

**Kanton Graubünden
Gemeinde Susch**

Teilrevision Ortsplanung „Clinica Holistica Engiadina“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Bearbeitungsstand – Februar 2009

Auftraggeber: Gemeinde Susch

Kontaktpersonen: Herr Emil Müller, Gemeindepräsident, 081 862 23 90

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Orlando Menghini
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung: Februar 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Erste Burnout-Klinik der Schweiz	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Therapeutisches Konzept	2
1.3	Standortwahl	3
1.4	Betriebskonzept	3
1.5	Architektonisches Konzept	4
2	Regionalwirtschaftliche Bedeutung	4
3	Anlass der Revision	5
4	Inhalt der Planung	6
4.1	Teilrevision Zonenplan Clinica Holistica Engiadina 1:500	6
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Clinica Holistica Engiadina 1:500	7
4.3	Teilrevision Baugesetz Clinica Holistica Engiadina	8
5	Verfahren	9
5.1	Kantonale Vorprüfung	9
5.2	Mitwirkungsverfahren	9

1 Erste Burnout-Klinik der Schweiz

1.1 Ausgangslage

Weit über zehn Prozent der Arbeitnehmenden in der Schweiz leiden am Burnout-Syndrom. Es gibt über 100 unterschiedliche Symptome, welche zum Krankheitsbild eines Erschöpfungszustandes gehören. Burnout schädigt die Gesundheit. Die Betroffenen sind nicht mehr arbeitsfähig. Betroffen davon ist auch das Umfeld wie die Familienangehörigen und der Arbeitgeber. Umso wichtiger ist eine professionelle Betreuung der Patienten.

Vom Burnout-Syndrom Betroffene werden zurzeit vor allem ambulant behandelt. Dies zieht eine mehrmonatige Arbeitsunfähigkeit mit sich. Für die Versicherungen entstehen dadurch sehr hohe Kosten. Bei der „Clinica Holistica Engiadina“ soll es anders sein. Nach wenigen Wochen werden die Betroffenen behutsam in den Arbeitsprozess zurückgeführt.

Mehrere tausend Fälle von Burnout sind in der Schweiz bekannt. Das Bedürfnis für eine spezialisierte Klinik in geeignetem Umfeld ist daher gross. Darüber hinaus besteht auch Nachfrage aus Deutschland, Österreich und Italien.

1.2 Therapeutisches Konzept

Die Initianten des Projektes „Clinica Holistica Engiadina“ in Susch sind mehrheitlich Engadiner Unternehmer mit Unterstützung von ausserkantonalen Investoren. Sie arbeiten eng mit Fachleuten aus der Versicherungs- und Gesundheitsbranche aus der übrigen Schweiz zusammen. Verschiedene kantonale Fachstellen (Sanitätsdepartement, Amt für Wirtschaft und Tourismus) wie auch regionale Organisationen (Wirtschaftsforum der Nationalparkregion) wurden bereits früh über die Projektentwicklung informiert und in diese einbezogen.

Die Machbarkeit des Projektes wurde unter Beizug von führenden Fachleuten (Spitalökonomien, Versicherungsfachleute) abgeklärt. Gute Qualität in der Medizin, der Paramedizin, der Hotellerie, der Infrastruktur und der Gastronomie sind die Erfolgsfaktoren.

Die geplante Klinik ist keine psychiatrische Anstalt. Geplant ist hingegen ein multimodales Konzept, welches Gesprächs-, Bewegungs- und Beschäftigungstherapien in all seinen Facetten beinhalten wird. Die verschiedenen Therapien sind auf den einzelnen ausgerichtet und erfassen den Patienten gesamtheitlich (= holistisch).

Die Lage der Klinik in den Bergen des Unterengadins, in ländlicher Umgebung und weitab von den urbanen Zentren ist Bestandteil des Konzeptes. Die einzelnen Therapien können sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Klinik in der freien Natur durchgeführt werden.

