



Beschluss des Stadtrates

Sitzung vom 17. Mai 2016

Mitgeteilt am 18. Mai 2016

SRB.2016.360

Quartierplan Sinergia: Einsprachen und Genehmigung

Gesuchsteller	[REDACTED]
Grundeigentümer	Kanton Graubünden
Planverfasser	Esther Casanova Raumplanung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur / D. Jüngling und A. Hagmann dipl. Architekten BSA/SIA AG, Rätusstrasse 7, 7000 Chur
Bauvorhaben	Verwaltungszentrum
Lage/ Adresse	Ring-/Salvatorenenstrasse
Grundstück Nr.	11960
Zone	ZöBA
Genereller Gestaltungsplan (GGP)	Hochhausbereich
Beantragte Ausnahmen	Keine
Unterlagen / Pläne	Quartierplanunterlagen (Auflageakten)
Publikation / Planaufgabe	30 Tage ab Publikation vom 13. November 2015
Einsprachen	[REDACTED]

A Sachverhalt

- 1 Der Kanton Graubünden plant die Erstellung eines neuen Verwaltungszentrums. Das Projekt betrifft das bisher unbebaute Grundstück Nr. 11960 an der Ringstrasse/Salvatorenenstrasse im Hochhausbereich Chur West. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und ist gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) mit einem Hochhausbereich überlagert.
- 2 Der Kanton Graubünden führte einen Projektwettbewerb durch. Der von ihm erarbeitete private Quartierplan Sinergia ermöglicht die Projektrealisierung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen erstrangierten Generalplaner-Teams (vgl. Bericht des Preisgerichts vom Juni 2014, NV3). Das Gebäude soll entlang der Ringstrasse/Salvatorenenstrasse im nordwestlichen Teil des Grundstückes positioniert werden, wobei einzig an den Gebäudeeckpunkten A und G bis an die bestehenden Baulinien gebaut wird (Gestaltungsplan V3). Im südlichen Teil des Baugrundstückes ist ein Baufeld für eine mögliche zweite Bauetappe ausgeschieden. Da das Projekt gemäss Quartierplan die Gebäudehöhe von 21.0 m überschreitet und sich damit im Bereich eines als „Hochhaus“ definierten Gebäudes be-





findet (Höhenberechnung V5), ist die Erarbeitung eines Quartierplans zwingend. Für die Parkierung werden im Erschliessungsplan V4 ein oberirdischer Bereich, Veloparkplätze und die ungefähren Standorte der Ein- und Ausfahrten festgehalten. Der Haupteingang zum Verwaltungszentrum befindet sich im westlichen Teil des Gebäudes beim Platzbereich zur Ringstrasse hin. Um die im quartierplanübergreifenden Kontext (Arealplan) vorgesehene zentrale Achse im Sinne einer Langsamverbindung (Fahrrad, Fussgänger) über das Grundstück Nr. 11960 weiterzuführen, wird im südlichen Teil der Liegenschaft deren Lage festgelegt.

