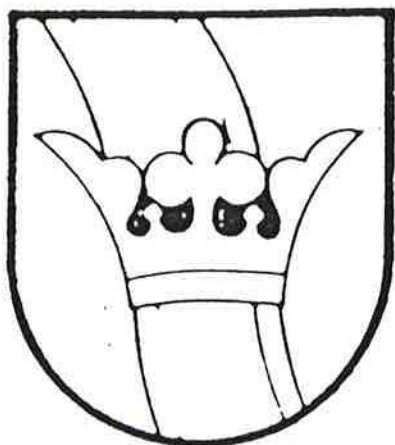




KANTON GRAUBÜNDEN

STADTGEMEINDE ILANZ

QUARTIERPLAN SONTGA CLAU SURA

VORSCHRIFTEN, BERICHTE
UND KOSTENBERECHNUNG
ZUR QUARTIERPLANUNG

VOM STADTRAT BEWILLIGT AM 20. März 1990

DER STADTAMMANN

DER STADTSCHREIBER

H. H. H.
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

I. SINN UND ZWECK DER QUARTIERPLANUNG

A. ANLASS UND ABSICHTEN DER QUARTIERPLANUNG

In Ilanz werden bekanntlich seit Jahren lebhaft Diskussionen im Zusammenhang mit den Verkehrsproblemen in Sontga Clau geführt. Verschiedene verkehrsplanerische sowie -technische Studien von Arbeitsgruppen und Verkehrsplanern haben Lösungsansätze erarbeitet, welche die Verbesserung der Verkehrssituation in diesem Quartier zum Ziele hatten. Leider konnten in den durchgeführten Einigungsverhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern nicht alle notwendigen Voraussetzungen für eine funktionsfähige Verkehrsanlage, welche zur Erteilung einer kantonalen Bewilligung eine absolute Notwendigkeit darstellen, geschaffen werden. Diese Tatsache führte zwangsweise zum Verzicht auf den vorgesehenen Testversuch und weg von der "rein verkehrstechnischen" Betrachtungsweise. Die Veränderungen bei den äusseren Randbedingungen im Laufe der Zeit sowie die gesamtheitliche Betrachtungsweise, unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesichtspunkte, machten eine umfassende Planung unumgänglich.

Die Stadtgemeinde musste sich also rechtzeitig Gedanken über die Gestaltung und Entwicklung des ganzen Gebietes Sontga Clau machen. Dies insbesondere, nachdem verschiedene Bauabsichten vorliegen und einzelne Grundeigentümer bereits mit konkreten Baugesuchen an die Behörde gelangten. Der Stadtrat kam bei der Prüfung dieser Baugesuche zur Ansicht, dass unbedingt ein Quartierplanverfahren samt Baulandumlegung und namentlich Gestaltungsplanung durchgeführt werden müsse, bevor eine Baubewilligung erteilt werden könne. Diese Quartierplanung bezweckt insbesondere eine bessere Raumorganisation, eine innere Siedlungserweiterung sowie die Verbesserung der Lebensbedingungen im genannten Quartier. Es geht in jedem Fall darum, im Rahmen

der Quartierplanung auf die quartierspezifischen Gegebenheiten einzugehen, die laufenden Veränderungen des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels zu berücksichtigen sowie auf die Ortsbildsituation gestalterisch zu reagieren.

B. VERHAELTNIS ZWISCHEN QUARTIERPLANUNG UND GRUNDORDNUNG

Die Quartierplanung dient gemäss Art. 38 des kant. Raumplanungsgesetzes dazu, bei Bedarf Teilgebiete der Gemeinde im Rahmen der Grundordnung zu erschliessen und ihre Ueberbauung zu gestalten. Gemäss Grundordnung der Stadtgemeinde Ilanz sind dabei Abweichungen vorgesehen, welche die Einordnung von Neubauten in die gewachsene Siedlung ermöglichen. Damit sind die Voraussetzungen für die vorgesehene Erneuerung und Verbesserung der Ortsbildsituation gegeben, ohne dass Vorschriften der Grundordnung verletzt würden.

