

# Kanton Graubünden Gemeinde Ilanz/Glion



## Quartierplan Zentrum Bahnhof

## Quartierplanvorschriften

---

Vom Gemeindevorstand beschlossen am 4. April 2023

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
Art. 1	Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften	4
Art. 2	Quartierplangebiet	4
Art. 3	Mittel des Quartierplans	4
<b>II.</b>	<b>Baubereiche und Gestaltung</b>	<b>5</b>
Art. 4	Baufenster für Hochbauten	5
Art. 5	Baufenster A	5
Art. 6	Baufenster B	6
Art. 7	Baufenster C und D	6
Art. 8	Baufenster E	7
Art. 9	Baufenster F	7
Art. 10	Baufenster FB	8
Art. 11	Bereich gedeckter Aussenraum	9
Art. 12	Aussenraumgestaltung Baufenster E und F	9
Art. 13	Gewässerraum	10
Art. 14	Baubeschränkung Untergeschosse	10
Art. 15	Baubeschränkung bis 4.5 m Höhe	10
Art. 16	Hofstattrecht mit Bestandessicherung	10
Art. 17	Zonengemässe Nutzung mit privatrechtlichem Näherbaurecht	11
Art. 18	Bereich Baumplatz	11
<b>III.</b>	<b>Landabtretungspflichten</b>	<b>11</b>
Art. 19	Landabtretungspflichten	11
Art. 20	Landabtretungspflicht einschliesslich Baurecht	11
<b>IV.</b>	<b>Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>12</b>
Art. 21	Benützungszugunsten der Gemeinde	12
Art. 22	Entschädigungsloses Nutzungsrecht	12
<b>V.</b>	<b>Verkehrerschliessung</b>	<b>12</b>
Art. 23	Zu- und Ausfahrten	12
Art. 24	Gutachten Verkehrslärm	13
Art. 25	Fussgängerbereiche und Trottoirs	13
Art. 26	Oberirdische Parkierung Baufenster A	13
Art. 27	Zulässige Verkehrsachsen Postauto - Einbahnsystem	13
Art. 28	Postautobereich	13
Art. 29	Zufahrtsbeschränkung und Umlegung Via Mulin	14

Art. 30	Bahnhofplatz	14
<b>VI.</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>
Art. 31	Verfahrenskosten	14
Art. 32	Erschliessungskosten	14
<b>VII.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>14</b>
Art. 33	Aufhebung, Abänderung	14
Art. 34	Inkrafttreten	15
Art. 35	Grundbuchanmeldung	15

# I. Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

---

- <sup>1</sup> Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde Ilanz/Glion zu genügen. Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Begleitung von wesentlichen Bauvorhaben durch eine Gestaltungsberatung ist zwingend.
- <sup>2</sup> Insbesondere die gemäss Quartierplan zulässigen grossmassstäblichen Überbauungen einzelner Baubereiche bedingen eine hohe Qualität auf den Ebenen Städtebau, Erschliessung, Aussenräume, Architektur, Wohnqualität (ausreichende Belichtung und Belüftung) und Nachhaltigkeit. Die Gestaltungsberatung im Quartierplangebiet umfasst bei wesentlichen Bauvorhaben insbesondere auch die Materialisierung (Gebäudehülle und Aussenanlagen), sowie weitere Elemente, sofern sie für eine gute ortsbauliche Gestaltung und Einordnung und die geforderten hohen Qualitäten von Bedeutung sind.
- <sup>3</sup> Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung von Projekten bekanntzugeben. Sie entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung. Gegenüber der Kantonsstrasse bedürfen alle Eingriffe, die über den Hochbaubereich hinausgehen, der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes (z.B. Zu- und Ausfahrten, unterirdische Bauten, auskragende Gebäudeteile, Parkieranlagen).

## Art. 2 Quartierplangebiet

---

- <sup>1</sup> Der Quartierplan Bahnhof Zentrum umfasst die Parzellen Nr. 34 (Teilparzelle), 111 (Teilparzelle), 236 (Teilparzelle), 262, 263, 264 (Teilparzelle), 479 (Teilparzelle), 485, 486, 487, 493 (Teilparzelle), 494 (Teilparzelle), 512, 587, 590, 639 und 15395.
- <sup>2</sup> Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebiets ist aus dem Plan Altbestand 1:1'000 ersichtlich.

