

Kanton Graubünden  
Gemeinde Ilanz/Glion

---



Teilrevision der Ortsplanung  
Spitalquartier  
**Gehnemigung**

---

**Planungs- und Mitwirkungsbericht**

---

## Impressum

### **Projekt**

Ilanz/Glion, Teilrevision der Ortsplanung Spitalquartier

Projektnummer: 26093

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

### **Auftraggeber**

Gemeinde Ilanz/Glion

### **Bearbeitungsstand**

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 22. März 2017

### **Bearbeitung**

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

z:\gemeinde\ilanz\26093\_trop\_ilanz\_spitalquartier\01\_rap\02\_resultate\04\_pmb\pmb\_20170316.docx



## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Richtprojekt	6
3.	Übergeordnete Planungen und übergeordnetes Recht	8
3.1	Raumplanungsgesetzgebung des Bundes	8
3.1.1	Ausgangslage	8
3.1.2	Übereinstimmung mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes	9
3.2	Raumkonzept Schweiz	10
3.3	Raumkonzept Graubünden	12
3.4	Kantonaler Richtplan (KRIP)	13
3.5	Regionaler Richtplan (RRIP)	13
3.6	Denkmal- und Ortsbildschutz	14
3.6.1	Pflegerinnenschule	14
3.6.2	Umgebungsgestaltung	14
3.7	Lärm	15
3.7.1	Mehrverkehr	15
3.7.2	Tiefgarageneinfahrt	15
3.7.3	Helikopter-Landeplatz	15
3.8	Naturgefahren	17
4.	Berücksichtigung der Interessen des Regionalspitals	17
4.1	Helikopter-Landeplatz	17
4.2	Verbindung zu Alters- und Gesundheitsresidenz	20
4.3	Parkplätze	20
5.	Teilrevision der Ortsplanung Ilanz	20
5.1	Zonenplan	20
5.2	Genereller Gestaltungsplan	21
5.3	Genereller Erschliessungsplan	22
5.4	Baugesetz	24
5.5	Sonderbauvorschriften Spitalquartier (SBauVSQ)	24
6.	Verfahren	25
6.1	Vorprüfung	25
6.2	Mitwirkungsaufgabe	27
6.3	Beschluss und Genehmigung	27



Anhang	28
Aktennotiz Begehung	28



## 1. Ausgangslage

Auslöser für das Projektvorhaben bildete das Nachnutzungskonzept für die ausser Betrieb gesetzte Pflegefachschule. Mittels einer Arealplanpflicht, welche im Rahmen einer Revision der Ortsplanung im Jahre 2012 festgelegt wurde, erhoffte man sich die nötigen planerischen Rahmenbedingungen setzen zu können. Geplant wurde eine Altersresidenz in Verbindung mit einem Gesundheitszentrum, welche aufgrund der räumlichen Nähe zum Spital Ilanz Synergieeffekte ergeben sollten.

Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung bildete auch die Aufhebung von einzelnen Schutzbestimmungen in der Grundordnung. Gegen diesen Beschluss der Urnengemeinde und den Genehmigungsbeschluss der Regierung wurde von Seiten des Bündner Heimatschutzes Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht. Im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Rekurrenten wurde einvernehmlich die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens festgelegt.

Die Projektentwickler lancierten in der Folge einen Studienauftrag mit Folgeauftrag auf Einladung an vier Architekturbüros. Die Ergebnisse der Studien sind in einer Dokumentation vom 10. Februar 2015 enthalten.

Gestützt auf das auserkorene Projekt aus diesem Studienauftrag wurde ein Arealplan entworfen. Dieser Arealplan wurde am 23. Dezember 2015 zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung datiert vom 23. März 2016. Erwähnenswerte Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht sind:

- Der Arealplan kann die Nutzungsplanung nicht abändern, sondern nur ergänzen (betrifft Nutzungen und Schutzfestlegungen)
- Es ist zu prüfen, ob aus fachlicher Sicht Änderungen der Gefahrenzonen nötig werden
- Verschiedene Schutzziele gemäss Gutachten Dosch sind in den Planungsmitteln zu berücksichtigen

Im Nachgang zu diesem Vorprüfungsbericht fanden Besprechungen zwischen den Verfassern des Arealplans und dem Amt für Raument-



wicklung (19.April 2016) und der Denkmalpflege (17.Mai 2016) statt. In der Schlussfolgerung entschied man sich eine Teilrevision der Ortsplanung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan sowie Sonderbauvorschriften) zu bearbeiten.

Der Gemeindevorstand Ilanz/Glion, als Verantwortlicher Planungsträger für die Revision der Ortsplanung, entschied sich im Juni 2016 diesen Auftrag dem beratenden Ortsplanungsbüro STW AG für Raumplanung, Chur, zu erteilen. Das gleiche Büro berät die Gemeinde derzeit in der Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, welche seit 1. Januar 2014 die neue Gemeinde Ilanz/Glion bilden.

## 2. Richtprojekt

Das Richtprojekt Alters- und Gesundheitsresidenz Spitalquartier Ilanz zeigt auf, wie das Spitalquartier Ilanz weiterentwickelt werden soll.



Spitalquartier Ilanz, Visualisierung des Richtprojekts



Spitalquartier Ilanz, Richtprojekt: Grundriss 3. Obergeschoss

Gemäss Richtprojekt sind im „Neubau Wohnen“ über 13 Geschosse 50 Wohnungen geplant. Vorgesehen sind 26 2.5- Zimmerwohnungen und 24 3.5- Zimmerwohnungen, welche sich in den Obergeschossen 3 bis 12 befinden werden.

Eine Verbindung zur Garage der Pflegerinnenschule ist im 1. Untergeschoss geplant. Ein gedeckter Zugang zum Spital ist im 3. Obergeschoss vorgesehen, während der gedeckte Zugang zum Altbau Ärztehaus eine Etage tiefer geplant ist.

Für die Bewohner und Besucher sind die 88 neu geschaffenen Parkplätze in der Tiefgarage, welche sich über die drei Geschosse EG bis 2. OG erstreckt, vorgesehen.

Neben dem Neubau wird auch die bestehende Pflegerinnenschule der Alters- und Gesundheitsresidenz im Rahmen des Richtprojekts angepasst. Hier sollen über die Etagen 1 bis 3 neun 2.5- Zimmerwohnun-



gen entstehen. Im ersten und zweiten Untergeschoss werden weitere 10 Parkplätze angeboten.

Der Neubau weist eine Bruttogeschossfläche von rund 6'017 m<sup>2</sup> und die Pflegerinnenschule eine Bruttogeschossfläche von rund 834 m<sup>2</sup> auf.

Optisch soll der geplante Neubau dem Bestand angepasst werden. Das Richtprojekt sieht ein Flachdach vor, welches vom Spital übernommen wird, während sich die vorgesehene Fassade farblich den Dächern der umliegenden Bauten anpasst. Durch die Leichtbauweise soll das mächtige Volumen an Dominanz verlieren.

