

Kanton Graubünden

Gemeinde Ilanz/Glion



Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz, Gemeinde Ilanz/Glion

Projektnummer:
29059

Dokument:
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Ilanz/Glion

Bearbeitungsdatum:
16. Mai 2022

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur

z:\gemeinde\ilanz\29059_trop_p+r_bhf_ilanz\01_rap\02_resultate\04_pmb\20220516_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Bahnhof / Postautoplatz	4
1.2	Vorhaben Park + Ride	4
1.3	Arealentwicklung RhB	5
1.4	Freizeitnutzung im Gebiet Pendas	5
2.	Zielsetzung	6
3.	Organisation	6
4.	Grundlagen	7
4.1	Gesamtrevision der Ortsplanung	7
4.2	Projektwettbewerb Bahnhof Ilanz	7
4.2.1	Verfahren	7
4.2.2	Wettbewerbsergebnis	7
4.2.3	Projektdokumentation «Gleis 1»	7
4.3	Vorstudien Parkierungsanlage	10
4.3.1	Machbarkeitsstudie Rainer Weitschies	10
4.3.2	Wettbewerbsbeitrag «Locomotiva»	11
4.4	Studienarbeiten für das Gebiet Pendas	12
4.5	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	13
5.	Umsetzung in der Nutzungsplanung	14
5.1	Teilrevision Zonenplan	14
5.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	16
5.3	Teilrevision Baugesetz	16
5.4	Zusammenfassung der Vorschriften für die Kernzone Bahnhof	17
6.	Planungsablauf und Verfahren	17
6.1	Ablauf	17
6.2	Vorprüfung	17
6.3	Erste Mitwirkungsaufgabe	17
6.4	Anpassung der Vorlage aufgrund der genehmigten Ortsplanungsrevision	20
6.5	Zweite Mitwirkungsaufgabe	21
6.6	Beschluss, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	23
7.	Mehrwertabgabe	23
8.	Baulandverfügbarkeit	24

1. Ausgangslage

In einem mehrjährigen Prozess haben die Gemeinde und die Rhätische Bahn (RhB) eine gemeinsame Lösung bezüglich des Ausbaus des Bahnhofs Ilanz ausgearbeitet, da die bestehenden Anlagen von RhB und der PostAuto Schweiz AG (PAG) veraltet sind und den heutigen Anforderungen des Fahrgasts nicht mehr gerecht werden. Insbesondere sind spätestens ab 2024 die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG, SR 151.3) zu erfüllen, d.h. ein barrierefreier Zugang für Rollstuhlfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen zum öffentlichen Verkehr. Der damit verbundene erhöhte Platzbedarf, welcher ein Busterminal mit behindertengerechten Haltekanten benötigt, bedingt eine Verlegung des heutigen Postautoplatzes und die Neuorganisation des Betriebs rund um den Bahnhof Ilanz. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die städtebauliche Situation insgesamt aufzuwerten, am Bahnhofplatz einen einladenden Ort zu schaffen sowie das Gebiet Pendas dank der neuen Personenunterführung und einer Park + Ride-Anlage gut zu erschliessen. Damit würde Ilanz und die ganze Region eine topmoderne Verkehrsdrehscheibe erhalten.

1.1 Bahnhof / Postautoplatz

Ilanz ist für die Surselva nicht nur das Regionalzentrum, sondern auch ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Die PostAuto Schweiz AG (PAG) betreibt im Auftrag des Kantons bzw. des Bundes elf Postautolinien, welche die umliegenden Dörfer und Täler mit Ilanz und der RhB-Linie Chur–Disentis verbinden. Dazu kommen noch die Bahnersatzbusse für die RhB zu Randzeiten. Nebst Chur ist Ilanz in Graubünden der zweitgrösste Verkehrsknotenpunkt der PAG. Ein komfortabler und fahrplantechnisch zuverlässiger Umstieg mit kurzen Wegen zwischen Bahn und Postauto am Bahnhof Ilanz ist sowohl für die Fahrgäste aus den umliegenden Gemeinden als auch für die Feriengäste ein wichtiges Kriterium für die Reise mit dem öffentlichen Verkehr. Doch schon seit längerem entspricht die Infrastruktur am Bahnhof Ilanz nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die RhB hat zwischenzeitlich ihre Bahninfrastruktur erneuert. Diese Arbeiten umfassten neue Gleisanlagen, ein Mittelperron, eine Personenunterführung mit Rampe und Treppe, eine zweite Personenunterführung gleich vor dem neuen Postautoplatz, ein neues Dienstgebäude sowie die Sanierung des Diesel- und Ölumschlags. Eine zweite Massnahme zur Steigerung der Attraktivität ist der Ausbau des Fahrplanangebots. Mit der Inbetriebnahme der neuen Züge in Richtung Surselva im Jahr 2023 soll auch der Halbstundentakt eingeführt werden. Ab diesem Zeitpunkt sollen die Züge sich wieder in Ilanz kreuzen, und nicht mehr in Castrisch.

Durch die aktuellen bzw. geplanten Bauvorhaben auf beiden Seiten des Bahnhofs (vgl. 1.2, 1.3 und 1.4) wird sich der Zentrumscharakter rund um den Bahnhof Ilanz nochmals verstärken. Der Bau eines neuen Postautoplatzes an einem anderen, ideal gelegenen Ort ist daher unentbehrlich. Denn aufgrund der Vorhaben ist ein geregelter Postautobetrieb am aktuellen Standort unter Einhaltung der Anforderungen aus dem Behindertengleichstellungsgesetz nicht mehr möglich.

Rechtsgrundlage für die Aufgabe der Gemeinde ist das Gesetz über den öffentlichen Verkehr im Kanton Graubünden. Gemäss Art. 2 Abs. 1 sichern Kanton und Gemeinde gemeinsam die verkehrsmässige Erschliessung des Kantons mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Für die Erstellung von Haltestellen für das Postautonetz ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig.

Die Verlegung des Postautoplatzes erfordert eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplans.

1.2 Vorhaben Park + Ride

Die Rhätische Bahn AG (RhB) und die Gemeinde Ilanz/Glion beabsichtigen, am Bahnhof Ilanz eine neue Park + Ride (P + R) - Anlage mit etwa 50 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und ca. 40 Fahrradabstellplätzen zu realisieren. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse südseitig des

bestehenden Bahnhofs soll die neue Parkierungsanlage auf der Nordseite, zwischen Bahnhof und Vorderrhein, im Gebiet Pendas erstellt werden.

Das Vorhaben ist mit den aktuellen Planungen für die Erneuerung des Bahnhofs RhB und den neuen Busbahnhof sowie der Arealentwicklung seitens der RhB abgestimmt und die erforderliche Koordination für die Umsetzung in der Nutzungsplanung ist bereits erfolgt.



Standort der geplanten Parkierungsanlage (rot)

1.3 Arealentwicklung RhB

In Verbindung mit dem Vorhaben Park + Ride soll auch die Ortsplanung im Bereich Bahnhof auf den vorgesehenen Umbau und die Modernisierung des Bahnhofs Ilanz angepasst werden. Konkret sind der geltende Zonenplan und die entsprechenden Zonenvorschriften zu überprüfen und auf die geplante Überbauung bzw. auf das Wettbewerbsergebnis des Projektwettbewerbs Bahnhof Ilanz abzustimmen.

1.4 Freizeitnutzung im Gebiet Pendas

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung war ursprünglich vorgesehen, das Gebiet Pendas einer Kernerweiterungszone zuzuweisen, dies in Übereinstimmung mit der 2. Nutzungsstufe gemäss der nicht mehr rechtskräftigen Ortsplanung der ehemaligen Stadt Ilanz. Aufgrund der Anforderungen der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG 1), der Anforderungen bezüglich Gewässerschutz (Gewässerräume) sowie aus ortsbaulichen Überlegungen soll jedoch auf die Ausscheidung dieser Kernerweiterungszone verzichtet werden. Die Gemeinde hat im Rahmen der Anhörung zur Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechend Stellung genommen. Seitens des Kantons wurde zudem bereits klar signalisiert, dass die ursprünglich vorgesehene Kernerweiterungszone im Gebiet Pendas nicht genehmigungsfähig ist.