- 3 An der Sitzung vom 3. November 2015 hat der Stadtrat die öffentliche Auflage des Quartierplans mit der Bedingung beschlossen, dass im Bereich oberirdische Parkierung keine Personalparkplätze erstellt werden dürfen, sondern nur Kurzzeitparkplätze für Kunden zulässig sind (SRB.2015.677). E contrario bedeutet dieser Beschluss, dass sämtliche Personalparkplätze unterirdisch anzulegen sind.
- 4 Auf die öffentliche Publikation des Quartierplans Sinergia vom 13. November 2015 hin erhoben [REDACTED] sowie [REDACTED] je eine Einsprache.
 - a Die [REDACTED] beantragt mit Eingabe vom 4. Dezember 2015, der Quartierplan Sinergia sei in seiner heutigen Ausgestaltung nicht zu genehmigen. Zur Begründung führt die [REDACTED] im Wesentlichen aus, ihre Grundstücke befänden sich in der Zone G4, in der auch eine Wohnnutzung zulässig sei. Die maximale Gebäudehöhe betrage in der Zone G4 13.50 m, eine überlagerte Hochhauszone bestehe nicht. Die Stadt habe bei der Raumplanung und insbesondere auch bei der Genehmigung eines Quartierplans mögliche zukünftige Nutzungen zu berücksichtigen. Kritisiert werde vorab die Erschliessung. Durch das Projekt sei auf der Salvatorenstrasse ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten als heute. Zudem sei zu erwarten, dass sich die verschiedenen Verkehrsteilnehmer auf so engem Raum gegenseitig behindern (Bushaltestellen, Zufahrt zu privaten Liegenschaften, etc.). Unangepasst seien auch die Höhe und die Positionierung der geplanten Baute. Diese habe sich dem Charakter der Umgebung anzupassen. In der betroffenen Umgebung seien keine Hochhäuser oder Häuser mit vergleichbarem Volumen wie der Sinergia-Bau vorhanden. Die Überbauung werde bei den Parzellen [REDACTED] einen massiven Schattenwurf und Aussichtsentszug verursachen. Eine hochwertige Wohnnutzung werde nicht mehr möglich sein. [REDACTED] sei nicht bereit, diese teilweise Entwertung ihrer Grundstücke einfach so hinzunehmen. Gerade unter diesem Aspekt sei auch nicht zu verstehen, weshalb die Stadt Chur auf ein Hochhausgutachten verzichte. Besonders unverständlich sei, weshalb der Neubau ganz an der nordwestlichen Ecke des Grundstückes, also möglichst nah an die Zone G4, positioniert werde. Bei einer Positionierung in der südwestlichen Ecke wäre keine Zone mit Wohnnutzung vom Schattenwurf betroffen. Die beabsichtigte Positionierung des Neubaus im Norden des Grundstückes erscheine geradezu als rücksichtslos. Auch aus dieser Sicht sei die städtebauliche Wirkung, die Gestaltung der Freiflächen sowie die Themen Schattenwurf und Aussichtsentszug nicht ausreichend geprüft worden.
 - b Die Einsprecher [REDACTED] beantragen in ihrer Eingabe vom 8. Dezember 2015 ebenfalls, der Quartierplan Sinergia sei in seiner heutigen Ausgestaltung nicht zu genehmigen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, der geplante Bau



werde bis zu 27.0 m hoch sein. Da sich die Liegenschaft der Einsprecher direkt gegenüber dem geplanten Bau befinde, sei mit massivem Schattenwurf zu rechnen und im Winter habe es überhaupt keine Sonne mehr. Auf der Salvatorenstrasse sei mit einem erheblich grösseren Verkehrsaufkommen zu rechnen, als dies heute der Fall sei. Ein Verkehrschaos auf so engem Raum sei vorprogrammiert. Folge davon sei viel mehr Verkehrslärm in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus der Einsprecher. Unverständlich sei, weshalb der Neubau in direkter Nähe zur Zone G4 positioniert werde. Im weiter entfernten südlichen Teil der Parzelle würden sich keine Wohnungen befinden, die vom Schattenwurf und Aussichtsentszug betroffen seien. Die Entwertung der Parzelle der Einsprecher werde nicht einfach so hingenommen. Die städtebauliche Wirkung, die Gestaltung der Freiflächen, das Verkehrsaufkommen sowie die Themen Schattenwurf und Aussichtsentszug seien nicht ausreichend geprüft worden.

