

Gemeinde Flims

Teilrevision Plaid, Wohn- und Pflegeheim

Planungs- und Mitwirkungsbericht



2. Juli 2020

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Mobil 079 686 78 56

Alexanderstrasse 38
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-nlan.ch

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Flims
Via dil Casti 2
7076 Flims

Kontaktperson	Marco Maranta, Leiter Bauamt
Telefon	081 928 29 60
E-Mail	marco.maranta@gemeindeflims.ch

Projektbearbeitung
Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Kontaktperson	PL Esther Casanova, SB Silvan Pleisch
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
1 Ausgangslage und Projekt	1
1.1. Anlass und Gegenstand der Planung	1
1.2. Organisation und Beteiligte (Teilrevision Zonenplan)	1
2 Ablauf	2
3 Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
3.1. Kantonaler Richtplan	3
3.2. Planungszone	3
4 Umsetzung in den Planungsmitteln	4
4.1. Ausgangslage und Unterlagen	4
4.2. Anpassungen im Zonenplan	5
4.3. Rodung	6
4.4. Standortgebundenheit	6
4.5. Aufhebung Arealplan Plaids	8
5 Verfahren	9
5.1. Vorprüfung	9
5.2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	9
5.3. Beschluss Urnenabstimmung	10
5.4. Genehmigung durch die Regierung	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Schema Organisation und Beteiligte (eigene Darstellung) _____	1
Abbildung 2: Rechtskräftiger Zonenplan Plaids mit Ausbauvorhaben (Quelle Grundplan: map.geo.gr.ch) _____	4
Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Plaids mit Umzonung in ZöBA und Wald _____	5
Abbildung 4: Rodungsplan mit Richtprojekt, Erschliessung, permanenten (rot) und temporärer (blau) Rodung _____	6

ANHANG

- Protokoll Gemeindevorstand (Einleitung) vom 09. April 2019
- Protokoll Gemeindevorstand (Verabschiedung z.H. Mitwirkungsaufgabe) vom 10. Dezember 2019
- Publikationen Kantonsamtsblatt und Ruinaulta (Mitwirkungsaufgabe) vom 20. Dezember 2019
- Protokoll Gemeindevorstand (Verabschiedung z.H. Urnenabstimmung und Beschluss Aufhebung Arealplan) vom 04. Februar 2020
- Botschaft und Resultat der Urnenabstimmung vom 27. September 2020
- Vorprojekt schneller caminada architekten

1 Ausgangslage und Projekt

1.1. Anlass und Gegenstand der Planung

Das Wohn- und Pflegeheim Plaids in Flims wird durch eine privatrechtliche Stiftung betrieben und bietet den Bewohnern und Bewohnerinnen eine ganzheitliche Pflege und Betreuung währen 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr an.

Das Haus befindet sich an aussichtsreicher Südhanglage am Anfang des Dorfes im Gebiet Plaids. Durch die Lage unterhalb des Waldrandes bietet es Ruhe und Erholung. Das erweiterte Wohn- und Pflegeheim wurde nach zweijähriger Bauphase nach den Plänen des Architekturbüros Haerle Hubacher im Jahre 2014 eingeweiht. Die Überbauung wurde durch den Arealplan Plaids fixiert und definiert.

Nun soll das Wohn- und Pflegeheim weiter ausgebaut werden. Angedacht ist die Realisierung von 15 dem Haus angeschlossenen Alterswohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern. Das von schneller caminada architekten erarbeitete Vorprojekt sieht die Realisierung des Ausbaus auf dem östlichen Teil der Parzelle vor.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und der Aufhebung des Arealplans sollen die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Erweiterung gesetzt werden.

1.2. Organisation und Beteiligte (Teilrevision Zonenplan)

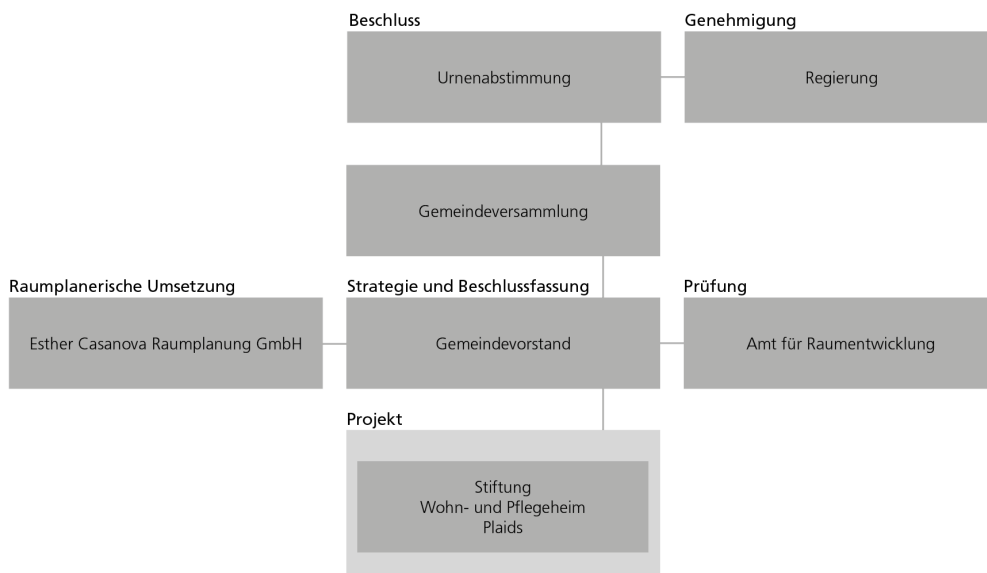


Abbildung 1: Schema Organisation und Beteiligte (eigene Darstellung)

2 Ablauf

Die Teilrevision wird in folgenden Schritten durchgeführt
(provisorische Termine, diese werden laufend nachgeführt):

27. März 2019	Kick-Off Sitzung Gemeinde und Stiftung Plaids
April 2019	Erarbeitung Entwürfe (Zonenplan 1:500, Rodungsgesuch, Planungs- und Mitwirkungsbericht)
14. Juni 2019	Verabschiedung durch Gemeindevorstand zH kantonale Vorprüfung
4. Oktober 2019	Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung Auswertung Vorprüfung, Bereinigung, Vorlage
10. Dezember 2019	Verabschiedung durch Gemeindevorstand zH Mitwirkungsaufgabe
20. Dezember 2019	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe, Informationsaufgabe Rodungsgesuch, Aufhebung Arealplan Plaids (30 Tage)
Januar 2020	Auswertung Mitwirkungsaufgabe
04. Februar 2020	Verabschiedung Gemeindevorstand und schriftliche Beantwortung der Eingaben aus der Mitwirkung, Beschluss Aufhebung Arealplan
27. September 2020	Urnenabstimmung (eidgenössischer Termin)
9. Oktober 2020	Publikation Beschwerdeaufgabe im Kantonsamtsblatt und in der Ruinaulta, 30 Tage Beschwerdefrist bei Regierung
Winter-Frühling 2021	Genehmigung durch die Regierung, Erteilung Rodungsbewilligung

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1. Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung sieht vor, dass die Kapazitätsreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf den Bedarf auszurichten sind. Die Gemeinde Flims verfügt über überdimensionierte WMZ. Innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung muss die Gemeinde Flims eine Revision ihrer Ortsplanung durchführen und die WMZ auf das erforderliche Mass reduzieren.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient gemäss Kapitel 5.2.6 des kantonalen Richtplans Siedlung der Erstellung von öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen, namentlich auch Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Seniorenheime. Die ZöBA sind bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Die Lage und Grösse der ZöBA ist zu überprüfen und auf den Bedarf auszurichten. Dabei stehen keine pauschalen Lösungen zur Verfügung. Situationsbedingt ist zu klären, ob die betroffenen ZöBA-Flächen in absehbarer Zeit für die Erstellung einer öffentlichen Baute oder Anlage effektiv benötigt wird.

