

Quartierplan Cadonau, Chur

V 1 Quartierplanbestimmungen

Kanton Graubünden,
vertreten durch das Hochbauamt Graubünden, Ringstrasse 10, 7001 Chur

.....
Asga Pensionskasse, Rosenbergstrasse 16, 9001 St. Gallen

.....
Séverine Lendi, Cadonastrasse 40, 7000 Chur

.....
Peter Jost, Wiesentalstrasse 13, 7000 Chur

2320-02

25. Januar 2021



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Aeuli 3

7304 Maienfeld

■ Tel 081 302 75 80

■ info@rkplaner.ch

■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag Quartierplan Cadonau, Chur

Auftraggeber Bollhalder Eberle Architektur
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

Auftragnehmer Remund + Kuster
Büro für Raumplanung AG
Aeuli 3
7304 Maienfeld

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

Bearbeitung Michael Ruffner, Simon Zaugg

Qualitätsmanagement



zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	5
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Zweck	5
Art. 3	Bestandteile	5
II.	Bebauung	6
Art. 4	V3 Gestaltungsplan	6
Art. 5	Anrechenbare Geschossflächen	6
Art. 6	Haus E (ehemaliges Angestelltenhaus)	7
Art. 7	Baufelder A-D und F	7
Art. 8	Balkone und vorspringende Gebäudeteile A-D und F	7
Art. 9	Dachgestaltung A-D und F	7
Art. 10	Fassadengestaltung A-D und F	8
Art. 11	Baufeld G	8
Art. 12	An- und Nebenbauten	8
Art. 13	Tiefgaragenportal und Buswartehaus	8
Art. 14	Unterniveaubauten	8
III.	Umgebungsgestaltung	9
Art. 15	Allgemeines	9
Art. 16	Bäume	9
Art. 17	Ökologische Vernetzung / Grünkorridor	9
Art. 18	Massnahmen zur Förderung der Biodiversität	9
Art. 19	Spielplätze	9
Art. 20	Treffpunkte	10
Art. 21	Mauer Cadonastrasse	10
Art. 22	Aussenbereich Baufeld G	10
IV.	Erschliessung und Durchlässigkeit	10
Art. 23	Allgemeines	10
Art. 24	Öffentlicher Bereich Cadonastrasse	10
Art. 25	Öffentlicher Fussweg	10
Art. 26	Quartierfusswege	11
Art. 27	Tiefgarage und Parkplätze	11
Art. 28	Mögliche Fusswegergänzungen	11

V.	Versorgung und Entsorgung	11
Art. 29	Energie	11
Art. 30	Bereich Abfallentsorgung	11
VI.	Schlussbestimmungen.....	12
Art. 31	Kostenregelung betreffend das Grundstück mit dem Baufeld G	12
Art. 32	Baulinien-Revers	12
Art. 33	Baubewilligungsverfahren und Profilierung	12
Art. 34	In-Kraft-Setzung	12
Art. 35	Grenzänderung.....	12

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Quartierplan Cadonau stützt auf Art. 51 des Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und umfasst die Grundstücke Nrn. 453, 3869 und 3870 gemäss dem Bestandesplan (V2).

² Die Baubehörde der Stadt Chur lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den Grundstücken Nrn. 453, 3869 und 3870 anmerken. Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und sind nicht als separate Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

³ Soweit im Quartierplan nichts anderes festgelegt ist, gelten die jeweils rechtskräftigen Bestimmungen des Baugesetzes der Stadt Chur sowie die jeweils rechtskräftigen übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan benennt Rahmenbedingungen für eine Überbauung mit sehr hoher städtebaulicher, architektonischer und raumplanerischer Qualität. Im Speziellen bezweckt er einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland, Rücksichtnahme auf das historische Klinikgebäude Waldhaus als Landmarke und Aussichtslage sowie eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung.

