



Stadt Chur

V1

Stadt Chur
Quartierplan Welschdörfli 4

Quartierplanvorschriften

Öffentliche Auflage

ÖFFENTLICHE AUFLAGE ERFOLGT
WÄHREND 30 TAGEN
AB 18. Jan. 2019

GENEHMIGT GEMÄSS
BESCHLUSS DES STADTRATES
VOM 24. Sep. 2019

QUARTIERPLAN IM GRUNDBUCH ANGEMERKT
GEMÄSS EINTRAGSBESTÄTIGUNG
VOM 17. Aug. 2022

Vom Stadtrat erlassen am

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Chur, 18. November 2018



INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeines	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Geltungsbereich	1
Art. 3	Bestandteile des Quartierplans	1
Art. 4	Verbindlichkeit	2
II.	Grundbuchamtliche Behandlung	2
Art. 5	Alter Besitzstand	2
Art. 6	Grenzbereinigung	2
Art. 7	Mutationsdokumente	3
Art. 8	Bereinigung der Dienstbarkeiten	4
Art. 9	Bereinigung der Anmerkungen	4
Art. 10	Grundbuchanmeldung	5
III.	Bebauung	5
Art. 11	Bereiche	5
Art. 12	Prägende Baute	5
Art. 13	Bereich Hofstattrecht	5
Art. 14	Ausnützung	5
Art. 15	Baubereiche	6
Art. 16	Gestaltung Baubereiche A und B	7
Art. 17	Gestaltung Baubereich D	7
Art. 18	Baubereich E	8
Art. 19	Profilierung	8
Art. 20	Kleinbauten, An- und Nebenbauten	8
Art. 21	Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge	8
Art. 22	Energie	9
IV.	Umgebung	9
Art. 23	Grünflächenziffer	9
Art. 24	Grünflächen 1a	9
Art. 25	Grünflächen 1b	9
Art. 26	Grünflächen 2	9
Art. 27	Extensive Begrünung	10
Art. 28	Bereich offengelegtes Gewässer	10
Art. 29	Baumreihe	10
Art. 30	Umgebungsgestaltung	10
V.	Erschliessung	10
Art. 31	Parkierung	10

Art. 32	Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung.....	10
Art. 33	Option unterirdische Verbindung Tiefgarage.....	11
Art. 34	Abfallentsorgung	11
Art. 35	Langsamverkehrsverbindung öffentlich.....	11
Art. 36	Fortsetzung Langsamverkehrsverbindung im Bereich Hofstattrecht	11
Art. 37	Trottoir.....	12
Art. 38	Querverbindung Langsamverkehr	12
Art. 39	Wartebereich Stadtbus.....	12
Art. 40	Werkleitungen, Trafostation, Druckreduzierstation	12
VI.	Kosten, Ausführung, Unterhalt, Erneuerung von Anlagen	13
Art. 41	Mühlbach.....	13
Art. 42	Langsamverkehrsverbindung öffentlich (Bienenstrasse) und Trottoir	13
Art. 43	Langsamverkehrsverbindung öffentlich entlang dem Mühlbach inkl. vorgesehene Fortsetzung und Langsamverkehrsverbindung öffentlich zwischen Sägenstrasse und Wartebereich Stadtbus.....	13
Art. 44	Private Erschliessungsanlagen und Querverbindung Langsamverkehr.....	14
Art. 45	Öffentliche Anlagen, Schnee.....	14
Art. 46	Abfallentsorgung	15
VII.	Schlussbestimmung.....	15
Art. 47	Änderung bisherigen Rechts.....	15
Art. 48	Planungskosten	15
Art. 49	Inkrafttreten	15

Quartierplan Welschdörfli 4

Quartierplanvorschriften

Gestützt auf Art. 51 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), Art. 21 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) und den Gesamtüberbauungsplan Welschdörfli West G5 (GÜP Welschdörfli) erlässt der Stadtrat von Chur die Quartierplanung Welschdörfli 4. Die Quartierplanung umfasst nebst den Plänen die nachfolgenden Vorschriften:

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan Welschdörfli 4 bezweckt, die Landumlegung, Erschliessung und Gestaltung im Quartierplangebiet zu regeln und eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Quartierplan umfasst die Grundstücke Nr. 1719, 1720, 1721, 1759, , 2731, 2733, 2734, 3762, 3781, 4108, 4109, 6941, 7000 sowie die Teilgrundstücke 1255, 2701 und 6874 .