3.2. Planungszone

Anlässlich seiner Sitzung vom 09.04.2019 hat der Gemeindevorstand Flims gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone mit folgenden Planungszielen erlassen:

- a) Prüfung einer Reduktion der Bauzonen (vor allem der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des kantonalen Richtplans (KRIP-S) vom 20. März 2018.
- b) Umsetzung der weiteren Vorgaben von Art. 15 RPG sowie des kantonalen KRIP-S vom 20. März 2018, insbesondere betreffend Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung (KRIP-S, Ziff. 5.1.2, Handlungsanweisungen).

In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Bauvorhaben dürfen nicht bewilligt werden, wenn sie den rechtskräftigen sowie den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften oder dem sich in Erarbeitung befindlichen kommunalen räumlichen Leitbild widersprechen könnten (Art. 21 Abs. 2 KRG).

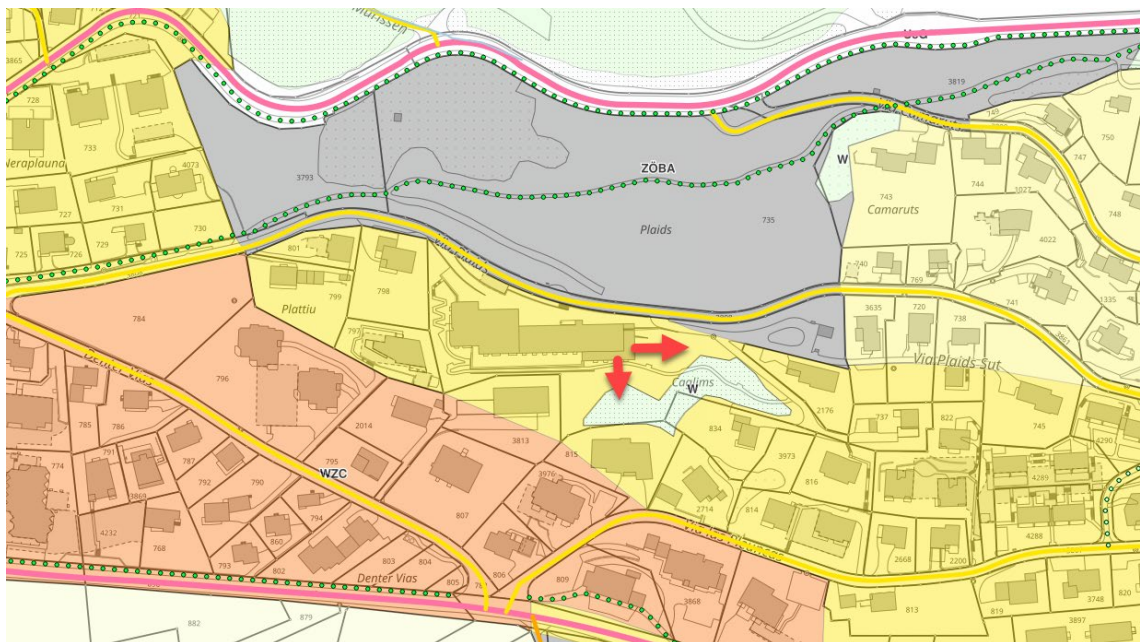
4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1. Ausgangslage und Unterlagen

Die Parzelle (Grundstück Nr. 3812) des Wohn- und Pflegeheim Plaids gehört zu zwei Dritteln der Wohnzone B an (5238 m²). Im Nordosten ist sie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeordnet (1102m²). In diesem Bereich befindet sich ein Parkplatz sowie eine Trafostation. Zudem befinden sich im südlichen Bereich der Parzelle rund 1168m² Niederwald. Im Norden grenzt die Parzelle an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Um den Neubau des Wohn- und Pflegeheims zu fixieren, wurde am 30. August 2011 der Arealplan Plaids erlassen. Dieser legt den Gebäudestandort, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe sowie die Dachform fest und sichert die ortsbaulich hochstehende Lösung. Das schlussendlich realisierte Projekt bewegt sich vollumfänglich innerhalb der festgelegten Baubereiche.

Die geplante Erweiterung (rote Pfeile) des Wohn- und Pflegeheims bedingt eine teilweise Rodung des Niederwaldes auf der Parzelle 3812. Um den Bestand als Wald zu sichern, soll eine zusammenhängende Waldfläche von mindestens 450m² (inkl. angrenzende Parzellen) erhalten bleiben.



4.2. Anpassungen im Zonenplan

Am Wohn- und Pflegeheim Plaids besteht ein grosses öffentliches Interesse. Als dem öffentlichen Interesse dienender Bau ist es in der ZöBA zonenkonform. Die Umzonung von der Wohnzone B in die ZöBA wurde bereits 2011 vor dem Neubau geprüft. Schlussendlich wurde aber seitens des Stiftungsrates zusammen mit dem Gemeindevorstand entschieden, das Heim in der Wohnzone zu belassen und einen Arealplan zu erstellen. Mittlerweile hat sich diese Ansicht, auch durch personelle Veränderungen im Stiftungsrat, geändert und die Umzonung in eine ZöBA wird im Einvernehmen des Stiftungsrats mit dem Gemeindevorstand angestrebt.

Die Parzelle 3812 wird mit der vorliegenden Revision in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont. Das Wohn- und Pflegeheim ist als dem öffentlichen Interesse dienender Bau in der ZöBA zonenkonform. Die nördlich der Parzelle bereits bestehende ZöBA kann räumlich sinnvoll erweitert werden. Zudem ist die Parzelle 3812 künftig nur noch einer Zone zugewiesen.

Durch das bestehende Wohn- und Pflegeheim und die geplante Erweiterung wird die ZöBA, wie im kantonalen Richtplan Siedlung gefordert, im Sinne ihrer Bestimmung genutzt und ist, bezogen auf die Parzelle, bedarfsgerecht dimensioniert. Die Erweiterung auf der bestehenden Parzelle entspricht dem Grundgedanken der Siedlungsentwicklung nach Innen. Durch die Konzentration am bestehenden Standort ergeben sich zudem Synergien im Betrieb. Die Umzonung von einer WMZ-Zone (Wohnzone B) zu einer Zone für öffentlichen Bauten steht der nach der Planungszone vorgesehenen neuen Planung weder entgegen noch erschwert sie.

