

Kanton Graubünden

Gemeinde Zizers

Teilrevision Zonenplan

Alters- und Pflegezentrum

**Planungs- und
Mitwirkungsbericht**

Zizers, 24.9.2018

A. Ausgangslage / Zweck der Änderung

Das bestehende Wohn- und Pflegeheim Casa Fiora, Zizers, befindet sich im Gebiet Bild und ist von der Kantonsstrasse über den Pfarrer-Künzleweg erschlossen. Die Anlage besteht aus drei Gebäuden, welche 41 Pflegebetten, ein separates Haus für Demenzkranke, eine Cafeteria und die zur Pflege und Betreuung nötigen Infrastrukturräume umfassen.

Die bestehende Anlage genügt nur noch teilweise den heutigen Anforderungen. Seitens der zuständigen Ämter bestehen verschiedene Auflagen, welche in der heutigen Anlage nicht erfüllt werden können. Zudem müssen die betrieblichen Bedürfnisse den heutigen Anforderungen angepasst werden. Um den langfristigen Betrieb des Alters- und Pflegeheims zu sichern, muss die Bettenzahl erhöht werden.

Durch die Schliessung des Alters- und Pflegeheims St. Johannesstift, Zizers, mit welchem ein Zusammenarbeitsvertrag mit der Casa Fiora bestand, sind im letzten Jahr 36 Pflegeplätze verloren gegangen.

Mit Regierungsbeschluss vom 13. Juni 2016 wurde die Pflegeheimliste angepasst. Die Anpassung der Pflegeheimliste stützte sich auf den Entscheid der Region vom 13. April 2016. Die Region Landquart hat darin dem durch die Tertianum AG (Casa Fiora) beantragten Bettentransfer von 19 Betten vom St. Johannesstift zur Casa Fiora zugestimmt. Im vorgesehenen Endausbau verfügt die neue Anlage der Casa Fiora über 62 Pflegeheimbetten und 20 Wohnungen für betreutes Wohnen.

Die bereits vollausgenutzten Grundstücke 872, 896 und 1652, auf welchen sich die heutigen Gebäude befinden, liegen in der Wohn- und Gewerbezone. Direkt angrenzend befindet sich das Grundstück 1547, welches in der Zone für *Park- und Gartenanlage* liegt. Im Rahmen der heute gültigen Ortsplanung der Gemeinde Zizers ist eine bauliche Erweiterung des Pflegeheims nicht möglich. Aus diesem Grund haben die Eigentümer bzw. Betreiber des Alters- und Pflegeheims bei der Gemeinde am 14. Dezember 2015 einen Antrag zur Umzonung einer Teilfläche der *Park- und Gartenanlage* in eine Bauzone eingereicht.



Heutiges Alters- und Pflegeheim Casa Fiora

Von der Betreiberin SENIOcare AG (Tertianum Gruppe) und der Eigentümerin Ribes AG des bestehenden Alters- und Pflegeheims wurde die Ausarbeitung einer Projektstudie mit einem klar definierten Raumprogramm in Auftrag gegeben. Diese dient als Grundlage für die vorliegende Umzonung.

B. Geplante Erweiterung

Das Alters- und Pflegeheim Casa Fiora soll auf 62 Betten ausgebaut werden. Für diese Erweiterung ist ein Neubau vorgesehen. Zudem müssen die Cafeteria und die übrigen Infrastrukturräume ebenfalls auf den heutigen Stand gebracht und erweitert werden, damit die zusätzlichen Pflegeplätze versorgt werden können.

Das Bauprojekt wird gut in die bestehende Anlage eingefügt. Diese Erweiterung ist unterhalb des Pfarrer-Künzlewegs geplant.



