



Stadt Chur

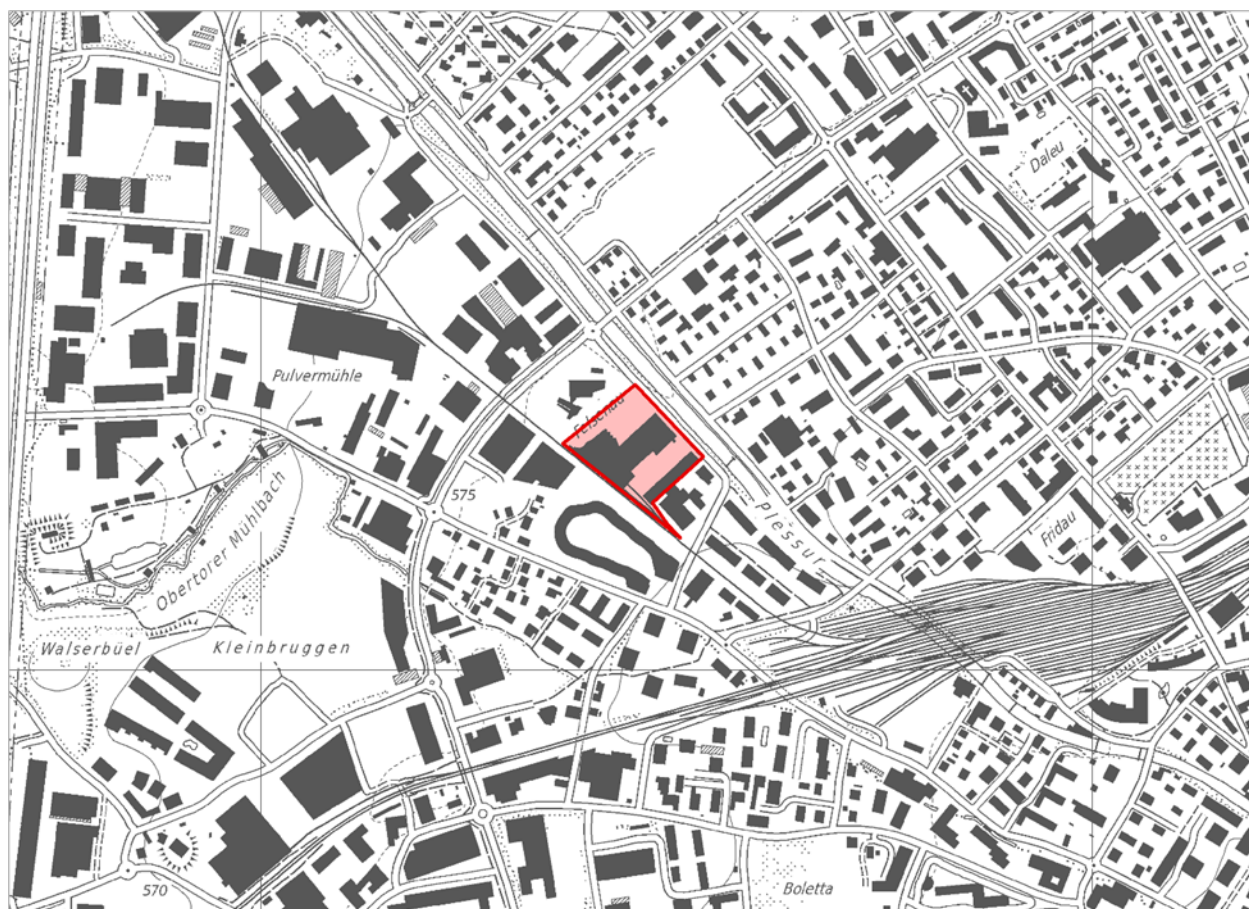
NV2

Quartierplan Felsenau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

16.06.2026

Öffentliche Auflage



Impressum

Auftraggeber

PVSP der Planzer Transport AG / Baugesellschaft Jonova
vertreten durch Nocasa Partner AG, Masanserstrasse 40
7000 Chur

Kontaktperson

Christian Arpagaus
T: +41 (0) 81 252 90 62
arpagaus@nocasa.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Beat Aliesch
+41 81 258 34 47
b.aliesch@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2025 - Juni 2026

Bearbeitungsstand

16. Juni 2026

NV2_Chur_QP_Felsenau_PMB_16.06.2026_oeAuflage.docx

Inhalt

1	Anlass und Ziele	1
1.1	Ausgangslage	1
2	Verfahren und Ablauf	2
2.1	Verfahren	2
2.2	Ablauf	2
2.3	Formelle Prüfung	2
2.4	Öffentliche Auflage	4
2.5	Erlass	5
3	Planungen und Grundlagen	5
3.1	Grundordnung	5
3.2	Rahmenbedingungen Projektentwicklung	7
4	Studienauftrag und Richtprojekt	8
4.1	Studienauftrag	8
4.2	Richtprojekt	10
5	Weitere Themen und Anforderungen	15
5.1	Mobilität	15
5.2	Lärm- und Luftbelastungen	15
5.3	Abstand Fahrleitungen, nichtionisierende Strahlung (NIS), Bahnlärm	16
5.4	Zufahrt Feuerwehr / Notzufahrten	17
6	Inhalte Planungsmittel	17
6.1	V1 Quartierplanvorschriften	18
6.2	V2 Bestandesplan 1:500	20
6.3	V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500	20
6.4	V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500	21
6.5	V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500	22

Anhang

– Publikationstext öffentliche Auflage

1 Anlass und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die PVSP Personalvorsorgestiftung der Planzer Transporte AG (infolge PVSP) mit 2/3 Eigentum und die Baugesellschaft Jonova in Chur (infolge Jonova) mit 1/3 Eigentum sind die Eigentümer des Grundstückes Nr. 6392 der Stadt Chur (Areal Felsenau). Die Parzelle umfasst eine Fläche von 12'822 m².

Die Parzelle ist mit weiteren Parzellen im Geviert Felsenaustrasse – Ringstrasse – Pulvermühlestrasse Teil eines grösseren Quartierplanperimeters. Mit Einleitungsbeschluss vom 15. August 2023 hat der Stadtrat den Erlass eines eigenständigen Quartiersplans für das Grundstück Nr. 6392 beschlossen. Im Rahmen des Erlasses hat der Stadtrat u.a. Rahmenbedingungen für den Städtebau sowie an den Erarbeitungsprozess definiert (siehe Kap. 3.2).

Das Areal Felsenau ist der Gemischten Zone G4 zugewiesen. Aufgrund der Erreichbarkeit, der Nähe zur Altstadt und zur City, zu Schulen wie auch der Besonnung ist das Gebiet namentlich für Wohnen sehr attraktiv. Die Eigentümer planen auf dem Areal Felsenau ein Wohnbauprojekt zu realisieren. Nebst dem Anspruch an eine wirtschaftliche Realisierung eines überzeugenden Bauvorhabens sind die Eigentümer weiter bestrebt, mit dem Projekt einen städtebaulichen Beitrag an diesem Ort zu leisten.

Über ein qualifiziertes Verfahren in Form eines privaten Studienauftrages mit Folgeauftrag auf Einladung wurde der Grundstein hierzu gelegt. Das Beurteilungsgremium empfahl die weitere Planung auf Basis des Vorschlages von maurusfrei Architekten AG, Chur, Zürich abzustützen. Weitere Ausführungen dazu siehe Kapitel 4.1.

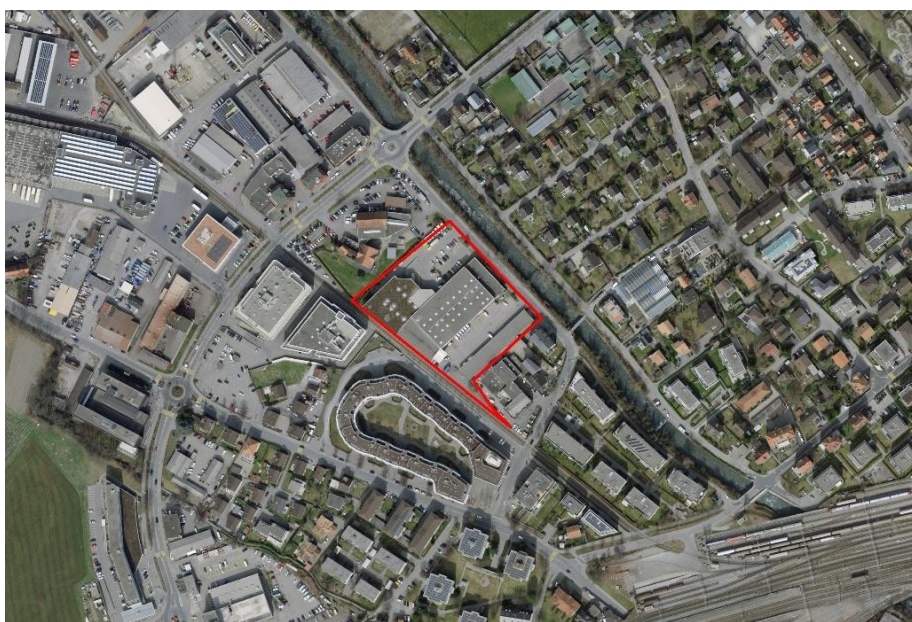


Abb. 1: Perimeter Quartierplan Felsenau (rot umrandet)

2 Verfahren und Ablauf

2.1 Verfahren

Für das Planungsgebiet Felsenau wird ein Quartierplan nach Art. 51 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie Art. 88 Baugesetz Chur (BauG) erlassen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 17 - 19 KRVO.

2.2 Ablauf

Vorarbeiten	Datum
– Antrag Einleitung Quartierplanverfahren	28. Juni 2022
– Behandlung Baukommission	5. Juli 2023
– Einleitungsbeschluss des Stadtrates	15. Aug. 2023
– Durchführung privater Studienauftrag	Juli 2023 – Jan. 2024
– Überarbeitung Kritikpunkte gem. Empfehlung (Abschlussprotokoll)/ (Abschluss Phase 2)	Febr. – März 2024
– Erarbeitung Richtprojekt	Juli 2024 – Okt. 2025
Quartierplan	
– Entwurf Planungsmittel	Sept. 2025 – Nov. 2025
– Prüfungen Stadt	Dez. 2025 – Feb. 2026
– Behandlung Baukommission	30. März 2026
– Stadtratsbeschluss öffentliche Auflage	9. Juni 2026
– Öffentliche Auflage (30 Tage)	
– Erlass (Stadtrat)	

2.3 Formelle Prüfung

2.3.1 Grundbuch

Der Stadtrat unterbreitet den Entwurf des Quartierplans vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung (Art. 17. Abs. 2 KRVO).

Im Rahmen des vorliegenden Quartierplans werden keine dinglichen Rechte bereinigt. Das Grundbuchamt Chur hat im Rahmen der stadtinternen Vernehmlassung zum Entwurf des Quartierplans keine Hinweise gemacht.

2.3.2 Hochbaudienste / Stadtentwicklung

Am 2. Dezember 2025 wurde der Entwurf des Quartierplanes der Stadtentwicklung zur internen Vernehmlassung eingereicht. Die Rückmeldung liegt mit Schreiben vom 10. Februar 2026 vor und umfasst folgende Hinweise.

QPV	Betreff	Umgang
Art. 8	«Spielplätze» sind als «Spiel- und Bewegungsflächen» auszuweisen. Der Durchgang durch das Quartier gemäss Mobilitätskorridor soll im Quartierplan sichergestellt werden. (sinngemäss auch Art. 15 QPV).	Die Anpassungen werden im Sinne der Hinweise vorgenommen.
Art. 21ff.	Der Teil der Spielfläche, welcher sich innerhalb der Baulinie befindet, ist mit einem Revers zu versehen und eine Alternativfläche ist nachzuweisen. Für die Gewährleistung der Sicherheit (bei Starkregen und gefüllten Retentionsflächen) sind die Vorgaben des BFU zu beachten.	Bei der allenfalls durch Revers wegfallende Fläche handelt es sich in Bezug auf das gesamte Freiflächenangebot um eine sehr kleine Fläche. Auf die Bezeichnung einer Alternative wird deshalb verzichtet Betreffend die Sicherheit wird ein Verweis auf das Baubewilligungsverfahren aufgenommen.
Art. 27ff.	Die Fuss- und Radweg Nebenverbindung entlang der Industriegeleise ist mind. 2.50 m breit vorzusehen. Der Mobilitätskorridor vom Gleis zur Plessur ist sicherzustellen. Abstimmung auf vorliegendes BGK Industriestrasse/Felsenausstrasse notwendig.	Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt kann die Breite auf 2.0 m beschränkt werden. Dieses Mass wird festgelegt. Die Durchgängigkeit wird gewährleistet. Kenntnisnahme. Die Gestaltung entlang der Felsenausstrasse innerhalb des Perimeters steht nicht im Widerspruch zum BKG, soweit dieses bekannt ist.
Art. 29	Es ist sicherzustellen, dass unterirdische Parkieranlagen der Nachbarsparzellen ebenfalls unterirdisch erschlossen werden können. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sollen bereits erstellt werden (1m Auskragungen). (Sinngemäss auch Art. 31) Die Ausgänge für den Langsamverkehr zur Felsenausstrasse sind übersichtlich zu gestalten, Hindernisse (Hecken) im Sichtfeld dürfen nicht höher als 60cm sein. Sofern Geschäfte, Kitas, usw. geplant sind, ist für deren Anlieferung auf Privatgrund eine Lösung anzubieten und auszuweisen.	Die Vorschriften werden im Sinne des Hinweises ergänzt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Art. 30	Es ist nachzuweisen, dass die Tiefgarage/Rampe für zusätzliche Anschlüsse der Nachbarsparzellen ausgelegt ist.	Die Nachweise werden erbracht.

QPV	Betreff	Umgang
Art. 32	Oberirdische Besucherparkplätze sind in Rasenliner o. ä. zu materialisieren.	Eine Versiegelung ist nicht vorgesehen.
Art. 39	Der geplante Baum vor den Moloks kann nicht realisiert werden (Leerung). Ein alternativer Standort für den Baum ist zu prüfen. Die Anordnung der Moloks ist anzupassen. Die Einwurföffnungen haben die Anforderungen gemäss BehiG zu erfüllen.	Der Standort des Baumes wird überprüft. Die Überprüfung erfolgt auch unter dem Aspekt der Strassenraumgestaltung. Die Anordnung der Moloks und Lage der Einwurföffnungen (nicht Stufe QP) wird überprüft.
Art. 40	Die Durchgänge im Quartier müssen öffentlich zugänglich und nutzbar sein. Die Querverbindung, respektive der Mobilitätskorridor soll für die öffentliche Nutzung gesichert werden.	Die Durchgänge werden als öffentlich zugängliche Durchgänge gesichert.
Art. 42	Der Unterhalt der Baumpflanzung entlang der Felsenaustrasse erfolgt in Absprache mit der Stadt.	Kenntnisnahme
Pläne	Betreff	Umgang
V3	Da die Profilierung im Quartierplanverfahren entfällt, sind im V3 die Koordinaten inklusive Höhenangaben auszuweisen.	Der Plan wird entsprechend ergänzt.
V5	Der Standort für die Grüngutentsorgung ist auszuweisen.	Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle, kann auf eine eigene Grünentsorgungsstelle innerhalb des Perimeters verzichtet werden.

2.3.3 Baukommission / Stadtrat

Die Baukommission hat sich am 30. März 2026 mit dem Quartierplanentwurf befasst. Die Baukommission empfiehlt - unter Begleitung mit der Stadtentwicklung - vor der Baueingabe die Fassadendahingehend dahingehend zu überarbeiten, dass eine ruhigere und zurückhalternde Erscheinung resultiert. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Mit Beschluss vom 9. Juni 2026 gibt der Stadtrat den Quartierplan zur öffentlichen Auflage frei.

2.4 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat legt den Quartierplan Felsenau während 30 Tagen öffentlich auf. Die Publikation erfolgt im amtlichen Publikationsorgan der Stadt. Während der öffentlichen Auflage kann beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

[Weitere Ausführungen nach erfolgter Auflage.]

2.5 Erlass

Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Stadtrat den Quartierplan Felsenau. Der Erlass wird den Beteiligten schriftlich eröffnet. Nach Eintritt der Rechtskraft wird der Quartierplan Felsenau im Grundbuch angemerkt.

3 Planungen und Grundlagen

3.1 Grundordnung

3.1.1 Zonenplan

Das Grundstück innerhalb des Perimeters ist der Gemischten Zone 4 (G4) zugewiesen. Entlang der Felsenaustrasse befindet sich das Grundstücke innerhalb der Gewässerraumzone (hellblau schraffiert).

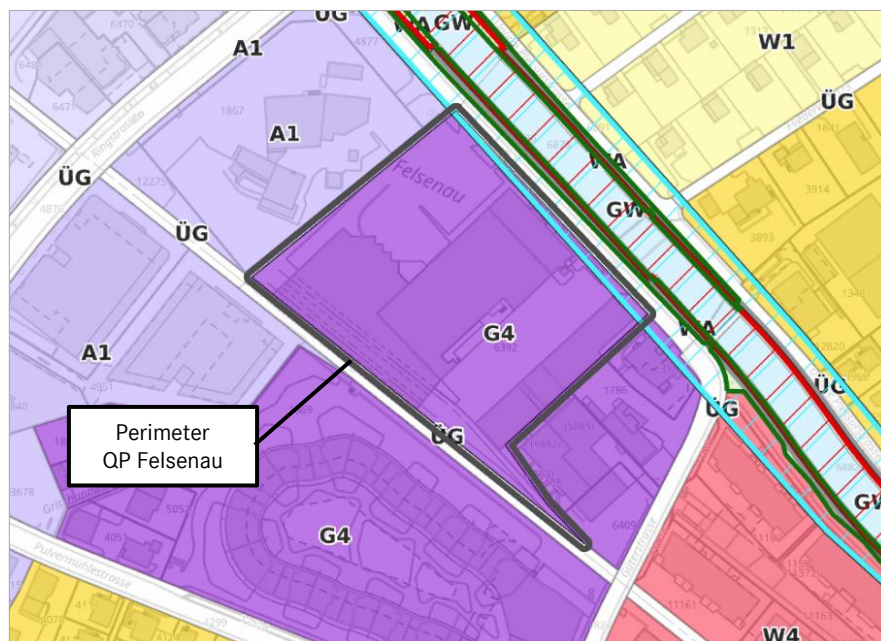


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Felsenau)

3.1.2 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Gemäss GGP besteht für das gesamte Geviert eine Quartierplanpflicht. In Rücksprache und mit Erlass der Baubehörde wird für das Areal Felsenau (Parzelle Nr. 6392) ein eigenständiger Quartierplan erstellt. Weitere Festlegungen bestehen nicht.



Abb. 3: Ausschnitt GGP rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Felsenau)

3.1.3 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Gemäss GEP sind die Felsenaustrasse und die Güterstrasse als Fuss-/Radweg Nebenverbindung festgelegt. Das Trassee des Industriegleises ist als Fuss-/Radweg Nebenverbindung geplant, festgelegt. Für das Areal gelten die Bestimmungen für «Parkierung Gebiete B» (rosa Punktraster). Gemäss der städtischen Parkplatzverordnung sind in diesen Gebieten mind. 50% der minimal erforderlichen Abstellplätze gemäss Baugesetz anzubieten.

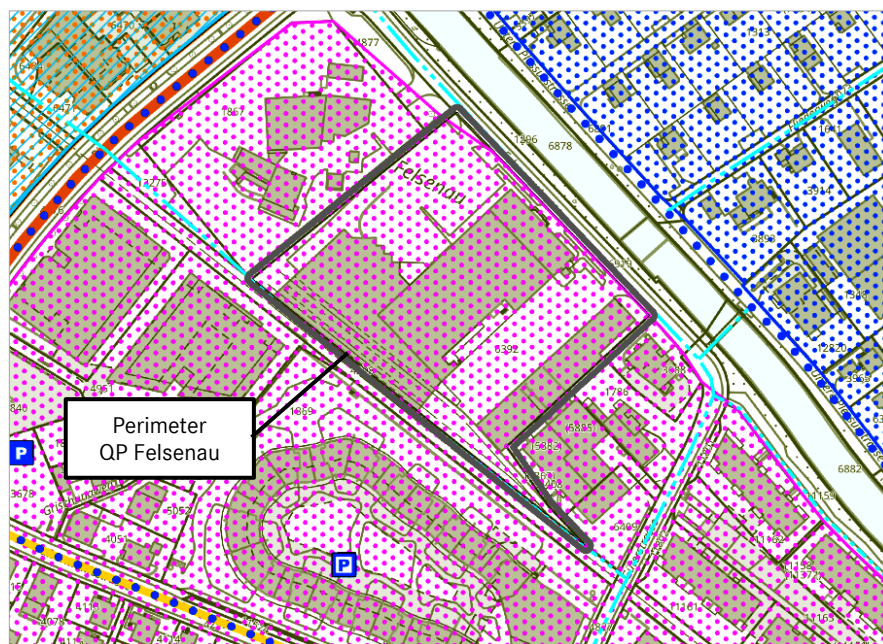


Abb. 4: Ausschnitt GEP rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Felsenau)

3.1.4 Baulinien

Im Bereich des Perimeters bestehen entlang der Felsenastrasse sowie entlang des Trassees des Industriegleises Baulinien.

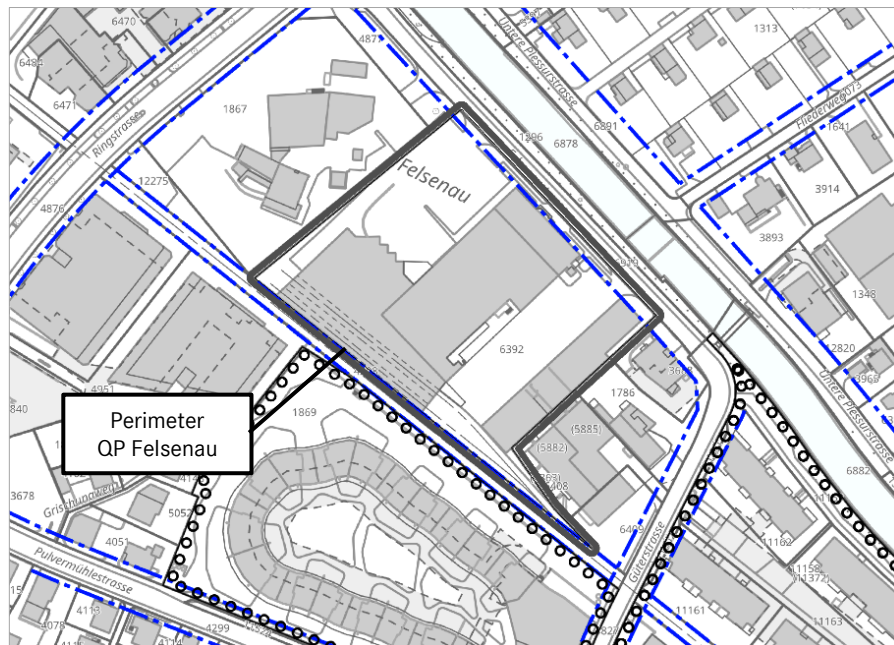


Abb. 5: Ausschnitt Folgeplanungen rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Felsenau)

3.2 Rahmenbedingungen Projektentwicklung

Die Baukommission hat sich am 5. Juli 2023 mit dem Vorhaben befasst und die Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf sowie an den Erarbeitungsprozess formuliert. Diese Rahmenbedingungen wurden vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 15. August 2023 bestätigt.

