



GEMEINDE OBERSAXEN

TEILREVISION ZONENPLAN MEIERHOF

Genehmigung

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN

1.1 Ausgangslage

Am 26. September 1994 (Protokoll Nr. 2468) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Obersaxen am 24. September 1993 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung mit Vorbehalten und Hinweisen. Die von der Regierung verlangte Reduktion der Bauzonen um gesamthaft 6 ha wurde von der Gemeinde zwischenzeitlich beschlossen und durch die Regierung mit Beschluss vom 27. November 1995 (Protokoll Nr. 2932) genehmigt.

1.2 Organisation des Planungsträgers

Die Planungsarbeiten wurden vom Gemeindevorstand – unter der Leitung von Gemeindepräsident Th. Mirer und Frau Chr. Sax (Baufachchefin) – durchgeführt. Auf den Einsatz einer Planungskommission wurde verzichtet. Die fachliche Begleitung erfolgte durch den Raumplaner U. Schneider vom Büro STW AG für Raumplanung, Chur.

1.3 Ablauf der Planung

Die «Steinhauser-Casanova-Stiftung» beabsichtigt auf ihrem Grundstück Nr. 434 ein Seniorenheim zu erstellen. Zu diesem Zweck wurde bereits im März 1995 der Stiftungszweck entsprechend erweitert. Die seither erfolgten Studien und Planungsarbeiten zeigen, dass auf dem eingangs erwähnten Grundstück ein Seniorenheim erstellt werden kann, wobei das bestehende Gebäude in die Überbauung einbezogen wird.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan gehört die gesamte Parzelle 434 zur Hotelzone. Der Gemeindevorstand Obersaxen sieht nun vor, den südlichen Teil des Grundstücks in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.

Nachdem es sich bei der vorliegenden Revision des Zonenplanes um eine geringfügige Änderung handelt, die zudem lediglich einen Grundeigentümer betrifft, wurde auf eine breit angelegte Mitwirkung verzichtet.

1.4 Auflageverfahren

Das Auflageverfahren gemäss Art. 15 Abs. 2 des Baugesetzes der Gemeinde Obersaxen wurde vom 10. März 2000 bis 10. April 2000 durchgeführt. Es sind während der Auflagefrist keine Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand eingegangen.

1.5 Beschlussfassung der Gemeinde • Beschwerdefrist

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Obersaxen hiessen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. Mai 2000 folgendes revidiertes Planungsmittel gut:

- Zonenplan 1:2'000 • Meierhof

Die Publikation der Beschwerdefrist und Auflage der Planungsakten gemäss Art. 37a KRG erfolgte ordnungsgemäss am 19. Mai 2000 im «Amtsblatt der Surselva / Fegl ufficial» (offizielles Publikationsorgan der Gemeinde Obersaxen).

2 INHALT UND ERGEBNISSE DER NUTZUNGSPLANUNG

2.1 Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung von Obersaxen stimmte am 24. September 1993 einer Totalrevision der Ortsplanung zu. Am 26. September 1994 (Protokoll Nr. 2468) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden diese Totalrevision.

Die hier zur Diskussion stehende Parzelle Nr. 434 im Gebiet Vorstadt wurde im Zuge der Totalrevision der OP der Hotelzone zugewiesen. Die damalige Nutzung (Erholungs- und Ferienheim für Priester) der auf dem südlichen Teil der Parzelle 434 stehenden Baute sowie die zentrale Lage des Grundstücks veranlassten die Gemeinde zu dieser Zonenzuweisung. Die von der Regierung verlangte Reduktion der Bauzone (RB 2468) tangierte diese Zonenzuweisung nicht.

Ausgangslage für die Teilrevision bildet somit in erster Linie der eingangs erwähnte Regierungsbeschluss vom 26. September 1994 zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

2.2 Geänderte Planungsmittel

2.2.1 Zonenplan 1:2'000 (Meierhof)

Parzelle Nr. 434

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks, der ca. 2'600 m² umfasst, soll das Seniorenheim Meierhof/Obersaxen entstehen. Der grössere nördliche Teil der Parzelle (ca. 4'100 m²) verbleibt wie bisher in der Hotelzone. Eine spätere Erweiterung ist also durchaus noch möglich.

Die geplante Nutzung des Grundstücks als Standort für ein Seniorenheim ist mit einer reinen Wohnnutzung zu vergleichen. Die im Seniorenheim angebotenen Dienstleistungen sind ruhiger Natur und somit kaum mit Emissionen verbunden, so dass für diese ZöBA der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV zugeordnet werden kann.

Bauzonengrösse

Mit der geplanten Umzonung von der Hotelzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Fläche der Wohnbauzone nicht vergrössert, so dass aus Sicht der Bauzonengrösse der Umzonung nichts entgegenstehen sollte.

Standort

Die Parzelle Nr. 434 liegt sowohl bezüglich der 28 bewohnten Weiler von Obersaxen zentral als auch im Zentrum von Meierhof. Der Standort ist in unmittelbarer Nähe von Kirche, Post, Restaurants, Lebensmittelgeschäften und bis zur Talstation der Sesselbahn Meierhof-Kartitscha sind es auch nur wenige Gehminuten.

2.2.2 Projekt und Bedarfsnachweis

Projekt

Die bestehende Liegenschaft umfasst 15 Zimmer und ist in einem guten Zustand. Es ist vorgesehen, diese Liegenschaft in das geplante Seniorenheim zu integrieren. Im neuen Seniorenheim stehen voraussichtlich folgende Angebote (Dienstleistungen) zur Verfügung:

- Alterswohnungen (10)
- betreute Alterswohnungen (6 Personen)
- zwei Pflegewohngruppen mit Alters- und Pflegezimmern als Wohneinheit (7 Personen)
- Leiter-Verwalterwohnung
- Ess-, Aufenthalts- und Freizeiträume
- Spitex Räumlichkeiten
- Nebenräume für Coiffeur, Maniküre, Pediküre sowie Gesundheit und Sport
- Garten- und Freizeitanlage.

Bedarf

Der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen wächst ständig. Dies trifft auch auf die Gemeinde Obersaxen zu. Von den 830 Einwohnerinnen und Einwohnern von Obersaxen sind ca. 140 über 65 Jahre alt. Neben der ortsansässigen Bevölkerung sollten aber auch langjährige Gäste in eine Bedarfsanalyse einbezogen werden. In vergleichbaren Regionen hat es sich gezeigt, dass auch Ferienhaus- und FerienwohnungsbesitzerInnen immer häufiger ihren Lebensabend – oder wenigstens einen Teil davon – an ihrem langjährigen Ferienort verbringen und die angebotenen Dienste von Seniorenheimen gerne in Anspruch nehmen. Die Bevölkerungsstruktur hat sich auch in den ländlichen Gegenden in den letzten Jahrzehnten wesentlich geändert. Grossfamilien sind auch in diesen Gebieten selten geworden. Vielfach wohnen die Nachkommen der betagten Gemeindeglieder im Unterland. Oft sind die Wohnverhältnisse der jungen Familien eng und lassen eine Aufnahme der Eltern nicht zu. Hier schliesst das geplante Seniorenheim eine vorhandene Lücke.

In der Region Surselva bestehen zwar verschiedene Seniorenheime (Disentis, Compadials, Trun, Cumbel, Ilanz etc.). Diese sind aber in sprachlicher Hinsicht auf die romanisch sprechende Bevölkerung ausgerichtet. Es ist daher wichtig, dass auch für die deutsch sprechende Bevölkerung ein gleichwertiges Angebot zur Verfügung steht.

Das Seniorenheim «Steinhaus» Obersaxen übernimmt auch zentrale Dienste für die häusliche Betreuung von Betagten wie Spitex, Mahlzeiten, Betreuungsdienst, Ergotherapie, Physiotherapie etc. Ein Seniorenheim mit diesem Angebot an zentralen Diensten wird den Wohn- und Ferienstandort Obersaxen aufwerten.

Der Bedarf für ein Seniorenheim wurde im übrigen bereits vom Gesundheitsamt des Kantons Graubünden geprüft. Ein Grundsatzentscheid der Regierung vom 9. Februar 1999 bejaht den Bedarf im Rahmen des Vorprojektes und sichert eine finanzielle Unterstützung durch den Kanton zu.

Im Hauptort Meierhof wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1993 bereits verschiedene Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgetrennt. Diese sind aber bereits weitgehend – gemäss UEB zu 96% – baulich genutzt (Schulhaus, Mehrzweckhalle/Werkhof, Gemeindehaus, Kirche, Friedhof etc.). Auf den noch vorhandenen bescheidenen Baulandreserven in diesen Zonen lässt sich jedenfalls kein Seniorenheim errichten. Mit der teilweisen Umzonung der Parzelle 434 werden die Voraussetzungen geschaffen, um ein Seniorenheim innerhalb der bestehenden Bauzone erstellen zu können.