

Quartierplan Fortuna

1. Änderung

V1 Quartierplanvorschriften (QPV)

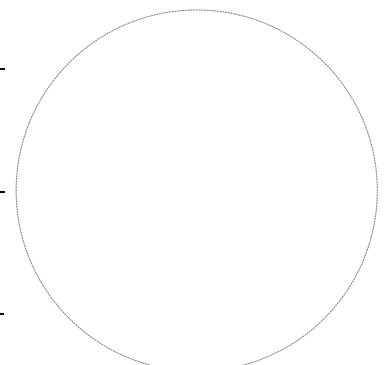
Grundeigentümer:	Parz. Nr.:	Unterschrift:
Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur (BIWO) c/o Fiduciar Treuhand AG, Theaterweg 11, 7000 Chur	2726, 2727, 3738	
Stadt Chur Rathaus Poststrasse 33, 7001 Chur	4259, 4260	
BR Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur (BIWO) c/o Fiduciar Treuhand AG, Theaterweg 11, 7000 Chur	BR 8902	
BR Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Chur (GEWOBAG) A. Richli, Hans Wolf, Chur	BR 8903	

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

Vom Stadtrat erlassen am: _____

Der Stadtpräsident: _____

Der Stadtschreiber: _____



Impressum

Auftraggeber

Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur (BIWO)
c/o ~~V. Meli~~-Fiduciar Treuhand AG
~~Ringstrasse 14~~ Theaterweg 11
7000 Chur

Architektur

~~architektschumacher-ag~~
~~Ottostrasse 4~~
~~7000 Chur~~

Bearbeitung

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

~~Silvio Sauter~~
~~+41 81 258 34 45~~
~~s.sauter@stauffer-studach.ch~~

~~Placi Rageth~~
~~+41 81 258 34 46~~
~~p.rageth@stauffer-studach.ch~~

Fernando Ciocco
+41 81 258 34 41
f.ciocco@stauffer-studach.ch

Erstellung

04. Sept. 2012 / 30. Nov. 2012 / 18. Jan. 2013 / 22. Mai 2013 / **21. September 2022**

Bearbeitungsstand

21. September 2022

Inhalt

QUARTIERPLAN FORTUNA	5
I. Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Quartierplangebiet	5
Art. 2 Zweck des Quarterplans	5
Art. 3 Bestandteile des Quartierplanes	6
Art. 4 Profilierung	7
II. Landumlegung	7
Art. 5 Alter Bestand	7
Art. 6 Grenzänderungen	7
Art. 7 Wertausgleich	9
Art. 8 Mutationsdokumente	9
Art. 9 Bereinigung der Dienstbarkeiten	9
Art. 10 Anmerkungen, Vormerkungen	13
Art. 11 Grundpfandrechte	14
Art. 12 Eigentumserwerb	14
III. Gestaltung	14
Art. 13 Richtprojekt Gebäude / Umgebungsgestaltung	14
Art. 14 Bebauungsetappen	14
Art. 15 Energiekonzept	16
Art. 16 Architektur, Materialisierung	16
Art. 17 Nutzungsart	17
Art. 18 Nutzungsmass, AZ-Bonus	17
Art. 19 Abbruch bestehende Bauten	18
Art. 20 Baufeld Hochbauten, Baugestaltungslinie Hochbauten	18
Art. 21 Baufeld Vorbauten EG / OG, Durchgangsbereiche	19
Art. 22 Baufeld Balkone	19
Art. 23 Höhenkoten Attika, Höhenkoten Gebäude, Höhenkoten Terrain	19
Art. 24 Baulinie Attika	20
Art. 25 Umgebungsgestaltung Grundstruktur	20
Art. 26 Umgebungsgestaltung Beschrieb Hauptelemente	20
Art. 27 Umgebungsgestaltung Beschrieb Unterelemente	21

IV.	Erschliessung	23
1.	Verkehr	23
Art. 28	Verkehrsanlagen	23
Art. 29	Notzufahrt	23
Art. 30	Ein-/Ausfahrten	24
Art. 31	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	24
Art. 32	Zweiradabstellplätze	24
2.	Versorgung	24
Art. 33	Anschluss an das Versorgungsnetz	24
Art. 34	Versorgungsanlagen	25
Art. 35	Meteorwasser	25
Art. 36	Eigentum an Versorgungsanlagen	25
Art. 37	Durchleitungsrechte	25
Art. 38	Durchgangsrechte	25
Art. 39	Abfallentsorgung	25
V.	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen	26
Art. 40	Private Anlagen	26
Art. 40a	Öffentliche Anlagen	26
VI.	Finanzierung	26
Art. 41	Private Erschliessungsanlagen, private Umgebungsanlagen	26
Art. 41a	Öffentliche Erschliessungsanlagen	26
Art. 42	Öffentliche Versorgungsanlagen	27
Art. 43	Private Versorgungsanlagen	27
Art. 44	Kostenverteiler	27
Art. 45	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	27
VII.	Schlussbestimmungen	27
Art. 46	Planungskosten	27
Art. 47	Anmerkung / Eintrag im Grundbuch	28
Art. 48	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	28

Anhang

Anhang A - Bestandes- und Grenzänderungstabelle

QUARTIERPLAN FORTUNA

Die Vorschriften des Quartierplans Fortuna vom 27. August 2013 werden gestützt auf Art. 88 des Baugesetzes der Stadt Chur und Art. 51 ff KRG des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) wie folgt geändert (rot).

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

- 1 Der Quartierplan Fortuna erstreckt sich über die Parzelle Nr. 2726, 2727, ~~3672, 3673~~, 3738, ~~4296~~, 4259 und 4260 des Grundbuches der Stadt Chur.

Parz. Nr.	Grundeigentümer
2726 2727 3672 3673 3738 4296	Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur (BIWO) c/o V. Meli, Ringstrasse 14 , Fiduciar Treuhand AG, Theaterweg 11, 7000 Chur
4259	Stadt Chur
(8902) ^{1*}	BR Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur (BIWO); Baurechtsdauer bis 2037
4260	Stadt Chur
(8903) ^{1*}	BR Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Chur; Baurechtsdauer bis 2037

^{1*} Baurechtsparzelle

- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan 1:500 ersichtlich.

Art. 2

Zweck des Quarterplans

- Der Quartierplan regelt den Abbruch der bestehenden Überbauung sowie die etappenweise Realisierung der zukünftigen Bebauung, Erschliessung und Parzellierung auf dem Areal Fortuna.
- Er schafft die Voraussetzungen für die einwandfreie städtebauliche und architektonische Eingliederung einer einheitlich gestalteten, neuzeitlichen Wohnüberbauung in die bestehende Siedlungsstruktur.
- Entsprechend dem genossenschaftlichen Gedanken soll qualitativ hochstehender Wohnraum zu günstigen Preisen erstellt werden.