Die für das Erweiterungsprojekt notwendige Rodung des Niederwaldes wird im Zonenplan berücksichtigt. Der minimale Waldabstand gegenüber dem Niederwald wurde in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) bei 2.5 Metern festgesetzt. Es bleiben 871 m² zusammenhängender Niederwald (inklusive angrenzende Parzellen) erhalten.

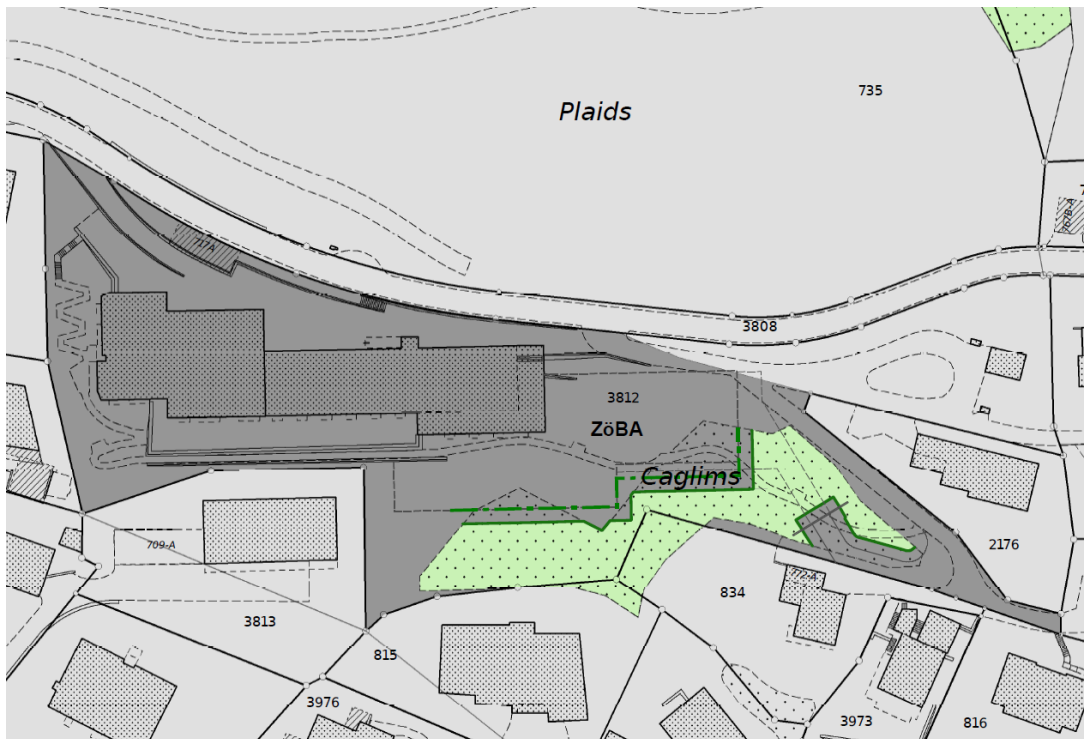


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Plaids mit Umzonung in ZöBA und Wald

4.3. Rodung

Zur Realisierung des Ausbaus ist es nötig, einen Teil der Fläche des Niederwaldes zu roden und dem Geltungsbereich des Waldrechtes zu entziehen. Flächenmässig werden 376 m² Niederwald permanent gerodet. Während der Bauphase ist es erforderlich, 233 m² Niederwald im Bereich der Erschliessung temporär zu Roden. Diese Fläche wird nach Abschluss der Arbeiten wieder aufgeforstet. Damit verbleibt auf der Parzelle eine Fläche von 725 m² Niederwald, inklusive dem Waldbestand auf den angrenzenden Parzellen sind es 871 m² zusammenhängender Niederwald. Es wird die minimal nötige Fläche gerodet, um das Richtprojekt samt Erschliessung realisieren zu können.

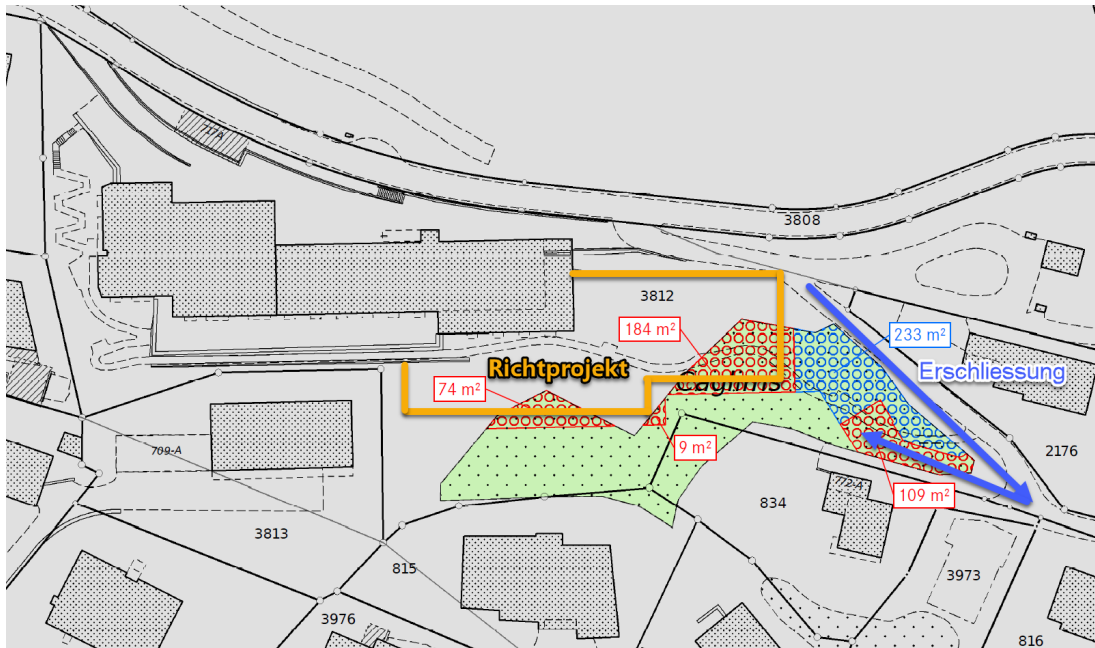


Abbildung 4: Rodungsplan mit Richtprojekt, Erschliessung, permanenten (rot) und temporärer (blau) Rodung

Die Ersatzmassnahmen werden zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes geleistet. Dazu wird im Waldbestand "Rens, Flims" eine Waldrandpflege durchgeführt.

