

Quartierplan Chur West – Teilgebiet H



1. Änderung QP City West, Chur

Quartierplanvorschriften

Plan Nr.

Format

Massstab

Gezeichnet

Datum 21.01.2021

Revidiert

Revidiert

Bauherr

BG City West | c/o domenig IMMOBILIEN AG
Belmontstrasse 1 | 7006 Chur
Tel. 081 286 73 10 | Fax 081 286 73 01
immobilien@domenig.ch | www.domenig.ch

Architekt

domenig ARCHITEKTEN AG | dipl. Architekten ETH/SIA/FH
Belmontstrasse 1 | 7006 Chur
Tel. 081 286 73 00 | Fax 081 286 73 01
architekten@domenig.ch | www.domenig.ch

Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften zum Quartierplan Einkaufs- und Gewerbecenter, Hochhaus 1|2 City West Chur vom 25.02.2009 werden wie folgt geändert bzw. neu gefasst:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet Chur West Teilgebiet H umfasst die im Flächenverzeichnis aufgeführten Grundstücke und deren Eigentümer. Die genaue Lage der einzelnen Grundstücke und die Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan V1, Massstab 1:500, ersichtlich.

Der Quartierplan Chur West Teilgebiet H umfasst folgende Grundstücke.

Grundstück	Fläche	Grundeigentümerin Baurechtsgeberin
1831 (8979)	5'204 m ²	Stadt Chur (BG City West)
1832	2'357 m ²	domenig IMMOBILIEN AG
1833 (8979)	14'732 m ²	BG City West, Domdekanat Chur/Domkapitel, Franco Lurati (BG City West)
5080 (7002)	3'745 m ²	Stadt Chur (Schlub AG)

Die BG City West ist eine einfache Gesellschaft, bestehend aus: BRUMA Immobilien Chur AG, domenig IMMOBILIEN AG, Sachs Finanz AG und strada privata sa.

Die für die Berechnung der Ausnutzungsziffer massgebliche Grundstücksfläche für den Quartierplan beträgt 26'038 m².

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan Chur West Teilgebiet H bezweckt die qualitätsvolle Gestaltung und Überbauung des Quartierplangebietes bezüglich Hochbauten, Strassen- und Wege (Personen- und Verkehrserschliessung) sowie Versorgung (Wasser, Elektrizität) und Entsorgung (Abwasser, Kehricht) sicherzustellen. Weiter legt er die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich und architektonisch gute Bebauung fest und schafft Voraussetzungen für die haushälterische Nutzung des Baulandes. Er regelt die Verteilung der anfallenden Quartierplan-, Verfahrens- und Erschliessungskosten. Grundlage für den Quartierplan Chur West Teilgebiet H bildet der Arealplan Chur West vom 20. Juni 2017, von der Regierung genehmigt am 16. Oktober 2017. Die Arealplanbestimmungen gelten auch für das Quartierplangebiet Teilgebiet H.

Art. 3 Mittel des Quartierplanes

Zur Erreichung des Zwecks gemäss Art. 2 dienen folgende Mittel:

Rechtsverbindliche Mittel

- Quartierplanvorschriften			21.01.2021
- Bestandesplan	V1	Mst. 1:500,	20.11.2020
- Gestaltungsplan 0.EG	V2	Mst. 1:500,	20.11.2020
- Gestaltungsplan 3.OG	V3	Mst. 1:500,	20.11.2020
- Erschliessungsplan 0.EG	V4	Mst. 1:500,	20.11.2020
- Umgebungsplan	V5	Mst. 1:500,	20.11.2020
- Profilierungsplan	V6	Mst. 1:500,	20.11.2020

Informative Mittel

- Modell		Mst. 1:500,	08.10.2020
- Visualisierungen			15.10.2020
- Broschüre Richtprojekt Var. 2 mit Visualisierungen			20.11.2020
- AZ-Berechnung Richtprojekt Var. 2			20.11.2020