## Art. 3 Mittel des Quartierplans

---

- <sup>1</sup> Der Quartierplan Zentrum Bahnhof umfasst folgende Planungsmittel:
  - Quartierplanvorschriften (vorliegend) inklusive Anhang
  - Altbestand 1:1'000
  - Gestaltungsplan 1:1'000
  - Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000
- <sup>2</sup> Der Quartierplan Zentrum Bahnhof umfasst zudem folgende informative Mittel:
  - Planungs- und Mitwirkungsbericht
  - Jurybericht Projektwettbewerb Bahnhof
  - Siegerprojekt GLEIS 1

- <sup>3</sup> Weiter in Kraft bleiben alle Regelungen und Vereinbarungen im «Bericht mit grundbuchlichem Vollzug und Kostenverteilung» vom 16. Dezember 2013 (Beschlussdatum des Stadtrats der ehemaligen Stadtgemeinde Illanz), sofern sie aufgrund der revidierten Quartierplanunterlagen nicht offenkundig gegenstandslos geworden sind bzw. anderweitig in einem Vertrag oder Grundbucheintrag entsprechend geregelt werden.

## II. Baubereiche und Gestaltung

### Art. 4 Baufenster für Hochbauten

---

- <sup>1</sup> Baufenster gelten für neue Hochbauten (Neu- und Erweiterungsbauten) anstelle der baugesetzlichen Grenzabstandsvorschriften in der Kernzone. Die Begrenzungslinie darf punktuell von auskragenden Gebäudeteilen wie Erkern, Balkonen, Aussentrep-pen udgl. um maximal 1 m überragt werden,
- wenn sie mindestens 4.5 m über angrenzenden Verkehrsflächen liegen;
  - wenn sie mindestens 1.5 m Abstand zu angrenzenden bestehenden und geplanten Verkehrsflächen einhalten.
- <sup>2</sup> Fassaden über 30 m Länge sind sorgfältig zu gliedern. Im Rahmen der Gestaltungsberatung werden nach Bedarf Staffelungen der Fassaden zur Rhythmisierung festgelegt, die in der Regel die ganze Fassadenhöhe betreffen. Von benachbarten Gebäuden gut einsehbare Dachflächen (z.B. Sockelgeschosse gemäss Baufenster A) sind sorgfältig auszugestalten. Eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung ist zwingend.

### Art. 5 Baufenster A

---

- <sup>1</sup> Ein Baufenster A darf mit einem Sockelgeschoss grundsätzlich vollständig genutzt werden. Es betrifft dies das Baufenster der Parz. Nr. 261 und 512. Im Anhang 1 ist im Schnitt A-A (Baufenster «Zentrum marcau») dargestellt, bei welchen absoluten Meereshöhen diese Sockelgeschosse (GHsmax) sowie maximalen Trauf- und Firsthöhen der weiteren Geschosse begrenzt sind. Diese absoluten Meereshöhen ersetzen jegliche Höhenbemessungen bei Gesamtüberbauungen dieser Areale ab gewachsenem Terrain. Für weitere Geschosse über dem Sockel gilt ausserdem:
- Über dem Sockelgeschoss dürfen insgesamt maximal 200 % der Fläche des Baufensters (Aussenmass inkl. Aussenhaut, Isolationen usw.) für weitere Geschosse genutzt werden.
  - Hierbei ist als Gebäudehöhe (GHmax) die absoluten Meereshöhen gemäss Schnitt im Anhang einzuhalten. Für das oberste Geschoss (Attikageschoss) ist die Höhe (GHamax) gemäss Schnitt im Anhang verbindlich. Es gilt jeweils der höchste Punkt der Dachhaut (inkl. Dämmungen, Abdeckungen, Beläge udgl.).
  - Eine lage- und höhenmässige Staffelung über dem Sockelgeschoss ist zwingend. Die Staffelung muss bis an die Traufe des Sockelgeschosses geführt werden (keine Hofrandbebauung über dem 2-geschossigen Sockelgeschoss). Sie wird aufgrund der ortsbaulichen Anforderungen an eine gute Gestaltung und

Einordnung im Rahmen der Gestaltungsberatung angeordnet. In diesem Zusammenhang kann die Gestaltungsberatung punktuell das Hervorrücken des Attikageschosses auf die Fassadenflucht zulassen.

- <sup>2</sup> Gemäss Richtprojekt (Gestaltungsstudie Zentrum marcau) sind Giebeldächer vorgesehen. Für eine derartige Umsetzung gilt die absolute Firsthöhe (FHmax). Voraussetzung ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung.
- <sup>3</sup> Wird auf ein umfassendes Sockelgeschoss verzichtet (Realisierung von mindestens zwei unabhängigen Gebäuden, soweit sie das gewachsene oder neu gestaltete Terrain überragen), gelten im Baufenster bezüglich Höhenbemessung die baugesetzlichen Vorgaben. In den Schnitten im Anhang ist diese Höhenkote ebenfalls angegeben (ca-Werte, da sich die tatsächliche Höhe erst projektbezogen aus dem Mittel in den Gebäudeecken ergeben).

