

Stadtgemeinde Ilanz

Quartierplan Zentrum Bahnhof

Bericht mit grundbuchlichem Vollzug und

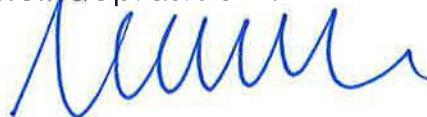
Kostenverteilung

Nach Erlass Planungszone vom 16.12.2013

(siehe Streichungen und gelbe Markierungen)

vom Stadtrat beschlossen am 16. 12.2013

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



17.2.2014



Inhaltsverzeichnis

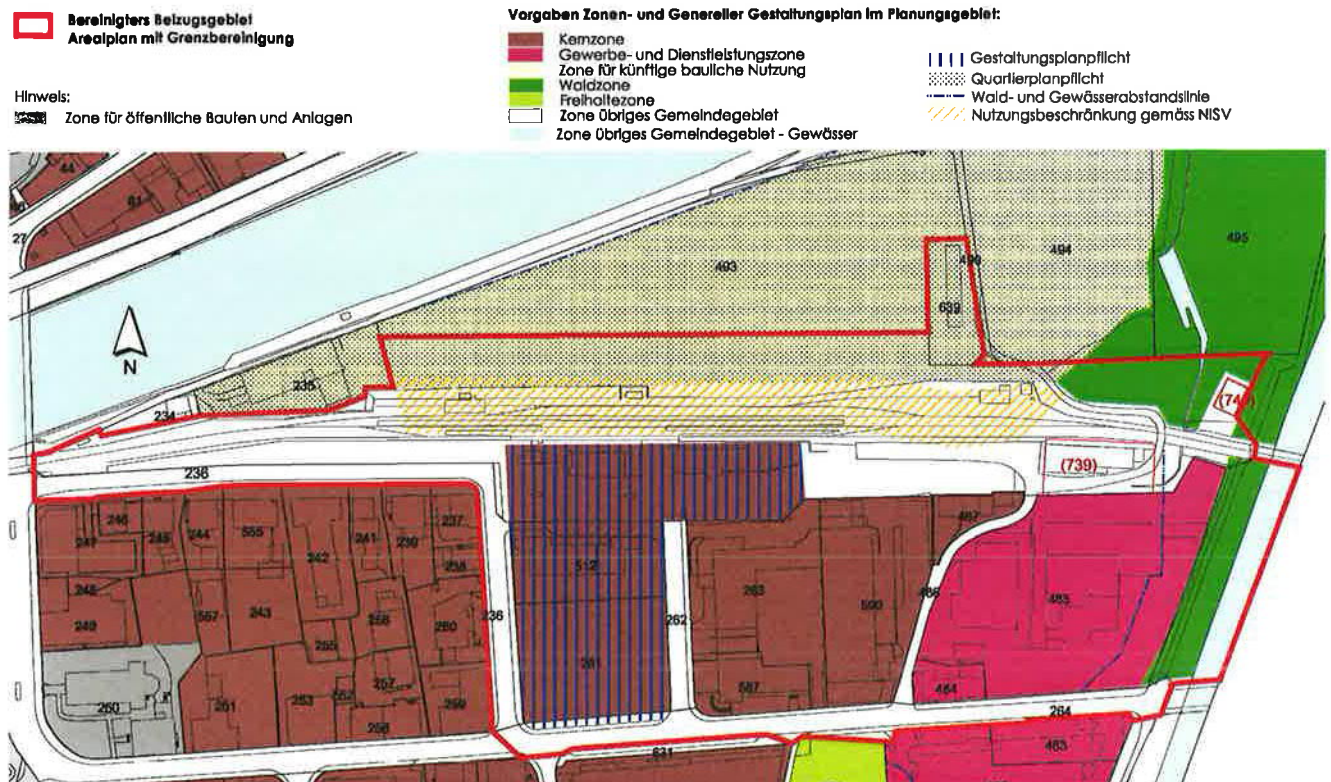
1	Anlass und Einleitungsverfahren	3
2	Verfahrensänderung und Verfahrenskoordination	3
3	Quartierplan mit Grenzbereinigungen	5
3.1	Gestaltung und Erschliessung Bahnhofplatz, Post und Bürgerwiese	5
3.2	Gestaltung und Erschliessung Parz. Nr. 484 - 487 und 590	9
3.3	Bau- und Gestaltungsvorschriften in den Quartierbestimmungen.....	10
3.4	Hofstattrecht.....	10
3.5	Verkehrsregime Postautos.....	11
4.	Neue Verkehrserschliessungsanlagen und Landerwerb (siehe Plan Nr. 145.QP_ES)	11
4.1	Trottoir Projekt Marcau Ostseite	11
4.2	Erhöhung des Wuhrs entlang dem Glenner und neue Sammelstrasse zwischen Glenner und Parz. Nr. 485 („Sammelstrasse Pendas“).....	11
4.3	Sicherung Bahnübergang mit Barriere und neues Teilstück Via Mulin auf Parz. Nr. 111T ..	11
4.4	Trottoir entlang Kantonsstrasse.....	12
5	Werkleitungen (siehe Plan Nr. 665-20.12).....	12
6.	Neuer Bestand, weitere Rechte und Auflagen (siehe Plan Nr. 145.QP_NB).....	13
6.1	Grenzbereinigung Parz. Nr. 261, 264T und 512	13
6.2	Grenzbereinigung Parz. Nr. 264T und 485 - 487	13
6.3	Grenzbereinigung Parz. Nr. 236, 111T und 263	13
6.4	Aufhebung Baurechte	14
6.5	Neuer Bestand - Flächenbilanzen	14
6.6	Weitere Rechte und Auflagen	14
7.	Wertberechnung und Geldausgleich	14
8.	Regelung für den Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen	16
9.	Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen	17
10.	Grundbuchlicher Vollzug	18
11.	Kosten und Kostenverteilung	18

Anhang

Anhang 1:	Tabelle Flächenverzeichnis Bezugsgebiet und Alter Bestand
Anhang 2a:	Teilrevision Ortsplanung vom 5. Juni 2012 - Konzept für den motorisierten Verkehr
Anhang 2b:	Projektvorgaben für die neue Sammelstrasse nach Pendas
Anhang 3:	Tabelle Neuer Bestand mit Mehr- und Minderzuteilungen (Fläche)
Anhang 4:	Tabelle Wertberechnung im Alten Bestand
Anhang 5:	Tabelle Wertberechnung im Neuen Bestand
Anhang 6:	Tabelle Mehr- und Minderzuteilungen mit Geldausgleich
Anhang 7:	Tabelle Kostenverteilung Verfahrenskosten

1 Anlass und Einleitungsverfahren

Ausgehend von der Gestaltungsstudie Projekt Marcau für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (Festsetzung in der Grundordnung) hat die Stadtgemeinde am 28. Mai 2009 die Einleitung einer Arealplanung mit Grenzbereinigung publiziert. Den Eigentümern im Bezugsgebiet wurden ein Plan des Bezugsgebietes, der Publikationstext und ein Verzeichnis der betroffenen Liegenschaften zugestellt. Zwei Einsprachen zur Abgrenzung des Bezugsgebietes konnten einvernehmlich geregelt werden. Das Bezugsgebiet:



Die Eigentumsverhältnisse im Alten Bestand mit Zonenteilflächen finden sich im Anhang 1.

2 Verfahrensänderung und Verfahrenskoordination

Mit fortschreitender Bearbeitung ergab sich ein Bedarf an Änderungen der Grundordnung, die nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE), die zulässigen Möglichkeiten im Arealplanverfahren gemäss KRG Art. 47 sprengten. In der Folge wurde entschieden, dass der Arealplan verfahrensmässig in eine ordentliche Teilrevision der Ortsplanung mit koordiniertem Quartiergestaltungsplan aufgeteilt wird. Das Einleitungsverfahren der Arealplanung als Folgeplanung mit Grenzbereinigung entspricht materiell und formell dem einer Quartierplanung und bleibt gültig. Anfang Mai 2010 wurde dem ARE der Entwurf für die Teilrevision - abgestimmt auf die vorgesehenen Grenzänderungen und Festlegungen zum Neuen Bestand des Quartierplanes mit Grenzbereinigung - zur Vorprüfung eingereicht. Dem Planungs- und Mitwirkungsbericht sind auch verschiedene materielle Belange zum Verständnis des Quartierplanprozesses und seinen Inhalten zu entnehmen. Am 29. April 2010 wurden die Grundeigentümer zu einer Orientierungsversammlung eingeladen und im Detail über den Stand der Arbeiten und die Verfahrensänderung informiert. Den Eigentümern wurden anschliessend einerseits die Akten der Ortsplanungsrevision und andererseits auch konkrete Unterlagen zum vorgesehenen Inhalt der Quartierplanung zur Vernehmlassung zugestellt. Die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung wurde mit Zustellung des grundsätzlich positiven Berichtes vom

1. September 2010 abgeschlossen. In Gesprächen mit diversen Grundeigentümern konnten nun die Bereinigung der Ortsplanung und die Umsetzung in den Quartierplan weiterentwickelt werden.

Die Inhalte der Ortsplanungsrevision und des Quartierplanes sind materiell verknüpft. Das Festsetzungsverfahren muss deshalb koordiniert durchgeführt werden, so dass jeweils Anpassungen in allen Planungsmitteln möglich bleiben. Ablauf:



Die Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf die Ergebnisse der Vorprüfung und weitere Erkenntnisse und Entscheide bereinigt (siehe Planungs- und Mitwirkungsbericht). Gleichzeitig wurde der Entwurf zum Quartierplan erarbeitet.

Im Februar 2011 erfolgten die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision der Ortsplanung und gleichzeitig die öffentliche Auflage des Quartierplanes Zentrum - Bahnhof. Es gingen diverse Wünsche und Einsprachen ein, die eine erneute Überarbeitung der Teilrevision der Ortsplanung zur Folge hatten. Die Bearbeitung des Quartierplanes musste zurückgestellt werden. Im Mai 2011 wurde die Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision wiederholt. Nach Behandlung der Eingaben wurde die Teilrevision der Ortsplanung anlässlich der Einwohnerversammlung vom 7. Oktober 2011 beschlossen. Im November 2011 erfolgte die Beschwerdeaufgabe. Es ging eine Beschwerde ein. Die Regierung genehmigte die Teilrevision am 5. Juni 2012 und wies die Beschwerde ab, da sie keine Festsetzung in der Ortsplanung betraf. Mit der rechtskräftigen Ortsplanung waren nun die Vorgaben der Grundordnung für die Quartierplanung geklärt. Gegenüber der ersten Auflage sind folgende neuen Festsetzungen wesentlich:

- Verzicht auf die Option „neue Pendasstrasse“ über die Via Mulin
- Ergänzung Höhenbeschränkung Teilbereich Areal Maissen
- Ergänzung Baubeschränkung für den Teil der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der bisher nicht einer Bauzone zugewiesen war (nur eingeschossige Bauten zulässig)
- Pflicht zur Begleitung von Bauvorhaben in der Kernzone (im Bearbeitungsgebiet) durch eine unabhängige Gestaltungsberatung.

Die Stadtgemeinde nutzte diese Gelegenheit um die Beauftragung der unabhängigen Gestaltungsberatung formell vorzunehmen. Im Spätsommer 2012 wurde [REDACTED] mit dieser Aufgabe betraut.