4.4. Standortgebundenheit

Für die Erteilung der Rodungsbewilligung ist es notwendig, die Standortgebundenheit des Erweiterungsbaus im Wald auszuweisen. Insbesondere muss aufgezeigt werden, wieso die Erweiterung nicht auf der Parzelle 735 im Norden (ebenfalls ZöBA) ohne Waldbeanspruchung erfolgen kann.

Einerseits bietet der Erweiterungsbau auf der Parzelle 3812 betriebliche und ökonomische Vorteile für das Wohn- und Pflegeheim. Heutige Wohnungen respektive Einrichtungen des betreuten Wohnens haben hohe Ansprüche an eine persönliche Grundbetreuung gemäss kantonalen Vorgaben. Dies kann nur mit einem vernünftigen und kostendeckenden Aufwand gewährleistet werden, sprich wenn die Wohnungen unmittelbar ans Alters- und Pflegeheim angebunden werden. Eine direkte Verbindung der Gebäude ist nur beim geplanten Standort möglich:

- Eine gebäudeinterne Verbindung zwischen dem bestehenden Bau und dem Erweiterungsbau ist bei einer Realisierung der Erweiterung auf der Parzelle 735 nicht möglich. Zum einen ergäbe sich ein Konflikt mit der Erschliessungsstrasse (Via Plaid), welche auch weitere Wohnbauten

östlich der Wohn- und Pflegeheims erschliesst. Zum anderen verhindert die topografische Situation eine niveaugleiche Lösung. Es wäre in jedem Fall in einem Passerelle über die Via Plais oder gar eine unterirdische Lösung unter der Via Plais erforderlich, was entweder die Aufstockung des bestehenden Baus oder eine zusätzliche Unterkellerung des Neubaus erfordern würde. Der dazu erforderliche zusätzliche Aufwand ist nicht verhältnismässig.

- Die gebäudeinterne Verbindung zwischen dem bestehendem Bau und dem Erweiterungsbau ist auch erforderlich, da die Alterswohnungen verschiedenen Dienstleistungen des Wohn- und Pflegeheims in Anspruch nehmen werden. Dieser Serviceleistungen sind z.B.:
 - o Grundbetreuung
 - Tägliche Anwesenheit zu bestimmten Zeiten
 - Tägliche Kontrollbesuche
 - Teilnahme an den Anlässen des Heim
 - Nutzung der Heim-Infrastruktur wie Coiffeur, Fitness, Cafeteria und Restaurant
 - Notrufanlage
 - Teilnahme an der Aktivierungen
 - o Serviceleistungen auf Wunsch
 - Reinigung der Wohnung
 - Reinigung der Wäsche
 - Mahlzeitendienst
 - Pflegerische Leistungen
 - Etc.

Ohne unmittelbare Verbindung zum Heim wäre es nicht möglich, diese Leistungen zu einem zahlbaren Preis anzubieten. Die Leistungen können so durch das bestehende Personal mit den bestehenden Infrastrukturen erbracht werden. Besonders in Flims mit der Hanglage und dem Schnee ist es wichtig, dass die Wege sicher und einfach sind, damit sie von älteren Personen genutzt werden können.

- Verschiedenen Räume können für beide Gebäudeteile genutzt werden und müssen nur einmal erstellt werden.
- Durch den Anbau des Erweiterungsbaus an den bestehenden Bau können Synergien der technischen Systeme genutzt werden (Heizung, Lüftung, usw.).

Andererseits entspricht die Realisierung des Erweiterungsbaus auf der Parzelle des Wohn- und Pflegeheims dem öffentlichen Interesse der Raumplanung gemäss Bundesgesetz RPG 1:

- Das PRG 1 und der revidierte kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) sehen vor, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die haushälterische Nutzung des Bodens zu forcieren. Die geplante Erweiterung kommt innerhalb der Siedlungsgrenze auf einer bereits bebauten Parzelle zu liegen erfüllt daher die im öffentlichen Interesse stehende Innenentwicklung. Die Ausnützung der bereits bebauten Bauzone kann erhöht werden. Es wird nicht ausserhalb der jetzigen Siedlungsgrenzen gebaut.
- Aufgrund des RPG 1 und des revidierten KRIP-S sind die Gemeinden angehalten, ein kommunales räumliches Leitbild zu erstellen und anschliessend die Nutzungsplanung zu revidieren. Die ZöBA auf der Parzelle 735 wurde im KRL-Entwurf als «strategische Reserve für Nutzungen im

öffentlichen Interesse» definiert. Diese strategische Reserve soll gemäss KRL als langfristige Optionen betrachtet werden und nur genutzt werden, sofern der langfristige Bedarf dafür ausgewiesen ist. Ein «Anbrechen» einer Teilfläche dieser bisher komplett unbebauten Reserve widerspricht dem KRL und ist nicht sinnvoll, da man mögliche Optionen für die Zukunft ausschliessen würde.

- Im KRIP-S ist definiert, dass die ZöBA bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen sind. Die Lage und Grösse der ZöBA ist zu überprüfen und auf den Bedarf auszurichten. Dabei stehen keine pauschalen Lösungen zur Verfügung. Situationsbedingt ist zu klären, ob die betroffenen ZöBA-Flächen in absehbarer Zeit für die Erstellung einer öffentlichen Baute oder Anlage effektiv benötigt wird. Die Gemeinde Flims hat am 09.04.2019 eine Planungszone erlassen, die insbesondere auch diese Überprüfung der ZöBA umfasst (weitere Vorgaben des kantonalen KRIP-S). Eine Inanspruchnahme der unbebauten ZöBA der Parzelle 735 ist daher nicht möglich, solange die entsprechende Überprüfung nicht stattgefunden hat. Die angedachte Erweiterung hingegen entspricht dem Grundgedanken (haushälterische Umgang mit dem Boden) des KRIP-S und steht damit auch nicht in Konflikt mit der Planungszone.

4.5. Aufhebung Arealplan Plaids

Der Arealplan Plaids wurde am 30. August 2011 erlassen und ist eng auf den realisierten Neubau zugeschnitten. Diese ortsbaulich hochstehende Lösung wurde bis in das Jahr 2014 fertiggestellt. Der Arealplan legt den Gebäudestandort, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe sowie die Dachform fest. In allen weiteren Punkten verweist der Arealplan auf die Grundordnung. Ausserhalb des Baubereichs Hauptbau ist die Gebäude mit anrechenbarer Geschossfläche nicht zulässig.

Eine Anpassung oder Aufhebung des Arealplanes ist unumgänglich. In der ZöBA ist die Erstellung eines Arealplanes für die bereits bestehende Baute und die geplante Erweiterung gemäss KRG nicht notwendig. Der Arealplan kann folglich aufgehoben werden.

5 Verfahren

5.1. Vorprüfung

Laut Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton einen Entwurf der genehmigungspflichtigen Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht und allfälligen weiteren Unterlagen zur Vorprüfung einzureichen. In diesem Sinne wurde die vorliegende Teilrevision dem Kanton am 22. Mai 2019 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht lag am 4. Oktober 2019 vor.