Das Gebiet Pendas verfügt aufgrund der Lage am Zusammenfluss von Rhein und Glenner über hohe Freiraumqualitäten und liegt dennoch zentral sowie direkt am Bahnhof. Das Gebiet ist daher prädestiniert für Freizeitnutzungen. Zudem hat es eine hohe Bedeutung aus touristischer Sicht als Anknüpfungspunkt an die Ruinaulta.

Die zukünftige Nutzung des Gebiets Pendas kann heute noch nicht abschliessend definiert werden. Vorstellbar sind Freizeitnutzungen in den Bereichen Kultur und Erholung. Sportnutzungen sind untergeordnet, bspw. in Form von Infrastrukturen für den Wassersport, denkbar. Das Gebiet Pendas soll im Sinne des Erhalts der Freiraumqualitäten zukünftig einen parkartigen Charakter aufweisen. Die zu erstellenden Bauten sollen zurückhaltend in Erscheinung treten.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll die rechtliche Grundlage für Freizeitnutzungen im Gebiet Pendas geschaffen werden. Die Detailplanung kann erst in einem nachgelagerten Verfahren erfolgen.

2. Zielsetzung

Die Teilrevision der Ortsplanung hat zum Ziel, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung folgender Vorhaben im Bereich des Bahnhofs Ilanz zu schaffen:

- öffentliche Parkieranlage (P + R) nordseitig des Bahnhofs
- Erneuerung Bahnhofinfrastruktur
- Arealentwicklung RhB (Bahnhofüberbauung mit öffentl. Platz)
- Freizeitnutzungen im Gebiet Pendas
- Verlegung Postautoplatz

Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung, welche die Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanungen der ehemaligen 13 Gemeinden umfasst, konnten die Zielsetzungen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung noch nicht umgesetzt werden, da die hierzu erforderlichen Grundlagen damals noch nicht vorlagen. Der übliche Planungshorizont von 15 Jahren wird damit deutlich unterschritten. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Arbeiten und der Erkenntnisse daraus, namentlich auch mit dem Projektwettbewerb, haben sich die tatsächlichen Verhältnisse verändert, wodurch die Anpassung der Planungsmittel gerechtfertigt ist und die Planbeständigkeit nicht als verletzt zu erachten ist. Diesem Aspekt der an sich sehr früh erfolgenden Überarbeitung der Ortsplanung wird im neuen Baugesetz zudem Rechnung getragen, in dem klar auf die beschränkte Planbeständigkeit der Gesamtrevision der Ortsplanung hingewiesen wird.

Die Grundkonzeption ist bereits im rechtskräftigen Quartierplan Zentrum Bahnhof, welcher parallel revidiert wird, angedacht.

3. Organisation

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz wurde die STW AG für Raumplanung, Chur beauftragt ([REDACTED]).

Die Sachbearbeitung erfolgte durch [REDACTED] und [REDACTED] sowie im Hintergrund durch weitere Fachpersonen (Geoinformatiker).

4. Grundlagen

4.1 Gesamtrevision der Ortsplanung

Die zwischenzeitlich genehmigte Ortsplanung der Gemeinde Ilanz/Glion umfasst folgende für diese Teilrevision relevante Planungsmittel und Dokumente:

- Baugesetz Gemeinde Ilanz/Glion
- Zonenplan 1:2'000 Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Ilanz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Die vorliegende Teilrevision wurde vor der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet, jedoch bereits von Anfang an auf diese abgestimmt.

4.2 Projektwettbewerb Bahnhof Ilanz

4.2.1 Verfahren

Für die Erneuerung des Bahnhofs Ilanz, den neuen Busbahnhof sowie die Aussenraumgestaltung führte die RhB im Jahr 2020 einen Projektwettbewerb durch.

Teilnahmeberechtigt waren die im Rahmen der Vorbereitungen sechs eingeladenen Architekturbüros. Die Jurierung der Wettbewerbsbeiträge erfolgte am 12. November 2020.

4.2.2 Wettbewerbsergebnis

Den Projektwettbewerb für sich entscheiden konnte das Team der [REDACTED] mit der [REDACTED] und [REDACTED] mit ihrem Wettbewerbsbeitrag «Gleis 1».

4.2.3 Projektdokumentation «Gleis 1»

Auszug Jurybericht:

Den Projektverfassern gelingt es auf überzeugende Art, durch die differenzierte Gliederung des Volumens den Neubau in den örtlichen Kontext einzubinden. Der leicht versetzte und in der Höhe gestaffelte Kubus nimmt Bezug zum Hochhaus Eden und zum Center Marcau. Er fungiert als zentrales Bindeglied des neuen, stimmigen Ensembles am Bahnhofplatz.

Durch die plastische Ausbildung des Gebäudevolumens in einen Kopf- und einen Längsbau wird auf die unterschiedliche aussenräumliche Situation reagiert und der Bahnhofplatz gegliedert.

Die Nutzungsverteilung in den beiden Gebäudevolumen ist plausibel. Durch die gewählte Grundrisstypologie und die daraus folgende Tragwerksstruktur von Mittelkern und tragenden Aussenmauern wird eine hohe Nutzungsflexibilität erreicht. Die Überlagerung des Aufenthaltsbereichs der Schulanutzung mit der Verkehrsfläche ist raffiniert, setzt aber voraus, dass die Brandschutzanforderungen erfüllt werden.

Der konzeptionelle Ansatz der Fassadengestaltung und die Gliederung mittels Raster, Pilaster, Fries etc. ist tragfähig, die architektonische Umsetzung aber noch zu wenig überzeugend, weil der Glasanteil tendenziell zu hoch ist. Auf die kontextuellen Gegebenheiten von Ilanz ist diesbezüglich einzugehen.

Generell bietet die vorgeschlagene Grundrissstruktur ein hohes Mass an Flexibilität für Raumeinteilungen und Betriebsabläufe. Auf der Qualität der Wohnungsgrundrisse kann aufgebaut

werden. Das Projekt überzeugt durch Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Erstellungskosten und Ertragspotential.

Die Setzung der Baukörper erzeugt auf überraschende und überzeugende Weise zwei Platzbereiche: Den vergleichsweise kleinen, wohlproportionierten Bahnhofplatz, und den langen - mehr der Verkehrsfunktionalität gewidmeten - Platz für die Postautos. Bedingt durch die bauliche Einschnürung orientiert sich der Bahnhofplatz Richtung Westen. In seinen Ausmassen trägt er dem Umfeld sehr gut Rechnung und fügt sich ganz selbstverständlich in den eher kleinräumigen, ortsbaulichen Bestand ein. Der Pausenplatz der Schule sorgt für eine zusätzliche Platzbelebung. Als Materialisierung wird eine quer zum Raum verlaufende Lineatur aus Natursteinbändern vorgeschlagen. Axial auf das Bahnhofgebäude bezogen soll eine Brunnenanlage entstehen. Bezüglich ihrer Machart und Ausprägung sind noch Widersprüche erkennbar; Der Brunnen hat noch nicht entschieden, ob er Düsenfeld (à la Bundesplatz) oder kristallin geformte Brunnenskulptur werden will.

Der ostwärts orientierte Platzbereich wird durch ein langes Baumdach gefasst und unter diesem ein chaussiertes Feld mit vielfältiger Ausstattung vorgeschlagen. Hier unter Bäumen können die Umsteigezeiten auf Postautos gut überbrückt werden. Darüber hinaus eröffnet der Platz die Möglichkeit, auch künftigen Überbauungen eine Adressierung am Bahnhof zu ermöglichen.

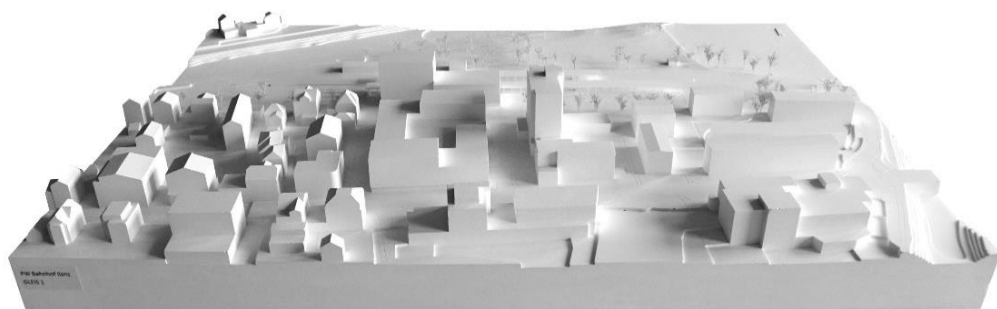
Das Projekt «Gleis 1» stellt insgesamt eine tragfähige Basis für die Weiterentwicklung des Bahnhofareals Ilanz dar.



