



Stadt Chur

Öffentliche Auflage

Quartierplan Bahnhof Chur

Quartierplanbestimmungen (QPB)

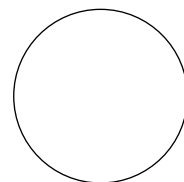
V1

Öffentliche Auflage vom: _____

Vom Stadtrat erlassen am: _____

Der Stadtpräsident: _____

Der Stadtschreiber: _____



316-04
20. April 2026

R+K

Aeuli 3
7304 Maienfeld

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

QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN	4
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art. 1 Quartierplangebiet	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Bestandteile	4
Art. 4 Richtprojekt und Richtmodell	5
Art. 5 Anwendbares Recht	5
II. NUTZUNG UND GESTALTUNG	5
Art. 6 Personenunterführung, unterirdische Baufenster	5
Art. 7 Schnittstellenbereich	5
Art. 8 Baufenster Hochbauten	5
Art. 9 Gebäudehöhen, Höhenkoten	5
Art. 10 Dachaufbauten	6
Art. 11 Geschosszahl	6
Art. 12 Geschossflächen (aGF)	6
Art. 13 Baufenster SBB-Lokremise	6
Art. 14 Baufenster RhB-Lokremise	7
Art. 15 Neu- oder Ersatzbauten	7
Art. 16 Areal I	7
III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
Art. 17 Postautostation	7
Art. 18 Zufahrten	7
Art. 19 Parkplätze	7
Art. 20 Zweiradabstellplätze	8
Art. 21 Fusswegverbindung	8
Art. 22 Behindertengerechte Gestaltung	8
IV. VERWIRKLICHUNG DER GESAMTÜBERBAUUNG	8
Art. 23 Einräumung von Rechten	8
Art. 24 Etappierung	8
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8
Art. 25 Planungskosten	8
Art. 26 In-Kraft-Treten	9
Art. 27 Anmerkung im Grundbuch	9
Art. 28 Aufhebung oder Änderung des Quartierplans	9

Parzellen Nr.	Eigentümerin	Zustimmung mit Unterschrift
1402, 1404 (Teilfläche), 11306	Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern	
3420, 3497 (Teilfläche)	Stadt Chur	
1409, 3542, 6670	Post Immobilien AG, Bern	
9547 (Teilfläche), 9548 (Teilfläche)	Rhätische Bahn AG (RhB), Chur	
13324	Miro Immo AG, Chur	

QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN

Gestützt auf Art. 51 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004, Art. 16 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 24. Mai 2005 und Art. 88 des Baugesetzes (BauG) der Stadt Chur vom 15. September 2007 erlässt der Stadtrat folgenden **Quartierplan Bahnhof Chur**.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Quartierplangebiet

Der Quartierplan Bahnhof Chur erstreckt sich über die nachfolgenden Parzellen bzw. Parzellenteile des Grundbuches Chur:

<u>Parzelle</u>	<u>Grundeigentümer</u>
1402	Schweizerische Bundesbahnen (SBB), Bern
1404 (Teilfläche)	Schweizerische Bundesbahnen (SBB), Bern
1409	Post Immobilien AG, Bern
3420	Stadt Chur
3497 (Teilfläche)	Stadt Chur
3542	Post Immobilien AG, Bern
6670	Post Immobilien AG, Bern
9547 (Teilfläche)	Rhätische Bahn AG (RhB), Chur
9548 (Teilfläche)	Rhätische Bahn AG (RhB), Chur
11306	Schweizerische Bundesbahnen (SBB), Bern
13324	Miro Immo AG, Chur

Die genaue räumliche Ausdehnung ergibt sich aus dem Bestandesplan V2.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan Bahnhof Chur bezweckt eine städtebaulich gute Gestaltung des nördlichen Bahnhofgebietes unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsbedürfnisse.

Art. 3 Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

a) verbindlich, datiert vom 20.04.2026

- V1 Quartierplanbestimmungen (QPB)
- V2 Bestandesplan, 1:500
- V3 Gestaltungsplan oberirdisch, 1:500
- V4 Gestaltungsplan unterirdisch, 1:500
- V5 Erschliessungsplan, 1:500
- V6 Profilierungsplan, 1:500

b) richtungsweisend

Richtprojekt SBB-Lokremise vom Juli 2024

Richtprojekt „Chur 2005“, datiert vom 20.06.2002 (Genehmigung Stadt Chur)

- R0 Plan 3. Untergeschoss, 1:500
- R1 Plan 2. Untergeschoss, 1:500
- R2 Plan 1. Untergeschoss, 1:500
- R3 Plan Erdgeschoss / Situation, 1:500
- R4 Plan 1. Obergeschoss, 1:500
- R5 Plan 2. Obergeschoss, 1:500
- R6 Plan 3., 4. Obergeschoss, 1:500
- R7 Plan 5. Obergeschoss, 1:500
- R8 Richtmodell, 1:500
- R9 Planungsbericht
- R10 Umweltbericht mit Beilagenband

c) orientierend

Planungs- und Mitwirkungsbericht, datiert vom 20.04.2026

Art. 4 Richtprojekt und Richtmodell

1 Das Richtprojekt und das Richtmodell liefern den Nachweis einer zweckgemässen Überbauung und Nutzung des Planungsgebietes.

2 Richtprojekt und Richtmodell gelten für die Grundeigentümer und für die Behörden als Richtlinie für die Projektierung und Beurteilung einzelner Bauvorhaben.

Art. 5 Anwendbares Recht

1 Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden QPB keine besonderen Vorschriften enthalten, den geltenden Vorschriften des städtischen Baugesetzes zu genügen.

2 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

3 Bei Bauvorhaben, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen und bei welchen das Plangenehmigungsverfahren Anwendung findet (Art. 18 Eisenbahngesetz; SR 742.101), sind die Bestimmungen des Quartierplans zusätzlich zu berücksichtigen.

II. NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 6 Personenunterführung, unterirdische Baufenster

1 Die Personenunterführung (PU) wird in der Verlängerung der Bahnhofstrasse angelegt. Sie erschliesst die Perrons und verbindet die beidseits des Bahnhofs gelegenen Stadtteile.

2 Die Lage der PU sowie die maximale Ausdehnung der unterirdischen Kommerz- und Parkierungsflächen werden durch die im Gestaltungsplan unterirdisch (V4) eingetragenen Baulinien bestimmt.

3 Im Areal I kann die unterirdische Zweiradabstellanlage an die Personenunterführung angeschlossen werden.

Art. 7 Schnittstellenbereich

Im Schnittstellenbereich bestehen bauliche Abhängigkeiten zu weiteren Bauten und Anlagen ausserhalb des Quartierplanperimeters «QP Bahnhof Chur» wie z.B. Durchgänge für Fussgänger, Zugänge zu Treppen, Liften und Parkierungsanlagen. Bauvorhaben mit räumlichen Auswirkungen in diesen Bereichen sind mit dem angrenzenden Eigentümer zu koordinieren.

Art. 8 Baufenster Hochbauten

1 Die im Gestaltungsplan oberirdisch V3 festgelegten Baulinien begrenzen die Baufenster in der Horizontalebene.

2 Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone und Erker, sind nicht zulässig.

3 Innerhalb des Areal I können die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Art. 9 Gebäudehöhen, Höhenkoten

1 Die in den Plänen V3 und V4 eingetragenen Höhenkoten begrenzen die maximal zulässige Höhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Dächern.

2 Die für die Überdachung der Geleise (Tonnendach) festgelegten Höhenkoten begrenzen die maximale Höhe des Dachs Oberkant Dachhaut. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Dachreiter, Windentlastung, Entlüftung und dgl.

3 Die Überdachung der Geleise ist entsprechend der bestehenden Überdachung der Postautostation als durchsichtige, leicht wirkende Konstruktion auszubilden (Tonnendach).

Art. 10 Dachaufbauten

Der Bereich der Dachaufbauten (im Plan V3 mit DA bezeichnet) darf nur für technische Anlagen wie Lift- und Lüftungsanlagen, sowie Dachtreppen und Oblichter genutzt werden.

Art. 11 Geschosszahl

Die Anzahl Geschosse kann innerhalb der durch die Höhenkoten sowie durch Art. 9 QPB begrenzten Gebäudehöhen frei bestimmt werden.

Art. 12 Geschossflächen (aGF)

1 Es gelten die folgenden maximalen aGF:

Parzellennr.	Eigentümer	Adresse/Standort	Gebäude	aGF QP Neu
Gebäude A, B, C und Albula:				
1409	Post Immob. AG	Gürtelstrasse 11	A	6'538 m ²
3542	Post Immob. AG	Gürtelstrasse 24	Albula	1'467 m ²
6670	Post Immob. AG	Gürtelstrasse 14	B	27 m ²
1404	SBB	Gürtelstrasse 14	B	5'000 m ²
1402	SBB	Gürtelstrasse 20	C	3'310 m ²
3420	Stadt Chur	Tivolistrasse	B	406 m ²
3497	Stadt Chur	Bahnhofplatz (Teilfläche)	B	82 m ²
Flächen Bahnareal:				
1404	SBB	Gleis- und Perronanlagen	-	600 m ²
11306	SBB	Zw eiradabstellanlage Gürtelstrasse	Areal I	63 m ²
13324	Miro Immo AG	Rheinstrasse 6	SBB-Lokremise	826 m ²
9547	RhB	Gürtelstrasse 30	RhB-Lokremise	975 m ²
9548	RhB	Gleis- und Perronanlagen	-	16 m ²
Total	QP Bahnhof Chur			19'309 m²

2 Diese Aufteilung der aGF ist für die Grundeigentümer verbindlich.

3 Bei einer Anpassung der Grundordnung ist die zulässige Geschossfläche entsprechend verhältnismässig anzupassen.

4 Nutzungsübertragungen sind nur zwischen dem Quartierplan Bahnhof Chur und dem Quartierplan Bahnhofplatz zulässig. Hierfür sind keine Quartierplanänderungen nötig.

5 Nutzungsübertragungen sind durch die Baubehörde genehmigen zu lassen. Dazu ist ein vollständiger Nachweis über die gesamthafte Verteilung der Geschossflächen innerhalb des jeweiligen Quartierplans einzureichen. Die Baubehörde prüft, wie die Geschossflächen im Quartierplangebiet verteilt sind und ob die beabsichtigte Nutzungsübertragung den Quartierplanbestimmungen entspricht. Danach wird die von der Baubehörde genehmigte Nutzungsübertragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

6 Im Baubewilligungsverfahren sind die Nutzungsübertragungen nachzuweisen.

7 Der finanzielle Ausgleich der Nutzungsübertragungen erfolgt ausserhalb der vorliegenden Quartierplanung auf Grund der tatsächlich beanspruchten Nutzflächen bzw. abgetretenen Bodenflächen durch besondere Vereinbarung unter den betroffenen Grundeigentümern.

Art. 13 Baufenster SBB-Lokremise

1 Die bauliche Grundstruktur und das äussere Erscheinungsbild des bestehenden Hallenbaus (Lokremise) sind zu erhalten. Der Hallenbau ist einer Nutzung mit öffentlichem Charakter zuzuführen. Dieser öffentliche Charakter kann kultureller und/oder touristischer Natur sein.

2 Der Hallenbau (Lokremise) kann innerhalb des Baufensters um fünf Geschosse aufgestockt werden. Das erste Geschoss über dem Hallenbau ist als Zwischengeschoss zu gestalten und darf nur Nebennutzflächen enthalten. Im zweiten bis vierten Geschoss über dem Hallenbau ist nur eine Hotelnutzung zulässig.

3 Das oberste Geschoss (Dachgeschoss) muss öffentlich zugänglich sein und öffentliche Nutzungen (namentlich Bar/ Restaurant mit Dach-/Aussichtsterrasse) aufweisen.

4 Der Zugang zum Gebäude kann ab der Rheinstrasse oder über die vorgesehene Velo- und Fussgängerbrücke zwischen der Tivoli- und der Friedaubrücke erfolgen. Nach der Stilllegung des Abstellgleises (Nr. 61) kann das Gebäude auch auf dem Gleisniveau über das bestehende Perron erschlossen werden. Eine Zufahrt ab der Rheinstrasse und/oder über die bestehende Zufahrt Parzellen Nr.1408 und Nr. 1409 kann nach Stilllegung des Gleises (Nr. 61) auf der Basis einer Machbarkeits- und Zweckmässigkeitsstudie geprüft werden.

Art. 14 Baufenster RhB-Lokremise

1 Die Lokremise kann innerhalb der Baulinien aufgestockt werden.

2 Der Zugang zum Gebäude kann direkt vom Postautodeck, von den Perronanlagen oder von der Gürtelstrasse her erfolgen.

Art. 15 Neu- oder Ersatzbauten

1 Neu- oder Ersatzbauten ohne Baufenster und mit einer Geschossfläche von mehr als 50 m² oder einem oberirdischen Gebäudevolumen von mehr als 150 m³ können errichtet werden, wenn diese aus einem kompetitiven Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 bzw. SIA 143 hervorgehen. Das kompetitive Verfahren ist mit mindestens drei teilnehmenden Teams durchzuführen und von einer 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.

2 Für Neu- oder Ersatzbauten ohne Baufenster und mit einer Geschossfläche von weniger als 50 m² oder einem oberirdischen Gebäudevolumen von weniger als 150 m³ ist kein kompetitives Verfahren und keine Quartierplanänderung erforderlich.

Art. 16 Areal I

Im Areal I ist eine überdachte Zweiradabstellanlage und Parkplätze für die Bahnhofsvorfahrt zulässig.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 17 Postautostation

1 Für Fussgänger ist ein öffentlicher Zugang von der Gürtelstrasse über Parzelle Nr. 3542 zur Postautostation erstellt.

2 Erfordert die Zufahrt zur Postautostation bei der Zufahrt und auf der Kreuzung Gürtel-Oberalpgartenstrasse eine Lichtsignalanlage, so gehen deren Erstellungskosten zulasten der Post. Die Anlage hat dem neuesten Stand der Technik zu entsprechen. Eine allfällige finanzielle Beteiligung der Stadt Chur ist auf zusätzlich von ihr gewünschte Verbesserungen zugunsten des allgemeinen Verkehrs beschränkt.

3 Die Kosten einer allfälligen Busspur in der Oberalpstrasse sind entsprechend dem Mass der Benützung anteilmässig von der Post und der Stadt Chur zu tragen.

Art. 18 Zufahrten

Der Erschliessungsplan V5 legt die Bereiche fest, in denen die Zufahrten zu den vorgesehenen unter- und oberirdischen Parkieranlagen anzulegen sind.

Art. 19 Parkplätze

1 Die Parkplätze werden einzelnen Parkieranlagen zugeteilt und sind in untenstehender Tabelle aufgezeigt.

Parkierungsanlage	Objektabhängige/-gebundene Parkplätze				Objektunabhängige Parkplätze	Total
	Parkplätze für das Betriebspersonal		Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher, Kunden (reservierte PP)		Öffentlich zugängliche Parkplätze für Anwohner, Besucher, Kunden (frei zugängliche PP, Park + Ride Parkplätze)	
	Nutzer	Anzahl PP	Gebäude	Anzahl PP		
Post	Post	ca. 30	A, B	ca. 70	-	max. 100 ¹⁾
Albula		-	C, Albula	25	-	max. 25 ²⁾
Tivolibrücke ³⁾		-		(26) ³⁾	max. 130	max. 130 ³⁾
Gürtelstrasse (Vorfahrt)		-	Areal I	-	max. 15	max. 15 ⁵⁾
Total		ca. 30		ca. 100	max. 245	max. 355

1) Erstellt sind 12 Aussen-Parkplätze (Kunden) und 88 Parkplätze in der Einstellhalle (Personal + Dienstwagen)

2) Erstellt sind 5 Aussen-Parkplätze und 20 Parkplätze in 2 Einstellhallen

3) Perimetererweiterung für eine Parkierungsanlage mit mehr als 50 öffentlichen zugänglichen Parkplätzen gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) Bewilligt sind max.130 öffentlich zugängliche Parkplätze zulasten des Parkplatz-Kontingentes GÜP (1000 PP gemäss Botschaft GEP, bzw. Richtprojekt 1988) Erstellt sind 128 objektunabhängige, öffentlich zugängliche Parkplätze und 26 reservierte Pflicht-Parkplätze für den zukünftigen Hochbau

5) Die beiden "kiss and ride"-Halteplätze an der Gürtelstrasse auf dem Areal D sind in dieser Berechnung dem Areal I zugeordnet.

2 Es können 10 öffentlichen Kurzzeitparkplätze auf dem Areal I erstellt werden.

Art. 20 Zweiradabstellplätze

1 Die Abstellplätze und Einstellräume für Zweiradfahrzeuge sind möglichst nahe zur PU anzulegen.

2 Der Bereich westlich des Aufgangs Nord (Gürtelstrasse) ist für die Parkierung von Zweiradfahrzeugen bestimmt.

Art. 21 Fusswegverbindung

An der im Plan V5 schematisch eingezeichneten Lage ist eine durchgehende öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Diese hat min. 2.50 Meter breit zu sein und kann mit Abgängen auf das Perronniveau ergänzt werden.

Art. 22 Behindertengerechte Gestaltung

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

IV. VERWIRKLICHUNG DER GESAMTÜBERBAUUNG

Art. 23 Einräumung von Rechten

1 Soweit für die Verwirklichung der Gesamtüberbauung die Abtretung oder der Abtausch von Boden oder die Begründung von Dienstbarkeiten erforderlich sind, werden diese ausserhalb des vorliegenden Quartierplans unter den betroffenen Grundeigentümern direkt geregelt.

2 Mit der Zustimmung zum vorliegenden Quartierplan verpflichten sich die beteiligten Eigentümer einander die zur Verwirklichung der Gesamtüberbauung erforderlichen Rechte einzuräumen.

3 Die sich aus der Einräumung von Rechten ergebenden finanziellen Folgen werden von den betroffenen Partnern ausserhalb des vorliegenden Quartierplans geregelt.

Art. 24 Etappierung

Die einzelnen Etappen für die Verwirklichung der Gesamtüberbauung werden grundsätzlich von den jeweils betroffenen Partnern im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25 Planungskosten

Die Kosten für die 9. Änderung des Gesamtüberbauungsplanes Bahnhofgebiet Chur einschliesslich der Kosten für die Genehmigung sowie dessen Anmerkung im Grundbuch werden wie folgt aufgeteilt:

100% der Kosten der 9. Änderung GÜP:

- 25% der Kosten betreffen das Teilgebiet QP «HW-Areal». Diese Kosten werden durch die Stadt Chur getragen.
- 25% der Kosten betreffen das Teilgebiet QP «Bahnhofplatz». Diese Kosten werden durch die Stadt Chur getragen.

- 50% der Kosten betreffen das Teilgebiet QP «Bahnhof Chur». Diese Kosten werden wie folgt aufgeteilt:
 - Die Hälfte (1/2 von 50%) der Kosten gehen zulasten der Stadt Chur.
 - Die weitere Hälfte (1/2 von 50%) der Kosten wird anteilmässig am aGF Anspruch durch die restlichen tangierten Grundeigentümer getragen.

		Summe aGF Anspruch (Spalte J Anhang 3 des Planungs- und Mitwirkungsberichts)	%-Verteilung
RhB	25.0%	522	10.3%
SBB		473	9.4%
Postfinance AG		202	4.0%
Miro Immo AG		68	1.3%

Art. 26 In-Kraft-Treten

Der Quartierplan Bahnhof Chur tritt nach Genehmigung durch den Stadtrat und nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.

Art. 27 Anmerkung im Grundbuch

Der Stadtrat lässt den vorliegenden Quartierplan Bahnhof Chur nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den Parzellen Nr.: 1402, 1404 (Teilfläche), 1409, 3420, 3497(Teilfläche), 3542, 6670, 9547(Teilfläche), 9548(Teilfläche), 11306, und 13324 anmerken. Der Vorsteher des Departements Bau, Planung und Umwelt ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

Art. 28 Aufhebung oder Änderung des Quartierplans

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann der Quartierplan auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.