



Kanton Graubünden
Gemeinde Bergün Filisur

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Bergün Filisur, 7477 Filisur

Kontaktperson
Luzi Schutz, Gemeindepräsident
+41 81 410 40 43
gemeindepraezident@berguenfilisur.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung
November 2022 - Januar 2026

Bearbeitungsstand

Stand Mitwirkung, Januar 2026

260107_Bergün-Filisur_Gesamtrevision_PMB_Mitwirkung

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass zur Planung	1
1.2	Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Bergün Filisur	1
1.3	Übersicht über wichtige Inhalte der Nutzungsplanung	2
2	Organisation und Verfahren	2
2.1	Organisation und Ablauf der Gesamtrevision	2
2.2	Übersicht Termine	3
2.3	Kantonale Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsaufgabe	3
2.5	Beschlussfassung und Genehmigung	3
2.6	Bisherige Planungen, die in Rechtskraft verbleiben	4
3	Grundlagen für die Gesamtrevision	4
3.1	Raumplanungsgesetzgebung	4
3.2	Richtplanung und übergeordnete Grundlagen	5
3.3	Fusion und rechtskräftige Nutzungsplanungen Bergün und Filisur	10
3.4	Kommunales räumliches Leitbild Bergün Filisur 2020	11
3.5	Weitere Planungsgrundlagen der Gemeinde	11
4	Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	12
4.1	WMZ-Reserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	12
4.2	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen	12
4.3	Angestrebte Entwicklung und erhöhter Grundbedarf an WMZ	14
4.4	Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien	16
4.5	Kapazitätsreserven der WMZ gemäss revidierter Ortsplanung	18
4.6	Revidierte Einwohnerkapazität nach Bauplätzen	18
4.7	Revisionsvorlage: Gesamtbetrachtung WMZ und Einwohnerdichte	19
4.8	Mittels Mobilisierung Bautätigkeit und Wachstum ermöglichen	20
4.9	Schlussfolgerungen zu den verbleibenden WMZ-Reserven	20
5	Konzepte zu einzelnen WMZ-Gebieten	21
5.1	Ziel: Baulandangebot WMZ in allen Fraktionen	21
5.2	Quartierplanpflicht Plazziel (Filiur)	21
5.3	Quartierplanpflicht Fizeira (Filiur)	21
5.4	Erweiterung Wohnzone Parz. 2774 und Parz. 2029 (Filiur)	21
5.5	Spezialzone Zinols	22
5.6	Folgeplanpflicht Bargonet – Spuonda da Latsch (Bergün)	22
5.7	Aufhebung Punktbauzonen Preda	23
6	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	24
6.1	Mobilisierung der Nutzungsreserven – Verfügbarkeitsregelung	24
6.2	Überprüfung Regelbauweise, Anpassung AZ und Grenzabstände	24
6.3	Sicherstellen von Mindestdichten und Mindestausnützung	24
6.4	Folgeplanungspflichten, qualitätssichernde Verfahren	25
6.5	Abschöpfung planungsbedingter Vorteile infolge Einzonung	26
7	Massnahmen im Bereich Tourismus und Arbeiten	27
7.1	Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen	27
7.2	Festlegung der Hotelzonen	27
7.3	Ausrichtung von Zinols auf vornehmlich touristische Nutzungen	27
7.4	Entwicklungsmöglichkeiten für das Freibad Bergün	27

7.5	Erschliessungs- und Bebauungskonzept Mineralwasserabfüllanlage	28
7.6	Erschliessungs- und Bebauungskonzept Arbeitszone Frevgas	34
7.7	Erweiterung Gewerbezone Cox	43
7.8	Melioration - Landumlegungen	44
8	Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz	45
8.1	Schützenswerte Ortsbilder	45
8.2	Auftrag zum Ortsbildschutz gemäss KRIP-S	45
8.3	Konzept und Massnahmen zum Ortsbildschutz Bergün Filisur	45
9	Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	47
9.1	Moore und Trockenwiesen	47
9.2	Auenperimeter	47
9.3	Landschaftsschutzzone	47
9.4	Grundwasser- und Quellschutzzonen	47
9.5	Gewässerraumzone	47
9.6	Archäologische Objekte	50
9.7	Gefahrenzonen	50
9.8	Wald / statische Waldgrenzen	50
9.9	Wildschutzgebiete: Wildruhezonen	50
10	Erschliessung Gemeindegebiet	52
10.1	Aktualisierung der Generellen Erschliessungspläne	52
10.2	Festlegungen Verkehr, Tourismus und Ver- und Entsorgung	52
11	Revision Baugesetz	53
11.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	53
11.2	Anpassung an die kant. Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)	53
11.3	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB	53
11.4	Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung	53
11.5	Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich	54
11.6	Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG)	55
12	Schlussfolgerungen	57

Anhang:

- 1 Auswertungstabelle der kantonalen Vorprüfung vom 05.06.2025 (Gesamtrevision Nutzungsplanung)
- 2 Auswertungstabelle der kantonalen Vorprüfung vom 18.11.2019 (Teilrevision Gewässerraum)

Beilagen:

- (1) Kommunal Räumliches Leitbild (KrL) Bergün Filisur vom 29. Mai 2020
- (2) Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR):
 - A) Stand rechtskräftige Ortsplanung – Bevölkerungsprognose 2022
 - B) Stand Revisionsvorlage – Bevölkerungsprognose 2022 (2 Berechnungen)
- (3) Infopläne 1:2'000 über alle Ein- und Rückzonungen sowie Mobilisierungsmassnahmen (zwei Pläne)

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Bergün wurde 1985 letztmals gesamtrevidiert und ist mittlerweile knapp 40-jährig. Die Ortsplanung der Gemeinde Filisur, mit der Bergün in der Zwischenzeit fusionierte, wurde 2007 totalrevidiert. Seit 1985 respektiv 2007 erfolgten rund 30 Teilrevisionen.

Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und an die laufend sich verändernden Verhältnisse anzupassen. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Nutzungsplanung massgeblich geändert (kurz: RPG1). RPG1 zielt darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Es gilt primär, die Bauzonengrösse auf den Bedarf von 15 Jahren auszurichten und die vorhandenen Reserven gezielt zu mobilisieren. Dies soll zu kompakten Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung führen, währenddem räumliche Qualitäten beibehalten oder neue geschaffen werden.

Mit dem kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S), vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt, setzte der Kanton für die Durchführung des Nutzungsplanungsverfahrens eine Frist bis zum Jahr 2023. Konkret wurden Prozess und Nutzungsplanverfahren der Gemeinde Bergün Filisur im Jahr 2022 aufgenommen und können voraussichtlich im Laufe der Jahre 2025 und 2026 weitergeführt resp. abgeschlossen werden.

1.2 Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Bergün Filisur

Gegenstand der Planung und die massgeblichen Ziele der Nutzungsplanung bilden im Wesentlichen:

- Das Zusammenführen der Nutzungsplanungen Bergün und Filisur mitsamt Aktualisieren und Anpassen an die aktuellen Bedürfnisse und Ausrichten an die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde gemäss Leitbild, insbesondere die Weiterentwicklung der Zentrums- und Wohnaugebiete, der Standorte mit öffentlichem Nutzungscharakter sowie der Beherbergungs- und Gewerbestandorte;
- Das Anpassen an die geänderten übergeordneten Anforderungen von RPG1 und KRIP-S hinsichtlich der Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere die Reduktion und bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonengrösse, Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte und Erschliessung; und
- Das Schaffen von Rahmenbedingungen und von Planungs- und Rechtssicherheit für Bau- und Nutzungsvorhaben mittels gesamthafter Baugesetzesrevision, ins-

besondere das Abstimmen an die Systematik des neuen Musterbaugesetzes 2020 (MBauG 2020).

1.3 Übersicht über wichtige Inhalte der Nutzungsplanung

Die Revision hat schwerpunktmaessig zum Ziel, die behördlichen Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die kommunalen Strategien der räumlichen Entwicklung so umzusetzen, dass sie verbindlich für die Grundeigentümer werden. Dafür sollen in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Wesentlichen folgende Themen bearbeitet und geregelt werden:

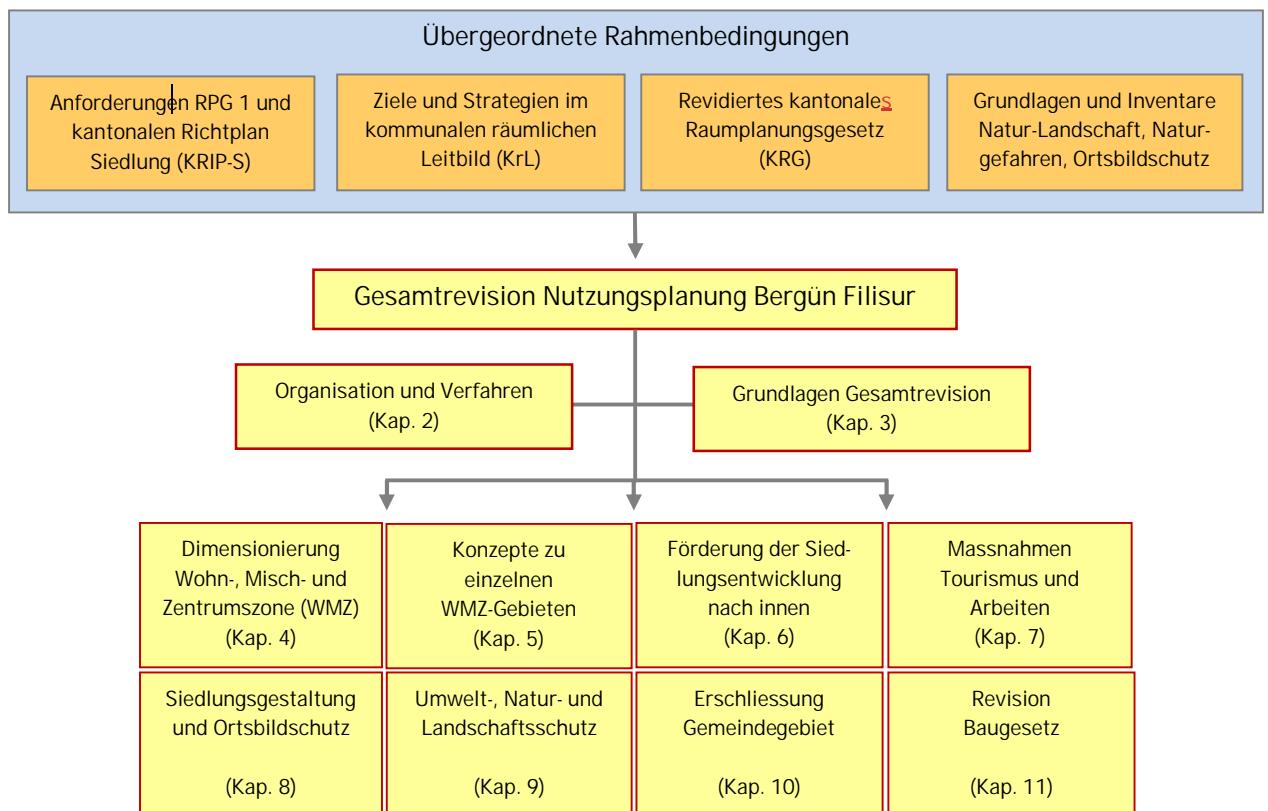


Abb. 1: Übersicht über die Grundlagen und Inhalte der Nutzungsplanung, mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation und Ablauf der Gesamtrevision

Eine Arbeitsgruppe mit Personen aus dem Gemeindevorstand und der Verwaltung arbeitete die Planungsmittel im Rahmen der Gesamtrevision aus. Nach deren kantonalen Vorprüfung entscheidet der Gemeindevorstand abschliessend über die Planungsvorlage, gibt diese für das öffentliche Mitwirkungsverfahren frei und bereitet darauf Bezug nehmend – die Vorlage für die finale Beschlussfassung durch die Gemeindebevölkerung (Gemeindeversammlung) vor.

2.2 Übersicht Termine

Grundlagen- und Analysephase	Sept. 2020 – August 2022
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Sept. 2022 – Dez. 2024
Kantonale Vorprüfung	Dez. 2024 – Juni 2025
Mitwirkungsaufgabe	15. Januar 2026 – 6. März 2026
Gemeindeversammlung

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) im Dezember 2024 zur Vorprüfung nach Art. 12 KRVO eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 5. Juni 2025 äusserte sich das ARE im Grundsatz positiv zur Vorlage und machte einzelne Hinweise und Anmerkungen. Das ARE anerkennt, dass die Gemeinde Bergün Filisur mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen bereits eine weitgehend zweckmässige und qualitativ gute neue Ortsplanung geschaffen hat. Die Resultate der Vorprüfung und die Behandlung der einzelnen Punkte zu Handen der Mitwirkungsvorlage sind im Anhang detailliert beschrieben.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der 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 der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeinderat richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Weitere Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

2.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

2.6 Bisherige Planungen, die in Rechtskraft verbleiben

Tritt die Gesamtrevision in Kraft, gelten widersprechende frühere Planungen und Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben. Davon ausgenommen und somit weiter in Rechtskraft bleiben (vgl. in Art. 103 Abs. 3 Baugesetz):

1. Rhätische Bahn Miniatur

- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 mit Gestaltungsvorschriften, Richtprojekt «Rhätische Bahn Miniatur» und weiteren Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 5. September 2024, genehmigt mit RB Nr. ... vom ... - *Genehmigungsverfahren läuft*)
- Bezuglich der Verweise auf das Baugesetz gelten sinngemäss die neuen Vorschriften des neuen Baugesetzes Bergün Filisur.

2. Kiesabbau Streda

- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 mit Gestaltungsvorschriften und den Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 19. Juni 2024, genehmigt mit RB Nr. ... vom ... - *Genehmigungsverfahren läuft*)
- Bezuglich der Verweise auf das Baugesetz gelten sinngemäss die neuen Vorschriften des neuen Baugesetzes Bergün Filisur.

3. Deponie Funtanislas

- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Deponie Funtanislas mit den Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 23. März 2011, genehmigt mit RB Nr. 908 vom 11. Oktober 2011)

4. Steinbruch Farriorla

- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Steinbruch Farriorla mit den Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 20. Mai 2010, genehmigt mit RB Nr. 989 vom 1. November 2011)

3 Grundlagen für die Gesamtrevision

3.1 Raumplanungsgesetzgebung

3.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Revision RPG1)

RPG1 definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten *Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse*. Bezuglich der Dimensionierung der Bauzone sind für die Nutzungsplanung insbesondere die folgenden Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nut-

zungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

- Für die Bau- und Nutzungszonenreserven sind Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zuzuführen (Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Art. 15a RPG).

3.1.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Seit 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Dies gilt jedoch nicht absolut. Beispielsweise ist die Erstellung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen erlaubt. Die Gemeinde Bergün Filisur untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG: ihr Zweitwohnungsanteil beträgt rund 70 % (Stand 2024).

3.1.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Seit 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) rechtsgültig. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleiches und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben des teilrevidierten RPG geregelt (Art. 19a bis 19w KRG). Ebenfalls enthalten sind im KRG und der zugehörigen Verordnung (KRVO) einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen sowie zum Baubewilligungsverfahren (generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, Ausführungsbestimmungen zum ZWG etc.).

Vorlage für die Baugesetzesrevision in der Gemeinde Bergün Filisur bildet das an RPG1 aufdatierte Musterbaugesetz 2020 (MBauG 2020) der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Wie die Vorgaben der eidgenössischen (RPG1, ZWG) und kantonalen Gesetzgebung (KRG) berücksichtigt werden, ist nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen

3.2.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden überarbeitete seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) gemäss den Anforderungen von RPG1. Den Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 genehmigte der Bundesrat am 10. April 2019.

Für die Bauzonendimensionierung in einer Gemeinde sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) massgebend. Dabei sind nicht nur die Bauzonenfläche zu

betrachten, sondern auch die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten sowie unternutzten Grundstücke Platz finden könnten.

Die Gemeinde Bergün Filisur erhab ihre Nutzungsreserven gemäss der Vorlage der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese diente zusammen mit der Bevölkerungsprognose Graubünden 2016 – 2040 als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse («Datenblatt»).

Alle Gemeinden im Kanton wurden nach einheitlicher Methode gemäss Richtplanung in die Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit gerade richtig dimensionierter Bauzone) oder C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) eingestuft. Bergün Filisur ist im KRIP-S als C-Gemeinde festgelegt. Dies bedeutet, dass die Kapazitätsreserve in der WMZ derzeit grösser ist, als bis 2040 gemäss Prognose benötigt werden würde. Für Bergün Filisur als C-Gemeinde sind vor allem folgende Inhalte gemäss KRIP-S relevant:

Handlungsanweisung (Inhalt sinngemäss zusammengefasst)	Kapitel KRIP-S
Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.	5.2.2 (S. 5.2-11/-12)
Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.	5.2.2 (S. 5.2-12)
Die Gemeinde reduziert die WMZ im erforderlichen Mass, d.h. Rückzünnungen von durch die Gemeinde eruierten Rückzonungspotenzialen: an für eine Überbauung ungeeigneten Lagen sowie insb. am Siedlungsrand.	5.2.2 (S. 5.2-12)
Einzonungen: Auch eine C-Gemeinde kann solche vornehmen, jedoch nur, wenn die spezifischen Ziele und Leitsätze des KRIP-S erfüllt sind; <ul style="list-style-type: none"> - bei Arbeitszonen sind dies unter anderem: Entwicklung nach Standortprofil, ortsbauliche und erschliessungsmässige Eignung, flächensparende Bodennutzung. - bei WMZ (Arrondierungen, punktuelle Verlagerungen, Baulücken) sind dies unter anderem: Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte sowie die Kompensation. 	5.2.3 (S. 5.2-23) 5.2.2 (S. 5.2-7 bis -12)
Die Verlagerung oder Erweiterung des Siedlungsgebiets von jeweils über 1 ha (inkl. Aufsummierung allfälliger Arrondierungen) erfordert zusätzlich ein Richtplanverfahren.	5.2.1 (S. 5.2-3/-4)

Tab. 1: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung für die Revision im Bereich Siedlung

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die zwischenzeitlich aktualisierten Bevölkerungsprognosen 2019 und 2022 zu beachten.

3.2.2 Weitere relevante Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung
Nebst den Richtplananforderungen, wie mit Bauzonen im Rahmen der Siedlungs-
entwicklung nach innen umzugehen ist, sind für die Gemeinde Bergün Filisur fol-
gende weiteren Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Tab. 2: Betroffene Richtplanobjekte, Kantonaler Richtplan Graubünden

Der Richtplan adressiert an die Gemeinde zweierlei Handlungsanweisungen: solche zur Berücksichtigung der einzelnen Richtplanobjekte, und solche, die allgemein bei Planungstätigkeiten zu beachten sind (ohne spezifischen Objektbezug).

Vorab kann bilanziert werden, dass die Revisionsvorlage inhaltlich den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans entspricht – soweit planungsrelevante Berührungs-punkte zu den Richtplaneinträgen bestehen. Zu einzelnen Themen siehe die Ausführungen bei den entsprechenden Kapiteln.

3.2.3 Regionale Richtplanung Albula-Alvra

Der regionale Richtplan (RRIP) der Region Albula umfasst im Wesentlichen die Objekte des kantonalen Richtplans respektive präzisiert diese. Neben den bereits im kantonalen Richtplan enthaltenen Objekten sind im rechtskräftigen regionalen Richtplan stufengerecht zusätzlich die folgenden weiteren Objekte im Gebiet der Gemeinde Bergün und Filisur bezeichnet.

Themenbereich	Beschrieb Richtplaninhalt	Koordinations-stand
Tourismus	Zubringeranlagen 8 / 9 Intensiverholungsgebiet, inklusive mögliche geplante Erweiterung (05.FS.30) Angebote bei den Bahnhöfen und touristischer Pendelzug (BG1, BG4) – Bahnhofgebiet mit Attraktionen und Besucherzentrum Bergün Besondere Orte, um Bahnbetrieb und Viadukte zu erleben: Bahnkultur Furtwangen (AB2), Aussichtsplattform Filisur (AP2) Angebote - Attraktionen «Landwasserwelt»: Themen Wald (TR1) / Freizeitanlage (TR4) / Landwirtschaft (TR2) Campingplätze Bergün / Filisur (09.122)	Ausgangslage Vororientierung Festsetzungen Festsetzungen Zwischenergebnisse / Festsetzung Ausgangslage
Verkehr	Wegeausbauvorhaben WA1 und WN4 bis -6 (Verbindung «Rundweg» Filisur Bhf – Themenräume TR1 – TR4 Landwasserviadukt, Wiesner Viadukt	Festsetzungen -
Naturschutz	Eidgenössisches Jagdbanngebiet Nr. 2 sowie 11 Wildschutz- und Wildasylgebiete (mit/ohne Zutrittsverboten): Nr. 500, 504-507, 513, 515, 520, 523, 527 und 709 Trockenwiesen und -weiden und weitere Naturschutzgebiete: 31 nationale Objekte, 37 regionale Objekte	Ausgangslage -

Tab. 3: Betroffene Richtplanobjekte, Regionaler Richtplan Albula

Wie im kantonalen Richtplan sind auch im RRIP Handlungsanweisungen formuliert. Die Bilanz: Soweit zu diesen planungsrelevanten Berührungs punkten bestehen, entspricht die Nutzungsplanungsvorlage inhaltlich den Zielsetzungen des RRIP in angemessener Weise.