### 3. Übergeordnete Planungen und übergeordnetes Recht

Im Folgenden werden die Vorgaben der übergeordneten Planungen und des übergeordneten Rechts sowie die Konformität des Vorhabens mit den übergeordneten Planungen und dem übergeordneten Recht erläutert.

#### 3.1 Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

##### 3.1.1 Ausgangslage

Am 15. Juni 2012 beschlossen die Eidgenössischen Räte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 als indirekten Gegenvorschlag zur Eidgenössischen Volksinitiative Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative). In der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision angenommen. Der Bundesrat beschloss, das revidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht Massnahmen gegen die Zersiedlung vor, lockert die Bedingungen zur Errichtung von Solaranlagen und präzisiert die Bestimmungen zur Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone. Im Folgenden wird auf die Massnahmen gegen die Zersiedlung eingegangen.



Im Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 15 Abs. 4 RPG) sind folgende Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert:

- Das Land muss für die Nutzung geeignet sein
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen
- Kulturland wird nicht zerstückelt
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt
- Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Surselva) werden umgesetzt

Zudem herrscht im Kanton Graubünden ein Baulandmoratorium bis zur Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung. Das heisst konkret, dass die Gesamtbauzonenfläche im Kanton nicht vergrössert werden darf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Kanton Graubünden auch nach Genehmigung des Kantonalen Richtplans Einzonungen nur noch bei gleichzeitiger flächengleicher Auszonung (Kompensation) möglich sein werden. Ausnahmen sind möglich im Zusammenhang mit Vorhaben, welche Gegenstand der kantonalen oder regionalen Richtplanung sind. Dies betrifft insbesondere Vorhaben von regionaler oder kantonaler Bedeutung.

### 3.1.2 Übereinstimmung mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Die Teilrevision der Ortsplanung Spitalquartier sieht eine Umzonung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone Spitalquartier vor. Die Kernzone Spitalquartier ist den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen anzurechnen, jedoch liegt die zulässige Nutzung dieser Zone im öffentlichen Interesse. Die Kernzone Spitalquartier ist daher nur bedingt mit anderen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vergleichbar.

#### **Das Land muss für die Nutzung geeignet sein**

Das Regionalzentrum Ilanz/Glion ist als Standort für die Alters- und Gesundheitsresidenz sehr gut geeignet. Zusammen mit dem Regionalspital entstehen Synergie-Effekte, welche für den Betrieb der Alters-



und Gesundheitsresidenz bedeutend sind. Des Weiteren ist das Spitalquartier gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

**Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen.**

Die Förderung des Zentralraums Ilanz/Glion als Gesundheitszentrum ist ein zentraler Bestandteil des Regionalen Richtplans Surselva, wodurch die Standortwahl mitbegründet wird. Des Weiteren können Synergieeffekte durch die räumliche Nähe zum Spital Ilanz genutzt werden. Die Fläche, welche umgezont werden soll, befindet sich im bereits mehrheitlich überbauten Gebiet. Das Ziel ist eine bauliche Verdichtung des Spitalquartiers unter Wahrung der wertvollen historischen Substanz (Pflegerinnenschule und Klostergarten).

**Kulturland wird nicht zerstückelt**

Das Kulturland ist durch die Teilrevision der Ortsplanung nicht betroffen.

**Die Verfügbarkeit ist sichergestellt**

Die Verfügbarkeit ist mittels eines Vorvertrags zum Abschluss eines Kaufrechtsvertrags zwischen der Grundeigentümerin und der Bauherrschaft sichergestellt.

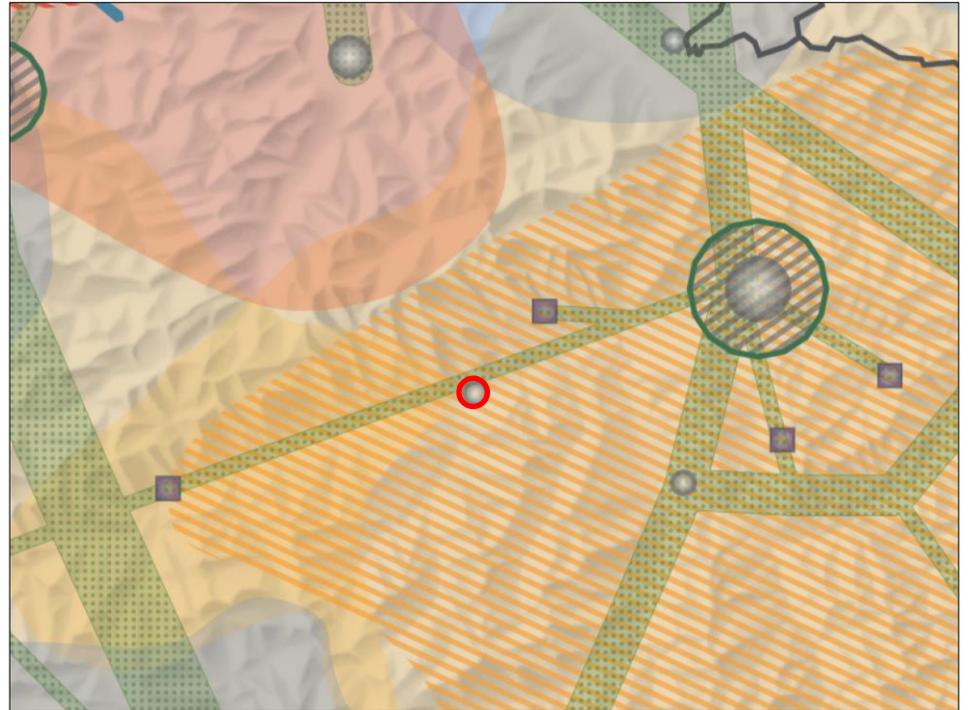
## 3.2 Raumkonzept Schweiz

Im Raumkonzept Schweiz sind folgende Strategien definiert:

- Strategie 1: Handlungsräume bilden und das polyzentrische Netz von Städten und Gemeinden stärken
- Strategie 2: Siedlungen und Landschaften aufwerten
- Strategie 3: Verkehr, Energie und Raumentwicklung aufeinander abstimmen



Ilanz ist im Raumkonzept Schweiz als ländliches Zentrum definiert.