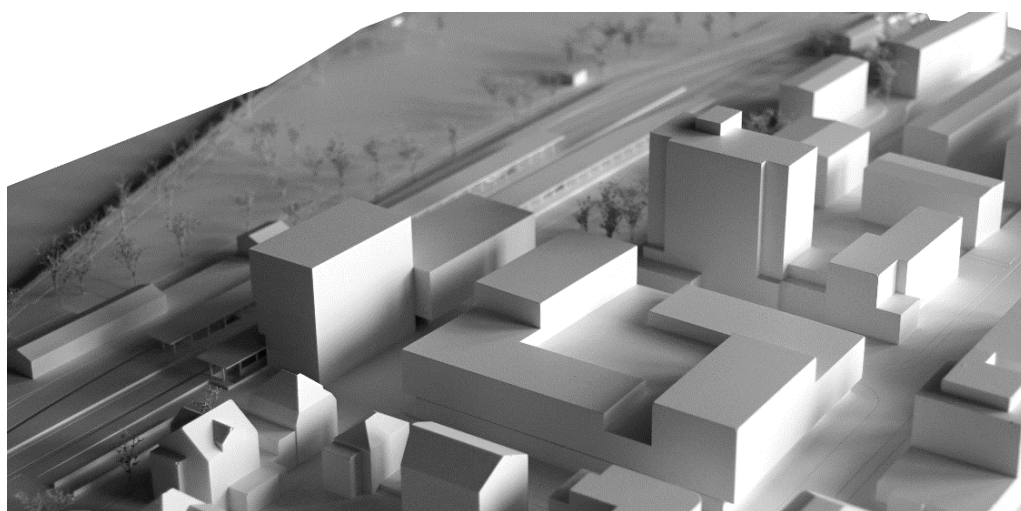
Situationsplan «Gleis 1» (nicht massstäblich)



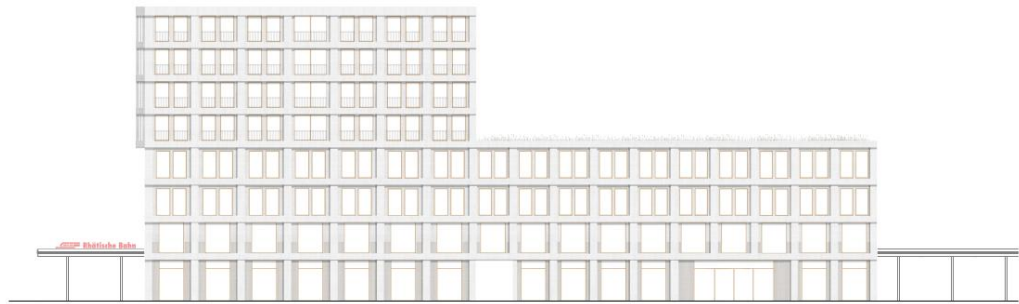
Visualisierung «Gleis 1»



Modell «Gleis 1»



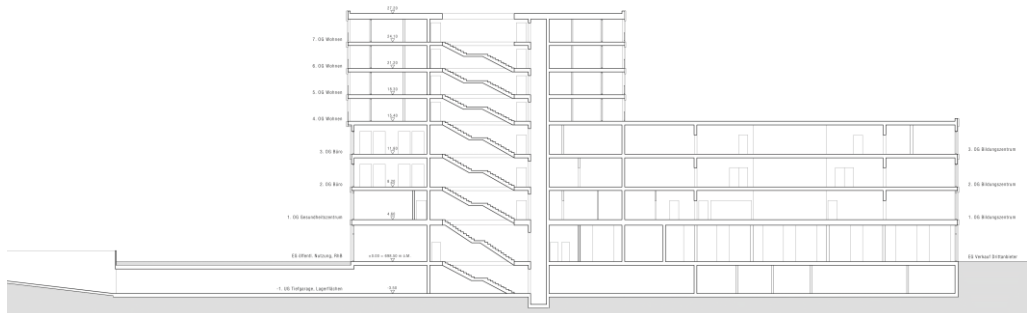
Modell «Gleis 1»



Südensicht «Gleis 1» (nicht massstäblich)



Grundriss 1. Obergeschoss «Gleis 1»



Längsschnitt «Gleis 1»

4.3 Vorstudien Parkierungsanlage

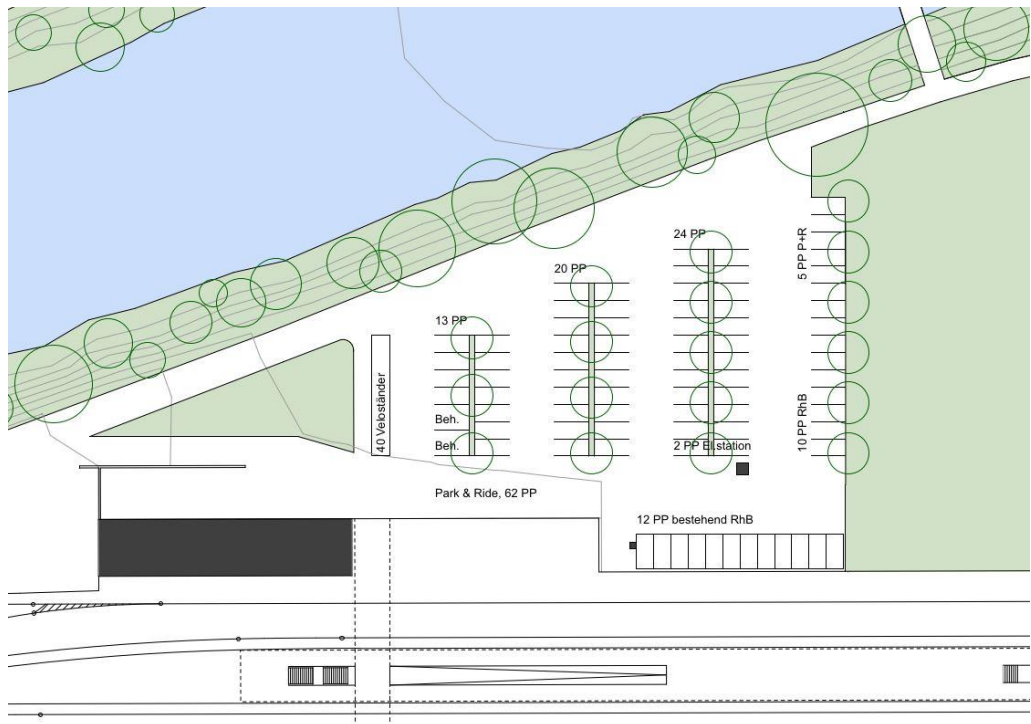
4.3.1 Machbarkeitsstudie

Als Grundlage für die Teilrevision im Bereich der neu geplanten Parkierungsanlage (P + R) dient die Machbarkeitsstudie von [REDACTED] vom 19. Juli 2019.

Gemäss Projekt sind folgende Abstellplätze vorgesehen:

- P + R: 62 Parkplätze
- RhB: 22 Parkplätze (12 bestehende und 10 neue)
- Fahrräder: 40 Abstellplätze

Gemäss Projekt ist eine oberirdische Parkierungsanlage mit offenen Abstellplätzen und einer Begrünung vorgesehen.