Überarbeitung Regionale Richtplanung Albula-Alvra, Teil Siedlung

Die Region Albula-Alvra ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des KRIP-S und auf Basis ihres Regionalen Raumkonzepts vom Dezember 2021 auszuarbeiten. Die öffentliche Auflage fand vom 4. Juli 2025 bis zum 4. August 2025 statt. In dieser finden sich für die Gemeinde Bergün Filisur in Ergänzung zum kantonalen Richtplan folgende relevanten Festsetzungen:

Themenbereich	Beschrieb Richtplaninhalt (Stand öffentliche Auflage)	Koordinationsstand
Siedlung	Bergün und Filisur als Orte mit Nahversorgungsangebot Gebiete Frevgias und Cox als «Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten» Bahnmuseum Albula als Gebiet mit Nutzung im öffentlichen Interesse (Bereich Kultur) Freibad Bergün als Gebiet mit Nutzung im öffentlichen Interesse (Bereich Sport)	Festsetzungen Festsetzungen Festsetzung Festsetzung

Tab. 4: Betroffene Richtplanobjekte, Regionaler Richtplan Albula Teil Siedlung (Stand Mitwirkung)

3.2.4 Regionale Standortentwicklungsstrategie Region Albula

Die Region Albula hat am 18. Oktober 2024 die überarbeitete regionale Standortentwicklungsstrategie genehmigt und verabschiedet. Diese zeigt ausgehend von der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Region die künftigen Potenziale und Herausforderungen auf und leitet daraus fünf Stossrichtungen für die künftige Entwicklung ab. Relevante Aspekte der Stossrichtungen in Bezug auf die Gemeinde Bergün Filisur sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Stossrichtung	Potenzziale und Herausforderungen in Bergün Filisur
Wintertourismus weiterentwickeln	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung REKA-Feriendorf, ev. Ansiedlung weiterer Hotels/Feriendorfer - Erhalt/Ausbau Schlitteln Bergün - Weiterentwicklung Angebote wie Schlitteln, Winterwanderwege, Langlauf usw.
Potenzziale Sommer- / Ganzjahrestourismus ausschöpfen	<ul style="list-style-type: none"> - Bahndorf Bergün - Darlux als Sommerausflugsort - Camping Alvra - Albulatunnel und Albulapass für Langsamverkehr - Naturtourismus auf Basis Parc Ela
Zuzugspotenzial ausschöpfen	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktives Bauland und Preise - Sicherstellen, dass mehr bezahlbares Bauland und bezahlbarer Erstwohnraum zur Verfügung stehen - Familieninfrastruktur verbessern - ÖV-Verbindung verbessern
Voraussetzungen für Gewerbe und Landwirtschaft verbessern	<ul style="list-style-type: none"> - Verarbeitung und Vertriebslogistik der landwirtschaftlichen Produkte in der Region stärken - Gewerbeflächen erhalten und vergrössern, um den Ausbau bestehender und die Ansiedlung neuer zu gewährleisten
Versorgungsfunktion erhalten und ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> - Postdienste sichern sowie Dorfläden und Gastronomie erhalten - Kreative Angebotslösungen für Bildung, ÖV, Detailhandel, Gastronomie entwickeln und testen

Tab. 5: Stossrichtungen der Standortentwicklungsstrategie der Region Albula und der Bezug zur Gemeinde Bergün Filisur.

3.2.5 Weitere Grundlagen: Inventare, Planungsgrundlagen

In die Gesamtrevision der Ortsplanung wurden weiter die folgenden übergeordneten Inventare und Planungsgrundlagen einbezogen und berücksichtigt:

- In Bergün und Filisur vorhandene Gefahrenzonen 1 und 2, festgesetzt durch die Gefahrenkommission (2023), Amt für Wald und Naturgefahren
- Waldentwicklungsplan WEP (2018) und aktuelle Waldumrisse (August 2022), Amt für Wald und Naturgefahren
- Wildschutzgebiete und -asyle (2016-2020) und Wildruhezonen (2021), Amt für Jagd und Fischerei
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS): Objekte Bergün, Filisur, Latsch und Stugl (alle von 2021), Bundesamt für Kultur
- Bauinventar Liste der Denkmalpflege, IVS-Inventar des Bundes
- Inventar der Trockenmauern und Lesesteinhaufen (2022), Organisation Parc Ela
- Archäologische Objekte und Schutzgebiete (März 2021), Archäologischer Dienst Graubünden
- Kantonale Biotop- und Landschaftsinventare (1997-99 / 2021), Amt für Natur und Umwelt
- Ausscheidung der Gewässerräume (2019, Februar 2020), Stauffer & Studach Raumentwicklung
- Öffentliche Grundwasserfassungen, Quellen und detaillierte Ausscheidung Grundwasserschutzschutzzonen S1-S3, summarische Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche A_o - A_u (2008, 2013 und 2019), Amt für Natur und Umwelt
- Leitungskataster Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen Bergün und Filisur (2020), IBG B. Graf AG Engineering, Chur und Darnuzer Ingenieure AG, Davos
- Entwässerungskonzepte Bergün (Januar 2016) und Filisur (Oktober 2016)
- Kataster belasteter Standorte 2017-2022, Amt für Natur und Umwelt
- Aktuelle Inventare Langsamverkehr, Fachstelle Langsamverkehr Tiefbauamt Graubünden, Bündner Wanderwege und Schweiz Mobil

3.3 Fusion und rechtskräftige Nutzungsplanungen Bergün und Filisur

Die ehemaligen Gemeinden Bergün und Filisur fusionierten per 1. Januar 2018 zur neuen Gemeinde Bergün Filisur. Ihre Nutzungsplanung wird nun mit vorliegender Gesamtrevision vereint.

Da sich die beiden rechtskräftigen Nutzungsplanungen Bergün und Filisur über die Jahre im Grundsatz bewährt haben, dienen sie der Revision als Ausgangslage für inhaltliche Anpassungen: Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Bergün wurde am 26. März 1985 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 16. Dezember 1985 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 3030 von der Regierung genehmigt. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Filisur wurde am 23. August 2005, 6. September 2005 sowie am 4. und 26. Oktober 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 20. Februar 2007 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 179 genehmigt. Seither wurden mehrere kleinere und grössere, teils projektbezogene Teilrevisionen im Siedlungsbereich sowie im übrigen Gemeindegebiet vorgenommen (rund 30 Revisionen innert rund 40 Jahren).

3.4 Kommunales räumliches Leitbild Bergün Filisur 2020

Der KRIP-S verlangt von den Gemeinden, vorgängig der Nutzungsplanungsrevision ein Kommunales räumliches Leitbild (KrL) zu erarbeiten (KRIP-S, S. 5.1-10). Das KrL definiert unter anderem die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen. Es bildet die konzeptionelle Basis, welche kurz- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde umzusetzen sind, und definiert damit die Nutzungsplanung inhaltlich mit.

Für die Erarbeitung des KrL setzte die Gemeinde Bergün Filisur eine Arbeits- und eine breit abgestützte Begleitgruppe ein, woraufhin der Gemeindevorstand das räumliche Leitbild am 29. Mai 2020 verabschiedete (vgl. Beilage).

3.5 Weitere Planungsgrundlagen der Gemeinde

3.5.1 Grobstudien zur Siedlungsentwicklung

Im Rahmen des KrL wurden auf Skizzenbasis Vorschläge für eine mögliche Entwicklung und Siedlungsverdichtung erarbeitet:

- in den Siedlungen Bergün-Latsch, Filisur, Jenisberg, Preda und Zinols,
- in den bahnhofsnahen Gebieten von Bergün und Filisur,
- in den Beherbergungs- und Hotelleriestandorten und
- hinsichtlich der in den acht bis neun am Rand von Bergün und Filisur verteilten Arbeitsstandorten.

Die Ergebnisse flossen in das KrL ein und bildeten auch wertvolle Grundlagen für die Nutzungsplanung.

Im Weiteren wurde ab August 2020 bis Oktober 2020 eine Baulandumfrage durchgeführt, um die Verfügbarkeit einzelner Reserveflächen und die Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer abzuklären. Für weitere Ausführungen dazu ist auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

3.5.2 Kommunale Konzepte für Ortsbild- und Einzelobjektschutz

In den rechtskräftigen Ortsplanungsmitteln Bergün und Filisur sind umfassende und örtliche spezifische Ortsbildschutzmassnahmen sowie Schutzeinstufungen von Objekten und Ensembles enthalten. Die Schutzfestlegungen und -regelungen basieren auf fachlichen Grundlagen der Denkmalpflege und eigener Erhebungen. Die bisherigen Schutzkonzepte und -massnahmen wurden im Grundsatz übernommen respektive zusammengeführt, überprüft und wo nötig aktualisiert sowie vereinheitlicht.

4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

4.1 WMZ-Reserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Der Überbauungsstand der WMZ (Stand November 2025) weist eine gesamthafte Fläche von 50.5 ha aus, wovon 34.42 ha überbaut und 16.08 ha nicht überbaut sind. Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt bei 68 % (siehe auch Beilage 2A).

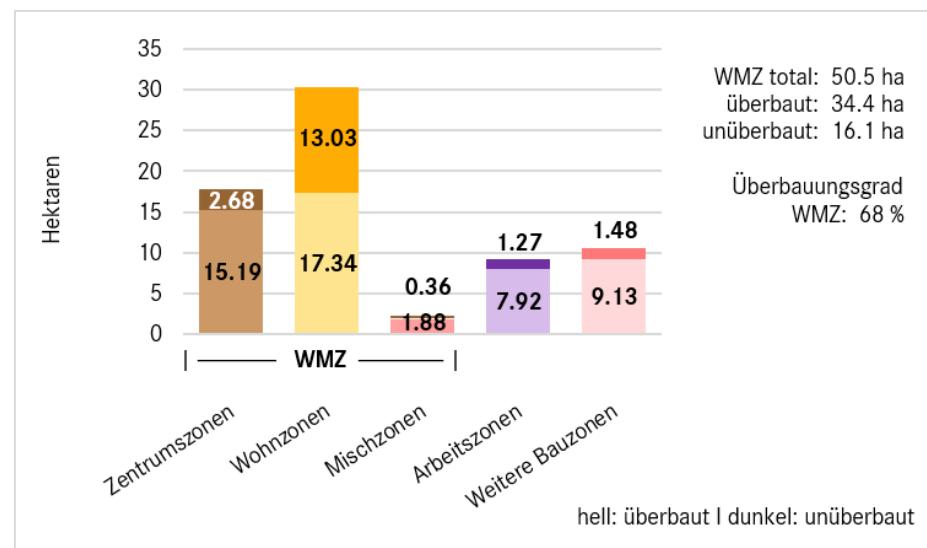


Abb. 2: Überbauungsstand Bergün Filisur, November 2025

4.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen

Bergün Filisur zählt zu den bevölkerungsmässig kleineren bis mittleren Gemeinden im Kanton. Nach dem Nachkriegswachstum ab den 80er Jahren bis heute bewegt sich die Einwohnerzahl von Bergün Filisur – mit Ausnahme der 90er Jahre – zwischen 900 und 1'000 Einwohnern (EW). Im Januar 2024 lag die Einwohnerzahl bei 901 EW. Die kantonalen Bevölkerungsprognosen 2019 sowie jene von 2022 gehen in der Prognose 2019 um ungefähr -100 EW und in der Prognose 2022 um ca. -200 EW aus. Die aktuelle Bevölkerungsprognose 2025 sieht hingegen eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl bis 2040 voraus (+5 EW bis 2040).

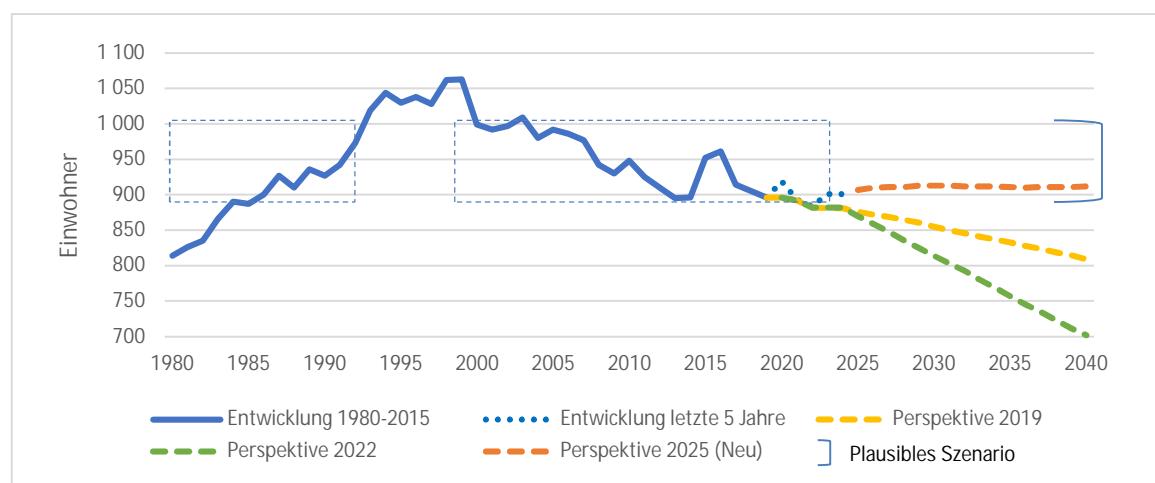


Abb. 3: Einwohnerentwicklung Bergün Filisur, inklusive Bevölkerungsprognosen (massgebliche Szenarien hoch)

Der stagnierenden Bevölkerung gemäss Prognose 2025 steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für rund +315 EW gegenüber; rund 310 davon in der unüberbauten WMZ von 16.1 ha.

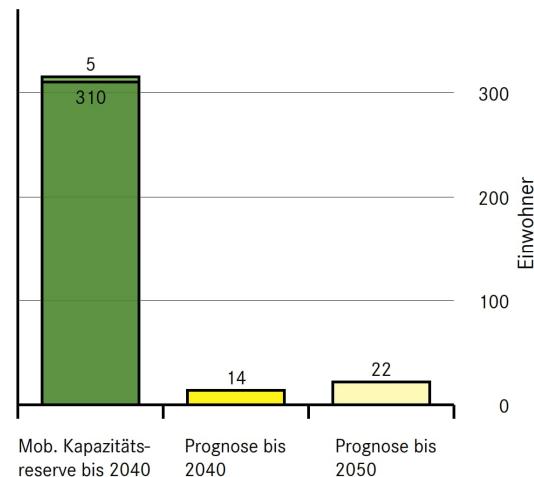


Abb. 4: Einwohnerkapazität im Vergleich zur Prognose 2025

Rechnerisch betrachtet verfügt die Gemeinde Bergün Filisur derzeit offensichtlich über überdimensionierte WMZ-Reserven. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplanes sind die WMZ daher zu reduzieren (vgl. Kap. 3.1 und 3.2). Für die danach verbleibenden Bauzonenreserven ist in jedem Fall sicherzustellen, dass diese mobilisiert werden: sie stehen für die Überbauung zur Verfügung und können effizient genutzt werden.

4.3 Angestrebte Entwicklung und erhöhter Grundbedarf an WMZ

Die Gemeinde strebt an, mit geeigneten planerischen und politischen Massnahmen den Prognosen entgegenzuwirken und die Einwohnerzahl künftig in der sich seit Jahrzehnten einpendelnden Größenordnung von 900 EW mindestens zu halten (1. Priorität) und wenn möglich analog früherer Entwicklungsschübe moderat auf bis zu 1000 EW zu erhöhen (2. Priorität: +100 EW).

Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) gesteht den Gemeinden mit negativer Bevölkerungsprognose eine angemessene Bauzonenreserve als Grundbedarf zu. Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird die «angemessene Reserve» wie folgt konkretisiert:

- Der Grundbedarf beträgt 1 Bauplatz pro 100 Einwohner. Für Bergün Filisur mit rund 900 Einwohnern wären es rein rechnerisch betrachtet rund 9 Bauplätze, die bei 3 Einwohnern pro Bauplatz für rund 27 Einwohnern Platz bieten würden.
- Bei plausibler Begründung kann dieser Grundbedarf erhöht werden. Die Gemeinde Bergün Filisur erachtet dies sowohl als notwendig.

Folgende besondere Verhältnisse in der Gemeinde Bergün Filisur rechtfertigen einen wesentlich erhöhten Grundbedarf:

- Die Nähe zu den touristischen Zentren / Wohnumfeld: Bergün Filisur im Albulatal liegt zentral im funktionalen Einflussbereich von Davos, der Lenzerheide, Tiefencastel/Savognin und dem Oberengadin. Es ist Teil eines gut funktionierenden Arbeitsumfelds mit relativ kurzen Pendlerdistanzen und weiteren Taktverbesserungen (z.B. neues Buskonzept mit Taktverdichtung; Neueröffnung RhB-Albulatunnel im 2024). Ebenso verfügt Bergün Filisur selbst über attraktive touristische Angebote rund um die RhB-Linie (UNESCO-Weltkulturerbe mit Landwasserviadukt und Bahnmuseum) und die Kleinskigebiete Tèct/Zinols und Darlux auf bis 2'300 m ü.M. Die eigenen Qualitäten und das Eingebettetsein in einen lebendigen regionalen Funktionsraum bietet der Gemeinde sowie der ortsansässigen Bevölkerung weiterhin sowohl ein attraktives Wohn- und Naherholungsumfeld als auch eine längerfristig in Aussicht stehende stabile Wirtschafts- und Existenzgrundlage.
- Konkurrenzfähige Baulandpreise: Bergün Filisur ist vorwiegend eine Gemeinde im eher ländlich geprägten Raum, im erwähnten funktionalen Einflussbereich von Davos, der Lenzerheide, Tiefencastel/Savognin und dem Oberengadin. Der touristische Druck ist indes merklich geringer. Die Baulandpreise sind vergleichsweise günstig und daher in Bezug auf die Bekämpfung der Wohnungsnot in den touristischen Zentren attraktiv, was sowohl Zuzüger als auch den Bau von neuen Wohnungen zusätzlich begünstigt.
- Arbeitszonenentwicklung / neue Arbeitsformen: Mit geeignetem Angebot an gut erschlossenen Arbeitszonen können durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden, insbesondere in den wei-

ter zu entwickelnden Gewerbezonen Frevgias und Cox. Weiter hat die Corona-Pandemie der Digitalisierung Schub verliehen, der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten (Homeoffice, remote work) wurde verstärkt. Die Erfahrungen zeigen, dass die Bereitschaft und die Anzahl derjenigen wächst, die ihren Wohnsitz in eine alpine, gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) und leistungsstarkem Internet (Glasfasernetz) erschlossene Umgebung mit breitem Freizeitangebot verlegen. Gerade die zentrale Lage und die gute Erschliessung mit öV und motorisiertem Individualverkehr begünstigt zusätzlich eine solche Entwicklung. Die Konsequenz: der Bedarf an Erstwohnungen steigt.

