



**Stadt Chur**

---

**Öffentliche Auflage**

**Gesamtüberbauungsplan (GÜP) Bahnhofgebiet Chur  
9. Änderung**

**Planungs- und Mitwirkungsbericht**

---

316-04  
20. April 2026

**R+K**

Aeuli 3  
7304 Maienfeld

■ Tel 081 302 75 80  
■ [info@rkplaner.ch](mailto:info@rkplaner.ch)  
■ [www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)

## **Impressum**

**Auftrag** Gesamtüberbauungsplan (GÜP) Bahnhofgebiet Chur  
9. Änderung

**Auftraggeber** Stadt Chur  
Hochbaudienste  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadthaus, Masanserstrasse 2  
Postfach 820  
7001 Chur

**Auftragnehmer** Remund + Kuster  
Raumplanung AG  
Aeuli 3  
7304 Maienfeld

081 302 75 80  
info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

**Bearbeitung** Michael Ruffner, Jakob Müller

**Qualitätsmanagement**



zertifiziertes Qualitätssystem  
ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung .....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1       | Ausgangslage .....                                         | 4         |
| 1.2       | Organisation.....                                          | 5         |
| 1.3       | Vorgehen.....                                              | 6         |
| 1.4       | Planungshistorie .....                                     | 7         |
| <b>2.</b> | <b>Gesamtüberbauungsplan Bahnhofgebiet Chur .....</b>      | <b>8</b>  |
| 2.1       | Perimeter.....                                             | 8         |
| 2.1.1     | Teilung .....                                              | 8         |
| 2.1.2     | QP Bahnhof Chur.....                                       | 9         |
| 2.1.3     | QP Bahnhofplatz .....                                      | 9         |
| 2.1.4     | QP HW-Areal .....                                          | 9         |
| 2.1.5     | Entlassungen aus GÜP .....                                 | 9         |
| 2.2       | Vorgehen Bestimmungen .....                                | 10        |
| 2.2.1     | Allgemeine Bestimmungen .....                              | 10        |
| 2.3       | Aufteilung Nutzflächen .....                               | 11        |
| 2.3.1     | Erläuterungen und Systematik .....                         | 11        |
| 2.3.2     | Detailerläuterungen.....                                   | 12        |
| 2.4       | Aufteilung Anzahl Parkplätze und Parkieranlagen .....      | 20        |
| 2.5       | Weitere allgemeinverbindliche QP-Bestimmungen .....        | 20        |
| 2.5.1     | Planungskosten .....                                       | 21        |
| <b>3.</b> | <b>Festlegungen .....</b>                                  | <b>22</b> |
| 3.1       | Quartierplan Bahnhof Chur.....                             | 22        |
| 3.1.1     | Perimeter.....                                             | 22        |
| 3.1.2     | Bestandteile .....                                         | 22        |
| 3.1.3     | SBB-Lokremise .....                                        | 23        |
| 3.1.4     | RhB-Lokremise .....                                        | 26        |
| 3.1.5     | Änderungen gegenüber den bestehenden GÜP-Bestimmungen..... | 28        |
| 3.1.6     | Fussweg .....                                              | 28        |
| 3.2       | Quartierplan Bahnhofplatz .....                            | 30        |
| 3.2.1     | Perimeter.....                                             | 30        |
| 3.2.2     | Bestandteile .....                                         | 30        |
| 3.2.3     | QP-Bestimmungen .....                                      | 30        |
| 3.3       | Quartierplan HW-Areal .....                                | 31        |
| 3.3.1     | Perimeter.....                                             | 31        |
| 3.3.2     | Bestandteile .....                                         | 31        |
| 3.3.3     | QP-Bestimmungen .....                                      | 31        |
| <b>4.</b> | <b>Anhänge .....</b>                                       | <b>32</b> |

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Auslöser

Die Grundeigentümerin des Grundstücks 13324, die Miro Immo AG, beabsichtigt, die ehemalige SBB-Lokremise umzunutzen und aufzustocken. Zudem möchte die Grundeigentümerin des Grundstücks 9547, die Rhätische Bahn AG, den bestehenden Bau der RhB-Lokremise baulich erweitern. Beide Bauvorhaben liegen innerhalb des Perimeters des Gesamtüberbauungsplans Bahnhofgebiet Chur (folgend nur GÜP genannt).

Für die Umnutzung und Erweiterung der beiden Lokremisen bestehen gemäss geltenden Bestimmungen keine flächenmässigen und volumetrischen Vorgaben. Eine Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude sowie eine Zuteilung anrechenbarer Geschossflächenreserven innerhalb des GÜP-Perimeters erfordern daher eine Änderung des GÜP.

### Gesamtüberbauungsplan (GÜP)

Der rechtskräftige GÜP stammt aus dem Jahr 1988 und wurde seither acht Mal angepasst. Dies da der GÜP eine sehr grosse Fläche und verschiedene Teilgebiete rund um den Bahnhof Chur ausweist. Aufgrund diverser Entwicklungen von Teilgebieten (bspw. ehemaliges SBB-Hauptwerkstätten-Areal und SBB-Güterschuppen-Areal) wurden Anpassungen des GÜP notwendig. Im Laufe der Jahre wurde der GÜP verschiedentlich angepasst, was zu einem umfangreichen und komplexen Planungsinstrument geführt hat. Der GÜP wurde letztmalig im Jahr 2017 geändert und am 21. Februar 2017 vom Stadtrat erlassen (8. Änderung).

1. Bahnhofgebäude
2. Hauptpost-Gebäude
3. Geschäftsgebäude Post
4. SBB-Lokremise
5. Reisepost-Gebäude
6. Geschäftshaus Albula
7. RhB-Lokremise
8. Medizinisches Zentrum
9. Gleis d
10. Bildungs-Zentrum BGS
11. Wohngebäude
12. Gürtelstrasse
13. Wohn- und Geschäftshäuser «Otto & Alex», Bahnhofplatz



Perimeter GÜP, <https://stadtplan.chur.ch>

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsinstrument            | Das Planungsinstrument des Gesamtüberbauungsplans wird in Graubünden nicht mehr verwendet. Vielmehr findet der Arealplan (Art. 46 KRG) oder der Quartierplan (Art. 51 KRG) Anwendung. Gemäss Art. 100 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) bleiben rechtskräftige Gesamtüberbauungspläne jedoch weiterhin in Kraft. So auch der GÜP Bahnhofgebiet Chur. Für Aufhebungen, Ergänzungen oder Änderungen gelten sinngemäss die Bestimmungen des kantonalen Rechts zur Quartierplanung.                                                                                                                                                                                                                    |
| Amtliche Quartierplanänderung | <p>Aufgrund der Bauabsichten der RhB sowie der Miro Immo AG, des öffentlichen Interesses an einfachen, verständlichen und zukunftsfähigen Planungsinstrumenten sowie an der Aktivierung und Zuteilung allfällig vorhandener Geschossflächenreserven für eine qualifizierte Verdichtung des Bahnhofgebiets erfolgt die 9. Änderung des GÜP's von Amtes wegen. Am 25. Januar 2018 beschloss der Stadtrat die 9. Änderung und publizierte diese. Eine darauf eingegangene Einsprache wurde als unbegründet abgewiesen und die Quartierplanänderung eingeleitet.</p> <p>Es erfolgt ein zeitlich koordiniertes Vorgehen, wonach der GÜP aufgehoben und drei neue Quartierpläne erlassen werden.</p> |
| Änderungsziel                 | <p>Aufgrund der mehrfachen Änderungen des GÜP ist es der Stadt Chur ein Anliegen, den GÜP in eine einfachere Form zu bringen. Daher ist es nicht zweckmässig nur die Anliegen der neuen Bauvorhaben zu berücksichtigen, sondern den GÜP als Ganzes zu überarbeiten.</p> <p>Es sollen bereits überbaute Teilgebiete und Areale in eigenständige Quartierpläne (QP) aufgeteilt werden. Dabei sind die Areale und deren Bestimmungen eingehend zu prüfen. Nicht benötigte Teilflächen wie bspw. Strassenflächen sollen ganz aus dem Perimeter entlassen werden. Damit kann eine Vereinfachung des Planungsinstruments erfolgen.</p>                                                               |
| Der Planungszweck ist         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Prüfung, ob überbaute Teilgebiete des GÜP entlassen oder in eigenständige Quartierpläne umgewandelt werden können;</li> <li>• die Ermittlung, Mobilisierung und Zuteilung allfällig vorhandener Geschossflächenreserven im GÜP-Perimeter;</li> <li>• die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine zweckmässige Umnutzung und Erweiterung der bestehenden Lokremisen (SBB, RhB)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |

## 1.2 Organisation

|                 |                                                                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber    | Auftraggeber ist die Stadt Chur, vertreten durch die Abteilung Stadtentwicklung, Masanserstrasse 2, Postfach 64, 7002 Chur.             |
| Auftragsvergabe | Mit Schreiben vom 13. September 2018 erhielt die Firma R+K Büro für Raumplanung, Aeuli 3 in Maienfeld den Auftrag zur Änderung des GÜP. |

### 1.3 Vorgehen

|                   |                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| November 2017     | Antrag Grundeigentümer Quartierplan-Änderung                                                                                    |
| Dezember 2017     | Rahmenbedingungen / Einleitung (Phase 1), Vernehmlassung interne & externe Fachstellen                                          |
| Januar 2018       | Rahmenbedingungen / Einleitung (Phase 1), Beschluss Stadtrat Einleitung Quartierplan-Änderung im amtlichen Verfahren            |
| Februar 2018      | Einleitung amtliches Quartierplanverfahren, Öffentliche Auflage                                                                 |
| April 2018        | Rahmenbedingungen / Einleitung (Phase 1), Einsprachen-Behandlung Baukommission                                                  |
| Mai 2018          | Rahmenbedingungen / Einleitung (Phase 1), Einspracheentscheid und Beschluss Stadtrat Einleitung amtliches Quartierplanverfahren |
| September 2018    | Kreditfreigabe und Auftragsvergabe Stadtrat an Planungsbüro Remund + Kuster                                                     |
| Dezember 2018     | Städtebaulicher Entwurf (Phase 2), Beurteilung Planer                                                                           |
| Januar 2019       | Städtebaulicher Entwurf (Phase 2), 1. Behandlung Baukommission                                                                  |
| März 2019         | Städtebaulicher Entwurf (Phase 2), 1. Behandlung Stadtrat                                                                       |
| Oktober 2019      | Städtebaulicher Entwurf (Phase 2), 2. Behandlung Baukommission                                                                  |
| November 2019     | Städtebaulicher Entwurf (Phase 2), 2. Behandlung Stadtrat                                                                       |
| Januar 2020       | Erarbeitung Quartierpläne (Phase 3), Entwurf Pläne und Vorschriften (QP-Entwürfe)                                               |
| Februar 2020      | Erarbeitung Quartierpläne (Phase 3), Interne Vernehmlassung QP-Entwürfe                                                         |
| März 2020         | Erarbeitung Quartierpläne (Phase 3), Behandlung QP-Entwürfe Baukommission                                                       |
| April 2020        | Erarbeitung Quartierpläne (Phase 3), Bereinigung QP-Entwürfe                                                                    |
| Juni 2020         | Erarbeitung Quartierpläne (Phase 3)                                                                                             |
| Juni/Juli 2022    | Mitwirkung der Beteiligten                                                                                                      |
| bis November 2024 | Bereinigung Unterlagen                                                                                                          |
| <b>Noch offen</b> | Behandlung durch Baukommission                                                                                                  |
| <b>noch offen</b> | Beschluss Stadtrat Freigabe QP zur öffentlichen Auflage                                                                         |
| <b>noch offen</b> | Öffentliche Auflage                                                                                                             |

## 1.4 Planungshistorie

Überblick der  
Änderungen,  
Zusammenfassungen

GÜP Bahnhofgebiet Chur erlassen am 17. August 1988

1. Änderung mit Beschluss vom 15. Dezember 1989  
Inhalt: Ergänzung von Quartierplanbestimmungen

2. Änderung mit Beschluss vom 24. Februar 1994  
Inhalt: Dachaufbauten und Baulinien PTT Gebäude 1

3. Änderung mit Beschluss vom 27. Juni 1996  
Inhalt: Anbauaufstockung und Baulinie PTT Gebäude A, Erschliessung

4. Änderung mit Beschluss vom 20. Juni 2002  
Inhalt: Anpassung Perimetergrenze

5. Änderung mit Beschluss vom 11. September 2003  
Inhalt: Anpassung Quartierplanbestimmungen

6. Änderung mit Beschluss vom 18. November 2004  
Inhalt: Detaillierte Regelungen für das Areal der ehemaligen Hauptwerkstätte der SBB (HW-Areal)

7. Änderung mit Beschluss vom 10. November 2005  
Inhalt: Anpassung Stellung und Volumetrie der Bauten im Areal D  
Anzahl und Aufteilung der Parkplätze (gemäss UVB) im Areal D + E

8. Änderung mit Beschluss vom 21. Februar 2017  
Inhalt: Geringfügige Perimeter Anpassung (wie vor der 4. Änderung)  
Anpassung unterirdische Erschliessung

9. Änderung (vorliegende Unterlagen)  
Inhalt: Aufhebung des GÜP, Erlass drei neue Quartierpläne, Aktualisierung der Quartierplanbestimmungen, Festlegung neuer Baulinien, Ermittlung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche pro Einzelparzelle.

## 2. Gesamtüberbauungsplan Bahnhofgebiet Chur

### 2.1 Perimeter

#### Teilung GÜP-Perimeter

Aufgrund der Ausgangslage mit verschiedenen Arealteilen und verschiedenen Bebauungen wurde eine Aufteilung des GÜP in drei eigenständige Quartierpläne geprüft und als zweckmässig beurteilt. Teilweise sind die Areale fast vollständig überbaut. Zudem besitzen Sie über wenig funktionellen Zusammenhang.

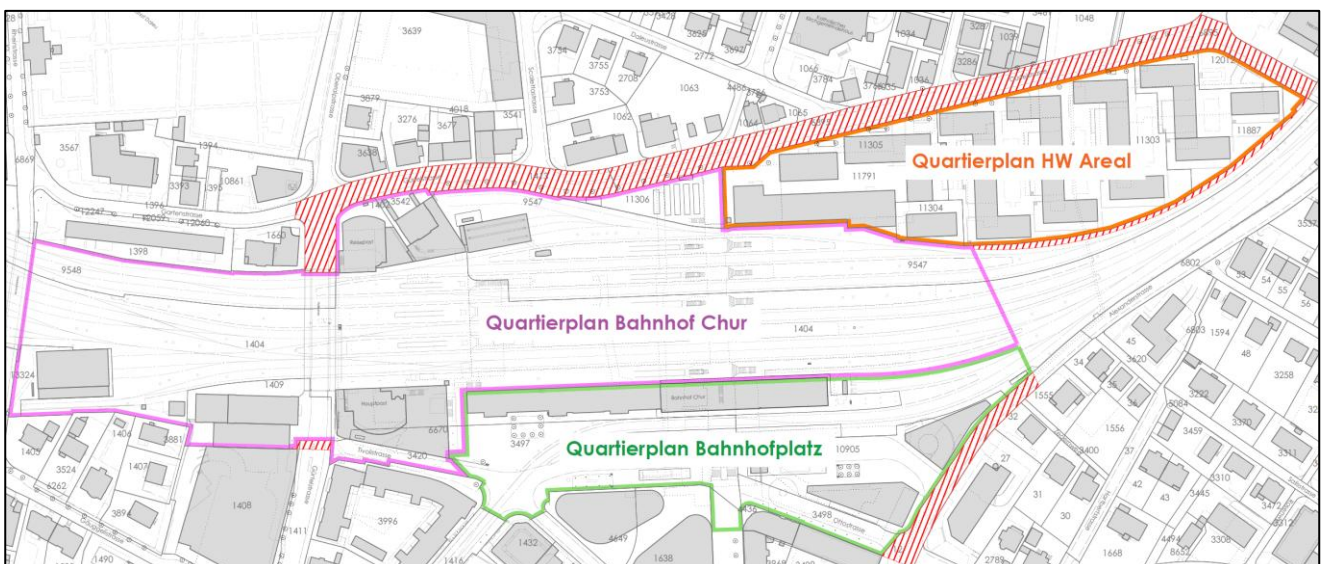
Innerhalb der drei Quartierpläne sollen sich nur die Bestimmungen wiederfinden, welche auch das jeweilige Areal betreffen. Dies vereinfacht die jeweiligen Quartierpläne sehr. Einzelne Parzellen (Strassenflächen) werden aus dem GÜP Perimeter entlassen, da sie über keinen Zusammenhang zu den einzelnen Quartierplänen verfügen.

#### Schema Teilung

| Aufhebung GÜP Bahnhofgebiet Chur |                    |                    |            |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|------------|
| ↓                                | ↓                  | ↓                  | ↓          |
| Quartierplan 1 NEU               | Quartierplan 2 NEU | Quartierplan 3 NEU | Entlassung |
| QP Bahnhof Chur                  | QP Bahnhofplatz    | QP HW-Areal        |            |

Der GÜP wird in den QP Bahnhof Chur (violett), den QP Bahnhofplatz (grün) und den QP HW-Areal (orange) aufgeteilt. Nach Erlass durch den Stadtrat treten die Quartierpläne eigenständig in Kraft. Sie sind dann als unabhängige Quartierpläne zu betrachten. Zur besseren Verständlichkeit werden drei Farben für die jeweiligen Quartierpläne verwendet.

#### 2.1.1 Teilung



Aufteilung Quartierpläne, (rote Schraffur = Entlassungen aus GÜP)



### 2.1.2 QP Bahnhof Chur

#### QP Bahnhof Chur

Parzellennr: 1402, 1404 (Teilfläche), 1409, 3420, 3497 (Teilfläche), 3542, 6670, 9547 (Teilfläche), 9548 (Teilfläche), 11306, 13324

Der Quartierplan Bahnhof Chur umfasst die grossflächigen Gleisanlagen der RhB und SBB. Darin befinden sich auch die RhB- und die SBB-Lokremise. Neben den Flächen der Bahn befinden sich auch Bauten der Post (Reisepost-Gebäude, Hauptpost-Gebäude und Geschäftsgebäude, Postautodeck und das Geschäftshaus Albula) im Gebiet. Der Perimeter erstreckt sich westlich und östlich auf die Zentrumszone Bahnhof des Zonenplans.

Im Quartierplan werden neben neuen Baufeldern für die RhB- und SBB-Lokremise keine weiteren Veränderungen angestrebt. Sofern der GÜP Bestimmungen über das Areal Bahnhof Chur besitzt, werden diese übernommen.

### 2.1.3 QP Bahnhofplatz

#### QP Bahnhofplatz

Parzellennr: 1404 (Teilfläche), 1445 (Teilfläche), 3497 (Teilfläche), 3498, 10905

Der Quartierplan Bahnhofplatz beherbergt sämtliche Flächen des Bahnhofplatzes und der Bahnhofhauptbauten. Zudem liegen die 2008/09 fertiggestellten Geschäftsgebäude der AXA Leben AG im Perimeter.

Sofern der GÜP Bestimmungen über das Areal Bahnhofplatz besitzt, werden diese übernommen. Es werden keine materiellen Änderungen vorgenommen.

### 2.1.4 QP HW-Areal

#### QP HW-Areal

Parzellennr: 11303, 11304, 11305, 11791, 11887, 12012

Der Quartierplan HW-Areal orientiert sich am früheren Areal der alten SBB-Hauptwerkstätten. Für die Bebauung wurde im 2002-2003 ein Studienauftrag erarbeitet. Die Neubauten wurden zwischen 2008-2010 erstellt. Das Areal beherbergt neben Wohnnutzungen auch die Bildungseinrichtungen Bildungszentrum Gesundheit und Soziales(bgs) und ibW Höhere Fachschule Südostschweiz sowie medizinische Einrichtungen und weitere Dienstleistungsbetriebe. Die Flächen im Areal sind so gut wie vollständig überbaut. Aus diesem Grund ist es zweckmässig, dieses Areal in einem eigenständigen Quartierplan zu behandeln.

Sofern der GÜP Bestimmungen über das HW-Areal besitzt, werden diese übernommen. Es werden keine materiellen Änderungen vorgenommen.

### 2.1.5 Entlassungen aus GÜP



Legende zu Grafik Kap. 2.1.1

Es ist zweckmässig die Perimeter auf die notwendigen Flächen zu beschränken. Die folgenden Parzellen resp. Parzellenteile werden aus dem GÜP entlassen resp. in kein Quartierplan aufgenommen.

| Parzellennr.      | Eigentümer | Adresse/Standort |
|-------------------|------------|------------------|
| 12                | Stadt Chur | Alexanderstrasse |
| 1411 (Teilfläche) | Stadt Chur | Gürtelstrasse    |
| 1413              | Stadt Chur | Gürtelstrasse    |
| 6895              | Stadt Chur | Gürtelstrasse    |
| 9547 (Teilfläche) | RhB        | Gleisanlagen     |

## 2.2 Vorgehen Bestimmungen

### 2.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Übertrag  
Bestimmungen

Teilweise betreffen die Bestimmungen nur spezifische Arealteile. Andere Bestimmungen betreffen wiederum alle Flächen.

Die rechtskräftigen Bestimmungen des GÜP wurden daher auf ihre Anwendbarkeit kontrolliert. Es wurden nur die jeweils zutreffenden Bestimmungen auf die einzelnen Quartierpläne übertragen. Im Anhang 1 des Planungs- und Mitwirkungsberichts ist eine Aufteilung der Bestimmungen ersichtlich.

Innerhalb der neuen Quartierplanbestimmungen (V1) wurden die Bestimmungen neu strukturiert und geordnet. Die detaillierten Änderungen der Bestimmungen sind in den jeweiligen Quartierplanbestimmungen V1 - Änderungsdokument aufgezeigt.

Beispiel 1

#### **Art. 6 Anwendbares Recht**

*Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden QPB keine besonderen Vorschriften enthalten, den geltenden Vorschriften des städtischen Baugesetzes zu genügen.*

- Die Bestimmung des anwendbaren Rechts betrifft alle Quartierpläne und wird bei allen Quartierplänen (QP-Bestimmungen V1) übernommen.

Beispiel 2

#### **Art. 8 Abs. 2 Gebäudehöhen, Höhenkoten**

*Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei den Arealen D und E um höchstens 2 m, bei den Bauten F1 und F2 sowie H1 und H2 um höchstens 4 m unterschritten werden (minimale Gebäudehöhe). Ausgenommen sind Bauteile im Hofbereich des Baufeldes D2/D3, sowie die Dacheinschnitte in den Baufeldern E1 bis E4 und D2/D3.*

- Die Bestimmung betrifft den Quartierplan Bahnhofplatz mit den Bauten F1, F2, H. Es werden nur die entsprechenden Satzteile übernommen. QP Bestimmung: *«Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei den Bauten F1 und F2 sowie H um höchstens 4 m unterschritten werden (minimale Gebäudehöhe).»*
- Die Bestimmung betrifft zudem den QP HW-Areal mit den Arealen D und E. Es werden nur die entsprechenden Satzteile übernommen. QP Bestimmung: *«Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei den Arealen D und E um höchstens 2 m unterschritten werden (minimale Gebäudehöhe). Ausgenommen sind Bauteile im Hofbereich des Baufeldes D2/D3, sowie die Dacheinschnitte in den Baufeldern E1 bis E4 und D2/D3.»*
- Die Bestimmung betrifft den QP Bahnhof Chur nicht und wird deshalb in dessen Bestimmungen nicht übernommen.

## 2.3 Aufteilung Nutzflächen

### 2.3.1 Erläuterungen und Systematik

#### Erläuterung und Ziel

Die rechtskräftigen Bestimmungen wurden letztmalig am 10. November 2005 durch den Gemeinderat der Stadt Chur genehmigt. Mit der 8. Änderung vom 21.02.2017 wurden keine Änderungen der Bestimmungen vorgenommen.

Innerhalb der rechtskräftigen GÜP-Bestimmungen werden im Anhang 1 (entspricht dem Anhang 2 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts) den einzelnen Parzellen bzw. Parzellenteilen Geschossflächen zugeordnet. Diese Geschossflächen liegen gesamthaft tiefer als das aktuelle Baugesetz der Stadt Chur zulassen würde. Das «Restpotential» soll nun auf die Parzellen innerhalb des GÜP verteilt werden.

#### Hintergrund Schweizerische Eidgenossenschaft, Stadt Chur

Der ursprüngliche GÜP kann auf zwei Eigentümerkategorien aufgeteilt werden. Einerseits die Stadt Chur mit verschiedenen Strassenflächen und dem Bahnhofsvorplatz, sowie andererseits die Schweizerische Eidgenossenschaft (SBB, Post) und Käufer von Grundstückteilen der Stammparzelle 1404 ab dem Jahr 1988 (RhB, Miro, Axa, ...). Die Stammparzelle 1404 erstreckte sich ursprünglich über das gesamte Hauptwerkstätten-Areal und bis zur Ottostrasse. Von dieser wurden immer wieder Parzellenteile abgetrennt und überbaut. Zeitgleich wurden verschiedene Nutzungs-transfers von ihr durchgeführt. Aus diesem Grund wird das Potential dieser Flächen gemeinsam betrachtet resp. verteilt.

#### Restpotential

Gemäss dem rechtskräftigen GÜP wurden Geschossflächen von insgesamt 60'930 m<sup>2</sup> auf die Parzellen und Parzellenteile verteilt (siehe Anhang 2).

Dem stehen jedoch mögliche Geschossflächen gemäss Baugesetz von 67'936 m<sup>2</sup> gegenüber. Aufgrund von Nutzungsübertragungen nach ausserhalb des GÜP-Perimeters reduziert sich das Restpotential auf 5'329 m<sup>2</sup>.

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| aGF gemäss GÜP rechtskräftig | 60'930 m <sup>2</sup>      |
| aGF gemäss BauG              | 67'936 m <sup>2</sup>      |
| <b>Differenz</b>             | <b>7'006 m<sup>2</sup></b> |
| Nutzungsübertragungen        | -1'677 m <sup>2</sup>      |
| <b>aGF Potential GÜP</b>     | <b>5'329 m<sup>2</sup></b> |

#### Schweizerische Eidgenossenschaft

Das Restpotential der Schweizerischen Eidgenossenschaft wird losgelöst von den Flächen der Stadt Chur betrachtet. Flächen, bei welchen die aGF GÜP höher sind als gemäss BauG haben keinen Anspruch am Restpotential. Dies ist konsequent, da ihnen bereits zu viel zugeteilt wurde als ihr eigentlicher Anspruch erlaubt. Diese Mehrnutzung wird dem «Restpotential» abgezogen. Das zu verteilende aGF Restpotential liegt bei 1667 m<sup>2</sup>. Es wird prozentual aufgrund der Minderzuteilung (aGF BauG minus aGF GÜP) zugeteilt.

#### Stadt Chur

Die Flächen der Stadt Chur unterlagen keinen Nutzungs-transfers und Einschränkungen, wonach diese Flächen voll anspruchsberechtigt sind. Ebenfalls wurden keine Baufelder (im Gegensatz zur schweizerischen Eidgenossenschaft) zugewiesen. Das zu verteilende aGF Potential liegt bei 3'662 m<sup>2</sup>. Es wird prozentual

aufgrund der Minderzuteilung (aGF BauG minus aGF GüP) zugeteilt.

Das folgende Kapitel gibt Auskunft über die Berechnung und Aufteilung der Geschossflächen je Quartierplan, Teilfläche und Parzelle. Im Anhang 3 des Berichts sind die kompletten Tabellen im Detail ersichtlich.

*Hinweis* Die **blauen** Buchstaben-Zahlenkombination (z.B. **A1**) geben Hinweise auf Spalten oder Zeilen der Gesamttabelle (Anhang 3).

*Massgebend sind die Zahlen des Anhangs 3 und nicht des vorliegenden PMB.*

### 2.3.2 Detailerläuterungen

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parzellennr,<br/>Eigentümer,<br/>Adresse/Standort,<br/>Gebäude</b> | <p>Die jeweiligen Parzellen resp. Parzellenteile wurden auf die einzelnen Quartierpläne verteilt (siehe Kapitel 2.1.1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• QP Bahnhof Chur: <a href="#">Zeilen 1-7, 9-13</a></li> <li>• QP Bahnhofplatz: <a href="#">Zeilen 16-17, 19-21</a></li> <li>• QP HW-Areal: <a href="#">Zeilen 24-26, 28-30</a></li> <li>• Total: <a href="#">Zeile 33</a></li> <li>• Entlassungen: <a href="#">Zeilen 34-37</a></li> </ul> |
| <b>Spalte B</b>                                                       | Die maximal mögliche Geschossfläche pro Parzelle wurde gemäss BauG durch das Bausekretariat der Stadt Chur eruiert. Die Parzelle 1404 befindet sich mit unterschiedlichen Teilflächen in verschiedenen Quartierplänen. Einzelne Strassenfläche (im Eigentum der Stadt Chur) verfügen über keine oder untergeordnete aGF BauG ( <a href="#">Zeilen 34-37</a> ). Diese werden aus dem GÜP entlassen.                                                             |
| <b>Spalte C/D</b>                                                     | Es fanden bereits verschiedene Nutzungsübertragungen statt. Diese werden berücksichtigt. Es wurden 1'677 m <sup>2</sup> aGF nach ausserhalb des GüP-Perimeters transferiert und stehen somit innerhalb des GüPs nicht mehr zur Verfügung.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Spalte E</b>                                                       | Die <a href="#">Spalte E</a> «aGF aktualisiert» bildet die Summe der max. aGF gemäss BauG ( <a href="#">B</a> ) und den Nutzungsübertragungen ( <a href="#">C</a> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                 | Zeilennr. | Parzellen nr. | Eigentümer                                     | Adresse/Standort                   | Gebäude       | aGF BauG | Nutzungsübertragungen | Bemerkungen Nutzungsübertragungen                                                                                                                                                                                                                                                                     | aGF aktualisiert |
|-----------------|-----------|---------------|------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                 |           |               |                                                |                                    | (A)           | (B)      | (C)                   | (D)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (E)              |
| QP Bahnhof Chur | 1         | 1409          | Postfinance AG                                 | Gürtelstrasse 11                   | A             | 4'506    | + 3758                | zul. 1404 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                                                                                                                                                                                                                               | 8'264            |
|                 | 2         | 3542          | Post Immob. AG                                 | Gürtelstrasse 24                   | Albula        | 883      | + 1044                | zul. 1404 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                                                                                                                                                                                                                               | 1'927            |
|                 | 3         | 6670          | Post Immob. AG                                 | Gürtelstrasse 14                   | B             | 366      | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 366              |
|                 | 4         | 1404          | SBB                                            | Gürtelstrasse 14                   | B             | 1'085    | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1'085            |
|                 | 5         | 1402          | SBB                                            | Gürtelstrasse 20                   | C             | 982      | + 2458                | zul. 1404 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                                                                                                                                                                                                                               | 3'440            |
|                 | 6         | 3420          | Stadt Chur                                     | Tivolistrasse                      | B             | 406      | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 406              |
|                 | 7         | 3497          | Stadt Chur                                     | Bahnhofplatz (Teilfläche)          | B             | 82       | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82               |
|                 | 8         |               | Total Gebäude A, B, C und Albula               |                                    |               | 8'309    | + 7260                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15'569           |
|                 | 9         | 1404          | SBB                                            | Gleis- und Perronanlagen           | -             | 14'015   | -8'409                | zug. 10905 (gemäss Grundbuch 16.12.2005), zug. Areal E (11003, 11887, 12012) (gemäss GÜP 6. Änderung 18.11.2004), zug. 1409 (gemäss Grundbuch 03.12.2001), zug. 1402 (gemäss Grundbuch 03.12.2001), zug. 3542 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                           | 5'606            |
|                 | 10        | 11306         | SBB                                            | Zweiradabstellanlage Gürtelstrasse | Areal I       | 855      | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 855              |
|                 | 11        | 13324         | Miro Immo AG                                   | Rheinstrasse 6                     | SBB-Lokremise | 917      | + 758                 | 601 m² zul. 11303 (gemäss Grundbuch 18.06.2020, 157 m² zul. 12012 (gemäss Grundbuch 23.06.2020))                                                                                                                                                                                                      | 1'675            |
|                 | 12        | 9547          | RhB                                            | Gürtelstrasse 30                   | RhB-Lokremise | 6'849    | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6'849            |
|                 | 13        | 9548          | RhB                                            | Gleis- und Perronanlagen           | -             | 1'888    | -1'677                | zug. 9597 (gemäss Grundstückenvereinigung (ursprünglich Parz. 1375 Grundbuch 03.03.2000), zug. 1398 (gemäss Grundbuch 07.08.2003), zug. 1398 (ehemals 410) (gemäss Grundbuch 15.08.2003), zug. 3551 (gemäss Grundbuch 04.11.2015), zug. 3516 (gemäss Grundbuch, Nachtrag zum Kaufvertrag 06.02.2015)) | 211              |
|                 | 14        |               | Total Bahnareal                                |                                    |               | 24'525   | -9'328                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15'197           |
|                 | 15        |               | Total QP Bahnhof                               |                                    |               | 32'834   | -2'068                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30'766           |
| QP Bahnhofplatz | 16        | 1404          | SBB                                            | Bahnhofplatz 1, 2, 3               | G, H          | 10'726   | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10'726           |
|                 | 17        | 10905         | AXA Leben AG                                   | Bahnhofplatz 7, Alexanderstr. 25   | F1, F2        | 2'771    | + 415                 | zul. 1404 (gemäss Grundbuch 16.12.2005)                                                                                                                                                                                                                                                               | 3'186            |
|                 | 18        |               | Total Gebäude G, H, F1, F2                     |                                    |               | 13'497   | + 415                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13'912           |
|                 | 19        | 1445          | Stadt Chur                                     | Bahnhofstrasse                     | -             | 175      | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 175              |
|                 | 20        | 3497          | Stadt Chur                                     | Bahnhofplatz (Teilfläche)          | -             | 3'690    | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3'690            |
|                 | 21        | 3498          | Stadt Chur                                     | Ottostrasse                        | -             | 310      | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 310              |
|                 | 22        |               | Total Bahnhofplatz                             |                                    |               | 4'174    | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4'174            |
|                 | 23        |               | Total QP Bahnhofplatz                          |                                    |               | 17'672   | 415                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18'087           |
| QP HW-Areal     | 24        | 11304         | RhB / SBB                                      | Gürtelstrasse 54                   | D4            | 824      | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 824              |
|                 | 25        | 11791         | SBB                                            | Gürtelstrasse 42 - 46              | D1, D2        | 4'508    | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4'508            |
|                 | 26        | 11305         | Verein ibW                                     | Gürtelstrasse 48                   | D3            | 991      | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 991              |
|                 | 27        |               | Total Gebäude D1-D4 (Areal D)                  |                                    |               | 6'323    | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6'323            |
|                 | 28        | 11303         | Migros PK                                      | Gürtelstrasse 56 - 78              | E1, E2, E3    | 7'799    | - 601                 | zug. 13324 (gemäss Grundbuch 18.06.2020)                                                                                                                                                                                                                                                              | 7'198            |
|                 | 29        | 11887         | Stw EG                                         | Gürtelstrasse 80 - 86              | E4, E5        | 2'675    | - 249                 | zug. 12012 (gemäss Grundbuch 20.08.2008)                                                                                                                                                                                                                                                              | 2'426            |
|                 | 30        | 12012         | Zindel AG                                      | Gürtelstrasse                      | -             | 633      | + 92                  | 249 m² zul. 11887 (gemäss Grundbuch 20.08.2008), 157 m² zug. 13324 (gemäss Grundbuch 23.06.2020)                                                                                                                                                                                                      | 725              |
|                 | 31        |               | Total Gebäude E1-E5 (Areal E)                  |                                    |               | 11'107   | - 24                  | 734 m² Areal E zul. 1404 (gemäss GÜP 6. Änderung 18.11.2004)                                                                                                                                                                                                                                          | 11'083           |
|                 | 32        |               | Total QP HW-Areal                              |                                    |               | 17'430   | -24                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 17'406           |
|                 | 33        |               | Total QP Bahnhof, QP Bahnhofplatz, QP HW-Areal |                                    |               | 67'936   | -1'677                | *                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 66'259           |
| Entlassung      | 34        | 12            | Stadt Chur                                     | Alexanderstrasse                   | -             | 0        | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                |
|                 | 35        | 1411          | Stadt Chur                                     | Gürtelstrasse                      | -             | 0        | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                |
|                 | 36        | 1413          | Stadt Chur                                     | Gürtelstrasse                      | -             | 0        | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                |
|                 | 37        | 6895          | Stadt Chur                                     | Gürtelstrasse                      | -             | 2        | 0                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2                |

**Spalte F** Innerhalb des rechtskräftigen GÜP wurden die Flächen bereits im Jahr 1988 auf einzelne Baufelder verteilt. Grundlage für die ursprüngliche Verteilung der Geschossflächen war das städtebauliche Wettbewerbsprojekt und dessen Weiterentwicklung aus dem Jahr 1988. Die Zahlen wurden im Laufe der Zeit angepasst. Die rechtskräftige Verteilung der Geschossflächen stammt vom 12.05.2004 (siehe Anhang 2). Dabei wurden 60'930 m<sup>2</sup> Geschossflächen «verteilt». Teilweise wurden die Geschossflächen nur für einzelne Arealteile und nicht parzellenscharf festgelegt (z.B. Areal D, 14'586 m<sup>2</sup>). In der aktuellen Tabelle (Anhang 3) werden diese Parzellen pro Arealteil (z.B. Areal D) zusammengefasst (z.B. F27). Eine Aufteilung auf die einzelnen Parzellen erfolgt erst am Ende der Tabelle (Spalte O).

Folgende Areale weisen gemeinsame aGF GÜP rechtskräftig auf:

- Areal Bahnhofplatz (Zeilen 19 - 21), 1'000 m<sup>2</sup>
- Areal D (Zeilen 24 - 26), 14'586 m<sup>2</sup>
- Areal E (Zeilen 28 - 30), 15'414 m<sup>2</sup>

**Spalte G** Innerhalb der Spalte G werden die Differenzen zwischen aGF aktualisiert (Spalte E) und aGF GÜP rechtskräftig (Spalte F) ermittelt. Diese Flächen stellen das aGF-Potential GÜP dar. **Es handelt sich um noch nicht zugeteiltes aGF-Potential von rund 5'329 m<sup>2</sup>.** Dieses Potential wurde innerhalb des rechtskräftigen GÜP noch keinen Parzellen oder Arealteilen zugewiesen.

|                 | Zeilennr. | Parzellen nr. | Eigentümer                                     | Adresse/Standort                       | Gebäude       | aGF aktualisiert | aGF GüP rechtskräftig | Differenz aGF aktualisiert - aGF GüP = aGF-Potential GüP |
|-----------------|-----------|---------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|
|                 |           |               |                                                |                                        | (A)           | (E)              | (F)                   | (G)                                                      |
| QP Bahnhof Chur | 1         | 1409          | Postfinance AG                                 | Gürtelstrasse 11                       | A             | 8'264            | 6'400                 | 1'864                                                    |
|                 | 2         | 3542          | Post Immob. AG                                 | Gürtelstrasse 24                       | Albula        | 1'927            | 1'430                 | 497                                                      |
|                 | 3         | 6670          | Post Immob. AG                                 | Gürtelstrasse 14                       | B             | 366              | 0                     | 366                                                      |
|                 | 4         | 1404          | SBB                                            | Gürtelstrasse 14                       | B             | 1'085            | 5'000                 | -3'915                                                   |
|                 | 5         | 1402          | SBB                                            | Gürtelstrasse 20                       | C             | 3'440            | 3'300                 | 140                                                      |
|                 | 6         | 3420          | Stadt Chur                                     | Tivolistrasse                          | B             | 406              | 0                     | 406                                                      |
|                 | 7         | 3497          | Stadt Chur                                     | Bahnhofplatz (Teilfläche)              | B             | 82               | 0                     | 82                                                       |
|                 | 8         |               | Total Gebäude A, B, C und Albula               |                                        |               | 15'569           | 16'130                | -561                                                     |
|                 | 9         | 1404          | SBB                                            | Gleis- und Perronanlagen               | -             | 5'606            | 200                   | 5'406                                                    |
|                 | 10        | 11306         | SBB                                            | Zw eiradabstellanlage<br>Gürtelstrasse | Areal I       | 855              | 0                     | 855                                                      |
|                 | 11        | 13324         | Miro Immo AG                                   | Rheinstrasse 6                         | SBB-Lokremise | 1'675            | 0                     | 1'675                                                    |
|                 | 12        | 9547          | RhB                                            | Gürtelstrasse 30                       | RhB-Lokremise | 6'849            | 0                     | 6'849                                                    |
|                 | 13        | 9548          | RhB                                            | Gleis- und Perronanlagen               | -             | 211              | 0                     | 211                                                      |
|                 | 14        |               | Total Bahnareal                                |                                        |               | 15'197           | 200                   | 14'997                                                   |
|                 | 15        |               | Total QP Bahnhof                               |                                        |               | 30'766           | 16'330                | 14'436                                                   |
| QP Bahnhofplatz | 16        | 1404          | SBB                                            | Bahnhofplatz 1, 2, 3                   | G, H          | 10'726           | 5'300                 | 5'426                                                    |
|                 | 17        | 10905         | AXA Leben AG                                   | Bahnhofplatz 7, Alexanderstr. 25       | F1, F2        | 3'186            | 8'300                 | -5'114                                                   |
|                 | 18        |               | Total Gebäude G, H, F1, F2                     |                                        |               | 13'912           | 13'600                | 312                                                      |
|                 | 19        | 1445          | Stadt Chur                                     | Bahnhofstrasse                         | -             | 175              |                       |                                                          |
|                 | 20        | 3497          | Stadt Chur                                     | Bahnhofplatz (Teilfläche)              | -             | 3'690            |                       |                                                          |
|                 | 21        | 3498          | Stadt Chur                                     | Ottostrasse                            | -             | 310              |                       |                                                          |
|                 | 22        |               | Total Bahnhofplatz                             |                                        |               | 4'174            | 1'000                 | 3'174                                                    |
|                 | 23        |               | Total QP Bahnhofplatz                          |                                        |               | 18'087           | 14'600                | 3'487                                                    |
| QP HW-Areal     | 24        | 11304         | RhB / SBB                                      | Gürtelstrasse 54                       | D4            | 824              |                       |                                                          |
|                 | 25        | 11791         | SBB                                            | Gürtelstrasse 42 - 46                  | D1, D2        | 4'508            |                       |                                                          |
|                 | 26        | 11305         | Verein ibW                                     | Gürtelstrasse 48                       | D3            | 991              |                       |                                                          |
|                 | 27        |               | Total Gebäude D1-D4 (Areal D)                  |                                        |               | 6'323            | 14'586                | -8'263                                                   |
|                 | 28        | 11303         | Migros FK                                      | Gürtelstrasse 56 - 78                  | E1, E2, E3    | 7'198            |                       |                                                          |
|                 | 29        | 11887         | Stw EG                                         | Gürtelstrasse 80 - 86                  | E4, E5        | 2'426            |                       |                                                          |
|                 | 30        | 12012         | Zindel AG                                      | Gürtelstrasse                          | -             | 725              |                       |                                                          |
|                 | 31        |               | Total Gebäude E1-E5 (Areal E)                  |                                        |               | 11'083           | 15'414                | -4'331                                                   |
|                 | 32        |               | Total QP HW-Areal                              |                                        |               | 17'406           | 30'000                | -12'594                                                  |
|                 | 33        |               | Total QP Bahnhof, QP Bahnhofplatz, QP HW-Areal |                                        |               | 66'259           | 60'930                | 5'329                                                    |

- Spalten H, I** Es handelt sich um aktuelle oder ursprüngliche Liegenschaften der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SBB, Post) sowie Nachfolger der Stammparzelle 1404 (Zeilen 1-5, 9-13, 16-17, 24-26, 28-30).
- Dem Arealteil Zeile 4 wurden mehr Geschossflächen im GÜP zugeteilt als gemäss BauG möglich wären (G4, 3'915 m<sup>2</sup>). Deshalb besteht hier kein Anspruch (I4) am aGF Potential GÜP (H33). Ähnlich betrifft es die Parzelle 10905 (H17) sowie das Areal D (H27) und Areal E (H31).
- Den übrigen Parzellen wurden im GÜP weniger Flächen zugeteilt als gemäss BauG möglich wären (positive Werte in Spalte H). Für sie besteht deshalb ein Anspruch am Potential. Die Parzelle Nr. 13324 erhielt 758 m<sup>2</sup> aGF durch Nutzungsübertragungen von einer Parzelle mit dem Ursprung in der Stammparzelle (C11). Diese zusätzlichen Flächen sind nicht anspruchsberechtigt und werden daher in Abzug gebracht (I11).
- Spalte J** Das Potential (1'667 m<sup>2</sup>) wird prozentual anhand der berechtigten Flächen verteilt.
- Der Anspruch am aGF Potential GÜP (J) berücksichtigt mit dieser Berechnung somit allfällige Minderzuteilungen sowie Mehrzuteilungen.
- Spalten K, L** Es handelt sich um Liegenschaften der Stadt Chur (Grundstücksteile Parzellen-Nr. 3420, 3497, 3498 und 1445 im GÜP-Perimeter).
- Den Parzellen der Zeilennummern 6 und 7 wurden im GÜP (Spalte F) keine Geschossflächen zugewiesen (F6, F7). Daher sind diese Flächen voll anspruchsberechtigt (L6, L7).
- Den Parzellen der Zeilennummern 19-21 wurde weniger Geschossflächen im GÜP zugewiesen als gemäss BauG möglich wären (G22). Diese Flächen sind daher anspruchsberechtigt (L22).
- Spalte M** Das Potential (3'662 m<sup>2</sup>) wird prozentual anhand der berechtigten Flächen verteilt.
- Der Anspruch am aGF Potential GÜP (L) berücksichtigt mit dieser Berechnung die Minderzuteilungen.



| Zeilennr.       | Parzellen nr. | Eigentümer                                     | Adresse/Standort | aGF-Potential GüP<br>Schweizerische<br>Eidgenossenschaft (SBB,<br>Post) und Käufer<br>Grundstücksteile der<br>Stammparzelle 1404 (1988) | Anteil am aGF-Potential GüP |        |        | aGF-Anspruch am<br>aGF-Potential GüP | aGF-Potential<br>GüP Stadt Chur | Anteil am aGF-Potential GüP |        |   | aGF-Anspruch am<br>aGF-Potential GüP |
|-----------------|---------------|------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|--------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------|---|--------------------------------------|
|                 |               |                                                |                  |                                                                                                                                         | (H)                         | (I)    | %      | (J)                                  |                                 | (K)                         | (L)    | % | (M)                                  |
| QP Bahnhof Chur | 1             | 1409                                           | Postfinance AG   | Gürtelstrasse 11                                                                                                                        | 1'864                       | 1'864  | 8.3%   | 138                                  |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 2             | 3542                                           | Post Immob. AG   | Gürtelstrasse 24                                                                                                                        | 497                         | 497    | 2.2%   | 37                                   |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 3             | 6670                                           | Post Immob. AG   | Gürtelstrasse 14                                                                                                                        | 366                         | 366    | 1.6%   | 27                                   |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 4             | 1404                                           | SBB              | Gürtelstrasse 14                                                                                                                        | -3'915                      | 0      | 0.0%   | 0                                    |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 5             | 1402                                           | SBB              | Gürtelstrasse 20                                                                                                                        | 140                         | 140    | 0.6%   | 10                                   |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 6             | 3420                                           | Stadt Chur       | Tivolistrasse                                                                                                                           |                             |        |        |                                      | 406                             | 406                         | 11.1%  |   | 406                                  |
|                 | 7             | 3497                                           | Stadt Chur       | Bahnhofplatz (Teilfläche)                                                                                                               |                             |        |        |                                      | 82                              | 82                          | 2.2%   |   | 82                                   |
|                 | 8             | Total Gebäude A, B, C und Albula               |                  |                                                                                                                                         | -1'048                      | 2'867  | 12.7%  | 212                                  | 488                             | 488                         | 13.3%  |   | 488                                  |
|                 | 9             | 1404                                           | SBB              | Gleis- und Perronanlagen                                                                                                                | 5'406                       | 5'406  | 24.0%  | 400                                  |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 10            | 11306                                          | SBB              | Zw eiradabstellanlage<br>Gürtelstrasse                                                                                                  | 855                         | 855    | 3.8%   | 63                                   |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 11            | 13324                                          | Miro Immo AG     | Rheinstrasse 6                                                                                                                          | 1'675                       | 917    | 4.1%   | 68                                   |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 12            | 9547                                           | RhB              | Gürtelstrasse 30                                                                                                                        | 6'849                       | 6'849  | 30.4%  | 507                                  |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 13            | 9548                                           | RhB              | Gleis- und Perronanlagen                                                                                                                | 211                         | 211    | 0.9%   | 16                                   |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 14            | Total Bahnareal                                |                  |                                                                                                                                         | 14'997                      | 14'239 | 63.2%  | 1'053                                | -                               | -                           | -      | - | -                                    |
|                 | 15            | Total QP Bahnhof                               |                  |                                                                                                                                         | 13'949                      | 17'105 | 75.9%  | 1'265                                | 488                             | 488                         | 13.3%  |   | 488                                  |
| QP Bahnhofplatz | 16            | 1404                                           | SBB              | Bahnhofplatz 1, 2, 3                                                                                                                    | 5'426                       | 5'426  | 24.1%  | 401                                  |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 17            | 10905                                          | AXA Leben AG     | Bahnhofplatz 7, Alexanderstr. 25                                                                                                        | -5'114                      | 0      | 0.0%   | 0                                    |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 18            | Total Gebäude G, H, F1, F2                     |                  |                                                                                                                                         | 312                         | 5'426  | 24.1%  | 401                                  | -                               | -                           | -      | - | -                                    |
|                 | 19            | 1445                                           | Stadt Chur       | Bahnhofstrasse                                                                                                                          |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 20            | 3497                                           | Stadt Chur       | Bahnhofplatz (Teilfläche)                                                                                                               |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 21            | 3498                                           | Stadt Chur       | Ottostrasse                                                                                                                             |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 22            | Total Bahnhofplatz                             |                  |                                                                                                                                         | -                           | -      | -      | -                                    | 3'174                           | 3'174                       | 86.7%  |   | 3'174                                |
|                 | 23            | Total QP Bahnhofplatz                          |                  |                                                                                                                                         | 312                         | 5'426  | 24.1%  | 401                                  | 3'174                           | 3'174                       | 86.7%  |   | 3'174                                |
| QP HW-Areal     | 24            | 11304                                          | RhB / SBB        | Gürtelstrasse 54                                                                                                                        |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 25            | 11791                                          | SBB              | Gürtelstrasse 42 - 46                                                                                                                   |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 26            | 11305                                          | Verein ibW       | Gürtelstrasse 48                                                                                                                        |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 27            | Total Gebäude D1-D4 (Areal D)                  |                  |                                                                                                                                         | -8'263                      | 0      | 0.0%   | 0                                    | -                               | -                           | -      | - | -                                    |
|                 | 28            | 11303                                          | Migros PK        | Gürtelstrasse 56 - 78                                                                                                                   |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 29            | 11887                                          | Stw EG           | Gürtelstrasse 80 - 86                                                                                                                   |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 30            | 12012                                          | Zindel AG        | Gürtelstrasse                                                                                                                           |                             |        |        |                                      |                                 |                             |        |   |                                      |
|                 | 31            | Total Gebäude E1-E5 (Areal E)                  |                  |                                                                                                                                         | -4'331                      | 0      | 0.0%   | 0                                    | -                               | -                           | -      | - | -                                    |
|                 | 32            | Total QP HW-Areal                              |                  |                                                                                                                                         | -12'594                     | 0      | 0.0%   | 0                                    | -                               | -                           | -      | - | -                                    |
|                 | 33            | Total QP Bahnhof, QP Bahnhofplatz, QP HW-Areal |                  |                                                                                                                                         | 1'667                       | 22'531 | 100.0% | 1'667                                | 3'662                           | 3'662                       | 100.0% |   | 3'662                                |

**Spalte N** In der **Spalte N** wurden die Potentialansprüche (**Spalte J/M**) den bisherigen aGF GÜP rechtskräftig (**F**) angerechnet. Die Gesamtgeschossflächen umfassen nach der Zuteilung 66'259 m<sup>2</sup> (**N33**), was auch der Gesamtsumme aGF aktualisiert (**E33**) entspricht.

**Spalte O** Die Areale Bahnhofplatz (**N22**), Areal D (**N27**) und Areal E (**N31**) weisen noch Geschossflächen für die gesamten Arealflächen auf. Diese sollen nun auf die jeweils drei bestehenden Parzellen aufgeteilt werden, damit Aussagen zu jeder einzelnen Parzelle getroffen werden können.

#### Areal Bahnhofplatz:

| Zeilenr. | Parzellen Nr. | Eigentümer | aGF BauG |        | zu verteilende aGF (N) | Verteilung pro Parzelle | Summe |
|----------|---------------|------------|----------|--------|------------------------|-------------------------|-------|
|          |               |            | (B)      | %      |                        |                         |       |
| 19       | 1445          | Stadt Chur | 175      | 4.2%   | 4'174                  | 175                     | 175   |
| 20       | 3497          | Stadt Chur | 3'690    | 88.4%  |                        | 3'690                   | 3'690 |
| 21       | 3498          | Stadt Chur | 310      | 7.4%   |                        | 310                     | 310   |
|          |               |            | 4'174    | 100.0% | 4'174                  | 4'174                   | 4'174 |

Diese Flächen sind noch unüberbaut. Daher wird das Potential anhand der prozentualen Aufteilung der möglichen aGF BauG (**Spalte B**) verteilt.

#### Areal D:

| Zeilenr. | Parzellen Nr. | Eigentümer | realisierte aGF (gem. Bausekretariat Stadt Chur, Stand 1.12.17) | zu verteilende aGF (N) | zu verteilende Rest aGF | aGF BauG |        | Verteilung Rest aGF pro Parzelle | Summe  |
|----------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------|--------|----------------------------------|--------|
|          |               |            |                                                                 |                        |                         | (B)      | %      |                                  |        |
| 24       | 11304         | RhB / SBB  | 284                                                             | 14'586                 | 948                     | 824      | 13.0%  | 124                              | 408    |
| 25       | 11791         | SBB        | 9'747                                                           |                        |                         | 4'508    | 71.3%  | 676                              | 10'423 |
| 26       | 11305         | Verein ibW | 3'607                                                           |                        |                         | 991      | 15.7%  | 149                              | 3'756  |
|          |               |            | 13'638                                                          | 14'586                 | 948                     | 6'323    | 100.0% | 948                              | 14'586 |

Die Aufteilung auf die Einzelparzellen nimmt Bezug auf die realisierten aGF BauG gemäss Bausekretariat Stadt Chur (z.B. 24, 284 m<sup>2</sup>) vom 1. Dezember 2017. Diese Flächen werden zwingend zugewiesen. Die Rest aGF werden anhand ihrer prozentualen Verteilung der möglichen aGF BauG (**Spalte B**) ebenfalls verteilt (z.B. 24, 124 m<sup>2</sup>). Diese Werte werden addiert (z.B. 24, 408 m<sup>2</sup>).

#### Areal E:

| Zeilenr. | Parzellen Nr. | Eigentümer | realisierte aGF (gem. Bausekretariat Stadt Chur, Stand 1.12.17) | zu verteilende aGF (N) | zu verteilende Rest aGF | aGF BauG |        | Verteilung Rest aGF pro Parzelle | Summe  |
|----------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------|--------|----------------------------------|--------|
|          |               |            |                                                                 |                        |                         | (B)      | %      |                                  |        |
| 28       | 11303         | Migros PK  | 10'574                                                          | 15'414                 | 873                     | 7'799    | 70.2%  | 613                              | 11'187 |
| 29       | 11887         | Stw EG     | 3'967                                                           |                        |                         | 2'675    | 24.1%  | 210                              | 4'177  |
| 30       | 12012         | Zindel AG  | 0                                                               |                        |                         | 633      | 5.7%   | 50                               | 50     |
|          |               |            | 14'541                                                          | 15'414                 | 873                     | 11'107   | 100.0% | 873                              | 15'414 |

Die Aufteilung auf die Einzelparzellen nimmt Bezug auf die realisierten aGF BauG gemäss Bausekretariat Stadt Chur (z.B. 28, 10'574 m<sup>2</sup>) vom 1. Dezember 2017. Diese Flächen werden zwingend zugewiesen. Die Rest aGF werden anhand ihrer prozentualen Verteilung der möglichen aGF BauG (**Spalte B**) ebenfalls verteilt (z.B. 28, 613 m<sup>2</sup>). Diese Werte werden addiert (z.B. 24, 11'187 m<sup>2</sup>).

**Spalte P**

Es wurden bereits Vereinbarungen über Flächen- resp. Nutzungstransfers abgeschlossen. Diese betreffen zum jetzigen Zeitpunkt nur einzelne Parzellen. Die Vereinbarung zum Nutzungstransfer zwischen der Stadt Chur und der RhB ist suspensiv bedingt und tritt nur in Kraft, sobald die RhB über eine rechtskräftige Baubewilligung und eine rechtskräftige Baufreigabe für die Erweiterung 1 und 2 (Aufstockungen) der RhB-Remise Chur verfügt. Andernfalls fallen die Flächen wieder zur Stadt Chur (Parz. 3497) zurück.

**Spalte Q  
(wichtigste Spalte)**

Hierbei handelt es sich um die aGF QP Neu. Dabei sind neben den rechtskräftig zugeteilten Flächen jegliche Ansprüche sowie allfällige Nutzungsübertragungen berücksichtigt. **Diese Flächen gelten als max. aGF pro Parzelle, Areal oder Teilfläche.**

**Spalte R**

Die Spalte R stellt die Differenz zwischen den neuen aGF QP (Spalte Q) und den bisherigen aGF GÜP rechtskräftig (Spalte F) dar.

|                 | Parzellen<br>nr. | Eigentümer                                     | Adresse/Standort | aGF GÜP<br>rechtskräftig              | aGF GÜP<br>rechtskräftig<br>plus aGF<br>Anspruch am<br>aGF Potential<br>GÜP | Aufteilung aGF<br>der Spalte N<br>der Areale<br>Bahnhofplatz,<br>D und E auf<br>Grundstücke | Übertragung aGF<br>gestützt auf<br>schriftliche<br>Vereinbarungen | aGF QP Neu | Differenz aGF<br>GÜP rechtskräftig<br>minus<br>aGF QP Neu |
|-----------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|
|                 | Zeilennr.        |                                                |                  | (F)                                   |                                                                             | (O)                                                                                         | (P)                                                               | (Q)        | (R)                                                       |
| QP Bahnhof Chur | 1                | 1409                                           | Postfinance AG   | Gürtelstrasse 11                      | 6'400                                                                       | 6'538                                                                                       |                                                                   | 6'538      | 138                                                       |
|                 | 2                | 3542                                           | Post Immob. AG   | Gürtelstrasse 24                      | 1'430                                                                       | 1'467                                                                                       |                                                                   | 1'467      | 37                                                        |
|                 | 3                | 6670                                           | Post Immob. AG   | Gürtelstrasse 14                      | 0                                                                           | 27                                                                                          |                                                                   | 27         | 27                                                        |
|                 | 4                | 1404                                           | SBB              | Gürtelstrasse 14                      | 5'000                                                                       | 5'000                                                                                       |                                                                   | 5'000      | 0                                                         |
|                 | 5                | 1402                                           | SBB              | Gürtelstrasse 20                      | 3'300                                                                       | 3'310                                                                                       |                                                                   | 3'310      | 10                                                        |
|                 | 6                | 3420                                           | Stadt Chur       | Tivolistrasse                         | 0                                                                           | 406                                                                                         |                                                                   | 406        | 406                                                       |
|                 | 7                | 3497                                           | Stadt Chur       | Bahnhofplatz (Teilfläche)             | 0                                                                           | 82                                                                                          |                                                                   | 82         | 82                                                        |
|                 | 8                | Total Gebäude A, B, C und Albula               |                  | 16'130                                | 16'830                                                                      |                                                                                             |                                                                   | 16'830     | 700                                                       |
|                 | 9                | 1404                                           | SBB              | Gleis- und Perronanlagen              | 200                                                                         | 600                                                                                         |                                                                   | 600        | 400                                                       |
|                 | 10               | 11306                                          | SBB              | Zweiradabstellanlage<br>Gürtelstrasse | 0                                                                           | 63                                                                                          |                                                                   | 63         | 63                                                        |
|                 | 11               | 13324                                          | Miro Immo AG     | Rheinstrasse 6                        | 0                                                                           | 68                                                                                          | 758                                                               | 826        | 826                                                       |
|                 | 12               | 9547                                           | RhB              | Gürtelstrasse 30                      | 0                                                                           | 507                                                                                         | 468                                                               | 975        | 975                                                       |
|                 | 13               | 9548                                           | RhB              | Gleis- und Perronanlagen              | 0                                                                           | 16                                                                                          |                                                                   | 16         | 16                                                        |
|                 | 14               | Total Bahnareal                                |                  | 200                                   | 1'253                                                                       | 1'226                                                                                       |                                                                   | 2'479      | 2'279                                                     |
|                 | 15               | Total QP Bahnhof                               |                  | 16'330                                | 18'083                                                                      | 1'226                                                                                       |                                                                   | 19'309     | 2'979                                                     |
| QP Bahnhofplatz | 16               | 1404                                           | SBB              | Bahnhofplatz 1, 2, 3                  | 5'300                                                                       | 5'701                                                                                       |                                                                   | 5'701      | 401                                                       |
|                 | 17               | 10905                                          | AXA Leben AG     | Bahnhofplatz 7, Alexanderstr. 25      | 8'300                                                                       | 8'300                                                                                       |                                                                   | 8'300      | 0                                                         |
|                 | 18               | Total Gebäude G, H, F1, F2                     |                  | 13'600                                | 14'001                                                                      |                                                                                             |                                                                   | 14'001     | 401                                                       |
|                 | 19               | 1445                                           | Stadt Chur       | Bahnhofstrasse                        |                                                                             | 175                                                                                         |                                                                   | 175        |                                                           |
|                 | 20               | 3497                                           | Stadt Chur       | Bahnhofplatz (Teilfläche)             |                                                                             | 3'690                                                                                       | -468                                                              | 3'222      | 2'706                                                     |
|                 | 21               | 3498                                           | Stadt Chur       | Ottostrasse                           |                                                                             | 310                                                                                         |                                                                   | 310        |                                                           |
|                 | 22               | Total Bahnhofplatz                             |                  | 1'000                                 | 4'174                                                                       | 4'174                                                                                       | -468                                                              | 3'706      | 2'706                                                     |
|                 | 23               | Total QP Bahnhofplatz                          |                  | 14'600                                | 18'176                                                                      | -468                                                                                        |                                                                   | 17'708     | 3'108                                                     |
| QP HW-Areal     | 24               | 11304                                          | RhB / SBB        | Gürtelstrasse 54                      |                                                                             | 408                                                                                         | ****                                                              | 408        |                                                           |
|                 | 25               | 11791                                          | SBB              | Gürtelstrasse 42 - 46                 |                                                                             | 10'423                                                                                      |                                                                   | 10'423     | 0                                                         |
|                 | 26               | 11305                                          | Verein ibW       | Gürtelstrasse 48                      |                                                                             | 3'756                                                                                       |                                                                   | 3'756      |                                                           |
|                 | 27               | Total Gebäude D1-D4 (Areal D)                  |                  | 14'586                                | 14'586                                                                      |                                                                                             |                                                                   | 14'586     | 0                                                         |
|                 | 28               | 11303                                          | Migros FK        | Gürtelstrasse 56 - 78                 |                                                                             | 11'187                                                                                      | -601                                                              | 10'586     |                                                           |
|                 | 29               | 11887                                          | Stw EG           | Gürtelstrasse 80 - 86                 |                                                                             | 4'177                                                                                       |                                                                   | 4'177      |                                                           |
|                 | 30               | 12012                                          | Zindel AG        | Gürtelstrasse                         |                                                                             | 50                                                                                          | -157                                                              | -107       | -758                                                      |
|                 | 31               | Total Gebäude E1-E5 (Areal E)                  |                  | 15'414                                | 15'414                                                                      | 15'414                                                                                      | -758                                                              | 14'656     | -758                                                      |
|                 | 32               | Total QP HW-Areal                              |                  | 30'000                                | 30'000                                                                      | -758                                                                                        |                                                                   | 29'242     | -758                                                      |
|                 | 33               | Total QP Bahnhof, QP Bahnhofplatz, QP HW-Areal |                  | 60'930                                | 66'259                                                                      | 0                                                                                           |                                                                   | 66'259     | 5'329                                                     |

## 2.4 Aufteilung Anzahl Parkplätze und Parkieranlagen

Die Aufteilung der Anzahl Parkplätze nach Parkieranlagen wurde im Rahmen der 4. Änderung (20.06.2002) des GÜP eingeführt und seither angepasst. Sie bildet die Grundlage für die Aufteilung innerhalb der Quartierpläne. Die Anzahl an Parkplätzen wurde exakt übernommen. Dabei wurden keine materiellen Änderungen vorgenommen.

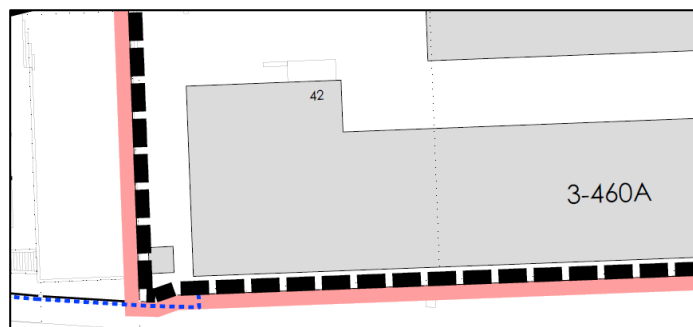
| Parkierungsanlage          | Objektabhängige/-gebundene Parkplätze  |           |                                                                             |                    | Objektunabhängige<br>Parkplätze                                                                                      | Total                  | Quartierplan    |
|----------------------------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
|                            | Parkplätze für das<br>Betriebspersonal |           | Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte,<br>Besucher, Kunden (reservierte PP) |                    | Öffentlich zugängliche Parkplätze für<br>Anwohner, Besucher, Kunden (frei<br>zugängliche PP, Park + Ride Parkplätze) |                        |                 |
|                            | Nutzer                                 | Anzahl PP | Gebäude                                                                     | Anzahl PP          | Anzahl PP                                                                                                            | Anzahl PP              |                 |
| Post                       | Post                                   | ca. 30    | A, B                                                                        | ca. 70             | -                                                                                                                    | max. 100 <sup>1)</sup> | QP Bahnhof Chur |
| Albula                     | -                                      | -         | C, Albula                                                                   | 25                 | -                                                                                                                    | max. 25 <sup>2)</sup>  |                 |
| Tivolibrücke <sup>3)</sup> | -                                      | -         |                                                                             | (26) <sup>3)</sup> | max. 130                                                                                                             | max. 130 <sup>3)</sup> |                 |
| Gürtelstrasse (Vorfahrt)   | -                                      | -         | Areal I                                                                     | -                  | max. 15                                                                                                              | max. 15 <sup>5)</sup>  |                 |
| Bahnhof                    | SBB / RhB                              | ca. 10    | F1, F2, G, H1, H2, PU                                                       | ca. 100            | max. 220                                                                                                             | max. 330               |                 |
| Bahnhofplatz (Vorfahrt)    | -                                      | -         | -                                                                           | -                  | max. 25                                                                                                              | max. 25 <sup>4)</sup>  | QP Bahnhofplatz |
| HW-Areal (Arealteil D)     | SBB / RhB                              | -         | D1, D2, D3                                                                  | ca. 160            | max. 100                                                                                                             | max. 260 <sup>6)</sup> | QP HW-Areal     |
| HW-Areal (Arealteil E)     | -                                      | -         | E1 bis E5                                                                   | ca. 135            | -                                                                                                                    | max. 135 <sup>6)</sup> |                 |
| Total                      |                                        | ca. 40    |                                                                             | ca. 490            | max. 490                                                                                                             | max. 1020              |                 |

Ausschnitt Aufteilung Parkplätze und Parkieranlagen (die komplette Tabelle ist im Anhang 6 ersichtlich)

## 2.5 Weitere allgemeinverbindliche QP-Bestimmungen

**Eisenbahnrecht** Bei Bauvorhaben, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen und bei welchen das Plangenehmigungsverfahren Anwendung findet (Art. 18 Eisenbahngesetz; SR 742.101), sind die Bestimmungen des Quartierplans zusätzlich zu berücksichtigen. Es soll damit gewährleistet werden, dass die Grundsätze und Rahmenbedingungen des jeweiligen Quartierplans nicht umgangen, sondern mitberücksichtigt werden.

**Schnittstellenbereich** Teilweise sind die einzelnen Quartierpläne baulich eng miteinander verbunden. Deshalb soll die Bestimmung «Schnittstellenbereich» zu koordinierten Bauvorhaben in diesen Bereichen führen.



Ausschnitt Schnittstellenbereich Perronunterführung und HW-Areal, Gestaltungsplan V3 Bahnhof Chur

### 2.5.1 Planungskosten

#### Kosten Quartierplan Bahnhof Chur

Die Planungskosten von 100% für die 9.Änderung des GÜP, die Erarbeitung des Quartierplans Bahnhof Chur, des Quartierplans Bahnhofplatz und des Quartierplans HW-Areals werden wie folgt aufgeteilt.

- 25% der Kosten betreffen das Teilgebiet QP «HW-Areal». Diese Kosten werden durch die Stadt Chur getragen.
- 25% der Kosten betreffen das Teilgebiet QP «Bahnhofplatz». Diese Kosten werden durch die Stadt Chur getragen.
- 50% der Kosten betreffen das Teilgebiet QP «Bahnhof Chur». Diese Kosten werden wie folgt aufgeteilt:
  - Die Hälfte (1/2 von 50%) der Kosten gehen zulasten der Stadt Chur.
  - Die weitere Hälfte (1/2 von 50%) der Kosten wird anteilmässig am aGF Anspruch durch die restlichen tangierten Grundeigentümer getragen.

|                |       | Summe<br>aGF Anspruch<br>(Spalte J Anhang 3 des<br>Planungs- und<br>Mitwirkungsberichts) | %-Verteilung |
|----------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| RhB            | 25.0% | 522                                                                                      | 10.3%        |
| SBB            |       | 473                                                                                      | 9.4%         |
| Postfinance AG |       | 202                                                                                      | 4.0%         |
| Miro Immo AG   |       | 68                                                                                       | 1.3%         |

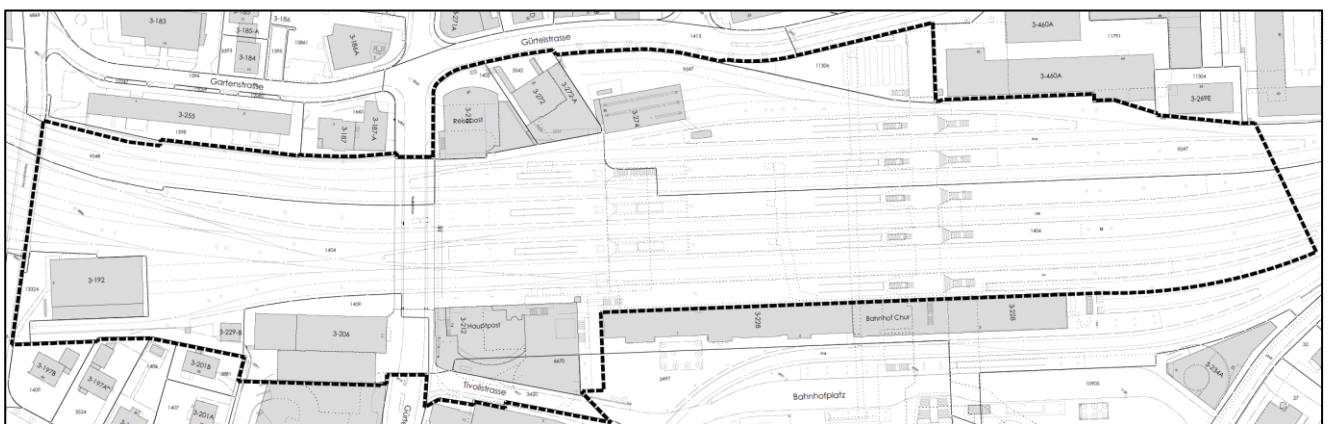
### 3. Festlegungen

Im folgenden Kapitel wird kurz auf die einzelnen Quartierpläne, soweit erforderlich, eingegangen.

#### 3.1 Quartierplan Bahnhof Chur

##### 3.1.1 Perimeter

Der Quartierplan Bahnhof Chur umfasst folgenden Perimeter und Parzellen:



| Parzellennr. | Eigentümer     | Adresse/Standort                   |
|--------------|----------------|------------------------------------|
| 1409         | Post Immob. AG | Gürtelstrasse 11                   |
| 3542         | Post Immob. AG | Gürtelstrasse 24                   |
| 6670         | Post Immob. AG | Gürtelstrasse 14                   |
| 1404         | SBB            | Gürtelstrasse 14                   |
| 1402         | SBB            | Gürtelstrasse 20                   |
| 3420         | Stadt Chur     | Tivolistrasse                      |
| 3497         | Stadt Chur     | Bahnhofplatz (Teilfläche)          |
| 1404         | SBB            | Gleis- und Perronanlagen           |
| 11306        | SBB            | Zweiradabstellanlage Gürtelstrasse |
| 13324        | Miro Immo AG   | Rheinstrasse 6                     |
| 9547         | RhB            | Gürtelstrasse 30                   |
| 9548         | RhB            | Gleis- und Perronanlagen           |

##### 3.1.2 Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

a) verbindlich:

- V1 Quartierplanbestimmungen
- V2 Bestandesplan, 1:500
- V3 Gestaltungsplan oberirdisch, 1:500
- V4 Gestaltungsplan unterirdisch, 1:500
- V5 Erschliessungsplan, 1:500
- V6 Profilierungsplan, 1:500

b) richtungsweisend:

- Richtprojekt SBB-Lokremise vom Juli 2024
- Richtprojekt „Chur 2005“ (R0 bis R10), datiert vom 20.06.2002

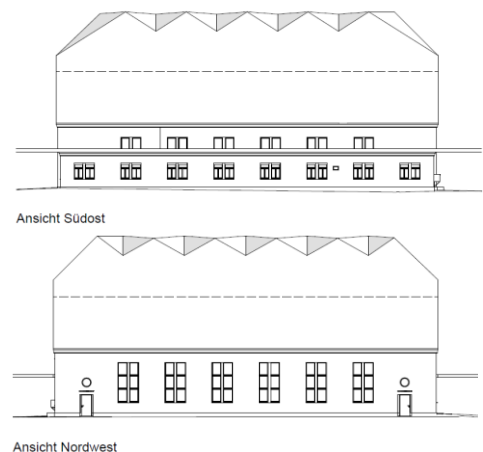
### 3.1.3 SBB-Lokremise

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokdepot                   | Auf der Parzelle Nr. 13324 beabsichtigt die Miro Immo AG die bestehende SBB-Lokremise umzunutzen. Die neue Eigentümerin möchte den Hallenbau, welcher durch die Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft wurde, mit neuen Nutzungen aufwerten. Die bahnhofsnahe Lage am Gleisfeld bietet sich für eine Umnutzung an. Geplant ist eine Aufstockung mit mehreren Geschossen. Auf der Südseite des Depots befindet sich ein Anbau von geringer Höhe, welcher jedoch nicht aufgestockt werden soll. |
| Städtebauliche Beurteilung | Die Firma R+K, Büro für Raumplanung hat im Dezember 2018 eine städtebauliche Beurteilung abgegeben, worin sie zum Schluss kam, dass eine Aufstockung möglich sei, jedoch mit der bestehenden Bausubstanz rücksichtsvoll umzugehen sei. Innerhalb der städtebaulichen Beurteilung wird eine Aufstockung mit maximal drei Geschossen empfohlen (siehe Anhang 7), weitere Varianten jedoch nicht ausgeschlossen.                                                                                     |
| Beschluss Stadtrat         | Mit Beschluss vom 26.11.2019 hat der Stadtrat einer Aufstockung um maximal zwei Geschosse zugestimmt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. Richtprojekt            | Das Architekturbüro Ritter Schumacher erarbeitete daraufhin ein Richtprojekt, welches Grundlage für die Anpassungen im Quartierplan Bahnhof ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



Bestehender Hallenbau von Friedaubrücke her, Bild R+K

Beste-



Richtprojekt Ritter Schumacher Architekten, 13.09.2019

Im Rahmen der Mitwirkung stellte die Eigentümerin beim Stadtrat ein Wiedererwägungsgesuch betreffend der Aufstockung an den Stadtrat. Die Eigentümer verlangte die Prüfung einer Variante mit zusätzlichen 4 Vollgeschossen resp. Erhöhung der Gebäudehöhe um den Bau und Betrieb eines Hotels zu ermöglichen. Der Stadtrat trat mit Beschluss SRB.2023.1081 vom 19.12.2023 darauf ein und begrüsst die Ansiedlung eines Hotelbetriebs am

### Standort der SBB-Lokremise.

Die Projektentwicklerin machte geltend, dass ein Hotelbetrieb nur wirtschaftlich sein könne, wenn eine Aufstockung 80 – 100 Zimmer ermöglichen würden. Dies wäre mit einer Aufstockung von 4 Vollgeschossen (Erhöhung Gebäudehöhe auf 21m) möglich. Diese Höhe würde der maximalen Gebäudehöhe in der Zentrumszone Bahnhof entsprechen.

Gemäss der Einschätzung der Abteilung Stadtentwicklung ist ein höheres Haus an dieser Lage wünschenswert. Beabsichtigt ist eine Aufstockung um 5 Vollgeschosse. Die Abteilung Stadtentwicklung kommt zum Schluss, dass ein qualitativ hochwertiges architektonisches Gebäude die Stadtsilhouette von Chur aufwertung und Eingangssituation am Bahnhof Chur akzentuieren würde. Ebenfalls würde sich der Standort für eine Verdichtung eignen. Aufgrund der Aufstockung um 5 Vollgeschosse ergaben sich Anforderungen, welche an das Gebäude und Umgebung gestellt wurden: Gemäss SRB.2023.1081 wurde folgendes verlangt:

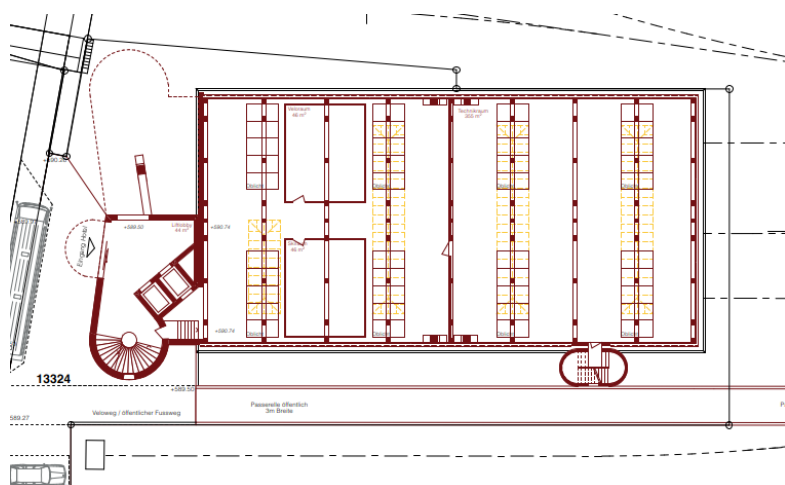
- Sicherung einer öffentlichen Nutzung des Erdgeschosses (Hallenbau)
- Sicherung einer öffentlich zugänglichen Nutzung (Bar, Restaurant mit Dachterrasse) im obersten Obergeschoss
- Realisierung der vorgesehenen Fuss- und Veloverkehrsverbindung zwischen Rheinstrasse und Gürtelstrasse

Gemäss städtebaulicher Beurteilung der Remund+Kuster, Raumplanung AG (Anhang 7) wurde empfohlen bei mehr als 3 Geschossen den Erhalt des Hallenbaus zu hinterfragen und eine grossmassstäbliche Beurteilung vorzunehmen. Diese Beurteilung wurde durch die Abteilung Stadtentwicklung sowie durch die Projektentwicklerin vorgenommen.

Aufgrund der positiven Rückmeldung des Stadtrats und der Abteilung Stadtentwicklung erarbeitete die Grundeigentümerin ein neues Richtprojekt als Grundlage für die Quartierplananpassung.

Der bestehende Hallenbau soll dabei mit raumhohen Trägern überspannt werden und mit vier Vollgeschossen ergänzt werden. Im Dachgeschoss sollen Restaurant / Bar und Terrasse zu liegen kommen.





Richtprojekt Ebene Brücke / Haupteingang  
ARGE Candrian Meier, Juli 2024



Richtprojekt Visualisierung  
ARGE Candrian Meier, Juli 2024

Regelung im  
Quartierplan

Das Bauvorhaben wird im Quartierplan mittels Baulinien gesichert. Die Höhenkoten beziehen sich auf das Richtprojekt.

QP-Bestimmungen

#### **Art. 13 Baufenster SBB-Lokremise**

*1 Die bauliche Grundstruktur und das äussere Erscheinungsbild des bestehenden Hallenbaus (Lokremise) sind zu erhalten. Der Hallenbau ist einer Nutzung mit öffentlichem Charakter zuzuführen. Dieser öffentliche Charakter kann kultureller und/oder touristischer Natur sein.*

*2 Der Hallenbau (Lokremise) kann innerhalb des Baufensters um fünf Geschosse aufgestockt werden. Das erste Geschoss über dem Hallenbau ist als Zwischengeschoss zu gestalten und darf nur Nebennutzflächen enthalten. Im zweiten bis vierten Geschoss über dem Hallenbau ist nur eine Hotelnutzung zulässig.*

*3 Das oberste Geschoss (Dachgeschoss) muss öffentlich zugänglich sein und öffentliche Nutzungen (namentlich Bar/ Restaurant mit Dach-/Aussichtsterrasse) aufweisen.*

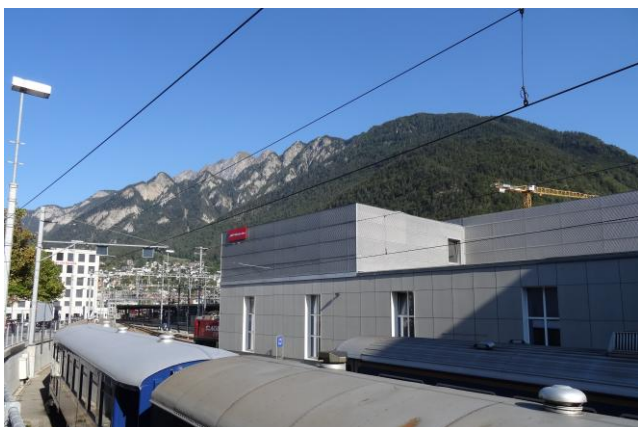
*4 Der Zugang zum Gebäude kann ab der Rheinstrasse oder über die vorgesehene Velo- und Fussgängerbrücke zwischen der Tivoli- und der Friedaubrücke erfolgen. Nach der Stilllegung des Abstellgleises (Nr. 61) kann das Gebäude auch auf dem Gleisniveau über das bestehende Perron erschlossen werden. Eine Zufahrt ab der Rheinstrasse und/oder über die bestehende Zufahrt Parzellen Nr. 1408 und Nr. 1409 kann nach Stilllegung des Gleises (Nr. 61) auf der Basis einer Machbarkeits- und Zweckmässigkeitsstudie geprüft werden.*

### 3.1.4 RhB-Lokremise

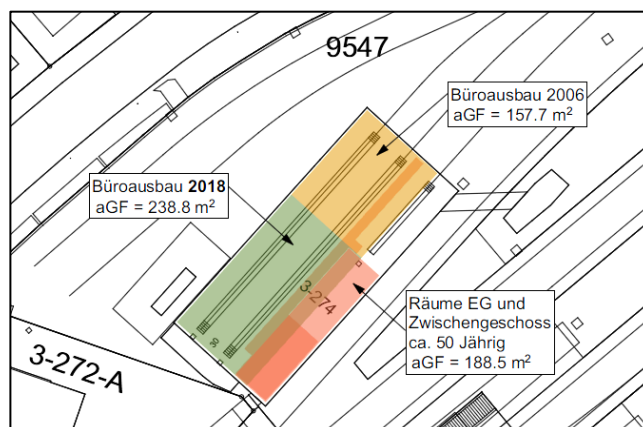
**Lokdepot** Die RhB besitzt nördlich des Perron 14 ein Remisengebäude mit Büros sowie verschiedenen Technik- und Mechanikräumen. Drei Gleise führen ins Remiseninnere. Das Gebäude dient einerseits der Unterstellung und Wartung von Rollmaterial und ist andererseits mit Garderoben, Ruhe-, Aufenthalts- und Arbeitsräumen für das Personal der RhB ausgestattet. Erschlossen wird die Remise durch Zugänge vom Postautodeck sowie vom Perron 14. Die RhB möchte das Gebäude aufstocken und mit Räumlichkeiten für weitere RhB-Mitarbeitende ergänzen.

**Städtebauliche Beurteilung** Die Firma Remund+Kuster hat im Dezember 2018, auf Grundlage der Voranfrage durch die RhB (nur über eine Teilergänzung des Gebäudes (siehe Abbildung unten, «Büroausbau 2018»), eine städtebauliche Beurteilung abgegeben, worin sie zum Schluss kam, dass eine Aufstockung ohne grössere Auswirkungen möglich sei. Das Volumen kann zweckmässig ergänzt werden (siehe Anhang 8).

**Beschluss Stadtrat** Mit Beschluss vom 19.03.2019 hat der Stadtrat einer Aufstockung (grüner Bereich) zugestimmt.



Bestehende Lokremise, Bild R+K

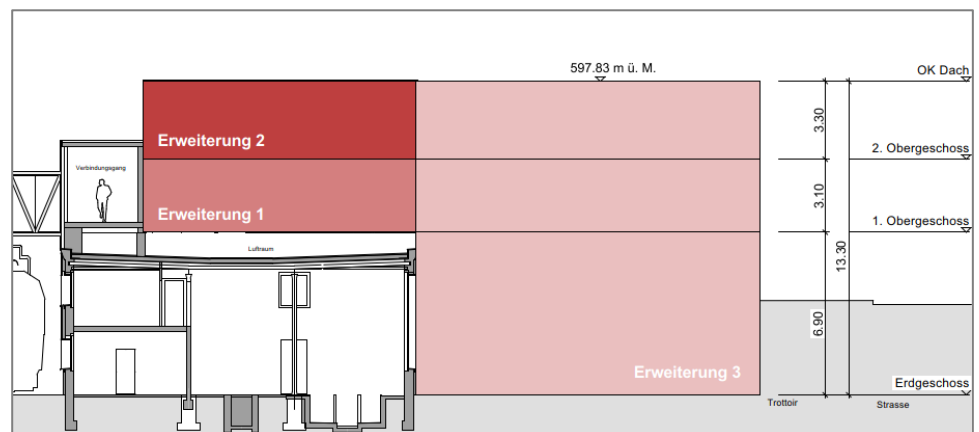


Voranfrage RhB, Ritter Schumacher Architekten, 24.11.2017

## Studie Erweiterung RhB Depot 2022

Mit Schreiben vom 2. Juni 2022 hat die RhB ein Gesuch für die Berücksichtigung von weiteren Erweiterungen im Quartierplan Bahnhof Chur (Parz. 9547) eingereicht. Sie beabsichtigt neu ein Ausbau in 3 Etappen, wovon die Etappen 1 und 2 (Aufstockung Remisengebäude) zeitnah umzusetzen sind. Die Möglichkeit einer Etappe 3 (Anbau Remisengebäude) für den langfristigen Bedarf soll in der laufenden Quartierplananpassung gesichert werden.

Auf Grundlage der Studie sichert der Quartierplan für diese Vorhaben den Baubereich mit Höhenbeschränkungen sowie Baulinien.



Studie Erweiterung RhB Depot Chur, Quelle Ritter Schumacher 21.06.2022

## Regelung im Quartierplan

Im Gestaltungsplan oberirdisch V3 wird mittels Baulinien die Entwicklung der RhB (Etappen 1-3) ermöglicht. Diese gehen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Auch der Stadtrat hat sich zur Entwicklung der RhB-Lokremise positiv geäußert. Aufgrund der fehlenden aGF der RhB, hat der Stadtrat einem Nutzungsübertrag zugestimmt. Dabei sollen 264 m<sup>2</sup> aGF von der städtischen Parzelle Nr. 3497 (Bahnhofplatz, Hochbauverbot) auf die Parzelle Nr. 9547 der RhB übertragen werden. Mit den Übertragungen können die RhB die erforderlichen aGF der Erweiterung 1 und 2 bereitstellen (siehe Anhang 3 Planungs- und Mitwirkungsbericht).

Vertragsbestandteil der Nutzungsübertragung ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und Baufreigabe für die Erweiterung 1 und 2 der RhB-Lokremise bis Ende 2027 (SRB 2024.836). Ohne eine Solche können die Vertragsparteien von der Nutzungsübertragung zurücktreten. Für den vorliegenden Entwurf der QPB wird der Nutzungstransfer berücksichtigt.

Die RhB beabsichtigt die Erweiterung mittels Plangenehmigungsverfahren bewilligen zu lassen. Der Stadtrat stimmte dem, unter dem Vorbehalt, dass die Bestimmungen des städtischen Baugesetzes und des Quartierplans berücksichtigt werden, zu.

## QP-Bestimmungen

### **Art. 14 Baufenster RhB-Lokremise**

*1 Die Lokremise kann innerhalb der Baulinien aufgestockt werden.*

*2 Der Zugang zum Gebäude kann direkt vom Postautodeck, von den Perronanlagen oder von der Gürtelstrasse her erfolgen.*

### 3.1.5 Änderungen gegenüber den bestehenden GÜP-Bestimmungen

Neu- oder  
Ersatzbauten

Fehlen Baulinien werden neue Bestimmungen für Neu- oder Ersatzbauten im Bahnhofsgelände eingeführt. Neu- oder Ersatzbauten mit einer Geschossfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> oder einem oberirdischen Gebäudevolumen von mehr als 150 m<sup>3</sup> dürfen errichtet werden, wenn sie aus einem kompetitiven Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 oder 143 hervorgehen. Dabei ist eine Anpassung des QPs bei der Umsetzung dieser Vorgabe nicht erforderlich. Damit soll erreicht werden, dass im sensiblen Bahnhofsgelände hochwertig gebaut wird. Im Gegenzug kann auf eine Quartierplanänderung verzichtet werden.

Bauten unter diesen Grenzwerten können ohne kompetitives Verfahren und ohne Quartierplanänderung errichtet werden.

Diese Bestimmung (Neu Art. 15) ist die Überarbeitung des ursprünglichen Artikels 14, wonach eine künftige Überbauung der Bahnhof Nordseite einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag mit einer Quartierplanänderung erfordert. Die neue Bestimmung ist somit nicht neu, sondern auf die aktuellen Bedürfnisse angepasst.

QP Bestimmung (nur QP  
Bahnhof Chur)

#### **Art. 15 Neu- oder Ersatzbauten**

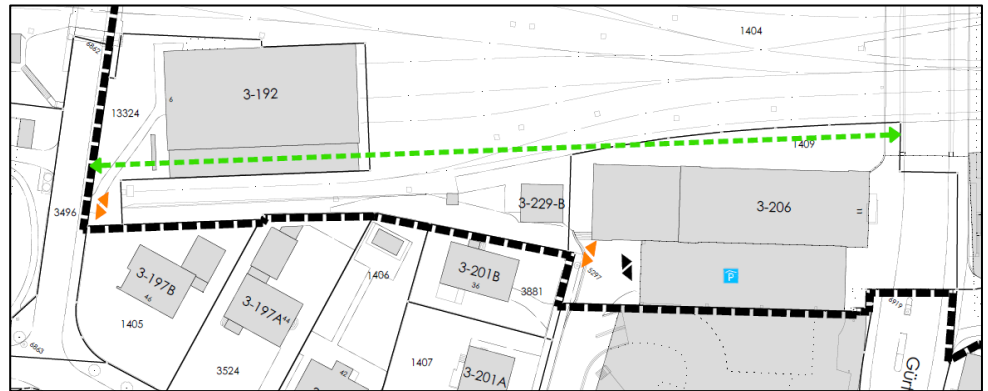
*1 Neu- oder Ersatzbauten ohne Baufenster und mit einer Geschossfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> oder einem oberirdischen Gebäudevolumen von mehr als 150 m<sup>3</sup> können errichtet werden, wenn diese aus einem kompetitiven Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 bzw. SIA 143 hervorgehen. Das kompetitive Verfahren ist mit mindestens drei teilnehmenden Teams durchzuführen und von einer Jury zu bewerten, bei welcher die Mehrheit unabhängig und nicht am Projekt beteiligt ist. Eine Anpassung des Quartierplans ist bei Berücksichtigung dieser Vorgabe nicht erforderlich.*

*2 Für Neu- oder Ersatzbauten ohne Baufenster und mit einer Geschossfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> oder einem oberirdischen Gebäudevolumen von weniger als 150 m<sup>3</sup> ist kein kompetitives Verfahren und keine Quartierplanänderung erforderlich.*

### 3.1.6 Fussweg

Gemäss städtischem Generellen Erschliessungsplan (GEP) ist zwischen der Friedaubrücke und der Tivolibrücke eine neue Fuss- / Spazierweg geplant. Die Verbindung führt von der Friedaubrücke über das Dach des Hallenanbaus, via Brücke zum Vordach des Gewerbegebäudes und auf dessen Vordach zur Tivolibrücke.

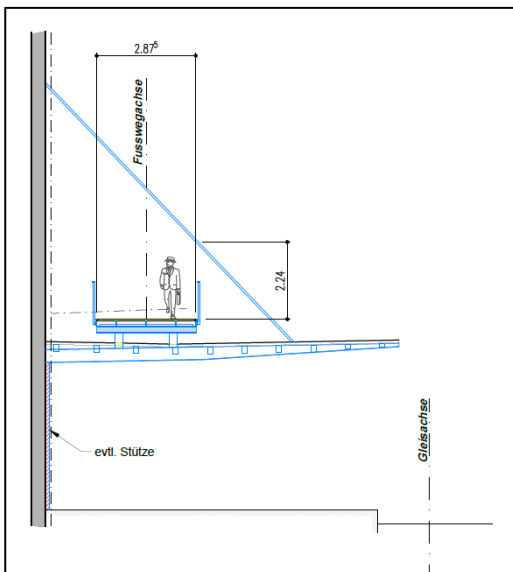
-  Fusswegverbindung  
 Mögliche Erschliessung Lokremise



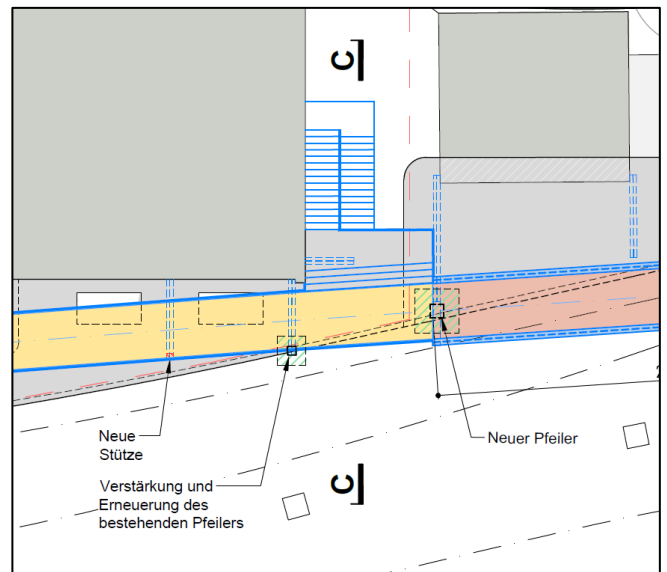
Ausschnitt Erschliessungsplan V5

### Vorprojekt

Die Firma Chitvanni+Wille GmbH hat dazu ein Vorprojekt erarbeitet, welches die Machbarkeit der Fusswegverbindung aufzeigt. Im Bereich des Hallenanbaus der SBB-Lokremise kommt die Fussgänger Verbindung auf dem Dach zu liegen. Im Zwischenbereich der Gebäude sind neue Pfeiler notwendig, um die Fussgängerbrücke tragen zu können. Durch die teilweise Verstärkung bestehender Stützen kann die Tragfähigkeit auf dem Vordach des Gewerbegebäudes (3-206) gesichert werden. Am Ende des Gewerbegebäudes wird ein zusätzlicher Treppenabgang vorgeschlagen. Dadurch ist es möglich unter der Tivolibrücke direkt auf das Peron 5 zu gelangen.



Schnitt Vordach Gewerbegebäude, Chitvanni+Wille GmbH, 13.01.2020

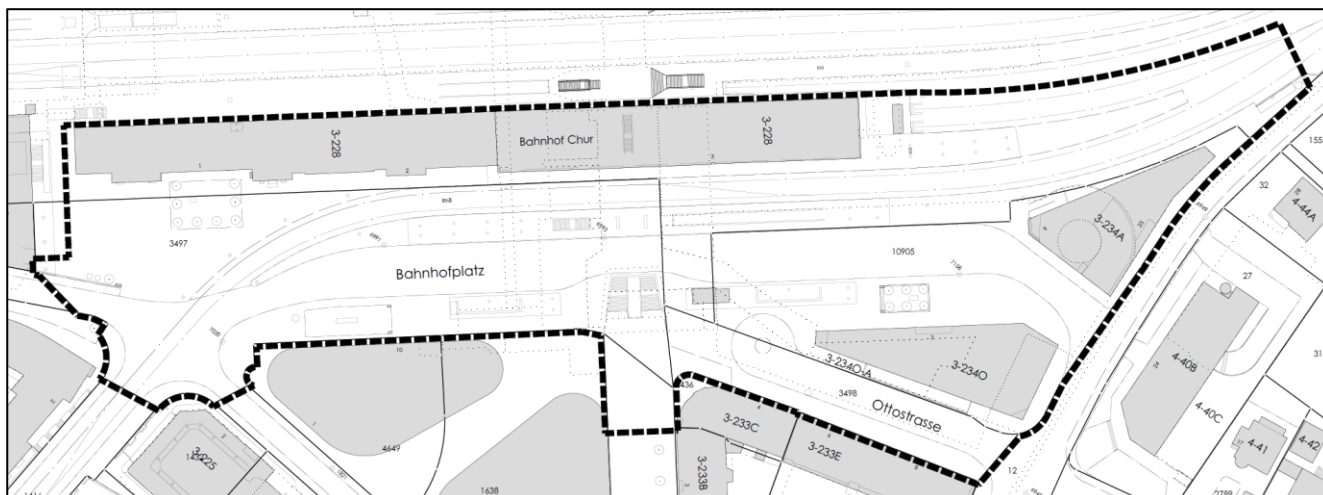


Schnitt Situation Gewerbegebäude, Chitvanni+Wille GmbH, 13.01.2020

## 3.2 Quartierplan Bahnhofplatz

### 3.2.1 Perimeter

Der Quartierplan Bahnhofplatz umfasst folgenden Perimeter und Parzellen:



| Parzellennr. | Eigentümer   | Adresse/Standort                 |
|--------------|--------------|----------------------------------|
| 1404         | SBB          | Bahnhofplatz 1, 2, 3             |
| 10905        | AXA Leben AG | Bahnhofplatz 7, Alexanderstr. 25 |
| 1445         | Stadt Chur   | Bahnhofstrasse                   |
| 3497         | Stadt Chur   | Bahnhofplatz (Teilfläche)        |
| 3498         | Stadt Chur   | Ottostrasse                      |

### 3.2.2 Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

a) verbindlich:

- V1 Quartierplanbestimmungen
- V2 Bestandesplan, 1:500
- V3 Gestaltungsplan oberirdisch, 1:500
- V4 Gestaltungsplan unterirdisch, 1:500
- V5 Erschliessungsplan, 1:500
- V6 Profilierungsplan, 1:500

b) richtungsweisend:

- Richtprojekt „Chur 2005“ (R0 bis R10), datiert vom 20.06.2002

### 3.2.3 QP-Bestimmungen

QP V1 Es wurden keine materiellen Änderungen vorgenommen.



## **4. Anhänge**

1. Übertrag Bestimmungen GÜP QP
2. Aufteilung Bruttogeschossflächen, Stand 12.05.2004
3. Berechnung Geschossflächen
4. Zusammenfassung Systematik Berechnung Geschossflächen
5. Entwicklung Parzelle Nr. 1404
6. Aufteilung und Anzahl Parkplätze nach Parkieranlage
7. Städtebauliche Beurteilung SBB-Lokremise
8. Städtebauliche Beurteilung RhB-Lokremise
9. Behandlung der Mitwirkung





**Stadt Chur**

---

**Öffentliche Auflage**

**Anhang 1 zum Planungs- und Mitwirkungsbericht  
Übertrag Bestimmungen GÜP auf einzelne Quartierpläne**

316-04  
04. März 2020

---



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld

■ Tel 081 302 75 80  
■ [info@rkplaner.ch](mailto:info@rkplaner.ch)  
■ [www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)

| GÜP-Bestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | QP Bahnhof Chur | QP Bahnhofplatz | QP HW-Areal |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| <p>Gestützt auf Art. 52 in Verbindung mit Art. 7 und 27 ff des städtischen Baugesetzes (BauG) erlässt der Gemeinderat auf Antrag der beteiligten Grundeigentümer nachfolgenden im Verfahren nach Art. 29 BauG erstellten</p> <p><b>Gesamtüberbauungsplan Bahnhofgebiet Chur (Quartierplanbestimmungen)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | x               | x               | x           |
| <b>I. PRÄAMBEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                 |             |
| <p>Der am 17. August 1988 vom Gemeinderat der Stadt Chur genehmigte Gesamtüberbauungsplan "Bahnhofgebiet Chur" entspricht in verschiedener Hinsicht nicht mehr den aktuellen Planungsvorgaben. Gestützt auf Art. 32 der gültigen Quartierplanbestimmungen (QPB) wird der Gesamtüberbauungsplan abgeändert und den neuen Gegebenheiten angepasst. Inhaltlich handelt es sich um eine Teilrevision mit neuer Nummerierung, die sich jedoch nach Möglichkeit an die bis anhin gültigen Bestimmungen anlehnt.</p> <p>Mit der am 18. November 2004 vom Gemeinderat genehmigten 6. Änderung des Gesamtüberbauungsplans Bahnhofgebiet Chur wurden detaillierte Bestimmungen für das Gebiet des HW-Areals (namentlich Areal D und E) festgelegt und der entsprechende Artikel 14 der QPB konkretisiert. Das Vorprojekt der Überbauung Areal D entspricht nicht mehr in allen Teilen den genehmigten Festlegungen der 6. Änderung. Die Pläne und die QPB werden anlässlich der 7. Änderung angepasst.</p>                                             | -               | -               | -           |
| <b>II. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                 |             |
| <p><b>Art. 1 Allgemeines</b></p> <p>Mit dem Inkrafttreten der 4. Quartierplanänderung werden das QP-Gebiet erweitert, bestehende Planfestlegungen teilweise aufgehoben und teilweise neu bestimmt.</p> <p>Die 6. Quartierplanänderung schafft die konkreten Vorgaben für eine Gebietsentwicklung der Areale D, E und I (HW-Areal). Sie präzisiert ferner die Bedingungen für Ausbildung der Bahnhofvorfahrt Nord mit Bushaltestelle, Parkierung, Veloabstellanlage und Ausgang Personenunterführung. Gegenstand der 7. Änderung sind an der Stellung der Bauten auf dem Areal D und in der Volumetrie der Baute D1.</p> <p>Die genaue Situierung der unveränderten, der aufgehobenen und der neuen Festlegungen ergibt sich aus den Gestaltungsplänen V3 und V4 sowie den Erschliessungsplänen V5 und V6. Die rot dargestellten Festlegungen bleiben bestehen, die orange dargestellten werden aufgehoben und die grün dargestellten Festlegungen werden neu aufgenommen. Die Anhänge 1 und 2 bilden integrierenden Bestandteil der QPB.</p> | -               | -               | -           |
| <p><b>Art. 2 Quartierplangebiet</b></p> <p>Der Gesamtüberbauungsplan Bahnhofgebiet Chur erstreckt sich über die nachfolgenden Parzellen bzw. Parzellenteile des Grundbuches Chur:</p> <p>1402, 1404, 9771, 1409, 3542, 6670, 0012, 1411, 1413, 1445, 3420, 3497, 3498, 6895, 9547, 9548, 4649, 1638</p> <p>Die genaue räumliche Ausdehnung ergibt sich aus Plan V3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | x               | x               | x           |
| <p><b>Art. 3 Zweck</b></p> <p>Der Gesamtüberbauungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Neugestaltung des Bahnhofgebietes unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsbedürfnisse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | x               | x               | x           |
| <p><b>Art. 4 Bestandteile</b></p> <p>Der Gesamtüberbauungsplan umfasst folgende Bestandteile:</p> <p>a) verbindlich: V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7</p> <p>Die für die Grundeigentümer verbindlichen Anordnungen sind in den QPB und in den Plänen V3 - V7 mit verschiedenen Farben gekennzeichnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | x               | x               | x           |

| GÜP-Bestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | QP Bahnhof Chur | QP Bahnhofplatz | QP HW-Areal |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Eigentumsverhältnisse (Grundlagen) sind in diesen Plänen grau, das rechtlich nicht verbindliche Richtprojekt schwarz dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                 |             |
| b) nicht verbindlich: Richtprojekt „Chur 2005“ (R0 – R10)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | x               | x               | -           |
| Richtprojekt HW-Areal (R0 – R14)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -               | -               | x           |
| <b>Art. 5 Richtprojekt und Richtmodell</b><br>Das Richtprojekt und das Richtmodell liefern den Nachweis einer zweckgemässen Überbauung und Nutzung des Planungsgebietes.                                                                                                                                                                                                                                                                              | x               | x               | x           |
| Richtprojekt und Richtmodell gelten für die Grundeigentümer und für die Behörden als Richtlinie für die Projektierung und Beurteilung einzelner Bauvorhaben.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | x               | x               | x           |
| Die Bauten F1 und F2 haben sich in Bezug auf die Gestaltung und das Ausmass an den Bauten der City und die Bauten H1 und H2 an den Bahnhofbauten zu orientieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -               | x               | -           |
| <b>Art. 6 Anwendbares Recht</b><br>Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden QPB keine besonderen Vorschriften enthalten, den geltenden Vorschriften des städtischen Baugesetzes zu genügen.                                                                                                                                                                                                                             | x               | x               | x           |
| Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | x               | x               | x           |
| Vorbehalt bleiben die besonderen Vorschriften der Eisenbahngesetzgebung über die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (Art. 18 Eisenbahngesetz; SR 742.101).                                                                                                                                                                                                                              | x               | x               | x           |
| <b>III. NUTZUNG UND GESTALTUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                 |             |
| <b>Art. 7 Baufenster Hochbauten</b><br>Die im Gestaltungsplan V3 (Situation) festgelegten Baulinien begrenzen die Baufenster in der Horizontalebene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | x               | x               | x           |
| Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone und Erker, sind nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | x               | x               | x           |
| Ausgenommen sind Vordächer in den Arealen D und E, sowie bei den Gebäuden F1, F2 und H, sofern sie höchstens 2 m über die Baulinie hinausragen und 3 m über dem Trottoir- bzw. 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Ihre Gesamtlänge ist nicht beschränkt.                                                                                                                                                                                           | -               | x               | x           |
| <b>Art. 8 Gebäudehöhen, Höhenkoten</b><br>Die in den Gestaltungsplänen V3 und V4 eingetragenen Höhenkoten begrenzen die maximal zulässige Höhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Dächern.                                                                                                                                                                                                                                                         | x               | x               | x           |
| Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei den Arealen D und E um höchstens 2 m, bei den Bauten F1 und F2 sowie H1 und H2 um höchstens 4 m unterschritten werden (minimale Gebäudehöhe). Ausgenommen sind Bauteile im Hofbereich des Baufeldes D2/D3, sowie die Dacheinschnitte in den Baufeldern E1 bis E4 und D2/D3.                                                                                                                                | -               | x               | x           |
| Die für die Überdachung der Geleise (Tonnendach) festgelegten Höhenkoten begrenzen die maximale Höhe des Dachs Oberkant Dachhaut. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Dachreiter, Windentlastung, Entlüftung und dgl.                                                                                                                                                                                                             | x               | -               | -           |
| <b>Art. 9 Geschosszahl</b><br>Die Anzahl Geschosse kann innerhalb der durch die Höhenkoten sowie durch Art. 8 QPB begrenzten Gebäudehöhen frei bestimmt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | x               | x               | x           |
| <b>Art. 10 Bruttogeschossfläche (BGF)</b><br>Die nach Baugesetz mögliche bauliche Ausnutzung und die Aufteilung der BGF sind im Anhang 1 zu den QPB dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | x               | x               | x           |
| Diese Aufteilung der BGF ist für die Grundeigentümer verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Abweichung der Nutzfläche bei einzelnen Bauten plus 5 % bewilligen. Die Mehrnutzung ist bei den belasteten Parzellen auszugleichen. Auf dem Areal E / Parzelle 9771 kommt diese Regelung zur Anwendung (Parzelle 1404 wird belastet). Die maximal zulässige BGF darf gesamthaft nicht überschritten werden. | x               | x               | x           |

| GÜP-Bestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | QP Bahnhof Chur | QP Bahnhofplatz | QP HW-Areal |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Der finanzielle Ausgleich der mit dieser Aufteilung verbundenen Nutzungsübertragungen erfolgt ausserhalb der vorliegenden Gesamtüberbauungsplanung auf Grund der tatsächlich beanspruchten Nutzflächen bzw. abgetretenen Bodenflächen durch besondere Vereinbarung unter den betroffenen Grundeigentümern.                                                                                                                                                                 | x               | x               | x           |
| <b>Art. 11 Dachaufbauten</b><br>Der Bereich der Dachaufbauten (in den Gestaltungsplänen V3 und V4 mit DA bezeichnet) darf nur für technische Anlagen wie Lift- und Lüftungsanlagen, sowie Dachtreppen und Oblichter genutzt werden.                                                                                                                                                                                                                                        | x               | -               | -           |
| <b>Art.12 Aufnahmegebäude G</b><br>Der Baukomplex des Aufnahmegebäudes G ist zu erhalten. Die bestehende Raum- und Erschliessungsstruktur ist bei Umnutzung und Umbau gebührend zu berücksichtigen. Das Buffet mit dem südlichen Vorraum ist in seinem Bestand geschützt.                                                                                                                                                                                                  | x               | x               | -           |
| <b>Art.13 Bahnhofüberdachung</b><br>Die Überdachung der Geleise ist entsprechend der bestehenden Überdachung der Postautostation als durchsichtige, leicht wirkende Konstruktion auszubilden (Tonnendach).                                                                                                                                                                                                                                                                 | x               | -               | -           |
| <b>Art.14 Überbauung Bahnhof-Nordseite</b><br>Eine künftige Überbauung der Bahnhof Nordseite (Parzellen 9547, 9771 und 3542) erfordert einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag und eine Quartierplanänderung. Die definitive Nutzungszuteilung erfolgt erst im Rahmen dieser Quartierplanänderung.                                                                                                                                                                      | x               | -               | -           |
| <b>Art. 14 bis</b><br><b>Areale D, E und I (HW-Areal)</b><br><b>Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan V3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                 |             |
| <b>Grenz- und Gebäudeabstände</b><br>Innerhalb der Baufelder können die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.                                                                                                                                                                                               | -               | -               | x           |
| <b>Gliederung Baufeld D2/D3</b><br>Die Bauten in Baufeld D2/D3 sind durch offene Zwischenräume, ablesbare Innenhöfe oder verglaste Lichthöfe vom Baufeld D1 abzusetzen. Die beiden Baufelder können durch einzelne Bauteile verbunden werden.                                                                                                                                                                                                                              | -               | -               | x           |
| <b>Dachform</b><br>Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Glasdächer über Innenhöfen des Baufeldes D2/D3, die frei gestaltet werden können.                                                                                                                                                                                                                                                                               | -               | -               | x           |
| <b>Dacheinschnitte</b><br>In den obersten Geschossen der Baufelder E1 bis E4 sind mindestens je 3 Einschnitte vorzusehen. Die Einschnitte in der Höhe von einem Geschoss müssen von Fassade zu Fassade reichen. Die Gesamtgrundfläche der Einschnitte hat mindestens 15 % der Grundfläche der jeweiligen Gebäude zu betragen. Zulässig sind Überdachungen auf maximal 30 % der Fläche der Einschnitte, soweit sie mindestens 3.50 m von der Fassadenflucht zurückspringen. | -               | -               | x           |
| <b>Baufeld I 1/2/3/4/5</b><br>Im Baufeld I 1/2/3/4/5 sind eine überdachte Zweiradabstellanlage und Parkplätze für die Bahnhofvorfahrt zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | x               | -               | -           |
| <b>Architektonische Gestaltung</b><br>Die Gestaltung der Bauten hat hohen Ansprüchen zu genügen. Das Richtprojekt und die Gestaltungsrichtlinien (R12) dienen als Massstab. Die architektonische Gestaltung, die Materialisierung der Fassaden und Dächer aller Bauten ist je innerhalb der Areale D und E, sowie entlang der Gürtelstrasse aufeinander abzustimmen.                                                                                                       | -               | -               | x           |
| <b>Besondere Vorschriften zum Erschliessungsplan oberirdisch V5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                 |             |
| <b>Umgebungsgestaltung</b><br>Die Umgebungsgestaltung hat nach einem ablesbaren Konzept zu erfolgen und hohe Ansprüche bezüglich Gestaltung und Benutzerwert zu erfüllen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -               | -               | x           |

| GÜP-Bestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | QP Bahnhof Chur | QP Bahnhofplatz | QP HW-Areal |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| <b>Wohnhöfe</b><br>Die Wohnhöfe dienen als halböffentliche oder private, den angrenzenden Bauten dienende, verkehrsfreie Aussenräume. Abstellplätze für Motorfahrzeuge aller Art sind nicht zulässig. Eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten, sowie Fahrnisbauten sind auf einer Gesamtfläche von 10% der jeweiligen Wohnhöfe zulässig. Höchstens 50% der Grundfläche eines Wohnhofes können als private Aussenräume ausgebildet werden.               | -               | -               | x           |
| <b>Wohnhof 1</b><br>Hier gelten grundsätzlich die Bestimmungen für Wohnhöfe. Abweichend ist die Zufahrt zum Stellwerk mit Wendemöglichkeit für Personenwagen und Lastwagen vorzusehen.                                                                                                                                                                                                                                                                        | -               | -               | x           |
| <b>Durchgänge</b><br>An den bezeichneten Stellen sind in den Gebäuden Durchgänge von mindestens 15 m <sup>2</sup> Querschnitt ebenerdig auszusparen. Die Durchgänge können ein- oder zweigeschossig sein.                                                                                                                                                                                                                                                     | -               | -               | x           |
| <b>Zugang</b><br>Zu jedem Wohnhof ist ein Fussgängerzugang ab Trottoir Gürtelstrasse zu erstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -               | -               | x           |
| <b>Platz</b><br>Der Platz ist öffentlich zugänglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -               | -               | x           |
| <b>Zufahrtsbereiche/ Parkierung</b><br>Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen dürfen nur in den bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Oberirdisch können entlang der Gürtelstrasse im Bereich der Gebäude D2 bis E2 maximal 14 Parkplätze für Besucher erstellt werden. Ebenfalls können die 10 öffentlichen Kurzzeitparkplätze auf dem Areal I und die 5 Halteplätze (kiss and ride) entlang der Gürtelstrasse (Areale D und I) erstellt werden. | x               | -               | x           |
| Zwischen den Arealen D und E können maximal 5 % der totalen Anzahl Parkplätze verschoben werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -               | -               | x           |
| <b>Baumstandorte</b><br>An den bezeichneten Orten sind Bäume zu pflanzen. Die genauen Standorte und die Baumart werden im Rahmen des Bauprojektes bestimmt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -               | -               | x           |
| <b>Besondere Vorschriften zum Erschliessungsplan unterirdisch V6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                 |             |
| <b>Anschlüsse an Personenunterführung</b><br>In den Baufeldern D1 und D2/D3 können Verkaufsflächen, sowie Haus- und Einstellhallenzugänge direkt an die Personenunterführung angeschlossen werden. Schaufenster sind zulässig.                                                                                                                                                                                                                                | -               | -               | x           |
| Im Baufeld I 1/2/3/4/5 kann die unterirdische Zweiradabstellanlage an die Personenunterführung angeschlossen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | x               | -               | -           |
| <b>weitere Bestimmungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                 |             |
| <b>Parkierung</b><br>Die Zahl der Parkplätze ist in Anhang 2 festgelegt. Übersteigt die Summe der tatsächlich zu realisierenden Parkplätze aus den Arealen D und E die Grössenordnung von 300 Parkplätzen, ist entsprechend Anhang Nr. 11.4 UVPV eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.                                                                                                                                                            | -               | -               | x           |
| <b>Lärmschutz Areal E</b><br>Es ist mit planerischen und gestalterischen Massnahmen sicherzustellen, dass die Belastungsgrenzwerte im offenen Fenster lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können. Massgeblich ist der Planungswert.                                                                                                                                                                                                                    | -               | -               | x           |
| <b>Nichtionisierende Strahlung Areale D und E</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                 |             |
| Im Nahbereich zur Bahn sind die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu berücksichtigen. Es gilt der Anlagegrenzwert von 1 Mikrotelsa. Im Überschreitungsbereich des Anlagegrenzwertes dürfen keine Räume in Gebäuden in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten und öffentliche oder private Kinderspielflächen erstellt werden.                                                                  | -               | -               | x           |

| GÜP-Bestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | QP Bahnhof Chur | QP Bahnhofplatz | QP HW-Areal |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| <b>IV. ERSCHLISSUNG UND PARKIERUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |                 |             |
| <b>Art 15 Personenunterführung, unterirdische Baufenster</b><br>Die Personenunterführung (PU) wird in der Verlängerung der Bahnhofstrasse angelegt. Sie erschliesst die Perrons und verbindet die beidseits des Bahnhofs gelegenen Stadtteile.                                                                                                                                                                                                                                      | x               | x               | x           |
| Die Lage der PU sowie die maximale Ausdehnung der unterirdischen Kommerz- und Parkierungsflächen werden durch die im Erschliessungsplan V6 (Situation unterirdisch) eingetragenen Baulinien bestimmt.                                                                                                                                                                                                                                                                               | x               | x               | x           |
| <b>Art. 16 Bahnhofplatz</b><br>Der Bahnhofplatz wird durch eine Strassenlinie in einen Fahr- und in einen Fussgängerbereich unterteilt. Der Abstand der Strassenlinie von der Fassadenflucht der Gebäude Bahnhofplatz 8 und 10 beträgt minimal 15.20 m und vom Gebäude F1 minimal 13.60 m.                                                                                                                                                                                          | -               | x               | -           |
| <b>Art. 17 Arosabahn</b><br>Der Bahnhofplatz nimmt die Arosabahn mit den dazugehörenden Perrons oberirdisch auf. Auf dem Bahnhofplatz dürfen im Bereich der Perrondächer und Unterstände nur betriebsnotwendige Bauten wie Aufenthaltsräume und Veloabstellplätze erstellt werden.                                                                                                                                                                                                  | -               | x               | -           |
| <b>Art. 18 Postautostation</b><br>Für Fussgänger ist ein öffentlicher Zugang von der Gürtelstrasse über Parzelle Nr. 3542 zur Postautostation erstellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | x               | -               | -           |
| Erfordert die Zufahrt zur Postautostation bei der Zufahrt und auf der Kreuzung Gürtel-Oberalpgartenstrasse eine Lichtsignalanlage, so gehen deren Erstellungskosten zulasten der Post. Die Anlage hat dem neuesten Stand der Technik zu entsprechen. Eine allfällige finanzielle Beteiligung der Stadt Chur ist auf zusätzlich von ihr gewünschte Verbesserungen zugunsten des allgemeinen Verkehr beschränkt.                                                                      | x               | -               | -           |
| Die Kosten einer allfälligen Busspur in der Oberalpstrasse sind entsprechend dem Mass der Benützung anteilmässig von der Post und der Stadt Chur zu tragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | x               | -               | -           |
| <b>Art. 19 Zufahrten</b><br>Der Erschliessungsplan V5 legt die Bereiche fest, in denen die Zufahrten zu den vorgesehenen unter- und oberirdischen Parkierungsanlagen anzulegen sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | x               | x               | -           |
| <b>Art. 20 Parkplätze</b><br>Die Parkplätze werden einzelnen Parkierungsanlagen zugeteilt. Die für die Grundeigentümer verbindliche Darstellung erfolgt im Anhang 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | x               | x               | -           |
| <b>Art. 21 Pflichtparkplätze Parkhaus Bahnhof</b><br>Die gemäss Baugesetz für Wohn- und Geschäftsflächen der Bauten F1, F2, G, sowie H1 und H2 bereitzustellenden Pflichtparkplätze sind im Parkhaus Bahnhof unterzubringen. Neben den gesetzlichen Pflichtparkplätzen können im Parkhaus Bahnhof zusammen die von den SBB und RhB benötigten betriebseigenen Parkplätze sowie gestützt auf einen UVB zusätzlich öffentlich zugängliche Parkplätze gemäss Anhang 2 erstellt werden. | -               | x               | -           |
| <b>Art. 22 Zweiradabstellplätze</b><br>Die Abstellplätze und Einstellräume für Zweiradfahrzeuge sind möglichst nahe zur PU anzulegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | x               | x               | x           |
| Der Bereich westlich des Aufgangs Nord (Gürtelstrasse) ist für die Parkierung von Zweiradfahrzeugen bestimmt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | x               | -               | -           |
| <b>Art. 23 Behindertengerechte Gestaltung</b><br>Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | x               | x               | x           |
| <b>V. VERWIRKLICHUNG DER GESAMTÜBERBAUUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                 |             |
| <b>Art. 24 Einräumung von Rechten</b><br>Soweit für die Verwirklichung der Gesamtüberbauung die Abtretung oder der Abtausch von Boden oder die Begründung von Dienstbarkeiten erforderlich sind, werden diese ausserhalb des vorliegenden Gesamtüberbauungsplanes unter den betroffenen Grundeigentümern direkt geregelt.                                                                                                                                                           | x               | x               | x           |

| GÜP-Bestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | QP Bahnhof Chur | QP Bahnhofplatz | QP HW-Areal |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Mit der Zustimmung zum vorliegenden Gesamtüberbauungsplan verpflichten sich die SBB, die RhB, die Post, die Stadt Chur, die Winterthur Versicherungen und die PSP Real Estate AG einander die zur Verwirklichung der Gesamtüberbauung erforderlichen Rechte einzuräumen.                                                                               | x               | x               | x           |
| Die sich aus der Einräumung von Rechten ergebenden finanziellen Folgen werden von den betroffenen Partnern ausserhalb des vorliegenden Gesamtüberbauungsplanes geregelt.                                                                                                                                                                               | x               | x               | x           |
| <b>Art. 25 Etappierung</b><br>Die einzelnen Etappen für die Verwirklichung der Gesamtüberbauung werden grundsätzlich von den jeweils betroffenen Partnern im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt.                                                                                                                                                    | x               | x               | x           |
| Etappierungsmöglichkeiten sind im Planungsbericht aufgezeigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -               | -               | -           |
| <b>VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                 |             |
| <b>Art. 26 Profilierung</b><br>Die in den Gestaltungsplänen V3 und V4 grün gekennzeichneten neuen Gebäude und Überdachungen sind im Rahmen des Quartierplanverfahrens gemäss dem Profilierungsplan V7 in ihren maximalen Abmessungen zu profilieren.                                                                                                   | -               | -               | -           |
| <b>Art 27 Planungskosten</b><br>Die Kosten für die 4. Änderung des Gesamtüberbauungsplanes Bahnhofgebiet Chur einschliesslich der Kosten für die Genehmigung des Gesamtüberbauungsplanes sowie dessen Anmerkung im Grundbuch gehen zulasten der SBB, der RhB und der Stadt Chur. Die Kosten der 7. Änderung trägt die SBB AG.                          | x               | x               | x           |
| Für die interne Aufteilung der Planungskosten gelten die Vereinbarungen zwischen den drei Partnern.                                                                                                                                                                                                                                                    | -               | -               | -           |
| <b>Art. 28 Anmerkung im Grundbuch</b><br>Der Stadtrat lässt den vorliegenden Gesamtüberbauungsplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den Parzellen Nr. 1402, 1404, 9771, 1409, 3542, 6670, 0012, 1411, 1413, 1445, 3420, 3497, 3498, 6895, 9547, 9548, 4649, 1638 anmerken.                                                | x               | x               | x           |
| <b>Art. 29 Aufhebung oder Abgrenzung des Gesamtüberbauungsplanes</b><br>Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann der Gesamtüberbauungsplan auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.                                                             | x               | x               | x           |
| Der vorliegende Gesamtüberbauungsplan Bahnhofgebiet Chur wurde nach vorangehender öffentlicher Auflage vom 18. Februar bis zum 19. März 2002 vom Gemeinderat am 20. Juni 2002 genehmigt und ersetzt den genehmigten Gesamtüberbauungsplan inkl. Nachträge vom 17. August 1988.                                                                         | -               | -               | -           |
| Der Teilplan Areal Hauptwerkstätten SBB AG (HW-Areal) umfasst die Parzelle 9771 der SBB AG Immobilien mit den Teilarealen D (Schulen, Dienstleistungen), E (Wohnen) und I (Zweiradabstellanlage, Kurzzeitparkierung). Er wurde vom 16. Juli bis 16. August 2004 öffentlich aufgelegt und am 18. November 2004 vom Gemeinderat genehmigt (6. Änderung). | -               | -               | -           |

# Anhang 2 zum Planungs- und Mitwirkungsbericht, GÜP 9. Änderung

## Ermittlung und Aufteilung der Bruttogeschossflächen (BGF)

Anhang 1  
Stand: 12.5.04

| Parzelle                                                         | Eigentümer             | Land-<br>fläche | Zone<br>nach<br>Bauge-<br>setz | Anrechen-<br>bare<br>Landfläche | BGF<br>nach Baugesetz   |                                                  | BGF<br>nach Gesamt-<br>überbauungsplan |                  | BGF<br>Mehr- / Mindernutzung                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                  |                        | m2              |                                | m2                              | AZ                      | m2                                               | Gebäude                                | m2               | m2                                                  |
| 1409 Teil (Postdienstgebäude A)                                  | Schw. Post             | 2'646           | K                              | 2'230 <sup>7)</sup>             | 1.2 <sup>2)</sup>       | 2'676                                            | A                                      | 6'400            | + 3'724                                             |
| 6670 (Parkplatzdeck)                                             | Schw. Post             | 610             | BZ <sup>8)</sup>               | 305 <sup>1)</sup>               | 1.2 <sup>2)</sup>       | 366 <sup>8)</sup>                                | B (Sockel)                             | 0 <sup>10)</sup> | - 366                                               |
| 3542 (Haus Albula)                                               | Schw. Post             | 1'104           | G4                             | 1'104                           | 0.8                     | 883                                              | Altbau                                 | 1'430            | + 547                                               |
| 1402 (ehem. Reisepostgebäude C)                                  | Schw. Bundesbahnen SBB | 1'227           | G4                             | 1'227                           | 0.8                     | 982                                              | C                                      | 3'300            | + 2'318                                             |
| 1404 Teil (Hauptpost B)                                          | Schw. Bundesbahnen SBB | 1'908           | BZ                             | 904 <sup>1)</sup>               | 1.2 <sup>2)</sup>       | 1'085                                            | B                                      | 5'000            | + 3'915                                             |
| 1404 Teil (Areal F)                                              | Schw. Bundesbahnen SBB | 5'218           | BZ                             | 2'609 <sup>1)</sup>             | 1.2 <sup>2)</sup>       | 3'131                                            | F1, F2                                 | 8'300            | + 5'169                                             |
| 1404 Teil (Bht-Geb. G und Annex H)                               | Schw. Bundesbahnen SBB | 10'726          | BZ                             | 5'363 <sup>1)</sup>             | 2.0 <sup>2)</sup>       | 10'726                                           | G, H1, H2                              | 5'300            | - 5'426                                             |
| 1404 Teil (Gleis- u. Perronanlagen)                              | Schw. Bundesbahnen SBB | 24'724          | BZ                             | 12'362 <sup>1)</sup>            | 1.2 / 2.0 <sup>2)</sup> | 14'834 <sup>3)</sup> / 24'724 <sup>4)</sup>      | PU (Kiosk)                             | 200              | - 14'634 <sup>3)</sup> / - 24'524 <sup>4)</sup>     |
| 1404 Total (Bahnareal SBB)                                       | Schw. Bundesbahnen SBB | 42'476          |                                | 21'238 <sup>1)</sup>            |                         | 29'776 <sup>3)</sup> / 39'666 <sup>4)</sup>      |                                        | 18'800           | - 10'976 <sup>3)</sup> / - 20'866 <sup>4)</sup>     |
| 9771 Teil (Areal D)                                              | Schw. Bundesbahnen SBB | 7'449           | BZ                             | 3'724 <sup>1)</sup>             | 2.0 <sup>2)</sup>       | 7'449                                            | D1 - D3                                | 14'586           | + 7'137                                             |
| 9771 Teil (Areal I)                                              | Schw. Bundesbahnen     | 2'383           | BZ                             | 1'192 <sup>1)</sup>             | 1.2 / 2.0 <sup>2)</sup> | 1'430 <sup>3)</sup> / 2'383 <sup>4)</sup>        | I 1/2/3                                | 0 <sup>10)</sup> | - 1'430 <sup>3)</sup> / - 2'383 <sup>4)</sup>       |
| 9771 Teil (Areal E)                                              | Schw. Bundesbahnen SBB | 16'246          | G4                             | 15'281 <sup>5)</sup>            | 0.8                     | 12'233                                           | E1 - E5                                | 15'414           | + 3'181 <sup>12) 13)</sup>                          |
| 9771 Total (HW-Areal SBB)                                        | Schw. Bundesbahnen SBB | 26'078          |                                | 20'207                          |                         | 21'112 <sup>3)</sup> / 22'064 <sup>4)</sup>      |                                        | 30'000           | + 8'888 <sup>3)</sup> / + 7'936 <sup>4)</sup>       |
| 9547 Teil (Gleis- u. Perronanlagen)                              | Rhätische Bahn RhB     | 10'247          | BZ                             | 5'124 <sup>1)</sup>             | 1.2 / 2.0 <sup>2)</sup> | 6'149 <sup>3)</sup> / 10'247 <sup>4)</sup>       | —                                      | —                | —                                                   |
| 9548 Teil (Gleisanlagen)                                         | Rhätische Bahn RhB     | 3'090           | BZ                             | 1'545 <sup>1)</sup>             | 1.2 / 2.0 <sup>2)</sup> | 1'854 <sup>3)</sup> / 3'090 <sup>4)</sup>        | —                                      | —                | —                                                   |
| Total Bahnareal RhB                                              | Rhätische Bahn RhB     | 13'337          |                                | 6'669 <sup>1)</sup>             |                         | 8'003 <sup>3)</sup> / 13'337 <sup>4) 6)</sup>    |                                        | —                | —                                                   |
| 3497 / 3420 / 3497 / 3420 / 3498 Teil / 1445 Teil (Bahnhofplatz) | Stadt Chur             | 8'479           | BZ <sup>8)</sup>               | 4'240 <sup>1)</sup>             | 2.0 <sup>2)</sup>       | 8'479 <sup>8)</sup>                              | H1 <sup>11)</sup>                      | 1'000            | - 7'479                                             |
| <b>Total</b>                                                     |                        | <b>95'957</b>   |                                | <b>57'220</b>                   |                         | <b>69'297<sup>3)</sup> / 88'454<sup>4)</sup></b> |                                        | <b>60'930</b>    | <b>- 3'344<sup>3)</sup> / - 14'186<sup>4)</sup></b> |

1) In der Bahnhofzone (BZ) ist nur die Hälfte der Landfläche anrechen- und überbaubar (Art. 52, Abs. 2 BauG)

2) AZ 2.0 bei geschlossener Bauweise; AZ 1.2 bei offener Bauweise (Art. 52, Abs. 1 BauG)

3) Bei offener Bauweise auf den unüberbauten Flächen der Bahnhofzone (BZ)

4) Bei geschlossener Bauweise auf den unüberbauten Flächen der Bahnhofzone (BZ)

5) 955 m2 abgezogen; übriges Gemeindegebiet (UeG) gemäss Abstimmungsbotschaft vom 12. März 2000

6) Die Zuteilung des BGF-Anspruchs ist vertraglich mit den SBB geregelt

7) 416 m2 für Gürtelstrasse abgezogen

8) Heute übriges Gemeindegebiet UeG, Einzonung in Bahnhofzone (BZ) vorgesehen

9) Genehmigung der Einzonung vorbehalten

10) Keine baulichen (ausnutzungspflichtigen) Nutzungen vorhanden, bzw. geplant

11) Unterirdische Erweiterung Gebäude H1

12) 20% Ausnutzungsbonus = 2'447 m2 BGF (Art. 7<sup>bis</sup> Abs. 1 Bst b, BauG)

13) Erhöhung der baulichen Nutzfläche um 5 % = 734 m2 BGF (Art. 10 der Quartierplanbestimmungen),  
Reduktion der baulichen Nutzfläche auf Parzelle 1404 um 734 m2 auf 29'042 m2 bzw. 38'932 m2 BGF



| Zeilennr.       | Parzellen nr. | Eigentümer | Adresse/Standort                 | Gebäude                            | aGF BauG      | Nutzungsübertragungen | Bemerkungen Nutzungsübertragungen                                                                                                                                                                                                                                                                               | aGF aktualisiert | aGF GüP rechtskräftig | Differenz aGF aktualisiert minus aGF GüP = aGF-Potential GüP | aGF-Potential GüP Schweizerische Eidgenossenschaft (SBB, Post) und Käufer Grundstücksteile der Stammparzelle 1404 (1988) | Anteil am aGF-Potential GüP |        |       | aGF Anspruch am aGF Potential GüP | aGF-Potential GüP Stadt Chur | Anteil am aGF-Potential GüP |       |     | aGF Anspruch am aGF Potential GüP | aGF GüP rechtskräftig plus aGF Anspruch am aGF Potential GüP | Aufteilung aGF der Spalte N der Areale Bahnhofplatz, D und E auf Grundstücke | Übertragung aGF gestützt auf schriftliche Vereinbarungen | aGF QP Neu | Differenz aGF GüP rechtskräftig minus aGF QP Neu |
|-----------------|---------------|------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|-------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------|-----|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|
|                 |               |            |                                  | (A)                                | (B)           | (C)                   | (D)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (E)              | (F)                   | (G)                                                          | (H)                                                                                                                      | (I)                         | %      | (J)   | (K)                               | (L)                          | %                           | (M)   | (N) | (O)                               | (P)                                                          | (Q)                                                                          | (R)                                                      |            |                                                  |
| QP Bahnhof Chur | 1             | 1409       | Post Immob. AG                   | Gürtelstrasse 11                   | A             | 4'506                 | + 3758<br>zul. 1404 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                                                                                                                                                                                                                               | 8'264            | 6'400                 | 1'864                                                        | 1'864                                                                                                                    | 1'864                       | 8.3%   | 138   |                                   |                              |                             |       |     | 6'538                             |                                                              |                                                                              | 6'538                                                    | 138        |                                                  |
|                 | 2             | 3542       | Post Immob. AG                   | Gürtelstrasse 24                   | Albula        | 883                   | + 1044<br>zul. 1404 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                                                                                                                                                                                                                               | 1'927            | 1'430                 | 497                                                          | 497                                                                                                                      | 497                         | 2.2%   | 37    |                                   |                              |                             |       |     | 1'467                             |                                                              |                                                                              | 1'467                                                    | 37         |                                                  |
|                 | 3             | 6670       | Post Immob. AG                   | Gürtelstrasse 14                   | B             | 366                   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 366              | 0                     | 366                                                          | 366                                                                                                                      | 366                         | 1.6%   | 27    |                                   |                              |                             |       |     | 27                                |                                                              |                                                                              | 27                                                       | 27         |                                                  |
|                 | 4             | 1404       | SBB                              | Gürtelstrasse 14                   | B             | 1'085                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1'085            | 5'000                 | -3'915                                                       | -3'915                                                                                                                   | 0                           | 0.0%   | 0     |                                   |                              |                             |       |     | 5'000                             |                                                              |                                                                              | 5'000                                                    | 0          |                                                  |
|                 | 5             | 1402       | SBB                              | Gürtelstrasse 20                   | C             | 982                   | + 2458<br>zul. 1404 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                                                                                                                                                                                                                               | 3'440            | 3'300                 | 140                                                          | 140                                                                                                                      | 140                         | 0.6%   | 10    |                                   |                              |                             |       |     | 3'310                             |                                                              |                                                                              | 3'310                                                    | 10         |                                                  |
|                 | 6             | 3420       | Stadt Chur                       | Tivolistrasse                      | B             | 406                   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 406              | 0                     | 406                                                          |                                                                                                                          |                             |        |       |                                   | 406                          | 406                         | 11.1% | 406 | 406                               |                                                              |                                                                              | 406                                                      | 406        |                                                  |
|                 | 7             | 3497       | Stadt Chur                       | Bahnhofplatz (Teilfläche)          | B             | 82                    | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 82               | 0                     | 82                                                           |                                                                                                                          |                             |        |       |                                   | 82                           | 82                          | 2.2%  | 82  | 82                                |                                                              |                                                                              | 82                                                       | 82         |                                                  |
|                 | 8             |            | Total Gebäude A, B, C und Albula |                                    |               | 8'309                 | + 7260                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  | 15'569                | 16'130                                                       | -561                                                                                                                     | -1'048                      | 2'867  | 12.7% | 212                               | 488                          | 488                         | 13.3% | 488 | 16'830                            |                                                              |                                                                              | 16'830                                                   | 700        |                                                  |
|                 | 9             | 1404       | SBB                              | Gleis- und Perronanlagen           | -             | 14'015                | -8'409<br>zug. 10905 (gemäss Grundbuch 16.12.2005), zug. Areal E (11303, 11887, 12012) (gemäss GüP 6. Änderung 18.11.2004), zug. 1409 (gemäss Grundbuch 03.12.2001), zug. 1402 (gemäss Grundbuch 03.12.2001), zug. 3542 (gemäss Grundbuch 03.12.2001)                                                           | 5'606            | 200                   | 5'406                                                        | 5'406                                                                                                                    | 5'406                       | 24.0%  | 400   |                                   |                              |                             |       |     | 600                               |                                                              |                                                                              | 600                                                      | 400        |                                                  |
|                 | 10            | 11306      | SBB                              | Zweiradabstellanlage Gürtelstrasse | Areal I       | 855                   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 855              | 0                     | 855                                                          | 855                                                                                                                      | 855                         | 3.8%   | 63    |                                   |                              |                             |       |     | 63                                |                                                              |                                                                              | 63                                                       | 63         |                                                  |
|                 | 11            | 13324      | Miro Immo AG                     | Rheinstrasse 6                     | SBB-Lokremise | 917                   | + 758<br>601 m² zul. 11303 (gemäss Grundbuch 18.06.2020, 157 m² zul. 12012 (gemäss Grundbuch 23.06.2020))                                                                                                                                                                                                       | 1'675            | 0                     | 1'675                                                        | 1'675                                                                                                                    | ** 917                      | 4.1%   | 68    |                                   |                              |                             |       |     | 68                                |                                                              | 758                                                                          | 826                                                      | 826        |                                                  |
|                 | 12            | 9547       | RhB                              | Gürtelstrasse 30                   | RhB-Lokremise | 6'849                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6'849            | 0                     | 6'849                                                        | 6'849                                                                                                                    | 6'849                       | 30.4%  | 507   |                                   |                              |                             |       |     | 507                               |                                                              | *** 468                                                                      | 975                                                      | 975        |                                                  |
|                 | 13            | 9548       | RhB                              | Gleis- und Perronanlagen           | -             | 1'888                 | -1'677<br>zug. 9597 (gemäss Grundstücksvereinigung (ursprünglich Parz. 1375 Grundbuch 03.03.2000), zug. 1398 (gemäss Grundbuch 07.08.2003), zug. 1398 (ehemals 4190) (gemäss Grundbuch 15.08.2003), zug. 3551 (gemäss Grundbuch 04.11.2015), zug. 3516 (gemäss Grundbuch, Nachtrag zum Kaufvertrag 06.02.2015)) | 211              | 0                     | 211                                                          | 211                                                                                                                      | 211                         | 0.9%   | 16    |                                   |                              |                             |       |     | 16                                |                                                              |                                                                              | 16                                                       | 16         |                                                  |
|                 | 14            |            | Total Bahnareal                  |                                    |               | 24'525                | -9'328                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  | 15'197                | 200                                                          | 14'997                                                                                                                   | 14'997                      | 14'239 | 63.2% | 1'053                             | -                            | -                           | -     | -   | 1'253                             |                                                              | 1'226                                                                        | 2'479                                                    | 2'279      |                                                  |
|                 | 15            |            | Total QP Bahnhof                 |                                    |               | 32'834                | -2'068                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  | 30'766                | 16'330                                                       | 14'436                                                                                                                   | 13'949                      | 17'105 | 75.9% | 1'265                             | 488                          | 488                         | 13.3% | 488 | 18'083                            |                                                              | 1'226                                                                        | 19'309                                                   | 2'979      |                                                  |

|                 |    |       |                            |                                  |        |        |       |                                         |        |        |        |        |       |       |     |       |       |       |       |        |          |        |        |       |
|-----------------|----|-------|----------------------------|----------------------------------|--------|--------|-------|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|----------|--------|--------|-------|
| QP Bahnhofplatz | 16 | 1404  | SBB                        | Bahnhofplatz 1, 2, 3             | G, H   | 10'726 | 0     |                                         | 10'726 | 5'300  | 5'426  | 5'426  | 5'426 | 24.1% | 401 |       |       |       |       | 5'701  |          |        | 5'701  | 401   |
|                 | 17 | 10905 | AXA Leben AG               | Bahnhofplatz 7, Alexanderstr. 25 | F1, F2 | 2'771  | + 415 | zul. 1404 (gemäss Grundbuch 16.12.2005) | 3'186  | 8'300  | -5'114 | -5'114 | 0     | 0.0%  | 0   |       |       |       |       | 8'300  |          |        | 8'300  | 0     |
|                 | 18 |       | Total Gebäude G, H, F1, F2 |                                  |        | 13'497 | + 415 |                                         | 13'912 | 13'600 | 312    | 312    | 5'426 | 24.1% | 401 | -     | -     | -     | -     | 14'001 |          |        | 14'001 | 401   |
|                 | 19 | 1445  | Stadt Chur                 | Bahnhofstrasse                   | -      | 175    | 0     |                                         | 175    |        |        |        |       |       |     |       |       |       |       | 175    |          |        | 175    | 2'706 |
|                 | 20 | 3497  | Stadt Chur                 | Bahnhofplatz (Teilfläche)        | -      | 3'690  | 0     |                                         | 3'690  |        |        |        |       |       |     |       |       |       |       | 3'690  | *** -468 | 3'222  |        |       |
|                 | 21 | 3498  | Stadt Chur                 | Ottostrasse                      | -      | 310    | 0     |                                         | 310    |        |        |        |       |       |     |       |       |       |       | 310    |          | 310    |        |       |
|                 | 22 |       | Total Bahnhofplatz         |                                  |        | 4'174  | 0     |                                         | 4'174  | 1'000  | 3'174  | -      | -     | -     | -   | 3'174 | 3'174 | 86.7% | 3'174 | 4'174  | -468     | 3'706  |        |       |
|                 | 23 |       | Total QP Bahnhofplatz      |                                  |        | 17'672 | 415   |                                         | 18'087 | 14'600 | 3'487  | 312    | 5'426 | 24.1% | 401 | 3'174 | 3'174 | 86.7% | 3'174 | 18'176 | -468     | 17'708 | 3'108  |       |

|             |    |                               |            |                       |            |        |       |                                                                                                                             |        |        |         |         |   |      |   |   |   |   |   |        |        |        |        |   |
|-------------|----|-------------------------------|------------|-----------------------|------------|--------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|---------|---|------|---|---|---|---|---|--------|--------|--------|--------|---|
| QP HW-Areal | 24 | 11304                         | RhB / SBB  | Gürtelstrasse 54      | D4         | 824    | 0     |                                                                                                                             | 824    |        |         |         |   |      |   |   |   |   |   | 408    | ****   | 408    | 0      |   |
|             | 25 | 11791                         | SBB        | Gürtelstrasse 42 - 46 | D1, D2     | 4'508  | 0     |                                                                                                                             | 4'508  |        |         |         |   |      |   |   |   |   |   | 10'423 |        | 10'423 |        |   |
|             | 26 | 11305                         | Verein ibW | Gürtelstrasse 48      | D3         | 991    | 0     |                                                                                                                             | 991    |        |         |         |   |      |   |   |   |   |   | 3'756  |        | 3'756  |        |   |
|             | 27 | Total Gebäude D1-D4 (Areal D) |            |                       |            | 6'323  | 0     |                                                                                                                             | 6'323  | 14'586 | -8'263  | -8'263  | 0 | 0.0% | 0 | - | - | - | - | 14'586 | 14'586 |        | 14'586 | 0 |
|             | 28 | 11303                         | Migros PK  | Gürtelstrasse 56 - 78 | E1, E2, E3 | 7'799  | - 601 | zug. 13324 (gemäss Grundbuch 18.06.2020)                                                                                    | 7'198  |        |         |         |   |      |   |   |   |   |   | 11'187 | -601   | 10'586 | -758   |   |
|             | 29 | 11887                         | StwEG      | Gürtelstrasse 80 - 86 | E4, E5     | 2'675  | - 249 | zug. 12012 (gemäss Grundbuch 20.08.2008)                                                                                    | 2'426  |        |         |         |   |      |   |   |   |   |   | 4'177  |        | 4'177  |        |   |
|             | 30 | 12012                         | Zindel AG  | Gürtelstrasse         | -          | 633    | + 92  | 249 m <sup>2</sup> zul. 11887 (gemäss Grundbuch 20.08.2008),<br>157 m <sup>2</sup> zug. 13324 (gemäss Grundbuch 23.06.2020) | 725    |        |         |         |   |      |   |   |   |   |   | 50     | -157   | -107   |        |   |
|             | 31 | Total Gebäude E1-E5 (Areal E) |            |                       |            | 11'107 | - 24  | 734 m2 Areal E zul. 1404 (gemäss GüP 6. Änderung 18.11.2004)                                                                | 11'083 | 15'414 | -4'331  | -4'331  | 0 | 0.0% | 0 | - | - | - | - | 15'414 | -758   | 14'656 | -758   |   |
|             | 32 | Total QP HW-Areal             |            |                       |            | 17'430 | -24   |                                                                                                                             | 17'406 | 30'000 | -12'594 | -12'594 | 0 | 0.0% | 0 | - | - | - | - | 30'000 | -758   | 29'242 | -758   |   |

|    |  |  |                                                |  |  |        |   |        |  |        |        |       |       |        |        |       |       |       |        |       |        |  |   |        |       |
|----|--|--|------------------------------------------------|--|--|--------|---|--------|--|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|--|---|--------|-------|
| 33 |  |  | Total QP Bahnhof, QP Bahnhofplatz, QP HW-Areal |  |  | 67'936 | * | -1'677 |  | 66'259 | 60'930 | 5'329 | 1'667 | 22'531 | 100.0% | 1'667 | 3'662 | 3'662 | 100.0% | 3'662 | 66'259 |  | 0 | 66'259 | 5'329 |
|----|--|--|------------------------------------------------|--|--|--------|---|--------|--|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|--|---|--------|-------|

|            |    |      |            |                  |   |   |   |  |   |
|------------|----|------|------------|------------------|---|---|---|--|---|
| Entlassung | 34 | 12   | Stadt Chur | Alexanderstrasse | - | 0 | 0 |  | 0 |
|            | 35 | 1411 | Stadt Chur | Gürtelstrasse    | - | 0 | 0 |  | 0 |
|            | 36 | 1413 | Stadt Chur | Gürtelstrasse    | - | 0 | 0 |  | 0 |
|            | 37 | 6895 | Stadt Chur | Gürtelstrasse    | - | 2 | 0 |  | 2 |

**Spaltenerläuterungen:**

(A) Gebäudebezeichnung gemäss rechtskräftigem GüP

(B) max. anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Baugesetz

(C) Nutzungsübertragungen gemäss Grundbuch und Anhang 1 rechtskräftige Quarterplanbestimmungen V1

(D) Bemerkung zu Herkunft Nutzungsübertragungen

(E) max. aGF gemäss BauG (B) plus Berücksichtigung Nutzungsübertragungen (C) = aGF aktualisiert

(F) max. aGF gemäss rechtskräftigem GüP

(G) Differenz zwischen aGF aktualisiert (E) und aGF GüP rechtskräftig (F) = aGF-Potential GüP

(H) Differenz aGF aktualisiert (E) und aGF GüP rechtskräftig (F) = aGF-Potential Schweizerische Eigenossenschaft (SBB, Post) und Käufer Grundstücksteile der Stammparzelle 1404 im Zeitraum 1988 – 2020 im GüP-Perimeter

(I) Flächen mit Anspruch aGF-Potential GüP Schweizerische Eigenossenschaft (SBB, Post) und Käufer Grundstücksteile Stammparzelle 1404 (1988-2020)

(J) aGF-Anspruch am aGF-Potential (1667 m2) Schweizerische Eigenossenschaft SBB, Post) und Käufer Grundstücksteile Stammparzelle 1404 (1988)

(K) Differenz aGF aktualisiert (E) und aGF GüP rechtskräftig (F) = aGF-Potential Stadt Chur Grundstücksteile Parzellen 3420, 3497, 3498 und 1445 im GüP-Perimeter

(L) Flächen mit Anspruch auf aGF-Potential GüP Stadt Chur

(M) aGF-Anspruch am aGF Potential (3662 m2) für Flächen Stadt Chur

(N) aGF GüP rechtskräftig (F) + aGF Anspruch am aGF Potential (J / M)

(O) Aufteilung aGF der Spalte N der Areale Bahnhofplatz, D und E auf Grundstücke: Bahnhofplatz (N22): Aufteilung aufgrund aGF BauG (B)

Areal D (N27): Aufteilung aufgrund aGF BauG realisiert gem. Bausekretariat Stadt Chur (Gr-Nr. 11304: 284m2, Gr-Nr. 11791: 9747m2, Gr-Nr. 11305: 3607m2) plus verhältnismässige Aufteilung der aGF Restdifferenz (948 m2) aufgrund aGF BauG (B).

Areal E (N31): Aufteilung aufgrund aGF BauG realisiert gem. Bausekretariat Stadt Chur (Gr-Nr. 11303: 10574m2, Gr-Nr. 11887: 3967m2, Gr-Nr. 12012: 0m2) plus verhältnismässige Aufteilung der aGF Restdifferenz (873 m2) aufgrund aGF BauG (B).

**Weitere Erläuterungen**

\* 1'677 m2 aGF wurden von der Parzelle 9548 nach ausserhalb des GüP-Perimeter transferiert (gemäss Grundbuch). Sie werden deshalb für Gesamtpotenzial nicht berücksichtigt.

\*\* Die Parzelle 13324 erhielt 758 m2 aGF durch Nutzungsübertragungen. Diese zusätzlichen Flächen sind am aGF Potential GüP (I) nicht anspruchsberechtigt und werden daher abgezogen.

\*\*\* Die Nutzungsübertragung (13.03.2025) ist suspensiv bedingt und tritt nur in Kraft, sobald die RhB über eine rechtskräftige Baubewilligung und eine rechtskräftige Baufreigabe für die Erweiterung 1 und 2 (Aufstockungen) der RhB-Remise Chur verfügt. Andernfalls fallen die Flächen wieder zur Stadt Chur (Parz. 3497) zurück.

\*\*\*\* Anteilsmässig stehen der RhB und der SBB als gleichwertige Eigentümer je 50% der neuen aGF zu (= 204 m2).

Alle Zahlen in m<sup>2</sup>. Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

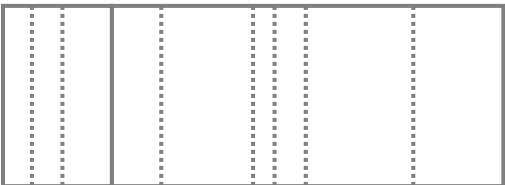
Landflächen GüP rechtskräftig



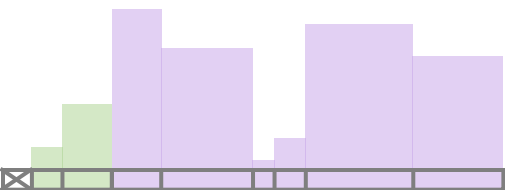
Eigentümerverhältnisse ursprünglich

|            |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| Stadt Chur | Schweizerische Eidgenossenschaft (SBB, Post) |
|------------|----------------------------------------------|

Parzellierung

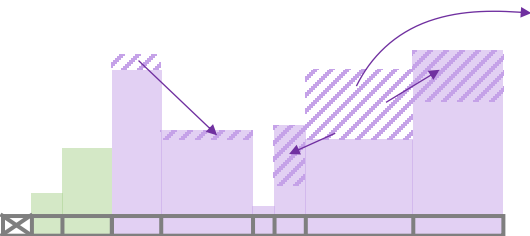


aGF gem. BauG



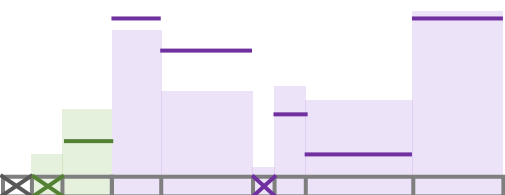
Mögliche aGF gemäss Baugesetz

Nutzungsübertragungen

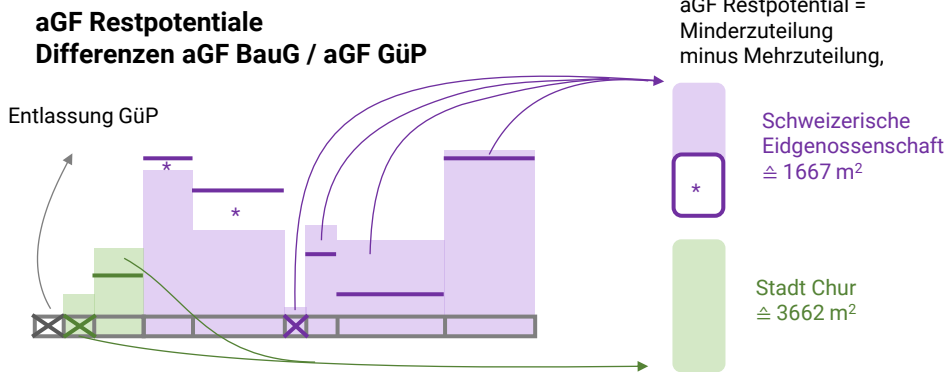


Nutzungsübertragungen einzelner Parzellen auf andere Parzellen

aGF gem. GüP

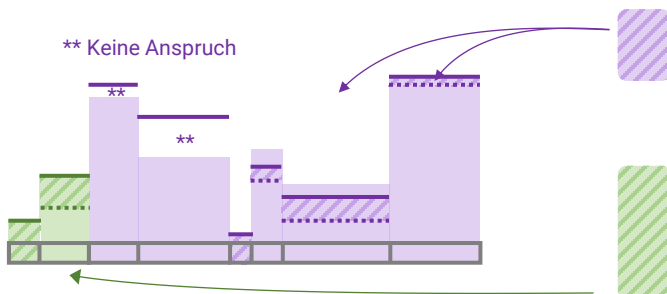


Mögliche aGF gemäs GüP (unabhängig der möglichen aGF gemäss Baugesetz), teilweise mehr, teilweise weniger, teilweise Null

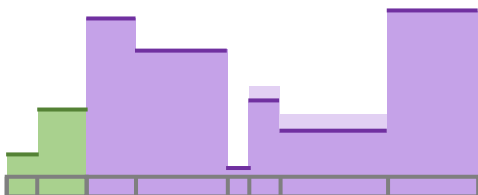


Das Restpotential beläuft sich auf die Summe der Mindernutzung minus die Summe der Mehrnutzungen. Aufgeteilt auf Schweizerische Eidgenossenschaft und Stadt Chur.

### Ansprüche am Restpotential



### aGF Quartierplan NEU



Die rechtskräftigen aGF GüP bleiben bei Flächen mit Mehrzuteilungen erhalten. Flächen mit Minderzuteilungen erhalten Anteile am Restpotential. Ein Anspruch auf die komplette Ausnutzung gemäss aGF BauG besteht nicht.

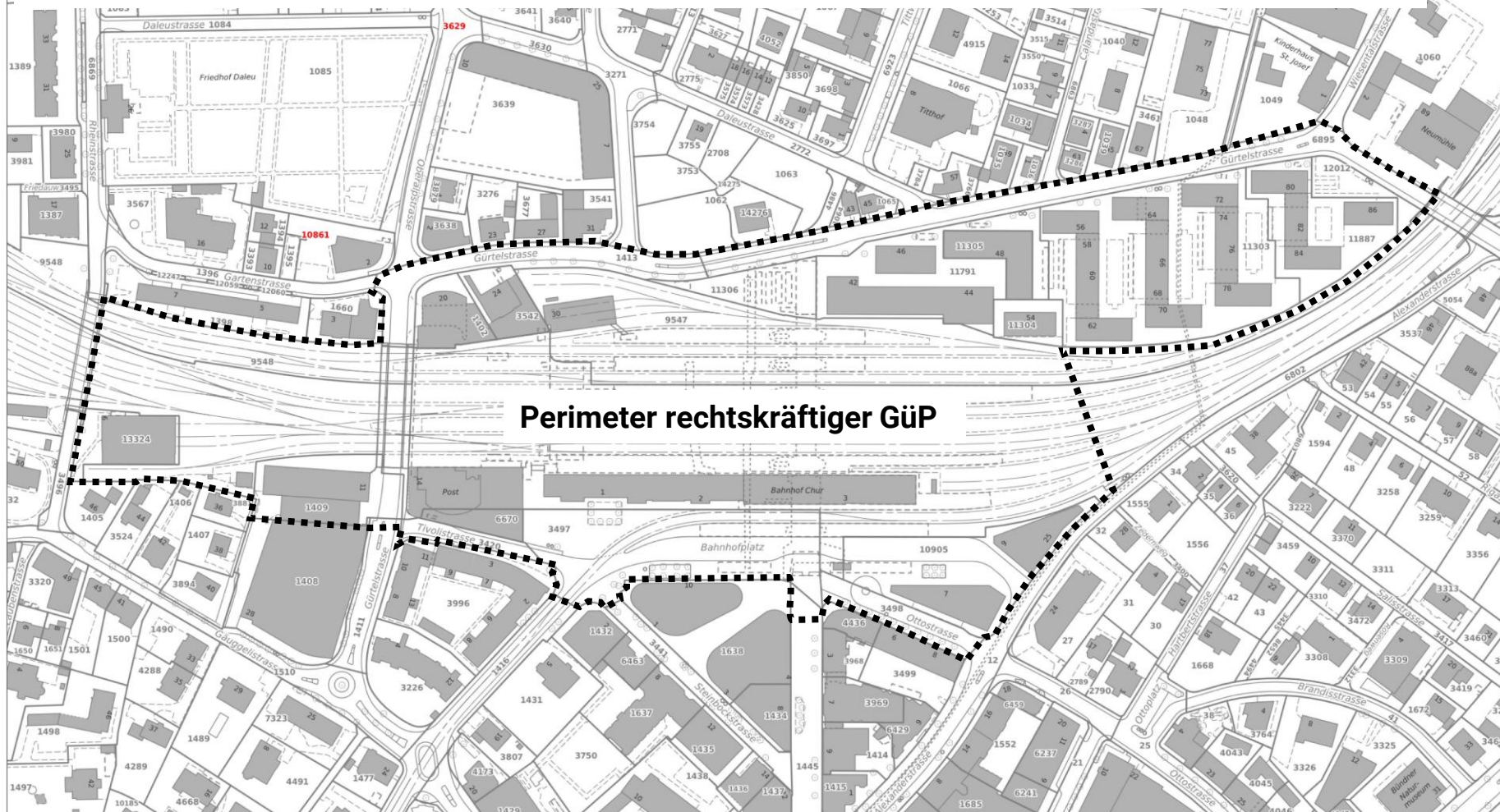


Stadt Chur

1 : 2000

16.05.2022 - © GIS-Stadtplan Stadt Chur

# GüP Bahnhofgebiet, 9. Änderung Entwicklung Parzelle 1404 Anhang 5 zum Planungs- und Mitwirkungsbericht, 20.04.2026







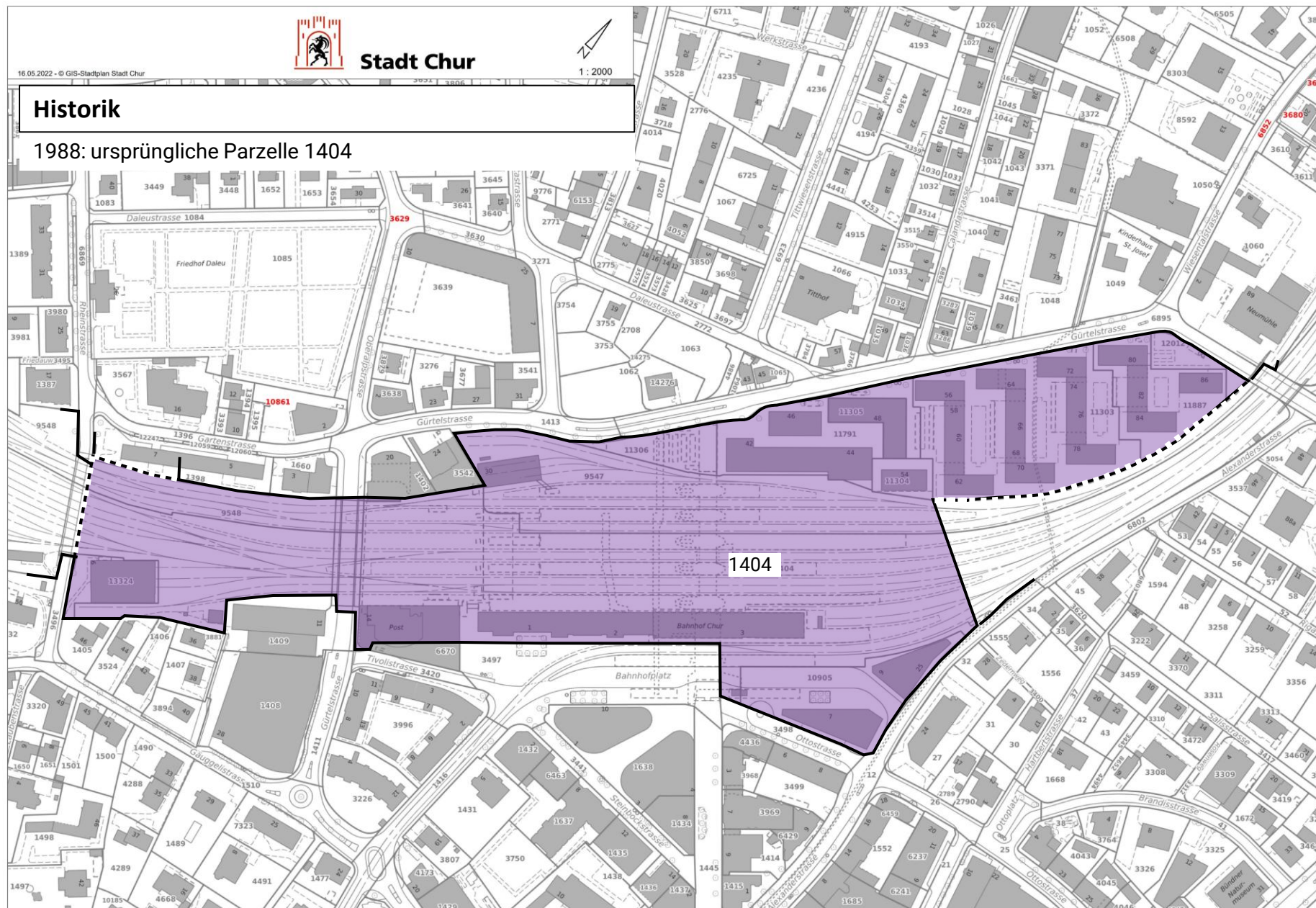
Stadt Chur

1 : 2000

16.05.2022 - © GIS-Stadtplan Stadt Chur

## Historik

1988: ursprüngliche Parzelle 1404







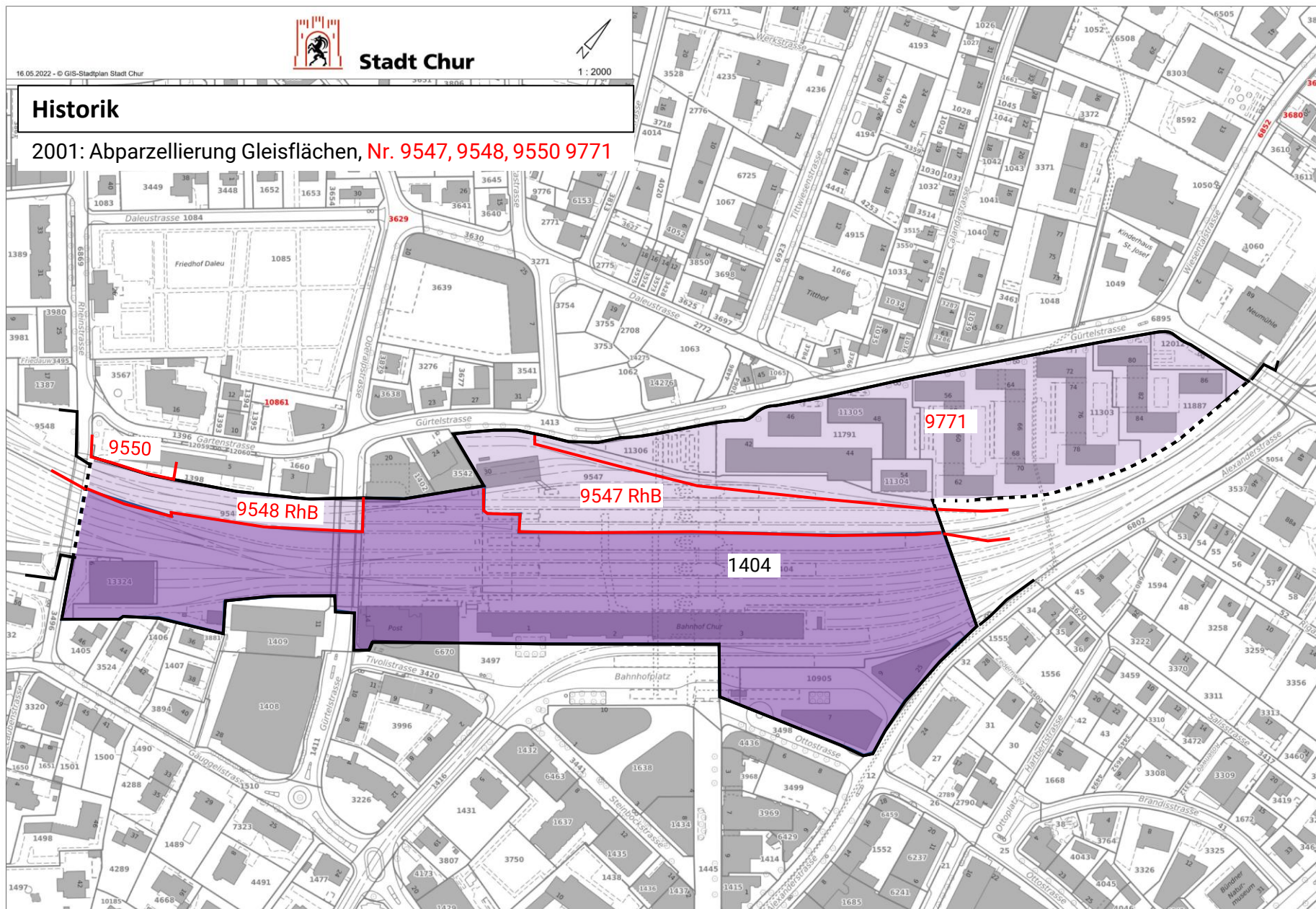
Stadt Chur

16.05.2022 - © GIS-Stadtplan Stadt Chur

1:2000

## Historik

2001: Abparzellierung Gleisflächen, Nr. 9547, 9548, 9550 9771

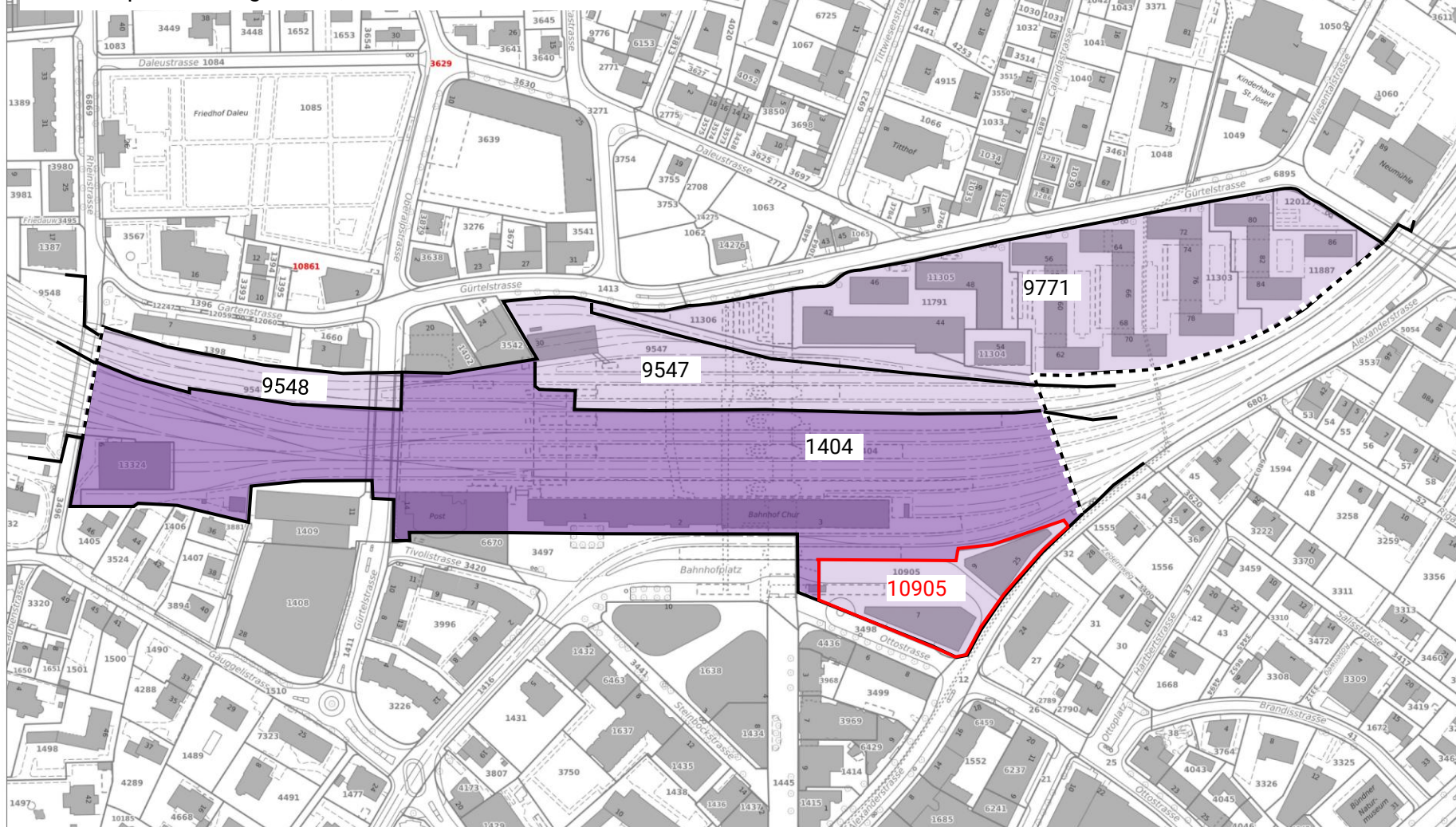






1 : 2000

2004: Abparzellierung Areal F, Nr. 10905





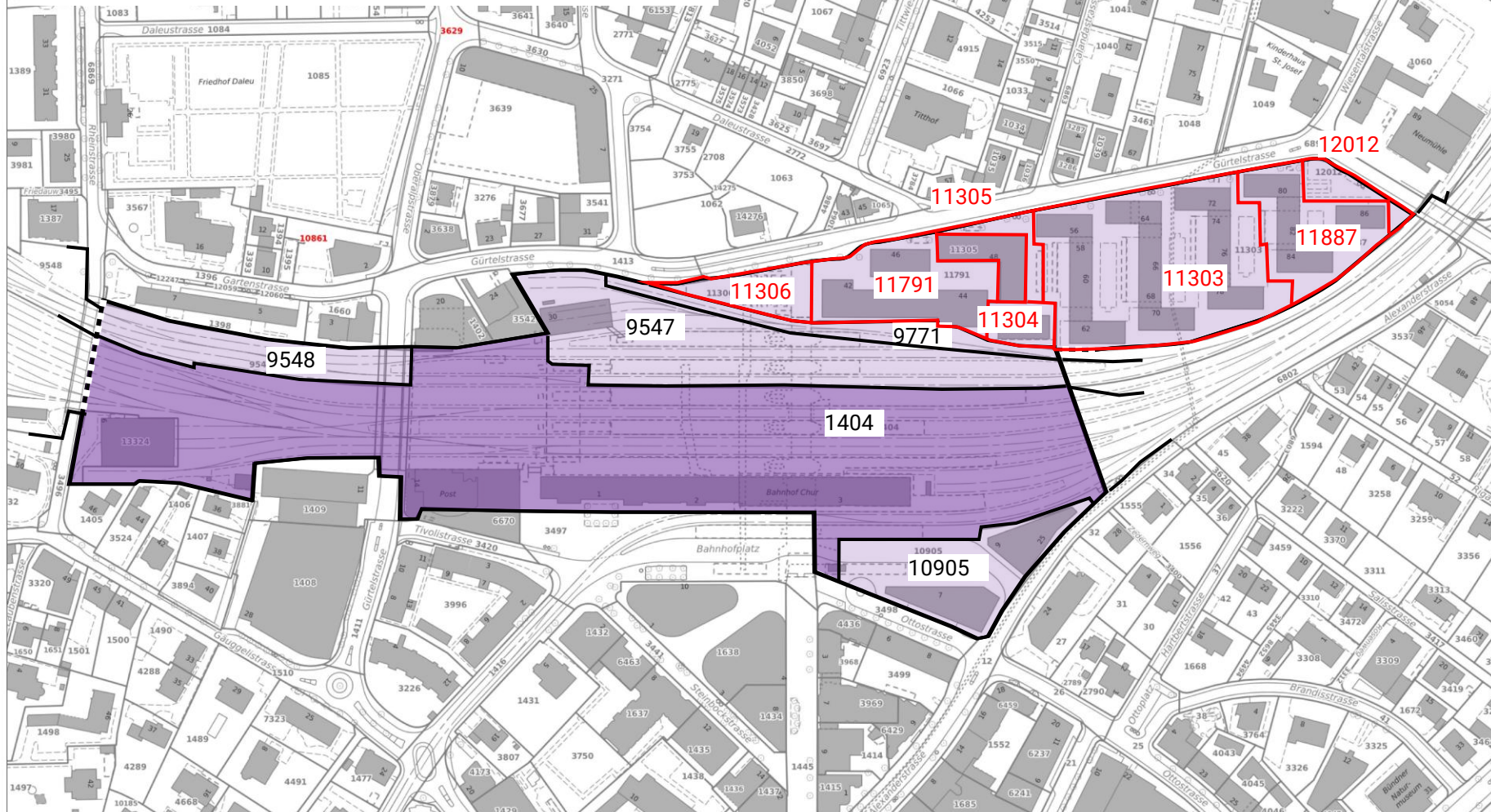


Stadt Chur

1 : 2000

## Historik

2006/07/08: Abparzellierungen Areal I, D und E, **Nr. 11303, 11304, 11305, 11306, 11791, 11887, 12012**

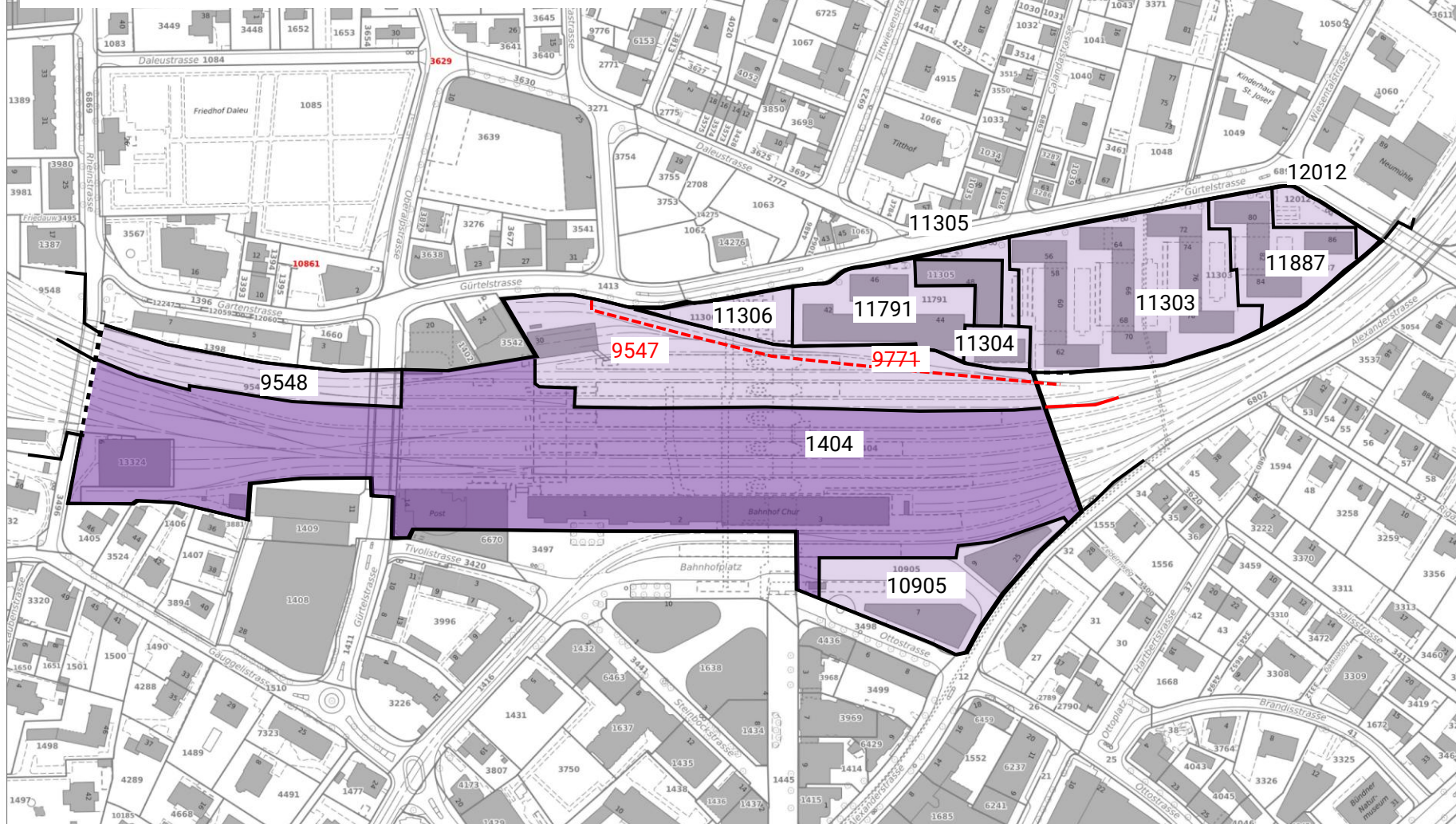






1 : 2000

2007: Umlegungen, Nr. 9547







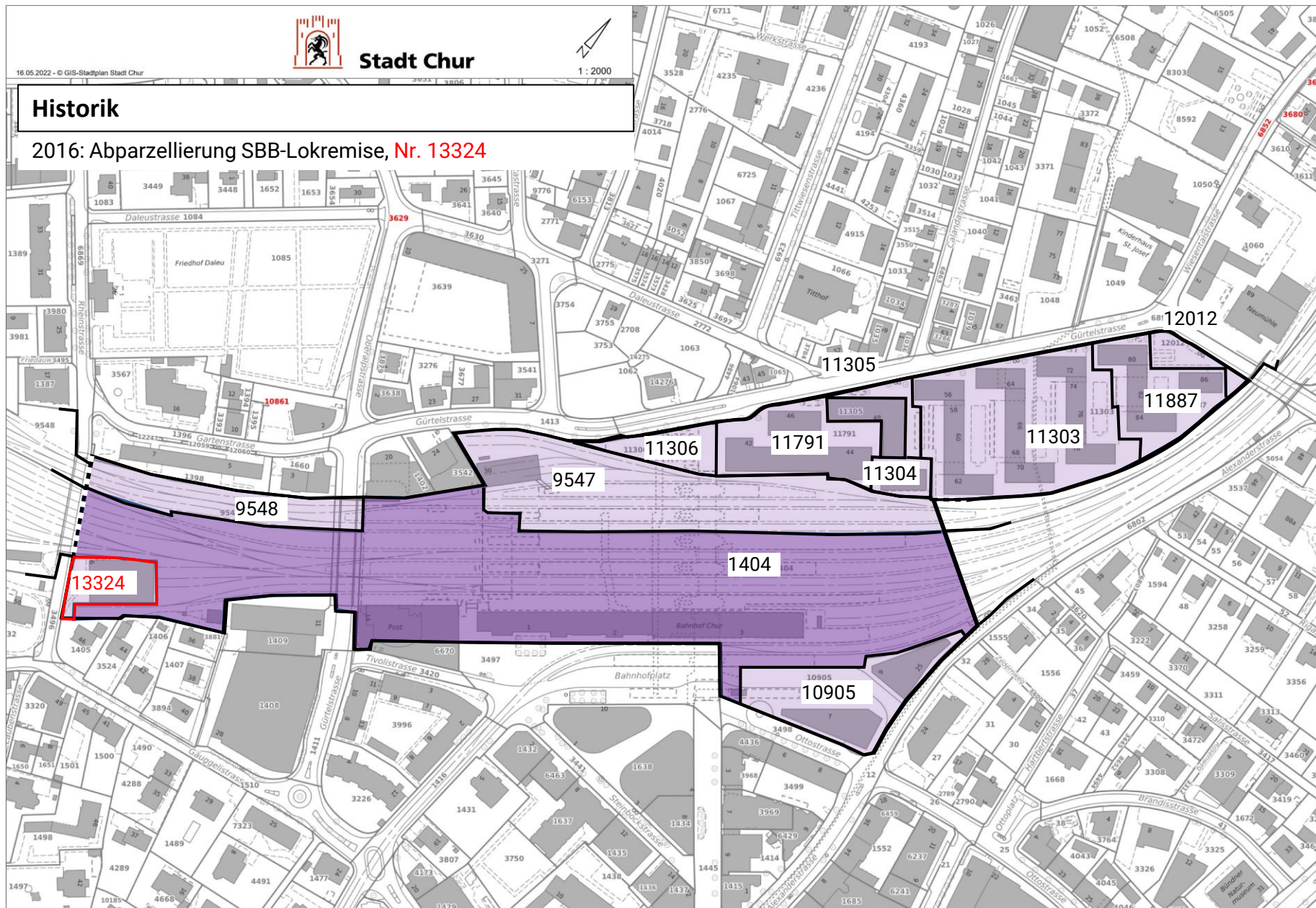
Stadt Chur

16.05.2022 - © GIS-Stadtplan Stadt Chur

1:2000

## Historik

2016: Abparzellierung SBB-Lokremise, Nr. 13324





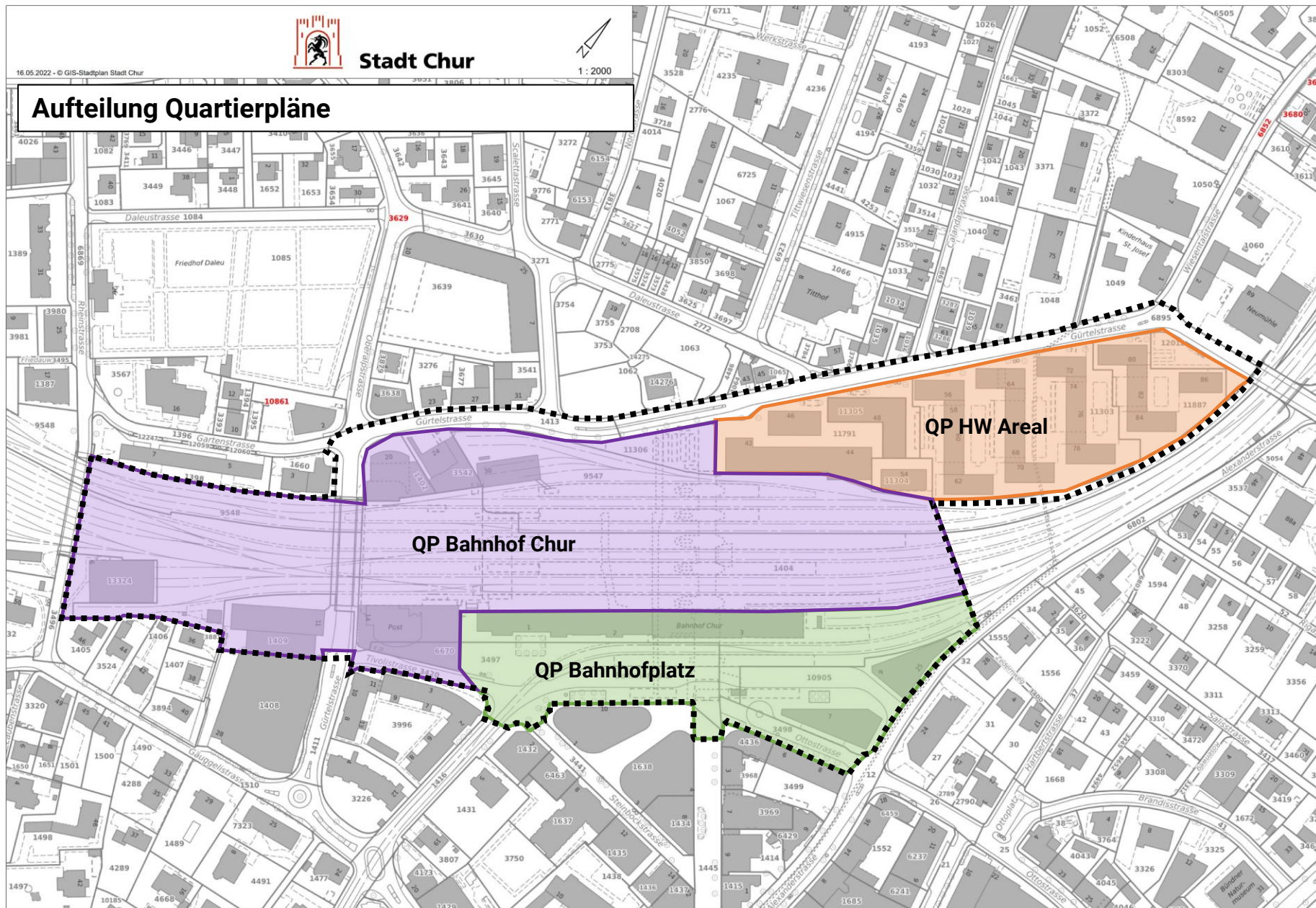


Stadt Chur

1:2000

16.05.2022 - © GIS-Stadtplan Stadt Chur

## Aufteilung Quartierpläne





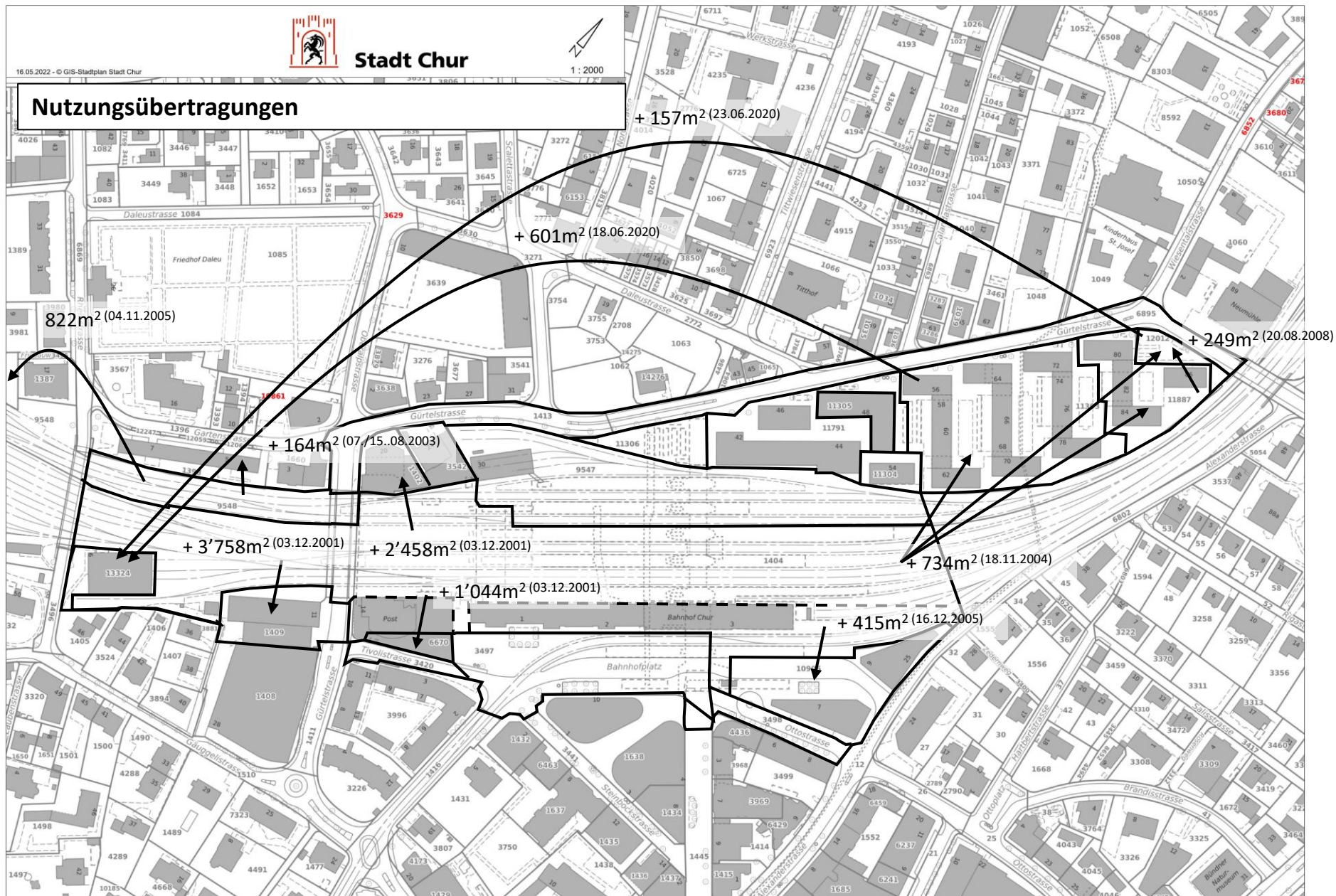


Stadt Chur

16.05.2022 - © GIS-Stadtplan Stadt Chur

1:2000

## Nutzungsübertragungen



# Anhang 6 zum Planungs- und Mitwirkungsbericht, GÜP 9. Änderung Aufteilung und Anzahl Parkplätze nach Parkieranlage

20.04.2026

| Parkieranlage              | Objektabhängige/-gebundene Parkplätze  |               |                                                                             |                    | Objektunabhängige<br>Parkplätze                                                                                      | Total                  | Quartierplan    |
|----------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
|                            | Parkplätze für das<br>Betriebspersonal |               | Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte,<br>Besucher, Kunden (reservierte PP) |                    | Öffentlich zugängliche Parkplätze für<br>Anwohner, Besucher, Kunden (frei<br>zugängliche PP, Park + Ride Parkplätze) |                        |                 |
|                            | Nutzer                                 | Anzahl PP     | Gebäude                                                                     | Anzahl PP          | Anzahl PP                                                                                                            | Anzahl PP              |                 |
| Post                       | Post                                   | ca. 30        | A, B                                                                        | ca. 70             | -                                                                                                                    | max. 100 <sup>1)</sup> | QP Bahnhof Chur |
| Albula                     |                                        | -             | C, Albula                                                                   | 25                 | -                                                                                                                    | max. 25 <sup>2)</sup>  |                 |
| Tivolibrücke <sup>3)</sup> |                                        | -             |                                                                             | (26) <sup>3)</sup> | max. 130                                                                                                             | max. 130 <sup>3)</sup> |                 |
| Gürtelstrasse (Vorfahrt)   |                                        | -             | Areal I                                                                     | -                  | max. 15                                                                                                              | max. 15 <sup>5)</sup>  |                 |
| Bahnhof                    | SBB / RhB                              | ca. 10        | F1, F2, G, H1, H2, PU                                                       | ca. 100            | max. 220                                                                                                             | max. 330               | QP Bahnhofplatz |
| Bahnhofplatz (Vorfahrt)    |                                        | -             |                                                                             | -                  | max. 25                                                                                                              | max. 25 <sup>4)</sup>  |                 |
| HW-Areal (Arealteil D)     | SBB / RhB                              | -             | D1, D2, D3                                                                  | ca. 160            | max. 100                                                                                                             | max. 260 <sup>6)</sup> | QP HW-Areal     |
| HW-Areal (Arealteil E)     |                                        | -             | E1 bis E5                                                                   | ca. 135            | -                                                                                                                    | max. 135 <sup>6)</sup> |                 |
| <b>Total</b>               |                                        | <b>ca. 40</b> |                                                                             | <b>ca. 490</b>     | <b>max. 490</b>                                                                                                      | <b>max. 1020</b>       |                 |

1) Erstellt sind 12 Aussen-Parkplätze (Kunden) und 88 Parkplätze in der Einstellhalle (Personal + Dienstwagen)

2) Erstellt sind 5 Aussen-Parkplätze und 20 Parkplätze in 2 Einstellhallen

3) Perimetererweiterung für eine Parkieranlage mit mehr als 50 öffentlichen zugänglichen Parkplätzen gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) Bewilligt sind max.130 öffentlich zugängliche Parkplätze zulasten des Parkplatz-Kontingentes GÜP (1000 PP gemäss Botschaft GEP, bzw. Richtprojekt 1988) Erstellt sind 128 objektunabhängige, öffentlich zugängliche Parkplätze und 26 reservierte Pflicht-Parkplätze für den zukünftigen Hochbau

4) Oberirdische Kurzzeit-Parkplätze: Geplant sind 11 Parkplätze vor dem Bahnhofbuffet und 10 Parkplätze entlang der Ottostrasse

5) Die beiden "kiss and ride"-Halteplätze an der Gürtelstrasse auf dem Areal D sind in dieser Berechnung dem Areal I zugeordnet.

6) Zwischen den Arealen D und E können maximal 5% der totalen Anzahl Parkplätze (395 PP) verschoben werden.

Zulässig sind maximal 1485 Fahrten pro Tag von und zu den Parkieranlagen Areal D und E (Fahrtenplafond gemäss Umweltverträglichkeitsbericht UVB)



## Anhang 7 zum Planungs- und Mitwirkungsbericht, GÜP 9. Änderung

# STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

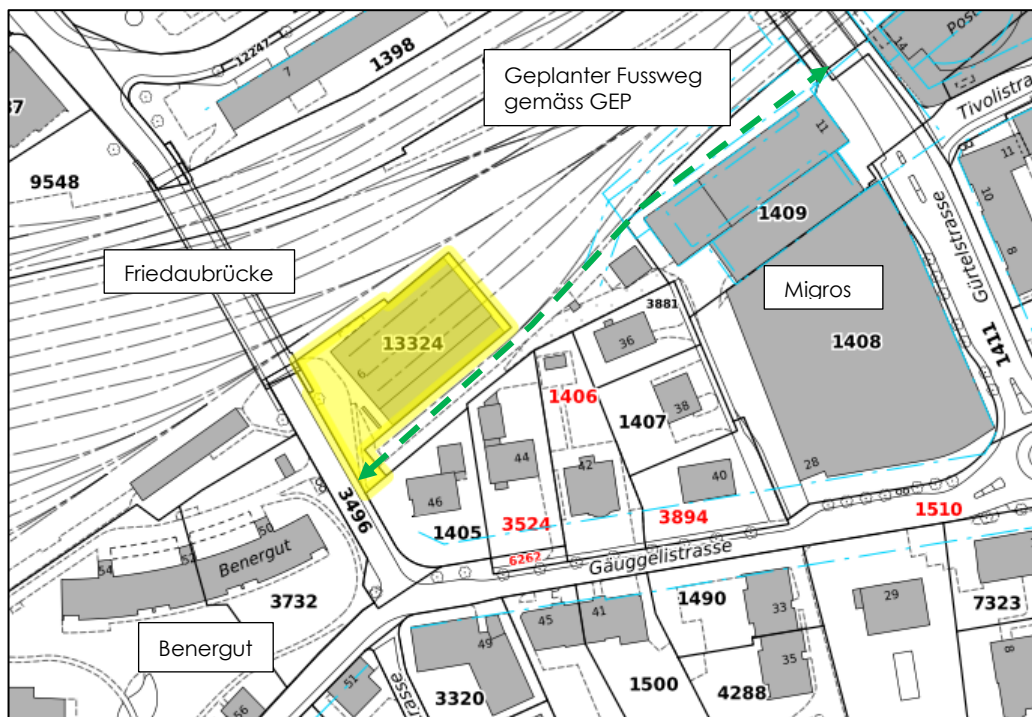
GÜP Chur, 316-04, 17.12.2018

## AUFSTOCKUNG SBB LOKDEPOT

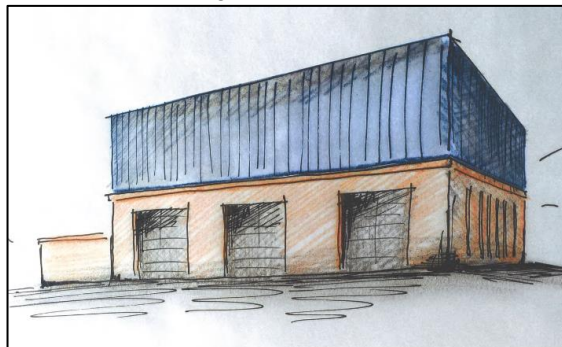
Parzelle Nr. 13324, Miro Immo AG

### Einleitung

An der Friedaubrücke, gegenüber des Benerguts liegt die Parzelle Nr. 13324 mit dem ehemaligen Lokdepot der SBB. Das Depot wird durch die SBB nicht mehr genutzt und wurde an die Miro Immo AG verkauft. Die neue Eigentümerin möchte das Gebäude mit neuen Nutzungen aufwerten. Die bahnhofsnahe Lage am Gleisfeld bietet sich für eine Umnutzung an. Geplant ist eine Aufstockung, je nach Variante mit 1, 2, oder 5 Geschossen. Auf der Südseite des Depots befindet sich ein Anbau von geringer Höhe, welcher jedoch nicht aufgestockt werden soll, sondern als direkter Fussweg zum Bahnhof umgestaltet werden soll (Projektvarianten noch in Erarbeitung).



SBB Lokdepot, Auszug Stadtplan Chur, 14.11.2017



Ideenskizze, Ritter Schumacher, 04.07.17



Ideenskizze, Ritter Schumacher, 19.11.18



### Vier eingereichte Varianten:

Bestehend: Depot, 1 Geschoss, GH= ca. 6.95 m, ca. 788 m2 Grundfläche

Aufstockungen:

Variante 1: +1 Geschoss, Büroflächen, GH = ca. 13.00 m

Variante 2: +2 Geschosse, Büros, Parkplätze, GH = ca. 15.15 m

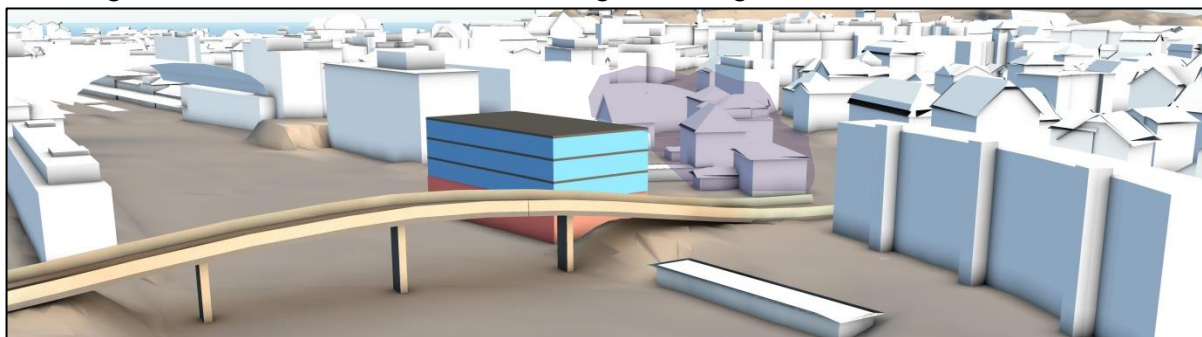
Variante 3: +2 Geschosse, Büro-, Wohnflächen, GH = ca. 15.45 m

Variante 5: +5 Geschosse, Parking, Hotel und Büroflächen, GH = ca. 22.00 m

### Stadtgefüge

Südöstlich des Lokdepots liegen sechs Punktbauten mit vielfältigen Grünräumen aus den Jahren 1900 – 1970. Dieses Quartier wird durch den Migros-Bau, den Bennergut-Bau sowie die Bauten südlich der Guggelistrasse räumlich eingefasst.

Mit einer Aufstockung des Depots wird eine weitere Einfassung vorgenommen, was eine Trennung der Punktbauten von den Bahnanlagen zur Folge hat.



Visualisierung Variante 3 mit Punktbauten (violett), R+K 03.12.2018

### Stadtbild

Die Varianten einer möglichen Aufstockung sehen unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudehöhen vor. Durch die Lage der Gleisanlagen ca. 4 m unterhalb des umliegenden Terrains, wird das Gebäude strassenseitig als zweigeschossig (bei Varianten 2 und 3) wahrgenommen.

Entlang der Bahngleise befinden sich bereits heute zahlreiche Bauten mit drei bis sechs Geschossen (Migros-Clubschule, Postgebäude, Bennergut), welche die Einfahrt in den Bahnhof von Westen her räumlich fassen. Die Bahnanlagen werden durch das Projekt mit zwei zusätzlichen Geschossen weiter räumlich gefasst. Es bildet das Pondon zur Migros-Clubschule.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage wurde ebenfalls eine Erhöhung um 3 - 5 Geschosse geprüft. Es zeigt sich, dass bei einer Aufstockung um 3 Geschosse eine Einordnung ins Stadtbild möglich ist und die Einfassung des Bahnhofareals rücksichtsvoll betont. Eine Aufstockung um 1 bis 3 Geschosse ist möglich. Das bestehende Lokdepot wird akzentuiert. Es benötigt dazu jedoch ein entsprechend rücksichtsvollen architektonischen Eingriff.

Bei mehr als 3 zusätzlichen Geschossen wird eine neue Grossform ins Quartier gesetzt. Der Stadtraum wird stark eingefasst und wirkt im Zusammenspiel mit den umliegenden Bauten monoton. Eine solche Grossform (Hochhaus ab 21.0 m) rechtfertigt den Erhalt des bestehenden Lokdepots nicht mehr, da ungleiche Verhältnisse entstehen und die Halle „erdrückt“ wird. Eine Aufstockung im Rahmen von mehr als 3 Geschossen ist vertieft städtebaulich und im Rahmen einer grossmassstäblichen Betrachtung zu prüfen.

## Denkmalpflege

Das bestehende Lokdepot ist im generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur nicht als schützens- oder erhaltenswert bezeichnet. Dennoch wurde für eine Abschätzung die Fachstelle für Denkmalschutzfragen der SBB<sup>1</sup> sowie die kantonale Denkmalpflege<sup>2</sup> beigezogen.

Die Fachstelle stuft das Lokdepot mit seinem kompakten, gut proportionierten Hallenbau mit guter Bausubstanz, als regional bedeutend ein. Da nur noch Restbauten des ursprünglichen Gesamtensembles von Eisenbahnbauten des Bahnhofs Chur bestehen, ist die Bedeutung des noch bestehenden Lokdepots gross. Auch die kantonale Denkmalpflege bezeichnet das Gebäude als erhaltenswert, handelt es sich doch um einen seltenen Zeitzeugen des Industriebaus aus den 1920er Jahren und besitzt architektur- wie eisenbahnhistorische Qualitäten. Die Fachstelle spricht sich für einen Erhalt aus, kann jedoch Umbauten und Anpassungen bei entsprechendem Umgang zustimmen. Die kantonale Denkmalpflege stimmt diesen Aussagen zu und legt die äussere Erscheinung und Grundstruktur als Hauptschutzziel fest. Zu baulichen Erweiterungen werden keine Aussagen gemacht.

Es wird festgehalten, dass die Erhaltenswürdigkeit unumstritten ist.

## Nutzungen

Als mögliche Nutzungen sind in den Varianten 1-3 einerseits Büroflächen und andererseits Wohnungen geplant. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der Zonenkonformität sind diese Nutzungen als bewilligungsfähig zu betrachten. In einer zusätzlichen Variante werden neben Kultur-, Tourismus- und Gastronomieflächen, ein Hotel und Büros vorgeschlagen. Eine Mischung dieser Nutzungen ist denkbar, aber mit Hinblick auf die favorisierte Geschossigkeiten zu überprüfen.

## Erschliessung

Die Variante 2 sieht über dem Lokdepot ein Parkgeschoss vor. Aufgrund der geringen Parkplatzanzahl (20) und der eher geringen Verkehrsbelastung der Rheinstrasse wäre die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit voraussichtlich gegeben. Aufgrund der zentrumsnahen Lage sind parkplatzlose Nutzungen zu favorisieren. Ein Parkplatzgeschoss wird auch aufgrund der Zufahrt ab der Rheinstrasse als kritisch angesehen, da ein brückenartiger Bau notwendig ist.

Die Erschliessung für Fussgänger via Dach des Lokdepots und Vordach des Postgebäudes muss auch ausserhalb des Gebäudes funktionieren. Es ist ein direkter Zugang zur Rheinstrasse zu gewährleisten.

## Fazit und Anforderungen

Die Aufstockungen des ehemaligen Lokdepots weisen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild oder die umliegenden Gebäude auf. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist ein behutsamer und rücksichtsvoller Eingriff zwingend notwendig. Über die genaue architektonische Gestaltung können keine Aussagen gemacht werden, da Grundlagen zum jetzigen Zeitpunkt fehlen. Ein Kontrast zwischen bestehendem Lokdepot und Aufstockung (siehe Ideenskizzen) ist denkbar.

Eine Aufstockung kann aus städtebaulicher Sicht positiv beurteilt werden. Die Aufstockung um 3 Geschosse wird an dieser Lage als Favorit erachtet, da sie sich räumlich subtil ins Gefüge eingliedert und den Hallenbau in einem günstigen Verhältnis zwischen Neu und Alt

<sup>1</sup> Beurteilung der Schutzwürdigkeit, Fachstelle für Denkmalschutzfragen, SBB, 23.12.2008

<sup>2</sup> Stellungnahme, Denkmalpflege Graubünden, 4.10.2017

hervorhebt.

Bei mehr als drei Geschossen ist der Erhalt des ursprünglichen Depots zu hinterfragen. Zudem ist eine grossmassstäbliche Beurteilung vorzunehmen, da ein solcher Bau andere Dimensionen und Auswirkungen auf das Stadtbild haben wird. Sollte dies in Betrachtung gezogen werden, sind weitere detaillierte Abklärungen hinsichtlich der städtebaulichen Ausrichtung notwendig.

Innerhalb der Baubewilligung sind die Umwelteinflüsse zu beachten. Die geplanten Nutzungen sind hinsichtlich Lärm und nichtionisierender Strahlung (NISV) zu prüfen.

# Anhang

## BESTAND



Schwarzplan mit Gleisen, R+K

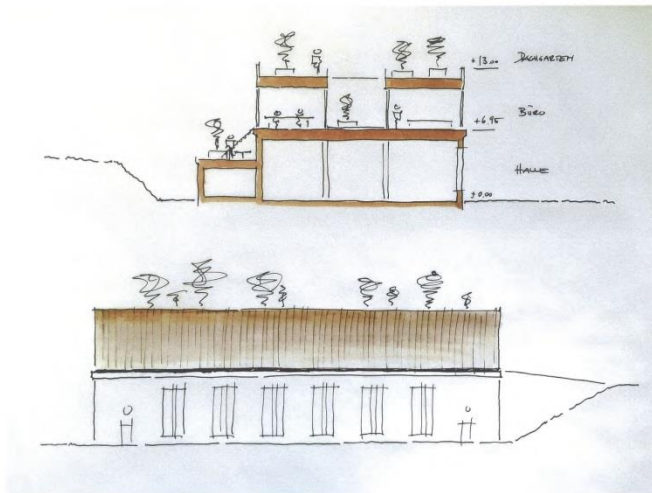


Foto Bestand (von Rheinstrasse), R+K



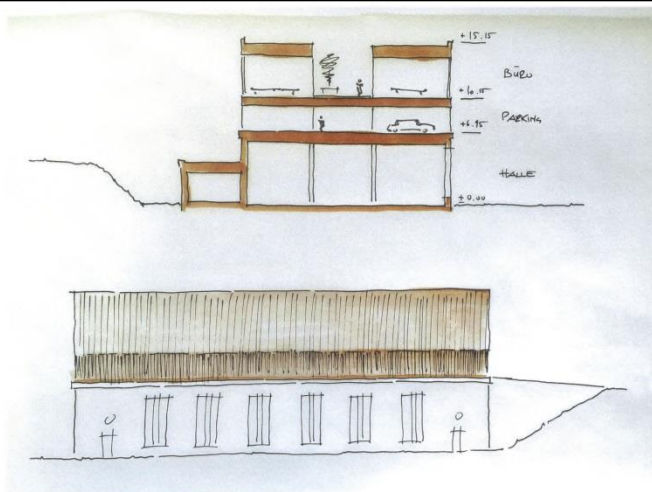
Foto Bestand (von Postautodeck), R+K

## IDEENSKIZZEN (V1 bis V3, Ritter Schumacher Architekten Chur, 04.07.2017)



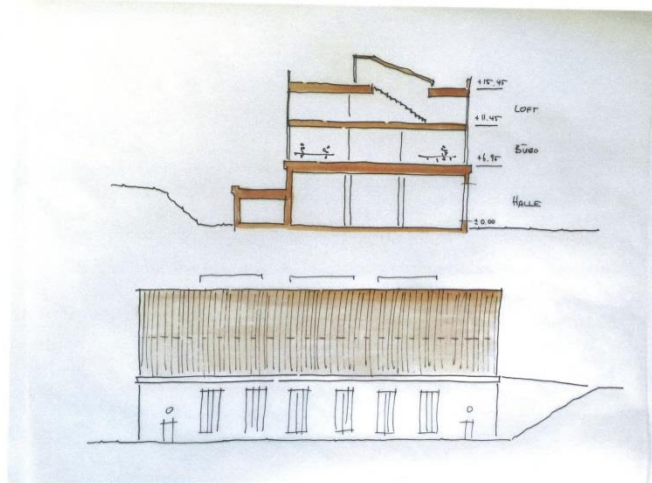
VARIANTE 1

Variante 1 mit Bürogeschoss



VARIANTE 2

Variante 2 mit Parking und Büro

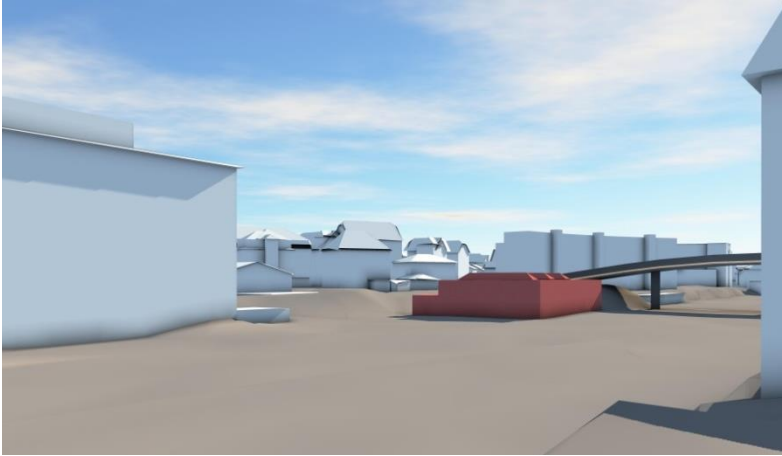


VARIANTE 3

Variante 3 mit Büro und Lofts



## VISUALISIERUNGEN (Visualisierung 1, R+K)



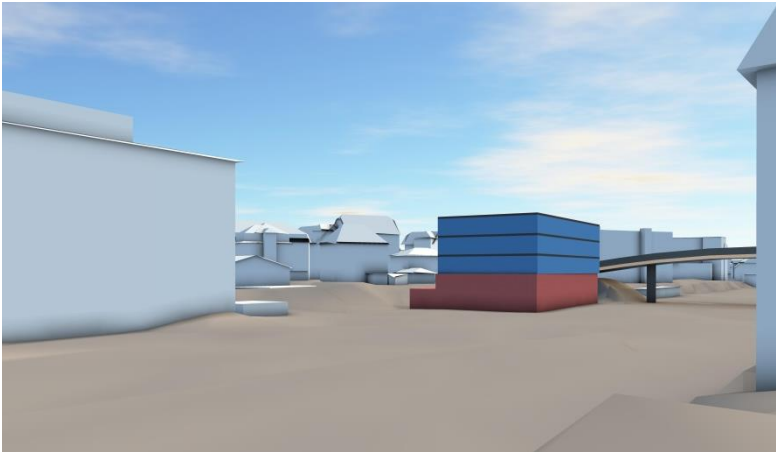
Bestand



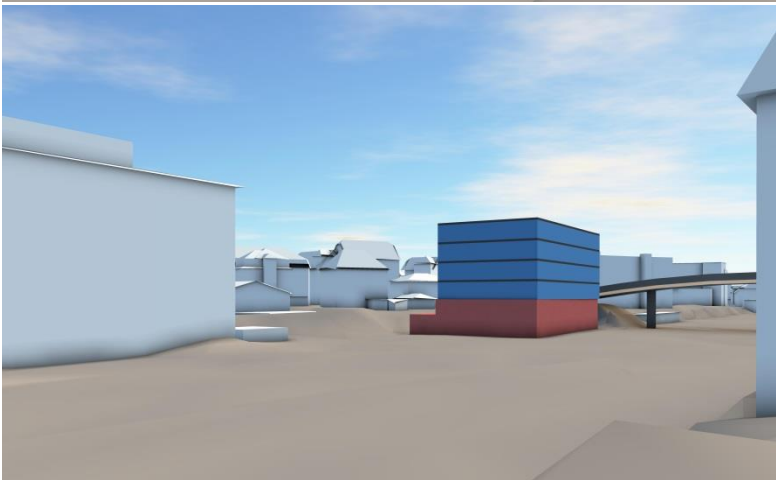
Variante 1



Variante 2 und 3



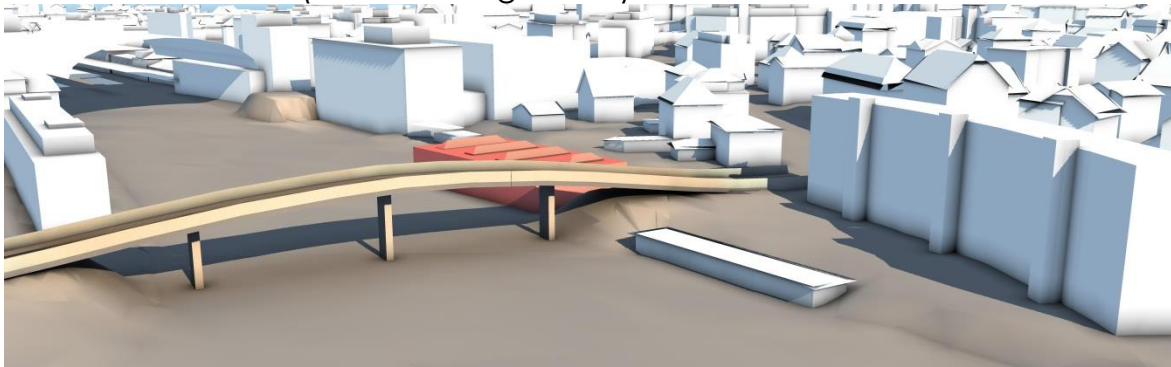
Variante mit +3 VG



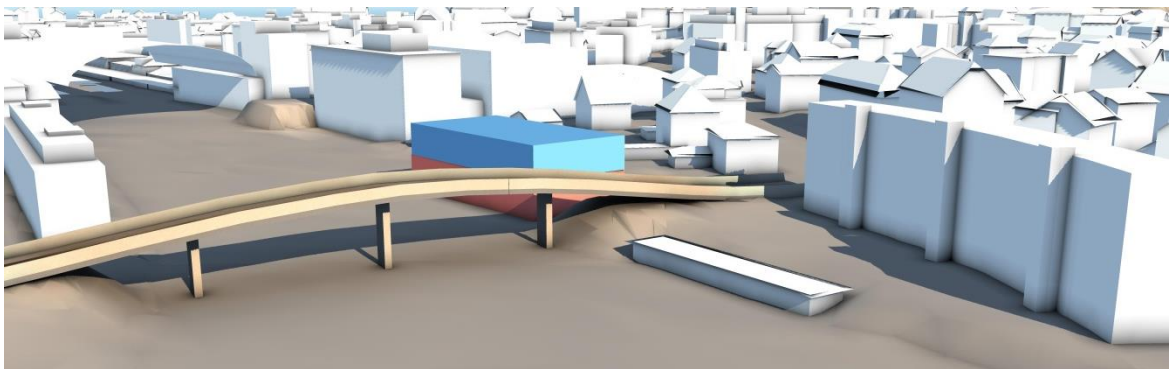
Variante mit +4 VG



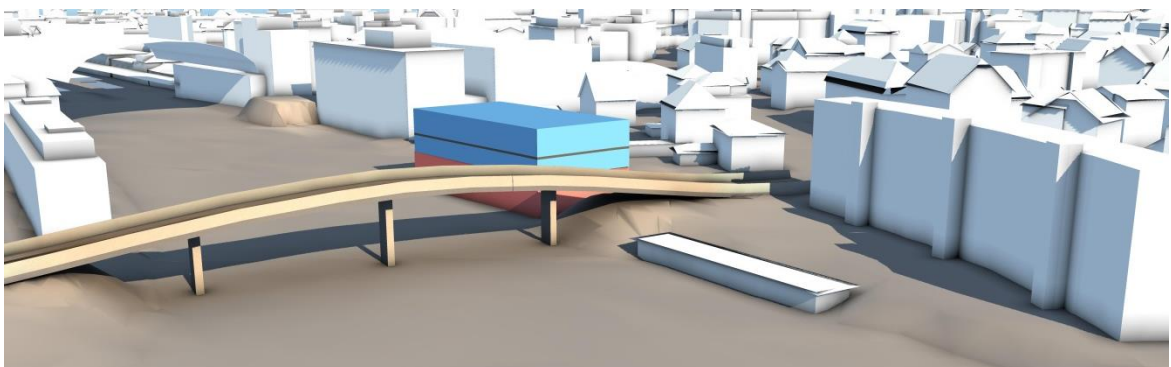
Variante mit +5 VG

**VISUALISIERUNGEN** (Visualisierung 3, R+K)

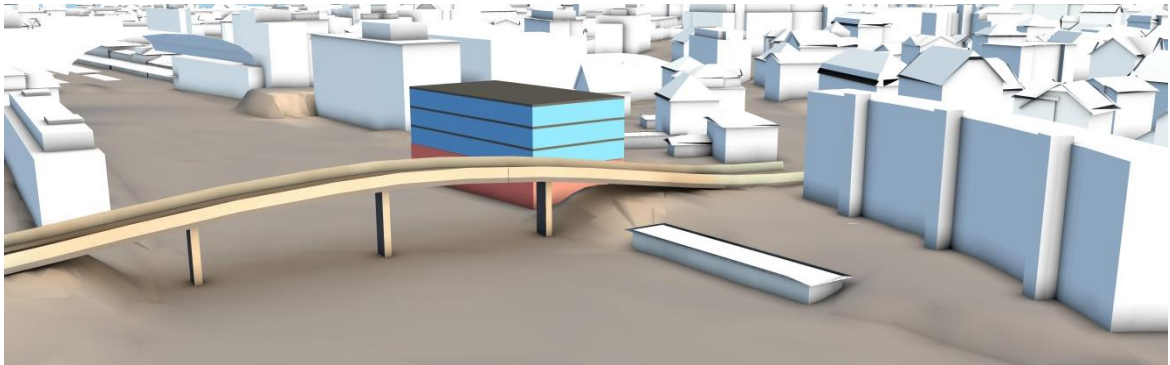
Bestand



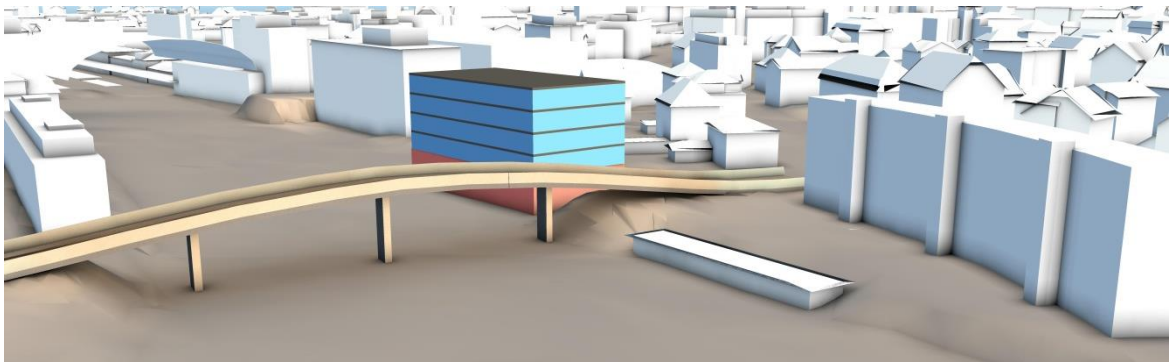
+1 VG



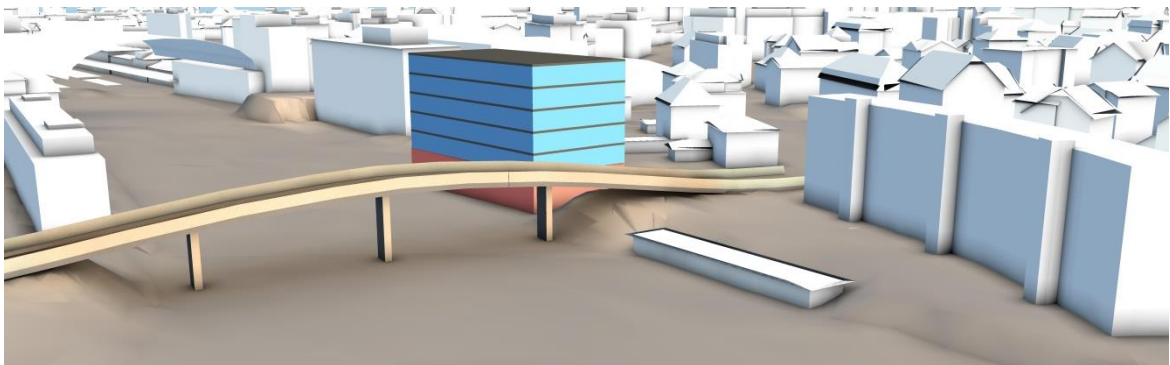
+2 VG



+3 VG



+4 VG



+5 VG

## Anhang 8 zum Planungs- und Mitwirkungsbericht, GÜP 9. Änderung

# STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

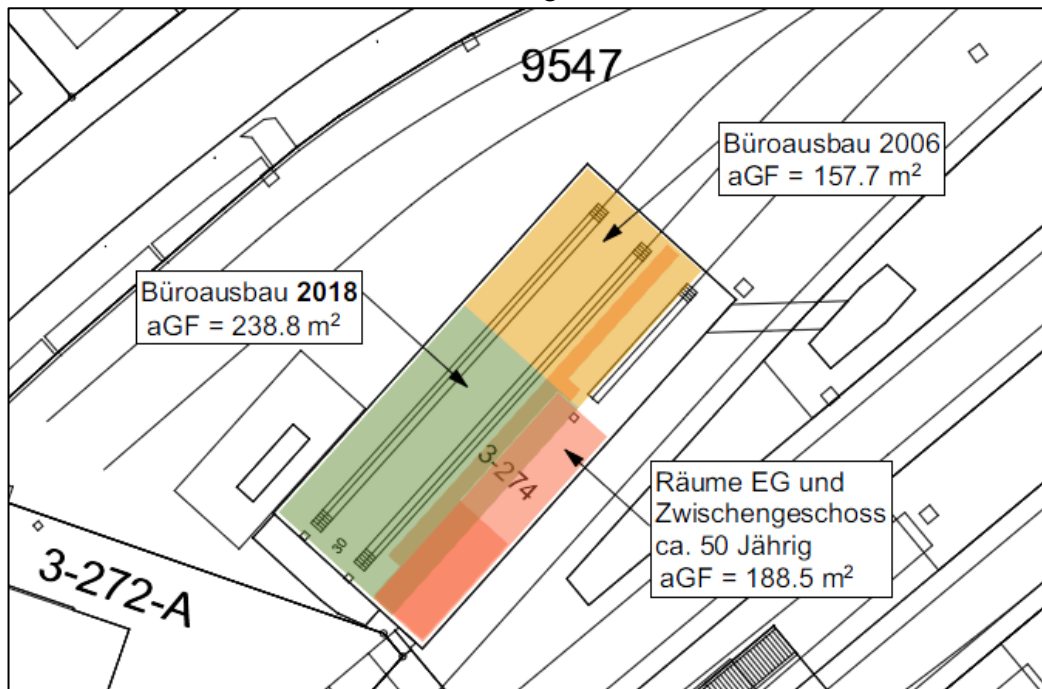
GÜP Chur, 316-04, 17.12.2018

## AUFSTOCKUNG RHB REMISENGEBÄUDE

Parz. 9547, Rhätische Bahn AG (RhB)

### Einleitung

Die RhB besitzt nördlich des Perron 14 ein Remisengebäude mit Büros sowie verschiedene Abstellgleise. Drei davon führen ins Remiseninnere. Das Gebäude dient einerseits der Unterstellung und Wartung von Rollmaterial und ist andererseits mit Garderoben, Ruhe-, Aufenthalts- und Arbeitsräumen für das Personal der RhB ausgestattet. Erschlossen wird die Remise durch Zugänge vom Postautodeck sowie vom Perron 14. Die Nutzungen an der Ostseite des Gebäudes wurden 2006 mit einer baulichen Aufstockung erweitert. Den westlichen Teil der Remise (■) möchte die RhB nun ebenfalls aufstocken und mit Räumlichkeiten für RhB-Mitarbeitenden ergänzen.



Voranfrage RhB, Ritter Schumacher Architekten, 24.11.2017

### Stadtgefüge

Das ursprüngliche Gebäude wurde aufgrund der Gleisanschlüsse situiert. Die Aufstockung arrondiert das heute L-förmige Obergeschoss zweckmässig und fügt sich harmonisch ins Gefüge ein.

### Stadtbild

Das Stadtbild wird durch die Aufstockung des Gebäudes positiv verändert. Die offene Nordfassade wird durch das Vorhaben geschlossen und das Gebäude räumlich fassbarer. Zu beurteilen bleibt ein allfälliger Erschliessungskern ausserhalb des Gebäudes, sofern ein solcher notwendig ist.



**Denkmalpflege**

Das Gebäude ist weder als schützens- noch erhaltenswert eingestuft. Negative Auswirkungen auf umliegende Schutzobjekte bestehen nicht.

**Nutzung**

Die Erweiterungsflächen sollen mit Büroräumlichkeiten für RhB-Mitarbeitende ergänzt werden. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung mit Büroflächen wird dies als zweckmässig erachtet.

**Verkehr**

Aufgrund der Lage am Bahnhof und umliegenden Parkplätzen, wird die Erschliessungssituation als gegeben betrachtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben keine massgeblichen Auswirkungen auf die umliegenden Verkehrsträger haben.

**Fazit und Anforderungen**

Die städtebauliche Eingliederung ins Quartier ist räumlich gewährleistet. Das Gebäude wirkt dadurch geschlossener und räumlich fassbarer. Architektonisch sollte die Erweiterung weitestgehend in ähnlichen Farbtönen und ähnlicher Materialisierung (grau, Lochblech/Metall) wie der Ostteil ausgeführt werden. Damit kann eine rücksichtsvolle Eingliederung in die Umgebung stattfinden. Ein weiterer Erschliessungskern (Treppenhaus) auf der Nordseite des Gebäudes ist zu vermeiden, da südseitig genügend Erschliessungsflächen vorhanden sind und dies die klare Gebäudesprache aufbrechen würde.

Innerhalb der Baubewilligung sind die Umwelteinflüsse zu beachten. Die geplanten Nutzungen sind hinsichtlich Lärm und nichtionisierender Strahlung (NISV) zu prüfen.

---

## Anhang

### BESTAND

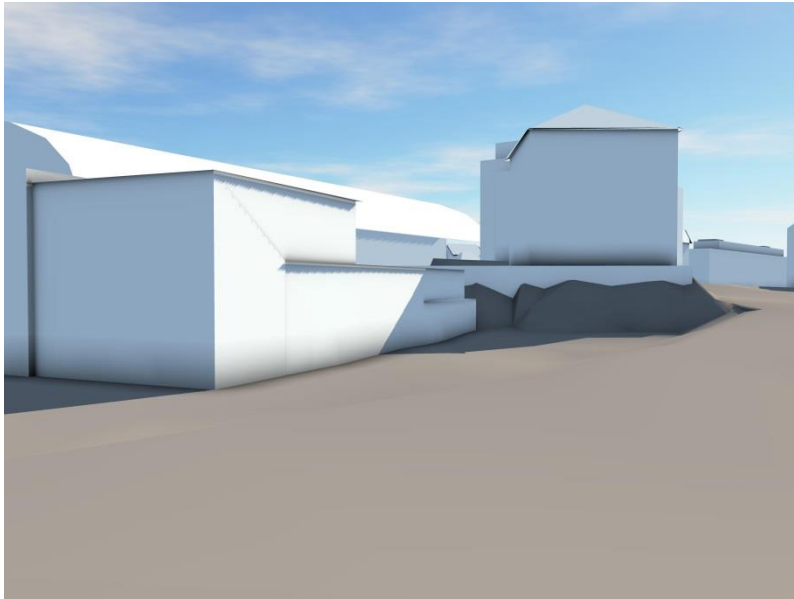


Schwarzplan mit Gleisen, R+K

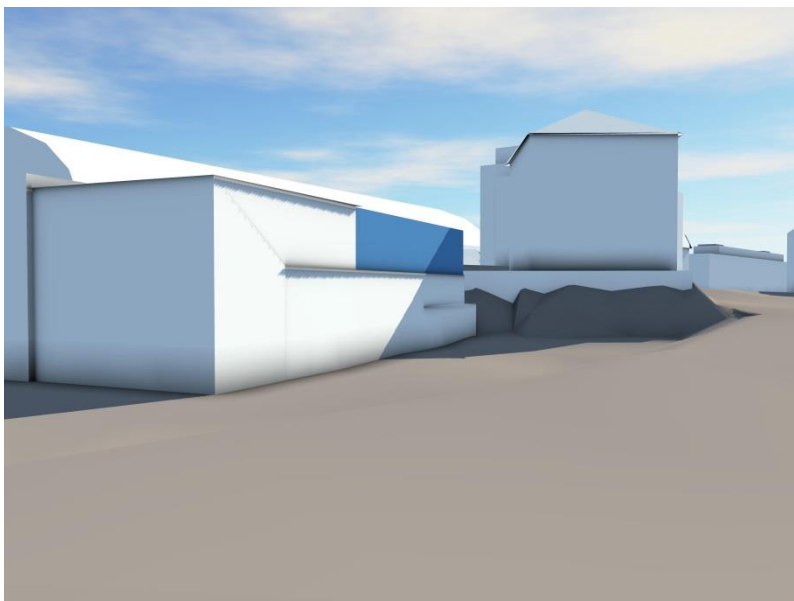


Foto Bestand, R+K

## VISUALISIERUNGEN (Visualisierung 1, R+K)



Bestand



Ergänzung Geschoss

| Mitwirker Nr. | Antragsnr. | Antrag (sinngemäss zusammengefasst)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stellungnahme Stadtentwicklung Chur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Entscheid Departement BPU und Rechtskonsulent (14.11.2022) |
|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1             | a          | <b>Anspruch MIRO Immo AG am aGF- Potenzial GÜP (Planungs- und Mitwirkungsbericht, Anhang 3)</b><br><br>Für die Berechnung des zu verteilenden Nutzungspotenzials wurden die beiden Nutzungstransfers aus dem Jahr 2020 von der "aGF aktualisiert" in Abzug gebracht. Diese Betrachtung ist nicht nachvollziehbar. Wir fragen uns, weshalb davon ausgegangen wird, dass unser Grundstück nur über die transferierte aGF zuzügl. des Potenzials verfügt, also nur 826 m2 aGF (Spalte Q).<br><br>Antrag: Nach unserem Dafürhalten müsste die zulässige aGF für unser Grundstück, inkl. des Anspruchs am aGF-Potenzial (Spalte J), aktuell 1743 m2 aGF betragen (Spalte B + Spalte C + Spalte J = Spalte R).                                                                                                              | <b>Anspruch MIRO Immo AG am aGF-Potenzial GÜP (Planungs- und Mitwirkungsbericht, Anhang 3)</b><br><br>Die Grundstücke Nr.13030 (Migros Pensionskasse) und Nr.11887 (Zindel AG), ab welchen im Jahr 2020 total 758 m2 aGF auf das Grundsück Nr.13324 (Miro Immo AG) übertragen wurde, sind Teil des Areal E (Gebäude E1 - E5), welches um 4331 m2 aGF übernutzt ist (Spalte G, Zeile 31). Übernutzte Grundstücke resp. Areale, welche die SBB überbaut, verkauft und ab der Ursprungs-/ Stammparzelle Nr. 1404 abparzelliert hat, haben keinen Anspruch am aGF-Potenzial GÜP der Ursprungs-/ Stammparzelle Nr.1404 (1667 m2 aGF; Spalte H, Ziffer 33). Die aGF BauG kann deshalb nicht mehr konsumiert werden. Daher berücksichtigt die aGF QP neu (Spalte Q) die aGF BauG nicht.<br><br>Die Systematik der Berechnung und Verteilung des aGF-Potenzials GÜP ist in Kapitel 2.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichts erläutert, im Anhang 3 berechnet und im Anhang 4 illustriert. | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                |
| 1             | b          | <b>Aufteilung GÜP in eigenständige Quartierpläne (QP's)</b><br><br>Grundstücke der Stadt Chur, welche sich im QP Bahnhofplatz befinden, weisen erhebliche Nutzungspotenziale auf, welche als Folge von Hochbauverboten, Erschliessungen für Busse sowie im Untergrund befindliche Einstellhallen kaum mobilisiert werden können.<br><br>Antrag: Um die vorhandenen Nutzungspotenziale sinnvoll und zeitnah mobilisieren zu können, soll es auch nach erfolgter Aufteilung des GÜP möglich sein, Nutzungen zumindest zwischen dem QP Bahnhof und QP Bahnhofplatz transferieren zu können.<br><br>Antrag: Die beabsichtigte Begrenzung von Nutzungstransfers von max. 5% innerhalb des QP's sollte nicht ersatzlos gestrichen werden. Es würden sich dadurch Probleme bezüglich Verteilung der aGF in den QP's ergeben. | <b>Aufteilung GÜP in eigenständige Quartierpläne (QP's)</b><br><br>Die Stadt Chur hat die Absicht, ihr aGF-Potenzial GÜP im Umfang von 4662 m2 aGF im Rahmen dieser Quartierplanänderung oder allenfalls nach der QP-Genehmigung gestützt auf Vereinbarungen/Verträge auf andere Grundstücke zu übertragen. Nutzungsübertragungen zwischen den Quartierplänen sollen sowohl vor als auch nach der 9. Änderung ohne QP-Änderung möglich sein. Der Artikel wird in den Quartierplanbestimmungen (QPB) entsprechend angepasst.<br><br>1. Einreichung Gesuch für Nutzungsübertragung<br>2. Prüfung Gesuch durch Baubehörde, ob Baugesetz- und QP-konform,<br>3. Nachführung Tabelle Anhang 3 QPB durch Baubehörde<br>4. Anmerkung im Grundbuch.<br>Bei optionaler QP-Änderung: Änderung Werte aGF QP Neu in Tabelle QPB.                                                                                                                                                               | Präzisierung der QPB hinsichtlich Nutzungsübertragungen    |
| 1             | c          | <b>Bedarf an anrechenbaren Geschossflächen (aGF)</b><br><br>Unter Berücksichtigung der aktualisierten aGF gemäss Antrag a) fehlen noch ca 660 m2 aGF für eine Baute mit drei Geschossen. Folglich müsste die fehlende bzw. notwendige aGF auf das Grundstück Nr. 13324 zusätzlich transferiert werden können. Der erforderliche Nutzungstransfer könnte entweder vor der Aufteilung des GÜP oder allenfalls in Form eines ordentlichen Nutzungstransfer nach der Aufteilung des GÜP vorgenommen werden.<br><br>Antrag: Für den Fall des Nutzungstransfers nach erfolgter Aufteilung müssen jedoch die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.                                                                                                                                                                  | <b>Bedarf an anrechenbaren Geschossflächen (aGF)</b><br><br>Die Voraussetzungen für Nutzungstransfers vor und gegebenfalls nach Inkrafttreten der QP-Änderung werden gemäss Antrag 1b neu präzisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Präzisierung der QPB hinsichtlich Nutzungsübertragungen    |
| 1             | d          | <b>Berechnung der aGF</b><br><br>Sämtliche Angaben in den QP aGF basieren auf der Berechnung gemäss heute geltenden Baugesetz (BauG). Im neuen BauG wird die aGF nach IVHB ermittelt werden müssen, also inkl. Verkehrsflächen (Treppenhäuser) und Attikageschosse. Die Baugesetzrevision wird zwangsläufig zu Mindernutzungen führen. Das kann kaum im Sinne der inneren Verdichtung sein. Die Berechnungsweise müsste demnach in den QPV entsprechend angepasst werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Berechnung der aGF</b><br><br>Gemäss QPB soll bei einer Anpassung der Grundordnung die zulässige Geschossfläche entsprechend verhältnismässig angepasst werden. Dies wäre auch im Fall neuer Dichteziffern der Fall.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                |

| Mitwirker Nr. | Antragsnr. | Antrag (sinngemäss zusammengefasst)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme Stadtentwicklung Chur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Entscheid Departement BPU und Rechtskonsulent (14.11.2022)                                                                                                              |
|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | e          | <p><b>Aufstockung bestehende Baute (SBB-Lokremise) um 5 auf total 6 Geschosse</b></p> <p>Die Ritter Schuhmacher AG beabsichtigte ursprünglich, die Räumlichkeiten in der aufgestockten Baute für sich als Bürofläche zu mieten. Zwischenzeitlich sei der Personalbestand derart stark angestiegen, dass zwei Geschosse nicht mehr ausreichen und ein Alternativstandort gesucht werden musste.</p> <p>Vor kurzem konnte mit der Candrian Hotels AG eine Exklusivvereinbarung für den Betrieb eines Hotels am Standort SBB-Lokremise abschliessen. Der Umsetzung eines solchen Hotel-Vorhabens stehen aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Voraussetzungen jedoch zwei wesentliche Punkte entgegen: 1. Nowendige Anzahl Geschosse für ca. 80 - 100 Zimmer können nicht realisiert werden (es wären fünf Geschosse erforderlich). 2. Erforderliche aGF für die Realisierung eines Hotels mit 80 bis 100 Zimmer fehlt. Die Ritter Schumacher AG gehen von einem Bedarf von ca. 4'500 m2 aGF aus (heutige Berechnungsweise). Aufgrund dieser Betrachtung ist eine Aufstockung der SBB-Lokremise um fünf Geschosse notwendig (Lokremise im EG plus fünf weitere Obergeschosse).</p> <p>Antrag: Der Stadtrat hat den Grundsatzentscheid zu fällen, ob er am bestehenden Standort einen Hotelbetrieb ermöglichen will oder nicht. Im Falle eines Ja sind die nachgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen durch den Stadtrat zu beschliessen:</p> <p>1. Aufstockung bestehende Baute um fünf Geschosse (SBB-Lokremise im EG plus fünf weitere Geschosse, total 6 Geschosse)</p> <p>2. Nutzungstransfer fehlender aGF</p> <p>3. Gebäudehöhe von ca 23 Meter (Höhenbeschränkung auf 608.0 m.ü.M exkl technisch bedingter Dachaufbauten</p> <p>4. Baufeld für Bauten für Güterumschlag und Erschliessung im Bereich der Böschung zur Friedaubrücke</p> | <p><b>Aufstockung bestehende Baute (SBB-Lokremise)</b></p> <p>Der Stadtrat ist auf das Wiedererwägungsgesuch der Eigentümerin eingetreten und hat die Beschlusspunkte 1-3 des SRB.2019.830 (Aufstockung um 2 Geschosse, Gutheissung Faltdach, Gutheissung Richtprojekt für Quartierplan) aufgehoben. Der Stadtrat begünstigt die Ansiedlung eines Hotelbetriebs am Standort SBB-Lokremise (SRB.2023.1081). Gestützt auf die Beurteilung der Stadtentwicklung und neuen Grundlagen seitens der Grundeigentümerin trat der Stadtrat auf das Wiedererwägungsgesuch ein. Die daraufhin erstellte Projektstudie der Architekten ARGE Candrian Meier, Zürich durchläuft im April 2024 eine stadt-interne Vernehmlassung. Auf Grundlage der Vernehmlassung wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches Grundlage für den Entwurf der öffentlichen Auflage bildet.</p> <p>Vorgeschlagen wird im Entwurf die Sicherung des Projekt mittels Baulinien und einer Höhenbeschränkung auf 606 m.ü.M (bezug nehmend auf Richtprojekt Juli 2024). Auf die Festlegung von einer maximalen Geschossszahl wird verzichtet. Im Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung zu sichern. Ebenfalls ist eine öffentliche zugängliche Nutzung im obersten Geschoss zu sichern. An der Fuss- und Radverbindung ist festzuhalten. Ein Baufeld für Bauten für Güterumschlag und Erschliessung erübrigt sich.</p> | <p>Auf Grundlage des Richtprojekts (Stand Juli 2024) sowie SRB.2023.1081 wird der Quartierplan Bahnhof Chur angepasst (Pläne und QPB).</p>                              |
| 1             | f          | <p><b>Verteiler Planungskosten</b></p> <p>Die Planungskosten werden nach einem für uns nicht nachvollziehbaren Schlüssel verteilt (Stadt Chur 55 %, MIRO 27%, RhB 18%). Insbesondere können wir nicht verstehen, weshalb die MIRO Immo AG einen derart hohen Kostenanteil zu tragen hat, obwohl die Anpassung bezüglich der Nutzung und Aufstockung der SBB-Lokremise u.E. auch ohne Aufteilung des GÜP Bahnhofgebiet in eigenständige QP's möglich ist. Derartige Aufteilungskosten sind demnach nicht Sache der MIRO (und RhB). Wie aus den Unterlagen zur Mitwirkungsaufgabe unschwer zu erkennen ist, steckt der grösste Anteil an Arbeitsaufwand in der Aufteilung des GÜP. Es ist deshalb nicht angemessen, wenn sich die MIRO und die RhB als einzige Grundeigentümer (nebst der Stadt Chur) an diesen Kosten beteiligen müssen. Die MIRO Immo AG ist nur bereit, die Kosten für den explizit auf das Grundstück Nr. 13324 entfallenden Teil unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessenz zu tragen.</p> <p>Antrag: Der Verteilschlüssel ist anzupassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Verteiler Planungskosten</b></p> <p>Die Planungskosten den QP Bahnhof Chur werden aufgrund des Anspruchs am aGF Potential verteilt. Dies schafft Transparenz.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Der Verteilschlüssel (in den QPB Bahnhof Chur) wird angepasst. Die Kosten der Quartierpläne Bahnhofplatz und HW-Areal gehen vollständig zulasten der Stadt Chur.</p> |
| 2             | a          | <p><b>Planungs- und Mitwirkungsbericht Anhang 3: Wert aGF Grundstücke Nr. 11303 (Migros PK), Nr. 11887 (StwEG) und Nr. 12012 (Zindel AG) in Spalte O und Q</b></p> <p>Die berechneten Werte der aGF der Grundstücke Nr. 11303 (Migros PK), Nr. 11887 (StwEG) und Nr. 12012 (Zindel AG) in den Feldern 28, 29, und 30 in Spalte O und Spalte Q stimmen nicht (Berechnungen Ritter Schumachervom 11.09.2017). Es sind folgende Werte zu verwenden:</p> <p>Spalte O<br/>Migros PK: 11175 m2<br/>StwEG: 3990 m2<br/>Zindel AG: 249 m2</p> <p>Antrag: Die Werte der aGF sind gemäss den Berechnungen von Ritter Schumacher Architekten vom 11. Sept. 2017 zu korrigieren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Planungs- und Mitwirkungsbericht Anhang 3: Wert aGF Areal E Grundstücke Nr. 11303 (Migros PK), Nr. 11887 (StwEG), Nr. 12012 (Zindel AG) in Spalte O und Q</b></p> <p>Zulässig im GÜP waren im Areal E rund 15414 m2. Neue Potentiale bekommt das Areal E keine zugewiesen. Es gilt die aGF von 15414 m2 auf die drei Grundeigentümer aufzuteilen. Gemäss Berechnungen des Bausekretariats wurden schon Flächen konsumiert (14541 m2).</p> <p>Basierend auf den bereits konsumierten aGF-Flächen (gemäss Berechnungen Bausekretariat 1.12.2017) und den restlichen, zu verteilenden Flächen von 873 m2 (Anteilmässig gemäss Spalte B) resultierten die Zahlen der Spalte O. Nach Abzug der Flächen der Spalte P resultiert die Spalte Q.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.</p>                                                                                                                      |



| Mitwirker Nr. | Antragsnr. | Antrag (sinngemäss zusammengefasst)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme Stadtentwicklung Chur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Entscheid Departement BPU und Rechtskonsulent (14.11.2022)                                                                                                                                              |
|---------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3             | a          | <b>Baufeld RhB-Lokremise, Berücksichtigung Masstoleranzen in Länge und Höhe im QP</b><br><br>Die Studie für die Erweiterung der RhB-Lokremise vom 21. Juni 2022 ist nur ein grobe Machbarkeitsstudie.<br><br>Antrag:<br>Es stellt sich die Frage, wie in der Bauprojektierung mit allfälligen leichten Abweichungen in den Längen- und Höhenabmessungen gegenüber dem Quartierplan umzugehen ist, bzw. ob ein gewisser Toleranzbereich bereits zum vornhinein im Quartierplan zu berücksichtigen ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Baufeld RhB-Lokremise, Berücksichtigung Masstoleranzen in Länge und Höhe im QP</b><br><br>Das im QP festgelegte Baufeld RhB-Lokremise definiert die maximal zulässige Ausdehnung der Erweiterung und Aufstockung der Rhb-Lokremise in Länge, Breite und Höhe (Volumetrie). Masstoleranzen (Projektierungsspielräume) sind daher bereits bei der Bemessung des Baufensters innerhalb des QP Verfahrens (auf Grundlage der Machbarkeitsstudie) berücksichtigt. Aufgrund der Situation ist der Spielraum jedoch beschränkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde der QP Bahnhof Chur überprüft und präzisiert. Es handelt sich um ein, mit Baulinien festgelegtes Baufenster.                                                 |
| 3             | b          | <b>Nutzungsübertragung auf Grundstück 9547 (Baufeld RhB-Lokremise)</b><br><br>Gemäss QP sind auf dem Grundstück Nr. 9547 neu max. 507 m2 aGF zulässig, auf dem Grundstück Nr. 9548 neu noch max. 16 m2 aGF. Die heutige Remise weist eine aGF von 346 m2 auf.<br><br>Antrag:<br>Für die Erweiterung der Etappen 1 bis 3 werden ca. 2400 m2 aGF benötigt. Damit die RhB die Erweiterung der Remise umsetzen kann, ist sie auf aGF angewiesen. Sehr gerne würden wir hiezu zeitnah mit der Stadt Gespräche führen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Nutzungsübertragung auf Grundstück 9547 (Baufeld RhB-Lokremise)</b><br><br>Die heutige Remise weist gemäss den Berechnungen des Bausekretariats 720 m2 aGF aus und nicht 346 m2 aGF (Berechnungen Bausekretariat 01.12.2017). Für die Erweiterung der Etappen 1 bis 2 umfassen 657 m2 aGF (gemäss Machbarkeitsstudie). Die Etappe 3 voraussichtlich 1960 m2. aGF (gemäss Machbarkeitsstudie).<br><br>Gemäss Anhang 3 (Stand Mitwirkung, Summe Spalte Q) stehen der RhB auf allen eigenen Parzellen (inkl. 50% der Parzelle 11304) rund 727 m2 aGF zur Verfügung.<br><br>Die RhB benötigt insgesamt 1377 m2 aGF für die Realisierung der Erweiterung 1 und 2 sowie den Bestand. Die Differenz zu den zugewiesenen aGF beträgt rund 650 m2. Der Stadtrat hat dazu mit der Grundeigentümerschaft verhandelt und kann einem Nutzungsübertrag von 650 m2 vom Grundstück Nr. 3497 (Stadt Chur, Bahnhofplatz, Hochbauverbot) auf Grundstück Nr. 9547 (RhB, Baufeld Lok-Remise) zustimmen. | Der Stadtrat beabsichtigt die Vereinbarung zur Nutzungsübertragung (von 650m2) noch vor der öffentlichen Auflage abzuschliessen. Der Anhang 3 des PMB berücksichtigt diese Nutzungsübertragung bereits. |
| 3             | c          | <b>Nutzungsübertragung von Grundstück 9548 (ausserhalb QP-/GÜP-Perimeter) auf Grundstück 9547 (Baufeld RhB-Lokremise)</b><br><br>Antrag:<br>Können Nutzungsreserven vom RhB-Grundstück 9548 (1755 m2 in W4 und 422 m2 in G4) für einen Übertrag auf Grundstück 9547 herangezogen werden ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Nutzungsübertragung von Grundstück 9548 (ausserhalb QP-/GÜP-Perimeter) auf Grundstück 9547 (Baufeld RhB-Lokremise)</b><br><br>Diese Flächen W4 und G4 oder Teile davon liegen ausserhalb des QP-Perimeters. Nutzungsübertragungen sind nur innerhalb des ursprünglichen GÜP-Perimeters zulässig.<br><br>Gemäss Grundbuchauszügen wurden vom Grundstück Nr. 9548 insgesamt 1677 m2 aGF bereits transferiert (siehe Anhang 3, Spalte C/D). Ein Übertrag von Grundstück 9548 (Arealteilen ausserhalb QP-/GÜP-Perimeter) auf Grundstück 9547 (Baufeld RhB-Lokremise) ist nicht möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                                                                                                                                                             |
| 4             | a          | <b>Aufteilung der anrechenbaren Nutz-/ Geschossflächen (aGF)</b><br><br>Die von der Post genutzten Grundstücke sind teilweise massiv unternutzt, bzw. die auf den Grundstücken zur Verfügung stehende aGF wird nicht genutzt, bzw. kann nicht genutzt werden (Tabelle). Die Post ist deshalb daran interessiert, die nicht ausgeschöpfte aGF im Rahmen des Quartierplans zu transferieren und dort nutzbar zu machen, wo auch ein tatsächlicher Bedarf besteht. Diese Möglichkeit muss im Rahmen der Quartierplanbestimmungen auf jeden Fall gewährleistet sein. Nach unserem Dafürhalten ist dies mit der Neuformulierung von Art. 10 bisher Art. 12 neu auch gegeben.<br><br>Ein Widerspruch scheint sich aus dem Anhang 1 zum PMB vom 4. März 2020 zu ergeben. Demnach soll der gesamte bisherige Art. 10 Abs. 2 QPV in die neuen Quartierpläne übernommen werden. Ein Blick in die neuen Quartierplanbestimmungen (Fassung vom 20. Juni 2022) zeigt aber, dass vom bisherigen Art. 10 Abs. 2 lediglich der erste und der letzte Satz (nicht aber die Sätze 2, 3 und 4) in den neuen Art. 12 übernommen werden. Wir gehen auf jeden Fall davon aus, dass Nutzungsübertragungen im Rahmen des neuen Art. 12 QPV weiterhin möglich sind.<br><br>Antrag:<br>Es muss weiterhin gewährleistet sein, dass nicht ausgeschöpfte aGF im Rahmen eines Quartierplans transferiert werden können. | <b>Aufteilung der anrechenbaren Nutz-/ Geschossflächen (aGF)</b><br><br>Die Gebäude A (Gürtelstrasse 11), B (Gürtelstrasse 14) und Albula (Gürtelstrasse 24) liegen alle innerhalb des neuen QP Bahnhof Chur. Gemäss Art. 12 sind Nutzungsübertragungen auf andere bestehende und künftige Gebäude/ Baufelder innerhalb des gleichen Quartierplans weiterhin zulässig.<br><br>Gemäss Mitwirkungsvorlage vom 20. Juni 2022 sind in den neuen QPB bei Art. 12 die Sätze "Die Baubehörde kann jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eine Abweichung der Nutzfläche bei einzelnen Bauten plus 5% zu bewilligen. Die Mehrnutzung ist bei den belasten Parzellen auszugleichen" gestrichen respektive materiell und verfahrensmässig im Art. 12 QPB präzisiert. Neu wird aufgenommen, dass Nutzungsübertragungen auch zwischen den ursprünglichen GÜP-Flächen möglich ist.                                                                                                          | Präzisierung der QPB hinsichtlich Nutzungübertragungen                                                                                                                                                  |

| Mitwirker Nr. | Antragsnr. | Antrag (sinngemäss zusammengefasst)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stellungnahme Stadtentwicklung Chur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Entscheid Departement BPU und Rechtskonsulent (14.11.2022) |
|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4             | b          | <b>Bedarf an anrechenbaren Geschossflächen (aGF)</b><br><br>Wir gehen davon aus, dass für einzelne Projekte im Quartierplan ein zusätzlicher Bedarf an aGF besteht. Dieser Bedarf könnte bereits jetzt von unternutzten Grundstücken der Post auf diese Projekte übertragen werden, womit die tatsächliche im neuen QP zu Verfügung stehende aGF bereits jetzt im neuen Art. 12 QPV angepasst werden könnte (dies würde eine spätere Änderung der QPV erübrigen).<br><br><b>Antrag:</b><br>Der Bedarf einzelner Projekte soll bereits jetzt von den unternutzten Grundstücke übertragen und im neuen Art. 12 QPV angepasst werden um eine spätere Änderung zu erübrigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Bedarf an anrechenbaren Geschossflächen (aGF)</b><br><br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Nutzungsübertragungen zum jetzigen Zeitpunkt möglich sind. Nutzungsübertragungen vor der öffentlichen Auflage werden begrüsst. Sofern solche getätigt werden ist die Stadt Chur über die Nutzungsübertragungen zu informieren und die Zahlen entsprechend zu aktualisieren. Gemäss angepasstem Art. 12 QPB ist eine Nutzungsübertragung auch nach der Inkraftsetzung möglich. | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                |
| 4             | c          | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 11 (Gebäude A), Reduktion Geschosszahl/ Kote Zwischenbau und allfällige Nutzungsübertragung</b><br><br>Konkret ist die Post insbesondere bei der Gürtelstrasse 11 an einem Ausnützungstransfer interessiert. Bei diesem Objekt könnte die Post gemäss dem aktuellen QP im Verbindungsbau zwischen der bestehenden Liegenschaft und der Migros (heute eingeschossig) zwei bis drei Geschosse aufstocken. Eine solche Aufstockung ist jedoch nicht im Interesse der Post, weil diese Flächen sehr schlecht belichtet und somit nicht sinnvoll genutzt werden können.<br><br><b>Antrag:</b> Aus unserer Sicht würde es deshalb Sinn machen, dieses Kote im Zusammenhang mit einem Nutzungstransfer anzupassen bzw. zu reduzieren.                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 11 (Gebäude A), Reduktion Geschosszahl/ Kote Zwischenbau und allfällige Nutzungsübertragung</b><br><br>Eine Anpassung der Koten sowie Nutzungsziffern muss sich auf eine Machbarkeit resp. Studie oder Konzepte der Grundeigentümerschaft stützen. Sollten solche Absichten vorliegen sind diese der Abt. Stadtentwicklung einzureichen und der Anpassungsbedarf abzuklären.                                                                    | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                |
| 4             | d          | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 14 (Gebäude B) - Ausnützungsberechnungen</b><br><br>Die Ausnützungsberechnungen in den Tabellen sind ungenau bzw. missverständlich. Dieses Grundstück ist zum überwiegenden Teil im Überbaurecht auf Grundstück Nr. 1404 der SBB erstellt und bezieht auch seine Ausüztung aus diesem Grundstück.<br><br><b>Antrag:</b> Zur Präzisierung und zum besseren Verständnis dieser Umstand im PMB allenfalls anpassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 14 (Gebäude B) - Ausnützungsberechnungen</b><br><br>Der Umstand, dass das Gebäude Gürtelstrasse 14 zum überwiegenden Teil auf dem Grundstück der SBB im Baurecht erstellt wurde, ist bei den Berechnungen berücksichtigt und im PMB Anhang 3 nachvollziehbar und korrekt dargestellt worden.                                                                                                                                                    | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                |
| 4             | e          | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 24 (Haus Albula), Kote 593.0 m</b><br><br>Im "Gestaltungsplan oberirdisch" des neuen QP Bahnhof Chur ist auf dem Grundstück Nr. 3542 eine Höhenkote von 593 m vorgesehen. Dies würde gegenüber den ursprünglichen Grundlagen für den Quartierplan (1988), welche in diesem Teilbereich eine Kote 597 m vorsah, eine Verschlechterung für die Post darstellen. Dafür gibt es jedoch keinen Grund, zumal mit einer Kote von 593 m gerade ein Geschoss (falls überhaupt) erstellt werden könnte.<br><br><b>Antrag:</b><br>Die Veränderung der Höhenkote stellt eine Verschlechterung für die Post dar und ist zu überprüfen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 24 (Haus Albula), Kote 593.0 m</b><br><br>Der Bereich mit Baulinie und Kote 593.0 m besitzt keinen weitergehenden Zweck und kann auf der Parelle 3542 gestrichen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                        | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                |
| 4             | f          | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 24 (Haus Albula), neue Nutzungsmöglichkeiten (Baufeld)</b><br><br>Im Bereich der heutigen RhB-Lokremise ist im Entwurf des Gestaltungsplans ein Baufeld (mit Sockelbaulinie) ausgeschieden. Dieses Baufeld bezieht sich allerdings nur auf den Bereich der RhB-Lokremise. Aus städtebaulicher Sicht wäre es aus unserer Sicht jedoch sinnvoll, auch das Grundstück der Post Nr. 3542 (Haus Albula) in eine künftige Bebauung des Areals Rhb-Lokremise einzubeziehen und das Baufeld der Lokremise entsprechend anzupassen und auszudehnen. Dies würde eine gemeinsame Beplanung (und Bebauung) des Areals RhB-Lokremise und des Grundstücks Nr. 3542 ermöglichen und an diesem Ort eine Lösung aufzeigen, die städtebaulich und nutzungsmässig einen Mehrwert darstellen könnte.<br><br><b>Antrag:</b><br>Die Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 3542 sind allenfalls im Zusammenhang mit der RhB-Lokremise - im Sinne der Ausführungen zu überprüfen und anzupassen. | <b>Liegenschaft Gürtelstrasse 24 (Haus Albula), neue Nutzungsmöglichkeiten (Baufeld)</b><br><br>Die Gedanken des Mitwirkenden sind nachvollziehbar. Aus ortbaulicher Sicht ist eine gesamthafte Entwicklung wünschenswert. Jedoch sind diese Absichten unter den Grundeigentümern zu klären. Bei der RhB-Lokremise liegt eine Machbarkeitsstudie vor, welche die RhB zeitnah umsetzen möchte.                                                                                 | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                |

| MitwIrker Nr. | Antragsnr. | Antrag (sinngemäss zusammengefasst)                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme Stadtentwicklung Chur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Entscheid Departement BPU und Rechtskonsulent (14.11.2022)                                                                 |
|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5             | a          | <b>Abstellgleise Bahnhof Chur (Gleis 61)</b><br><br>Die Abstell-situation im Bahnhof Chur ist kritisch. Die SBB kann daher nicht auf Gleis 61 verzichten.<br><br>Antrag:<br>Die Erschliessung der SBB-Lokremise hat gemäss IST-Zustand zu erfolgen.                | <b>Abstellgleise Bahnhof Chur (Gleis 61)</b><br><br>Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Zustimmung des SR zur Verlängerung der bestehenden Zufahrt Grundstück Nr. 1408 und 1409 auf das Gleisniveau zur Erschliessung einer oberirdischen und einer allfälligen unterirdischen Parkieranlange (ausserhalb des QP-Perimeters) für Autos gemäss den Erwägungen der Stadtentwicklung (SRB 2021.708) ist somit hinfällig. Die SBB-Lokremise ist über den bestehenden Fussweg ab der Rheinstrasse/ Friedaubrücke und neu über die Fussgängerbrücken-Verbindung Rheinstrasse/ Friedaubrücke - Gürtelstrasse/ Tivolibrücke erschlossen. | Auf den Zusatz "Lokremise" bei der Festlegung im Erschliessungsplan V5 "Mögliche Erschliessung Lokremise" wird verzichtet. |
| 5             | b          | <b>Fussgängerbrücke Friedaubrücke - Tivolibrücke Hauszugang SBB-Lokremise)</b><br><br>Antrag:<br>Die Fusswegverbindung zwischen Friedaubrücke und Tivolibrücke darf keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung der darunterliegenden Gleise 51, 52 und 61 haben. | <b>Fussgängerbrücke Friedaubrücke - Tivolibrücke Hauszugang SBB-Lokremise)</b><br><br>Die Nutzung ist wie vor gewährleistet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                                                                                |
| 5             | c          | <b>Ebenerdige Fusswegverbindung Hausperron - SBB-Lokremise</b><br><br>Antrag:<br>Die ebenerdige Erschliessung der SBB-Lokremise ab dem Hausperron 5 ist wegen Konflikten mit dem Verlad der Postwagen nicht möglich.                                               | <b>Fusswegverbindung Hausperron - SBB-Lokremise</b><br><br>Der Paketumschlag findet über das Verteilzentrum in Untervaz statt. Die ebenerdige Erschliessung der SBB-Lokremise für Fussgänger über das Hausperron kann langfristig und nach Absprache mit der SBB erfolgen (kann-Formulierung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Keine Änderungen infolge Mitwirkungsantrag.                                                                                |