**– Alpine Handlungsräume**

**Bestehende Kooperationen  
in funktionalen Räumen ausbauen**

**Partnerschaften zwischen den grosstädtisch  
geprägten Handlungsräumen fördern**

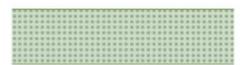
**Partnerschaften zwischen den Städten  
und Agglomerationen fördern**

**Ländliche Zentren und alpine Tourismuszentren  
untereinander und mit den Städten vernetzen**

Metropolitane, grosstädtische, mittelstädtische,  
kleinstädtische und ländliche Zentren

Zentren von grossen alpinen Tourismusgebieten

Agglomerationen



Ausschnitt Karte Raumkonzept Schweiz (nicht massstäblich) mit Ilanz/Glion (rot umrandet)



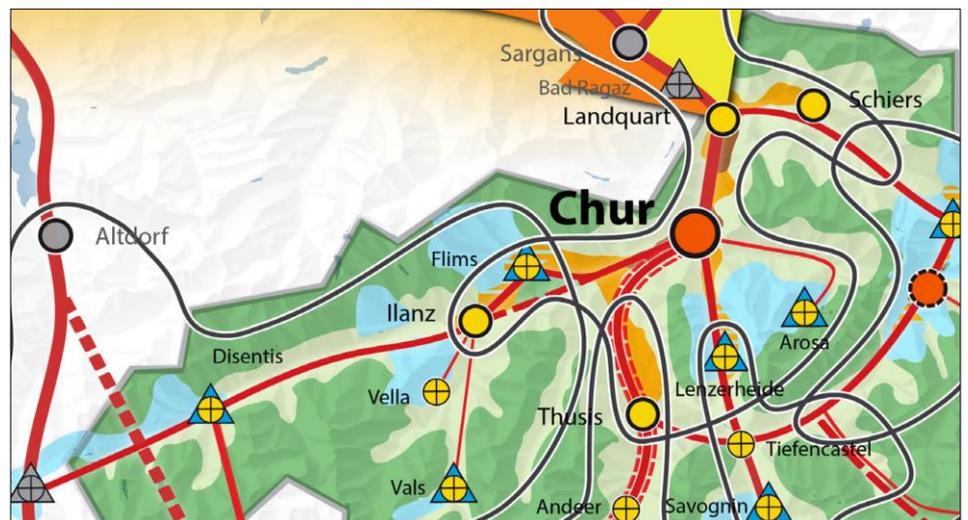
Gemäss Raumkonzept Schweiz ist die Förderung der polyzentrischen Raumentwicklung ein schweizweit gültiger Handlungsansatz. Die polyzentrische Raumentwicklung bedingt die Förderung sowohl der grossen als auch der kleinen Zentren. Die polyzentrische Raumentwicklung verlangt auch nach der entsprechenden Infrastruktur im Bereich Gesundheit.

Ein weiterer Handlungsansatz ist die Zusammenarbeit in funktionalen Räumen. Der Gesundheitsstandort Ilanz ist nicht nur für die Gemeinde von grosser Bedeutung, sondern auch für den funktionalen Raum um die Gemeinde sowie die gesamte Region Surselva.

Zudem übernehmen gemäss Raumkonzept Schweiz die ländlichen Zentren eine wichtige Rolle für die Entwicklung und Versorgung des ländlichen Raums. Um die Position der ländlichen Regionen zu sichern, sind entsprechende Angebote an Alterswohnungen zwingend.

### 3.3 Raumkonzept Graubünden

Im Raumkonzept Graubünden ist Ilanz/Glion als Regionalzentrum im suburbanen Raum ausgewiesen.



Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (nicht massstäblich)

Die Regionalzentren sollen als Versorgungsknoten und regionale Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten dynamisch weiterentwickelt werden. Für das Regionalzentrum sind hierfür speziell auch Alterswohnungen von grosser Bedeutung.



Für den Handlungsraum Surselva wurde im Raumkonzept Graubünden festgelegt, dass die bedeutsamen Angebote in den Bereichen Bildung und Gesundheit gestärkt werden sollen. Das Vorhaben Alters- und Gesundheitsresidenz stärkt Ilanz als Gesundheitszentrum der Region Surselva.

### 3.4 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Ilanz/Glion ist im Kantonalen Richtplan (KRIP) als Regionalzentrum definiert. Regionalzentren sind als Versorgungsknoten und als regionale Schwerpunkte für Arbeiten und Wohnen weiterzuentwickeln. Das Wohnen im Alter ist eine wichtige Versorgungsfunktion des Regionalzentrums für die umliegenden Ortschaften.

Bezüglich des von der Teilrevision betroffenen Gebiets, im Folgenden Spitalquartier genannt, werden keine konkreten Aussagen gemacht.

Die Festlegungen, die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion Spitalquartier gemacht werden, gehen mit dem Kantonalen Richtplan konform. Wie bereits erwähnt ist Ilanz/Glion gemäss Kantonaalem Richtplan ein Regionalzentrum. Gemäss Kantonaalem Richtplan (KRIP) sind Regionalzentren Träger der wirtschaftlichen Entwicklung, daher ist es ihre Aufgabe Investitionen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft zu koordinieren. Dieser strategische Schwerpunkt wird mit der Teilrevision der Ortsplanung Spitalquartier, durch die Nutzung von Synergien zwischen der privaten Alters- und Gesundheitsresidenz und dem öffentlichen Spital, umgesetzt.

### 3.5 Regionaler Richtplan (RRIP)

Ilanz/Glion ist im Regionalen Richtplan (RRIP) ebenfalls als Regionalzentrum definiert. Ein koordiniertes und ausgebautes Angebot im Bereich Gesundheitsförderung und Prävention ist als raumrelevante Massnahme definiert. Die Förderung des Zentralraums Ilanz/Glion als Gesundheitszentrum ist behördenverbindlich festgehalten. Demzufolge ist auch dem Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung beizumessen.

Das Spitalquartier ist im Regionalen Richtplan als Baugebiet ausgewiesen. Weitere Erläuterungen werden nicht angeführt.



Die Bestimmungen, die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion Spitalquartier gemacht werden, gehen mit dem Regionalen Richtplan Surselva konform. Das koordinierte und ausgebauten Angebot im Bereich Gesundheitsförderung wird erweitert und somit eine im Regionalen Richtplan angeführte raumrelevante Massnahme umgesetzt.

## 3.6 Denkmal- und Ortsbildschutz

### 3.6.1 Pflegerinnenschule

Zwischen dem Investor und dem Bündner Heimatschutz wurde eine Vereinbarung getroffen, dass der Erhalt der Pflegerinnenschule in einem Wettbewerb zu überprüfen ist. Ein Wettbewerb wurde durchgeführt. Das Siegerprojekt zeigte, dass ein Erhalt der Pflegerinnenschule auch bei Erfüllung des geforderten Raumprogramms möglich ist. Die Pflegerinnenschule ist demnach integral zu erhalten.

Am 1. November 2016 fand eine Begehung der Pflegerinnenschule statt (vgl. Anhang). An dieser Begehung nahmen die Investoren sowie Vertreter der Denkmalpflege (Simon Berger), der Gemeinde (Marco Caminada) und der STW AG für Raumplanung (Jonas Grubenmann) teil. An der Begehung wurde konkretisiert, was ein integraler Erhalt konkret für den Umbau der Pflegerinnenschule bedeutet. Abschliessend konnten jedoch nicht alle Fragen geklärt werden, da teilweise genauere Untersuchungen notwendig sind, damit sich die Denkmalpflege abschliessend dazu äussern kann. Für Bauvorhaben an der Pflegerinnenschule ist daher in jedem Fall die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

### 3.6.2 Umgebungsgestaltung

An der Begehung der Pflegerinnenschule vom 1. November 2016 wurde ebenfalls abgeklärt, welche Massnahmen im Aussenbereich, insbesondere im historischen Kloostergarten, möglich sind.

Die kantonale Denkmalpflege, vertreten durch Simon Berger, stimmte dem Abbruch des Gartenhauses sowie der Verlegung des Rundpavillons zu. Es wurde festgehalten, dass die neu anzulegenden Aussenbe-



reiche zwingend der Gestalt des Klostergartens (Stützmauern mit Bruchstein, Bepflanzung) anzugleichen sind.

## 3.7 Lärm

### 3.7.1 Mehrverkehr

Bisher benutzte der motorisierte Verkehr in Richtung Obersaxen sowie in Richtung Lumnezia/Vals die Via Sontga Clau Sut (Verkehr aus Richtung Chur) und die Via Sontga Clau Sura (Verkehr aus Richtung Disentis). Am 10. August 2016 wurde die Westumfahrung Ilanz eröffnet. Der Verkehr in Richtung Obersaxen sowie in Richtung Lumnezia/Vals durchquert das Gebiet Sontga Clau nicht mehr. Aufgrund dessen ist von einer Reduktion der Lärmbelastung im gesamten Gebiet Sontga Clau auszugehen. Der durch das Projekt generierte Verkehr entspricht nur einem Bruchteil dessen, um das der Verkehr durch den Bau der Westumfahrung reduziert werden konnte.

### 3.7.2 Tiefgarageneinfahrt

Tiefgarageneinfahrten können zu störenden Lärmbelastungen führen, insbesondere bei offenen Rampen.

Die Tiefgarage der Alters- und Gesundheitsresidenz wird über die bestehende Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Arcada erschlossen. Die Tiefgarageneinfahrt ist gedeckt. Die Parkplätze der Alters- und Gesundheitsresidenz führen zu einer Mehrbelastung der Tiefgarageneinfahrt.

Wie im Lärmschutznachweis Tiefgaragenzufahrt vom 17. November 2016 (Kuster + Partner, Chur) aufgezeigt wird, werden die geforderten Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) auch mit dem zu erwartenden Mehrverkehr eingehalten. Es sind somit keine speziellen Massnahmen zu treffen.

### 3.7.3 Helikopter-Landeplatz

Die durch den Helikopter-Landeplatz des Regionalspitals Ilanz wurde durch das Ingenieur- und Planungsbüro Hartmann und Monsch unter-



sucht und mit der Grobbeurteilung Heli-Lärm vom 12. Februar 2016 dokumentiert.

Die Grobbeurteilung kommt zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Neubauten jedoch auch bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erstellt werden, wenn die Einhaltung der Grenzwerte durch planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen gesichert werden kann.

Da an der Alters- und Gesundheitsresidenz ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, ist nach Art. 31 Abs. 2 LSV eine Bewilligung auch bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte möglich.

Für die Ausnahmegewilligung sind ausserdem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Wohnungen im geplanten Gebäude können mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden. Damit kann die Lärmbelastung im Innern des Gebäudes zwar gesenkt werden. Allein mit dem Einbau einer kontrollierten Lüftung können die Lärmschutzanforderungen aber nicht erfüllt werden.
- Der Landeplatz generiert jährlich ca. 220 Flugbewegungen. Diese verteilen sich mehrheitlich auf die Wintermonate und weiter vorwiegend auf Wochenende und Feiertage. (vgl. 4.1)
- Bei der Lärmbeurteilung für einen Flugplatz mit wenigen Flugbewegungen ist die Einhaltung des  $L_{max}$  massgebend. Dabei wird der Dauerschallpegel nicht berücksichtigt. Es ist also kurzzeitig mit einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes zu rechnen, aber während der überwiegenden Zeit entsteht kein Helikopterlärm.
- In der Wahrnehmung dürften die wenigen Flugbewegungen pro Tag oder gemittelt über das ganze Jahr keine allzu starke Beeinträchtigung sein.

Im Rahmen des Baugesuches wird daher eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 LSV beantragt. Das öffentliche Interesse des Vorha-



bens ist aus dem vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht ersichtlich.

### 3.8 Naturgefahren

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Spitalquartier wurde durch das Amt für Wald und Naturgefahren geprüft, ob Anpassungen der Gefahrenzonen vorzunehmen sind.

Die Prüfung ergab, dass die Gefahrenzone 2 gegenüber der rechtsgültigen Ausscheidung im Zonenplan reduziert werden kann. Die Gefahrenzone 1 bleibt im gleichen Umfang bestehen.

Die Gefahrenzonen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung angepasst.

## 4. Berücksichtigung der Interessen des Regionalspitals

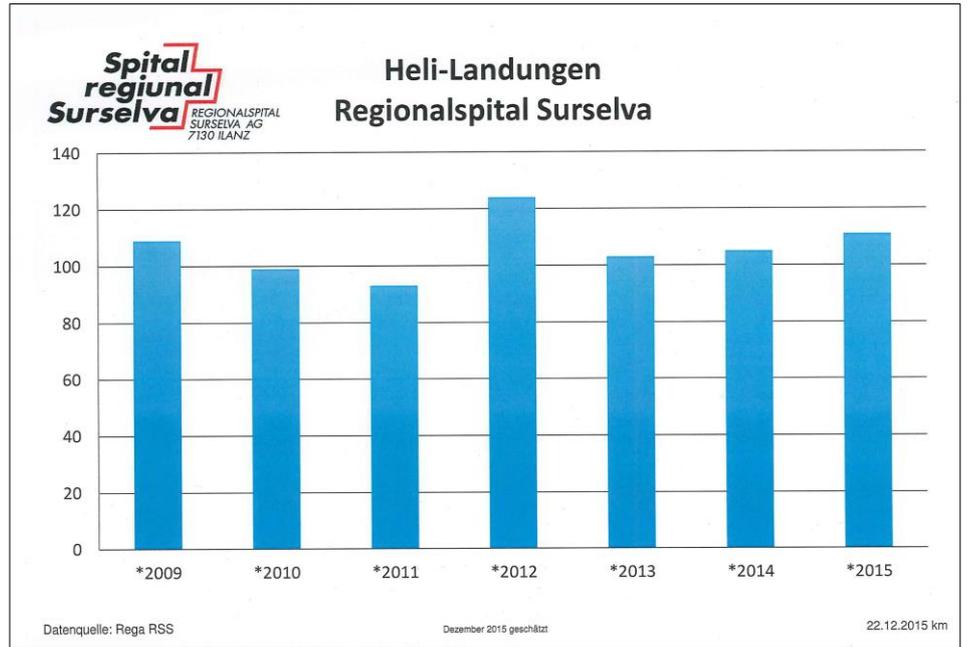
Im Zuge des Vorhabens Alters- und Gesundheitsresidenz sind die Interessen des Regionalspitals Ilanz zu berücksichtigen. Das Regionalspital Ilanz wurde bereits früh in den Planungsprozess miteinbezogen. Das Spital ist für das Regionalzentrum Ilanz von grosser Bedeutung.

### 4.1 Helikopter-Landeplatz

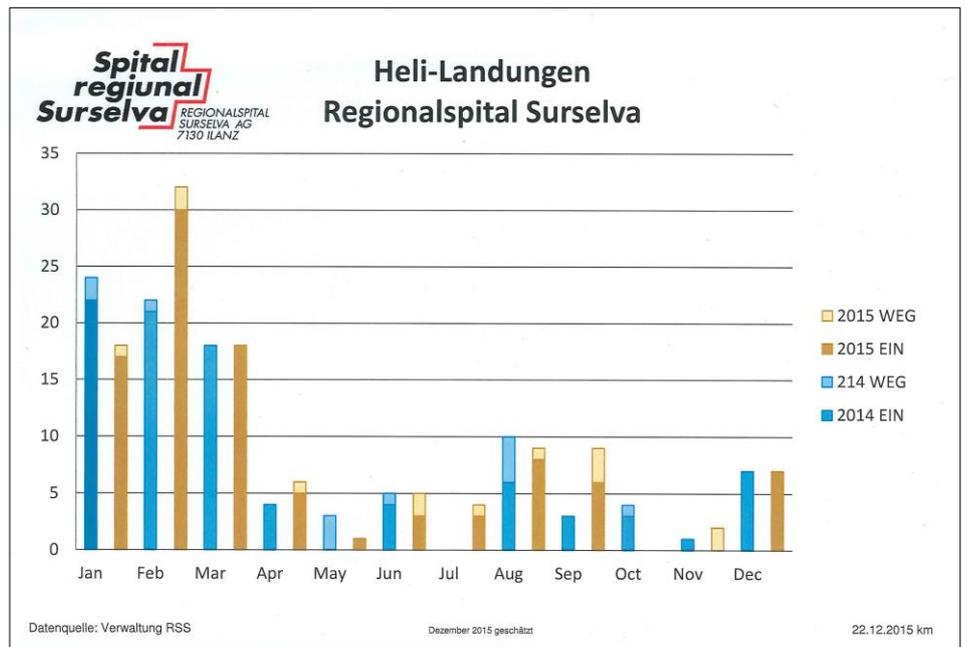
Das Regionalspital Ilanz hat jährlich 100 bis 130 Flugbewegungen. Damit liegt das Regionalspital Ilanz nach Anzahl Flugbewegungen unter den Top 20 der Schweiz (Total ca. 200). Die meisten Flugbewegungen sind in den Monaten Januar, Februar und März zu verzeichnen (Skisaison).

Die Flugbewegungen sind für das Regionalspital Ilanz wirtschaftlich sehr bedeutend und damit auch für die Sicherung des Betriebs des Regionalspitals notwendig.

Gemäss Aussage der Rega entscheidet der Pilot selbst darüber, welches Spital angefliegen wird. Ist der Anflug des Regionalspitals Ilanz nach Ansicht des Piloten zu riskant, würde er daher nach Chur weiterfliegen. Daher sind optimale Landebedingungen für das Regionalspital Ilanz von existenzieller Bedeutung.



Statistik der Flugbewegungen des Regionalspitals Ilanz 2009 bis 2015



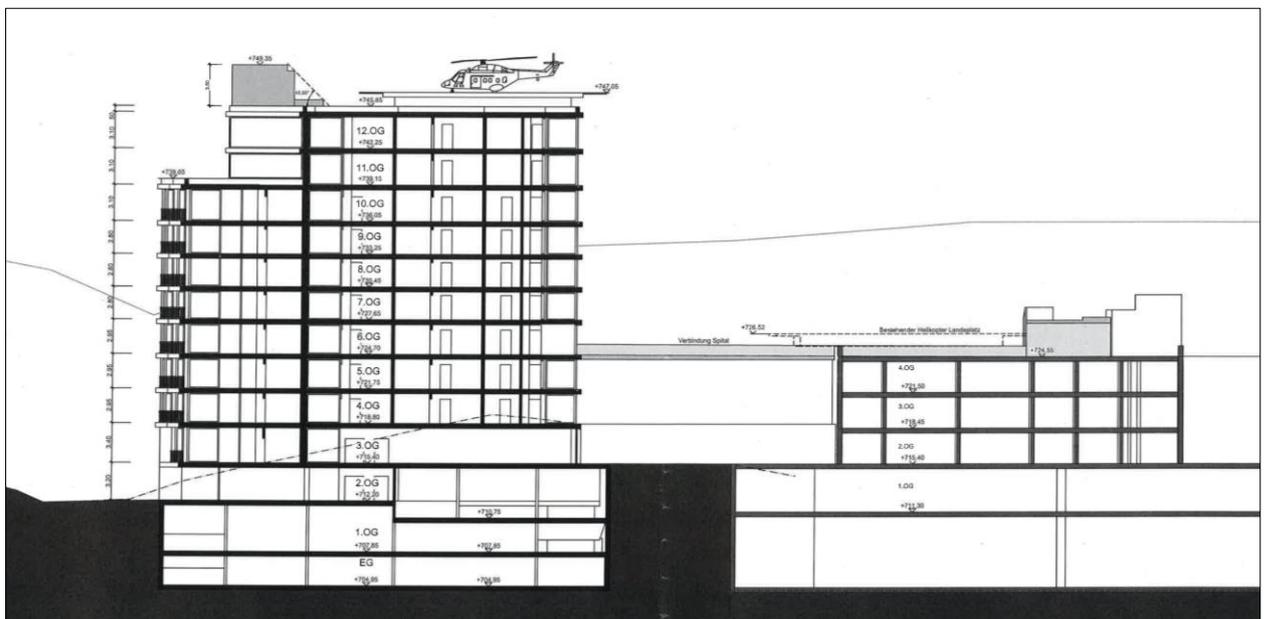
Statistik der Flugbewegungen (Ablieferung und Abholung) des Regionalspitals Ilanz 2014/2015 nach Monat

Aufgrund der entstehenden turbulenten Luftströmungen bei Süd- und Westwind führt ein Erhalt des bestehenden Helikopter-Landeplatzes in Kombination mit dem Bau der Alters- und Gesundheitsresidenz zu einer massiven Verschlechterung der Anflugbedingungen. Gemäss Rega wären ca. 30% aller Anflüge nicht mehr möglich.



Die Erstellung des Helikopter-Landeplatzes auf der Alters- und Gesundheitsresidenz (höchstes Gebäude) ist jedoch gegenüber der heutigen Situation eine enorme Verbesserung.

Aufgrund der Betriebsabläufe und der Raumaufteilung im Regionalspital ist eine ebenerdige oder unterirdische Verbindung des Landeplatzes mit dem Regionalspital nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, eine Passerelle vom 6. Obergeschoss der Alters- und Gesundheitsresidenz auf das Dach des Regionalspitals und damit zum bestehenden Lift des heutigen Helikopter-Landeplatzes zu erstellen.



Schnitt Alters- und Gesundheitsresidenz / Regionalspital Ilanz mit Helikopter-Landeplatz und Passerelle zum Regionalspital

Das Regionalspital Surselva stellte in ihrem Schreiben vom 24. November 2016 nachfolgende Bedingungen für die Zustimmung zur Verlegungen des Helikopterlandeplatzes:

- Der Lift vom Helikopter-Landeplatz zur Passerelle muss jederzeit verfügbar sein (separater Lift oder Prioritätsschaltung);
- Der Transport der Patienten in der Residenz darf ausschliesslich durch öffentlich unzugängliche und von Bewohnern unbeutzte Korridore und Räume erfolgen;
- Die Verbindungsbaute von der Alters- und Gesundheitsresidenz zum Regionalspital muss als beheizbarer Innenraum mit Sichtschutz ausgeführt werden (geschlossene Passerelle);



- Die Kosten für die baulichen und technischen Massnahmen im Zusammenhang mit den vorgenannten Bedingungen sind durch die Bauherrschaft der Alters- und Gesundheitsresidenz zu tragen.

Die Einigung zwischen der Bauherrschaft und dem Regionalspital betreffend Kostenübernahme für die notwendigen Massnahmen steht noch aus. Die Kostenübernahme wird in den Sonderbauvorschriften geregelt werden. Für die Vorprüfung umfassen die Sonderbauvorschriften daher nur einen Platzhalter.

#### 4.2 Verbindung zu Alters- und Gesundheitsresidenz

Die vorgängig erwähnte Passerelle ist nur für Notfälle bestimmt (Flugverkehr Rega, Notfälle in der Alters- und Gesundheitsresidenz). Ansonsten erfolgen die notwendigen Verbindungen zwischen Alters- und Gesundheitsresidenz und Regionalspital ebenerdig oder unterirdisch. Dies wurde auch bereits im Vorprojekt entsprechend berücksichtigt.

#### 4.3 Parkplätze

Das Regionalspital Ilanz verfügt über zu wenige Parkplätze. Im Zuge der Alters- und Gesundheitsresidenz sollen auch für das Regionalspital Parkplätze bereitgestellt werden.

### 5. Teilrevision der Ortsplanung Ilanz

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Spitalquartier erfolgen Anpassungen der bestehenden Nutzungsplanung der ehemaligen Stadt Ilanz. Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst Anpassungen des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans, des Generellen Erschliessungsplans und des Baugesetzes der ehemaligen Stadt Ilanz sowie ergänzende Sonderbauvorschriften für das Spitalquartier.

#### 5.1 Zonenplan

Ein Teilbereich der Parz. Nr. 41 im Umfang von 3'909 m<sup>2</sup> wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone Spitalquartier umgezont. Ein Teilbereich der Parz. Nr. 23 und 41 (2'583 m<sup>2</sup>) wird vom



übrigen Gemeindegebiet in die Freihaltezone umgezont. Die Arealplanpflicht über die Parz. Nr. 536, 41 und 72 wird aufgehoben. Der Gewässerraum wird bis zur Ausscheidung der Gewässerraumzone über das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision mittels beidseitig des Baches ausgeschiedener Gewässerabstandslinien gesichert. Die Festlegung einer Baulinie ermöglicht die Bebauung des Grundstücks Nr. 74 auf der Nordseite bis an die Grenze zu Grundstück Nr. 41.

Des Weiteren werden die Abgrenzungen der Gefahrenzonen im gesamten Planperimeter angepasst. Die Gefahrenzone 1 bleibt wie bisher bestehen, die Gefahrenzone 2 wird im Bereich der Pflegerinnenschule deutlich reduziert.



Zonenplan (Änderungen)

## 5.2 Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan wird die Abgrenzung des empfindlichen Ortsteils an das Richtprojekt angepasst.

Die befestigten Aussenbereiche gliedern sich in die Bereiche A und B. Der Grünbereich wird in allgemein und privat unterteilt.

Die Pflegerinnenschule wird im Generellen Gestaltungsplan als zu erhaltende Baute definiert. Die Abgrenzung der erhaltenswerten Garten-



anlage wird entsprechend dem Richtprojekt angepasst. Die Lourdesgrotte und der Pavillon werden in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

Für die Erstellung von Hochbauten werden die Baubereiche Spitalquartier A1, A2, B und C sowie ein allgemeiner Baubereich Hochbauten festgelegt. Die zulässigen Masse für die Baubereiche Spitalquartier sind den Sonderbauvorschriften Spitalquartier zu entnehmen. Im Baubereich Hochbauten gilt die Regelbauweise.

Die Baubereiche A1 und A2, die Pflegerinnenschule und das Wohn- und Geschäftshaus „Arcada“ werden durch oberirdische Verbindungsbauten zusammengeschlossen. Ebenfalls werden die Baubereiche A1 und A2 mit zwei Verbindungsbauten mit dem Regionalspital verbunden, wobei eine als Passerelle für Notfälle dient (Patientenanlieferung mit Helikopter).



Genereller Gestaltungsplan (Änderungen)

### 5.3 Genereller Erschliessungsplan

Auf den Grundstücken Nr. 41 und 71 ist eine unterirdische Einstellhalle geplant. Diese schafft Platz für die nötigen Parkplätze der Alters-