- **Reduktion der WMZ-Reserven und konsequente Mobilisierung:** Mit der vorliegenden Revision werden – ganz im Sinne des Auftrags RPG1 und KRIP-S – ungeeignete Baulandparzellen reduziert und die verbleibenden Baulandreserven konsequent mittels dreijähriger Baufrist mobilisiert (vgl. nachstehende Kapitel). Dadurch wird der bisher durch Baulandhortung gehemmten Bautätigkeit merklich entgegengesteuert und ein Angebot an attraktiven und verfügbaren Bauplätzen in allen Fraktionen gezielt gefördert.
- **Fraktionierung:** Die Gemeinde besteht im Wesentlichen aus den Fraktionen Filisur (mit Zinols und Jenisberg), Bergün und Latsch (mit Stuls). Es ist ein wichtiges politisches Ziel der Gemeinde, dass jede grössere Fraktion über angemessene Neubaumöglichkeiten verfügt. Nur so können die Fraktionen längerfristig nicht nur «am Leben» gehalten, sondern auch sinnvoll weiterentwickelt werden. Zugleich kann dadurch auch eine «Fusionsstrafe» vermieden werden. Werden die Fraktionen Bergün, Filisur und Latsch/Stuls separat betrachtet, würde ein rechnerischer Anspruch von 16-20 Bauplätzen bestehen, welche bei 3 Einwohnern pro Bauplatz für ca. + 50-60 Einwohnern Platz bieten würden.
- **Infrastruktur und Ausstattung sind auf bis zu 1'000 EW ausgelegt:** Die Entwicklung der letzten 40 Jahre (vgl. Abb. 3) führte dazu, dass die Gemeinde Bergün Filisur ihre Infrastruktur und Ausstattung (Werkinfrastruktur, Schulen, Läden, Gastronomie etc.) grundsätzlich bereits auf eine Bevölkerungszahl von rund 900 – 1'000 EW ausgerichtet hat. Um die getätigten Investitionen in Wert zu setzen, ist es nicht nur politisch, sondern auch planerisch sinnvoll, Massnahmen für eine optimale Auslastung der Anlagen zu treffen.
- **Angestrebte Einwohnerzahl (Relativierung der Grundlagen):** Bei der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» handelt es sich um eine technische Wegleitung, eine solche lokale Gegebenheiten unberücksichtigt lässt (Siedlungsstrukturen, Lage der Bauzonenreserven etc.). Zudem gehen die Bevölkerungsprognosen des Kantons von der jeweiligen gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus. Es ist selbstredend, dass ein Herunterbrechen einer solchen Prognose auf kleine Einheiten zu Ergebnissen führen kann, welche mit tatsächlichen Entwicklungsaussichten nur mässig übereinstimmt. Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde die Bevölkerungsprognosen 2019, 2022 und 2025 als Orientierung, nicht jedoch als bereits ab-

schliessend massgebende Grundlagen für die Bemessung der Bauzonengrösse bis 2040. Aufbauend auf diese Prognosen erlauben aus Sicht der Gemeinde gerade die konkreten Voraussetzungen wie die regionale Einbettung der Gemeinde im Arbeits- und Wohnumfeld, ihr Baulandangebot und die eigenen Entwicklungsabsichten gemäss KrL eine standörtlich noch differenziertere Bemessung der verbleibenden Bauzonenreserven. Dementsprechend erachtet es die Gemeinde auf Basis geeigneter planerischer und politischer Massnahmen als sinnvoll und realistisch, bis 2040 die Bevölkerungszahl im Bereich von 900 - 1'000 EW mindestens stabilisieren respektive gegenüber dem heutigen Einwohnerstand wenn möglich gar bis auf 1'000 EW erhöhen zu können. Die Entwicklung der Einwohnerzahl während der letzten 5-10 Jahre belegen (vgl. Abb. 3), dass ein Halten der Bevölkerungszahl als Minimalziel realistisch ist. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass auch Neubauten realisiert werden können, wofür genügend Bauland zur Verfügung stehen muss.

Aus den oben genannten Gründen ist es zweckmässig, den Grundbedarf von 9 respektive 16-20 Bauplätzen zusätzlich zu erhöhen. Dies ist insofern auch notwendig, weil namentlich die geforderten Reduktionsmassnahmen der WMZ – siehe folgendes Kapitel 4.4 – nur soweit vorgenommen werden können, dass diese ortsbaulich auch sinnvoll und begründet sind und in einem verhältnismässigen, angemessenen Rahmen nach den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG vollzogen werden können.

4.4 Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien

Die Reduktion der WMZ erfolgte mit Augenmass und in Anwendung der nachfolgenden raumplanerischen Kriterien:

Rückzonungen zu grosser WMZ-Reserven

- Reduktion an ungeeigneten Lagen (meist am Siedlungsrand): Die Bauzonenserven wurden in Bezug auf ihre Eignung untersucht. Verschiedene Bauzonen sind aufgrund der Topografie, der Erschliessungssituation oder der Lage für eine Überbauung nicht oder wenig geeignet, zudem nur teilweise oder nicht erschlossen. Solche Flächen an ungeeigneten Lagen gelten als Rückzungspotenziale: Sie werden insbesondere an den Siedlungsranden reduziert und der Landwirtschaftszone zugewiesen respektive rückgezont (Rückzonungen zu grosser WMZ-Reserven). Würden solche Flächen überbaut, bevor die Reserven innerhalb des bereits bestehenden Siedlungskörpers genutzt werden, würde dies einer Aussenentwicklung gleichkommen und den Zielen von RPG1 und KRIP-S zuwiderlaufen.
- Reduktion für eine spätere Nutzung: Weitere grundsätzlich lagegeeignete Flächen werden einzelfallweise der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) zugeordnet. Damit wird ein Teil der zu grossen WMZ-Reserven zurückgestellt, um

diese im Bedarfsfall – für eine spätere Nutzung und zwecks Schaffung und Komplementierung eines kompakten Siedlungskörpers – wieder aktivieren (Einzonen) zu können.

- **Reduktion von Flächen ohne WMZ-Kapazität (Erschliessungsflächen):** Flächen, die ausschliesslich zu Erschliessungszwecken, meist als Haupt- oder Quartiererschliessungsstrasse, benötigt werden und keine realisierbare Einwohner-Kapazitäten aufweisen, werden nutzungs- und funktionsgemäß als Weg- oder Strassenfläche der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) nach Art. 41 KRG zugewiesen.

Alle Grundstücke, die von einer WMZ-Reduktion betroffen sind, sind im Beilageplan «Ein- und Rückzonungen sowie Mobilisierungsmassnahmen» aufgeführt.

Umzonungen zu grosser WMZ-Reserven (oben nicht dargestellt)

- **Reduktion durch Umzonung in «Zone für Hofraum und Garten» / teilweise in «Grünzone» oder «Gärtneriezone» (Filisur):** Bergün Filisur verfügt innerhalb der dicht bebauten historischen Ortskerne sowie in den übrigen Siedlungsteilen über wertvolle Freiräume wie Gärten und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie für die Siedlungs- und Wohnqualität von grosser Bedeutung sind. Sie tragen wesentlich zur Gliederung des Siedlungsgebietes bei und sind daher im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnqualität vor Überbauung freizuhalten. Diese Flächen wurden vorwiegend der «Zone Hofraum und Garten» (ZHg) oder einzelfallweise auch der «Grünzone» (Filisur) zugewiesen. Darin sind zusammenfassend nur unterirdische Bauten, einzelne eingeschossige Kleinbauten sowie Anlagen der Gartenraumgestaltung und unter bestimmten Voraussetzungen einfache Parkplätze zulässig.

Bilanz: Durch die Rück- und Umzonungen werden die WMZ in Bergün Filisur signifikant um –15.97 ha reduziert (bisher total 50.5 ha – neu total 34.53 ha).

4.5 Kapazitätsreserven der WMZ gemäss revidierter Ortsplanung

Wie erwähnt, wird mit der Gesamtrevision die WMZ durch Rückzonungen und Umzonungen (wenige kleinere Einzonungen und geringfügige Arrondierungen miteingerechnet) um total rund -15.97 ha (ein Minus von 32 %) verringert. Vorliegend sind in der Planung nicht nur Rück- und Umzonungen, sondern auch vereinzelte, punktuelle Ein- und Aufzonungen enthalten. Den Vorgaben des KRIP-S folgend wurde in den drei Wohnzonen neu die Ausnutzungsziffer (AZ) um mindestens +0.15 AZ-Punkte erhöht sowie auch die Grenzabstände verringert (vgl. Kap. 6.2). Diese Massnahmen führen nebenbei zu einer leichten Erhöhung der Kapazitätsreserven beziehungsweise Verdichtung der WMZ.

In der Bilanz umfasst die verbleibende unüberbaute WMZ-Reserve lediglich noch 5.28 ha. Diese reichen für mindestens 160 Einwohner. In der Gesamtbetrachtung entspricht dies einer beachtlichen Reduktion der unüberbauten Reserve um -10.8 ha (-67 %: bisher 16.08 ha, neu 5.28 ha) respektive einer ungefähren Halbierung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve um -155 Einwohner (-49 %: bisher 315 EW, neu mindestens 160 EW). Siehe dazu Abb. 5 respektive Beilage.

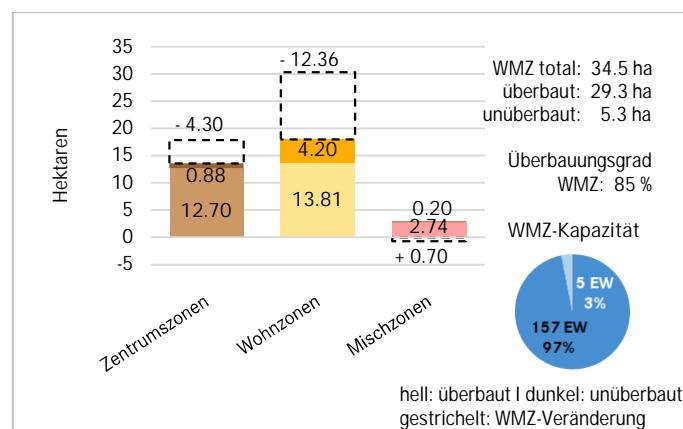


Abb. 5: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven nach der Gesamtrevision der Ortsplanung

4.6 Revidierte Einwohnerkapazität nach Bauplätzen

Neu bestehen in der verbleibenden WMZ rund 55 Bauplätze: etwa 21 Bauplätze in Bergün-Latsch, 21 Bauplätze in Filisur. Reduziert wurden rund -63 Bauplätze.

	Bauplätze bestehend	Bauplätze neu	Reduktion Bauplätze
Bergün	16	12	-4
Latsch	38	9	-29
Filisur	32	21	-11
Zinols	21	10	-11
Stuls	7	2	-5
Jenisberg	3	1	-2
Preda	1	0	-1
Total	118	55	-63

Tab. 6: Bilanz Bauplätze nach der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Angenommen, dass auf rund zwei Dritteln der Bauplätze Einfamilienhaus- (EFH) und bei einem Drittel Mehrfamilienhausbauten (MFH) mit im Schnitt drei Einheiten erstellt werden, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegung von 3.0 Personen pro Haushalt (HH) in EFH und 2.0 Personen pro HH in MFH¹ und bei einem Bestand von 55 Bauplätzen eine Einwohnerkapazität für bis zu 210-220 Personen.

Trotz der zu treffenden Baulandmobilisierungsmassnahmen ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplätze unmittelbar einer Überbauung zugeführt werden können. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird daher von einem Mobilisierungsgrad von 70 % für die nächste Planungsperiode bis 2040 ausgegangen. Somit liegt das Einwohnerpotenzial in den hier ausgewiesenen Bauplätzen im Bereich von rund 150 Einwohnern. Unter Berücksichtigung einer zu erwartenden zusätzlichen Demografie bedingten Abnahme von -50 EW entsprechen diese Reserven der angestrebten Entwicklung der Gemeinde: eine stabile Bevölkerung auf einem Niveau zwischen 900 – 1'000 Einwohnern.

Weitere Nutzungsreserven bestehen in Form von nicht mehr benötigten Ställen. Die Mobilisierung dieser Nutzungsreserven bedingen in der Regel mehr Zeit und werden zuhanden der nächsten Planungsperiode daher nur zu einem Drittel berücksichtigt. Von den insgesamt rund 25 brachliegenden Ställen in Bergün und Filisur sind folglich nur etwa acht Stallbauten mitzurechnen. Damit erhöht sich die nachzuweisende Kapazität um wenige 15-16 Personen, womit das rechnerische bauplatzbezogene Einwohnerpotenzial auf total 166 Einwohner zu liegen kommt.

4.7 Revisionsvorlage: Gesamtbetrachtung WMZ und Einwohnerdichte
Gemäss dem revidierten Zonenplan umfasst die unüberbaute WMZ 5.28 ha (bisher 16.08 ha), die überbaute WMZ beträgt 29.25 ha. Dies ergibt ein Total an WMZ von 34.53 ha (bisher 50.5 ha). Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt neu bei 85 % (siehe Kap. 4.5 oder auch Beilage 2B).

Angelehnt an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum eine Einwohnerdichte von mindestens rund 30 EW/ha anzuvisieren. Bezogen auf die angestrebten 1'000 EW entspricht die Einwohnerdichte bei Vollauslastung innerhalb der WMZ von 34.53 ha neu knapp 30 EW/ha. Somit wird der geforderte Mindestdichtewerte von 30 EW/ha in etwa gerade erreicht. Vor der Revision – bei 50.5 ha WMZ – lag der Dichtewert bei rund 17.8 EW/ha (mit 900 EW gerechnet) respektive bei rund 19.8 EW/ha (mit 1000 EW gerechnet).

¹ Durchschnitt Gemeinde Bergün Filisur 2.1 Personen pro Haushalt (HH), Durschnitt Kanton 2.2 Personen pro HH.

4.8 Mittels Mobilisierung Bautätigkeit und Wachstum ermöglichen

Art. 15 und 15a RPG sowie der KRIP-S (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, geeignete Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven zu treffen. Wie an dernorts auch wurden bis anhin in der Gemeinde Bergün Filisur die unüberbauten Bauparzellen mehrheitlich gehortet. Daher ist eine gesetzliche Sicherung der Bau landverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Überbauungsfrist) unabdingbar, um Bautätigkeit und Wachstum kurz- bis mittelfristig zu ermöglichen. Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen, wie auch Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Die Gemeinde erachtet dafür eine dreijährige Frist als angemessen (vgl. auch Kap. 6.1 und 11.4).

4.9 Schlussfolgerungen zu den verbleibenden WMZ-Reserven

Mehrere Wohnbauzonenflächen erweisen sich als nicht oder nur eingeschränkt geeignet für eine Überbauung, beispielsweise aufgrund ortsbaulicher Überlegungen oder in Bezug auf ihre Lage am Siedlungsrand. Diese Grundstücke werden aus der Bauzone entlassen, womit die unüberbaute WMZ-Reserve um zwei Drittel, also -10.8 ha, reduziert wird (-67 %). Bei den verbleibenden Reserven handelt es in der Regel um Baulücken oder strategisch wichtige Standorte: Bei diesen ist eine Überbauung sowohl angezeigt, um einen räumlich verständlichen und sinnvollen Siedlungsabschlusses zu bilden, als auch deren Rückzonung aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Insgesamt erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen dank der Rück- und Umzonungen der WMZ von total -15.97 ha als umfassend und ausreichend. Weitere Rückzonungen vor allem innerhalb des Siedlungskörpers würden von der Bevölkerung nicht verstanden und leisten zudem weder einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen noch zur Begrenzung der Siedlungsfläche.

Für die Entwicklung der Gemeinde bleibt es zentral, dass ein angemessenes Angebot an geeigneten Bauplätzen vorhanden ist. Die verbleibende WMZ-Reserve von 5.28 ha in Form von rund 55 Bauplätzen und je nach Berechnungsweise für in etwa +150 bis +160 Einwohner erachtet die Gemeinde im Sinne des kantonalen Richtplans Siedlung (Kap. 5.2.2, erster Leitsatz, S. 5.2-7) ebenfalls als angemessen und zugunsten der Zielsetzung, 900-1'000 Einwohner halten respektive erreichen zu wollen, nachvollziehbar begründet.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden im Weiteren durch gezielte Bau landmobilisierungsmassnahmen (vgl. Kap. 6) die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven verbessert. Dies wird entscheidend dazu beitragen, dass bei gegebener Nachfrage auch ein adäquates Angebot an Bauland effektiv verfügbar ist.

5 Konzepte zu einzelnen WMZ-Gebieten

5.1 Ziel: Baulandangebot WMZ in allen Fraktionen

Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, in jeder Fraktion innert kurzer Frist eine angemessene Mindestfläche an Wohnbauland für die Errichtung von Neubauten für Ortsansässige anbieten zu können. In den Fraktionen von Bergün und Filisur kann dieses Ziel nur mit gezielten Entwicklungsmassnahmen der WMZ erreicht werden: Dazu sind einerseits gezielte Ein-, Um- und Aufzonungen einschliesslich Folgeplanpflichten an geeigneten Standorten erforderlich, andererseits – längerfristig betrachtet – eine Zuweisung von Reserveflächen, die einer späteren Entwicklung zugutekommen sollen (Parzellen Nrn. 2070, 2071 und 2072 «Valspregna»).

5.2 Quartierplanpflicht Plazziel (Filisur)

Bei der Wohnzone 3 in Plazziel (vgl. Abb. 6) handelt es sich um eine der wichtigsten Wohnzonenreserven in Filisur: eine unmittelbar am Bahnhof im weitgehend überbauten Gebiet liegende Wohnzone. Die Erschliessung kann über die bestehende Quartierstrasse Plazziel erfolgen. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschliessung zu schaffen und ein Gesamtkonzept für die Überbauung zu gewährleisten, ist die Durchführung einer Quartierplanung vorgesehen. Die überbauten und erschlossenen Grundstücke «Plazziel» werden dabei ausschliesslich als Beteiligte an der bestehenden Quartierstrasse in die Planung einbezogen.

5.3 Quartierplanpflicht Fizeira (Filisur)

Das Gebiet Fizeira (vgl. Abb. 6) in Filisur ist heute weitgehend über private Anlagen erschlossen. Diese führen oft über Privatparzellen, für welche teilweise grundbuchliche Fuss- und Fahrwegrechte bestehen. Angesichts der noch vorhandenen Nutzungsreserven wird die heutige Erschliessung sowohl in rechtlicher als auch baulicher Hinsicht als ungenügend beurteilt. Damit eine zonengemäss Erschliessung sichergestellt werden kann, ist ein Quartierplanverfahrens unerlässlich. Ein solches erlaubt es, die erforderlichen Rechte und allfällige Ausbauten bestehender Anlagen öffentlich-rechtlich sicherzustellen.

5.4 Erweiterung Wohnzone Parz. 2774 und Parz. 2029 (Filisur)

Die bahnhofsnahen Parzellen 2774 und 2029 werden aufgrund ihrer zentralen Lage und Baulückencharakters und zwecks Kompensation der ortsbildschutzbedingten Rückzonungen an ostseitiger Nachbarschaft der Wohnzone 3 respektive der Dorferweiterungszone zugeteilt (Einzonung). Es handelt sich jeweils um erschlossene Flächen, welche jeweils die Realisierung einer unterirdischen Parkierungsanlage und Überbauung mit einem Mehrfamilienhaus zulässt. Zusammen mit den unüberbauten Bauzonenparzellen 2732 bis 2734 ermöglicht Parzelle 2029 zudem im Raum Funtana eine abschliessende Gesamtüberbauung in Regelbauweise (4-5 auf-

gereihte Einzelbaustandorte). Bei beiden Flächen gilt die dreijährige Realisierungsfrist analog der Regelung zu den bestehenden Baulandreserven (Art. 11 BauG).

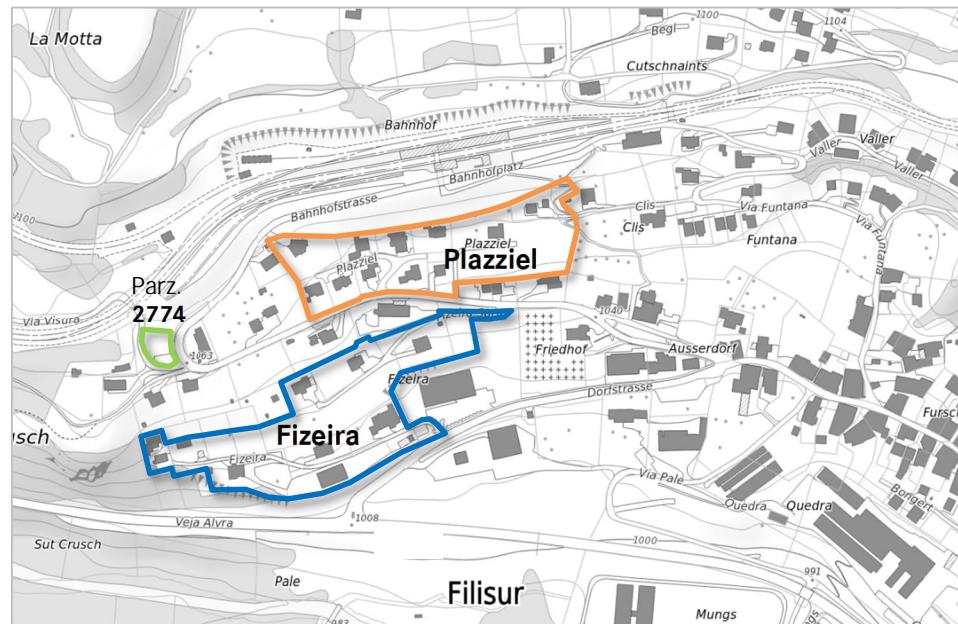


Abb. 6:

- Einzungung Parz. 2774 (grün)
- Quartierplanpflicht Plazziel (orange)
- Quartierplanpflicht Fizeira (blau)

5.5 Spezialzone Zinols

Das Bauland im Bereich der Siedlung Zinols wird redimensioniert und neu von der Wohnzone 2 in die Spezialzone Zinols umgezont. Insgesamt wird die Bauzone von Zinols um ca. 0.9 ha reduziert. Es verbleiben rund 10 Bauplätze (von ursprünglich 21) bestehen. Die Spezialzone Zinols dient in erster Linie der Wohnnutzung und der Erstellung von bewirtschafteten Wohnungen sowie Dienst- und Personalwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen. In untergeordnetem Rahmen ist aber auch die Campingnutzung möglich.

