

Kanton Graubünden

Gemeinde Ilanz/Glion



Quartierplan Zentrum Bahnhof (Änderung 2020) Beschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt:
Quartierplan Zentrum Bahnhof (Änderung 2020), Gemeinde Ilanz/Glion

Projektnummer:
28084

Dokument:
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Ilanz/Glion

Bearbeitungsdatum:
22. März 2023

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
[REDACTED]

z:\gemeinde\ilanz\28084_qp_bahnhof\01_rap\02_resultate\03_pmb\20230322_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zielsetzung	4
3.	Organisation	4
4.	Grundlagen	5
4.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
4.2	Gesamtrevision der Ortsplanung	5
4.3	Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz	6
4.4	Projektwettbewerb Bahnhof Ilanz	6
4.4.1	Verfahren	6
4.4.2	Wettbewerbsergebnis	6
4.4.3	Projektdokumentation «Gleis 1»	6
4.5	Richtprojekt Areal Maissen (Grundstück Nr. 485)	9
4.6	Richtprojekt Grundstück Nr. 487	10
5.	Anpassungen Quartierplan	11
5.1	Quartierplanvorschriften	11
5.1.1	Art. 1 bis 3 – Allgemeine Bestimmungen	11
5.1.2	Art. 4 bis 18 – Baubereiche und Baubeschränkungen	11
5.1.3	Art. 19 und 20 – Landabtretungspflichten	12
5.1.4	Art. 21 und 22 – Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen	12
5.1.5	Art. 23 bis 30 – Verkehrserschliessung	12
5.1.6	Art. 31 und 32 – Kosten	12
5.1.7	Art. 33 bis 35 – Schlussbestimmungen	12
5.1.8	Anhang 1 – Vertikales Baufenster Parz. Nr. 261 und 512	13
5.2	Gestaltungsplan	13
5.3	Erschliessungsplan Verkehr	13
5.4	Erschliessungsplan Werkleitungen	14
5.5	Zusammenfassung der Vorschriften für Baufenster C und D	15
6.	Planungsablauf und Verfahren	15
6.1	Erarbeitung	15
6.2	Prüfung Grundbuchamt	15
6.3	Öffentliche Auflage	15
6.4	Beschluss	16

1. Ausgangslage

Die Stadt Ilanz ist das Regionalzentrum der Surselva. Das Bahnhofsgelände Ilanz bildet den wichtigsten Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs für die Gemeinde, aber auch für die Region Surselva. Dieser wichtige Umsteigepunkt des öffentlichen Verkehrs (Rhätische Bahn und Postauto) gewinnt, sowohl für den täglichen Pendlerumstieg als auch für das touristische Gästeaufkommen, stetig an Bedeutung. Aktuell erfüllt die vorhandene Infrastruktur beim Bahnhof Ilanz nicht alle Anforderungen, die man sich für diesen Ort mit dieser zentralörtlichen Bedeutung wünschen würde.

Die technische Bahnhofsinfrastruktur wurde inzwischen modernisiert und insbesondere an die Bedürfnisse des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) angepasst. Im Zuge der weiteren Aufwertung des Bahnhofsgeländes werden auch das Park + Ride-Angebot sowie der Postautoplatz neu organisiert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Dies führt zu Verlegungen und Neuordnungen von Nutzungen für eine weitere Attraktivitätssteigerung.

Nebst den verkehrstechnischen Optimierungen soll das Bahnhofsgelände bezüglich seiner Nutzungsvielfalt, der Gestaltungsqualität und der Aufenthaltsqualität weiter verbessert und zukunftsweisend entwickelt werden. Dabei sind die vorhandenen standortgegebenen, räumlichen und wirtschaftlichen Potentiale besser zu nutzen. Von einer solchen Entwicklung profitieren alle Eigentümer und Nutzer.

■ sieht vor, ihr Grundeigentum am Bahnhof zeitgemäss zu entwickeln, zu überbauen und somit in Wert zu setzen. Dafür veranstaltete ■ einen Projektwettbewerb über ihr Areal. Die Gemeinde beteiligt sich an diesem Prozess, denn im gesamträumlichen Kontext verbinden sich viele Interessen der Gemeinde mit Interessen ■. Diese Zentrumsituation soll durch die städtebauliche Setzung von Einzelbauten und die Verschmelzung mit den aussenräumlichen Platzräumen, sowie allen verkehrlichen Infrastrukturen schrittweise zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort von hoher Qualität gedeihen.

