



Übersicht Quartierplanverfahren

Ein Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen. Ziel ist, verschiedene Anforderungen möglichst gut miteinander zu koordinieren und eine sehr gute Beziehung von baulichen und landschaftlichen Elementen untereinander und zur Umgebung auszuarbeiten und zu gewährleisten. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sind nach architektonischen Kriterien frei bestimmbar. Bei einer überdurchschnittlichen städtebaulichen Qualität kann ein Ausnützungsbonus von bis zu 20 % der maximal zulässigen Ausnützung zugesprochen werden. Eine Landumlegung oder eine neue Festsetzung von Baulinien kann im Quartierplanverfahren erfolgen.

Es wird zwischen dem **privaten** und dem **amtlichen** Quartierplanverfahren unterschieden. Ein privates Verfahren wird auf Antrag durchgeführt, sofern sämtliche Eigentümer einverstanden sind. Das amtliche Verfahren wird auf Antrag vom Stadtrat eingeleitet, wenn keine Einigung unter den Eigentümern stattfindet und ein öffentliches Interesse an der Planung besteht. Für die Ausarbeitung des Quartierplans ist die Stadt verantwortlich.

Ein Quartierplan wird in folgenden Fällen erarbeitet:

- In Gebieten, die im Generellen Gestaltungsplan mit einer Planungspflicht bezeichnet sind.
- Eine Quartierplanung kann von Privaten beantragt werden.
- Der Stadtrat kann ein Quartierplanverfahren von Amtes wegen einleiten.

In der Regel gilt für die Durchführung einer Quartierplanung eine minimale funktional zusammenhängende Fläche von 5000 m².

Da ein Quartierplan ein amtliches, grundeigentümerverbindliches Instrument ist, sind die Erarbeitung und die dazu notwendigen Teilschritte im Gesetz festgehalten (Baugesetz der Stadt Chur, Raumplanungsgesetz Kt. GR, Raumplanungsverordnung Kt. GR).

Bestandteile eines Quartierplans

Die Unterlagen für einen Quartierplan bestehen aus verbindlichen und unverbindlichen Plänen (Richtprojekte), den Quartierplanbestimmungen und dem Modell. Zusätzlich muss bei Quartierplänen die von Privaten erarbeitet werden, das schriftliche Einverständnis aller beteiligten Eigentümer im Quartierplanperimeter vorliegen.

Verbindliche Planbestandteile:

- Quartierplanbestimmungen (Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und Erneuerung der Quartiererschliessung, allfällige Etappierung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten)
- Bestandesplan (Ausgangslage)
- Gestaltungsplan (Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen, weitere Anordnungen bezüglich Bauvolumen und deren Nutzung und Gestaltung)
- Erschliessungsplan (notwendige Anlagen zur Erschliessung (MIV, LV) des Quartiers, kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung)
- Umgebungsplan (Gestaltungsabsicht und Konzept Aussenraum, wo nötig Geländeschnitt mit Höhenangaben, zusätzliches unverbindliches Richtprojekt Umgebung)
- Profilierungsplan Höhenangaben für Bauten und Anlagen (zur Prüfung der baugesetzlichen Vorgaben)

Weitere Informationen:

- Empfehlung „Umgebungsplanung in Quartierplangebieten“
- <http://www.chur.ch>

Ansprechpartner:

Hochbaudienste Stadt Chur

Abteilung Stadtentwicklung

Masanserstrasse 2, Postfach 820

7001 Chur

Telefon: 081 254 51 62 oder E-Mail: stadtentwicklung@chur.ch



Quartierplanverfahren - Ablauf