Eine angemessene Baulandreserve zur Weiterentwicklung der Siedlung Zinols wird im überkommunalen Kontext zur Sicherung von genügendem Erstwohnraum als wichtig erachtet. Neue Wohnnutzungen in Zinols tragen zur langfristigen Sicherstellung der Infrastrukturen in der Region bei (z.B. Golfplatz Alvaneu Bad) und wirken der beobachteten Entwicklung (z.B. Schliessung Thermalbad Alvaneu Bad und Skateline) entgegen.

5.6 Folgeplanpflicht Bargonet – Spuonda da Latsch (Bergün)

Bei der Wohnzone in Bargonet – Spuonda da Latsch handelt es sich um eine der letzten zusammenhängenden Reserveflächen in Bergün. In der rechtskräftigen Ortsplanung ist bereits eine Folgeplanung festgelegt, erste Überbauungskonzepte für Teilbereiche liegen von privater Seite vor. Es handelt sich um eine Wohnzone an der Latscherhalde, die weitgehend im überbauten Gebiet liegt. Die Erschliessung kann über die bestehende Spuonda da Latsch erfolgen. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschliessung zu schaffen und ein Gesamtkonzept für die Über-

bauung zu gewährleisten, ist weiterhin die Durchführung einer Folgeplanung in Form einer Quartierplanung vorgesehen.

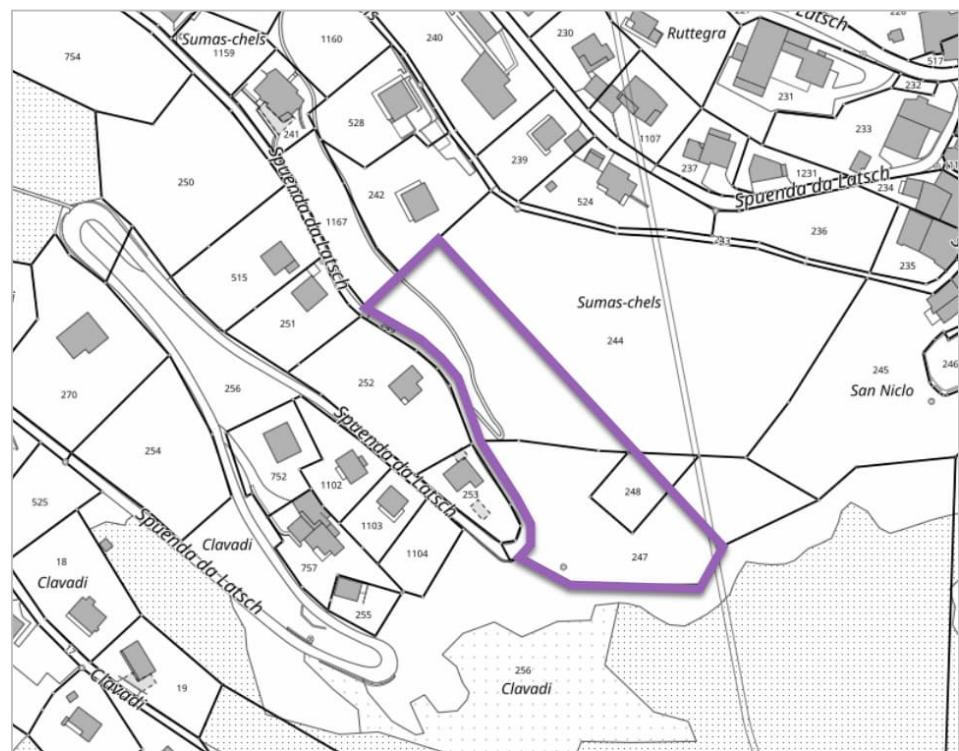


Abb. 7:
Folgeplangebiet Spuonda da Latsch
(violett)

5.7 Aufhebung Punktbauzonen Preda

Bei Preda handelt es sich um einen Temporärsiedlungsraum, welcher auch früher nie ganzjährig bewohnt wurde. In der heutigen Nutzungsplanung sind einzelne Bauten im Sinne von punktbauzonenähnlichen Zonen der Wohnzone zugewiesen. Die Gemeinde erachtet diese Zonenzuweisung als nicht mehr zweckmässig und unter den heutigen Rahmenbedingungen auch nicht mehr als rechtens. Die betreffenden Liegenschaften werden daher der Nichtbauzone zugewiesen. Bauliche Massnahmen an den betreffenden Ferienhäusern richten sich nach den Vorschriften von Bauten ausserhalb der Bauzone beziehungsweise dem Zweitwohnungsgesetz.

6 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

6.1 Mobilisierung der Nutzungsreserven – Verfügbarkeitsregelung

Das RPG (Art. 15 und 15a) sowie der KRIP-S (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung beziehungsweise zur Förderung der Verfügbarkeit ihrer Nutzungsreserven zu treffen. Dies erfolgt vorwiegend mittels einer Bauverpflichtungsregelung auf den betreffenden unüberbauten Baugrundstücken. Damit bei Bedarf Mobilisierungsmassnahmen getroffen werden können respektive die vorhandenen Bauzonenreserveflächen für Bauwillige baldmöglichst zur Verfügung stehen, wird die für die Mobilisierung erforderliche Überbauungsfrist auf drei Jahre festgelegt. Gleichzeitig gilt die gesetzliche Nachfrist: in der Regel sind dies zwei Jahre (weitere Ausführungen siehe Kap. 11.4).

Die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile sind im Zonenplan bezeichnet (vgl. Schraffur «Regelungen zur Baulandverfügbarkeit»). Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürlich aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Zu diesem Zweck konzentrierte sich die Gemeinde auf Gebiete und Flächen, bei denen eine Mobilisierung planerisch und städtebaulich Sinn macht und sich auch zweckmäßig umsetzen lässt.

Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Freihaltefunktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grünflächen, Spielplätze, aus Gründen des Ortsbildes wichtige Freihalteflächen), sind von der Überbauungsverpflichtungsregelung ausgenommen (weitere Ausführungen siehe Kap. 4.4 und 8.3).

6.2 Überprüfung Regelbauweise, Anpassung AZ und Grenzabstände

Neben der Ausnützungsziffer wird das Nutzungsmass durch die Fassadenhöhe, die Gesamthöhe, die Gebäudelänge sowie den Grenzabstand im Zonenschema (Art. 15 Baugesetz) definiert. Um punktuelle Nachverdichtungen zu ermöglichen, wurde gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den beiden Baugesetzen signifikante Anpassungen vorgenommen: Vor allem die Ausnützungsziffer (AZ) zu allen drei Wohnzonen wurde um je +0.15 AZ-Punkte erhöht sowie der Grenzabstand der neuen Wohnzone 2 (bisher Wohnzone 2 und Dorferweiterungszone) von 8.0-4.0 m (Bergün) und 4.0 m (Filisur) auf nunmehr 3.0 m festgelegt. Von diesen Massnahmen ist ein grösserer Teil der gesamten WMZ betroffen, womit darlegbare Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

6.3 Sicherstellen von Mindestdichten und Mindestausnützung

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen von RPG1. Der KRIP-S sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde

angemessene Mindestdichten festlegen und eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% in ihren Baugesetzen sicherstellen müssen.

Nebst der angemessenen Definition der Mindestdichten (Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabmessungen) über das Zonenschema (Art. 15 Baugesetz) wird im Baugesetz Art. 18 folgende Zusatzbestimmung aufgenommen: bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen ist mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer oder – bei fehlender AZ – des durch die Gebäudeabmessungen definierte maximalen Volumens auszuschöpfen. Kann die Minimalausnützung ausnahmsweise nicht erreicht werden – etwa bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie unver schuldete Erschliessungs- oder Überbauungshemmisse, bei unverhältnismässigen Härtefällen oder bei etappierter Bauweise – muss die Bauherrschaft konkret aufzeigen, wie die restliche Ausnützung später optimal und sinnvoll realisiert werden kann (Art. 18 Abs. 2 bis 4 Baugesetz).

Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten beziehungsweise diese von Bauherrschaften einfordern zu können. Liegen dabei ausserordentliche Verhältnisse vor, kann die Baubehörde vom definierten Mindestmass abweichen.

6.4 Folgeplanungspflichten, qualitätssichernde Verfahren

6.4.1 Allgemein

Mit der Erarbeitung des KrL wurden einzelne Entwicklungsstandorte und Gebiete eruiert und festgehalten, für deren Entwicklung die Nutzungsplanung nun die erschliessungs- und bebauungsfördernden Instrumente bereitstellt (Folgeplanungen).

6.4.2 Folgeplanpflichten für Wohngebiete (Areal- oder Quartierpläne)

Für die Baugebiete «Inneldorf», «Zinols», «Begl/Funtanans», «Vallèr» in Filisur und «Er da Ses», «Puoz-Ava Cuetschna», «Fastez», «Clavadi», «Sumas-chels», «Les-cha Sur» in Bergün bestehen bereits seit längerem Quartierpläne in der Umsetzung.

Zudem drängt sich im Bereich der mit grösseren zusammenhängenden Reserven belegten Wohngebiete «Plazziel», «Fizeira» und «Bargonet» eine Festlegung weiterer respektive neu gefasster Folgeplanungspflichten (Art. 60 Baugesetz) auf, um innerhalb der Bauzone eine optimale Erschliessung und Überbauung sicherzustellen.

6.4.3 Bereiche mit erhöhten gestalterischen Anforderungen

In Teilgebieten werden aus Gründen der exponierten Lage und zugunsten der Gestaltung des Ortes / des Siedlungsrandes jeweils ein Perimeter zur Gewährleistung erhöhter gestalterischer Anforderungen festgelegt. Dies schafft die Voraussetzungen für eine baugestalterisch qualitätsvolle Erschliessung, Bebauung und Nutzung. Es handelt sich dabei um die folgenden Gebiete und Massnahmen:

- Ortskern Filisur: Bereich besonderer Gestaltung der Ortsdurchfahrt einschliesslich erhaltenswerter Pflästerung (Art. 50 und Art. 46 Baugesetz).
- Gewerbezone «Quedra», Parkierungsfläche «Rufana» (Filisur) und beim «Reka Feriendorf» (Bergün Unterdorf): Bereich mit Konzeptpflicht als Baubewilligungs voraussetzung (Art. 45 Baugesetz).
- Gärtnerei Filisur: Expliziter Bereich für Hochbauten innerhalb der Gärtnereizo ne.
- Zinols und Frevgias: Gestaltungsplanfestlegungen für den Golfplatz in Zinols (Art. 37 BauG) und die Entwicklung der Gewerbezone Frevgias mittels Baube reichen für Hochbauten und innerhalb des NIS-Abstandsbereichs für Lagerflä chen, Erschliessung und Parkierung.
- Gewerbezone Les-cha Sur, Bergün : Gestaltungsplanpflicht in unbebautem Gewerbezonengrenze zugunsten eines Mineralwasserabfüllbetriebs.
- Hotelzone in Preda: Gestaltungsplanpflicht im unbebauten Hotelzonengrenze.

6.4.4 Übernommene Folgeplanungen zu Abbau, Deponie, Ablagerung

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich Abbau-, Deponie- und Materialbewirtschaf tungsstandorte: u.a. «Kessi», «Schmelziwald», «Farriola», «Funtanislas». Für diese Gebiete bestehen bereits Folgeplanungen, welche nun hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und in die neue Nutzungsplanung übernommen wurden (vgl. Kap. 2.6).

6.5 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile infolge Einzonung

Im Rahmen der Revision erfolgen diverse punktuelle Einzonungen (unbebaute Wohnzone Parz. 2029 und 2774; bebaute Wohnbauparzellen 308, 2362 und 2366; Gewerbegebiete «Frevgias» und «Cox») sowie vereinzelte sehr geringfügige Einzonungen im Sinne von Zonenbereinigungen und Arrondierungen. Einzonungen sind grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig (Art. 19i KRG), sofern der durch die Einzonung entstandene Mehrwert die Freigrenze von CHF 20'000.- pro Grundstück über steigt (Art. 19i Abs. 6 KRG).

Für die Übersichten über die Einzonungen siehe Beilagen 4 und 5.

Im weiteren Verlauf der Planung werden bei den mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen (Stand Vorprüfung: sechs Parzellen) entsprechende Gutachten beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) eingeholt sowie die Veranlagungsverfügungen vor bereitet.

7 Massnahmen im Bereich Tourismus und Arbeiten

7.1 Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen

Der Tourismus mitsamt der touristischen Infrastruktur aus mehreren Hotelbetrieben und weiteren touristischen Einrichtungen (z.B. Bergbahnen, Freizeitanlagen) sowie mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind Standbeine der Wirtschaft der Gemeinde und zentralen Faktoren zur Erreichung der angestrebten Entwicklung in Bergün Filisur.

Zugunsten dieser Betriebe kommt der Nutzungsplanung eine wichtige Aufgabe zu: sie schliesst daher spezifische Massnahmen ein, um die räumlichen und planerischen Voraussetzungen für eine weitere, zweckdienliche Entwicklung dieser Wirtschaftszweige und ihrer ortsansässigen Betriebe bereitzustellen.

7.2 Festlegung der Hotelzonen

Für eine stark touristisch geprägte Gemeinde sind Beherbergungsstandorte von hohem öffentlichem Interesse, wodurch sich auch die Festlegung von Hotelzonen rechtfertigt. Die grösseren Beherbergungsbetriebe werden deswegen einer solchen Zone zugewiesen, soweit dies nicht bereits in den rechtskräftigen Ortsplanungen der Fall ist. Damit wird einerseits die Nutzung als Beherbergungsbetriebe sichergestellt und andererseits den Betrieben spezifische Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Hotelzonenbestimmungen zugestanden.

7.3 Ausrichtung von Zinols auf vornehmlich touristische Nutzungen

Das Gebiet Zinols liegt abseits der Hauptsiedlungsgebiete gegenüber dem Bad Alvaneu. Es ist heute der Wohnzone zugewiesen, welche noch über erhebliche Bauzonenreserven verfügt. In Übereinstimmung mit dem KrL wird Zinols neu touristisch ausgerichtet: Das Gebiet wird der «Spezialzone Zinols» zugewiesen, welche die Realisierung von Beherbergungsbetrieben und vergleichbaren Betrieben, von touristisch bewirtschafteten Wohnungen sowie campingähnliche Nutzungen zulässt. Für den heutigen Bestand gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie. Mit dieser Umzonung wird auch dem Ziel Rechnung getragen, die Wohnnutzung an zentralen Lagen und den Dorfkernen zu stärken.

7.4 Entwicklungsmöglichkeiten für das Freibad Bergün

Das Freibad Bergün liegt heute innerhalb der Zone für öffentliche Anlagen. Die bestehende Badeanlage weist erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Damit im Zuge einer Sanierung auch Angebotserweiterungen möglich sind, wird das Gebiet neu der Zone für Sport- und Freizeitnutzung zugewiesen. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um einen wichtigen Potenzialstandort für touristische Angebote. Die Gemeinde behält sich insbesondere vor, an diesem Standort zu einem späteren

Zeitpunkt projektbezogen auch eine Bauzonenerweiterung zwecks Ansiedlung von weiteren touristischen Nutzungen vorzunehmen.

7.5 Erschliessungs- und Bebauungskonzept Mineralwasserabfüllanlage

Am Dorfeingang von Bergün wird die bisherige Gewerbezone beibehalten und bis zur Kantonsstrasse erweitert. Die Umsetzung dieser Erweiterung geht auf die Teilrevision Mineralwasserabfüllanlage im Jahr 2010 zurück. Die damals festgelegten Rahmendbedingungen sind jedoch nicht mehr aktuell. Es sind aufgrund geänderter Verhältnisse und Rahmenbedingungen Projektänderungen erforderlich, was eine Aktualisierung der Nutzungsplanung an diesem Standort erfordert.

Nachfolgend werden die Machbarkeit sowie die Rahmenbedingungen überprüft, und allfällige Anpassungen des ursprünglichen Konzepts vorgenommen.

7.5.1 Analyse Ortseingang Bergün

Von Süden über die kantonale Verbindungsstrasse kommend, erreicht man Bergün über einen flachen, vorwiegend von Grünraum geprägten Bereich. Einzelne grössere Bebauungen sind lose, ohne grösseren Zusammenhang gestreut. Im Hintergrund und etwas erhöht sind die historischen Bauten des Bahnhofs Bergün / Bravuogn ersichtlich. Die Strukturen liegen *ausserhalb* des historischen Siedlungsrandes von Bergün, welcher sich mehrheitlich klar an natürliche Elemente wie Hangkanten und die Albula anschmiegt und dadurch sehr kompakt ist.



Abb. 8: Ansicht Bergün von Kt. Verbindungsstrasse, Blickrichtung Süden, StreetView, Abrufdatum 09.01.2026

Der Perimeter Mineralwasserabfüllanlage liegt westlich vom Bahnhof auf einer freien Ebene. Im Winter wird dieser Bereich als Parkierungsfläche genutzt (Tagesparkplatz mit Nachtparkverbot und eine reduzierte Fläche als Langzeitparkplatz). Diese zentrale Parkierungsmöglichkeit ausserhalb des Dorfes ist für das Funktionieren des Wintersportbetriebes nach wie vor von hoher Bedeutung. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden die benötigten Parkierungsmöglichkeiten angemessen

Legende:

- 1: Historische Siedlungsgrenze Bergün
- 2: Bahnhof Bergün / Bravuogn
- 3: Bahngleis RhB
- 4: Albulastrasse (Kt. Verbindungsstrasse)
- 5: Latsch
- 6: Fluss Albula

M: Standort Mineralwasserabfüllanlage

integriert. Der genaue Parkplatzbedarf ist noch näher zu definieren. In der vorliegenden Überprüfung wird im Minimum der gleiche Umfang wie 2010 verfolgt.

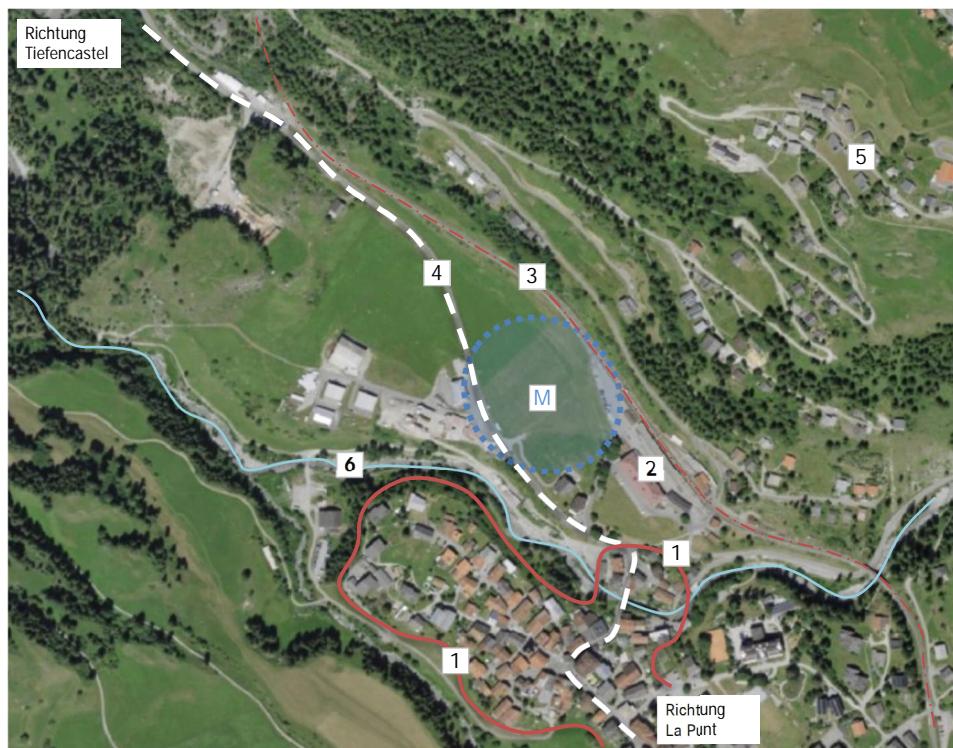


Abb. 9: Luftbild Bergün, Swisstopo, Abrufdatum 09.01.2026

Neue Wegführung Veja da Latsch

Um die vorhandenen Engpässe zu eliminieren und den Innerortsverkehr zu beruhigen soll die bestehende Verbindung von Bergün nach Latsch und Stugl umgelegt werden. Die vorgesehenen Verbindungen zweigen innerhalb des Perimeters Mineralwasserabfüllanlage ab, und verlaufen unterhalb des Bahnhofsgebäudes bis zur nördlichen Ausfahrt aus Bergün Richtung Latsch, wo die neue Straßenführung wieder auf die bestehende führt.

