

**Teilrevision der Ortsplanung
Spitalquartier
Genehmigung**

**Sonderbauvorschriften Spitalquartier
(SBauVSQ)**

Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeganzlist:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt

Ilanz/Glion, Teilrevision der Ortsplanung Spitalquartier
Projektnummer: 26093
Dokument: Sonderbauvorschriften Spitalquartier (SBauVSQ)

Auftraggeber

Gemeinde Ilanz/Glion

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: Juli 2016 bis März 2017

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Jonas Grubenmann)

z:\gemeinde\ilanz\26093_trop_ilanz_spitalquartier\01_rap\02_resultate\02_baug\20170316_sbauvsq.docx

1. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 1 Die vorliegenden Sonderbauvorschriften Spitalquartier (SBauVSQ) gelten ergänzend zum Baugesetz für die Kernzone Spitalquartier.
- 2 Die Sonderbauvorschriften Spitalquartier bezwecken die Sicherung einer ortsbau-lich qualitativen Ergänzung der Bebauung und die Abstimmung der Neubauten mit den zu erhaltenden Bauten und Anlagen sowie die zweckmässige Erschliessung im Gebiet Spitalquartier.
- 3 Die Sonderbauvorschriften beziehen sich auf die Festlegungen im Generellen Ge-staltungsplan Spitalquartier und im Generellen Erschliessungsplan Spitalquartier.

2. Nutzung und Gestaltung

Art. 2 Baubereiche Spitalquartier

- 1 Die Baubereiche Spitalquartier bestimmen die Lage und die Ausdehnung der zu-lässigen Hochbauten in der Kernzone Spitalquartier. In der Kernzone Spitalquar-tier sind Hochbauten nur innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche Spitalquartier zulässig. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer etc. sowie Dachvorsprünge dürfen bis zu 1.5 m über den Bau-bereich hinausragen. Für bauliche Massnahmen für den Helikopter-Landeplatz können Ausnahmen bewilligt werden.
- 2 In der Kernzone Spitalquartier dürfen ausserhalb der Baubereiche Spitalquartier nur eingeschossige Nebenbauten ohne anrechenbare Geschossflächen erstellt werden, welche im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Aussenanlagen oder mit den Nutzungen im allgemein genutzten Aussenbereich stehen, erstellt werden. Grösse und Anzahl dieser Nebenbauten sind auf das betrieblich notwendige zu be-schränken.
- 3 Unterirdische Bauteile können bis an die Parzellengrenze erstellt werden. Im Be-reich der zu erhaltenden Gartenanlage ist eine Unterbauung auf das technisch Notwendige zu beschränken.

Art. 3 Mass der Nutzung

- 1 Für die Baubereiche in der Kernzone Spitalquartier gelten nachfolgende, maximale anrechenbaren Geschossflächen (aGF):

Baubereich A (A1 und A2):	6'250 m ²
Baubereich B:	900 m ²
Baubereich C:	250 m ²
- 2 Die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) erfolgt gemäss Art. 37a KRVO.

Art. 4 Gebäudehöhen

- 1 Für die Baubereiche Spitalquartier A1, A2, B und C gelten folgende maximale Höhen in Meter über Meer:

Baubereich A1:	747.0 m
Baubereich A2:	741.0 m
Baubereich B:	720.0 m
Baubereich C:	712.5 m
- 2 Die zugewiesenen Höhen in Meter über Meer dürfen nicht überschritten werden. Die Baubehörde kann Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten und Einrichtungen gewähren, insbesondere im Zusammenhang mit dem Helikopterlandeplatz für das Spital oder der Nutzung von erneuerbaren Energien.
- 3 Vorbehalten sind flugtechnische und sicherheitsbedingte Höheneinschränkungen im Zusammenhang mit dem Helikopterlandeplatz für das Spital.

Art. 5 Gestaltung der Bauten

- 1 Bauvorhaben innerhalb der Kernzone Spitalquartier haben generell erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Bauvorhaben sind voranzumelden. Die Baubehörde zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei. Bei kleineren Umbau-

vorhaben oder Sanierungsmassnahmen kann die Baubehörde vom Beizug der Gestaltungsberatung absehen.

- 2 Bei Bauvorhaben in den Baubereichen B und C sind der Beizug der Gestaltungsberatung sowie die Anhörung der kantonalen Denkmalpflege obligatorisch.
- 3 Das Richtprojekt Alters- und Gesundheitsresidenz Spitalquartier Ilanz vom Juli 2015 ist richtungsweisend für die Projektierung und Beurteilung der Bauten, der Erschliessungsanlagen und der Umgebungsgestaltung. Die Baubehörde kann Abweichungen vom Richtprojekt bewilligen, sofern dadurch eine gesamthaft bessere Lösung erreicht wird.

Art. 6 Verbindungsbauten

- 1 An den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Verbindungen Hochbauten oberirdisch sind eingeschossige Verbindungsbauten zwischen zwei Hauptbauten zulässig. Die Breite der Verbindungsbauten ist auf das betrieblich notwendige zu beschränken.
- 2 Die anrechenbare Geschossfläche der Verbindungsbauten ist frei, es dürfen jedoch nur Verkehrsflächen gemäss SIA-Norm 416 erstellt werden.
- 3 Die Gestaltung der Verbindungsbauten ist auf die jeweiligen Hauptbauten abzustimmen.
- 4 Bei der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Verbindung Hochbauten oberirdisch (Notfälle) ist der Zugang vom Helikopter-Landeplatz auf der Alters- und Gesundheitsresidenz zum Regionalspital vorgesehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Verbindung Hochbauten oberirdisch (Notfälle) den folgenden Anforderungen genügt:
 - Der Lift vom Helikopter-Landeplatz zur Passerelle muss jederzeit verfügbar sein (separater Lift oder Prioritätsschaltung);
 - Der Transport der Patienten in der Residenz darf ausschliesslich durch öffentlich unzugängliche und von Bewohnern unbenutzte Korridore und Räume erfolgen;
 - Die Verbindungsbaute von der Alters- und Gesundheitsresidenz zum Regionalspital muss als beheizbarer Innenraum mit Sichtschutz ausgeführt werden (geschlossene Passerelle).

Art. 7 **Pflegerinnenschule**

- 1 Die historisch bedeutende Substanz der Pflegerinnenschule ist zu erhalten. Die Gestalt der Baute darf nicht wesentlich geändert werden.
- 2 Bauvorhaben sind bei der Baubehörde voranzumelden. Bei Eingriffen in die Baubsubstanz oder bei Veränderungen der äusseren Gestalt zieht die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung bei.

Art. 8 **Umgebungsgestaltung**

- 1 Die Umgebungsgestaltung in der Kernzone Spitalquartier hat generell erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Das Richtprojekt für das Spitalquartier ist richtungsweisend.
- 2 Die Umgebungsgestaltung muss bezüglich Ausgestaltung und Materialisierung einen Bezug zum historischen Klostergarten aufweisen.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Kulturobjekte (Lourdesgrotte, Rundpavillon) sind zu erhalten. Der Rundpavillon kann an den im Generellen Gestaltungsplan vorgesehenen neuen Standort versetzt werden. Sollte der Erhalt der Lourdesgrotte am ursprünglichen Standort nicht zweckmässig sein, kann diese innerhalb der historischen Gartenanlage versetzt werden.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan mit Abbruch möglich gekennzeichneten Objekte können ersatzlos abgebrochen werden. Sofern kein Neubau erstellt wird, ist die Umgebungsgestaltung auf die umliegende Umgebung abzustimmen.

Art. 9 **Aussenbereiche A und B**

Für den Aussenbereich A gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 8. Für den Aussenbereich B gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 8 soweit, als dass sie mit den geplanten Anlagen gemäss Art. 11 bis Art. 13 eingehalten werden können.

Art. 10 **Grünbereiche**

- 1 Die allgemeinen Grünbereiche sind im Rahmen ihrer Funktion zugänglich.

- 2 Sowohl die allgemeinen als auch die privaten Grünbereiche haben den erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 8 zu entsprechen.

3. Erschliessung

Art. 11 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 1 Die Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Der im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Bereich Einstellhalle ist richtungsweisend. Im Rahmen der Projektierung kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden.
- 2 Die Zufahrt zur Einstellhalle kann nur an dem im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Standort erfolgen.
- 3 Die für das Bauvorhaben im Perimeter notwendige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Es können zusätzliche unterirdische Abstellplätze, namentlich für das Regionalspital und die angrenzenden oder in der Nähe liegenden Grundstücke, erstellt werden.
- 4 Die Decke der Einstellhalle ist im überfahrbaren Bereich so auszubilden, dass sie mit Fahrzeugen bis zu 14 t befahrbar ist. Davon abgesehen werden kann, wenn aufgezeigt wird, wie die Notzufahrt zu den Baubereichen gesichert ist. Die Notzufahrt zum Grundstück Nr. 74 ist über das Grundstück Nr. 41 zu gewährleisten.
- 5 Oberirdisch sind, abgesehen von Abstellplätzen für Zweiradfahrzeuge, nur Kurzzeitabstellplätze für Taxis und den Warenumschlag sowie fest vermietete Parkplätze gestattet. Die Autoabstellplätze sind im Aussenbereich B zu erstellen. Abstellplätze und Einstellräume für Zweiradfahrzeuge sind in der Nähe der Eingänge anzuordnen. Sie sind zuhanden des Baubewilligungsverfahrens zu bezeichnen.

Art. 12 Langsamverkehr

- 1 Die Benutzung der öffentlichen Fusswegverbindung über die Parzelle Nr. 41 kann witterungsbedingt eingeschränkt werden. Die Fussverbindung muss nicht hindernisfrei ausgestaltet sein.

- 2 Der öffentliche Fussweg ist durch die Öffentlichkeit zu unterhalten. Die Schneeräumung übernimmt die Gemeinde, wobei sich die Grundeigentümer gemäss Nutzniessung an den Kosten beteiligen müssen.
- 3 Ein Direktzutritt vom Gebäude im Baubereich A2 auf den öffentlichen Fussweg ist zulässig. Die Erstellung einer Brückenquerung für Fussgänger ist zulässig.

Art. 13 Abfallentsorgung

- 1 Im Aussenbereich B ist ein Molok vorzusehen. Der Standort und die Ausgestaltung sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen und sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 2 Auf den Molokstandort auf Parzelle Nr. 41 kann verzichtet werden, wenn zusammen mit dem Spital eine gemeinsame Entsorgungslösung realisiert wird.

4. Schlussbestimmungen

Art. 14 Kostenübernahme

[Die Kostenübernahme wird bis zum Genehmigungsverfahren geregelt werden.]

Art. 15 Inkrafttreten

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften treten nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.