



**Stadt Chur**

# Quartierplan Böschengut 2, 2. Änderung

Planungsbericht

**R+K**

Die Raumplaner.

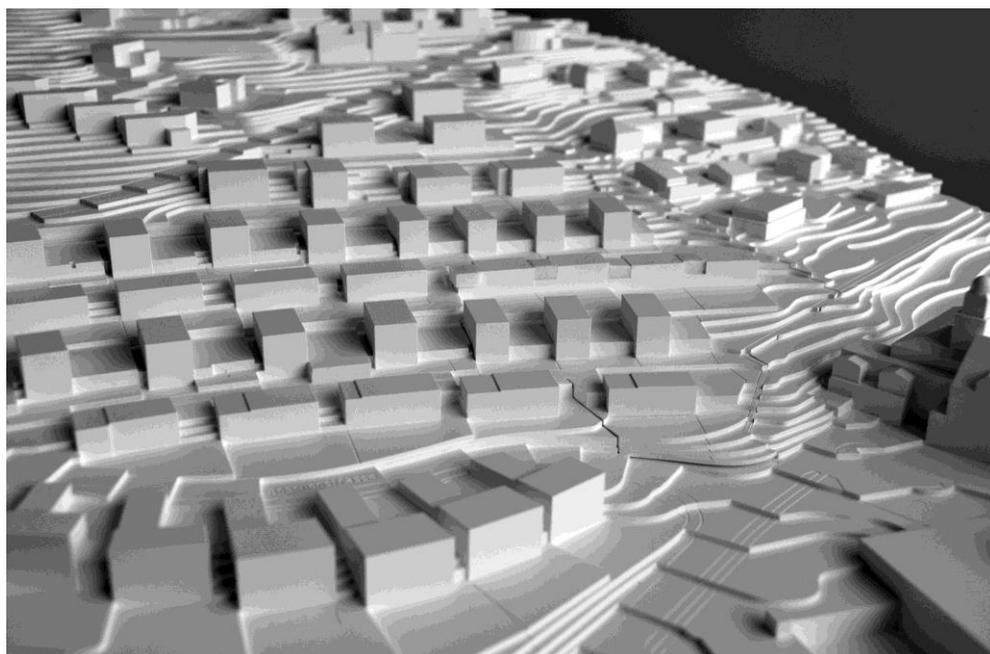
**R+K Büro für  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch



316-02.1  
19. September 2022

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Quartierplan Böschengut 2, 2. Änderung		
<b>Auftraggeber</b>	Stadt Chur Hochbaudienste Abteilung Stadtentwicklung Stadthaus, Masanserstrasse 2 Postfach 820 7001 Chur		
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
<b>Bearbeitung</b>	Michael Ruffner, Jakob Müller		
<b>Titelbild</b>	Modellfoto Städtebaulicher Entwurf, Stadtentwicklung Chur		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Auftrag	6
1.3 Planungshistorik	7
1.3.1 Teilrevision Grundordnung 2014	7
1.3.2 Quartierplan Böschengut	7
1.3.3 Testplanung 2015	10
1.4 Quartierplanverfahren	11
<b>2. Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>14</b>
2.1 Varianten	15
2.1.1 Variante «weiter stricken»	15
2.1.2 Variante «verdichtet weiter stricken»	16
2.1.3 Fazit Variantenstudium	16
<b>3. Festlegungen Quartierplan</b>	<b>17</b>
3.1 Quartierplangebiet	17
3.2 Ausnützung	18
3.3 Baufenster	19
3.3.1 Gestaltung	20
3.3.2 Gebäudehöhen	20
3.4 Umgebung	22
3.4.1 Mauern / Zäune	22
3.4.2 Freiräume	23
3.5 Erschliessung	25
3.5.1 Quartiersstrassen	25
3.5.2 Wendeplätze / Schleppkurvennachweis	26
3.5.3 Fuss-, Spazierweg	28
3.5.4 Parzellierung	28
3.5.5 Kosten	29
<b>4. Auswirkungen</b>	<b>30</b>
4.1 Verkehr	30
4.1.1 Mehrverkehr	30
4.1.2 Beurteilung Leistungsfähigkeit Strassenkreuzungen	31
4.1.3 Beurteilung Strassenbreiten	32
<b>5. Generelle Schlussfolgerungen</b>	<b>33</b>
<b>Anhang A</b>	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1:</b> Ausschnitt Grundlagenplan mit QP Böschengut 2, <a href="https://stadtplan.chur.ch">https://stadtplan.chur.ch</a>	6
<b>Abb. 2:</b> Ausschnitt Nutzungs- und Erschliessungsüberlegungen, Bohni Földi Koch+Co, 2003	7
<b>Abb. 3:</b> Situationsplan Projektentwurf augenBLICK	8
<b>Abb. 4:</b> Einleitung Quartierplanverfahren, 15.03.2017, Quelle: Hochbaudienste Stadt Chur	9
<b>Abb. 5:</b> Ausschnitt Konzept HENN, Schlusspräsentation Testplanung	11
<b>Abb. 6:</b> Schwarzplan mit Erweiterung	15
<b>Abb. 7:</b> Modellfoto	15
<b>Abb. 8:</b> Schwarzplan mit Erweiterung	16
<b>Abb. 9:</b> Modellfoto	16
<b>Abb. 10:</b> Ausschnitt Perimeterplan V3	17
<b>Abb. 11:</b> Baufenster Arealteil Süd (vereinfachte Darstellung)	19
<b>Abb. 12:</b> Schemaschnitt Baufenster A und B	19
<b>Abb. 13:</b> Schematypen der Mauern (Ausschnitt)	22
<b>Abb. 14:</b> Auszug Grundbuchplan (ohne Berücksichtigung Waldumlegung), <a href="https://stadtplan.chur.ch">https://stadtplan.chur.ch</a>	24
<b>Abb. 15:</b> Auszug Gestaltungsplan (nur einzelne Inhalte dargestellt)	25
<b>Abb. 16:</b> Personenwagen (5.10 m)	26
<b>Abb. 17:</b> Transporter (7 m)	26
<b>Abb. 18:</b> Personenwagen (5.10 m)	27
<b>Abb. 19:</b> Transporter (7 m)	27
<b>Abb. 20:</b> Auszug Grundbuchplan mit schematischen Fusswegverbindungen, <a href="https://stadtplan.chur.ch">https://stadtplan.chur.ch</a>	28
<b>Abb. 21:</b> Auszug Grundbuchplan mit Parzellenteil Nr. 2729, <a href="https://stadtplan.chur.ch">https://stadtplan.chur.ch</a>	29
<b>Abb. 22:</b> Quelle: VSS-Norm 640 022 (Grundleistungsfähigkeit von Knoten ohne LSA)	31
<b>Abb. 23:</b> Begegnungsfall PW/PW bei 20 km/h, Quelle: VSS Norm 40 201 (Stand 1992)	32

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Stiftung Kantonsspital Graubünden (KSGR) ist Eigentümerin der grossflächigen Parzelle Nr. 2729 und betreibt dort die Frauenklinik Fontana. Die Parzelle weist eine Grundfläche von ca. 36'424 m<sup>2</sup> auf. Die Parzelle liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in verschiedenen Zonen und ist mit verschiedenen Inhalten gemäss Generellem Gestaltungsplan belegt. Der nordöstliche Bereich der Parzelle befindet sich innerhalb der Wohnzone 2 und ist noch unbebaut. Diese unbebauten Flächen liegen im Arealteil Süd innerhalb der Quartierplanerweiterung 2. Änderung des Quartierplans Böschengut 2, welcher im Arealteil Nord bereits vollständig bebaut ist (vgl. Abb. 1).

Quartierplanänderung /  
Planungszweck

*«Das Kantonsspital Graubünden (KSGR) beabsichtigt, das unbebaute Gebiet auf Parzelle Nr. 2729 im quartierplanpflichtigen Gebiet oberhalb der Villa Fontana zu überbauen. Das Anliegen wurde 2017 entgegengenommen. Aufgrund des öffentlichen Interesses und gestützt auf den Antrag des Grundeigentümers wurde ein amtliches Quartierplanverfahren eingeleitet. Der Planungszweck ist die Ausarbeitung eines Quartierplans im Bereich der Erweiterung Quartierplan Böschengut 2 und die Sicherstellung der Erschliessung dieses Gebiets.»* Auszug Beschluss Stadtrat Chur vom 6.11.2018.