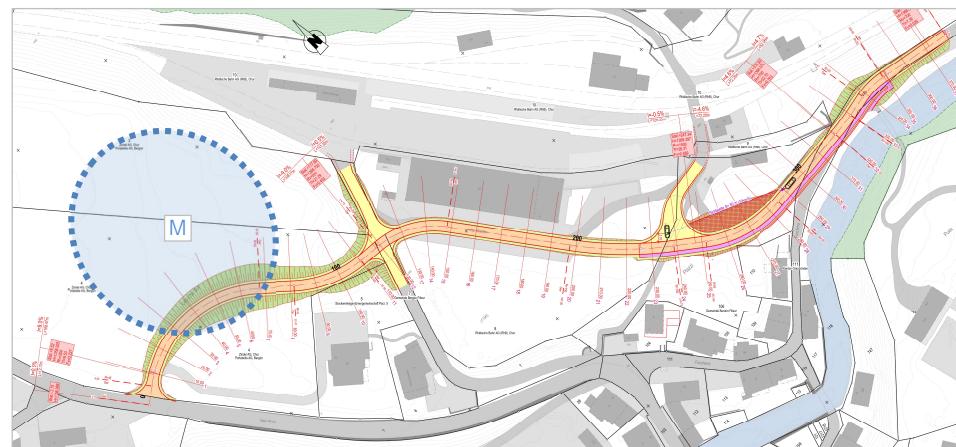


Abb. 10: Auszug Situationsplan Stuglerstrasse, 28.11.2025

7.5.2 Projekt Albula Mineralquellen AG, 2010

Die Gemeinde Bergün/Filisur ist Eigentümerin einer natürlichen Mineralquelle, bekannt unter dem Namen Albula Mineralwasser in Bergün. Zu diesem Zweck wurden bereits im Jahr 2010 eine Teilrevision der Grundordnung der (damaligen) Gemeinde Bergün vorgenommen, welche auf Basis eines Architektur-Vorprojekts erfolgte. Darin war vorgesehen, dass am Standort Bergün, in Nähe Bahnhof (Perimeter Mineralwasserabfüllanlage) dereinst eine Mineralwasserabfüllanlage realisiert würde, welche über einen direkten Anschluss an das Bahngleis der RhB erhält.

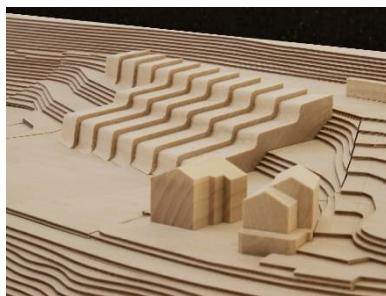


Abb. 11: Modelfoto, Ansicht Süd

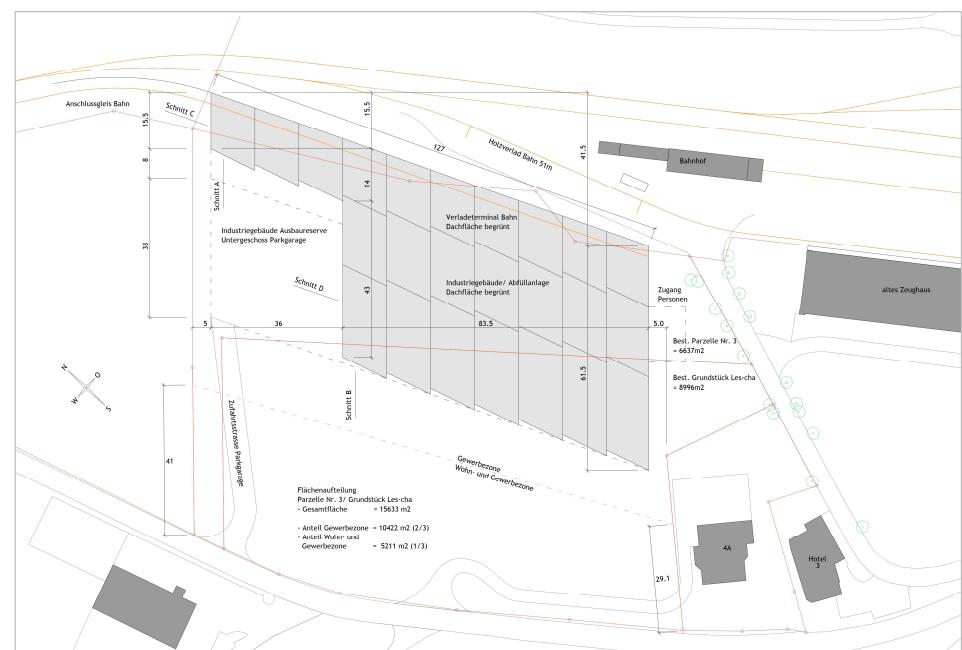


Abb. 12: Situationsplan Vorprojekt, Stand: 03.03.2010

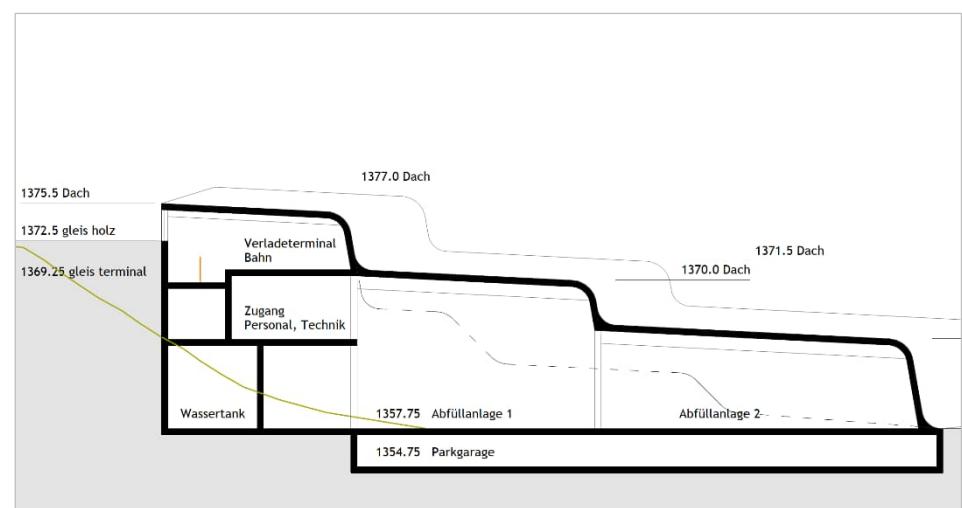


Abb. 13: Schnitt B-B Vorprojekt, Stand: 03.03.2010

Die Teilrevision wurde im Oktober 2010 durch die Bündner Regierung genehmigt. Weitere Schritte wurden seitdem nicht unternommen. Die Möglichkeit, diese Quelle

kommerziell zu nutzen und so eine lokale Wertschöpfung zu generieren, soll für die Zukunft gesichert werden. Die Thematik findet somit Eingang in die Gesamtrevision und wird auf die veränderten Rahmenbedingungen überprüft. Das Resultat der Überprüfung wird in vorliegender Machbarkeitsstudie wiedergegeben.

7.5.3 Konzeptvarianten

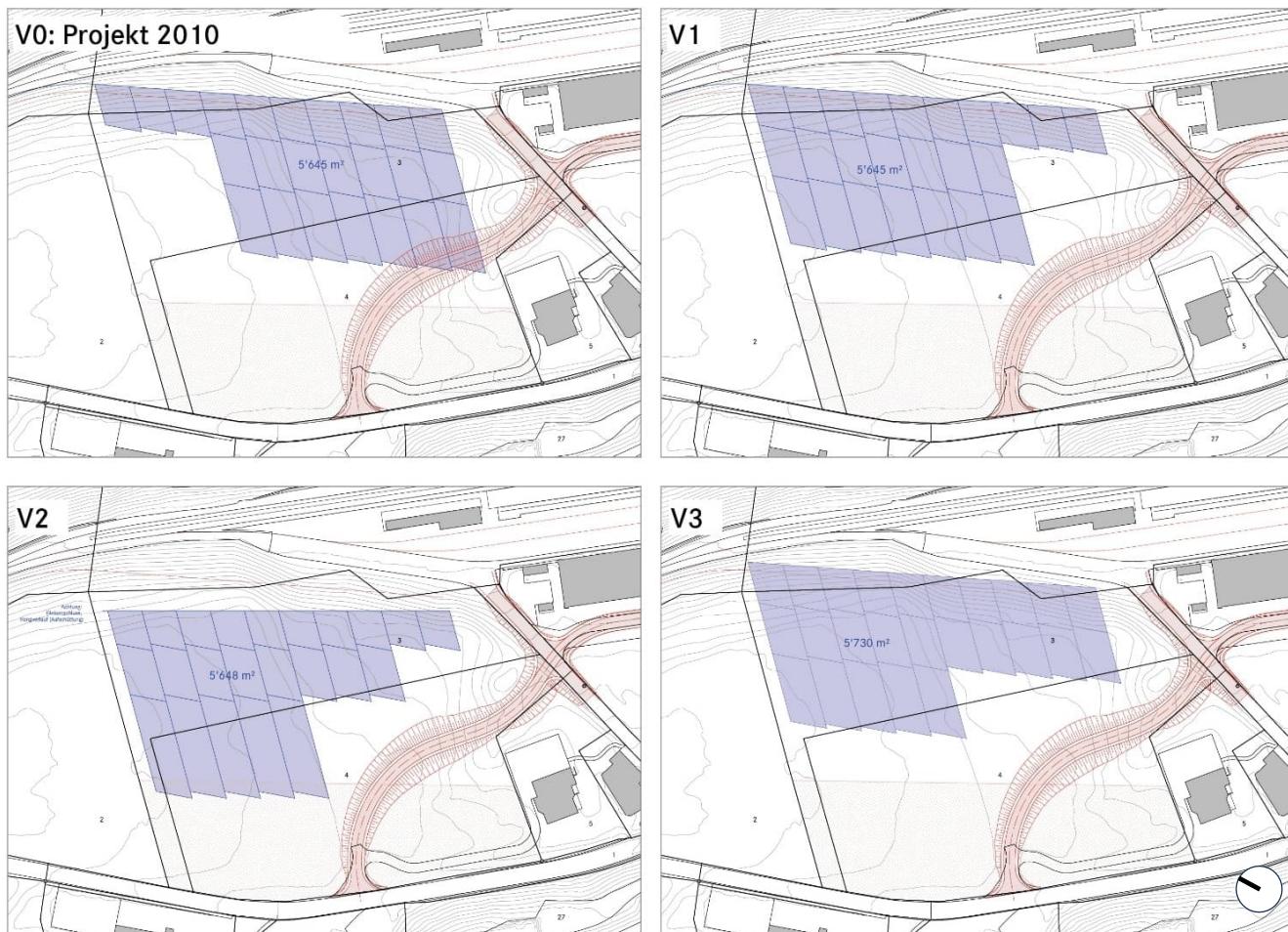


Abb. 14: Gegenüberstellung Variantenvergleich Grobkonzepte

Gesichtspunkte	Grobkonzept: V0	V1	V2	V3
Flächenbedarf Mineralwasserabfüllanlage	+	+	+	+
Funktion Anschluss Verbindung Latsch	-	0	+	+
Parkierungsbereich Wintertourismus	+	+	-	+
Anbindung Bahn	+	+	-	+
Gesamtbewertung	2	3	0	4

7.5.4 Vertiefung Bestvariante

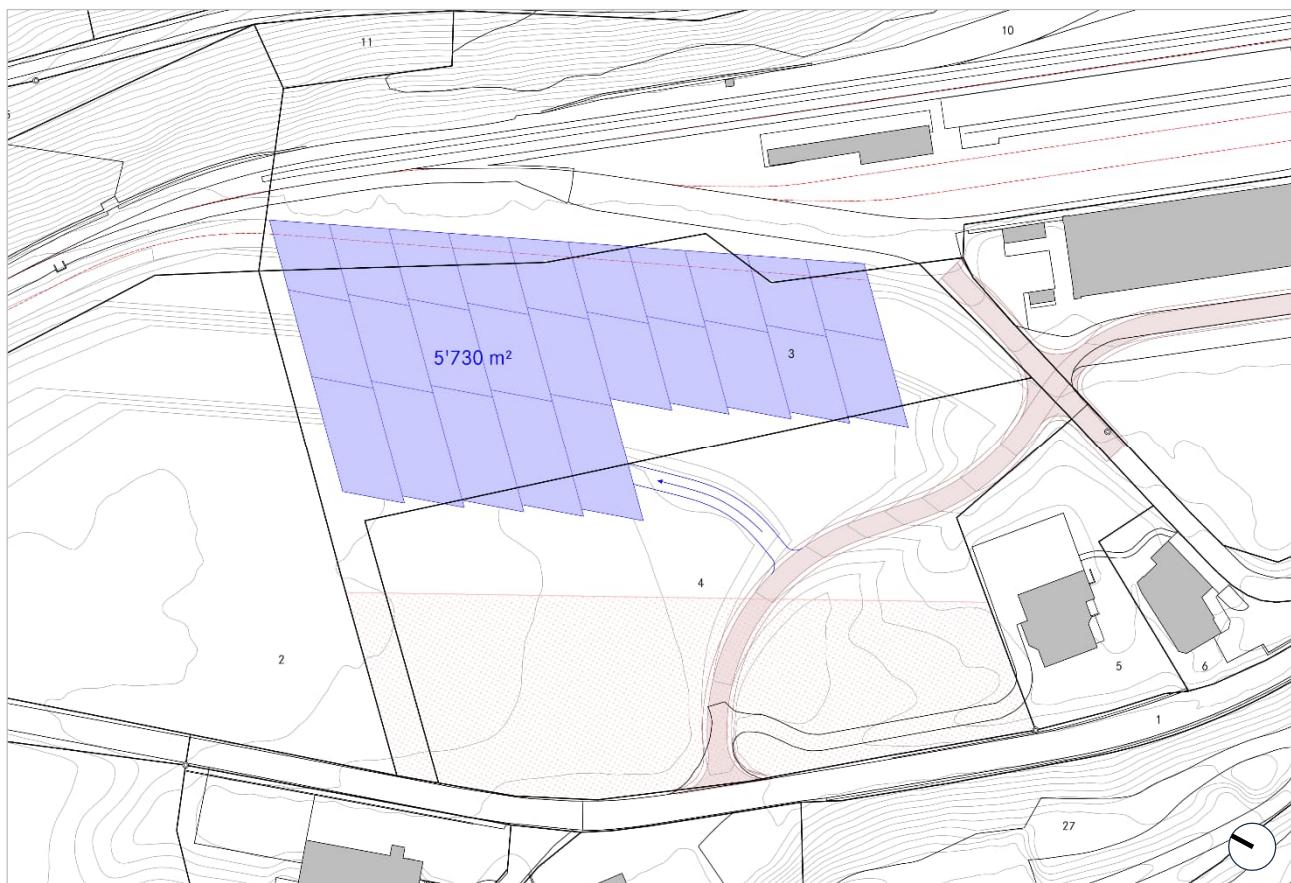


Abb. 15: Situation überarbeitet

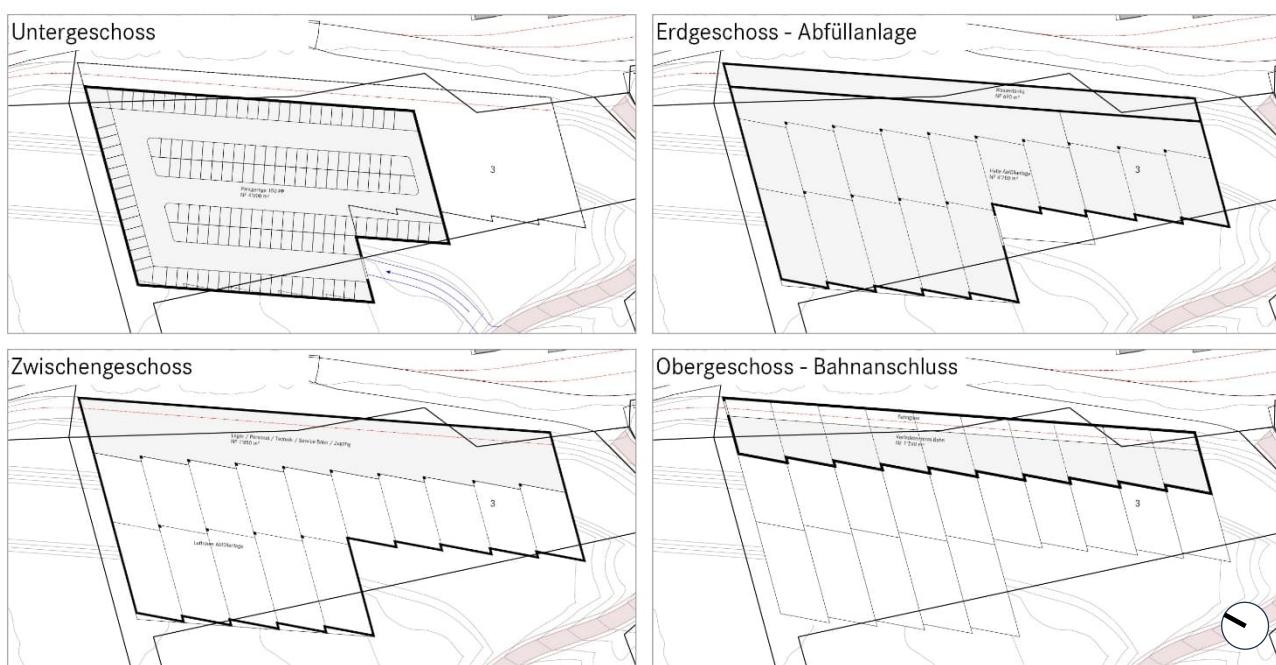


Abb. 16: Grundrisse



Abb. 17: Ansicht Nordwest

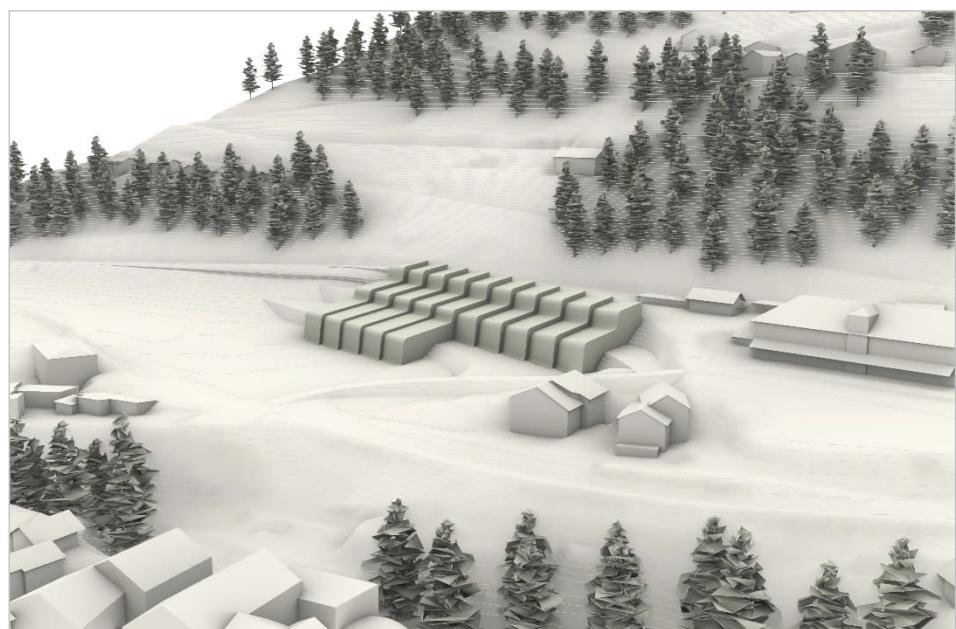


Abb. 18: Ansicht Südwest

Fazit

Das Überprüfung der Machbarkeit für die Mineralwasserabfüllanlage in Bergün zeigt, dass die Umsetzung grundsätzlich machbar ist. Die Bestvariante erfüllt sowohl die Anforderungen an das Raumprogramm als auch an die notwendigen Parkierungsflächen für den Wintertourismus. Das Vorhaben ist neben der geplanten Erschliessungsstrasse nach Latsch machbar. Allerdings handelt es sich bei den vorliegenden Angaben um grobe Überprüfungen; für die weitere Bearbeitung ist ein architektonisches Vorprojekt mit Baugestaltungsberatung erforderlich (Analog zum Vorgehen 2010). Die vorgesehene Gewerbezone sowie der Bereich für Parkierung Wintertourismus bieten die nötigen Möglichkeiten, für die gewünschte Entwicklung der Mineralwasserabfüllanlage.

7.6 Erschliessungs- und Bebauungskonzept Arbeitszone Frevgias

7.6.1 Analyse Frevgias

Das Gebiet Frevgias ist ein Arbeitsgebiet, welches in den 1970-er Jahren, losgelöst vom eigentlichen Dorfkern Filisur, entstanden ist. Das Gebiet war ursprünglich geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Wäldern und Gewässern. Die frühesten baulichen Entwicklungen gingen auf die Forst- und Holzwirtschaft zurück. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Kraftwerks Filisur erfolgte 1967, als auch die Zubringerstrasse erstellt wurde, welche nun für die Entwicklung des Arbeitsgebiets Frevgias genutzt wird. Aufgrund der Talenge im südlichen Dorfteil sowie der dichten Bewaldung ist das Gebiet Frevgias von aussen kaum einsehbar. Der Standort Frevgias eignet sich aufgrund der guten Anbindung an das übergeordnete Strassennetz sowie der vorhandenen Flächenreserven für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung.

