Stadtgemeinde Ilanz

Quartierplan Zentrum Bahnhof

Bericht mit grundbuchlichem Vollzug und

Kostenverteilung

Nach Erlass Planungszone vom 16.12.2013

Tel.

583 46 72

081 921 51 26

madeleine.grob@bluewin.ch

(siehe Streichungen und gelbe Markierungen)

vom Stadtrat beschlossen am 16. 12.2013

Der Gemeindepräsident:

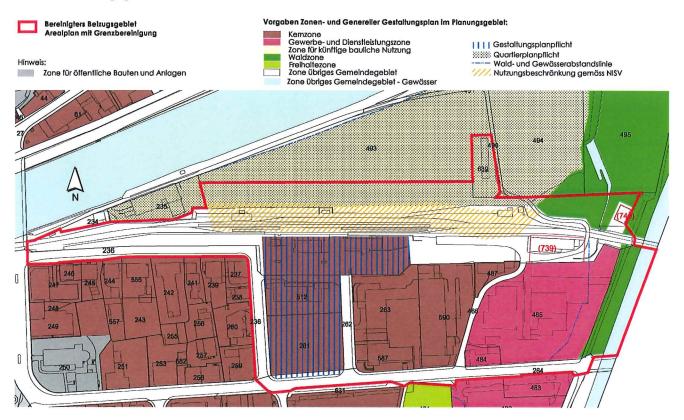
Der Gemeindeschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und	d Einleitungsverfahren
2	Verfahren	sänderung und Verfahrenskoordination
3	Quartierpl	an mit Grenzbereinigungen5
3.1	Gestaltun	g und Erschliessung Bahnhofplatz, Post und Bürgerwiese 5
3.2	Gestaltun	g und Erschliessung Parz. Nr. 484 - 487 und 5909
3.3	Bau- und	Gestaltungsvorschriften in den Quartierbestimmungen10
3.4	Hofstattre	cht10
3.5	Verkehrsre	egime Postautos11
4.	Neue Verl	kehrserschliessungsanlagen und Landerwerb (siehe Plan Nr. 145.QP_ES)11
4.1	Trottoir Pro	ojekt Marcau Ostseite11
4.2	_	des Wuhrs entlang dem Glenner und neue Sammelstrasse zwischen nd 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 en	tlang Kantonsstrasse12
5	Werkleitur	ngen (siehe Plan Nr. 665-20.12)
6.	Neuer Bes	tand, weitere Rechte und Auflagen (siehe Plan Nr. 145.QP_NB)
6.1	Grenzbere	einigung Parz. Nr. 261, 264T und 512
6.2	Grenzbere	einigung Parz. Nr. 264T und 485 - 487
6.3	Grenzbere	einigung Parz. Nr. 236, 111T und 263
6.4	Aufhebun	g Baurechte
6.5	Neuer Bes	rtand - Flächenbilanzen
6.6	Weitere R	echte und Auflagen14
7.	Wertbere	chnung und Geldausgleich14
8.	Regelung	für den Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen
9.	Bereinigur	ng der bestehenden Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen 17
10.	Grundbuc	chlicher Vollzug
11.	Kosten un	d Kostenverteilung
Anho	ang	
Anho	ang 1:	Tabelle Flächenverzeichnis Beizugsgebiet und Alter Bestand
Anho	ang 2a:	Teilrevision Ortsplanung vom 5. Juni 2012 - Konzept für den motorisierten Verkehr
Anho	ang 2b:	Projektvorgaben für die neue Sammelstrasse nach Pendas
Anho	ang 3:	Tabelle Neuer Bestand mit Mehr- und Minderzuteilungen (Fläche)
Anho	ang 4:	Tabelle Wertberechnung im Alten Bestand
Anho	ang 5:	Tabelle Wertberechnung im Neuen Bestand
Anho	ang 6:	Tabelle Mehr- und Minderzuteilungen mit Geldausgleich
Anho	nna 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 Beizugsgebiet wurden ein Plan des Bezugsgebietes, der Publikationstext und ein Verzeichnis der betroffenen Liegenschaften zugestellt. Zwei Einsprachen zur Abgrenzung des Beizugsgebietes konnten einvernehmlich geregelt werden. Das Beizugsgebiet:



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 Planungsmitten möglich bleiben. Ablauf:

Aufteilung Arealplanverfahren



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 Mitwirkungsauflage 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 Mitwirkungsauflage 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 Beschwerdeauflage. 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 rechtkräftigen 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 Frau Martina Voser, dipl. Architektin ETH BSLA mit dieser Aufgabe betraut.

Während der Evaluationsphase für die Gestaltungsberatung stellte die Rhomberg Bau AG 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 Rhomberg Bau AG das Aussetzen der Projektentwicklung zu empfehlen, bis im Quartierplan die materiellen Vorgaben hinreichend definiert sind. Der Stadtrat fällte 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)

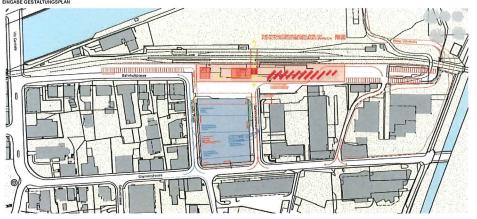
Zu den Festlegungen in den Plänen 145.QP_NB und 145.QP_ES findet sich jeweils die zugehörige Beschreibung in den Quartierplanbestimmungen (QPB).

3.1 Gestaltung und Erschliessung Bahnhofplatz, Post und Bürgerwiese

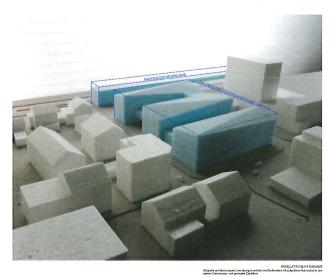
In der Kernzone wird gemäss Baugesetz lediglich die Höhe von Bauten begrenzt und der minimale Grenzabstand definiert, da diese Zone im überbauten Kernbereich der Stadt festgesetzt ist. Die Körnung und Struktur ist hier gegeben und wird nur punktuell durch Ersatzbauten verändert. Demgegenüber ist die 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 Rhomberg Bau AG 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.

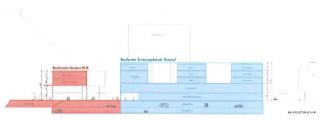
Ein flächendeckender Grossbau ist grundsätzlich möglich. Hierfür werden Baufenster (Baubereiche) festgelegt, die anstelle der Grenz- und Gebäudeabstände gelten. Sie definieren die maximalen, zonengemäss überbaubaren Flächen für Hochbauten und damit auch die zulässige maximale Gebäudelänge. Gegenüber 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



Verkehrsregime " Off-Site " VISION - STADT ENTWCKELN Chur Institute of Architecture, Christian Bandi und Gunnar Hartmann, Chur August 2008



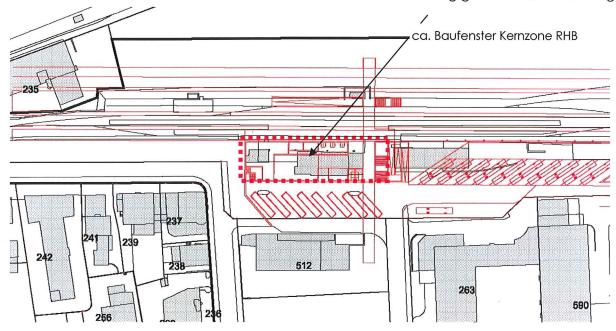


Im Baufenster für das Zentrum Marcau gilt anstelle der Höhenvorgaben des Baugesetzes eine maximale Firsthöhe von ca.19 m ab Niveau Bahnhofplatz. Diese Abweichung gemäss Art. 95 des Baugesetzes (Quartiergestaltungsplan) bedingt, dass die Baukörper gemäss Richtprojekt als eigenständige Bauten gegliedert 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 ortsbaulich Lösungen in Zusammenarbeit mit der Gestaltungsberatung projektbezogen zu erarbeiten sein.

Die neuen Zonengrenzen berücksichtigen neben dem Gestaltungsplan "Marcau" der Rhomberg Bau AG 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 Rhomberg Bau AG vorsieht, sehen sowohl die Stadtgemeinde Ilanz 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 Andern, werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, dass die Stadtgemeinde Ilanz 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 dannzumal 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 Marcau, 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 Rhomberg Bau AG wurde vereinbart, dass dannzumal jeder Detailhändler Fr. 50 pro m2 Bruttogeschossfläche seines Ladens an die Kosten der Postautoverlegung beizutragen hat. Dieser Kostenbeteiligung ist im Baubewilligungsverfahren für das Zentrum Marcau 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 Rhomberg Bau AG (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 Neubaues 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 Quartiererschliessungsplan 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 Detailplanungwie 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 vorsorgliche 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 minmalen 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 (Wäscheria) 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 (Quartieplanpflicht 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 Trassee 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 (Wäscheria) genutzt werden.

Sollten sich die Eigentümer der Liegenschaften 484 - 487 und 590 aufgrund optimierter Bebauungsund 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 Quartiererschliessungsplan 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 Maissen 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 ebenfalls 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:

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

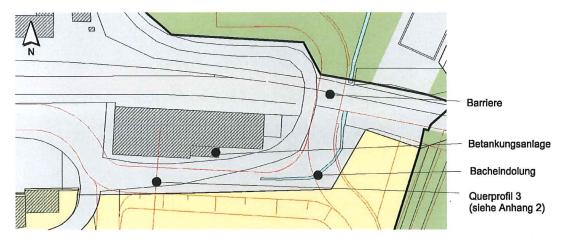
4.2 Erhöhung des Wuhrs entlang dem Glenner und neue Sammelstrasse zwischen Glenner und Parz. Nr. 485 ("Sammelstrasse Pendas")

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 31m2 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 Baufenster 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. Gleichzeitg 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-Trassee 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 Kostenschätzungen 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 Rechtseinräumung 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 geschmälert. 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. 1111. Die Fläche des auszubauenden Verbindungsteilstücks zur geplanten Pendasstrasse wird von Parz. Nr. 1111 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

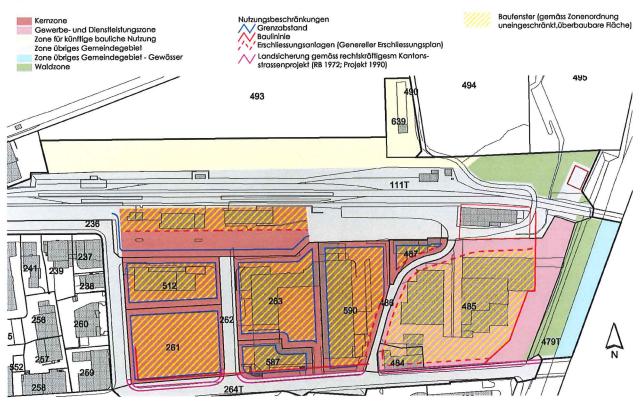
Die bezeichneten Fussgängerbereiche müssen im Zusammenhang mit einer Neubebauung der angrenzenden Bauzonenflächen als gestalterische Einheit mit den öffentlichen Trottoirflächen realisiert werden. Die Erstellung und Finanzierung ist Sache der Grundeigentümer (private Grundstücke) und der Stadtgemeinde (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 sich die Verhältnisse vorallem im Bereich der Parz. Nr. 1117 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 llanz 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 (Bürgerwiese), 263 (Eden Montana), 487 (Curschellas), 512 (Schweizerische Post), 587 (Raiffeisenbank, 590 (Wäscheria) und 639 (Abwasserverband) 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)

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

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

Dis **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 Anlageteile werden von der Stadtgemeinde getragen. Die Erstellung und Finanzierung der Trottoir-/Fussgängerbereiche auf den privaten Baugrundstücke 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 Marcau" 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 Baulandes gehen zulasten der Privaten.

Die Finanzierung eines neuen **Postautoterminals** ist grundsätzlich Sache der Stadtgemeinde Ilanz. Eine Realisierung wird jedoch von einer angemessenen Kostenbeteiligung Dritter für die Abgeltung weiterer Interessen abhängig gemacht. Verbindlich geregelt ist die Beteiligung des Zentrums "marcau" 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 Anmerkungen

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

Durchleitungsrechte zugunsten und zulasten der Stadtgemeinde Ilanz 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 Ilanz 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 Ilanz begründet. Das Recht beinhaltet die Unterhaltspflicht analog der bereits bestehenden Dienstbarkeiten für Trottoirs entlang der Kantonsstrassen in Ilanz (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 Hagunterhaltspflicht von 1941 ist obsolet und wird gelöscht

Die Strassenerstellungs- und Unterhaltspflicht 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 Ilanz 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 Beizugsgebiet 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 Ilanz 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 Minderausnützung aufgrund der Fläche mit Höhenbeschränkung. Andererseits liegt die zonengemässe 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.

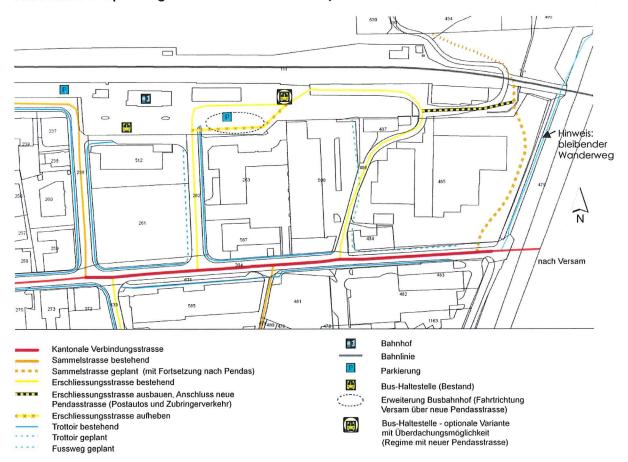
Laax, den 5.12.2013/16.12.2013

Planungsbüro Madeleine Grob

Stadtgemeinde llanz Quartierplan Zentrum Bahnhof Tabelle Flächenverzeichnis Beizugsgebiet und Alter Bestand

Parz.	Eigenfümer	Anteil	Kernzone	Gewerbe- und Dienst- leistungs- zone	Zone für künftige bauliche Nutzung	Zone übriges Gemeinde- gebiet	Wald	Fläche Gesamt	Bemerkung
Ä.			[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	
1111	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	The second secon	2'726	
261	Bürgergemeinde Ilanz, Ilanz	1/1	2'731	meagement of the control of the cont	ANTIARTING CHINOCOCCURATA ENCOCOCCUPORTO CALCOCCUCONO CALCOCUCONO CALCOCCUCONO CALCOCCUCONO CALCOCCUCONO CALCOCCUCONO CALCOCU	The state of the s		2'731	
262	Stadtgemeinde Ilanz, Ilanz	1,1				169		169	
263	StWE Parz. 263, Eden Montana	1/1	3,088					3,088	
264 T	Kanton Graubünden, BVFD, Chur	1/1				2'956	4	2,860	Kantonsstrasse
479 T	Stadtgemeinde Ilanz, Ilanz	1/1				1.049	1'326	2'375	
484	Repower Consulta AG, Ilanz	1/1		437			market and the composition of th	437	
485	Repower Consulta AG, Ilanz	171		7'101	C	8	34	7.138	
486	Stadtgemeinde Ilanz, Ilanz	1/1			NANGORIUMANNIMANNIMANNIMANNIMANNIMANNIMANNIMAN	454	to 11 — I falso a d friedramment reforms de temperatorio del del del destada tondenda	454	Strasse
487	Curschellas Paul, Ilanz	1/2	509		THE RESIDENCE CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE			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	686					686	
290	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	
Baurechfe	hte								
(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		

23.01.2013



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 (Wegfahrrichtung 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)

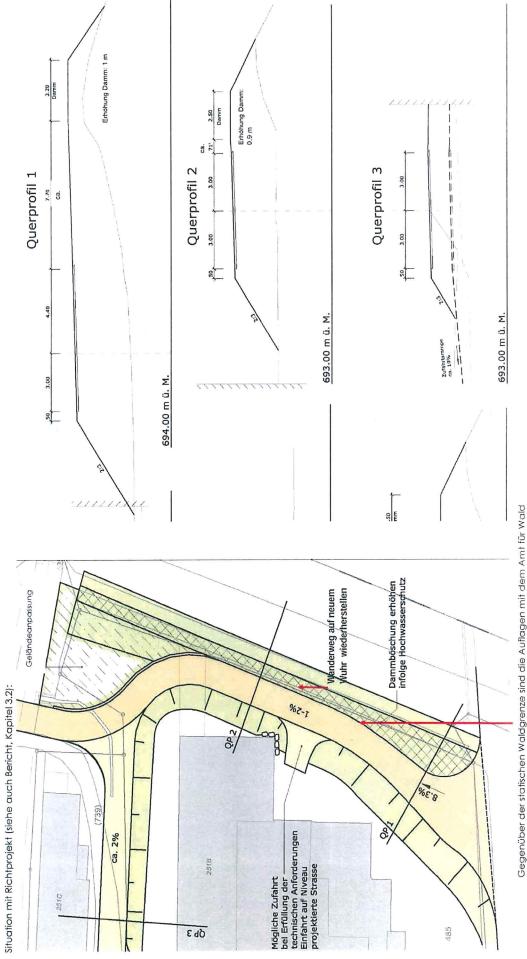
Internes Erschliessungsstrassennetz wie bisher für die Anstösser (Zubringerverkehr Eden Montana, Wäscheria, Liegenschaft Curschellas und Areal Maissen) und für die Nutzung des Park&Ride. Bei Bedarf kann die Via Mulin als Sackgasse (ohne Zufahrtsmöglichkeit von Norden) von unzulässigem Durchgangsverkehr 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 Glennerstasse, wenn sich die drei Anstösser auf eine Lösung einigen können (neues Erschliessungsstrassentrassee mit Fussweg im Bereich der geplanten Fusswegverbindung).

Projektierungsvorgaben für die neue Sammelstrasse nach Pendas

Stadtgemeinde Ilanz Quartierplan Zentrum Bahnhof



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)

Darr	Eigenfilmer	4	Vorn 7000	Comorbo	Zono fiir	7000 file	Zono fiir	Tone	Mald	Eläche	Mohr.	Remerking	
5		‡ ≣		und Dienst- leistungs- zone	öffent- öffent- liche Bauten	öffentliche Anlagen	künftige bauliche Nutzung	übriges Ge- melnde-	5	Gesamt	/Minder- zuteilung gesamt	n 	
Z.			[m2]	[m2]	Anlagen [m2]	[m2]	[m2]	(inkl (m2)	[m2]	[m2]	[m2]		
Ξ	111 T.1 Rhätische Bahn AG	1/1	1.537		1'348	2'913	4.489	11,265	1'378	22'930	-412	Teilparzelle T	
236	Stadtgemeinde Ilanz	12						2'793		2'793	29	Strasse	
262	Stadtgemeinde Ilanz	1/1						878		878	187	Trottoir	
263	33 StWE Parz. 263	171	3,088							3:088	0		
264	264 T Kanton Graubünden	171						2'761	4	2'765	-195	Kantonsstrasse	
475	479 T Stadtgemeinde Ilanz	171				409		1,049	1'357	2'815	440	Glenner, Wuhr	
485	SS Repower Consulta AG	1/1	7'026	MATERIAL CONTRACTOR CO		The state of the s				7.026	-549	Wuhr, Trottoir usw.	
48	886 Stadtgemeinde Ilanz	5	236	200				744		980	526	Strasse	
487	37 Curschellas Paul	1/2	500							509	C		
- Average	Curschellas Morgado Carmelia	1/2)		The state of the s			and the state of t	The second secon)	>		
512	2 Schweizerische Post		1,865				:			1,865	-27	(-27 m2, Trottoir Ost)	
261	81 Bürgergemeinde Ilanz		2'693							2,693	-38	(-38 m2, Trottoir Ost)	
587	37 StWE Parz. 587	121	686							686	0		
59	590 Wäscheria Textil Service AG	1/1	3'134						-	3'134	0		
63	639 Abwasserverband Gruob	1/1					938			938	0	Regenüberlauf	
Total	tal		21.077	0	1'348	3'322	2.427	19'490	2'739	53'403	-		
										1 m 2 Princh indifferences	d indediffe	00200	

-1 m2 Rundungsdifferenzen

23.01.2013

Stadtgemeinde Ilanz Quartierplan Zentrum Bahnhof Tabelle Wertberechnung Alter Bestand

Anhang 4

Eigentümer	An- teil	Fläche Bau- zone	Bau- fenster Kern-	Baufen- ster Ge- werbe-	Kern- zone mit Beschrän-	relativer Wert der Baufenster	Zone für künffige bavliche	Zone Übriges Gemeinde	Wald	Wert Nicht- bauzonen	Gesamtwert	Bemerkung
			zone	/Dienst- leistungs- zone	kung		Nutzung	gebiet (inkl. Gewässer)				
		[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[F.]	[m2]	[m2]	[m2]		Ħ	
			700	450	100		10	10	_			
Rhätische Bahn	1/1	3.213	1.674		1.839	1,355,700	4'487	13'964	1.378	185'888	1'541'588	Teilparzelle T
Stadtgemeinde Ilanz	1/1							2.726	MARKET THE RESIDENCE OF THE STREET	27'260	27'260	
Bürgergemeinde Ilanz	1/1	2'731	2'156			1'509'200			A de la De Villame de monte en en managen		1'509'200	
Stadtgemeinde Ilanz	1/1							169		9.910	016.9	
StWE Parz. 263	1/1	3,088	2'176			1,523,200	And American Company of Company o	er delete de la companya de la comp	Mary comments of the second se		1,523,200	
Kanton Graubünden	1/1							2'956	4	29'564	29'564	Kantonsstrasse
Stadtgemeinde Ilanz	1/1	AND THE PERSON NAMED OF PERSONS ASSESSED.						1,050	1'325	11'825	11'825	Glenner
Repower Consulta AG	1/1	437										
Repower Consulta AG	1/1	7'101		5:077		2'284'650		ю	34	64	2'284'714	
Stadtgemeinde Ilanz	1/1							454		4.540	4'540	Strasse
Curschellas Paul	1/2			Alexander and the second and the sec	AND THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF THE PROPE	AT THE PROPERTY OF THE PROPERT		Management to the state of the state of the state of				
Curschellas Carmelia	1/2	209	174			121.800					121'800	
Schweizerische Post	1/1	1,892	1.292	CONTROL DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PRO		904,400				PER PROPERTY AND	904,400	
StWE Parz. 587	17	686	513		CHIEFLA DAYS A CHIEF IN SECURITION AND SECURITION A	359'100					359'100	
Wäscheria Textil Service AG	1/1	3'134	2,240	AT THE REAL PROPERTY AND A PARTY AND A PAR	manufacture management (Abs combined	1,568,000		Assemble to the	A TOTAL OF THE RESIDENCE OF THE PARTY OF THE	THE REAL PROPERTY AND ADDRESS	1,568,000	
Abwasserverband Gruob	1/1			Office and the state of the sta			938			9.380	6.380	Regenüberlauf
		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

	7					υ				<u> </u>	en ekster <u>de e te</u>				int	
Bemerkung		Teilparzelle T	Strasse	Strasse		Kantonsstrasse	inkl. Glenner	Strasse			:				Regenüberlauf	
wert		1,529,038	27'930	8,780	1,736'800	27'614	15'937	330'640	4'276'800	172'800	1.142'000	1'891'200	410'400	1,797,600	9'380	616,926,61
Wert übrige Zonen		304'568	27'930	8,780	0	27'614	15'937	7'440	0	0	0	0	0	0	9'380	401.649
wald [m2]	_	1.378				4	1.357	MANAGEMENT IN COLUMN TO THE PARTY OF THE PAR					:	:		2'739
Zone üb- riges Ge- meindege biet, ZöA ohne wirt- schaftl. Nutzen [m2]	10	11,265	2'793	878		2'761	1'458	744				i				19'899
Zone für künftige bauliche Nutzung [m2]	01	4,489							-		Value 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2				938	5'427
Zone für öffentliche Anlagen ZöA mit wirtschaftli- chem Nutzen [m2]	50	2'913	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						A CALL COMMISSION OF THE PARTY	. If the second						2.913
Wert der 6 Baufenster		1224470	And Advantage of the Ad	A. September of the second sec	1,736,800		The second of Control of Control of the control of	323,200	4'276'800	172'800	1.142.000	1.891,200	410'400	1,797'600	A LANGE MARKET OF BRIDER OF THE PARTY.	12'975'270
Bau- fenster mit Be- schrän- kung	011	737			And the second s											737
L	200	611														119
Bau- fenster mit Be- schrän- kung	009	130	And the second s				and the second s				194		1	12.00.00		324
Bau- fenster	008	1.179			2'171		And a commence of the state of	404	5'346	216	1'282	2'364	513	2'247		15'722
Kern-zone	[2:::]	1.537			3,088			236	7.026	509	1,865	2'693	686	3'134		21.077
An- teil		1/1	1/1	171	171	1/1	1/1	1/1	1/1	1/2			1/1		13	
Eigenfümer	Wartvorgoben (Fr /m2)	Rhätische Bahn	Stadtgemeinde Ilanz	Stadtgemeinde Ilanz	StWE Parz. 263	Kanton Graubünden	Stadtgemeinde Ilanz	Stadtgemeinde Ilanz	Repower Consulta AG	Curschellas Paul Curschellas Carmelia	Schweizerische Post	Bürgergemeinde Ilanz	StWE Parz. 587	Wäscheria Textil	Service AG Abwasserverband	
Parz.	ž	1111T	236	262	263	264 T	479 T	486	485	487	512	261	587	590	689	Total

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

An-relativer Wert übrige relativer Wert der Baufenster Baufenster	FF. J 304'568 27'930 8'780	elativer Wert Wert aver avert der Übrige Saufen- Zonen Zonen Zonen Zonen [Fr.] [Fr.] [Fr.] [Fr.] 131'230 118'680 670 118'680	Mehr- Minder- Wert (Bau berück- sichtigt) [Fr.] 0 -12'550 670	Minder- En zutei- digi lung pu (siehe ge Anhang to 3) (K	<u> </u>	intschä- digung (Kap. 7)
Rhätische Bahn I/I I/355700 I85'888 I '224'470 304'568 -131'230 Stadtgemeinde Ilanz I/I 27'260 27'930 27'930 Stadtgemeinde Ilanz I/I 6'910 8780 Stwe Parz. 263 I/I 1'523'200 I 736'800 Kanton Graubünden I/I 29'564 27'614	[Fr.] 304'568 27'930 8'780				derzu- teilung (Kap. 7)	
Rhätische Bahn 1/1 1'355'700 185'888 1'224'470 304'568 -131'230 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 27'260 27'930 87'80 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 1'523'200 1736'800 87'80 StWE Parz. 263 1/1 1'523'200 1736'800 17'61'4	27'930 8780 27'814				[F]	[Fr.]
Stadtgemeinde Ilanz 1/1 27'260 27'930 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 6'910 8'780 StWE Parz. 263 1/1 1'523'200 1736'800 Kanton Graubünden 1/1 29'564 27'614		079.1		67	-468 4'6	4'680 Abtretung an 486
Stadtgemeinde Ilanz 1/1 6910 8780 StWE Parz. 263 1/1 1'523'200 1736'800 Kanton Graubünden 1/1 29'564 27'614	The state of the s	0.1870			:	
StWE Parz. 263 1/1 1'523'200 1736'800 Kanton Graubünden 1/1 29'564 27'614		-1.950		187		-1'950 Ausgleich 264T
Kanton Graubünden 1/1 29'564 27'614	27'614	-1.950		0		The second secon
(+ 2 4 + 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2	or and a straining of the management was a second or the second of the second of the second or the s		.1.950	-195	-195 1's	1'950 Grenzbereinigung
	15'937	4,112	4.112	440	440 -4'	-4121 Ausgleich 485
486 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 4:540 323:200 7:440 880		880	880	526	4	-4'680 Ausgleich 1111
485 Repower Consulta AG 1/1 2'284'650 64 4'276'800	276'800			-549	-440 4"	4'121 Landabíretung für Wuhr
487 Curschellas Paul 1/2 Curschellas Carmelia 1/2	72'800			0	0	0
512 Schweizerische Post 1/1 904'400 1'142'000 237'600	142'000	237'600	237'600	-27	0	0 Entschädigungsloser Abzug
261 Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1′509′200 1′891′200 382′000	891,200	382,000	382,000	-38	0	0 Entschädigungsloser Abzug
587 StWE Parz. 587 1/1 359100 410'400 51'300	110,400	51,300	51,300	0	0	.0
590 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1′568′000 1′797′600 229′600	797.600	229,600	229'600	0	0	Wertminderung Baufenster
639 Abwasserverband Gruob 1/1 9°380 9°380 0	6,380	0	0	0		0
Total 9'626'050 275'431 12'975'270 401'649 769'270 124'2	975'270	769'270 124'262	2 893'532	-		0

