



Stadt Chur

Öffentliche Auflage

Quartierplan Bahnhofplatz

Quartierplanbestimmungen (QPB)

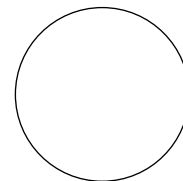
V1

Öffentliche Auflage vom: _____

Vom Stadtrat erlassen am: _____

Der Stadtpräsident: _____

Der Stadtschreiber: _____



316-04
20. April 2026

R+K

Remund + Kuster

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	4
Art. 5 Anwendbares Recht	5
II. NUTZUNG UND GESTALTUNG	5
Art. 6 Aufnahmegebäude G	5
Art. 7 Arosabahn	5
Art. 8 Personenunterführung, unterirdische Baufenster	5
Art. 9 Schnittstellenbereich	5
Art. 10 Baufenster Hochbauten	5
Art. 11 Bahnhofplatz	5
Art. 12 Gebäudehöhen, Höhenkoten	5
Art. 13 Geschosszahl	5
Art. 14 Geschossflächen (aGF)	6
III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	6
Art. 15 Zufahrten	6
Art. 16 Parkplätze	6
Art. 17 Pflichtparkplätze Parkhaus Bahnhof	6
Art. 18 Zweiradabstellplätze	7
Art. 19 Behindertengerechte Gestaltung	7
IV. VERWIRKLICHUNG DER GESAMTÜBERBAUUNG	7
Art. 20 Einräumung von Rechten	7
Art. 21 Etappierung	7
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	7
Art. 22 Planungskosten	7
Art. 23 In-Kraft-Treten	7
Art. 24 Anmerkung im Grundbuch	7
Art. 25 Aufhebung oder Änderung des Quartierplans	7

Parzellen Nr.	Eigentümerin	Zustimmung mit Unterschrift
1404 (Teilfläche)	Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern	
1445 (Teilfläche), 3497, 3498	Stadt Chur	
10905	AXA Leben AG, Winterthur	

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 Bahnhofplatz**.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Quartierplangebiet

Der Quartierplan Bahnhofplatz erstreckt sich über die nachfolgenden Parzellen bzw. Parzellenteile des Grundbuches Chur:

<u>Parzelle</u>	<u>Grundeigentümer</u>
1404 (Teilfläche)	Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern
1445 (Teilfläche)	Stadt Chur (Bahnhofstrasse)
3497	Stadt Chur (Bahnhofplatz)
3498	Stadt Chur (Ottostrasse)
10905	AXA Leben AG

Die genaue räumliche Ausdehnung ergibt sich aus dem Bestandesplan V2.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan Bahnhofplatz bezweckt eine städtebaulich gute Gestaltung des südlichen Bahnhofgebietes und des Bahnhofplatzes 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 Erschliessungsplan, 1:500
- V6 Profilierungsplan, 1:500

b) richtungsweisend

- Richtprojekt „Chur 2005“, datiert vom 20.06.2002
- R0 Plan 3. Untergeschoss 1:500
- R1 Plan 2. Untergeschoss 1:500
- R2 Plan 1. Untergeschoss 1:500
- R3 Plan Erdgeschoss / Situation 1:500
- R4 Plan 1. Obergeschoss 1:500
- R5 Plan 2. Obergeschoss 1:500
- R6 Plan 3., 4. Obergeschoss 1:500
- R7 Plan 5. Obergeschoss 1:500
- R8 Richtmodell 1:500
- R9 Planungsbericht
- R10 Umweltbericht mit Beilagenband

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.

3 Die Bauten F1 und F2 haben sich in Bezug auf die Gestaltung und das Ausmass an den Bauten der City und die Bauten H an den Bahnhofbauten zu orientieren.

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 UND GESTALTUNG

Art. 6 Aufnahmegebäude G

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.

Art. 7 Arosabahn

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.

Art. 8 Personenunterführung, unterirdische Baufenster

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

2 Die Lage der PU sowie die maximale Ausdehnung der unterirdischen Kommerz- und Parkierungsflächen werden durch die im Gestaltungsplan unterirdisch (V4) eingetragenen Baulinien bestimmt.

Art. 9 Schnittstellenbereich

Im Schnittstellenbereich bestehen bauliche Abhängigkeiten zu weiteren Bauten und Anlagen ausserhalb des Quartierplanperimeters «QP Bahnhofplatz» 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. 10 Baufenster Hochbauten

1 Die im Gestaltungsplan oberirdisch V3 festgelegten Baulinien begrenzen die Baufenster in der Horizontalebene.

2 Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone und Erker, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Vordächer 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.

Art. 11 Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz wird durch eine Strassenlinie in einen Fahr- und in einen Fussgängerbereich unterteilt. Sie dient dem Erhalt eines grosszügigen Fussgängerbereichs.

Art. 12 Gebäudehöhen, Höhenkoten

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

2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei den Bauten F1 und F2 sowie H um höchstens 4 m unterschritten werden (minimale Gebäudehöhe).

Art. 13 Geschosshöhe

Die Anzahl Geschosse kann innerhalb der durch die Höhenkoten sowie durch Art. 12 QPB begrenzten Gebäudehöhen frei bestimmt werden.

Art. 14 Geschossflächen (aGF)

1 Es gelten die folgenden maximalen aGF:

Parzellennr.	Eigentümer	Adresse/Standort	Gebäude	aGF QP Neu
Flächen Gebäude G, H, F1, F2:				
1404	SBB	Bahnhofplatz 1, 2, 3	G, H	5'701 m ²
10905	AXA Leben AG	Bahnhofplatz 7, Alexanderstr. 25	F1, F2	8'300 m ²
Flächen Bahnhofplatz:				
1445	Stadt Chur	Bahnhofstrasse	-	175 m ²
3497	Stadt Chur	Bahnhofplatz (Teilfläche)	-	3'222 m ²
3498	Stadt Chur	Ottostrasse	-	310 m ²
Total QP Bahnhofplatz				17'708 m²

2 Diese Aufteilung der aGF ist für die Grundeigentümer verbindlich.

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

4 Nutzungsübertragungen innerhalb des Quartierplans Bahnhofplatz erfordern keine Quartierplanänderung. Zudem sind Nutzungsübertragungen zwischen dem Quartierplan Bahnhof Chur und dem Quartierplan Bahnhofplatz zulässig. Dafür ist keine Quartierplanänderung nötig.

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.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**Art. 15 Zufahrten**

Die Gestaltungspläne V3 und V4 sowie der Erschliessungsplan V5 legen Bereiche fest, in denen die Zufahrten zu den vorgesehenen unter- und oberirdischen Parkierungsanlagen anzulegen sind.

Art. 16 Parkplätze

Die Parkplätze werden einzelnen Parkierungsanlagen zugeteilt und ist in untenstehender Tabelle aufgezeigt.

Parkierungsanlage	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	
Bahnhof	SBB / RhB	ca. 10	F1, F2, G, H1, H2, PU	ca. 100	max. 220	max. 330
Bahnhofplatz (Vorfahrt)		-		-	max. 25	max. 25
Total		ca. 10		ca. 100	max. 245	max. 355

Art. 17 Pflichtparkplätze Parkhaus Bahnhof

Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze für Wohn- und Geschäftsflächen der Bauten F1, F2, G, sowie H bereitzustellenden Pflichtparkplätze sind im Parkhaus Bahnhofplatz unterzubringen. Neben den gesetzlichen Pflichtparkplätzen können im Parkhaus Bahnhofplatz zusammen die von den SBB und RhB benötigten betriebseigenen Parkplätze sowie gestützt auf einen UVB zusätzlich öffentlich zugängliche Parkplätze gemäss Tabelle Art. 16 QPB erstellt werden.

Art. 18 Zweiradabstellplätze

Die Abstellplätze und Einstellräume für Zweiradfahrzeuge sind möglichst nahe zur PU (Art. 8 QPB) anzulegen.

Art. 19 Behindertengerechte Gestaltung

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

IV. VERWIRKLICHUNG DER GESAMTÜBERBAUUNG**Art. 20 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 Quartierplanes geregelt.

Art. 21 Etappierung

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

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 22 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. 23 In-Kraft-Treten

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

Art. 24 Anmerkung im Grundbuch

Der Stadtrat lässt den vorliegenden Quartierplan Bahnhofplatz nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den Parzellen Nr.: 1404, 1445, 3497, 3498, 10905 anmerken. Der Vorsteher des Departements Bau, Planung und Umwelt ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

Art. 25 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.