Während der Evaluationsphase für die Gestaltungsberatung stellte die [REDACTED] den Vertretern der Stadt Ilanz ein überarbeitetes Projekt für das Zentrum „marcau“ vor. Wie sich zeigte, wich es in verschiedenen Belangen wesentlich von der Gestaltungsstudie (siehe Ziffer 3.1) ab. Trotz entsprechender Hinweise und Vorbehalte wurde das neue Konzept weiterentwickelt. Ende Juli 2012 wurde es der Gestaltungsberatung zur Stellungnahme unterbreitet. Betreffend ortsbauliche Einpassung des Bauvolumens sowie dessen Anordnung in Lage und Höhe, äusserte sie grundsätzliche Vorbehalte zum neuen Konzept. Nachdem auch betreffend Erschliessungskonzept wesentliche Abweichungen gegenüber den Festlegungen im Quartierplanentwurf (1. Auflage vom Februar 2011) vorgeschlagen wurden, sah sich der Stadtrat veranlasst, der [REDACTED] das Aussetzen der Projektentwicklung zu empfehlen, bis im Quartierplan die materiellen Vorgaben hinreichend definiert sind. Der Stadtrat fällt seine Entscheide zum zulässigen Bauvolumen und ergänzenden Vorschriften aufgrund einer Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission und der Empfehlungen der Gestaltungsberatung. Der Quartierplan wurde aufgrund der veränderten Vorgaben der Ortsplanung und neuer Erkenntnisse per Ende 2012 zuhanden der zweiten Auflage überarbeitet.

3 Quartierplan mit Grenzbereinigungen

Die Festlegungen sind in den folgenden Kapiteln 3 - 10 beschrieben (soweit angezeigt mit Verweisen auf die Veränderungen im Laufe des Verfahrens). Die verbindlichen Regelungen sind in folgenden Planungsmittel getroffen:

- **Quartiergestaltungsplan, Alter und Neuer Bestand, Rechte und Auflagen** 1:500 (Nr.145.QP_NB)
- **Quartiererschliessungsplan - Verkehr** 1:500 (Nr. 145.QP_ES)
- **Plan Erschliessung Werkleitungen** 1:500 (Nr. 665-20.12)
- **Quartierplanbestimmungen**
- **Flächenverzeichnis Alter und Neuer Bestand**
- **Bericht mit grundbuchlichem Vollzug und Kostenverteilung (insb. Kap. 7 - 11)**

Zu den Festlegungen in den Plänen 145.QP_NB und 145.QP_ES findet sich jeweils die zugehörige Beschreibung in den Quartierplanbestimmungen (QPB).

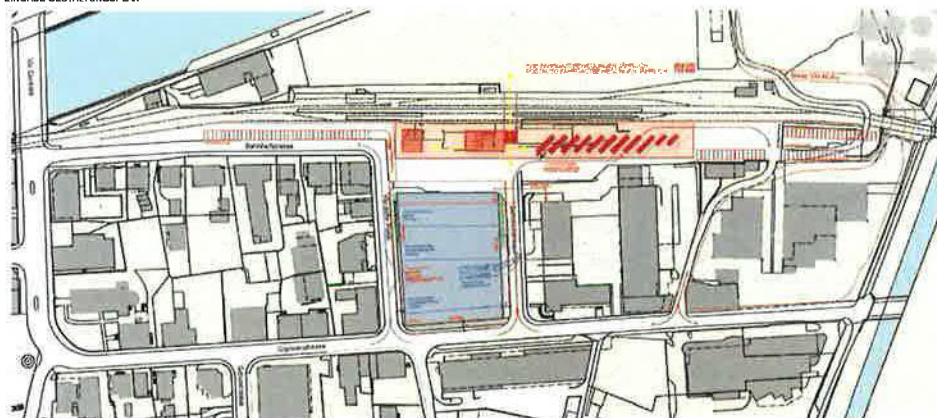
3.1 Gestaltung und Erschliessung Bahnhofplatz, Post und Bürgerwiese

In der Kernzone wird gemäss Baugesetz lediglich die Höhe von Bauten begrenzt und der minimale Grenzabstand definiert, da diese Zone im überbauten Kernbereich der Stadt festgesetzt ist. Die Körnung und Struktur ist hier gegeben und wird nur punktuell durch Ersatzbauten verändert. Demgegenüber ist die Bürgerwiese unbebaut und bedarf weitergehender Festlegungen um eine ortsbauliche Einordnung sicher zu stellen. Diesen Anforderungen war mit der Ortsplanung durch die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht nachgekommen worden. Mit der nunmehr genehmigten Teilrevision wurde das Projekt „Marcau“ - „Eingabe Gestaltungsplan“ der [REDACTED] vom 6. April 2009 als Beilage zur Anpassung der Ortsplanung und als Grundlage zur Aufhebung der Gestaltungspflicht berücksichtigt. Im Quartierplan werden nun die Vorgaben für den Bereich der Parz. Nr. 512 und 261 grundsätzlich auf das Verkehrsregime „Off-Site“ und das Projekt „Marcau“ abgestimmt. Die vollständigen Unterlagen sind dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung beigelegt. Diesem Projekt wird Richtplancharakter zugewiesen, soweit die Quartierplanung nicht abweichende Bestimmungen enthält. Das Vorhaben sieht eine Gesamtbebauung beider Liegenschaften vor. Damit wird gegenüber der bestehenden, benachbarten Bebauung eine neue Struktur mit deutlich grösserem Gebäudevolumen ermöglicht. Mit dem Richtprojekt wurde aufgezeigt, dass sich durch geeignete Gliederungen der Fassaden in Lage (Rücksprünge) und Höhe (Staffelung) trotzdem eine Wirkung erzielen lässt, die eine ortsverträgliche Einordnung ergibt.

Ein flächendeckender Grossbau ist grundsätzlich möglich. Hierfür werden Baufenster (Baubereiche) festgelegt, die anstelle der Grenz- und Gebäudeabstände gelten. Sie definieren die maximalen, zonengemäss überbaubaren Flächen für Hochbauten und damit auch die zulässige maximale Gebäudelänge. Gegenüber dem Fahrbahnrand von Kantonsstrassen ist immer der minimale Abstand von 5 m eingehalten. Für Zu- und Ausfahrten in die Kantonsstrasse sind die Bedingungen mittels Bewilligung vom kantonalen Tiefbauamt (TBA) zu regeln. Für den Überblick nachfolgend ein Auszug des Richtprojektes:

PROJEKT " MARCAU " ZENTRUM ILANZ

EINGABE GESTALTUNGSPLAN



Verkehrsregime " Off-Site "
VISION - STADT ENTWICKELN



Abbildung in: Weiterentwicklung der Quartierbestimmungen und gestalterischen Anforderungen an die Gebäudehöhen im Jahr 2012

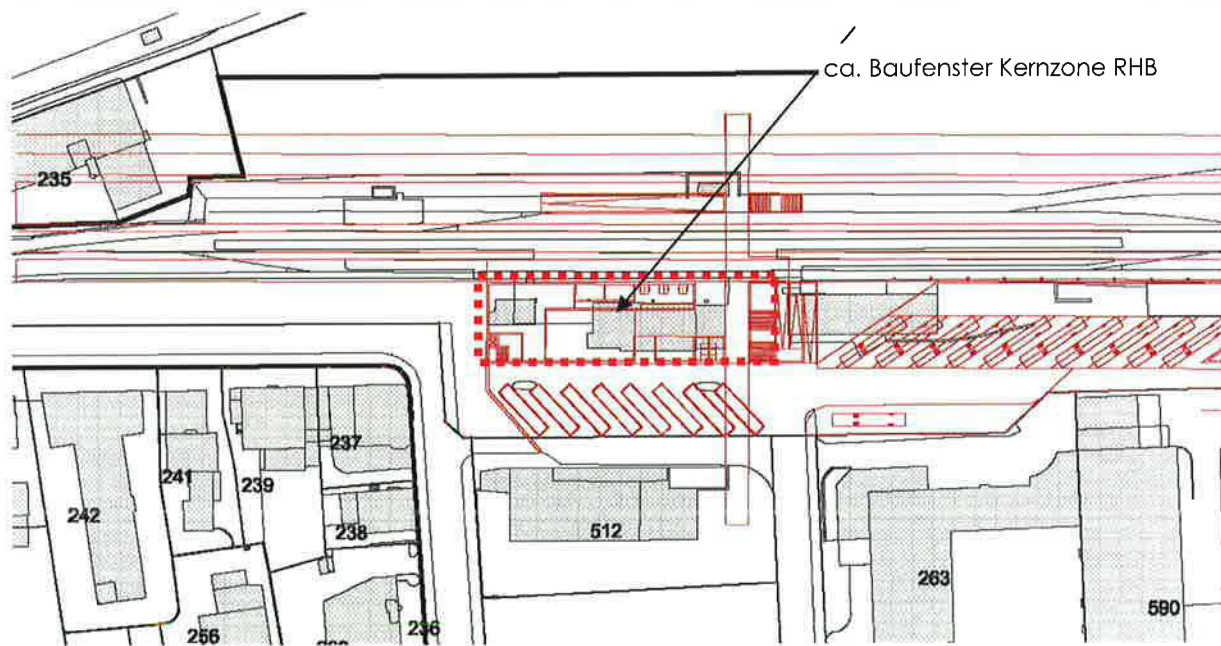


Im Baufenster für das Zentrum Marcau gilt anstelle der Höhengvorgaben des Baugesetzes eine maximale Firsthöhe von ca.19 m ab Niveau Bahnhofplatz. Diese Abweichung gemäss Art. 95 des Baugesetzes (Quartiergestaltungsplan) bedingt, dass die Baukörper gemäss Richtprojekt als eigenständige Bauten gegliedert und gestaffelt sind (keine Flachdachbauten). Gemäss Weiterentwicklung sind neu Flachdachlösungen angedacht. Sie werden aus ortsbaulicher Sicht positiv bewertet. Abgeleitet von den Höhen des Richtprojektes werden deshalb geschossweise, nach oben abnehmende Bauvolumen festgelegt, die in der Höhe durch eine maximale Höhenkote (mÜM) beschränkt sind (Ziffer 2.2 QPB). Sie sind im Anhang 1 zu den Quartierbestimmungen dargestellt (Schnitt A-A).

Aufgrund der Weiterentwicklung im Jahr 2012 wurden ausgehend vom Richtprojekt und aufgrund der Empfehlungen der Gestaltungsberatung diverse Randbedingungen in konkrete Quartierplanbestimmungen (QPB) betreffend Gebäudehöhe, Bauvolumen, gestalterische Anforderungen und

interne Erschliessung umgesetzt. Im Detail wird eine gute ortsbauliche Lösung in Zusammenarbeit mit der Gestaltungsberatung projektbezogen zu erarbeiten sein.

Die neuen Zonengrenzen berücksichtigen neben dem Gestaltungsplan „Marcou“ der [REDACTED] auch die verfügbaren Planungs- und Projektierungsvorgaben der RhB. Diese will ihr Baufenster auf den Bereich des heutigen Bahnhofgebäudes beschränken. Von einer weitergehenden Bebauung über dem optionalen, neuen Postautoterminal (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), wie dies der Gestaltungsplan der [REDACTED] vorsieht, sehen sowohl die Stadtgemeinde Illanz als auch die RHB ab. Ein entsprechender Bedarf ist auch längerfristig nicht absehbar. Entsprechend wurde in der Ortsplanung eine Baubeschränkung festgesetzt und mit Ziffer 2.1 in die QPB überführt. Für das neue Postautoterminal wird eine Überdachung gewünscht, was zulässig ist.



Die Verlegung des Postautoterminals kann mit den laufenden Planungsverfahren nicht verbindlich geregelt werden. Mit der Zonenordnung zum Einen und mit der optionalen Festlegung im Generellen Erschliessungsplan (siehe auch Konzept für den motorisierten Verkehr im Anhang 2a) zum Anderen, werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, dass die Stadtgemeinde Illanz und die RHB den Landerwerb und die weiteren Regelungen im Zusammenhang mit den Ausbauvorhaben am Bahnhof und den Gleisanlagen treffen können. Die Frage der Finanzierung eines neuen Terminals wird in diesem Zusammenhang zu klären sein (Beteiligungen Kanton, Region, weitere Interessenz). Die Stadtgemeinde wird dann zumal die beanspruchten Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. Zone für öffentliche Anlagen von der RHB erwerben. Mit der Verlegung müsste der Güterschuppen der RHB abgebrochen und anderweitig ersetzt werden. Diese Kosten sind ebenfalls der neuen Postautoterminal-Lösung anzulasten.