## **Art. 6**

### **Baufenster B**

---

- <sup>1</sup> Im Baufenster B sind Neubauten nur mit einem qualitätssichernden Verfahren zulässig. Im Übrigen bedürfen wesentliche bauliche Eingriffe mit Auswirkungen nach aussen der positiven Beurteilung durch die Gestaltungsberatung.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren die Bemessung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neugestaltetem Terrain zulassen, wenn sich das neugestaltete Terrain an die angrenzende Verkehrsfläche anpasst und unter dem neugestalteten Terrain keine Hauptnutzflächen (SIA 416) entstehen. Massgebendes Maximum ist in diesem Fall das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche (bestehende oder geplante Erschliessungsstrasse). Voraussetzung ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung aus städtebaulicher Sicht. Eine positive Beurteilung kann insbesondere an eine lage- und höhenmässige Staffelung gebunden werden, wie sie für das Baufenster A vorgeschrieben ist.

## **Art. 7**

### **Baufenster C und D**

---

- <sup>1</sup> Die Bebauung der Baufenster C und D erfolgt gemäss dem Ergebnis des Projektwettbewerbs Bahnhof Illanz, Beitrag Gleis 1 (Jurierung 12. November 2020). Abweichungen sind zulässig, solange die Gesamtkonzeption beibehalten wird sowie Abweichungen in Folge der Empfehlungen durch das Preisgericht. Die Wahrnehmung als Bahnhof muss gewährleistet werden.
- <sup>2</sup> Im Baufenster C gilt für Bauten eine maximale Höhe von 726.0 m.ü.M. (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 27.5 m). Im Baufenster D gilt für Bauten eine maximale Höhe von 714.5 m.ü.M. (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 16.0 m). Die maximale Höhe in m.ü.M. darf nur von technisch bedingten Dachaufbauten um das nachweislich minimal notwendige Mass überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so zu platzieren, dass sie soweit möglich nicht wahrgenommen werden.
- <sup>3</sup> Die Baulinien Erdgeschoss dürfen von den Bauten auf Höhe des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht überschritten werden. Im Erdgeschoss ist ein offener Durchgang vom Bahnhofplatz zu den Perrons zu schaffen. Das Erdgeschoss ist im Allgemeinen durchlässig zu gestalten und hauptsächlich mit öffentlich zugänglichen Nutzungen zu belegen.
- <sup>4</sup> Untergeschosse dürfen über das Baufenster hinausragen.

- 5 Überschreitungen des Baufensters gemäss Art. 4 Abs. 1 sind bei den Baufenstern C und D nicht zulässig.

**Art. 8****Baufenster E**

---

- 1 Das Baufenster E wird unterteilt in die Baufenster E1 und E2.
- 2 Im Baufenster E sind Neubauten nur mit einem qualitätssichernden Verfahren zulässig. Im Übrigen bedürfen wesentliche bauliche Eingriffe mit Auswirkungen nach aussen der positiven Beurteilung durch die Gestaltungsberatung.
- 3 Im Baufenster E1 gilt für Bauten eine maximale Höhe von 719.5 m.ü.M. (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 20.5 m ab Strasse/Busplatz). Im Baufenster E2 gilt für Bauten eine maximale Höhe von 716.8 m.ü.M. (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 17.8 m ab Strasse/Busplatz). Massgeblich für das Baufenster E ist die Ausgangshöhe von 699.0 m.ü.M. (Niveau Strasse/Busplatz). Die maximale Höhe in m.ü.M. darf nur von technisch bedingten Dachaufbauten um das nachweislich minimal notwendige Mass überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so zu platzieren, dass sie soweit möglich nicht wahrgenommen werden.
- 4 Im Baufenster E gilt für Bauten ein maximales Bauvolumen über massgebendem Terrain (BVM) von 8'000 m<sup>3</sup> (Messweise gemäss IVHB 8.3, offene Gebäudeteile werden nicht angerechnet).
- 5 Das Erdgeschoss ist hauptsächlich mit öffentlich zugänglichen Nutzungen zu belegen.
- 6 Untergeschosse dürfen über das Baufenster hinausragen.
- 7 Balkone dürfen, ausgenommen entlang von Strassen, bis zu 2.0 m über das Baufenster hinausragen, vorbehalten bleiben die Vorschriften des übergeordneten Rechts.
- 8 Die Dächer sind als fünfte Fassade sorgfältig zu gestalten. Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten. Sie sind extensiv zu begrünen. Dachterrassen müssen nicht begrünt werden.
- 9 Die Vorgaben dieses Artikels gelten nicht für Bauvorhaben gestützt auf das Hofstattrecht (Art. 16).