Geplante Erweiterung des Alters- und Pflegeheims

Neu umfasst die gesamte Anlage folgende Gebäude und Räumlichkeiten:

- **Haus MALVA, bestehend**
17 Wohnungen für betreutes Wohnen, Cafeteria, Ergotherapieaum, Coiffeur /Fusspflege, Waschen/ Lingerie, Nebenräume, Lager, Garderobe, Stationszimmer.
- **Haus MALVA, neuer Zwischentrakt**
Cafeteria / öffentl. Restaurant, WC-Anlagen, Küchenerweiterung, Aufenthalt Personal, Heimleitungsbüro, Eingang zur Gesamtanlage / Empfang, gedeckte Parkplätze, Haustechnik für alle Gebäude, Verbindungsgang.
- **Haus MALVA, Neubau**
Einbett-Pflegezimmer, 2 Pflegezimmer für Ferienaufenthalte, 3 Wohnungen für betreutes Wohnen, inkl. Kellerräume
Infrastrukturräume: Stationszimmer, Ausguss, Wäsche, Aufenthalt / Küchenoffice, Foyer
- **Haus VERBENA, bestehend**
7 Einbett-Pflegezimmer für demenzerkrankte Bewohner.
- **Gesamtanlage neu**
62 Einzelzimmer mit Pflegebetten und 20 Wohnungen für betreutes Wohnen



Situationsplan mit Neubau und Verbindungstrakt

Seitens der Betreiber, bzw. dessen Planer entspricht das Neubauprojekt den Bedürfnissen eines zukunftsorientierten Pflegeheimbetriebs. Der Zeittrend und das von der Gemeinde zu fördernde "betreute Wohnen" werden berücksichtigt. Die Wohnungen sind wirtschaftlich und sozial gut im Gesamtkonzept integriert. Das neu entstehende Pflegezentrum ist für die Bedürfnisse der Zukunft gerüstet. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass der Innenausbau flexibel gestaltet wird. So soll eine Umwandlung von nicht benötigten Pflegezimmer zu Wohnzwecken und umgekehrt jederzeit und kostengünstig möglich sein.

C. Mehrwertabschöpfung, Kaufrecht

Die Mehrwertabschöpfung gemäss Art. 19 Abs. 3 KRG wird für die gesamte von der Umzonung betroffenen Fläche eingefordert. Dazu wird die betroffene Bauzonenfläche neu geschätzt. Die Abgeltung beträgt 20 % des durch die Umzonung erzielten Mehrwertes des Bodenpreises. Die Abgeltung wird mittels im Grundbuch einzutragenden Mehrwertausgleichsvertrags gesichert. Ein entsprechender Vertragsentwurf liegt den Unterlagen bei.

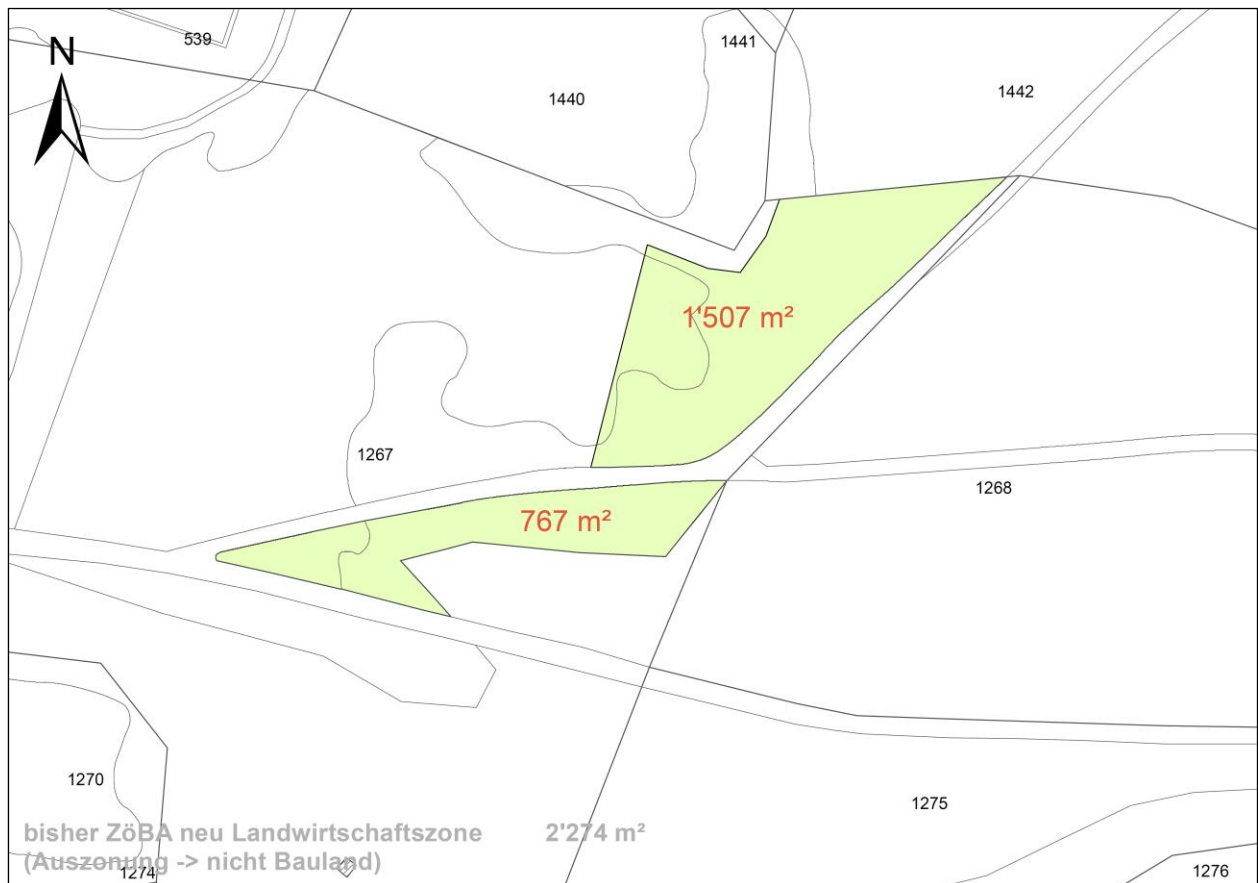
Zudem wird ein Kaufrechtsvertrag zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen. Damit wird dafür gesorgt, dass das neu eingezonte Gebiet innert der nächsten 8 Jahre überbaut wird. Andernfalls kann die Gemeinde von ihrem Kaufrecht Gebrauch machen, und das Grundstück zu einem m² Preis von 500 Fr. erwerben. Damit wird verhindert, dass Bauland ungenutzt gehortet werden kann.

D. Inhalt / Vorgehen

Damit die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Pflegeheims geschaffen werden können, muss eine Teilfläche von ca. 2'300 m² der heutigen Zone für Park- und Gartenanlagen der Bauzone zugeordnet werden. Dazu soll ein Teil des unterhalb des Pfarrer-Künzlewegs gelegenen Areals der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeführt werden. Die neu beanspruchte Fläche wird durch die Auszonung im Bannholz kompensiert.

Vorgesehene Ein- und Auszonungen im Bereich des Pflegeheims und dem Gebiet Bannholz