2. Zielsetzung

Mit der Revision des Quartierplans Zentrum Bahnhof soll der Quartierplan angepasst werden, sodass die entsprechenden Vorhaben von der Gemeinde Ilanz/Glion, namentlich der neue Postautoplatz und die Park + Ride-Anlage, sowie ■ namentlich die neue Bahnhofsoverbauung, gemäss Wettbewerbsergebnis realisiert werden können. Für das Areal Maissen und die Wäscherei sollen die Vorgaben für die zukünftige Neubebauung definiert werden. Des Weiteren wird der Quartierplan an die veränderten Rechtsvorschriften gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst.

Im Rahmen der Revision des Quartierplans erfolgen keine Landumlegungen, jedoch werden zukünftige Landumlegungen bereits im Quartierplan festgelegt und gesichert.

3. Organisation

Mit der Revision des Quartierplans Zentrum Bahnhof wurde ■ beauftragt (Projektleiter ■).

Die Sachbearbeitung erfolgte durch ■ sowie im Hintergrund durch weitere Fachpersonen (Geoinformatiker).

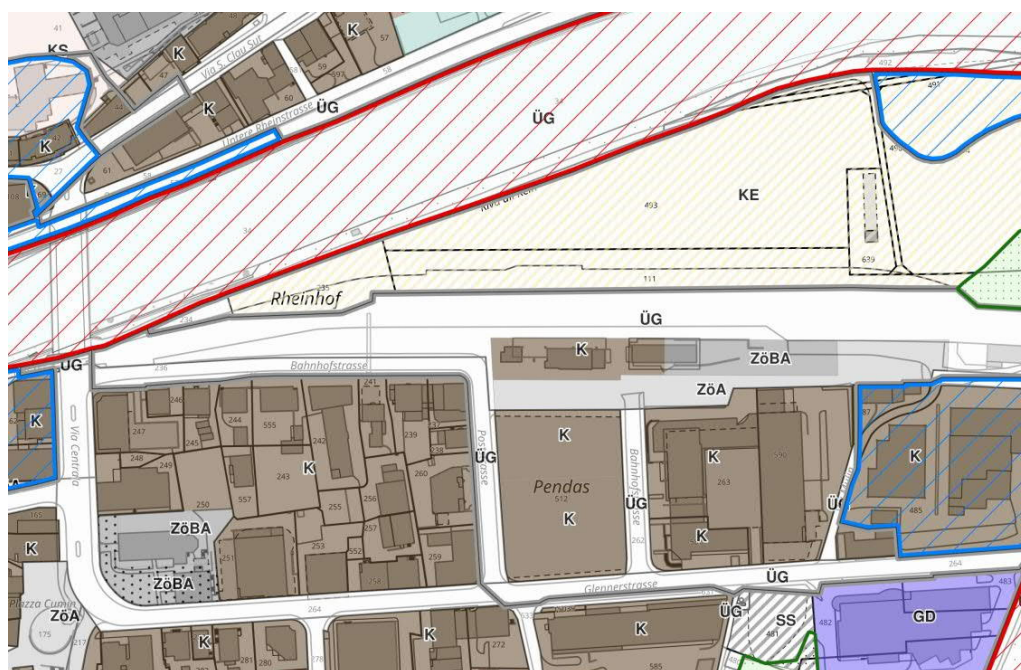
Die Erarbeitung der Revision des Quartierplans erfolgte zeitgleich mit der Überarbeitung der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz.

4. Grundlagen

4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Ilanz umfasst folgende für diese Teilrevision relevante Planungsmittel:

- Baugesetz Stadtgemeinde Ilanz vom 28.01.2005 / 07.10.2005
- Zonenplan
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr



Ausschnitt geltender Zonenplan (Quelle: www.geogr.ch)

4.2 Gesamtrevision der Ortsplanung

Die aktuelle Vorlage zur Totalrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion (Zusammenführung, Stand Genehmigung) umfasst folgende für diese Teilrevision relevante Planungsmittel und Dokumente:

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

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung baut auf der Gesamtrevision der Ortsplanung auf. Es wird davon ausgegangen, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung noch vor dem Genehmigungsverfahren der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung in Kraft treten wird.