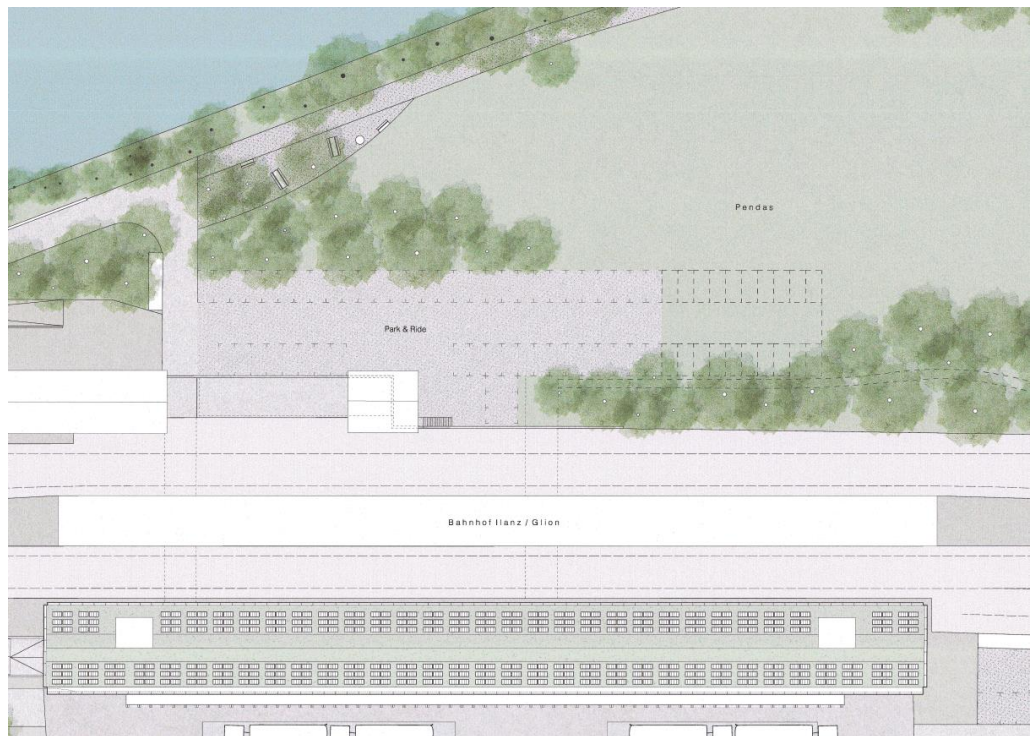
Situationsplan Projekt P + R (Stand 19. Juli 2019)

Der grösste Teil der Parkierungsanlage liegt auf Parzelle Nr. 493 und steht damit im Eigentum der politischen Gemeinde Ilanz/Glion. Eine kleine Fläche (mit bestehenden RhB-Parkplätzen) liegt auf Parzelle Nr. 111, welche sich im Eigentum der RhB befindet.

Die so angedachte Parkierungsanlage ist hinsichtlich Flächenbedarf im Gebiet Pendas optimiert. Die in der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehene Gewässerraumzone wurde im Rahmen der Anhörung als zu gering beurteilt und in der Genehmigung entsprechend zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Parkierungsanlage muss demzufolge mit der auszuscheidenden Gewässerraumzone kompatibel sein, dies wird noch zu prüfen sein.

4.3.2 Wettbewerbsbeitrag «Locomotiva»

Das im Projektwettbewerb Bahnhof Ilanz zweitplatzierte Projekt «Locomotiva» von [REDACTED] in Zusammenarbeit mit [REDACTED] schlug vor, die Parkierung längs am Bahnhof zu positionieren. Die Parkierungsanlage rückt so deutlich mehr vom Rhein ab, beansprucht aber auch mehr Fläche in Richtung Osten. Eine solche Anordnung wäre auf jeden Fall kompatibel mit der Gewässerraumausscheidung und soll daher im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ebenfalls ermöglicht werden. Zudem wäre eine Erweiterung der Parkierungsanlage für die Freizeitnutzungen im Gebiet Pendas bei Bedarf ebenfalls ohne weiteres möglich, wie dies bereits im Situationsplan angedeutet wird.



Auszug Situationsplan Wettbewerbsbeitrag «Locomotiva»

4.4 Studienarbeiten für das Gebiet Pendas

An der ETH Zürich setzten sich im Rahmen des Masterstudiums (Professur für Architektur und Entwurf, [REDACTED]) angehende Architekten mit der zukünftigen Nutzung des Gebiets Pendas auseinander. Auch wenn die Entwürfe nicht direkt so umsetzbar sind, so zeigten sie der Gemeinde Ilanz/Glion doch erste Gedanken für die Ausgestaltung des Gebietes auf. Zentrale Erkenntnisse sind, dass das Gebiet Pendas auch zukünftig attraktive, grossflächige Freiräume aufweisen soll, der Freiraum im Vordergrund stehen soll und dass eine zurückhaltende Bebauung sich am besten ins Ortsbild einfügen vermag.

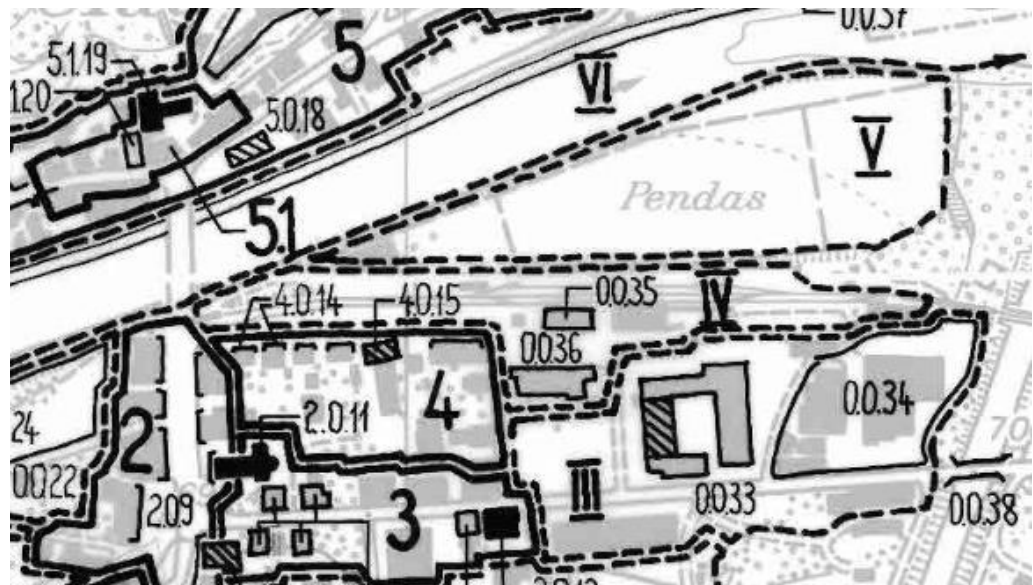
Für die Detailplanung im Gebiet Pendas werden noch weitere Arbeiten notwendig sein. Die Arbeiten der Studenten bilden nur eine erste Grundlage für die anstehenden Planungsprozesse und auf eine Abbildung der Arbeiten wird an dieser Stelle verzichtet.

4.5 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Stadt Illanz wurde im Vergleichsraster Kleinstadt als Objekt des ISOS aufgenommen. Die räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten wurden mit drei von drei Punkten und die Lagequalitäten mit zwei von drei Punkten bewertet.

Der Umgang mit dem Bahnhofsgebäude und dem umliegenden Aussenraum (IV im Plan) wurden bereits im Verfahren des Projektwettbewerbs Bahnhof Illanz inklusive den erfolgten Vorabklärungen umfassend behandelt. Das Bahnhofareal wurde nur mit Aufnahmekategorie b ins ISOS aufgenommen.

Nebst dem Bahnhof mit Umgebung befindet sich auch das Gebiet Pendas in einem Bereich mit Erhaltungsziel gemäss ISOS. Die Umgebungszone (U-Zo) V - Gelände nördlich des Bahnhofs («Pendas») - wurde mit der Aufnahmekategorie a ins ISOS aufgenommen. Im Textteil des ISOS wird die U-Zo V nicht erwähnt. Aufgrund der Aussage des ISOS kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Gebiet Pendas grundsätzlich als Freifläche zu erhalten ist, insbesondere um den Blick auf die Stadt Illanz zu gewährleisten. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Entwicklung des Gebiets Pendas (Park+Ride, Freizeitnutzungen) zu berücksichtigen.



Auszug ISOS Illanz

5. Umsetzung in der Nutzungsplanung

5.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan wird die Grundnutzung innerhalb des im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung nicht genehmigten Zonenplanausschnitts neu festgelegt. Zusätzlich werden die überlagernden Festlegungen (Gefahrenzonen, Gewässerraumzonen, Nutzungsbeschränkung gemäss NISV) in Abstimmung mit der genehmigten Totalrevision der Ortsplanung festgelegt. Über die Freizeitzone Pendas wird eine Arealplanpflicht festgelegt.



