem Nutzungen an geeigneten Orten konzentriert und Synergien genutzt werden.

2.2 Standortevaluation

Aufgrund der unter Ziffer 1 dargelegten Ausgangslage ist ersichtlich, dass die Platzverhältnisse im Dorf knapp bemessen sind, und dass der Standort für die Feuerwehr im Dorfzentrum nicht geeignet ist. Deshalb wurde eine Auslagerung der Feuerwehr mit oder ohne Gemeindekanzlei geprüft. Dabei wurden die zwei Standorte „Zeughaus“ und „Plazi Sot“ geprüft (siehe Detailbeurteilung im Anhang C). Im Wesentlichen hat sich folgendes Bild ergeben:

Standort „Zeughaus“

- Vorteile: Der Standort liegt relativ zentral (Bahnhof) und ist für die Gemeindekanzlei bedingt geeignet. Es stehen beträchtliche Raumreserven zur Verfügung.
- Nachteile: Die enge Zufahrt und die Lage innerhalb der Siedlung sind für die Feuerwehr nicht geeignet (Sicherheit). Immissionen in den umliegenden Zonen sind zu erwarten (Frühbetrieb). Für den Umbau des bestehenden Gebäudes ist mit einem verhältnismässig grossen Aufwand zu rechnen (alte Bausubstanz, ungünstige Gebäudestrukturen). Die Option „Mineralwasserabfüllanlage“ müsste aufgegeben werden.

Standort „Plazi Sot“

- Vorteile: Idealer Standort für Feuerwehr (direkt an Kantonsstrasse, am Rand der Siedlung), idealer Standort für den Forstdienst (Erreichbarkeit Wälder, Immissionen), keine Immissionsprobleme, Reserve für spätere Erweiterungen vorhanden, es können weitere Nutzungen integriert werden (Verkehrsverein, Forstunternehmen, ev. andere) vergleichsweise kostengünstige Neubaulösung.
- Nachteile: Beanspruchung eines weitgehend noch unbebauten Landschaftsteils am Dorfeingang. Für Gemeindekanzlei nicht geeignet.

Aufgrund der vorgenommenen Evaluation hat sich die Gemeinde aus folgenden Gründen für den Standort „Plazi Sot“ entschieden:

- Der Standort gewährleistet einen sicheren Betrieb der Feuerwehr inkl. Strassenrettungsdienst (ungehinderte Zufahrt zur Kantonsstrasse)
- Der Forstdienst der Gemeinde kann optimal integriert werden
- Der Verkehrsverein kann integriert werden (Pistenfahrzeuge)
- Der Standort bietet Raum für die Ansiedlung weiterer privater Betriebe wie ein Forstunternehmen, Lager für das Elektrizitätswerk und ev. andere Gewerbebetriebe. Dadurch können Synergien genutzt werden.
- Ein Neubau kombiniert mit verschiedenen Nutzungen bietet eine kostengünstige Lösung.
- Das Land ist bereits im Eigentum der Gemeinde.
- Die neue Zone schliesst an eine bestehende Gewerbezone an und ist, mit Ausnahme der Kanalisation, erschlossen.
- Der landschaftliche Wert der Ebene „Plazi Sot“ ist zu relativieren, nachdem durch die bereits bestehende Gewerbezone entlang der Albula Hochbauten erstellt werden dürfen und neuerdings am Rande der Ebene ein neues Stallgebäude erstellt werden soll. Die Gemeinde hat ein Vorprojekt für das Gewerbegebäude erarbeiten lassen. Aus den im Anhang D beigelegten 3-D-Ansichten kann entnommen werden, dass das Gewerbegebäude zusammen mit dem Stallgebäude eine sinnvolle siedlungsbauliche Komposition bildet.
- Die Gemeindekanzlei wird in den frei werdenden Feuerwehrräumlichkeiten untergebracht (zentrale Lage, genügend Raumreserven). Dadurch können Schul- und Kanzleibetrieb getrennt werden.

3. Inhalt der Teilrevision

In der neuen Bauzone „Plazi Sot“ sollen sowohl öffentliche wie auch private Gewerbenutzungen realisiert werden. Deshalb wurde die entsprechende Fläche von ca. 2560 m² der Gewerbezone zugewiesen.

Wie aus dem Vorprojekt hervorgeht (siehe Anhang D), soll ein länglicher, strassenbegleitender Baukörper realisiert werden, der je nach Bedarf modular erweitert werden kann. Aus wirtschaftlichen, betrieblichen und architektonischen Gründen soll das Gebäude im Endzustand ca. 50 m lang werden. Das Baugesetz beschränkt jedoch die Gebäudelänge für Gebäude in der Gewerbezone auf 30 m, wobei diese mit einem Quartierplan unbegrenzt erweitert werden kann. Weil es keinen Sinn macht, für eine einzige Parzelle ein

Quartierplanverfahren durchzuführen, wurde die zulässige Gebäudelänge für die Gewerbezone „Plazi Sot“, in Abweichung zum Zonenschema, auf 50 m festgelegt.

Die Zufahrt zum neuen Gewerbegebäude erfolgt rückwärtig über die bestehende Erschliessungsstrasse. Die Zufahrt zu den Feuerwehrräumen erfolgt hingegen aus betrieblichen Gründen und aus Sicherheitsgründen direkt über die Kantonsstrasse. Das Gebäude nutzt dabei die natürlich gegebenen Höhenunterschiede im Gelände aus.

Chur, 12. Dezember 2000, Stauffer & Studach AG, Planungsbüro, OM