



Quartierplan Böschengut 2, 2. Änderung

V1 Quartierplanbestimmungen

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

Ausgangslage bilden die rechtskräftigen Quartierplanbestimmungen vom 14. August 2007. Die rechtskräftigen Inhalte sind **schwarz** dargestellt, die Änderungen dagegen **rot**.

Gestützt auf Art. 7 und 27 ff. des damals rechtskräftigen Baugesetzes der Stadt Chur hat der Stadtrat den Quartierplan "Böschengut 2" am 10. Januar 2005 (SRB 35) genehmigt. Der Quartierplan Böschengut 2, 1. Änderung wurde am 14. August 2007 (SRB 520) gestützt auf Art. 88 BauG genehmigt. Der Quartierplan Böschengut 2, 2. Änderung wird mit der Erweiterung Arealteil Süd ergänzt. Der Quartierplan wird heute den aktuellen Erkenntnissen und Bedingungen wie Strassenführung etc. angepasst. Alle Änderungen und Ergänzungen der Quartierplanbestimmungen werden nachstehend fett und kursiv dargestellt.

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Quartierplangebiet

Der Quartierplan "Böschengut 2" umfasst die Grundstücke 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, 11109, 11110, 11111, 11113 (Teilfläche), 11926, 14270 und 14271 das Grundstück Nr. 11081 der Stadt Chur mit einer Fläche von 18'186 m². Die Abgrenzung des Quartierplangebietes, sowie die Definition von zwei Arealteilen (Nord und Süd) ist aus dem Perimeterplan ersichtlich.

Mit der 2. Änderung wird der Quartierplan "Böschengut 2" um die Teilfläche des Grundstücks 2729 vergrössert.

Art. 2 Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch guten Ueberbauung sowie deren Erschliessung.

Art. 3 Bestandteile

Der Quartierplan "Böschengut 2" umfasst folgende Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile

- | | |
|--|--|
| • Quartierplanbestimmungen | V 1 (20.10.2004 / 01.03.2007 <u>/ 19.09.2021</u>) |
| • Bestandesplan | V 2 (20.10.2004 / 01.03.2007 <u>/ 19.09.2021</u>) |
| • Perimeterplan | V 3 (20.10.2004 / 01.03.2007 <u>/ 19.09.2021</u>) |
| • Gestaltungsplan | V 4 (20.12.2004 / 01.03.2007 <u>/ 19.09.2021</u>) |
| • <u>Gestaltungsplan Detail Nord (Schnitt)</u> | V 5 (20.10.2004 / 01.03.2007 <u>/ 19.09.2021</u>) |
| • <u>Gestaltungsplan Detail Süd (Schnitt)</u> | V 6 (19.09.2021) |
| • Profilierungsplan | V 6 7 (20.10.2004 <u>/ 19.09.2021</u>) |

Nicht verbindliche Bestandteile

Arealteil Nord

- | | |
|----------------------------|------|
| • Richtprojekt 1 | nV 1 |
| • Richtprojekt 2 | nV 2 |
| • Terrainschnitte | nV 3 |
| • Längsschnitte | nV 4 |
| • Modell und Erläuterungen | nV 5 |

Arealteil Süd

- | | |
|---|------|
| • <u>Richtprojekt Studie</u> | nV 6 |
| • <u>Modellfotos</u> | nV 7 |
| • <u>Farbtabelle (für Arealteil Nord und Süd)</u> | nV 8 |

Art. 4 Anwendbares Recht

Soweit die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die Bestimmungen des Baugesetzes der Stadt Chur anzuwenden.

Art. 5 Richtprojekt, Terrainschnitte und Modell

Das Richtprojekt, die Terrainschnitte und das dazugehörige Modell des jeweiligen Arealteils dienen als Richtlinie für die Planung und Projektierung der einzelnen Bauten.

II NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 6 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer für den Arealteil Nord beträgt 0,4. Bei einer ursprünglichen anrechenbaren Bruttogrundstücksfläche von 18'186 m² ergibt dies über ~~das ganze Quartierplangebiet~~ den Arealteil Nord eine Bruttogeschossfläche von 7'274 m². Die Ausnützung wird wie folgt zugewiesen:

22 Grundstücke, Parzellen Nr. 11086 bis Nr. 11107	je 246 m ² BGF	= 5'412 m ² BGF
4 Grundstücke, Parzellen Nr. 11082 bis Nr. 11085	je 420 m ² BGF	= 1'680 m ² BGF
		<u>7'092 m² BGF</u>

Die Ausnützungsziffer für den Arealteil Süd beträgt 0,4. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 5'520 m² (Grundstück Nr. 2729) ergibt dies über den Arealteil Süd eine anrechenbare Geschossfläche von 2'208 m². Die Ausnützung wird wie folgt zugewiesen:

<u>7 Baufenster A</u>	<u>je 176 m² aGF</u>	<u>= 1'232 m² aGF</u>
<u>5 Baufenster B</u>	<u>je 195 m² aGF</u>	<u>= 975 m² aGF</u>
		<u>2'207 m² aGF</u>

Art. 7 Baufenster I Nutzungen

Der Gestaltungsplan V4 legt die Baufenster der Hauptgebäude, der Garagen und der Nebenbauten fest. Die Baufenster bestehen aus Mantel- und Pflichtbaulinien.

Die Pflichtbaulinien verlaufen parallel zu den Quartierstrassen. Die Bauten müssen zwingend an die Pflichtbaulinien gesetzt werden.

Die Mantelbaulinien lassen Spielräume für die Gestaltung offen. Die Gebäudegrundrisse (inklusive auskragender Gebäudeteile) sind innerhalb der Baufenster festzulegen. Ausgenommen davon sind Vordächer und Balkone mit einer Ausladung a) auf der Nordfassade bis zu 1.0 m und b) auf der West-, Süd- oder Ostfassade bis zu 1.5 m. Freitreppen, Mauern und Terrassen dürfen auch ausserhalb der Baufenster angelegt werden. Ausserhalb der Fassaden liegende Kamine sind nicht erlaubt.

Die Garage ist im Untergeschoss des Hauptgebäudes bzw. innerhalb des Baufensters "Anbau Parkierung" zu erstellen. Für Doppelgaragen darf nebst dem Baufenster "Anbau Parkierung" zusätzlich das Baufenster des Hauptgebäudes mitbenutzt werden. Nebenbauten sind innerhalb des Baufensters "Anbau Nebenbauten" zu erstellen.

Auf den Grundstücken Nr. 11082 bis Nr. 11085 können Nebenbauten von maximal 25m² Grundfläche an beliebigen Standorten erstellt werden.

Beim Grundstück Nr. 11085 kann das Baufenster 2 m parallel zur Pflichtbaulinie nach Süden verschoben werden.

Beim Grundstück Nr. 11107 kann die nördliche Parzellengrenze bis max. auf die Flucht der Mantelbaulinie "Anbau Parkierung" verschoben werden. Die Grenze verschiebt sich somit auf die nördliche Aussenkante der seitlichen Mauer.

Art. 8 Generelle Gestaltungsvorschriften

Innerhalb des Quartierplangebietes sind die Gestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung

der Neubauten aufeinander abzustimmen. Der Gesamteindruck soll einfach, klar und kubisch sein. Erlaubt sind folgende Materialien und Farben:

- 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

Garagen und Nebenbauten sind in Leichtbauweise auszuführen. Es sind naturnahe Beläge (Kies, Steinplatten, Schotterrasen etc.) zu wählen.

Im generellen Gestaltungsplan ist südlich der Parzellen Nr. 11082 bis 11085 ein Verbindungselement mit ökologischer Funktion fixiert. Die genaue Umsetzung und Gestaltung ist vor Baubeginn mit der Baubehörde zu klären.

Die Anlagen der Energiegewinnung sind auf dem Dach und/oder auf der Fassade der Gebäude zulässig, sofern der Gesamteindruck einfach, klar und kubisch erhalten bleibt. Die Farbgebung der Anlage der Energiegewinnung (z.B.: Photovoltaik) erfolgt nach den Vorgaben der Farbtabelle. Vorzugsweise sind die Anlagen der Energiegewinnung auf den Dachflächen in Zusammenhang mit einer extensiven Begrünung umzusetzen.

Art. 9 Mauern/Zäune für den Arealteil Nord

Die Mauern sind im Gestaltungsplan V4 eingezeichnet und können wie folgt auszuführen/ausgeführt werden:

1. Mauern als Strassenbegrenzung (fakultativ):
in Sichtbeton, 20 cm breit, ca. 1.80 m hoch (gemäss Detailplan Tiefbauamt der Stadt Chur). Eine Begrünung mit Kletterpflanzen ist möglich. Falls Mauern errichtet werden, sind diese Mauern sind innerhalb der an die Quartierstrassen angrenzenden Grundstücke zu errichten. Die Mauerkronen sind mit minimalem Gefälle auszugestalten. Hangseitig sind oberhalb der Mauern, soweit erforderlich, 1.10 m hohe Zäune in Metall anzubringen. Parzellen Nr. 11082 bis 11085 können die Garageneinfahrt bis max. 10 m Breite vergrössern und innerhalb der Grundstücksgrenze verschieben.

Die Mauern sind im Gestaltungsplan V4 eingezeichnet und sind wie folgt auszuführen:

2. Mauern als durchgehende Parzellenbegrenzung hangseitig:
in Sichtbeton, 20 cm breit, Höhe entsprechend dem Terrainverlauf, jedoch maximal 2.0m. Oberhalb der Mauern muss ein Zaun, dahinter können Hecken angebracht werden. Die Mauern werden auf die gemeinsame Grenze gebaut.
3. Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich:
in Sichtbeton, 20 cm breit; Sockel 80 cm breit, ca. 1.0 m unter Terrain. Ab der Quartierstrasse bis zur Einfahrt in die Garage (Höhe Pflichtbaulinie) ist die Mauerhöhe der Strassenbegrenzung (ca. 1.80 m) beizubehalten. Anschliessend ist die Mauer dem Terrainverlauf anzupassen. Maximale Höhe ab Terrain 1.80 m. Bei gleichzeitigem Baubeginn haben sich die Grundeigentümer miteinander über die Höhe der Mauern abzusprechen. Können sie sich nicht einigen oder beginnt nur ein einzelner Grundeigentümer mit den Bauarbeiten, entscheidet die Baubehörde. Die Mauerkronen sind horizontal mit minimalem Gefälle auszugestalten.
 - a) Die Mauern zwischen den bergseitig der Quartierstrassen liegenden Grundstücken sind auf der gemeinsamen Grenze und in deren ganzen Länge zu bauen.
 - b) Die Mauern zwischen den talseitig der Quartierstrassen liegenden Grundstücken sind auf der gemeinsamen Grenze und talwärts ab Höhe der Pflichtbaulinie min. 13.5 m lang zu bauen, diese kann bis max. 50cm an die westliche Parzellengrenze gebaut werden. Sollte ein Grundeigentümer keine Garage erstellen, ist die Mauer 1.80 m hoch zu bauen. Im Bereich "Anbau Parkierung" verläuft die Mantellinie 10 cm ausserhalb der