- 5 In seiner Vernehmlassung vom 10. Februar 2016 beantragt der Kanton Graubünden die Abweisung der Einsprachen und die Genehmigung des aufliegenden Quartierplans, alles unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Einsprecher. Zur Begründung wird hauptsächlich dargelegt, im Rahmen der ersten Etappe des Quartierplans Singeria würden rund 400 Arbeitsplätze eingerichtet. Sowohl die vorgesehene Verkehrserschliessung insgesamt als auch die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr seien geradezu ideal, sachgerecht und in Übereinstimmung mit der Grundordnung. Der durch das geplante neue Verwaltungsgebäude verursachte Mehrverkehr erweise sich unter dem Aspekt der Lärmschutzgesetzgebung als in jeder Hinsicht rechters. Gemäss Generellem Gestaltungsplan dürfe im Quartierplangebiet Sinergia ein Hochhaus realisiert werden. Die Nachbarn müssten daher die negativen Immissionen (Entzug von Licht und Aussicht) grundsätzlich dulden. Zudem sei die Verschattung in einem Gutachten überprüft worden und das Ergebnis zeige, dass die vorgesehene Hochhausüberbauung für die Einsprecher betreffend Sonnenscheindauer bzw. Beschattung günstiger sei als eine hypothetische Überbauung des Gebietes entsprechend der auf den Nachbarparzellen geltenden Regelbauweise gemäss der Zone G4. Die Realisierung der ersten Bauetappe im Nordwesten des Quartierplangebietes, direkt angrenzend an den neu realisierten Kreis, sei aus städtebaulichen und raumplanungsrechtlichen Überlegungen die einzig sinnvolle Etappierung. Dies deshalb, da im Osten und im Süden des Quartierplangebietes Unsicherheiten betreffend die Nutzung bestünden, verkehrsmässig im Norden eine optimale Anbindung bestehe, eine Abstimmung mit dem Arealplan Chur West (Bereich Langsamverbindung) erreicht werden könne und schliesslich auch das Preisgericht des Projektwettbewerbes die Positionierung als optimal betrachte. Schliesslich sei ein Gutachten nicht notwendig, da die für ein Hochhaus vorgesehene Gebäudehöhe nur unwesentlich überschritten werde. Die formellen und materiellen Voraussetzungen gemäss Baugesetz seien auch ohne Gutachten erfüllt.
- 6 Die Baukommission befasste sich anlässlich der ordentlichen Sitzung vom 11. Mai 2016 mit dem Quartierplan Sinergia und den Einsprachen und stellte dem Stadtrat Antrag. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften der Parteien und auf die aus den Akten gewonnenen Erkenntnisse wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.



B Formelles

- 7 Bezüglich der Verfahrensvorschriften bei Quartierplanungen findet gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 1 und Art. 5 Abs. 1 KRG ausschliesslich das kantonale Recht Anwendung, nämlich die Art. 51 ff. KRG und Art. 16 ff. KRVO (PVG 2008 Nr. 19). Der Quartierplan lag ab dem 13. November 2015 für 30 Tage öffentlich auf. Die Einsprachen vom 4. Dezember 2015 bzw. 8. Dezember 2015 sind frist- und formgerecht erfolgt (Art. 18 Abs. 1 und 3 KRVO).
- 8 Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO gelten für die Einsprachelegitimation in einem Quartierplanverfahren die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Die Legitimationsvoraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung sind in Art. 101 Abs. 2 KRG geregelt. Danach sind Personen zur Beschwerde (bzw. zu einer Einsprache) berechtigt, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind (PVG 1997 Nr. 56, 1993 Nr. 31 und 32). Die Rechtsmittelbefugnis darf nicht enger gefasst werden, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Es genügt daher für die Bejahung der Legitimation, wenn der betroffene Nachbar zum Bauvorhaben eine besondere Beziehungsnähe hat und ein wirtschaftliches oder auch nur ein ideelles Anfechtungsinteresse besteht. Nicht vorausgesetzt wird, dass die Vorschriften, deren Anwendung eine betroffene Person rügen will, diesen besonders schützen. Es genügt, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Einsprecher durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (vgl. 137 II 32 E. 2.2.2).
- 9 Die Einsprecher sind Eigentümer der Grundstücke Nrn. [REDACTED], die sich in unmittelbarer Nähe nördlich zum Baugrundstück befinden, einzig getrennt durch die Salvatorestrasse. Die Einsprachelegitimation ist daher zu bejahen.

C Materielles

- 10 Das zu überbauende Grundstück Nr. 11960 an der Ringstrasse/Salvatorestrasse befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und ist gemäss GGP mit einem Hochhausbereich überlagert. Dies bedeutet, dass Hochhäuser erstellt werden dürfen. Als Hochhaus gilt jedes Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 21.0 m (Art. 70 Abs. 2 BauG). Die Erstellung von Hochhäusern ist nebst der Aufnahme im GGP nur zulässig, wenn ein Quartierplan vorliegt (Art. 70 Abs. 1 BauG). Im vorliegenden Fall führte der Kanton Graubünden einen Projektwettbewerb durch und erarbeitete den Quartierplan Sinergia. Dieser ermöglicht die Projektrealisierung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen erstrangierten Generalplaner-Teams. Gemäss Baubereich im Quartierplan (V6 Schnitte) ist ein Gebäude mit einer Höhe zwischen 25.0 m und 27.0 m möglich, wobei sich das grössere Mass einzig auf den Bereich für die Hautechnik und die Lüftung bezieht.
- 11 Der Bau von Hochhäusern verlangt städtebaulich sowie verkehrstechnisch geeignete Standorte und eine gute architektonische Gestaltung. Die Bauherrschaft hat zudem auf Verlangen der Baubehörde ein Gutachten beizubringen, welches insbesondere die städtebauliche Gesamtwirkung, die Ausnützung des Grundstückes, den Schattenwurf, den Aussichtsentszug, die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gestaltung der Freiflächen, die



Verkehrerschliessung etc. zu beurteilen hat (Art. 70 Abs. 3 BauG). Die Einsprecher machen nun geltend, es sei nicht zu verstehen, weshalb die Stadt Chur auf ein Hochhausgutachten verzichte und damit die städtebauliche Wirkung, die Gestaltung der Freiflächen sowie die Themen Schattenwurf und Aussichtsentszug nicht ausreichend geprüft worden seien.

Die Kritik der Einsprecher am fehlenden Gutachten ist grundsätzlich nicht als völlig unrechtmäßig von der Hand zu weisen. Bereits im Vorbescheid des Stadtrates vom 17. Dezember 2013 wird zuhanden der Bauherrschaft festgehalten, auf ein Hochhausgutachten könne nur dann verzichtet werden, wenn eine Gebäudehöhe von 21.70 m nicht überschritten werde. Die besagten 70 cm seien nämlich nur eine geringfügige Überschreitung mit Blick auf den Hochhausperimeter. Gemäss Baubereich im aufgelegten Quartierplan sind Gebäudehöhen bis zu 25.0 m möglich. Der Bauherrschaft ist jedoch zugutezuhalten, dass sie neben den Auflageakten zum Quartierplan auch noch Einzelbeurteilungen des Projektes (wie Unterlagen Projektwettbewerb, Lärmgutachten, Verschattungsanalyse) beigebracht hat, wozu die Einsprecher Stellung nehmen konnten. Diese zusätzlichen Unterlagen sind - ohne jedoch am Grundsatz von Art. 70 Abs. 3 BauG zu rütteln - nach Auffassung des Stadtrates ausreichend, um ein Gutachten zu ersetzen und eine städtebauliche, verkehrstechnische sowie architektonische Beurteilung vorzunehmen. Dasselbe gilt für die Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

- 12 Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 KRG). Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Art. 52 Abs. 1 KRG). Eine Quartierplanung hält dann vor einer rechtlichen Überprüfung stand, wenn keine gesetzlichen Vorschriften verletzt und die öffentlichen Interessen im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens wahrgenommen worden sind (PVG 1993 Nr. 43, Nr. 44). Zudem hat sich der als Hochhaus zu qualifizierende Neubau an einem städtebaulich sowie verkehrstechnisch geeigneten Standort zu befinden und eine gute architektonische Gestaltung aufzuweisen (Art. 70 Abs. 1 BauG). Der Quartierplan Sinergia erfüllt - wie nachfolgend darzulegen sein wird - die vorstehend aufgeführten Voraussetzungen und ist daher zu genehmigen.
- 13 Die Einsprecher machen geltend, durch das Projekt sei ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten als heute. Ein Verkehrschaos sei vorprogrammiert. Folge davon sei viel mehr Verkehrslärm.

Die vorgetragenen Einwendungen sind unbegründet. Das Verwaltungszentrum Sinergia ist sowohl mit Blick auf den privaten Motorfahrzeugverkehr als auch mit Blick auf den öffentlichen Verkehr (Bus, RhB) einwandfrei erschlossen. Das Verwaltungszentrum kann über mehrere Achsen in wenigen Minuten auch bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Ringstrasse ist im Generellen Erschliessungsplan (GEP) als städtische Hauptverkehrsstrasse und als Fuss-/Radweg Hauptverbindung eingetragen. Die Salvatorenstrasse wiederum ist im GEP als Sammelstrasse und Fuss-/Radweg Nebenverbindung klassiert. Im Quartierplan haben die Ein- und Ausfahrten gemäss Erschliessungsplan V4 über Anschlusspunkte zu erfolgen, die sachlich begründet und örtlich nach-