- Perimeter QP
- Arealteil Nord
- Arealteil Süd
- Wohnzone 1
- Wohnzone 2
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Spezialzone Gesundheitsresort
- Wald

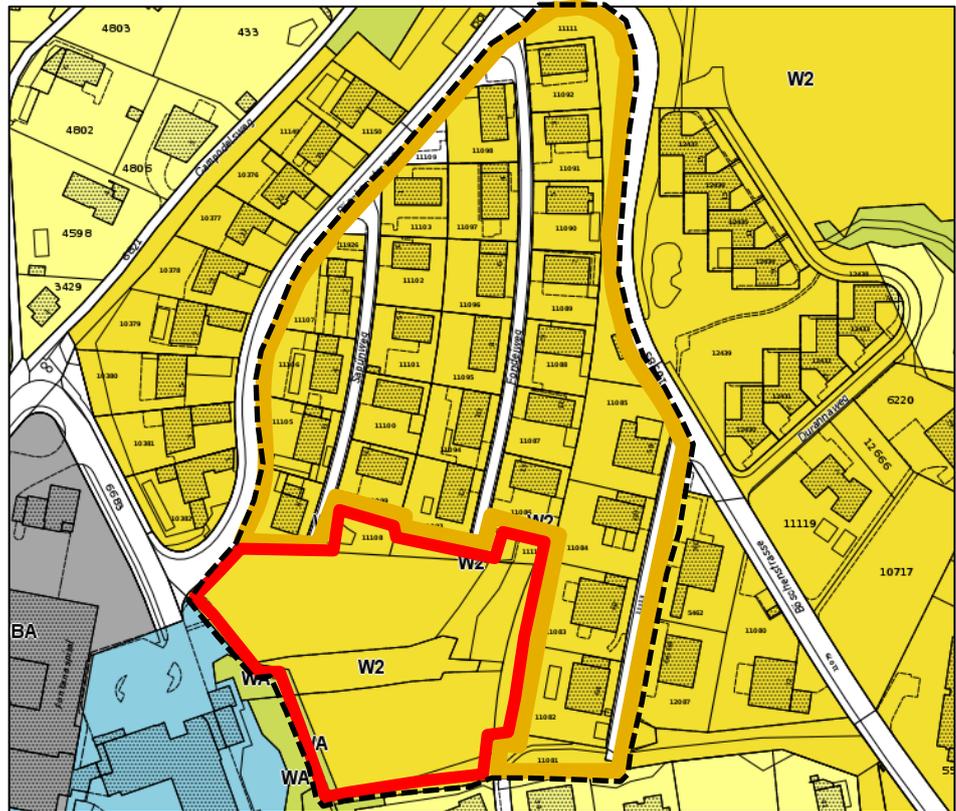


Abb. 1: Ausschnitt Grundlagenplan mit QP Böschengut 2, <https://stadtplan.chur.ch>

## 1.2 Auftrag

- |              |  |
|--------------|--|
| Änderung QP  | Der rechtskräftige Quartierplan Böschengut 2 aus dem Jahr 2005 (angepasst im Jahr 2007) und die darin festgelegten Bestimmungen bleiben alle erhalten und werden nicht verändert. Ausnahme davon bildet die vom Stadtrat am 15.12.2020 beschlossene Änderung der Erstellungspflicht der strassenbegleitenden Mauern. Neu wird von einer Erstellungspflicht dieser Mauern abgesehen.<br>Ziel der 2. Änderung ist es, den Quartierplan mit dem Arealteil Süd zu ergänzen und die neue Bebauung verbindlich zu regeln. Dazu wurde für den Arealteil Süd ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Grundlage für die Quartierplanergänzung dient. |
| Auftrag      | Mit Schreiben vom 28. Februar 2017 erhielt das Planungsbüro Remund+Kuster aus Maienfeld unter Leitung von Michael Ruffner den Auftrag zur Änderung des Quartierplans Böschengut 2.   |
| Richtprojekt | Das Richtprojekt wurde durch das Architekturbüro Albertin Partner Architekten aus Chur unter Leitung von Robert Albertin erarbeitet.   |



Wettbewerb 2004 Im Jahr 2004 wurde ein Wettbewerb für das Gebiet Böschengut 2 durchgeführt. Das Gewinnerprojekt «augenBLICK» wurde nach einer Überarbeitung als Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplan Böschengut 2 verwendet.

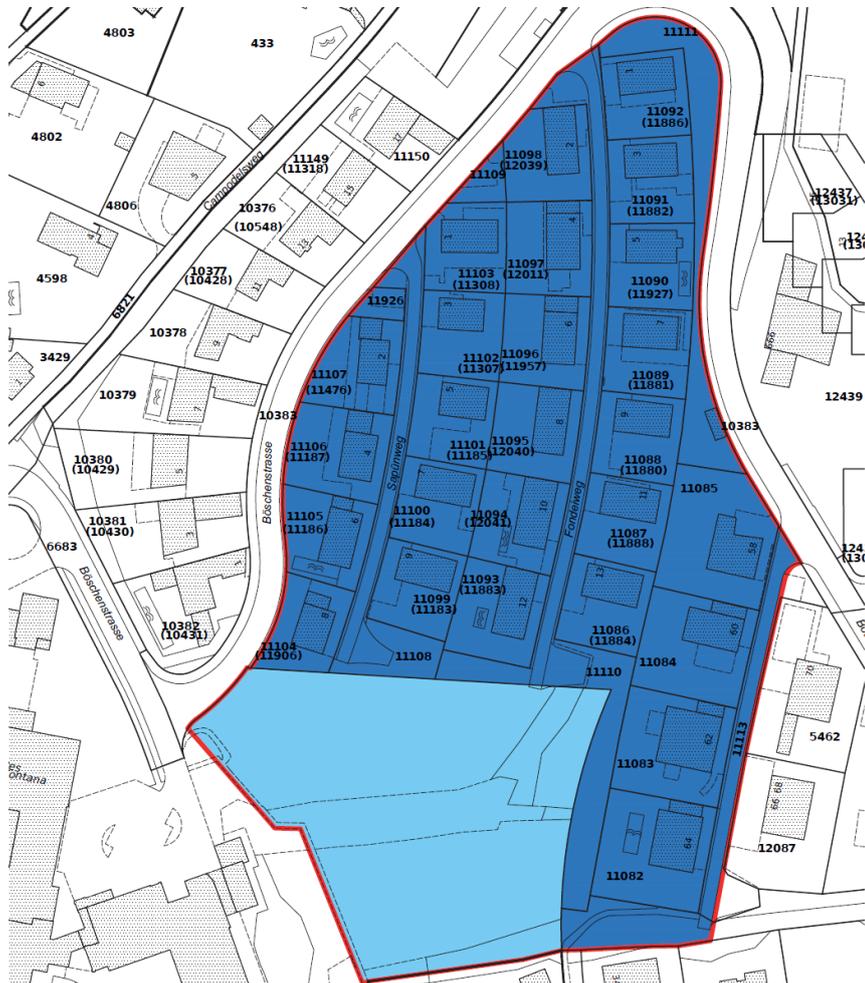


**Abb. 3:** Situationsplan Projektentwurf augenBLICK

<p>QP Böschengut 2 10.01.2005</p>	<p>Der Quartierplan Böschengut 2 wurde am 10. Januar 2005 erstmalig durch den Stadtrat genehmigt.</p>
<p>1. Änderung 14.08.2007</p>	<p>Der Stadtrat genehmigte am 14. August 2007 die 1. Änderung des Quartierplans.</p>
<p>Juni 2017</p>	<p>Durch die genehmigte Teilrevision der Grundordnung 2014 und die darin vorgenommene Waldumlegung wurde die Bebaubarkeit des W2-Areals massgeblich verbessert. Dies machte eine Änderung des Quartierplans Böschengut 2 und die Erweiterung der Bebauungen zweckmässig und möglich.</p>
<p>Quartierplaneinleitung 2. Änderung 14.03.2017 (Beschluss) 17.03.2017 (Amtsblatt)</p>	<p>Im März 2017 leitete der Stadtrat die 2. Quartierplanänderung des QP Böschengut 2 ein: «Der Planungszweck ist die Ausarbeitung eines Quartierplans im Bereich der Erweiterung Quartierplan Böschengut 2 und die Sicherstellung der Erschliessung dieses Gebiets.» Auszug Beschluss Stadtrat Chur vom 6.11.2018.</p>

Aufgrund der möglichen Erschliessung über den rechtskräftigen Quartierplan Böschengut 2 sowie aufgrund des sich daraus ergebenden städtebaulichen Zusammenhangs, ist die vorgesehene Planung inhaltlich eine Erweiterung des Quartierplans Böschengut 2. Der Perimeter umfasst somit den gesamten Quartierplan Böschengut 2 und das quartierplanpflichtige Gebiet der Erweiterung. Die Testplanung Gesundheitsresort zeigt ebenfalls erschliessungstechnische und städtebauliche Zusammenhänge auf (siehe auch Kap. 1.3.3). Ein Zusammenhang mit dem restlichen Gebiet des Grundstücks Nr. 2729 ist nicht gegeben. Einerseits befindet sich dieses Gebiet in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. in der Spezialzone Gesundheitsresort und andererseits sind die Wohnzone und die Spezialzone durch ein Waldstück voneinander getrennt.

- Perimeter Quartierplanverfahren
- Perimeter bestehender Quartierplan Böschengut 2
- Perimeter Erweiterung Quartierplan Böschengut 2



**Abb. 4:** Einleitung Quartierplanverfahren, 15.03.2017, Quelle: Hochbaudienste Stadt Chur

**Einsprache** Gegen die Quartierplaneinleitung erhoben verschiedene betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Einsprache und beantragten im Wesentlichen den Verzicht auf die beabsichtigte Vergrößerung des Quartierplangebiets.

- 15.08.2017 Die Stadt Chur wies diese Einsprachen zur Quartierplaneinleitung ab.
- 15.09.2017 Dagegen erhoben die Einsprechenden Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und forderten die Aufhebung der Einleitung und die Entlassung ihrer Parzellen aus dem Quartierplanperimeter.
- 31.10.2017 Die Stadt beantragte am 31.10.2017 die Abweisung der Beschwerde.
- 21.08.2018 (R 1774) Das Verwaltungsgericht entschied, die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Es sollten die Parzellen der Beschwerdeführer (einzelne) aus dem Quartierplanperimeter entlassen werden. Die Beschwerde zum Einleitungsverfahren wurde abgewiesen.
- Beschwerde Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts erhob die Stadt Chur Beschwerde an das Bundesgericht und forderte eine Aufhebung des Entscheids des Verwaltungsgerichts.
- 13.06.2019 Das Bundesgericht hiess die Beschwerde der Stadt Chur gut und hob das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 21.08.2018 auf und bestätigte den Entscheid der Stadt Chur vom 15.08.2017.  
BGer 1C 494/2018 Somit konnte mit der Erarbeitung der 2. Änderung des QP Böschengut 2 mit dem vorgesehenen Perimeter und Planungszweck weiterverfahren werden.

### 1.3.3 Testplanung 2015

- Testplanung Für die Entwicklung des Fontanaspitals und eines Gesundheitsresorts auf der Parzelle Nr. 2729 wurde in den Jahren 2015 bis 2016 eine Testplanung durchgeführt. Mithilfe dieser Testplanung konnte eine grobe Entwicklungsstossrichtung eruiert werden. Die Flächen der Testplanung beinhalteten neben den Flächen des Frauenspitals Fontana auch die Flächen der Wohnzone W2.
- Konzept Team HENN Aus dem Testplanungsverfahren ging das Konzept HENN als zweckmässigstes und nachhaltigstes Ergebnis hervor.
- Zwischen dem Hotel- und Gesundheitsresort und dem Frauenspital sollte die schützenswerte Villa Fontana als Zentrumsgebäude aufgewertete werden. Ausserhalb der Gesundheits- und Medizinbereiche sollten Wohnnutzungen die Strukturen ergänzen. Durch diese Trennung soll ein hochwertiges Wohnen garantiert werden.

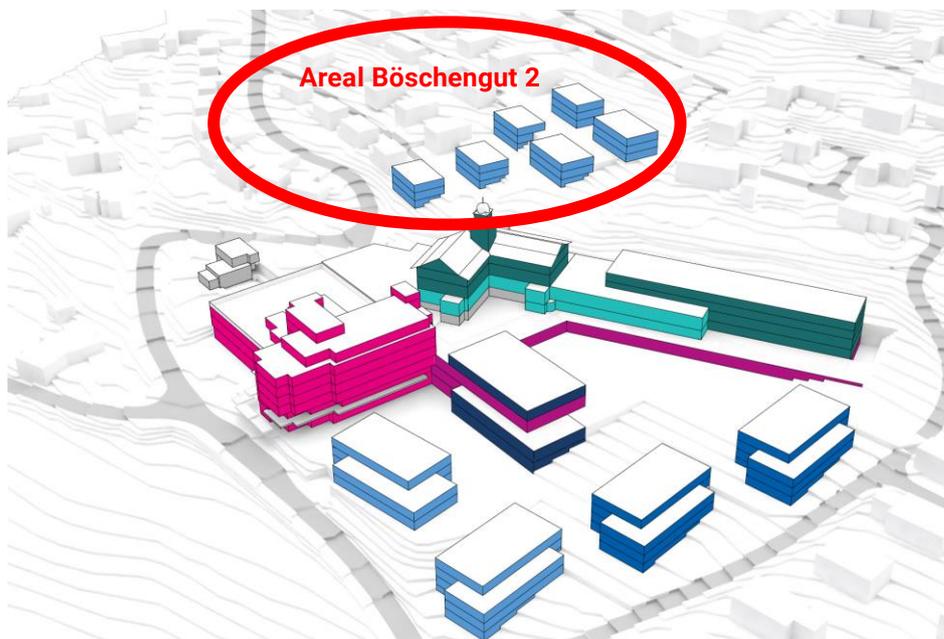


Abb. 5: Ausschnitt Konzept HENN, Schlusspräsentation Testplanung

Bereits bei der Konzeption wurden verschiedene Varianten für die Bebauung im Bereich des Quartierplans Böschengut 2 vorgeschlagen. Durchgesetzt hat sich die Idee von mittelgrossen Volumina, welche sich an den bestehenden Gebäudereihen orientieren.

Die Planung des Gebiets des Fontanaspitals findet losgelöst von dieser Quartierplananpassung statt.

## 1.4 Quartierplanverfahren

**Grundlagen** Das Quartierplanverfahren richtet sich nach Art. 53 KRG sowie nach Art. 16 bis 19 KRVO sowie dem Baugesetz der Stadt Chur. Die Stadt Chur hat für das Quartierplanverfahren vier Phasen entwickelt, welche der QP zu durchlaufen hat:

**Phase 1**  
*abgeschlossen*

### Rahmenbedingungen/Einleitungsphase

Das Einleitungsverfahren für die amtliche Quartierplanänderung ist abgeschlossen.

**Phase 2**  
*abgeschlossen*

### Städtebaulicher Entwurf

In dieser Phase wurde der städtebauliche Entwurf erarbeitet, welcher durch die Baukommission und den Stadtrat gutgeheissen wurde.

**Phase 3**  
*abgeschlossen*

### Erarbeitung Quartierplan

Der Entwurf des Quartierplans wurde ausgearbeitet und durch die Stadtentwicklung der Stadt Chur und weitere Amtsstellen geprüft. Nach einer positiven Beurteilung durch die Baukommission, wurde der Quartierplan Böschengut 2,

2. Änderung durch den Stadtrat für eine (informelle) Mitwirkung der Beteiligten freigegeben. Aufgrund der Mitwirkung haben sich einzelne Anpassungen der Quartierplanbestimmungen ergeben. Diese sind im Anhang A ersichtlich. Ebenfalls hat der Stadtrat die 2. Änderung zur nachfolgenden öffentlichen Auflage (Start Phase 4) freigegeben, sofern sich aus der Mitwirkung keine wesentlichen Änderungen in den Quartierplanunterlagen ergeben.

#### **Phase 4 Rechtliche Umsetzung**

*Aktueller Planungsstand*

Durch den Abschluss der Phase 3 kann die rechtliche Umsetzung der Quartierplanänderung erfolgen. Folgende Schritte erfolgen:

- 30 tätige öffentliche Auflage (17. September 2021 bis 18. Oktober 2021)  
Innerhalb der Frist gingen fünf Einsprachen ein. Zwischen der Stiftung Kantonsspital Graubünden als Eigentümerin der Liegenschaft Parz. 2729 und verschiedenen Einsprechern haben daraufhin Gespräche ohne städtische Beteiligung stattgefunden. Die Parteien sind übereingekommen, die Einspruchspunkte einvernehmlich zu lösen. Sofern die Vereinbarungen den Quartierplan direkt betreffen, muss die Stadt Chur als Genehmigungsbehörde diesen zustimmen. Die Abteilung Stadtentwicklung hat die Einsprachen und die zwischen den Eigentümern und den Einsprechenden formulierten Lösungen fachlich geprüft.
  
- Mit Beschluss vom 30. August 2022 gelangt der Stadtrat zu folgenden Empfehlungen:

##### **Baustellenerschliessung**

Die Baustellenerschliessung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail geplant und umgesetzt. Sie bildet nicht Bestandteil des Quartierplans.

##### **Erneuerbare Energien**

Nicht nur Dachaufbauten, sondern auch Fassadenelemente sollen zur Energiegewinnung zulässig sein. Die Quartierplanvorschriften werden dahingehend angepasst, dass Anlagen der Energiegewinnung auf dem Dach und/oder an der Fassade der Gebäude zulässig sind (Art. 8 QPB).

##### **Grenzabstände**

Die Baufelder des Arealteils Süd werden jeweils 50cm nach Süden verschoben, sodass der notwendige Unterhalt der Gebäude möglich ist. Diese Abstände bestehen bereits im Arealteil Nord.

##### **Mauererhöhung**

Einer beabsichtigten Mauererhöhung am östlichen Perimeterrand von 1.80m auf 3.15m kann nicht zugestimmt werden, da dies das einheitliche

Erscheinungsbild stark beeinträchtigen würde und gestalterisch nicht vertretbar ist.

#### Stützmauer Böschenstrasse

Die bestehende Stützmauer entlang der Böschenstrasse wird absatzfrei weitergeführt. Ebenfalls sollen die Begrenzungsmauern zwischen den Arealteilen Nord und Süd einen harmonischen Übergang ermöglichen (Art. 9a QPB)

#### 2. Öffentliche Auflage

Aufgrund der obigen Anpassungen beschloss der Stadtrat den Quartierplan anzupassen und erneut öffentlich aufzulegen.

Das weitere Verfahren lautet wie folgt:

- 2. 30 tägige öffentliche Auflage
- evtl. Einspracheverfahren
- evtl. Entscheid Einsprachen/Beschluss Stadtrat
- 30 tägige Beschwerdefrist
- evtl. Beschwerdeverfahren
- Grundbucheinträge

## 2. Städtebaulicher Entwurf

Optimierung Der städtebauliche Entwurf nimmt die Ideen der Testplanung auf. Aufgrund der bestehenden Strukturen werden jedoch kleinere Gebäude vorgeschlagen.

Fakten	Grundstücksfläche:	5'520 m <sup>2</sup>
	Ausnutzungsziffer:	0.4 (ohne Bonus)
	Anrechenbare Geschossfläche:	2'208 m <sup>2</sup>

Die Ausnutzung auf den städtischen Restflächen wurde mit der erfolgten Bebauung bereits konsumiert. Mit der Abgabe der städtischen Flächen an das Kantonsspital Graubünden (Grundeigentümerin der Parzelle 2729) kann jedoch die Nutzung auf einer grösseren Fläche verteilt werden und die Bebauungsstruktur mit dem prägenden Konzept einheitlich weitergezogen werden.

Beschluss Stadtrat 06.11.2018

*«Im bestehenden Quartierplangebiet Böschengut 2 sind von den theoretisch möglichen 7'274 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 7'092 m<sup>2</sup> auf 26 Grundstücke verteilt worden. Die restlichen 182 m<sup>2</sup> wurden keinem Baufenster oder Grundeigentümer zugewiesen. Daher ist es rechtlich unklar, wer über dieses Ausnutzungspotenzial verfügen kann. Aufgrund des aktuell laufenden Verfahrens und der angesprochenen Rechtsunsicherheit, erscheint es nicht möglich, einen entsprechenden Transfer von Geschossflächen in Aussicht stellen zu können.»* Auszug Beschluss Stadtrat Chur vom 06.11.2018.