Art. 3 Bestandteile

¹ Der Quartierplan umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

V1	Quartierplanvorschriften		vom 25. Januar 2021
V2	Bestandesplan	1:500	vom 22. Dezember 2020
V3	Gestaltungsplan	1:500	vom 22. Dezember 2020
V4	Umgebungsplan	1:500	vom 22. Dezember 2020
V5	Erschliessungsplan	1:500	vom 22. Dezember 2020
V6	Koordinaten- und Höhenplan	1:500	vom 22. Dezember 2020

² Der Quartierplan umfasst die folgenden nicht verbindlichen Bestandteile, welche die städtebaulichen, architektonischen und raumplanerischen Qualitäten und Zielsetzungen veranschaulichen und richtungsweisend sind:

NV1	Planungsbericht		vom 22. Dezember 2020
NV2	Richtprojekt Umgebung	1:500	vom 5. November 2020
NV3a	Handbuch zur Umgebungsgestaltung		vom 5. November 2020
NV3b	Handbuch zur Biodiversität in der Umgebungsgestaltung		vom 5. November 2020

NV4	Richtprojekt Haus A (Dossier A3)	1:200	vom 10. November 2020
NV5	Richtprojekt Haus B (Dossier A3)	1:200	vom 10. November 2020
NV6	Richtprojekt Haus C (Dossier A3)	1:200	vom 10. November 2020
NV7	Richtprojekt Haus D (Dossier A3)	1:200	vom 10. November 2020
NV8	Richtprojekt Haus F (Dossier A3)	1:200	vom 10. November 2020
NV9	Richtprojekt Untergeschoss	1:500	vom 10. November 2020
NV10	Richtprojekt KO Ausnützung GF (Doss. A3)		vom 10. November 2020
NV11	Visualisierungen (Dossier A3)		vom 6. Oktober 2020
NV12	Modell	1:500	undatiert

II. Bebauung

Art. 4 V3 Gestaltungsplan

Der Quartierplan definiert die Baufelder A bis D, F, G, das zu erhaltende Haus E (ehemaliges Angestelltenhaus) sowie die Bereiche Tiefgaragenportal und Buswartehaus (siehe V3 Gestaltungsplan).

Art. 5 Anrechenbare Geschossflächen

¹ Die zugeteilten anrechenbaren Geschossflächen je Baufeld bzw. für das Haus E, sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (siehe auch NV1 Planungsbericht).

Baufeld / Haus	Anrechenbare Geschossfl. inkl. Ausnützungsbonus von 20%
Baufeld A	1'636 m ²
Baufeld B	1'660 m ²
Baufeld C	2'375 m ²
Baufeld D	1'915 m ²
Haus E	218 m ²
Baufeld F	1'327 m ²
Baufeld G	150 m ²
Total	9'281 m²

² Nutzungsverchiebungen sind pro Baufeld bzw. Haus bis zu 15% der zugeteilten anrechenbaren Geschossfläche zulässig. Wird eine Nutzungsverchiebung vorgenommen, ist im Baubewilligungsverfahren ein Nachweis über die Verteilung der anrechenbaren Geschossflächen im Quartierplangebiet vorzulegen.

³ Das Total der anrechenbaren Geschossfläche darf nicht überschritten werden.

⁴ Im Minimum sind 8'000 m² anrechenbare Geschossfläche zu realisieren.

⁵ Die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche erfolgt nach dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht.

Art. 6 Haus E (ehemaliges Angestelltenhaus)

- ¹ Das Haus E gilt als identitätsstiftendes Gebäude. Es ist in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist nicht zulässig.
- ² Der Schopf kann erhalten bleiben oder im Rahmen des Hofstattrechts ersetzt werden.