**Art. 9****Baufenster F**

---

- 1 Das Baufenster F wird unterteilt in die Baufenster F1 bis F6.
- 2 Im Baufenster F sind Neubauten nur mit einem qualitätssichernden Verfahren über alle Baufenster zulässig. Im Übrigen bedürfen wesentliche bauliche Eingriffe mit Auswirkungen nach aussen der positiven Beurteilung durch die Gestaltungsberatung.
- 3 Im Baufenster F gelten folgende maximalen Höhen in m.ü.M. Die maximale Höhe in m.ü.M. darf nur von technisch bedingten Dachaufbauten um das nachweislich minimal notwendige Mass überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so zu platzieren, dass sie soweit möglich nicht wahrgenommen werden. Die angegebene Gesamthöhe ist nur informativ.

Baufenster	max. Höhe	Gesamthöhe ca.
F1	717.0 m.ü.M.	17.5 m
F2	713.0 m.ü.M.	13.5 m
F3	720.0 m.ü.M.	20.5 m
F4	714.5 m.ü.M.	15.5 m
F5	713.5 m.ü.M.	15.0 m
F6	713.5 m.ü.M.	16.0 m

- 4 In den Baufenstern F1, F2 und F3 sind im Erdgeschoss entlang der Glennerstrasse publikumsorientierte Räume vorzusehen. Die publikumsorientierten Räume müssen im Erdgeschoss einen öffentlichen Charakter aufweisen (Schaufenster, einsehbare Räume, allgemeine Erschliessung).
- 5 Die Baufenster F4, F5 und F6 können im Erdgeschoss für Dienstleistungen oder für Wohnen genutzt werden. In den Obergeschossen hat eine Wohnnutzung zu erfolgen.
- 6 Untergeschosse dürfen über die Baufenster hinausragen, ausgenommen im Bereich des Unterbauverbots.
- 7 Balkone dürfen, ausgenommen entlang von Strassen, bis zu 2.0 m über das Baufenster hinausragen, vorbehalten bleiben die Vorschriften des übergeordneten Rechts.
- 8 Für die Baufenster F1, F2 und F3 sind keine rückspringenden obersten Geschosse (Attikageschosse) zulässig. Für die Baubereiche F4, F5 und F6 sind rückspringende oberste Geschosse (Attikageschosse) zulässig. Diese sind so zu positionieren, dass sie mit mindestens zwei Aussenfassaden bündig abschliessen.
- 9 Die Dächer sind als fünfte Fassade sorgfältig zu gestalten. Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten. Sie sind extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind nur im Baufenster F2 sowie bei Attikageschossen in den Baubereichen F4, F5 und F6 zulässig. Dachterrassen müssen nicht begrünt werden.

## Art. 10

### Baufenster FB

- 1 Sollte seitens der Gemeinde Ilanz/Glion das Kaufrecht für das Grundstück Nr. 485 zwecks Realisierung von Bildungseinrichtungen ausgeübt werden, so kann zusätzlich zu den Baufenstern F1 bis F6 auch das Baufenster FB bebaut werden.
- 2 Im Baufenster FB dürfen nur Bauten für Bildungseinrichtungen (bspw. Schulzimmer, Turnhalle, Schulmensa, Bibliothek) erstellt werden.
- 3 Sollen auf dem Grundstück nebst Bildungseinrichtungen auch andere Nutzungen realisiert werden, so sind diese anderen Nutzungen nur in den Baufenstern F1 bis F6 zulässig und der direkt umgebende Bereich dieser anderen Nutzungen des Baufensters FB darf nicht bebaut werden.

- 4 Im Baufenster FB gilt für Bauten eine maximale Höhe von 715.0 m.ü.M. (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 16.0 m ab Strasse). Die maximale Höhe in m.ü.M. darf nur von technisch bedingten Dachaufbauten um das nachweislich minimal notwendige Mass überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so zu platzieren, dass sie soweit möglich nicht wahrgenommen werden.
- 5 In den Baufenstern F1 bis F6 gelten für Bauten für Bildungszwecke Art. 9 Abs. 4 und 5 nicht.

## **Art. 11**

### **Bereich gedeckter Aussenraum**

---

- 1 Im Bereich gedeckter Aussenraum ist die Überdachung der Aussenräume möglich.
- 2 Überdachungen im Bereich gedeckter Aussenraum dürfen eine Gesamthöhe von 5 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.
- 3 Der gedeckte Aussenraum zwischen den Baufenstern F1 und F2 muss öffentlich durchgängig bleiben.