Im Wesentlichen wurde im Vorprüfungsbericht angemerkt:

- Rodung, Standortgebundenheit:

Damit die Rodungsbewilligung erteilt werden kann, ist die Standortgebundenheit des Erweiterungsbaus im Wald auszuweisen. Aus walddrechtlicher Sicht ist deshalb vertieft darzulegen, weshalb die Erweiterung des Wohn- und Pflegeheims nicht nördlich auf der Parzelle Nr. 735 ohne Waldbeanspruchung erfolgen kann.

- Rodung, temporäre Rodung:

Der bestehende Waldbestand ist aus landschaftlichen und ökologischen Gründen zu erhalten. Der unterirdische Bereich der Tiefgarage und die Einfahrt können nach deren Erstellung wiederaufgeforstet werden und müssen in der Folge nur temporär gerodet werden.

- Allgemein:

Es handelt sich im Übrigen um eine handwerklich gute Vorlage. Keine weiteren Bemerkungen.

Die Anregungen der Vorprüfung wurden wie folgt in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt:

- Rodung, Standortgebundenheit: Die Standortgebundenheit wird im ergänzten Kapitel «4.4 Standortgebundenheit» vertieft dargelegt und begründet.
- Rodung, temporäre Rodung: Der Vorschlag der temporären Rodung wird von allen Projektbeteiligten begrüsst und wurde daher vollumfänglich umgesetzt.

5.2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung und der Rodung zu informieren, werden die vorliegenden Unterlagen 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO). Die Auflage fand vom 20. Dezember 2019 bis zum 20. Januar 2020 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe ist eine Eingabe eingetroffen. Sie betrifft die geplante Rodung, die Zufahrt zur Tiefgarage und schlägt Alternativen für die Tiefgarage vor. Der Gemeindevorstand am 04. Februar 2020 die Beantwortung behandelt und mit Schreiben vom 17. Februar 2020 beantwortet.

5.3. Beschluss Urnenabstimmung

Für die Beschlussfassung des Zonenplans ist die Urnenabstimmung zuständig. Die Urnengemeinde hat die Vorlage am 27. September 2020 mit 1235 Ja-Stimmen gegenüber 93 Nein-Stimmen angenommen.

Für die Beschlussfassung bzw. Aufhebung des Arealplans ist der Gemeindevorstand zuständig. Der Gemeindevorstand hat die Aufhebung des Arealplans an der Sitzung vom 04. Februar 2020 beschlossen.

Nach der Beschlussfassung erfolgt die Beschwerdeauflage, während welcher auch das Rodungsgesuch aufgelegt wird. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung und/oder Einsprache gegen das Rodungsgesuch einreichen.

5.4. Genehmigung durch die Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Ortsplanung bzw. Einsprachen gegen das Rodungsgesuch entscheidet. Auch die Rodungsbewilligung wird durch die Regierung erteilt. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.

2. Juli 2020 / Ca, Ple



Auszug aus dem Gemeindevorstandsprotokoll

Gemeindevorstandssitzung vom 09. April 2019

39. Wohn- und Pflegeheim Plaids – Alterswohnungen

Die Stiftung Wohn- und Pflegeheim Plaids möchte auf ihrer Parzelle Nr. 3812 ca. 12 – 14 Alterswohnungen (2 ½ und 3 ½ Zimmer) und zusätzliche Beschäftigungsräume, welche dringend für das Wohn- und Pflegeheim benötigt werden, erstellen. Beda Capol, Stiftungsratspräsident, und Stefan Wehrli, Stiftungsrat, stellen das Projekt vor. Damit dieses Bauvorhaben realisiert werden kann, ist die Parzelle von der Wohnzone B in die ZöBA umzuzonen. Der bestehende Arealplan könnte dann aufgehoben werden. Ein Teil der Parzelle ist zudem als Waldareal ausgeschieden. Die Stiftung kann das Bauvorhaben aus Eigenmittel finanzieren und benötigt daher keine Beiträge der Gemeinde. Die Gemeinde muss einzig die Umzonung vornehmen. Die neuen Wohnungen beinhalten auch die Zurverfügungstellung von Dienstleistungen (Mahlzeitendienst, Putzservice, Spinetex etc.). Die Wohnungsgrundrisse werden den Bedürfnissen angepasst, sind aber noch nicht fix definiert. Die Mietpreise liegen unter Fr. 2'000.- pro Monat. Der Gemeindevorstand begrüsst diese Aktivitäten. Er wünscht aber, dass die Architektur dem bestehenden Gebäude angepasst wird. Das Bauamt erhält den Auftrag, die vorgesehene Umzonung vorzubereiten bzw. zusammen mit der Planerin die benötigten Grundlagen zu erarbeiten. Nach Möglichkeit sollte die Abstimmung über die Anpassung des Zonenplanes am 24. November 2019 stattfinden können. Auf Wunsch von Adrian Steiger wird Jürg Caprez als Vizepräsident das Geschäft weiterbearbeiten bzw. die Gemeinde vertreten, da der Gemeindepräsident als Anstösser direkt betroffen ist. Der Gemeindevorstand dankt den beiden Herren für die interessanten Informationen. Die Anwesenden sind mit dem besprochenen Vorgehen einverstanden.

7017 Flims, 30. September 2020

Für die Richtigkeit:

Der Aktuar:

Martin Kuratli

Auszug geht an:

- Bauamt



Auszug aus dem Gemeindevorstandsprotokoll

Gemeindevorstandssitzung vom 10. Dezember 2019

123. Wohn- und Pflegeheim Plaiids – öffentl. Mitwirkungsaufgabe

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden hat die gewünschte Umzonung geprüft und genehmigt. Der Gemeindevorstand eröffnet in Anwendung von Art. 13 KRG das öffentliche Mitwirkungsverfahren inkl. Informationsaufgabe des Rodungsgesuches. Die entsprechende Publikation wird genehmigt.

7017 Flims, 30. September 2020

Für die Richtigkeit:

Der Aktuar:

Martin Kuratli

Auszug geht an:

- Bauamt



Gemeinde Flims öffentliche Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung (mit Informationsaufgabe Rodungsgesuch)

In Anwendung von Art. 13 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe bezüglich einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Flims statt. Zur Information wird gleichzeitig das dazu erforderliche Rodungsgesuch aufgelegt.

Gegenstand der Teilrevision:

- Wohn- und Pflegeheim Plaids

Auflageakten Ortsplanung:

- Aufhebung Arealplan Plaids 1:500 vom 30. August 2011
- Zonenplan Plaids 1:1'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflageakten Rodungsgesuch:

- Ausschnitt LK 1:25'000
- Rodungsplan 1:1'000
- Rodungsformular

Auflagefrist:

30 Tage (vom 20. Dezember 2019 bis 20. Januar 2020)

Auflageort/Zeit:

Bauamt Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf

Montag bis Freitag, 10.30 Uhr bis 11.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Die ordentliche Auflage des Rodungsgesuches nach Art. 8 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) mit Eröffnung der Einsprachefrist findet erst zu einem späteren Zeitpunkt parallel zur ortsplanerischen Beschwerdeauflage nach Art. 101 Abs.1 des kant. Raumplanungs-gesetzes (KRG) statt. Die entsprechende Publikation wird gleichzeitig wie die Publikation der Urnenabstimmung erfolgen.

