

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 Pflegeheimes 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

Kanton Graubünden
Gemeinde Flims

Zonenplan Bestand

Plaids

1:1000

Festlegungen Zonenplan

Bauzonen

- Wohnzone A (WZA)
- Wohnzone B (WZB)
- Wohnzone C (WZC)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Weiterer Planinhalt

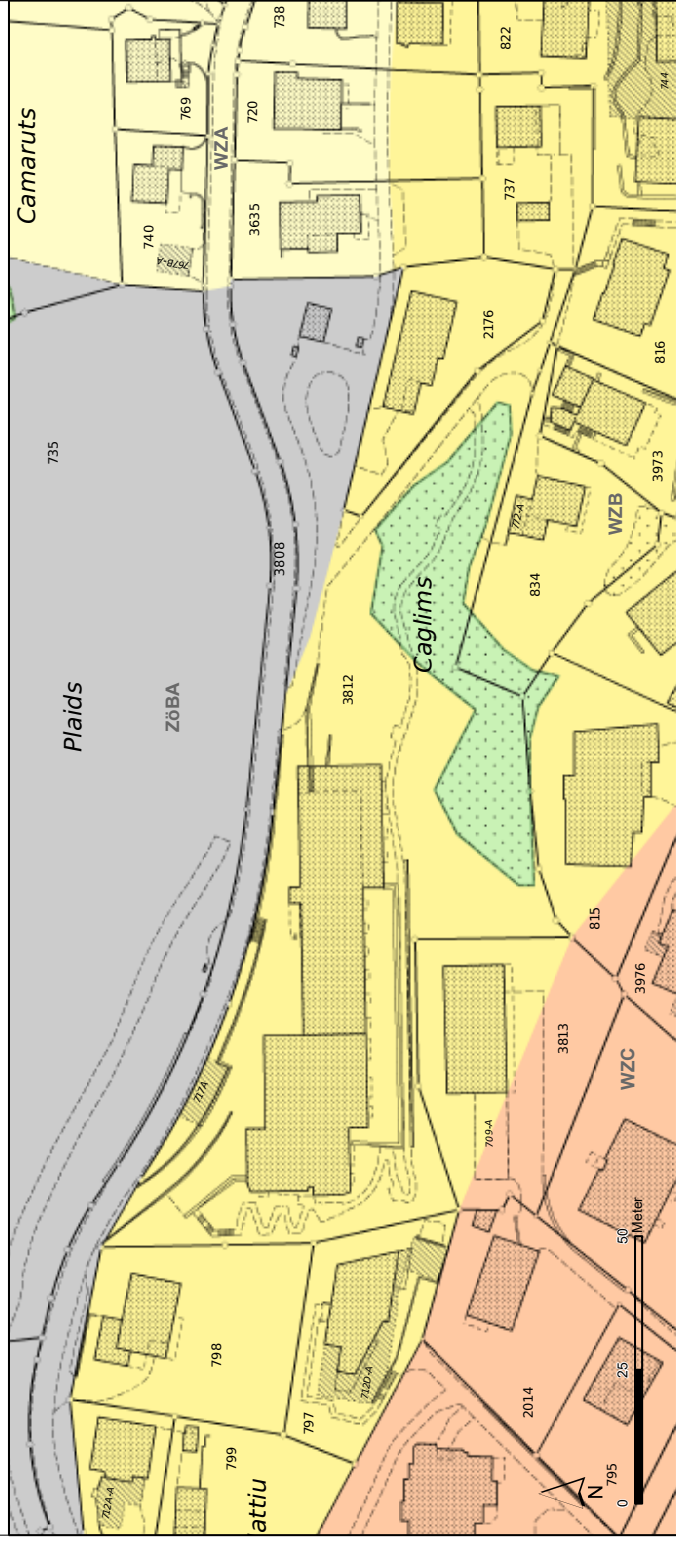
- Statische Waldgrenze

Informative Inhalte

Orientierend

- Wald

Bestehend



Kanton Graubünden
Gemeinde Flims

Zonenplan

Teilrevision Plaids

1:1000

Festlegungen Zonenplan

Bauzonen

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Weiterer Planinhalt

- Statische Waldgrenze
- Waldabstandslinie

Informative Inhalte

- Wald

Hinweisend

Richtprojekt

- Wohnzone A (WZA)
- Wohnzone B (WZB)
- Wohnzone C (WZC)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Statische Waldgrenze

Neu

Art. 28 KRG

Art. 10, 13 WaG

Art. 55, 78 KRG