## **Art. 12**

### **Aussenraumgestaltung Baufenster E und F**

---

- 1 Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für die Aussenräume um die Baufenster E und F (F1 bis F6).
- 2 Veränderungen des bestehenden Terrains sind soweit zulässig, dass zusammen mit der Bebauung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die geplanten Bauten sind in die umliegende Topographie einzubetten. Ziel ist ein harmonischer Geländeverlauf mit weicher, fließender Terraingestaltung.
- 3 Die Umgebungsgestaltung ist gemäss einem einheitlichen Konzept auszuführen und ist im Bewilligungsverfahren vorzulegen.
- 4 Die den Baubereichen E, F1, F2 und F3 vorgelagerten Strassen- und Platzräume sollen einen öffentlichen, attraktiven Charakter aufweisen und die Adressbildung der Gebäude unterstreichen.
- 5 Der zwischen den Neubauten entstehende innenliegende Freiraum bildet die gemeinsame Mitte der Überbauung. Er ist als vielfältig nutzbarer, qualitativ hochwertiger Gartenraum mit Fusswegen, Aufenthalts- und Spielbereichen zu gestalten. Ausserhalb der Baufenster sind Kleinbauten zur Gartengestaltung (z.B. Pavillon), welche eine überbaute Fläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, zulässig. Die Kleinbauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit den umgebenden Gebäuden sowie den Aussenräumen eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 6 Den Erdgeschosswohnungen vorgelagert ist die Anordnung von privat nutzbaren Gartenbereichen zulässig. Es ist eine klare Trennung zwischen den öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen und den privaten Aussenräumen mittels Pflanzen vorzusehen. Die Abgrenzung darf jedoch nicht zu einer Störung der räumlichen Gesamtsituation führen.
- 7 Für Grünflächen ist im Bereich unterirdischer Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, eine bepflanzbare Mindestüberdeckung von 50 cm vorzusehen. Punktuell muss die Anpflanzung grosswachsender Pflanzen möglich sein. Bei

Baumpflanzungen ist ein Substrataufbau von mind. 80 cm einzuhalten. Dies kann auch in Form von partiellen Terrainmodellierungen erfolgen (Pflanzinseln, hügelartige Erhebungen). Nötige Aufbauten sind in die fließende Terrainmodellierung zu integrieren.

- <sup>8</sup> Generell dürfen im Quartierplangebiet, ausgenommen von Nutzpflanzen, nur standortgerechte Arten gepflanzt werden. Invasive Neophyten (vgl. Liste des Amtes für Natur und Umwelt) sind zu entfernen.
- <sup>9</sup> Niedrige Mauern (bis 0.8 m) und Einfriedungen sind als Gestaltungselemente und in direktem Bezug zu den Gebäuden zulässig.
- <sup>10</sup> Bei Erstellung von Bildungseinrichtungen kann für entsprechende Aussenanlagen (bspw. Sportplätze) soweit nötig von den vorgängigen Bestimmungen abgewichen werden.

---

### **Art. 13 Gewässerraum**

- <sup>1</sup> Das Paradisbächli soll als Gestaltungselement in das Freiraumkonzept einbezogen werden. Das freigelegte Gewässer hat ökologisch und gestalterisch hochwertig zu sein und sollte eine zurückhaltende Bespielung des Gewässerraums zulassen.
- <sup>2</sup> Grundsätzlich gelten für den Gewässerraum die Vorschriften zur Gewässerraumzone (Art. 37a KRG).
- <sup>3</sup> Sollte eine Freilegung des Baches nachweislich technisch nicht möglich sein, so gelten Abs. 1 und 2 nicht.

---

### **Art. 14 Baubeschränkung Untergeschosse**

- <sup>1</sup> Die Baulinie «Baubeschränkung Untergeschosse» dient der Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs des öffentlichen Verkehrs (insbesondere Postautoplatz) und des Langsamverkehrs auf dem Bahnhofplatz während der Bauzeit im Baufenster A.
- <sup>2</sup> Nur wenn ein Konzept mit schriftlicher Zustimmung der RhB und der Postauto Schweiz AG mit dem Baugesuch eingereicht wird, darf die Baulinie für unterirdische Bauten überschritten werden.

---

### **Art. 15 Baubeschränkung bis 4.5 m Höhe**

- <sup>1</sup> Der bezeichnete Bereich darf bis zu einer Höhe von 4.5 m, ausgehend vom Terrain des Bahnhofplatzes, nur überbaut werden, wenn die Verlegung der Postautoabstellplätze gemäss Vorgabe des Generellen Erschliessungsplanes umgesetzt wird.