Eine Ausnahme bezüglich der notwendigen Beziehung zur Grundordnung bildet ein Teil der vorgesehenen Ueberbauung auf den Parzellen Nr. 1056 und 1057. Der Gestaltungsplan sieht hier eine durchgehende Gestaltung im Rahmen des Gesamtkonzeptes vor. Die einzelnen Häuserelemente sollen aus städtebaulichen Gesichtspunkten in einer gestalterischen Beziehung zueinander stehen und sich damit auf die Atmosphäre der Umgebung positiv auswirken.

Diese Zielsetzung des Gestaltungsplanes kann allerdings nur mit einer Zonenplanänderung gemäss öffentlichem Auflageplan erreicht werden.

II. ZEITLICHER ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG

A. PHASEN DES QUARTIERPLANVERFAHRENS

Die städtische Gesetzgebung regelt die Quartierplanung in den Art. 73 bis 92 des Baugesetzes (BG) und teilt das Quartierplanverfahren in diverse Ablaufstadien ein. Dabei werden insbesondere in den Art. 87 bis 92 BG für jedes Verfahrensstadium alle notwendigen Beschlüsse und dagegen gegebene Rechtsmittel festgehalten.

B. ABLAUF DER PLANUNG

Nach verschiedenen Vorstudien zur Verbesserung der städtebaulichen und verkehrstechnischen Situation im Quartierplangebiet hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 7. März 1988 im Hinblick auf das positive Echo in Besprechungen mit diversen betroffenen Grundeigentümern gestützt auf die erwähnte gesetzliche Grundlage von Amtes wegen beschlossen, ein öffentliches Quartierplanverfahren mit Baulandumlegung durchzuführen.

Der Einleitungsbeschluss wurde, versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung, am 14. April 1988 allen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt und am 15. April 1988 amtlich publiziert. Gleichzeitig hat der Stadtrat alle Grundeigentümer im Quartierplangebiet zu einer Orientierungsversammlung auf den 25. April 1988 eingeladen. Die Mehrheit der Anwesenden befürwortete die eingeleitete Quartierplanung und äusserte sich vorwiegend positiv zu den damit verfolgten Absichten.

Vom 15. April - 6. Mai 1988 wurde der Plan mit der Abgrenzung des Quartierplangebietes öffentlich aufgelegt. Diese Gebietsabgrenzung verfolgte den Zweck, alle Grundstücke zu erfassen, welche zur Erreichung der Quartierplanziele erforderlich waren.

Das Beizugsgebiet blieb im Verlaufe des Verfahrens unverändert, nachdem keine neuen Aspekte auftauchten. Der unangefochten in Rechtskraft erwachsene Einleitungsbeschluss ermöglichte die Fortführung der Quartierplanung in folgenden Phasen:

- Mitteilung über Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses 25.05.1988
- Vorschläge für die von der Behörde zu bestimmenden Planer 25.05.-03.06.1988
- Angaben der approximativen Planungskosten und über deren Verteilung in drei Bearbeitungsklassen 25.05.1988
- Erteilung des Planungsauftrages durch die Baubehörde 13.06.1988
- Ausarbeitung des Quartiergestaltungskonzepts unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrstechnischen Zielsetzungen ab Mitte Juni 1988
- Orientierung der betroffenen Grundeigentümer (Landumlegung, Gestaltung, Verkehr) sowie Verhandlungen und Diskussionen mit ihnen ab Juli 1988
- Mitwirkung aller Betroffenen durch Anregungen für die Bereinigung der Detailplanung anlässlich einer Orientierungsversammlung 21.04.1989
- Erarbeitung des definitiven Gestaltungskonzeptes, Bereinigung der Landumlegung ab Mai 1989

- Abschluss der Quartierplanungsarbeiten und Genehmigung des Quartierplans durch die Baubehörde 02.10.1989
- Bekanntgabe und Publikation der Quartierplangenehmigung, Eröffnung des Einspracheverfahrens 06.10.1989
- Auflagefrist 30 Tage 09.10.1989 - 08.11.1989
- Orientierungsversammlung 19.10.1989
- Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens voraussichtlich Mitte Nov. 1989
- Beschlussfassung über die Zonenplanänderung durch die Wohnerversammlung Mitte Nov. 1989
- Genehmigung der Zonenplanänderung durch die Kantonsregierung, Rechtskraft des Quartierplanes und Eintrag ins Grundbuch voraussichtlich Frühjahr 1990

III. BERICHTE ZUR QUARTIERPLANUNG

A. QUARTIERGESTALTUNG

1. Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan bezweckt, durch eine sinnvolle Baulandumlegung die bestehenden Baulücken städtebaulich zu schliessen und das vorhandene Bauland haushälterisch zu nutzen.

Die geplanten Neubauten sollen den architektonischen und hygienischen Anforderungen genügen und sich ins Quartier sowie in die weitere Umgebung einfügen.

Gestalterisch sollen die Neubauten beidseits der Kantonsstrasse der mehrheitlich vorhandenen Firstrichtung parallel zur Kantonsstrasse angepasst werden. Dadurch wird der Hauptstrassenzug städtebaulich betont, und die vorhandenen Gassen werden konsequent weitergeführt.

Um die Gassen weitgehend in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten, werden die Fussgängerzonen durchgehend unter Arkaden geführt. Durch das Ueberbauen dieser Zonen kann zugleich eine optimale Landnutzung für Neubauten erreicht werden.

Im Anschlussgebiet entlang der parallel zur Kantonsstrasse verlaufenden Bauten ist die Firstrichtung senkrecht zum Hang resp. zur Kantonsstrasse erwünscht. Dadurch entsteht städtebaulich eine Wechselwirkung zwischen geschlossener Bauweise entlang der Hauptstrasse und den Einzelbauten im übrigen Quartiergebiet.

In der Quartiermitte weitet sich die gassenartig geschlossene Bauweise entlang der Kantonsstrasse zu einem offenen, allseits umbauten Platz aus. Um diese Platzausweitung mit übersichtlicher Abzweigung der Via la Lutta gruppiert sich das eigentliche Quartierzentrum mit Läden, Gewerberäumen, Restaurant sowie einer kleineren Anzahl notwendiger Parkplätze.

2. Umzonung der Parzellen 1056 und 1057 von der W2 in die K2

Die im Quartiergestaltungsplan festgelegte neue Zonengrenze ist aus quartiergestalterischen Ueberlegungen notwendig und städtebaulich vertretbar.

Die bestehende Zonengrenze entlang des alten Grenzverlaufs der Parzellen 683 und 76 würde den Zentrumsgedanken mit den notwendigen Parkplätzen und der Häusergruppe als nordseitigem Platzabschluss verunmöglichen.

Eine übersichtliche und verkehrssichere Strasseneinmündung der Via la Lutta in die Kantonsstrasse ist ebenfalls nur durch den Abbruch der Liegenschaft Assek. Nr. 53 und eine Rückverschiebung der projektierten Häusergruppe resp. der neuen Zonengrenze möglich.

3. ^(PTT) "Brückenkopfbau" Parzelle 61 mit örtlicher Ueberbauung der unteren Rheinstrasse

Beim Neubau der Rheinbrücke wurden die alten Brückenkopfbauten abgebrochen und an dieser Stelle neben der Telefonzentrale Parkplätze erstellt. Aus heutiger Sicht ist diese grosse Oeffnung unbefriedigend, da eine städtebauliche Verbindung beider Stadtteile fehlt und die Telefonzentrale zu dominant wirkt.

Aus dieser Ueberlegung wird ein "Brückenkopfbau" als westlicher Abschluss der bestehenden Telefonzentrale und zur Schliessung der heutigen Baulücke empfohlen. Um das notwendige städtebauliche Bauvolumen zu erreichen, ist der Miteinbezug einer örtlichen Ueberdeckung der unteren Rheinstrasse mit eventueller Auskragung oder Ueberbrückung der A 19 nicht ausgeschlossen.