1.3 Standortwahl

Die ruhige Lage von Susch mitten in den Bergen des Unterengadins in unverfälschter Umgebung weitab vom Rummel der „Zivilisation“, die Nähe zum Nationalpark, die gute Luft, der hohe Anteil an Sonnenscheintagen und nicht zuletzt die gute Erreichbarkeit (Vereinabahn) waren entscheidende Faktoren für die Standortwahl. Die Patienten sollen aus dem Kreis der sie krankmachenden, hektischen Umgebung aussteigen und in eine völlig andere, abgekoppelte Welt der Ruhe und Ursprünglichkeit eintauchen, wo sie ganzheitlich umsorgt und betreut werden.

Die „Clinica Holistica Engiadina“ soll auf dem Areal des alten Hotels Rezia-Post in Susch entstehen. Das Areal liegt an idyllischer Lage mitten im alten Engadinerdorf Susch am Zusammenfluss der Bergflüsse „Susasca“ und „Inn“.

1.4 Betriebskonzept

Die Klinik ist als Ganzjahresbetrieb mit 30 Arbeitsplätzen für Ärzte, Psychiater, Physiotherapeuten, Pfleger sowie Küchen-, Service- und Hauspflegepersonal konzipiert.

Die neue Klinik ist ähnlich einem Hotelbetrieb der Viersternekategorie konzipiert und fasst 65-80 Betten in 25 Doppelzimmern und 15 Einzelzimmern (mit zweiter Schlafgelegenheit). Zur Anlage gehören zudem die Bereiche Restauration (Speisesaal, Restaurant, Cafeteria), Wellness/Fitness (Sauna, Dampfbad, Whirlpool, Kneippbecken, Fitnessraum) und Therapie (Behandlungsräume, Gruppenraum/Saal). Die gesamte Anlage inkl. Service- und Technikräume beansprucht eine Nutzfläche von ca. 2300 m².

Auf dem Klinikareal selbst (Parz. Nr. 42) sind keine Parkplätze vorgesehen. Auf der Ostseite der Kantonsstrasse, gegenüber dem Hauptgebäude, verfügt die Klinik über 10 bestehende Parkplätze. Für Angestellte, Patienten und Besucher ist mit einem Gesamtbedarf von ca. 40 Parkplätzen zu rechnen. Die fehlenden ca. 30 Parkplätze werden von der Gemeinde auf eigenen öffentlichen Parkieranlagen zur Verfügung gestellt (vgl. Anhang A, Anordnung Parkplätze). Auf dem Parkplatz 1 werden 15 Parkplätze und auf dem Parkplatz 2 werden 16 Parkplätze für die Clinica Holistica bereit gestellt.

Die gesamte Anlieferung und Vorfahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt auf der Westseite der geplanten Klinik.

Die „Clinica Holistica Engiadina“ soll voraussichtlich im Frühling 2010 eröffnet werden.

1.5 Architektonisches Konzept

Das Hotel Rezia-Post steht an sehr prominenter Lage an der Weggabelung Talstrasse / Flüelastrasse mitten im Dorf Susch. Als Teil einer Reihe von Engadinerhäusern an der Kantonsstrasse bildet das Hotel Rezia-Post den Brückenkopf an der „Susasca“. Das Gebäude steht in einem spitzwinklig auslaufenden Garten, der auf zwei Seiten von den Flüssen „Inn“ und „Susasca“ begleitet wird.



Das Hotel Rezia-Post ist ursprünglich aus einem alten Engadinerhaus entstanden und wurde um die Wende des 19./20. Jahrhundert im klassizistischen Stil umgebaut, teilweise aufgestockt und erweitert (vgl. Anhang B, Bestand und Projektskizze). Der Gebäudekomplex besteht aus einem repräsentativen „Kopfbau“ mit symmetrisierter klassizistischer Fassade an der Kantonsstrasse (ehemaliger Wohnteil des Engadinerhauses, aufgestockt), einem niedrigeren ersten Anbau (ursprünglicher Stallanbau), einem leicht abgeknickten zweiten Anbau (spätere Erweiterung) und einem abgewinkelten kleineren Garagenanbau.

