



IP6056 AREAL MAISSEN, 7130 ILANZ
24. September 2018

Richtprojekt zum Teilquartierplan

Kontakt Beat Vetterli
T +41 71 886 17 57
beat.vetterli@rlc.ch

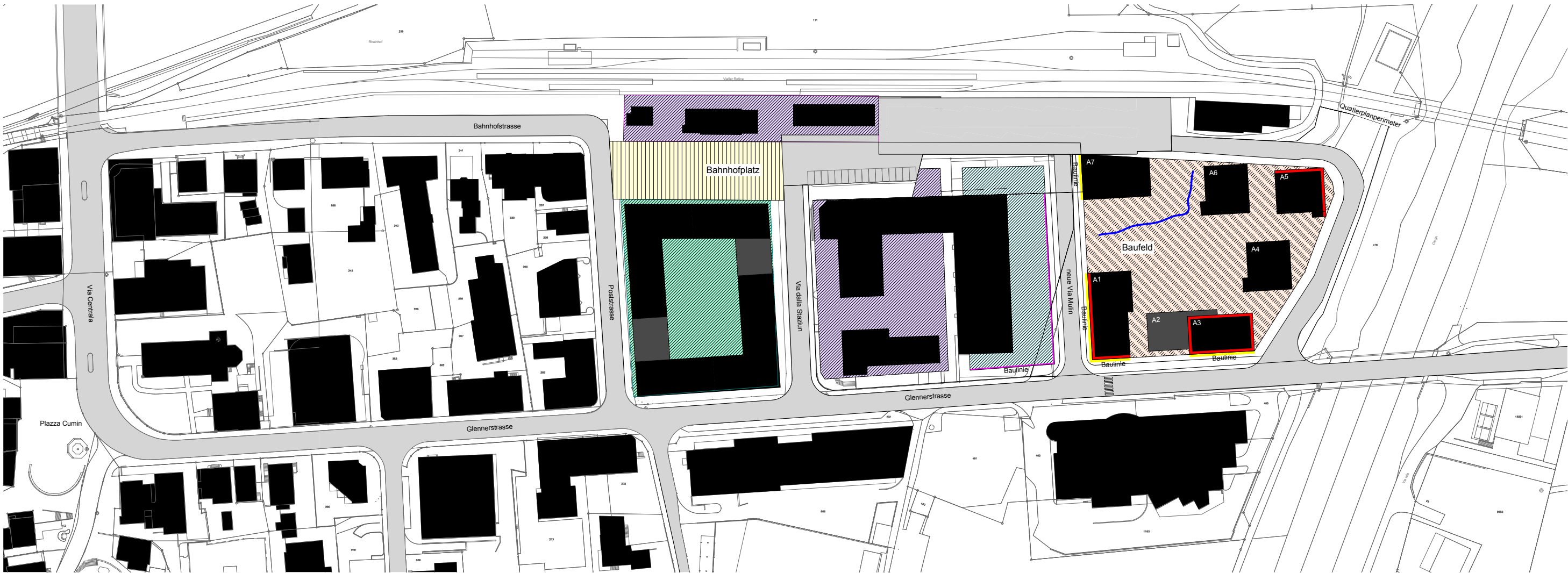
Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	3
2.	Städtebauliches Konzept	4
3.	Situationsplan	5
4.	Erschliessung, Parkierung	6
5.	Erdgeschoss	7
6.	Obergeschoss	8
7.	Untergeschoss	9
8.	Fassaden	10
9.	Schnitte	11
10.	Nutzung, Schema-Schnitt	12
11.	Modellfotos	13
12.	Landschaftsstruktur	14
13.	Umgebung/Freiräume	15
14.	Umwelt	16
15.	Herleitung	17
16.	Etappierung	18

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Änderung Genereller Erschliessungsplan - Verkehr





2. Städtebauliches Konzept

Ziele

- Ziel des Projektes ist das Weiterstricken der Stadtstruktur zwischen Via Centrala und Glenner. Das zwischen Hotel Eden und Glenner liegende ehemalige Gewerbeareal soll eine einen attraktiven Stadtteil mit Wohnen und Gewerbe überführt werden.
- Die beiden orthogonal zur Glennerstrasse ausgerichteten Strassen Poststrasse und Via dalla Staziun werden durch die neue Via Mulin ergänzt.
- Die Via Mulin wird somit begradigt.
- Nordöstlich löst sich die Bebauung in Punktbauten auf.
- Das Baufeld A wird durch die gezielte Setzung der Baukörper an den vier Ecken des Areals als städtebaulich kohärentes Ensemble artikuliert.

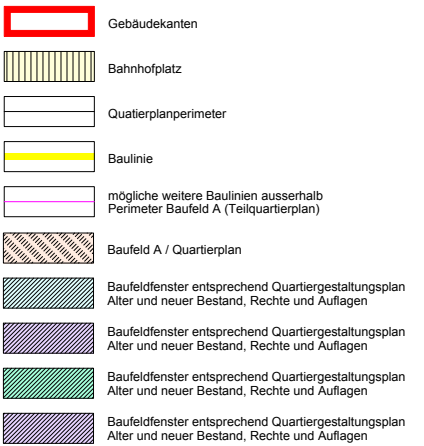
- Der Strassenraum der Glennerstrasse und der neuen Via Mulin wird durch die Neubauten zum Areal definiert.
- Das Areal markiert den östlichen Siedlungsrand von Ilanz und übernimmt somit eine „Stadtthorfunktion“. Aus dieser starken Präsenz an der Schnittstelle zwischen Bebbauung und Landschaft ergibt sich ein städtebaulich relevanter sensibler Ort.
- Der Kopfbau A3 bildet den Abschluss der Bauten entlang der Glennerstrasse und artikuliert sich somit als östliches Stadtthor.
- Die Baukörper A4, A5 und A6 bilden ein eigenes Ensemble.

Grundregeln

- Beginn der Begradigung der Via Mulin auf dem Grundstück Parzelle 486.
- Baulinie entlang der „neuen“ Via Mulin und der Glennerstrasse. Die rot markierten Bauten A1, A3 und A7 entlang dieser beiden Strassen sind an die Baulinien zu setzen.
- A4, A5 und A6 sind einheitlich zu gestalten.

Die 6 Planungsideen / Grundsätze

- Begradigung der Via Mulin
- Strassenbegleitende Setzung der Baukörper/ Auflösung der Baukörper in Richtung Glenner
- Städtebauliche Akzentuierung und Höhenstaffelung
- Öffentliche Erdgeschossnutzungen
- Murale Artikulation der Fassaden
- Gliederung des Aussenraums (öffentlich, gemeinschaftlich, privat). Hohe Aussenraumqualität durch Bachraum und Innenhof



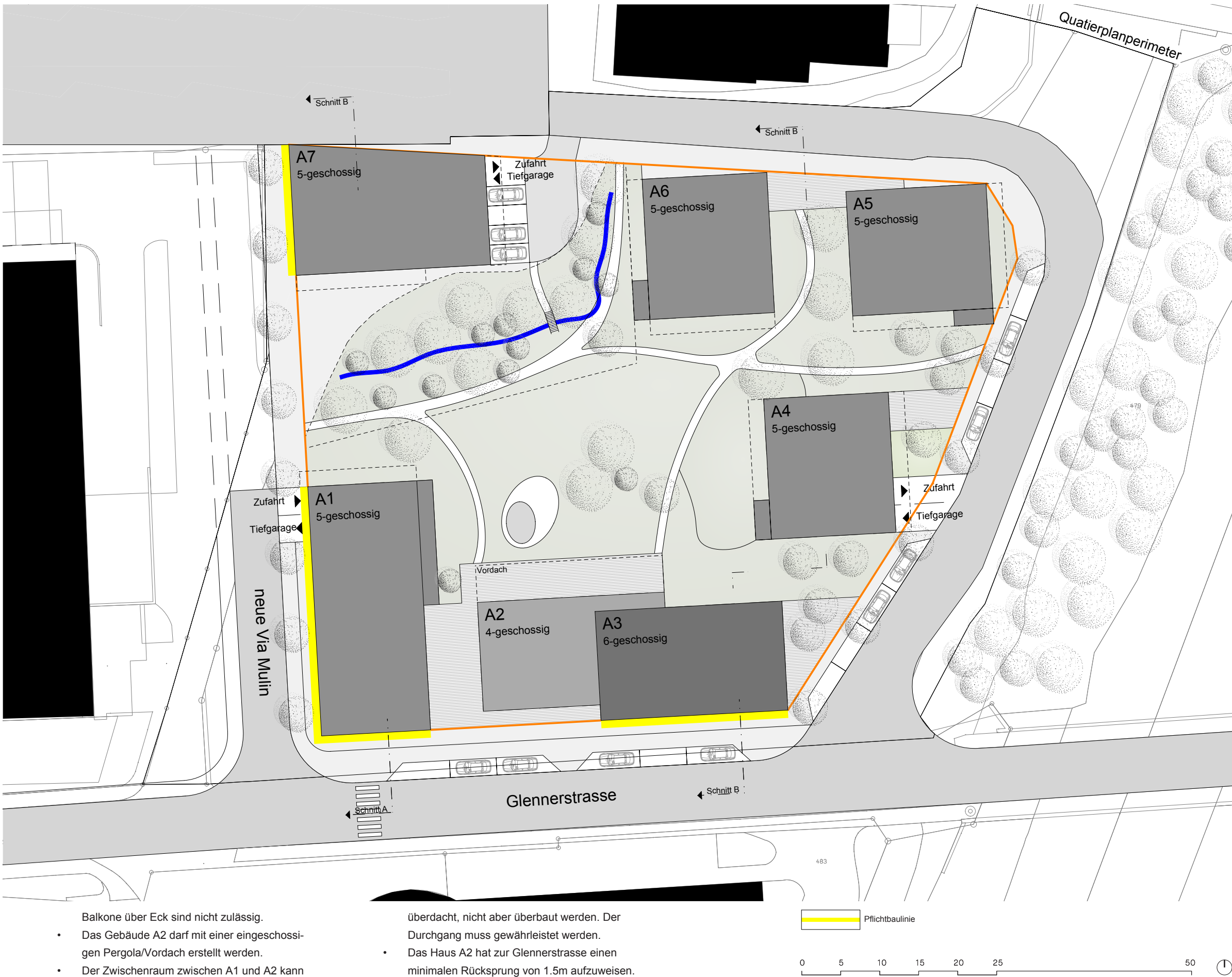
3. Situationsplan

Ziele

- Die städtebauliche Setzung generiert entlang Glennerstrasse und Via Mulin klar definierte Strassenräume und löst sich zum Landschaftsraum hin in an die Strasse gestellte Punktbauten auf. So entsteht Im Innern ein gemeinschaftlicher Freiraum.
- Die vorgeschlagene Körnung, die sich mit dem umliegenden Bestand in Beziehung setzt, erlaubt vielfältige Durchblicke und Durchlässigkeiten.
- Die Bauten A1, A2, A3 und A7 weisen eine gemeinsame Gebäudetypologie auf. Gebäude A4 - A6 bilden ein Ensemble mit Vorgärten.
- Der Kopfbau A3 bildet den Abschluss der Bauten entlang der Glennerstrasse und artikuliert sich somit als östlicher Auftakt.
- Der offenzulegende Bach dient als Bindeglied zwischen Aussenräumen und Bauten und steigert die Wohnqualität.
- Die Bauten A1 - A3 sollen entlang der Glennerstrasse in der Höhe gestaffelt werden.
- Das Gebäude A1 definiert den Strassenraum Via Mulin und Glennerstrasse. Es soll 5-geschossig in Erscheinung treten.
- Das Gebäude A3 bildet den Abschluss der Häuserreihe entlang der Glennerstrasse. Der Bau soll sich 6-geschossig artikulieren, sämtliche Geschosse werden voll ausgebaut, weder auskragende Balkone noch Einschnitte im Attikageschoss sind vorgesehen.
- Das Gebäude A2 ist 1.5m - 2.0m zurückversetzt und orientiert sich zum Innenhof.
- Beim Ensemble A4 - A6 definiert das Gebäude A5 den Abschluss der linearen Reihung der Bauten entlang der Gleise.
- Das Gebäude A7 bildet den Abschluss zum Bahnhofplatz.
- Auskragende Balkone bei den Gebäuden A1, A4, A5, A6 und A7 schaffen private Aussenbereiche mit Bezug zur hochwertig gestalteten Umgebung.