---

### **Art. 16 Hofstattrecht mit Bestandessicherung**

- <sup>1</sup> Die bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen im bestehenden Volumen (Hofstattrecht) vollständig abgebrochen und neu erstellt werden bzw. nach Zerstörung durch übergeordnete Gewalt wiederaufgebaut werden. Zweckänderungen im Rahmen der zonengemässen Nutzungen sind zulässig. Für andere Bauten gilt der Besitzstand gemäss Art. 81 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

---

**Art. 17** **Zonengemässe Nutzung mit privatrechtlichem Näherbaurecht**

---

- <sup>1</sup> Aufgrund eines privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrages darf im bezeichneten Bereich das Baufenster vergrössert werden und in der Höhe bis zur zonengemässen Gesamt- und Fassadenhöhe bzw. zur gemäss Quartierplanvorschriften vorgegebenen Maximalhöhe (in m.ü.M.) bebaut werden. Bei den Baufenstern E1 und E2 gelten die entsprechenden Höhenmasse wie im Gestaltungsplan mit der violetten Linie gekennzeichnet.

---

**Art. 18** **Bereich Baumplatz**

---

- <sup>1</sup> Der Bereich Baumplatz ist für die Bepflanzung mit Hochstämmern vorgesehen.
- <sup>2</sup> Chausseierte Flächen sind soweit möglich Versickerungsfähig auszugestalten.
- <sup>3</sup> Die Realisierung des Baumplatzes erfolgt im Zuge einer Neubebauung der betroffenen Grundstücke.

### III. Landabtretungspflichten

---

**Art. 19** **Landabtretungspflichten**

---

- <sup>1</sup> Von der im Gestaltungsplan festgelegten Fläche wird eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 486 in einem öffentlich zu beurkundendem Vertrag von der Gemeinde an den Eigentümer von Grundstück Nr. 485 abgetreten. Die Konditionen für die Abtretung werden vertraglich festgelegt. Die Eigentümer von Grundstück Nr. 485 übertragen diese Teilfläche nach Rechtskraft des Quartierplans zu den gleichen Konditionen den Eigentümern von Grundstück Nr. 487.
- <sup>2</sup> Die im Gestaltungsplan festgelegte Fläche auf Grundstück Nr. 487 im Umfang von ca. 12 m<sup>2</sup> wird kostenfrei an die Gemeinde abgetreten.
- <sup>3</sup> Die im Gestaltungsplan festgelegte Fläche des Grundstücks Nr. 485 im Umfang von ca. 305 m<sup>2</sup> wird auf Verlangen der Gemeinde zu einem Kaufpreis von 1'000.- CHF pro m<sup>2</sup> an diese abgetreten. Die Gemeinde tritt danach eine Fläche von ca. 182 m<sup>2</sup> an das Grundstück Nr. 590 ab und erhält im Gegenzug vom Grundstück Nr. 590 eine Teilfläche von ca. 498 m<sup>2</sup> im Bereich Baumplatz.

---

**Art. 20** **Landabtretungspflicht einschliesslich Baurecht**

---

- <sup>1</sup> Der jeweilige Grundeigentümer tritt im bezeichneten Bereich die Fläche für den Bau und die Erstellung der Sammelstrasse an die Gemeinde Ilanz/Glion ab. Die Abtretung erfolgt entschädigungslos. Die Ausparzellierung erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten der Gemeinde.

## IV. Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen

### Art. 21 Benützungsrecht zugunsten der Gemeinde

---

- <sup>1</sup> Der bezeichnete Boden darf von der Gemeinde zur Erstellung eines Trottoirs beansprucht werden. Alle Kosten und der Unterhalt sind Sache der Gemeinde.

### Art. 22 Entschädigungsloses Nutzungsrecht

---

- <sup>1</sup> Die Gemeinde darf im Zusammenhang mit der Erstellung der geplanten Sammelstrasse und mit der Erhöhung des Wuhrs zum Glenner den bezeichneten Bereich für eine geschüttete Böschung beanspruchen. Die jeweilige Eigentümerin der belasteten Parzelle darf den Böschungsbereich in ihre Bauten und Anlagen integrieren, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen eingehalten bleiben.