Der ehemalige Wohnteil des historischen Gebäudes soll erhalten und schonend saniert werden. Der Rückwärtige ehemalige Stallanbau soll hingegen auf gleicher Höhe wie der Wohnteil aufgestockt und erweitert werden. Anschliessend soll die Anlage mit einem versetzten, gleich hohen Anbau im Garten erweitert werden.

2 Regionalwirtschaftliche Bedeutung

Seit 1995 sind sowohl das Unterengadin wie auch das Münstertal mit einer markant negativen Entwicklung der Beschäftigtenzahlen konfrontiert. Entsprechend schrumpfte zwischen 1995 und 2000 auch die Bevölkerung und sie stagniert seitdem. Die Geburtenentwicklung sinkt seit 1995 konstant. Die Wohnbauentwicklung ist seit 1995 ebenfalls abnehmend wobei sie sich in den letzten Jahren stabilisiert hat (Quelle: Wirtschaftsforum GR).

Susch hat zwischen 1995 und 2005 einen Beschäftigtenrückgang von 32 %, einen Bevölkerungsrückgang von 20 % und eine konstant abnehmende Geburtenentwicklung erlebt (Quelle: Wirtschaftsforum GR).

Dank der intakten Landschaft und Natur, der Nähe zum Nationalpark und der guten Verkehrsanbindung bildet der Tourismus, wozu auch der Gesundheitstourismus gehört, eines der weni-

gen Potenziale der Region Unterengadin. Die geplante Klinik nutzt gezielt sowohl die Stärken der Region wie auch die möglichen Synergien in optimaler Weise indem sie sich gut in das Angebotsgefüge der Nationalparkregion einbettet. Insbesondere wird die Dienstleistungspalette des Gesundheitszentrums Unterengadin (CSEB) in idealer Weise ergänzt in den Bereichen der medizinischen Versorgung, der Pflege und im Wellnessbereich.

Durch die Schaffung von bis zu dreissig, teilweise hochqualifizierten Arbeitsplätzen haben die Gemeinde Susch und die Region Unterengadin eine einmalige Chance, die eigenen Ressourcen vor Ort zu nutzen und aus eigener Kraft den bisherigen negativen Entwicklungen entgegen zu treten. Zusätzliche, nachhaltige Wertschöpfung wird dadurch ins Tal gebracht. Aus regionalwirtschaftlicher Sicht ist das vorliegende Klinikprojekt deshalb von höchstem öffentlichem Interesse.

3 Anlass der Revision

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Susch befindet sich die Liegenschaft Hotel Rezia-Post weitgehend in der Dorfzone. Ein Streifen von ca. 5-6 m entlang den Flüssen „Inn“ und „Susasca“ ist der Freihaltezone (Nichtbauzone) zugewiesen. Die Freihaltezone ist zugleich mit einer Gefahrenzone I und die Dorfzone teilweise mit einer Gefahrenzone II überlagert. Das ganze Areal ist zudem einem Anpassungsbereich zugeteilt (vgl. Anhang C, Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan überlagert mit Projektskizze).

Die geplante Klinik ist mit den Zonenvorschriften der Dorfzone zwar im Wesentlichen vereinbar. Das Projekt vermag jedoch nicht allen Anforderungen der Grundordnung zu genügen (Zonengrenzen, Regelbauweise, Dachgestaltung). Im Wesentlichen entstehen folgende Konflikte:

- ☐ Gegenüber dem „Inn“ beansprucht das Projekt eine kleine Teilfläche der Freihaltezone (Nichtbauzone) und der Gefahrenzone I.
- ☐ Der gesetzliche Gewässerabstand von 10 m kann gegenüber dem mittleren Sommerwasserstand bei beiden Flüssen nicht überall eingehalten werden (Art. 78 KRG).
- ☐ Die Gebäudehöhe beträgt beim höchsten Punkt (rückwärtige Fassade) ca. 12 m anstatt 8.0 m (Art. 41 Baugesetz).
- ☐ Die höchste Fassade (rückwärtige Seite) weist vier anstatt zwei Geschosse auf (Art. 40 Baugesetz).
- ☐ Die max. Gebäudelänge beträgt ca. 48 m anstatt 30 m (Art. 42 Baugesetz).
- ☐ Die geplante Dachform (Zernezdach / Flachdach) lehnt sich zwar am Bestehenden an, entspricht aber nicht dem vorgeschriebenen Giebeldach (Art. 16 Baugesetz).
- ☐ Der Grenzabstand gegenüber der Nachbarparzelle Nr. 44 sowie gegenüber der Flussparzelle (Inn) kann teilweise nicht eingehalten werden.

Besonders sensibel sind dabei die Unterschreitung des Gewässerabstands sowie die punktuell erforderliche Unterschreitung der geltenden Gefahrenzone I. Die Bauherrschaft hat diesbezüglich das Projekt aufgrund verschiedener Projektstudien optimiert. Das Raumprogramm und somit der Flächenbedarf für die Klinik wurden auf das absolute Minimum beschränkt. Eine weitere Reduktion der Betriebsgrösse mit 65 (80) Betten wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Ebenso wurden verschiedene Varianten für die Anordnung des flussseitigen Anbaus geprüft. Eine zusätzliche Aufstockung ist aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Einordnungsgebots nicht vertretbar. Eine andere Anordnung des Bauvolumens ohne weitere Zimmerverluste ist nicht möglich. Insbesondere ist eine weitere Abdrehung des Gebäudes in Richtung „Susasca“ nicht möglich, weil der Abfluss im Falle einer Überschwemmung gewährleistet werden muss. Die schliesslich gewählte Betriebsgrösse und die Anordnung des Bauvolumens ist aus wirtschaftlicher und betrieblicher Sicht sowie aus Sicht der Sicherheit die einzig mögliche und somit eine absolut zwingende Lösung.

Für die „Heilung“ der oben aufgeführten Konflikte ist eine Anpassung der Grundordnung unumgänglich. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der Situierung innerhalb des sensiblen Dorfkerns, kommt man nicht umhin, eine massgeschneiderte, projektbezogene Nutzungsplanung durchzuführen.

Das öffentliche Interesse an der Durchführung einer projektbezogenen Nutzungsplanung ist gegeben (vgl. Kap. 2). Die Ortsplanung der Gemeinde Susch stammt aus dem Jahre 1991 und ist somit bereits ca. 17 Jahre alt. Nach einer derart langen Zeit kann die Grundordnung ohne Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit überarbeitet werden.

4 Inhalt der Planung

4.1 Teilrevision Zonenplan Clinica Holistica Engiadina 1:500

- ☐ **Revisionsperimeter:** Das Revisionsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 42 des Hotels Räzia-Post. Innerhalb des Revisionsperimeters werden alle bisherigen Inhalte des Zonenplans ersetzt und neu festgelegt.
- ☐ **Dorfzone:** Die bestehende Dorfzone wurde projektbezogen in Richtung „Inn“ um eine Fläche von ca. 64 m² vergrössert. Im Gegenzug wurde die Dorfzone gegenüber der „Susasca“ um ca. 100 m² verkleinert. Im Endeffekt wird die Bauzone nicht vergrössert.
- ☐ **Freihaltezone:** Die Freihaltezone wurde an die neue Abgrenzung der Dorfzone angepasst.
- ☐ **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen wurden gestützt auf das Protokoll der Gefahrenkommission vom 22. Januar 2009 auf dem Areal der geplanten Klinik neu ausgeschrieben. Gegenüber den bewehrten Flusssufern beträgt der Abstand der Gefahrenzone I ab Mauerkrone (flusseitig) wie bisher 5 m. Im Bereich des geplanten Klinikgebäudes wur-

de die Gefahrenzone I gegenüber dem „Inn“ auf einer Strecke von ca. 22 m auf einen reduzierten Abstand von 2.5 m festgelegt mit der Bedingung, dass die bestehende Wuhrmauer durch eine neue Mauer ersetzt wird, welche mindestens 2.0 m unter der Flusssohle fundiert und statisch nach den Vorgaben des Tiefbauamtes Wasserbau erstellt wird.

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Clinica Holistica Engiadina 1:500

Der Generelle Gestaltungsplan legt durch Baubereiche mit Baulinien bzw. Höhenbaulinien die maximal bebaubaren Flächen bzw. die bebaubaren Volumen dreidimensional fest. Die Festlegung der zulässigen Baukuben inkl. der Dachform ersetzt alle entgegenstehenden Baugesetzesvorschriften. Die Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan sind im ergänzten Baugesetz enthalten (vgl. Kapitel 4.3).

Die unter Kapitel 3 dargelegten „Konflikte“ werden mit dem allgemein verbindlichen Generellen Gestaltungsplan wie folgt geregelt (vgl. auch Kapitel 4.3, Teilrevision Baugesetz):

- ❑ **Revisionsperimeter:** Das Revisionsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 42 des Hotels Räzia-Post sowie ein enger Streifen des Uferbereichs entlang des „Inns“. Innerhalb des Revisionsperimeters werden alle bisherigen Inhalte des Generellen Gestaltungsplans ersetzt und neu festgelegt.
- ❑ **Erneuerungsbereich:** Der geltende Anpassungsbereich wird durch einen Erneuerungsbereich ersetzt. Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit überaltertem Baubestand, in denen die Siedlung objektbezogen nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln ist. Für den Erneuerungsbereich „Clinica Holistica Engadina“ gelten die gestalterischen Anordnungen gemäss dem entsprechenden Generellen Gestaltungsplan mit dazugehörigen Baugesetzesbestimmungen.
- ❑ **Gewässerabstand:** Der gesetzliche Gewässerabstand von 10 m wird mit Baulinien (Baubereich A) projektbezogen festgelegt. Gemäss Art. 78 KRG ist eine Unterschreitung des gesetzlichen Gewässerabstandes durch Baulinien in der Grundordnung zulässig. Der Abstand zwischen der Baulinie und dem mittleren Sommerwasserstand beträgt an der schmalsten Stelle gegenüber dem „Inn“ ca. 5.5 m, gegenüber der „Susasca“ ca. 5.0 m. Im Bereich des Revisionsperimeters sind sämtliche Flussufer vollständig künstlich verbaut. Aus ökologischer Sicht drängt sich daher kein erhöhter Gewässerabstand auf. Aus der Sicht der Hochwassergefährdung sind die Abstände aufgrund der Gefahrenzonenausscheidung massgebend.
- ❑ **Gebäudehöhe:** Die Gebäudehöhe wird unabhängig vom Terrainverlauf durch Höhenbaulinien (Höhenkote ü. M.) festgelegt. Neubauten innerhalb des Baubereichs A dürfen die Höhe des bestehenden historischen Hotelgebäudes nicht überschreiten. Von der

Kantonsstrasse aus betrachtet bleiben die heutigen Höhenverhältnisse somit gewahrt. Aufgrund des fallenden Terrains in Richtung „Inn“ tritt das Gebäude nur im hinteren Bereich höher in Erscheinung. Die Gebäudehöhen innerhalb der Baubereiche B und C richten sich nach dem Hofstattrecht.

- ❑ **Geschosszahl:** Innerhalb der durch Höhenbaulinien absolut beschränkten Gebäudehöhen des Baubereichs A dürfen an der tiefsten Stelle max. 4 Geschosse in Erscheinung treten.
- ❑ **Gebäudelänge:** Der bestehende Gebäudekomplex weist eine Gebäudelänge von ca. 36 m auf. Innerhalb der Baubereiche A, B und C ist die Gebäudelänge nach architektonischen Kriterien durch die Baulinien begrenzt und darf max. ca. 50 m erreichen, wobei eine markante Gliederung der Baukörper vorgegeben ist.
- ❑ **Dachgestaltung:** Innerhalb der Baubereiche A, B und C sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Zernezerdach) explizit zulässig. Die bestehenden Hauptbauten haben bereits solche Dächer, weshalb lediglich eine Anpassung an das Bestehende statuiert wird.
- ❑ **Grenzabstände:** Der Grenzabstand gegenüber den Nachbarparzellen wird durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baulinien A, B und C projektbezogen festgelegt. Der baugesetzliche Grenzabstand in der Dorfzone von 3.5 m wird je nach Situation unterschritten oder auch überschritten. Soweit Ersatzbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens erfolgen gilt das Hofstattrecht. Für Bauteile ausserhalb der Hofstatt (Neubauten oder Aufstockungen) gilt folgendes: Gegenüber der Nachbarparzelle Nr. 44 erfolgt die Unterschreitung des Grenzabstandes in Absprache mit dem Grundeigentümer. Gegenüber der Innparzelle ist die Gemeinde selbst betroffen. Gegenüber der Parzelle Nr. 45 wird der baugesetzliche Grenzabstand im nördlichen Bereich von 3.5 m auf 6.0 m vergrössert. Im östlichen Bereich wird für Aufstockungen, die über das bestehende Gebäude hinausgehen, hingegen der minimale Grenzabstand von 2.5 m gemäss Art. 75 Abs. 1 des Kantonalen Raumplanungsgesetz festgelegt (vgl. Baubereich C mit Baulinie).
- ❑ **Zu sanierende Wuhrmauer:** Die bestehende Wuhrmauer ist durch eine neue Mauer zu ersetzen, welche mindestens 2.0 m unter der Flusssohle fundiert und statisch nach den Vorgaben des Tiefbauamtes Wasserbau erstellt wird. Diese bauliche Massnahme ist eine zwingende Bedingung für die im Zonenplan festgelegte Gefahrenzone I mit reduziertem Flussabstand von 2.5 m.

4.3 Teilrevision Baugesetz Clinica Holistica Engiadina

Das Baugesetz enthält die Bestimmungen zum Generellen Gestaltungsplan „Clinica Holistica Engiadina“. Diese sind selbsterklärend.

5 Verfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

Im Dezember 2008 wurde das Revisionsprojekt gestützt auf Art. 12 KRVO dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen einer konferenziellen Vorprüfung vom 5. Februar 2009 wurde das Projekt im Wesentlichen positiv beurteilt mit folgenden Empfehlungen und Anweisungen:

- ☐ Die teilweise Festlegung einer Gefahrenzone I mit reduziertem Flussabstand von 2.5 m ist mit der zwingenden Bedingung verbunden, dass die bestehende Wuhrmauer durch eine neue Mauer ersetzt wird, welche mindestens 2.0 m unter der Flusssohle fundiert und statisch nach den Vorgaben des Tiefbauamtes Wasserbau erstellt wird.
- ☐ Zu Handen der Genehmigung durch die Regierung ist der Parkierungsnachweis beizubringen (Anzahl Parkplätze, Anordnung der Parkplätze).
- ☐ Vor dem Abbruch sind die bestehenden Bauten zu dokumentieren. Das Bauprojekt soll hinsichtlich der Detailgestaltung durch die Denkmalpflege begleitet werden.

5.2 Mitwirkungsverfahren

Während der Zeit vom 8. Januar bis 8. Februar 2009 wurden die revidierten Planungsmittel zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Zwei Anstösser haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Ihre Änderungsvorschläge konnten berücksichtigt werden.

Chur, 10. Februar 2009, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM