

Kanton Graubünden

Gemeinde Obersaxen



Teilrevision Ortsplanung Zonenplan Meierhof

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Fon 081 254 38 20
Fax 081 254 38 21
raumplanung@stw.ch

Datum: 2. September 2008
Objekt: 17074
Stand: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Aktuelle Revisionsvorlage.....	3
2.	Allgemeines.....	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf der Planung	4
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	5
2.5	Beschluss der Gemeindeversammlung	6
3.	Grundlagen	6
3.1	Richtplanung.....	6
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
3.3	Weitere Grundlagen	6
4.	Geänderte Planungsmittel	6
4.1	Zonenplan 1:2'000 Meierhof.....	6
4.1.1	Standort.....	6
4.1.2	Bauzonengrösse / Bedarfsnachweis Zone für Einheimische.....	7
4.1.3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
4.1.4	Zone für Einheimische.....	7
4.1.5	Landwirtschaftszone / Forstwirtschaftszone.....	8
4.1.6	Statische Waldgrenze und Waldabstandslinie.....	9
4.1.7	Wintersportzone.....	9
4.1.8	Erschliessung	10
4.2	Ergänzung Baugesetz	10
4.2.1	Art. 42 ^{bis} Zone für Einheimische.....	10
4.2.2	Art. 61 Zonenschema (Ergänzung).....	11
4.3	Projekt und Bedarfsnachweis	11
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	12
6.	Anstehende Ortsplanungs-Revision.....	12

Anhang: Projektbeschreibung Steinhauser-Casanova Stiftung

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

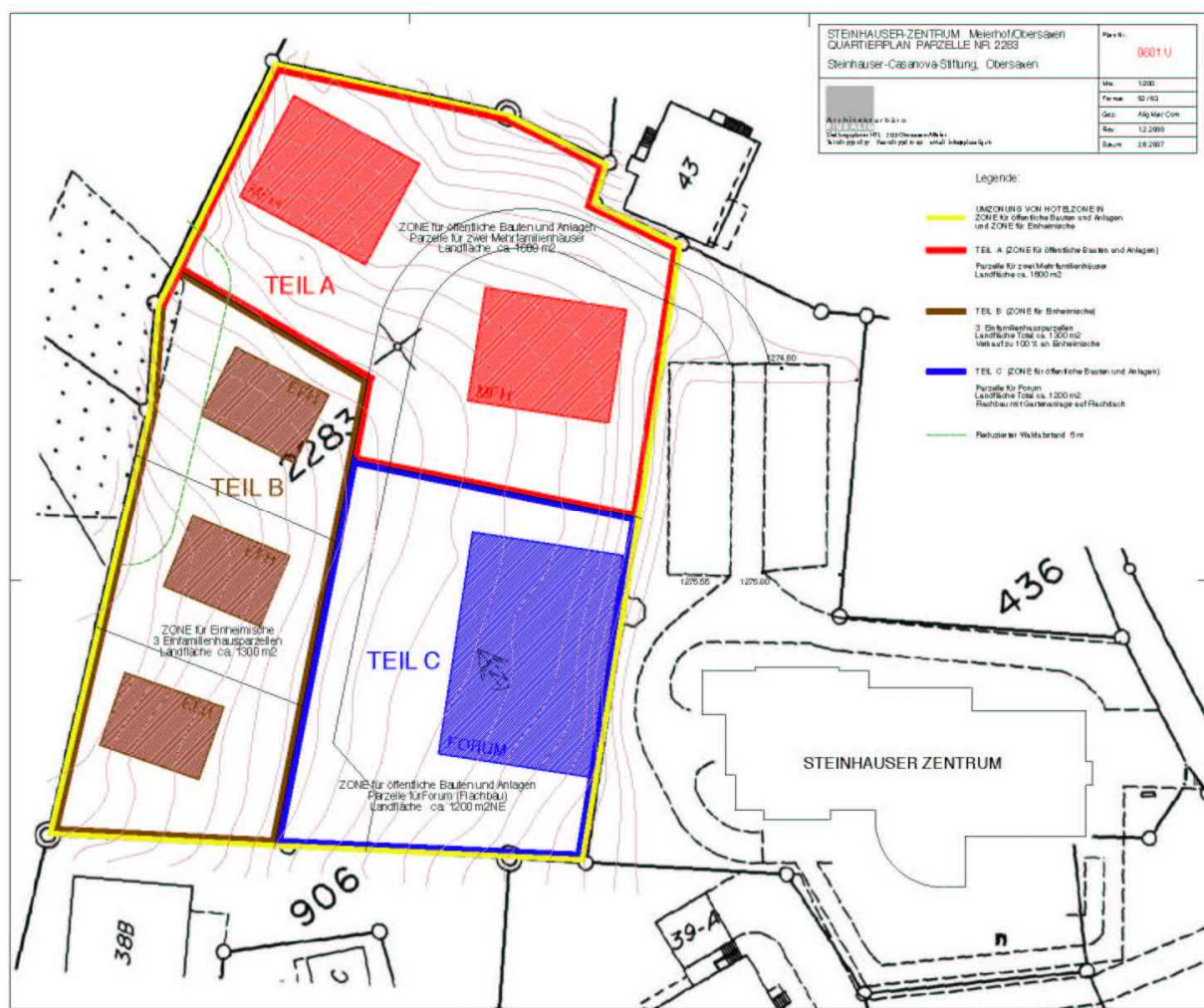
Die Gemeindeversammlung Obersaxen stimmte am 24. September 1993 einer Totalrevision der Ortsplanung zu. Mit Protokoll Nr. 2468 vom 26. September 1994 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden diese Totalrevision mit Vorbehalten und Hinweisen. Die damalige Parzelle Nr. 434 (heute Parz. Nr. 434 und Nr. 2283) im Gebiet Vorstadt der Fraktion Meierhof wurde gestützt auf die bestehende Nutzung auf der Stammparzelle Nr. 434 (Erholungs- und Ferienheim für Priester) der Hotelzone zugewiesen.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung der im Süden des Grundstückes bestehenden Baute zu einem Seniorenheim wurde die Parz. Nr. 2283 von der Parz. Nr. 434 abparzellierte und der südliche Teil der Fläche (heute Parz. Nr. 434) zusammen mit der Baute, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 12. Mai 2000; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 1029 vom 20. Juni 2000). Der unüberbaute nördliche Teil (heute Parz. Nr. 2283) verblieb in der Hotelzone.

1.2 Aktuelle Revisionsvorlage

Im Herbst 2003 konnte das Steinhauser Zentrum / Seniorenheim in Betrieb genommen werden. Die gute Belegung und die grosse Nachfrage nach Seniorenplätzen bewegen die Betreiberin Steinhauser-Casanova Stiftung eine Erweiterung und ein Ausbau des Angebotes unter Einbezug des nördlichen, unüberbauten, in der Hotelzone liegenden Grundstückes Nr. 2283 (ca. 4'100 m²) vorzunehmen. Die Parzelle steht, wie die südlich liegende Standort-Parzelle des Seniorenheims, im Eigentum der Stiftung.

Das Bebauungs-Konzept sieht vor, auf einem grösseren Teil der Parzelle (ca. 2'900 m²) Bauten zu errichten, deren Nutzungen unmittelbar in Zusammenhang mit dem Seniorenheim stehen. Geplant sind die Erstellung eines Forums und zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Alterswohnungen. Die restlichen ca. 1'200 m² Bauland sollen an Einheimische für die Erstellung von Wohnraum (Einfamilienhäuser) abgegeben werden.



2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist gleichzeitig Planungskommission. Mit eingebunden wird die Steinhauser-Casanova Stiftung als Betreiberin des Seniorenheims und Eigentümerin des Grundstückes. Mit der Planungsleitung ist die STW AG für Raumplanung, Chur, beauftragt.

2.2 Ablauf der Planung

17.12.2007 Kick-Off als Start für die Ortsplanungs-Revision. An der Besprechung sind Vertreter der Bauherrschaft Steinhauser-Casanova Stiftung, der Gemeinde Obersaxen und der beauftragte Ortsplaner anwesend. Sie bilden das Projektteam. Im Wesentlichen wird das geplante Vorhaben erläutert und es werden erste Lösungsmöglichkeiten diskutiert.

- 28.01.2008 Projektteam-Sitzung. Ein erster Entwurf der Zonenplan- und Baugesetzesänderung wird besprochen. Im Wesentlichen sollen die direkt mit dem Steinhauser-Zentrum verbundenen Bauten (Mehrfamilienhäuser und Forum) wie das bestehende Zentrum, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und der für den Wohnungsbau für Einheimische reservierte Teil einer neuen Zone für Einheimische zugeordnet werden. Abgeklärt werden, muss noch der Einfluss des Waldabstandes auf die geplante Überbauung.
- 18.02.2008 Die Stellungnahme des Amtes für Wald, Region Surselva, hält fest, dass der betroffene Wald einen deutlichen Niederwaldcharakter zeigt und daher einer Waldabstandslinie von 5 m zum Niederwald zugestimmt werden kann.
- 26.03.2008 Einreichung der Unterlagen an das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung.
- 26.05.2008 Vorprüfungsbericht des ARE. Bemängelt werden einige formelle Fehler im Plan und das Fehlen eines Bedarfs- und Verfügbarkeitsnachweises.
- 27.06.2008-
27.07.2008 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
- 29.08.2008 Gemeindeversammlung

2.3 Vorprüfung

Am 26. März 2008 wurden die Unterlagen der Ortsplanungs-Teilrevision dem Amt für Raumentwicklung GR (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 26. Mai 2008 nimmt das ARE zur Teilrevision Stellung. Im Bericht werden verschiedene formelle Mängel in der Darstellung des revidierten Zonenplanes sowie das Fehlen eines Bedarfs- und Verfügbarkeitsnachweises gestützt auf den kantonalen Richtplan (RIP2000) für die Zone für Einheimische bemängelt. Ausdrücklich begrüsst wird die Schaffung der Zone für Einheimische mit dem Nutzungsverbot als Zweitwohnung, womit das Angebot für den einheimischen Wohnungsbau sichergestellt werde.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Vom 27. Juni 2008 bis zum 27. Juli 2008 fand in der Gemeinde die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO statt. Bei der Gemeinde gingen innerhalb der Frist keine Vorschläge und Einwendungen ein.

2.5 Beschluss der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 29. August 2008 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Obersaxen die Ortsplanungs-Teilrevision.

3. Grundlagen

3.1 Richtplanung

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft keine Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

- Ortsplanung vom 24. September 1993 (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 2468 vom 26. September 1994)
- Teilrevision Ortsplanung, Zonenplan 1:2'000 Meierhof, vom 12. Mai 2000 (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1029 vom 20. Juni 2000)

3.3 Weitere Grundlagen

Digitale Daten:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Obersaxen
- Projekt-/Überbauungsstudien Architekturbüro P. Alig, Obersaxen

4. Geänderte Planungsmittel

4.1 Zonenplan 1:2'000 Meierhof

4.1.1 Standort

Kommunal betrachtet liegt die Parzelle Nr. 2283 sowohl auf die 28 bewohnten Fraktionen von Obersaxen zentral als auch im Zentrum von Meierhof. Sie grenzt unmittelbar an das bestehende Steinhauser-Zentrum. Dadurch ist eine optimale Bewirtschaftung und Nutzung der Infrastrukturen gewährleistet.

Der Standort ist in der Nähe von Kirche, Post, Restaurants, Lebensmittelgeschäften und liegt nur wenige Gehminuten von der Talstation der Sesselbahn Meierhof-Kartschitscha.

4.1.2 Bauzonengrösse / Bedarfsnachweis Zone für Einheimische

Die vorliegende Zonenplan-Änderung hat keinen Einfluss auf die Gesamtgrösse der Bauzonen in der Gemeinde Obersaxen, da lediglich eine bestehende Bauzone (Hotelzone) umgezont wird.

Hingegen wird mit der Zuweisung eines Teils der genehmigten Hotelzone zur Zone für Einheimische eine neue Wohnbauzone geschaffen, welche die Wohnbauzonenfläche um ca. 1'200 m² vergrössert. Aufgrund der klaren Eingrenzung des Zonenzweckes ist die Zone für Einheimische jedoch anders zu gewichten, als die bestehenden Wohnbauzonen. Aus dieser Betrachtung erfolgt nur eine minimale Vergrösserung der Wohnbauzonen.

Eine aktuelle Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) ist nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit der geplanten Totalrevision der Ortsplanung erhebt die Gemeinde zurzeit die Nutzungsreserven der verschiedenen Fraktionen. Die Erhebung und deren Auswertung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Mit Blick auf die Dringlichkeit des Vorhabens der Steinhauser-Casanova-Stiftung und der Tatsache, dass das Land bereits heute einer Bauzone zugeordnet ist und es sich nur um eine kleine Fläche handelt, welche zudem einer neugeschaffenen Wohnbauzone zugewiesen werden soll, soll die Bedarfsabklärung auf den Zeitpunkt der Ortsplanungs-Totalrevision verschoben werden.

4.1.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Rahmen der Ortsplanungs-Teilrevision im Jahre 2000 wurde das bestehende Seniorenheim der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Diese Fläche wurde bei der Realisierung des Seniorenheims vollständig ausgenutzt. Eine Erweiterung des Betriebes ist nur durch die Beanspruchung einer neuen Fläche möglich. Die geplanten Neubauten (Forum, zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Alterswohnungen) stehen in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit dem bestehenden Seniorenheim. Die Umzonung der benötigten Bauzonenfläche von der Hotelzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist daher gerechtfertigt.

4.1.4 Zone für Einheimische

Im nordwestlichen Bereich der Parz. Nr. 2283 soll eine Fläche von ca. 1'200 m² an einheimische Bauwillige verkauft werden, weshalb eine Zone für Einheimische ausgeschieden werden soll. Die Fläche ist so angelegt, dass drei Einfamilienhäuser erstellt werden können. Die zugehörige Baugesetzes-Bestimmung wird so formuliert, dass nur Ortsansässige bauen dürfen und die Nutzung als Zweitwohnung ausgeschlossen ist.

Die Ausscheidung einer kleinen Zone für Einheimische im Gebiet Vorstadt alleine für die Fraktion Meierhof erscheint nicht zweckmässig. Vielmehr sollte die Frage der Schaffung von Wohnraum für Einheimische in einem Konzept über die ganze Gemeinde betrachtet und mit den einzelnen Fraktionen abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die geplante Totalrevision der Ortsplanung (Ziffer 6) verwiesen. Die Erarbeitung eines Konzeptes wird in diesem Rahmen erfolgen. Die vorliegende Einzonung soll in einer ersten Phase die aktuellen Bedürfnisse abdecken.

Analog der Wohnzonen wird der Zone für Einheimische die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Nachweis der Verfügbarkeit

Die Parzelle Nr. 2283 steht im Besitz der öffentlich-rechtlichen Steinhäuser-Casanova-Stiftung. Die Stiftung hat mit der Gemeinde Obersaxen einen Leistungsvertrag abgeschlossen. In diesem wird der Gemeinde vertraglich ein Sitz im Stiftungsrat einberäumt. Mit dem Verkauf von Boden in der Zone für Einheimische will die Stiftung ihre Verschuldung abbauen und Mittel beschaffen, um die geplante Erweiterung der bestehenden Einrichtungen des Seniorenheims zu finanzieren. Durch den Charakter der Stiftung und den Einfluss der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass das Bauland verfügbar sein wird. Für den Erwerb des Bodens bestehen bereits Anfragen von Interessenten.