Voraussetzung für die Realisierung dieser "Bauidee" ist die Zustimmung der betroffenen Landeigentümer (PTT, Stadt und Kanton). Ferner die Einhaltung der gesetzlichen Auflagen sowie eine einwandfreie architektonische und städtebauliche Gestaltung.

B. VERKEHRSBERICHT

Die heutige Verkehrssituation in Sontga Clau sura ist sehr kritisch und gefährlich. Bei der Quartierplanung musste dieser Umstand besonders untersucht werden.

Da bis heute keine Entscheidung über eine Umfahrung von Ilanz in Richtung Lugnez/Obersaxen gefallen ist, wird die Verkehrsplanung noch schwieriger. Es muss somit nach einer Lösung mit oder ohne Umfahrung gesucht werden.

Es wurden deshalb drei Varianten eingehend untersucht:

Variante 1:

Verlegung der Kantonsstrasse auf die obere Rheinstrasse

Bei der Verlegung der heutigen Kantonsstrasse auf die obere Rheinstrasse könnte man die Verkehrsprobleme in Sontga Clau sura sicher am besten lösen, indem die heutige Kantonsstrasse in eine Wohnstrasse mit Verkehrsbeschränkung umfunktioniert würde.

Die Projektstudie dieser Variante zeigt aber auf, dass im Bereich Brückenkopf trotz einer Absenkung der A 19 (Oberländerstrasse) keine vernünftige Linienführung möglich ist (Warenumschlag [REDACTED] und die Realisierungskosten unverhältnismässig hoch ausfielen.

Auch aus ästhetischen Gründen wäre eine solche Lösung nicht zu verantworten.

Die Einmündung der Strasse nach Ruschein und Schnaus müsste ebenfalls neu erstellt werden.

Variante 2:
Einbahnsystem

Die Variante Einbahnsystem wurde schon früher eingehend untersucht. Dabei wurden folgende Vor- und Nachteile ersichtlich:

Nachteile:

- Die Einmündung der oberen Rheinstrasse auf die Brücke muss neu erstellt werden (Abbiegen).
- Die Warenumschlagsplätze der [REDACTED] müssen verlegt werden.
- Anliefern für ganzes Quartier nicht optimal.
- Grössere Fahrwege
- Auf Einbahnstrassen wird schneller gefahren.
- Die Einmündung der Strasse Ruschein und Schnaus muss neu erstellt werden.

Vorteile:

- Der Verkehr aus Richtung Oberland könnte auf die obere Rheinstrasse geleitet werden, wodurch Sontga Clau sura entlastet würde.
- In Sontga Clau sura könnte auf der ganzen Länge ein Trottoir erstellt werden.

Variante 3:
Ausbau der bestehenden Kantonsstrasse

Durch die vorgesehene Neuüberbauung in Sontga Clau sura kann in ihrem Bereich die Strasse verbreitert, und es können zum

Schutze der Fussgänger Arkaden erstellt werden. Durch das Ziehen einer Arkadenlinie müssen bei späteren Um- und Neubauten an der Südseite der Via Sontga Clau sura Arkaden erstellt werden.

An der Nordseite der Strasse ist vorgesehen, die bestehenden Arkaden im Bereiche der [REDACTED] zu verlängern und bei der Ueberbauung [REDACTED] neu zu erstellen. Dadurch wäre in diesem Bereich ein optimaler Schutz für den Fussgänger gewährleistet.

Die Strassenbreite soll auf der ganzen Länge 6,00 m betragen.

An der Ost- und Westseite der Ueberbauung auf der Südseite der Strasse ist je ein 2,50 m breiter öffentlicher Fussgängerdurchgang zur oberen Rheinstrasse vorgesehen.

Nördlich der oberen Rheinstrasse wird in einem Abstand von 8,30 m eine Baulinie gezogen. Diese bewirkt, dass bei Neubauten dieser Raum frei bleiben muss und somit für Strasse, Trottoir und Parkplätze zur Verfügung steht. Diese Baulinie wird über das Quartierplangebiet hinaus in Richtung Westen verlängert und tangiert in der Folge die Parzellen Nr. 92 und 87. *(Sondra)* *(Abend)*

Die obere Rheinstrasse wird im Moment nicht ausgebaut und wie bis anhin als Einbahn mit Längsparkierung belassen. Sollte sie später aus irgendeinem Grunde richtungsgetrennt und mit Trottoir ausgebaut werden, müssten die bestehenden Ein- und Ausfahrten neu erstellt oder aufgehoben werden.