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem V2 Bestandesplan 1:500 ersichtlich.

Soweit der Quartierplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des jeweils rechtsgültigen Baugesetzes der Stadt Chur bzw. des jeweils rechtsgültigen übergeordneten Rechts.

Art. 3 Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan Welschdörfli 4 besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

V1	Quartierplanvorschriften	vom 10. September 2018 18. Nov. 2018
V2	Bestandesplan 1:500	vom 10. September 2018
V3	Gestaltungsplan 1:500	vom 10. September 2018
V4	Umgebungsplan 1:500	vom 10. September 2018

V5	Erschliessungsplan 1:500	vom 10. September 2018
V6	Höhenberechnung 1:500	vom 10. September 2018
V7	Landumlegungsplan 1:500	vom 10. September 2018

Informativ und somit nicht verbindlich auf Stufe Quartierplan liegen vor:

- NV1 Richtprojekt vom 28. Mai 2018
- NV2 Modell 1:500
- NV3

Art. 4 **Verbindlichkeit**

Der Quartierplan gilt für Eigentümer der im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen oder Landumlegungen.

II. **Grundbuchamtliche Behandlung**

Art. 5 **Alter Besitzstand**

Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem V2 Bestandesplan 1:500 zu entnehmen.

Art. 6 **Grenzbereinigung**

Die Grenzänderungen erfolgen mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt gestützt auf die Mutation des Vermessungsamtes der Stadt Chur und die entsprechende Grundbuchanmeldung.

Die neuen Grenzen ergeben sich aus der definitiven Mutation, gestützt auf V7 Landumlegungsplan 1:500 wie folgt:

- Ab dem Grundstück Nr. 1255 ist eine Fläche von ca. 12 m² abzutrennen und mit dem Grundstück Nr. 1719 zu vereinigen.
- Ab dem Grundstück Nr. 1720 ist eine Fläche von ca. 6 m² abzutrennen und mit dem Grundstück Nr. 1719 zu vereinigen.
- Das ganze Grundstück Nr. 1721 mit einer Fläche von 226 m² ist mit dem Grundstück Nr. 3781 zu vereinigen.
- Das ganze Grundstück Nr. 1720 mit einer Fläche von 169 m² ist mit dem Grundstück Nr. 3781 zu vereinigen.

- Das ganze Grundstück Nr. 7000 mit einer Fläche von 72 m² ist mit dem Grundstück Nr. 3762 zu vereinigen.
- Das Grundstück Nr. 2731 mit einer Fläche von ca. 2'037 m² ist mit dem Grundstück Nr. 2733 zu vereinigen.
- Ab dem Grundstück Nr. 2733 ist eine Fläche von ca. 239 m² abzutrennen und mit dem Grundstück Nr. 6941 zu vereinigen.
- Ab dem Grundstück Nr. 6874 ist eine Fläche von ca. 51 m² abzutrennen und mit dem Grundstück Nr. 2733 zu vereinigen.
- Ab dem Grundstück Nr. 2701 ist eine Fläche von ca. 188 m² abzutrennen und mit dem Grundstück Nr. 2733 zu vereinigen.

Die Grundstücke Nr. 1721, 1720, 1719, 7000 und 2731 gehen somit unter und sind im Grundbuch zu löschen.

Die von den Grenzänderungen betroffenen Grundstücke beinhalten neu folgende Flächen:

- Grundstück Nr. 1719, ca. 893 m²,
- Grundstück Nr. 3781, ca. 1'176 m²,
- Grundstück Nr. 3762, ca. 305 m²,
- Grundstück Nr. 2733, ca. 3'562 m².

Das Baurechts-Grundstück Nr. 12768 lastet neu nur noch auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 2733. Die Fläche des Baurechts-Grundstückes Nr. 12768 wird der Fläche des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 2733 angepasst. Die Flächengrösse bleibt bei ca. 3'562 m² gleich.

Alle anderen Grundstücke im Perimeter erfahren keine Grenzänderung. Spätere Grundstücksmutationen sind zulässig.

Art. 7 **Mutationsdokumente**

Das Grundbuchamt Chur lässt auf Basis von V7 Landumlegungsplan 1:500 und den Grenzänderungen hiervor die erforderliche Mutation beim Grundbuchgeometer der Stadt Chur erstellen.

Die Grenzänderungen erfolgen gemäss Mutationsplan des Grundbuchgeometers. Da die Grenzen erst zu einem späteren Zeitpunkt von Amtes wegen abgesteckt und vermarktet werden, hat das Grundbuchamt gemäss Art. 126 GBV auf den betroffenen Grundstücken die Anmerkung „Projektmutation“ vorzunehmen. Der Grundbuchgeometer meldet nach erfolgter Vermarkung die Löschung der Anmerkung an oder teilt mit, dass eine Korrekturmutation erfolgen wird und die Anmerkung zu einem späteren Zeitpunkt im Grundbuch gelöscht werden kann.

Art. 8 Bereinigung der Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten

- Grenzbaurecht zugunsten und zulasten der Grundstücke Nr. 7000 und 3762,
- Grenzüberbaurecht zulasten Grundstück Nr. 7000 und zugunsten Grundstück Nr. 3762,
- Höherbaubeschränkung zulasten Grundstück Nr. 7000 und zugunsten Grundstück Nr. 3762,
- Bezugsrecht für Wasser und Strom zugunsten Grundstück Nr. 7000 und zulasten Grundstück Nr. 3762,
- Anschluss- und Durchleitungsrecht für Kanalisation zugunsten und zulasten der Grundstücke Nr. 7000 und 3762,
- Recht zur Anbringung einer Reklametafel zugunsten Grundstück Nr. 7000 und zulasten Grundstück Nr. 3762, und
- Recht auf bauliche Ausnützung von 18 m² Grundstücksfläche zugunsten Grundstück Nr. 7000 und zulasten Grundstück Nr. 3762,

werden durch die Grundstücksvereinigungen bedeutungslos und sind im Grundbuch zu löschen.

Alle anderen Dienstbarkeiten auf den Grundstücken, welche sich im Perimeter des Quartierplanes befinden, bleiben unverändert bestehen.

Art. 9 Bereinigung der Anmerkungen

Die Anmerkung Öffentlicher Fussweg vom 26.06.1957 auf dem Grundstück Nr. 2733 ist im Grundbuch zu löschen.

Alle übrigen Anmerkungen bleiben unverändert auf den Grundstücken angemerkt.

Art. 10 **Grundbuchanmeldung**

Der Vorsteher des Departements Bau Planung Umwelt wird hiermit zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

III. **Bebauung**

Art. 11 **Bereiche**

Das Quartierplangebiet gliedert sich in die folgenden Bereiche gemäss V3 Gestaltungsplan 1:500: Bereich West, Bereich Hofstattrecht, Bereich Ost.

Die Bereiche unterscheiden sich bezüglich Etappierung und Bauabsicht, Gestaltung und Nutzung.

Art. 12 **Prägende Baute**

Das Gebäude Kasernenstrasse 6 (alte Fuhrhaltereie) gilt als prägende Baute. Die städtebauliche Erscheinung ist in der Volumetrie als prägendes Element zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau gemäss dieser Vorgabe ist zulässig, sofern dies auch im jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht hinsichtlich Schutzstatus zulässig ist. Ansonsten gelten die Vorgaben des jeweils rechtsgültigen übergeordneten Rechts.

Art. 13 **Bereich Hofstattrecht**

Neubauten, die über das Mass des Hofstattrechts hinausgehen, erfordern eine Änderung des Quartierplans. Ein allfälliger Ausnützungsbonus von bis zu 12% bleibt vorbehalten.

Bei einer Änderung des Quartierplans ist die Langsamverkehrsverbindung entlang des Mühlbachs zu vervollständigen (Verbindung Bereich West – Bereich Hofstattrecht - Kasernenstrasse). Die offene Gestaltung des Mühlbachs ist fortzuführen und die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen.

Art. 14 **Ausnützung**

Für die pro Bereich zulässige anrechenbare Geschossfläche (GF gemäss Art. 59 BauG-2006) gelten verbindlich die Masse gemäss Spalte 4 der nachstehenden Tabelle:

Spalte 1		Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Bereich		Grundstücks- fläche Bestand	Bauzonen- fläche	Zulässige anrechen- bare Geschossfläche (GF)	Anteil Kosten
West (Baurechtpar- zelle 12768), Baube- reich A und B		3562 m ²	3562 m ²	4810 m ²	61%
Hofstattrecht (Par- zellen 2734, 4109, 1759 und 4108)		1962 m ²	1962 m ²	Hofstattrecht oder Anpassung QP	
Ost	Baubereich D	875 m ²	875 m ²	1050 m ² (Bestand und An- bau)	13%
	Baubereich E	1488 m ²	1488 m ²	2009 m ²	26%
Summe West, Ost				7869 m ²	100%

Nutzungstransfers von bis zu 10% der gemäss Tabelle zugeteilten zulässigen Geschossfläche sind zulässig. Wird ein Nutzungstransfer vorgenommen, ist ein Nachweis über die realisierte Verteilung der Geschossflächen der betroffenen Parzellen vorzulegen. Dieser ist im Grundbuch einzutragen.

Im Baufenster A1 gemäss V3 Gestaltungsplan 1:500 gilt das oberste, allseits bis zur äusseren Begrenzung des Baufensters reichende Geschoss gestützt auf Art. 15 Abs. 3 BauG als Dachgeschoss gemäss Art. 61 Abs. 1 lit. a BauG und wird damit nicht in die anrechenbare Geschossfläche eingerechnet.

Art. 15 **Baubereiche**

Innerhalb der Bereiche West und Ost sind Baubereiche festgelegt. In den Baubereichen ist die Erstellung von Neubauten zulässig. Die Festlegung von Baubereichen im Bereich Hofstattrecht ist über eine Quartierplananpassung zulässig.

Die Baubereiche sind unterteilt in Baufenster verschiedener Abmessungen und Höhen.

Die Höhenkoten geben in m ü. M. eine Höhenlimite der einzelnen Bauten inkl. Attika an. Diese dürfen nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe gemäss je-

weils rechtsgültigem übergeordnetem Recht ist in jedem Fall einzuhalten (z.B. bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains oder bei anderer Anordnung der Gebäudeecken). Ausgenommen davon sind (a) die Konkretisierung von Art. 15 BauG im nächstfolgenden Absatz sowie (b) Überschreitungen der Höhenlimite bzw. der maximalen Gebäudehöhe gemäss dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht durch technische Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen sowie deren Erschliessung etc.

Art. 15 BauG wird betreffend das Gebäude im Baubereich A im Sinne einer abschliessenden Regelung wie folgt konkretisiert: Im Baufenster A1 darf das oberste Geschoss bis zur Höhenlimite von 611.735 m ü. M. allseits bis zur äusseren Begrenzung des Baufensters realisiert werden (vgl. auch Art. 14 Abs. 3 QPV).

In den Bereichen West und Ost gilt für Fassaden entlang der Pflichtbaulinien die Anbaupflicht. Die Baufenster dürfen um max. 0.5m überschritten werden, ausgenommen bei Baulinien. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Die Zulässigkeit von vorspringenden Gebäudeteilen sowie Bauten und Anlagen, die eine Baulinie überschreiten, richtet sich nach dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht.

Die Abtreppung der Gebäudehöhe und die Staffelung der Baukörper dient einer städtebaulichen Integration der Neubauten und der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 16 **Gestaltung Baubereiche A und B**

Die Fassaden sind durch materiell hervorgehobene horizontale Schichtungen zu gliedern und zu strukturieren.

Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden, Terrassennutzungen sind zulässig.

Art. 17 **Gestaltung Baubereich D**

Im Baubereich D ist die Erstellung eines Anbaus an den prägenden Bau der Fuhrhalterei zulässig. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

Bei Abbruch und Wiederaufbau der Fuhrhalterei kann der Baubereich D in die Architektur des Neubaus integriert werden, wobei die seitlichen Fassadenfluchten nicht überschritten werden dürfen.

Bei Erhalt der Fuhrhalterei ordnet sich der Anbau dem Hauptbau unter und stellt einen Bezug zu demselben her. Der Anbau hat sich durch Materialwahl und Formsprache klar

von diesem abzugrenzen. Er darf die seitlichen Fassadenfluchten des Hauptbaus nicht überragen. Die Dachform ist als Pultdach oder Flachdach auszubilden.

Art. 18 **Baubereich E**

Im Baubereich E erfolgt der städtebauliche Übergang von der Altstadt mit dem Welschdörfli zum Umstrukturierungsgebiet des Quartierplans. Die Gestaltung der Fassade ist als verputzte Lochfassade in Massivbauweise in muraler Erscheinung vorzunehmen.

Das Gebäude des Baufensters E1 muss das Gebäude des Baufensters E2 um ein Geschoss überragen.

Die Dachgestaltung im Baufenster E1 setzt sich von der Hauptfassade ab und erstreckt sich über zwei Geschosse. Die Dachform muss den Altstadtdachformen angepasst sein, d.h. mit Dachschrägen und gegebenenfalls mit Lukarnen (vgl. Richtprojekt). Eine Dachterrasse ist nicht zulässig.

Die Dachgestaltung im Baufenster E2 setzt sich von der Hauptfassade ab und erstreckt sich über ein Geschoss. Die Dachform muss den Altstadtdachformen angepasst sein, d.h. mit Dachschrägen und gegebenenfalls mit Lukarnen (vgl. Richtprojekt). Die Dachfläche des Baufensters E2 ist als Flachdach auszubilden und eine teilweise Nutzung als Terrasse ist erwünscht.

Art. 19 **Profilierung**

Die Profilierung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 20 **Kleinbauten, An- und Nebenbauten**

Der Bau von An- und Nebenbauten richtet sich nach dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht.

Art. 21 **Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge**

Die Baufenster gehen den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Baugesetz vor. Allfällige Näher- oder Grenzbaurechte gelten als eingeräumt.

Die Grenzabstände für unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, richten sich nach dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht.

Die zulässigen Gebäudelängen in den Bereichen West und Ost werden durch die Bau-
fenster bestimmt.

Art. 22 **Energie**

Neubauten sind im Baustandard Minergie-P oder gleichwertig zu erstellen.

IV. **Umgebung**

Art. 23 **Grünflächenziffer**

Die Berechnung der Grünflächenziffer erfolgt für die einzelnen Bereiche ohne den Be-
reich Hofstattrecht. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Grünflächenziffer für
Wohnzonen anwendbar (30%). Bei überwiegender gewerblicher Nutzung gilt die Grün-
flächenziffer von 15%. Intensiv begrünte Dachflächen (Grünflächen 2) sind bis zur Hälfte
der erforderlichen Grünfläche anrechenbar.

Der V4 Umgebungsplan 1:500 sichert die Grünfläche für Wohnzonen. Bei überwiegend
gewerblicher Nutzung kann die Fläche entsprechend reduziert werden.

Art. 24 **Grünflächen 1a**

Bei den Grünflächen 1a handelt es sich um Intensivbegrünung mit Grosssträuchern und
Kleinbäumen. Die Festlegung im V4Umgebungsplan 1:500 gibt die ungefähre Lage an.

Art. 25 **Grünflächen 1b**

Bei den Grünflächen 1b handelt es sich um eine Minimalbegrünung. Die Festlegung im
V4 Umgebungsplan 1:500 gibt die ungefähre Lage an.

Art. 26 **Grünflächen 2**

Die Grünflächen 2 umfassen Flächen auf den Flachdächern. Es handelt sich um Inten-
sivbegrünung mit Stauden und Kleingehölzen. Die Erstellung von Terrassenbereichen
und Dachaufbauten ist zulässig. Die Festlegung im V4 Umgebungsplan 1:500 gibt die
ungefähre Lage an.

Art. 27 Extensive Begrünung

Die im V4 Umgebungsplan 1:500 bezeichneten Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Terrassennutzungen und technische Aufbauten.

Art. 28 Bereich offengelegtes Gewässer

Der Obertorer Mühlbach als Industriegewässer ist gemäss Festlegung im V4 Umgebungsplan 1:500 zu öffnen und erlebbar zu machen. Die Erstellung von Gebäudezugängen für Fussgänger über den Mühlbach ist zulässig.

Art. 29 Baumreihe

Die im V4 Umgebungsplan 1:500 bezeichnete Baumreihe ist spätestens nach Bauvollendung des Baubereichs B zu pflanzen und in ihrem Grundbestand langfristig zu erhalten. Der Ersatz von Einzelbäumen ist möglich. Der Umgebungsplan gibt die ungefähre Lage der Baumreihe an.

Art. 30 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch für die Neubauten einzureichen. Wo ein Baubereich nicht vollständig bebaut wird, ist die Umgebungsgestaltung sinn- gemäss anzupassen und fortzuführen.

V. Erschliessung

Art. 31 Parkierung

Aussenparkplätzen sind ausser im Bereich Hofstattrecht und entlang der Westseite der Fuhrhaltereie nicht zulässig. Sämtliche Parkplätze sind in Parkieranlagen unterzubringen. Dies gilt auch für Besucherparkplätze.

Art. 32 Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung

Die Ein- und Ausfahrt bezeichnet die vorgesehene Haupteerschliessung der Tiefgaragen in den Baubereichen A und E ab der Sägenstrasse. Die Position entlang der Sägenstrasse innerhalb der Baubereiche A und E ergibt sich im Baubewilligungsverfahren.

Art. 33 Option unterirdische Verbindung Tiefgarage

Als Option ist die unterirdische Verbindung der Tiefgarage Bereich West zu Gebieten ausserhalb des Quartierplanperimeters und zum Bereich Hofstattrecht aufgezeigt.

Die Durchstiche sind ab dem 2. Untergeschoss bzw. in ausreichendem Abstand von den Werkleitungen zulässig.

Die Details werden bei Realisierung der Optionen privatrechtlich oder - falls keine Einigung möglich ist - mittels ergänzender Landumlegung geregelt.

Art. 34 Abfallentsorgung

Ein möglicher Standort für Abfallentsorgung ist im V5 Erschliessungsplan 1:500 bezeichnet. Die genauen Standorte einer Abfallentsorgung werden im Rahmen der Detailprojektierung der Erschliessungsanlagen durch die Stadt definiert.

Art. 35 Langsamverkehrsverbindung öffentlich

Die öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen sind öffentlich zugänglich, auf den Langsamverkehr auszurichten und entsprechend zu gestalten.

Die am westlichen Perimeterrand (Bienenstrasse) als öffentliche Langsamverkehrsverbindung bezeichnete Verbindung ist für den MIV zu schliessen. Anlieferung ist reduziert auf das nötige Mass zulässig, Verkehrsanordnungen sind in den nachfolgenden Verfahren zu klären. Parkplätze sind nicht zulässig. Die im V5 Erschliessungsplan 1:500 bezeichnete Festlegung gibt die ungefähre Lage an.

Art. 36 Fortsetzung Langsamverkehrsverbindung im Bereich Hofstattrecht

Die Fortsetzung Langsamverkehrsverbindung gibt die Verbindungsrichtung entlang dem Mühlbach zur Kasernenstrasse an und dient der Durchlässigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit. Die im V5 Erschliessungsplan 1:500 bezeichnete Festlegung gibt die ungefähre Lage an.

Die Details können mit einer Änderung des Quartierplans (vgl. Art. 13 QPV), privatrechtlich oder mittels ergänzender Landumlegung geregelt werden.

Art. 37 Trottoir

Die als Trottoir bezeichnete Fläche gibt mindestens an, welcher Bereich als Trottoir öffentlich genutzt werden darf. Die im V5 Erschliessungsplan 1:500 bezeichnete Festlegung gibt die ungefähre Lage an.

Die jeweiligen Grundeigentümer im Bereich West sind berechtigt, das Trottoir für Unterhalts-, Erneuerungs- und Änderungsarbeiten betreffend die Gebäude in den Baufenstern A und B temporär zu nutzen.

Art. 38 Querverbindung Langsamverkehr

Die Querverbindungen Langsamverkehr dienen der Durchlässigkeit des Quartiers und sind öffentlich zugänglich und durchlässig auszugestalten. Die im V5 Erschliessungsplan 1:500 bezeichnete Festlegung gibt die ungefähre Lage an. Im Bereich Ost kann die Querverbindung Langsamverkehr westlich und/oder östlich des Baubereichs E erstellt werden. Die entsprechende Planeintragung im Bereich Ost hat somit bezüglich Lage hinweisenden Charakter.

Art. 39 Wartebereich Stadtbus

Die als Wartebereich Stadtbus bezeichnete Fläche gibt an, welcher Bereich im Zusammenhang mit der Nutzung des öffentlichen Verkehrs öffentlich genutzt werden darf. Eine geringfügige Verschiebung der Lage und Grösse ist zulässig. Ein wettergeschützter Wartebereich ist nach Möglichkeit in die Gebäudearchitektur zu integrieren. Details sind vor dem Baubewilligungsverfahren in einer Vereinbarung festzulegen.

Art. 40 Werkleitungen, Trafostation, Druckreduzierstation

Die Werkleitungen richten sich nach den Vorgaben der Stadt bzw. der zuständigen Werke.

Der Standort einer allfälligen Trafostation und einer allfälligen Druckreduzierstation im Bereich Ost ist im Rahmen der Detailprojektierung der Erschliessungsanlagen zu definieren. Solche Anlagen sind in die Gebäudearchitektur zu integrieren. Diesbezüglich ist in der Planungsphase Kontakt mit dem jeweils zuständigen Werk aufzunehmen.

VI. Kosten, Ausführung, Unterhalt, Erneuerung von Anlagen

Art. 41 Mühlbach

Die Verlegung des Mühlbachs geht zu Lasten des Verursachenden. Die Projektierung muss in Bezug auf Schnittstellen, Materialisierung etc. gemeinsam koordiniert mit der Stadt in der Planung der Überbauung erfolgen. Jede Partei übernimmt ihre Planungskosten. Erstellungs- und Unterhaltskosten von Übergängen und Absturzsicherungen sind privat. Der betriebliche und bauliche Unterhalt des Mühlbaches geht zu Lasten der Stadt.

Art. 42 Langsamverkehrsverbindung öffentlich (Bienenstrasse) und Trottoir

Die Erstellung der Langsamverkehrsverbindung öffentlich auf der Bienenstrasse und des Trottoirs inkl. Baumallee ist Sache der Stadt, ebenso wie der betriebliche und bauliche Unterhalt.

Ausgenommen davon ist die Erstellung des Trottoirs im Bereich West (ohne Baumallee), welche im Rahmen der Bauausführung vom Grundeigentümer des Bereichs West auf eigenen Kosten übernommen wird.

Betreffend Wartebereich Stadtbus sind Details vor dem Baubewilligungsverfahren in einer Vereinbarung festzulegen.

Die Projektierung der öffentlichen Anlagen muss in Bezug auf Schnittstellen, Materialisierung etc. gemeinsam koordiniert mit der Stadt in der Planung der Überbauung erfolgen. Jede Partei übernimmt ihre Planungskosten. Zu Lasten der Stadt gehen nur die Teile der öffentlichen Anlagen, welche sich durch die Überbauung nicht baulich verändern und welche nicht beansprucht oder beschädigt werden. Zu Lasten der Stadt geht die Baumallee, die Anpassung der Bushaltestelle nach BehiG¹ und die Kostenbeteiligung an Infrastrukturen für den Personenunterstand.

Art. 43 Langsamverkehrsverbindung öffentlich entlang dem Mühlbach inkl. vorgesehene Fortsetzung und Langsamverkehrsverbindung öffentlich zwischen Sägenstrasse und Wartebereich Stadtbus

Die Langsamverkehrsverbindung öffentlich inkl. vorgesehene Fortsetzung entlang dem Mühlbach sowie die Langsamverkehrsverbindung öffentlich zwischen der Sägenstrasse und dem Wartebereich Stadtbus an der Kasernenstrasse sind im V5 Erschliessungsplan

¹ BehiG: Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen, vom 13. Dezember 2002 (Stand am 1. Januar 2017)

1:500 ersichtlich. Die Stadt übernimmt, mit Ausnahme von Treppen, den baulichen und betrieblichen Unterhalt. Die Kosten für die Erstellung sind privat zu tragen. Zudem ist der Öffentlichkeit ein Fusswegrecht einzuräumen.

Das vorstehende Nutzungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit besteht allein und unmittelbar auf öffentlichrechtlicher Basis, d.h. die jeweiligen Grundeigentümer haben die entsprechende Nutzungsbeschränkung kraft der mit diesem Quartierplan begründeten Eigentumsbeschränkung zu dulden.

Die Projektierung der öffentlichen Anlagen muss, sofern der bauliche und betriebliche Unterhalt von der Stadt übernommen werden soll, in Bezug auf Schnittstellen, Materialisierung etc. nach den Vorgaben und Normen der Stadt gemeinsam koordiniert mit der Planung der Überbauung erfolgen. Jede Partei übernimmt ihre Planungskosten.

Art. 44 Private Erschliessungsanlagen und Querverbindung Langsamverkehr

Alle privaten für die Erschliessung notwendigen Verkehrs- und Versorgungsanlagen wie Hauszufahrten und Hauszugänge, Garagen, Abstellplätze, Hausanschlüsse und dergleichen sind von jenen Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen die betreffenden Anlagen dienen.

Die Querverbindung Langsamverkehr gilt ebenfalls als private Erschliessungsanlage. Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Querverbindung Langsamverkehr tragen die jeweiligen Grundeigentümer, auf deren Grundstück sich die Verbindung befindet.

Dienen einzelne private Anlagen zwei oder mehreren Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung selbst. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Stadt nach den Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

Art. 45 Öffentliche Anlagen, Schnee

Angrenzend an die Bienenstrasse ist in Absprache mit der Baubehörde unterirdisch ausreichend Abstand von den Werkleitungen zu halten. Ausgenommen sind tieferliegende Tiefgaragenverbindungen.

Werden öffentliche Anlagen der Stadt ausserhalb des QP Perimeters mit Bauarbeiten tangiert, geht deren Instandstellung zu Lasten des Verursachenden.

Die Quartierplanbeteiligten haben die Ablagerung von Schnee aus der Räumung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen sowie des Trottoirs und des Wartebereichs Stadtbus auf ihrem Boden ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Art. 46 Abfallentsorgung

Ein Versetzen der Abfallentsorgung geht zu Lasten des Verursachenden.

VII. Schlussbestimmung**Art. 47 Änderung bisherigen Rechts**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Quartierplans (Art. 2 QPV) wird der Gesamtüberbauungsplan Welschdörfli West G5 vom 11. November 1999 (GÜP-Welschdörfli), bestehend aus V1 Strukturplan 1:500 und V2 Vorschriften, bis auf folgende Ausnahmen aufgehoben. Ausgenommen sind die Regelungen in Art. 6 GÜP-Welschdörfli betreffend (a) Geltung der Vorschriften des Baugesetzes für die gemischte Zone, (b) betreffend AZ 1.2 resp. 1.0 für den Quartierplan QP2 und (c) der maximal zulässigen Erhöhung der AZ um 0.2 bei städtebaulich und architektonisch einwandfreier Überbauung.

Art. 48 Planungskosten

Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den eigenen Aufwendungen der Stadt sowie den Auslagen insbesondere für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch, sowie der Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten der Bereiche Ost und West gemäss Gestaltungsplan 1:500.

Die Planungskosten werden entsprechend dem Planungsvorteil nach Massgabe der max. Geschossfläche gemäss verbindlichem Verteilschlüssel gemäss Tabelle in Art. 14 QPV (Ausnützung), Spalte 6 auf die kostenpflichtigen Parzellen aufgeteilt.

Die Kostenanteile werden den Quartierplanbeteiligten nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt.

Art. 49 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft und wird im Grundbuch angemerkt.

18.11.2018 / Ca