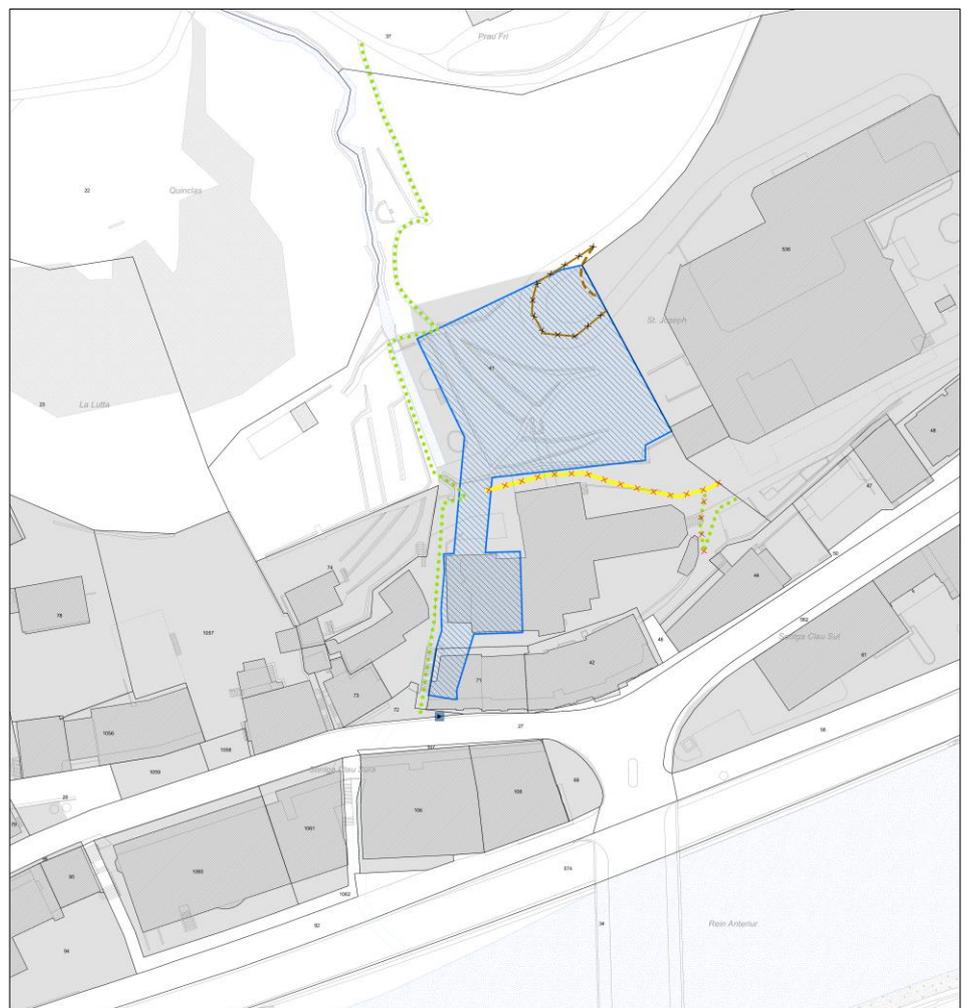


und Gesundheitsresidenz. Die Einfahrt zur Einstellhalle ist an der Via S. Clau Sura auf der Höhe des Grundstücks Nr. 72 geplant.

Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg, der vom Regionalspital in Richtung Südwesten wegführt, wird versetzt. Der Bestehende ist aufzuheben.

Die Erschliessungsstrasse, die als Fortsetzung der Spitalstrasse dient, wird ab der Grundstücksgrenze 536 / 41 aufgehoben. Die Linienführung des Fusswegs zum Spital wird an die bestehende Situation angepasst.

Die bestehende Fussverbindung durch den Klostergarten wird neu in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Für diesen gelten besondere Bestimmungen gemäss Sonderbauvorschriften Spitalquartier.



Genereller Erschliessungsplan (Änderungen)



## 5.4 Baugesetz

Das Baugesetz der ehemaligen Stadt Ilanz/Glion wird durch Art. 44<sup>bis</sup> ergänzt. Art. 44<sup>bis</sup> beinhaltet die Bestimmungen zur Kernzone Spitalquartier.

### **Art. 44<sup>bis</sup> Kernzone Spitalquartier**

---

- 1 Die Kernzone Spitalquartier ist für Nutzungen im Zusammenhang mit einer Alters- und Gesundheitsresidenz oder dem Spital sowie dem Gesundheitsbereich einschliesslich altersgerechten Wohnens bestimmt.**
- 2 Diese Nutzungen umfassen:**
  - **Bauten und Anlagen für eine Alters- und/oder Gesundheitsresidenz;**
  - **Bauten und Anlagen für Dienstleistungen des Spitalbetriebs;**
  - **Bauten und Anlagen, die der Pflege und Betreuung dienen (gesamter Bereich Gesundheit);**
  - **Altersgerechte Wohnungen.**
- 3 Nebst den Nutzungen gemäss Abs. 2 sind nicht störende Gewerbenutzungen, ohne direkten Zusammenhang mit der Alters- und Gesundheitsresidenz oder dem Spital, im Umfang von 20% der gesamten in der Kernzone Spitalquartier realisierten Hauptnutzfläche zulässig. Diese Gewerbenutzungen sind in den unteren Geschossen zu realisieren, welche max. 719.5 m.ü.M. liegen (Messpunkt: Boden im Rohbau).**
- 4 Nutzungsmasse, Höhenmasse, Situierung der Bauten sowie Vorgaben zur Gestaltung und Erschliessung sind dem Generellen Gestaltungsplan Spitalquartier, dem Generellen Erschliessungsplan Spitalquartier und den Sonderbauvorschriften Spitalquartier zu entnehmen.**

## 5.5 Sonderbauvorschriften Spitalquartier (SBauVSQ)

Die Sonderbauvorschriften Spitalquartier sichern eine ortsbaulich qualitative Ergänzung der Bebauung und die Abstimmung der Neubauten mit den zu erhaltenden Bauten und Anlagen sowie die zweckmässige Erschliessung im Spitalquartier. Des Weiteren regeln sie die Kostenübernahme für entstehende Aufwendungen durch bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Helikopter-Landeplatz.

Sie beziehen sich auf die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan Spitalquartier und im Generellen Erschliessungsplan Spitalquartier.

Dienstbarkeiten und weitere besondere Bestimmungen bezüglich Mitbenützungs- und Zugangsrecht sind privatrechtlich zu regeln und deshalb nicht Bestandteil der Sonderbauvorschriften Spitalquartier.



## 6. Verfahren

### 6.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan 1:1'000 Spitalquartier (Illanz)
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Spitalquartier (Illanz)
- Genereller Erschliessungsplan 1: 500 Spitalquartier (Illanz)
- Teilrevision Baugesetz Illanz
- Sonderbauvorschriften Spitalquartier (SBauVSQ)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt Spitalquartier

wurde von der Gemeinde am 16. Dezember 2016 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 26. Januar 2017. Nachstehend werden die Ergebnisse und daraus resultierende Anpassungen zusammengefasst.

#### 1. Übereinstimmung mit übergeordneter Planung

Mit der vorliegenden Planung sollten rund 2'583 m<sup>2</sup> vom Übrigen Gemeindegebiet in die Zone für Grünflächen eingezont werden, was gemäss Art. 38a RPG nur bei einer flächengleichen Auszonung möglich ist. Die Gartenanlage wird aufgrund des Hinweises im Vorprüfungsbericht als Freihaltezone nach Art. 35 KRG (Nichtbauzone) ausgeschieden, wodurch die Kompensationspflicht entfällt. Der Zonenplan wird dahin gehend angepasst.

#### 2. Sonderbauvorschriften Spitalquartier

Aufgrund der Bedeutung des Quartiers wird der Beizug der Denkmalpflege als zwingend erachtet. Art. 5. Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften Spitalquartier (SBauVSQ) werden gemäss den Anmerkungen im Vorprüfungsbericht angepasst.



### 3. Luftreinhaltung

Es ist aufgrund der vorgesehenen Anzahl Parkplätze keine Emissions-erklärungen gemäss Luftreinhalteverordnung einzureichen. Es sind daher keine weiteren Schritte erforderlich.

### 4. Lärmschutz

Im Lärmgutachten wird aufgezeigt, dass die Lärmimmission durch den Verkehr von und zur Tiefgarage den Planungswert sowohl am Tag wie in der Nacht nicht überschreiten. Es sind daher keine weiteren Schritte erforderlich.

Eine Beurteilung des Helikopter-Lärms zeigt auf, dass bei einem grossen Teil der Wohnungen in der geplanten Altersresidenz der Immissionsgrenzwert nach Anhang 5 LSV bezüglich Maximalpegel überschritten wird. Die erwähnten Grenzwerte sind im vorliegenden Fall jedoch nicht direkt anwendbar, da es sich um einen Spitallandplatz handelt. Fehlen Belastungsgrenzwerte, so ist die Lärmimmission nach Art. 40 Abs. 3 LSV direkt gestützt auf Art. 15 des eidg. Umweltschutzgesetzes im Sinne einer Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Aufgrund des Lärmgutachtens im vorliegenden Fall kann die Lärmbelastung als nicht übermässig eingestuft werden. Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung durch die Helikopterflüge bei der Dimensionierung der Schalldämmung angemessen zu berücksichtigen ist und dass die Schalldämmung der Gebäudehülle die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 erfüllen. Die Gemeinde nimmt den obenstehenden Hinweis zur Kenntnis.

### 5. Weitere Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

#### 5.1 Materialbewirtschaftung

Die Gemeinde berücksichtigt, dass bei der Entsorgung von Bauabfällen ab einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> oder bei Bauabfällen mit umwelt- oder gesundheitsgefährdeten Stoffen zumindest die Einreichung einer Entsorgungserklärung und auf Anfrage auch eines Entsorgungskonzeptes an die für die Baubewilligung zuständige Behörde erforderlich ist.



## 5.2 Prüfperimeter für chemische Bodenbelastung

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis, dass das Vorhaben einen Bodenabtrag im Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen der Belastungsgruppe „Siedlungsgebiet“ bedingt. Der Umgang mit abgetragenem Boden richtet sich nach dem Merkblatt Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen des Amtes für Natur und Umwelt von 11. September 2015. Die entsprechenden Nachweise werden im Baubewilligungsverfahren erbracht.

## 5.3 Zusatzbewilligungen

Es wird berücksichtigt, dass falls für die Wärmeerzeugung neue Feuerungsanlagen geplant sind, die entsprechenden Emissionserklärungen für Feuerungsanlagen im Baubewilligungsverfahren über die Gemeinde dem Amt für Natur und Umwelt einzureichen sind.

Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass für das vorliegende Vorhaben voraussichtlich koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen (z.B. Art. 19 GSchG [Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen]; Art. 7 Abs. 1 GSchG [Einleiten oder Versickern von behandeltem verschmutzten Abwasser]) benötigt werden.

## 6.2 Mitwirkungsaufgabe

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (10. Februar bis 13. März 2017) gingen keine Eingaben ein.

## 6.3 Beschluss und Genehmigung

Die Teilrevision der Ortsplanung Spitalquartier wurde am 12. April 2017 vom Parlament zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet, am 21. Mai 2017 durch die Urnenabstimmung beschlossen und anschliessend zur Genehmigung eingereicht sowie zur Beschwerdeaufgabe öffentlich aufgelegt.

Chur, 22. März 2017 / Chr. Zindel, J. Grubenmann, L. Projer



## Anhang

### Aktennotiz Begehung

Ort: Pflegerinnenschule Datum und Zeit: 01.11.2016, 8:30 bis 10:00

---

Teilnehmer: – Simon Berger (Denkmalpflege), SBe  
– Marco Caminada (Leiter Infrastruktur), MCa  
– Norbert Candinas (Nocasa AG), NCa  
– Flurin Candinas (Nocasa AG), FCa  
– Rochus Fried (Nocasa AG), RFr  
– Jonas Grubenmann (STW AG für Raumplanung), Gm

Entschuldigt: – Astrid Schifferli (Denkmalpflege), ASc

---

Themen: 1. Ergebnisse betreffend Pflegerinnenschule  
2. Ergebnisse betreffend Klostergarten

Nr.	Traktandum/Besprechung
	<p><b>Ergebnisse betreffend Pflegerinnenschule</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Massgebend ist die Vereinbarung (integraler Erhalt).</li><li>– Die Innenausstattung kann grundsätzlich ersetzt werden (Bodenbeläge, Wandverkleidungen, Zwischenwände etc. sind mehrheitlich nicht mehr original, ausgenommen tragende Wände). Auch originale Elemente der Innenausstattung können ersetzt werden.</li><li>– Das Niveau der Böden und die Grundsubstanz der Böden sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Der Aufbau der Böden ist jedoch noch nicht bekannt. Für konkrete Aussagen diesbezüglich sind genauere Untersuchungen notwendig. SBe geht davon aus, dass es auch wirtschaftlicher ist die bestehende Grundsubstanz der Böden zu nutzen. Teilweise wurden die Böden vermutlich nachträglich betoniert.</li><li>– Die Geschossigkeit ist zu erhalten.</li><li>– Das Gebäude soll technisch auf den heutigen Stand gebracht werden. Eine Innenisolation wird bevorzugt, Aussenisolation ist soweit möglich, dass er die Gestalt nicht wesentlich verändert (z.B. besserer Putz, jedoch eine Aussendämmung in Form von Styropor oder ähnlichem).</li><li>– Grundstruktur des Gebäudes (Treppenhaus und Mittelgang) ist zwingend zu erhalten. Lift kann wie vorgesehen zwischen Mittelgang und Saal realisiert werden.</li><li>– Die Treppe soll erhalten werden. SBe geht davon aus, dass diese Instand gesetzt werden kann.</li><li>– Die Fenster können ersetzt werden, die Gestalt (Fenstersims, Sprossen, Dimensionen). Es ist denkbar, dass die Fenster in den Untergeschossen und in den Dachgeschossen vertikal vergrössert werden, sofern die Nutzung dies verlangt und die Gestalt erhalten bleibt.</li><li>– Grundsätzlich ist auf die heutige Gestalt der Baute oder wenn dokumentiert auf die ursprüngliche Gestalt des Gebäudes abzustellen.</li></ul>



Nr.	Traktandum/Besprechung
	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Zwischenböden im Dachgeschoss können herausgenommen werden. Das Oberste Dachgeschoss kann in der heutigen Form aufgrund der Geschosshöhen kaum genutzt werden.</li></ul>
	<p data-bbox="320 427 804 456"><b>Ergebnisse betreffend Klostergarten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Aussenanlagen, welche neu angelegt werden, sollen einen Bezug zum Klostergarten aufweisen, insbesondere die Terrassierungen sollen übernommen werden.</li><li>– Die Verbindung zwischen dem Neubau und dem Garten ist noch genauer zu untersuchen. Diese Verbindung soll Rollstuhlgerecht realisiert werden. Allenfalls ist es möglich die Verbindung hinter dem Wasserfall zu realisieren, dafür würde jedoch fremdes Eigentum beansprucht.</li><li>– Das Gartenhaus kann abgebrochen werden und der Pavillon an diese Stelle verschoben werden. Die Bäume können gefällt werden.</li><li>– Die Gartenanlagen sind zu unterhalten. Bezüglich der Bepflanzung gibt es keine konkreten Vorgaben. SBe empfiehlt die Verwendung von pflegeleichten Pflanzen.</li><li>– Die Wege dürfen saniert resp. wenn notwendig erneuert werden.</li></ul>