



domenig

1806 Quartierplan Töbeli

CH 7000 Chur, Töbeli

Quartierpläne | V1 Quartierplanbestimmungen (QPB)

Plannummer 1806/100
Format A4
Massstab
Gezeichnet rga/fgi
Datum 22.09.2021
Revidiert
Revision



Grundeigentümer

Grundstück Nr. 13486:
Irina Domenig - Skaanes, Chur
Stephan Skaanes, Zürich
Arfeld Immobilien AG, Chur

Architekt

Domenig Architekten | dipl. Architekten ETH SIA FH
Comercialstrasse 36 | 7000 Chur
Tel 081 286 73 00 | Fax 081 286 73 01
architekten@domenig.ch | www.domenig.ch

Grundstück Nr. 6671:
Georgina Jörger, Chur
Markus Jörger, Winterthur
Pia Jörger, Chur
Roman Jörger, Chur
Simon Jörger, Hubersdorf

Irina Domenig - Skaanes Stephan Skaanes

Arfeld Immobilien AG Georgina Jörger

Quartierplan Töbeli, Chur

V1 - Quartierplanbestimmungen (QPB)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
II. Bebauung/Gestaltung	5
III. Umgebung	7
IV. Erschliessung	8
V. Versorgung und Entsorgung	9
VI. Kosten	10
VII. Schlussbestimmungen	11

I. Allgemeines

Art.1

Geltungsbereich

Der Quartierplan Töbeli umfasst die Grundstücke Nr. 13486 und Nr. 6671 im Grundbuch der Stadt Chur gemäss Bestandesplan V2.

Die für die Berechnung der Ausnutzungsziffer massgebliche Grundstücksfläche für den Quartierplan beträgt 20'600 m². Das Quartierplangebiet liegt in der Wohnzone 2 (AZ 0.4). Die anrechenbare Geschossfläche berechnet sich wie folgt:

Grst. Nr.	GSF	Fläche LW	Fläche W2
Grst. Nr. 13486	18'666 m ²	299 m ²	18'367 m ²
Grst. Nr. 6671	2'515 m ²	282 m ²	2'233 m ²
QP Perimeter	21'181 m ²	581 m ²	20'600 m ²
Zone	Fläche	AZ	GF
W2	20'600 m ²	0.4	8'240 m ²

Für das Quartierplangebiet wird ein Bonus von 14% gewährt, so dass die Geschossfläche 9'393.60 m² beträgt. Die Geschossfläche ist im Verhältnis der Grundstücksfläche auf die Grundstücke Nr. 13486 und Nr. 6671 zu verteilen. Nutzungstransporte innerhalb des Quartierplangebietes sind zulässig. Im Baubewilligungsverfahren mit Geschossflächenänderungen ist jeweils über den gesamten QP-Perimeter nachzuweisen, wie die Geschossfläche verteilt ist.

Soweit im Quartierplan nichts anderes festgelegt ist, gelten die jeweils rechtskräftigen Bestimmungen des Baugesetzes der Stadt Chur sowie die jeweils rechtskräftigen übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Die im Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Plan V2 Bestandesplan sowie aus den Grundbuchauszügen ersichtlich. Aus den Grundbuchauszügen sind ebenso bestehende Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vor- und Anmerkungen zu entnehmen. Eine eventuelle Parzellierung des Quartierplangebietes erfolgt ausserhalb der vorliegenden Quartierplanung.

Die Grundstücke Nr.13486 und Nr.6671 stehen im Eigentum folgender Personen:

Grundstück Nr. 13486:

- **Arfeld Immobilien AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, Belmontstrasse 1, 7000 Chur, UID CHE-113.809.804, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates, Herrn Jon Andrea Domenig, geboren am 27.10.1966, verheiratet, von Tamins, in 7000 Chur, Tschuggenstrasse 51,

- **Irina Maria Domenig-Skaanes**, geborene Skaanes, geboren am 17.12.1973, verheiratet, von Vals und Tamins, in 7000 Chur, Tschuggenstrasse 51,
- **Dr. Stephan Skaanes**, geboren am 5. März 1977, verheiratet, von Vals, in 8000 Zürich, Hofstrasse 135.

Grundstück Nr. 6671:

- **Georgina Jörger-Derungs**, geborene Derungs, geboren am 16.09.1939, unverheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Vals, in 7000 Chur, St. Antönienweg 16,
- **Markus Jörger**, geboren am 23.12.1970, verheiratet, von Vals, in 8405 Winterthur, Sonnenbühlstr. 25,
- **Pia Jörger**, geboren am 30.07.1973, unverheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Vals, in 7000 Chur, St. Antönienweg 16,
- **Roman Jörger**, geboren am 05.12.1977, unverheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Vals, in 7000 Chur, St. Antönienweg 16,
- Herr **Simon Jörger**, geboren am 08.08.1981, verheiratet, von Vals, in 4535 Hubersdorf, Schulhausstr. 14,

Art.2

Zweck

Der Quartierplan benennt Rahmenbedingungen für eine Überbauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Im speziellen bezweckt er einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland, Rücksichtnahme auf die umliegenden Bauten sowie eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung.

Das Grundstück Nr. 6671 kann losgelöst und unabhängig von den Grundeigentümern des Grundstücks Nr. 13486 eine Ergänzung des Quartierplans durchführen. Das Verfahren für die Bebauung der Parzelle 6671 geht über das Stadtentwicklungsamt mittels einer Machbarkeitsstudie, Vorprojekt und Modellstudie und unter eventuellem Beizug der Denkmalpflege. Es ist möglich das Baugesuch unabhängig von Grundstück Nr. 13486 einzureichen. Das Grundstück Nr. 6671 wird in noch nicht definierter Zeit umgebaut. Dies jedoch unabhängig von Grundstück Nr. 13486.

Art.3

Bestandteile

Der Quartierplan umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

V1	Quartierplanbestimmungen betr. Grundstück Nr. 13486		Dat. 22.09.2021
V2	Bestandesplan betr. Grundstück Nr. 13486	Mst. 1:500	Dat. 24.06.2021
V3	Gestaltungsplan betr. Grundstück Nr. 13486	Mst. 1:500	Dat. 24.06.2021
V4	Erschliessungsplan betr. Grundstück Nr. 13486	Mst. 1:500	Dat. 22.09.2021
V5	Umgebungsplan betr. Grundstück Nr. 13486	Mst. 1:500	Dat. 22.09.2021
V6	Profilierungsplan betr. Grundstück Nr. 13486	Mst. 1:500	Dat. 24.06.2021

Der Quartierplan umfasst die folgenden nicht verbindlichen Bestandteile, welche die städtebaulichen, architektonischen und raumplanerischen Qualitäten und Zielsetzungen veranschaulichen und richtungsweisend sind:

NV1	Richtprojekt Umgebung	Mst. 1:200	Dat. 22.03.2021
NV2N	Richtprojekt UG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV3N	Richtprojekt EG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV4N	Richtprojekt 2.OG + AG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV5N	Richtprojekt AG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV2S	Richtprojekt UG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV3S	Richtprojekt EG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV4S	Richtprojekt 2.OG + AG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV5S	Richtprojekt AG	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV6	Richtprojekt Schnitte	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV7	Richtprojekt Fassaden	Mst. 1:200	Dat. 24.06.2021
NV8	Visualisierungen		Dat. 24.06.2021
NV9	Handbuch Umgebungsgestaltung		Dat. 17.03.2021
NV10	Modell	Mst. 1:500	undatiert
NV11	Gestaltungsrichtlinien betr. Grundstück Nr. 6671		Dat. 25.06.2021

Art. 4

Verbindlichkeit

Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.

II. Bebauung/Gestaltung

Art.5

Gestaltungsplan V3

Im Plan V3 Gestaltungsplan sind die Baufelder für das Grundstück Nr. 13486 für die Hauptgebäude verbindlich festgelegt. Zusammen mit den nachfolgenden Bestimmungen bildet der Gestaltungsplan die Grundlage für die Bauweise und die Gestaltung der Bauten sowie deren Umgebung.

Die Überbauung Quartierplan Töbeli, Grundstück Nr. 13486, wird zu einer einheitlichen und eigenständigen städtebaulichen Struktur. Das Grundstück Nr. 6671 ermöglicht mit der gegebenen Parzelle geometrie keine gestalterische und städtebauliche Weiterstrickung der geplanten Typologie auf dem Grundstück Nr. 13486.

Durch die starke Orientierung des Grundstücks Nr. 6671 gegen Süden und den städtebaulichen Bezug zum Bestand des benachbarten Grundstücks Nr. 464 wird jene Struktur weitergeführt und zusammen mit dem Grundstück Nr. 6671 eine einheitliche städtebauliche Struktur gebildet. Die möglichen Bebauungskonzepte sollen das Aussenraumthema der hofähnlichen Freiräume weiterstricken.

Art. 6**Baufelder im Allgemeinen**

Als Baufelder werden die für die Überbauung reservierten Flächen innerhalb des Quartierplangebietes bezeichnet. Ausserhalb der Baufelder dürfen keine Bauten mit Ausnahme der Werke der Erschliessung (z.B. Trafostationen o.ä.) sowie Nebenbauten (z.B. Velounterstände) und Spielplätze erstellt werden.

Art. 7**Baufelder – Nutzung/Entwicklung**

Das Quartierplangebiet im Bereich des Grundstücks Nr. 13486 wird in die Baufelder A – K unterteilt.

Für die Baufelder A – K ist eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und einzelnen gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Es werden folgende Wohnungstypen umgesetzt:

Studios – 2 ½ - Zimmer-Wohnungen	10-30% der Wohnungen
3 ½ - Zimmer-Wohnungen	25-45% der Wohnungen
4 ½ - 5 ½ - Zimmer-Wohnungen	35-55% der Wohnungen
Gewerberäume	möglich

Sollte aufgrund der jeweils herrschenden Marktsituation das vorstehende Wohnungsprogramm nicht umsetzbar sein, sind Abweichungen möglich.

Art.8**Balkone, Vordächer und vorspringende Gebäudeteile für Baufelder A-K**

Offene Balkone dürfen die Fassadenlinien um max. 1.5 m überragen.

Vordächer sind nur über den Eingangsbereichen zulässig. Andere vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

Art.9**Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung für die Baufelder A – K (Grundstück Nr. 13486) soll durch überwiegend raumhohe Fenster eine vertikale Struktur erhalten. Gebäudesockel sind gestalterisch sichtbar auszuführen.

Die Hauptfassaden (Baufelder A – K, Grundstück Nr. 13486) werden mit erdfarbenen Oberflächen verputzt. Gebäudeteile wie beispielsweise Attikageschosse und Treppenhäuser dürfen mit alternativen Materialien wie Holz und Beton ausgeführt werden.

Kunststofffenster (Baufelder A – K, Grundstück Nr. 13486) sind im sichtbaren Fassadenbereich nicht zulässig. Ausnahme bilden die Kellerfenster.

Für Grundstück Nr. 6671 werden bezüglich Fassadengestaltung die Proportionen, als auch die Struktur mit Bezug zum Kontext geplant.

Art.10**Dachgestaltung**

Für die Baufelder A - K sind nur Flachdächer zulässig.

Dachgärten (Baufelder A – K) sind in Analogie zur Bepflanzung des Quartiers (vgl. Art. 16) in Form von intensiv begrünten Inseln auszuführen.

Die intensive Begrünung ist Teil des architektonischen Konzepts (Baufelder A – K). Die Dachgärten sind auf Balkonen und Vordächern nicht vorgesehen. Die Dachgärten werden zusammen mit der Bebauung geplant und erstellt.

Durch den starken Bezug auf das Gebäude der Parzelle 464 sind auf Grundstück Nr. 6671 Satteldächer vorgesehen. In einzelnen und begründeten Fällen kann eine Ausnahme erteilt werden. Die Dachflächen werden mit einer vollflächig integrierten Photovoltaikanlage eingedeckt.

Art.11**Attikageschosse**

In den markierten Bereichen im Attikageschoss darf das Lichtraumprofil überschritten und fassadenbündig gebaut werden. Die zulässige Attikafläche darf dabei nicht überschritten werden.

Die Attikadachflächen werden mit Solaranalgen bedeckt und/oder extensiv begrünt. An anderen Standorten sind Solaranalgen nicht zulässig. Die Neigung der Photovoltaikanlagen darf maximal 10° betragen.

III. Umgebung**Art.12****Allgemeines**

Für die Gestaltung der Umgebung und Freiflächen auf Grundstück Nr. 13486 ist der Umgebungsplan (V5) massgebend.

Mauern in der Umgebung werden in Beton mit rauer Oberfläche und im Freihaltebereich als dem Gelände angepasste Trockenmauern ausgebildet.

Die Umgebungsgestaltung für Grundstück Nr. 6671 ist offen.

Art. 13**Freihaltebereich**

Im Freihaltebereich wird eine extensive Blumenwiese erstellt. Die darin eingelagerten Aufenthalts- und Spielbereiche werden bedarfsgerecht ausgemäht und ausgebildet. Im Freihaltebereich werden auch ProSpecieRara Sorten in der Art einer Streuobstwiese verwendet. Die Spielplätze werden, wie in Art. 14 beschrieben ausgebaut. Einzelne Bereiche werden als Gemeinschaftsgarten ausgebildet.

Art. 14**Spielplatz**

Spielplatzflächen werden mit zweckdienlichen Belägen versehen. Es sind ausreichend Spielgeräte in natürlichen Materialien einzuplanen.

Entlang des Erschliessungsweges werden an den offenen Stellen Gemeinschaftsbereiche mit Aufenthaltsqualität und Sitzgelegenheiten geschaffen und mit Sitzbänken ausgestattet. Die Aufenthaltsqualität soll dem sozialen Kontakt dienen. Die Spielgeräte sind für Kinder unterschiedlichen Alters vorgesehen.

Art. 15**Bepflanzung**

Es sind einheimische Pflanzen vorzusehen: Hochstämmige Bäume, Sträucher, Stauden und Blumenwiesen. Die wichtigsten Bäume sind im Umgebungsplan V5 kennzeichnet. Der bisherige naturnahe landwirtschaftliche Charakter muss erhalten bleiben.

Die Bäume und Sträucher werden locker eingestreut und bilden raumbildende Strukturen. Die Sträucher bilden zu den Privatbereichen vereinzelt Gruppen und zonieren die Umgebung auf eine natürliche Art. Als Gehölze werden einheimische und standortgerechte Arten verwendet. Die Privatbereiche bei den Sitzplätzen werden mit Rasen als Intensivfläche angelegt. Es sind keine Einfriedungen mit geschnittenen Hecken, Pflanzentrögen, Zäunen und dergleichen erlaubt. Die nicht und wenig genutzten Grünflächen mit Sträuchern und Strauchgruppen werden als extensive Blumenrasen ausgebildet.

Art. 16**Mauer Cadonastrasse**

Entlang der Cadonastrasse ist eine Mauer aus Sichtbeton mit rauer Oberfläche oder aus Beton mit Natursteinverkleidung auszubilden. Die genaue Ausführung, Lage, Höhe sowie die Durchbrüche sind auf Projektstufe zu präzisieren.

IV. Erschliessung**Art. 17****Allgemeines**

Für die Erschliessung ist der Quartiererschliessungsplan V4 massgebend. Eine gemeinsame zusammenhängende Erschliessungsfläche mit platzartigen Bereichen unterschiedlicher Grösse fördert das Leben im Quartier.

In der Nord-Süd-Richtung befindet sich der Haupteerschliessungsweg mit verengenden und aufweitenden Stellen und einer Mindestbreite von 2.0 m. Die Erschliessungsachse dient auch als Notzufahrt und ist auf eine Breite von 3.50 m mit befahrbaren, begrünten Randstreifen als Schotterstrasse ausgebaut.

Für Grundstück Nr. 6671 erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über die Kronengasse. Bei der Erstellung eines Neubaus auf Parzelle 6671 entlang der Kronengasse,

wird diese an die Tiefgarage der Parzelle 13486 angeschlossen und die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Tiefgarage.

Die Parzelle 6671 kann max. 2 Aussenparkplätze für Besucher mit Erschliessung über die Kronengasse erstellen.

Die Veloerschliessung erfolgt bei der Parzelle 6671 in jedem Fall über die Kronengasse.

Art.18

Quartierfusswege

Die Erschliessung wird beim Haupterschliessungsweg in Asphalt und bei der Hauserschliessung in Ortbeton ausgeführt, die Landschaftswege (Wege im Freihaltebereich) werden in Kies (Chaussierung) ausgeführt.

Art.19

Öffentlicher Fussweg

Das öffentliche Trottoir ist mit einer Breite von min. 2.50 m entlang der Cadonastrasse zu erstellen. Dieses dient der Öffentlichkeit sowie den Quartierbewohnern. Es ist behindertengerecht auszubilden und in Koordination mit der Stadt zu errichten. Die bauliche Ausnützung der hierfür zu beanspruchenden Fläche verbleibt bei Grundstück Nr. 13486.

Art.20

Tiefgarage und Parkplätze

Die Tiefgarage dient der Parkierung für den motorisierten Individualverkehr. Sämtliche Baufelder (A – K) sind über die gemeinsame Tiefgarage mit Einfahrt ab Cadonastrasse zu erschliessen.

Entlang der Cadonastrasse können maximal 10 Aussenparkplätze als Besucherparkplätze erstellt werden.

Die minimale Anzahl an Autoabstellplätzen und Besucherparkplätzen sind gemäss dem jeweils geltenden Recht zu realisieren.

Die Veloerschliessung erfolgt unterirdisch über die Tiefgarage und oberirdisch über die Haupt- und Hauserschliessungswege zu den Kurzzeitabstellplätzen vor den Hauseingängen.

V. Versorgung und Entsorgung

Art.21

Energie

Externe Wärmeerzeugung für Grundstück Nr. 13486 hat nach Möglichkeit über das Fernwärmenetz oder über ein ökologisch gleichwertiges Heizsystem zu erfolgen. Fossile Energieträger für die Wärmeerzeugung vor Ort sind nicht zulässig.

Für Grundstück Nr. 6671 ist ein eigenes Heizsystem vorgesehen (Erdsonde oder separater Anschluss an das Fernwärmenetz).

Art.22**Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist im Quartierplanperimeter ein Molok M 5000 Haushaltkehricht an der Cadonastrasse sicherzustellen.

Art. 23**Abwasser, Regenwasser**

Die Abwasserleitungen für Grundstück Nr. 13486 sind an der Cadonastrasse anzuschliessen. Das Regenwasser muss vor Ort versickert werden. Die Wahl der Versickerung ist wählbar.

Für Grundstück Nr. 6671 werden die Abwasserleitungen an die bestehende Leitung angeschlossen. Das Regenwasser wird auf Grundstück Nr. 6671 versickert.

VI. Kosten**Art. 24****Kosten im Allgemeinen betreffend Grundstück Nr. 13486**

Die Quartierplankosten werden im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die derzeitigen und künftigen Eigentümer des Grundstücks Nr. 13486 verteilt.

Sämtliche Verfahrenskosten inklusive Planungskosten gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 13486. Wird das Quartierplangebiet nach Inkrafttreten des Quartierplanes weiter aufgeteilt und an Dritte veräussert, können die Verfahrenskosten im Verhältnis der jeweiligen Geschossfläche auf die neuen Eigentümer überwältzt werden.

Art. 25**Kosten im Allgemeinen betreffend Grundstück Nr. 6671**

Sämtliche Verfahrenskosten inklusive Planungskosten für das Grundstück Nr. 6671 gehen zu Lasten der Eigentümer des Grundstücks Nr. 6671.

Art. 26**Erschliessungskosten betreffend Grundstück Nr. 13486**

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrassen bzw. -wege sowie der gemeinsamen Freiräume (z.B. Spielplatz) werden im Verhältnis der pro Baufeld zulässigen Geschossfläche verteilt.

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrassen bzw. -wege sowie der gemeinsamen Freiräume (z.B. Spielplatz) umfassen sämtliche Auslagen für die Projektierung und den Bau der Anlagen einschliesslich Anschlüsse an die bestehenden Strassen sowie Nebenanlagen wie Beleuchtung, Entwässerung und dergleichen.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsstrassen bzw. -wege sowie der gemeinsamen Freiräume (z.B. Spielplatz) einschliesslich der Kosten für die Beleuchtung und den Winterdienst werden im Verhältnis der pro Baufeld zulässigen Geschossfläche verteilt.

Die Kosten für die Planung und Erstellung der Tiefgarage inklusive Ein- und Ausfahrt sowie Besucherparkplätze gehen zulasten der Eigentümer des Grundstücks Nr. 13486. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Tiefgarage inkl. Ein- und Ausfahrt gehen zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke Nr. 13486 und Nr. 6671 und sind im Verhältnis der ihnen zugeteilten Anzahl Parkplätze zur Gesamtzahl Parkplätze zu übernehmen. Bei der Erstellung der Tiefgarage auf Grundstück Nr. 13486 sind die bautechnischen Massnahmen für einen späteren Anschluss des Grundstücks Nr. 6671 vorzusehen.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung des Trottoirs und der Abschlussmauer entlang der Cadonastrasse (vgl. Art. 20) wird von der (zukünftigen) Eigentümerin, der Stadt Chur, getragen.

Art.27

Kostenregelung betreffend Grundstück Nr. 6671

Wird infolge entsprechender Bebauung auf Grundstück Nr. 6671 eine Tiefgarage erstellt und an diejenige auf Grundstück Nr. 13486 angeschlossen gilt folgende Kostenregelung:

- Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 6671 haben bei Vollausbau dieses Grundstücks der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 13486 eine einmalige Pauschalentschädigung in Höhe von CHF für die Erstellung der Tiefgarage bzw. für die Mitbenützung derselben zu bezahlen. Diese Entschädigung ist auf den Zeitpunkt des Anschlusses an die Tiefgarage dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen (Basis Dezember 2020: 100 Punkte).
- Für den Wegfall von mindestens 2 Parkplätzen im Bereich der Durchfahrt hat die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 13486 keinen Anspruch auf Entschädigung. Die jeweiligen Eigentümer der Baufelder G und H haben bezüglich der Erstellung der Tiefgarage auf Grundstück Nr. 6671 und die damit verbundenen Anpassungsarbeiten ohne Entschädigung zu dulden.
- Die Kosten für die Erstellung des Anschlusses inkl. sämtlicher Anpassungsarbeiten gehen zu Lasten der Eigentümer des Grundstücks Nr. 6671.
- Die Kosten für den Unterhalt und Erneuerung der Tiefgarage inklusive Ein- und Ausfahrt gehen zulasten der Eigentümer der Grundstücke Nr. 13486 und Nr. 6671 und sind im Verhältnis der ihnen zugeteilten Anzahl Parkplätze zur Gesamtanzahl Parkplätze zu übernehmen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 28

Baubewilligungsverfahren und Profilierung

Vor Baubeginn ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren je gesondert für Grundstück Nr. 13486 und Nr. 6671 durchzuführen.

Die Profilierung der einzelnen Bauten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art.29***Etappierung***

Die Überbauung des Quartierplangebietes kann etappenweise erfolgen. Diesfalls müssen gleichzeitig, die zu einer Gebäudeeinheit gehörenden Nebenanlagen, wie Parkplätze, Veloabstellplätze, Erschliessung und Freihalteflächen realisiert werden.

Art.30***Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans***

Haben sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplans erheblich geändert, kann er bezüglich Grundstücke Nr. 13486 und Nr. 6671 je gesondert auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden. Es gelten die Bestimmungen des jeweils rechtsgültigen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden, der dazugehörigen Verordnung sowie des Baugesetzes der Stadt Chur.

Art. 31***In-Kraft-Treten***

Der vorliegende Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft. Der Stadtrat lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den Grundstücken Nr. 6671 und 13486 anmerken.