

**V1**

**Stadt Chur**  
**Quartierplan Ringstrasse**

**Quartierplanvorschriften**

Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage vom

26. Februar 2021 bis 29. März 2021

Vom Stadtrat erlassen am

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Chur, 10. Februar 2021

**INHALTSVERZEICHNIS**

I.	Allgemeines.....	1
Art. 1	Zweck .....	1
Art. 2	Geltungsbereich .....	1
Art. 3	Bestandteile des Quartierplans .....	1
Art. 4	Verbindlichkeit .....	2
II.	Grundbuchamtliche Behandlung .....	2
Art. 5	Bereinigung der Dienstbarkeiten.....	2
Art. 6	Bereinigung der Anmerkungen.....	2
Art. 7	Grundbuchanmeldung.....	2
III.	Bebauung .....	2
Art. 8	Bereiche .....	2
Art. 9	Baubereiche .....	3
Art. 10	Bereich Wohnen.....	3
Art. 11	Bereich öffentlicher Spielplatz.....	3
Art. 12	Bereich Herold.....	3
Art. 13	Profilierung.....	3
Art. 14	Neu- und Ersatzbauten.....	3
Art. 15	Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge.....	4
Art. 16	Energie .....	4
IV.	Umgebung.....	4
Art. 17	Pausenplatz .....	4
Art. 18	Grünfläche und Naturgarten .....	4
Art. 19	Sportfläche .....	4
Art. 20	Baumreihe.....	5
Art. 21	Umgebungsgestaltung.....	5
V.	Erschliessung.....	5
Art. 22	Zufahrt Anlieferung (schematisch) .....	5
Art. 23	Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung.....	5
Art. 24	Unterirdische Fusswegverbindung .....	5
Art. 25	Haupteingang.....	6
Art. 26	Abfallentsorgung .....	6
Art. 27	Bus/Car Parkplatz .....	6
Art. 28	Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung .....	6
Art. 29	Optionaler Anschlussbereich Tiefgarage Fortuna .....	6
Art. 30	Velounterstand.....	6
Art. 31	Werkleitungen, Trafostation .....	7
VI.	Kosten, Ausführung, Unterhalt, Erneuerung von Anlagen .....	7
Art. 32	Planungskosten .....	7
Art. 33	Erschliessungsanlagen.....	7
VII.	Schlussbestimmung .....	7
Art. 34	Inkrafttreten.....	7

# Quartierplan Ringstrasse

## Quartierplanvorschriften

Gestützt auf Art. 51 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), Art. 21 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erlässt der Stadtrat von Chur die Quartierplanung Ringstrasse. Die Quartierplanung umfasst nebst den Plänen die nachfolgenden Vorschriften:

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Der Quartierplan Ringstrasse bezweckt, die Überbauung, Erschliessung und Gestaltung im Quartierplangebiet zu regeln und eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen.

#### Art. 2 Geltungsbereich

Der Quartierplan umfasst die Grundstücke Nr. 1312, 2725, 3348, 3747, 3812, 3845, 3892, 3919, 3920, 3921, 3931 und 4258.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem V2 Bestandesplan 1:1000 ersichtlich.

Soweit der Quartierplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des jeweils rechtsgültigen Baugesetzes der Stadt Chur bzw. des jeweils rechtsgültigen übergeordneten Rechts.

#### Art. 3 Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan Ringstrasse besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

V1	Quartierplanvorschriften		vom xx. Monat Jahr
V2	Bestandesplan	1:1000	vom xx. Monat Jahr
V3	Gestaltungsplan, Umgebungsplan	1:1000	vom xx. Monat Jahr
V4	Erschliessungsplan	1:1000	vom xx. Monat Jahr
V5	Profilierungsplan	1:1000	vom xx. Monat Jahr

Informativ und somit nicht verbindlich auf Stufe Quartierplan liegen vor:

- NV1 Vorabzug Richtprojekt
- NV2 Modell 1:500
- NV3 Projektwettbewerb, Bericht des Preisgerichtes vom 20.12.2019

#### **Art. 4 Verbindlichkeit**

Der Quartierplan gilt für Eigentümer der im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbezogen auf allfällige Handänderungen oder Landumlegungen.

## **II. Grundbuchamtliche Behandlung**

#### **Art. 5 Bereinigung der Dienstbarkeiten**

Die Dienstbarkeiten

- Bauverbot zulasten Grundstück 2725 und zugunsten Grundstücke 4258, 4259 und 4260;
- Benützungsrecht zulasten Grundstück 3921 und zugunsten Interessengemeinschaft der Churer Sportvereine

widersprechen der geplanten Nutzung nicht. Die beiden Grundstücke Nrn. 4259 und 4260 liegen nicht im Perimeter des Quartierplanes. Die Löschung der Dienstbarkeit bezüglich dieser beiden Grundstücke (und der darauf bestehenden Baurechts-Grundstücke) ist ausserhalb des Quartierplanverfahrens durchzuführen. Die Löschung des Benützungsrechtes zulasten Grundstück 3921 (Personaldienstbarkeit) bedingt die Bewilligung des Berechtigten und ist daher ausserhalb des Quartierplanverfahrens durchzuführen.

Alle anderen Dienstbarkeiten auf den Grundstücken, welche sich im Perimeter des Quartierplanes befinden, bleiben unverändert bestehen.

#### **Art. 6 Bereinigung der Anmerkungen**

Die Anmerkungen bleiben unverändert auf den Grundstücken angemerkt.

#### **Art. 7 Grundbuchanmeldung**

Der Vorsteher des Departements Bau Planung Umwelt wird hiermit zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

## **III. Bebauung**

#### **Art. 8 Bereiche**

Das Quartierplangebiet gliedert sich in die folgenden Bereiche gemäss V3 Gestaltungsplan, Umgebungsplan 1:1000: Bereich Neubau mit den Baubereichen A und B, Bereich Wohnen, Bereich öffentlicher Spielplatz und Bereich Herold.

## **Art. 9 Baubereiche**

Innerhalb des Bereichs Neubau sind die Baubereiche A und B festgelegt. In den Baubereichen ist die Erstellung von Neubauten zulässig. Die Höhenkoten geben in m.ü.M. eine Höhenlimite der einzelnen Bauten an. Diese dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind Überschreitungen der Höhenlimite durch technische Dachaufbauten, Belichtungsanlagen, Solaranlagen etc.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Die Dächer sind als Flach- oder Sheddach auszugestalten und mit einer extensiven Begrünung zu bepflanzen.

## **Art. 10 Bereich Wohnen**

Im Bereich Wohnen gilt die Regelbauweise.

## **Art. 11 Bereich öffentlicher Spielplatz**

Im Bereich öffentlicher Spielplatz gelten die Bestimmungen zur Grünzone gemäss BauG Art. 49. Die Funktion als Spielplatz soll wahrgenommen werden.

## **Art. 12 Bereich Herold**

Der Bereich Herold erstreckt sich über das heutige Primarschulhaus Herold und ist nicht Teil der Umgestaltung. Es soll ein funktionaler Zusammenhang hergestellt werden.

## **Art. 13 Profilierung**

Die Profilierung erfolgt im Quartierplanverfahren.

## **Art. 14 Neu- und Ersatzbauten**

Neu- und Ersatzbauten ohne Baufeld und mit einer Geschossfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> können errichtet werden, wenn diese aus einem kompetitiven Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 bzw. SIA 143 hervorgehen. Das kompetitive Verfahren ist mit mindestens drei teilnehmenden Teams durchzuführen und von der 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.

Für Neu- und Ersatzbauten ohne Baufeld und mit einer Geschossfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> ist kein kompetitives Verfahren und keine Quartierplanänderung erforderlich.

**Art. 15 Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge**

Der Baubereich geht den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Baugesetz vor. Allfällige Näher- oder Grenzbaurechte gelten als eingeräumt.