vollziehbar sind. Mit der vorgesehenen Anordnung der Ein- und Ausfahrten werden die Störungen auf den Verkehrsablauf der Ringstrasse möglichst klein gehalten. Dies ist auch bezüglich dem Verkehrsfluss in der weiteren Umgebung (z.B. Kreisel Kasernenstrasse - Ringstrasse) von Bedeutung. Die Anzahl der insgesamt vorgesehenen Parkplätze ist im Quartierplan nicht verbindlich geregelt. Das detaillierte Parkplatzangebot inklusive Bedarfsnachweis für Kundenparkplätze und allfällige Zusatzbewilligungen sind im folgenden Baubewilligungsverfahren zu klären. Dabei ist die Auflage gemäss SRB.2015.677, dass im Bereich oberirdische Parkierung keine Personalparkplätze erstellt werden dürfen, zu berücksichtigen. Zu beachten sein wird zudem, dass die maximal zulässige Anzahl öffentlich zugänglicher Parkplätze in diesem Gebiet auf 50 beschränkt ist (vgl. Art. 27 BauG). Schliesslich ist aufgrund der Beurteilung der Lärmsituation durch die Firma [REDACTED] vom 22. Januar 2016 erstellt, dass bei der realistischen Annahme von insgesamt 160 Parkplätzen und 640 Fahrten pro Arbeitstag die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) bei den Liegenschaften der Einsprecher sowohl tagsüber als auch in der Nacht eingehalten werden.

- 14 Die Einsprecher beanstanden einen übermässigen Schattenwurf und Aussichtsentszug, der bei der Verwirklichung des geplanten Gebäudes verursacht werde. Vorab ist festzuhalten, dass die rechtlichen Grundlagen für den Bau eines über 21.0 m hohen Gebäudes auf Grundstück Nr. 11960 anlässlich der vom Volk angenommenen Ortsplanungsrevision vom 27. September 2009 geschaffen wurden. Die öffentliche Bekanntgabe des Ergebnisses erfolgte am 29. Oktober 2009 und es sind keine Beschwerden dagegen eingegangen, auch nicht von den heutigen Einsprechern. In der Folge genehmigte die Regierung die Zonenplanänderung (ZöBA) und den neuen Hochhausbereich am 27. April 2010 (Protokoll Nr. 351). Dieser Entscheid ist verbindlich, so dass die Nachbarn die sich aus der Realisierung eines Hochhauses ergebenden Immissionen wie Entzug von Sonne und Aussicht grundsätzlich dulden müssen, sofern die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten sind. Schattenwurf und Aussichtsentszug eines Gebäudes in Bezug auf benachbarte Grundstücke gehören zu den sogenannten negativen Immissionen. Die Einsprecher machen nun eine übermässige Einschränkung bei der Nutzung ihrer Liegenschaften geltend. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist jedoch nur dann gegeben, wenn die zonengemässe Nutzung der benachbarten Grundstücke verunmöglicht wird. Das trifft bei Schattenwürfen und Aussichtsentszug zu, wenn dadurch eine Überbauung der betroffenen Nachbargrundstücke unzumutbar wird (vgl. BGE 99 Ia 149). Ein nicht mehr als zwei Stunden dauernder Schattenwurf eines Hochhauses auf nachbarliches Eigentum an mittleren Wintertagen wird noch als zumutbar bezeichnet, wobei auch die lokalen örtlichen Umstände eine Rolle spielen (vgl. E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, S. 441; BGE 100 Ia 340).