Für das geplante Geschäftshaus Marcou, wäre ein freier Bahnhofplatz eine deutliche Aufwertung. Da die künftigen Eigentümer nicht nachträglich eingebunden werden können, muss die Abgeltung dieser Interessenz mit dem Quartierplan erfolgen. Mit der [REDACTED] wurde vereinbart, dass dann zumal jeder Detailhändler Fr. 50 pro m² Bruttogeschossfläche seines Ladens an die Kosten der Postautoverlegung beizutragen hat. Dieser Kostenbeteiligung ist im Baubewilligungsverfahren für das Zentrum Marcou geeignet abzusichern.

Da ein Verbleib der Postautos am heutigen Standort nicht ausgeschlossen werden kann, werden die Bebauungsmöglichkeiten beidseits des Bahnhofplatzes in den Baufenstern zusätzlich beschränkt. Mittels Baulinien wird eine Baubeschränkung definiert. Die belasteten Bereiche dürfen erst ab einer Gebäudehöhe von 4.5 m bebaut werden. Werden die Baufenster ausgenützt, entstehen zusätzlich zum Platz überdeckte Fussgängerbereiche, so dass der Postautoverkehr und der

Langsamverkehr auch bei intensiveren Beanspruchungen konfliktfrei funktionieren (siehe auch Ziffer 2.4 QPB).

Der Platzbereich zwischen Überbauung „Marcau“ und Bahnhof ist abgesehen von den Postautos, dem Langsamverkehr vorbehalten. Auf der Ostseite des Baufensters „Marcau“ (gegenüber Hotel Eden Montana) ist neu auch ein durchgehendes Trottoir geplant. Das Fusswegnetz wird so vervollständigt. Das Erschliessungskonzept ist in der Grundordnung festgesetzt und für den motorisierten Verkehr im Anhang 2a beigelegt.

Für das Zentrum Marcau sind zwei Zufahrtsbereiche in die Tiefgarage festgelegt. Der private, motorisierte Besucherverkehr kann über eine Zufahrt in der Poststrasse erfolgen. Bedingen die Nutzungen im Zentrum eine Anlieferung für LKW's, so hat diese über eine Zufahrt gegenüber den Zufahrtsbereichen zum Hotel Eden Montana zu erfolgen. Diese kann auch mit einer Zufahrt für den motorisierten Privatverkehr zum Zentrum kombiniert werden wenn sichergestellt ist, dass keine Konflikte mit dem Postautoverkehr zum Bahnhofplatz auftreten können. Genügende Sicherheits- und Sichtverhältnisse sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmwerte sind für diese Zufahrten nachzuweisen. Diese Detaillösungen werden im Baubewilligungsverfahren getroffen und beurteilt, da die tatsächlichen Nutzungen bekannt sein müssen. Hierfür werden die entsprechenden Nachweise ausgewiesener Fachleute verlangt (siehe Ziffer 5.1 und 5.2 QPB).

Die Parkierung für das Zentrum Marcau muss oberirdisch auf das unumgängliche Minimum für Kurzparkierer bei der Poststelle beschränkt werden. Die für den Fussgängerverkehr vorgesehenen Flächen dürfen hierfür nicht geschmälert werden (siehe Ziffer 5.4 QPB). Die erforderlichen Parkplätze für die Nutzungen im Zentrum Marcau sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und für die Radfahrer sind an geeigneter Stelle Abstellplätze vorzusehen. Die Mehrfachnutzungen durch Postauto und Langsamverkehr auf dem Bahnhofplatz sind hierbei zu minimieren.

Grundsätzlich sind alle Bauzonen unterirdisch bis an die Grenzen für Tiefgaragen nutzbar. Vorbehalten ist die Beschränkung gegenüber dem Bahnhofplatz zur Gewährleistung des Postautoterminals am aktuellen Standort und gestützt auf die konzeptionellen Überlegungen für einen etappierten Weiterbau der Tiefgarage gemäss Gestaltungsstudie [REDACTED] (Richtprojekt im Zusammenhang mit der Anpassung der Ortsplanung vom 6.06.2012). Ein entsprechender Vorbehalt findet sich in Ziffer 2.3 QPB.

Die RHB wird eine Unterführung für ihre Gleisanlagen erstellen. Im entsprechenden Untergeschoss des Zentrum Marcau ist sicherzustellen, dass ein unterirdischer Durchgang unter dem Bahnhofplatz verlängert und an die Unterführung angeschlossen werden kann. Der Durchgang muss bei Bedarf für Fahrzeuge ausbaubar sein (allfällige Erstellung einer Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz). Diese Forderung wird mit Ziffer 5.5 der QPB abgesichert.

Die RhB wird ihr Parkplatzangebot im Bereich des aufgehobenen Holzumschlagplatzes entlang der Bahnhofstrasse ergänzen. Dies einerseits für die erforderlichen Parkplätze eines allfälligen Neubaus anstelle des Bahnhofgebäudes und andererseits auch als Ersatz für wegfallende P&R-Plätze bei Verlegung des Postautoterminals. Diesbezüglich können mit dem Quartierplan keine weiteren Detailregelungen erfolgen, zu unbestimmt sind die Projektvorgaben. Alle Fragen und Konsequenzen können erst mit einem konkreten Projekt für den Bahnhofausbau, die Verlegung des Güterschuppens und einem realistischen Finanzierungsmodell für ein neues Postautoterminal geklärt werden. Es ist abzusehen, dass in diesem Zusammenhang auch Flächen in Pendas für Ersatzbauten und Ersatzanlagen bereitgestellt werden müssen. Die Umsetzung kann mit der vorgesehenen Folgeplanung (Quartierplanpflicht) und einer weiteren Teilrevision der Ortsplanung (neue Zonenordnung anstelle der Zone für künftige bauliche Nutzung) erfolgen. Im Erschliessungsplan sind die voraussichtlich bleibenden und die allenfalls vorübergehenden P&R-Bereiche bezeichnet.

Die privaten Flächen im Norden des Hotels Eden Montana bis zur Wäscheria und entlang der Via Mulin dürfen von der Öffentlichkeit begangen werden und ergänzen das öffentliche Fusswegnetz. Die konkreten Regelungen gemäss Quartierserschliessungsplan finden sich in Ziffer 5 der QPB.

3.2 Gestaltung und Erschliessung Parz. Nr. 484 - 487 und 590

Durch die Zuweisung der Parz. Nr. 484 und 485 zur Kernzone wird bei Einbezug der Parz. Nr. 487 und des Teilstücks der Via Mulin auch im östlichsten Siedlungsteil eine grossflächige, grossvolumige Bebauung möglich. Kommt eine Gesamtbebauung zustande, gelten daher bei der Detailplanung wie für den Bereich der Bürgerwiese (Zentrum Marcau) – analoge Anforderungen im Hinblick auf die ortsbauliche Eingliederung. Es werden mit dem Quartierplan dieselben Höhenbeschränkungen (Anhang 2 QPB, Schnitte B-B und C-C), geschossbezogenen Volumenbeschränkungen sowie Vorgaben und Anforderungen definiert, wie sie auch für das Areal der Bürgerwiese gelten (siehe Baufenster A gemäss Ziffer 2 QPB).

Für den Fall, dass die Liegenschaft Nr. 487 nicht einbezogen werden kann, wird die versorgliche Höhenbeschränkung zugunsten dieser bebauten Liegenschaft gemäss Grundordnung wirksam und mit Ziffer 2.7 in die QPB übernommen. Damit wird eine höhenmässige Staffelung für das „Areal Maissen“ vorgegeben. Die Bebauung des Bereichs ohne Höhenbeschränkung kann grundsätzlich gemäss den geltenden Zonenvorschriften für die Kernzone erfolgen.

Die minimalen zonengemässen Höhen sind im Schnitt B-B (QPB Anhang 2) zusätzlich angedeutet. Abweichungen ergeben sich aus den projektbezogenen Höhenberechnungen in den tatsächlichen Gebäudeecken und aus den Bestimmungen für das Baufenster B (siehe Ziffer 3.3 und Ziffer 2.2 QPB).

Mit dem Quartierplan wird das Erschliessungskonzept (Anhang 2a) gemäss revidierter Ortsplanung umgesetzt. Insbesondere werden die Voraussetzungen für den Bau einer neuen Sammelstrasse entlang dem Glenner verbindlich geregelt. Die Strasse wird einerseits den allfälligen Postautoverkehr vom neu geplanten Terminal Ost aufnehmen (nur Wegfahrten) und kann andererseits von den Liegenschaften Nr. 590 (■■■■■) und aus dem Areal Maissen/Curschellas (Parz. Nr. 485 und 487) genutzt werden. Die Sammelstrasse wird bis zum RhB-Gleis erstellt werden. Der Übergang wird mit einer Barrierenanlage gesichert. Wenn die Nutzungsverhältnisse im Gebiet Pendas (Zone für künftige bauliche Nutzung) es erfordern, muss die Sammelstrasse weitergeführt werden (Quartierplanpflicht Pendas).

Zwischen dem geplanten Strassenbereich und dem Glenner ist das Wuhr zu erhöhen. Die bekannten Vorgaben vom Amt für Wasserbau sind bei der Abgrenzung der zu diesem Zweck ausgeschiedenen Zone für öffentliche Anlagen berücksichtigt. Das Land wird von der Stadt Ilanz im Quartierplanverfahren erworben. Die neue Strasse wird nicht ausparzelliert. Die definitive Detailfestlegung soll projektbezogen mit der Bebauung des Areals Maissen erfolgen. Folgende Vorgaben sind verbindlich und können im Detail nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Amtsstellen angepasst werden:

Abstand der Strasse zum festgestellten Waldrand :	2 m (inkl. Strassenböschung)
Fahrbahnbreite:	6 m
Gebäudeabstand zur Strasse:	gemäss Baufenster

Die Eigentümerin der Parz. Nr. 485 hat sich verpflichtet, das benötigte Land zur Verfügung zu stellen, da ihr aus diesem neuen Erschliessungskonzept für die künftige Erschliessung von Pendas ein grosser Nutzen entsteht (siehe Ziffer 3.2 QPB). Sollte die Strasse erstellt werden müssen, bevor das Areal Maissen baulich neu genutzt wird, wird gegen Westen eine provisorische Böschung erstellt. Diese allfällige Landbeanspruchung wird von der Eigentümerin entschädigungslos geduldet (siehe Ziffer 4.2 QPB).

Die Erschliessungsstrasse als Verbindung zwischen Bahnhof und neuer Pendasstrasse muss angepasst und ausgebaut werden.

Die Via Mulin bleibt im heutigen Trasse bestehen. Ein geringfügiger Ausbau bleibt im Einmündungsbereich im Zusammenhang mit der Erstellung des neuen Trottoirs entlang der Kantonsstrasse

vorbehalten. Der Landerwerb für das Trottoir basiert auf einem rechtskräftigen Ausbauprojekt des TBA. Die entsprechende Landsicherung wird mit dieser Quartierplanung vollzogen.

Für die Fussgänger wird ein Nutzungsrecht zulasten der Parz. Nr. 590 als Verbindung zum Bahnhof festgesetzt. Als Zufahrt darf dieser Privatgrund nur von der Eigentümerin () genutzt werden.

Sollten sich die Eigentümer der Liegenschaften 484 - 487 und 590 aufgrund optimierter Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten einigen, darf die Via Mulin weitergehend verlegt (Begradigung) und auch geringfügig ausgebaut werden. Die Stadtgemeinde wird als Eigentümerin dazu Hand bieten (ohne Kostenfolge). Die Bedingungen des TBA für einen neuen Anschluss bleiben vorbehalten.

Eine Gesamtbebauung der Liegenschaften Nr. 484-487 ist ortsbaulich erwünscht. Der trennende Teil der Via Mulin ist deshalb auch der Kernzone zugeteilt. ~~Die Baufenster sind auf die Erschliessungsanlagen und ein übergreifendes Bauprojekt abgestimmt.~~ Der Anteil der Via Mulin in der Kernzone kann vom Eigentümer der Parz. Nr. 485 im Falle einer Gesamtbebauung entschädigungslos von der Stadtgemeinde beansprucht werden (Ziffer 3.1 QPB). Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, damit einer solchen Lösung zum Durchbruch verholfen werden kann.

Für die Feinerschliessung der Liegenschaft 485 sind die zulässigen Zufahrten (erhebliche Verkehrsaufkommen und Anlieferung in LKW's im Quartierserschliessungsplan bezeichnet. Es wird auf die Quartierplanbestimmungen in Ziffer 5 verwiesen.

Die Erschliessungsstrasse vom Bahnhofplatz zur Via Mulin darf nur für die Nutzung der P&R-Parkplätze und als Anschluss an die neue Pendasstrasse genutzt werden. Der Durchfahrtsverkehr über die Via Mulin ist nicht zulässig (Ziffer 5.9 QPB).

3.3 Bau- und Gestaltungsvorschriften in den Quartierplanbestimmungen

Die verbindlichen, zusätzlichen oder anstelle der baugesetzlichen Vorgaben geltenden Vorschriften, finden sich in den Quartierplanbestimmungen (QPB). Sie sind wesentlich auf ~~die beiden potenziellen Gesamtbebauungsstandorte der beiden~~ das Baufenster A (Zentrum marcau und Areal Maisen inkl. Parz. 487) ausgerichtet. ~~In allen anderen Fällen, insbesondere für die bebauten Liegenschaften ist das Baufenster B definiert. Es~~ Wo das Baufenster B definiert ist, gelten grundsätzlich die baugesetzlichen Zonenvorschriften. Da sich einzelne Liegenschaften in ausgeprägten Muldenlagen befinden, kann sich die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhe ab neugestaltetem Terrain als sinnvoll erweisen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Erdgeschosse von Neubauten an das Niveau von angrenzenden Verkehrsflächen angepasst werden und in der tieferliegenden Mulde Nebennutzungen wie Tiefgaragen, Keller udgl. erstellt werden. Bei den Liegenschaften Nr. 263, 587 oder 590 (Wäscheria) entspricht das heute massgebende Terrain aufgrund der bestehenden Bebauung weitgehend dem Niveau der umliegenden Verkehrsflächen. Mit der für das Baufenster B in Ziffer 2.2 der QPB definierten Vorgabe können - in Zusammenarbeit mit der Gestaltungsberatung - projektbezogen, einheitliche und ortsbaulich angepasste Höhenverhältnisse sicher gestellt werden.

Die massgeblichen Aspekte, die im Rahmen der obligatorischen Gestaltungsberatung zu berücksichtigen sein werden, sind in den Quartierplanbestimmungen generell und für die verschiedenen Baufenster im Besonderen festgelegt (insbesondere in Ziffer 1 und 2 QPB).

3.4 Hofstattrecht

Für alle bestehenden Bauten gilt der Besitzstand gemäss kantonalem Raumplanungsrecht. Bei freiwilligem Abbruch steht den im Plan 145.QP_NB bezeichneten Gebäuden ausserdem das Hofstattrecht (Wiederaufbau im bestehenden Volumen mit allen zonengemässen Nutzungen) zu (Ziffer 2.5 QPB). Neubauten, die vom bestehenden Bauvolumen abweichen, haben sich an die Baufenster zu halten. Vorbehalten ist die Einräumung von privatrechtlichen Näherbaurechten (Ziffer 2.6 der QPB)

3.5 Verkehrsregime Postautos

Am bestehenden Standort bleibt das aktuelle Regime bestehen. Für den neuen Standort ergibt sich wieder ein Einbahnsystem mit der gleichen Zufahrt wie heute, aber mit der Wegfahrt über die Verbindung zur neuen Pendasstrasse Verkehr (siehe auch Anhang 2a).

4. Neue Verkehrserschliessungsanlagen und Landerwerb (siehe Plan Nr. 145.QP_ES)

4.1 Trottoir Projekt Marcau Ostseite

Das neue Trottoir mit einer Breite von 2 m beansprucht von den Parzellen 261 (Bürgergemeinde) und 512 (Schweizerische Post) 130 m². Der öffentliche und der private Nutzen aus dieser Anlage können mit je ca. 50% zugunsten der Stadtgemeinde und zugunsten der beiden Privatparzellen bewertet werden. Die Privatparzellen beteiligen sich demnach durch einen entschädigungslosen Abzug von 65 m² an der gemeinschaftlichen Anlage. Dies ergibt folgende Abzüge und Ansprüche für die Privatparzellen:

Parz. Nr.	Fläche im Alten Bestand	proportionaler Abzug	Anspruch Neuer Bestand
261	2'731 m ²	38 m ²	2'693 m²
512	1'892 m ²	27 m ²	1'865 m²
Total	4'623 m²	65 m²	4'558 m²

4.2 Erhöhung des Wuhrs entlang dem Glenner und neue Sammelstrasse zwischen Glenner und Parz. Nr. 485 („Sammelstrasse Pendas“)

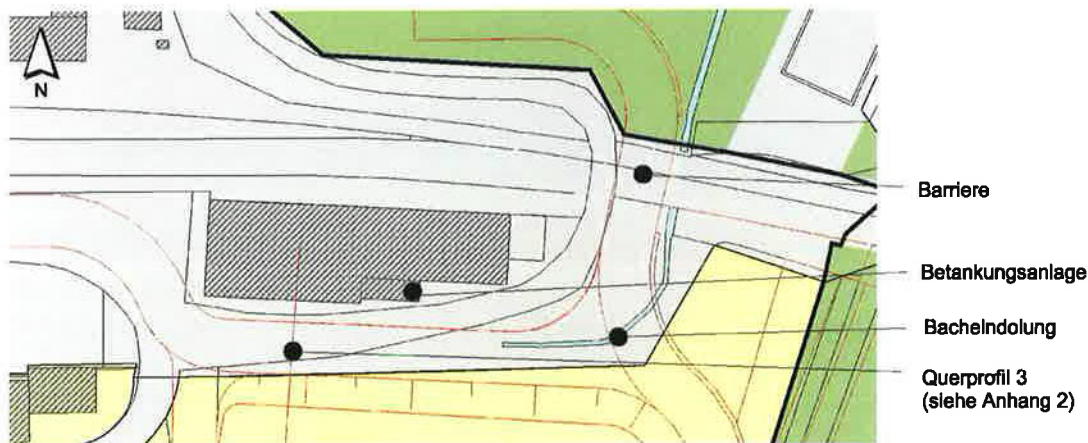
Bevor Neubauten in der Gefahrenzone 2 (Parz. Nr. 485 und 487) bewilligt werden, muss diese Erhöhung realisiert sein. Die neue Sammelstrasse kann mit diesem Bauwerk kombiniert werden. Im Anhang 2 ist die Situation mit Richtprojekt gemäss den konzeptionellen Forderungen (siehe Kapitel 3.2) dargestellt. Aufgrund der getroffenen Vereinbarung mit der Eigentümerin von Parz. Nr. 485 entfällt ein Landerwerb für die Strassenfläche in diesem Verfahren. Die Stadt erwirbt jedoch die notwendige Fläche, für die Erhöhung des Wuhrs. Es sind dies 409 m² in der neuen Zone für öffentliche Anlagen und 31 m² Wald. Die ZöA wird für das Wuhr aus baurechtlichen Gründen festgelegt. Der Wert dieser Fläche entspricht der Zone übriges Gemeindegebiet, da eine bauliche Nutzung infolge der bisher geltenden Baulinie ausgeschlossen ist und bleibt.

Der Entscheid für die Verlegung der geplanten Sammelstrasse an die Siedlungsgrenze im Osten steht im Zusammenhang mit speziellen Regelungen, die zwischen der Eigentümerin von Parz. Nr. 485 und der Stadtgemeinde getroffen werden konnten (siehe Kap. 3.2). Die Ausparzellierung der Strassenfläche erfolgt erst nachdem sie und allfällige Anschlussbauwerke gegenüber dem Baufens-ter Parz. Nr. 485 vollständig erstellt sind. Die allfällige Inanspruchnahme des privaten Bodens für die Sammelstrasse wird mittels Rechtseinräumung (siehe Ziffer 3.2 QPB) sichergestellt. Für die Abgabe des benötigten Landes an die Sammelstrasse, erwirbt die Eigentümerin der Parz. Nr. 485 den Anspruch auf das Teilstück der Via Mulin in der Kernzone (ca. 235 m²), falls es zu einer Lösung mit Gesamtbebauung kommt und dieses Erschliessungsstrassenteilstück nicht mehr benötigt wird (Ziffer 3.1 QPB).

4.3 Sicherung Bahnübergang mit Barriere und neues Teilstück Via Mulin auf Parz. Nr. 111T

Die Erschliessungsstrasse zwischen Bahnhofplatz und Via Mulin wird an die neue Sammelstrasse Pendas angeschlossen. Die bestehende Verkehrsfläche auf Parz. Nr. 111T muss zu diesem Zweck ausgebaut werden. Insbesondere eine künftige Nutzung von den wegfahrenden Postautos bedingt

einen technischen Ausbau analog der Sammelstrasse. Gleichzeitig muss die Benützbarkeit der Betankungsanlage im Gebäude der RhB sichergestellt werden. Der Gleisübergang wird mit einer Barriere gesichert. Das Niveau und die Lage der Gleisanlagen ergeben daher die technischen Randbedingungen. In der Folge muss etwas Land von Parz. Nr. 485 und bestehende Verkehrsfläche von Parz. Nr. 111T beansprucht werden. Der Ausbau bedingt eine weitergehende Eindolung des noch offenen Bächleins auf 20 - 25 m. Im Folgenden zeigt ein Planausschnitt die Verhältnisse.



Die Detailprojektierung muss im Zusammenhang mit der Planung der Pendasstrasse erfolgen. Zur Erfüllung einer allfälligen Pflicht für ökologische Ersatzleistungen im Zusammenhang mit den notwendigen Eingriffen in das Gewässer, wird die Restfläche östlich des Bächleins vorsorglich reserviert (siehe Kap. 6.6a).

Der Landerwerb zulasten Parz. Nr. 485 ist mit 62 m² marginal und wird dem Konzept betreffend Pendasstrasse angerechnet (Ziffer 3.2 QPB). Von der Parz. Nr. 111T der RhB werden 468 m² benötigt. Sie werden von der Stadtgemeinde entschädigt (Zone Übriges Gemeindegebiet).

Die Projektierung und Ausführung dieses Teilstückes ist Sache der Stadtgemeinde.

4.4 Trottoir entlang Kantonsstrasse

Für das Trottoir der Stadtgemeinde werden 130 m² benötigt. Der Landanteil von den Parz. Nr. 484 und 485 misst 46 m². Da diese Anlage, neben der erheblichen öffentlichen Interessenz, in hohem Masse der Nutzung dieser Liegenschaften dient, wird diese Fläche im Verfahren als entschädigungsloser Abzug für gemeinschaftliche Erschliessungsanlagen berücksichtigt.

5. Werkleitungen (siehe Plan Nr. 665-20.12)

Der das RhB-Trasse querende Bach ist zwischen der Glennerstrasse und dem heute noch offenen Gerinne im Grundstück Nr. 485 eingedolt. Die Leitung ist defekt und kann aufgrund der Aufnahmen mit dem Kanalfernsehen nicht mehr saniert werden. Bei grossem Wasseranfall tritt es heute in den Untergeschossen der bestehenden Gebäude aus und führt zu Schäden. Im Hinblick auf eine neue bauliche Nutzung auf dem Areal ist diese Leitungsführung nicht zweckmässig. Die Abklärungen des Ingenieurbüros haben ergeben, dass eine Verlegung in die Via Mulin aufgrund der Gefällsverhältnisse gerade noch machbar ist. Im Hinblick auf eine Gesamtüberbauung (inkl. Parz. Nr. 486 und 487) müssten die Leitungen in der Verkehrsfläche gegenüber Parz. Nr. 587 auf Parz. Nr. 590 verlegt werden. Gleichzeitig würden auch die Hydrantenleitung und die Reinwasserableitung verlegt. Sollte eine Gesamtbebauung frühzeitig ausgeschlossen werden, behält sich die Gemeinde vor, eine Verlegung der Bacheindolung in den bestehenden Leitungskorridor in der Via Mulin (zwischen den Parz. Nr. 485 und 487) zu prüfen und als wirtschaftlichere Lösung auch zu realisieren.

Damit das Zentrum Marcau realisiert werden kann, müssen die bestehenden Schmutz- und Regenwasserableitungen entlang der gemeinsamen Grenze der Parz. Nr. 261 und 512 voraussichtlich aufgehoben werden. Aufgrund des minimalen Gefälles zur Sammelleitung Pendas ist dieses Vorhaben schwierig und aufwändig. Es ergeben sich grundsätzlich zwei Möglichkeiten für eine Verlegung:

- a) Die Leitungen werden über die Poststrasse und über den Bahnhofplatz geführt, und an die Sammelleitungen südlich des RhB-Trassees (gegenüber Parz. 639, Rückhaltebecken Abwasserverband) angeschlossen. Bei dieser Variante ist auch die Variantenwahl betreffend die Verlegung des eingedolten Baches von Bedeutung. Für eine künftige Parkgarage unter dem Areal der RhB (Bahnhofplatz, P&R) gemäss Projekt Marcau (siehe Anhang 2 Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung) könnte diese Lösung Einschränkungen bedeuten.
- b) Die Leitungen werden in der Poststrasse nach Norden und dann vor dem Bahnhof unter den RhB-Gleisanlagen hindurch nach Pendas bis zur Parz. Nr. 639 geführt.

Die Variantenwahl kann erst aufgrund detaillierterer Abklärungen und entsprechenden Kosten-schätzungen erfolgen. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Niveauverhältnisse Ausführungsprojekt Tiefgarage Zentrum Marcau
- Niveauverhältnisse unterirdischer Verbindungstrakt Zentrum Marcau - Bahnhof
- Situierung und Anschlussmöglichkeiten in Pendas entlang der Grenze Parz. Nr. 493 (Lage, Höhe)

In jedem Fall ist die Detailplanung mit dem Ausbauprojekt der RhB für die Bahnanlagen und dem Bauprojekt für das Zentrum Marcau zu koordinieren.

6. Neuer Bestand, weitere Rechte und Auflagen (siehe Plan Nr. 145.QP_NB)

6.1 Grenzbereinigung Parz. Nr. 261, 264T und 512

Die Parz. Nr. 264T wird neu entlang des Trottoirs abgegrenzt. Der Grenzverlauf entspricht damit den Verhältnissen, wie sie sich entlang der Glennerstrasse präsentieren. Das Trottoir als Bauwerk ist gemäss aktuellen Regelungen Eigentum der Stadtgemeinde Ilanz (inkl. Unterhalt; siehe auch Rechts-einräumung Kap. 9). Auf der Ostseite werden die Liegenschaften Nr. 261 und 512 ebenfalls auf der neuen Begrenzung aus dem geplanten Trottoir abgegrenzt. Gegenüber dem Bahnhofplatz (Parz. Nr. 111T der RhB) wird die Grenze so verschoben, dass beide Parzellen Nr. 261 und 512 anspruchsgemäss mit 1'865 resp. 2'693 m² zugeteilt werden können (siehe Kap. 3.1).

6.2 Grenzbereinigung Parz. Nr. 264T und 485 - 487

Die Parz. Nr. 487 wird unverändert in den neuen Bestand übernommen.

Die Parz. Nr. 484 und 485 werden zur neuen Parz. Nr. 485 vereinigt. Entlang der Kantonsstrasse wird die Grenze gemäss Landerwerbsplan für das rechtskräftige Ausbauprojekt auf die geplante Trottoirgrenze gelegt. Das Trottoir ist Teil der Kantonsstrassenparzelle Nr. 264T. Für die Regelungen wird auf Ziffer 6.1 verwiesen. Im Osten ergibt sich die neue Grenze aus der notwendigen Fläche für die Erhöhung des Wuhrs. Im Norden wird die Grenze gegenüber der RhB aufgrund der geplanten Strasse bereinigt.

6.3 Grenzbereinigung Parz. Nr. 236, 111T und 263

Die gemeinsame Grenze zwischen der Parz. Nr. 111T und 263 wird entlang der trennenden Grünfläche optimiert. Der Grünsteifen soll auch aus gestalterischen Aspekten erhalten werden. Die Er-

schliessungsfläche mit Parkplätzen auf Parz. Nr. 263 wird nicht geschmäälert. Die Grenzbereinigung erfolgt flächengleich.

Vor dem Kioskgebäude wird die Fläche im Strassenkörper der Bahnhofstrasse von der RhB-Liegenschaft abgetrennt und zur Strassenparzelle Nr. 236 der Stadtgemeinde geschlagen. Demgegenüber ergibt sich eine Grenzverschiebung entlang der Parz. Nr. 512 zugunsten der Parz. Nr. 111T. Die Fläche des auszubauenden Verbindungsteilstücks zur geplanten Pendasstrasse wird von Parz. Nr. 111T abgetrennt und zur Strassenparzelle Nr. 486 (Via Mulin) geschlagen.

6.4 Aufhebung Baurechte

Die Baurechte Nr. (739) und (740) sind im Eigentum der RhB und liegen auf eigenem Boden (Parz. Nr. 111T). Beide Baurechte können gelöscht werden. Die Zustimmung der RhB liegt vor.

6.5 Neuer Bestand - Flächenbilanzen

Die Flächen der Parzellen im Neuen Bestand sowie deren zugehörige Teilflächen je Zone gemäss Anpassung des Zonenplanes sind im Anhang 3 beigelegt. Rundungsdifferenzen von bis zu 2 m² im Rahmen der Nachführung der Grundbuchvermessung bleiben vorbehalten.

6.6 Weitere Rechte und Auflagen

a) Nutzungsbeschränkung aus Bachverlegung

Im nord-östlichsten Teil der Parz. Nr. 485 verbleibt hinter der geplanten Strassenböschung eine tieferliegende Restfläche. Aus dem Erschliessungskonzept mit Pendasstrasse und Verbindungsstück Via Mulin ergibt sich die unumgängliche, weitergehende Bacheindolung. Hierfür sind angemessene, umweltgesetzliche Ersatzleistungen zu erbringen. Diese Fläche darf deshalb nicht aufgefüllt werden. Mit dem Baugesuch für die Bachverlegung sind die umweltrechtlichen Ersatzmassnahmen nach Absprache mit dem kantonalen Amt für Natur und Umwelt festzulegen. Hierfür darf diese Fläche mit Nutzungsbeschränkung (siehe Ziffer 4.3 QPB) beansprucht werden, wenn sich keine anderen Möglichkeiten ergeben (z.B. Aufwertungsmassnahmen im Gewässerraum auf der gegenüberliegenden Seite des Bahndammes.)

b) Grünfläche mit Bepflanzung

Infolge der minimalen Grenzbereinigung gegenüber Parz. Nr. 111T liegt ca. die Hälfte des bestehenden Grünstreifens auf der Parz. Nr. 111T in der Zone für öffentliche Anlagen. Dieser Grünstreifen ist spätestens im Zusammenhang mit einer Verlegung des Postautoterminals und gestalterischen Massnahmen für die Platzgestaltung aufzuwerten. Die Stadtgemeinde bekommt hierfür ein Bepflanzungs- und Pflegerecht. Die Regelung ist in Ziffer 4.4 QPB getroffen.

c) Fussgängerbereich

Die bezeichneten Fussgängerbereiche müssen im Zusammenhang mit einer Neubebauung der angrenzenden Bauzonenflächen als gestalterische Einheit mit den öffentlichen Trottoirflächen realisiert werden. Die Erstellung und Finanzierung ist Sache der Grundeigentümer (private Grundstücke) und der Stadtgemeinde (Strassenparzellen). Die Regelungen sind in Ziffer 5.3 QPB getroffen.

7. Wertberechnung und Geldausgleich

Für den Geldausgleich wird auf unverbindliche Richtwerte der kantonalen Schätzungskommission Ilanz abgestellt. Infolge der Zonenplanänderungen haben sich die Verhältnisse vorallem im Bereich der Parz. Nr. 111T der RhB und auf Parz. Nr. 485 geändert. Die übrigen Grenzänderungen sind

marginal und infolge des entschädigungslosen Landabzuges für gemeinsame Anlagen in der Regel nicht auszugleichen (Erläuterungen in Kap. 4). Mit der RhB werden die Entschädigungsfragen mit einem künftigen Erwerb von Flächen in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu regeln sein. Lediglich die Abparzellierung der Fläche von 468 m² „Zone übriges Gemeindegebiet“ an die Strassenparzelle Nr. 486 ist im Quartierplanverfahren zu entschädigen. Aufgrund der Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Ilanz und der Eigentümerin der Parz. Nr. 485 und 486 (Areal Maissen) ergibt sich nur eine Ausgleichspflicht für die Flächenabtretung an die Wuhrerhöhung (Zone für öffentliche Anlagen, Wald). Aus den Grenzbereinigungen entlang der Strassen von Kanton und Stadtgemeinden ergeben sich weitere Mehr- und Minderzuteilungen, die zulasten der Stadt gehen. Jede Minderzuteilung und die entsprechende Entschädigungsfrage muss in der Folge einzeln beurteilt werden.

Für den Alten Bestand bleiben die Vorgaben der Grundordnung wie sie bei Einleitung des Verfahrens gegolten haben und des Quartierplanentwurfs gemäss 1. Auflage vom Februar 2011 massgebend. Für den Landerwerb werden die Richtwerte der kantonalen Schätzungskommission verwendet. In den Anhängen 4 und 5 sind die Wertberechnungen für den Alten und Neuen Bestand durchgeführt. Anstelle der Parzellenanteilsflächen in der Kernzone und in der Gewerbe- und Dienstleistungszone, werden die bebaubaren Flächen für den Alten und den Neuen Bestand ermittelt. Da in diesen Bauzonen die Ausnützung frei ist, ergibt sich der Wert der Grundstücke direkt aus diesen Baufenstern. Für den Alten Bestand gelten nachfolgende Randbedingungen:



Die Baufenster im Neuen Bestand sind im Plan Alter und Neuer Bestand, Rechte und Auflagen 1:500 dargestellt. Für die pendenten Baufenster im Bereich der Planungszone vom 16.12.2013 werden die Berechnungen aufgrund der provisorischen Vorgaben gemäss Erlass des Quartierplanes vom 2. Mai 2013 verwendet. Die Stadtgemeinde Ilanz übernimmt eine allfällige Differenz, wenn sich dies nach Abschluss der Planungsarbeiten als notwendig erweist.

