



Beschluss des Stadtrates

Sitzung vom 26. September 2023

mitgeteilt am 29. Sep. 2023

SRB.2023.770

Quartierplan Chur West Teilgebiet H (City West); Genehmigung 1. Änderung

Gesuchsteller/in:	[REDACTED]
Baurechtsnehmer/in:	[REDACTED]
Verfahren	Amtliches Quartierplanverfahren
Lage / Adresse:	Raschärenstrasse 33
Von der 1. Änderung betroffene Parzelle:	5080; Baurechtsparzelle-Nr. 7002
Zone:	Zentrumszone Chur West ZW
Festlegungen GGP:	Hochhausbereich
Weitere Festlegungen:	Folgeplanung; Arealplan Chur West
Beantragte Ausnahmen:	Abweichungen zu Festlegungen im Arealplan

Ausgangslage

Für das Teilgebiet H im Arealplan Chur West ist eine Änderung bzw. eine Erweiterung des rechtsgültigen Quartierplans City West vorgesehen. Die Erweiterung betrifft die Parzelle 5080 (Baurechtsgrundstück Nr. 7002) nordöstlich des bestehenden Einkaufszentrums City West entlang der Bahngleise. Gemäss Arealplan ist vorgängig an das Quartierplanverfahren in jedem Teilgebiet ein qualifiziertes Verfahren hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung durchzuführen.

Die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens für die 1. Änderung "Quartierplan Chur West Teilgebiet H" erfolgte mit dem am 11. Januar 2019 publizierten Planungszweck und dem öffentlich aufgelegten Perimeterplan. Dagegen ging am 6. Februar 2019 eine Einsprache [REDACTED]

[REDACTED] ein. Die Einsprache wurde aufgrund Rückzugs der Einsprechenden vom 20. Juni 2019 als gegenstandslos abgeschrieben. Die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens 1. Änderung "Quartierplan Chur West Teilgebiet H" wurde am 13. August 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Städtebaulicher Entwurf

Das im Arealplan Chur West geforderte qualifizierte Verfahren wurde für die 1. Quartierplanänderung im Teilgebiet H in Form einer Variantenstudie durch das Büro Domenig Architekten AG vorgenommen. Das Variantenstudium beinhaltete mehrere Varianten eines Hochhauses mit jeweils gleicher Höhe jedoch unterschiedlicher Ausrichtung respektive Setzung. Alle Varianten interagieren über einen Sockelbau mit dem Einkaufscenter City West. Im Hochhaus soll eine Seniorenresidenz untergebracht werden. Der Sockelbau dient auf Ebene Dach als Grünraum und Verbindung für die Bewohnenden in Richtung Einkaufszentrum City West, auf der darunterliegenden Ebene wird eine Parkierungsanlage an das Parkhaus des Einkaufszentrums City West angeschlossen und im Erdgeschoss ist eine Werkhalle vorgesehen. Als Fazit wurde von den Verfassern die Variante "Scheibenhochhaus" mit Ausrichtung an der Achse der Bahnlinie favorisiert.

Die Baukommission hat sich mit dem Variantenstudium ein erstes Mal am 20. Juni 2018 (BK.2018.45) und ein zweites Mal am 31. Oktober 2018 (BK.2018.71) befasst. Der Stadtrat hat am 18. Dezember 2018 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt, jedoch auf einige Punkte mit Optimierungspotenzial hingewiesen (Wohnen im EG Hochhaus nicht vereinbar mit geplanter Platzgestaltung Bahnhof Chur West. Allfällige spätere Umnutzungen des Sockelgeschosses sollen mitgedacht werden).

Die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens "Quartierplan Chur West Teilgebiet H" erfolgte mit dem am 11. Januar 2019 publizierten Planungszweck und dem öffentlich aufgelegten Perimeterplan. Es wurde am 13. August 2019 vom Stadtrat beschlossen und das Verfahren wurde eingeleitet.

Quartierplan

Die vorliegende 1. Änderung des Quartierplans Chur West Teilgebiet H basiert auf dem bestehenden Quartierplan des Teilgebiets H.

Die Ausgestaltung und der Ausdruck des Hochhauses auf Fussgängerebene wurden aufgrund der Anmerkungen zum städtebaulichen Entwurf überarbeitet. Die neu angeordnete publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss nimmt Bezug zum umliegenden Gebiet.