Legende:

- 1 Filisur Dorf
- 2 Gewerbegebiet Frevgias
- 3 Albulalandwasser Kraftwerke AG
- 4 Albulastrasse (Kt. Verbindungsstrasse)
- 5 Einzonungsgebiet

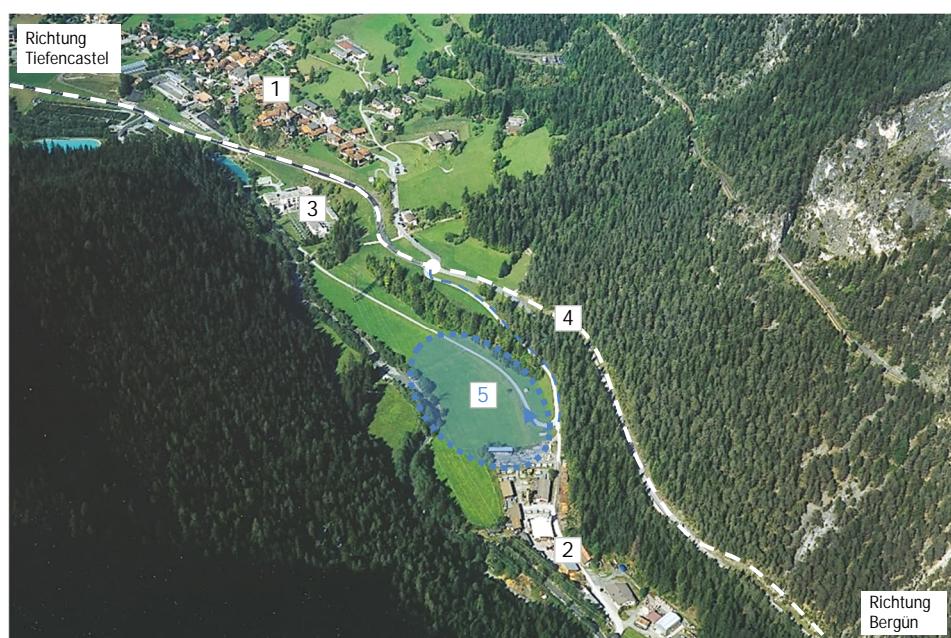


Abb. 19: Luftbild Filisur von Südost.

Betrachtungsperimeter

Beim Entwicklungsgebiet Frevgias handelt es sich um ein in Talrichtung langgezogenes Gebiet, welches von dichten Waldflächen und dem Fluss Albula auf natürliche Weise begrenzt wird. Die nördlich des Betrachtungsperimeters verlaufende 'Via Frevgias' ist nach Norden hin leicht abfallend. Das vorgesehene Einzonungsgebiet ist relativ eben, mit einer Höhendifferenz von rund 8 m über die Gesamtlänge von rund 430 m. Im Süden grenzt das Entwicklungsgebiets an das bestehende Gewerbegebiet, welches von Gewerbehallen in unterschiedlichen Grössen geprägt ist.

 Betrachtungsperimeter Frevgias

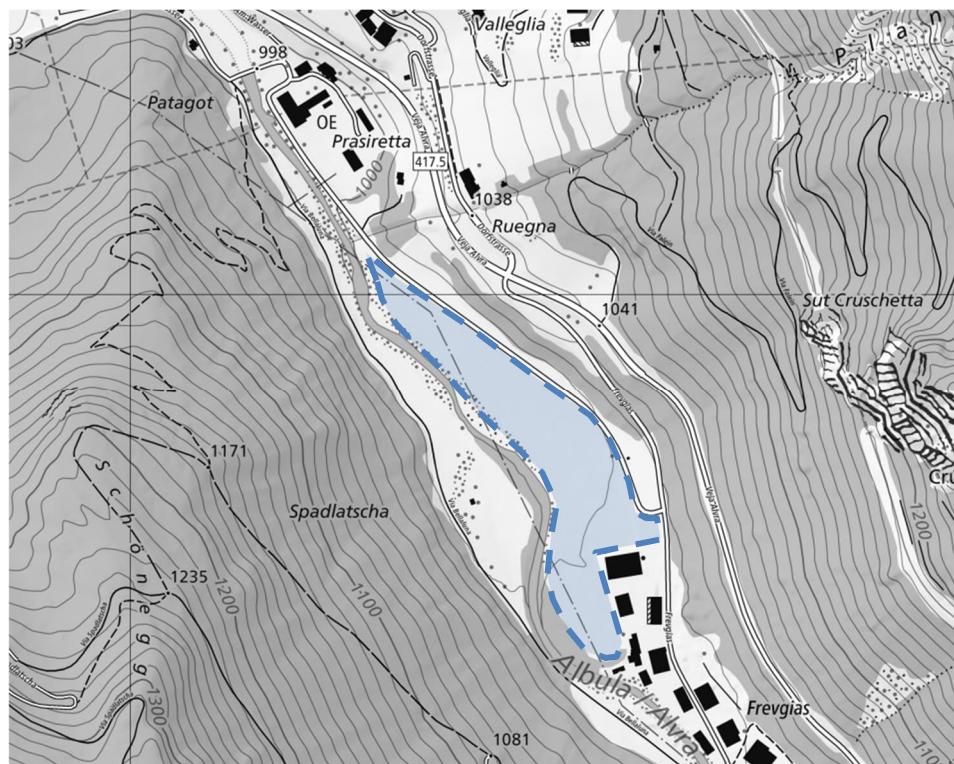


Abb. 20: Betrachtungsperimeter Frevgias

Schutzbereich vor nichtionisierender Strahlung (NIS-Bereich)

Im Bereich Frevgias führt die doppelsträngige 380 KV Leitung Filisur-La Punt der Repower vorbei. Die Leitung ist gemäss Angabe des Betreibers bereits phasenoptimiert. Der massgebliche 1 Mikrotesla-Abstand liegt gemäss Standortdatenblatt bei 60.2 m ab der Leitungsachse. Innerhalb dieses Abstandes dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) erstellt werden. Dies wurde in der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass für das betroffene Gebiet ein Baubereich für Erschliessung und Lagerflächen (OMEN unzulässig) ausgeschieden wurde.

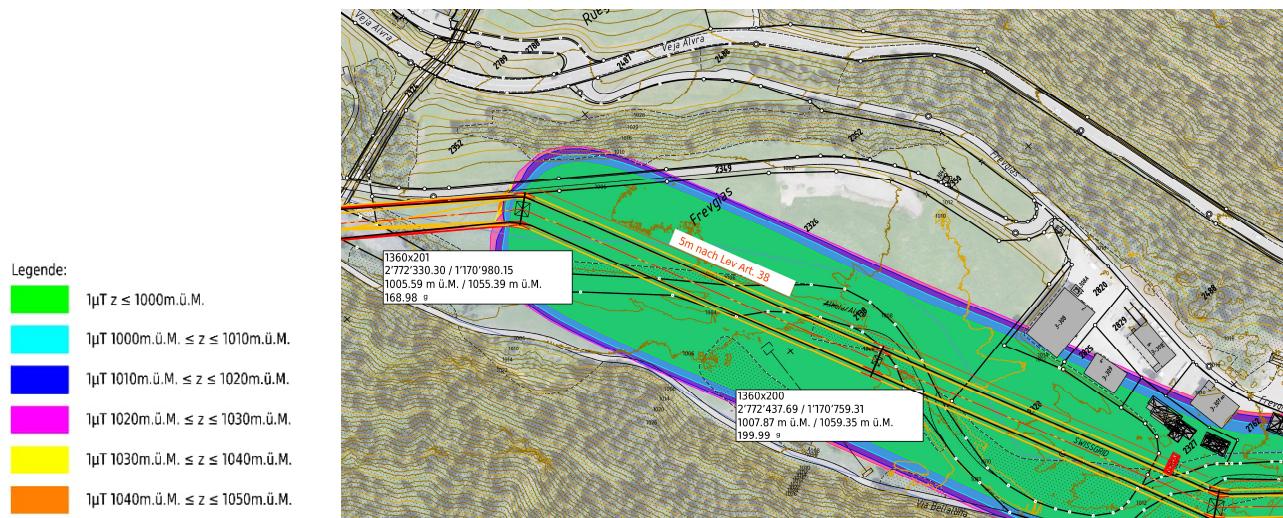


Abb. 21: Auszug Situationsplan mit NISV, Axpo Grid AG, 21.08.2025 (Vorabzug)

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren für das gesamte Gemeindegebiet neu beurteilt. Die neuen, behörderverbindlich publizierten Gefahrenzonen datieren vom 2023. Die Ergebnisse der Gefahrenbeurteilung sind in das vorliegende Erschließungs- und Bebauungskonzept eingeflossen. Die neu ausgeschiedenen Gefahrenbereiche sind ein wichtiger Grund für die Überprüfung und Anpassung des Bebauungskonzeptes von 2017.

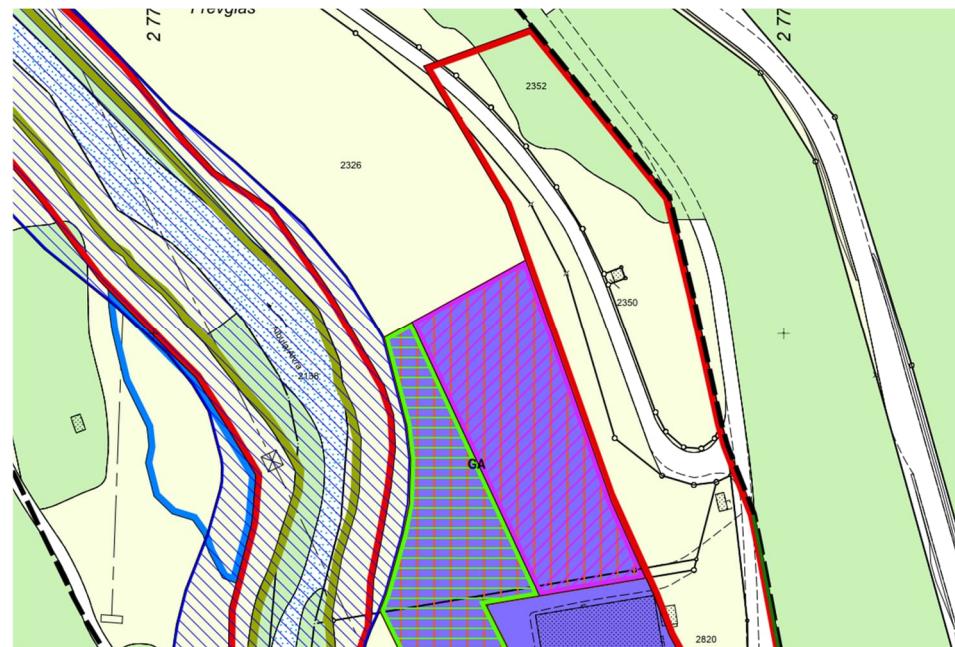


Abb. 22: Auszug aus Ortsplanungsrevision, Stand Mitwirkung: Zonenplan und genereller Gestaltungsplan, Zinols / Frevgias

7.6.2 Planungsvorgaben

Es ist ein Anliegen der Region und der Gemeinde Bergün Filisur, geeignete Flächen für regionale Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen. Die bereits bestehende Infrastruktur (Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung) bietet eine optimale Voraussetzung. Der Standort weist ein erhebliches Ausbaupotenzial auf und kann daher auch langfristig als Gewerbestandort weiterentwickelt werden.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Frevgias werden folgende Ziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Gewerbezone
- Schaffen von Gewerbeland für die Ansiedlung von regional tätigen Betrieben
- Sicherstellen einer einheitlichen Bebauung und Erschliessung nach einem Gesamtkonzept
- Sicherstellen eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden
- Berücksichtigung der Interessen des Gewässer- und Umweltschutzes

Die Erweiterung des Gewerbegebiets wurde bereits im Jahre 2017/2018 einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Das damalige Konzept wird beibehalten und auf die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Insbesondere werden die aktualisierten Gefahrenzonen berücksichtigt.

7.6.3 Konzeptvarianten

Zur Klärung der Bebauungs- und Erschliessungsmöglichkeiten der Gewerbezonenerweiterung Frevgias wurden verschiedene Varianten geprüft. Dabei wurde die gesamte Ebene Frevgias im Sinne eines Endausbaus der Gewerbezone betrachtet. Im Fokus der Überlegungen stand der Umgang und die Nutzung des Terrainverlaufs, mit der Möglichkeit, mehrere befahrbare Ebenen zu generieren.

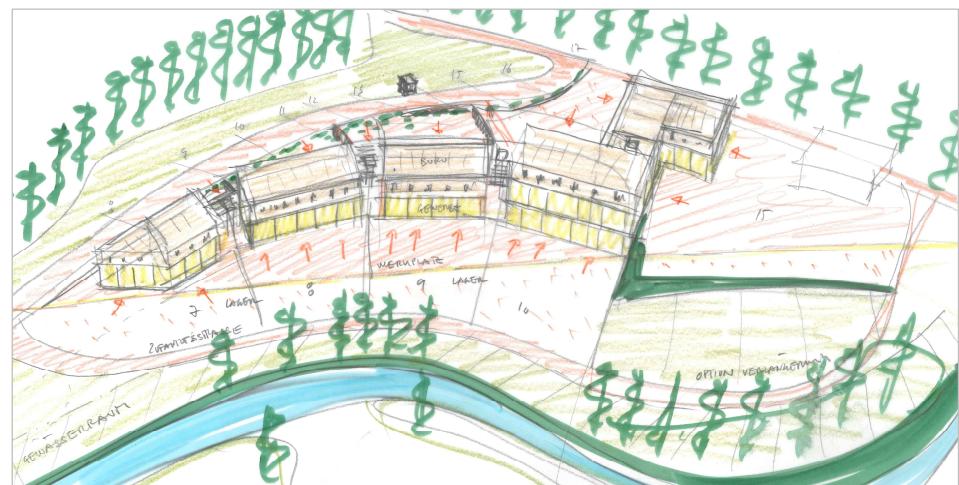


Abb. 23: Variante A, Bauten entlang der Zubringerstrasse



Abb. 24: Variante B, Bauten in linearer Ausrichtung



Abb. 25: Variante C, Ausrichtung der Bauten quer zum Tal.

Variantenvergleich und Ermittlung der Bestvariante:

Gesichtspunkte	Grobkonzept:	A	B	C
Berücksichtigung NIS-Bereich		+	+	+
Berücksichtigung Gefahrenzone		-	-	-
Befahrbarkeit mehrere Ebenen		+	0	-
Benötigte Aufschüttung		+	0	-
Gesamtbewertung		2	0	-2

Etappierung

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept lässt eine Etappierung der Gewerbezonenerweiterung zu und enthält auch Überlegungen zur Nutzungsoptimierung innerhalb der bestehenden Gewerbezone. Das Bebauungskonzept sieht eine etappen-

weise Überbauung des Gewerbestandortes Frevgas vor. Nach Überbauung der ersten Etappe (Einzonungsfläche) sind die Etappen 2 und 3 vorgesehen (Siehe Abb. 26).

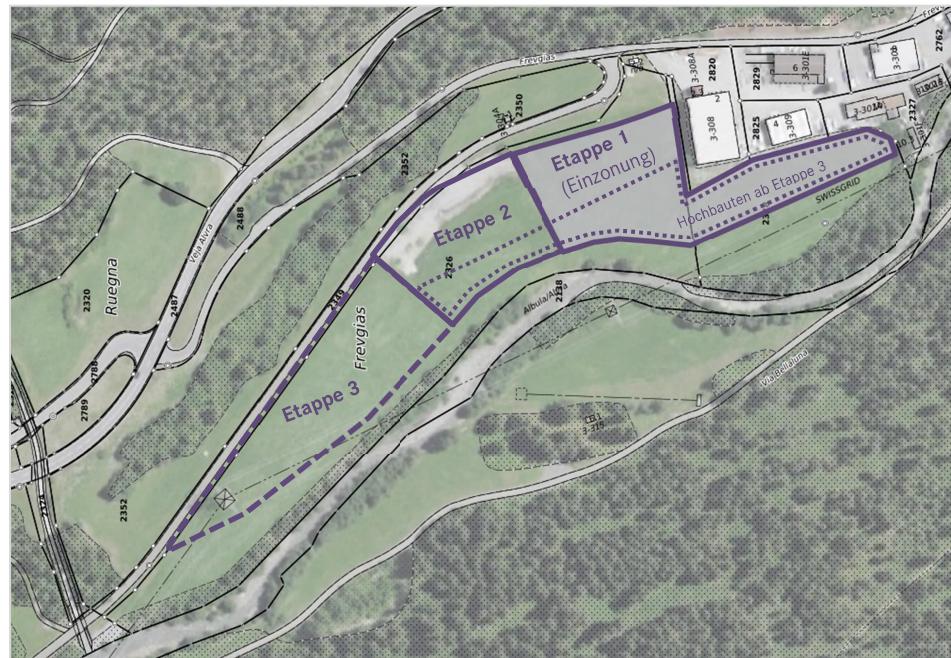


Abb. 26: Gewerbestandort Frevgas mit den Etappen 1 bis 3

Die Zonenzuweisung und Überbauung der Etappen 1 und 2 ist ohne Verschiebung der Hochspannungsleitung möglich. Die eingezonten Gebiete sind in Hochbau- und Freihaltegebiete zu unterteilen (NIS-Bereich). Die spätere Zuweisung der Etappe 3 zur Gewerbezone bedarf vorgängig eine Verschiebung der Hochspannungsleitung, sodass die massgeblichen NIS-Abstände eingehalten werden können. Mit dieser Massnahme kann auch der nötige Freihaltebereich der Etappen 1 und 2 aufgehoben werden.

Die dannzumal einzuhaltenden NIS-Abstände, die technischen und betrieblichen Voraussetzungen sowie die Finanzierung der Leitungsverlegung werden zu gegebenem Zeitpunkt zu prüfen sein.

7.6.4 Vertiefung Konzeptvariante A

In der Grundidee schmiegen sich die Bauten an die gewachsenen Strukturen und werden dadurch in den Böschungsbereich platziert. Die Verschiebung der Gefahrenzonen aufgrund der Neubeurteilung tangiert die ursprünglich vorgesehenen Gebäudestandorte. Zur Prüfung der Konsequenzen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wird in einem ersten Schritt das Konzept von 2017 mit den aktuellen, relevanten Bereichen (NIS- und Gefahrenzonen) überlagert.

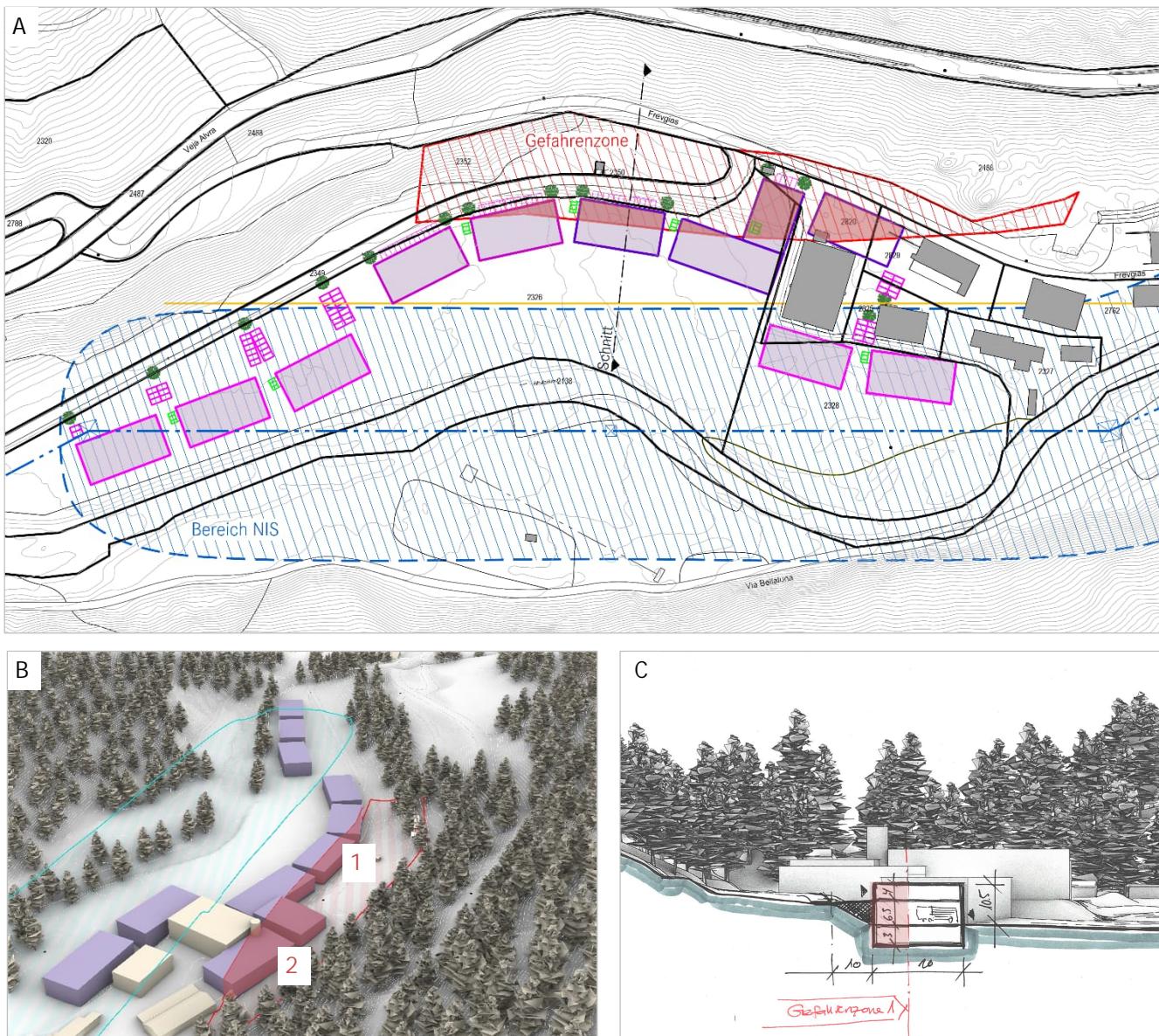


Abb. 27: Bebauungskonzept Frevglas (2017) Situation (A), Perspektive (B) und Schnitt (C); rot: Bauten, welche die Gefahrenzone 1 tangieren.