## V. Verkehrserschliessung

### Art. 23 Zu- und Ausfahrten

---

- <sup>1</sup> Zu- und Ausfahrten für unterirdische Parkieranlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen (z.B. für die Kundschaft eines Einkaufszentrums oder einer Nutzung mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen) sind nur an den im Plan Verkehrserschliessung generell bezeichneten Standorten zulässig. Sie müssen auf Strassenniveau ungehindert benutzbar sein. Ein allfälliger Rückstau muss innerhalb des Baufensters aufgenommen werden.
- <sup>2</sup> Zu- und Ausfahrten für unterirdische Parkieranlagen der Baufenster E und F sowie bei Baufenster B auf Grundstück Nr. 590 sind nur an den im Erschliessungsplan bezeichneten Standorten zulässig. Die Zu- und Ausfahrten sind soweit möglich in die Bauten zu integrieren.
- <sup>3</sup> Die Zu- und Ausfahrten sowie die Anlieferungen sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht erheblich behindert wird. Mit dem Baugesuch ist ein Gutachten eines ausgewiesenen Verkehrsplaners einzureichen. Es beurteilt und bestätigt, dass die Belange des Verkehrs und der Sicherheit (insbesondere auch Sichtverhältnisse und Auswirkungen auf den Postautoverkehr) aufgrund der zu erwartenden Verkehrsaufkommen (Anlieferung, Kunden, weitere Nutzer) hinreichen gewährleistet sind. Bei positivem Gutachten kann von den im Plan Verkehrserschliessung festgelegten generellen Standorten im Baubewilligungsverfahren abgewichen werden, wenn daraus Dritten keine Nachteile entstehen.
- <sup>4</sup> Zu- und Ausfahrten sowie Anlieferungen sind sorgfältig in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die betroffenen Fassaden dürfen durch diese Einschnitte nicht entwertet und unattraktiv werden.

---

**Art. 24** **Gutachten Verkehrslärm**

---

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben im Baufenster A, die ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen, ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen, dass der Alarmwert (entlang bestehender Strassen) resp. der Planungswert (entlang neuer Strassen) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten sind.

---

**Art. 25** **Fussgängerbereiche und Trottoirs**

---

- <sup>1</sup> Die bezeichneten Bereiche und Trottoirs auf Privatgrund dürfen von der Allgemeinheit als Fusswege genutzt werden. Geplante Fussgängerbereiche sind im Zusammenhang mit der Realisierung von Neubauten in einem Baufenster vom Ersteller auf seine Kosten für eine Nutzung durch Fussgänger zu gestalten und zur Verfügung zu stellen. Parkplätze sind nicht zulässig. Vorbehalten sind Ausnahmen gemäss Art. 26.
- <sup>2</sup> Fussgängerbereiche auf Grundeigentum der Gemeinde und des Kantons Graubünden werden von der Gemeinde erstellt, finanziert und unterhalten.
- <sup>3</sup> Der im Erschliessungsplan festgelegte Fussgängerbereich befahrbar ist so auszugestalten, dass er optisch als Fussweg erkennbar ist, aber im Bedarfsfall von Berechtigten (bspw. Postautos) befahren werden kann.

---

**Art. 26** **Oberirdische Parkierung Baufenster A**

---

- <sup>1</sup> Für allfällige oberirdische Parkplätze müssen Flächen des Baufensters beansprucht werden. Ein Abtausch mit Flächen im Fussgängerbereich kann in begründeten Ausnahmefällen bewilligt werden, wenn sich die Verhältnisse für die Fussgänger nicht verschlechtern und keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsregime zu erwarten sind (Nachweis mit dem Gutachten gemäss Art. 23).

---

**Art. 27** **Zulässige Verkehrsachsen Postauto - Einbahnsystem**

---

- <sup>1</sup> Die Postautos verkehren zum bestehenden Terminal auf dem Bahnhofplatz über die Bahnhofstrasse (Einmündung Glennerstrasse). Die Wegfahrt erfolgt vom Bahnhofplatz auf die Poststrasse.
- <sup>2</sup> Die Erschliessung des neuen Postautoplatzes (Postautobereich) erfolgt über die im Erschliessungsplan festgelegte Linienführung im Einbahnverkehr. Ausnahmsweise dürfen Postautos über den Bahnhofplatz wegfahren.
- <sup>3</sup> Während eines provisorischen Postautoplatzes sind auch andere Zu- und Wegfahrregimes zulässig.

---

**Art. 28** **Postautobereich**

---

- <sup>1</sup> Soweit der Betrieb der RhB nicht zwingend auf diese Flächen angewiesen ist, können sie für die Bedürfnisse der Postautos von der Gemeinde beansprucht oder erworben werden. Die RhB berücksichtigt den Platzbedarf des Postautoplatzes am neuen Standort bei ihren Ausbauprojekten im Bahnhofbereich.

- <sup>2</sup> Vorübergehend kann der Postautoplatz auf dem Bahnhofplatz bestehen bleiben. Während der Bauzeit des neuen Postautoplatzes sind Provisorien an anderen Standorten zulässig.