Die anrechenbare Geschossfläche im Arealteil Süd wird nicht erhöht und auf den Ausnutzungs-Bonus wird verzichtet.

## 2.1 Varianten

Es wurden zwei Varianten erarbeitet. Die Variante «**weiter stricken**» besteht aus acht Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus. Die Variante «**verdichtet weiter stricken**» besteht aus 12 Einfamilienhäusern.

### 2.1.1 Variante «weiter stricken»

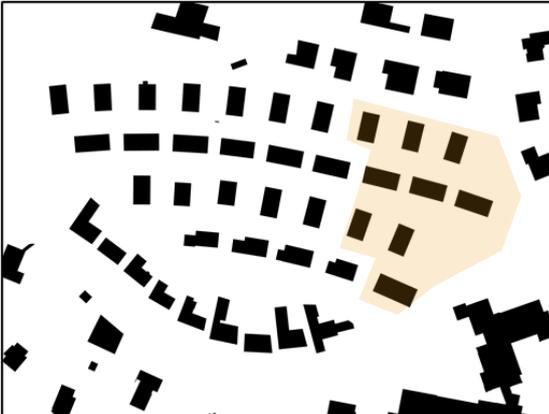


Abb. 6: Schwarzplan mit Erweiterung



Abb. 7: Modellfoto

- |           |   |
|-----------|---|
| Siedlung  | <p>Die Variante «weiter stricken» schlägt acht Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus und somit insgesamt 14 Wohneinheiten vor. Es führt die bestehenden Strukturen im gleichen Stil weiter. Die Einfamilienhäuser besitzen je nach Ausrichtung ca. 193 bis 218 m<sup>2</sup> aGF, womit grosszügige Wohnungsgrößen erreicht werden.</p> <p>Das Mehrfamilienhaus im Kurvenbereich der Böschenstrasse passt sich aufgrund der maximal konsumierten Geschossflächen und der entstandenen Gebäudehöhe nicht ins Quartier ein (siehe Modellfoto). Die übrigen Bauten führen das vorhandene System optimal weiter. Die Bebauung lässt eine unterschiedliche Bewohnerschaft aufgrund unterschiedlicher Wohntypen zu (vor allem zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhaus).</p> |
| Freiräume | <p>Es resultieren grosszügige private Aussenräume, bis auf das Mehrfamilienhaus, welches kaum private Aussenräume aufweist. Eine Freifläche zur gemeinschaftlichen Nutzung ist vorhanden.</p>   |
| Verkehr   | <p>Die Grundidee der Wohnstrasse bleibt bestehen. Die zusätzlichen Wohneinheiten generieren Mehrverkehr auf den Quartierstrassen.</p>   |

### 2.1.2 Variante «verdichtet weiter stricken»

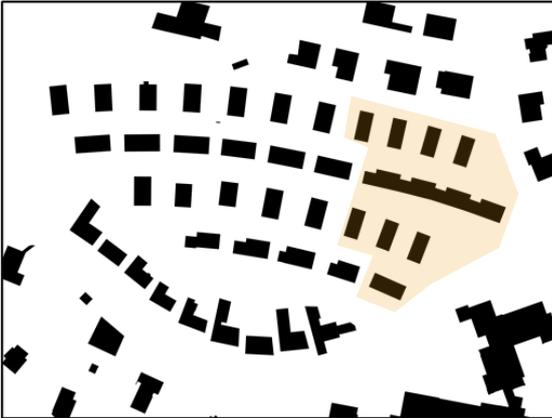


Abb. 8: Schwarzplan mit Erweiterung

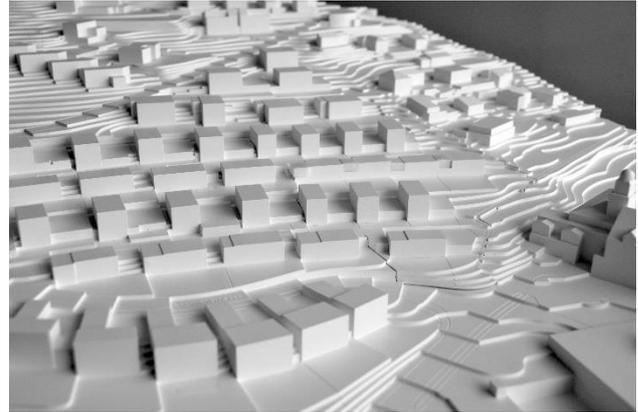


Abb. 9: Modellfoto

- Siedlung** Die Variante «verdichtet weiter stricken» führt die Strukturen konsequent weiter, verdichtet diese jedoch. Es werden 12 Einfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten vorgeschlagen. Die Einfamilienhäuser besitzen je nach Ausrichtung ca. 176 bis 195 m<sup>2</sup> aGF. Diese Wohnungsgrößen setzen einen bewussten Umgang mit dem Raumbedarf voraus. In der Mitte der Bebauung findet eine reihenhausähnliche Bebauung statt. Die Hauptgebäude sind jeweils mit einem Garagenbau, welcher tiefere Gebäudehöhen aufweist und dem nächsten Hauptgebäude zusammengebaut. Trotz feinerer Strukturen und reihenhausähnlichem Riegel passt sich die bauliche Weiterführung optimal in das Quartier ein.
- Freiräume** Aufgrund der grösseren Anzahl Einheiten fallen die privaten Aussenräume kleiner aus als in der Variante «weiter stricken». Dennoch besitzt jede Einheit ihren eigenen Aussenraum.
- Verkehr** Die Grundidee der Wohnstrasse bleibt bestehen. Die zusätzlichen Wohneinheiten generieren Mehrverkehr auf den Quartierstrassen.

### 2.1.3 Fazit Variantenstudium

- Fazit** Die Variante «verdichtet weiter stricken» überzeugt bezüglich des Verdichtungsaspekts mit einem geringeren Flächenverbrauch pro Einheit. Hinsichtlich der städtebaulichen Setzung wirkt das Mehrfamilienhaus in der Variante «weiter stricken» als Fremdkörper. Hier ist die Variante «verdichtet weiter stricken» zu favorisieren. Bei der Realisierung des bestehenden Quartierplans wurde beobachtet, dass die zugewiesene Ausnutzung der Baufelder beinahe in keinem Fall vollumfänglich konsumiert wurde. Die Zuweisung von weniger Geschossfläche, dafür mehr Einheiten wird deshalb als äusserst zweckmässig betrachtet. Aus diesen Gründen wird die Variante «verdichtet weiter stricken» für die Quartierplanänderung weiterverfolgt.

### 3. Festlegungen Quartierplan

#### 3.1 Quartierplangebiet

Perimeter Der Quartierplan Böschengut 2 umfasst die Grundstücke 2729 (Teilfläche), 11081 (Teilfläche), 11082, 11083, 11084, 11085, 11086, 11087, 11088, 11089, 11090, 11091, 11092, 11093, 11094, 11095, 11096, 11097, 11098, 11099, 11100, 11101, 11102, 11103, 11104, 11105, 11106, 11107, 11108 (Teilfläche), 11109, 11110 (Teilfläche), 11111, 11113 (Teilfläche), 11926, 14270, 14271. Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstände wird das Quartierplangebiet in zwei Arealteile (Nord und Süd) geteilt. Damit kann Klarheit über die jeweiligen Bestimmungen geschaffen werden.



Abb. 10: Ausschnitt Perimeterplan V3

Bestandteile	Verbindliche Bestandteile:		Nicht verbindliche Bestandteile:	
	Quartierplanbestimmungen	V1	Arealteil Nord:	
Bestandesplan	V2	Richtprojekt 1	nV1	
Perimeterplan	V3	Richtprojekt 2	nV2	
Gestaltungsplan	V4	Terrainschnitte	nV3	
Gestaltungsplan Detail Nord (Schnitt)	V5	Längsschnitte	nV4	
Gestaltungsplan Detail Süd (Schnitt)	V6	Modell und Erläuterungen	nV5	
Profilierungsplan	V7			
		Arealteil Süd		
		Richtprojekt Studie	nV6	
		Modellfotos	nV7	

Abgrenzung Erläuterungen Die folgenden Erläuterungen behandeln vorwiegend Änderungen oder Ergänzungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Arealteils Süd. Auf die weiterhin rechtskräftigen Bestimmungen des Arealteils Nord wird nicht näher eingegangen. Ausgenommen davon sind die Bestimmungen der strassenbegleitenden Mauern.

### 3.2 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.4. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 5'520 m<sup>2</sup> beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) 2'208 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Bebauungsstrukturen werden Baufenster A und B ausgewiesen. Diesen werden unterschiedliche Geschossflächen zugewiesen. Aufgrund dieser Aufteilung wird die mögliche aGF um 1 m<sup>2</sup> unterschritten.

$$7 \text{ Baufenster A je } 176 \text{ m}^2 \text{ aGF} = 1'232 \text{ m}^2 \text{ aGF}$$

$$5 \text{ Baufenster B je } 195 \text{ m}^2 \text{ aGF} = \underline{975 \text{ m}^2 \text{ aGF}}$$

$$\mathbf{2'207 \text{ m}^2 \text{ aGF}}$$

### 3.3 Baufenster

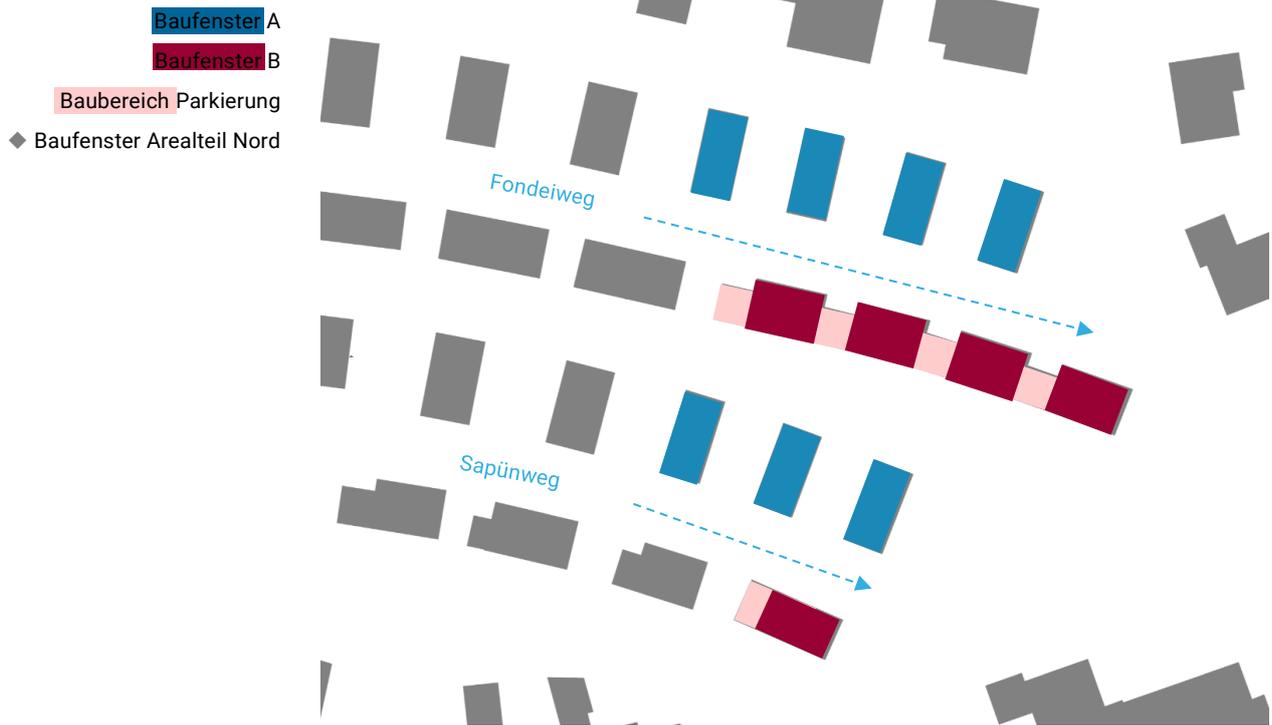


Abb. 11: Baufenster Arealteil Süd (vereinfachte Darstellung)

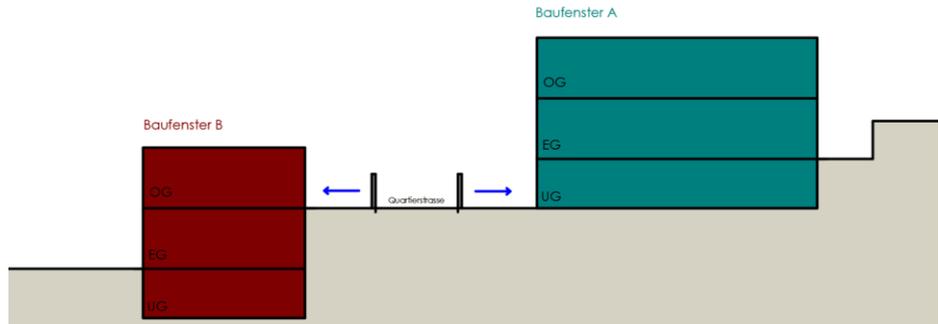


Abb. 12: Schemaschnitt Baufenster A und B

**Baufenster A** Die Baufenster A liegen bergseitig der Quartierstrassen und im rechten Winkel zu diesen. Die Erschliessung erfolgt dabei von den Quartierstrassen aus ins Untergeschoss der Gebäude. Die Bauten treten von den Quartierstrassen aus dreigeschossig in Erscheinung. Böschungen zum Erdgeschoss sind aufgrund einer einheitlichen Gestaltung nicht erwünscht.

**Baufenster B** Die Baufenster B liegen talseitig der Quartierstrassen und liegen parallel zu diesen. Die Erschliessung erfolgt von den Quartierstrassen aus (ins Obergeschoss). Von dieser sind die Bauten der Baufenster B nur eingeschossig wahrnehmbar. Böschungen zum Erdgeschoss sind aufgrund einer einheitlichen Gestaltung nicht erwünscht.

Pflichtbaulinie



Die Bauten sind an die Pflichtbaulinie gemäss Gestaltungsplan V4 zu stellen. Damit wird eine einheitliche Strassenflucht erreicht. Die bestehende Strassenflucht des Arealteils Nord wird dabei weitergeführt.

Anbau Parkierung



Die Parkierung findet im Baufenster A innerhalb des Untergeschosses statt und ist dort zu erstellen. Deshalb wird kein Bereich für die Parkierung festgelegt.

Bei den Baufenstern B wird ein Bereich «Anbau Parkierung» ausgeschieden. Die Garage ist in diesem Bereich zu erstellen. Bei Doppelgaragen kann auch das Baufenster B (Hauptbau) beansprucht werden. Die Garagen sind in Leichtbauweise auszuführen und müssen sich gestalterisch vom Hauptbau absetzen. Weiter haben die Garagen geringere Höhen aufzuweisen.

Anbau Nebenbauten



Anbauten wie Pergolen und überdeckte Sitzplätze und dergleichen sind in den vorgesehenen Bereichen zulässig und ebenfalls in Leichtbauweise auszuführen.

Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig. Somit kann garantiert werden, dass die ursprünglichen Siedlungsstrukturen weitergeführt werden. Auf den Flachdächern sind Photovoltaikanlagen gestattet.

### 3.3.1 Gestaltung

Material- und Farbgebung

Gemäss Art. 8 der Quartierplanbestimmungen V1 sind die Gestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung aufeinander abzustimmen. Dabei soll der Ausdruck einfach, klar und kubisch sein. Im bereits überbauten Arealteil Nord wurde dies bereits konsequent umgesetzt. Der Quartierplan legt dazu ebenfalls folgende erlaubte Materialien und Farben fest:

- Sichtbeton hell;
- hell verputzte Fassaden, nach Farbtabelle;
- moderner Holzbau, naturbelassen oder nach Farbtabelle;
- Kombination Sockelgeschoss mural, Obergeschosse Holz;
- Kombination mural mit Holzeinbauten;
- Glas (nicht als ganzer Baukörper);
- Einfahrtstore zur Strasse in Metall, nach Farbtabelle.

### 3.3.2 Gebäudehöhen

Höhenkoten

Im Rahmen des Gestaltungsplans V4 wurden die Dachhöhen ermittelt. Die im Profilierungsplan V7 festgelegten Höhenkoten gelten als maximale Höhe der Dächer.

Die Gebäudehöhen sind gemäss Baugesetz der Stadt Chur zu berechnen und einzuhalten. Dabei sind insbesondere Art. 57 sowie Art. 67 Abs. 1, 2, 3 und Abs. 5 des Baugesetzes zu berücksichtigen.

Art. 57 Zonenschema BauG

Wohnzonen W2

**Gebäudehöhe max. 7.50 m**

Art. 67 Gebäudehöhe BauG

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Zonenvorschriften (Zonenschema) bestimmt.**
- 2 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Attikageschossen wird die Gebäudehöhe bis oberkant Mauerkrone oder Brüstung gemessen.**
- 3 Bei Gebäuden am Hang ( $\geq 10\%$  Hangneigung) darf auf der Talseite die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2.0 m überschritten werden.**
- 4 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 5 Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.**

Die Erhöhung der Gebäudehöhe um 2 m gemäss Ar. 67 Abs. 3 BauG kommt fast im gesamten Quartierplangebiet zum Zug. Ausnahmen bilden die beiden mittleren Häuser bergseits des Fondewegs. Sie liegen innerhalb eines eher flacheren Geländeabschnitts. Hier ist die maximale Gebäudehöhe von 7.50 m einzuhalten. Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Höhenkote Dach (gemäss Profilierungsplan V7) sind einzuhalten. Dies auch wenn die Mantelbaulinie nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Anbau Parkierung

Bauten im Bereich Anbau Parkierung müssen die jeweilige Höhenkote (Dach) des Hauptbaus um 60 cm unterschreiten.

### 3.4 Umgebung

#### 3.4.1 Mauern / Zäune

Entlang der Parzellengrenzen sind Mauern und Zäune zu erstellen. Dabei sind zu unterscheiden:

- **Mauern als Strassenbegrenzung (entlang Quartierstrassen fakultativ)**
- **Mauern als Parzellenbegrenzung hangseitig**
- **Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich (talseitig der Quartierstrassen)**
- **Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich (bergseitig der Quartierstrassen)**

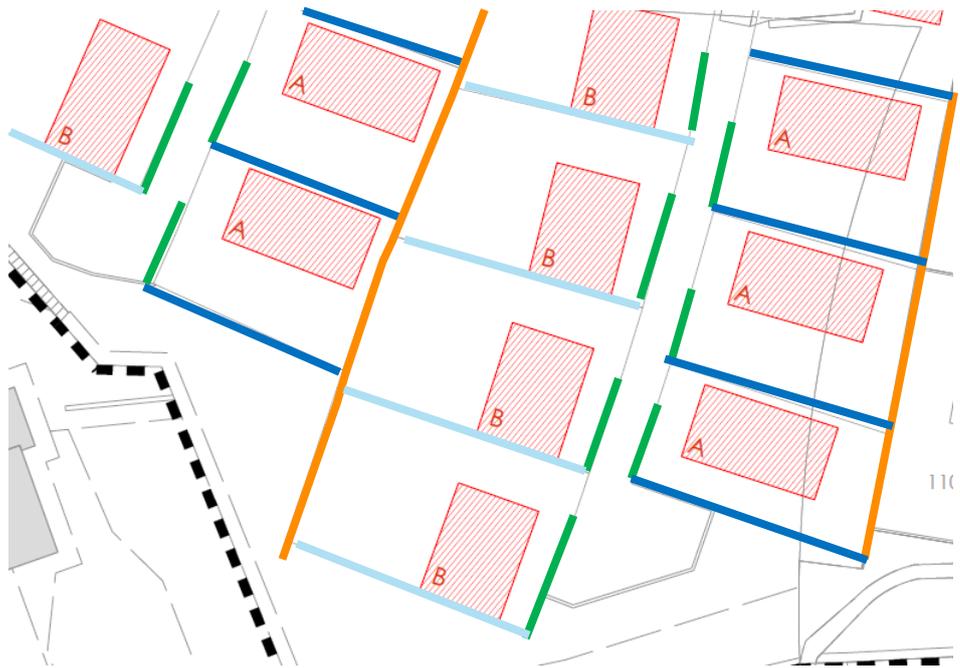


Abb. 13: Schematypen der Mauern (Ausschnitt)

#### Mauern als Strassenbegrenzung

Entlang der Quartierstrassen können Mauern erstellt werden. Sie sind innerhalb der Parzellen zu erstellen.

Der Stadtrat erachtet die Weiterführung der Mauern entlang der Erschliessungsstrassen als unästhetisch und gefährlich (im Sinne der Verkehrssicherheit). An der Sitzung vom 15.12.2020 beschloss er, auch aufgrund des hohen Interesses seitens Anwohner und Grundeigentümer auf eine Muss-Formulierung der strassenbegleitenden Mauern zu verzichten. Dies auch im bereits bestehenden Quartierplan (Arealteil Nord) Böschengut 2.

#### Mauern als Parzellenbegrenzung hangseitig

Die Mauern stellen die hangseitige Parzellenbegrenzung sicher. Sie sind maximal 2.0 m hoch. Oberhalb der Mauer müssen Zäune angebracht werden. Je nach Terrainverlauf sind weitere Mauern innerhalb der Parzellen notwendig, um einen zweckmässigen Aussenraum zu erhalten.

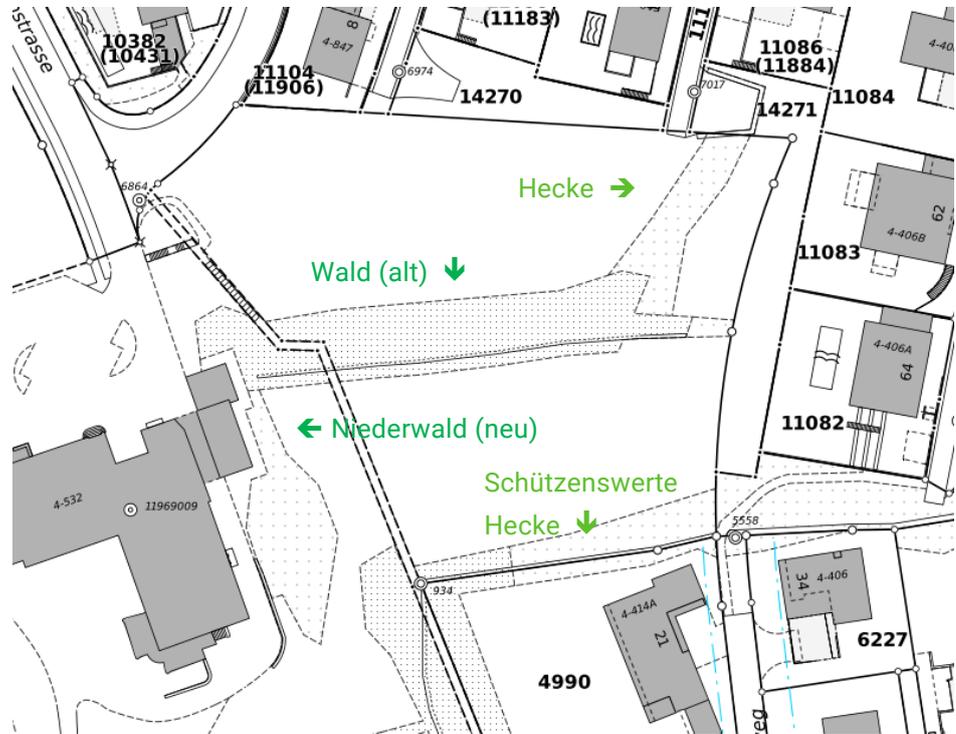
<p><b>Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich (talseitig)</b></p>	<p>Die Mauern trennen die Parzellen seitlich voneinander ab. Sie sind auf der gemeinsamen Grenze zu erstellen, nicht aber in ihrer ganzen Länge (bis max. 50 cm an die Nachbarparzelle).</p>
<p><b>Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich (bergseitig)</b></p>	<p>Die Mauern unterscheiden sich von den «<b>Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich (talseitig)</b>» nur dadurch, dass sie auf der ganzen Länge gebaut werden müssen.</p>
<p>Kosten und Unterhalt</p>	<p>Die Kosten und der Unterhalt der neuen Mauern gehen zu Lasten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2729. Dies auch bei neuen Mauern gegenüber den bestehenden Parzellen Nr. 11104, 11099, 11093, 11086, 11084, 11083, 11082.</p>
<p>Böschenstrasse</p>	<p>Entlang der Böschenstrasse muss eine neue Stützmauer gebaut werden. Bau und Unterhalt dieser neuen Stützmauer erfolgt durch die Stadt. Sie wird absatzfrei weitergeführt.</p>

### 3.4.2 Freiräume

<p>Magerwiese</p>	<p>Die nicht privaten Flächen innerhalb der Parzelle Nr. 2729 werden, sofern diese nicht für einen öffentlichen Fussweg benötigt werden, als naturnahe Magerwiese gestaltet und bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung und Pflege erfolgt durch die Grundeigentümerin.</p>
<p>Hecken</p>	<p>Innerhalb der heutigen Parzelle Nr. 2729 liegt eine Hecke gemäss amtlicher Vermessung. Für die Entfernung der Hecke ist im Baubewilligungsverfahren ein Heckenentfernungsgesuch einzureichen.</p>
<p>Schützenswerte Hecke</p>	<p>Am südlichen Parzellenrand liegt eine schützenswerte Hecke gemäss Generellem Gestaltungsplan. Diese Hecke kann nicht gerodet werden und ist geschützt. Der Heckenabstand beträgt 5 m. In diesem Bereich dürfen keine Mauern (vgl. Kap. 3.4.1) sowie weitere Bauten erstellt werden. Der öffentliche Fussweg (vgl. Kap. 3.5.3) soll innerhalb des Abstandsbereichs erstellt werden. Der Zugang für den Unterhalt der Hecke muss dauernd gewährleistet werden. Die Bewirtschaftung und der Unterhalt obliegen dem Grundeigentümer gemäss Vorgaben vom Amt für Natur und Umwelt.</p>
<p>Niederwald</p>	<p>Der Wald, welcher sich gemäss Grundbuchplan in der Mitte des Arealteils Süd befindet, wurde im Zuge der Teilrevision 2014 rechtskräftig umgelagert. Der neue Waldteil innerhalb des Perimeters wird als Niederwald zu bewirtschaften sein. Diese Bewirtschaftungsform, bei der Bäume durch Stockausschlag verjüngt werden, eignet sich in Siedlungsnähe besonders. Einerseits kann sich durch den Stockschlag eine hohe ökologische Vielfalt (artenreiche Kraut- und Strauchschicht) entwickeln, andererseits sinkt die Gefahr von abgestorbenem und evtl. herunterstürzendem Baumaterial. Die konkrete Bewirtschaftung</p>

wird durch die Grundeigentümerin übernommen und richtet sich nach den Bestimmungen des Amtes für Wald und Naturgefahren.

Ab dem Niederwald ist ein Abstand von 5 m. einzuhalten. In diesem Bereich dürfen keine Mauern (vgl. Kap. 3.4.1) sowie weitere Bauten erstellt werden. Der öffentliche Fussweg (vgl. Kap. 3.5.3) soll innerhalb des Abstandsbereichs errichtet werden können.



**Abb. 14:** Auszug Grundbuchplan (ohne Berücksichtigung Waldumlegung), <https://stadtplan.chur.ch>

Private Umgebung

Die privaten Aussenräume der Gebäude können frei gestaltet werden. Je nach Terrainverlauf sind weitere Stützmauern notwendig. Diese sind jedoch mit äusserster Zurückhaltung und bei ausgewiesener Notwendigkeit einzusetzen.

### 3.5 Erschliessung

#### 3.5.1 Quartiersstrassen



Abb. 15: Auszug Gestaltungsplan (nur einzelne Inhalte dargestellt)

#### Sapün- und Fondeiweg

Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über den Sapün- und den Fondeiweg. Der Sapünweg muss dafür um ca. 37 Meter verlängert werden. Auch der Fondeiweg muss um ca. 65 Meter erweitert werden. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt dabei von der jeweiligen Quartierstrasse ins Erdgeschoss oder Untergeschoss (vgl. Kap. 3.3).

Die Erstellung und der Unterhalt der Quartierstrassenerweiterungen werden durch die Stadt Chur übernommen. Nach Erstellung gehen die Flächen ins Eigentum der Stadt Chur über.

Weitere Varianten (z.b. via Böschenstrasse) wurden im Verfahren untersucht, jedoch aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und zweckmässigen Gründen nicht weiterverfolgt.

#### Bereich Wendepunkte



Am Ende der jeweiligen Quartierstrassen wird ein Wendepunkt errichtet. Im Gestaltungsplan V4 sind dafür Richtgrössen eingezeichnet. Im Quartierplan sind Richtgrössen dafür vorgesehen. Die Wendepunkte dürfen die Dimensionen der bestehenden Kehrplätze nicht unterschreiten.

#### Ausweichbucht



Zu Beginn der jeweiligen Quartierstrassenerweiterung soll eine Ausweichbucht erstellt werden, welche das Kreuzen von zwei Personenwagen vereinfacht.

#### Schneeablage



Im Gestaltungsplan V4 sind Bereiche für die Schneeablage verbindlich geregelt und deren Duldung festgelegt.

### 3.5.2 Wendeplätze / Schleppkurvenachweis

Für die beiden Wendeplätze am Ende des Sapün- und Fondewegs wurden Schleppkurvenachweise erstellt. Die Wendeplätze funktionieren. Die Wendeplätze sind aus technischer Sicht ausreichend und im Rahmen der Detailprojektierung zu optimieren. Es handelt sich im Gestaltungsplan jedoch um Richtgrößen.

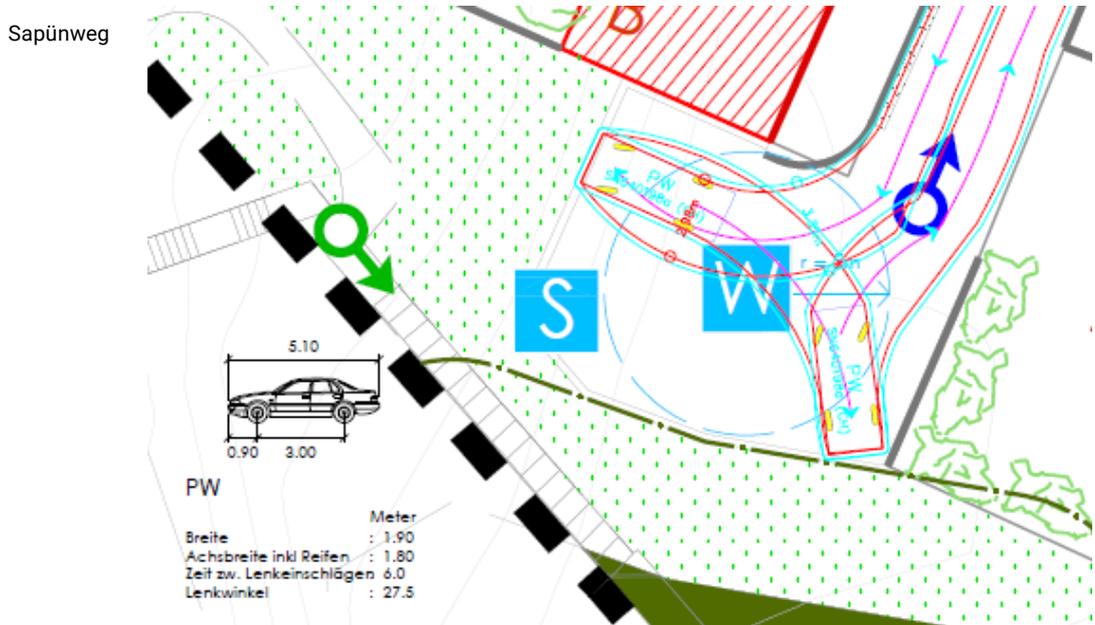


Abb. 16: Personenwagen (5.10 m)

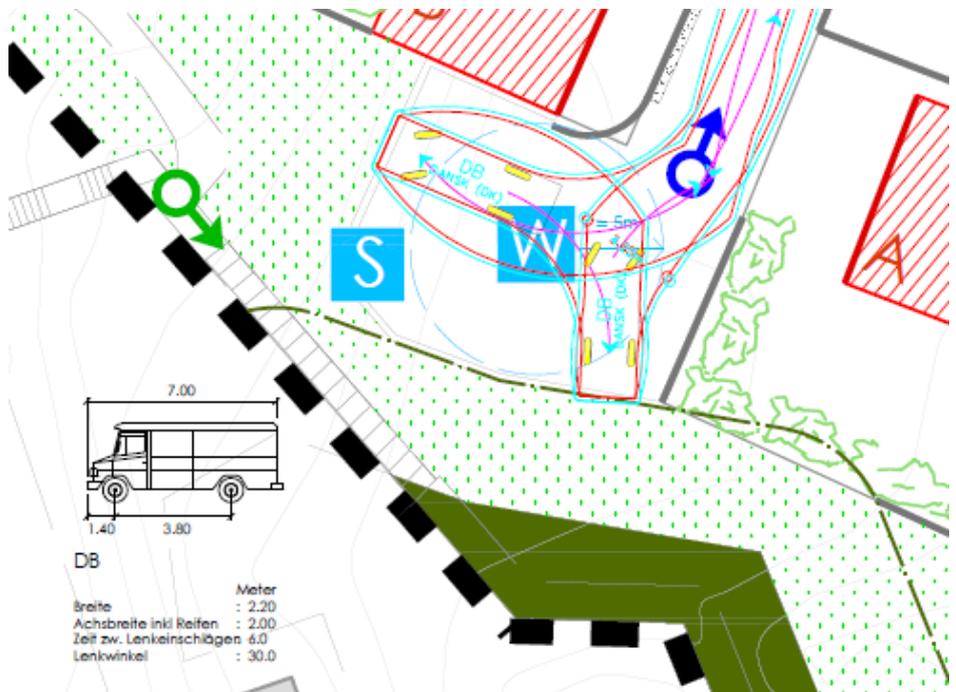


Abb. 17: Transporter (7 m)

Fondeiweg

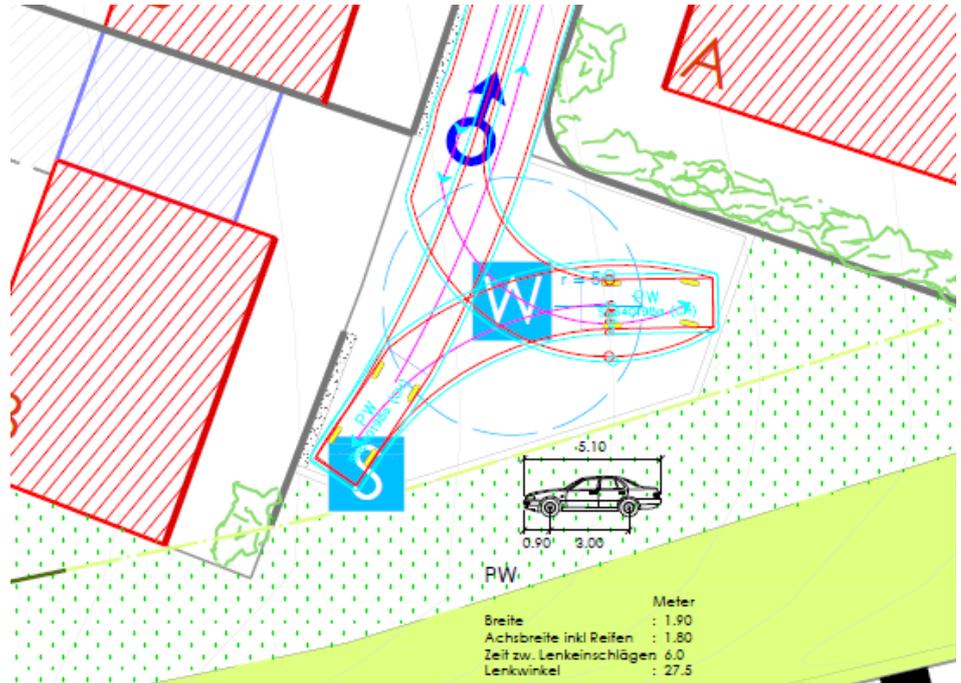


Abb. 18: Personenwagen (5.10 m)

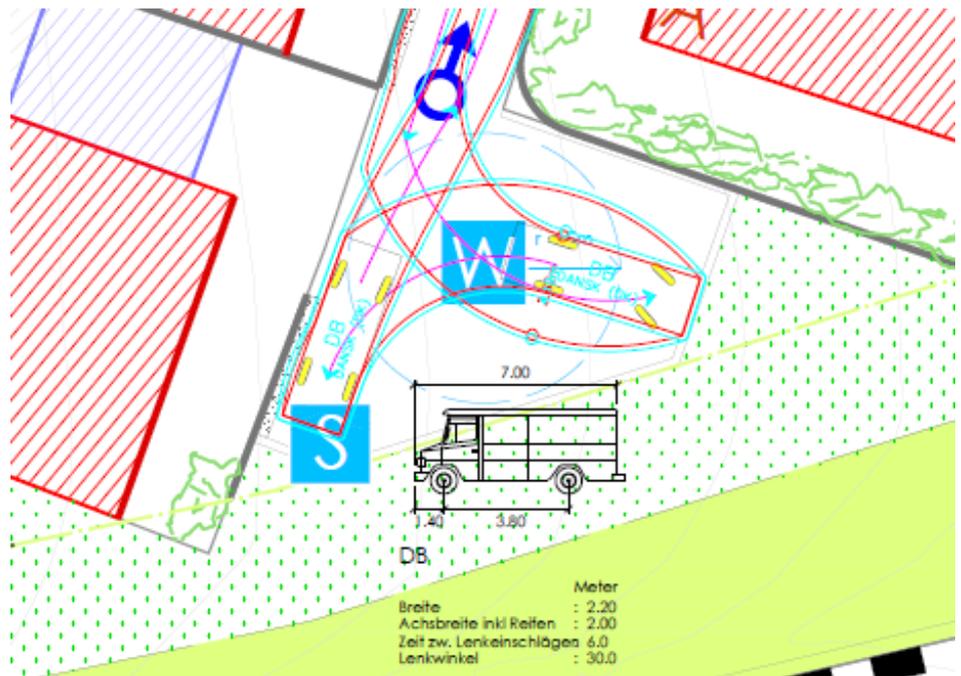


Abb. 19: Transporter (7 m)





## 4. Auswirkungen

### 4.1 Verkehr

#### 4.1.1 Mehrverkehr

Verkehrsbelastung bestehende Quartierstrassen Nachfolgend wird die heutige Verkehrsbelastung des Fondei- bzw. Sapünwegs über die Anzahl der Abstellplätze ermittelt. Anschliessend wird der zu erwartende Mehrverkehr durch die Erweiterung des Arealteils Süd berechnet

Spezifisches Verkehrspotenzial Das spezifische Verkehrspotenzial (SVP) für Abstellplätze von Wohnungen wird mit 2.5 Fahrten pro Abstellplatz/Tag angenommen. Dieser Wert wurde aufgrund von Erfahrungswerten festgelegt und stützt sich dabei auf den Wert des «Leitfaden Fahrtenmodell» der Stadt Zürich vom März 2016.