Flims, 20. Dezember 2019
Der Gemeindevorstand Flims

Das Gesuch um Anpassung der provisorischen Steuerfaktoren 2019 muss per Mail oder schriftlich gemacht werden. Telefonische Gesuche können nicht bearbeitet werden. Teilen Sie uns im Gesuch das provisorische steuerbare Einkommen 2019 und das provisorische steuerbare Vermögen per 31. Dezember 2019 mit.

Steueramt Flims

Abfuhr von Weihnachtsbäumen

Die Gemeinde führt am Freitag, 27. Dezember 2019, Freitag, 3. Januar 2020, und Dienstag, 7. Januar 2020, eine Abfuhr von Weihnachtsbäumen durch. Wir bitten Sie, die Bäume an den öffentlichen Container-Standplätzen bereitzustellen.

Kehrrihtabfuhr an Weihnachten und Neujahr

Die Kehrrihtabfuhr über Weihnachten und Neujahr findet am Montag, 23. Dezember 2019, Dienstag, 24. Dezember 2019, Donnerstag, 26. Dezember 2019, Freitag, 27. Dezember 2019, Montag, 30. Dezember 2019, Dienstag, 31. Dezember 2019, und Donnerstag, 2. Januar 2020, statt.

Bauamt Flims

Baupublikationen

Baugesuch Nr.: 2019-0128

Clavuot Claudia, Rigastasse 6, 7000 Chur
Vertreter: Clavuot Conradin, Dipl. Architekten ETH/SWB, Gäggelistr. 49, 7000 Chur
– Anbau Balkon auf Parz.No. 1901, Vers-Nr. 205, Kernzone II, Promenada 9a, Flims Waldhaus

Baugesuch Nr.: 2019-0130

Luter Meza Bernal, Ritterhausstrasse 7, 8608 Bubikon
Vertreter: Hofmann und Durisch AG, Via Nova 17, 7017 Flims Dorf
– Umnutzung Büro zu Restaurant auf Parz.No. 1936, Vers-Nr. 251, Kernzone II, Rudi Dadens 14, Flims Waldhaus

Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind innert 20 Tagen seit Publikationsdatum an den Gemeindevorstand Flims einzureichen.

Das Gesuch ist während der Büroöffnungszeiten Montag (9.30 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 18.30 Uhr) sowie Dienstag bis Freitag (9.30 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 16 Uhr) beim Bauamt Flims zur Einsicht aufgelegt.

Bauamt Flims

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung (mit Informationsaufgabe Rodungsgesuch)

In Anwendung von Art. 13 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe bezüglich einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Flims statt. Zur Information wird gleichzeitig das dazu erforderliche Rodungsgesuch aufgelegt.

Gegenstand der Teilrevision: Wohn- und Pflegeheim Plaids

Auflageakten Ortsplanung:

– Aufhebung Arealplan Plaids 1:500 vom 30. August 2011

– Zonenplan Plaids 1:1000

– Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflageakten Rodungsgesuch:

– Ausschnitt LK 1:25 000

– Rodungsplan 1:1000

– Rodungsformular

Auflagefrist: 30 Tage (vom 20. Dezember 2019 bis 20. Januar 2020)

Auflageort/Zeit: Bauamt Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf Montag bis Freitag, 10.30 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Die ordentliche Auflage des Rodungsgesuches nach Art. 8 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) mit Eröffnung der Einsprachefrist findet erst zu einem späteren Zeitpunkt parallel zur ortsplanerischen Beschwerdeaufgabe nach Art. 101 Abs.1 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) statt. Die entsprechende Publikation wird gleichzeitig wie die Publikation der Urnenabstimmung erfolgen.

Der Gemeindevorstand Flims

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019

Das anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 verfasste Beschlussprotokoll ist gemäss Art. 33 der Gemeindeverfassung während der Dauer von 20 Tagen, d.h. vom 20. Dezember 2019 bis 14. Januar 2020 öffentlich am Schalter der Einwohnerkontrolle aufgelegt und kann dort zu den üblichen Schalterstunden eingesehen werden. Es gilt als genehmigt, wenn keine schriftlichen Abänderungsanträge innerhalb der Auflagefrist eingehen.

Gemeindevorstand

Weihnachtsgrüsse

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner
Geschätzte Gäste

Der Gemeindevorstand und die Gemeindeverwaltung bedanken sich bei Ihnen für die angenehme Zusammenarbeit, die Wertschätzung und das Vertrauen, das Sie uns auch wiederum für das Jahr 2019 schenken. Wir wünschen Ihnen allen schöne und gesegnete Weihnachten und für das neue Jahr viel Glück, gute Gesundheit und Zufriedenheit.

Gemeindevorstand und Gemeindeverwaltung

Öffnungszeiten über Weihnachten und Neujahr 2019/2020

Die Büros der Gemeindeverwaltung Flims bleiben geschlossen

– Dienstag, 24. Dezember 2019, Mittwoch, 25. Dezember 2019, Donnerstag, 26. Dezember 2019

– Dienstag, 31. Dezember 2019, Mittwoch, 1. Januar 2020, Donnerstag, 2. Januar 2020

Öffnungszeiten der Sammelstelle Werkhof

Freitag: 20. Dezember 2019 13.30 bis 17 Uhr

Samstag: 21. Dezember 2019 13.30 bis 17 Uhr

Mittwoch: 25. Dezember 2019 geschlossen

Freitag: 27. Dezember 2019 13.30 bis 17 Uhr

Samstag: 28. Dezember 2019 13.30 bis 17 Uhr

Mittwoch: 01. Januar 2020 geschlossen

Freitag: 03. Januar 2020 13.30 bis 17 Uhr

Samstag: 04. Januar 2020 13.30 bis 17 Uhr

Gemeindeverwaltung Flims

LAAX

www.laax-gr.ch

Öffnung der Büros der Gemeindeverwaltung über Weihnachten und Neujahr

Die Büros der Gemeindeverwaltung Laax sind wie folgt geöffnet:

Montag, 23.12.2019

Freitag, 27.12.2019

Montag, 30.12.2019

Freitag, 3.1.2020

Wir wünschen Ihnen gesegnete Weihnachten und ein glückliches neues Jahr.

Gemeindeverwaltung Laax

Schliessung der Sammelstelle Pardanal über Weihnachten und Neujahr 2019/2020

Die Sammelstelle Pardanal bleibt am Mittwoch, 25. Dezember 2019 und 1. Januar 2020 geschlossen.

Wir wünschen Ihnen gesegnete Weihnachten und ein glückliches neues Jahr.