- Parzellengrenze (Parzellen Nr. 11107, 11093 bis 11098 und 11082 bis 11085), dieses Überbaurecht genehmigen sich die einzelnen Baurechtsnehmer mit einer Unterschrift.
- c) Bei nachstehenden Grundstücken sind folgende Mauern innerhalb deren Grenzen zu errichten:
- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Grundstücke Nr. 11103 und 11098 | Nordseite (entlang Böschenstrasse) |
| Grundstück Nr. 11107 | entlang Böschenstrasse |
| Grundstück Nr. 11085 | entlang Böschenstrasse |
- d) Dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 11082 ist der Bau der südlichen Mauer freigestellt. Wird eine Mauer gebaut, ist sie ebenfalls in Sichtbeton auszuführen.
- e) Die genauen Mauerhöhen der Parzellen Nr. 11082 bis 11085 sind vor Baubeginn mit der Baubehörde zu klären.
4. Entlang der Böschenstrasse, angrenzend an die Grundstücke Nr. 11104 bis Nr. 11107, wird die Mauer und der allenfalls erforderliche Zaun durch die Stadt Chur erstellt. Die Mauer hat teils die Funktion einer Stützmauer, teils dient sie nur als Parzellenbegrenzung (Aufteilung der Kosten siehe Art. 26).

Art. 9a Neue Mauern / Zäune für den Arealteil Süd

Die Mauern sind im Gestaltungsplan V4 eingezeichnet und können wie folgt ausgeführt werden:

1. Mauern als Strassenbegrenzung (fakultativ):

in Sichtbeton 20 cm breit und ca. 1.80m hoch (gemäss Detailplan Tiefbauamt der Stadt Chur). Falls Mauern erstellt werden, sind diese innerhalb der an die Quartierstrassen angrenzenden Grundstücke zu errichten. Die Mauerkronen sind mit minimalem Gefälle auszugestalten. Hangseitig sind oberhalb der Mauern, soweit erforderlich, 1.10 m hohe Zäune in Metall anzubringen.

Die Mauern sind im Gestaltungsplan V4 eingezeichnet und sind wie folgt auszuführen:

2. Mauern als Parzellenbegrenzung hangseitig:

in Sichtbeton, 20 cm breit, Höhe entsprechend dem Terrainverlauf, jedoch maximal 2.0 m auszuführen. Oberhalb der Mauern muss ein Zaun angebracht werden. Die Mauern werden auf die gemeinsame Grenze gebaut.

3. Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich:

in Sichtbeton: 20 cm breit und auf der gemeinsamen Grenze zu erstellen. Mauerfundamente sind gegenseitig zu tolerieren. Ab der Quartierstrasse bis zur Einfahrt in die Garage (Pflichtbaulinie) ist die Mauerhöhe der Strassenbegrenzung (ca. 1.80 m) beizubehalten. Anschliessend ist die Mauer dem Terrainverlauf anzupassen. Maximale Höhe ab Terrain 1.80 m. Die Mauerkronen sind mit minimalem Gefälle auszugestalten.

- a) Die Mauern zwischen den bergseitig der Quartierstrassen liegenden Grundstücken sind auf der gemeinsamen Grenze und in deren ganzen Länge zu bauen.
- b) Die Mauern zwischen den talseitig der Quartierstrassen liegenden Grundstücken sind auf der gemeinsamen Grenze und talwärts ab Strassenbegrenzung min. 20 m lang zu bauen, diese kann bis max. 50 cm an die westliche Parzellengrenze gebaut werden. Liegt das Hauptgebäude direkt an der Grenze ist keine Sichtbetonmauer notwendig. Liegen jedoch Hauptgebäude und Anbau nicht an der Grenze ist eine Mauer zu erstellen. Vorbehalten bleiben jeweils die brandschutztechnischen Bestimmungen.

4. Die Begrenzungsmauern zwischen Arealteil Nord und Süd sollen einen natürlichen und harmonischen Übergang ermöglichen.

5. Entlang der Böschenstrasse, westlich des Grundstücks Nr. 11104, wird die Mauer und der allenfalls erforderliche Zaun durch die Stadt Chur erstellt. Die Mauer ist absatzfrei weiterzuführen.

6. Innerhalb des Niederwald- und Heckenabstands sind keine Mauern als Parzellenbegrenzung zulässig.

Art. 10 Nebenbauten

Nebenbauten wie Pergolen, überdeckte Sitzplätze und dergleichen etc. dürfen oberirdisch nur eingeschossig in Erscheinung treten. Sie sind im Bereich "Anbau Nebenbauten" zu erstellen.

Art. 11 Höhenkoten Arealteil Nord

Die im Profilierungsplan festgelegten EG-Höhenkoten dürfen um 20 cm über- oder unterschritten werden. Die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 11a Höhenkoten Arealteil Süd

Die im Profilierungsplan V7 festgelegten Höhenkoten dürfen nicht überschritten werden.

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

Art. 12 Flachdächer

Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen oder mit Kies oder Platten etc. zu belegen.

Art. 13 Quartierstrassen

Die Quartierstrassen sind in der Mitte mit einer asphaltierten Fahrspur und beidseits davon mit gepflästerten Fusswegen zu erstellen. Die talseitigen Mauern werden mit Kletterpflanzen begrünt. Die definitive Gestaltung der Quartierstrassen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Architekten und dem städtischen Tiefbauamt. Auf die Sicherheit der Fussgänger wird Rücksicht genommen. Die Strassenbeleuchtung, Verteilungskabinen des Elektrizitätswerks und Hydranten sind bündig in die bergseitigen Mauern einzubauen. Die Ausführung bzw. der genaue Standort werden durch die Stadt Chur festgelegt.

Art. 14 Profilierung

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baukörper sind im Rahmen des Quartierplanes gemäss dem Profilierungsplan V7 in ihren maximalen Abmessungen zu profilieren.

Art. 14a Niederwaldabstand, Heckenabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Niederwald sowie der schützenswerten Hecke den reduzierten Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Der geplante öffentliche Fuss- und Spazierweg ist innerhalb des Mindestabstands zulässig.

III ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Art. 15 Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die ~~neue~~-Böschenstrasse und die ~~neuen~~ Quartierstrassen (Fondei- und Sapünweg). Sie sind im Gestaltungsplan V4 ersichtlich. Die Bauten werden teils im Untergeschoss, teils im Obergeschoss erschlossen. Die Vorbereiche der Bauten sind auf das Strassenniveau der Quartierstrassen auszurichten.

Art. 15a Wendeplätze

Am Ende der jeweiligen Quartierstrassen ist ein Wendeplatz zu erstellen. Allfällige angrenzende Mauern sind zugunsten einer besseren Befahrbarkeit abzurunden. Im Gestaltungsplan V4 sind Richtgrössen für die Wendeplätze eingezeichnet.

Art. 15b Ausweichstelle

An den im Gestaltungsplan V4 bezeichneten Stellen sind Ausweichstellen für den motorisierten Verkehr zu erstellen.

Art. 16 Autoabstellplätze

Jeder Grundeigentümer hat den Nachweis zu erbringen und planlich darzustellen, dass auf seinem Grundstück zwei Fahrzeuge parkiert werden können. In den Quartierstrassen dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.

Art. 17 Parkplätze für Besucher

Parkplätze für Besucher werden mit befestigten Oberflächen an drei provisorischen Standorten entlang der Böschenstrasse geschaffen. Sie sind im Gestaltungsplan V4 eingezeichnet.

Art. 17a Fuss- / Spazierweg

An der im Gestaltungsplan V4 bezeichneten Linienführung ist ein durchgehender und öffentlicher Fuss- / Spazierweg zu erstellen. Die Fusswegverbindung ist in unbefestigter Form (z.B. Kies oder Chaussierung) und in einer maximalen Breite von 0.80 m auszubilden.

Art. 18 Versorgung und Entsorgung

Der Kehrriech ist in Moloks zu entsorgen, Glas und Büchsen in der Quartiersammelstelle. Die Standorte werden durch die städtischen Werkbetriebe bestimmt. Die Anschlüsse an die Kanalisation, an die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität und Gas sowie für Telefon und Telekabel richten sich nach den Vorgaben der Stadt, respektive den Anbietern von Telefon- und Telekabelleistungen.

Art. 18a Schneeablagerung

Die im Gestaltungsplan V4 bezeichneten Bereiche stehen für die Ablagerung von Schnee zur Verfügung. Die Ablagerung von Schnee ist zu dulden.

Art. 19 Durchleitungsrechte

Die in das Quartierplanverfahren einbezogenen Grundeigentümer haben die Durchleitung von öffentlichen Werkleitungen sowie von privaten Leitungen ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Art. 20 Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem Gestaltungsplan. Näher- und Grenzbaurechte gelten innerhalb des Quartierplanperimeters als eingeräumt.

IV REALISIERUNG

Art. 21 — Baulinie Plantaweg

Die ab dem Plantaweg ins Quartierplangebiet "Böschengut 2" führende rechtsgültige Baulinie wird aufgehoben.

Art. 2221 Abarzellierung Quartierplangebiet, Arealteil Süd

Das Quartierplangebiet "Böschengut 2" ist vor der Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch von der Parzelle Nr. 2730 abzutrennen, gemäss Mutation Nr. 8630 des Vermessungsamtes. Das neue Grundstück Nr. 11081 bildet sodann das Quartierplangebiet. Gleichzeitig sind die beschränkten dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) zu bereinigen.

Die bebaubare Fläche der Parzelle Nr. 2729 innerhalb des Quartierplangebiets "Böschengut 2, 2. Änderung" ist vor der Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch von der Parzelle Nr. 2729

abzutrennen. Gleichzeitig sind die beschränkten dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) zu bereinigen.

Art. 23 — Parzellierung

Gleichzeitig mit der Anmerkung des Quartierplanes ist folgende Parzellierung im Grundbuch Chur einzutragen:

Ab Grundstück Nr. 11081 sind folgende Flächen abzutrennen:

- ~~• 785 m², welche als neues Grundstück Nr. 11082 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 747 m², welche als neues Grundstück Nr. 11083 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 733 m², welche als neues Grundstück Nr. 11084 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 879 m², welche als neues Grundstück Nr. 11085 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 489 m², welche als neues Grundstück Nr. 11086 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 476 m², welche als neues Grundstück Nr. 11087 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 477 m², welche als neues Grundstück Nr. 11088 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 485 m², welche als neues Grundstück Nr. 11089 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 477 m², welche als neues Grundstück Nr. 11090 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 481 m², welche als neues Grundstück Nr. 11091 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 476 m², welche als neues Grundstück Nr. 11092 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 550 m², welche als neues Grundstück Nr. 11093 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 517 m², welche als neues Grundstück Nr. 11094 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 519 m², welche als neues Grundstück Nr. 11095 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 519 m², welche als neues Grundstück Nr. 11096 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 535 m², welche als neues Grundstück Nr. 11097 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 506 m², welche als neues Grundstück Nr. 11098 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 467 m², welche als neues Grundstück Nr. 11099 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 466 m², welche als neues Grundstück Nr. 11100 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 466 m², welche als neues Grundstück Nr. 11101 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 466 m², welche als neues Grundstück Nr. 11102 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 465 m², welche als neues Grundstück Nr. 11103 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 425 m², welche als neues Grundstück Nr. 11104 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 494 m², welche als neues Grundstück Nr. 11105 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 568 m², welche als neues Grundstück Nr. 11106 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 583 m², welche als neues Grundstück Nr. 11107 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 844 m², welche als neues Grundstück Nr. 11108 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 124 m², welche als neues Grundstück Nr. 11109 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 1'627 m², welche als neues Grundstück Nr. 11110 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 397 m², welche als neues Grundstück Nr. 11111 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
 - ~~• 274 m², welche als neues Grundstück Nr. 11112 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind~~
- und
- ~~• 419 m², welche als neues Grundstück Nr. 11113 ins Grundbuch Chur aufzunehmen sind,~~
- alles gemäss Parzellierungsvorschlag (Stand: 18.1 0.2004) des Vermessungsamtes, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Quartierplanes bildet. Die Restparzelle Grundstück Nr. 11081 misst sodann noch 446 m².

Die Eintragung dieser Parzellierung im Grundbuch hat gestützt auf die definitive Mutation, welche dem Parzellierungsvorschlag entspricht, zu erfolgen.

Art. 22 — Parzellierung Arealteil Süd

Die Lage und Fläche der neuen Parzellen resp. die neuen Grenzen ergeben sich aus der definitiven Mutation, gestützt auf die Strassenbauprojekte (Erweiterungen Fondei- und Sapünweg) sowie der Stützmauer entlang der Böschenstrasse. Die dafür erforderlichen Grundbuchmutationen werden vom Grundeigentümer ausserhalb des Quartierplans geregelt. Allfällige spätere Mutationen sind möglich.

Nach Erstellung der Zufahrtsstrassen durch die Stadt Chur gehen die Erweiterung Sapünweg inkl. Wendeplatz, die Erweiterung Fondeweg inkl. Wendeplatz, sowie die Stützmauer entlang der Böschenstrasse entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Chur über.

Entlang der Böschenstrasse wird die Fläche der Stützmauer analog dem Arealteil Nord entschädigungslos der Stadt Chur abgetreten.

Art. 23 Hecke

Die Einreichung des Heckenentfernungsgesuchs hat zusammen mit dem Baugesuch bei dem Bausekretariat der Stadt Chur zu erfolgen.

V FINANZIERUNG / KOSTEN / UNTERHALT

Art. 24 Zufahrtsstrassen

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Böschenstrasse und der ~~neuen~~-Quartierstrassen sowie deren Erweiterungen gehen zulasten der Stadt Chur.

Art. 25 Bepflanzung der Quartierstrassen

Die Kosten für die Bepflanzung und der allfällige Ersatz gehen zulasten der Stadt Chur. Der Unterhalt der Kletterpflanzen an den talseitigen Mauern (Unkraut entfernen, wässern etc.) obliegt den angrenzenden Grundeigentümern. Im Arealteil Süd wird auf eine Mauerbepflanzung verzichtet.

Art. 26 Mauern/Zäune, Arealteil Nord

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Mauern gemäss Ziffer 1, 2 und 3 gehen zulasten der zukünftigen Grundeigentümer. Der Bau der Mauern wird wie folgt geregelt:

1. Mauern als Strassenbegrenzung (fakultativ)
sind durch die Eigentümer der an die Quartierstrassen angrenzenden Grundstücke zu erstellen.
2. Mauern als durchgehende Parzellenbegrenzung hangseitig
Die hangseitigen Mauern und der erforderliche Zaun werden durch die Stadt Chur erstellt. Die Kosten werden danach im Verhältnis der Mauerlänge an die angrenzenden Grundeigentümer weiterverrechnet.
3. Mauern als Parzellenbegrenzung seitlich
Die Mauern zwischen den berg- und talseitig der Quartierstrassen liegenden Grundstücken sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen. Beginnt nur ein einzelner Grundeigentümer mit den Bauarbeiten, ist die Stadt Chur beizuziehen. Sie übernimmt in diesem Falle die Hälfte der Baukosten für die seitlichen Mauern und verrechnet sie bei der Landabgabe an den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks weiter.
Die Mauern gemäss Artikel 9 Abs. 3c) sind durch die Grundeigentümer zu erstellen. Die Mauer gemäss Artikel 9 Abs. 3d) ist - sofern eine Mauer gewünscht wird - durch den Grundeigentümer zu erstellen.
4. Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Mauer und des Zaunes entlang der Grundstücke Nr. 11104 bis 11107 werden wie folgt geregelt:
Soweit die Mauer die Funktion einer Stützmauer innehat, gehen die Kosten für den Bau und den Unterhalt zulasten der Stadt Chur. Dient die Mauer lediglich als Parzellenbegrenzung, gehen die Kosten für den Bau und den Unterhalt zulasten der angrenzenden Grundeigentümer. Die Kosten für den Bau und den Unterhalt des allenfalls erforderlichen Zaunes oberhalb der Mauer gehen zulasten der angrenzenden Grundeigentümer.

Art. 26a Neue Mauern/Zäune, Arealteil Süd

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Mauern und Zäune entlang der Parzellengrenzen gehen zulasten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2729. Fehlen gegenüber den bebauten Parzellen Nr. 11104, 11099, 11093, 11086, 11084, 11083, 11082 die erforderlichen Mauern gemäss Art. 9a, sind diese durch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2729 zu erstellen und zu finanzieren.

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Mauer entlang der Böschenstrasse (Stützmauer) gehen zulasten der Stadt Chur.

Art. 27 Freiflächen

Die Bewirtschaftung bzw. Pflege der im Quartierplangebiet nicht überbauten städtischen Grundstücke obliegt der Stadt Chur. Die Bewirtschaftung bzw. Pflege der nicht auf städtischen Grundstücken liegenden Magerwiesen obliegt dem Grundeigentümer. Die Magerwiesen sind naturnah zu halten.

Art. 27a Fussweg

Die Erstellung und der Unterhalt des öffentlichen Fuss-/Spazierweges obliegt der Stadt. Die Projektierung des Fusswegs erfolgt zusammen mit den Zufahrtsstrassen und in Koordination mit den involvierten Stellen (TB, WK, FRP).

Art. 27b Niederwald

Der bezeichnete Waldabschnitt ist als Niederwald nach den Richtlinien des Amts für Wald und Naturgefahren vom Grundeigentümer zu bewirtschaften und unterhalten. Die Zugänglichkeit für den Unterhalt ist dauernd zu gewährleisten.

Art. 27c Schützenswerte Hecke

Die Zugänglichkeit für den Unterhalt für die schützenswerte Hecke und Feldgehölz ist dauernd zu gewährleisten. Die Bewirtschaftung und der Unterhalt obliegen dem Grundeigentümer gemäss Vorgaben des Amts für Natur und Umwelt.

Art. 28 Versorgungsanlagen

Sämtliche Kosten für bestehende oder neue Anschlüsse an die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung gehen zulasten des Eigentümers, welchem die betreffende Anlage dient.

Art. 29 Abfallsammelstelle

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Moloks und der Quartiersammelstelle gehen zulasten der Stadt Chur.

Art. 30 Besucherparkplätze

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Besucherparkplätze gehen zulasten der Stadt Chur. Die Besucherparkplätze werden bewirtschaftet. Die Parkgebühren gehören der Stadt Chur.

Art. 31 Quartierplankosten

Sämtliche Kosten des Quartierplanverfahrens gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Kosten der 2. Änderung des Quartierplans Böschengut 2 (Erweiterung Arealteil Süd) gehen zulasten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2729. Sie werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes fällig und vorerst vollumfänglich von der Stadt Chur getragen. Für die interne Aufteilung der Kosten gilt die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern.

VI SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32 Baubewilligungsverfahren

Für jedes Bauvorhaben ist vor Baubeginn das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. ~~Eine Profilierung ist im dannzumaligen Zeitpunkt nicht mehr erforderlich.~~

Art. 33 Revision

Haben sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes erheblich geändert, kann dieser auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen, frühestens nach fünf Jahren seit Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Quartierplanes, ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden. Vor Ablauf dieser Frist bedarf eine Quartierplanrevision der Zustimmung sämtlicher Quartierplanbeteiligten. Sofern nach Ablauf von 10 Jahren der Quartierplan nicht oder nicht vollständig vollzogen ist, kann die Baubehörde den Quartierplan ausser Kraft setzen.

Art. 34 Inkraftsetzung

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

Art. 35 Eintragung im Grundbuch

Der Stadtrat bevollmächtigt hiermit den Vorsteher des Departementes 3, die Anmerkung des vorliegenden Quartierplanes nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den das Quartierplangebiet bildenden Grundstücken ~~sowie die Eintragung der Parzellierung gemäss Art. 23~~ im Grundbuch anzumelden. Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Stadt Chur ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Chur, 28. Oktober 2004

Revidiert Chur, 1. März 2007

~~Revidiert Chur,~~