Der Kanton Graubünden hat die konkreten Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke betreffend die Beschattung untersuchen lassen. Die Verschattungsanalysen der Firma [REDACTED], vom 28. Januar 2016 und vom 17. April 2016 beziehen sich einerseits auf eine hypothetische Fassadenhöhe von 13.5 m entlang der gesamten Baulinie Salvatorestrasse. Andererseits werden die Folgen des (unverbindlichen) Richtprojekts, das die maximal mögliche Gebäudehöhe nicht beansprucht, untersucht. Ebenso wurde die Situation bei der gemäss Quartierplan zulässigen Gebäudehöhe bis zu 25.0 m beurteilt. Massgeblich für das Einspracheverfahren ist nur Letzteres, nämlich das, was gemäss dem im aufgelegten Quartierplan Sinergia vorgesehenen Baubereich erstellt



werden kann. Aus den Analysen lässt sich entnehmen, dass die Besonnung über das Jahr hinweg beim stärksten beschatteten Punkt auf den Grundstücken der Einsprecher (Referenzpunkt 1) um maximal 16 % und im nächstgelegenen Punkt (Referenzpunkt 2) um maximal 25 % reduziert wird. Dies gilt für das Erdgeschoss der benachbarten Gebäude, so dass sich der Wert bei den darüber liegenden Geschossen entsprechend verbessert (4. OG: 8 % bzw. 10 % Reduktion). Von Oktober bis Februar sind die Einbussen nicht zuletzt aufgrund der Topografie der umliegenden Berge und des tiefen Sonnenstandes am grössten.

Aus der Tabelle „Sonnenscheindauer Tagesmittelwerte“ auf Seite 5 der Verschattungsanalyse vom 17. April 2016 kann errechnet werden, um wieviel Stunden sich die Sonnenscheindauer pro Tag reduziert, wenn der Baubereich des Quartierplans maximal ausgenutzt wird. Die Zahlen beziehen sich auf die Mittelwerte pro Monat. In den Monaten Mai bis und mit August erfährt das Erdgeschoss eines potentiellen Neubaus auf der Parzelle Nr. 3721 (Referenzpunkt 1 gemäss Verschattungsanalyse) keine Verschattung. In den Monaten September bis und mit April beträgt die maximale Verschattungszeit durch einen potentiellen Neubau im Baufeld des Quartierplans pro Tag durchschnittlich 1.84 Stunden bzw. rund 1 Stunde und 50 Minuten (Durchschnittswert für den Monat Oktober mit der längsten zusätzlichen Verschattungszeit). In den Monaten November bis und mit Januar ist die durchschnittliche tägliche Sonnenscheindauer für das Erdgeschoss von Referenzpunkt 1 aufgrund der topografischen Situation bereits im Ist-Zustand weniger als zwei Stunden. Entsprechend kommt die Regel der maximal zwei stündigen Reduktion, wie sie in anderen schweizerischen Städten (Bsp. Zürich) angewendet wird, nicht zum Tragen, respektive kann eingehalten werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen mit Blick auf die Beschattung und den Aussichtsentszug für die Liegenschaften der Einsprecher nicht derart einschränkend sind, dass das Grundstück Nr. 11960 nicht gemäss Grundordnung und Quartierplan überbaut werden könnte. Von einer übermässigen Einschränkung und einer damit einhergehenden Wertverminderung oder Einschränkung der Überbaubarkeit der einsprecherischen Grundstücke kann jedenfalls nicht die Rede sein.

- 15 Die Einsprecher kritisieren schliesslich die Positionierung und Etappierung des geplanten Verwaltungszentrums und verlangen, dass dieses im südlichen Bereich des Baugrundstückes zu erstellen sei. Damit könne die Besonnung und Aussicht auf ihren Grundstücken ungeschmälert erhalten bleiben. So verständlich der Wunsch der Einsprecher ist; er kann aus rechtlicher Sicht nicht geschützt werden. Zum einen liegt es im Ermessen des Geschwärtstellers, wie er die Etappierung auf der Bauparzelle vornehmen will. Zum anderen ist den Ausführungen des Kantons in seiner Stellungnahme vom 10. Februar 2016 zuzustimmen, im Osten und im Süden des Quartierplangebietes bestünden Unsicherheiten betreffend die Nutzung, verkehrsmässig werde mit der Positionierung im Norden eine optimale Anbindung erreicht und eine Koordination mit dem in Bearbeitung stehenden Arealplan Chur West (Bereich Langsamverbindung) könne umgesetzt werden. Schliesslich hat auch das Preisgericht des Projektwettbewerbss die Positionierung als optimal betrachtet, indem es in seinem Bericht vom 16. Juni 2014 auf S. 36 betreffend Siegerprojekt festhält:



Die Konzentration der Nutzungen auf der Nordwestseite der Parzelle schafft einen guten Auftakt für die städtebauliche Entwicklung des Gevierts. Seine subtile geometrische Ordnung schreibt auch für weitere Entwicklungen ein klares, aber doch freies System fest.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Positionierung und Etappierung keine gesetzlichen oder nachbarschützenden Vorschriften verletzt, das Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung erreicht und der im öffentlichen Interesse liegenden Umsetzung der Grundordnung inklusive optimale Erschliessung Nachachtung verschafft wird.

- 16 Aufgrund der dargelegten Sach- und Rechtslage sind die Einsprachen abzuweisen und der Quartierplan zu genehmigen. Für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat werden gemäss Art. 92 BauG Amtskosten bis zu maximal [REDACTED] erhoben und die unterliegende Partei kann zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Diese Bestimmung ist im Kontext des kantonalen Rechts anzuwenden. Art. 96 Abs. 2 KRG sieht vor, dass in einem Einspracheverfahren Kosten überbunden werden dürfen, wenn eine Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. In diesem Fall können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden (vgl. ZGRG, 03/2006, S. 102). Währenddem die Einsprecher die Amtskosten für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat zu übernehmen haben, ist auf die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung zu verzichten, zumal der Kanton Graubünden einerseits mit dem Bau des Verwaltungszentrums eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe erfüllt und andererseits über diverse interne Rechtsdienste verfügt, so dass der Beizug eines externen Rechtsanwalts nicht zwingend war.

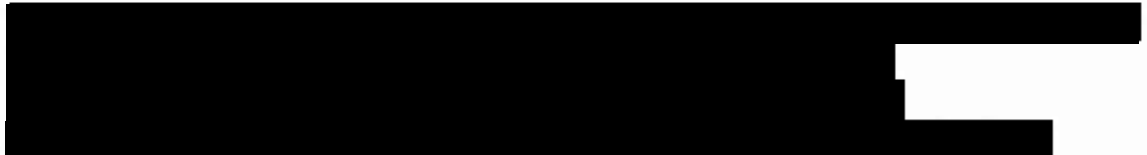
Die Kosten für den amtlichen Quartierplan gehen gestützt auf Art. 90 Abs. 2 BauG zu Lasten des Kantons Graubünden.

D Entscheid

- 1.1 Der **Quartierplan Sinergia** (Auflage vom 13. November 2015) wird **genehmigt**.
- 1.2 Die verbindlichen Unterlagen gemäss Art. 3 der Quartierplanvorschriften sowie der Beschluss des Stadtrates SRB.2015.677 vom 3. November 2015 betreffend Anordnung der Parkplätze (Ersatz Art. 15 der Quartierplanvorschriften V1) gelten als integrierender Bestandteil der Genehmigung.
- 1.3 Der Quartierplan Sinergia ist im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 11960 anzumerken. Der Vorsteher des Departements 3 wird hiermit beauftragt und ermächtigt, sämtliche Erklärungen und Anmeldungen abzugeben, die für die Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch der Stadt Chur notwendig sind.
- 1.4 Für die Genehmigung des Quartierplans wird eine Gebühr von [REDACTED] erhoben (Rechnung abwarten).
- 2.1 Die **Einsprachen** werden **abgewiesen**.
- 2.2 Die Amtskosten für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat in der Höhe von [REDACTED] gehen je zur Hälfte zulasten der [REDACTED] bzw. von [REDACTED] (Rechnung abwarten).



- 2.3 Ausseramtliche Entschädigungen werden keine zugesprochen
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren, den Sachverhalt mit den Beweismitteln sowie eine Begründung zu enthalten.
4. Mitteilung an



Esther Casanova Raumplanung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur (unter Beilage der genehmigten Gesuchsunterlagen)

D. Jüngling und A. Hagmann dipl. Architekten BSA/SIA AG, Rätusstrasse 7, 7000 Chur

Departement 3 (DEP3S)

Hochbaudienste (HBDA)

Stadtentwicklung (SENTA)

Tiefbaudienste (TBDA)

Grundbuchamt (GBAA)

Rechtskonsulent (REKOL)

Finanzkontrolle (FIKOA)

Liegenschaftenverwaltung (LIEVA)

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder