



Stadt Chur

V1

Quartierplan Felsenau

Quartierplanvorschriften

Öffentliche Auflage

Der Grundeigentümer Grundstück Nr. 6392:

Personalvorsorgestiftung der Planzer Transport AG

Valcasa AG

Norbert Candinas AG

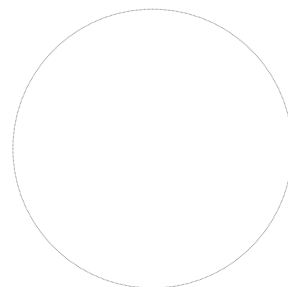
Jomo GmbH

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Stadtrat erlassen am

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Bearbeitungsstand
06. März 2026

260616_Chur_QP_Felsenau_V1_QPV_Stand oeAuflage

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zweck	1
Art. 3	Bestandteile	1
Art. 4	Verbindlichkeit	1
Art. 5	Baubewilligungsverfahren	2
II	Etappierung	2
Art. 6	Etappierung	2
III	Grundbuchamtliche Behandlung	2
Art. 7	Landumlegung und Bereinigung der Rechte im Sinne von Art. 70 KRG, neue Rechte	2
Art. 8	Nutzungsrechte an der Umgebung	2
IV	Bebauung	3
Art. 9	Grundsatz	3
Art. 10	Richtprojekt	3
Art. 11	Nutzungsart	3
Art. 12	Nutzungsmass	3
Art. 13	Bereich Hochbaute	4
Art. 14	Bereich Gemeinschafts- terrasse Attikageschoss	4
Art. 15	Durchgang quartierintern	5
Art. 16	Höhe, Geschossigkeit	5
Art. 17	Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 18	Dächer / Photovoltaik	5
Art. 19	Energie; Nachhaltigkeit; Baustandard	5
Art. 20	Profilierung	6
V	Umgebung	6
Art. 21	Gestaltung	6
Art. 22	Aussenbereich privat	7
Art. 23	Heckenbereich privat	7
Art. 24	Standort Einzelbaum / Baumgruppen	7
Art. 25	Erstellung, Unterhalt und Erneuerung	7
Art. 26	Gewachsenes / neues Terrain	7
VI	Erschliessung - Verkehr	8
Art. 27	Grundsatz	8
Art. 28	Fuss-/Radweg Nebenverbindung öffentlich	8
Art. 29	Durchgang Fussgänger öffentlich zugänglich	8
Art. 30	Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung MIV	8
Art. 31	Baubereich unterirdisch	9
Art. 32	Verbindung unterirdische Parkierung (optional)	9
Art. 33	Parkplätze Besucher / Anlieferung	9

Art. 34	Veloabstellplätze gedeckt / ungedeckt	10
Art. 35	Bereich Fahrgasse Blaublichtorganisationen / Stellfläche Feuerwehr	10
VII	Erschliessung – Versorgung	10
Art. 36	Grundsatz	10
Art. 37	Ableitung von Meteorwasser	11
Art. 38	Eigentum an Versorgungsanlagen	11
Art. 39	Durchleitungsrechte	11
Art. 40	Abfallentsorgung	11
VIII	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung	12
Art. 41	Öffentliche Erschliessungs- anlagen	12
Art. 42	Private Erschliessungsanlagen	12
Art. 43	Aussenraum	12
IX	Finanzierung	13
Art. 44	Öffentliche Erschliessungsanlagen	13
Art. 45	Private Erschliessungsanlagen	13
Art. 46	Aussenraum	13
Art. 47	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	13
X	Schlussbestimmungen	13
Art. 48	Planungskosten	13
Art. 49	Inkrafttreten/Anmerkung	14
Art. 50	Änderung, Aufhebung, Differenzbereinigung	14

Anhang

- 1 Tabelle Aufteilung Planungskosten
- 2 Grundbuchauszüge

Der Stadtrat von Chur erlässt gestützt auf Art. 51 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie Art. 88 Baugesetz der Stadt Chur (BauG) die nachstehenden Quartierplanvorschriften (QPV) als Bestandteil des Quartierplans Felsenau.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan umfasst das Grundstück Nr. 6392.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplans ist aus V2 Bestandesplan 1:500 ersichtlich.
- 3 Soweit die vorliegenden Quartierplanvorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Grundordnung und der massgebenden Gesetze der Stadt Chur sowie die übergeordneten Gesetzgebungen.

Art. 2

Zweck

- 1 Der Quartierplan bezweckt eine städtebaulich und architektonisch-gestalterisch überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Gebietes sowie eine nachhaltige und auf ein gesundes Stadtklima ausgerichtete Entwicklung.
- 2 Der Quartierplan bestimmt die Situierung der Bauten, deren maximale Ausdehnung, deren generelle Gestaltung und Materialisierung sowie die Gestaltung der Umgebung und die Erschliessung des Quartierplangebiets.