Grundregeln

- Bei den Gebäuden A1, A4, A5, A6 und A7 sind auskragende Balkone von bis zu 2.0m Tiefe in den dargestellten Bereichen möglich. Die Ausdehnung darf bei den Bauten A4 - A7 maximal 40% der Fassadenlänge betragen,



4. Erschliessung, Parkierung

Ziele

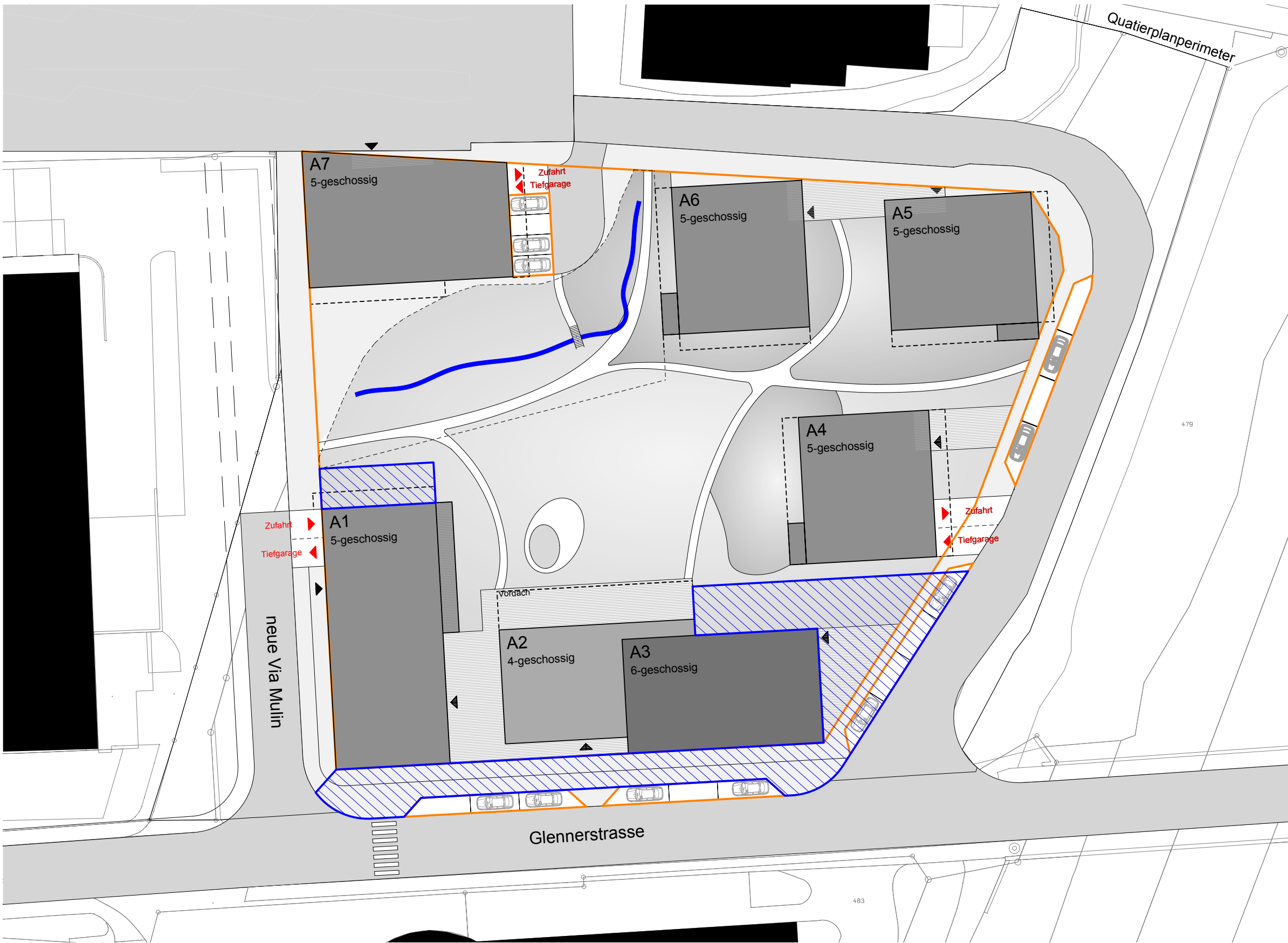
- Innerhalb des Areal's sollen keine Autos verkehren, die PKW-Zufahrten werden an den Arealrändern platziert, Abstellplätze werden als Längsparkierung errichtet.
- Aussenparkplätze werden an den Arealrändern entlang der Strassen angeordnet
- Die Parkplatanzahl ist zu minimieren (Reduktionsfaktor gemäss Sonderbauvorschriften).
- Parkplätze werden im Untergeschoss situiert.
- Besucherparkplätze entstehen entlang der Strassen und für die Gewerbenutzungen zusätzlich in der Tiefgarage.
- TG-Einfahrten werden in die Baukörper integriert.
- Die Adressierung (Hauszugänge) der Bauten erfolgt strassenseitig - nicht über den Hof, um die Öffentlichkeit der Aussenräume abzustufen und differenzieren zu können.

Grundregeln

- Aussenparkplätze für Besucher an den gekennzeichneten Orten.
- Zufahrten für PKW in die Tiefgaragen an den gekennzeichneten Orten.
- Der Individualverkehr durch Besucher von Gewerbeflächen wird in die Tiefgarage geführt.
- Für die Berechnung der Parkplätze gilt das Baureglement. Die Nähe des Bahnhofs berechtigt zur Anwendung des Reduktionsfaktors von 0,8.
- Wird ein Sharing-PP erstellt (z.B. Mobility-PP), so darf im Gegenzug auf 10 Parkplätze verzichtet werden. (max. 2 Sharing-Parkplätze)
- Die TG-Einfahrten sind in die Baukörper zu integrieren.
- Die Adressierung (Hauszugänge) aller Bauten hat strassenseitig und somit nicht über den Hof zu erfolgen.

für LKW bis 18T befahrbar

Besucher-Parkplätze



5. Erdgeschoss

Ziele

- Adressierung: Die Erschliessung aller Bauten erfolgt strassenseitig, nicht über den Hof.
- Das Erdgeschoss soll entlang der Via Mulin und der Glennerstrasse zu einem belebten Stadtraum beitragen. Daher sind im Erdgeschoss der Häuser A1, A2, A3 und A7 publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Verkauf, Gewerbe, Büro, Dienstleistungen) anzuordnen. Die publikumsorientierte Nutzungstiefe beträgt ca. 6 m.
- Die Bebauung soll als urbane Strukturierung den Strassenraum am Bahnhofplatz und entlang den Strassen Via Mulin und Glennerstrasse fassen.
- Die Gebäudetypologie insbesondere der Häuser A4, A5, und A6 entspricht Punkthäusern im Grünraum.
- Sämtliche Bauten sollen sich neben der strassenseitigen Orientierung zum grossen Innenhof ausrichten.
- Erdgeschosswohnungen erhalten Gartenzüge in Anlehnung an die Typologie der für llanz typischen innenliegenden Gartenräume.
- Das Erdgeschoss im Haus A1 - A3 soll sich sowohl zur Strasse und gegen den Innenhof ausrichten können.
- Veloräume werden im Erdgeschoss und Untergeschoss platziert.
- Ein kleiner Pavillon als Treffpunkt kann im Innenhof möglich sein.

Grundregeln

- Erdgeschoss A1, A2, A3 und A7: Mindestanteil an publikumsorientierten Nutzungen im EG gemäss den gekennzeichneten Bereichen.
- Hauszugänge jeweils strassenseitig oder im Zwischenraum A1/A2.
- Für Velos soll 1/4 des Bedarfs gemäss Baureglement im Erdgeschoss umgesetzt werden.
- Pavillon im TQP regeln.

 Publikumsorientierte Nutzungen



6. Obergeschoss

Ziele

- Qualitativ hochwertiges Wohnen mit vielfältiger Durchmischung soll realisiert werden (ausgewogener Wohnungsmix).
- Das Wohnen im Haus A2 und in der nördlichen Hälfte von Haus A1 soll in der Typologie „durchgestecktes Wohnen“ mit Sichtbezug zum Innenhof umgesetzt werden.
- Die Bauten A4 - A6 können in der Typologie 2-Spänner oder 3-Spänner konzipiert werden.
- Den Wohnungen zugeordnete private Ausenräume sind mit Augenmerk auf eine hohe Nutzungsqualität zu konzipieren.
- Jede Wohnung soll entweder eine Blickbeziehung zur Berglandschaft aufweisen oder am innenliegenden Hofraum partizipieren können.

Grundregeln

- Qualitativ hochwertiges Wohnen mit guter Durchmischung (ausgewogener Wohnungsmix).
- Attraktive grosszügig angelegte private Ausenräume



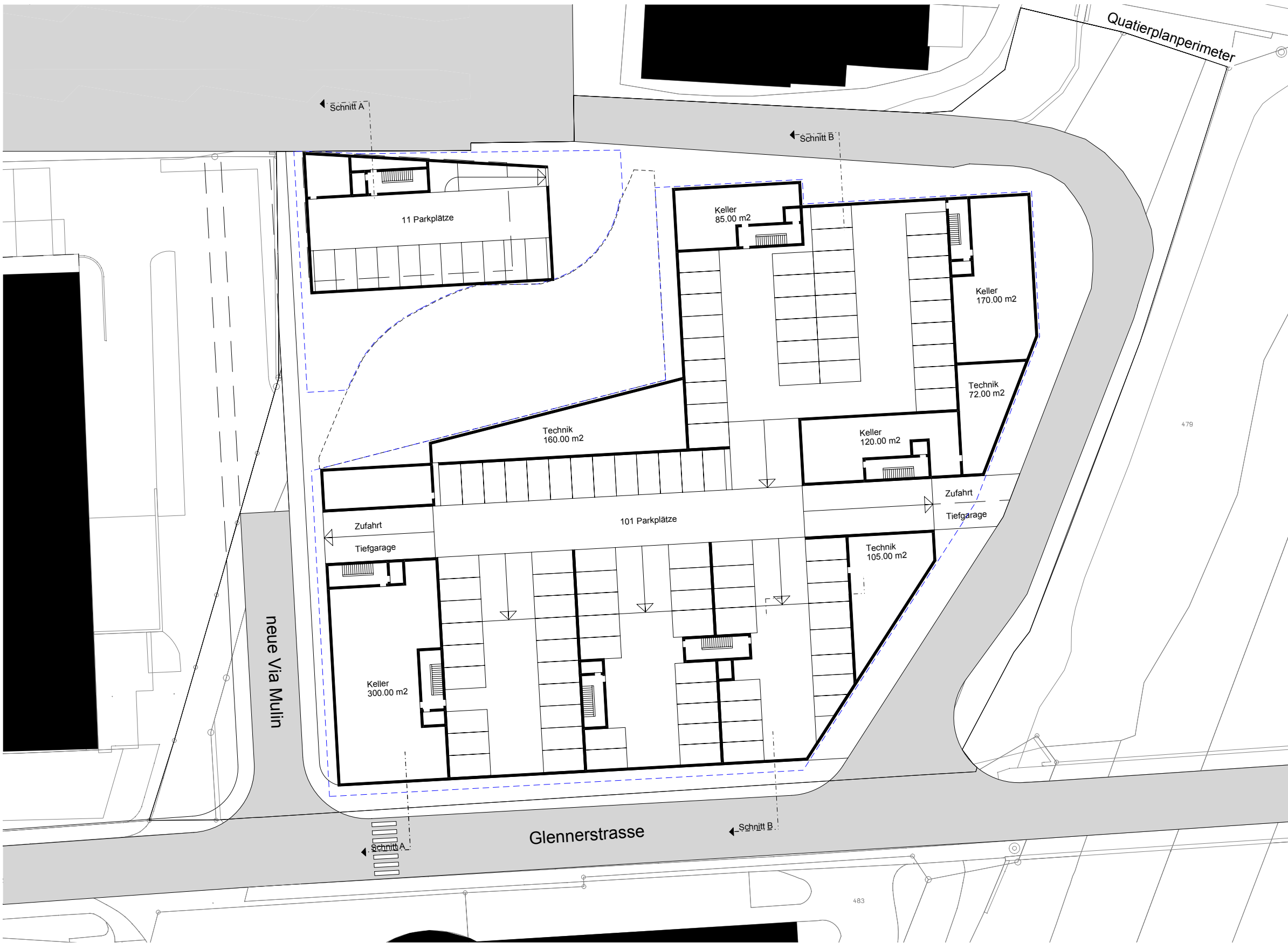
7. Untergeschoss

Ziele

- Aus Gründen der Nachhaltigkeit und zum Erreichen eines qualitativ hochwertigen Frei- raums soll das Grundstück minimal unterbaut werden.
- Untergeschosse können im gesamten Projekt- perimeter angeordnet werden mit Ausnahme des Gewässerraums und entlang der Vorgar- tenbereiche vis à vis Glenner.
- Ein zweites Untergeschoss ist partiell denkbar und möglich, aber nicht wünschenswert.
- Das Tiefgaragengeschoss ist maximal zu überdecken, sodass der Freiraum auch mit Grossgehölzen bepflanzt werden kann.
- Die Setzung der Aussenkanten lässt die Bepflanzung mit Bäumen zwischen Tiefgarage und Strassenraum zu.

Grundregeln

- Die Strassenabstände für Untergeschosse sind im Teilquartierplan zu regeln. Grund- sätzlich ist ein Untergeschoss überall möglich abgesehen vom Gewässerraum und entlang der Vorgartenbereiche vis à vis Glenner.

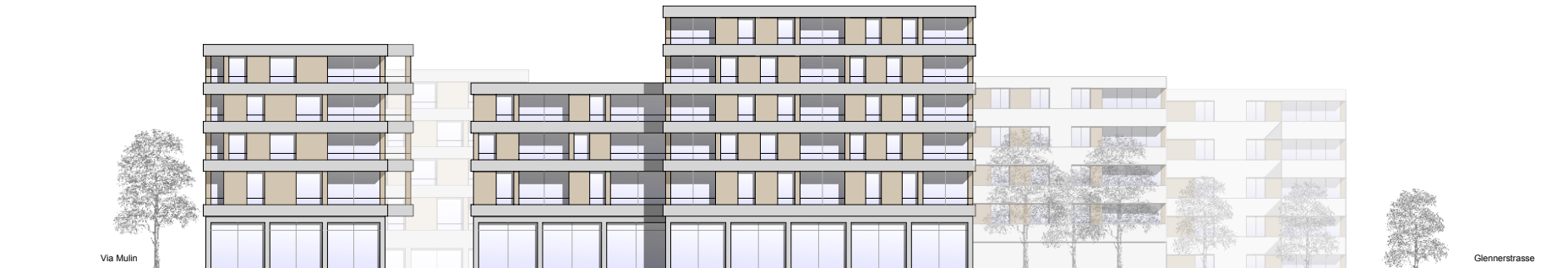


 UG - Perimeter

8. Architektonischer Ausdruck

Ziele

- Im Rahmen der Projektierung sind eine sorgfältige Analyse und eine intensive Entwicklungsstudie durchzuführen, sodass eine hochwertige aus den Qualitäten des Ortes entwickelte, spezifische Fassadengestaltung erreicht werden kann. Deren Artikulation orientiert sich an den Charakteristiken von Ilanz.
- Die Materialisierung soll den Ort widerspiegeln; murale Gestaltung, kein hoher Glasanteil.
- Die Bauten A1, A2, A3 und A7 sollen mit geschlossenen klar strukturierten Fassaden gestaltet werden.
- Für die Gebäude A4 - A6 sind aufgelockerte Fassaden (mural, verputzte Fassadenteile) möglich.
- bei den Bauten A1 - A3 werden zum Strassenraum keine Balkone sondern nur Loggien erstellt.
- Das Sockelgeschoss der Bauten A1 - A3 und A7 wird transparent gestaltet, die Ausformulierung erfolgt in innerstädtischer Charakterisierung zum Strassenraum.
- Loggien sollen an Gebäudeecken durch Verkleidungen bzw. Stützen die Baukörperkanten klar definieren.
- Die obersten Geschosse der Bauten A1, A2, A3, A7 weisen keine Rücksprünge auf.
- Rückspringende oberste Geschosse sind für die Bauten A4 - A6 möglich, sollen aber so gesetzt werden, dass das Volumen der Baukörper klar artikuliert wird. (Übernahme von min. 2 Aussenfassaden).
- Es sollen keine Arkaden ausgeführt werden.
- Dachlandschaft: Flachdach, extensiv begrünt, keine Liftüberfahrten.
- Dachlandschaft: Das Gebäude A2 kann genutzt werden (begehrbar).



Fassade A



Fassade B

Grundregeln

- Geschlossene strukturierte Fassaden für A1, A2, A3 und A7 (mural).
- Aufgelockerte Fassaden für A4 - A6 (mural, verputzte Fassadenteile möglich).
- Sockelgeschoss A1, A2, A3, A7 transparent und innerstädtisch.

- Keine rückspringenden obersten Geschosse für die Bauten A1, A2, A3 und A7.
- Rückspringende oberste Geschosse für die Bauten A4 - A6 möglich, Volumen definierende Umsetzung (min. 2 Aussenfassaden).
- Bei dem Bauten A1, A2, A3 und A7 dürfen entlang der Strassen (Baulinien) keine Balkone, sondern nur Loggien erstellt werden.

- Loggien sind an den Gebäudeecken mit einem geschlossenen Element (Stütze o. ä.) zur Definition des Volumens zu umzusetzen.
- Dachlandschaft: Flachdach, extensiv begrünt, keine Liftüberfahrten. Das Gebäude A2 kann genutzt werden (begehrbar).

Vergleichs-Beispiele



Wohn- und Geschäftshaus, Ilanz



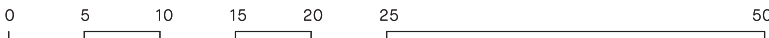
Wohn- und Geschäftshaus, Glennerstrasse, Ilanz



Oberes Tor, Ilanz



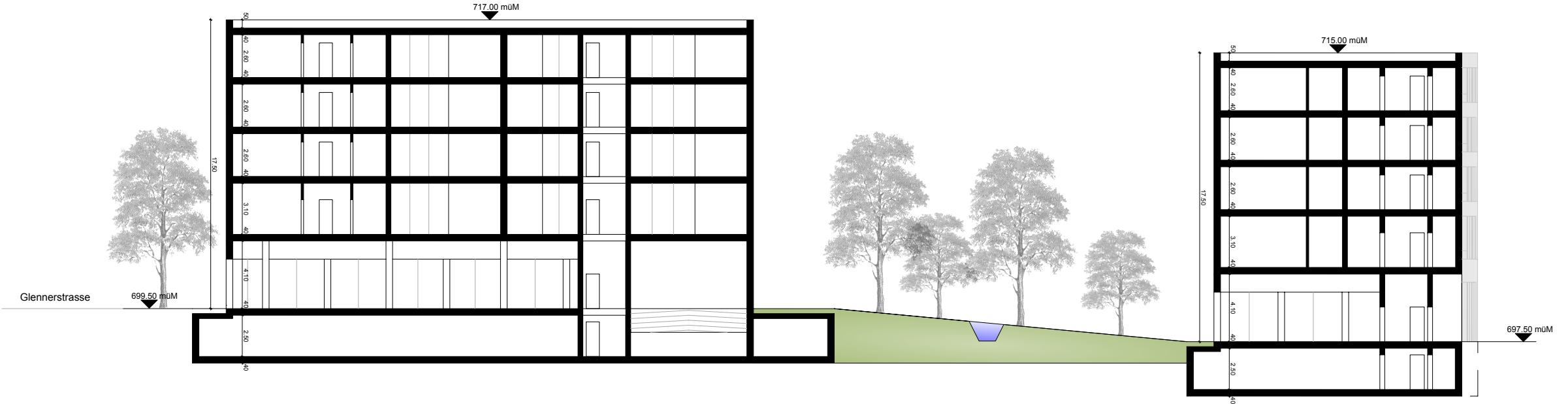
Bürogebäude Firma Cavigelli Ingenieure AG, Ilanz



9. Schnitte

Ziele

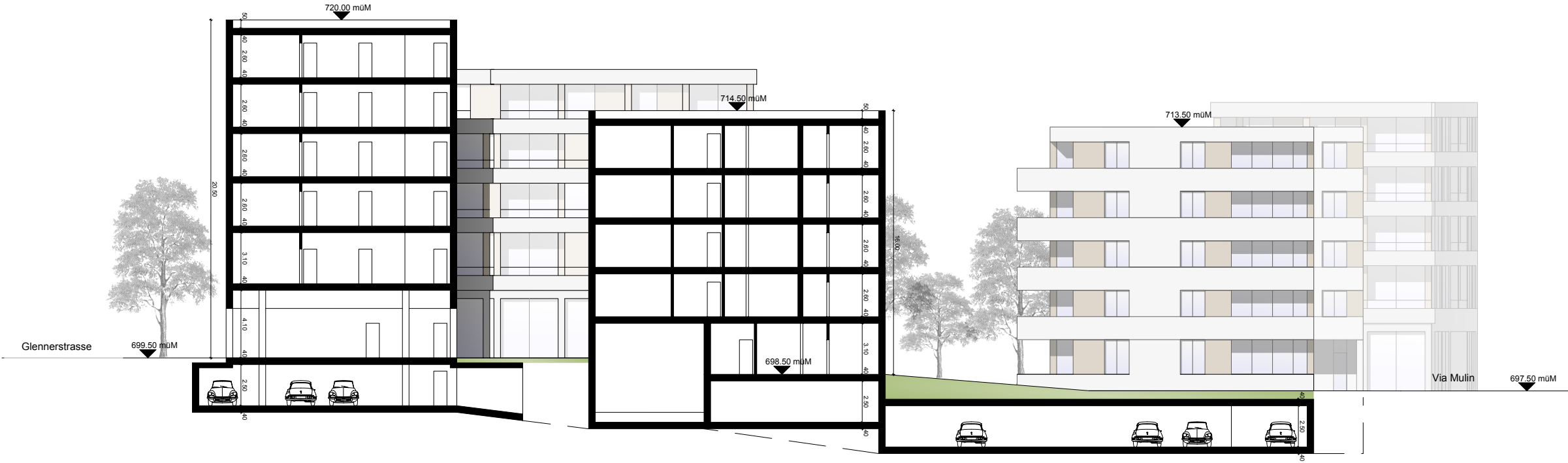
- Einbettung der Bauten in die Topographie zwischen den beiden Strassen mit einem harmonischen Geländeverlauf mit weicher, fließender Terraingestaltung.
- Gewerbegeschosse 4.5m, Bürogeschosse 3.5m, Wohngeschosse 3.0m und oberste Geschosse 3.5m.
- Das Niveau der Bauten A1 - A3 soll sich an der Glennerstrasse orientieren.
- Die Bauten A5 - A7 sollen ca. 2.0m - 2.5m unter dem EG-Niveau der Bauten A1 - A3 liegen und sich an der neu geplanten Strasse orientieren.
- Der Bau A4 soll sich in der Höhenlage 1.0 - 1.25m unter dem Niveau der Bauten A2/A3 befinden oder sich tendentiell an den Bauten A2/A3 orientieren.
- Ausreichende Überdeckung der Tiefgarage, um eine attraktive Gartengestaltung realisieren zu können.



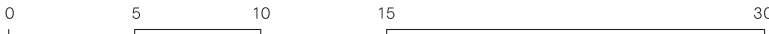
Schnitt A

Grundregeln

- Max. Gebäudehöhen in M.ü.M. für die Bauten A1 - A7 im Teilquartierplan definieren.
- Anzahl Geschosse im Teilquartierplan definieren.
- A1 = 5 Geschosse
A2 = 4 Geschosse
A3 = 6 Geschosse
A4 = 5 Geschosse
A5 = 5 Geschosse
A6 = 5 Geschosse
A7 = 5 Geschosse
- Das Niveau der Bauten A1 - A3 hat sich an der Glennerstrasse zu orientieren.



Schnitt B



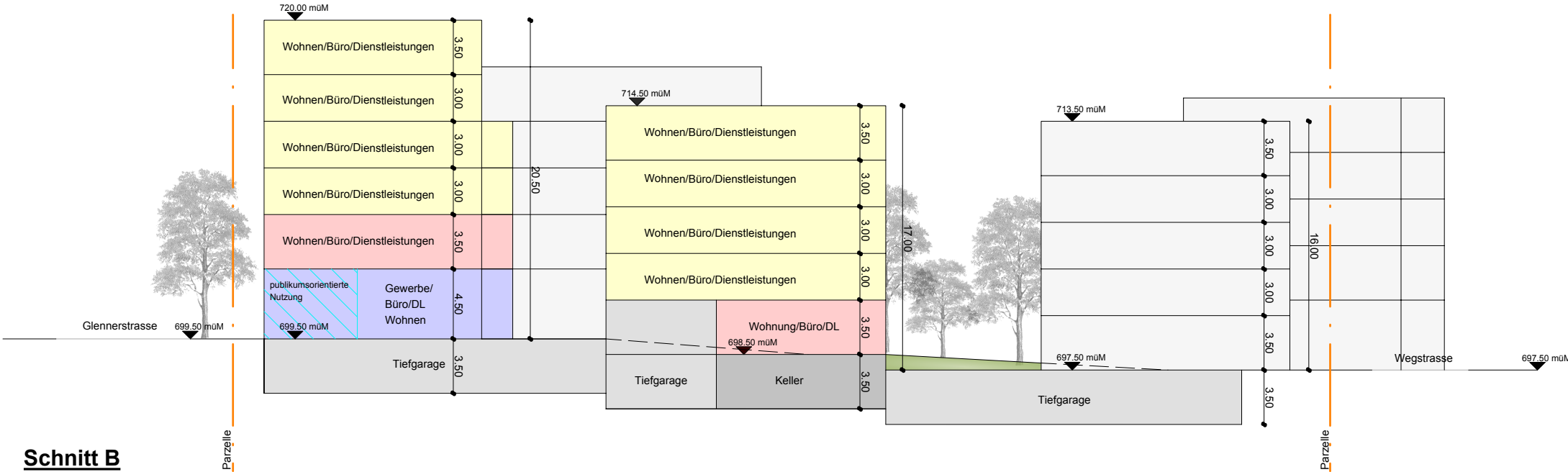
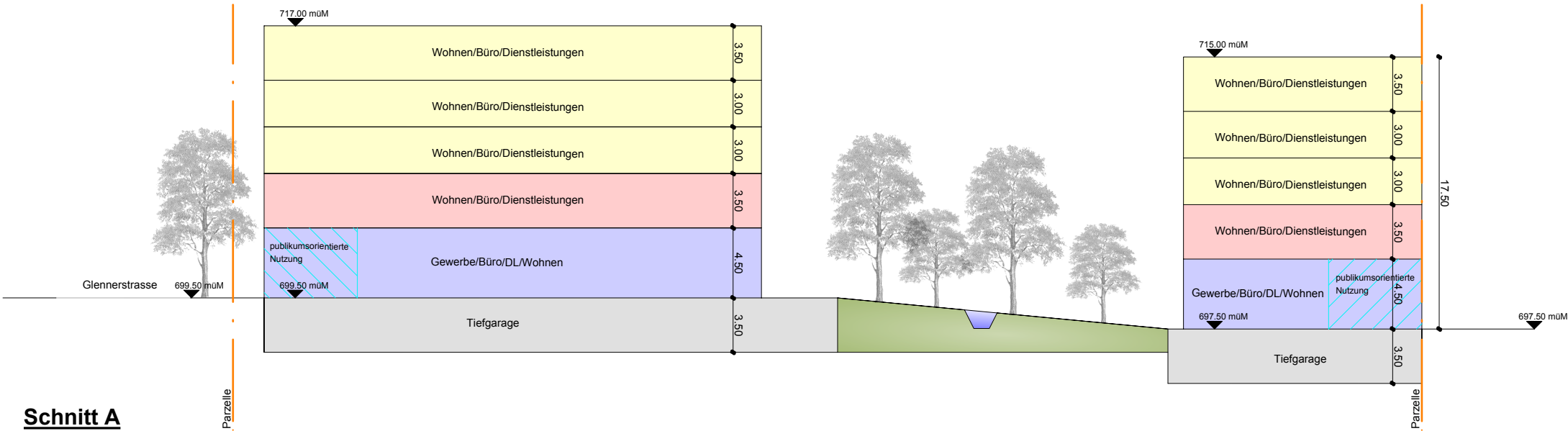
10. Nutzung, Schema-Schnitte

Ziele

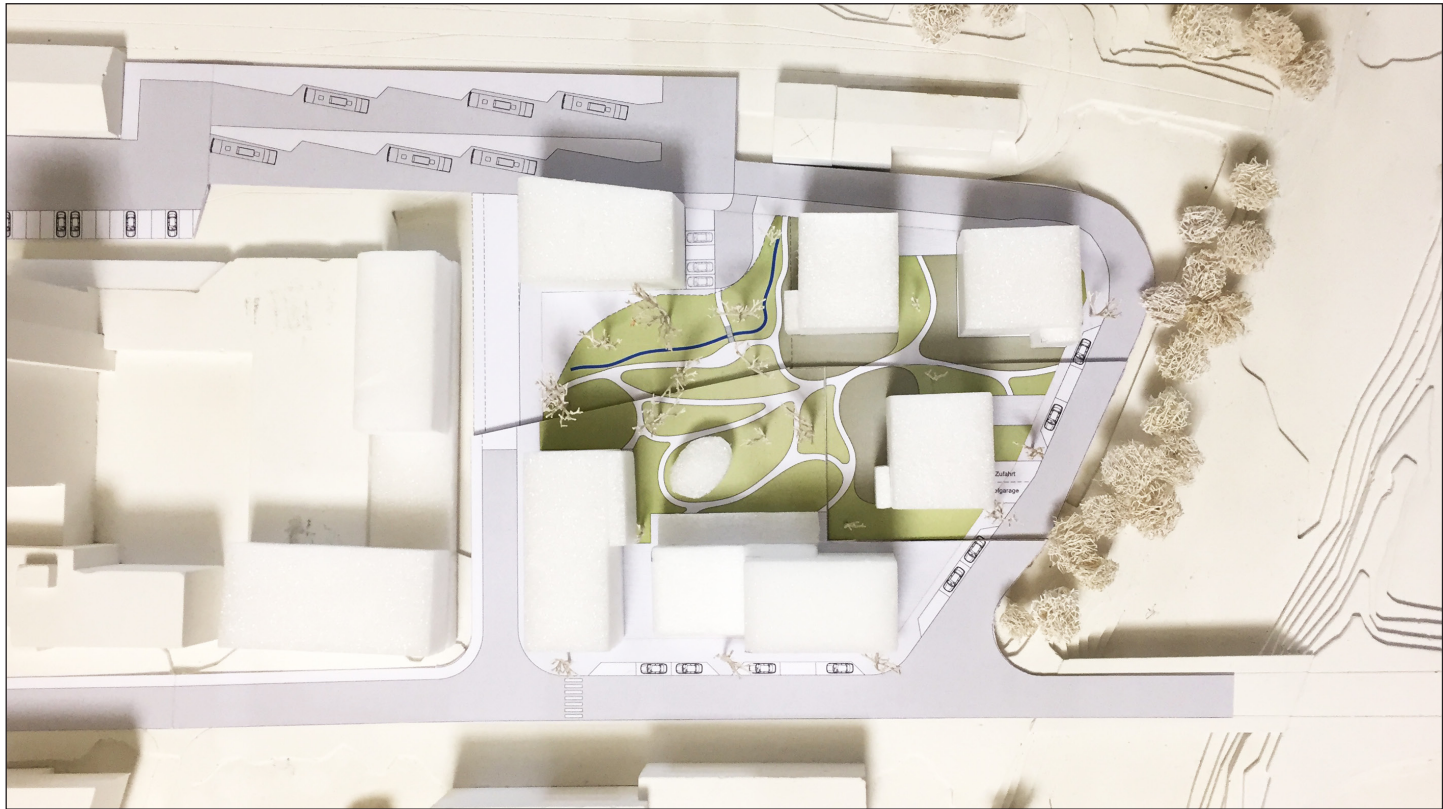
- Die Bauten A1, A2, A3 und A7 sollen im Erdgeschoss auf einer Tiefe von 6.0m eine publikumsorientierte Nutzung erhalten.
- Die Bauten A1, A2, A3 und A7 können in den Obergeschossen eine Wohnnutzung oder Büronutzungen bzw. Dienstleistungen beinhalten.
- Die Bauten A4 - A6 können im Erdgeschoss für Büroflächen bzw. Dienstleistungen oder für Wohnen genutzt werden. In den Obergeschossen erscheint eine Wohnnutzung sinnvoll.
- Die Bauten A1 - A3 könnten in den Obergeschossen auch für Alterswohnen genutzt werden.
- Ein Restaurant mit Aussensitzplatz soll als Nutzung im Gebäude A1, A2, A3 und A7 möglich sein.

Grundregeln

- Erdgeschoss A1, A2, A3 und A7 auf einer Tiefe von 6.0m mit einer publikumsorientierten Nutzung.



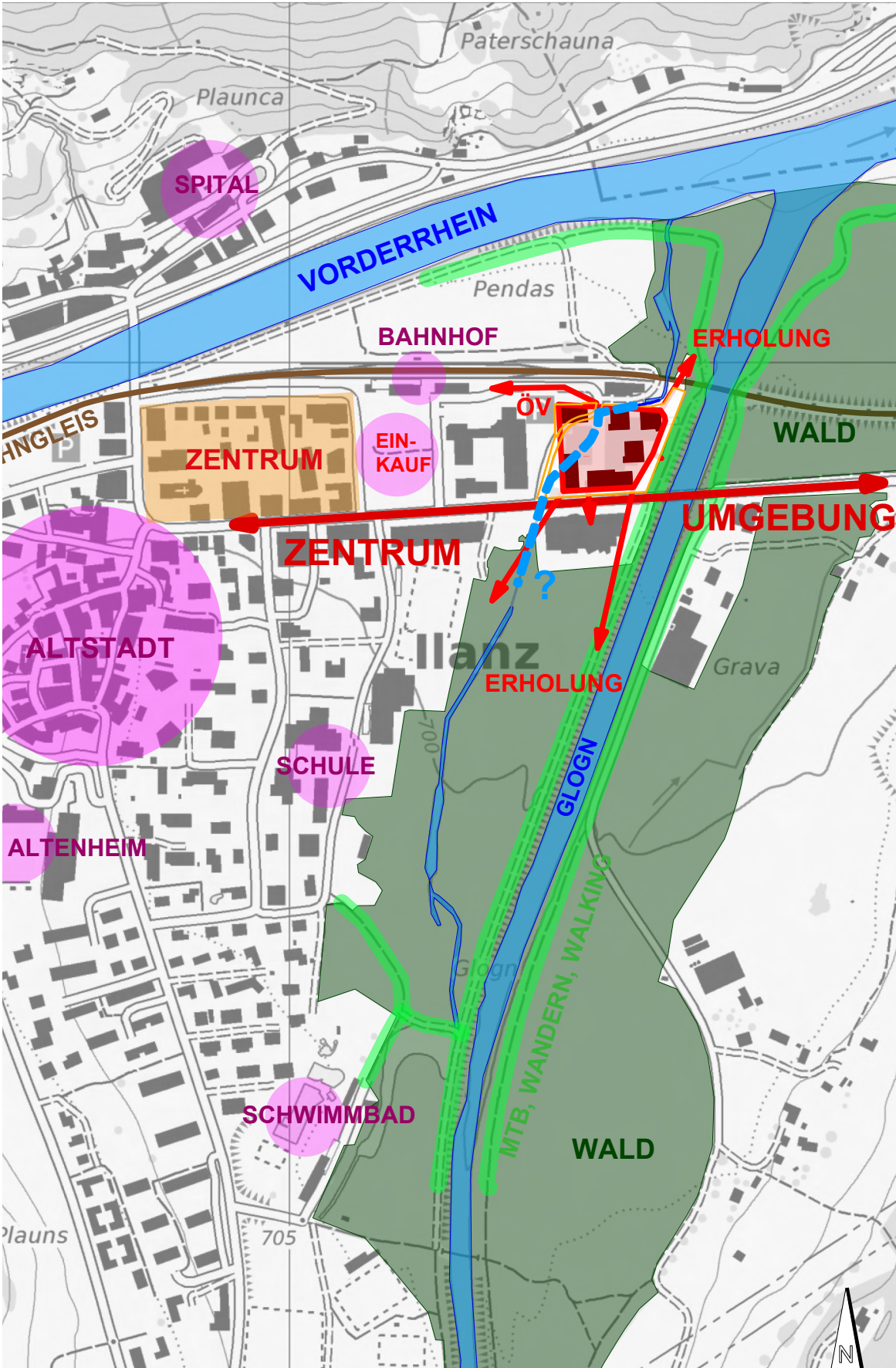
11. Modellfotos



12. Landschaftstruktur

Ausgangslage

- Das Areal liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Ilanz und übernimmt eine wichtige Funktion bei der Wahrnehmung des Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft.
- Im Osten bildet der Gewässerraum des Glenner mit seinem Ufergehölz den räumlichen Abschluss.
- Im Süden wird das Gebiet von der Glennerstrasse, im Norden sowie im Westen von der Via Mulin umgrenzt.
- Ursprünglich war das westseitige Ufer des Glenner von einem breiten, durchgehenden Uferwald geprägt: das Gebiet Maissen durchschneidet diesen Waldgürtel, der uferbegleitende Gehölzsaum ist heute auf einen schmalen Streifen reduziert.
- Der westliche Perimeter wird von einem eingedolten Gewässer gequert, im generellen Erschliessungsplan GEP ist diesbezüglich eine Gewässerabstandslinie vorgegeben.



13. Umgebung/Freiräume

Ziele

- Die den Gebäuden A1, A2, A3 und A7 vorgelagerten Strassen- und Platzräume weisen eine öffentlichen, attraktiven Charakter auf und unterstreichen die Adressbildung der Gebäude.
- Entlang der Via Mulin unterstützt eine Baumreihe die Wirkung des Strassenraums.
- Die Durchblicke und Räume zwischen den Baukörpern werden in der Freiraumgestaltung aufgenommen und mittels dieser betont.
- Der zwischen den Neubauten entstehende innenliegende Freiraum bildet die gemeinsame Mitte der Überbauung. Er ist als vielfältig nutzbarer, qualitativ hochwertiger Gartenraum mit Fusswegen, Aufenthalts- und Spielbereichen zu gestalten.
- Ein Bezug zum angrenzenden Uferraum des Glenners soll durch eine charakterbildende Baumpflanzung entstehen. Diese soll im Osten über die Strasse hinweg ins Areal hinein-greifen, die Vorgärten und Zwischenräume prägen sowie den inneren Freiraum säumen. Einzelne Baumgruppen und Solitärbäume können prägende Elemente des inneren Frei-raums sein.
- Den Erdgeschosswohnungen vorgelagert soll die Anordnung von privat nutzbaren Garten-bereichen möglich sein (ca. 4 bis 8 m).
- Die Wegführung dient der Gliederung und Zonierung der Freiräume (öffentlich - halböffent-lich - privat).
- Der Bach wird als Gestaltungselement in das Freiraumkonzept einbezogen und als Erleb-nisraum zugänglich gemacht.

Grundregeln

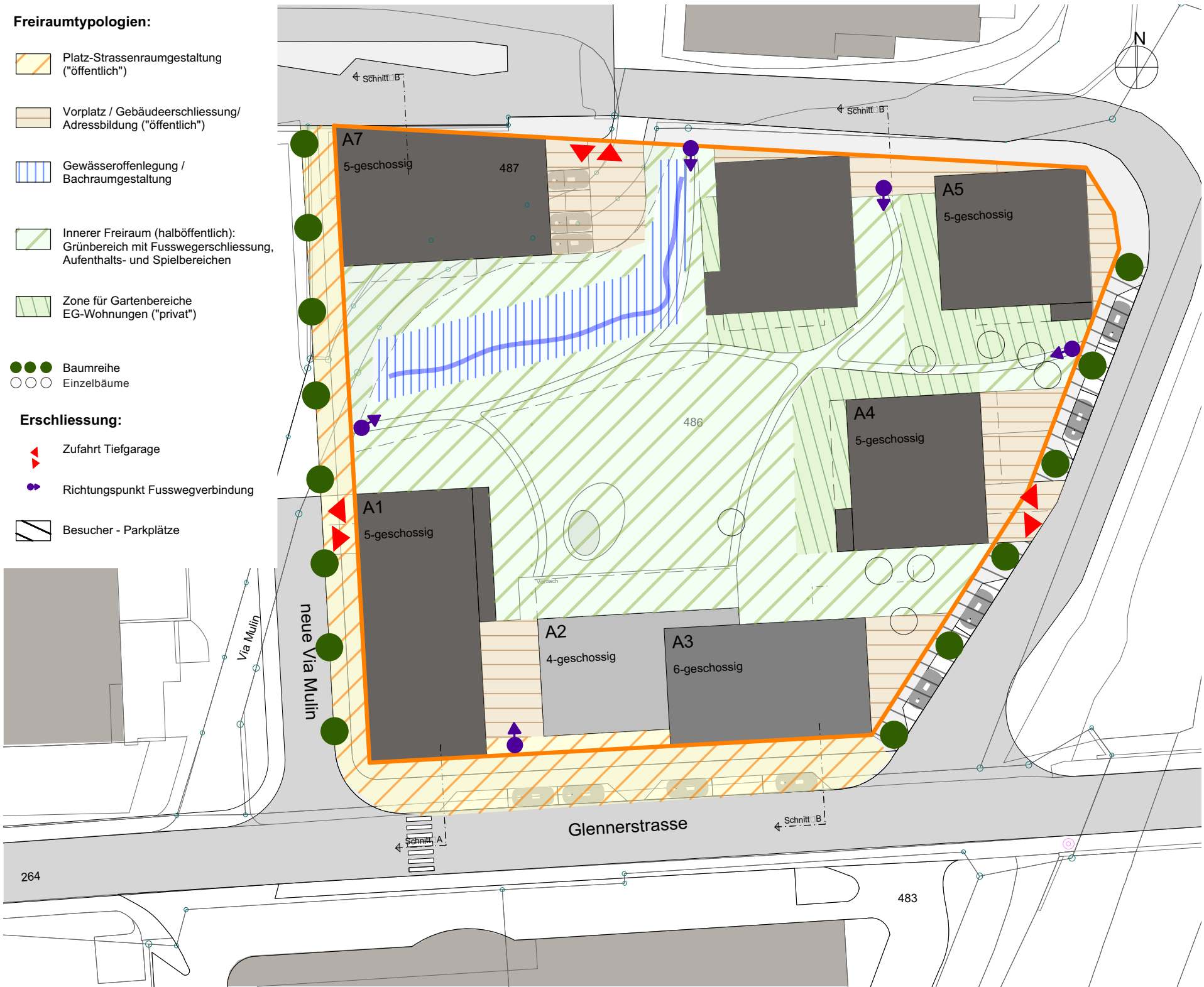
- Die Umgebungsgestaltung hat einem einheitlichen Konzept zu folgen und ist im Bewilli-gungsverfahren vorzulegen.
- Der Terrainunterschied und die Modellierung des Geländes zwischen den Gebäuden sind fliessend zu gestalten. Niedrige Mauern sind als Gestaltungselemente und in direktem Bezug zu den Gebäuden möglich.
- Die Erschliessung der Hauszugänge hat ausschliesslich von Aussen, d.h. strassenseitig zu erfolgen. Die Vorplatzgestaltung ist im Sinne einer ortsangemessenen Adressbildung. Die siedlungsinternen Wege sind den Fussgängern vorbehalten. Die Richtungspunkte geben an, dass in diesem Bereich eine Fussweganbindung zu erstellen ist.
- Die Übergänge zwischen den verschiedenen Freiraumbereichen sind bewusst auszuformu-lieren. Die Abgrenzung darf nicht zu einer Störung der räumlichen Gesamtsituation führen (z.B. keine durchgehenden, hohen Heckenkörper oder Sichtschutzelemente).
- Im innenliegenden Freiraum ist ein pavillonartiger Kleinbau für die gemeinschaftliche Nutzung möglich.
- Für Grünflächen ist im Bereich der Tiefgarage eine Mindestüberdeckung von 50 cm vor-zusehen. Punktuell müssen grosswachsende Solitäre möglich sein. Bei Baumpflanzungen ist ein Substrataufbau von mind. 80 cm einzuhalten. Dies kann auch in Form von partiellen Terrainmodellierungen erfolgen (Pflanzinseln, hügelartige Erhebungen). Nötige Aufbauten sind in die fliessende Terrainmodellierung zu integrieren (keine Töpfe).
- Das freigelegte Gewässer hat ökologisch und gestalterisch hochwertig zu sein und erlaubt eine zurückhaltende Bepflanzung des Gewässerraums.
- Eine zurückhaltende Erschliessung innerhalb des Gewässerraums ist möglich (Fusssteg, Fussweg, Sitzgelegenheiten).
- Es ist eine klare Trennung zwischen den öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen und den privaten Aussenräumen mittels Pflanzen vorzusehen.

Freiraumtypologien:

-  Platz-Strassenraumgestaltung ("öffentlich")
-  Vorplatz / Gebäudeerschliessung/ Adressbildung ("öffentlich")
-  Gewässeroffenlegung / Bachraumgestaltung
-  Innerer Freiraum (halböffentlich): Grünbereich mit Fusswegerschliessung, Aufenthalts- und Spielbereichen
-  Zone für Gartenbereiche EG-Wohnungen ("privat")
-  Baumreihe
-  Einzelbäume

Erschliessung:

-  Zufahrt Tiefgarage
-  Richtungspunkt Fusswegverbindung
-  Besucher - Parkplätze



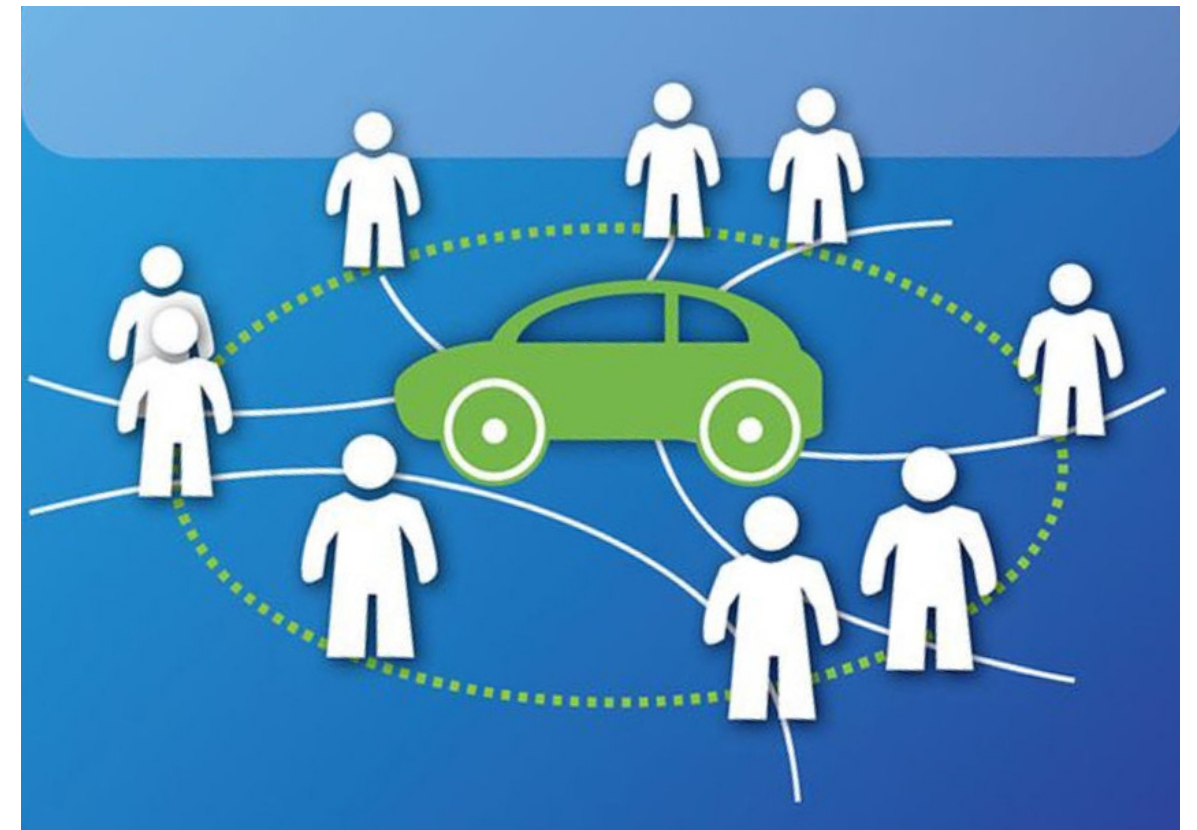
14. Umwelt

Ziele

- Die Verwendung von erneuerbarer Energie für die Wärmeerzeugung ist erwünscht.
- Die Bauten sollten wenn möglich für die Wärmeversorgung an das kommunale Fernwärmenetz angeschlossen werden.
- Wünschenswert ist mindestens 1 Sharring-Parkplatz (Mobility), um die Parkplatzzahl reduzieren zu können.
- Wenn eine Solaranlage erstellt wird, soll diese auf dem Dach oder an der Fassade platziert werden. Auf dem Dach soll die Ausführung möglichst flach gehalten werden und min. 40% der Dachfläche für die extensive Begrünung unbedeckt lassen. An der Fassade soll die Solaranlage nur in Kombination mit einer hochwertigen Fassadengestaltung möglich sein.
- Versickerung von Meteorwasser wenn möglich vor Ort.



Fernwärmenetz Illanz



Sharing-Parkplatz (z.B. Mobility)

Grundregeln

- sorgfältig gestaltete PV-Anlagen (Solaranlagen) können an Fassade und Dach platziert werden.
- Keine PV-Anlage auf dem Dach von Haus A2.
- Die Verwendung von erneuerbarer Energie für die Wärmeerzeugung ist erwünscht.
- Wird ein Sharring-PP erstellt (z.B. Mobility-PP), so darf im Gegenzug auf 10 Parkplätze verzichtet werden. (max. 2 Sharring-Parkplätze)

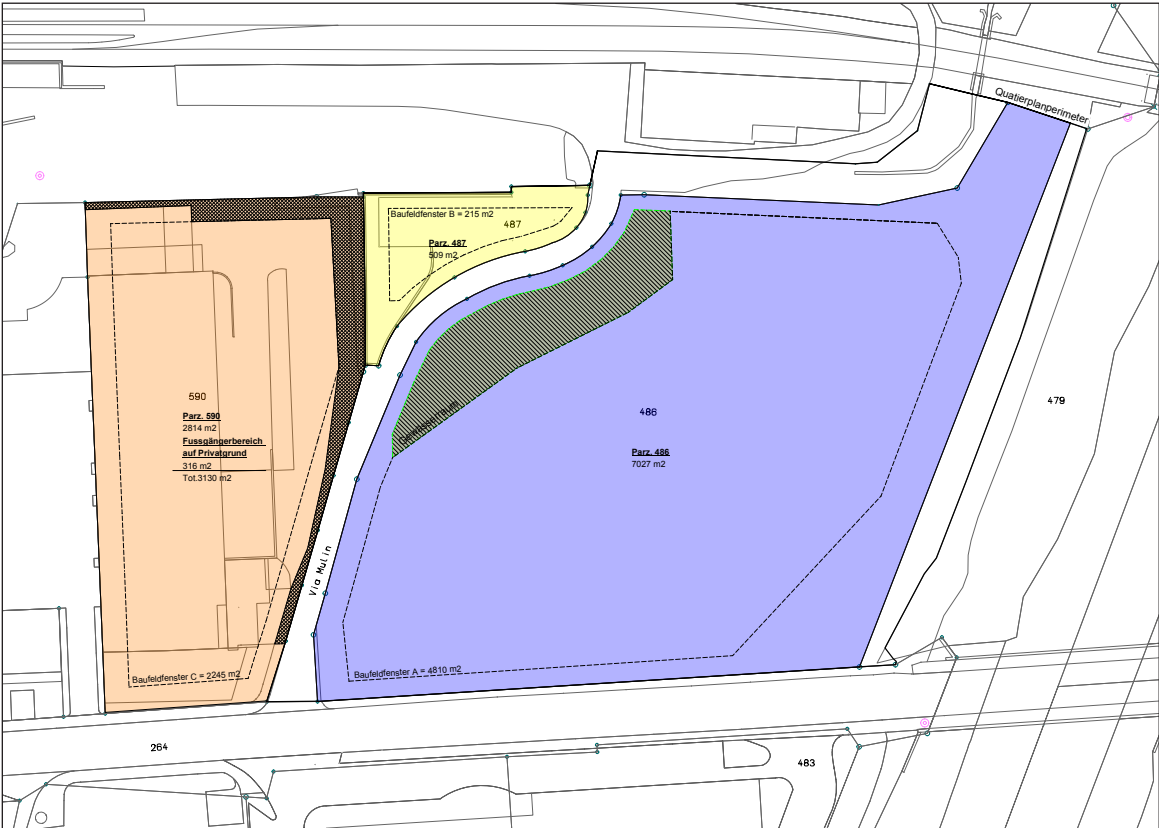


Solaranlage

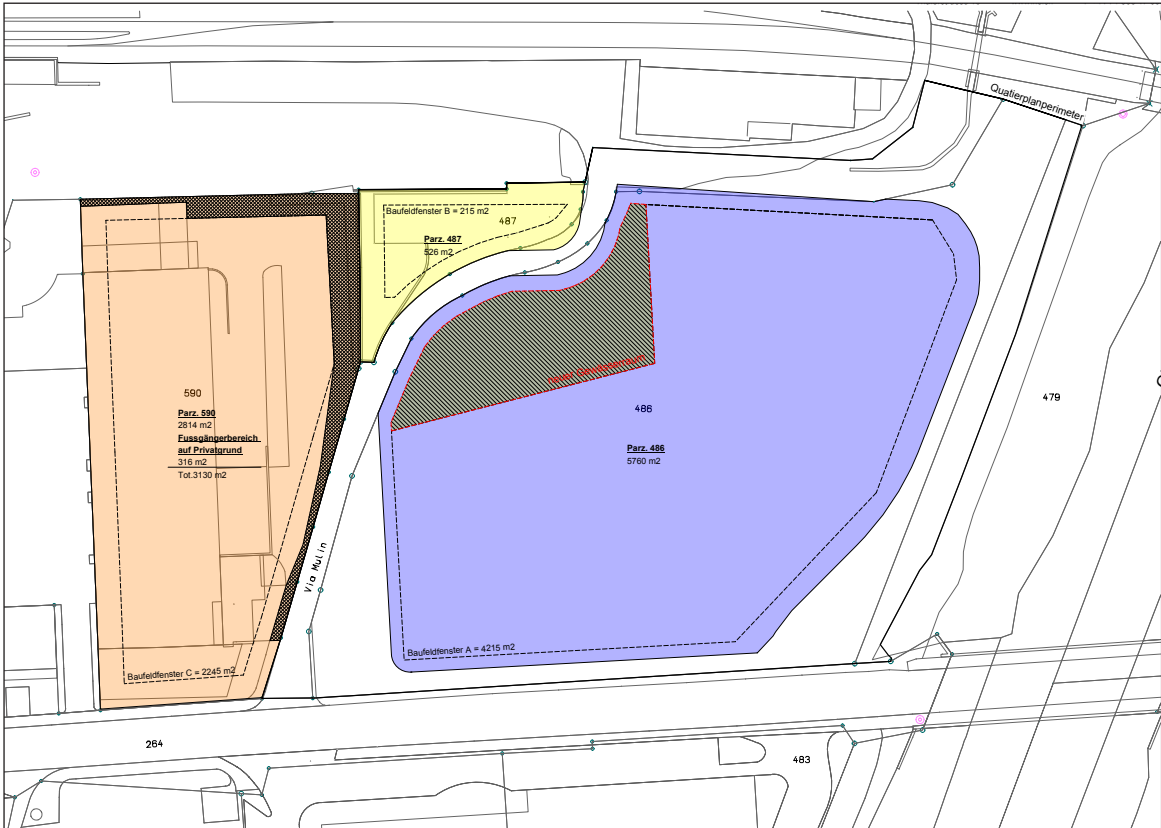
15. Herleitung

Grundidee

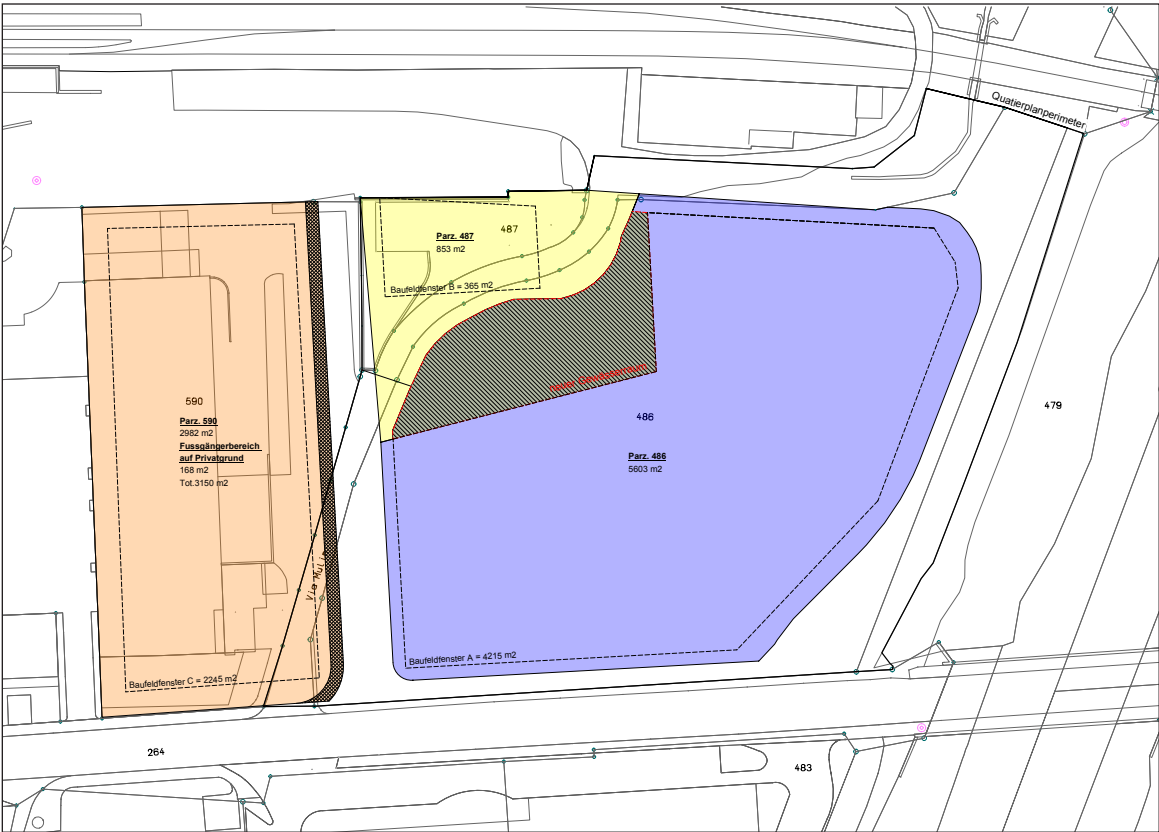
- Die Via Mulin wird begradigt und das Dreieck zwischen der Via Mulin und der Parzelle 590 wird kostenlos der Gemeinde abgetreten.
- Mit dem Erhalt des Dreiecks kann die Gemeinde einen Landabtausch mit der Parzelle 590 einleiten, um die „neue“ Via Mulin bis auf den Bahnhofplatz führen zu können.
- Die Gemeinde ihrerseits kann das Teilstrassengrundstück Via Mulin von der Parzelle 487 dem Eigentümer der Parzelle 487 verkaufen.



Bestand



1. Phase

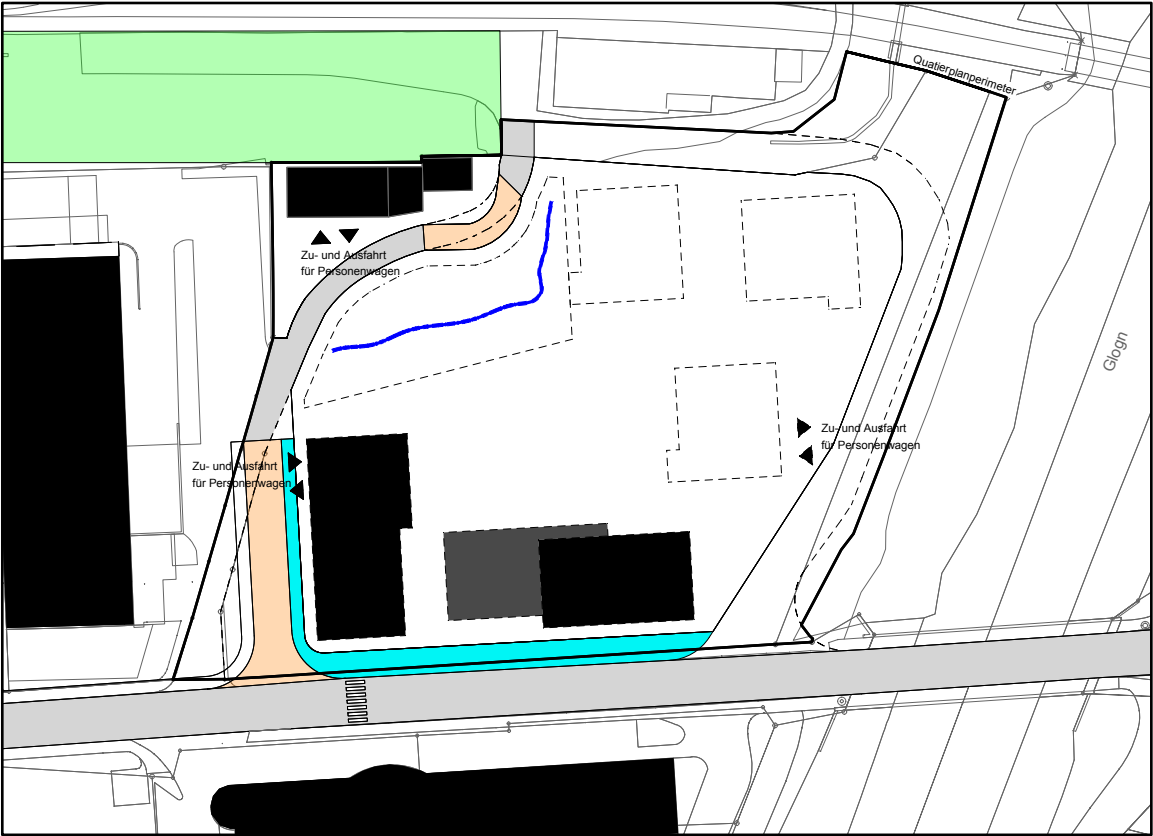


2. Phase

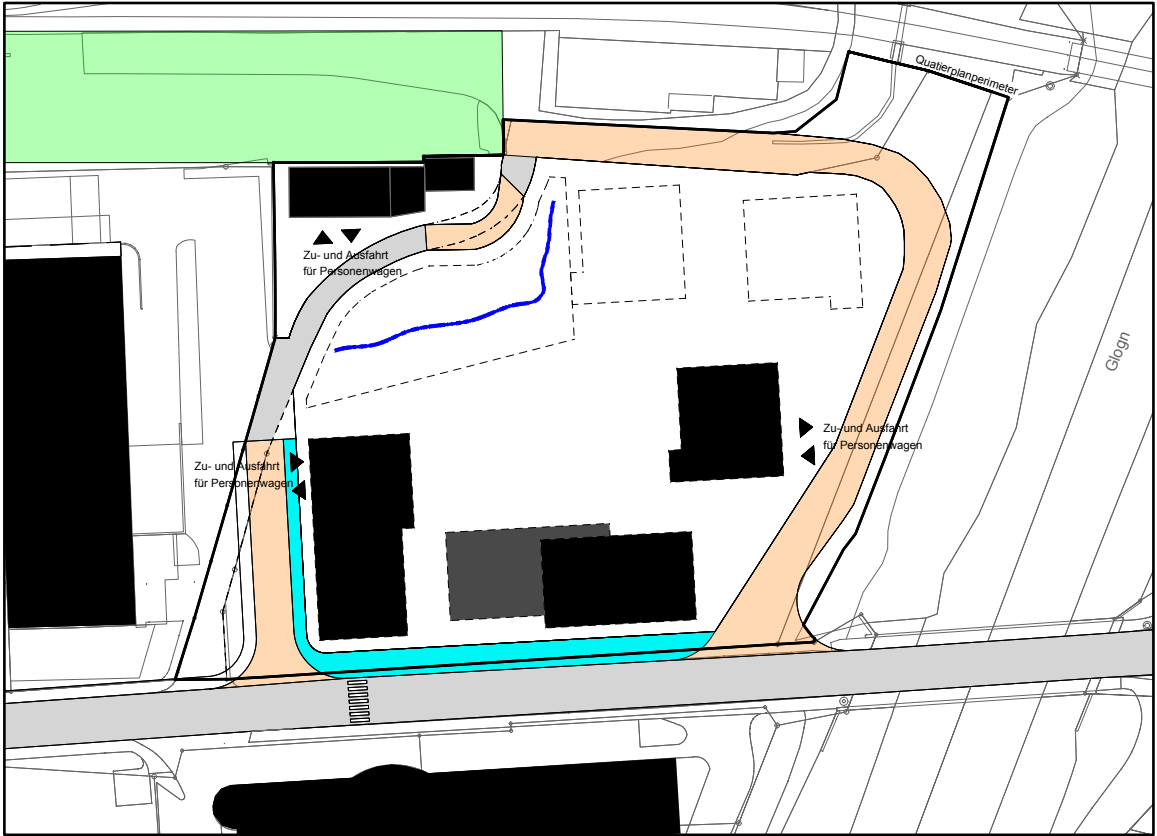
16. Etappierung

Grundidee

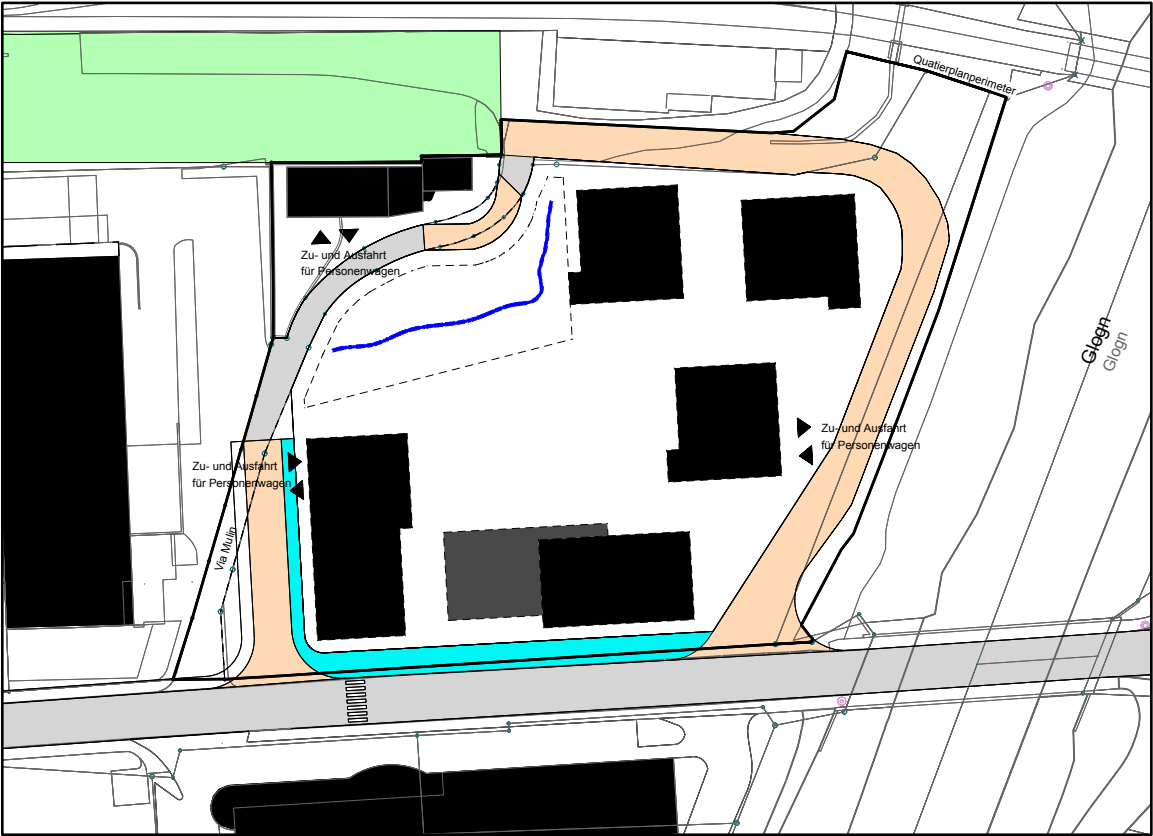
- Die Bauten entlang der Glennerstrasse sollen wenn möglich zuerst erstellt werden. In diesem Zuge soll auch die Via Mulin begradigt werden.
- Der Bach soll mit der ersten Bauetappe erstellt werden.
- Das Haus A7 ist zeitlich von den anderen Häusern unabhängig jederzeit erstellbar.
- Die neue Erschliessungsstrasse entlang der Glennerstrasse wird von der Gemeinde geplant und erstellt. Für die Eigentümerschaft des Areal Maissen fällt entsprechend gültigem Quartierplan eine Kostenbeteiligung im Umfang von 50% der Erstellungskosten an.



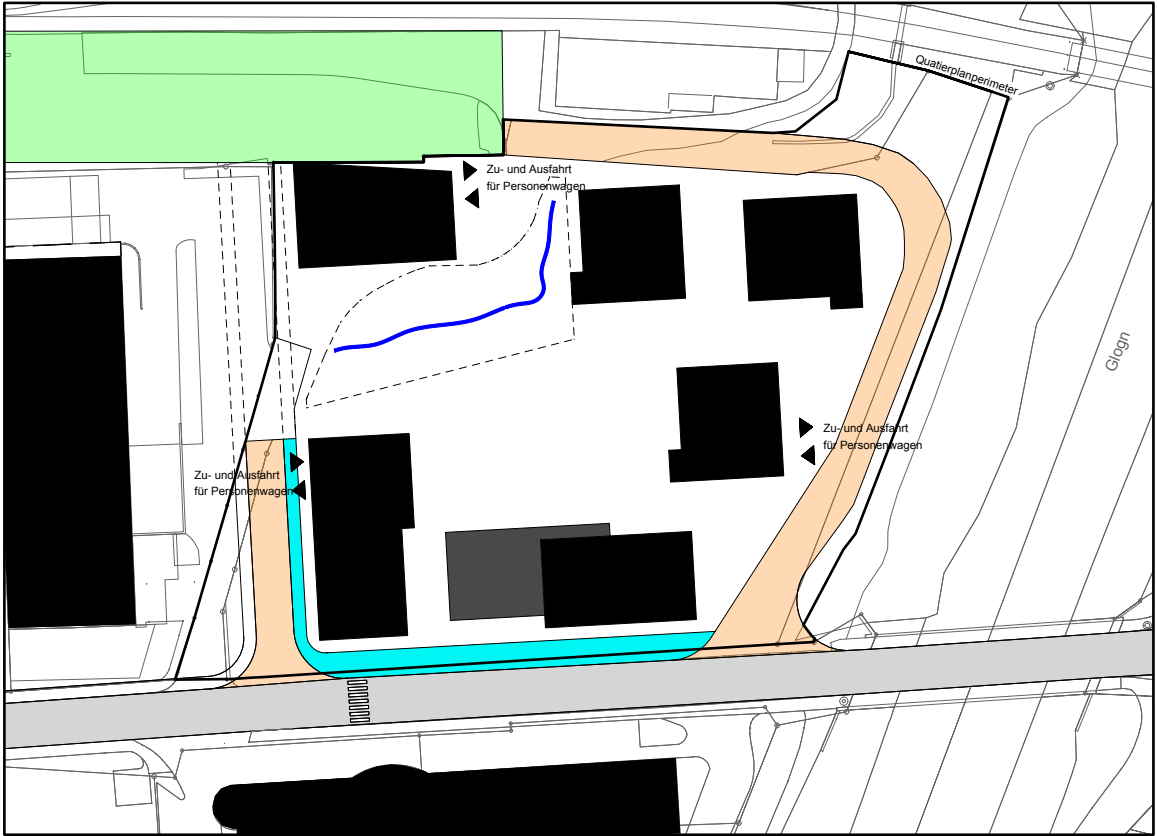
Etappe 1a



Etappe 1b



Etappe 2



Etappe 3

- bestehende Strassen
- Erschliessungsstrassen neu
- Trottoir/Fussgängerbereich neu
- Busterminal Bahnhof Ilanz