Die Grenzabstände für unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, richten sich nach dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht.

**Art. 16 Energie**

Neubauten sind gemäss Vorgaben des jeweils aktuellsten Energierichtplanes zu erstellen.

**IV. Umgebung****Art. 17 Pausenplatz**

Die Fläche Pausenplatz ist mit kindergerechter Ausstattung mit Spiel- und Erlebnisräumen, Sitzgelegenheiten und Beschattung zu versehen. Die Fläche ist mit kronenbildenden Bäume zu bepflanzen. Die Fläche dient dem Pausenaufenthalt. Die Fläche ist soweit möglich und technisch sinnvoll wasserdurchlässig auszubilden. Die Festlegung im V3 Gestaltungsplan, Umgebungsplan 1:1000 gibt die ungefähre Lage an.

**Art. 18 Grünfläche und Naturgarten**

Bei der Festlegung Grünfläche und Naturgarten handelt es sich um Intensivbegrünung mit mittelgrossen bis grossen, kronenbildenden Bäumen als Schattenspender. Die Fläche ist mit kindergerechter Ausstattung mit Spiel- und Erlebnisräumen und Sitzgelegenheiten auszustatten. Die Fläche dient dem Pausenaufenthalt. Die Fläche ist soweit möglich und technisch sinnvoll wasserdurchlässig auszubilden. Die Festlegung im V3 Gestaltungsplan, Umgebungsplan 1:1000 gibt die ungefähre Lage an.

**Art. 19 Sportfläche**

Die Sportfläche ist für die Erstellung von dem Schulsport dienlichen Aussensportanlagen (z.B. Rasenspielfelder, Hartplatz-Spielfelder, Laufbahn, etc.) vorgesehen. Es ist eine Minimalbegrünung zu erstellen. Vereinzelt Bäume sind als Schattenspender zu erstellen, sie dürfen die Sportflächen nicht beeinträchtigen. Die Festlegung im V3 Gestaltungsplan, Umgebungsplan 1:1000 gibt die ungefähre Lage an.

**Art. 20 Baumreihe**

Die im V3 Gestaltungsplan, Umgebungsplan 1:1000 bezeichnete Baumreihe ist zu ergänzen und in ihrem Grundbestand langfristig zu erhalten. Die Bäume sind, wo verkehrstechnisch möglich, durch einen Grünstreifen zu verbinden. Der Ersatz von Einzelbäumen ist möglich. Der Umgebungsplan gibt die ungefähre Lage der Baumreihe an. Für eine Bushaltestelle, der Zufahrt zum Abstellplatz Bus/Car gemäss Art. 27 sowie der Zufahrt zur Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung gemäss Art. 28 kann die Baumreihe unterbrochen werden.

**Art. 21 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch für die Neubauten einzureichen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Wo ein Baubereich nicht vollständig bebaut wird, ist die Umgebungsgestaltung sinngemäss anzupassen und fortzuführen.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu wählen. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind möglich. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet sind.

**V. Erschliessung****Art. 22 Zufahrt Anlieferung (schematisch)**

Die Zufahrten der Anlieferung sind im V4 Erschliessungsplan 1:1000 schematisch bezeichnet. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die Hauptanlieferung des Areals muss über die Ringstrasse erfolgen.

**Art. 23 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung**

Die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung ist öffentlich zugänglich, auf den Fuss- und Radverkehr auszurichten und entsprechend zu gestalten. Sie dient der Erschliessung des Areals sowie der Durchlässigkeit des Quartiers. Die im V4 Erschliessungsplan 1:1000 bezeichnete Festlegung gibt die ungefähre Lage an.

**Art. 24 Unterirdische Fusswegverbindung**

Die unterirdische Fusswegverbindung dient der Verbindung der beiden Schulstandorte Herold und Ringstrasse. Die unterirdische Fusswegverbindung dient ausschliesslich dem Schulbetrieb. Im V4 Erschliessungsplan 1:1000 ist die ungefähre Lage bezeichnet. Der genaue Standort und die Ausdehnung werden durch die Stadt definiert. Die unterirdische Fusswegverbindung ist hindernisfrei auszugestalten.

**Art. 25 Haupteingang**

Das Symbol Haupteingang bezeichnet den Hauptzugang zum Areal. Der Haupteingang ist hindernisfrei auszugestalten.

**Art. 26 Abfallentsorgung**

Ein möglicher Standort für Abfallentsorgung ist im V4 Erschliessungsplan 1:1000 bezeichnet. Die Errichtung einer Quartiersammelstelle ist möglich. Die genauen Standorte einer Abfallentsorgung werden im Rahmen der Detailprojektierung der Erschliessungsanlagen durch die Stadt definiert.

**Art. 27 Bus/Car Parkplatz**

Aussenabstellplätze sind ausschliesslich für Busse/Cars zulässig. Sämtliche andere Abstellplätze sind in unterirdischen Parkierungsanlagen unterzubringen. Dies gilt auch für Besucherparkplätze. Die Festlegung Bus/Car Parkplatz im V4 Erschliessungsplan 1:1000 bezeichnet die Lage des zu erstellenden Abstellplatzes für mindestens einen Bus/Car. Die Baumreihe gemäss Art. 20 kann für die Zufahrt zum Abstellplatz Bus/Car unterbrochen werden. Sofern betrieblich möglich, sind Kurzzeitparkfelder für Personenwagen auf den Abstellplätzen Bus/Car zulässig.

**Art. 28 Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung**

Die Ein- und Ausfahrt bezeichnet die vorgesehene Haupteinschliessung der Tiefgarage ab der Ringstrasse. Die Baumreihe gemäss Art. 20 kann für Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung unterbrochen werden.

**Art. 29 Optionaler Anschlussbereich Tiefgarage Fortuna**

Der Optionale Anschlussbereich Tiefgarage Fortuna gemäss V4 Erschliessungsplan 1:1000 bezeichnet den Bereich, in dem eine unterirdischen Verbindung der Tiefgarage mit der Tiefgarage im Perimeter des Quartierplans Fortuna zulässig ist.

**Art. 30 Velounterstand**

Offene und geschlossene Velounterstände sind an den dafür vorgesehenen Standorten zu errichten. Sie sind gut in die Umgebung einzupassen. In den Bereichen der Velounterstände ist die Erstellung von Geräteschuppen oder ähnlichem zulässig. Die Zufahrt zu den Velounterständen muss für Velos gewährleistet sein.



### **Art. 31 Werkleitungen, Trafostation**

Die Werkleitungen richten sich nach den Vorgaben der Stadt bzw. der zuständigen Werke.

Der Standort einer allfälligen Trafostation im Bereich Ost ist im Rahmen der Detailprojektierung der Erschliessungsanlagen zu definieren. Solche Anlagen sind in die Gebäudearchitektur zu integrieren. Diesbezüglich ist in der Planungsphase Kontakt mit dem jeweils zuständigen Werk aufzunehmen.

## **VI. Kosten, Ausführung, Unterhalt, Erneuerung von Anlagen**

### **Art. 32 Planungskosten**

Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den eigenen Aufwendungen der Stadt sowie den Auslagen insbesondere für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch, sowie der Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen zu Lasten der Stadt Chur.

### **Art. 33 Erschliessungsanlagen**

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von Erschliessungsanlagen sind Sache der Stadt Chur.

Für die Schneeräumung sind Depots vorzusehen. Es ist eine lichte Durchfahrtsbreite von 2 Metern zu gewährleisten. Der Winterdienst auf öffentlichen Strassen und Wegen obliegt der Stadt Chur.

## **VII. Schlussbestimmung**

### **Art. 34 Inkrafttreten**

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft und wird im Grundbuch angemerkt.

10.02.2021 / Ca, Ple