Gestützt auf diese Ausgangslage kann der Nachweis der Verfügbarkeit als erfüllt betrachtet werden.

4.1.5 Landwirtschaftszone / Forstwirtschaftszone

Die Änderungen der angrenzenden Landwirtschaftszone und Forstwirtschaftszone sind auf die 1990 durchgeführte und in der Zwischenzeit rechtskräftig gewordene Waldfeststellung zurückzuführen. Die Waldgrenze des Wäldchens hat sich gegenüber der Zonenplanung 1993 geringfügig geändert und wird vorliegend angepasst.

Da es sich um mehrere und teilweise sehr kleine Flächen handelt, soll das gesamte Waldstück sowie ein grösseres Teilstück der Landwirtschaftszone neu beschlossen werden (vgl. Abbildung).



4.1.6 Statische Waldgrenze und Waldabstandslinie

Das Waldfeststellungsverfahren wurde wie erwähnt 1990 durchgeführt. Die an die Bauzone grenzende Waldgrenze kann somit als statische Waldgrenze gestützt auf Art. 13 Waldgesetz festgelegt werden.

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Wald, Region Surselva, vom 18. Februar 2008 handelt es sich beim betroffenen Wald um Niederwald. Es gilt daher der gesetzliche Waldabstand von 5 m gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG).

4.1.7 Wintersportzone

Bis an die westliche Ecke der Parzelle Nr. 2283 führt eine Wintersportzone innerhalb derer eine Langlaufloipe und ein Winterwanderweg betrieben werden. Innerhalb der Bauzonen wurden in der Gemeinde Obersaxen generell keine Wintersportzonen ausgeschieden. Der Winterwanderweg und die Langlaufloipe führen in östlicher Richtung quer durch die Bauzonen bis an den Bauzonrand an der gegenüberliegenden Seite.

Die bisherige Lösung ist nur solange praktikabel, als freie Bauzonenflächen vorhanden sind, welche eine logische und praktikable Verbindung durch die Bauzone zulassen. Durch die geplante Überbauung der Steinhauser-Casanova Stiftung wird eine wichtige Fläche, welche für die Verbindung notwendig ist, der Wintersportnutzung entzogen. Ein Ausweichen auf die Landwirtschaftszone oder sogar eine Linienführung durch den Wald ist aus topographischen Gründen nicht möglich. Damit ein Korridor gesichert werden kann, wird entlang der nordwestlichen Parzellengrenze die Bauzone mit einer Wintersportzone überlagert.

Ein Konzept für das Loipen- und Winterwanderwegnetz muss anlässlich der geplanten Totalrevision der Ortsplanung für alle Fraktionen erarbeitet werden.

4.1.8 Erschliessung

Verkehr

Das bestehende Steinhauser-Zentrum ist strassenmässig erschlossen. Für den heutigen Betrieb wurde im nordöstlichen Teil ein Parkplatz mit ca. 18 Abstellplätzen erstellt. Die Zufahrt ist Privat.

Für die Erweiterung ist die Weiterführung der Strasse durch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Zone für Einheimische geplant. Auch dieser neue Strassenteil wird als private Strasse von der Stiftung erstellt und betrieben.

Die Parkierung erfolgt direkt auf dem Areal der Bauten. Für den Betrieb des Forums sollen einerseits einige Abstellplätze direkt beim Gebäude erstellt werden und andererseits die bestehenden Parkplätze der Stiftung und der Gemeinde (Zentrum Meierhof) zur Verfügung stehen.

Versorgung und Entsorgung

Bestehende Hauptleitungen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung führen über die Umzonungsfläche. Eine Kehrrichtsammelstelle und eine Transformatorenstation für die Energieversorgung befinden sich im Ortszentrum.

4.2 Ergänzung Baugesetz

4.2.1 Art. 42^{bis} Zone für Einheimische

Die Bestimmungen für die Zone für Einheimische werden neu in das Baugesetz aufgenommen. Kernpunkte sind:

- Zulassung für Wohnbauten und nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
- Bau, Erwerb und Nutzung nur durch Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde
- Nutzung als Zweitwohnung untersagt
- Sonderregelung bei Tod oder in Ausnahmefällen (Gesundheit, Veränderung Aufenthaltsort usw.)
- Sicherstellung der Zweckbestimmung durch Auflagen in der Baubewilligung

4.2.2 Art. 61 Zonenschema (Ergänzung)

Das Zonenschema wird mit dem Mass der Nutzung und den Abstandsvorschriften für die Zone für Einheimische ergänzt. Die Masse orientieren sich an den Bestimmungen zur Wohnzone 2, ergänzt mit Bestimmungen für Bauten in geneigtem Gelände bezüglich Gebäudehöhe und Firsthöhe. Diese Regelung wurde aus dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 2007, adaptiert.

4.3 Projekt und Bedarfsnachweis

Ausgangslage

Im Herbst 2003 wurde von der Steinhauser-Casanova Stiftung das Steinhauser-Zentrum in Obersaxen-Meierhof eröffnet. Beim Zentrum handelt es sich um eine Altersresidenz mit 7 Pflegeplätzen, 6 Plätzen im Bereich betreutes Wohnen sowie Mietwohnungen für Jahresbewohnerinnen und -bewohner und zurzeit 2 Ferienwohnungen für Senioren. Neben den notwendigen Administrations-, Personal- und Pflegeräumen stehen ein Andachts- und Aufbahrungsraum, eine Cafeteria und ein Wellness-Bereich zur Verfügung.

Projekt

Das Seniorenzentrum ist etabliert und erfreut sich grosser Beliebtheit bei der Bevölkerung. Die Nachfrage nach weiterem Wohnraum ist gross. Der Stiftungsrat hat deshalb beschlossen, das Zentrum auf dem unüberbauten unmittelbar nördlich anschliessenden Gelände zu erweitern. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Alterswohnungen, welche gemietet oder im Stockwerkeigentum käuflich erworben werden können. Der Verkauf der Wohnungen soll an Auflagen gebunden werden, wobei die definitive Ausgestaltung der Verträge noch nicht vorliegt. Vorgesehen ist ein Rückkaufsrecht der Stiftung, die Pflicht zur Vermietung an Senioren, wenn der Wohnraum nicht selber bewohnt wird, allenfalls eine Altersbeschränkung für Kaufwillige und andere Punkte. Die Wohnungen werden bezüglich Dienstleistungen (Notruf, Pflege und Betreuung, Spitex, Mahlzeitendienst usw.) an das Steinhauser-Zentrum angebunden. Die Basis-Dienstleistungen müssen von den Mietern und Eigentümern unabhängig davon, ob sie beansprucht werden oder nicht, beglichen werden.

Mit dem Bau des Forums soll ein kulturelles Zentrum in der Gemeinde Obersaxen realisiert werden. Neben einer permanenten Ausstellung von Werken des Obersaxer-Künstlers Rudolf Mirer sollen im Forum öffentliche Veranstaltungen (Vorträge, Seminare, Ortstreff usw.) stattfinden.

Für weitere Ausführungen zum Projekt der Steinhauser-Casanova-Stiftung wird auf den Anhang verwiesen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Planungsmassnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

6. Anstehende Ortsplanungs-Revision

Die rechtskräftige Ortsplanungs-Revision ist 15 Jahre alt. Die zwischenzeitlich durchgeführten Teilrevisionen vermögen zwar partielle Probleme und Bedürfnisse zu regeln, können aber nicht eine vollständige Abstimmung aller Planungsmittel und Bedürfnisse garantieren. Zudem wurde in verschiedenen Bereichen die übergeordnete Gesetzgebung geändert (z.B. KRG/KRVO usw.).

Davon ausgehend beabsichtigt die Gemeinde Obersaxen im Jahr 2008 eine Totalrevision ihrer Ortsplanung in Angriff zu nehmen.

Chur, 2. September 2008 / Heinz Zaugg