Zonenplan 1:2'000 Bahnhof Ilanz, nicht massstäblich

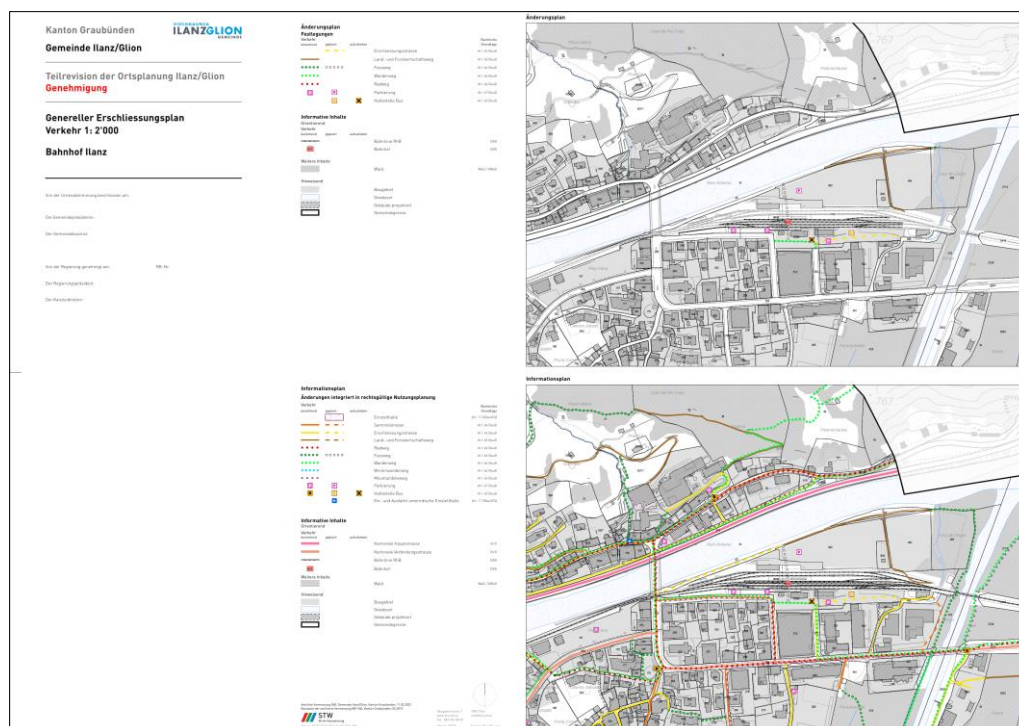
Innerhalb der im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung nicht genehmigten Zonenplanausschnitts werden folgende Grundnutzungen auf den entsprechenden Parzellen neu ausgewiesen:

Parzelle	Zone	Fläche
111	Parkierungszone Bahnhof	1'512 m ²
111	Freizeitzone Pendas	155 m ²
111	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3'126 m ²
111	Zone übriges Gemeindegebiet	12'487 m ²
111	Kernzone Bahnhof	214 m ²
490	Freizeitzone Pendas	263 m ²
491	Freizeitzone Pendas	299 m ²
491	Zone übriges Gemeindegebiet	234 m ²
492	Freizeitzone Pendas	289 m ²
492	Zone übriges Gemeindegebiet	986 m ²
493	Zone übriges Gemeindegebiet	463 m ²
493	Parkierungszone Bahnhof	3'484 m ²
493	Freizeitzone Pendas	5'564 m ²
494	Wald	448 m ²
494	Freizeitzone Pendas	5'962 m ²
494	Zone übriges Gemeindegebiet	126 m ²
495	Wald	6'314 m ²
495	Freizeitzone Pendas	141 m ²
495	Zone übriges Gemeindegebiet	48 m ²
639	Freizeitzone Pendas	848 m ²
15395	Zone übriges Gemeindegebiet	1'229 m ²
15395	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	348 m ²
15395	Kernzone Bahnhof	2'043 m ²

5.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) Verkehr wird folgendes neu festgelegt:

- Parkierung geplant (öffentliche Parkierungsanlage)
- Verschiebung Haltestelle Bus (bisheriger Standort als aufzuheben und neuer Standort als geplant)
- Festlegung Erschliessungsstrasse geplant im Bereich Postautoplatz
- Festlegung der Planeinträge der bestehenden Anlagen am Bahnhof (Bahnhof, Parkplätze, Unterführung, Fusswege)
- Aufnahme der bestehenden Land- und Forstwirtschaftswege



Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Bahnhof Ilanz, nicht massstäblich

5.3 Teilrevision Baugesetz

Im Baugesetz der laufenden Totalrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Ergänzung Art. 14 (Festlegungen) mit Kernzone Bahnhof, Parkierungszone Pendas und Freizeitzone Pendas
- Ergänzung Art. 17 (Zonenschema) mit Kernzone Bahnhof
- Einfügung neuer Art. 28a (Kernzone Bahnhof)
- Einfügung neuer Art. 38a (Parkierungszone Bahnhof)
- Einfügung neuer Art. 38b (Freizeitzone Pendas)

5.4 Zusammenfassung der Vorschriften für die Kernzone Bahnhof

Für die Kernzone Bahnhof sind sowohl die Vorschriften zur Kernzone Bahnhof als auch die Festlegungen im Gestaltungsplan und die Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften relevant. Die nachstehende Tabelle zeigt die entsprechenden Festlegungen zusammenfassend auf.

	TR OP Bahnhof Ilanz	QP Baufenster C	QP Baufenster D
Nutzung	Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen, Bahnhofsnutzungen		
Empfindlichkeitsstufe nach LSV	ES III		
Geschossfläche	max. 6'000 m ² aGF		
Gesamthöhe	max. 28.0 m	max. 726.0 m.ü.M. (entspricht ca. 27.5 m)	714.5 m.ü.M. (entspricht ca. 16.0 m)
Fassadenhöhe traufseitig	max. 28.0 m		
maximale Ausdehnung		gemäss Baufenster	gemäss Baufenster
maximale Ausdehnung Erdgeschoss		gemäss Baulinie Erdgeschoss	gemäss Baulinie Erdgeschoss
maximale Ausdehnung Untergeschoss		unbegrenzt	unbegrenzt

6. Planungsablauf und Verfahren

6.1 Ablauf

Die Vorhaben am Bahnhof Ilanz sind im Frühling und Sommer 2019 entwickelt und konkretisiert worden. Im Sommer/Herbst 2019 sind die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung erstellt und danach zur Vorprüfung eingereicht worden.

6.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 26. November 2019 wurden die Unterlagen beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 19. Februar 2020. Die Auswertung des Vorprüfungsberichts und die Behandlung der Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht sind in der Tabelle «Auswertung Vorprüfungsbericht» dokumentiert.

Für das Vorprüfungsverfahren wurden die Unterlagen noch sowohl im Bezug auf die damals geltende Ortsplanung der ehemaligen Stadt Ilanz als auch in Bezug auf die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Prüfung eingereicht.

6.3 Erste Mitwirkungsaufgabe

Die Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz lag vom 15. Januar bis zum 15. Februar 2021 öffentlich zur Mitwirkung auf. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden zwei Mitwirkungseingaben eingereicht. Die beiden Mitwirkungseingaben wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und es wurde entschieden, keine Änderungen an der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof vorzunehmen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden folgende Anträge gestellt, welche entsprechend durch den Gemeindevorstand wie folgt beurteilt wurden:

Art. 38b, Abs. 1 soll wie folgt ergänzt werden: «Weiter zulässig sind ergänzende Nutzungen (bspw. Gastronomie- und Herbergsbetriebe) sowie untergeordnete öffentliche Nutzungen (bspw. Kindertagesstätte).»

Die Vorgaben zur möglichen Nutzung wurde bewusst offen formuliert, sodass im Rahmen der Arealplanung entsprechend Spielraum für die Präzisierung der zulässigen Nutzungen besteht. Die vorgesehene Formulierung schliesst ein Pfadiheim oder ähnliches grundsätzlich nicht aus. Ob ein Pfadiheim im Gebiet Pendas letztlich ortsverträglich bezüglich Grösse, Nutzung und Gestaltung ist, kann heute noch nicht beurteilt werden. Hierzu wird voraussichtlich erst im vorgesehenen Varianzverfahren Klarheit geschaffen werden können. Die explizite Erwähnung von Herbergsbetrieben würde hingegen bereits vorwegnehmen, dass solche grundsätzlich auch möglich wären.

