



Stadt Chur

Öffentliche Auflage

Quartierplan HW-Areal

Quartierplanbestimmungen (QPB)

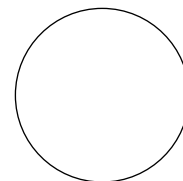
V1

Öffentliche Auflage vom: _____

Vom Stadtrat erlassen am: _____

Der Stadtpräsident: _____

Der Stadtschreiber: _____



316-04
20. April 2026

R+K

Aeuli 3
7304 Maienfeld

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

QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN	4
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art. 1 Quartierplangebiet	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Bestandteile	4
Art. 4 Richtprojekt und Richtmodell	5
Art. 5 Anwendbares Recht	5
II. NUTZUNG, GESTALTUNG UND ERSCHLIESSUNG	5
Art. 6 Baufenster Hochbauten	5
Art. 7 Anschlüsse an Personenunterführung	5
Art. 8 Schnittstellenbereich	5
Art. 9 Gebäudehöhen, Höhenkoten	5
Art. 10 Geschosszahl	5
Art. 11 Geschossflächen (aGF)	6
Art. 12 Grenz- und Gebäudeabstände	6
Art. 13 Architektonische Gestaltung	6
Art. 14 Dachform	6
Art. 15 Dacheinschnitte	6
Art. 16 Umgebungsgestaltung	7
Art. 17 Wohnhöfe	7
Art. 18 Platz	7
Art. 19 Baumstandorte	7
Art. 20 Behindertengerechte Gestaltung	7
Art. 21 Lärmschutz	7
Art. 22 Nichtionisierende Strahlung	7
III. PARKIERUNG	7
Art. 23 Zufahrten	7
Art. 24 Parkplätze	7
Art. 25 Zweiradabstellplätze	8
IV. VERWIRKLICHUNG DER GESAMTÜBERBAUUNG	8
Art. 26 Einräumung von Rechten	8
Art. 27 Etappierung	8
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	8
Art. 28 Planungskosten	8
Art. 29 In-Kraft-Treten	8
Art. 30 Anmerkung im Grundbuch	8
Art. 31 Aufhebung oder Änderung des Quartierplans	8

Parzellen Nr.	Eigentümerin	Zustimmung mit Unterschrift
11303	Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Immobilien, Schlieren	
11304	Miteigentum $\frac{1}{2}$ Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern Miteigentum $\frac{1}{2}$ Rhätische Bahn AG (RhB), Chur	
11305	Verein ibW Höhere Fachschule Südostschweiz, Chur	
11791	Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern	
11887	Diverse Stockwerkeigentümer Vertreten durch: 	
12012	Zindel AG, Chur	

QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN

Gestützt auf Art. 51 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004, Art. 16 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 24. Mai 2005 und Art. 88 des Baugesetzes (BauG) der Stadt Chur vom 15. September 2007 erlässt der Stadtrat folgenden **Quartierplan HW-Areal**.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Quartierplangebiet

Der Quartierplan HW-Areal erstreckt sich über die nachfolgenden Parzellen bzw. Parzellenteile des Grundbuches Chur:

<u>Parzelle</u>	<u>Grundeigentümer</u>
11303	Migros-Pensionskasse Immobilien, Schlieren
11304	Schweizerische Bundesbahnen (SBB), Bern und Rhätische Bahn AG (RhB), Chur
11305	Verein ibW Höhere Fachschule Südostschweiz, Chur
11791	Schweizerische Bundesbahnen (SBB), Bern
11887	Diverse Stockwerkeigentümer
12012	Zindel AG, Chur

Die genaue räumliche Ausdehnung ergibt sich aus dem Bestandesplan V2.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan HW-Areal bezweckt eine städtebaulich gute Gestaltung des nördlichen Bahnhofgebietes unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsbedürfnisse.

Art. 3 Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

a) verbindlich, datiert vom 20.04.2026

- V1 Quartierplanbestimmungen (QPB)
- V2 Bestandesplan, 1:500
- V3 Gestaltungsplan oberirdisch, 1:500
- V4 Gestaltungsplan unterirdisch, 1:500
- V5 Gestaltungsplan Schnitte, 1:500
- V6 Erschliessungsplan, 1:500
- V7 Umgebungsplan, 1:500
- V8 Profilierungsplan, 1:500

b) richtungsweisend

Richtprojekt HW-Areal, datiert vom 21.07.2005

- R0 4. Untergeschoss 1:500
- R1 3. Untergeschoss 1:500
- R2 2. Untergeschoss 1:500
- R3 1. Untergeschoss 1:500
- R4 Erdgeschoss 1:500
- R5 1., 2. Obergeschoss 1:500
- R6 3. Obergeschoss 1:500
- R7 4. Obergeschoss 1:500
- R8 5. Obergeschoss 1:500
- R9 Schnitte 1:500
- R10 Richtmodell 1:500, Modellfotos
- R11 Planungsbericht
- R12 Gestaltungsrichtlinien

c) orientierend

Planungs- und Mitwirkungsbericht, datiert vom 20.04.2026

Art. 4 Richtprojekt und Richtmodell

1 Das Richtprojekt und das Richtmodell liefern den Nachweis einer zweckgemässen Überbauung und Nutzung des Planungsgebietes.

2 Richtprojekt und Richtmodell gelten für die Grundeigentümer und für die Behörden als Richtlinie für die Projektierung und Beurteilung einzelner Bauvorhaben.

Art. 5 Anwendbares Recht

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

2 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

3 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.

II. NUTZUNG, GESTALTUNG UND ERSCHLIESSUNG**Art. 6 Baufenster Hochbauten**

1 Die im Gestaltungsplan oberirdisch (V3) und unterirdisch (V4) festgelegten Baulinien begrenzen die Baufenster in der Horizontalebene.

2 Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone und Erker, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Vordächer in den Arealen D und E, 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.

3 Die Bauten in den Baufenstern D2/D3 sind durch offene Zwischenräume, ablesbare Innenhöfe oder verglaste Lichthöfe vom Baufenster D1 abzusetzen. Die beiden Baufenster können durch einzelne Bauteile verbunden werden.

4 An den bezeichneten Stellen sind in den Gebäuden Durchgänge von mindestens 15 m² Querschnitt ebenerdig auszusparen. Die Durchgänge können ein- oder zweigeschossig sein.

Art. 7 Anschlüsse an Personenunterführung

1 In den Baufenstern D1 und D2/D3 können Verkaufsflächen, sowie Haus- und Einstellhallenzugänge direkt an die Personenunterführung angeschlossen werden. Schaufenster sind zulässig.

2 Die Personenunterführung (PU) wird in der Verlängerung der Bahnhofstrasse angelegt. Sie erschliesst die Perrons und verbindet die beidseits des Bahnhofs gelegenen Stadtteile.

3 Die Lage der PU sowie die maximale Ausdehnung der unterirdischen Kommerz- und Parkierungsflächen werden durch die im Erschliessungsplan V4 eingetragenen Baulinien bestimmt.

Art. 8 Schnittstellenbereich

Im Schnittstellenbereich bestehen bauliche Abhängigkeiten zu weiteren Bauten und Anlagen ausserhalb des Quartierplanperimeters «QP HW-Areal» wie z.B. Durchgänge für Fussgänger, Zugänge zu Treppen, Liften und Parkierungsanlagen. Bauvorhaben mit räumlichen Auswirkungen in diesen Bereichen sind mit dem angrenzenden Eigentümer zu koordinieren.

Art. 9 Gebäudehöhen, Höhenkoten

1 Die in den Plänen V3, V4 und V5 eingetragenen Höhenkoten begrenzen die maximal zulässige Höhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Dächern.

2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei den Arealen D und E um höchstens 2 m unterschritten werden (minimale Gebäudehöhe). Ausgenommen sind Bauteile im Hofbereich der Baufenster D2/D3, sowie die Dacheinschnitte in den Baufenstern E1 bis E4 und D2/D3.

Art. 10 Geschosszahl

Die Anzahl Geschosse kann innerhalb der durch die Höhenkoten sowie durch Art. 9 QPB begrenzten Gebäudehöhen frei bestimmt werden.

Art. 11 Geschossflächen (aGF)

1 Es gelten die folgenden maximalen aGF:

Parzellennr.	Eigentümer	Adresse/Standort	Gebäude	aGF QP Neu
Flächen Gebäude D1-D4 (Areal D):				
11304	RhB / SBB	Gürtelstrasse 54	D4	408 m ²
11791	SBB	Gürtelstrasse 42 - 46	D1, D2	10'423 m ²
11305	Verein ibW	Gürtelstrasse 48	D3	3'756 m ²
Flächen Gebäude E1-E5 (Areal E):				
11303	Migros PK	Gürtelstrasse 56 - 78	E1, E2, E3	10'586 m ²
11887	Stw EG	Gürtelstrasse 80 - 86	E4, E5	4'177 m ²
12012	Zindel AG	Gürtelstrasse	-	-107 m ²
Total QP HW-Areal				29'242 m²

2 Diese Aufteilung der aGF ist für die Grundeigentümer verbindlich. Die maximal zulässige aGF des Quartierplans darf gesamthaft nicht überschritten werden.

3 Bei einer Anpassung der Grundordnung ist die zulässige Geschossfläche entsprechend verhältnismässig anzupassen.

4 Nutzungsübertragungen innerhalb des Quartierplans HW-Areal erfordern keine Quartierplanänderung.

5 Nutzungsübertragungen sind durch die Baubehörde genehmigen zu lassen. Dazu ist ein vollständiger Nachweis über die gesamthafte Verteilung der Geschossflächen innerhalb des jeweiligen Quartierplans einzureichen. Die Baubehörde prüft, wie die Geschossflächen im Quartierplangebiet verteilt sind und ob die beabsichtigte Nutzungsübertragung den Quartierplanbestimmungen entspricht. Danach wird die von der Baubehörde genehmigte Nutzungsübertragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

6 Im Baubewilligungsverfahren sind die Nutzungsübertragungen nachzuweisen.

7 Der finanzielle Ausgleich der mit dieser Aufteilung verbundenen Nutzungsübertragungen erfolgt ausserhalb der vorliegenden Quartierplanung auf Grund der tatsächlich beanspruchten Nutzflächen bzw. abgetretenen Bodenflächen durch besondere Vereinbarung unter den betroffenen Grundeigentümern.

Art. 12 Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb der Baufenster können die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Art. 13 Architektonische Gestaltung

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.

Art. 14 Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Glasdächer über Innenhöfen der Baufenster D2/D3, die frei gestaltet werden können.

Art. 15 Dacheinschnitte

In den obersten Geschossen der Baufenster 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.

Art. 16 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat nach einem ablesbaren Konzept zu erfolgen und hohe Ansprüche bezüglich Gestaltung und Benutzerwert zu erfüllen.

Art. 17 Wohnhöfe

1 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.

2 Im Wohnhof 1 gelten grundsätzlich die Bestimmungen für Wohnhöfe (Art. 17 Abs. 1). Abweichend ist die Zufahrt zum Stellwerk mit Wendemöglichkeit für Personenwagen und Lastwagen vorzusehen.

3 Zu jedem Wohnhof ist ein Fussgängerzugang ab Trottoir Gürtelstrasse zu erstellen.

Art. 18 Platz

Der Platz ist öffentlich zugänglich.

Art. 19 Baumstandorte

An den bezeichneten Orten sind Bäume zu pflanzen. Die genauen Standorte und die Baumart werden im Rahmen des Bauprojektes bestimmt.

Art. 20 Behindertengerechte Gestaltung

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

Art. 21 Lärmschutz

Es ist mit planerischen und gestalterischen Massnahmen sicherzustellen, dass die Belastungsgrenzwerte im offenen Fenster lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können. Massgeblich ist der Planungswert.

Art. 22 Nichtionisierende Strahlung

Im Nahbereich zur Bahn sind die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu berücksichtigen. Es gilt der Anlagegrenzwert von 1 Mikrotelsla. Im Überschreitungsbereich des Anlagegrenzwertes dürfen keine Räume in Gebäuden in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten und öffentliche oder private Kinderspielflächen erstellt werden.

III. PARKIERUNG

Art. 23 Zufahrten

Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen dürfen nur in den bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

Art. 24 Parkplätze

1 Die Zahl der Parkplätze sowie die maximale Fahrtenanzahl zu den Parkieranlagen der Areale D und E ist in untenstehender Tabelle 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.

Parkierananlage	Objektabhängige/-gebundene Parkplätze				Objektunabhängige Parkplätze	Total
	Parkplätze für das Betriebspersonal		Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher, Kunden (reservierte PP)		Öffentlich zugängliche Parkplätze für Anwohner, Besucher, Kunden (frei zugängliche PP, Park + Ride Parkplätze)	
	Nutzer	Anzahl PP	Gebäude	Anzahl PP	Anzahl PP	Anzahl PP
HW-Areal (Arealteil D)	SBB / RhB	-	D1, D2, D3	ca. 160	max. 100	max. 260*
HW-Areal (Arealteil E)		-	E1 bis E5	ca. 135	-	max. 135*
Total				ca. 295	max. 100	max. 395

*) 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)

2 Oberirdisch können entlang der Gürtelstrasse im Bereich der Gebäude D2 bis E2 maximal 14 Parkplätze für Besucher erstellt werden. Ebenfalls können 5 Halteplätze (kiss and ride) entlang der Gürtelstrasse erstellt werden.

3 Zwischen den Arealteilen D und E können maximal 5 % der totalen Anzahl Parkplätze (395 Parkplätze) verschoben werden.

Art. 25 Zweiradabstellplätze

Die Abstellplätze und Einstellräume für Zweiradfahrzeuge sind möglichst nahe zur PU anzulegen.

IV. VERWIRKLICHUNG DER GESAMTÜBERBAUUNG

Art. 26 Einräumung von Rechten

1 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 Quartierplans unter den betroffenen Grundeigentümern direkt geregelt.

2 Mit der Zustimmung zum vorliegenden Quartierplan verpflichten sich die beteiligten Eigentümer einander die zur Verwirklichung der Gesamtüberbauung erforderlichen Rechte einzuräumen.

3 Die sich aus der Einräumung von Rechten ergebenden finanziellen Folgen werden von den betroffenen Partnern ausserhalb des vorliegenden Quartierplans geregelt.

Art. 27 Etappierung

Die einzelnen Etappen für die Verwirklichung der Gesamtüberbauung werden grundsätzlich von den jeweils betroffenen Partnern im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Planungskosten

Die Kosten für Erarbeitung des Quartierplans HW-Areal (9. Änderung) einschliesslich der Kosten für die Genehmigung sowie dessen Anmerkung im Grundbuch werden wie folgt aufgeteilt:

100% der Kosten der 9. Änderung GÜP:

- 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 unter der Stadt Chur und weiteren tangierten Grundeigentümern aufgeteilt.

Art. 29 In-Kraft-Treten

Der Quartierplan HW-Areal tritt nach Genehmigung durch den Stadtrat und nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.

Art. 30 Anmerkung im Grundbuch

Der Stadtrat lässt den vorliegenden Gesamtüberbauungsplan Quartierplan HW-Areal nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den Parzellen Nr.: 11303, 11304, 11305, 11791, 11887, 12012 anmerken. Der Vorsteher des Departements Bau, Planung und Umwelt ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

Art. 31 Aufhebung oder Änderung des Quartierplans

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann der Quartierplan auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.