Art. 7 Baufelder A-D und F

- ¹ Die Baufelder A-D und F dienen dem Neubau von Wohnhäusern. Die Volumendefinition dient der städtebaulichen Integration unter Berücksichtigung der Umgebung (Hanglage, historische Klinik Waldhaus inkl. Aussichtslage, benachbarte Grossformen und benachbarte kleinteilige Struktur) sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden.
- ² Die Gebäudeabmessungen sind im Gestaltungsplan (V3) mit einem Puffer von plus/minus 0.5 m definiert. Werden die Baufelder nicht vollständig genutzt, gelten die Vorgaben des angrenzenden Umgebungsbereichs.
- ³ Die Baufelder sind unterteilt in Bereiche verschiedener Höhen. Die Höhenlimite (Koten in M.ü.M.) gemäss V6 Koordinaten- und Höhenplan gilt als Obergrenze für die Oberkante der Brüstung des jeweils obersten Regelgeschosses. Das Symbol «Höhenversatz» im Gestaltungsplan (V3) gibt ungefähr die Lage an, wo im Rahmen der Detailprojektierung Höhengsprünge in die Volumen zu integrieren sind.
- ⁴ In den Baubereichen Attika sind Attikageschosse zu realisieren. Die Attikaabgrenzung darf um plus/minus 0.5 m von der Baubereichsline abweichen. Vorbehalten sind: Die vorgesehenen Fassadenbündigkeiten und die Einhaltung des Lichtraumprofils, wo keine Fassadenbündigkeit vorgesehen ist. Zudem darf die zulässige Fläche gemäss dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht nicht vergrössert werden.

Art. 8 Balkone und vorspringende Gebäudeteile A-D und F

- ¹ Offene Balkone dürfen die Fassade um max. 1.5 m überragen. Geschlossene verglaste Balkone oder Wintergärten sind nicht zulässig.
- ² Vordächer sind nur über den Eingangsbereichen zulässig. Andere vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

Art. 9 Dachgestaltung A-D und F

- ¹ Die Dachgestaltung «fünfte Fassade» dient der städtebaulichen Einpassung in Zusammenhang mit der Aussichtslage unterhalb des Klinikgebäudes Waldhaus, der Retention, der Ökologie und der gemeinschaftlichen sowie privaten Nutzung. Sie gliedert sich in folgende drei Gestaltungsbereiche gemäss dem Umgebungsplan (V4): «Intensive Dachbegrünung», «Gemeinschaftliche Dachterrassen» und «Private Dachterrassen».
- ² Die Bereiche intensive Dachbegrünung sind mit Zwergsträuchern und Blütenpflanzen zu besetzen.
- ³ Die Dachflächen der Attikas sind ausgenommen Abs. 4 vollständig intensiv zu begrünen. Die Dachflächen der Regelgeschosse haben pro Baufeld eine minimale intensive Begrünung von 60% aufzuweisen.

⁴ Die Treppenhäuser sind mit Oblichtern natürlich zu belichten, ansonsten sind nur erforderliche technische Dachaufbauten, deren Erschliessung sowie Anlagen zum Unterhalt der Grünflächen zulässig. Solaranlagen sind zugunsten der Intensivbegrünung nicht zulässig.

⁵ Zu den gemeinschaftlichen Dachterrassen ist ein Zugang ab dem Treppenhaus vorzusehen.

Art. 10 Fassadengestaltung A-D und F

Die Fassaden sind mit einer vertikalen Holzlattung auszugestalten. Die Brüstungen der Attikageschosse sowie die Dachränder sind mit einer Art «Holzkrone» (siehe Richtprojekt) zu versehen. Es sind grundsätzlich hochformatige Fenster vorzusehen, Ausnahmen sind möglich.

Art. 11 Baufeld G

¹ Das Baufeld G dient dem Neubau eines Wohnhauses zur Ermöglichung des Landabtaushes und als Ersatz des ursprünglichen Gebäudes Cadonastrasse 40.

² Die maximale Gebäudeabmessung ist im Gestaltungsplan (V3) definiert. Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht zulässig.

³ Die Hauptfassade ist nach Westen auszurichten.

⁴ Des Weiteren gilt die Regelbauweise.

Art. 12 An- und Nebenbauten

¹ Als Nebenbauten sind der Bau des Tiefgaragenportals und des Buswartehauses in den im Gestaltungsplan V3 dargestellten Bereichen zulässig.

² Technisch erforderliche Anlagen sowie Elemente der Umgebungsgestaltung wie beispielsweise Mauern als Sitzgelegenheiten oder Brunnen sind zulässig.

³ Andere bewilligungspflichtige An- und Nebenbauten sind ausgenommen auf dem Grundstück des Baufelds G nicht zulässig.

Art. 13 Tiefgaragenportal und Buswartehaus

¹ Das Tiefgaragenportal hat sich gestalterisch am Richtprojekt zu orientieren. Ein allfälliges Näherbaurecht innerhalb des Quartierplanperimeters gilt als eingeräumt

² Ein allfälliges Buswartehaus soll nach Möglichkeit gestalterisch auf die Überbauung abgestimmt werden. Der Bau ist Sache der Stadt.

Art. 14 Unterniveaubauten

¹ Unterniveaubauten sind gemäss dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht zulässig.

² Im Rahmen der Detailprojektierung ist für Bäume (Bereiche mit Bäumen siehe NV2 Richtprojekt Umgebung) eine Erdschicht von min. 60 cm vorzusehen.

III. Umgebungsgestaltung

Art. 15 Allgemeines

¹ Die Umgebungsgestaltung gemäss dem Umgebungsplan (V4) dient insbesondere einer hohen innerstädtischen Biodiversität, der ökologischen Vernetzung durch das Gebiet sowie der Anordnung von Spielplätzen sowie Treffpunkten.

² Die Bepflanzung darf nur mit standortgerechten einheimischen Arten erfolgen.

³ Im Rahmen der Überbauung sind alle Elemente der Umgebungsgestaltung umzusetzen. Der Umgebungsplan (V4) gibt Typologie, Lage und Dimensionierung unscharf vor. Abweichungen in Lage und Dimensionierung von einzelnen Elementen sind zulässig.

⁴ Das Richtprojekt Umgebung (NV2) sowie das Handbuch Umgebungsgestaltung (NV3) sind wegweisend für die Typologie.

Art. 16 Bäume

¹ Die Grünkorridore sind in Anlehnung an das Richtprojekt Umgebung mit grossen Laubbäumen zu versehen.

² Die Wiesenflächen ausserhalb der Grünkorridore sind in Anlehnung an das Richtprojekt mit kleinen bis mittelgrossen Obstbäumen zu versehen.

Art. 17 Ökologische Vernetzung / Grünkorridor

Der südliche Korridor ist Teil der übergeordneten städtischen ökologischen Vernetzung. Er ist extensiv zu bewirtschaften sowie mit Steinhaufen und Sträuchern zu versehen.

Art. 18 Massnahmen zur Förderung der Biodiversität

In Anlehnung an das Richtprojekt Umgebung (NV2) und an das Handbuch Umgebungsgestaltung (NV3) sind Massnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Dazu gehören: Stein- und Asthaufen, Krautsäume, Hochstaudenfluren, Gebüsche, Zwergsträucher, Totholz und Bruchsteinmauern.

Art. 19 Spielplätze

Spielplätze dienen dem Aufenthalt der Bewegung und/oder dem Spiel von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen. Sie sind, zweckentsprechend einzurichten. Befestigte Flächen sind zulässig.

Art. 20 Treffpunkte

Die Treffpunkte sind in Anlehnung an das Richtprojekt so zu gestalten, dass sie die Funktion eines Aufenthaltsortes erhalten. Insbesondere sind Sitzgelegenheiten einzurichten. Befestigte Flächen sind zulässig.

Art. 21 Mauer Cadonaustrasse

¹ Die Mauer entlang der Cadonaustrasse ist als originalgetreue und ökologisch wertvolle Natursteinmauer auszubilden. Finanzierung, Erstellung und Gestaltung sind mit der Stadt zu koordinieren.

² Die genaue Lage, Höhe und Durchbrüche sind auf Projektstufe in Zusammenhang mit den angrenzenden Anlagen zu präzisieren.

³ Bei den Anschlusspunkten für die Fusswege sind Durchbrüche in Anlehnung an das Richtprojekt vorzusehen. Aufgänge sind parallel zur Mauer auszubilden.

Art. 22 Aussenbereich Baufeld G

Der Aussenbereich G unterliegt keinen Gestaltungsvorschriften.

IV. Erschliessung und Durchlässigkeit

Art. 23 Allgemeines

Im Rahmen der Überbauung sind sämtliche Erschliessungsanlagen gemäss dem Erschliessungsplan (V5) zu erstellen. Die im Plan dargestellten Flächen und Symbole geben die ungefähren Lagen an.