- Beschluss Areal City-West, Chur – “2000-Watt-Areal in Transformation”			22.09.2020
- Studie Überbauung CW, Seniorenresidenz WHH 3 mit Einstell- und Werkhalle			17.04.2018
- Studie Nachtrag Überbauung CW, Seniorenresidenz WHH 3 mit Einstell- und Werkhalle			15.08.2018
- Studie Nachtrag Überbauung CW, Seniorenresidenz WHH 3 mit Einstell- und Werkhalle			17.08.2018
- City West Hochhaus 3, Analyse der städtebaulichen Setzung in vier Varianten			09.10.2018
- Gutachten über den Quartierplan Chur City West, Hochhaus 3			10.12.2019
- Schattendiagramm 21. März (MESZ) 9:00 – 17:00, Intervall 1 Std.			02.06.2020
- Schattendiagramm 21. September (MESZ) 9:00 – 17:00, Intervall 1 Std.			02.06.2020
- Energiekonzept Seniorenresidenz WHH 3 mit Einstell- und Werkhalle			09.09.2020
- Richtprojekt Kataster und Situation	R1	Mst.1:500/1:1300,	09.09.2020
- Richtprojekt Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss	R2	Mst. 1:200,	09.09.2020
- Richtprojekt Unter- und Obergeschosse	R3	Mst. 1:200,	09.09.2020
- Richtprojekt Querschnitt	R4	Mst. 1:200,	09.09.2020
- Richtprojekt Nord-Ost und Süd-West Ansichten	R5	Mst. 1:200,	09.09.2020
- Richtprojekt Süd-Ost Ansicht	R6	Mst. 1:200,	09.09.2020
- Richtprojekt Nord-West Ansicht	R7	Mst. 1:200,	09.09.2020

Art. 4 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, dem jeweils geltenden Baugesetz der Stadt Chur zu genügen. Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 5 Nutzungsart und Ausnützung

Die Art und das Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes. Nutzungstransporte innerhalb des Quartierplangebietes sind unter Vorbehalt der Nutzungsbestimmungen des Baugesetzes zulässig.

Im Bereich des Bahnhofes sollen im Erdgeschoss des Hochhauses öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen entstehen.

Art. 6 Profilierung

Die Profilierung der neu zu erstellenden Hochhäusern erfolgt mit Auflage des Quartierplans gemäss Profilierungsplan V6.

B. ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG

Art. 7 Erschliessungsanlagen

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen (Zufahrten, Fusswege, Parkierungsanlagen) erfolgt gemäss Erschliessungsplan 0.EG (V4).

Die Quartierplanbeteiligten sind verpflichtet, die Erstellung und Durchleitung sämtlicher Erschliessungsanlagen auf ihren Grundstücken im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung entschädigungslos zu dulden. Nachträgliche Veränderungen sind durch den Verursacher zu tragen.

Die asphaltierten Erschliessungsstrassen sind Bestandteil derjenigen Grundstücke, auf denen sie sich befinden. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten diesbezüglich zustehen.

Die Erschliessungsstrasse kann von den Quartierplanbeteiligten für die Erschliessung ihres Grundstückes im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung begangen und befahren werden.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsanlagen werden unter den Quartierplanbeteiligten in analoger Anwendung von Art. 741 Abs. 2 ZGB verteilt. Können sich die Parteien nicht einigen, werden die Kosten anteilmässig aufgrund der realisierten anrechenbaren Geschossfläche aufgeteilt.

Die Erschliessungsanlagen im Quartierplangebiet Teilgebiet H sollen ausschliesslich von den Quartierplanbeteiligten beansprucht werden. Erschliessungen anderer Teilgebiete gemäss Arealplan Chur West sollen über die entsprechenden Teilgebiete erfolgen. Bestehende Erschliessungsanlagen (heute für Teilgebiet G) können ohne zeitliche Einschränkung weiterhin benutzt werden. Bei einer allfälligen Neuüberbauung ist eine Erschliessung über das Teilgebiet H zu vermeiden.

Art. 8 Erschliessung gemäss Arealplan Chur West

Die ausserhalb des Quartierplanperimeters liegenden Erschliessungsanlagen gemäss Arealplan Chur West sind für den Quartierplan Chur West Teilgebiet H zu berücksichtigen.

Art. 9. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Bauten und Anlagen sind gemäss Werkleitungsplan an die bestehenden und/oder allenfalls neu zu erstellenden öffentlichen Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Leitungen und Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen.

Die Erstellung der erforderlichen Werkleitungen erfolgt durch die Grundeigentümer nach den Weisungen der Stadt Chur sowie der zuständigen Werke.

Der Kehricht ist in Containern und Moloks bereitzustellen. Die Bereiche für Kehrichtsammelstellen sind im Erschliessungsplan 0.EG (V4) so festgelegt, dass diese für die Benutzer und die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sind.

Art. 10 Parkierung

Die Erstellung von Parkplätzen für Fahrräder und Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes der Stadt Chur und den zugehörigen Verordnungen. Für den Standort oberirdischer bzw. unterirdischer Parkplätze sind der Gestaltungsplan 0.EG (V2) sowie der Erschliessungsplan 0.EG (V4) massgebend.

C. GESTALTUNG

Art. 11 Gestaltungsplan

In den Gestaltungsplänen (V2 und V3) sind die Baufenster verbindlich festgelegt. Zusammen mit den nachfolgenden Bestimmungen bildet der Gestaltungsplan die Grundlage für die Bauweise und die Gestaltung der Bauten sowie deren Umgebung.

Die Art und Nutzung der Grundstücke und die zulässige Ausnützung richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.

Art. 12 Grenz- und Gebäudeabstände, Baulinien

Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gelten nur gegenüber der Abgrenzung des Quartierplangebietes. Bauten dürfen unabhängig von der Grundstücksteilung auf die Begrenzungslinien der Baufenster gestellt werden.

Bauten und Anlagen vor einer Baulinie sind nur mit einer Ausnahmegewilligung und mit einem Beseitigungsrevers zulässig, der vor Baubeginn zu unterzeichnen ist. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 55 – 57 KRG.

Art. 13 Baufenster

Als Baufenster werden für die Überbauung reservierte Flächen innerhalb des Quartierplangebietes bezeichnet. Ausserhalb der Baufenster dürfen keine Bauten mit Ausnahme der Werke der Erschliessung (z. B. Verkehrsrampen, Trafostationen, Werkleitungen o.ä.) sowie Nebenbauten (z. B. Fahrradunterstände) erstellt werden.

Art. 14 Generelle Gestaltungsvorschriften

Haupt- und Nebenbauten (wie Fahrradunterstände und dergleichen) sind im Sinne einer Gesamtüberbauung äusserlich einheitlich zu gestalten. Die gemäss Arealplanbestimmungen maximal drei erlaubten Hochhäuser dürfen sich als zusammengehörig zu erkennen geben, eine verwandte Typologie ist anzustreben. Die Hochhäuser können sich in der Grundrissform und Höhe unterscheiden.

Art. 15 Gebäudehöhe

Die Höhen gemäss Profilierungsplan (V6) dürfen nicht überschritten werden. Zulässig sind nur installationstechnisch zwingend erforderliche Dachaufbauten und technische sowie gesetzlich vorgeschriebene Anlagen (wie Befeuerungsanlagen o.ä.).

Art. 16 Geschosshöhe

In Abweichung zu Art. 8 der Arealplanvorschriften ist im Sinne einer einheitlichen Typologie der Hochhäuser im Teilgebiet H eine Unterschreitung der Geschosshöhe gemäss den Arealplanvorschriften zulässig.

Art. 17 Räumliche Definition

Das gesamte Bebauungskonzept soll sich durch eine Addition von flächen- und höhendifferenten Bauvolumen in die Siedlungsstrukturen und den vorhandenen Strassenraum möglichst gut einfügen.

Art. 18 Fassadengestaltung und Materialisierung

Die Fassaden der Massivbauten werden überwiegend in Metall, Beton und Glas gestaltet. Die Materialisierung der Nebenbauten (Fahrradunterstände o.ä.) hat den Materialien der angrenzenden Bauten zu entsprechen. Die Farbgebung aller Gebäude muss einheitlich und harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

D. ENERGIE

Art. 19 2000-Watt-Areal

Das Quartierplangebiet Chur West Teilgebiet H hat die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen. Die Zertifizierung des Quartierplangebiets Chur West Teilgebiet H als 2000-Watt-Areal erfolgt als "Areal in Transformation". Der Zeitplan und die Massnahmen zur Erreichung der Zielwerte ergeben sich aus dem Energieversorgungskonzept vom 09.09.2020 und sind mittels eines Managementsystems, periodischen Erfolgskontrollen und einer Rezertifizierung alle 4 Jahre seit Erstzertifizierung sicher zu stellen und zu überprüfen.

