



Stadt Chur

V1

Quartierplan Ehemalige Frauenschule

Quartierplanvorschriften

Öffentliche Auflage

Der Grundeigentümer Baurechtsgrundstück Nr. 14'462, 14'463, 14'464:

Baugesellschaft Loe

Der Grundeigentümer Grundstück Nr. 1667:

Jacqueline Stockmann, Roland Stockmann

Der Grundeigentümer Grundstück Nr. 251, 253, 286, 1693:

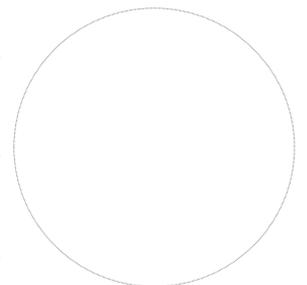
Kanton Graubünden

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

Vom Stadtrat erlassen am _____

Der Stadtpräsident _____

Der Stadtschreiber _____



Bearbeitungsstand
12. Februar 2025

Chur_QP_Ehemalige Frauenschule_V1_QPV_12.02.2025_oeAuflage

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zweck	1
Art. 3	Bestandteile	1
Art. 4	Verbindlichkeit	2
Art. 5	Perimeter Ehemalige Frauenschule	2
Art. 6	Baubewilligungsverfahren	2
II	Grundbuchamtliche Behandlung	2
Art. 7	Landumlegung	2
Art. 8	Bereinigung der Rechte, neue Rechte	2
III	Bebauung	3
Art. 9	Grundsatz	3
Art. 10	Richtprojekt	3
Art. 11	Nutzungsart	3
Art. 12	Nutzungsmass	3
Art. 13	Bereich Hochbauten	4
Art. 14	Gestaltung der Bauten / Typologie	4
Art. 15	Höhe, Geschossigkeit	4
Art. 16	Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 17	Energie; Nachhaltigkeit; Baustandard / Photovoltaik	5
Art. 18	Profilierung	5
IV	Umgebung	5
Art. 19	Gestaltung	5
Art. 20	Aussenbereich Kindertagesstätte	6
Art. 21	Pflanzung Bäume und Sträucher	6
Art. 22	Erstellung, Unterhalt und Erneuerung	7
Art. 23	Gewachsenes Terrain/ neues Terrain	7
V	Erschliessung - Verkehr	7
Art. 24	Grundsatz	7
Art. 25	Fuss- / Spazierweg öffentlich	7
Art. 26	Baubereich unterirdisch	8
Art. 27	Parkierung / Abstellplätze Velo	8
Art. 28	Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung MIV	8
Art. 29	Durchgang unterirdisch	8
Art. 30	Anschlusspunkt unterirdische Parkierung (optional)	9
Art. 31	Ein-/Ausfahrt Grundstück Nr. 3402	9
VI	Erschliessung – Versorgung	9
Art. 32	Grundsatz	9
Art. 33	Bereich besondere Bestimmungen	9
Art. 34	Ableitung von Meteorwasser	10
Art. 35	Eigentum an Versorgungsanlagen	10

Art. 36	Durchleitungsrechte	10
Art. 37	Abfallentsorgung	10
VII	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen	10
Art. 38	Öffentliche Erschliessungsanlagen	10
Art. 39	Private Erschliessungsanlagen	11
VIII	Finanzierung	11
Art. 40	Öffentliche Erschliessungsanlagen	11
Art. 41	Private Erschliessungsanlagen	11
Art. 42	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	11
IX	Schlussbestimmungen	12
Art. 43	Planungskosten	12
Art. 44	Inkrafttreten	12
Art. 45	Ergänzung, Abänderung und Aufhebung	12

Der Stadtrat von Chur erlässt gestützt auf Art. 51 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie Art. 88 Baugesetz der Stadt Chur (BauG) die nachstehenden Quartierplanvorschriften (QPV) als Bestandteil des Quartierplans Ehemalige Frauenschule.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan umfasst die Baurechtsgrundstücke Nrn. 14'462, 14'463, 14'464, die Grundstücke Nrn. 251, 252, 253, 286, 1667, 1693 und Teilgrundstück Nr. 6814 (Strassenparzelle).
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplanes ist aus V2 Bestandesplan 1:500 ersichtlich.
- 3 Soweit die vorliegenden Quartierplanvorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der massgebenden Gesetze der Stadt Chur sowie die übergeordneten Gesetzgebungen.

Art. 2

Zweck

- 1 Der Quartierplan bezweckt eine städtebaulich und architektonisch-gestalterisch überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Gebietes sowie eine nachhaltige und auf ein gesundes Stadtklima ausgerichtete Entwicklung.
- 2 Der Quartierplan bestimmt in den Grundzügen die Situierung der Bauten, deren maximale Ausdehnung, deren generelle Gestaltung sowie die Gestaltung der Umgebung und die Erschliessung des Quartierplangebiets.

Art. 3

Bestandteile

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

Verbindliche Inhalte:

- V1 Quartierplanvorschriften
- V2 Bestandesplan 1:500
- V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500
- V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500
- V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500
- V6 Profilierungsplan 1:500

Orientierende Inhalte:

- NV1 Richtprojekt 18. Juli 2024
Variante 1 (richtungsweisend), Variante 2 (Information)
- NV2 Planungsbericht
- NV3 Mobilitätskonzept 1. Juli 2024
- NV4 Lärmschutznachweis 26. August 2024

Verbindlichkeit	<p>Art. 4</p> <p>1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümer¹ aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschrieben allfälliger Handänderungen oder künftiger Parzellierungen.</p>
Perimeter Ehemalige Frauenschule	<p>Art. 5</p> <p>1 Für den im V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 bezeichneten Perimeter Ehemalige Frauenschule gilt bis zur Klärung der Schutzwürdigkeit der Baute hinsichtlich Bebauung der Bestand. Bezüglich Umgebungsgestaltung und Erschliessung ist Variante 1 des Richtprojektes vom 18. Juli 2024 richtungsweisend.</p> <p>2 Festlegungen hinsichtlich der Neubaute, der Gestaltung der Umgebung und der Erschliessung erfolgen nach der Klärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes der Ehemaligen Frauenschule im Rahmen der Revision der Grundordnung der Stadt Chur.</p> <p>3 Im Zuge der Neugestaltung der Umgebung gemäss Variante 2 des Richtprojektes vom 18. Juli 2024 ist auch der Vorbereich des Grundstückes Nr. 253 entlang der Loëstrasse aufzuwerten. Die Anzahl PP sind dabei zu reduzieren.</p> <p>4 Festlegungen im Sinne von Abs. 2 und 3 bedingen ein Quartierplanverfahren.</p>
Baubewilligungsverfahren	<p>Art. 6</p> <p>1 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen und vor Abbrüchen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.</p>
Landumlegung	<p>Art. 7</p> <p>1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundstücke ändern sich in den Eigentumsverhältnissen nicht und im Rahmen des Quartierplanverfahrens findet keine Landumlegung statt.</p>
Bereinigung der Rechte, neue Rechte	<p>Art. 8</p> <p>1 Im Rahmen des Quartierplanverfahrens werden keine Änderungen an den eingetragenen Dienstbarkeiten vorgenommen.</p>

¹ Alle Personenbezeichnungen in diesen Vorschriften beziehen sich auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts.

III Bebauung

Art. 9

Grundsatz

- 1 Die Bebauung des Quartierplangebietes richtet sich nach dem V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.

Art. 10

Richtprojekt

- 1 Das Richtprojekt vom 18. Juli 2024 (NV1) bildet die Grundlage für die Projektierung und die Gestaltung der Bauten, der Erschliessung und der Umgebung. Das Richtprojekt hat richtungsweisenden Charakter. Abweichungen vom Richtprojekt sind mit der zuständigen Verwaltungsstelle der Stadt Chur zu besprechen und bedingen gegebenenfalls die Zustimmung der Baukommission. Abweichungen sind zu begründen.
- 2 Bauvorhaben haben erhöhten gestalterischen und bauökologischen Ansprüchen zu genügen.

Art. 11

Nutzungsart

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundordnung (Wohnzone 2 und Wohnzone 4).
- 2 Der Bereich Hochbau E kann vollumfänglich für Einrichtungen im Zusammenhang mit Kinderbetreuung wie eine Kindertagesstätte genutzt werden.
- 3 Innerhalb des Perimeters Ehemalige Frauenschule ist eine öffentlich nutzbare Infrastruktur im Sinne eines Saals bereitzustellen.

Art. 12

Nutzungsmass

- 1 Die maximale anrechenbare Geschossfläche (GF; gemäss Art. 59 BauG) ist gemäss folgender Tabelle verteilt.

Grundstück	Zone	Fläche	AZ	GF	Max. anrechenbare GF
251, 1693	W2	4174 m ²	0.4	1670 m ²	1670 m ² + (1670*AZ-Bonus)
286	W4	3741 m ²	0.8	2993 m ²	2993 m ² + (2993*AZ-Bonus)
253	W4	1040 m ²	0.8		Hofstatt

- 2 Die maximal anrechenbaren Geschossflächen inklusive eines Ausnützungsbonus gemäss Genehmigungsbeschluss zum Quartierplan kann innerhalb der entsprechenden Zone auf die Bereiche Hochbauten A – E frei verteilt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Nachweis über die Verteilung der Geschossflächen im ganzen Quartierplangebiet vorzulegen.

- 3 Für den Bereich Hochbauten Bestand gilt das Hofstattrecht mit der bestehenden Geschossfläche. Eine allfällige Übernutzung wird den weiteren Grundstücken nicht angerechnet.
- 4 Nutzungsverschiebungen zwischen den Zonen W2 und W4 sind nicht zulässig.

Art. 13

Bereich Hochbauten

- 1 Die durch Baulinien begrenzten Bereiche Hochbauten A – E bestimmen die Lage und max. horizontale Ausdehnung von Hochbauten. Die max. Gebäudehöhen bestimmen die Ausdehnung der Hochbauten A - E in der vertikalen Dimension. Hochbauten sind nur innerhalb der mit Baulinien festgelegten Bereiche zulässig.
- 2 Ausserhalb der Bereiche Hochbauten A - E sind mit Ausnahme von Velounterständen keine Hochbauten zulässig.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Geschossplatten, offene Balkone, dgl. dürfen die Mantellinie im horizontalen Bereich bis zu 1 m überragen.
- 4 Wird der Bereich für Hochbauten nicht vollständig ausgenutzt, so gelten die Vorgaben des an dieser Stelle angrenzenden Bereiches.

Art. 14

Gestaltung der Bauten /
Typologie

- 1 Die Bauten in den Bereichen Hochbauten A – D sind in ihrer Gesamterscheinung und in der Dachtypologie gemäss Richtprojekt vom 18. Juli 2024 (NV1) zu gestalten (Mansardentypologie).
- 2 Die Gestaltung der Bauten ist bezüglich der Materialisierung, der Ausbildung der Fassaden, der Fenster, der Sockel sowie der Farbgebung dem umgebenden Quartier angemessen anzupassen. Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Materialisierung, der Ausbildung der Fassaden, der Fenster sowie der Sockel verbindlich. Die Farbgebung ist zurückhaltend und im Ausdruck natürlich zu wählen.
- 3 Dachdurchbrüche (Lukarnen) sind gut zu gestalten und haben zu einer guten architektonischen Gesamtwirkung zu führen. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Ausbildung des Daches in Beton ist nicht zulässig.
- 4 Die Baute im Bereich Hochbaute E ist in der äusseren Erscheinung zu erhalten.

Art. 15

Höhe, Geschossigkeit

- 1 Die den Bereichen Hochbauten A – E zugewiesenen Mantellinien mit den maximalen Höhenkoten bestimmen die maximal zulässigen Höhen von Hochbauten. Die maximale Gebäudehöhe gemäss jeweils rechtsgültigem Baugesetz ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

- 2 Gebäudetechnisch bedingte Aufbauten und Geländer von Dachterrassen dürfen die Mantellinien in der Höhe überschreiten. Sie sind in der Höhenausdehnung auf das Notwendige zu beschränken.
- 3 Die zulässige Anzahl Geschosse innerhalb der Bereiche Hochbauten ergibt sich aus dem Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500.

Art. 16

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Bereiche Hochbauten gehen den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Quartierplanperimeters vor. Allfällige Näher- oder Grenzbau-rechte gelten als eingeräumt. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Ge-bäudeabstände.

Art. 17

Energie; Nachhaltigkeit;
Baustandard / Photovoltaik

- 1 Es ist mindestens der Baustandard Minergie-P oder ein äquivalenter Standard anzuwenden.
- 2 Die Wärmeversorgung erfolgt mit Anschluss ans Wärme- und Kältenetz der IBC Energie Wasser Chur (IBC) oder einer in Bezug auf die Umwelt äquivalenten Versorgung. Der Einsatz fossiler Energiequellen ist nicht zulässig.
- 3 Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern anzubringen und gestalterisch zu in-tegrieren. Die Anlagen sind in der Erscheinung zurückhaltend und mit der Dachrandgestaltung abzustimmen. Das Anbringen der Anlagen ist im Rahmen von Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) zulässig.

Art. 18

Profilierung

- 1 Die Profilierung der Bereiche für Hochbauten erfolgt im Quartierplanverfahren gemäss V6 Profilierungsplan 1:500.

IV Umgebung

Art. 19

Gestaltung

- 1 Die Gestaltung der Umgebung richtet sich nach dem V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.
- 2 Die Umgebung ist in einer stimmigen Gesamterscheinung für den ganzen Quar-tierplanperimeter gemäss Richtprojekt vom 18. Juli 2024 (NV1) zu gestalten.

- 3 Der Plan Situation V1 des Richtprojektes ist in den konzeptionell massgebenden Elementen und hinsichtlich derer Ausbildung verbindlich. Als konzeptionell massgebend gelten:
 - a. Die Anordnung der allgemeinen Grünflächen, der quartierinternen Spiel- und Aufenthaltsbereiche und der privaten Aussenbereiche.
 - b. Die nach Funktion differenzierte Materialisierung der Verkehrs- und Erschliessungsflächen (Beläge).
 - c. Die nach Bereich differenzierte Pflanzung der allgemeinen Grünflächen.
 - d. Die gegliederten Hecken als Einfriedungen der privaten Aussenbereiche.
 - e. Die Gestaltung der Mauerelemente.

Die weiteren Hinweise zur Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt sind richtungsweisend.

- 4 Pflanzungen sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Der Bereich Grünflächen ist als magere Blumenwiese auszugestalten. Für das Grundstück Nr. 253 gilt im Bereich Grünflächen der Bestand. Vor Erteilung der Baufreigabe ist ein Pflanzplan einzureichen. Betreffend die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt Art. 21 der Quartierplanvorschriften.
- 5 Die Materialisierung und Gestaltung der Mauerelemente hat sich an den quartiertypischen Einfriedungen zu orientieren. Eine sorgfältige gestalterische Einordnung der Tiefgarageneinfahrt ist zu gewährleisten.
- 6 Für den Bereich des Grundstückes Nr. 253 ist nach Aufgabe oder Teilaufgabe der Parkierung eine gestalterische Aufwertung der Umgebung vorzunehmen.

Art. 20

Aussenbereich
Kindertagesstätte

- 1 Die Gestaltung und Möblierung des Aussenbereiches Kindertagesstätte ist auf die Nutzung abgestimmt zu gestalten und auf die angrenzenden Umgebungsgebiete abzustimmen.

Art. 21

Pflanzung Bäume und
Sträucher

- 1 Die Pflanzung von Einzelbäumen und von Baum- und Strauchgruppen erfolgt gemäss Richtprojekt vom 18. Juli 2024; Plan Vegetation. Im Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 bezeichnet sind die Standorte für Solitärbäume und die identitätsstiftende Linde. Die Pflanzung der weiteren Einzelbäume und von Baum- und Strauchgruppen erfolgt gemäss Richtprojekt vom 18. Juli 2024, Plan Vegetation.

- 2 Der gesunde Baumbestand ist soweit dies durch die Neubebauung möglich ist zu erhalten. Rodungen sind zu ersetzen und mit Neupflanzungen zu ergänzen. Ohne die Bäume der Baumreihe entlang der Löestrasse ist ein Baumbestand von mindestens 60 Bäume (Solitäräume, Einzeläume, Baumgruppen) zu sichern. Grundlage hierfür ist der Plan Baumbilanz gemäss Richtprojekt vom 18. Juli 2024.
- 3 Die im Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 bezeichneten Ersatzstandorte Bestandesbaum sind zu sichern.
- 4 Die Festlegung der Standorte, die Gestaltung und die Realisierung der Baumreihe entlang der Löestrasse ist Sache der Stadt Chur.

Art. 22

Erstellung, Unterhalt und Erneuerung

- 1 Die Erstellung, der Unterhalt und die Erneuerung der Umgebungsflächen ist Aufgabe der Grundeigentümer bzw. der Baurechtsnehmer.

Art. 23

Gewachsenes Terrain/
neues Terrain

- 1 Der V3 Gestaltungsplan Schnitte 1:500 bezeichnet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain. Die Festlegung des neuen Terrains gibt die ungefähre Lage an. Das im Plan bezeichnete gewachsene Terrain hat informativen Charakter und ist nicht verbindlich. Die genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

V Erschliessung - Verkehr

Art. 24

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen, Wegen und Zufahrten richtet sich nach dem V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.

Art. 25

Fuss- / Spazierweg öffentlich

- 1 Die im Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 festgelegte Fuss- und Spazierwegverbindung ist öffentlich und für jedermann begehbar. Die Wegführung ist verbindlich. Eine lichte Breite von 2.0 m ist sicherzustellen. Eine angemessene Beleuchtung ist zu gewährleisten.
- 2 Die Eigentümer haben die Benützung der Fläche durch die Allgemeinheit ohne Entschädigung zu dulden.
- 3 Unterhalt und Erneuerung sowie der Winterdienst für diese öffentliche Fuss- und Spazierwegverbindung erfolgen durch die Stadt Chur und zu deren Lasten.

- Art. 26**
- Baubereich unterirdisch
- 1 Der Baubereich unterirdisch bezeichnet den Standort für unterirdische Autoeinstellhallen für alle im Quartierplan einbezogene Grundstücke und Hochbauten. Innerhalb des Baubereiches unterirdisch können nebst der Einstellhalle auch weitere Nebenräumlichkeiten erstellt werden.
 - 2 Ausserhalb des Baubereiches unterirdisch ist die Erstellung von unterirdischen Energieinfrastrukturanlagen (z.B. Trafostation) zulässig.

- Art. 27**
- Parkierung /
Abstellplätze Velo
- 1 Sämtliche Pflichtparkplätze im Quartierplangebiet sind in der im V4 Erschliessungsplan Verkehr bezeichneten unterirdischen Autoeinstellhalle zu erstellen. Dies gilt auch für Besucherparkplätze. Davon ausgenommen sind die Parkplätze gemäss Bestand auf Grundstück Nr. 253.
 - 2 Im Rahmen der Realisierung von Variante 1 gemäss Richtprojekt vom 18. Juli 2024 können gesamthaft maximal 57 Parkplätze erstellt werden.
 - 3 Im Rahmen der Realisierung von Variante 1 sind mindestens 140 Veloabstellplätze zu erstellen. Die Abstellplätze sind an den im Richtprojekt vom 18. Juli 2024 bezeichneten Standorten sowie in den unterirdischen Autoeinstellhallen anzuordnen. Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist oberirdisch zu realisieren. Ein Anteil der oberirdischen Veloabstellplätze ist zu überdecken.

- Art. 28**
- Ein-/Ausfahrt unterirdische
Parkierung MIV
- 1 Die Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung MIV bezeichnet die Lage der Zu- und Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle für den motorisierten Individualverkehr. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig.
 - 2 Der Vorbereich bis zur Strasse ist nach den VSS-Normen zu gestalten und darf den Fuss- und Personenwagenverkehr auf den öffentlichen Strassen und Trottoirs nicht beeinträchtigen.
 - 3 Zuhanden der Realisierung einer gedeckten Zufahrt in die unterirdische Parkierung auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 14'463 wird im Bereich der Zufahrt ein Grenzbaurecht eingeräumt. Das Grenzbaurecht beschränkt sich auf die Abschlussmauer der gedeckten Zufahrt. Die Mauer kann in Ihren Ausmassen maximal 1.5m hoch und 19m lang sein. Die gedeckte Zufahrt ist zu begrünen und ist nicht begehbar.

- Art. 29**
- Durchgang unterirdisch
- 1 Der Durchgang unterirdisch dient als unterirdische Fusswegerschliessung von der Tiefgarage ins Gebäude auf Grundstück Nr. 1693.

- Anschlusspunkt unterirdische Parkierung (optional)
- Art. 30**
- 1 Der optionale Anschlusspunkt unterirdische Parkierung bezeichnet einen unterirdischen Anschlusspunkt zu allfälligen unterirdischen Parkierungsanlagen ausserhalb des Quartierplangebietes.
 - 2 Erfolgt ein entsprechender Anschluss, ist dies mit separaten Dienstbarkeiten zu regeln.

- Ein-/Ausfahrt Grundstück Nr. 3402
- Art. 31**
- 1 Die Zu- und Ausfahrt zu Grundstück Nr. 3402 ist für den MIV jederzeit zu gewährleisten.
 - 2 Die Eigentümer haben die Benützung der Verkehrsfläche durch die Nutzer der Einstellhalle auf Grundstück Nr. 3402 ohne Entschädigung zu dulden.

VI Erschliessung – Versorgung

- Grundsatz
- Art. 32**
- 1 Die Erschliessung mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 und den Vorgaben der zuständigen Werke. Die Bezeichnungen im Erschliessungsplan haben Richtplancharakter. Bestehende Leitungen, die der Neuüberbauung des Quartiers im Wege stehen, sind im Zuge der Neuüberbauung des Gebiets gemäss den Vorgaben von V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 aufzuheben und zurückzubauen.
 - 2 Elektroverteilkabinen sind soweit möglich innerhalb der Gebäude zu platzieren. Wenn sie freistehend platziert werden, sind die Standorte mit der Umgebungsgestaltung abzustimmen.
 - 3 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die bestehenden und neuen öffentlichen Leitungen der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung sowie der Leitungen der Telekommunikation werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die Dimensionierung der Anschlussleitungen richtet sich nach den Angaben des Bauamtes.

- Bereich besondere Bestimmungen
- Art. 33**
- 1 Im Bereich mit besonderen Bestimmungen sind die Leitungen so umzulegen, dass deren Funktionalität uneingeschränkt gewährt ist. Die Umliegungen richtet sich nach den Angaben des Bauamtes. Die Kosten gehen vollumfänglich zulasten der Baurechtsgrundstücke Nr. 14'463 und 14'464.

- Art. 34**
- Ableitung von Meteorwasser
- 1 Die Eigentümer aller in den Quartierplan einbezogenen Grundstücke haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
 - 2 Das anfallende Oberflächenwasser ist gemäss Anordnungen der Stadt abzuleiten.

- Art. 35**
- Eigentum an Versorgungsanlagen
- 1 Die gemäss V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 neu zu erstellenden öffentlichen Mischwasser- und Meteorwasserleitungen sowie Wasserleitungen gehen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über.
 - 2 Die weiteren für die Erschliessung des Quartiers erforderlichen Werkleitungen sowie sämtliche Hausanschlüsse gelten mit Ausnahme der Telefon- und Stromzuleitung als private Leitungen.
 - 3 Telefon- und Stromzuleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

- Art. 36**
- Durchleitungsrechte
- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen und Leitungen der Industriellen Betriebe Chur (IBC) und der Kommunikationsunternehmer mit Versorgungsauftrag samt zugehörigen Anlagen wie Trafostationen, Elektroverteilungskabinen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

- Art. 37**
- Abfallentsorgung
- 1 Der Standort für die Abfallsammelstelle ist in V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 festgelegt.
 - 2 Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Weisungen der Baubehörde.

VII Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen

- Art. 38**
- Öffentliche Erschliessungsanlagen
- 1 Die Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der gemäss V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 neu zu erstellenden öffentlichen Misch-, Meteor- und Wasserleitungen ist Sache der Stadt bzw. von der Stadt beauftragten Werke. Bestehende öffentliche Leitungen werden mit den bestehenden privaten Anschlüssen, sofern notwendig, von der Stadt verlegt. Der Zeitpunkt der Ausführung der Anlagen wird von der Baubehörde bestimmt.

- 2 Projektierung, Unterhalt und Erneuerung der gemäss V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 neu zu erstellenden Elektroleitungen und Telefonleitungen ist Sache der zuständigen Werke.

Art. 39

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Verkehrs- und Versorgungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer nach den Weisungen der von der Stadt beauftragten Werke. Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Von der Kostentragung befreit ist das Grundstück Nr. 1667.
- 2 Können sie sich nicht einigen entscheidet auf Antrag die Baubehörde. Vorbehalten bleiben private grundbuchliche Vereinbarungen in dieser Sache.

VIII Finanzierung

Art. 40

Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Bereiches öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Trottoir und Abgrenzung) übernimmt die Stadt Chur.
- 2 Die Kosten für die Projektierung, Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Werkleitungen übernimmt die Stadt Chur.

Art. 41

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Hauszugänge, Hausanschlüsse tragen die Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Dienen die Anlagen mehreren Eigentümern gemeinsam ist die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung von den Betroffenen selbst zu regeln. Es gelten diesbezüglich die bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen.

Art. 42

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind gemäss den entsprechenden Bestimmungen zu entrichten.

IX Schlussbestimmungen

Art. 43

Planungskosten

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung des Quartierplans, bestehend aus dem Entwurf sowie der Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch (Verfahrenskosten) gehen zu Lasten der die Baurechtsgrundstücke Nrn. 14'462, 14'463, 14'464.
- 2 Die Planungskosten werden entsprechend dem Planungsvorteil nach Massgabe der max. anrechenbaren Geschossfläche gemäss verbindlichem Verteilschlüssel gemäss Tabelle in Art. 12 QPV (Ausnützung), auf die kostenpflichtigen Grundstücke überbunden.
- 3 Die Kostenanteile werden den Quartierplanbeteiligten nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt.

Art. 44

Inkrafttreten

- 1 Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft und wird im Grundbuch angemerkt.
- 2 Die Vorsteherin des Departementes BPU wird hiermit bevollmächtigt, die Anmerkung im Grundbuch auf den Baurechtsgrundstücken Nrn. 14'462, 14'463, 14'464, den Grundstücke Nr. 251, 252, 253, 286, 1667 und 1693 anzumelden.

Art. 45

Ergänzung, Abänderung und Aufhebung

- 1 Für eine allfällige Abänderung oder Aufhebung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Eine vorzeitige Abänderung des vorliegenden Quartierplanes im Bereich des Perimeters Ehemalige Frauenschule infolge Änderung des Schutzstatus des Gebäudes mit Assekuranznummer 4-327 ist zulässig.