Art. 24 Öffentlicher Bereich Cadonaustrasse

¹ Der öffentliche Bereich Cadonaustrasse dient einer Verbreiterung des öffentlichen Raumes, insbesondere der Erstellung eines Trottoirs und einer Bushaltestelle. Die Erstellung des Trottoirs ist Sache der Stadt, ebenso wie der betriebliche und bauliche Unterhalt.

² Die öffentliche Fläche soll ins städtische Eigentum übergehen. Die Abtretung der Fläche sowie die Planung ist nach In-Kraft-Setzung des Quartierplans mit der Stadt zu koordinieren und zu regeln.

Art. 25 Öffentlicher Fussweg

¹ Der öffentliche Fussweg verbindet die Cadonaustrasse mit der Loëstrasse unterhalb der Klinik Waldhaus und dient den Quartierbewohnern sowie der Öffentlichkeit. Er ist behindertengerecht auszubilden und in Koordination mit der Stadt zu errichten.

² Die Kosten zur Erstellung sowie des baulichen Unterhalts sind durch die Grundeigentümerin bzw. Baurechtsnehmerin zu tragen. Der betriebliche Unterhalt obliegt der Stadt.

Art. 26 Quartierfusswege

¹ Die Quartierfusswege dienen den Quartierbewohnern. Mindestens ein Gebäudezugang ist behindertengerecht auszubilden.

Art. 27 Tiefgarage und Parkplätze

¹ Die Tiefgarage dient der Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fahrräder.

² Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch zu realisieren. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig, ausgenommen auf dem Grundstück des Baufelds G.

³ Die minimale Anzahl an Autoabstellplätzen und Besucherparkplätzen sind gemäss dem jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht zu realisieren.

⁴ Pflichtabstellplätze für Fahrräder sind unterirdisch zu realisieren. Oberirdisch sind nur offene oder in die Gebäudevolumen integrierte Abstellplätze zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück des Baufelds G.

Art. 28 Mögliche Fusswegergänzungen

Ergänzungen des Fusswegenetzes sind möglich:

- a für einen direkteren öffentlichen Anschluss an die Klinik Waldhaus,
- b für einen Anschluss des Baufelds G an das Quartierfusswegenetz.

V. Versorgung und Entsorgung

Art. 29 Energie

¹ Externe Wärmeenergiezuführung hat nach Möglichkeit über das Fernwärmenetz zu erfolgen. Davon ausgenommen ist das Grundstück des Baufelds G.

² Fossile Energieträger für die Wärmeerzeugung vor Ort sind nicht zulässig.

Art. 30 Bereich Abfallentsorgung

Im Bereich Abfallentsorgung ist eine Abfallsammelstelle für Haushaltskehrricht einzurichten. Die Detailplanung und Erstellung ist nach In-Kraft-Setzung des Quartierplans mit der Stadt zu regeln.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 31 Kostenregelung betreffend das Grundstück mit dem Baufeld G

Die Grundeigentümerin des Grundstücks mit dem Baufeld G wird von jeglichen Planungskosten der Quartierplanung sowie von Kosten bezüglich öffentlicher Anlagen sowie allfälliger Kosten betreffend die Mauer entlang der Cadonastrasse entbunden.

Art. 32 Baulinien-Revers

Bei Bauteilen vor der Baulinie haben sich die Grundeigentümerin bzw. die Baurechtsnehmerin in einem Revers zu verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen (vgl. Art. 57 Abs. 1 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)).

Art. 33 Baubewilligungsverfahren und Profilierung

¹ Vor Baubeginn ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

² Die Profilierung der einzelnen Bauten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 34 In-Kraft-Setzung

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

Art. 35 Grenzänderung

Grenzänderungen erfolgen nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans. Die neuen Grenzen ergeben sich aus der definitiven Mutation der Tiefbaudienste, Abteilung Vermessung der Stadt Chur, gestützt auf V3 Gestaltungsplan und den Mutationsvorschlag 120'182 vom 9.10.2020.