Im Folgenden werden alle ausgleichspflichtigen Mehr- und Minderzuteilungen einzeln erläutert. Die Berechnungen finden sich in den Tabellen

- Anhang 3: Neuer Bestand mit Mehr- und Minderzuteilungen
- Anhang 4: Wertberechnung im Alten Bestand

- Anhang 5: Wertberechnung im Neuen Bestand
- Anhang 6: Mehr- und Minderzuteilungen, Geldausgleich

Die Parzellen Nr. 261 (), 263 (), 487 (), 512 (), 587 (), 590 () und 639 () werden unverändert oder anspruchsgemäss zugeteilt, so dass ein Geldausgleich entfällt (siehe Kap. 4).

a) Parzelle Nr. 111T (RhB)

- Landabtretung an Wegparzelle Nr. 486 (Strassenparzelle Stadtgemeinde, siehe Kap. 4.4)

468 m2 Zone übriges Gemeindegebiet à Fr. 10/m2-	Fr.	4'680
---	-----	--------------

Aus den Grenzbereinigungen gegenüber den Parzellen Nr. 236, 262 und 512 ergibt sich in der Summe eine Mehrzuteilung von 56 m2 in der Zone für öffentliche Anlagen (gesamthafte Minderzuteilung = 412 m2, siehe Anhang 3). Diese Mehrzuteilung wird im Verfahren nicht ausgeglichen und bei Bedarf beim Erwerb dieser Flächen durch die Stadtgemeinde Ilanz berücksichtigt.

b) Parzelle Nr. 485 (Areal Maissen)

- Landabtretung an Parz. Nr. 479T (Wuhr, siehe Kap. 4.3)

409 m2 Zone für öffentliche Anlagen à Fr. 10/m2	Fr.	4'090
31 m2 Wald à Fr. 1/m2	Fr.	31
Total	Fr.	4'121

c) Parz. 264T (Kantonsstrasse)

Aus den Grenzbereinigungen für die Trottoirs und aus der Abtretung des Böschungsbereiches gegenüber Parz. Nr. 512 (Zone übriges Gemeindegebiet) ergeben sich für die Kantonsstrassenparzelle insgesamt 195 m2 Minderzuteilung. Diese Fläche wird mit Fr. 10/m2 von der Stadtgemeinde entschädigt.

195 m2 à Fr. 10/m2	Fr.	1'950
--------------------	-----	--------------

Die Entschädigungen von insgesamt Fr. 10'751 werden von der Stadtgemeinde Ilanz zusammen mit der Verteilung der Verfahrenskosten nach Abschluss des Verfahrens ausbezahlt.

8. Regelung für den Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Die **Trottoirs** „Marcau Ost“ (Flächenbeanspruchung Parz. Nr. 262) und entlang der Glennerstrasse (Flächenbeanspruchung Parz. Nr. 264T) werden im Zusammenhang mit einer Bebauung des jeweiligen Areals erstellt. Die Kosten dieser Anlagenteile werden von der Stadtgemeinde getragen. Die Erstellung und Finanzierung der Trottoir-/Fussgängerbereiche auf den privaten Baugrundstücken ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

Die **Via Mulin** wird in den neuen und auszubauenden Teilstücken realisiert, wenn die Leitungsverlegungen durchgeführt werden müssen. Sollte sich diese nicht als notwendig erweisen (wenn eine Gesamtbebauung der Liegenschaften 485 und 487 ausgeschlossen ist), entscheidet die Stadtgemeinde, ob und wann sie die beiden Teilstücke realisieren will. Sie kann den Ausbau von einer Kostenbeteiligung der allenfalls nutzniessenden Liegenschaften Nr. 485, 487 und 590 abhängig machen. Es ist dannzumal ein Beitragsverfahren durchzuführen.

Die Projektierung der neuen **Pendasstrasse** ist grundsätzlich Sache der Stadtgemeinde. Sie kann diese Aufgabe den Projektverantwortlichen für eine Bebauung der Parz. Nr. 485 übertragen, wobei die Situation und die Vorgaben gemäss Quartierplanung bindend sind. Die Stadt wird sich an den Kosten für das Teilstück bis zur Grenze der Parz. Nr. 485 im Norden zur Hälfte beteiligen. 50 % sind für die private Interessenz an dieser Erschliessungslösung von der Parz. Nr. 485 zu tragen.

Die Pendasstrasse wird unabhängig von einer Bebauung der Liegenschaft Nr. 485 erstellt, wenn das Postautoterminal verlegt werden kann (Provisorische Böschung gemäss Kap. 3.1). Die Eigentümerin hat sich in diesem Zeitpunkt an den Kosten zu beteiligen.

Die Verlegung der bestehenden **Werkleitungen** im Falle einer Gesamtüberbauung „Zentrum Marcou“ ist Sache der Stadtgemeinde. Sie übernimmt die Kosten aus neuen Anschlüssen soweit diese aus der Aufhebung der Leitungen unter den Gebäuden des Hotel Eden Montana usw. notwendig und zweckmässig sind.

Die Verlegung der **Bacheindolung** auf Parz. Nr. 485 ist Sache der Stadtgemeinde. Allfällige Anpassungen von bestehenden Werkleitungsanschlüssen zugunsten einer besseren Nutzbarkeit des Bauandes gehen zulasten der Privaten.

Die Finanzierung eines neuen **Postautoterminals** ist grundsätzlich Sache der Stadtgemeinde Illanz. Eine Realisierung wird jedoch von einer angemessenen Kostenbeteiligung Dritter für die Abgeltung weiterer Interessen abhängig gemacht. Verbindlich geregelt ist die Beteiligung des Zentrums „marcou“ mit Fr. 50 pro m2 BGF der Ladenflächen (siehe Kap. 3.1). Der gesamte Betrag wird mit der Baubewilligung für den geplanten Zentrumsbau in Rechnung gestellt. Bis zur Realisierung des neuen Terminals kann er mittels Bankgarantie oder Grundpfand sicher gestellt werden. Es ist Sache der Bauherrschaft, die auf die einzelnen Läden entfallenden Anteile bei deren Verkauf oder Vermietung abzusichern.

9. Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Abzinsmerkungen

- Parz. Nr. 261, 236, 237, 239, 241, 263, 512

Durchleitungsrechte zugunsten und zulasten der Stadtgemeinde Illanz für Wasser- und Abwasserleitungen werden gelöscht. Diese Rechte sind mit den öffentlich-rechtlichen Rechtsgrundlagen und Planungen gesichert oder nicht mehr notwendig.

Die Eigentümer der Parz. Nr. 237, 239 und 241 (nicht im Quartierplanperimeter) werden über die Löschung im Auflageverfahren informiert.

- Parz. Nr. 236 und 512

Der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Bürgergemeinde Illanz und der schweiz. Eidgenossenschaft P.T.T. Verwaltung betreffend Benützungsrecht ist obsolet und wird gelöscht.

-Parz. Nr. 261, 587, 590

Die Kabeldurchleitungsrechte zugunsten der Swisscom sind im Rahmen von Bauvorhaben bei Bedarf neu zu regeln (Sache der Eigentümer einer belasteten Parzelle). Die Einträge bleiben bestehen.

- Parz. Nr. 264T

Für das geplante Trottoir auf Parz. Nr. 264T (Kantonsstrassenparzelle) entlang von Parz. Nr. 485 wird ein Benützungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Illanz begründet. Das Recht beinhaltet die Unterhaltungspflicht analog der bereits bestehenden Dienstbarkeiten für Trottoirs entlang der Kantonsstrassen in Illanz (siehe Dienstbarkeit Nr. 6038). Der Bau ist im Quartierplan geregelt.

- Parz. Nr. 479T

Kabeldurchleitungsrechte zugunsten von Stromversorgern sind im Rahmen von Bauvorhaben bei Bedarf neu zu regeln (Sache der Eigentümer einer belasteten Parzelle). Die Einträge bleiben bestehen. Die Bezeichnung der Gesellschaft wird nachgeführt.

- Parz. Nr. 485, 486

Die Einfriedungs- und Hagunterhaltungspflicht von 1941 ist obsolet und wird gelöscht

Die Strassenerstellungs- und Unterhaltungspflicht für die Strassenparzelle Nr. 486 von 1941 ist obsolet und wird gelöscht. Der Unterhalt ist Sache der Stadtgemeinde oder in einem künftigen Beitragsverfahren zu regeln.

Das Durchleitungsrecht für unterirdische Leitungen kann gelöscht werden (siehe Kap. 5)

- Parz. Nr. 487

Das Revers für einen Gebäudeabbruch zugunsten der Stadtgemeinde Illanz kann gelöscht werden, nachdem ein Ausbau der Via Mulin in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen ist.

10. Grundbuchlicher Vollzug

In der separaten Beilage „Flächenverzeichnisse Alter und Neuer Bestand“ sind die aktuellen Flächenverzeichnisse des Grundbuches mit Kennzeichnung der vorgesehenen Änderungen beigelegt. Das zuständige Grundbuchamt hat die Belange des grundbuchlichen Vollzugs geprüft.

Bei jeder Parzelle im Bezugsgebiet wird der Quartierplan „Zentrum Bahnhof“ angemerkt.

11. Kosten und Kostenverteilung

(Vorbehalt allfälliger Änderungen infolge Planungszone vom 16.12.2013; siehe auch Hinweis Kap. 7)

Das Verfahren für die Kostenverteilung richtet sich nach Art. 20 und 35 der kantonalen Raumplanungsverordnung. Die Stadtgemeinde Illanz übernimmt 55 % der Verfahrenskosten. Die Entwicklung des Zentrumsbereichs um den Bahnhof ist von grossem öffentlichem Interesse. Aus der Regelung und Verbesserung der erschliessungstechnischen Vorgaben entsteht hier der Allgemeinheit ein grosser Nutzen (Grenzbereinigungen Strassen, Trottoirs, Strasse Pendas). Die verbleibenden Restkosten (45 %) für die Quartierplanung mit Grenzänderungen und grundbuchlicher Bereinigung werden nach Abschluss des grundbuchlichen Vollzuges auf die nutzniessenden Grundstücke verteilt.

Der wesentliche Nutzen aus der Planung entsteht für die Liegenschaften mit dem Baufenster A und für die neue Liegenschaft Parz. Nr. 485 infolge der im Zusammenhang mit dem Quartierplan erfolgten Umzonung in die Kernzone. Auf diese Sondervorteile werden 75% der zu verteilenden Kosten abgerechnet.

Aufgrund des Planungsstandes wird die Realisierung eines Bauvorhabens „Zentrum marcau“ gemäss Baufenster A vorausgesetzt. Die Gesamtbebauung im Bereich des Areals Maissen ist nicht gesichert. Hier sind zwei Fälle zu unterscheiden.

In Anhang 7 ist in den Spalten 8 und 9 der Mehrwert aus den Baufenstern A berechnet. Es ergeben sich Kostenbeteiligungen für die Parz. 485 für ihr Baufenster inkl. das Baufenster der einbezogenen Teilfläche der Via Mulin von 77.5 %. Für die Parz. Nr. 487 ergibt sich ein Kostenanteil von 1.7 %.

In den Spalten 10 und 11 ist der Mehrwert ohne Baufenster A für den Bereich Areal Maissen berechnet. Der Mehrwert für die Parz. Nr. 485 wird mit dem Faktor 0.75 reduziert. Dies einerseits aufgrund der Minderausnutzung aufgrund der Fläche mit Höhenbeschränkung. Andererseits liegt die zonen-gemässe Nutzungsmöglichkeit höhenmässig im Baufenster B insgesamt tiefer als im Baufenster A.

Es ergeben sich folgende, relevante Differenzen:

Parz. Nr. 485: zusätzlicher Kostenanteil von 6.8% an den Kostenbeitrag für Sondervorteile

Parz. Nr. 487: zusätzlicher Kostenanteil von 1.7% an den Kostenbeitrag für Sondervorteile

Dieser Beitrag von insgesamt 8.5% an den Kostenbeitrag für Sondervorteile wird von der Stadtgemeinde mit ihrem Anteil von 55% der verfahrenskosten getragen. Wird eine Gesamtbebauung für das Baufenster A realisiert, wird sie diese Anteile den Eigentümern der Parz. Nr. 485 und 487 im Baubewilligungsverfahren in Rechnung stellen.

Die verbleibenden 25% des auf die Privaten entfallenden Kostenanteils wird auf die Parzellenflächenanteile in der Kernzone (=Bauzone mit wirtschaftlichem Nutzen) verteilt. Alle diese Liegenschaften profitieren von der grundbuchlichen Bereinigung und der Festsetzung von Randbedingungen für eine neue Bebauung. In der Tabelle in Anhang 7 sind diese auf die privaten Grundeigentümer entfallenden Kostenanteile in den Spalten 12 und 13 berechnet.

In der letzten Spalte der Tabelle in Anhang 7 ist der gesamte Kostenanteil für eine unverbindliche Kostenanteilsschätzung von Fr. 50'000 berechnet, wie er nach Abschluss des Quartierplanverfahrens für die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Liegenschaften fällig wird.

Bei allen Kostenbeteiligungen der Stadtgemeinde bleibt die Kreditsprechung durch die Einwohnerschaft vorbehalten.

Laax, den 5.12.2013/16.12.2013

Planungsbüro Madeleine Grob



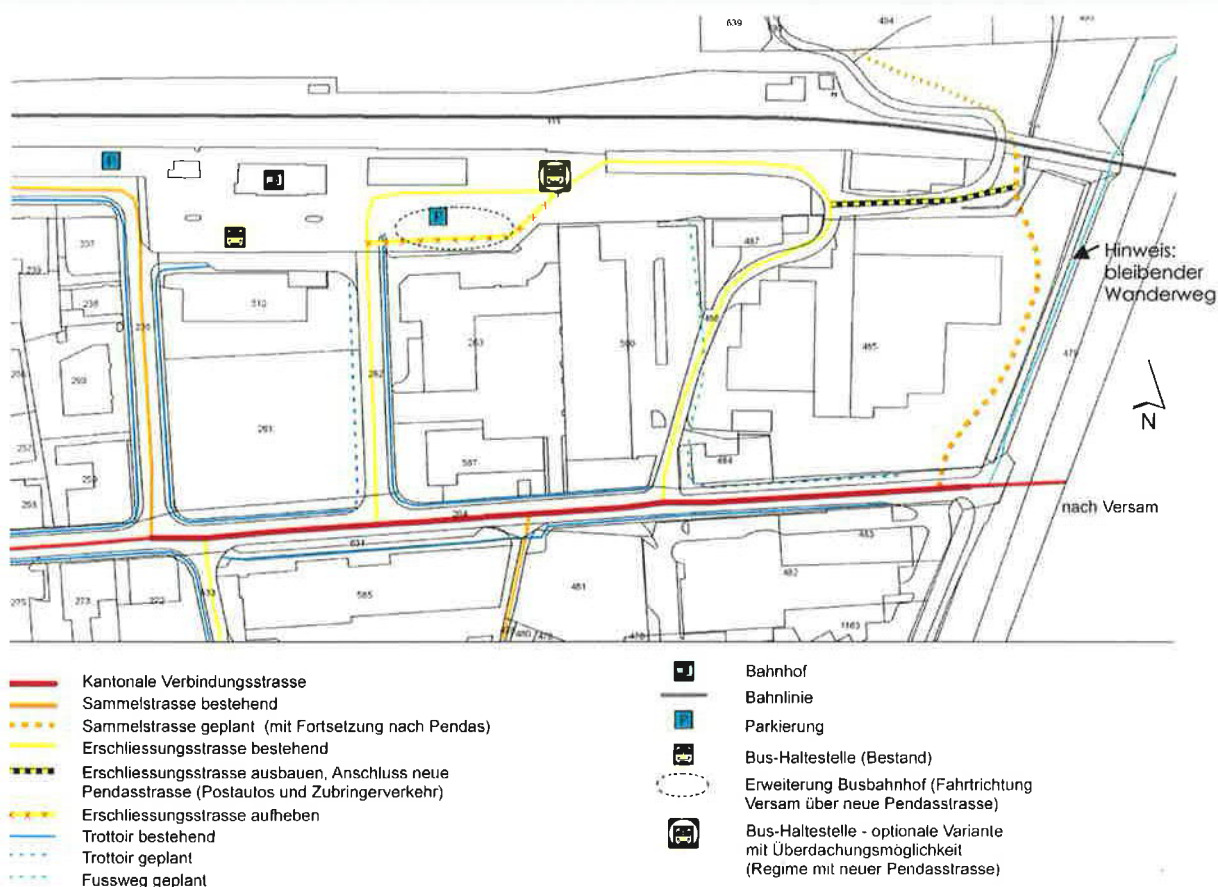
Madeleine Grob

Stadtgemeinde Ilanz
Quartierplan Zentrum Bahnhof
Tabelle Flächenverzeichnis Beizugsgebiet und Alter Bestand

Anhang 1

Parz.	Eigentümer	Anteil	Kernzone	Gewerbe- und Dienst- leistungs- zone	Zone für künftige bauliche Nutzung	Zone übriges Gemeinde- gebiet	Wald	Fläche Gesamt	Bemerkung
Nr.			[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	
111 T	Rhätische Bahn AG, Chur	1/1	3'513		4'487	13'964	1'378	23'342	Teilparzelle T
236	Stadtgemeinde Ilanz, Ilanz	1/1				2'726		2'726	
261	Bürgergemeinde Ilanz, Ilanz	1/1	2'731					2'731	
262	Stadtgemeinde Ilanz, Ilanz	1/1				691		691	
263	StWE Parz. 263, Eden Montana	1/1	3'088					3'088	
264 T	Kanton Graubünden, BVFD, Chur	1/1				2'956	4	2'960	Kantonsstrasse
479 T	Stadtgemeinde Ilanz, Ilanz	1/1				1'049	1'326	2'375	
484	Repower Consulta AG, Ilanz	1/1		437				437	
485	Repower Consulta AG, Ilanz	1/1		7'101		3	34	7'138	
486	Stadtgemeinde Ilanz, Ilanz	1/1				454		454	Strasse
487	Curschellas Paul, Ilanz	1/2	509					509	
	Curschellas Morgado Carmelia, Dietikon	1/2							
512	Schweizerische Post, Bern	1/1	1'892					1'892	
587	StWE Parz. 587, c/o Cathomas + Cabernard AG	1/1	989					989	
590	Wäscheria Textil Service AG, Ilanz	1/1	3'134					3'134	
639	Abwasserverband Gruob, Castrisch	1/1			938			938	Regenüberlauf
Total			15'856	7'538	5'425	21'843	2'742	53'404	
Baurechte									
(739)	Rhätische Bahn AG, Chur					904	904	BR zL. 111	
(740)	Rhätische Bahn AG, Chur					116	116	BR zL. 111	
Total			0	0	0		1'020		

Teilrevision Ortsplanung vom 5. Juni 2012 - Konzept für den motorisierten Verkehr



Postautoverkehr:

Am bestehenden Standort unverändert über den Bahnhofplatz; bei einer allfälligen Erweiterung allenfalls mit Verlegung der Postautos Richtung Versam (Wegfahrtrichtung über neue Pendasstrasse)

Am optionalen Standort über die Erschliessungsstrasse Parz. Nr. 262 und über die neue Pendasstrasse (weitgehende Freihaltung Bahnhofplatz bis auf Ausnahmefälle)

Motorisierter Individualverkehr:

Künftiges Verkehrsaufkommen nach Pendas sowie Hauptverkehr aus dem Areal Maissen über die neue Pendasstrasse (wesentliche Entlastung der Via Mulin)

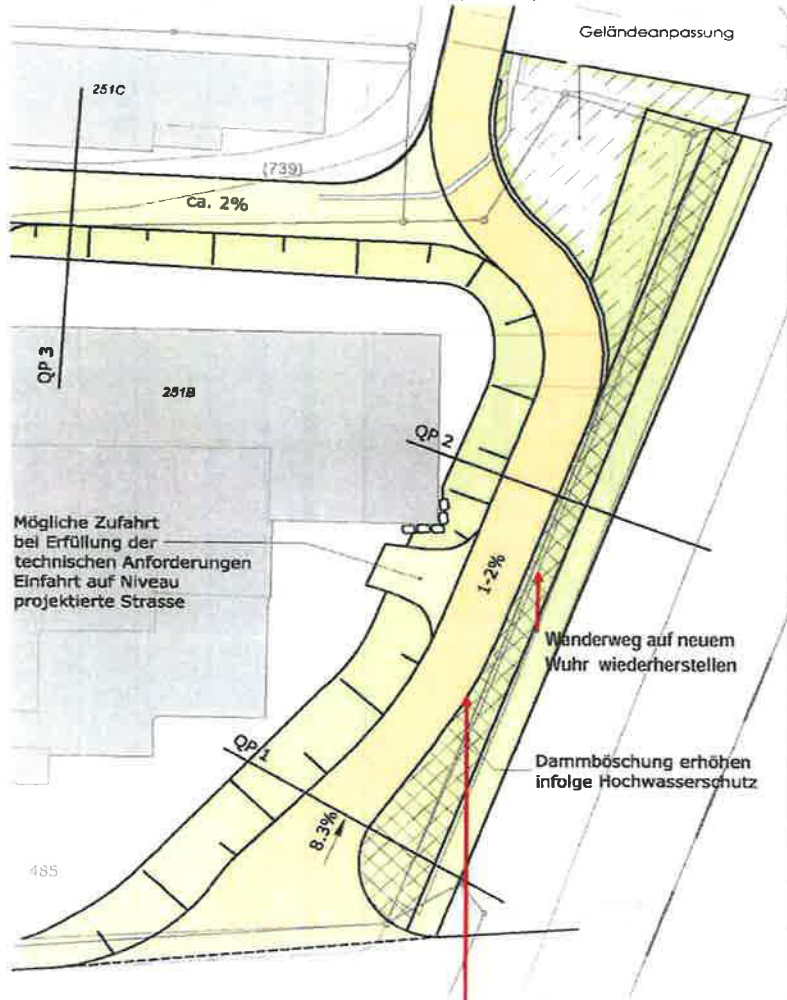
Internes Erschliessungsstrassennetz wie bisher für die Anstösser (Zubringerverkehr Eden Montana, Wäscheria, Liegenschaft Curschellas und Areal Maissen) und für die Nutzung des Park&Ride. Bei Bedarf kann die Via Mulin als Sackgasse (ohne Zufahrtsmöglichkeit von Norden) von unzulässigem Durchgangsverkehr freigehalten werden.

Option Gesamtbebauung Areal Maissen und Liegenschaft Curschellas:

Die Stadt bietet Hand für eine Begradigung der Via Mulin mit verbesserter Verbindung vom Bahnareal im Norden und der Glennerstrasse, wenn sich die drei Anstösser auf eine Lösung einigen können (neues Erschliessungsstrassentrassée mit Fussweg im Bereich der geplanten Fusswegverbindung).

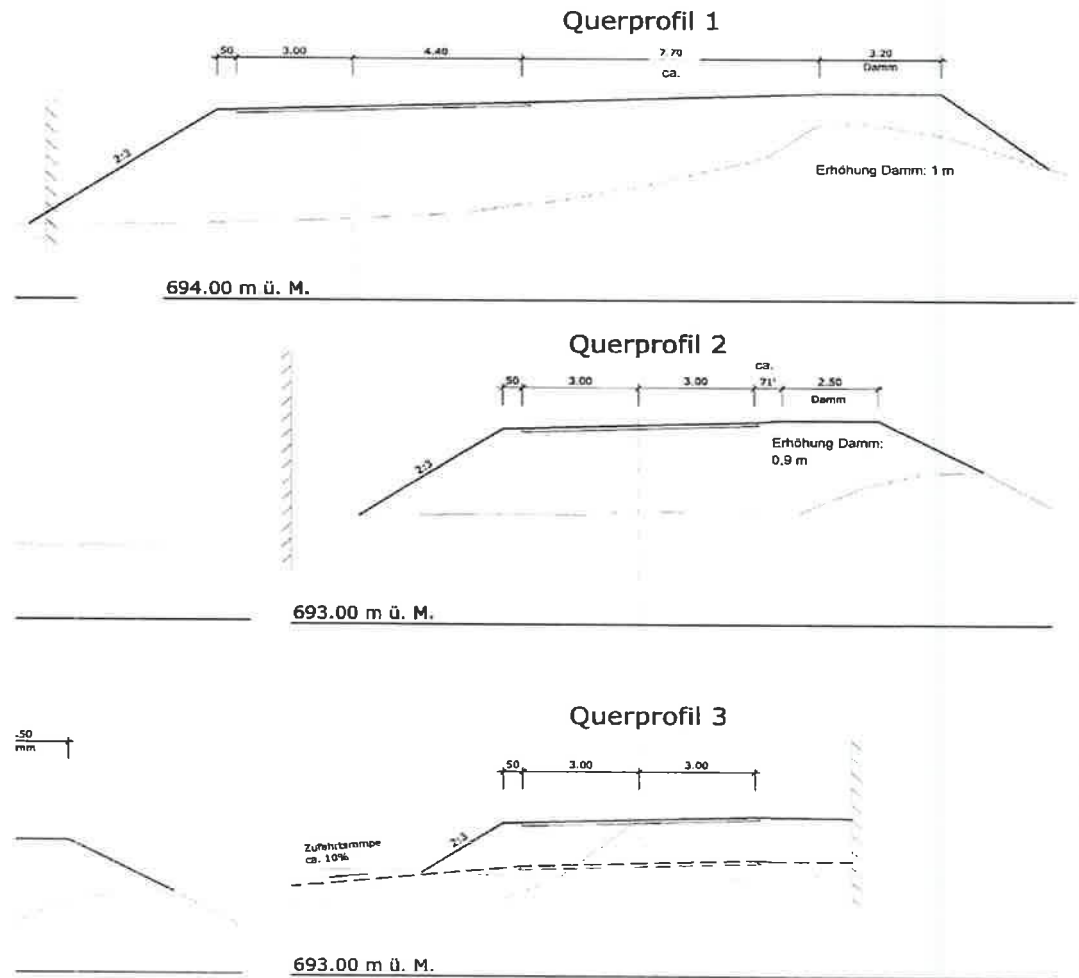
Stadtgemeinde Ilanz
Quartierplan Zentrum Bahnhof
Projektierungsvorgaben für die neue Sammelstrasse nach Pendas

Situation mit Richtprojekt (siehe auch Bericht, Kapitel 3.2):



Gegenüber der statischen Waldgrenze sind die Auflagen mit dem Amt für Wald projektbezogen (inkl. Wuhrerhöhung) zu bereinigen.

Verfasser: Cavigelli Ingenieure, 7130 Ilanz



Stadtgemeinde Ilanz
Quartierplan Zentrum Bahnhof
Tabelle Neuer Bestand, Mehr- und Minderzuteilung (Fläche)

Anhang 3

Parz.	Eigentümer	An- teil	Kern-zone	Gewerbe- und Dienst- leistungs- zone	Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Anlagen	Zone für künftige bauliche Nutzung	Zone übriges Ge- meinde- gebiet inkl [m2]	Wald	Fläche Gesamt	Mehr- /Minder- zuteilung gesamt	Bemerkung
Nr.			[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	
111 T.1		1/1	1'537		1'348	2'913	4'489	11'265	1'378	22'930	-412	Teilparzelle T
236		1/1						2'793		2'793	67	Strasse
262		1/1						878		878	187	Trottoir
263		1/1	3'088							3'088	0	
264 T		1/1						2'761	4	2'765	-195	Kantonsstrasse
479 T		1/1				409		1'049	1'357	2'815	440	Glenner, Wuhr
485		1/1	7'026							7'026	-549	Wuhr, Trottoir usw.
486		1/1	236					744		980	526	Strasse
487		1/2	509							509	0	
		1/2										
512			1'865							1'865	-27	(-27 m2, Trottoir Ost)
261			2'693							2'693	-38	(-38 m2, Trottoir Ost)
587		1/1	989							989	0	
590		1/1	3'134							3'134	0	
639		1/1					938			938	0	Regenüberlauf
Total			21'077	0	1'348	3'322	5'427	19'490	2'739	53'403	-1	

-1 m2 Rundungsdifferenzen

Stadtgemeinde Ilanz
Quartierplan Zentrum Bahnhof
Tabelle Wertberechnung Alter Bestand

Anhang 4

Parz.	Eigentümer	An- tell	Fläche Bau- zone	Bau- fenster Kern- zone	Baufen- ster Ge- werbe- /Dienst- leistungs- zone	Kern- zone mit Beschrän- kung	relativer Wert der Baufenster	Zone für künftige bauliche Nutzung	Zone übriges Gemeinde- gebiet (inkl. Gewässer)	Wald	Wert Nicht- bauzonen	Gesamtwert	Bemerkung
Nr.			[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[Fr.]	[m2]	[m2]	[m2]		[Fr]	
111 T		1/1	3'513	1'674		1'839	1'355'700	4'487	13'964	1'378	185'888	1'541'588	Teilparzelle T
236		1/1							2'726		27'260	27'260	
261		1/1	2'731	2'156			1'509'200					1'509'200	
262		1/1							691		6'910	6'910	
263		1/1	3'088	2'176			1'523'200					1'523'200	
264 T		1/1							2'956	4	29'564	29'564	Kantonsstrasse
479 T		1/1							1'050	1'325	11'825	11'825	Glenner
484		1/1	437		5'077		2'284'650						
485		1/1	7'101						3	34	64	2'284'714	
486		1/1							454		4'540	4'540	Strasse
487		1/2											
		1/2	509	174			121'800					121'800	
512		1/1	1'892	1'292			904'400					904'400	
587		1/1	989	513			359'100					359'100	
590		1/1	3'134	2'240			1'568'000					1'568'000	
639		1/1						938			9'380	9'380	Regenüberlauf
Total			23'394	10'225	5'077	1'839	9'626'050	5'425	21'844	2'741	275'431	9'901'481	

Stadtgemeinde Ilanz
Quartierplan Zentrum Bahnhof
Tabelle Wertberechnung Neuer Bestand

Anhang 5

Parz.	Eigentümer	An- teil	Kern- zone	Bau- fenster	Bau- fenster mit Be- schrän- kung	Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen	Bau- fenster mit Be- schrän- kung	relativer Wert der Baufenster	Zone für öffentliche Anlagen ZöA mit wirtschaftli- chem Nutzen	Zone für künftige bauliche Nutzung	Zone üb- riges Ge- meindege- biet, ZöA ohne wirt- schaftl. Nutzen	Wald	Wert übrige Zonen	Gesamt- wert	Bemerkung
Nr.			[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[Fr.]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]			
	Wertvorgaben (Fr./m2)			800	600	200	110		50	10	10	1			
111 T		1/1	1'537	1'179	130	611	737	1224470	2'913	4'489	11'265	1'378	304'568	1'529'038	Teilparzelle T
236		1/1									2'793		27'930	27'930	Strasse
262		1/1									878		8'780	8'780	Strasse
263		1/1	3'088	2'171				1'736'800					0	1'736'800	
264 T		1/1									2'761	4	27'614	27'614	Kantonsstrasse
479 T		1/1									1'458	1'357	15'937	15'937	inkl. Glenner
486		1/1	236	404				323'200			744		7'440	330'640	Strasse
485		1/1	7'026	5'346				4'276'800					0	4'276'800	
487		1/2													
		1/2	509	216				172'800					0	172'800	
512			1'865	1'282	194			1'142'000					0	1'142'000	
261			2'693	2'364				1'891'200					0	1'891'200	
587		1/1	989	513				410'400					0	410'400	
590		1/1	3'134	2'247				1'797'600					0	1'797'600	
639		1/1								938			9'380	9'380	Regenüberlauf
Total			21'077	15'722	324	611	737	12'975'270	2'913	5'427	19'899	2'739	401'649	13'376'919	

Stadtgemeinde Illanz
Quartierplan Zentrum Bahnhof
Tabelle Mehr- und Minderzuteilungen mit Geldausgleich

Anhang 6

Parz.	Eigentümer	An- teil	Alter Bestand		Neuer Bestand		Differenz		Mehr- /Minder- wert (Bau- fenster berück- sichtigt)	Minder- zutei- lung (siehe Anhang 3)	Entschä- digungs- pflichti- ge Min- derzu- teilung (Kap. 7)	Entschä- digung (Kap. 7)	Bemerkungen
			relativer Wert der Baufenster (Kernzone)	Wert übrige Zonen	relativer Wert der Baufenster (Kernzone)	Wert übrige Zonen	relativer Wert der Baufen- ster (Kern- zone)	Wert übrige Zonen					
Nr.			[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[m2]	[m2]	[Fr.]	
111T		1/1	1'355'700	185'888	1'224'470	304'568	-131'230	118'680	-12'550	-412	-468	4'680	Abtretung an 486
236		1/1		27'260		27'930		670	670	67			
262		1/1		6'910		8'780		1'870	1'870	187		-1'950	Ausgleich 264T
263		1/1	1'523'200		1'736'800					0			
264 T		1/1		29'564		27'614		-1'950	-1'950	-195	-195	1'950	Grenzbereinigung
479 T		1/1		11'825		15'937		4'112	4'112	440	440	-4'121	Ausgleich 485
486		1/1		4'540	323'200	7'440		880	880	526		-4'680	Ausgleich 111T
485		1/1	2'284'650	64	4'276'800					-549	-440	4'121	Landabtretung für Wuhr
487		1/2											
		1/2		121'800		172'800				0	0	0	
512		1/1	904'400		1'142'000		237'600		237'600	-27	0	0	Entschädigungsloser Abzug
261		1/1	1'509'200		1'891'200		382'000		382'000	-38	0	0	Entschädigungsloser Abzug
587		1/1	359'100		410'400		51'300		51'300	0	0	0	
590		1/1	1'568'000		1'797'600		229'600		229'600	0	0		Wertminderung Baufenster
639		1/1		9'380		9'380		0	0	0		0	
Total			9'626'050	275'431	12'975'270	401'649	769'270	124'262	893'532	-1		0	

Stadtgemeinde Ilanz
Quartierplan Zentrum Bahnhof
Tabelle Kostenverteilung Verfahrenskosten

Anhang 7

Parz.	Eigentümer	An- teil	Alter Bestand	Neuer Bestand	Differenz	Mehr- /Minderwert (Baufenster berücksichtigt)	Kosten- relevante Mehrwerte aus Baufenster A (Kap. 7)	Kosten- anteil Sonder- vorteil Mehrwerte	Kosten- relevante Mehrwerte ohne Baufenster A Areal Maissen (Kap. 7)	Kostenanteil Sonder- vorteil Mehrwerte (75%)	Kosten- pflichtige Bauzonen- fläche	Kosten- anteil Fläche (25%)	Kosten- beispiel (unverbind- licher Kosten- anteil der Privaten)
			relativer Wert der Baufenster (Kernzone)	relativer Wert der Baufenster (Kernzone)	relativer Wert der Baufenster (Kernzone)								
Nr.			[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[%]	[Fr.]	[%]	[m2]	[%]	[Fr.]
111 T		1/1	1'355'700	1'224'470	-131'230	-131'230	0			0.0	1'537	7.4	922
236		1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
262		1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
263		1/1	1'523'200	1'736'800	213'600	213'600	0			0.0	3'088	14.8	1'852
264 T		1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
479 T		1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
486		1/1		323'200		323'200				0.0	0	0.0	0
485		1/1	2'284'650	4'276'800	1'992'150	1'992'150	2'315'350	77.5	1'494'113	70.7	7'026	33.7	30'722
487		1/2											
		1/2	121'800	172'800	51'000	51'000	51'000	1.7		0.0	509	2.4	305
512		1/1	904'400	1'142'000	237'600	237'600	237'600	8.0	237'600	11.2	1'865	8.9	5'334
261		1/1	1'509'200	1'891'200	382'000	382'000	382'000	12.8	382'000	18.1	2'693	12.9	8'392
587		1/1	359'100	410'400	51'300	51'300	0			0.0	989	4.7	593
590		1/1	1'568'000	1'797'600	229'600	229'600	0			0.0	3'134	15.0	1'880
639		1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
Total			9'626'050	12'975'270	3'026'020	3'349'220	2'985'950	100	2'113'713	100	20'841	100	50'000