Um eine Verkehrsberuhigung in Sontga Clau sura zu erreichen, erwägt der Stadtrat eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h.

Die verhältnismässig wenigen öffentlichen Parkplätze in Sontga Clau sura und an der oberen Rheinstrasse sollen mit einer Benützungsdauerbeschränkung versehen werden.

Die drei aufgezeigten Verkehrsvarianten wurden in einer Besprechung mit dem Vorsteher und weiteren Vertretern des kant. Tiefbauamtes eingehend besprochen. Seitens des Kantons ist man ebenfalls der Meinung, die vorgesehene Variante 3 weiterzuverfolgen.

Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, kann bei einem Ausbau mit Kantonsbeiträgen gerechnet werden. Der Kanton untersucht demnächst die Umfahrungsvarianten von Ilanz, um für die endgültig vorgesehene Linienführung das Bauprojekt zu erstellen.

Sollte die Westumfahrung von Ilanz realisiert werden, müssten nach Möglichkeit beim Anschluss öffentliche Parkplätze für dieses Quartier erstellt werden.

Nach allen vorgenommenen Untersuchungen sollte unseres Erachtens die vorgeschlagene Variante 3 realisiert werden (siehe Verkehrsplan Nr. 613-13).

Die Baukosten können nur anhand eines konkreten Bauprojektes eruiert werden.

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes sollte die Möglichkeit zur Realisierung einer öffentlichen Kehricht-Sammelstelle für die Bedürfnisse des Quartiers untersucht werden.

IV. BESTANDTEILE DES QUARTIERPLANS

A. QUARTIERPLANGEBIET

1. Abgrenzung

Der Plan mit der Abgrenzung des Quartierplangebietes wurde in der Zeit vom 15. April - 6. Mai 1988 öffentlich aufge-

legt. Diese Abgrenzung erfolgte mit der Zielsetzung, dem Gesamtzweck der Quartierplanung unter Berücksichtigung der gegebenen Zusammenhänge verwirklichen zu können. In Anbetracht der örtlichen Gegebenheiten und zur Vermeidung der Gefahr einer Präjudizierung einer späteren Quartierentwicklung erfolgte eine Differenzierung bzw. Aufteilung der Beizugsflächen in ein sog. "inneres Quartierplangebiet" mit erster Baupriorität und in ein "erweitertes Quartierplangebiet" mit zweiter Baupriorität. Diese Aufteilung erscheint deswegen als sinnvoll und begründet, weil gewisse Liegenschaften bereits voll überbaut sind, während andere auf Grund bekannter Bauabsichten baldmöglichst überbaut werden sollten. Zudem drängte sich nur im inneren Quartierplangebiet eine Baulandumlegung mit Grenzbereinigung auf, um die gesteckten Ziele der städtebaulichen Gestaltungs- und Verkehrsplanung zu erreichen. Im äusseren Quartierplangebiet können die planerischen Massnahmen bei bereits überbauten Parzellen lediglich die gewünschte künftige Gestaltung des gesamten Quartiers im Falle eines Neubaus aufzeigen. Eine Realisierung der aufgezeigten Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation ohne Neubau bedarf freilich noch detaillierterer Planung, Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern sowie entsprechender Beschlussfassung durch die Wohnerversammlung.

2. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Quartierplangebiet umfasst eine Fläche von 15'381 m² mit 22 Eigentümern, wovon 5'429 m² im inneren und 9'952 m² im erweiterten Quartierplangebiet liegen. Dabei ist die Strassenparzelle Nr. 27 mit einer Teilfläche von 370 m² im inneren Quartierplangebiet aufgeführt. Die Eigentumsverhältnisse sind dem beigelegten Eigentümerverzeichnis und die Grundstückflächen dem entsprechenden Güterzettel zu entnehmen.