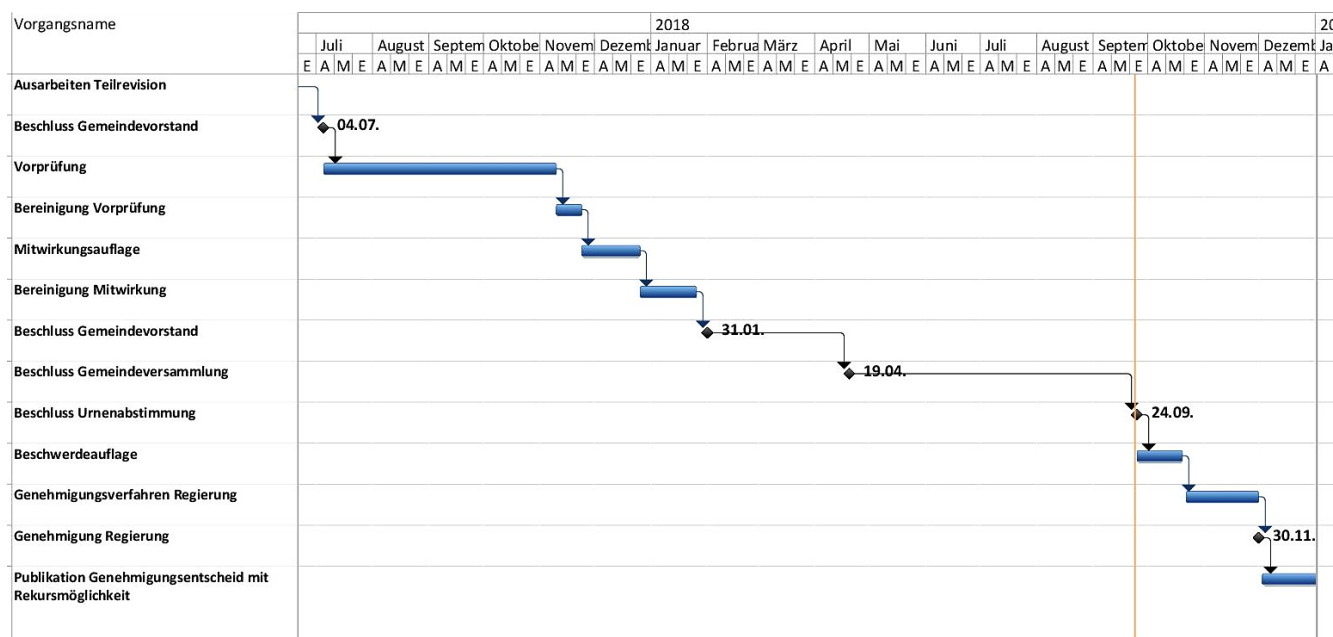




In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist ein Alters- und Pflegeheim zonenkonform. Gemäss Art. 28 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind. Bei einem Alters- und Pflegeheim handelt es sich um ein den öffentlichen Interessen dienenden Baute. Dabei spielt es keine Rolle ob die Anlage von der öffentlichen Hand oder von privater Seite betrieben wird. Massgebend ist bei der Beurteilung der Zonenkonformität einzig die tatsächliche Nutzung.

Die Auszonung im Gebiet Bannholz betrifft eine Fläche ca. 2'300 m². Diese Fläche wird von der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Fläche wurde ursprünglich für einen Werkhof/Werkareal vorgesehen.

Das Verfahren ist gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung durchzuführen. Die Teilrevision ist nach der Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht worden. Anschliessend wurde die Teilrevision gemäss Art. 13 Abs. 2 der kantonalen Raumplanungsverordnung für die Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Seitens der Bevölkerung sind keine Eingaben erfolgt. Danach wurde die Teilrevision der Gemeindeversammlung vorgelegt. Anlässlich der Urnenabstimmung vom 23.9.2018 ist die Teilrevision seitens der Stimmbevölkerung angenommen worden. Nun ist die Revision der Regierung zur Genehmigung eingereicht worden. Ziel ist die Teilrevision des Zonenplanes so rasch als möglich durchzuführen, damit die planerischen Voraussetzungen für das ordentliche Baubewilligungsverfahren geschaffen werden können.



Terminprogramm Teilrevision Zonenplan Alters- und Pflegeheim Casa Fiora, Zizers

C. Unterlagen

Die Revisionsvorlage besteht aus:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Zonenplan Alters- und Pflegeheim, 1:1000
- Zonenplan Bannholz, 1:1000
- Entwurf Mehrwertabschöpfungsvertrag
- Entwurf Kaufrechtsvertrag

Als informative Beilage liegen folgende Unterlagen bei:

- Bericht Erweiterung Malva, Casa Fiora, Zizers, Ribes AG

Bad Ragaz, 24.9.2018

Christian von Ballmoos,
TUOR Baumanagement AG, Bad Ragaz