Die Baukommission hat sich am 9. Dezember 2020 (BK.2020.116) mit dem Quartierplanentwurf befasst.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22. Dezember 2020 (SRB.2020.1241) festgehalten, dass die öffentliche Erdgeschossnutzung in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen ist. Weiter hat er folgende zwei Abweichungen gegenüber den Arealplanbestimmungen gutgeheissen.

- Art. 8 Gestaltung, Absatz 4 Geschosshöhe: "Hochhäuser > 25 m müssen eine Geschosshöhe von mind. 3.10 m aufweisen. Abweichungen sind im Rahmen der Teilgebietsentwicklungen (Quartierplan) möglich".
In den Geschossen EG, 1.OG, 21.OG und Dachgeschoss wird die Geschosshöhe von 3.10 m übertroffen. In den Geschossen 2.OG bis 20.OG ist eine Geschosshöhe zwischen 2.97 m und 3.00 m geplant. Mit einer Geschosshöhe von 2.97 m wird eine Raumhöhe von 2.60 m erreicht.
- Art. 17 Motorisierter Individualverkehr, Absatz 4: "Es dürfen nur Abstellplätze in untergeordneter Anzahl, für Kundschaften als Kurzzeit- sowie Taxiabstellplätze oberirdisch angelegt werden. Die Kurzzeitparkplätze müssen bewirtschaftet werden und es gilt eine maximale Dauer von 30 Minuten.
Im Teilgebiet H befinden sich bereits oberirdische Kurzzeitparkplätze. Mit der 1. Änderung des Quartierplan kommen im Bereich des HH3 fünf weitere oberirdische Parkplätze dazu. Diese werden bewirtschaftet und es gilt eine maximale Parkdauer von 30 Minuten.

Ein Ausnützungsbonus wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Quartierplans Chur West Teilgebiet H nicht beansprucht. Dementsprechend hat die Baukommission weder in der 1. Phase noch in der 3. Phase über einen allfälligen Ausnützungsbonus befunden.

Der Quartierplan Chur West Teilgebiet H (City West) wurde am 26. März 2021 im Amtsblatt der Stadt Chur publiziert und lag während 30 Tagen öffentlich auf. [REDACTED]

[REDACTED] haben am 26. April 2021 fristgerecht Einsprache gegen den Quartierplan Chur West Teilgebiet H (City West) erhoben. Mit Schreiben vom 28. Juli 2023 wurde die Einsprache zurückgezogen und mit Verfügung des Departements Bau Planung Umwelt (BPU) mit Mitteilung am 4. September 2023 als gegenstandslos abgeschrieben.

Der Perimeter gemäss Auflageplan erstreckt sich von der Kalchbühlstrasse bis zu den Bahngleisen und betrifft die Parzellen 1831 (8979), 1832, 1833 (8979) und teilweise 5080 (7002).



Beschluss

1. Der Quartierplan Chur West Teilgebiet H (City West) wird genehmigt.
2. Die Unterlagen (Auflageakten) gemäss Art. 3 der Quartierplanbestimmungen gelten als integrierender Bestandteil der Genehmigung.
3. Gestützt auf Art. 5 der Quartierplanbestimmungen wird kein Ausnützungsbonus gewährt.
4. Der Quartierplan ist im Grundbuch auf den im Quartierplanperimeter liegenden Parzellen anzumerken. Die Vorsteherin des Departements Bau Planung Umwelt wird hiermit beauftragt und bevollmächtigt, die Anmerkung im Grundbuch der Stadt Chur anzumelden.
5. Für die Änderung des Quartierplans wird eine Gebühr von [REDACTED] erhoben (Rechnung abwarten).
6. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubündens schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag, den Sachverhalt mit den Beweismitteln sowie eine Begründung zu enthalten.
7. Mitteilung an

[REDACTED]

Departement Bau Planung Umwelt (BPUS)
Rechtskonsulent (REKOL)
Grundbuchamt (GBAL)
Hochbaudienste (HBDA)
Stadtentwicklung (SENTA)
Bausekretariat (BSKL)
Freiraumplanung (FRPLL)
Tiefbaudienste (TBDA)
Tiefbau (TBAUL)
Vermessung (VERML)
Geoinformatik (GEOIL)
Grün und Werkbetrieb (GUWL)
IBC (IBCPP)



Immobilien und Bewirtschaftung (IMBWL)
Finanzkontrolle (FIKOA)
Finanzen und Steuern (FISTS)

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel