



Kanton Graubünden
Gemeinde Savognin

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung Seniorenwohnungen Kreisspital und Betagtenheim Surses

3. Dezember 2014

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Savognin, CH-7460 Savognin

Kontaktperson

Patric Vincenz, Gemeindepräsident

+41 81 684 11 17

patric.vincenz@savognin-gr.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 44

s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

September – Dezember 2014

Bearbeitungsstand

3. Dezember 2014

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Wichtigste Ziele und Revisionsgründe	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Gemeindeversammlung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Machbarkeitsstudie Neubau Seniorenwohnungen	6
3.2	Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung	6
3.3	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung (RPG)	7
4	Konzept und Projektbestandteile	7
4.1	Nutzungs- und Bebauungskonzept	7
4.2	Erschliessung und Parkierung	7
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	7
5.1	Wohnzone 4	7
5.2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
5.3	Bauzonenflächenkompensation	8
5.4	Sicherung Baulandverfügbarkeit	8
5.5	Mehrwertausgleich	8
6	Formelle Korrektur Baugesetz Savognin	9

Anhang

Anhang A – Machbarkeitsstudie

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Fundaziun Alfons Pianta bzw. das Kreisspital und Betagtenheim Surses beabsichtigt die Realisierung von Seniorenwohnungen mit Serviceleistungen, angrenzend an den bestehenden Spitalstandort. Die insgesamt ca. 24 Wohnungen würden das heutige Dienstleistungsangebot in der Gesundheitsversorgung der Region ergänzen. Das Kreisspital Savognin gewährleistet Versorgung für die Spitalregion Surses gemäss Art. 5 des Krankenpflegegesetzes (KPG).

Das Kreisspital und Betagtenheim sowie der südlich angrenzende Helikopterlandeplatz sind rechtskräftig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Für die südlich des Spitals vorgesehenen Seniorenwohnungen ist eine teilweise Umzonung der bestehenden ZöBA bzw. eine Einzonung von Landwirtschaftszone erforderlich.



Abb.) Heutige Situation und Zonenzuweisung Spital und Betagtenheim Surses mit vorgesehenem Standort für die Seniorenwohnungen (blau).

1.2 Wichtigste Ziele und Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen der Voraussetzungen für die beabsichtigte Angebotserweiterung des Kreisspitals und Betagtenheims in Form von Seniorenwohnungen
- Stärkung des bestehenden Dienstleistungsangebotes und der Funktion als regionaler Standort für die Gesundheitsversorgung
- Anpassen der Nutzungsplanung an die aktuellen, im öffentlichen Interesse liegenden Anforderungen der Spital- und Gesundheitseinrichtung

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Savognin wurde am 12. März 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 13. November 2012 mit RB Nr. 1081 von der Regierung genehmigt. Seither wurden drei Teilrevisionen in den Gebieten Sandeilas, Barnagn (Hotel und Erlebnisbad) sowie in Saletscha (Parzellen Nr. 409 / 470) genehmigt. Eine weitere Teilrevision befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren (Teilrevision Hotelzone B).

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Savognin beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Vorbesprechung Gemeinde / Planer / ARE	Ende August 2014
Bearbeitung der Planungsmittel	September 2014
Kantonale Vorprüfung	September-November 2014
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	September/Okttober 2014
Gemeindeversammlung	24. November 2014
Beschwerdeaufgabe	Dezember 2014 / Januar 2015

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Gemeindeversammlungsbeschluss erfolgte vor Abschluss der formellen Vorprüfung. Es liegt daher kein Vorprüfungsbericht vor. Mit E-Mail vom 21. November 2014 hat das ARE der Gemeinde Savognin mitgeteilt, dass die vorgesehene Umzonung mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung übereinstimmt.

Infolge der Dringlichkeit der vorliegenden Teilrevision erfolgte die öffentliche Mitwirkungsaufgabe parallel zur kantonalen Vorprüfung.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe dient der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Wünsche und Anträge einreichen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte im September / Oktober 2014. Während der Auflagefrist sind bei der Gemeinde keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Savognin haben der vorliegenden Teilrevision anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. November 2014 zugestimmt.

3 Grundlagen

3.1 Machbarkeitsstudie Neubau Seniorenwohnungen

Im Auftrag der Spitalkommission erarbeitete Hubert Bischoff, Architekt BSA eine Machbarkeitsstudie (Machbarkeitsstudie Projekt Neubau Seniorenwohnungen vom 10.04.2014, vgl. Anhang). In der Machbarkeitsstudie werden verschiedene Standorte und Umsetzungsvarianten für die beabsichtigte Realisierung der Seniorenwohnungen geprüft. Die Studie kommt zum Schluss, dass aus betrieblicher und ortsbaulicher Sicht klar der Standort südlich des Spitals (Parzellen Nr. 65/ 68) zu favorisieren ist.

Für den gewählten Standort zeigt die Studie Varianten für die Anordnung, Gliederung und Volumen der einzelnen Baukörper auf. Um eine möglichst optimale Einordnung in das Ortsbild zu gewährleisten, werden zwei bis drei Einzelbauten mit je ca. acht Wohnungen vorgeschlagen.

3.2 Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung

Das Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit Graubünden hat im November 2013 ein Leitbild zur Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden herausgegeben. Ein wichtiges Anliegen des Konzeptes besteht in der Gewährleistung einer flächendeckenden Grundversorgung zur Aufrechterhaltung der dezentralen Besiedlung des Kantons.

Ein weiteres Anliegen des Leitbildes ist die Bildung von Gesundheitszentren, welche alle den Gemeinden im Bereich des Gesundheitswesens obliegenden Aufgaben wahrnehmen („Gesundheit aus einer Hand“).

Die beabsichtigte Erweiterung des Angebotes im Spital und Betagtenheim Surses durch Seniorenwohnungen entspricht somit der kantonalen Strategie zur Gewährleistung einer flächendeckenden Gesundheitsversorgung und zur Vernetzung von Dienstleistungen im Sinne eines Gesundheitszentrums.

3.3 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung (RPG)

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

4 Konzept und Projektbestandteile

4.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept

Die gemäss Machbarkeitsstudie als Bestvariante beurteilte Bebauung sieht insgesamt drei Baukörper südlich des heutigen Spitals vor. Pro Baukörper sind je acht 2.5 – 3.5-Zimmerwohnungen, verteilt auf drei bis vier Geschosse, vorgesehen. Bei den Wohnungen handelt es sich um Seniorenwohnungen, welche Dienstleistungen des unmittelbar angrenzenden Kreisspitals und Betagtenheim in Anspruch nehmen können. In untergeordnetem Umfang sind zusätzlich Personalwohnungen und Servicräume für die Bedürfnisse des Spitals und Betagtenheims vorgesehen.

Die einzelnen Baukörper sind mit einer zentralen Tiefgarage miteinander verbunden.

Auf eine planerische Sicherstellung des Nutzungszwecks wird verzichtet, da die betreffende Landfläche ins Eigentum des Kreisspitals übergehen wird und die Organisationsstruktur der Wohnungen (z.B. Vermietung oder Verkauf) noch nicht bekannt sind.

4.2 Erschliessung und Parkierung

Der Zugang und die Zufahrt zur Tiefgarage der Seniorenwohnungen erfolgt ab der Kantonsstrasse via Parzelle Nr. 356. Zwischen der Fundaziun Alfons Pianta und der Eigentümerin der Parzelle Nr. 356, Tschubra AG, wurde im Sinne eines Vorvertrages eine Vereinbarung betreffend Fahr- und Wegrecht abgeschlossen. Die Zufahrt wird daher privatrechtlich sichergestellt werden können.

Nebst den ca. 24 Abstellplätzen in der Tiefgarage werden wie bisher zusätzlich ca. 40 Aussenparkplätze angeboten.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Wohnzone 4

Bei den Seniorenwohnungen handelt es sich trotz funktionalem Zusammenhang mit dem Spital und Betagtenheim sowie besonderem Kundensegment grundsätzlich um eine Wohnnutzung. Es kann daher keine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgen. Stattdessen wird der Bereich der geplanten Seniorenwoh-

nungen der Wohnzone 4 zugewiesen. Die Masse der Regelbauweise der W4 erlauben eine für die beabsichtigte Nutzung angemessene Ausnützung und Gebäudeabmessungen. Die Gesamtfläche der umgezonten W4 beträgt 3970 m².

5.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die unüberbaute bzw. als Parkplatz und Helikopterlandeplatz genutzte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen südlich des Spitals wird aufgrund der vorgesehenen Anordnung der Seniorenwohnungen arrondiert. Die Gesamtfläche der ZöBA wird um ca. 371 m² auf neu 6008 m² reduziert.

5.3 Bauzonenflächenkompensation

Aus den Um- und Einzonungen im Bereich der Seniorenwohnungen resultiert eine Bauzonenerweiterung von insgesamt ca. 3'599 m². Als Kompensation für die Einzonungen werden folgende Rückzonungen vorgenommen:

- Zuweisung der rechtskräftigen Wohnzone 3 auf Parzelle Nr. 68 im Umfang von 2885 m² zur Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN)
- Zuweisung einer Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Igls Larischs / Canetel im Umfang von ca. 714 m² zur Landwirtschaftszone.

Die unüberbaute Wohnzone 3 auf Parzelle Nr. 68 wird der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) zugewiesen. Die angrenzende, rechtskräftige ZKBN auf Parzelle Nr. 68 wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (ca. 2755 m²).

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Igls Larischs / Canetel umfasst ein lichtetes Föhrenwäldchen (Nichtwald). Eine bauliche Nutzung im Bereich des Föhrenwäldchens ist nicht vorgesehen. Die Teilfläche kann daher aus der Bauzone entlassen werden.

5.4 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die neu festgelegte Wohnzone 4 wird mit der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 36 Baugesetz überlagert.

Zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 68 und der Fundaziun Alfons Pianta besteht ein Kaufrechtsvertrag betreffend dem Erwerb der für die vorgesehene Überbauung benötigten Landfläche. Der Vertrag ist am 2.4.2014 im Grundbuch vorgemerkt worden.

5.5 Mehrwertausgleich

Die am 3. März 2013 angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Im Zusammenhang mit der Umzonung von einer Teilfläche der Parzelle Nr. 65 von der Zone für öffentliche Bau-

ten und Anlagen in die Wohnzone 4 entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung ist eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% vorgesehen. Die Modalitäten des Mehrwertausgleichs werden in einer separaten Vereinbarung zwischen den Betroffenen geregelt.

Auf eine Abschöpfung des Mehrwertes bezüglich der Umzonungen auf Parzelle Nr. 68 wird verzichtet, da durch die Ein- und Auszonungen nur eine untergeordnete Erweiterung der Bauzonenfläche resultiert.

6 Formelle Korrektur Baugesetz Savognin

Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben hat die Gemeinde Savognin eine Differenz zwischen der romanischen und der deutschen Fassung des Baugesetzes festgestellt. Konkret handelt es sich um Art. 12, Hofstattrecht. Gemäss deutscher Version ist bei einem freiwilligen Abbruch das Baugesuch für den Wiederaufbau zusammen (gleichzeitig) mit dem Abbruchgesuch einzureichen (Abs. 2). In der romanischen Version ist das Gesuch innert drei Jahren nach Abbruch einzureichen (analog Wiederaufbau nach Zerstörung).

Gemäss Sprachenreglement der Gemeinde Savognin (Reglamaint davart igl lungatg uffizial digl cumegn da Savognin“ vom 15.12.1997 hat bei Übersetzungen die romanische Fassung Vorrang. Demnach ist die deutsche Fassung des Baugesetzes formell anzupassen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2014 wurden die Stimmberechtigten über diese Differenz informiert. Gleichzeitig wurde eine Präzisierung in der Formulierung beschlossen, wonach die Frist von drei Jahren nach Erteilung der Abbruchbewilligung gilt. Diese Präzisierung betrifft die deutsche und romanische Fassung.

Die formelle Anpassung wurde von der Gemeindeversammlung ohne Gegenstimme genehmigt. Die Gemeinde Savognin stellt daher den Antrag auf Behebung eines formellen Mangels im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG.

Art. 12 Abs. 2, Satz 1 des Baugesetzes wird wie folgt angepasst (rot):

Deutsche Fassung:

*Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise **innert drei Jahren nach Erteilung der Abbruchbewilligung zusammen mit dem Abbruchgesuch** eingereicht wird. (...)*

Romanische Fassung:

*Schi edifezis tgi eran nias construias legalmaintg, ma tgi na correspondan betg ple
allas prescripziuns, vignan destruias u sbuos cumplettamaintg u parzial-maintg, dast-
gan els neir reconstruias sainza stueir risguardar las prescripziuns vertentas dalla
moda da construcziun tenor las reglas an lour situaziun ed an lour dimensiun
d'anfignen ossa sch'igl adiever existent u sch'igl adiever previa da nov corresponda
agl scopo dalla zona, schi nigns interess publics predo-minants na s'opponan a chegl
e schi la dumonda da reconstrucziun vign inoltrada ainfra 3 onns siva la destrucziun
respectivamaintg ainfra 3 onns siva la lubientscha da sbuada.(..)*