Auf die gesetzlich vorgeschriebene Durchführung eines Varianzverfahrens in der Freizeitzone Pendas soll verzichtet werden.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Gebiets Pendas ist als Grundlage für den Arealplan aus Sicht der Gemeinde Ilanz/Glion ein Varianzverfahren zur Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts unumgänglich. Auch bezüglich der Genehmigungsfähigkeit des Arealplans wird ein vorgängiges, qualitätssicherndes Verfahren als notwendig erachtet.

Im Zonenplan sei die Gewässerraumzone analog der rechtskräftigen Gewässerabstandslinie festzulegen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Zusammenführung und Harmonisierung erfolgte eine gesamtheitliche Betrachtung der Thematik Gewässerraum, aus welcher schliesslich auch die gesamtheitliche Ausscheidung der Gewässerraumzonen auf dem gesamten Gemeindegebiet erfolgt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde durch die Urnenabstimmung beschlossen und befindet sich bei der Regierung im Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde bewusst darauf verzichtet, die Gewässerabstandslinien gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung der ehemaligen Stadt Ilanz auf Parzelle Nr. 485 in eine Gewässerraumzone zu überführen.

Der Verzicht wurde im Begleitbericht zur Gewässerraumausscheidung wie folgt begründet:

«Im Areal Maissen bzw. im Grenzbereich hat es einen eingedolten Bach. Gemäss den Ausführungen des ANU im Vorprüfungsbericht sollen die festgelegten Gewässerabstandslinien in einen Gewässerraum überführt werden. Da kein konkretes Projekt mit der Lage und Breite eines möglicherweise offen geführten Gewässers bekannt ist, wird in diesem Fachgutachten auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.»

Da eine Neubebauung der Parzellen Nr. 485 und 487 erst mit gesamtheitlichen Bebauungskonzept und der entsprechenden Festlegungen im Quartierplan Areal Maissen möglich ist und die Projektierung der Freilegung des Bachs daher auch im Rahmen des gesamtheitlichen Bebauungskonzepts erfolgen sollte, ist die vorsorgliche Sicherung des Gewässerraums weder notwendig noch sinnvoll. Die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien wurden zudem nicht in Anwendung der mittlerweile vorliegenden Umsetzungsvorschriften zur Gewässerraumzone ausgeschieden, sie entsprechen daher in keiner Weise der zukünftig aufgrund der Ausdolung notwendigen Gewässerraumausscheidung.

An den Grenzen zu den Parzellen Nr. 111 und 590 sollen auf der Parzelle Nr. 487 Baugestaltungslinien festgelegt werden.

Die Festlegung der Masse für die Parzellen Nr. 485 und 487 hat im Quartierplanverfahren Areal Maissen zu erfolgen. Das Bebauungskonzept ist seitens der Grundeigentümer vorzulegen. Hierzu müssen sich die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 485 und 487 entsprechend einigen, damit

ein gesamtheitliches Bebauungskonzept sichergestellt wird. Bislang liegt der Gemeinde kein Bebauungskonzept vor, welches seitens der beiden Grundeigentümer gestützt wird.

Zurzeit liegt der Gemeinde Ilanz/Glion kein städtebaulich fundiertes, seitens aller Grundeigentümer getragenes Bebauungskonzept zu den Parzellen Nr. 485 und 487 vor. Die beantragten Baulinien, sollten sie sich städtebaulich im Sinne des Bebauungskonzepts als richtig erweisen, können jedoch auch im Quartierplan Areal Maissen festgelegt werden. Eine vorgängige Festlegung bereits auf Stufe der Nutzungsplanung ist daher weder notwendig noch sinnvoll.

Im Übrigen sind die Grundeigentümer für die Nutzung dieser Bereiche auf ein Näher- bzw. Grenzbaurecht der Eigentümer des entsprechenden Nachbargrundstücks angewiesen. Die Gemeinde kann nicht Näher- bzw. Grenzbaurechte zu privaten Grundstücken über Baugestaltungslinien erzwingen.

Nördlich der Parzelle Nr. 487 ist im Generellen Erschliessungsplan ein Trottoir festzulegen.

Im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Ilanz/Glion werden keine Trottoirs festgelegt. Die Festlegung als Erschliessungsstrasse reicht rechtlich für die Erstellung eines Trottoirs. Die Massnahmen bezüglich Verkehrssicherheit sind Teil der Projektierung des Postautoplatzes.

Auf dem Postautoplatz gemäss Quartierplan und auf der Via Mulin sei keine Erschliessungsstrasse festzulegen.

Die Festlegung als Erschliessungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan regelt einerseits die Nutzung der Strasse durch die Öffentlichkeit und andererseits die Finanzierung der Strasse.

Nutzungsbeschränkung, wie bspw. Fahrverbote, können unabhängig der Klassierung im Generellen Erschliessungsplan erlassen werden.

Die Erschliessungsstrasse Via Mulin ist im Quartierplan mit der Festlegung «Erschliessungsstrasse, Aufhebung zulässig» belegt. Aufgehoben ist diese Erschliessungsstrasse damit jedoch noch nicht. Die Aufhebung im Generellen Erschliessungsplan erfolgt erst später, wenn diese auch tatsächlich aufgehoben wird. Dies wird in Abhängigkeit des Bebauungskonzepts voraussichtlich im Rahmen des Quartierplanverfahrens erfolgen.

Der Einbahnverkehr für die Postautos sei im Generellen Erschliessungsplan zu bezeichnen.

Der Einbahnverkehr ist bereits im Erschliessungsplan des Quartierplans Zentrum Bahnhof mit Pfeilen gekennzeichnet. Offen ist jedoch noch die Fahrtrichtung. Diese kann erst im Rahmen der Detailplanung des Postautoplatzes bestimmt werden. Eine Festlegung auf Stufe Nutzungsplanung ist daher nicht notwendig.

Der gemäss Wettbewerbsprojekt vorgesehene Grünbereich sei in der Nutzungsplanung entsprechend festzulegen.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurden die Teilnehmenden bewusst dazu angewiesen, den Aussenraum auf konzeptioneller Ebene auszuarbeiten. Die Gemeinde ist im Sinne eines attraktiven Aussenraums bestrebt, diesen auch zu begrünen. Die Gestaltung des Aussenraums ist jedoch abhängig von der Ausgestaltung des Postautoplatzes, dessen Projektierung noch erfolgen muss. Entsprechend wurde darauf verzichtet, die Aussenraumgestaltung bereits im Quartierplan sowie in der Nutzungsplanung detailliert festzulegen.

Die RhB soll sich ebenfalls an den Kosten für den Postautoplatz beteiligen. Dies sei entsprechend festzulegen.

Die Finanzierung des Postautoplatzes ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Zudem sind entsprechende vertragliche Regelungen Sache zwischen der Gemeinde Ilanz/Glion und der RhB. Die Rahmenbedingungen können auch nicht direkt mit dem Center Marcu verglichen werden.

Die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhen sowie die maximale anrechenbare Geschossfläche in der Kernzone Bahnhof seien zu hoch.

Das Amt für Raumentwicklung hat sich im Rahmen der Vorprüfung kritisch zu den vorgesehenen Massen geäußert. Die Rückmeldung des Amtes für Raumentwicklung erfolgte jedoch ohne Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses.

Die Zonenvorschriften legen jedoch lediglich den Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung fest, welche im Quartierplan detailliert geregelt wird (Baufenster, Höhenvorschriften, Baulinien).

