



KANTON GRAUBÜNDEN

STADTGEMEINDE ILANZ

QUARTIERPLAN
SONTGA CLAU SURA

VORSCHRIFTEN, BERICHTE
UND KOSTENBERECHNUNG
ZUR QUARTIERPLANUNG

VOM STADTRAT BEWILLIGT AM 20. März 1990

DER STADTAMMANN

DER STADTSCHREIBER

HUG
Battaglia

PLANERGEMEINSCHAFT

M+M ARCHITEKTEN

und

CASANOVA + BLUMENTHAL AG

7130 ILANZ

INHALTSVERZEICHNIS

I. Sinn und Zweck der Quartierplanung

- A. Anlass und Absichten der Quartierplanung
- B. Verhältnis zwischen Quartierplanung und Grundordnung

II. Zeitlicher Ablauf der Quartierplanung

- A. Phasen des Quartierplanverfahrens
- B. Ablauf der Planung

III. Berichte zur Quartierplanung

- A. Quartiergestaltung
 - 1. Zielsetzungen
 - 2. Umzonung der Parzellen 1056 und 1057 von der W2 in die K2
 - 3. "Brückenkopfbau" Parzelle 61 mit örtlicher Ueberbauung der unteren Rheinstrasse
- B. Verkehrsbericht

IV. Bestandteile des Quartierplans

- A. Quartierplangebiet
 - 1. Abgrenzung
 - 2. Eigentumsverhältnisse
- B. Quartierplanvorschriften
 - 1. Allgemeine Vorschriften über die Quartiergestaltung
 - 2. Vorschriften über die Erstellung von Arkaden
 - 2.1. Arkaden bei Neubauten im inneren Quartierplangebiet
 - 2.2. Arkaden bei bestehenden Altbauten
 - 2.3. Minimales Lichtraumprofil der Arkaden
 - 3. Bauliche Beziehungen zwischen einem Neubau auf Parzelle Nr. 1057 und dem Altbau Assek. Nr. 44
 - 4. Gestaltungslinie bei Wohnhaus Assek Nr. 53 auf Parzelle Nr. 1056
 - 5. Gebäude- und Firsthöhen
 - 6. Gestaltungsvorschriften für Parzelle Nr. 61 (Telefonzentrale)
 - 7. Privatparkplätze entlang der oberen Rheinstrasse
 - 7.1. Im inneren Quartierplangebiet
 - 7.2. Im erweiterten Quartierplangebiet
 - 8. Westumfahrung der Stadt Ilanz
 - 9. Umzonung
- C. Quartiergestaltungsplan
- D. Verkehrspläne
- E. Baulandumlegung und Grenzbereinigung
 - 1. Ziel der Landumlegung
 - 2. Bewertung, Entschädigung
 - 3. Altbestand und Neuzuteilung
- F. Oeffentliche Durchgangsrechte, private Grunddienstbarkeiten
- G. Verteilung der Quartierplankosten
 - 1. Planungskosten
 - 2. Vermessungs- und Vermarktungskosten

B. QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Vorschriften über die Quartiergestaltung

- Sofern keine besonderen Quartierplanvorschriften erlassen werden, gilt das Baugesetz der Stadtgemeinde Ilanz (BG).
- Mit jedem Baugesuch für Neubauten oder Umbauten im Quartierplangebiet, die das äussere Erscheinungsbild wesentlich verändern, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Modell im geeigneten Massstab oder allenfalls eine Fotomontage unter Einbezug der näheren Umgebung zur Genehmigung einzureichen.
- Bei Neu- und Umbauten im Quartierplangebiet ist eine zeitgemässe architektonische Gestaltung erwünscht, die sich in das gesamte Ortsbild und die angrenzende Umgebung einpasst. Dabei sind ortsfremde Bauten untersagt.
- Dachgestaltung:

Bei an die Kantonsstrasse angrenzenden Neubauten sollte die Firstrichtung parallel zur Kantonsstrasse verlaufen, mit Ausnahme eines allfälligen Neubaues der beiden Altbauten

Im übrigen Quartierplangebiet ist eine Firstrichtung senkrecht zum Hang erwünscht.

Bei Bauten im inneren Quartierplangebiet ist der Gestaltungsplan zu beachten.

Zur Erreichung einer besseren Dachgestaltung sind in bezug auf Dacheinschnitte und Dachaufbauten auf Grund von Art. 78 Abs. 1 Ziff. 1 BG Ausnahmen möglich.

- Gestaltungslinien:

Zur Erreichung einer aufgelockerten, detaillierteren Fassadengestaltung sind Vorsprünge, wie Vordächer, Erker und Balkone oder auch Rücksprünge gegenüber der Gestaltungslinie möglich.

Solche Vorsprünge müssen aber den Vorschriften des Baugesetzes entsprechen und sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens 3 m über den öffentlichen Trottoirs oder Fusswegen und 4,5 m über öffentlichen Strassen und Plätzen liegen, wobei die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden darf und die kantonalen Vorschriften einzuhalten sind.

2. Vorschriften über die Erstellung von Arkaden

2.1. Arkaden bei Neubauten im inneren Quartierplangebiet

Bei der Realisierung eines Neubaues auf den nachstehend aufgeführten Parzellen müssen Arkaden gemäss Gestaltungsplan errichtet werden:

Nr. 1060

[REDACTED]

Nr. 1061

[REDACTED]

Nr. 1056

[REDACTED]

Nr. 1057 (ohne Assek. Nr. 44)

[REDACTED]

Im Bereiche dieser Arkaden wird ein öffentliches Durchgangsrecht begründet, welches im Grundbuch anzumerken ist. Diese Rechtseinräumung durch die Privaten wird abgegolten, indem die belasteten Grundstücke auf Grund der Quartierplanvorschriften intensiver überbaut werden können, und erfolgt im übrigen entschädigungslos.

Die mit dem Durchgangsrecht belasteten Flächen sind reine Verkehrsflächen und dürfen grundsätzlich nicht für andere Zwecke genutzt werden.

Die Erstellungs- und Unterhaltskosten für die Gebäudeteile, welche die Arkaden umschliessen - inkl. Wärme- und Wasserisolationen - sowie die Reinigung dieser Durchgänge gehen zu Lasten der privaten Grundeigentümer.

Belagsarbeiten, Bankettabschlüsse, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung und deren Unterhalt sind Sache der Stadtgemeinde Ilanz.

*26.11.97 H. Damm Fr. Gaud. Badi. Kimm. Oferte + Plan senden. Vereinbarung über 10.10. ca. alle Lärm eine Lösung. Wenn mit. Lärm für. Haus über 2. L. Plz.
8.7.98 50+100. Preise gepändert. Embroid. Abzug + Platten + m. Preis*

2.2. Arkaden bei bestehenden Altbauten x Lösung

Erste Baupriorität

Parzelle Nr. 73 (Assek. Nr. 43) [REDACTED]
Parzelle Nr. 1057 (nur Assek. Nr. 44) [REDACTED]

Zweite Baupriorität (Bauten im erweiterten Quartierplangebiet)

Parzelle Nr. 95 (Assek. Nr. 54) [REDACTED]
Parzelle Nr. 94 (Assek. Nr. 61, 61a) [REDACTED]
Parzelle Nr. 539 (Assek. Nr. 61) [REDACTED]
Parzelle Nr. 91 (Assek. Nr. 62) [REDACTED]
Parzelle Nr. 90 (Assek. Nr. 63) [REDACTED]
Parzelle Nr. 88 (Assek. Nr. 65) [REDACTED]

Die im Quartierplan bei den obgenannten Liegenschaften eingezeichneten Arkadenlinien entlang der Kantonsstrasse begründen

für sich allein noch kein Recht zugunsten der Stadtgemeinde Ilanz und keinerlei Verpflichtung zu Lasten der privaten Grundeigentümer.

Die Realisierung der Arkaden setzt die rechtskräftige Einräumung der entsprechenden Durchgangsrechte zugunsten der Stadtgemeinde Ilanz und zu Lasten der obgenannten Parzellen voraus. Diese Rechtseinräumung ist grundsätzlich entschädigungspflichtig, wobei die Entschädigungshöhe unter Berücksichtigung der den einzelnen Grundstücken durch die vorliegende Quartierplanung erwachsenen Vor- und Nachteile festzusetzen ist. Die erforderlichen Verträge werden erst abgeschlossen, wenn die Stadtgemeinde Ilanz die Realisierung dieser Projekte beschlossen hat.

Die jeweiligen Eigentümer der obgenannten Parzellen verpflichten sich, die Stadtgemeinde Ilanz zu benachrichtigen, sobald sie bauliche Veränderungen, welche das Arkadenprojekt tangieren könnten, auf ihrem Grundeigentum planen.

Wird ein Altbau vor der Erstellung von Arkaden durch die Stadtgemeinde Ilanz durch einen Neubau ersetzt, gilt für die Erstellungskosten der Arkaden grundsätzlich die gleiche Regelung wie bei Neubauten im inneren Quartierplangebiet gemäss Ziff. 2.1. oben.

Kann bei einem Neubau infolge des Quartierplanes die aus dem Altbau ermittelte gesamte Bruttogeschossfläche durch den Arkadeneinbau nicht mehr realisiert werden, entschädigt die Stadtgemeinde Ilanz den Minderwert.

Liegenschaften Parzelle Nr. 108 ([redacted] r
[redacted]) und Parzelle Nr. 106 ([redacted]

Bei Neubauten auf diesen Liegenschaften besteht grundsätzlich ebenfalls die Pflicht zur Erstellung von Arkaden. Deren definitive Lage wird im Rahmen des betreffenden Baugesuchsverfahrens festgesetzt.

Im übrigen finden hiebei die obgenannten Bestimmungen für die Realisierung von Arkaden bei Neubauten auf Grundstücken zweiter Baupriorität sinngemäss Anwendung.

2.3. Minimales Lichtraumprofil der Arkaden

Bei der Erstellung der Arkaden sind folgende minimalen Dimensionen einzuhalten:

<u>Breite</u> zwischen Fassade des Erdgeschosses und Gebäudestütze	1,80 m
<u>Höhe</u> zwischen Gehbelag und Unterkant Decke	2,40 m

Bei Altbauten kann der Stadtrat in Härtefällen Ausnahmen bewilligen.

3. Bauliche Beziehungen zwischen einem Neubau auf Parzelle Nr. 1057 und dem Altbau Assek. Nr. 44 *Collonito*

Bei einer grösseren Sanierung der Liegenschaft Assek. Nr. 44 oder ihrem Ersatz durch einen Neubau kann dieses Gebäude mit dem im Quartierplan eingezeichneten Neubau auf der Restparzelle Nr. 1057 *Collonito* ^{zusammengebaut} werden.

Eine Realisierung dieser Ueberbauung in Etappen ist zulässig.

Das Gebäude Assek. Nr. 45 ist abubrechen, sobald eine Ueberbauung von Parzelle Nr. 1056 bevorsteht. *ist erfolgt, Mai 1997*

4. Gestaltungslinie bei Wohnhaus Assek Nr. 53 auf Parzelle Nr. 1056 *Callenberg*

Das Wohnhaus Assek Nr. 53 auf Parzelle Nr. 1056 ist auf die Flucht der in diesem Bereiche gelegten Gestaltungslinie zurückzusetzen, sobald auf diesem Grundstück ein Neubau realisiert wird bzw. an diesem Gebäude bauliche Massnahmen vorgenommen werden.

5. Gebäude- und Firsthöhen

Wurden im Quartierplan oder in den Quartierplanvorschriften keine Gebäude- und Firsthöhen festgelegt, so gelten die Bestimmungen des Baugesetzes von Ilanz. Dabei sind die ortsbild- und städtebaulichen Gesichtspunkte gemäss vorstehender Ziff. 1 unbedingt zu beachten.

Die im Quartiergestaltungsplan und Schnitten Massstab 1:200 eingetragenen Quoten gelten als Maximalhöhen.

Die im gerasterten Feld (Teilbereich Parzelle Nr. 94) des Gestaltungsplanes Nr. 613-2, 1:200, eingetragene Höhenbeschränkung wird bei einer Gesamtüberbauung im Bereiche der jetzigen Parzellen Nr. 94 und 95 hinfällig. *Krone*

Tischhausen

6. Gestaltungsvorschriften für Parzelle Nr. 61 (Telefonzentrale)

Bei einer eventuellen Ueberbauung von Parzelle Nr. 61 sowie des dortigen Brückenkopfes (gerasterte Fläche gemäss Gestaltungsplan 1:500 vom 15.9.1989) besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Sollte die Telefonzentrale in einem späteren Zeitpunkt eine äusserliche bauliche Umgestaltung oder Erweiterung erfahren, so müssten die städtebaulichen und ortsbildschützerischen Aspekte berücksichtigt werden.