Erkenntnisse

- 1: Drei von vier Bauten der ersten Etappe tangieren die aktualisierte Gefahrenzone 1 relativ leicht. In der weiteren Planung müssen die Standorte näher überprüft und optimiert werden, um den Konflikt zu vermeiden.
- 2: Das Konzept sah im Bereich, welcher bereits innerhalb der Gewerbezone liegt, ebenfalls Bauten vor. Dies war der Fall, weil 2017 noch wenige Bauten vorhanden waren und die vorhandenen Flächen zu einem Grossteil als Aussenlager genutzt wurden. In der Zwischenzeit sind jedoch weitere Gewerbebauten entstanden, womit der südlich angrenzende Bereich dichter bebaut und dadurch insgesamt aufgewertet wurde. Die beiden vorgesehenen Bauten gemäss Bebauungskonzept werden somit gestrichen.

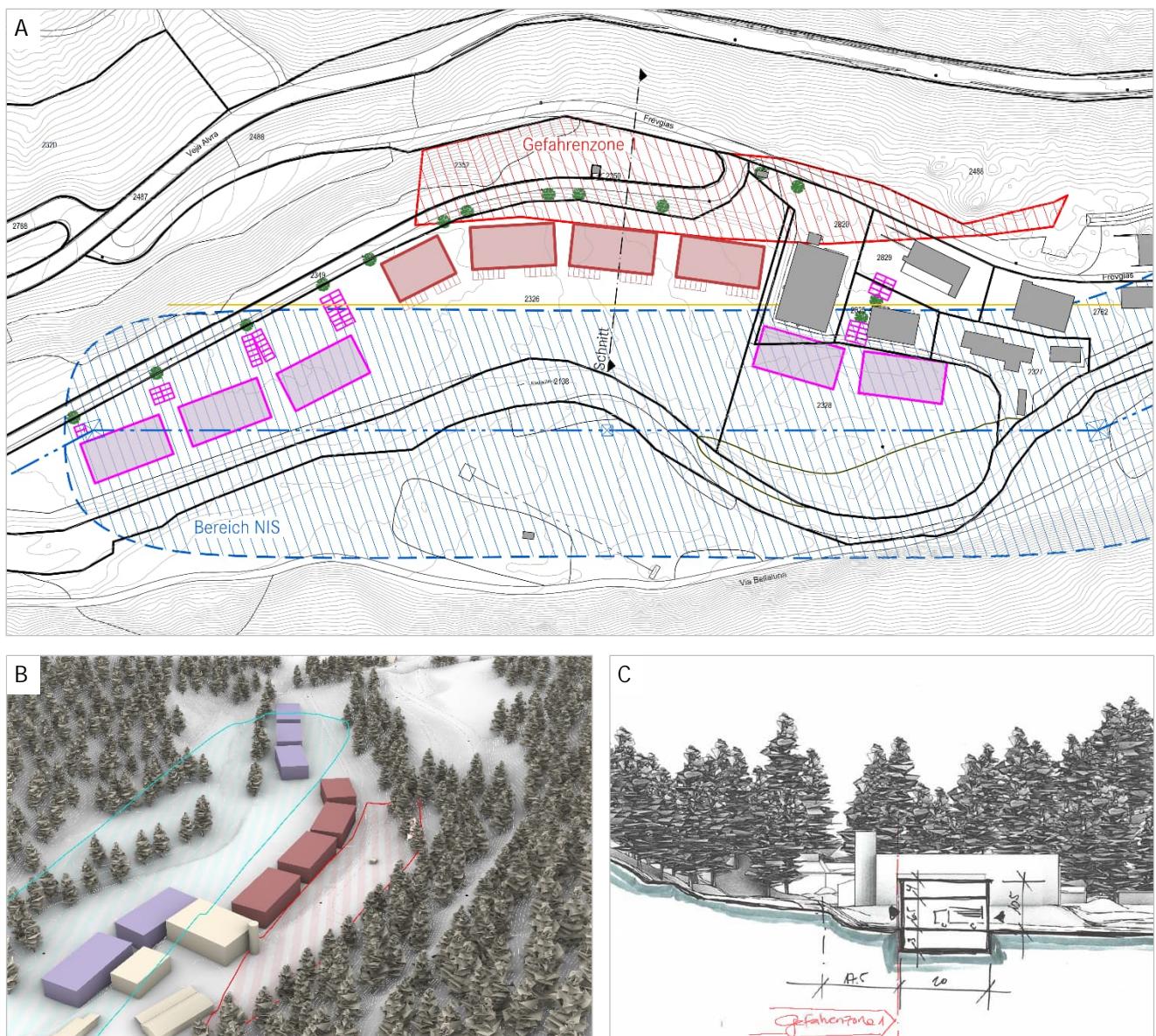


Abb. 28: Bebauungskonzept Frevgias: Situation (A), Perspektive (B) und Schnitt (C); rot: Bauten, welche die Gefahrenzone 1 tangieren.

Durch geringfügige Anpassungen der Bauten der ersten beiden Etappen können die Konflikte mit der Gefahrenzone 1 behoben werden.

Die Hauptbauten mit Arbeitsplätzen der ersten Etappe befinden sich ausserhalb des massgeblichen NIS-Abstandes. Ausschliesslich Werkplätze, Lager- und Erschliessungsflächen liegen innerhalb des NIS-Abstandes. Auf der Parz. Nr. 2326 bedarf es entsprechende Gestaltungsplanfestlegungen (Hochbaubereich, Baubereich für Erschliessung und Lagerflächen). Auf der Einzonungsfläche der Parz. 2328 sind aufgrund des einzuhaltenen NIS-Abstands keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN), sondern ebenfalls nur Werkplätze und Lagerflächen etc. zulässig. Dadurch entfallen zusätzliche Gestaltungsplanfestlegungen.

Mehrere befahrbare Ebenen

Aufgrund der Anpassung der Gebäudestandorte der ersten beiden Etappen, rücken diese von der Zubringerstrasse weiter weg. Für die verkehrstechnische Erschließung und den Zugang der Bauten ergeben sich dadurch zwei Varianten:

Variante A

Die Zugänge zu den Bauten erfolgen über die Westseite. Der Bereich zwischen den Gewerbebauten und der Via Frevgias kann als Aussenraum / Aussenlager (untere Ebene) genutzt werden.

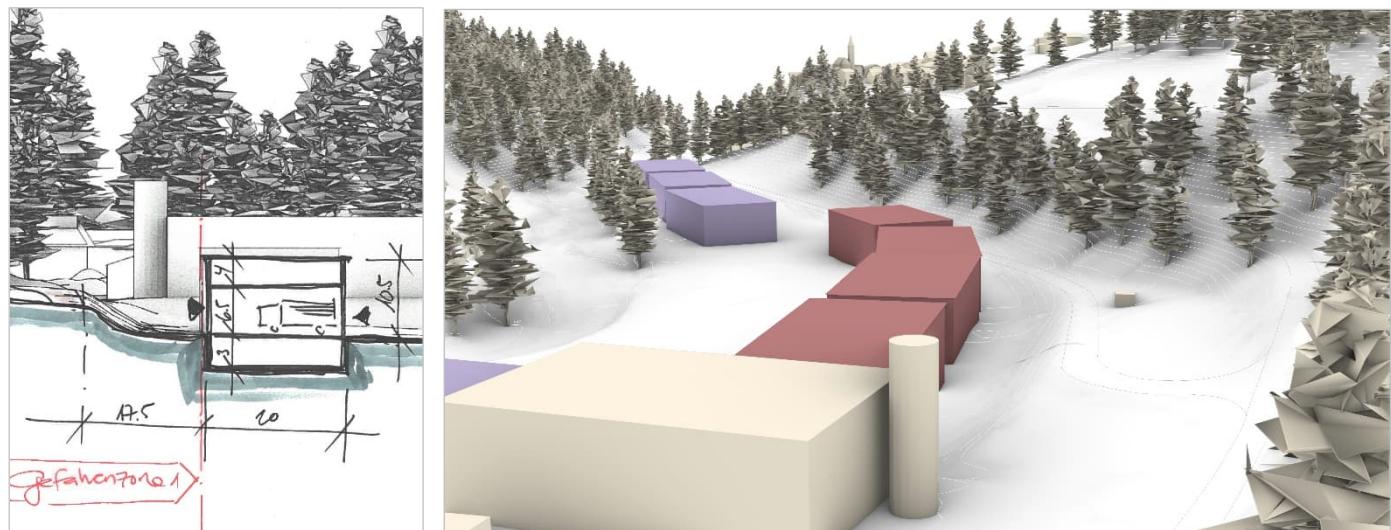


Abb. 29: Schnitt und Ansicht Variante A, ohne Aufschüttung. Die Bauten sind auf der unteren Ebene rundum zugänglich.

Variante B

In Ergänzung zu den westlichen Zugängen über die untere Ebene, werden über eine Aufschüttung zwischen den Bauten und der Strasse östliche Zugänge ermöglicht. Somit können zusätzliche befahrbare Ebenen angeboten werden.

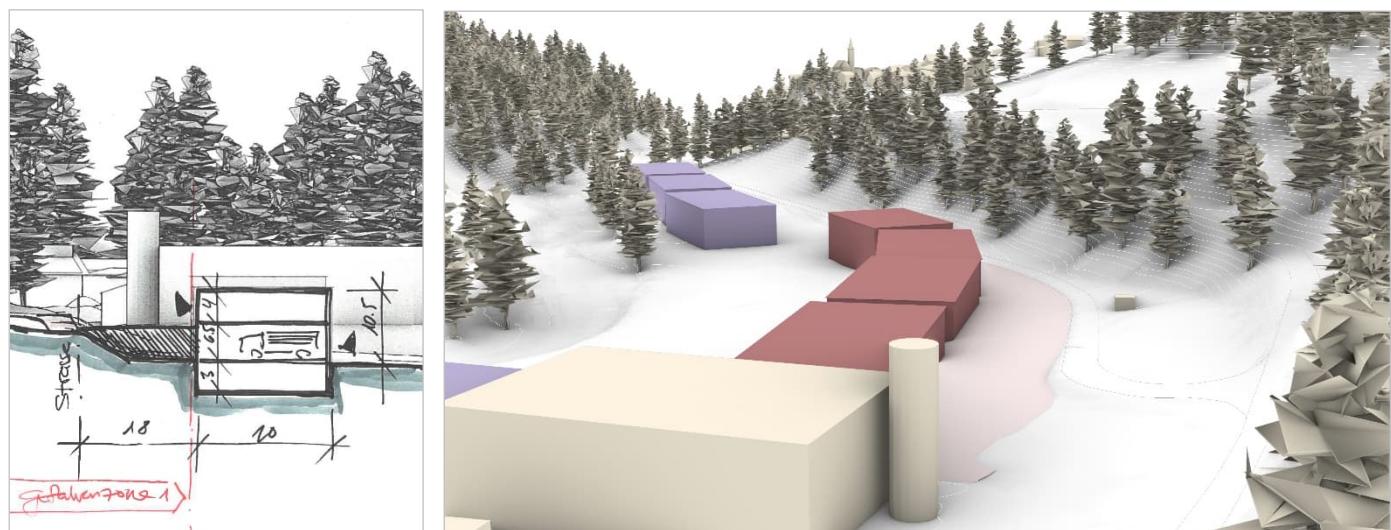


Abb. 30: Schnitt und Ansicht Variante B, mit Aufschüttung, zwei befahrbare Ebenen sind möglich.

Fazit

Das Bebauungskonzept für das Arbeitsgebiet Frevgias in Bergün Filisur sieht eine bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Gewerbezone vor, um regionale Betriebe zu fördern und die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen. Über gezielte Anpassungen des ursprünglichen Konzepts, können die Restriktionen der Gefahrenzonen sowie die Einhaltung der NISV-Abstände zu Hochspannungsleitungen eingehalten werden.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Frevgias kann etappiert erfolgen: Die ersten beiden Etappen sind ohne Leitungsverschiebung realisierbar, während die dritte Etappe eine Anpassung der Hochspannungsleitung erfordert. Für die Erschliessung wurden zwei Varianten entwickelt, die unterschiedliche Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Konzept passt sich den veränderten Rahmenbedingungen an, und gewährleistet eine nachhaltige und geordnete Entwicklung des Gewerbegebiets.

7.7 Erweiterung Gewerbezone Cox

Das Gewerbegebiet Cox wurde in den letzten Jahren basierend auf einer Quartierplanung erschlossen und überbaut. Das Gebiet dient insbesondere dem lokalen Gewerbe, beispielsweise für Betriebe, welche aufgrund begrenzter Platzverhältnisse im Dorfkern zusätzliche Flächen benötigen. Die Gewerbezone leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes in Bergün. Aufgrund der erst vor wenigen Jahren erstellten Erschliessungsanlagen, kann das Erweiterungsgebiet an vorhandene Infrastrukturen angeschlossen werden. Die Ausweitung der Gewerbezone Cox steht in Einklang mit dem Entwurf des Regionalen Richtplan Albula/Alvra, in welchem das Gebiet als «Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten» festgesetzt wird.

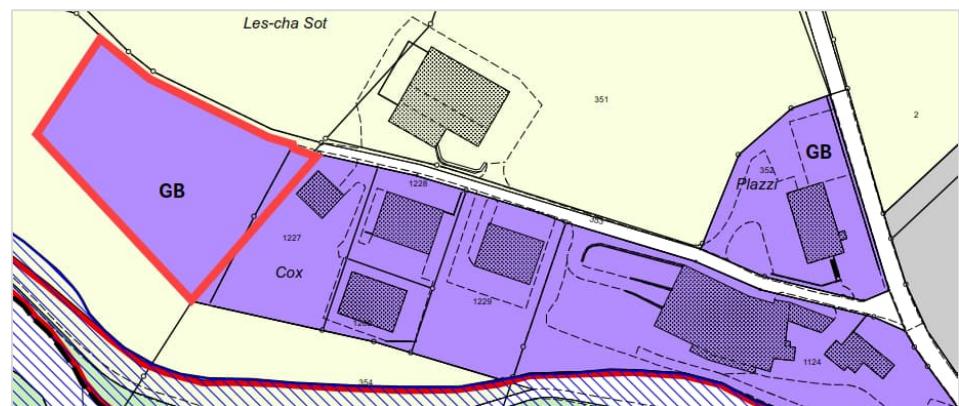


Abb. 31: Erweiterung der GWZ Cox (rote Umrahmung)

7.8 Melioration - Landumlegungen

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gärtnerei, des Campings und weiterer siedlungsnaher Flächen in Filisur wurde in Bezug auf die Landverfügbarkeit für die damit zusammenhängenden Nutzungsvorhaben (Erweiterung Gärtnerei, Camping) und der Bewirtschaftungseinheiten die Möglichkeit einer Folgeplanung in Form einer Landumlegung mit Güterzusammenlegung geprüft.

Diesbezüglich sind im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan bezüglich der betreffenden Flächen provisorische Beizugsperimeter festgelegt (Festlegungen mit Landumlegungspflicht gemäss Art. 65 BauG, Art. 65 ff KRG und Art. 12 ff. MelG).

Zur Umsetzung der nötigen Nutzungsvorhaben sowie zur Verbesserung der Bewirtschaftungseinheiten in räumlicher Hinsicht werden nach der Revision seitens der Gemeinde entsprechende Landumlegungs- und Güterzusammenlegungsverfahren eingeleitet. Dies in Absprache mit dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation.

Es betrifft Gebiete rund um Filisur sowie die Alp Prosot. Die konkreten Abgrenzungen sind im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan umrahmt.

8 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

8.1 Schützenswerte Ortsbilder

Die historischen Ortskerne von Filisur, Bergün, Latsch und Stuls mit wertvollen Einzelobjekten, Platzsituationen und Kleinstrukturen sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Die übrigen Ortskerne innerhalb der fusionierten Gemeinde Bergün Filisur weisen ebenfalls schützenswerte Ortsbilsituationen auf, so unter anderem Jenisberg.

Die besonderen Merkmale im Siedlungsbild lassen sich für die bedeutsamen Ortsbilder wie folgt zusammenfassen:

- Filisur (ISOS-national): mit regionaltypischen, teils stattlichen Gehöften, talseitig dicht und giebelständig, hangseitig locker und in der Regel traufständig gereiht entlang der Hauptgasse bebaut.
- Bergün (ISOS-national): mit kompakter und haufendorfartiger, kleinbäuerlicher Bebauung entlang von Haupt- und Nebengassen im Unterdorf und lang gezogener Strassenbebauung mit unterschiedlich dicht gereihten, stattlichen Gehöften und gewerblich-touristischen Bauten im Oberdorf.
- Latsch (ISOS-national): mit kompakt gruppierten, teils zu Zeilen zusammengefassten, regionaltypischen Gehöften entlang der schmalen Hauptgasse und an kurzen Seitengassen.
- Stuls (ISOS-national): mit regionaltypischen Gehöften, unterschiedlich dicht gereiht beidseits entlang eines Strässchens, im Norden locker einen grossen Wiesplatz fassend bebaut.
- Jenisberg (Walsersiedlung 14. Jhd.): mit regionaltypischen Gehöften, unterschiedlich dicht gereiht beidseits entlang eines Strässchens, im Westen dichter als im Osten bebaut.

8.2 Auftrag zum Ortsbildschutz gemäss KRIP-S

Der KRIP-S beauftragt die Gemeinden, für ihre schützenswerten Ortsbilder und wertvollen Kulturobjekte den Schutz und die ortsgerechte Weiterentwicklung in der Nutzungsplanung zu sichern (KRIP-S, S. 5.4-3). Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln.

8.3 Konzept und Massnahmen zum Ortsbildschutz Bergün Filisur

Zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortschaften, ist im Rahmen der vorliegenden Revision auf Grundlage

des ISOS und weiterer Grundlagen der Denkmalpflege und der Gemeinde folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Grundsatz: Beibehaltung respektive Aktualisierung der bisher bestehenden und bewährten Schutzkonzepte beider ehemaligen Gemeinden, mit dem Vorteil, dass für die Grundeigentümer keine bis nur wenig Änderungen erfolgen.
- Schutz der Einzelobjekte: Beibehaltung respektive Aktualisierung der bezeichneten, wertvollen Einzelbauten als geschützte oder erhaltenswerte Objekte, der wertvollen Einzelanlagen als erhaltenswerte Mauern, Pflästerungen, Brunnen und Bepflanzungen (v.a. innerhalb der Ortskerne) sowie der wertvollen Kultur- und Naturobjekte im gesamten Gemeindegebiet.
- Umgebungsschutz: Festlegung von Freihaltezonen, Freihaltebereichen sowie auch Zonen für Hofraum und Garten, Grünzonen und teilweise Gärtnereizonen zwecks Erhaltung wichtiger siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume, die zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes, der Aussenraumqualität sowie auch der Wohnqualität angrenzender Wohnhäuser (Belichtung, Aussenräume) beitragen.
- Schutz- und Erhaltungsbestimmungen im Baugesetz: In Bezug auf den Schutz und Erhalt der vom Ortsbildschutz erfassten Ortskerne sowie bezüglich der ortstypischen Bauweise (insbesondere hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Strassenraumgestaltung) sind zum Schutz vor störenden Beeinträchtigungen entsprechende Schutz- und Erhaltungsbestimmungen im Baugesetz aufgenommen:

Art. 23 Baugesetz:

Bestimmungen zur innerhalb der Ortskerne festgelegten Dorfzone im Zonenplan: Erhalt von Siedlungsstruktur und Bauweise, Einordnungsgebot bei Neu- und Umbauvorhaben, Beibehalt von Fassadenfluchten, Materialisierungsvorgaben, Projektierungsvorgaben.