---

**Art. 29** **Zufahrtsbeschränkung und Umlegung Via Mulin**

---

- <sup>1</sup> Die Via Mulin ist vom motorisierten Durchgangsverkehr freizuhalten. Die Gemeinde Ilanz/Glion ergreift nach Bedarf Massnahmen zur Durchsetzung.
- <sup>2</sup> Die Erschliessungsstrasse Via Mulin wird im Zuge einer Neubebauung auf Grundstück Nr. 590 nach den entsprechenden Landumlegungen neu geführt gemäss Erschliessungsplan.

---

**Art. 30** **Bahnhofplatz**

---

- <sup>1</sup> Der Bahnhofplatz ist dem Langsamverkehr und nach Massgabe von Art. 27 dem öffentlichen Verkehr vorbehalten. Das bestehende Postautoterminal hat bis zur Verlegung vorrangige Nutzungsansprüche.
- <sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Standorte für die Anlieferung der angrenzenden Bauten bewilligt werden.

## **VI. Kosten**

---

**Art. 31** **Verfahrenskosten**

---

- <sup>1</sup> Die Kosten aufgrund von Anpassungen des Quartierplans Zentrum Bahnhof werden gemäss der jeweiligen Interessenz an die entsprechenden Grundeigentümer verrechnet.

---

**Art. 32** **Erschliessungskosten**

---

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Verkehrsanlagen kommt das Beitragsverfahren gemäss KRVO Art. 22 ff zur Anwendung.

## **VII. Schlussbestimmungen**

---

**Art. 33** **Aufhebung, Abänderung**

---

- <sup>1</sup> Haben sich die tatsächlichen oder die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.

**Art. 34** **Inkrafttreten**

---

- <sup>1</sup> Der revidierte Quartierplan Zentrum Bahnhof tritt mit Beschluss des Gemeindevorstands und der genehmigten Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz (von der Urnenabstimmung beschlossen am 15. Mai 2022) in Kraft.
- <sup>2</sup> Alle bisherigen Planungsmittel des Quartierplans Zentrum Bahnhof werden mit Inkrafttreten des revidierten Quartierplans Zentrum Bahnhof aufgehoben. In Rechtskraft bleiben lediglich die in Art. 3 aufgeführten Mittel des Quartierplans.

**Art. 35** **Grundbuchanmeldung**

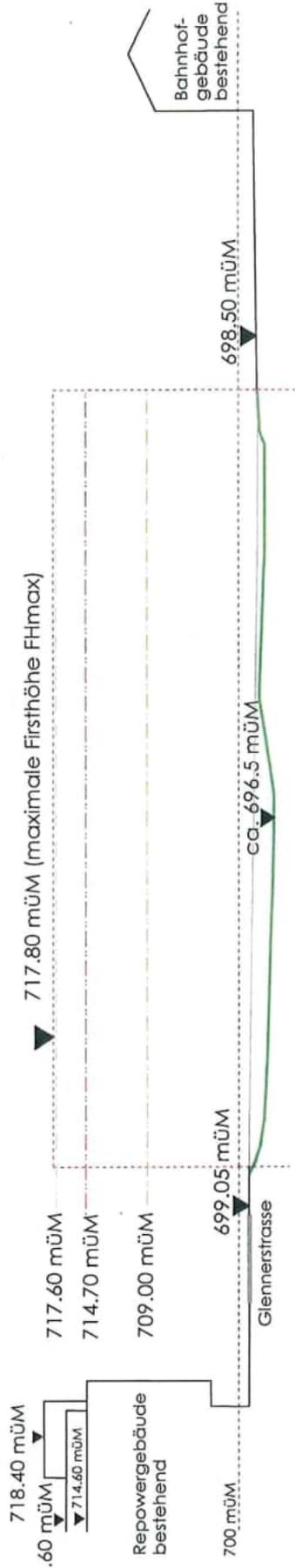
---

- <sup>1</sup> Das Grundbuchamt wird beauftragt und ermächtigt, den Quartierplan Zentrum Bahnhof auf den Liegenschaften gemäss Art. 2 anzumerken.
- <sup>2</sup> Gleichzeitig ist die alte Anmerkung Quartierplan Zentrum Bahnhof vom 3. April 2014 im Grundbuch zu löschen auf den Liegenschaften gemäss Art. 2.

### Quartierplan Zentrum - Bahnhof - Quartierplanbestimmungen

Vertikales Baufenster Parz. Nr. 261 und 512 (Schnitt A-A):

 bestehendes Terrain



### Baufenster

 GHsmax: maximale Traufhöhe eines Sockelgeschosses bei Gesamtbebauung

 GHmax: zulässige Traufhöhe bei Gesamtbebauung

 GHAmx: zulässige Traufhöhe des Attikageschosses bei Gesamtbebauung

Anhang 1  
1:500