In Bezug auf den Städtebau gelten u.a. folgende Rahmenbedingungen:

- Die Bauten haben sich an den "Städtebaulichen Kanten" zu orientieren, können jedoch auch die "Querungen Grünraum" baulich begleiten.
- Die Gebäudeeingänge zeigen sich als individuell identifizierbare Adressen. Sie haben sich entweder zum Fuss- / Veloweg / Gleiskorridor oder zum Plessur-ufer hinauszurichten.
- Im Innern zeichnet sich die Überbauung durch attraktiv gestaltete, wohnungsbezogene Grün- und Freiräume aus. Eine freiräumliche Akzentuierung erfolgt aufgrund von kleinen Quartiersplätzen. Diese sind an die öffentlichen Wege anzugliedern.
- Die öffentliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr ist zu berücksichtigen. Parallel zu den Gleisanlagen ist auf Parz. 6392 eine Längsquerung zu realisieren.

Auszuarbeiten ist der städtebauliche Entwurf über einen Studienauftrag mit mindestens drei Teams, bestehend aus Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur. Das Programm des Studienauftrags ist der Abteilung Stadtentwicklung zur Genehmigung vorzulegen und die Abteilung Stadtentwicklung ist mit mindestens einer Person im Beurteilungsgremium vertreten.

Weitere Rahmenanforderungen wurden in Bezug auf die Energie und die Nachhaltigkeit formuliert. Diese wurden, soweit stufengerecht und als Projektvorgabe zutreffend, im Programm zum Studienauftrag berücksichtigt.

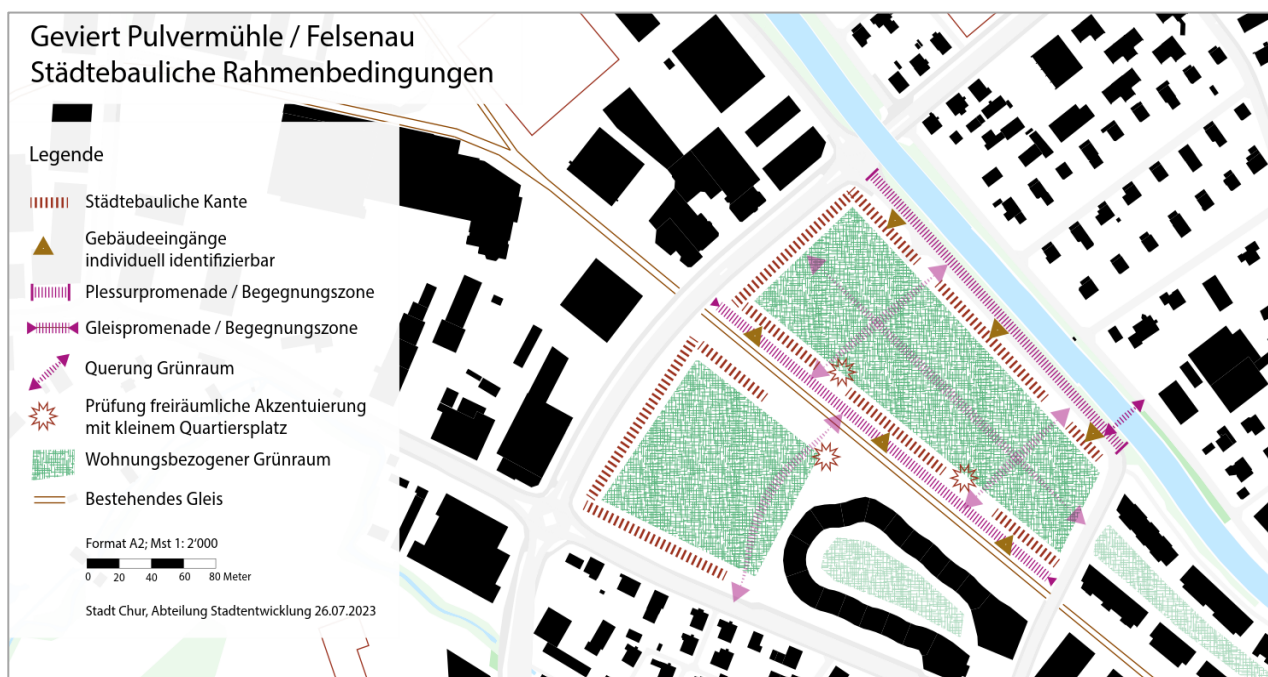


Abb. 6: Skizze städtebauliche Rahmenbedingungen.

4 Studienauftrag und Richtprojekt

4.1 Studienauftrag

Nebst dem Anspruch an eine wirtschaftliche Realisierung eines überzeugenden Bauvorhabens sind die Eigentümer auch bestrebt, mit dem Projekt einen städtebaulichen Beitrag an diesem Ort zu leisten. Über einen privaten Studienauftrag mit Folgeauftrag auf Einladung wurde der Grundstein dazu gelegt.

Durchgeführt wurde ein Studienauftrag auf Einladung mit drei Büros (Conradin Clavuot Architekten, Chur / Helsinki Zürich Office Architekten, Zürich / maurusfrei Architekten AG, Chur, Zürich). Seitens der Stadt war Rita Bollmann, Projektleiterin Stadtentwicklung im Gremium vertreten. Die Durchführung erfolgte im Zeitraum August 2023 – Januar 2024. Die Aufgabenstellung umfasst die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes und eines architektonischen Konzeptvorschlags für eine neue Wohnüberbauung.

Beurteilung

Das Beurteilungsgremium empfahl die weitere Planung auf Basis des Vorschlags von maurusfrei Architekten AG, Chur, Zürich und ZWISCHENRAUM Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf abzustützen. Im Bericht zum Studienauftrag formulierte das Beurteilungsgremium Empfehlungen zur Weiterbearbeitung. Diese betrafen die Platzierung und Ausbildung der Einfahrt der zentralen Parkierungsanlage, die Verbesserung der Adressierung und der Ausbildung der städtebauliche Kante, die Ausbildung der Frei- und Aussenräume bzw. eine Reduktion der Durchwegungen und weitere Hinweise zu den Wohnungen.



Abb. 7: Projektvorschlag maurusfrei Architekten AG, Chur, Zürich; Situation, Stand Studienauftrag.

Im Nachgang des Studienauftrages erfolgte eine Überprüfung und Weiterbearbeitung der wesentlichen Kritikpunkte. Nebst der Neuplatzierung der Tiefgarageneinfahrt und der Überarbeitung der Ausbildung einer städtebauliche Kante zur Felsenaustrasse wurde namentlich die Umgebungsgestaltung optimiert, das quartierinterne Wegnetz und die Gebäudehöhe reduziert.

Die Ergebnisse wurden dem Beurteilungsgremium vorgelegt. Mit Protokoll vom 31.03.2024 ist festgehalten, dass der städtebauliche Entwurf im Sinne der Kritik und der Empfehlungen verbessert wurde und dass die Phase 2 «städtebaulicher Entwurf» somit abgeschlossen ist.

4.2 Richtprojekt

Der Stand aus der Weiterbearbeitung des Studienauftrages wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Das Richtprojekt mit Stand 16. Oktober 2025 ist gemäss den Quartierplanvorschriften richtungsweisend und liegt als Bestandteil des Quartierplans (NV1) dem Dossier bei.

Bebauung und Architektur

Zwei L-förmige Baukörper strukturieren das Areal. Ein Baukörper flankiert die «Gleispromenade», der andere orientiert sich nach Südosten. Ihr Zwischenraum öffnet sich zur Plessur und schafft so einen Bezug zu diesem Freiraum. Die sich zum Plessurraum öffnende Anordnung stärkt die Adressbildung und verknüpft die künftige Wohnstrasse mit dem Areal.

Die Gebäude sind dahingehend strukturiert, dass eine möglichst effiziente Erschliessung und eine hohe Flexibilität beim Wohnungsmix erreicht werden kann. Der modulare Aufbau ermöglicht eine spätere Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse. Insgesamt umfasst die Bebauung ca. 130 Wohnungen mit einem Wohnungsmix von einzelnen Studios bis 5.5 Zimmerwohnungen (Stand Richtprojekt). Im Richtprojekt realisiert sind rund 11'720 m² anrechenbare Geschossfläche (GF); dies entspricht einem Quartierplanbonus von 14.3%.

Bei den Gebäuden vorgelagert ist eine erkerartige Holzkonstruktion der «Loggien». Diese können den jeweiligen dahinterliegenden Wohnungen zugewiesen werden. Diese Schicht öffnet sich grösstenteils alternierend über zwei Geschosse, wodurch trotz der zur Seite geschaffenen Privatsphäre ein grosszügiger privater Aussenraum entsteht. Die Schicht dient zugleich dem sommerlichen Wärmeschutz, ohne den solaren Gewinn im Winter zu mindern. Zusammen mit kompakten Bauvolumen, optimaler Ausrichtung, Fernwärmeanschluss und Photovoltaik auf den Dächern kann eine auch energetisch gute Bebauung realisiert werden.

Erschliessung

An der nördlichen Ecke des Grundstücks sind die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage sowie die Entsorgung geplant. Die Tiefgaragenzufahrt ist so konzipiert, dass auch das benachbarte Grundstück über diese erschlossen werden kann. Mit der Anordnung der Zufahrt in der nördlichen Ecke des Grundstückes wird der MIV möglichst früh abgefangen und nicht weiter in die Felsenaustrasse hineingeführt, welche als Tempo-30-Zone und später allenfalls als Begegnungszone ausgebildet wird. Insgesamt werden 17 Besucher PP (6 oberirdisch, 11 unterirdisch) und 146 Bewohner-PP (alle unterirdisch) angeboten. Um den Fussabdruck der unterirdischen Einstellhalle möglichst klein zu halten, wird diese auf zwei Geschosse organisiert. Im ersten Untergeschoss sind die möglichen Anschlüsse für die Erschliessung der Nachbargrundstücke im Nordwesten und Südosten vorgesehen.

Gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) führt eine Fuss-/Radweg Nebenverbindung geplant entlang des Bahntrassees auf der Südseite des Areals. Im Richtkonzept wird diese Fuss-/Radweg Nebenverbindung in der Linienführung präzisiert

Die Veloabstellplätze sind oberirdisch und möglichst nah der Hauseingänge, teilweise überdacht und teilweise offen ausgebildet. Ein kleiner Teil der Veloabstellplätze befindet sich in der Einstellhalle. Insgesamt werden rund 350 Veloabstellplätze angeboten (teils als E-Bike Ladestationen). Dem Platzbedarf von Lastenrädern ist ebenfalls Rechnung getragen.



Abb.8: Richtprojekt 16. Oktober 2025; Erdgeschoss mit Umgebung

Der zusammenhängende Freiraum wird durch abwechslungsreiche Nutzungen programmiert. Ein Spielplatz mit Sandbereich, eine grosse Spielwiese und verschiedene Aufenthaltsbereiche bzw. Begegnungszonen strukturieren den Aussenraum. Eine kompakte Anordnung der Untergeschosse bietet Platz für Baumpflanzungen. Die Aussenräume sind je nach Nutzung und Anordnung über der Tiefgarage mit Sonnensegeln oder mit Bäumen beschattet. Die Hitzeminderung wird mit diversen Massnahmen verfolgt. Einerseits durch den Einbezug des Plessorraums und einer grosszügigen Begrünung sowie andererseits der Reduktion von versiegelten Flächen. Dadurch wird ein klimagerechter Städtebau sichergestellt.

11

stehenden Überbauung Pulvermühle ist ein grosszügiger und übersichtlicher Übergang vorgesehen, welcher die beiden Wohnareale miteinander verbindet. Nordwestlich ergänzt ein Industriegarten mit Kiesbelag, einfachen Hochbeeten und einer sehr naturnahen Bepflanzung (z.B. Ruderalpflanzen) das Freiraumspektrum. Durch die Schaffung solcher extensiven Standorte kann eine biodiverse Umgebung entstehen. Das Dachwasser wird gesammelt und in oberirdische Retentionsmulden geführt. Alle Beläge sind aus sickerfähigen, behindertengerechten Hartbelägen (Drainasphalt und Chaussierung) ausgestaltet.

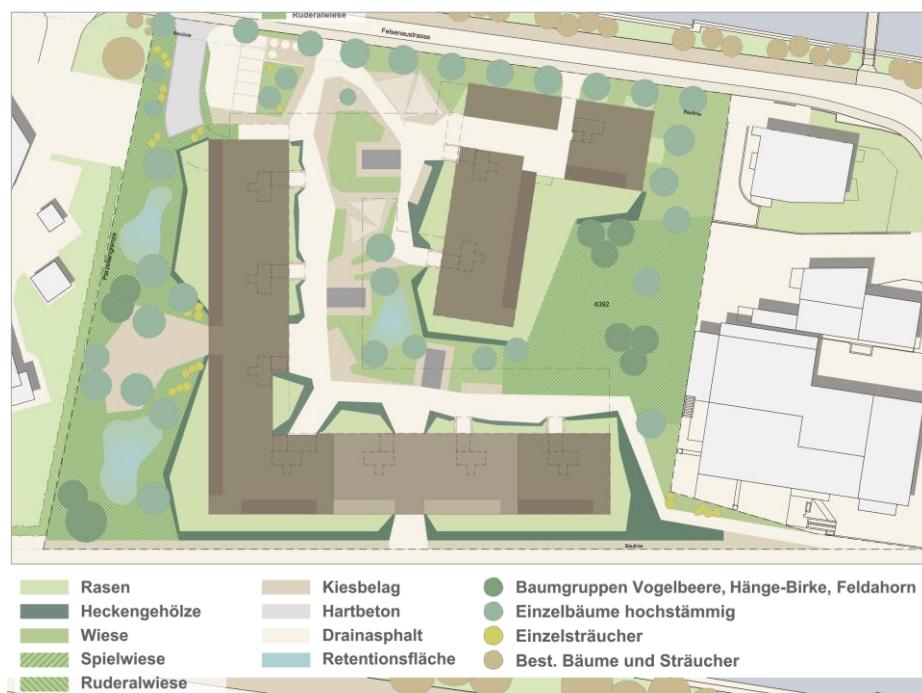


Abb.9: Richtprojekt 16. Oktober 2025; Konzeptschema Zonierung Umgebung

Grünflächenanteil

Die Umgebung insgesamt zeichnet sich aus durch einen sehr hohen Grünflächenanteil. Diesen Vorzug aus dem Entwurf stand Studienauftrag konnte beibehalten und weiter verbessert werden. Bei Berechnung gemäss Baugesetz beträgt der Grünflächenanteil 42% (erforderliche Grünflächenanteil gemäss BauG = 30%). Bei Berechnung gemäss IVHB beträgt der Anteil 58%. Diese Flächen werden im Quartierplan gesichert.

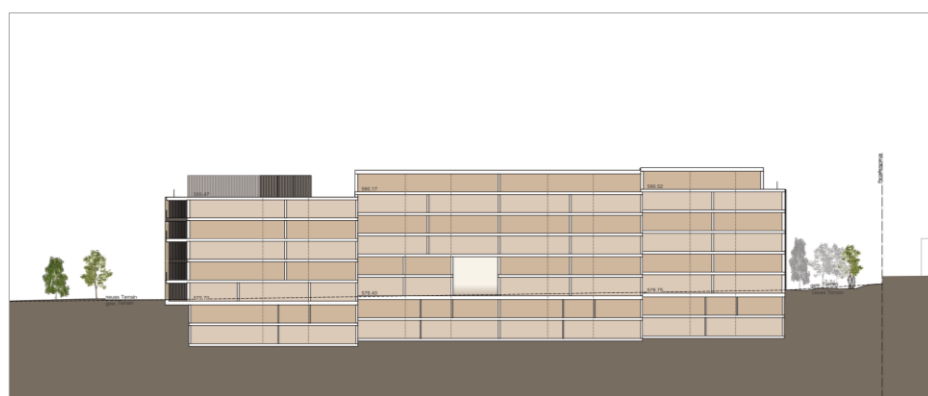
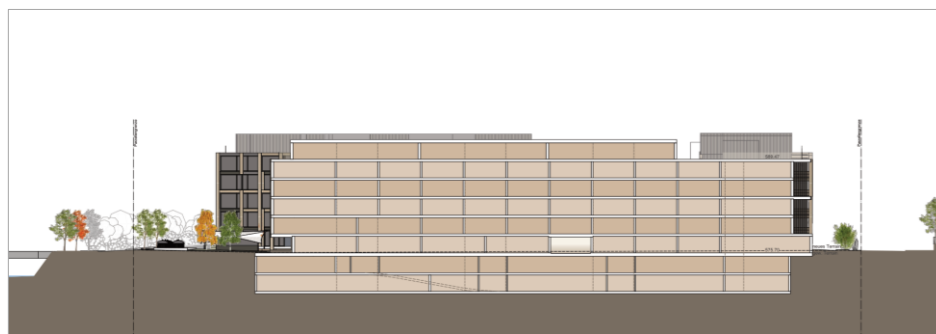


Abb. 10: Richtprojekt 16. Oktober 2025; Schnitte Haus A

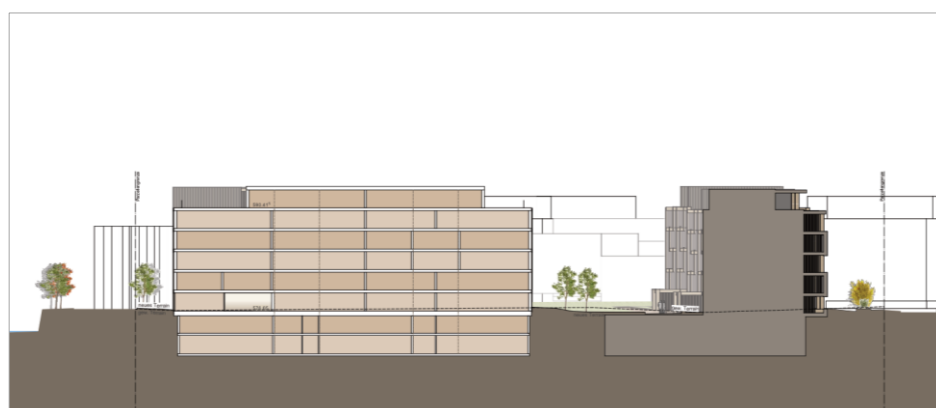
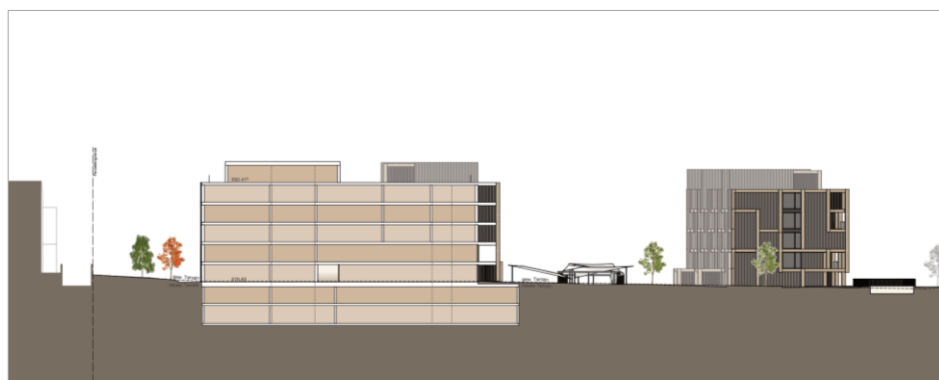


Abb. 11: Richtprojekt 16. Oktober 2025; Schnitte Haus B



Abb. 12: Richtprojekt 16. Oktober 2025; Visualisierungen

5 Weitere Themen und Anforderungen

5.1 Mobilität

5.1.1 Parkierung

Abstellplätze Fahrzeuge

Geplant sind 6 oberirdische Besucherparkplätze und total 157 Parkplätze in einer Tiefgarage (146 Bewohner-PP und 11 Besucher-PP). Die Anzahl Abstellplätze wird gemäss den Vorgaben aus der Parkplatzverordnung der Stadt Chur (PPV) berechnet. Wo diese keine Angaben liefert, ist die VSS Norm 40 281 anzuwenden.

Gemäss PPV liegt der Projektperimeter im Parkierungsgebiet B. Auf eine Reduktion der Anzahl Parkplätze wird verzichtet. Dies aufgrund auch fehlender Parkierungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Mit dem Angebot an Parkplätzen soll vermieden werden, dass Fahrzeuge auf öffentlichem Grund oder weiter entfernt abgestellt werden müssen, was zwangsläufig zu mehr Fahrten führt. Ein Teil der Parkplätze ist als Carsharing-PP geplant.

Abstellplätze Velo

Gemäss Richtprojekt sind rund 300 Zimmer geplant. Das Angebot an Veloabstellplätzen umfasst knapp 350 Stellplätze. Rund 320 Plätze sind oberirdisch und auf verschiedene Standorte und nahe bei den Hauseingängen geplant. Weiter vorgesehen sind E-Ladestationen und geeignete Stellflächen für spezielle Velos wie Lastenträgervelos.

5.1.2 Zufahrtstrassen, Kapazitätsvermögen

Die gut 160 PP generieren ein Fahrtenaufkommen in der Grössenordnung von ca. 600 Fahrten am Tag. Die Zufahrt erfolgt möglichst nahe an der Ringstrasse. Die Kapazität auf der Felsenastrasse bis zur Einfahrt ist noch nicht ausgelastet und kann den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen.

5.2 Lärm- und Luftbelastungen

5.2.1 Strassenlärm

Der Gemischten Zone 4 (G4) ist gemäss Baugesetz und Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Gemäss generellem Lärmbelastungskataster (LBK 2019, Verkehr DTV 2015) besteht auf dem Areal entlang der Felsenastrasse eine Lärmbelastung tagsüber von 56/57 dB(A) (hellgrün). Gemäss Anhang 3 LSV (Lärmschutzverordnung, SR 814.41) gilt für ES III ein Planungswert von 60 dB(A). Mit einer Belastung von 56/57 dB(A) wird der Planungswert in der G4 eingehalten.

Mit Blick auf die von der Stadt geplante Umgestaltung der Felsenausstrasse in eine Wohnstrasse mit einem Tempo-20-Regime wird die Lärmbelastung weiter abnehmen, sodass sogar der Planungswert einer Wohnzone (ES II; dB(A) 55) eingehalten werden kann.



Abb. 13: Auszug Lärmkataster, GeoGR

Bei der geplanten Parkierungsanlage handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne der Lärmschutzgesetzgebung. Die Lärmbeurteilung erfolgt somit nach Art. 7 LSV (Lärmschutz-Verordnung). Die Lärmemissionen der neuen Anlagen müssen somit prioritär so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. In jedem Fall dürfen jedoch infolge Betrieb der Parkierungsanlagen bei den massgebenden umliegenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV nicht überschritten werden. Zudem sind die Anforderungen von Art. 9 LSV (Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen) zu erfüllen, massgebend ist hier die Felsenaustrasse.

Parkierungsanlagen mit mehr als 150 PP gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Die Parkierungsanlage umfasst 157 PP (146 Bewohner-PP und 11 Besucher-PP). Anlagen mit mehr als 150 PP bedürfen der Zustimmung des ANU nach Art. 13 KUSG (Kantonales Umweltschutzgesetz) i.V. mit Art. 4 KUSV (Kantonale Umweltschutzverordnung).

Auf der südlichen Seite des Areals verläuft ein Industriegleis. Im Abschnitt ab Strassenquerung Segantinstrasse bis Industriestrasse ist die Fahrleitung abgeschaltet und wird nur für die kurzen Rangierfahrten eingeschaltet. Der massgeblich einzuhalten-
tende Abstand für Nutzungen mit ständigem Aufenthalt (magnetische Flusssdichte max. 1-T) ist daher klein, und hat für die Nutzung auf dem Grundstück Nr. 6392 (Areal Felsenau) keine Einschränkungen zur Folge.

Die Lärmbelastung infolge des Betriebs ergibt sich nicht wegen des Fahrtenaufkommens, sondern aufgrund der Betriebszeiten. So verkehren von Montag – Samstag zwischen 04.00 Uhr und 12:00 Uhr ca. 10 Fahrten, und nachmittags bis ca. 16.00 Uhr noch einige wenige Fahrten. Am Sonntagmorgen gibt es noch einige wenige Fahrten (Richtangaben). Die Lärmbelastung infolge Betrieb hat für die Nutzung auf dem Grundstück Nr. 6392 (Areal Felsenau) keine Einschränkungen zur Folge.

5.4 Zufahrt Feuerwehr / Notzufahrten

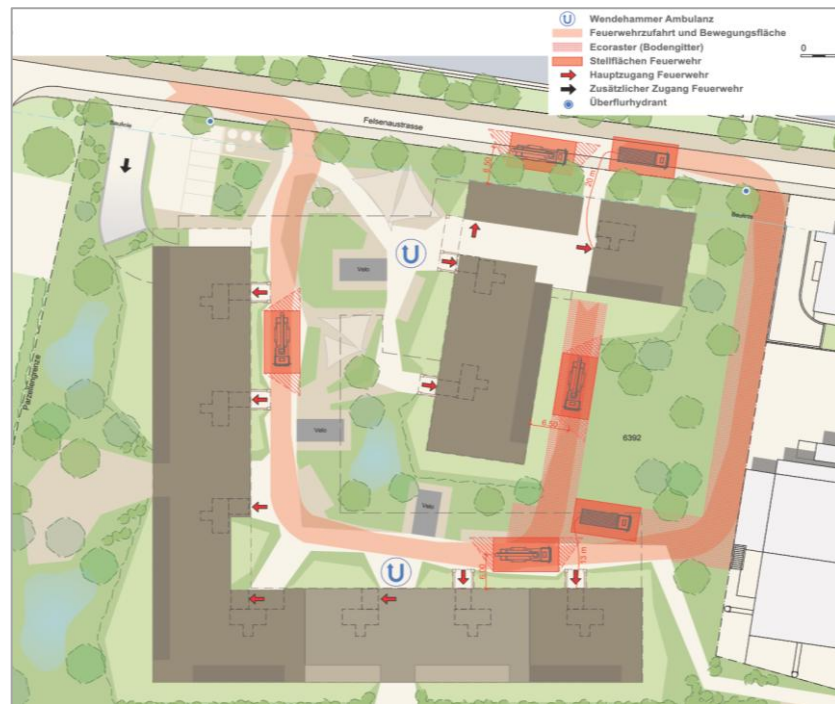


Abb. 14: Richtprojekt 16. Oktober 2025; Zufahrt Blaulichtorganisationen

Die Anforderungen an die Zufahrten für die Feuerwehr und die Sanität wurden im Rahmen des Richtprojektes geklärt und die erforderlichen Zufahrtsbereiche und Standplätze in der Planung berücksichtigt. Die Sicherung dieser Zufahrtswege und der Standplätze für die Feuerwehr sind in den Quartierplanvorschriften und im Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 gesichert.

6 Inhalte Planungsmittel

Der Quartierplan Felsenau umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

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

6.1 V1 Quartierplanvorschriften

6.1.1 Allgemeine Hinweise

Die Quartierplanvorschriften regeln ergänzend zu den Bestimmungen der Grundordnung und der massgebenden Gesetze der Stadt Chur sowie der übergeordneten Gesetzgebung die Vorgaben für die Bebauung, Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie Aspekte im Zusammenhang mit der Realisierung und des Eigentums.

Der Quartierplan Felsenau bezweckt eine städtebaulich und architektonisch-gestalterisch überzeugende und mit einer naturnahen Umgebungsgestaltung abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Gebiets sowie eine nachhaltige und auf ein gesundes Stadtklima ausgerichtete Entwicklung.

6.1.2 Hinweise zu einzelnen Artikeln

Art. 6 Etap pierung	Geplant ist die Realisierung der gesamten Überbauung in einer Etappe. Art. 6 regelt den Fall der Kostentragung von Mehrkosten im Falle einer etappierten Realisierung.
Art. 8 Nutzungsrechte an der Umgebung	Der Artikel regelt ausführlich die Benutzungsrechte in der Umgebung. Ein Grossteil der Umgebung steht den Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung zur Benutzung zur Verfügung. Abs. 3 regelt im Speziellen eine mögliche Privatisierung einer Spiel- und Bewegungsfläche im Falle einer Nutzung einer Kindertagesstätte o. dgl. im Erdgeschoss im Bereich Hochbaute B.
Art. 12 Nutzungsmass	Das Nutzungsmass richtet sich nach der Grundordnung und dem abschliessend gesprochenen Bonus im Rahmen des Quartierplanverfahrens. Die Aufteilung des Nutzungsmasses auf den Bereich Hochbaute A bzw. den Bereich Hochbaute B erfolgt gemäss Eigentumsverhältnissen am Grundstück (2/3 Bereich Hochbaute A, 1/3 Bereich Hochbaute B). Sofern das Grundstück im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Auf- oder Umzonung erfährt, wird das zusätzliche Ausnutzungskontingent dem Grundstück im Rahmen einer Quartierplanänderung zugeschrieben.
Art. 20 Profilierung	Die Profilierung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
Art. 21 Gestaltung Umgebung	Das Richtprojekt umfasst eine stimmige Gesamtidee über den gesamten Planungsperimeter. Abs. 2 legt fest, dass die Gestaltung der Umgebung mit dem Ziel erfolgt, die Biodiversität innerhalb der Siedlung zu unterstützen und zu fördern. Das Richtprojekt ist soweit ausgereift, dass die konzeptionell massgebenden Festlegungen in den Vorschriften als verbindlich gemacht werden. Damit wird in einem hohen Grade die Umsetzung des Richtprojektes gesichert. Verbindlich ist namentlich auch die differenzierte und biodiverse Gestaltung. Weitergehend ist das Richtprojekt richtungsweisend. Hierzu ergänzend gelten weiter die Bestimmungen nach Art. 23 (Heckenbereiche privat).

	Der Bereich Zugang / Innenhof, der Bereich Garten und der Bereich Spielwiese sind gemäss Richtprojekt vom 16. Oktober 2025 (NV1) zu konzipieren und auszugestalten. Im Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 sind die genannten Bereiche generalisiert. Die im Richtprojekt vorgesehenen Bestandteile dieser Bereiche sind umzusetzen. Innerhalb der Baulinie gilt für die Spiel- und Bewegungsfläche Hochbaute B ein Revers. Zuhanden der Baubewilligung ist ein detaillierter Umgebungsplan und vor Erteilung der Baufreigabe ist ergänzend ein Pflanzplan einzureichen.
Art. 24 Standort Einzelbaum / Baumgruppen	Im Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 sind die Standorte für Einzelbäume und Baumgruppen festgelegt. Die Standorte befinden sich grundsätzlich ausserhalb des Baubereiches unterirdisch. Es wird ein durchwurzelbarer Horizont von mind. 1.50 m im zu erwartenden Kronenbereich vorgeschrieben.
Art. 28 Fuss-/Radweg Nebenverbindung öffentlich	Die festgelegte Fuss- und Radweg Nebenverbindung öffentlich ist öffentlich und für jedermann begehbar. Die Erstellung erfolgt auf privatem Grund und durch die Stadt. Die Wegführung ist verbindlich. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung ist eine lichte Breite von 2.0 m zu gewährleisten. Die Breite von 2.0 m errechnet sich anhand des Begegnungsfalles Fussgänger – Velo sowie aufgrund der Erstellung eines Zaunes gegenüber dem Geleise. Der Zeitpunkt der Realisierung der durchgängigen Fuss- und Radweg Nebenverbindung von der Güterstrasse bis zur Ringstrasse ist noch offen. Bis zum Zeitpunkt der Durchgängigkeit beschränkt sich die Erstellung des Weges auf den Abschnitt der südöstlichen Ecke bis zum Durchgang beim Baubereich A2. Der Abschnitt kann vorerst als einfache Fusswegverbindung mit geringerer Breite ausgebildet werden.
Art. 29 Durchgang Fussgänger öffentlich zugänglich	Der Durchgang Fussgänger öffentlich zugänglich ist für jedermann begehbar. Mit dieser Festlegung soll die Querverbindung (Mobilitätskorridor) von der Überbauung Pulvermühle zur Plessur für den Fussgängerverkehr sichergestellt werden. Der Zutritt kann bei negativen Auswirkungen (Vandalismus, nächtliche Ruhestörung oder dgl.) eingeschränkt werden.
Art. 32 Verbindung unterirdische Parkierung (optional)	Mit der Festlegung «Verbindung unterirdische Parkierung (optional)» wird sichergestellt, dass die angrenzenden Grundstücke Nr. 6408 und Nr. 1867 an die unterirdische Parkierung über diese Einfahrt unterirdisch erschlossen werden können. Das Recht zum Anschluss ist jederzeit zu gewährleisten. Die Details über die erforderlichen Rechte und Kostenbeteiligung werden privatrechtlich geregelt. Grundsätzlich sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen.

Art. 33 Parkplätze Besucher / Anlieferung	An dem als Parkplätze Besucher / Anlieferung bezeichneten Standort ist neben der Erstellung von Besucherparkplätzen auch die Anlieferung für eine allfällige halböffentliche Nutzung (Kindertagesstätte o. dgl.) im Erdgeschoss des Bereiches Hochbaute B zulässig.
Art. 37 Ableitung von Meteorwasser	Das anfallende Oberflächenwasser ist in den im Plan V3 Gestaltung, Schnitte 1:500 bezeichneten Retentionsfläche einer oberirdischen Retention zuzuführen bzw. versickern zu lassen. Die Ausgestaltung ist im Umgebungsplan gemäss Art. 21 Abs. 5 der Quartierplanvorschriften aufzuzeigen. Allfällige Sicherheitsauflagen aufgrund Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU) werden im Baubewilligungsverfahren erlassen.

6.2 V2 Bestandesplan 1:500

Im Rahmen des Quartierplans findet keine Landumlegung und keine Neuzuteilung statt.

6.3 V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500

In V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 werden die strukturellen Elemente des Richtprojektes verbindlich festgelegt. Die Festlegungen im Gestaltungsplan betreffen die Bebauungsstruktur, die Gebäudetypologie und die Aussenraumelemente.

Bebauung

Die Bereiche Hochbaute A1-A3 und B sind spezifisch auf das Richtprojekt abgestimmt. Zwecks Wahrung eines gewissen Spielraumes zuhanden der Projektierung ist bei einzelnen Gebäudeseiten ein geringfügiger «Puffer» im Umfang von 0.5 m bzw. 1.0 m vorgesehen.

Die Bereiche Hochbaute A1-A3 und B, Attikageschoss definieren die maximale Ausdehnung der Attikageschosse. Zwecks Wahrung eines gewissen Spielraumes ist auf denselben Seiten, wie bei den Bereichen Hochbaute A1-A3 und B ein entsprechender «Puffer» ausgewiesen. Weiter werden im Plan ein Bereich Gemeinschaftsterasse Attikageschoss und quartierinterne Durchgänge festgelegt.

Da die Profilierung im Baubewilligungsverfahren vorgenommen wird, werden im Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 die Koordinaten sowie absoluten Höhen der Bereiche Hochbauten aufgeführt.

Umgebung

In Verbindung mit Art. 21 QPV werden die Bereiche im Plan schematisiert dargestellt. Weiter im Plan ausgewiesen sind die Standorte für Einzelbäume und Baumgruppen sowie die Spiel- und Bewegungsfläche bzw. die Spiel- und Bewegungsfläche Hochbaute B.

Der hohe Grünflächenanteil 42% (erforderliche Grünflächenanteil gemäss BauG = 30%) wird über die Festlegungen im Plan bzw. den Quartierplanvorschriften ebenfalls gesichert.

Betriebs- und Gestaltungskonzept Felsenaustrasse

Die Gestaltung der Umgebung entlang der Felsenaustrasse, dabei namentlich die Setzung der Baumreihe entlang der Felsenaustrasse ist abgestimmt auf ein von der Stadt geplantes Betriebs- und Gestaltungskonzept (BKG). Das BKG sieht die Ausbildung einer Wohnstrasse vor. Die Pflanzung dieser Bäume wird im Quartierplan gesichert.

Schnitte

In V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 wird die Mantellinie mit den maximalen absoluten Höhenkoten für den First bzw. für das Attikageschoss festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird im Quartierplan nicht festgelegt. Diese richtet sich nach dem jeweils gültigem Baugesetz. Der Nachweis der Gebäudehöhe hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. In den Schnitten ist die zulässige Anzahl Geschosse innerhalb der Bereiche Hochbaute A1-A3 und B sowie das gewachsene und das neue Terrain ersichtlich.

6.4 V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500

Der Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 regelt sämtliche ober- und unterirdische Erschliessungen. Geregelt werden namentlich die Lage der Tiefgarageneinfahrt ab der Felsenaustrasse, die Anschlusspunkte der Erschliessung in der Tiefgarage an mögliche optionale Anknüpfungen benachbarter Grundstücke an die Tiefgarage und die Notzufahrt. Weiter geregelt wird die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sowie die Lage der Veloabstellplätze, der oberirdischen Besucherparkplätzen, der Anlieferung, der Stellflächen Feuerwehr und der Bereich Fahrgasse Blaulichtorganisationen.

Die gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) festgelegte Fuss-/Radweg Nebenverbindung - bestehend / geplant wird entsprechend dem Richtkonzept entlang des Grundstückes Nr. 6392 in der Lage präzisiert und über den Quartierplan verbindlich festgelegt. Im Quartierplan Pulvermühle wurde entlang der Gleisachse vorsorglich ebenfalls ein Fuss- und Radweg (öffentlich) vorgesehen. Aus planerischer Sicht macht die Fortführung der im GEP vorgesehenen Fuss-/Radweg Nebenverbindung auf der nördlichen Gleisseite und somit auf dem Grundstück Nr. 6392 Sinn. In Art. 28 QPV wird die Erstellung und der Unterhalt des Weges geregelt.

Für die Tiefgarage wird ein Baufeld ausgewiesen. Dieses wird soweit gefasst, dass das Pflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen gemäss Konzept möglich ist (mit Ausnahme eines Baumes im Bereich Verbindung unterirdische Parkierung (optional) zum Grundstück Nr. 4877). Im Plan nicht festgelegt wird die vertikale Ausdehnung nach unten.

6.5 V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500

Im Plan V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 sind die aufzuhebenden und die bestehenden Erschliessung mit Versorgungsleitungen sowie die Standorte für die Abfallentsorgung geregelt.

Namentlich im Bestand zu belassen sind die Leitungen zur Versorgung der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 6408, Nr. 1786 und Nr. 3688, welche ausserhalb des Perimeters liegt.

Anhang

Anhang – Publikationstext öffentliche Auflage

[nach erfolgter Publikation]