Ausschnitt Zonenplan Ilanz/Glion gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung, in Genehmigung

4.3 Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz werden Änderungen am Zonenplan, am Generellen Erschliessungsplan und am Baugesetz vorgenommen. Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt abgestimmt auf die Revision des Quartierplans Zentrum Bahnhof.

4.4 Projektwettbewerb Bahnhof Ilanz

4.4.1 Verfahren

Für die Erneuerung des Bahnhofs Ilanz, den neuen Busbahnhof sowie die Aussenraumgestaltung führte [REDACTED] 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.

4.4.2 Wettbewerbsergebnis

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

4.4.3 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 Schulnutzung 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.



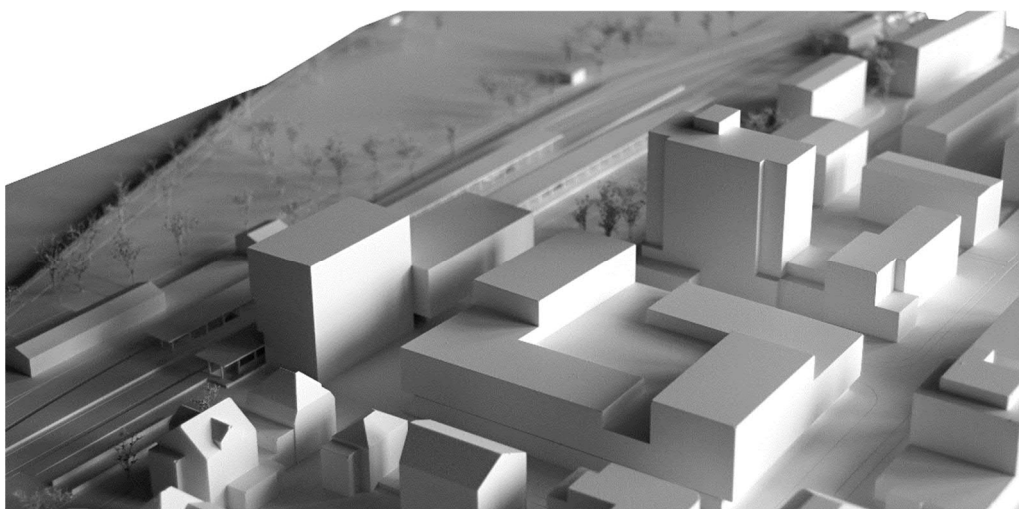
Situationsplan «Gleis 1» (nicht massstäblich)



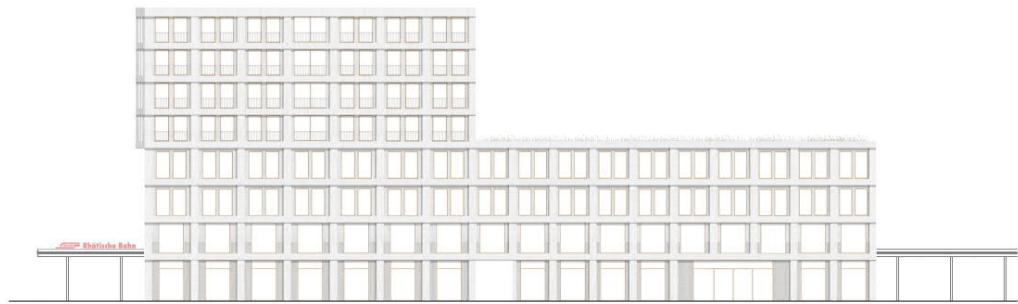
Visualisierung «Gleis 1»



Modell «Gleis 1»



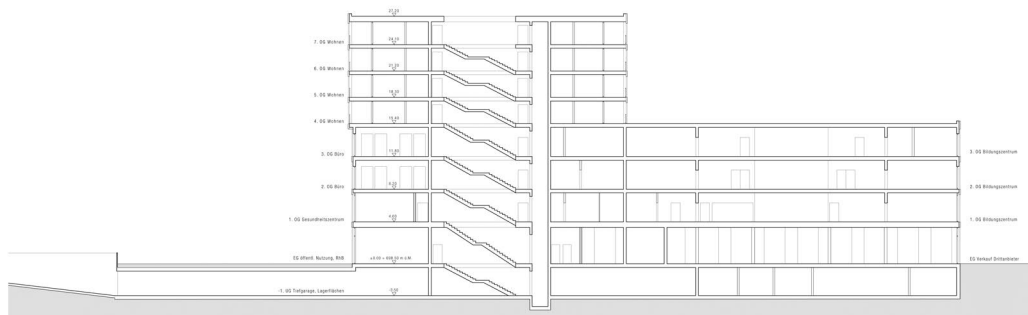
Modell «Gleis 1»



Südansicht «Gleis 1» (nicht massstäblich)



Grundriss 1. Obergeschoss «Gleis 1»



Längsschnitt «Gleis 1»

4.5 Richtprojekt Areal Maissen (Grundstück Nr. 485)

Das Richtprojekt wurde durch [REDACTED], [REDACTED] (Projektleitung: [REDACTED]) erarbeitet. Das Richtprojekt wurde an mehreren Sitzungen mit der Gemeinde Ilanz/Glion ([REDACTED], [REDACTED] und der [REDACTED] (vertreten durch [REDACTED]) besprochen. Ebenfalls an diesen Besprechungen anwesend waren die Abteilung Infrastruktur der Gemeinde Ilanz/Glion ([REDACTED] und [REDACTED]), die Gestaltungsberaterin der Gemeinde Ilanz/Glion ([REDACTED] sowie [REDACTED] ([REDACTED] und [REDACTED]).

Im Richtprojekt werden die städtebaulichen Überlegungen dargelegt, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Quartierplan Areal Maissen bildeten. Zusätzlich wird mit dem Richtprojekt aufgezeigt, wie das Gebiet künftig überbaut werden kann.

Das Richtprojekt [REDACTED] machte ebenfalls einen Vorschlag für die Bebauung des Grundstücks Nr. 487. Hierzu wurde seitens der Grundeigentümer jedoch ein eigenes Richtprojekt erarbeitet (vgl. 4.6). In den Gestaltungsplan wurden daher nur die Inhalte zum Grundstück Nr. 485 übernommen.



Richtprojekt RLC, Modell



Richtprojekt RLC, Grundriss Erdgeschoss

4.6 Richtprojekt Grundstück Nr. 487

Für das Grundstück Nr. 487 wurde seitens der Grundeigentümer ein Richtprojekt erarbeitet. Auf Grundlage des Richtprojekts sowie der Beurteilung durch die Gestaltungsberatung wurden für das entsprechende Baufenster die Eckwerte für die Bebauung definiert.

5. Anpassungen Quartierplan

5.1 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanbestimmungen vom 16. Dezember 2013 wurden inhaltlich in die Quartierplanvorschriften übernommen und neu in Artikel und Absätze gegliedert. Änderungen gegenüber den bisherigen Quartierplanbestimmungen wurden rot gekennzeichnet.

5.1.1 Art. 1 bis 3 – Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 wurde an die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst. Im Sinne der Beständigkeit der Quartierplanvorschriften wurde darauf verzichtet, namentlich auf Baugesetzartikel zu verweisen bzw. diese zu zitieren.

Artikel 2 regelt neu die Abgrenzung des Quartierplangebiets sowie im speziellen den Umgang mit dem Areal Maissen, für welches ein separates Quartierplanverfahren notwendig ist.

In Artikel 3 wird geregelt, welche Planungsinstrumente und welche informativen Mittel der Quartierplan nach der Revision umfasst. Dies ist insbesondere wichtig, da einzelne bisherige Unterlagen Gültigkeit behalten, andere wiederum aufgehoben wurden.

5.1.2 Art. 4 bis 18 – Baubereiche und Baubeschränkungen

Artikel 4 bis 6 wurden unverändert übernommen, einzig in Artikel 7 wurde die Begrifflichkeit zu den Höhenmassen gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst. Zudem sind nun auch in Baufenster B Neubauten nur mit einem qualitätssichernden Verfahren zulässig.

Artikel 7 regelt neu die zulässige Bebauung in den Baufenstern C und D. Die Höhenmasse wurden gerundet vom Wettbewerbsprojekt übernommen. Für das Erdgeschoss wurde eine Baulinie festgesetzt und es ist im Erdgeschoss zwingend ein Durchgang zwischen Bahnhofsplatz und Perrons zu schaffen.

Artikel 8 regelt die Bebauung des Baufensters E, unterteilt in die Baufenster E1 und E2. Grundlage für die Masse bildet das Richtprojekt der Grundeigentümer und die Beurteilung durch die Gestaltungsberatung. Für das Baufenster E ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Artikel 9 regelt die Bebauung der Baufenster F1 bis F6. Die Masse wurden aufgrund des Richtprojekts der Grundeigentümer festgelegt. Für die Baufenster F1 bis F6 ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Artikel 10 regelt die Bauweise um die Baufenster F1 bis F6 (Baufenster FB), falls diese für Bildungszwecke genutzt werden sollen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere grössere Nutzungen wie Turnhallen möglich sind.

Artikel 11 regelt den gedeckten Aussenraum zwischen den Baufenstern F1 und F2.

Artikel 12 regelt die Aussenraumgestaltung der Baufenster E und F (F1 bis F6). Artikel 13 regelt den Gewässerraum.

In Artikel 14 wurde an das Bauvorhaben Zentrum Marcau die Anforderung gestellt, eine Unterirdische Verbindung zur Bahnhofsüberbauung sicherzustellen. Das Zentrum Marcau wurde zwischenzeitlich realisiert, ohne dass dies sichergestellt wurde. Diese Vorschrift ist damit gegenstandslos und ein nachträgliches Einfordern dieser Verbindung ist rechtlich nicht möglich. Absatz 3 wird entsprechend aufgehoben. Zudem wird der Begriff «Postautoterminal» durch den Begriff «Postautoplatz» ersetzt, dies erfolgt über die ganzen Quartierplanvorschriften.

Artikel 15 und 16 wurden weitgehend unverändert übernommen.

Artikel 17 wurde bezüglich der Höhenmasse an die Begrifflichkeiten gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst.

Artikel 18 regelt den Baumplatz auf Grundstück Nr. 590.

5.1.3 Art. 19 und 20 – Landabtretungspflichten

Artikel 19 und 20 regeln die Landabtretungspflichten im Zusammenhang mit der Neuentwicklung des Gebiets.

5.1.4 Art. 21 und 22 – Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen

In Artikel 21 und 22 wurde lediglich Stadtgemeinde Ilanz durch Gemeinde Ilanz/Glion ersetzt und bei der Sammelstrasse wurde die Ergänzung «nach Pendas» gestrichen.

5.1.5 Art. 23 bis 30 – Verkehrserschliessung

Artikel 23 wurde bezüglich der Baufenster E und F sowie Baufenster B betreffend Grundstück Nr. 590 ergänzt.

In Artikel 24 wird lediglich der Zusatz «nach Pendas» aus vorgenannten Gründen gestrichen.

In Artikel 25 und 26 werden die Verweise an die neue Struktur angepasst und Stadtgemeinde bzw. Stadt durch Gemeinde ersetzt. Zudem wird in Artikel 26 der Fussgängerbereich befahrbar ergänzt.

Artikel 27 wird dahingehend angepasst, dass eine Erschliessung des neuen Postautoplatzes in beide Richtungen zulässig ist. Zudem wurde mit Absatz 3 ergänzt, dass während eines provisorischen Postautoplatzes auch andere Zu- und Wegfahrtregimes zulässig sind.

Artikel 28 wurde dahingehend angepasst, dass es sich beim im Plan bezeichneten Standort über einen neuen Postautoplatz handelt, welcher im Zusammenhang mit der Bahnhofüberbauung definitiv kommen wird. Es handelt sich folglich nicht mehr um einen optionalen Erweiterungs- bzw. Verlegungsstandort. Die bisherige Anordnung der Postautos als Übergangslösung wird mittels Absatz 2 rechtlich sichergestellt.

In Artikel 29 wird Stadtgemeinde Ilanz durch Gemeinde Ilanz/Glion ersetzt. Zudem Regelt Artikel 30 die Neuführung der Via Mulin im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks Nr. 590.