23.01.2013

Stadtgemeinde Ilanz Quartierplan Zentrum Bahnhof Tabelle Kostenverteilung Verfahrenskosten

Anhang 7

Part.			•											
An elativer Werl relativer Werl Rearrange (Remzone) Remzone) Remote Remzone (Remzone) Remzone (Remz				pui	Never Bestand	Differenz								
Rhätische Bahn I/I	112.			relativer Wert der Baufenster (Kernzone)	relativer Wert der Baufenster (Kernzone)		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- läche	Kosten- anteil Fläche (25%)	Kosten- beispiel (unverbind- licher Kosten anteil der Privaten)
Rhätische Bahn 1/1 1'355700 1'224470 -131'230 -131'230 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 0 </td <td>÷.</td> <td></td> <td></td> <td>[Fr.]</td> <td>[Fr.]</td> <td>[Fr.]</td> <td>[Fr.]</td> <td>[Fr.]</td> <td>[%]</td> <td>[Fr.]</td> <td><u>~</u></td> <td>[m2]</td> <td>[%]</td> <td>[Fr.]</td>	÷.			[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[Fr.]	[%]	[Fr.]	<u>~</u>	[m2]	[%]	[Fr.]
Stadtgemeinde Ilanz 1/1 0 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 1:523'200 213'600 213'600 StWE Parz. 263 1/1 1:523'200 213'600 213'600 StWE Parz. 263 1/1 0 0 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 323'200 323'200 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 2'284'650 1'992'150 Repower Consulta AG 1/1 2'284'650 1'992'150 Curschellas Paul 1/2 121'800 172'800 51'000 Schweizerische Post 1/1 9'04'400 1'142'000 237'600 51'300 Schweizerische Parz. 587 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 51'300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600		Rhätische Bahn	171	1,355,700	1,224,470	-131'230	-131'230	0			0.0	1,537	7.4	922
Stadtgemeinde Ilanz 1/1 1'523'200 1736'800 213'600 213'600 StWE Parz. 263 1/1 1'523'200 1'736'800 213'600 213'600 Kanton Graubünden 1/1 0 0 0 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 323'200 323'200 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 2'284'650 1'992'150 Repower Consulta AG 1/1 2'284'650 1'992'150 Curschellas Paul 1/2 121'800 1'72'800 51'000 Schweizerische Post 1/1 904'400 1'142'000 237'600 Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 StWE Parz. 587 1/1 359'100 410'400 51'300 51'300 Abwasserverband Gruob 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 229'600		Stadtgemeinde Ilanz	1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
StWE Parz. 263 1/1 1'523'200 1'736'800 213'600 213'600 Kanton Graubünden 1/1 \$1000 \$1000 \$1000 \$1000 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 \$284'650 4'276'800 1'992'150 \$1000 Repower Consulta AG 1/1 \$284'650 4'276'800 1'992'150 1'992'150 Curschellas Paul 1/2 121'800 172'800 \$1'000 \$1'000 Schweizerische Post 1/1 904'400 1'142'000 \$37'600 \$1'000 Schweizerische Post 1/1 1'509'200 1'891'200 \$382'000 \$1'300 StWE Parz. 587 1/1 359'100 410'400 \$1'300 \$1'300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 \$229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 0'797'600 229'600		Stadtgemeinde Ilanz	1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
Kanton Graubünden 1/1 0 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 323'200 0 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 2284'650 4'276'800 1'992'150 Repower Consulta AG 1/1 2284'650 4'276'800 1'992'150 Curschellas Paul 1/2 121'800 172'800 51'000 51'000 Curschellas Carmelia 1/2 121'800 1'142'000 51'000 51'000 Schweizerische Post 1/1 9'04'400 1'142'000 237'600 537'600 Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 51'300 StWE Parz, 587 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 0		StWE Parz. 263	1/1	1.523'200	1.736'800	213'600	213'600	0		4	0.0	3.088	14.8	1,852
Stadtgemeinde Ilanz 1/1 323'200 0 Stadtgemeinde Ilanz 1/1 2'284'650 4'276'800 1'992'150 Repower Consulta AG 1/1 2'284'650 4'276'800 1'992'150 Curschellas Paul 1/2 121'800 172'800 51'000 Schweizerische Post 1/1 904'400 1'142'000 237'600 Schweizerische Post 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 StWE Parz. 587 1/1 359'100 410'400 51'300 Abwasserverband Gruob 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600	4 1	Kanton Graubünden	1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
Stadtgemeinde Ilanz 1/1 2'284'650 4'276'800 1'992'150 323'200 Repower Consulta AG 1/1 2'284'650 4'276'800 1'992'150 1'992'150 Curschellas Paul 1/2 121'800 172'800 51'000 51'000 Schweizerische Post 1/1 904'400 1'142'000 237'600 237'600 Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 382'000 StWE Paiz. 587 1/1 359'100 410'400 51'300 51'300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600	16	Stadtgemeinde Ilanz	1/1				0	0			0.0	0	0.0	0
Repower Consulta AG 1/1 2′284′650 4′276′800 1′992′150 1′992′150 Curschellas Paul 1/2 121′800 172′800 51′000 51′000 Schweizerische Post 1/1 904′400 1′142′000 237′600 237′600 Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1′509′200 1′891′200 382′000 382′000 StWE Parz. 587 1/1 359′100 410′400 51′300 51′300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1′568′000 1′797′600 229′600 229′600 Abwasserverband Gruob 1/1 1′568′000 1′797′600 229′600 229′600	1	Stadtgemeinde Ilanz	12		323,200		323,200				0.0	0	0.0	0
Curschellas Paul 1/2 121'800 172'800 51'000 51'000 Curschellas Carmelia 1/2 121'800 172'800 51'000 51'000 Schweizerische Post 1/1 904'400 1'142'000 237'600 237'600 Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 382'000 StWE Parz. 587 1/1 359'100 410'400 51'300 51'300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 1'1000 1'1797'600 229'600 0		Repower Consulta AG	121	2,284'650	4.276'800	1.992'150	1,992,150	2'315'350	77.5	1.494.113	7.0.7	7.026	33.7	30'722
Schweizerische Post 1/1 904'400 1'142'000 237'600 237'600 Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 382'000 StWE Parz. 587 1/1 359'100 410'400 51'300 51'300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 0		Curschellas Paul Curschellas Carmelia	1/2	121.800	172'800	51,000	51,000	21,000	1.7		0.0	509	2.4	305
Bürgergemeinde Ilanz 1/1 1'509'200 1'891'200 382'000 382'000 StWE Parz. 587 1/1 359'100 410'400 51'300 51'300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 0 0 0 0		Schweizerische Post	17	904,400	1.142'000	237'600	237.600	237,600	8.0	237'600	11.2	1,865	8.9	5'334
StWE Parz. 587 1/1 359'100 410'400 51'300 51'300 Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 0 0 0		Bürgergemeinde Ilanz	171	1,509,200	1,891,200	382,000	382.000	382,000	12.8	382,000	18.1	2'693	12.9	8.392
Wäscheria Textil Service AG 1/1 1'568'000 1'797'600 229'600 229'600 Abwasserverband Gruob 1/1 0 0 0		StWE Parz. 587	1	359,100	410'400	51.300	51,300	0			0.0	686	4.7	593
Abwasserverband Gruob 1/1 0	1	Wäscheria Textil Service AG	1	1.568'000	1,797'600	229'600	229'600	0			0.0	3134	15.0	1.880
	39	Abwasserverband Gruob	17				0	0			0.0	0	0.0	0
Total 9'626'050 12'975'270 3'026'020 3'349'220 2'985'950	ţa			9.626.050	12'975'270	3,026,020	3'349'220	2'985'950	100	2'113'713	100	20'841	100	20,000