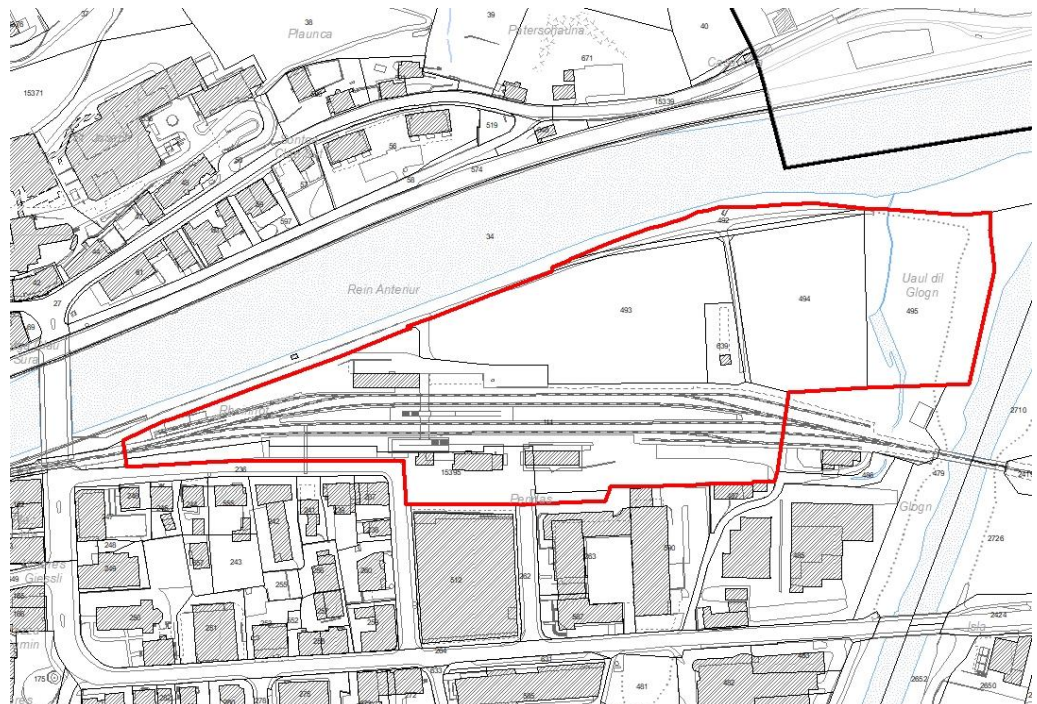
Das Preisgericht beantragte, dass das Gebäudevolumen im Rahmen der Weiterbearbeitung, das heisst im Rahmen des Bauprojekts, bezüglich Optimierungspotential geprüft werden soll. Die Optimierung des Gebäudevolumens hat jedoch ausdrücklich ohne Minderung der räumlichen und technischen Qualität zu erfolgen. Konkret als mögliche Massnahme wird die Reduktion der Geschosshöhen angeregt.

Grundsätzlich kam die Jury zum Schluss, dass der Wettbewerbsbeitrag «Gleis 1» sich am besten an diesem Standort eignet und dieser wurde entsprechend auch gewürdigt sowie zur Weiterbearbeitung empfohlen.

6.4 Anpassung der Vorlage aufgrund der genehmigten Ortsplanungsrevision

Nach der ersten Mitwirkungsaufgabe wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Illanz/Glion mit Regierungsbeschluss vom 12. Oktober 2021 genehmigt.

Aufgrund des Regierungsbeschlusses und der damit verbundenen Änderungen der Pläne musste die Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Illanz angepasst werden. Inhaltlich entspricht die angepasste Teilrevision der Ortsplanung zwar noch der ersten Mitwirkungsaufgabe, jedoch waren technisch bedingte Korrekturen an den Änderungsplänen notwendig. Änderungen der Planungsmittel ergeben sich insbesondere aufgrund der zur Überarbeitung zurückgewiesenen und damit nicht genehmigten Inhalte der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) auf den Parzellen Nr. 490, 491, 492, 493, 494, 495, 639 und 15395 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 111 gemäss folgendem Plan.



Bereich mit den zur Überarbeitung zurückgewiesenen Inhalten der Grundordnung (roter Perimeter)

Die Informationspläne, welche nur informativ sind und keine Rechtswirkung entfalten, wurden soweit möglich ebenfalls nachgeführt. Allerdings war die Datennachführung der Ortsplanungsrevision zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planungsmittel noch nicht vollends abgeschlossen. Zudem sind noch Rechtsmittelverfahren hängig. Entsprechend wurden die Informationspläne lediglich angrenzend an den Inhalt des Änderungsplans nachgeführt.

6.5 Zweite Mitwirkungsaufgabe

Die zweite Mitwirkungsaufgabe fand vom 17. Dezember 2021 bis 17. Januar 2022 statt. Im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe gingen drei Mitwirkungseingaben ein, deren Anträge wie folgt behandelt wurden.

Es sei aufzuzeigen, wie das Projekt zur Erreichung des Netto-Null Klimazieles 2050 beitrage.

Die Erreichung des Netto-Null-Klimaziels 2050 ist auch der Gemeinde Ilanz/Glion ein grosses Anliegen. Entsprechend gilt es, denn öffentlichen Verkehr weiter zu stärken. Die Gemeinde Ilanz/Glion ist überzeugt, dass mit dem Ausbau des Bahnhofs und des Busbahnhofs ein grosser Beitrag dazu geleistet wird.

Das Areal sei als Multifunktionale-Mobilitäts-Drehscheibe zu planen. Insbesondere seien viele der Parkplätze zu reduzieren und durch Car-Sharing Angebote zu ersetzen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird genau dieser Ansatz verfolgt. Die Umstei-gebedingungen von Bus auf Bahn sollen verbessert werden und auch Car-Sharing soll integriert werden. Man muss sich aber auch bewusst sein, dass die Gemeinde Ilanz/Glion sowie auch die Nachbargemeinden stark fraktioniert sind und dementsprechend die ÖV-Anbindung in die einzelnen Ortschaften nur begrenzt angeboten werden können, Leerfahrten sind sowohl aus ökonomischer als auch aus ökologischer Sicht zu vermeiden. Dementsprechend wird das private Fahrzeug weiterhin eine wichtige Rolle in der Region einnehmen. Um dennoch wenigstens für den oft grossen Teil der Wegstrecke, bspw. zu den Arbeitsgebieten in Domat/Ems, Chur oder Landquart, einen Umstieg auf den öffentlichen Verkehr zu fördern, ist ein gutes Park-and-Ride-Angebot von zentraler Bedeutung. Wenn das Parkplatz-Angebot zu einem späteren Zeitpunkt zugunsten der Aufwertung der Freiraumqualitäten reduziert werden kann beziehungsweise andere Parkplätze dafür aufgehoben werden können, so wird das seitens der Gemeinde natürlich begrüsst, allerdings benötigt es für die kommenden Jahre die vorgesehenen Parkplätze. Der Gemeinde sind die laufenden Megatrends wie Sharing-Economy, autonomes Fahren, alternative ÖV-Angebote durchaus bewusst, jedoch benötigen diese noch eine Zeit bis sie auch in peripheren Regionen wie der Surselva umfangreich zum Einsatz kommen.

Neue Parkplätze seien mit Ladestationen für E-Fahrzeuge auszurüsten.

Die Ausstattung aller Parkplätze mit Ladestationen für E-Fahrzeuge kommt aus ökonomischen und ökologischen Gründen nicht in Frage. Dafür wird vorerst die Nachfrage zu gering sein. Was jedoch durchaus Sinn macht ist die Parkplätze bereits mit Leerrohren entsprechend vorzubereiten, sodass eine spätere Installation von Ladestationen kostengünstig und effizient erfolgen kann.

Es sei eine Projektvariante mit unterirdischen Parkplätzen zu evaluieren. Für Parkplätze sei kein Kulturland zu überbauen. Mindestens sei über dem Parkfeld eine Photovoltaik-Anlage zu erstellen.

Eine unterirdische Parkieranlage wäre sicher aufgrund landschaftlicher Aspekte zu begrüssen, jedoch wären die Kosten dafür schlichtweg zu hoch. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass man sich aufgrund der vorgängig erwähnten Megatrends darauf einstellen kann, dass es zukünftig wohl nicht mehr so viele Parkplätze brauchen wird, ist eine oberirdische Parkieranlage für diesen Zweck aus ökonomischer und auch ökologischer Sicht (graue Energie) sinnvoller.

Die Erstellung von Photovoltaik-Anlagen über den Parkplätzen wurde angedacht, aus diversen Gründen jedoch nicht weiterverfolgt. Die Park-and-Ride-Anlage soll sich möglichst gut in die vorgesehene Nutzung, welche einen parkartigen Charakter aufweisen soll, integrieren. Daher entschied sich die Gemeinde Ilanz/Glion dazu, die Parkierungsanlage soweit betrieblich möglich zu begrünen (Bäume, Rasengitter oder ähnliches). Die Gemeinde ist überzeugt, dass es anderweitig noch genug ungenutzte Potentiale für Photovoltaik-Anlagen gibt, welche mit dem Orts- und Landschaftsbild konform gehen. Die Park-and-Ride-Anlage soll den Charakter eines Grünraums aufweisen und so wenig wie möglich als Infrastruktur-Anlage in Erscheinung treten.