Gemäss Art. 16 «Autoabstellplätze» der Quartierplanbestimmung V1 ist pro Gebäude der Nachweis von zwei Abstellplätzen zu erbringen. Aus diesem Grund wird für die Berechnung des spezifischen Verkehrspotenzials mit zwei Parkfelder pro Gebäude gerechnet.

Arealteil Nord Gemäss untenstehender Berechnung haben der Fondei- bzw. Sapünweg eine Verkehrsbelastung von ca. 45 respektive 65 Fahrten/Tag.

	Anzahl Baufenster	Anzahl Abstellplätze	SVP	Anzahl Fahrten / Tag	Fahrten in Abendspitzenstunde (10 % des Tages)
<b>Fondeiweg</b>	13	26	2.5	65	7
<b>Sapünweg</b>	9	18	2.5	45	5

Mehrverkehr Erweiterung Arealteil Süd Die Erweiterung Arealteil Süd sieht 12 neue Baufenster mit ebenfalls je mind. 2 Parkfeldern vor. Dadurch lässt sich der zu erwartende Mehrverkehr der Erweiterung ermitteln:

	Anzahl Baufenster	Anzahl Abstellplätze	SVP	Anzahl Fahrten / Tag	Fahrten in Abendspitzenstunde (10 % des Tages)
<b>Fondeiweg</b>	8	16	2.5	40	4
<b>Sapünweg</b>	4	8	2.5	20	2

### 4.1.2 Beurteilung Leistungsfähigkeit Strassenkreuzungen

Verkehrsbelastung 2035

Gemäss kantonalem Verkehrsmodell ist auf der Böschenstrasse im Jahr 2035 mit 830 Fahrten/Tag zu rechnen. Die untenstehende Abbildung zeigt die zu erwartenden Verkehrsbelastungen (im Jahr 2035) der Abendspitzenstunde (10 % der täglichen Fahrten/Fahrzeuge):



Beurteilung  
Grundleistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit der beiden T-Einmündungen in die Böschenstrasse ist gewährleistet. Abhängig von der jeweiligen Abbiegebeziehung liegt die Grundleistungsfähigkeit gemäss VSS-Norm (vgl. untenstehende Grafik) für in die Böschenstrasse ein-/abbiegende Fahrzeuge bei mind. 900 Fahrzeugen/Stunde. Diese Grundleistungsfähigkeit wird bei beiden Zufahrtsstrassen bei Weitem nicht ausgeschöpft.

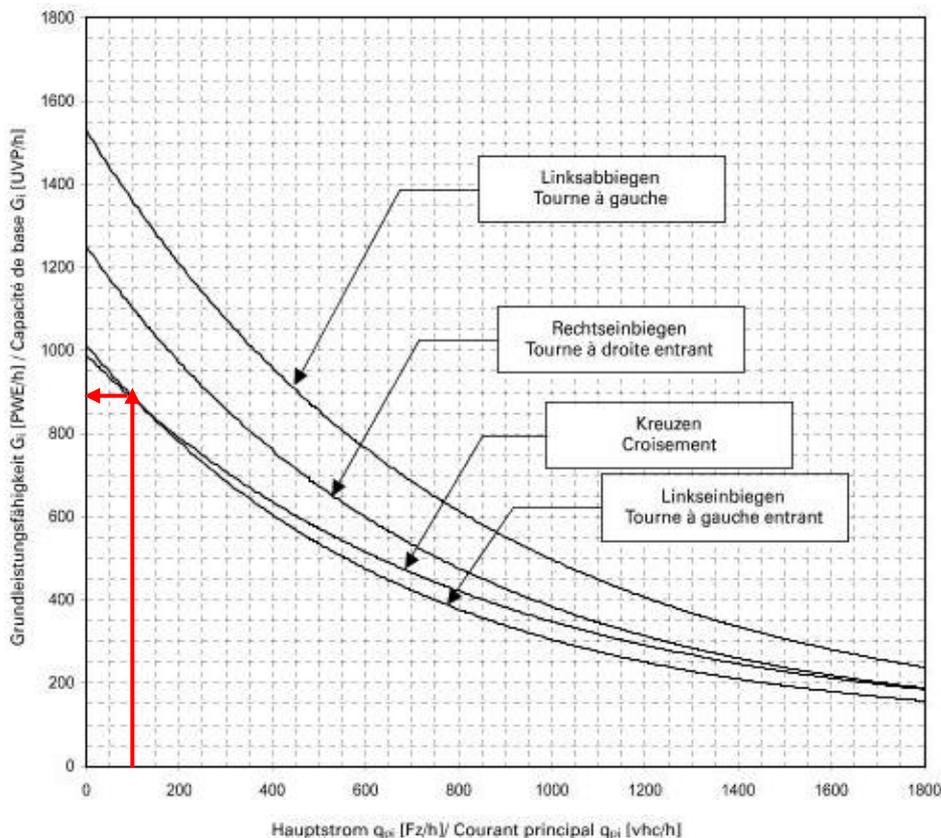


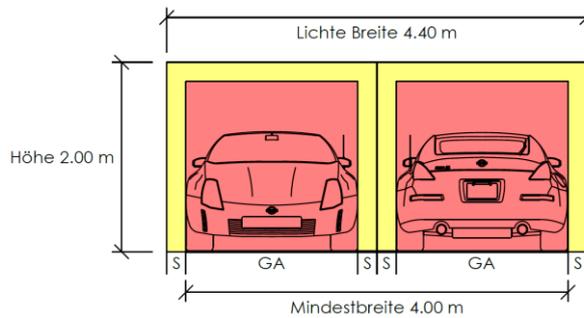
Abb. 22: Quelle: VSS-Norm 640 022 (Grundleistungsfähigkeit von Knoten ohne LSA)

### 4.1.3 Beurteilung Strassenbreiten

Klassierung als Zufahrts-  
strasse

Gemäss VSS-Norm 40 045 (Projektierung, Grundlagen) kann der Fondei- bzw. der Sapünweg als Zufahrtsstrasse klassiert werden. Eine solche Strasse besitzt nur quartierinterne Bedeutung und erschliesst einzelne Gebäude oder Parzellen. Zufahrtsstrassen besitzen zudem eine Grundleistungsfähigkeit von ca. 100 Fz/h und müssen für den Begegnungsfall PW/PW (bei stark reduzierter Geschwindigkeit) ausgebaut sein.

Erforderliche Strassenbreite



**Abb. 23:** Begegnungsfall PW/PW bei 20 km/h, Quelle: VSS Norm 40 201 (Stand 1992)

Beurteilung vorhandene  
Strassenbreite

Der Fondei- bzw. Sapünweg besitzt eine Lichte Breite von 4.50 m und hält somit die erforderliche Breite von 4.40 m gemäss der VSS Norm ein. Teilweise bestehen an den bestehenden Mauern kleine Rabatten mit Stauden und Kletterpflanzen. Neue Mauern werden nicht vorgeschrieben, können aber errichtet werden. Deshalb kann die Fahrbahnbreite lokal geringer ausfallen.

Fazit

Grundsätzlich weisen die Erschliessungsstrassen genügende Breiten (in Bezug auf die Normen) auf. Jedoch wirkt der Strassenquerschnitt aufgrund der bestehenden strassenbegleitenden Mauern schmaler. Um die Kreuzung zwischen den motorisierten Fahrzeugen zu vereinfachen, soll im Arealteil Süd jeweils eine Ausweichbucht erstellt werden. Dies ermöglicht zumindest im südlichen Teil ein bequemes Kreuzen.

## 5. Generelle Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Quartierplans Böschengut 2 und der darin festgelegten Erweiterung der Etappe Süd können die Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung im Gebiet geschaffen werden. Dies trägt zur Mobilisierung des Baulands gemäss der übergeordneten Siedlungsstrategie von Bund und Kanton bei. Die Erweiterung Süd folgt der bestehenden Überbauung des Nordteils hinsichtlich der Situierung, Volumetrie und Gestaltung. Damit kann im Quartier das einheitliche Siedlungsbild weitergeführt werden.

Die ausserordentlichen Lagequalitäten können mit der Topologie der Baufenster A und B bestmöglich genutzt werden. Aufgrund der Bebauungsstruktur mit kleineren aber mehr Bauten kann der Arealteil Süd optimal und zweckmässig genutzt werden.

### Anhang A

Mitwirkungsanträge und deren Behandlung