Art. 3

Bestandteile

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
Verbindliche Inhalte:
 - V1 Quartierplanvorschriften
 - V2 Bestandesplan 1:500
 - V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500
 - V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500
 - V5 Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500Orientierende Inhalte:
 - NV1 Richtprojekt vom 16. Oktober 2025
 - NV2 Planungsbericht

Art. 4

Verbindlichkeit

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümer¹ aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen, Baurechte oder künftiger Parzellierungen.

¹ Alle Personenbezeichnungen in diesen Vorschriften beziehen sich auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts.

Art. 5

Baubewilligungsverfahren

- 1 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen und vor Abbrüchen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II Etappierung

Art. 6

Etappierung

- 1 Die im Quartierplan vorgesehenen Bauten und Anlagen sind im Grundsatz in einer Etappe zu realisieren.

Erfolgt die Realisierung in zwei Etappen gehen allfällige Mehrkosten in Folge der Etappierungen zu Lasten der 2. Etappe.

III Grundbuchamtliche Behandlung

Art. 7

Landumlegung und Bereinigung der Rechte im Sinne von Art. 70 KRG, neue Rechte

- 1 Im Rahmen des Quartierplanverfahrens findet keine Landumlegung und keine Bereinigung der dinglichen Rechte statt.

Art. 8

Nutzungsrechte an der Umgebung

- 1 Den Eigentümern des Grundstückes im Quartierplangebiet steht das gleichberechtigte Recht auf Mitbenützung des gesamten Quartierplanareals (Grünflächen, Spielplätze, Besucherparkplätze, Weganlagen, etc.) zu. Davon ausgenommen sind die im Quartierplan ausgewiesenen privaten Aussen- und die privaten Heckenbereiche.
- 2 Diese Rechtseinräumung erfolgt rein öffentlich-rechtlich im Rahmen des vorliegenden Quartierplanverfahrens, ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 3 Die im Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 ausgewiesene Spiel- und Bewegungsfläche Hochbaute B kann mit Zustimmung der Eigentümerschaft des Gebäudes Bereich Hochbaute B bei einer Nutzung des angrenzenden Erdgeschosses als Kindertagesstätte oder dgl. dieser zur ausschliesslichen Nutzung mit entsprechenden Zutrittsbeschränkungen zugewiesen werden.
- 4 Die Einzelheiten des Inhaltes des Nutzungsrechts, der Kostentragung im Zusammenhang mit dem Betrieb, dem Unterhalt und der Erneuerung sowie der Verwaltung der gemeinschaftlich genutzten Quartieranlagen werden in einem separaten Reglement geregelt.

IV Bebauung

Art. 9

Grundsatz

- 1 Die Bebauung des Quartierplangebietes richtet sich nach dem V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.

Art. 10

Richtprojekt

- 1 Das Richtprojekt vom 16. Oktober 2025 (NV1) bildet die Grundlage für die Projektierung und die Gestaltung der Bauten, der Erschliessung und der Umgebung. Das Richtprojekt hat richtungsweisenden Charakter. Abweichungen vom Richtprojekt sind mit der zuständigen Verwaltungsstelle der Stadt Chur zu besprechen und bedingen gegebenenfalls die Zustimmung der Baukommission. Abweichungen sind zu begründen.
- 2 Bauvorhaben haben erhöhten gestalterischen und bauökologischen Ansprüchen zu genügen.

Art. 11

Nutzungsart

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach der jeweils geltenden Grundordnung (Gemischte Zone 4).

Art. 12

Nutzungsmass

- 1 Für das Grundstück Nr. 6392 ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche gemäss Regelbauweise (GF; gemäss Art. 59 BauG) gemäss Tabelle 1:

Grundstück	Zone	anrechenbare Grundstücksfläche	AZ	anrechenbare GF gemäss Regelbauweise
6392	G4	12'822 m ²	0.8	10257.6m ²

Tabelle 1: Grundstücksfläche und anrechenbare Geschossfläche

- 2 Auf die Bereiche Hochbaute A1-A3 sowie B gemäss V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 wird die anrechenbare Geschossfläche gemäss Tabelle 2 zugewiesen. Die maximal anrechenbaren Geschossflächen inklusive eines allfälligen Ausnützungsbonus gemäss Genehmigungsbeschluss zum Quartierplan und Baubewilligung wird pro Bereich (A1-A3, B) proportional zur anrechenbaren Geschossfläche gemäss Tabelle 2 (Spalte Anteil GF) zugewiesen.