Gemeindeverwaltung Laax

Baugesuche

Bauherrschaft: Politische Gemeinde Laax, Via Principala 60c, 7031 Laax

Vertreter: Clavuot Conradin, dipl. Architekt, Gäggelistrasse 49, 7000 Chur

Bauvorhaben: Projektänderung Erweiterung Schulanlage Grava

Lage der Baute: Grava, Parzelle Nr. 800, 811 und 1449

Bauherrschaft: Cavelti Carmen und Damian, Via Pattadiras 11, 7031 Laax

Vertreter: Lennaria Camathias SA, Via Pardanal 11a, 7031 Laax

Bauvorhaben: Fassadenänderung

Lage der Baute: Pattadiras, Parzelle Nr. 1520

Bauherrschaft: Politische Gemeinde Laax, Via Principala 60c/Postfach 16, 7031 Laax

Vertreter: CLARPLAN GmbH, Sur Trutg 220, 7144 Vella

Bauvorhaben: Neubau Baumwipfelpfad

Murschetg-Dimplaun

Lage der Baute: Murschetg, Uaul Ravanasc, Dimplaun, Parz. Nr. 1584, 3428, 1464, 3432, 3153

Planaufgabe: Bauamt Laax, Center Communal, 7031 Laax

Einsprachen: Einsprachen sind schriftlich und begründet innert 20 Tagen ab Publikationsdatum an die Baukommission Laax einzureichen.

Bauamt Laax



Auszug aus dem Gemeindevorstandsprotokoll

Gemeindevorstandssitzung vom 04. Februar 2020

17. Wohn- und Pflegeheim Plaiids - Zonenplanänderung

Im Anschluss an die öffentliche Mitwirkungsaufgabe ist eine Mitwirkung eingegangen. Der Gemeindevorstand genehmigt die vom Bauamt abgefasste Beantwortung dieser Eingabe. Gleichzeitig beschliesst der Gemeindevorstand, den Arealplan Plaiids 1:500 mitsamt den Arealplanvorschriften, beide vom 30. August 2011, aufzuheben. Mit der Zuweisung der Parzelle in die ZöBA wird der Arealplan hinfällig. Über die Teilrevision der Ortsplanung Wohn- und Pflegeheim Plaiids wird am 17. Mai 2020 abgestimmt. Anschliessend erfolgt die Beschwerdenaufgabe (30 Tage). Die Teilrevision wird dann mit der Genehmigung durch die Regierung rechtskräftig.

7017 Flims, 01. Oktober 2020

Für die Richtigkeit:

Der Aktuar:

Martin Kuratli

Auszug geht an:

- Gemeindevorstand Info
- Bauamt

Urnenabstimmung vom 27. September 2020

Botschaft

**betr. Teilrevision des Zonenplanes im Bereich des
Wohn- und Pflegeheimes Plaids für die Erweiterung
des Pflegeheimes**

Kurzfassung

Das Wohn- und Pflegeheim Plaids in Flims wird durch eine privatrechtliche Stiftung betrieben und bietet den Bewohnern und Bewohnerinnen eine ganzheitliche Pflege und Betreuung während 365 Tagen im Jahr an. Die erste Erweiterung des Wohn- und Pflegeheims fand im Jahre 2014 statt. Die Überbauung wurde durch den Arealplan Plaids fixiert und definiert. Nun soll das Wohn- und Pflegeheim weiter ausgebaut werden. Angedacht ist die Realisierung von 15 dem Wohn- und Pflegeheim angeschlossenen Alterswohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und der Aufhebung des Arealplans sollen die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Erweiterung gesetzt werden. Ein grosser Teil der Parzelle Nr. 3812 des Wohn- und Pflegeheimes Plaids liegt heute in der Bauzone B. Ein kleiner Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Nun soll auch der restliche Teil von der Bauzone B in die ZöBA umgezont werden. Am Wohn- und Pflegeheim Plaids besteht unbestritten ein grosses öffentliches Interesse. Als dem öffentlichen Interesse dienender Bau ist er in der ZöBA zonenkonform. Die Finanzierung der geplanten Erweiterung wird vollumfänglich durch die Stiftung getragen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Einleitung

Das Wohn- und Pflegeheim Plaids in Flims wird durch eine privatrechtliche Stiftung betrieben und bietet den Bewohnern und Bewohnerinnen eine ganzheitliche Pflege und Betreuung wähen 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr an. Das Haus befindet sich an aussichtsreicher Südhanglage am Anfang des Dorfes im Gebiet Plaids. Durch die Lage unterhalb des Waldrandes bietet es Ruhe und Erholung. Das erweiterte Wohn- und Pflegeheim wurde nach zweijähriger Bauphase nach den Plänen des Architekturbüros Haerle Hubacher im Jahre 2014 eingeweiht. Die Überbauung wurde durch den Arealplan Plaids fixiert und definiert. Nun soll das Wohn- und Pflegeheim weiter ausgebaut werden. Angedacht ist die Realisierung von 15 dem Haus angeschlossenen Alterswohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern. Das von schneller caminada architekten erarbeitete Vorprojekt sieht die Realisierung des Ausbaus auf dem östlichen Teil der Parzelle vor. Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und der Aufhebung des Arealplans sollen die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Erweiterung gesetzt werden.

2. Umzonung

Am Wohn- und Pflegeheim Plaids besteht ein grosses öffentliches Interesse. Als dem öffentlichen Interesse dienender Bau ist er in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zonenkonform. Die Umzonung von der Wohnzone B in die ZöBA wurde bereits 2011 vor dem Neubau geprüft. Schlussendlich wurde aber seitens des Stiftungsrates zusammen mit dem Gemeindevorstand entschieden, das Heim in der Wohnzone zu belassen und einen Arealplan zu erstellen. Mittlerweile hat sich diese Ansicht, auch durch personelle Veränderungen im Stiftungsrat, geändert und die Umzonung in eine ZöBA wird im Einvernehmen des Stiftungsrats mit dem Gemeindevorstand angestrebt.

Die Parzelle Nr. 3812 mit einer Gesamtfläche von 7'507 m² wird mit der vorliegenden Revision in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont. Das Wohn- und Pflegeheim ist als dem öffentlichen Interesse dienender Bau in der ZöBA zonenkonform. Die nördlich der Parzelle bereits bestehende ZöBA kann räumlich sinnvoll erweitert werden. Zudem ist die Parzelle Nr. 3812 künftig nur noch einer Zone zugewiesen.

Durch das bestehende Wohn- und Pflegeheim und die geplante Erweiterung wird die ZöBA, wie im kantonalen Richtplan Siedlung gefordert, im Sinne ihrer Bestimmung genutzt und ist, bezogen auf die Parzelle, bedarfsgerecht dimensioniert. Die Erweiterung auf der bestehenden Parzelle entspricht dem Grundgedanken der Siedlungsentwicklung nach Innen. Durch die Konzentration am bestehenden Standort ergeben sich zudem Synergien im Betrieb. Die Umzonung von einer WMZ-Zone (Wohnzone B) zu einer Zone für öffentlichen Bauten steht der nach der Planungszone vorgesehenen neuen Planung weder entgegen noch erschwert sie.