Art. 43 bis 52 Baugesetz:

Bestimmungen zu den Objektfestlegungen im jeweiligen Generellen Gestaltungsplan GGP: Geschützte und erhaltenswerte Objekte, geforderte Fassadenuntersuchung, Bereich mit Konzeptpflicht, Baugestaltungslinien zum Erhalt des Gassenbilds, Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt etc.

Art. 73 bis 76 Baugesetz:

Allgemeine Gestaltungsbestimmungen zu Handen der Bauprojektierung: bezüglich Architektur, Dächern und Dachgestaltung, Solaranlagen, Einfriedungen und Pflanzen, Terrainveränderungen und Mauern etc.

- Erhaltungszonen: Die bestehenden Erhaltungszonen für die wertvollen Kleinsiedlungen und Baugruppen werden aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie ihrer historischen Bedeutung beibehalten. Es handelt sich neu um Nichtbauzonen. Bei Chants wird die gesamte Baugruppe

auf Parzelle 850 mit Aussenanlagen neu in die Erhaltungszone aufgenommen (war bisher von der Erhaltungszone – beschränkte Bauzone – ausgenommen).

9 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Verschiedene Inhalte der bisherigen Zonenpläne entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen und aktuellen Grundlagen. Die Pläne werden daher auch im Bereich Landschaft (ausserhalb Bauzone) gesamthaft revidiert.

9.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare des Kantons, beispielsweise das kantonale Biotop- und Landschaftsinventar (Juli 2021) oder Vernetzungskonzepte. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars in der Nutzungsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

9.2 Auenperimeter

Die Auenperimeter wurden praxisgemäß als Naturschutzzonen festgelegt.

9.3 Landschaftsschutzzone

Die im kantonalen respektive regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in die Nutzungsplanung übernommen. Soweit dies zweckmäßig war, wurde die Abgrenzung an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

9.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die schutzerforderlichen, resultierenden Flächen der bereits erfolgten detaillierten Schutzzonenausscheidungen S1-S3 der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen sowie der bekannten summarischen Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche A_o - A_u sind der Grundwasser- und Quellschutzzone nach Art. 37 KRG zugewiesen.

9.5 Gewässerraumzone

Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone und Gemeinden sind

dadurch verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen beziehungsweise in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Gewässerfunktionen gewährleistet werden:

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer.
- Der Schutz vor Hochwasser (aktuelle Gefahrenzonen).
- Die Gewässernutzung.

Als Basis für die Festlegung des Gewässerraums gilt die bereits im Vorfeld vorgenommene Planung zur Gewässerraumausscheidung von 2019. Diese wurde mit Bericht des Amtes für Raumentwicklung vom 18. November 2019 vorgeprüft. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraumes in den Zonenplänen sind auch Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

9.5.1 Übersicht

Aufgrund der Überprüfung hat sich gezeigt, dass die Gewässerraumausscheidung und die entsprechende Zonenfestlegung wegen potenzieller Siedlungs- und Bewirtschaftungskonflikte für die folgenden Gewässer erforderlich ist:

- Albula
- Landwasser
- Ovel da Zavretta (Preda)
- Ava da Tuors
- Bach bei Preda Chesansuet
- Ava da Ravais-ch (Val Tuors)
- Ava da Tisch
- Diverse Kleingewässer im Bereich vorerwähnter Gewässer (sofern in Karte 1:25'000 enthalten, die Gewässer ständig wasserführend sind und/oder Nutzungskonflikte vorhanden sind)

Entsprechend wurde gemäss Vorgaben des Leitfadens die Gewässerraumzone in den Zonenplänen festgelegt.

Soweit es sich um Gewässer handelt, welche weder Konflikte mit der Bauzone aufweisen noch innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen liegen, wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV vorläufig keine Ausscheidung des Gewässerraumes vorgenommen (keine Nutzungskonflikte). Dies betrifft insb. Gewässer im Waldareal sowie im Sömmerungsgebiet. Bei diesen Gewässern ist bei einem Bauvorhaben der Gewässerraum im Einzelfall zu beurteilen.

Nachfolgend wird auf die wichtigsten Sachverhalte der vorliegenden Gewässerraumausscheidung eingegangen. Auf eine detaillierte Beschreibung zur Berechnung der einzelnen Gewässerraumbreiten wird verzichtet, da diese Informationen in digitaler Form detailliert erfasst werden (Geodatensatz zur Gewässerraumausscheidung gemäss Modell des ANU).

9.5.2 Albula

Für die Albula wurde eine detailliertere Abschnittsbildung gegenüber der kantonalen Grundlagenkarte vorgenommen. Die Gewässerraumbreite variiert zwischen 30 und 60 Meter. In Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie der beabsichtigten Gewerbezonenerweiterung in Frevias, Filisur war vorgesehen, den Gewässerraum lateral zu verschieben. Aufgrund der ersten Vorprüfungsergebnisse wird vorläufig darauf verzichtet (vgl. Anhang 1).

9.5.3 Landwasser

Das Landwasser tangiert die Gemeinde Bergün Filisur im Bereich der nationalen Aue Alvaneu Bad. Die Gewässerraumbreite wird auf der gesamten Länge durch den Auenperimeter bestimmt. Wo auf Gemeindegebiet Albula/Alvra ohnehin einer Erhöhung des Gewässerraumes infolge des Auenperimeters erforderlich ist, wird der Gewässerraum von Bergün Filisur lateral verschoben (in Abstimmung mit dem Außenperimeter).

9.5.4 Kleingewässer

Für wasserführende Gewässer mit einer natürlichen Breite von weniger als 2 m, für diese ein Gewässerraum ausgeschieden wird, wird der gesetzliche minimale Gewässerraum von 11 m festgelegt. Bei kleinen Gewässern ohne Nutzungskonflikte wird keine Gewässerraumzonenfestlegung vorgenommen (Nicht-Vornahme). Eine Gewässerraumausscheidung erfolgt allenfalls projektbezogen im Falle festgestellter Nutzungskonflikte. Bei sehr kleinen sowie nur teilweise wasserführenden Rinnen wird auf eine Gewässerräumzonenfestlegung im Sinne von Art. 41a Abs. 5 lit. d GSchV definitiv verzichtet (bspw. beim Camping Islas Filisur).

9.5.5 Berücksichtigung der Gefahrenzonen

Gemäss kantonaler Praxis sind Gebiete mit erheblicher Gefährdung durch Wasser (Überschwemmung und Erosion) vollständig in den Gewässerraum zu integrieren. Sofern der minimale Gewässerraum die roten Gefahrenbereiche nicht abdeckt, ist der Gewässerraum zu erhöhen. Als Basis für die Gefahrengebiete in Bergün wurden die neuen Gefahrenzonenpläne von 2023 verwendet. An verschiedenen Stellen ist eine Erhöhung des Gewässerraumes infolge der Gefahrensituation erforderlich.

9.5.6 Berücksichtigung Auengebiete

Bei Gewässern, wo die Gewässerraumzone ausgeschieden wird, sind die betroffenen Auengebiete gemäss kantonalem Leitfaden ebenfalls in den Gewässerraum aufzunehmen. Wo die Auenperimeter grösser ausfallen als der minimale Gewässerraum, wurde eine Erhöhung des Gewässerraumes auf die Auenabgrenzung vorgenommen. Die auf dem Gemeindegebiet von Bergün Filisur bestehenden und von der

Gewässerraumzonenausscheidung betroffenen Auengebiete wurden entsprechend berücksichtigt.

9.6 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone (Gebiete mit zu erwartenden Funden) sowie als Archäologische Schutzzone (bekannte Objekte und Fundstellen) jeweils nach Art. 36 KRG umgesetzt.

9.7 Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren beurteilte für das gesamte Gemeindegebiet die Gefahrenzonen neu, behördenverbindlich publiziert im Jahr 2023. Die Ergebnisse der Gefahrenbeurteilung sind in die vorliegende Gesamtrevision eingeflossen und in den Zonenplänen umgesetzt. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche erfolgt die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle (Amt für Wald und Naturgefahren).

9.8 Wald / statische Waldgrenzen

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten zum Waldentwicklungsplan WEP (2018) und zu den WaldumrisSEN (2022) des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Plänen übernommen. Der Wald als spezialrechtliches Schutzgut ist als orientierender Inhalt in den Plänen enthalten.

Im Bereich, wo eine Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen mit statischer Wirkung festgelegt (Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald, WaG). In Einzelfällen – bei notwendigen Abstandsunterschreitungen oder Gestaltungsanordnungen im nahen Waldbereich (Punt Dador; Bergün Fastez – Clavadi; Filisur Prasiretta – Innerdorf – Fizeira – Valler) – sind Waldabstandslinien festgelegt (Art. 78 KRG) oder auch Festlegungen zur Waldniederhaltung getroffen worden (Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung, Art. 51 Baugesetz).

9.9 Wildschutzgebiete: Wildruhezonen

Die in der Gemeinde Bergün Filisur erforderlichen Asyl- und Ruhegebiete für das Wild werden in der Gesamtrevision in Absprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei soweit nötig übernommen.

Festlegungen von Wildruhezonen, in welchen Zutrittsregelungen (Zutrittsverbote, Wegegebote etc.) verbindlich getroffen werden, können auch über die Jagdgesetzgebung mittels entsprechendem Gemeindebeschluss nach Art. 27 des kantonalen

Jagdgesetzes (KJG) erfolgen. Die Festlegung über das Verfahren nach Jagdgesetz erweist sich vor allem bei dringend und nötigen Anpassungen als vorteilhafter als eine Festlegung über das Nutzungsplanverfahren (zeitlich, kostenmässig, bei gleicher Wirkung).

10 Erschliessung Gemeindegebiet

10.1 Aktualisierung der Generellen Erschliessungspläne

Die Generellen Erschliessungspläne – basierend auf den aktuellen Grundlagen zur Erschliessung des Siedlungs- und Landschaftsgebiets, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster – wurden für vorliegende Revision überprüft und aktualisiert.

10.2 Festlegungen Verkehr, Tourismus und Ver- und Entsorgung

Die Generellen Erschliessungspläne umfassen folgende Festlegungen:

Verkehr

- Kommunale Sammelstrasse, Quartier- und Erschliessungsstrasse
- Postautohaltestellen öV / öffentliche und private Parkplätze
- Land- und forstwirtschaftliche Wege
- Fuss- und Wanderwege, Winterwanderwege
- Radwege, Mountainbikerouten

Tourismus

- Touristische Transportanlagen (Sessellifte, Skilifte)
- Schneeschuhwanderwege, Langlaufloipe
- Beschneiungsfläche, Beschneiungsleitungen (Wasserleitungen)

Ver- und Entsorgung

- Reservoirs
- Wasserleitungen (Brauch- und Trinkwasser)
- Pumpwerke, Hydranten
- Regenabwasserleitungen, Sickerleitungen
- Abwasserentsorgungsleitungen (Kanalisationsleitungen)
- Abwasserpumpwerke, Qualeszenzabscheider
- Abwasserreinigungsanlage ARA
- Trafostationen

Die spezialrechtlichen Anlagen wie kantonale Strassen, Schienennetz RhB, elektrische Leitungen (Hochspannung) etc. sind als orientierender Inhalt in den Plänen enthalten.

Leitungen und Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gemäss den vorhandenen Daten aus dem Leitungskataster dargestellt, werden jedoch zuhanden der öffentlichen Verfahren nochmals überprüft und aktualisiert.

11 Revision Baugesetz

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die beiden bisherigen Baugesetze Bergün und Filisur zusammengeführt. Dabei sind insbesondere die Bauzonentypen und die Bestimmungen im Baugesetz harmonisiert worden. Das neue Baugesetz (BauG) Bergün Filisur berücksichtigt im Wesentlichen die nachfolgend beschriebenen Aspekte.

11.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das an die Gegebenheiten von RPG1, KRG und KRIP-S angepasste neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) diente als Grundlage für das neue Baugesetz Bergün Filisur, dessen Systematik entsprechend dem MBauG 2020 aufgebaut ist.

11.2 Anpassung an die kant. Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)

Im KRG und der dazugehörigen Verordnung KRVO werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Ebenfalls sind in KRG und KRVO ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren enthalten, etwa die generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, neue ans übergeordnete Recht angepasste Solaranlagenbestimmungen etc.

Folgerichtig stimmt das Baugesetz Bergün Filisur mit dem KRG und der KRVO überein.

11.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

Der Kanton Graubünden trat im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bei. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat gilt seit dem 26. November 2010 und ist für die beteiligten Kantone verbindlich.

Dementsprechend berücksichtigt das Baugesetz Bergün Filisur die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB mitsamt den dazugehörigen Skizzenerläuterungen.

11.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung

11.4.1 Differenzierung nach Ortschaften

Die Gemeinden sind verpflichtet, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können (Art. 19a Abs. 1 KRG). Die Gemeinde Bergün Filisur setzte sich im Rahmen der Revision mit diesem Thema vertieft auseinander und sieht vor, die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktions-

massnahmen jeweils auf die einzelnen Ortschaften bezogen zu betrachten und anzuwenden (Art. 11 Abs. 2 BauG).

Die Ortschaften Filisur (mit Zinols und Jenisberg), Bergün und Latsch (mit Stuls) – alles Siedlungen mit Bauzone – werden folglich im Falle einer Massnahme entsprechend der Priorität der Bauwilligen oder Zuzüger separat betrachtet, dies gilt insbesondere dann, wenn die Bestimmungen zur Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG) angewendet werden sollen.

11.4.2 Bauverpflichtungsfristen und Ausübung des Kaufrechts

Die Gemeinde legt eine Bauverpflichtungsfrist auf den Bauzonenreserven von drei Jahren fest. Die entsprechenden Gebiete sind im Zonenplan bezeichnet (Art. 11 Abs. 4 BauG). Nach Ablauf dieser dreijährigen Frist steht es der Gemeinde offen, nach einer zweijährigen Nachfristsetzung ihr Kaufrecht (bei nachweislich gegebenem Bedarf) auszuüben (Art. 19d KRG). Hierfür sieht die Gemeinde vor, auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräußerung an Bauwillige zu betreiben (Art. 3 Abs. 3 BauG).

11.4.3 Grundstücksteilungen und Nutzung von fremdem Privatboden

Flankierend zu diesen Bauverpflichtungsvorschriften und Sanktionsmassnahmen werden Grundstücksteilungen innerhalb einer Bauzone der Zustimmungspflicht durch die Baubehörde unterstellt. In jedem Fall unzulässig sind Grundstücksteilungen, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Baulandmobilisierung und der Mindestausnützung zu vereiteln oder zu erschweren (Art. 12 BauG).

Bei Bauvorhaben in der Bauzone sind Bauherrschaften zudem berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen. Diese Regelung trägt in nützlicher Weise zur Baulandmobilisierung bei, da damit unter Umständen ein wesentliches Bauhindernis beseitigt werden kann. Betroffene haben dabei Anspruch auf angemessene Entschädigung sowie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Art. 93 BauG).

11.5 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich

11.5.1 Abgabesätze bei Einzonungen (30%/20%)

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 19I Abs. 2 KRG) oder für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, auf bis zu 20 % des Mehrwerts senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

Die Gemeinde Bergün Filisur belässt die Mehrwertabgaberegelung bei «normalen» Einzonungen auf der kantonalen Mindestanforderung (30%) und senkt bei Einzo-

nungen im besonderen öffentlichen Interesse, wie Einzonungen bei touristischen Vorhaben auf den tiefst möglichen Abgabesatz von 20% (Art. 14 Abs. 2 lit. a und b BauG).

11.5.2 Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Im Weiteren ist es aufgrund der jüngsten Bundesgerichtsentscheide in der Gemeinde Münchenstein I (BGE 142 I 177, 2016) und II (BGE 147 I 225, 2021) sowie in der Gemeinde Meikirch (BGer 1C_233/2021, Urteil vom 5. April 2022) angezeigt, ebenfalls eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu regeln, sofern solche tatsächlich zu erheblichen Mehrwerten führen (Art. 5 Abs. 1 RPG).

Diesbezüglich sieht die Gemeinde Bergün Filisur vor, eine Mehrwertabgabe mit einem Abgabesatz von 20 % erst abzuschöpfen, wenn das Nutzungsmass um 40% überschritten wird. Mit dieser Regelung ist gewährleistet, dass nur Um- und Aufzonungen mit wesentlichen Nutzungsveränderungen oder Nutzungserhöhungen von der Mehrwertabgabepflicht erfasst werden (z.B. ZöBA in Wohnzone oder Aufzonungen um mehr als ein Geschoss). Geringere Nutzungsmasserhöhungen infolge Um- und Aufzonungen betrachtet die Gemeinde als zu geringfügig, sie sollen zugunsten der Nachverdichtung nicht abgeschöpft werden.

Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen kann sowohl per Verfügung als auch vertraglich geregelt werden, was zu mehr Handlungsspielraum für alle Beteiligten führt. Die Parteien können neben oder anstelle von Geldleistungen auch anderweitige Leistungen zugunsten der Raumplanung im Sinne Art. 1 und 3 RPG vereinbaren (Art. 13 Abs. 4 KRG).

11.5.3 Zuweisung der Erträge in kantonalen und kommunalen Fonds

Entsprechende finanziellen Erträge aus der Mehrwertabgabe sind dem kommunalen Fonds zuzuführen, wobei bei Einzonungen grundsätzlich 75 % des Mehrwertertrags dem kantonalen Fonds zu überweisen sind (Art. 19p Abs. 2 KRG) – bei Mehrwertabgaben von 20 % (Einzonungen im öffentlichen Interesse) erhöht sich der Kantsanteil am Mehrwertabgabeeertrag auf 100 % (Art. 19p Abs. 2, 1. Satz KRG; der Kanton berechnet seinen Anteil stets mit einem Abgabesatz von 30%, was bei Abgaben von lediglich 20% dem vollen Mehrwertabgabeeertrag entspricht).

11.6 Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Beim Umgang mit Zweitwohnungen obliegt es den Gemeinden, bei Bedarf zusätzliche Bestimmungen zu jenen des Zweitwohnungsgesetzes zu erlassen, um unerwünschte Entwicklungen, welche der Förderung des Erstwohnungsbaus oder der Hotellerie entgegenlaufen, zu vermeiden. Das Baugesetz für Bergün Filisur enthält deshalb auch weitergehende Bestimmungen (Grundsatzartikel Art. 69 BauG). Insbesondere wird im Baugesetz explizit festgehalten, dass die Gemeinde bei Bedarf und in Ergänzung zum Baugesetz die notwendigen Gesetze zur Erstwohnraumförde-

rung, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur Einschränkung der Zweitwohnungsentwicklung mit wiederkehrenden anpassbaren Abgaberegelungen erlassen kann (Art. 71 Abs. 1 BauG).

11.6.1 Erstellung von bewirtschafteten Wohnungen (Spezialzone Zinols)

Die Spezialzone Zinols ist für die Erstellung von Wohnraum und von bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. f und g respektive Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG bestimmt. Zugelassen sind in untergeordnetem Rahmen zudem Zeltplätze sowie campingähnliche Anlagen (Art. 27 BauG).

11.6.2 Zulässige Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Hotels

Im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben sind Zweitwohnungen zugelassen, namentlich unter den Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG, welche die Erstellung von Zweitwohnungen unter sichernden Auflagen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben erleichtern. Dies gilt insbesondere innerhalb der Hotelzone (Art. 27 BauG).

Die Baubehörde kann dabei die Bewilligung von Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Zweitwohnungen), die für die Querfinanzierung benötigt werden, abhängig machen von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder des Baubewilligungsverfahrens (Art. 66 Abs. 2 BauG).

11.6.3 Unterbindung vollständiger Hotelumnutzungen zu Zweitwohnungen

Eine vollständige Umnutzung von bestehenden Hotels oder strukturierten Beherbergungsbetrieben wird jedoch zum Schutz und Erhalt derselben unterbunden. Das Baugesetz Bergün Filisur erklärt solche vollständigen Zweitwohnungsumnutzungen gemäss der Ausnahmeregelung von Art. 8 Abs. 4 ZWG als unzulässig (Art. 72 Abs. 4 BauG).

12 Schlussfolgerungen

Die Gemeinde Bergün Filisur schafft mit der vorliegenden Gesamtrevision eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Das neue Baugesetz umfasst sowohl die verpflichtenden Bestimmungen gemäss übergeordnetem Recht als auch die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten und Anlagen.

Die nach der Reduktion noch vorhandenen Bauplatzreserven für Wohnbauten, für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen sowie für Gewerbe- und Industriebauten reichen aus, um die angestrebte Entwicklung der Gemeinde mit einem moderaten und gesunden Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 bis 20 Jahren zu erreichen. Die neue Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Mit den revidierten Planungsmitteln verfügt die Gemeinde Bergün Filisur über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende und zukunftstaugliche Nutzungsplanung.

Chur, Januar 2026, Stauffer & Studach AG – Toni Broder, Jonas Laube