7. Privatparkplätze entlang der oberen Rheinstrasse

7.1. Im inneren Quartierplangebiet

Im Bereiche der Parzellen Nr. 1060 und 1061 ist entlang der oberen Rheinstrasse die Senkrechtparkierung auf privatem Grund mit direkter Ein- und Ausfahrt auf die Strasse gestattet.

Falls die obere Rheinstrasse infolge veränderter Verkehrsführung in eine richtungsgetrennte Strasse mit Gegenverkehr umgewandelt wird, muss auf privatem Grund ein neues Parkierungskonzept (z.B. Schräg- oder Parallelparkierung) ausgestaltet werden. Die Abänderungskosten auf privatem Grund gehen zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer, wobei für fehlende Parkplätze eine Abgeltung gemäss Art. 44 BG bezahlt werden muss, sofern nicht anderweitig Realersatz geschaffen werden kann.

7.2. Im erweiterten Quartierplangebiet

Wenn im Rahmen einer späteren Ueberbauung der Grundstücke entlang der Rheinstrasse im erweiterten Quartierplangebiet dieselbe Parkordnung erstellt wird, gilt sinngemäss die Regelung gemäss Ziff. 6.1. oben.

Die für einen allfälligen späteren Ausbau der oberen Rheinstrasse erforderliche Abtretung von Privatboden an die Stadtgemeinde Ilanz erfolgt im Zeitpunkt der Realisierung eines solchen Strassenprojektes.

8. Westumfahrung der Stadt Ilanz

Zurzeit ist noch nicht entschieden, ob die Stadt Ilanz im Osten oder Westen umfahren werden soll. Die Westumfahrung, welche heute im Richtplan der Stadtgemeinde Ilanz figuriert, würde voraussichtlich eine Ueberdeckung der A 19 (Lärmschutz etc.) bedingen.

Bei der Planung des inneren Quartierplangebietes entlang der oberen Rheinstrasse wurde deshalb eine mögliche Ueberdeckung der A 19 mitberücksichtigt.

Im erweiterten Quartierplangebiet ist diesem Umstand bei Neubauten ebenfalls Rechnung zu tragen und möglichst eine flexible Grundrissnutzung bis ca. 6,00 m ab Niveau A 19 zu planen. Die unteren Geschosse im Bereiche der Ueberdeckungshöhe sollten somit nicht unbedingt auf eine gute Belichtung und Aussicht angewiesen sein.

Demzufolge könnten später gegenüber Stadt und Kanton keine Schadenersatzansprüche für Lichtentzug, Beeinträchtigung der Aussicht nach Süden etc., die bei einer Ueberdeckung der Westumfahrung entstehen würden, geltend gemacht werden.

9. Umzonung

ist erfolgt.

Die Realisierung des vorliegenden Quartierplanes setzt eine Umzonung der Parzellen Nr. 1056 und 1057 von der W2 in die K2 voraus. Dies bedingt einen Beschluss der Einwohnerversammlung und die Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden. Der Quartierplan Sontga Clau sura tritt deshalb erst mit diesem regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss in Kraft.

C. QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

Die Ziele der Gestaltungsplanung sind in den nachfolgend aufgeführten Plänen aufgezeichnet und werden zusätzlich in den Quartierplanvorschriften festgehalten.

Gestaltungspläne Sontga Clau sura

- **Gesamtes Quartierplangebiet, Situation 1:500** Plan Nr. 613-1
enthält:

bestehende und neue Bauten
geschlossene, verdichtete Bauweise
Gestaltungslinien
Baulinien
Arkadenlinien
Verkehrsflächen der Strassen und Fusswege,
öffentliche Durchgänge
öffentliche und private Parkplätze
maximale Gebäudehöhe
Profilierungspunkte

- **Inneres Quartierplangebiet, Situation 1:200** 613-2
enthält:

ausführlichere Angaben zur Gestaltung, analog dem Inhalt des gesamten Quartierplangebietes

- **Schnitte A-A und B-B, 1:200** 613-3
enthält:

Gelände- und Gebäudeschnitte des inneren Quartierplangebietes mit Gestaltungs-, Bau- und Arkadenlinien, max. First- und Gebäudehöhen

- **Schnitte C-C und D-D, 1:200** 613-4
enthält:

Gelände- und Gebäudeschnitte des erweiterten Quartierplangebietes mit Gestaltungs-, Bau- und Arkadenlinien, max. First- und Gebäudehöhen ab Strassenniveau oder ab bestehender Gebäudeoberkante