Artikel 30 wird bezüglich Formulierung dahingehend angepasst, dass die Verlegung des Postautoplatzes definitiv erfolgen wird. Absatz 2 sichert die Möglichkeit, Standorte für die Anlieferung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

5.1.6 Art. 31 und 32 – Kosten

Artikel 31 und 32 regeln die grundeigentümerseitige Übernahme von Verfahrens- und Erschliessungskosten.

5.1.7 Art. 33 bis 35 – Schlussbestimmungen

Artikel 33 regelt zukünftige Abänderungen sowie die allfällige Aufhebung des Quartierplans Zentrum Bahnhof.

Artikel 34 regelt das Inkrafttreten des Quartierplans sowie die Aufhebung bisher geltender Planungsmittel.

Artikel 35 regelt die Grundbuchanmeldung nach Inkrafttreten des revidierten Quartierplans.

5.1.8 Anhang 1 – Vertikales Baufenster Parz. Nr. 261 und 512

Der Anhang «Vertikales Baufenster Parz. Nr. 261 und 512 (Schnitt A-A)» wird unverändert aus den bisherigen Quartierplanbestimmungen übernommen.

5.2 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden folgende Inhalte aus dem bisherigen Quartierplan Zentrum Bahnhof übernommen:

- Baufenster A
- Baufenster B (Grundstücke Nr. 263 und 587)
- Baubeschränkung bis 4.5 m Höhe
- Hofstattrecht mit Bestandessicherung
- Zonengemässe Nutzung mit privatrechtlichem Näherbaurecht
- Landabtretungspflicht einschliesslich Baurecht
- Benützungsrecht zugunsten der Gemeinde
- Entschädigungsloses Nutzungsrecht
- Baubeschränkung Untergeschosse
- Schnitt A-A

Angepasst wurden folgende Inhalte:

- Baufenster B (Grundstück Nr. 590)
- Einzelne Landabtretungspflichten

Neu eingeführt werden folgende Inhalte:

- Baufenster C
- Baufenster D
- Baufenster E1 und E2
- Baufenster F1 bis F6 inkl. Bereich gedeckter Aussenraum
- Baufenster FB
- Gewässerraum
- Unterbauverbot
- Bereich Baumplatz
- Zusätzliche Landabtretungspflichten
- Zusätzliche Zonengemässe Nutzung mit privatrechtlichem Näherbaurecht

Nicht in den Gestaltungsplan übernommen wurde die «Grünfläche mit Bepflanzung» sowie die «Nutzungsbeschränkung aus Bachverlegung», da sich diese mit der Aufhebung der geplanten Barrierenanlage (vgl. 5.3) erübrigt hat.

Nicht mehr dargestellt werden die rein informativen Inhalte aus dem Generellen Gestaltungsplan, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht übernommen wurden.

5.3 Erschliessungsplan Verkehr

Im Erschliessungsplan werden folgende Inhalte aus dem bisherigen Quartierplan Zentrum Bahnhof übernommen:

- Kantonsstrasse
- Sammelstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Fussgängerbereich

- Fussgängerbereich auf Privatgrund
- Fussgängerbereich auf Privatgrund mit Nutzungsbeschränkung
- Bahnhofplatz
- Zu- und Ausfahrt für erhebliches Verkehrsaufkommen
- Zu- und Ausfahrt für Anlieferung eines Grossverteilers
- Zulässige Verkehrsachse Postauto (Einbahnsystem)
- Zufahrtsbeschränkung Via Mulin

Auf die Unterscheidung zwischen «bestehend (Ausbau nach Bedarf)» und «Neubau/Ausbau geplant» wurde verzichtet, diese werden nun summarisch als «geplant» ausgewiesen.

Im Bereich der Baufenster C und D, der projektierten Sammelstrasse und des Postautobereichs wurden dabei folgende Inhalte an das Projekt angepasst:

- Erschliessungsstrasse
- Fussgängerbereich
- Bahnhofplatz

Auf die Unterscheidung von öffentlichen und privaten Fussgängerbereichen wird verzichtet. Dies geht direkt aus den Eigentumsverhältnissen hervor, wodurch entsprechende Festlegungen nicht notwendig sind.

Neu ausgeschieden wurde der Postautobereich. Die Abgrenzung erfolgte gemäss Wettbewerbsprojekt mit geringfügigen Anpassungen aufgrund der Überprüfung durch den beigezogenen Verkehrsplaner ([REDACTED], [REDACTED]).

Ebenfalls neu im Erschliessungsplan ausgeschieden wurde die Festlegung «Zu- und Ausfahrt Tiefgarage Baufenster B, C und D». Generell wurde der Erschliessungsplan bezüglich der im Gestaltungsplan vorgenommenen Änderungen angepasst, so auch bezüglich der Baufenster im Areal Maissen.

Nicht in den Erschliessungsplan übernommen wurde die Festlegung «Parkierung öffentlich/P&R mit Vorbehalt Neubau/Ausbau Busterminal» sowie die geplante Barrierenanlage inklusive aller damit zusammenhängenden Festlegungen.

5.4 Erschliessungsplan Werkleitungen

Der Erschliessungsplan Werkleitungen 1:500 wurde aufgehoben, da aufgrund fehlender Quartierplanbestimmungen hierzu dieser keine Rechtswirkung entfaltet und die entsprechenden Leitungen bereits realisiert wurden.

5.5 Zusammenfassung der Vorschriften für Baufenster C und D

Für die Baufenster C und D sind sowohl die Festlegungen im Gestaltungsplan und die Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften als auch die Vorschriften zur Kernzone Bahnhof 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 Erarbeitung

Der revidierte Quartierplan Zentrum Bahnhof wurde nach Vorliegen des Ergebnisses des Projektwettbewerbs Bahnhof Ilanz ausgearbeitet, dessen Jurierung am 12. November 2020 erfolgte. Parallel zur Erarbeitung der Quartierplanrevision wurde auch die Teilrevision der Ortsplanung für die Mitwirkungsaufgabe entsprechend dem Wettbewerbsergebnis überarbeitet.

6.2 Prüfung Grundbuchamt

Die Unterlagen wurden am 6. Januar 2021 dem Grundbuchamt zur Prüfung eingereicht. Die Rückmeldung erfolgte am 8. Januar 2021. Gemäss Rückmeldung des Grundbuchamts sind keine Bereinigungen der Grundbucheinträge notwendig. Es wird lediglich der Eintrag zum Quartierplan nach Inkrafttreten ersetzt.

6.3 Öffentliche Auflage

Die Revision des Quartierplans Zentrum Bahnhof wurde vom 15. Januar bis zum 15. Februar 2021 öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Einsprachen wurde der Quartierplan anschliessend überarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung wurden insbesondere die Baufenster E und F (F1 bis F6 und FB) festgelegt.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen fand vom 20. Januar 2023 bis zum 20. Februar 2023 eine zweite öffentliche Auflage statt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage gingen drei Einsprachen ein. Aufgrund der Einsprachen wurde die geplante Barrierenanlage inklusive damit zusammenhängender weiterer Festlegungen (Sammelstrasse nach Pendas, Nutzungsbeschränkung aus Bachverlegung) aufgehoben. Es handelte sich dabei um eine formelle Korrektur, da zwischenzeitlich bekannt ist, dass sich

aufgrund der topographischen Verhältnisse eine solche Barrierenanlage gar nicht erstellen liesse. Für das Baufenster E wurden die Regelungen betreffend offene Gebäudeteile angepasst, dafür jedoch das Baufenster in die Baufenster E1 und E2 mit unterschiedlichen Höhenmassen unterteilt. Artikel 17 sowie der Gestaltungsplan wurden entsprechend zur Klarstellung ergänzt, in welchem Bereich Art. 17 «Zonengemässe Nutzung mit privatrechtlichem Näherbaurecht» die Vorschriften zum Baubereich E1 respektive E2 gelten. Artikel 8 Absatz 8 (Verbot rückspringendes oberstes Geschoss) wurde gestrichen, da dieser so nicht mehr notwendig ist und den Vorgaben der Baufenster E1 und E2 widerspricht. Zudem wurden im Bereich der bestehenden Parkierungsanlage des Hotels Eden der Bereich Postautoplatz sowie der Fussgängerbereich befahrbar angepasst. Als formelle Korrektur wurde die geplante Sammelstrasse als Erschliessungsstrasse festgelegt, im Generellen Erschliessungsplan erfolgt diese Anpassung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung KRL und Bauzonendimensionierung (zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der vorliegenden Quartierplanung in der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung).

6.4 Beschluss

xxx

Chur, 22. März 2023 / 