Bestandteile des Quartierplanes

Art. 3

Der Quartierplan umfasst die folgenden rechtsverbindlichen Bestandteile:

- V1 Quartierplanvorschriften, 1. Änderung, ~~22.05.2013~~, 21.09.2022
- V2 Bestandesplan 1:500, 30.11.2012
- V2 Bestandesplan, 1:500, 1. Änderung, 25.08.2022
- V3 Grenzänderungsplan 1:500, 30.11.2012
- V4 Gestaltungsplan 1:500, 30.11.2012
- V4 Gestaltungsplan 1:500, 1. Änderung, 25.08.2022
- V5 Umgebungsplan 1:500, 30.11.2012
- V5 Umgebungsplan 1:500, 1. Änderung, 25.08.2022
- V6 Erschliessungsplan 1:500, 22. Mai 2013
- V6 Erschliessungsplan 1:500, 1. Änderung, 25.08.2022
- V7 Gestaltungsplan Höhen 1:200, 30.11.2012

Informative Unterlagen:

- R1 Richtprojekt UG, 1:200, 30.11.2012
- R2 Richtprojekt EG, 1:200, 30.11.2012
- R3 Richtprojekt OG1_2, 1:200, 30.11.2012
- R4 Richtprojekt Attika, 1:200, 30.11.2012
- R5 Richtprojekt Schnitte, Ansichten I; 1:200, 30.11.2012
- R6 Richtprojekt Schnitte, Ansichten II; 1:200, 30.11.2012
- R7 Richtprojekt Umgebung, 1:200, 30.11.2012
- R8 Richtprojekt Energiekonzept_Anergienetz, 1:200, 30.11.2012
- R9 Richtprojekt Energiekonzept_Minergie A, 1:200, 30.11.2012
- R10 Visualisierungen, 30.11.2012
- R11 Modell 1:500 (Arbeitsmodell)
- R12 Erläuterungen / Wettbewerb; Konzept November 2011 / Projektvorschlag der Verfasser architektschumacher ag / tobler landschaftsarchitekten aus dem Studienwettbewerb, Überarbeitung gemäss Empfehlung Jurybericht, 30.11.2012

- R13 Grundbuchauszug, 30.11.2012
- R14 Richtprojekt Abstandsplan, 1:500, 30.11.2012
- R15 Richtprojekt aGF Erdgeschoss, 1:500, 30.11.2012
- R16 Richtprojekt aGF Obergeschosse, 1:500, 30.11.2012
- R17 Richtprojekt Nachweis Grünflächenziffer, 1:500, 30.11.2012
- R18 Richtprojekt Notzufahrt Feuerwehr, 1:500, 30.11.2012

Art. 4

Profilierung

Die Profilierung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auflage. **Im Rahmen der öffentlichen Auflage der 1. QP-Änderung erfolgt keine Profilierung.**

II. Landumlegung

Art. 5

Alter Bestand

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem V2-Bestandesplan, der Bestandes-/Grenzänderungstabelle im Anhang 1 QPV und den Grundbuchauszügen (R13 Grundbuchauszug) ersichtlich.
- 2 Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge (R13 Grundbuchauszug).

Art. 6

Grenzänderungen

- 1 Die Grenzänderungen erfolgen mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt gestützt auf die Mutation des Vermessungsamtes der Stadt Chur und die entsprechende Grundbuchanmeldung.
- 2 Die neuen Grenzen ergeben sich aus der definitiven Mutation, gestützt auf den V3-Grenzänderungsplan, wie folgt:
 - Das bestehende Grundstück Nr. 3673 (**mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben**) mit einer Gesamtfläche von 284 m² ist mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 2727 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 2726 ist eine Fläche von ca. 193 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 2727 zu vereinigen.
 - Das bestehende Grundstück Nr. 4296 (**mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben**), mit einer Gesamtfläche von 1'547 m² ist mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 2727 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 3738 ist eine Fläche von ca. 217 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 2727 zu vereinigen.

- Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 2726 ist eine Fläche von ca. 106 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 4259 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 2726 ist eine Fläche von ca. 1'731 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 3738 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 3672 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), ist eine Fläche von ca. 92 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 3738 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 3672 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), ist eine Fläche von ca. 67 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 2726 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 3672 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), ist eine Fläche von ca. 30 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 4259 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 4259 ist eine Fläche von ca. 38 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 4260 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 3672 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), ist eine Fläche von ca. 177 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 4260 zu vereinigen.
 - Ab dem bestehenden Grundstück Nr. 4260 ist eine Fläche von ca. 310 m² abzutrennen und mit dem neu abgegrenzten Grundstück Nr. 4259 zu vereinigen.
- 3 Die bestehenden Grundstücke Nr. 3672, 3673 und 4296 (alle mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), gehen somit unter und sind im Grundbuch zu löschen.
- 4 Die verbleibenden, neu abgegrenzten Grundstücke beschreiben sich somit neu wie folgt:
- Grundstück Nr. 2726, ca. 1'035 m²
 - Grundstück Nr. 2727, ca. 3'825 m²
 - Grundstück Nr. 3738, ca. 2'851 m²
 - Grundstück Nr. 4259, ca. 2'054 m²
 - Grundstück Nr. 4260, ca. 1'576 m²
- 5 Die Fläche des Baurechts-Grundstückes Nr. 8902 wird der Fläche des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 4259 angepasst und misst somit ebenfalls ca. 2'054 m². Die Fläche des Baurechts-Grundstückes Nr. 8903 wird der

Fläche des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 4260 angepasst und misst somit ebenfalls ca. 1'576 m².

Art. 7

Wertausgleich

- 1 Die Grenzänderungen richten sich nach den festgelegten Baufeldern, Wohngärten und Weganlagen sowie den Wünschen der betroffenen Grundeigentümer.
- 2 Die Flächenzuteilungsdifferenz zwischen Parz. Nr. 4260 und Parz. Nr. 4259 im Umfang von 95 m² wird nicht entschädigt (Grundeigentümerin jeweils Stadt Chur). Die Flächenzuteilungsdifferenz zwischen Parz. Nr. 4259 und den Parz. Nr. 2726, 2727 und 3738 im Umfang von 312 m² wird gemäss amtlicher Verkehrswertschätzung (ca. Fr. 750.-/m²) bei Genehmigung der Quartierplanung ausgeglichen resp. ist bei Eintrag zur Zahlung fällig.
- 3 Allfällige Massdifferenzen zwischen der Grenzmutation des Vermessungsamtes und den Abtrennungsflächen gemäss Art. 6 Abs. 2 QPV hiervon von mehr als 1 m² pro Grundeigentümerin / Grundeigentümer sind zwischen den Betroffenen gemäss Art. 7 Abs. 2 auszugleichen. Massdifferenzen bis 1 m² werden nicht ausgeglichen.

Art. 8

Mutationsdokumente

- 1 Das Grundbuchamt lässt auf Grund des V3 Grenzänderungsplans und den Grenzänderungen gemäss Art. 6 Abs. 2 QPV hier-vor die erforderliche Mutation beim Vermessungsamt Chur erstellen.
- 2 Die Grenzänderungen erfolgen gemäss Mutationsplan des Vermessungsamtes der Stadt Chur. Da die Grenzen erst zu einem späteren Zeitpunkt von Amtes wegen abgesteckt und vermarktet werden, hat das Grundbuchamt gemäss Art. 126 GBV auf den betroffenen Grundstücken die Anmerkung „Projektmutation“ vorzunehmen. Das Vermessungsamt meldet nach erfolgter Vermarkung die Löschung der Anmerkung an oder teilt mit, dass eine Korrekturmutation erfolgen wird und die Anmerkung zu einem späteren Zeitpunkt im Grundbuch gelöscht werden kann.

Art. 9

Bereinigung der Dienstbarkeiten

- 1 Bestehen bleibende und zu übertragende Dienstbarkeiten:
Die auf den Parzellen Nr. 4259 und 4260 gemäss altem Bestand eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben bestehen, bzw. sind auf die neu abgegrenzten Parzellen zu übertragen.

Parz. Nr.	Dienstbarkeit	Reg.-Nr D.UEB/00	R/L	Recht/Last
4259	04.11.1924	0004	L	Zaunerstellungs- und Unterhaltungspflicht (Wert: 115.00) z.G

				3406, 3408, 3431, 3432, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536
	05.04.1943	3761	R	Bauverbot z.L 2725
	12.07.1947	6588	L	Selbständiges und dauerndes Baurecht gültig bis 30.09.2037 z.G Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen, Genossenschaft, Chur (verselbständigt unter Chur Nr. 8902)
4260	04.11.1924	0004	L	Zaunerstellungs- und Unterhaltspflicht (Wert: 115.00) z.G 3406, 3408, 3431, 3432, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536
	05.04.1943	3761	R	Bauverbot z.L 2725
	22.10.1947	6594	L	Selbständiges und dauerndes Baurecht gültig bis 30.09.2037 z.G Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen, Genossenschaft, Chur (verselbständigt unter Chur Nr. 8903)

2 Aufzuhebende Dienstbarkeiten:

Die auf den nachfolgenden Parzellen gemäss altem Bestand im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben. Nicht gegenstandslos gewordene Dienstbarkeiten werden durch gleichwertige Regelungen im Quartierplan ersetzt.

Parz. Nr.	Datum	Reg.-Nr D.UEB/00	R/L	Dienstbarkeit (Stichwort)
2726	22.02.1978	3535	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 2727, 3673, 3738, 4296
	22.02.1978	3538	L	Fusswegrecht z.G 2727, 3672, 3673, 3738, 4296
	22.02.1978	3540	R+L	Durchleitungsrecht z.G. + z.L. 2727, 3672, 3673, 3738, 4296
	22.02.1978	3541	R	Anschlussrecht an Fernheizzentrale z.L. 3738
	31.03.1978	3542	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 3673, 4259

	23.06.1978	3543	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	23.06.1978	3544	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 4259
2727	22.02.1978	3535	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 2726, 3672
	22.02.1978	3538	R	Fusswegrecht z.L 2726, 3673, 3738
	22.02.1978	3540	R+L	Durchleitungsrecht z.G. + z.L. 2726, 3672, 3673, 3738, 4296
	22.02.1978	3541	R	Anschlussrecht an Fernheiz- zentrale z.L. 3738
	22.02.1978	3545	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4296
	31.03.1978	3542	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	23.06.1978	3543	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
3672 (mit Be- schluss vom 27. August 2013 auf- gehoben),	22.02.1978	3535	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 2727, 3673, 3738, 4296
	22.02.1978	3538	R	Fusswegrecht z.L 2726, 3673, 3738
	22.02.1978	3540	R+L	Durchleitungsrecht z.G. + z.L. 2726, 2727, 3673, 3738, 4296
	22.02.1978	3541	R	Anschlussrecht an Fernheiz- zentrale z.L. 3738
	31.03.1978	3542	L, R	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 2726 z.L. 4259
	23.06.1978	3543	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	23.06.1978	3544	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 4259
3673 (mit Be- schluss vom 27. August 2013 auf- gehoben),	22.02.1978	3535	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 2726, 3672

	22.02.1978	3538	L, R	Fusswegrecht z.G 2727, 3672, 4296 z.G + z.L 3738 z.L. 2726
	22.02.1978	3540	R+L	Durchleitungsrecht z.G. + z.L. 2727, 3672, 3738, 4296
	22.02.1978	3541	R	Anschlussrecht an Fernheiz- zentrale z.L. 3738
	31.03.1978	3542	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	23.06.1978	3543	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	23.06.1978	3544	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
3738	22.02.1978	3535	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 2726, 3672
	22.02.1978	3538	L, R	Fusswegrecht z.G 2727, 3672, 4296 z.G + z.L 3673 z.L. 2726
	22.02.1978	3540	R+L	Durchleitungsrecht z.G. + z.L. 2727, 3672, 3673, 4296
	22.02.1978	3541	L	Anschlussrecht an Fernheiz- zentrale z.G. 2726, 2727, 3672, 3673, 4296
	22.02.1978	3545	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4296
	31.03.1978	3542	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	23.05.1978	3550	R	Anschluss- und Durchlei- tungsrecht z.L. 4258
	24.05.1978	3552	R	Anschluss- und Durchlei- tungsrecht z.L. 2725
	23.06.1978	3543	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	23.06.1978	3553	R	Recht auf Erstellung und Be- nützung von Parkplätzen z.L 4259
4259	31.03.1978	3542	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 2726, 2727, 3672, 3673, 3738, 4296
	23.06.1978	3543	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 2726, 2727, 3672, 3673, 3738, 4296

	23.06.1978	3544	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 2726, 3672
	23.06.1978	3553	L	Recht auf Erstellung und Be- nützung von Parkplätzen z.G 3738
4296 (mit Be- schluss vom 27. August 2013 auf- gehoben),	22.02.1978	3535	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 2726, 3672
	22.02.1978	3538	R	Fusswegrecht z.L 2726, 3673, 3738
	22.02.1978	3540	R+L	Durchleitungsrecht z.G. + z.L. 2726, 2727, 3672, 3673, 3738
	22.02.1978	3541	R	Anschlussrecht an Fernheiz- zentrale z.L. 3738
	22.02.1978	3545	L	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 2727, 3738
	31.03.1978	3542	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
	31.03.1978	3554	L	Durchleitungsrecht z.G 2728
	23.06.1978	3543	R	Fuss- und Fahrwegrecht z.L 4259
8902	24.09.1980	3762	L	Parkplatzbenützungsrecht z.G. 8903
8903	24.09.1980	3762	R	Parkplatzbenützungsrecht z.G. 8902

Art. 10

Anmerkungen, Vormerkungen

Bestehen bleibende und zu übertragende Anmerkungen:

Die auf der Parzelle Nr. 4296 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben) ge-
mäss altem Bestand eingetragene Anmerkung wird auf die neu abgegrenzte Parz.
Nr. 2727 übertragen bzw. bleibt bestehen.

Parz. Nr.	Datum	Reg.-Nr a.UEB/00	Dienstbarkeit (Stichwort)
2727	14.03.1949	1343	Rückerstattungspflicht, Eigen- tumsübertragung zustimmungsbe- dürftig,.....
	07.12.1979	1339	Revers mit der Stadt Chur

Art. 11

Grundpfandrechte Die auf den von den Grenzänderungen betroffenen Parzellen eingetragenen Grundpfandrechte sind durch das Grundbuchamt nach Massgabe von Art. 802 ZGB auf die den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern neu zugeteilten Grundstücke zu übertragen. Die erforderlichen Mitteilungen nach Art. 969 ZGB werden durch das Grundbuchamt Chur versandt.

Art. 12

- Eigentumserwerb
- 1 Der Eigentumserwerb an den ausgetauschten Flächen erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
 - 2 Die abzubrechenden Bauten d3 und d4 der Etappe 1 sowie deren westliche Vorbereiche geniessen bis zur Realisierung der Neubauten in der 1. Etappe auf den neu abgegrenzten Parzellen Nr. 4259 und 4260 resp. den neu abgegrenzten Baurechts-Parzellen Nr. 8902 und 8903 Bestand.
 - 3 In der 2. Etappe bleiben die bestehenden Bauten sowie deren Umschwingungsnutzung unabhängig der neuen Parzellierung bis zur Erstellung von Neubauten in dieser Etappe im heutigen Zustand erhalten bzw. nutzbar.

III. Gestaltung

Art. 13

Richtprojekt Gebäude / Umgebungsgestaltung Die Richtprojekte Gebäude und Umgebung (R1 bis R7) sind für die beiden festgelegten Bebauungsetappen 1 und 2 richtungsweisend

Art. 14

- Bebauungsetappen
- 1 Es sind zwei Bebauungsetappen vorgesehen. Die Abgrenzungen der Bebauungsetappen 1 und 2 sind im V4-Gestaltungsplan festgelegt. Die Realisierung der Gesamtüberbauung in einer Etappe ist zulässig.
 - 2 Zur Realisierung der Bebauungsetappe 1 sind die im V2-Bestandesplan gekennzeichneten Gebäude a, b, c, d1 und d2 abzubrechen. Ebenfalls abzubrechen sind die Gebäude d3 und d4, welche teilweise in der Bebauungsetappe 2 liegen sowie sämtliche, zu diesen Abbruchobjekten gehörenden Anlagen und Werkleitungen.
An ihrer Stelle sind die, in den Plänen V4-Gestaltungsplan und V6-Erschliessungsplan festgelegten Neubauten A, B, C, die unterirdische Parkieranlage UP I und die oberirdischen Erschliessungs- und Aussenanlagen (Urbaner Platz, Vorbereiche Ringstrasse / Rheinstrasse, Wohngärten, Wohnhöfe Ost und Mitte, Nutzgärten) zu realisieren.
 - 3 Bis zur Realisierung ~~und Inbetriebnahme der zweiten Bebauungsetappe des unterirdischen Anschlusses Y und der unterirdischen Zufahrt X~~ erfolgt die

Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlage UP I über die bestehende Zufahrtsrampe z. Diese Zufahrtsrampe z muss befahrbar bleiben, bis ~~der unterirdische Anschluss Y und die neue unterirdische Zufahrt Z X~~ benutzt werden ~~kann~~ können.

Sobald der unterirdische Anschluss Y und die unterirdische Zufahrt X benutzt werden können, erfolgt die Zufahrt zu den unterirdischen Parkierungsanlagen UP I, UP II und UP III ausschliesslich via Ringstrasse über die Ein- und Ausfahrtsrampe auf Parzelle Nr. 2725 (Schulhaus Ringstrasse). Ab diesem Zeitpunkt wird die Zufahrtsrampe z nicht mehr befahren und ist innerhalb von einem Jahr ab diesem Zeitpunkt abzubrechen.

Die Benutzung der Ein- und Ausfahrtsrampe auf Parzelle Nr. 2725 wird zwischen den betroffenen Parteien separat geregelt (nicht im Rahmen des Quartierplanes Fortuna).

- 4 Die Kehrrechtsammelstelle der Siedlung Fortuna ist in der ersten Bauungs-etappe an dem, im V6-Erschliessungsplan festgelegten Standort zu realisieren.

- ^{4 bis} Im Rahmen der Realisierung des unterirdischen Anschlusses Y und der unterirdischen Zufahrt X ist die unterirdische Parkierungsanlage UP III sowie die unterirdische Fusswegverbindung (Anschluss Fussweg unterirdisch W) zu erstellen.

Die Parkierungsanlage UP III kann von den Nutzern der Gewerbe-, Verkaufs- oder Büroräumlichkeiten auf Parzelle Nr. 2727 sowie von den Nutzern der Parzellen Nr. 2725 (Schulhaus Ringstrasse) benutzt werden,

Die Benutzung der Parkierungsanlage UP III durch den Nutzern der Parzelle Nr. 2725 sowie die Benutzung des Fussgängerausganges und der oberirdischen Fusswege auf Parzelle Nr. 2725 werden zwischen den betroffenen Parteien separat geregelt (nicht im Rahmen des Quartierplanes Fortuna).

- 5 Zur Realisierung der Bauungs-etappe 2 sind die, im V2-Bestandesplan gekennzeichneten Gebäude e und f sowie sämtliche, zu diesen Abbruchobjekten gehörenden Anlagen und Werkleitungen abzubrechen. **Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist ebenfalls abzubrechen ist** die bestehende Zufahrtsrampe z **abzubrechen**.

An ihrer Stelle sind die, in den Plänen V4-Gestaltungsplan und V6-Erschliessungsplan festgelegten Neubauten D und E, die unterirdische Parkierungsanlage UP II und die oberirdischen Erschliessungs- und Aussenanlagen (Vorbereiche Rheinstrasse / Fortunastrasse, Wohngärten, Wohnhof Nord, Platz Kindertagesstätte) zu realisieren.

Die unterirdischen Einstellhallen **UP III, UP II und UPI** sind räumlich miteinander zu verbinden. Die Erschliessung hat **über die gemeinschaftlich genutzte und neu realisierte Zufahrtsrampe Z** ausschliesslich via Ringstrasse über die Ein- und Ausfahrtsrampe auf Parzelle Nr. 2725 (Schulhaus Ringstrasse) zu erfolgen.

- 6 Bis zur Realisierung der zweiten Bebauungsetappe sind die Pflichtparkplätze der bestehenden Gebäude e und f, in der unterirdischen Einstellhalle der ersten Bebauungsetappe (UP I) anzubieten.
- 7 Die oberirdischen Parkplätze bleiben auf den ‚bestehenden oberirdischen Parkierungsflächen‘ gemäss V2-Bestandesplan erhalten, bis die neuen, oberirdischen Besucherparkplätze gemäss V6-Erschliessungsplan erstellt sind.

Art. 15

Energiekonzept

- 1 Die Überbauung wird in einem optimierten, CO²-neutralen Standard ausgeführt (siehe R8 Richtprojekt Energiekonzept_Anergienetz und R9 Richtprojekt Energiekonzept_Minergie A)
- 2 Die Energie soll dabei wie folgt bereitgestellt werden:
 - Basis bildet ein Niedertemperatur-Anergienetz.
 - Als Hauptenergiequelle soll Grundwasser benutzt werden, welches im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen verwendet wird.
 - Die Abwärme der Gebäude wird zurückgewonnen.
 - Solarwärme wird zur Anhebung der Temperatur beim Fernleitungsnetz genutzt, dadurch verbessert sich der COP der Wärmepumpen, wodurch der elektrische Energiebedarf reduziert wird.
- 3 Sonnenenergieanlagen dürfen das charakteristische, architektonische Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Photovoltaik Module bzw. Solaranlagen sind dazu sorgfältig in die Dachflächen einzubauen resp. auf die Dachflächen zu stellen (vom Dachrand unter 45° zurückversetzt und max. 1.30 m über der Dachfläche).

Art. 16

Architektur, Materialisierung

- 1 Die architektonische Gestaltung und Materialisierung der Hochbauten A bis E soll ein einheitliches Erscheinungsbild zur Folge haben.
Grundsätzlich sind verputzte, farblich auf den Kontext und die umliegenden Gebäude abgestimmte Gebäudehüllen zu realisieren.
- 2 Die charakteristischen Gestaltungsmerkmale des Richtprojektes sind dabei in angemessener Art umzusetzen. Dazu gehören nebst der Form und Gliederung der Kubatur namentlich die Variation des gleichen Fenstertyps (französische Fenster mit Absturzsicherung).
- 3 In den Gebäudeteilen, in denen eine spezielle Erdgeschossnutzung geplant ist (siehe Art. 17 Abs. 3 und 4, QPV), ist die Fassadengestaltung und Materialisierung jeweils auf diese Sonderfunktion und die vorgelagerten Plätze abzustimmen.

- 4 Die Absturzsicherungen der auskragenden Balkone sind gestalterisch auf diejenige der Fenster abzustimmen. Es ist eine offene Geländerkonstruktion zu realisieren.
- 5 Allfällige Verglasungen der Balkone sind nur in einheitlicher Gestaltung zulässig. Es sind falt-/Schiebewände aus nicht isoliertem Glas einzubauen, welche seitlich rahmenlos sind.
- 6 Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Anordnung von Sonnenenergieanlagen genutzt werden.

Art. 17

Nutzungsart

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans.
- 2 Grundsätzlich sind in den Gebäuden A, B, C, D und E Wohnnutzungen gemäss Richtprojekt zu realisieren.
- 3 Für einen Teilbereich im Erdgeschoss des Gebäudes A ist eine Gewerbe-, Verkaufs- oder Büronutzung zu planen. Dieser spezielle Nutzbereich soll eine Geschossfläche von ca. 540 m² umfassen und in einer direkten Beziehung zu dem, im Gestaltungsplan V4 festgelegten ‚Urbaner Platz‘ stehen. Die Baustruktur ist so zu gestalten, dass sie sich für die geplante Nutzung eignet. Die Anlieferung erfolgt über den ‚Urbanen Platz‘.
Für einen Teilbereich im Erdgeschoss des Gebäudes E ist eine Nutzung als Kindertagesstätte zu planen. Dieser spezielle Nutzbereich soll eine Geschossfläche von ca. 140 m² aufweisen und in einer direkten räumlichen Beziehung zu dem, im V4- Gestaltungsplan festgelegten ‚Platz Kindertagesstätte‘ stehen. Die Baustruktur ist so zu gestalten, dass sie sich für die geplante Nutzung eignet.

Art. 18

Nutzungsmass, AZ-Bonus

- 1 Die gemäss ‚Art. 88 Baugesetz‘ zulässige Erhöhung des Nutzungsmasses bis maximal 20% wird im Umfang von 16.0 % gewährt. Bei dieser Erhöhung wird auch der genossenschaftliche Gedanke (ausschliesslich günstige Mitwohnungen zu erstellen) mitberücksichtigt.
- 2 Berechnung der Ausnützung nach neuer Parzellierung:

Beizugsfläche (W3) Parz. 4259 m ²	AZ + Bonus	max. aGF m ²
2054	$0.6 + 0.096 = 0.696$	1'430

Beizugsfläche (W3) Parz. 2726, 2727, 3738 m ²	AZ + Bonus	max. aGF m ²
--	------------	----------------------------

7'711	$0.6 + 0.096 = 0.696$	5'367
-------	-----------------------	-------

Beizugsfläche (W3) Parz. 4260 m ²	AZ + Bonus	max. aGF m ²
1576	$0.6 + 0.096 = 0.696$	1'097

3 Ausnutzungsverteilung:

Baufeld Hochbauten	max. aGF m ²
Baufeld A	2'840
Baufeld B	1'097
Baufeld C	1'430
Baufeld D	1'097
Baufeld E	1'430
Total:	7'894

Art. 19

Abbruch bestehende Bauten

Sämtliche **schon vor dem 27. August 2013** bestehenden Bauten (a, b, c, d e, f und g) und Anlagen innerhalb des Quartierplangebietes sind von den jeweiligen Eigentümern der Parzellen Nr. 2726, 2727, 3672 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), 3673 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), 3738, 4296 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben), 4259 und 4260 oder den jeweiligen Baurechtsnehmern BR 8902 und BR 8903 abzubrechen. Der Abbruch hat gemäss den Festlegungen in Art. 14 QPV (Bebauungsetappen) zu erfolgen. Die entsprechenden Abbruchbewilligungen sind jeweils bei der Baubehörde einzuholen.

Art. 20

Baufeld Hochbauten, Baugestaltungslinie Hochbauten

- 1 Neue Hochbauten sind innerhalb der im V4-Gestaltungsplan festgelegten Baufelder Hochbauten (A, B, C, D, E und Z) zu erstellen.
- 2 Die im V4-Gestaltungsplan rot ausgezogenen Baugestaltungslinien bezeichnen dabei die Linien, an welche die neuen Hochbauten zwingend gestellt werden müssen. Eine Zurücksetzung der Bauten ist nicht zulässig.
- 3 Ausserhalb der Baufelder für Hochbauten dürfen maximal 3 eingeschossige Nebenbauten (z. B. Gartenhäuschen, Fahrradunterstände etc.) erstellt werden, die eine Grundfläche von maximal 20 m² sowie eine Gebäudehöhe von maximal 3.50 m nicht überschreiten. Diese Nebenbauten müssen einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner dienen. Sie sind den drei Wohnhöfen zuzuordnen.

Art. 21

Baufeld Vorbauten EG / OG,
Durchgangsbereiche

- 1 Innerhalb der im V4-Gestaltungsplan festgelegten ‚Baufelder Vorbauten EG‘ sind eingeschossige Eingangsbereiche zu den Neubauten A, B und D zu realisieren.
- 2 Geringfügige seitliche Verschiebungen der Vorbaustandorte sind im Rahmen der vorgesehenen Baufeldreserve (1 m Mehrlänge gegenüber dem Richtprojekt) sowie in Absprache mit der Baubehörde zulässig. Längs der Rheinstrasse darf kein Gebäudeteil der Vorbauten in die Trottoir Parzelle (Parz. Nr. 6866 und 6867) hineinragen.
- 3 Innerhalb des ‚Baufelds Vorbauten OG‘ ist die Neubaute A mit einem über die Bauflucht des Erdgeschosses auskragenden, zweigeschossigen Vorbau zu versehen, welcher an der Kreuzung Rheinstrasse- Ringstrasse einen städtebaulichen Akzent schafft.
- 4 In den im V4-Gestaltungsplan gekennzeichneten Durchgangsbereichen sind in den Erdgeschossen der Gebäude A, C und E befahr- und begehbare Durchgänge mit einer Mindestbreite von 3.50 m und einer Mindesthöhe von 2.50 m zu realisieren.

Art. 22

Baufeld Balkone

- 1 Innerhalb der im V4-Gestaltungsplan festgelegten ‚Baufelder Balkone‘ dürfen offene, auskragende Balkone erstellt werden.
- 2 Auf den nach Südwesten ausgerichteten Gebäudeseiten dürfen die Balkone maximal 1/2 der jeweiligen Baufeldlänge besetzen.
- 3 Auf den nach Norden oder nach Osten ausgerichteten Gebäudeseiten dürfen die Balkone maximal 3/4 der jeweiligen Baufeldlänge besetzen.

Art. 23

Höhenkoten Attika, Höhenkoten Gebäude, Höhenkoten Terrain

- 1 Die im V7-Gestaltungsplan-Höhen festgelegten Höhenkoten (m ü. M.) bestimmen die maximal zulässige Höhenausdehnung der Neubauten A bis E. Dabei werden die maximale Höhe des Attikageschosses, die maximale Gebäudehöhe und der Verlauf des neuen Terrains festgelegt sowie die Lage und Abmessung von allfälligen Höhenversätzen innerhalb der einzelnen Baufelder Hochbauten definiert.
- 2 Oberhalb der Höhenkote Attika dürfen nur gebäudetechnisch bedingte Aufbauten wie Lift- und Lüftungsanlagen sowie Einrichtungen zur Solarenergiegewinnung erstellt werden. Diese sind in der Höhenausdehnung auf das technisch Notwendige zu reduzieren.

- 3 Die Höhenkoten ‚Terrain neu‘ zeigen die geplante Terraingestaltung entlang der diversen Gebäudefluchten.

Art. 24

Baulinie Attika

- 1 Das Attikageschoss darf innerhalb des im Gestaltungsplan festgelegten ‚Baufeld Attika‘ erstellt werden. Die genaue Abmessung der Attikageschosse erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
Wo die fassadenbündige Attikalinie mit einer ‚Baugestaltungslinie Hochbauten‘ (Seite Rheinstrasse, Gebäude A, B und D) oder mit der Fassadenflucht der Normalgeschosse zusammenfällt (Wohnhofseiten Gebäude A, C und D) ist ein Gsimmsband gemäss Richtprojekt auszugestalten.

Art. 25

Umgebungsgestaltung
Grundstruktur

- 1 Die Umgebungsgestaltung hat sicherzustellen, dass die Überbauung in ein einheitliches und stimmiges Umfeld eingebettet wird. Das Richtprojekt ‚R7 Richtprojekt Umgebung‘ definiert dazu ein richtungsweisendes Gesamtkonzept, das sämtliche relevanten Bestandteile einschliesst.
- 2 Im V4-Gestaltungsplan ist die Grundstruktur dieses Gesamtkonzeptes festgelegt. Dabei sind die Lage, die Form und die Abmessungen der Hauptelemente, welche die Umgebungsgestaltung prägen, in schematischer Art dargestellt.
- 3 Im V5-Umgebungsplan werden ergänzende Informationen zur Materialisierung, zur Art der Abgrenzung, zur Bepflanzung, zur Möblierung und zur Neugestaltung der Topographie gemacht.

Art. 26

Umgebungsgestaltung
Beschrieb Hauptelemente

- 1 Vorbereiche:
Längs der Rheinstrasse dürfen die Vorbereiche als temporäre Abstellfläche für Zweiräder (Fahr- und Motorräder), Kinderwagen etc. oder für den Warenumschlag genutzt werden. Das Parkieren von Motorfahrzeugen ist untersagt. Die Ausgestaltung des Übergangs zwischen den Vorbereichen und der angrenzenden, öffentlichen Trottoir- und Strassenfläche ist jeweils in Absprache mit der Stadt zu regeln.
- 2 Wohnhöfe und oberirdisches Erschliessungsnetz:
Die drei Wohnhöfe und das orthogonale und hierarchisch aufgebaute, oberirdische Erschliessungsnetz sind als intimere, vielfältig nutzbare Gemeinschaftsbereiche für die Siedlungsbewohner auszugestalten. Mit Ausnahme von Sonderfahrten (Notzufahrt, Zufahrt Feuerwehr etc.) sind sie vom motorisierten Verkehr frei zu halten.
- 3 Wohngärten:
Die Wohngärten sind privat genutzte Flächen, die jeweils den angrenzenden Erdgeschosswohnungen der Hochbauten A bis E zugewiesen werden.

Befestigte Sitzplätze und feste Sicht- oder Windschutzelemente dürfen nur innerhalb des gekennzeichneten Sitzplatzbereiches realisiert werden. Die Niveauunterschiede zwischen den Wohngärten und den angrenzenden Wohnhof- oder Erschliessungsflächen sind in der Regel mittels Böschungen zu gestalten. Sämtliche Wohngärten sind in gleichartiger Weise mittels Schnitthecken zu fassen. Sie dienen als Sichtschutz und als räumliches Trennelement zwischen den privaten- und halböffentlichen Bereichen des Quartierplangebietes.

4 Nutzgärten:

Die Nutzgärten sind gemeinschaftlich genutzte Flächen, die den Siedlungsbewohnern für einen zeitlich begrenzten Betrieb (maximal 5 Jahre) von Pflanzgärten vermietet werden können.

Die Unterteilung der Pflanzgärten hat mittels Schnitthecken (Höhe max. 1 m) zu erfolgen.

Mit Ausnahme von Werkzeugkisten bis zu einer Höhe von 1 m dürfen keine individuellen Bauteile oder Einrichtungen auf dem Nutzgartengelände realisiert werden.

Es besteht ein Verbot für Fahrnisbauten, Fahnenmasten, Grillvorrichtungen. Das Gelände ist mit drei gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsbereichen mit Hochstammbaum und Wasserstelle zu gliedern.

5 Plätze:

Der ‚Urbane Platz‘ wird von Siedlungsbewohnern, Kunden (Gewerbe-, Laden-Büronutzung Hochbaute A) sowie von Anstössern und Passanten gemeinschaftlich genutzt. Er ist ein kurzzeitig genutzter Zugangs- und Aufenthaltsort. Er schafft eine räumliche Verbindung zur Trottoirfläche Ring- und Rheinstrasse. Die Platzmöblierung (Bepflanzung, Sitzbänke, Beleuchtung, Reklamesäulen etc.) ist auf die Gestaltung der übrigen Vorbereiche und in Absprache mit der Baubehörde festzulegen.

Der ‚Platz Kindertagesstätte‘ dient als Spiel- und Aufenthaltsort für die geplante Sondernutzung im Erdgeschoss der Hochbaute E.

6 Öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung:

Die Fuss- und Fahrradverbindung ist öffentlich, wird sinnvoll und koordiniert an die Verbindung über Parzelle 2725 angeschlossen und mit einer Breite von ca. 3 m geführt.

Art. 27

- 1 Zur Schaffung einer attraktiven und vielfältigen Umgebungsatmosphäre sind die Hauptelemente gemäss V5-Umgebungsplan in Unterelemente mit unterschiedlichen Funktionen und Materialisierungen zu gliedern.

Umgebungsgestaltung Beschrieb Unterelemente

Versiegelte Flächen:	Vorbereiche und Hauptachsen des ‚oberirdischen Erschliessungsnetzes‘, die als Notzufahrt (gemäss V6-Erschliessungsplan) dienen, sind mit einem
----------------------	--

	befahrbaren und verschleissfesten Bitumenbelag zu versehen.
Unversiegelte Flächen:	Nebenachsen des oberirdischen Erschliessungsnetzes und die halböffentlich genutzte Wohnhofbereiche, sind mit verschiedenartigen, unversiegelten Oberflächen zu gliedern.
Naturstein- und Asphaltbelagsflächen:	An der Nahtstelle zum öffentlichen Raum ist ein urbaner Platz in Naturstein- und Asphaltbelag auszugestalten.
Fallschutzbeläge:	Verschiedene Plätze oder Teilflächen, welche als Spiel- und Pausenplatz dienen, sind mit Fallschutzbelägen auszugestalten. Beim Platz Kindertagesstätte kann eine Rasenfläche erstellt werden.
Grünflächen Typ 1:	Privat genutzte Aussenflächen, die den jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, sind mit einem herkömmlichen Wohngartenrasen zu versehen. Das Nutzungsrecht für die privat genutzten Aussenflächen der angrenzenden Erdgeschosswohnungen auf Parz. Nr. 4259 („Nutzungsrecht - Wohngarten inkl. Hecke“ gemäss Grenzänderungsplan 1:500) ist auf Grundstück Nr. 3738 eingeräumt.
Grünflächen Typ 2:	Gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts- und Spielflächen (Ballspiele etc.) für die Bewohner des Quartierplangebietes sind mit einem robusteren Spielrasen zu versehen.
Hecke:	Die Hecken sind in einheitlicher Art, z.B. als Buchenschnitthecken mit einer Breite von 0.50 m bis max. 1.50 m sowie einer Höhe 0.80 m bis max. 1.50 m auszugestalten.
Rabatte:	Die Rabatten sind in einheitlicher Art als Blütensträucher, Höhe 0.80 m bis max. 1.50 m auszugestalten.
Pflanzbereich Einzelbaum / - Baumgruppe	Im „Pflanzbereich Einzelbaum“ ist ein grosskroniger Einzelbaum (einheimischer Laubbaum) zu pflanzen. Im „Pflanzbereich Baumgruppe“ sind in der Regel in Gruppen gepflanzte, kleinkronige Bäume mit unterschiedlichen Wuchsformen zu pflanzen. Die Bäume können direkt ins Erdreich, in Töpfe oder in einem Hochbeet gepflanzt werden. Die von der Baumart

	abhängige minimale Substratschicht ist zu berücksichtigen.
Standortbereich Brunnen:	Im mittleren Wohnhof und auf dem urbanen Platz sind je ein Trinkbrunnen zu erstellen.
Flexible Begrenzungslinien und Koten Terrain neu:	Die flexiblen Begrenzungslinien definieren geplante Abgrenzungslinien in der Umgebungsgestaltung. Die örtlichen Höhenkotenangaben (Koten Terrain neu) definieren die geplanten Geländehöhen in m ü. M.. Sofern die Grundprinzipien der Neugestaltung wie Verhältnis Baufeld zu Wohngärten, Wohnhöfen bzw. Nutzgärten gemäss Art. 26 QPV im Wesentlichen gewahrt bleiben, kann die Baubehörde im Rahmen der nächsten Planungsschritte (Ausarbeitung Bauprojekt und Realisierungsphase) geringfügige Abweichungen (Begrenzungslinien bis max. 1.0 m; Höhenkoten bis max. 0.30 m) bewilligen.

- Im Rahmen jedes Baubewilligungsverfahrens muss vom Baugesuchsteller nachgewiesen werden, dass die Grünflächenziffer von 30% gemäss Baugesetz eingehalten wird. Dabei wird das Quartierplangebiet als Ganzes betrachtet, unabhängig von der Etappierung.

IV. Erschliessung

1. Verkehr

Art. 28

Verkehrsanlagen

- Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen erfolgt nach dem V6-Erschliessungsplan.
- Die ~~Haupt~~ einzige mit Motorfahrzeugen befahrbare Erschliessung zur Parkierungsanlage (UP I, UP II und UP II) erfolgt über die ~~Fortunastrasse~~ Ringstrasse über die Ein- und Ausfahrtsrampe auf Parzelle Nr. 2725 (Schulhaus Ringstrasse). Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage sowie zu den oberirdischen Besucherparkplätzen sind übersichtlich zu gestalten.

Art. 29

Notzufahrt

Die Notzufahrt zu Bauten und Anlagen ist jederzeit für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Rettungs- und Zügelfahrzeuge und dgl. zu gewährleisten und erfolgt gemäss V6 Erschliessungsplan und R18-Richtkonzept Notzufahrt Feuerwehr.

Art. 30

Ein-/Ausfahrten

- 1 Der V6-Erschliessungsplan legt die Lage ~~der Ein- und Ausfahrten des unterirdischen Anschlusses Y und der unterirdischen Zufahrt X~~ in die unterirdischen Parkierungsanlagen (UP I, UP II und UP III) fest.
- 2 Bis zur Realisierung ~~der Bauungsstufe II des unterirdischen Anschlusses Y und der unterirdischen Zufahrt X~~ wird die unterirdische Parkierungsanlage UP I (Bauungsstufe I) über die bestehende Zufahrtsrampe z erschlossen.
- 3 ~~Spätestens nach einem Jahr ab Inbetriebnahme der unterirdischen Zufahrt X im Zuge der Realisierung der Bauungsstufe II sowie der dazugehörigen unterirdischen Parkierungsanlage UP II ist die Zufahrtsrampe z abzubauen und durch die gedeckte Zufahrtsrampe Z zu ersetzen.~~

Art. 31

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Die für Bauvorhaben im Quartierplangebiet notwendige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Die Pflichtparkplätze sind innerhalb der im Erschliessungsplan dargestellten unterirdischen Parkierungsanlagen (UP I, ~~und~~ UP II und UP III) zu organisieren. Veränderungen der Abmessungen sind zulässig sofern keine Baumstandorte beeinträchtigt werden.
- 3 Oberirdisch sind maximal ~~6~~ 9 Besucherparkplätze realisierbar. Die Standorte sind im V6-Erschliessungsplan definiert.

Art. 32

Zweiradabstellplätze

Die Abstellplätze und Einstellräume für Zweiradfahrzeuge sind gemäss Richtprojekt anzulegen.

2. Versorgung

Art. 33

Anschluss an das Versorgungsnetz

- 1 Neue Bauten und Anlagen sind an die bestehenden oder neu zu erstellenden öffentlichen Werkleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen.

- 2 Die Stadt sorgt dafür, dass das bestehende Versorgungsnetz so erweitert wird, dass der Anschluss des Quartierplangebietes gesichert ist.

Art. 34

Versorgungsanlagen

Die Erschliessung des Quartiers mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem V6-Erschliessungsplan.

Art. 35

Meteorwasser

Das auf den Parzellen anfallende Oberflächenwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Stadt der Versickerung zuzuführen oder im Trennsystem abzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Art. 36

Eigentum an Versorgungsanlagen

- 1 Die elektrischen Leitungen, die Leitungen der Telekommunikation stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- 2 Die im V6-Erschliessungsplan als privat bezeichneten Werkleitungen gelten als private Leitungen und stehen im Privateigentum. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten in Bezug auf diese Anlagen zustehen.

Art. 37

Durchleitungsrechte

Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von privaten Ver- und Entsorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Art. 38

Durchgangsrechte

- 1 Die Erschliessungswege sind allen Bewohnern des Quartiers Fortuna allgemein zugänglich.
- 2 **Der im V6-Erschliessungsplan als «öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung» festgelegte Weg ist für die Öffentlichkeit zugänglich.**

Art. 39

Abfallentsorgung

Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Stadt zu entsorgen. Der Standort der Kehrrechtsammelstelle (Molok-System) ist im V6-Erschliessungsplan festgelegt. Es ist eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Chur abzuschliessen.

V. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Art. 40

Private Anlagen

- 1 Als private Anlagen gelten die im V6-Erschliessungsplan festgelegten sowie weitere von den Quartierplanbeteiligten selbst erstellte Erschliessungsanlagen. Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.
- 2 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst.

Art. 40a

Öffentliche Anlagen

Als öffentliche Anlage gilt die im V6-Erschliessungsplan festgelegte «öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung». Projektierung, Erstellung, baulicher Unterhalt und Erneuerung dieser Anlage sind grundsätzlich Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Der betriebliche Unterhalt wird durch die Stadt Chur ausgeführt.

VI. Finanzierung

Art. 41

Private Erschliessungsanlagen,
private Umgebungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Garagen, Abstellplätze im Freien, Hauszugänge und dergleichen tragen grundsätzlich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Dienen einzelne Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen von den Betroffenen selber privatrechtlich zu regeln.

Art. 41a

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der im V6-Erschliessungsplan festgelegten «öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung» tragen grundsätzlich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Der betriebliche Unterhalt wird durch die Stadt Chur finanziert.

Art. 42

Öffentliche Versorgungsanlagen Die Kosten für die Projektierung, Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung sowie die Abänderung allfälliger bestehender Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich der Kosten für die Verlegung bestehender Leitungen gehen zulasten der zuständigen Werke und Unternehmen.

Art. 43

Private Versorgungsanlagen Die Kosten für die privaten Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von jenen Quartierplanbeteiligten zu tragen, denen diese Anlagen dienen.

Art. 44

Kostenverteiler Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Erschliessungskosten werden nach Bauvollendung in einem Kostenverteilverfahren entsprechend dem Erschliessungsvorteil auf die einzelnen Parzellen aufgeteilt.

Art. 45

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchstellenden in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 46

Planungskosten

- 1 Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Stadt für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch einschliesslich der Kosten der Grenzänderungen gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten werden entsprechend dem Planungsvorteil (anrechenbare Geschossfläche) von den Eigentümern der Parzellen Nr. 2726, 2727, 3738, 4259 und 4260 getragen. Bei der Realisierung der zweiten Baustappe können die Eigentümer der Grundstücke Nr. 4259 und 4260 die Planungskosten den zukünftigen Baurechtsnehmern der heutigen Baurechtsparzellen Nr. 8902 und 8903 anteilmässig weiterbelasten.

Anmerkung / Eintrag im Grundbuch

Art. 47

- 1 ~~Die Baubehörde der Stadt Chur lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur~~ Der Quartierplan Fortuna ist bereits auf Parzellen Nrn. 2726, 2727, 3738, 4259, 4260, BR 8902 und BR 8903 ~~anmerken~~ angemerkt.
Die vorliegende 1. Änderung des Quartierplans Fortuna ist als Nachtrag im Grundbuch der Stadt Chur auf Parzellen Nrn. 2726, 2727, 3738, 4259, 4260, BR 8902 und BR 8903 anzumerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 ~~Der Stadtarchitekt~~ Die Departementsvorsteherin BPU wird hiermit zur Abgabe der entsprechenden Grundbucheintragung bevollmächtigt.

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans

Art. 48

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

Der Stadtrat von Chur hat die vorliegende 1. Änderung des Quartierplanes Fortuna nach der öffentlichen Auflage vom bis mit Beschluss vom genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke innerhalb des QP-Perimeters mitgeteilt.

Gegen die 1. Änderung des Quartierplanes Fortuna kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

Anhang A - Bestandes- und Grenzänderungstabelle

Parz. Nr. bestehend	m2
2726	2'998
2727	1'584
3672 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben)	366
3673 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben)	284
3738	1'246
4259 (8902)	1'647
4260 (8903)	1'671
4296 (mit Beschluss vom 27. August 2013 aufgehoben)	1'547
Total	11'341

Parz. Nr. neu	m2
2726	1'035
2727	3'825
3738	2'851
4259 (8902)	2'054
4260 (8903)	1'576
Total	11'341