3. Rodung

Zur Realisierung des Ausbaus ist es nötig, einen Teil der Fläche des Niederwaldes zu roden und dem Geltungsbereich des Waldrechtes zu entziehen. Die für das Erweiterungsprojekt notwendige Rodung des Niederwaldes wird im Zonenplan berücksichtigt. Der minimale Waldabstand gegenüber dem Niederwald wurde in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) bei 2.5 Metern festgesetzt. Flächenmässig werden 376 m2 Niederwald permanent gerodet. Während der Bauphase ist es erforderlich, 233 m2 Niederwald im Bereich der Erschliessung temporär zu roden. Diese Fläche wird nach Abschluss der Arbeiten wieder aufgeforstet. Damit verbleibt auf der Parzelle eine Fläche von 725 m2 Niederwald, inklusive dem Waldbestand auf den angrenzenden Parzellen sind es 871 m2 zusammenhängender Niederwald, welcher bestehen bleibt. Es wird die minimal nötige Fläche gerodet, um das Richtprojekt samt Erschliessung realisieren zu können.

4. Arealplan Plaids

Der Arealplan Plaids wurde am 30. August 2011 erlassen und ist eng auf den realisierten Neubau zugeschnitten. Diese ortsbaulich hochstehende Lösung wurde im Jahr 2014 fertiggestellt. Der Arealplan legt den Gebäudestandort, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe sowie die Dachform fest. In allen weiteren Punkten verweist der Arealplan auf die Grundordnung. Ausserhalb des Baubereichs Hauptbau ist das Gebäude mit anrechenbarer Geschossfläche nicht zulässig.

Eine Anpassung oder Aufhebung des Arealplanes ist unumgänglich. In der ZöBA ist die Erstellung eines Arealplanes für die bereits bestehende Baute und die geplante Erweiterung gemäss KRG nicht notwendig. Der Arealplan kann folglich aufgehoben werden. Dies wird nach einer positiven Abstimmung durch den Gemeindevorstand Flims und der anschliessenden Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden erfolgen.

5. Antrag

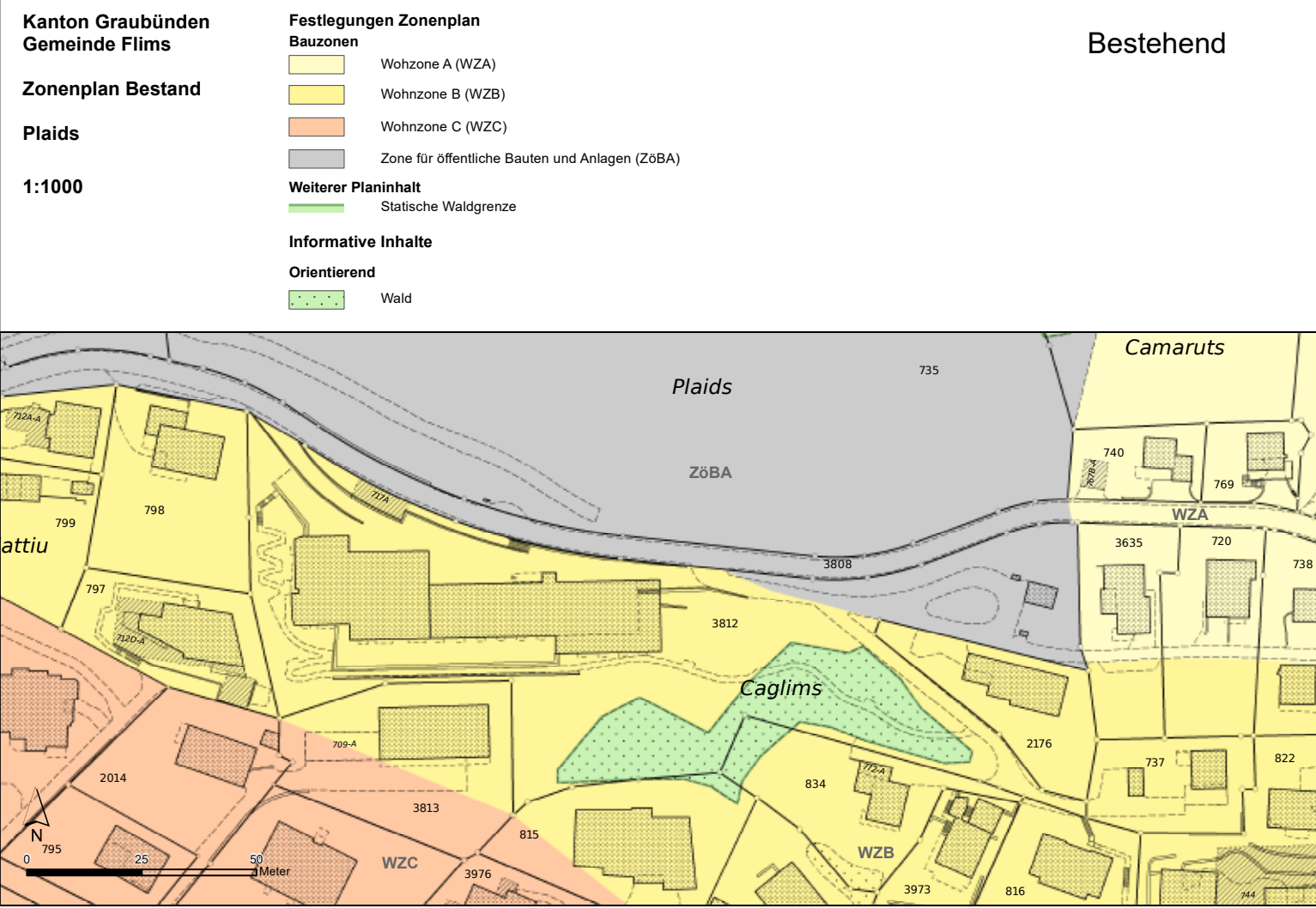
Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, der Teilrevision des Zonenplanes im Bereich des Wohn- und Pflegeheimes Plaids zuzustimmen.

Flims, 23. Juni 2020

Im Namen des Gemeindevorstandes

Jürg Caprez
Vizepräsident

Martin Kuratli
Gemeindeschreiber



Resultat der Urnenabstimmung vom 27. September 2020

Gemeindevorlage

Teilrevision des Zonenplanes im Bereich des Wohn- und Pflegeheimes Plaids für die Erweiterung des Pflegeheimes

Stimmberechtigte: 1'869

JA Stimmen:	1235
NEIN Stimmen:	93
Ungültige Stimmen:	29
Leere Stimmen:	11

Somit ist die Vorlage angenommen.

Stimmbeteiligung: 79.3 %.

Flims, 27. September 2020

Die Stimmenzähler:


J. Battaglia
W. Grube
H. Kaytk.
C. Spöck
M. in
V. in