E. KOSTEN

Art. 20 Allgemein

Die Quartierplankosten werden im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die derzeitigen und künftigen Eigentümer des Quartierplangebietes verteilt.

Art. 21 Verfahrenskosten

Sämtliche Verfahrenskosten inklusive Planungskosten werden unter den Quartierplanbeteiligten in analoger Anwendung von Art. 741 Abs. 2 ZGB verteilt. Können sich die Parteien nicht einigen, werden die Kosten anteilmässig aufgrund der realisierten anrechenbaren Geschossfläche aufgeteilt. Wird das Quartierplangebiet nach Inkrafttreten des Quartierplanes weiter aufgeteilt und an Dritte veräussert, können die Verfahrenskosten im Verhältnis der realisierten anrechenbaren Geschossfläche auf die neuen Eigentümer überwält werden.

Art. 22 Erschliessungskosten

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrassen, die ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen, werden gestützt auf die Vereinbarung zwischen der Stadt Chur und der Baugesellschaft City West verteilt.

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrassen umfassen sämtliche Auslagen für die Projektierung und den Bau der Anlagen einschliesslich Anschlüsse an die bestehenden Strassen sowie Nebenanlagen wie Beleuchtung, Entwässerung und dergleichen.

Die Erstellung und die Kosten der Erneuerung bzw. Anpassung der Comercial- und Kalchbühlstrasse inklusive Grünstreifen, Bepflanzung, Trottoir, Beleuchtung und Entwässerung gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Nach Fertigstellung und Abnahme der Strassen erfolgt eine unentgeltliche Abtretung der Kalchbühlstrasse mit Grünfläche und Trottoir an die Stadt Chur. Die genauen Ausmasse der von der Abtretung betroffenen Teile ergeben sich aus dem Plan Erschliessungsplan EG (V4). Der bauliche Unterhalt, Reinigung und Winterdienst sowie die Werkeigentümerhaftung gehen nach Abtretung zu Lasten der Stadt Chur.

Art. 23 Vorbehalt gesetzlicher Abgaben

Durch die Entrichtung der gemäss Quartierplanvorschriften geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.

Vorbehalten bleiben vor allem die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.

Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benutzung aller öffentlichen Versorgungsanlagen.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24 Verfahrensbestimmungen

Es gelten die jeweils gültigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden sowie des Baugesetzes der Stadt Chur.

Art. 25 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden sowie des Baugesetzes der Stadt Chur.

Art. 26 Eintragung und Anmerkung im Grundbuch

Die Baubehörde der Stadt Chur lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den Parzellen Nr. 1831 (8979), 1832, 1833 (8979), und 5080 (7002) anmerken.

Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Der Vorsteher des Departements Bau Planung Umwelt (BPU) der Stadt Chur wird hiermit zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

ERKLÄRUNG | BERECHTIGUNG

Die unterzeichneten Grundeigentümer im Grundbuch Chur berechtigen hiermit

die **Baugesellschaft City West Chur**, Belmontstrasse 1, 7006 Chur
vertreten durch **domenig ARCHITEKTEN AG**, Comercialstrasse 36, 7000 Chur,

auf den nachfolgenden aufgelisteten Grundstücken in Chur auf eigene Kosten

- ein Quartierplangesuch betreffend Realisierung eines Hochhauses mit Verbindungsbau zum Einkaufs- und Gewerbecentrums City West, Chur, einzureichen.
- allfällige Baueinsprachen selbständig zu erledigen.

Ausdrücklich vorbehalten bleiben die nach Vorliegen der Baubewilligung und vor Baubeginn zwischen der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu treffenden Vereinbarungen betreffend Entschädigung, Grundstücksmutationen, verkehrs- bzw. erschliessungstechnischen Fragen etc.