

# Botschaft betreffend Teilrevision der Ortsplanung Arealentwicklung Bahnhof Ilanz

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin  
Sehr geehrte Parlamentarierinnen, sehr geehrte Parlamentarier

Um das Bahnhofsgebiet mit den projektierten Vorhaben (Neubau Bahnhofsgebäude, neuer Postautoplatz, neuer Bahnhofplatz, Verlegung P+R-Anlage) umfassend erneuern und für die Zukunft als moderne und attraktive Verkehrsdrehscheibe fit machen zu können, bedarf es einer Anpassung der Ortsplanung.

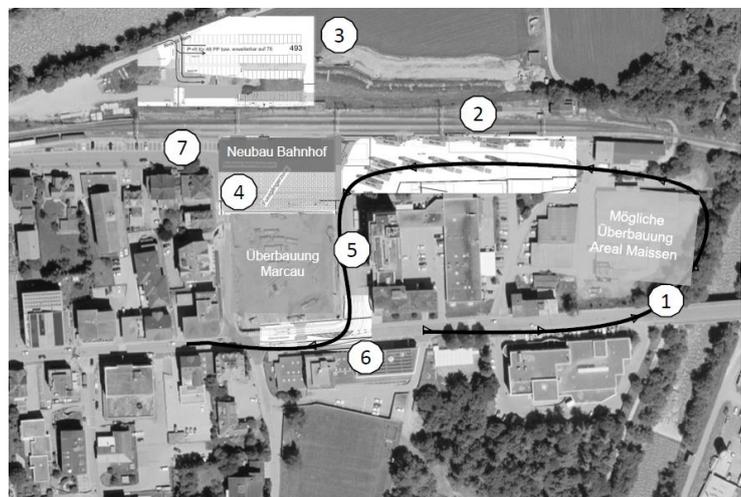
## Ausgangslage

In einem mehrjährigen Prozess haben die Gemeinde und die Rhätische Bahn (RhB) eine gemeinsame Lösung bezüglich des Ausbaus des Bahnhofs Ilanz ausgearbeitet, da die bestehenden Anlagen von RhB und der PostAuto Schweiz AG (PAG) veraltet waren resp. sind und den heutigen Anforderungen des Fahrgasts nicht mehr gerecht werden.

Insbesondere sind spätestens ab 2024 die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG, SR 151.3) zu erfüllen, d.h. ein barrierefreier Zugang für Rollstuhlfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen zum öffentlichen Verkehr. Der damit verbundene erhöhte Platzbedarf, welcher ein Busterminal mit behindertengerechten Haltekanten benötigt, bedingt eine Verlegung des heutigen Postautoplatzes und die Neuorganisation des Betriebs rund um den Bahnhof Ilanz. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die städtebauliche Situation insgesamt aufzuwerten, am Bahnhofplatz einen einladenden Ort zu schaffen sowie das Gebiet Pendas dank der neuen Personenunterführung und einer Park+Ride-Anlage gut zu erschliessen. Damit würde Ilanz und die ganze Region eine topmoderne Verkehrsdrehscheibe mit zeitgemässen Dienstleistungen und hoher Aufenthaltsqualität für das Publikum erhalten.

An der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 hat die Urnengemeinde bereits den Verpflichtungskredit in der Höhe von 7'948'000 Franken für die Neugestaltung des Bahnhofs Ilanz genehmigt. Der Kredit umfasste folgende, in der Verantwortung der Gemeinde liegende Teilprojekte:

1. Zufahrtswege für Postauto zum Postautoplatz
2. Neuer Postautoplatz mit verbessertem Umstieg zur Bahn
3. Verlegung Park+Ride auf die Seite Pendas
4. Neuer Bahnhofplatz / Fussgängerzone
5. Erneuerte Bahnhofstrasse
6. Neue Linienführung mit Postautoein- fahrt in Glennerstrasse
7. Veloparkierung



## Bedeutung des Bahnhofs Ilanz als regionale Verkehrsdrehscheibe

Ilanz ist für die Surselva nicht nur das Regionalzentrum, sondern auch ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Die PostAuto Schweiz AG (PAG) betreibt im Auftrag des Kantons bzw. des Bundes elf Postautolinien, welche die umliegenden Dörfer und Täler mit Ilanz und der RhB-Linie Chur–Disentis verbinden. Dazu kommen noch die Bahnersatzbusse für die RhB zu Randzeiten. Nebst Chur ist Ilanz in Graubünden der zweitgrösste Verkehrsknotenpunkt der PAG. Ein komfortabler und fahrplantechnisch zuverlässiger Umstieg mit kurzen Wegen zwischen Bahn und Postauto am Bahnhof Ilanz ist sowohl für die Fahrgäste aus den umliegenden Gemeinden als auch für die Feriengäste ein wichtiges Kriterium für die Reise mit dem öffentlichen Verkehr. Doch schon seit längerem entspricht die Infrastruktur am Bahnhof Ilanz nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die RhB hat zwischenzeitlich ihre Bahninfrastruktur erneuert und gemäss Behindertengleichstellungsgesetz ausgebaut. Eine zweite Massnahme zur Steigerung der Attraktivität ist der Ausbau des Fahrplanangebots. Mit der Inbetriebnahme der neuen Züge in Richtung Surselva (ab Dezember 2025) soll auch der Halbstundentakt eingeführt werden. Ab diesem Zeitpunkt sollen die Züge sich wieder in Ilanz kreuzen, und nicht mehr in Castrisch.

## Ziel der Teilrevision Ortsplanung

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

- Erneuerung Bahnhofareal (RhB-Bahnhofüberbauung mit öffentlichem Platz)
- Neuer Postautoplatz
- öffentliche Parkieranlage (P + R) nordseitig des Bahnhofs
- Freizeitnutzungen im Gebiet Pendas

Die Grundkonzeption ist bereits im rechtskräftigen Quartierplan Zentrum Bahnhof aus dem Jahr 2014 angedacht. Der Quartierplan wird parallel zur Teilrevision der Ortsplanung in Kenntnis der nun konkreten Projekte ebenfalls angepasst.

## Projektbeschreibung

### Erneuerung Bahnhofareal

Für die Arealüberbauung als Ersatz für das sanierungsbedürftige Bahnhofsgebäude, den neugestalteten Bahnhofplatz und den neuen Postautoplatz hat die RhB 2020 in Zusammenarbeit mit der Gemeinde einen Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jury hat sich einstimmig für das Projekt der Giubbini Architekten aus Chur entschieden. Das Gebäude soll im Erdgeschoss den Bahnhofsschalter, Tourismusempfang und Detailhändler, in den Obergeschossen gegen Osten das Bildungszentrum Surselva, gegen Westen Büroflächen und darüber Wohnungen beherbergen.



### Neuer Postautoplatz

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

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

Die Verlegung des Postautoplatzes erfordert eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplans.

### Öffentliche Park + Ride-Anlage

Die heutige Park+Ride-Anlage der RhB mit rund 50 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und ca. 40 Fahrradabstellplätzen soll auf die Nordseite des Bahnhofs, nach Pendas verlegt werden, da am heutigen Ort der künftige Postautoplatz zu liegen kommt.

Das Areal Pendas mit der geplanten Parkieranlage liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in einer nicht genehmigten Zone. Das heisst, dass für die entsprechende Fläche keine rechtskräftige Grundnutzung vorhanden ist. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist vorgängig eine Einzonung der benötigten Landfläche in eine Parkierungszone erforderlich.

### Freizeitnutzung im Gebiet Pendas

Im Rahmen des Projektes Zentrumsentwicklung und der Erarbeitung des Kommunalen räumlichen Leitbildes KRL wurde mehrfach auf das Potential des Gebiets Pendas als Freizeitraum und die heute fehlende Nähe der ersten Stadt am Rhein zum Wasser hingewiesen. Bei der Gesamtrevision der Ortsplanung war ursprünglich vorgesehen, das Gebiet Pendas einer Kernerweiterungszone zuzuweisen, dies in Übereinstimmung mit der bestehenden 2. Nutzungsetappe gemäss geltender Ortsplanung der ehemaligen Stadt Ilanz. Aufgrund der Pflicht zur Reduktion von Bauzonen, den Anforderungen bezüglich Gewässerschutz (Gewässerräume) sowie aus ortsbaulichen Überlegungen wurde eine Ausscheidung als Kernerweiterungszone kritisch beurteilt. Die Gemeinde nahm im Rahmen der Anhörung zur Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechende Stellung. Seitens des Kantons wurde vorgängig bereits klar signalisiert, dass die ursprünglich vorgesehene Kernerweiterungszone im Gebiet Pendas nicht genehmigungsfähig wäre. Im Zuge der Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung wurde die beschlossene Kernerweiterungszone im Gebiet Pendas folglich nicht genehmigt.

Das Gebiet Pendas verfügt aufgrund der Lage am Zusammenfluss von Rhein und Glenner über hohe Freiraumqualitäten und liegt dennoch zentral sowie direkt am Bahnhof. Das Gebiet ist daher prädestiniert für Freizeitnutzungen. Zudem hat es eine hohe Bedeutung aus touristischer Sicht als Anknüpfungspunkt an die Ruinaulta. Die zukünftige Nutzung des Gebiets Pendas kann heute noch nicht abschliessend definiert werden. Vorstellbar sind Freizeitnutzungen in den Bereichen Kultur und Erholung. Sportnutzungen sind untergeordnet, bspw. in Form von Infrastrukturen für den Wassersport, denkbar. Das Gebiet Pendas soll im Sinne des Erhalts der Freiraumqualitäten zukünftig einen parkartigen Charakter aufweisen. Die zu erstellenden Bauten sollen zurückhaltend in Erscheinung treten. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll die rechtliche Grundlage für Freizeitnutzungen im Gebiet Pendas geschaffen werden. Die Detailplanung kann erst in einem nachgelagerten Verfahren erfolgen.

## Planungsmittel Nutzungsplanung

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung wurden der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan im Bereich des Bahnhofs nicht genehmigt und zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung wird nun diese Lücke in den Planungsmitteln geschlossen.

Die vorliegende Teilrevision Bahnhof Ilanz umfasst folgende Planungsmittel:

- Zonenplan 1:2'000, Bahnhof Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Bahnhof Ilanz
- Teilrevision Baugesetz

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) sowie der Bericht betreffend Auswertung der Vorprüfungen haben informativen Charakter und können auf Wunsch bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

## Inhalt der Anpassungen

### Zonenplan

- Neue Kernzone Bahnhof
- Ausscheidung ZöBA und übriges Gemeindegebiet am Bahnhof
- Neue Parkierungszone Bahnhof (für die Park + Ride-Anlage)
- Neue Freizeitzone Pendas inkl. Festlegung Arealplanpflicht

### Genereller Erschliessungsplan Verkehr

- Festlegung Parkierung geplant (für die Park + Ride-Anlage)
- Festlegung Bushaltestelle geplant und aufzuheben (Verlegung Postautoplatz)
- Festlegung Erschliessungsstrasse geplant im Bereich Postautoplatz
- Festlegung der Planeinträge der bestehenden Anlagen am Bahnhof (Bahnhof, Parkplätze, Unterführung, Fusswege)
- Aufnahme der bestehenden Land- und Forstwirtschaftswege

### Baugesetz

- Formale Ergänzung Art. 14 Festlegungen
- Zonenschema (Art. 17) ergänzt mit Kernzone Bahnhof
- Neuer Art. 28a Kernzone Bahnhof
- Neuer Art. 38a Parkierungszone Bahnhof
- Neuer Art. 38b Freizeitzone Pendas

## Ablauf der Teilrevision

Zusammengefasst gliedert sich das Verfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (19. Februar 2020)
- Verabschiedung Teilrevision Ortsplanung durch Gemeindevorstand zuhanden Mitwirkungsaufgabe (12. Januar 2021)
- Erste Mitwirkungsaufgabe (15. Januar bis 15. Februar 2021)
- Genehmigung Regierung Totalrevision mit Nichtgenehmigung Bereich Bahnhof (Oktober 2021)
- Zweite Mitwirkungsaufgabe (17. Dezember 2021 bis 17. Januar 2022)
- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeindevorstand (8. Februar 2022)
- Beratung und Verabschiedung durch das Gemeindeparlament (9. März 2022)
- Urnenabstimmung (15. Mai 2022)
- Anschliessend Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Anschliessend Genehmigung der Planung durch die Regierung

Im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sind zwei Mitwirkungseingaben eingegangen. Der Gemeindevorstand beschloss, dass diese Anträge keine Anpassung in der Vorlage der Teilrevision erfordern.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind drei Mitwirkungseingaben eingegangen. Der Gemeindevorstand beschloss, dass die Anträge keine Anpassung in der Vorlage der Teilrevision erfordern und wo sinnvoll im Quartierplan berücksichtigt werden können.

## Antrag

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen stellt der Gemeindevorstand dem Gemeindeparlament folgenden Antrag:

- Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Bahnhof Ilanz, zuhanden der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022

Die zu beschliessenden Akten der Teilrevision der Ortsplanung sind:

- Zonenplan 1:2'000, Bahnhof Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Bahnhof Ilanz
- Teilrevision Baugesetz

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 15. Februar 2022 und der Bericht betreffend Auswertung Vorprüfung haben informativen Charakter und bilden nicht Bestandteil der Genehmigung.

*Ilanz/Glion, den 8. Februar 2022*

*Gemeindevorstand Ilanz/Glion*

Teilrevison der Ortsplanung Ilanz/Glion  
**2. Mitwirkungsaufgabe**

Zonenplan 1: 2'000

**Bahnhof Ilanz**

Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegandist:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kantonsdirektor:

**Änderungsplan Festlegungen**

Grundnutzungen: Bauzonen

- KB Kernzone Bahnhof
- FZP Freizeitzone Pendas
- ZöBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- PB Parkierungszone Bahnhof

Grundnutzungen: Nichtbauzonen

- Zone übriges Gemeindegebiet

Überlagerte Nutzungen

- Gewässerraumzone
- Gefahrenzone 1
- Gefahrenzone 2

Weitere Festlegungen

- Quartierplangenehmigung, aufheben
- Arealplangenehmigung
- Waldabstandslinie
- Statische Waldgrenze

**Informative Inhalte**

Orientierend

- Wald
- Spezialrechtliche Regelungen (Nutzungsbeschränkung gemäss NISV)

Hinweisend

- Baugebiet
- Gewässer
- Gebäude projektiert
- Gemeindegrenze

ES gemäss LSV (Art. 43)

- III Art. 28a BauG
- III Art. 38a BauG
- III Art. 38 KRG
- III Art. 38a BauG
- III Art. 41 KRG

Art. 74 BauG / Art. 26, 51 KRG

- Art. 37a KRG
- Art. 38 KRG
- Art. 38 KRG

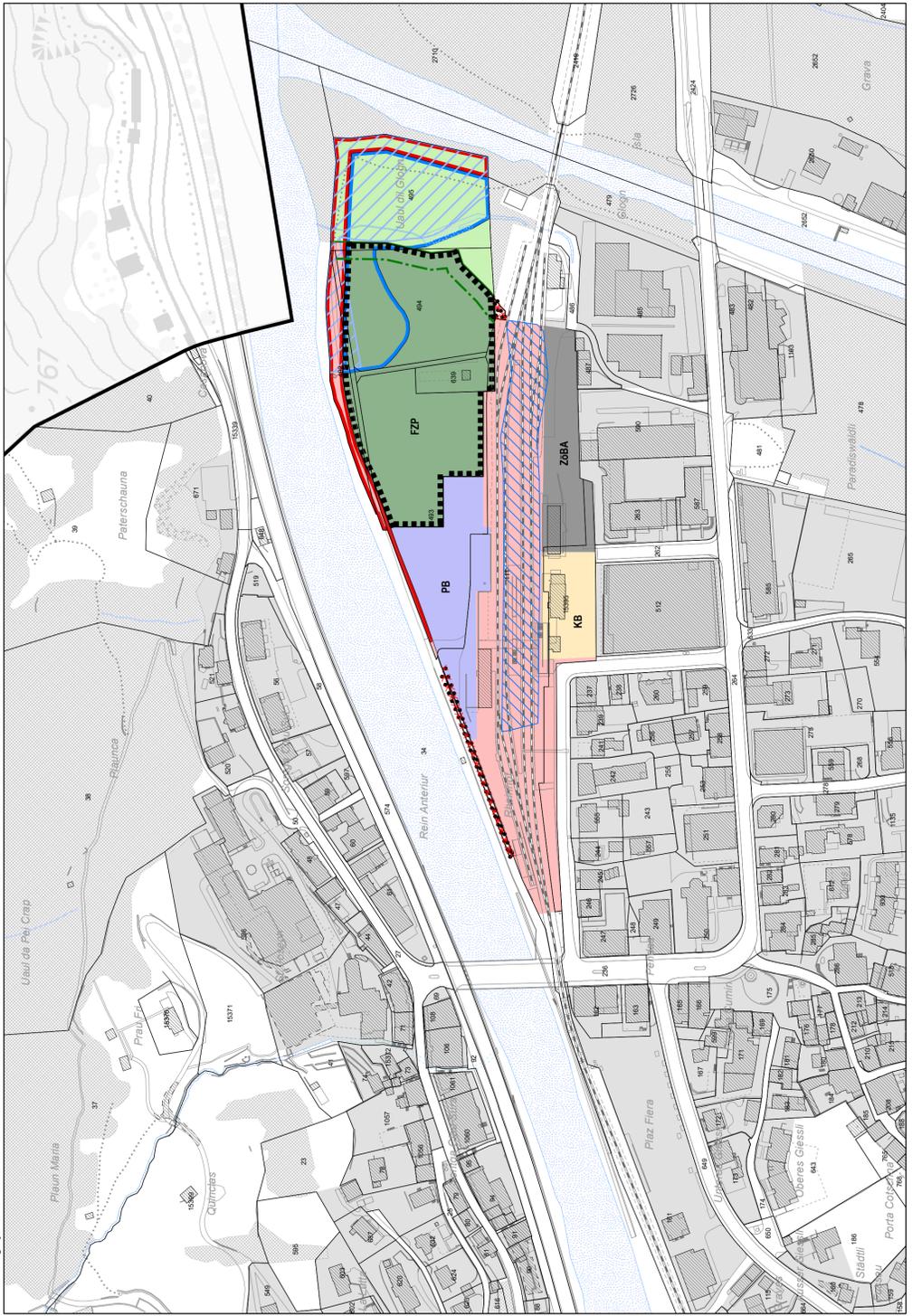
Art. 74 BauG / Art. 26, 51 KRG

- Art. 26, 46 KRG
- Art. 55, 78 KRG
- Art. 10, 13 WaG

WaG / KWaG

NISV

Änderungsplan



**Informationsplan Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung**

Grundnutzungen Bauzonen

- K Kernzone
- A Allstadzone
- KB Kernzone Bahnhof
- KS Kernzone Spitalquartier
- KE Kernweiterungszone
- W2 Wohnzone 2
- W3 Wohnzone 3
- W4 Wohnzone 4
- WM3 Wohnmischzone 3
- G2 Gewerbezone 2
- FZP Freizeitzone Pendas
- ZöBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- KBA Zone für Kleinbauten und Anlagen
- ZG Zone für Grünräume
- PB Parkierungszone Bahnhof

Grundnutzungen Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone
- Zone für Freiräume
- Zone übriges Gemeindegebiet

Überlagerte Nutzungen

- Zone für Freiräume
- Archäologiezone
- Landerschuttschutzzone
- Gewässerraumzone
- Gefahrenzone 1
- Gefahrenzone 2

Weitere Festlegungen

- Aufstufung um eine ES
- Quartierplangenehmigung
- Arealplangenehmigung
- Waldabstandslinie
- Statische Waldgrenze

Informative Inhalte

- Wald
- Erfassungsbereich Naturgefahren
- Spezialrechtliche Regelungen (Nutzungsbeschränkung gemäss NISV)

Hinweisend

- Gewässer
- Gebäude projektiert
- Quartierplan rechtskräftig
- Gemeindegrenze

ES gemäss LSV (Art. 43)

- III Art. 27 BauG
- III Art. 26 BauG
- III Art. 28a BauG
- III Art. 28 BauG
- III Art. 30 BauG
- III Art. 31 BauG
- III Art. 31 BauG
- III Art. 31 BauG
- III Art. 32 BauG
- III Art. 36 BauG
- III Art. 38a BauG
- III Art. 39 BauG
- III Art. 40 BauG
- III Art. 38a BauG

Art. 43 LSV

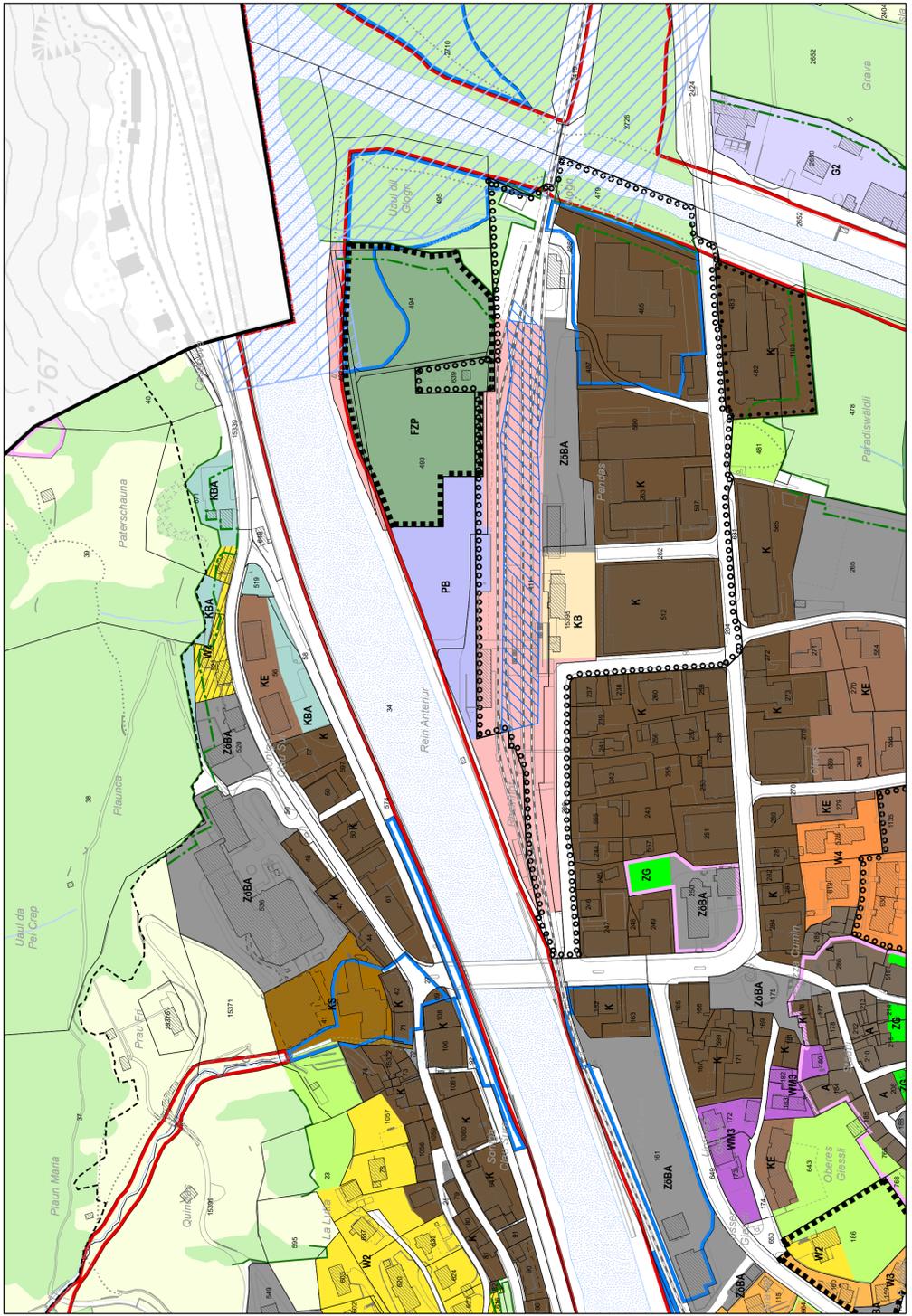
- Art. 74 BauG / Art. 26, 51 KRG
- Art. 26, 46 KRG
- Art. 55, 78 KRG
- Art. 10, 13 WaG

WaG / KWaG

Wald

NISV

Informationsplan



Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindekanzlist:

Von der Regierung genehmigt am: RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kantonsdirektor:

**Änderungsplan**

<b>Festlegungen</b>	bestehend	geplant	aufzuheben
Ererschliessungsstrasse	Land- und Forstwirtschaftsweg	Fussweg	Wanderweg
Radweg	Parkierung	Haltestelle Bus	

**Informative Inhalte**

Orientierend	bestehend	geplant	aufzuheben
Verkehr	Bestand	Plan	Abbau

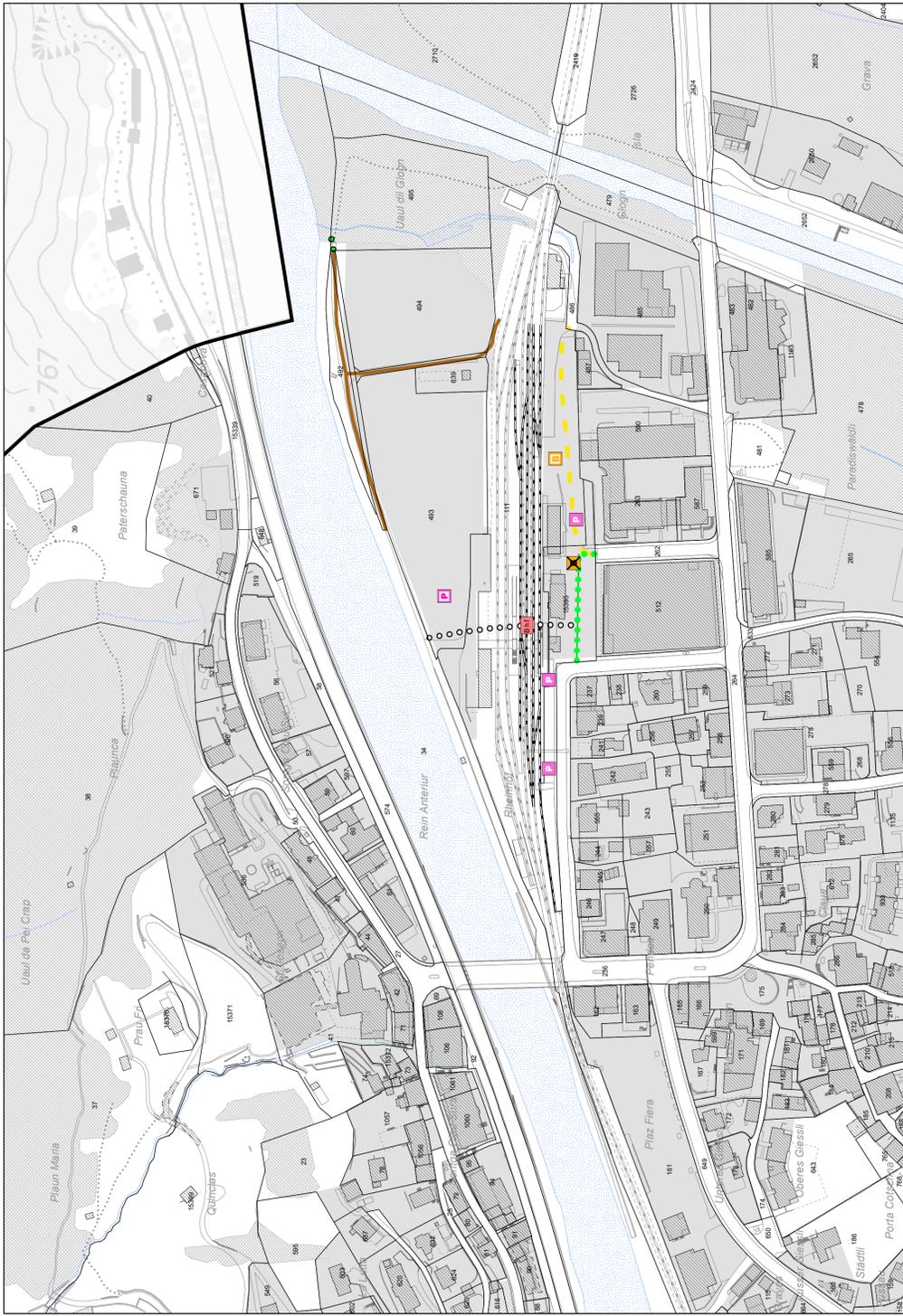
**Weitere Inhalte**

Bahnlinie RfB	Bahnhof	Wald	Baugebiet
Gewässer	Gebäude projektiert	Gemeindegrenze	

**Rechtliche Grundlage**

Art. 44 BauG	Art. 45 BauG	Art. 46 BauG	Art. 46 BauG
Art. 46 BauG	Art. 47 BauG	Art. 48 BauG	

**EBG**  
**EBG**  
**WAG / KWAG**



**Informationsplan**

<b>Änderungen integriert in rechtsgültige Nutzungsplanung</b>	bestehend	geplant	aufzuheben
Einstellhalle	Sammelstrasse	Ererschliessungsstrasse	Land- und Forstwirtschaftsweg
Radweg	Fussweg	Wanderweg	Winterradweg
Mountainbikeweg	Parkierung	Haltestelle Bus	Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle

**Informative Inhalte**

Orientierend	bestehend	geplant	aufzuheben
Verkehr	Bestand	Plan	Abbau

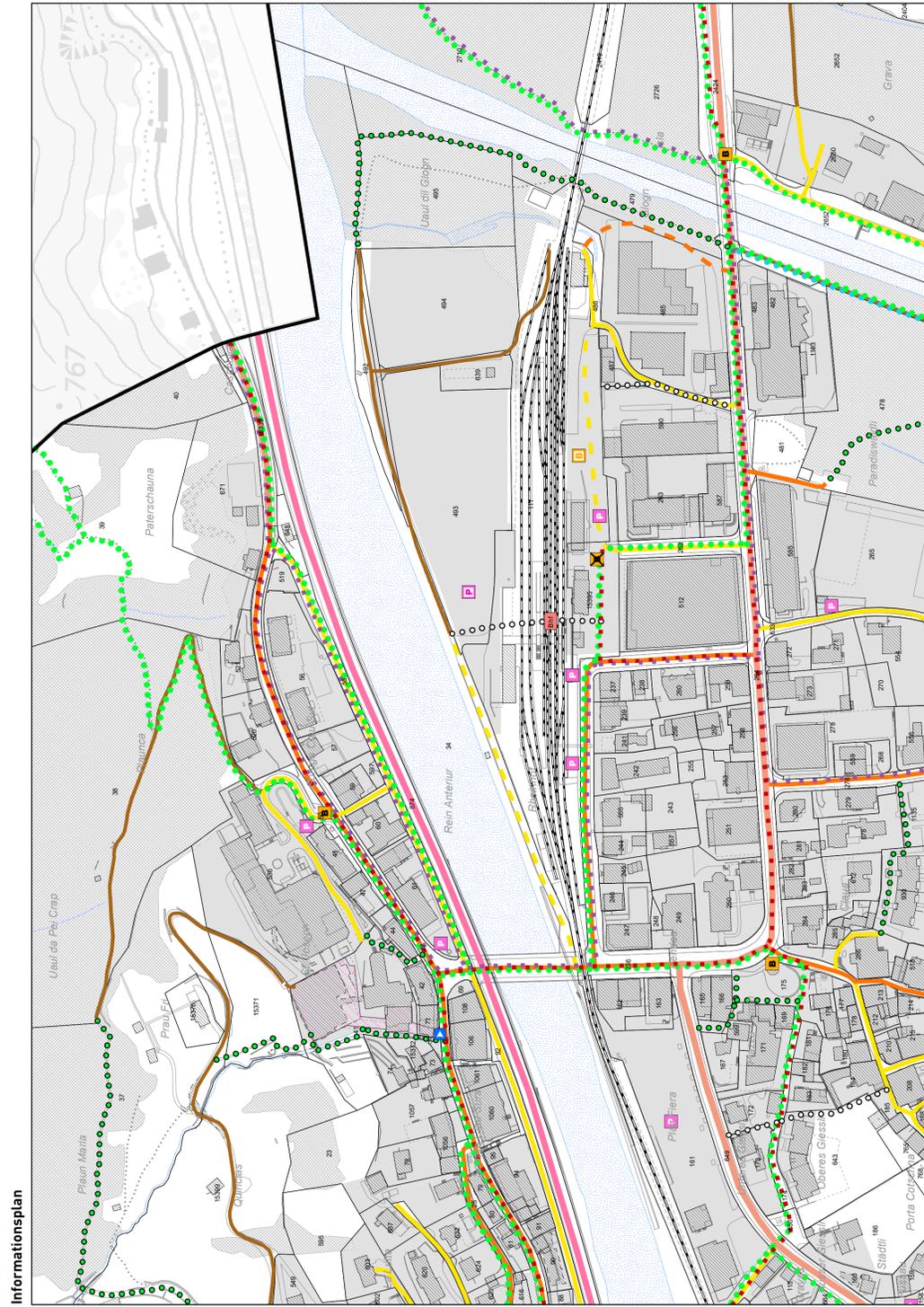
**Weitere Inhalte**

Kantonale Hauptstrasse	Kantonale Verbindungsstrasse	Bahnlinie RfB	Bahnhof
Wald	Baugebiet	Gewässer	Gebäude projektiert
Gemeindegrenze			

**Rechtliche Grundlage**

Art. 11 SBauVG	Art. 44 BauG	Art. 45 BauG	Art. 46 BauG
Art. 46 BauG	Art. 46 BauG	Art. 46 BauG	Art. 47 BauG
Art. 48 BauG			

**SfG**  
**SfG**  
**EBG**  
**EBG**  
**WAG / KWAG**



---

**Teilrevision der Ortsplanung  
Bahnhof Ilanz**

**2. Mitwirkungsaufgabe**

---

**Baugesetz**

**Art. 14 Festlegungen**

**Art. 17 Zonenschema**

**Art. 28a Kernzone Bahnhof**

**Art. 38a Parkierungszone Bahnhof**

**Art. 38b Freizeitzone Pendas**

---

Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeganzlist:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

# Teilrevision des Baugesetzes Ilanz/Glion

Änderungen:

normal: unverändert

*kursiv*: Kommentar

**gestrichen**: aufzuheben

**rot**: neu

## Art. 14 Festlegungen

---

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Altstadtzone (ES III) Art. 26
  - Kernzone (ES III) Art. 27
  - Kernzone Spitalquartier (ES III) Art. 28
  - **Kernzone Bahnhof (ES III)** **Art. 28a**
  - Dorfzone (ES III) Art. 29
  - Kernerweiterungszone / Dorferweiterungszone (ES III) Art. 30
  - Wohnzone (ES II) Art. 31
  - Wohnmischzone (ES III) Art. 32
  - Gewerbemischzone (ES III) Art. 33
  - Gewerbezone (ES III) Art. 34
  - Gewerbezone Grüneck West (ES III) Art. 35
  - Industrie- und Gewerbezone (ES IV) Art. 36
  - Agro-Gewerbezone (ES III) Art. 37
  - Lagerzone (ES IV) Art. 38
  - **Parkierungszone Bahnhof (ES III)** **Art. 38a**
  - **Freizeitzone Pendas (ES III)** **Art. 38b**
  - Zone für Kleinbauten und Anbauten Art. 39
- [...]

## Art. 17 Zonenschema

Zone			Ausnützungsziffer (AZ)		Gesamthöhe (h) <sup>1)</sup>	Fassadenhöhe traufseitig (Fh) <sup>1)</sup>	Gebäuelänge <sup>2)</sup>	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES) <sup>3)</sup>	
Art.	Name	Abk.	min.	max.						
Art. 26	Altstadtzone	A	-	-	gemäss Zonenvorschrift Art. 26				III	
Art. 27	Kernzone	K	0.8	-	18.0 m	14.0 m	-	4.0 m	III	
Art. 28	Kernzone Spitalquartier	KS	gemäss GGP, GEP und Sonderbauvorschriften Spitalquartier							III
<b>Art. 28a</b>	<b>Kernzone Bahnhof</b>	<b>KB</b>	<b>max. 6'000 m<sup>2</sup> aGF</b>		<b>28.0 m</b>	<b>28.0 m</b>	<b>-</b>	<b>2.5 m</b>	<b>III</b>	
Art. 29	Dorfzone	D	-	-	12.0 m <sup>4)</sup>	8.0 m	25.0 m <sup>4)</sup>	2.5 m	III	
[...]										

### Art. 28a Kernzone Bahnhof

- 1 Die Kernzone Bahnhof ist für Nutzungen im Zusammenhang mit dem Bahnhof sowie Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Bildungseinrichtungen bestimmt.**
- 2 Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Zonenschema ist zwingend einzuhalten. Nutzungsübertragungen sind nicht zulässig und es werden keinerlei Boni auf die maximal zulässige aGF gewährt.**
- 3 Neubauten haben sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen. Es gelten erhöhte gestalterische Vorgaben an Bauten und Anlagen.**
- 4 In der Kernzone Bahnhof dürfen Bauten nur gestützt auf ein qualitätssicherndes Varianzverfahren erstellt werden. Die Gemeinde ist in das Varianzverfahren in geeigneter Weise miteinzubeziehen, namentlich ist sie berechtigt, einen Sachpreisrichter in das Beurteilungsgremium zu entsenden.**
- 5 In der Kernzone Bahnhof ist ein attraktiver öffentlicher Aussenraum zu schaffen, namentlich ein Platz als Begegnungsort. Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an der Aussenraumgestaltung im Rahmen des öffentlichen Interesses. Die finanzielle Beteiligung der Gemeinde ist vertraglich mit den Grundeigentümern zu regeln.**

### Art. 38a Parkierungszone Bahnhof

- 1 Die Parkierungszone Bahnhof ist für die Erstellung einer öffentlichen Parkierungsanlage bestimmt. Die Parkierungsanlage ist unter Berücksichtigung betrieblicher Aspekte zu durchgrünen.**
- 2 Es sind nur für die Parkierungsanlage notwendige Bauten und Anlagen zulässig.**

## **Art. 38b Freizeitzone Pendas**

---

- 1 Die Freizeitzone Pendas ist für öffentliche und private Freizeiteinrichtungen bestimmt (Kultur, Sport, Naherholung etc.). Weiter zulässig sind ergänzende Nutzungen (bspw. Gastronomiebetriebe) sowie untergeordnete öffentliche Nutzungen (bspw. Kindertagesstätte).**
- 2 Für die Freizeitzone Pendas ist ein Varianzverfahren für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept durchzuführen. Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept ist in einem Arealplan rechtsverbindlich umzusetzen.**
- 3 Für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie das anschliessende Arealplanverfahren sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:**
  - Das Gebiet soll primär durch den Freiraum definiert werden.**
  - Bauten sollen zurückhaltend in Erscheinung treten.**
  - Die Freiräume sind naturnah zu gestalten. Die Oberflächen sollen, wenn möglich, versickerungsfähig ausgeführt werden.**
  - Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu reduzieren.**
  - Die Anbindung an die Ruinalta bezüglich Langsamverkehr ist zu berücksichtigen.**