D. VERKEHRSPLAENE

- **Verkehrsplan, Situation 1:500** 613-13
enthält:

inneres Quartierplangebiet
erweitertes Quartierplangebiet
Baulinien
Arkadenlinien
Strassentypen
Gehwege und Arkaden

- **Verkehrsplan, Situation 1:200** 613-5
enthält:

inneres Quartierplangebiet, erste Baupriorität
Verkehrsanlagen: Strassenflächen,
Fusswege
Arkaden
oberirdische Parkieranlagen:
öffentliche Parkplätze
private Parkplätze

E. BAULANDUMLEGUNG UND GRENZBEREINIGUNG

1. Ziel der Landumlegung

Die Baulandumlegung dient vor allem der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im inneren Quartierplangebiet zur Erreichung optimaler Ueberbauungs- und Quartiergestaltungsbedingungen mit Nutzungsverlegung und -konzentration. Gleichzeitig sollte eine einwandfreie Verkehrssituation zur Erhöhung der Sicherheit realisiert werden können.

2. Bewertung, Entschädigung

Da der Teilbereich der Baulandumlegung in der gleichen Nutzungszone liegt, musste keine Bewertung des Bodens vorgenommen werden, und eine entsprechende Wertumlegung konnte somit entfallen. Ebenfalls konnte von einer Entschädigung für die an die Stadtgemeinde abzutretenden Flächen abgesehen werden, da durch die Landumlegung eine eindeutige Verbesserung der Ueberbauungs- und Nutzungsmöglichkeiten und damit eine Aufwertung des privaten Grundeigentums erreicht wurde.

Die Baulandumlegung und Grenzbereinigung erfolgte im übrigen auf Grund mehrerer Besprechungen und Verhandlungen mit den betroffenen, bauwilligen Grundeigentümern. Es wurde angestrebt, den Wünschen und Bedürfnissen der Grundeigentümer möglichst zu entsprechen, um einen häuslicherischen Umgang mit dem Bauland sicherzustellen.

3. Altbestand und Neuzuteilung

Die durchgeführte Baulandumlegung im inneren Quartierplangebiet und die Eigentumsverhältnisse des gesamten Bezugsgebietes sind in folgenden Plänen dargestellt:

- **Alter Bestand, Situation 1:500** 613-10
enthält:

inneres Quartierplangebiet
erweitertes Quartierplangebiet
Eigentümernummern
Parzellennummern
Parzellenfläche

- **Neuer Bestand, Situation 1:500** 613-11
enthält:

inneres Quartierplangebiet
erweitertes Quartierplangebiet
Eigentümernummern
Parzellennummern
Parzellenfläche

- **Neuer Bestand, Situation 1:200** 613-12
enthält:

inneres Quartierplangebiet
Eigentümernummern
Parzellennummern
Parzellenfläche

Aus den **Güterzetteln** sind die Flächen der alten und neuen Parzellen ersichtlich, mit Angabe über Mehr- oder Minderzuteilung.

F. OEFFENTLICHE DURCHGANGSRECHTE, PRIVATE GRUNDDIENSTBARKEITEN

- Die öffentlichen Durchgangsrechte, welche im Grundbuch anzumerken sind, werden im Gestaltungsplan dargestellt.
- Die neu begründeten privaten Grunddienstbarkeiten ergeben sich ebenfalls aus dem Gestaltungsplan und den Güterzetteln. Sie sind nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes im Grundbuch einzutragen.

G. VERTEILUNG DER QUARTIERPLANKOSTEN

1. Planungskosten

- Die Planungskosten ergeben sich aus den jeweiligen Güterzetteln. Sie wurden aus den entsprechenden Planungsaufwendungen ermittelt und werden gemäss den Kategorien 1-3 nach Massgabe der Grundstückfläche verteilt.
- Für weitere Aufwendungen, wie Baubehörde, Grundbucheintragungen, Rechtsberatung sowie Planspesen müssen die Grundeigentümer bezogen auf das ganze Quartierplangebiet zusätzlich mit ca. Fr. -.90/m² rechnen. Diese Kosten werden später in Rechnung gestellt.

2. Vermessungs- und Vermarktungskosten

Diese Kosten werden grundsätzlich gemäss Grundbuchtarif erhoben. Im inneren Quartierplangebiet ist hiefür mit Kosten von ca. Fr. 1.40/m² Grundstückfläche zu rechnen.