Für uns sind im Zusammenhang mit der vorgesehenen Freizeitnutzung des Gebiets noch viele Fragen ungeklärt. Welche Freizeitnutzung ist im Gebiet Pendas vorgesehen? Welche Infrastrukturen sind vorgesehen? Wir möchten bereits hier darauf hinweisen, dass die geplanten Projekte in Einklang mit dem Gewässerraum, dem Gewässerschutz und mit Revitalisierungsvorhaben gebracht werden sollen.

Wie bereits im Planungs- und Mitwirkungsbericht ausgeführt ist die zukünftige Nutzung des Gebiets Pendas noch nicht abschliessend definiert. Gewässerraum, Gewässerschutz und Revitalisierungsvorhaben sind der Gemeinde bewusst und bereits von Gesetzes wegen werden diese zu berücksichtigen bzw. die Vorgaben dazu einzuhalten sein. Was bereits feststeht ist, dass sich der Standort aufgrund der Erschliessungsqualität mit den öffentlichen Verkehrsmitteln insbesondere auch für Freizeitnutzungen von überkommunaler Bedeutung eignet.

Der Gewässerraum sei auch entlang des Vorderrheines auszuscheiden.

Im Rahmen der zwischenzeitlich genehmigten Ortsplanungsrevision wurden die Gewässerräume über das gesamte Gemeindegebiet nach den gesetzlichen Vorgaben ausgeschieden. Allerdings wurden einzelne Abschnitte nicht genehmigt und zur Überarbeitung zurückgewiesen. Davon betroffen ist insbesondere auch der Vorderrhein. Der Gewässerraum für den Vorderrhein wird entsprechend in der bereits angelaufenen Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung KRL und Bauzonendimensionierung ausgeschieden. Entlang des Vorderrheins gelten daher vorerst noch die Übergangsbestimmungen.

Sämtliche Anlagen seien ausserhalb des Gewässerraums zu planen, insbesondere die Parkplätze und die Zufahrtsstrasse.

Die Parkplätze werden von Gesetzes wegen ausserhalb des Gewässerraums erstellt werden müssen, da für diese keine Standortgebundenheit besteht.

Anders sieht es jedoch bei der Zufahrtsstrasse aus, diese wird aufgrund der räumlichen Verhältnisse teilweise im Gewässerraum zu liegen kommen (vgl. genehmigter Genereller Erschliessungsplan Ilanz). Die Erschliessungsstrasse soll jedoch so ausgeführt werden, dass der Gewässerraum so wenig wie möglich beansprucht wird bzw. der Vorderrhein so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Der traditionelle Wochenmarkt kann heute ohne weiteres in die Bahnhofstrasse inkl. Poststrasse verlegt werden.

Die Lokalität des Wochenmarkts bildet nicht Bestandteil der Nutzungsplanung und kann daher unabhängig der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan gewählt werden. Gerne nehmen wir Ihren Vorschlag jedoch zur Kenntnis und werden entsprechend prüfen, ob die Bahnhofstrasse inkl. Poststrasse allenfalls besser für den Wochenmarkt geeignet wäre.

Im Osten der vorgesehenen Begegnungszone sollten nach Möglichkeit die 2 bis 3 fehlenden Kurzzeitparkplätze für die Kunden der Poststelle Ilanz erstellt werden anstelle der umständlichen Parkplätze in der Tiefgarage.

Die Anlage von Kurzzeitparkplätzen für die Post wird im Rahmen des Bauprojekts zu prüfen sein. Im Siegerprojekt des Wettbewerbs sind keine oberirdischen Kurzzeitparkplätze vorgesehen, jedoch ist hierbei ein Abweichen vom Siegerprojekt durchaus möglich. Die Erstellung von

Kurzzeitparkplätzen kann grundsätzlich auch ohne Eintrag im Generellen Erschliessungsplan erfolgen, weswegen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung kein Handlungsbedarf diesbezüglich besteht.

In der Grundordnung (Genereller Gestaltungsplan) seien entlang der nördlichen und westlichen Parzellengrenzen der Parzelle Nr. 487 Baugestaltungslinien (Pflichtbaulinien) festzulegen, welche die Lage der nördlichen und westlichen Gebäudeseiten eines Baukörpers auf Parzelle Nr. 487 verbindlich bestimmt.

Gleichzeitig mit der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Illanz erfolgt auch das Quartierplanverfahren Zentrum Bahnhof (Anpassung des bestehenden Quartierplans). Die Festlegung einer entsprechenden Baulinie hat sinnvollerweise im Quartierplanverfahren zu erfolgen, was dem jeweiligen Detaillierungsgrad der beiden Planungsverfahren entspricht und rechtlich zulässig ist. Entsprechend wird das Anliegen, in Absprache mit den Grundeigentümern, im Quartierplanverfahren weiterverfolgt. Damit erübrigt sich der Antrag auf eine Baulinie im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Illanz.

6.6 Beschluss, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung

Die Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Illanz wurde am 9. März 2022 vom Gemeindeparlament zuhänden der Urnenabstimmung verabschiedet.

An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 wurde die Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Illanz mit 1'137 Ja- zu 267 Nein-Stimmen beschlossen.

Die Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Illanz wurde anschliessend zur Genehmigung eingereicht und die Beschwerdeaufgabe wurde durchgeführt.

7. Mehrwertabgabe

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung finden lediglich Einzonungen statt, welche öffentlichen Zwecken dienen. Namentlich der Parkierungszone Bahnhof und der Freizeitzone Pendas. Diese beiden Zonen sind aufgrund der Zweckdefinition den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gleichzustellen und unterstehen gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG nicht der Mehrwertabgabe.

Die Einführung der Mehrwertabgabe für kommunale Tatbestände gemäss Art. 19j Abs. 2 KRG wird durch die Gemeinde Illanz/Glion erst im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung KRL und Bauzonendimensionierung geprüft. Bis dahin kann die Gemeinde Illanz/Glion einzelfallweise Mehrwertabgaben mittels eines Vertrags vereinbaren. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision findet jedoch keine eigentliche Aufzonung, sondern lediglich eine Konzentration der Bebauung statt. Gemäss bisher geltender Ortsplanung bzw. gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung wäre eine Bebauung im gleichen Umfang an Geschossfläche grundsätzlich bereits heute möglich. Die rechtskräftig ausgeschiedene Kernzone umfasst eine Fläche von 1'500 m². Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und aufgrund der Form wäre eine Bebauung der gesamten Kernzone, ohne Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, möglich. In der Kernzone Illanz sind Gebäudehöhen von 15 m zulässig, womit sich vier Vollgeschosse realisieren lassen zuzüglich ein Dach- oder Attikageschoss. In der Kernzone ist keine maximale Ausnützungsziffer definiert. Die Realisierung von 6'000 m² anrechenbarer Geschossfläche wäre deshalb bereits gemäss Grundordnung der ehemaligen Stadt Illanz möglich.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung löst somit keine Mehrwertabgabepflicht aus.

8. Baulandverfügbarkeit

Gemäss übergeordnetem Recht ist bei Wohn-, Misch- und Zentrumszonen die Verfügbarkeit sicherzustellen. Die Kernzone Bahnhof ist davon theoretisch betroffen, jedoch wird diese bereits heute baulich genutzt und ist daher als überbaut zu beurteilen, wenn auch in Bezug auf die neuen Vorschriften als deutlich unternutzt.

Eigentümerin der neuen Kernzone Bahnhof ist die RhB. Die RhB ist als Betreiberin des Bahnhofs jedoch zwingend auf diese Flächen angewiesen und die Bebauung in der Kernzone Bahnhof wird auch zukünftig Eisenbahnnutzungen umfassen. Die Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit liesse sich letztlich gar nicht umsetzen, da so der Bahnbetrieb nicht sichergestellt werden kann. Zudem zeigt das durchgeführte Wettbewerbsverfahren klar auf, dass seitens der RhB eine Bauabsicht besteht.

Somit sind im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz keine Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit vorzunehmen.

Chur, 16. Mai 2022 /

[REDACTED]