Bereich Hochbaute	anrechenbare GF gemäss Regelbauweise	Anteil GF	Max. anrechenbare GF (inkl. AZ-Bonus)
A1 – A3	10257.6m ²	2/3	6'838.4 m ² + (6'838.4*AZ-Bonus)
B		1/3	3'419.2 m ² + (3'419.2*AZ-Bonus)

Tabelle 2: anrechenbare Geschossfläche pro Bereich Hochbaute

- 3 Nutzungsverchiebungen zwischen den einzelnen Bereichen Hochbaute sind im Umfang von $\pm 5\%$ der gesamten GF zulässig.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Nachweis über die Verteilung der Geschossflächen im ganzen Quartierplangebiet vorzulegen.
- 5 Erfährt das Grundstück innerhalb des Quartierplanperimeters eine Auf- oder Umzonung, so wird diesem ein zusätzliches Ausnützungskontingent im Rahmen einer Quartierplanänderung zugeschrieben. Das Richtprojekt vom 16. Oktober 2025 (NV1) ist im Hinblick auf eine zukünftige Quartierplanänderung richtungsweisend.

Art. 13

Bereich Hochbaute

- 1 Die Bereiche Hochbaute bestimmen die Lage und max. horizontale Ausdehnung von Hochbauten. Ausserhalb der Bereiche Hochbaute sind, mit Ausnahme von Hochbauten im Bereich Gemeinschaftsterrasse Attikageschoss, von eingeschossigen Eingangsbauten im Bereich der Zugänge Hochbauten und von eingeschossigen Veloabstellanlagen, keine Hochbauten zulässig.
- 2 Im Bereich Hochbaute Regelgeschoss ist die Erstellung von anrechenbarer Geschossfläche (GF) zulässig. Geringfügige Überschreitungen des Bereiches Hochbaute Regelgeschoss um die Konstruktionsstärke der Aussenwand (inkl. Aussenisolation) sind im Bereich der Höhenversätze im obersten Vollgeschoss zulässig.
- 3 Im Bereich Hochbaute Attikageschoss ist die Erstellung eines teilweise fassadenbündigen Attikageschosses zulässig. Geringfügige Überschreitungen des Bereiches Hochbaute Attikageschoss um die Konstruktionsstärke der Aussenwand (inkl. Aussenisolation) sind zulässig. Feste, dauerhafte Überdachungen von offenen Aussenraumflächen sind Teil des Attikageschosses und baulich in dieses zu integrieren.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und dgl. dürfen die Bereiche Hochbaute im horizontalen Bereich bis zu 1 m überragen.
- 5 Wird der Bereich für Hochbaute nicht vollständig bebaut, so gelten die Vorgaben der an dieser Stelle angrenzenden Festlegung.

Art. 14

Bereich Gemeinschaftsterrasse Attikageschoss

- 1 Im Bereich Gemeinschaftsterrasse Attikageschoss kann auf Höhe Attikageschoss für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes Bereich Hochbaute A eine Gemeinschaftsterrasse realisiert werden. Die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Erschliessung der Gemeinschaftsterrasse (Aufgang), zur Unterbringung von Mobiliar und zur Beschattung sind zulässig.

- 2 Die Lage der Bauten richtet sich nach der Regelung der Anordnung von Attikageschossen gemäss jeweils rechtsgültigem Baugesetz.

Art. 15

Durchgang quartierintern

- 1 An den im V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 bezeichneten Stellen Durchgang quartierintern sind in den Bereichen Hochbaute stützenfreie Durchgangsbereiche im Erdgeschoss von angemessener Höhe und Breite zu realisieren.

Art. 16

Höhe, Geschossigkeit

- 1 Die den Bereichen Hochbaute A1-A3, B zugewiesenen Mantellinien mit den maximalen Höhenkoten bestimmen die maximal zulässigen Höhen von Hochbauten (inkl. Attikageschoss). Die maximale Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe gemäss jeweils rechtsgültigem Baugesetz sind einzuhalten.
- 2 Gebäudetechnisch bedingte Aufbauten dürfen die Mantellinien in der Höhe überschreiten. Sie sind in der Höhenausdehnung auf das Notwendige zu beschränken.
- 3 Die zulässige Anzahl Geschosse innerhalb der Bereiche Hochbaute ergibt sich aus dem Richtprojekt vom 16. Oktober 2025 (NV1).

Art. 17

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Bereiche Hochbaute gehen den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Quartierplanperimeters vor. Allfällige Näher- oder Grenzbau-rechte gelten als eingeräumt. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Diese sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 18

Dächer / Photovoltaik

- 1 Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten. Sie sind mit einer extensiven Begrünung zu bepflanzen und/oder mit Photovoltaikanlagen einzudecken.
- 2 Photovoltaikanlagen sind ausschliesslich auf den Dächern und innerhalb der Fassadenelemente anzubringen und gestalterisch zu integrieren. Die Anlagen sind in der Erscheinung zurückhaltend auszuführen und mit der Dachrandgestaltung abzustimmen. Das Anbringen der Anlagen auf den Dächern ist im Rahmen von Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV) zulässig.

Art. 19

Energie; Nachhaltigkeit;
Baustandard

- 1 Es ist mindestens der Baustandard Minergie-P oder ein äquivalenter Standard anzuwenden.

- 2 Die Wärmeversorgung erfolgt mit Anschluss ans Wärme- und Kältenetz der IBC Energie Wasser Chur (IBC) oder einer in Bezug auf die Umwelt äquivalenten Versorgung. Der Einsatz fossiler Energiequellen ist nicht zulässig.

Art. 20

Profilierung

- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ist ein Baugespann aufzustellen.

V Umgebung

Art. 21

Gestaltung

- 1 Die Gestaltung der Umgebung richtet sich nach dem Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.
- 2 Die Umgebung ist in einer stimmigen Gesamterscheinung für den ganzen Quartierplanperimeter gemäss dem Richtprojekt vom 16. Oktober 2025 (NV1) zu gestalten. Die Gestaltung der Umgebung erfolgt dabei mit dem Ziel die Biodiversität innerhalb der Siedlung zu unterstützen und zu fördern.
- 3 Das Richtprojekt vom 16. Oktober 2025 (NV1) ist in den konzeptionell massgebenden Elementen und hinsichtlich derer Ausbildung verbindlich. Als konzeptionell massgebend gelten:
 - a. Die generelle Anordnung der Verkehrs- und Erschliessungsflächen, der Gärten, der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der Grün- und Retentionsflächen (Bezeichnungen gemäss Richtprojekt).
 - b. Die nach Funktion differenzierte Materialisierung der Verkehrs- und Erschliessungsflächen (Beläge).
 - c. Die nach Funktion differenzierte Ausgestaltung der Gärten, der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der Grün- und Retentionsflächen.
 - d. Die generelle Anordnung von Bäumen, Stauden und Hecken.
- 4 Der Bereich Zugang / Innenhof, der Bereich Garten und der Bereich Spielwiese sind gemäss Richtprojekt vom 16. Oktober 2025 (NV1) zu konzipieren und auszugestalten. Der Bereich Garten ist naturnah als Ruderalfläche oder Magerwiese auszubilden.
- 5 Die mit Spiel- und Bewegungsfläche bzw. Spiel- und Bewegungsfläche Hochbaute B bezeichneten Bereiche sind als Spiel- und Bewegungsflächen auszubilden.
- 6 Die Spiel- und Bewegungsfläche Hochbaute B kann der Hochbaute B zugewiesen werden. Sofern aus Sicherheitsgründen erforderlich, ist die Errichtung einer Einfriedung zulässig. Diese ist gestalterisch auf die Umgebung abzustimmen. Innerhalb der Baulinie gilt ein Revers.

- 7 Zuhanden der Baubewilligung ist ein detaillierter Umgebungsplan und vor Erteilung der Baufreigabe ist ein Pflanzplan einzureichen. Pflanzungen sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Betreffend die Pflanzung von Bäumen gilt Art. 24 der Quartierplanvorschriften.

Art. 22

Aussenbereich privat

- 1 Die Aussenbereiche privat sind den jeweils angrenzenden Erdgeschossnutzungen zugewiesen.

Art. 23

Heckenbereich privat

- 1 Die Heckenbereiche privat dienen dem Sichtschutz für die Aussenbereiche privat. Der Sichtschutz hat ausschliesslich über die Bepflanzung von Hecken zu erfolgen.
- 2 Die Höhe der Hecke im Bereich der Durchwegung quartierintern ist auf 1.50 m zu beschränken, gegenüber dem Fuss- und Radweg Nebenverbindung öffentlich sowie den Bereichen Spielwiese und Garten auf 1.80 m.
- 3 Die Hecken sind mit Einzelsträucher und Heckengehölz naturnah auszubilden. Die Ausgestaltung der Hecken inkl. Pflanzplan ist im detaillierten Umgebungsplan gemäss Art. 21 der Quartierplanvorschriften aufzuzeigen.

Art. 24

Standort Einzelbaum / Baumgruppen

- 1 Im Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 bezeichnet sind die Standorte für Einzelbäume und Baumgruppen.
- 2 An den Standorten ist ein durchwurzelbarer Horizont von mindestens 1.50m im zu erwartenden Kronenbereich zu gewährleisten.

Art. 25

Erstellung, Unterhalt und Erneuerung

- 1 Die Erstellung, der Unterhalt und die Erneuerung der Umgebungsflächen ist Aufgabe der Grundeigentümer. Davon ausgenommen ist die Verkehrsfläche öffentlich.

Art. 26

Gewachsenes / neues Terrain

- 1 Der Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 bezeichnet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain. Die Festlegung des neuen Terrains gibt die ungefähre Lage an. Das im Plan bezeichnete gewachsene Terrain ist informativ und nicht verbindlich. Die genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

VI Erschliessung - Verkehr

Art. 27

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen, Wegen und Zufahrten richtet sich nach dem Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.

Art. 28

Fuss-/Radweg
Nebenverbindung öffentlich

- 1 Die im Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 festgelegte Fuss- und Radweg Nebenverbindung öffentlich ist öffentlich und für jedermann begehbar. Die Wegführung ist verbindlich. Eine lichte Breite von 2.0 m ist sicherzustellen. Eine angemessene Beleuchtung ist zu gewährleisten. Eine allfällige Landabtretung wird privatrechtlich geregelt.
- 2 Bis zum Zeitpunkt der Realisierung einer durchgehenden Fuss- und Radwegverbindung von der Güterstrasse bis zur Ringstrasse ist die Fuss- und Radweg Nebenverbindung nur auf dem Abschnitt von der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 6409 und 6392 bis zum Durchgang Fussgänger öffentlich zugänglich zu erstellen. Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der durchgehenden Fuss- und Radwegverbindung kann dieser Abschnitt auch als einfacher Fussweg mit geringer Breite ausgebildet werden.
- 3 Die Eigentümer haben die Benützung der Fläche durch die Allgemeinheit ohne Entschädigung zu dulden.
- 4 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung sowie der Winterdienst für diese öffentliche Fuss- und Radwegverbindung erfolgen durch die Stadt Chur und zu deren Lasten.

Art. 29

Durchgang Fussgänger
öffentlich zugänglich

- 1 Der Durchgang Fussgänger öffentlich zugänglich ist für jedermann begehbar. Der Zutritt kann bei negativen Auswirkungen (Vandalismus, nächtliche Ruhestörung oder dgl.) eingeschränkt werden.
- 2 Zur Felsenaustrasse ist der Durchgang Fussgänger öffentlich zugänglich übersichtlich und sicher zu gestalten.

Art. 30

Ein-/Ausfahrt unterirdische
Parkierung MIV

- 1 Die Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung MIV bezeichnet die Lage der Zu- und Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle für den motorisierten Individualverkehr. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt ist nach den VSS-Normen zu erstellen und darf den Fuss- und Personenwagenverkehr sowie den öffentlichen Verkehr auf den öffentlichen Strassen und Trottoirs nicht beeinträchtigen.

Baubereich unterirdisch

Art. 31

- 1 Der Baubereich unterirdisch bezeichnet den Standort für ein- oder mehrgeschossige unterirdische Autoeinstellhallen für alle im Quartierplan einbezogene Hochbauten. Innerhalb des Baubereiches unterirdisch können nebst der Einstellhalle auch weitere Nebenräumlichkeiten erstellt werden.
- 2 Sämtliche Parkplätze im Quartierplangebiet sind im Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 bezeichneten Baubereich unterirdisch zu erstellen. Die Realisierung von oberirdischen Besucherparkplätze ist an den im Plan V5 Erschliessungsplan Verkehr bezeichneten Standorten zulässig.
- 3 Die Kosten für die Erstellung der Tiefgarage tragen die Grundeigentümer nach Massgabe der ihr zugewiesenen anrechenbaren Geschossfläche.

Verbindung unterirdische
Parkierung (optional)

Art. 32

- 1 Die Verbindung unterirdische Parkierung (optional) bezeichnet unterirdische Anschlusspunkte zu allfälligen unterirdischen Parkieranlagen ausserhalb des Quartierplangebietes.
- 2 Beim Bau der unterirdischen Autoeinstellhalle hat die Bauherrschaft die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 1867 und Nr. 6408 bzw. deren Baurechtsnehmer mindestens 6 Mt. vor Baubeginn über die Möglichkeit eines unterirdischen Anschlusses schriftlich zu informieren. Die Anstösser haben ihr Interesse innert 3 Mt. seit Bekanntgabe der Realisierungsabsicht der Bauherrschaft durch eingeschriebenen Brief bekannt zu geben. Bauliche Vorkehrungen für den Anschluss sind zum Zeitpunkt der Erstellung der Tiefgarage zu realisieren.
- 3 Das Recht zum Anschluss ist jederzeit zu gewährleisten. Die berechtigten Eigentümer haben einen angemessenen Beitrag an die Erstellungskosten und den Unterhalt zu leisten. Die Details über die erforderlichen Rechte und Kostenbeteiligung werden privatrechtlich geregelt. Im Streitfall entscheidet die Baubehörde auf dem Verfügungsweg.

Parkplätze Besucher /
Anlieferung

Art. 33

- 1 An den als Parkplätze Besucher / Anlieferung bezeichneten Standorten ist die Erstellung von Besucherparkplätzen sowie die Anlieferung zulässig. Ergibt sich aufgrund der Grundordnung eine darüberhinausgehende Pflicht zur Erstellung von Besucherparkplätzen, sind diese in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen und allgemein zugänglich zu machen. Für den Besucherparkplatz innerhalb der Baulinie gilt ein Revers.
- 2 Die Parkplätze Besucher / Anlieferung sind als nicht versiegelte Fläche auszugestalten.

Veloabstellplätze gedeckt /
ungedeckt

Art. 34

- 1 Die im Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 festgelegten Veloabstellplätze bezeichnen schematisch den Standort der privaten, oberirdischen Veloabstellplätze.
- 2 Die Veloabstellplätze sind gemäss Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 als gedeckte bzw. ungedeckte Abstellplätze auszubilden. Die Gestaltung der gedeckten Veloabstellplätze ist auf die Umgebung abzustimmen.
- 3 Die Anzahl der Veloabstellplätze ist pro Bereich Hochbaute nachzuweisen. Falls die oberirdischen Veloabstellplätze nicht ausreichen, sind für diese Velos gut erreichbare Räume im Untergeschoss bereitzustellen.

Bereich Fahrgasse
Blaulichtorganisationen /
Stellfläche Feuerwehr

Art. 35

- 1 Der Bereich Fahrgasse Blaulichtorganisationen bezeichnet den Bereich, welcher als Notzufahrt für Blaulichtorganisationen (Feuerwehr, Ambulanz, Polizei) auszugestalten und ständig offen zu halten ist. Die Zufahrt und der rasche und zweckmässige Einsatz der Rettungsfahrzeuge sind jederzeit zu gewährleisten. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig.
- 2 Die Stellflächen Feuerwehr bezeichnen die Lage für die Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr. Sie müssen dauernd für den Notfall offengehalten werden. Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig.
- 3 Die Dimensionierung, Gestaltung und Materialisierung richtet sich nach der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS.

VII Erschliessung – Versorgung

Art. 36

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem Plan V5 Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500 und den Vorgaben der zuständigen Werke. Die Bezeichnungen im Erschliessungsplan haben Richtplancharakter. Bestehende Leitungen, die der Neuüberbauung des Quartiers im Wege stehen, sind im Zuge der Neuüberbauung des Gebiets gemäss den Vorgaben von V5 Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500 aufzuheben und zurückzubauen.

- 2 Elektroverteilkabinen sind soweit möglich innerhalb der Gebäude zu platzieren. Wenn sie freistehend platziert werden, sind die Standorte mit der Umgebungsgestaltung abzustimmen.
- 3 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die bestehenden und neuen öffentlichen Leitungen der Abwasserbeseitigung, der Wasser-, Fernwärme- und Energieversorgung sowie der Leitungen der Telekommunikation wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die Dimensionierung der Anschlussleitungen richtet sich nach den Angaben des Bauamtes.

Art. 37

Ableitung von Meteorwasser

- 1 Das anfallende Oberflächenwasser ist in den im Plan V3 Gestaltung, Schnitte 1:500 bezeichneten Retentionsfläche einer oberirdischen Retention zuzuführen bzw. versickern zu lassen. Die Ausgestaltung ist im Umgebungsplan gemäss Art. 21 Abs. 5 der Quartierplanvorschriften aufzuzeigen. Allfällige Auflagen betreffend Sicherheit sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 38

Eigentum an
Versorgungsanlagen

- 1 Die gemäss Plan V5 Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500 neu zu erstellenden Werkleitungen sowie sämtliche Hausanschlüsse gelten mit Ausnahme der Telefon- und Stromzuleitung als private Leitungen.
- 2 Telefon- und Stromzuleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

Art. 39

Durchleitungsrechte

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen und Leitungen der IBC Energie Wasser Chur (IBC) und der Kommunikationsunternehmer mit Versorgungsauftrag samt zugehörigen Anlagen wie Trafostationen, Elektroverteilkabinen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Art. 40

Abfallentsorgung

- 1 Der Standort für die Abfallsammelstellen ist in V5 Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500 festgelegt.
- 2 Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Weisungen der Baubehörde.

VIII Ausführung, Unterhalt, Erneuerung

Art. 41

Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 1 Betreffend Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der gemäss Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsanlagen (Fuss-/Radweg Nebenverbindung öffentlich) gilt Art. 28 Abs. 4 der Quartierplanvorschriften.
- 2 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der gemäss V5 Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500 neu zu erstellenden öffentlichen Misch-, Meteor- und Wasserleitungen ist Sache der Stadt bzw. von der Stadt beauftragten Werke. Bestehende öffentliche Leitungen werden mit den bestehenden privaten Anschlüssen, sofern notwendig, von der Stadt verlegt. Der Zeitpunkt der Ausführung der Anlagen wird von der Baubehörde bestimmt.
- 3 Projektierung, Unterhalt und Erneuerung der gemäss Plan V5 Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500 neu zu erstellenden Elektroleitungen und Telefonleitungen ist Sache der zuständigen Werke.

Art. 42

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Verkehrsanlagen inkl. Tiefgarage, Ein- und Ausfahrt ist Sache der Grundeigentümer. Die Grundeigentümer regeln die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen in einem separaten Reglement selbst.
- 2 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer nach den Weisungen der von der Stadt beauftragten Werke oder Dritten. Die Grundeigentümer regeln die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen in einem separaten Reglement selbst.
- 3 Können sie sich nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Baubehörde. Vorbehalten bleiben private Vereinbarungen in dieser Sache.

Art. 43

Aussenraum

- 1 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung des Aussenraums ist Sache der Grundeigentümer, welche die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen in einem separaten Reglement selbst regeln. Der Unterhalt der Baumpflanzungen entlang der Felsenaustrasse, welche im Zusammenhang mit dem Betriebs-/Gestaltungskonzept Felsenaustrasse stehen, ist Sache der Grundeigentümer und erfolgt in Absprache mit der Stadt Chur.

IX Finanzierung

Art. 44

Öffentliche
Erschliessungsanlagen

- 1 Die Projektierung und Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Verkehrsanlagen (Fuss-/Radweg Nebenverbindung öffentlich) sowie der öffentlichen Werkleitungen sind Aufgabe der Stadt Chur. Alle damit verbundenen Kosten gehen zulasten der Stadt Chur.
- 2 Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Fuss-/Radweg Nebenverbindung öffentlich gelten für diese Fläche die angrenzenden Bestimmungen gemäss Plan V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500. Sofern beim Zeitpunkt der Erstellung der Fuss-/Radweg Nebenverbindung auf dessen Flächen Pflanzungen zu entfernen sind, gehen die damit verbundenen Kosten zulasten der Stadt Chur.

Art. 45

Private
Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Tiefgarage, Hauszugänge, Hausanschlüsse tragen die Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Dienen die Anlagen mehreren Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung von den Betroffenen in einem separaten Reglement zu regeln.

Art. 46

Aussenraum

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung des Aussenraums (inkl. der Baumpflanzungen entlang der Felsenaustrasse) tragen die Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen. Details werden in einem separaten Reglement geregelt. Davon ausgenommen ist die Verkehrsfläche öffentlich.

Art. 47

Vorbehalt der gesetzlichen
Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind gemäss den entsprechenden Bestimmungen zu entrichten.

X Schlussbestimmungen

Art. 48

Planungskosten

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung des Quartierplanes, bestehend aus dem Entwurf sowie der Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch (Verfahrenskosten) gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- 2 Die Planungskosten werden nach Massgabe der Eigentumsanteile auf die Eigentümer überbunden (Tabelle im Anhang).

- 3 Die Kostenanteile werden den Quartierplanbeteiligten nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt.

Art. 49

Inkrafttreten/Anmerkung

- 1 Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft und wird im Grundbuch angemerkt.
- 2 Der Vorsteher des Departementes BPU wird hiermit bevollmächtigt, die Anmerkung im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 6392 anzumelden.

Art. 50

Änderung, Aufhebung,
Differenzbereinigung

- 1 Für eine allfällige Abänderung oder Aufhebung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Eine Änderung des vorliegenden Quartierplanes als Folge einer Änderung der Grundordnung ist ausdrücklich zulässig.
- 3 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplanes Differenzen beispielsweise aufgrund von Verständnisproblemen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Anhang

1 Tabelle Aufteilung Planungskosten

Planungskosten				
Grundstück Nr.	Eigentums- anteil	Eigentümer	Bereich Hochbaute	Anteil Planungs- kosten
6392	2/3, Miteigentum	Personalvorsorge- stiftung der Planzer Transporte AG	A1 – A3	2/3
	1/3, Miteigentum	Valcasa AG Norbert Candinas AG Jomo GmbH	B	1/3

2 Grundbuchauszüge



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Chur / 6392

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Beschreibung des Stamm-Grundstücks:

Gemeinde:	Chur
Grundstück-Nr.:	6392
E-GRID:	CH407768278613
Lagebezeichnung*:	Felsenaustrasse Felsenau
Plan-Nr.*:	94
Fläche*:	12'822 m ²
Gebäude*:	Lagergebäude, Vers.-Nr. 2-555 Lagerhalle, Vers.-Nr. 2-559 offene Lagerhalle, Vers.-Nr. 2-556 Bürogebäude, Vers.-Nr. 2-554 Felsenaustrasse 5
Bemerkungen*:	Bodenbedeckung: Gebäudegrundfläche und Umschwung

Anmerkungen:

14.11.1983 1391	Revers mit der Stadt Chur ID.1000/001049
18.06.2021 2021/980/0	Miteigentumsanteile verpfändet ID.2021/000287
18.06.2021 2021/982/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.2021/000288

Dienstbarkeiten:

21.10.1932 1838/2873	(R) Durchleitungsrecht für Wässerungswasser mit Erstellungs- und Unterhaltspflicht betr. Röhrenleitung ID.1000/002789 z.L. LIG Chur/3688
19.03.1962 256	(LR) Grenzbaurecht ID.1000/002788 LR LIG Chur/3688
04.06.1982 526	(LR) Grenzbaurecht ID.1000/001345 LR LIG Chur/6408
04.06.1982 526	(L) Grenzbaurecht ID.1000/001346 z.G. LIG Chur/6408
30.11.1983 1507	(R) Grenzbaurecht ID.1000/002790 z.L. LIG Chur/4298
15.02.1984 188	(L) Fahrwegrecht ID.1000/002791 z.G. LIG Chur/3688
29.03.1984 396	(LR) Grenzbaurecht ID.1000/002792 LR LIG Chur/1786
22.05.1997 1997/864/0	(R) Grenzbaurecht ID.1997/000108 z.L. LIG Chur/4298
17.04.2009 2009/711/0	(R) Grenzbaurecht ID.2009/000026 z.L. SDR Chur/5885

Grundlasten:

21.10.1932 1838/2873	(R) Erstellungs- und Unterhaltspflicht betreffend Grenzzaun CHF 400.00, ID.1000/000043 z.L. LIG Chur/3688
----------------------	--



Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. November 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 20. November 2025:	keine

Chur, 20. November 2025, 10:36

Legende

1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (LR) = Last und Recht.



Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Chur / 14398

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Chur
Grundstück-Nr.:	14398
E-GRID:	CH189260997791
Stamm-Grundstück:	LIG Chur/6392
Wertquote:	1/3

Eigentum:

Gesamteigentum, ID 2021/001086
Einfache Gesellschaft Baugesellschaft Jonova
Valcasa AG, Chur (UID: CHE-116.233.941)
Norbert Candinas AG, Ilanz/Glion (UID: CHE-379.762.809)
Jomo GmbH, Chur (UID: CHE-237.692.686)

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

15.08.2006 2006/1389/0

1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 6'500'000.-, Max. 10%, ID.2006/000204,
Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Valcasa AG, Chur (UID: CHE-116.233.941)
Grundpfandgläubiger Norbert Candinas AG, Ilanz/Glion (UID: CHE-379.762.809)
Grundpfandgläubiger Jomo GmbH, Chur (UID: CHE-237.692.686)
Bemerkungen: Schuldrechtliche Nebenvereinbarung



Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. November 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 20. November 2025:	keine

Chur, 20. November 2025, 10:35

Legende

1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (LR) = Last und Recht.



Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Chur / 14399

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Chur
Grundstück-Nr.:	14399
E-GRID:	CH196077929941
Stamm-Grundstück:	LIG Chur/6392
Wertquote:	2/3

Eigentum:

Alleineigentum, ID 2021/001084

Personalvorsorgestiftung der Planzer Transport AG, Dietikon (UID: CHE-109.729.786)

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

29.03.1984 395

1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 9'800'000.-, Max. 10 %, ID.1000/001676,
Einzelpfandrecht.
Grundpfandgläubiger Personalvorsorgestiftung der Planzer Transport AG, Dietikon
(UID: CHE-109.729.786)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. November 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 20. November 2025:	keine

Chur, 20. November 2025, 10:36

Legende

1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (LR) = Last und Recht.