



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Felsberg**

# **Erläuterungsbericht**

**Quartierplan Under Feld / Under Chrüzli – Änderung 2024**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Felsberg

**Kontaktperson**

Ernst Cadosch, Gemeindeschreiber

+41 81 257 00 10

e.cadosch@felsberg.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 44

info@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

**Erstellung**

Februar 2024

**Bearbeitungsstand**

März 2025

# Inhalt

|          |                                                         |          |
|----------|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                       | <b>3</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                                            | 3        |
| 1.2      | Anlass und Ziel der Änderung                            | 3        |
| <b>2</b> | <b>Organisation und Verfahren</b>                       | <b>4</b> |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers                        | 4        |
| 2.2      | Ablauf / Termine                                        | 4        |
| 2.3      | Mitwirkung der Beteiligten und Prüfung Grundbuchamt     | 4        |
| <b>3</b> | <b>Änderung Quartierplan Under Feld / Under Chrüzli</b> | <b>4</b> |
| 3.1      | Quartierplanvorschriften                                | 4        |
| <b>4</b> | <b>Schlussfolgerungen</b>                               | <b>6</b> |

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Am 21. Februar 2005 hat der Gemeindevorstand Felsberg den Quartierplan «Unter Feld / Unter Chrüzli» erlassen. Der Quartierplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Perimeter Beizugsgebiet, Massstab 1:500
- Alter Besitzstand, Massstab 1:500, mit Eigentümerverzeichnis
- Neuzuteilungsplan, Massstab 1:500, mit Flächenverzeichnis
- Strassenperimeter, Massstab 1:500
- Quartiererschliessungsplan, Massstab 1:500
- Quartiergestaltungsplan, Massstab 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Kostenverteiler in Tabellen

Der Quartierplan bezweckt die geordnete Erschliessung von unüberbaubaren Teilgebieten, die Anpassung von ungünstigen Grundstückstrukturen sowie die Überbauung von diesen. Der Quartierplan wurde zwischenzeitlich grösstenteils umgesetzt, einzelne Liegenschaften sind noch unüberbaut.

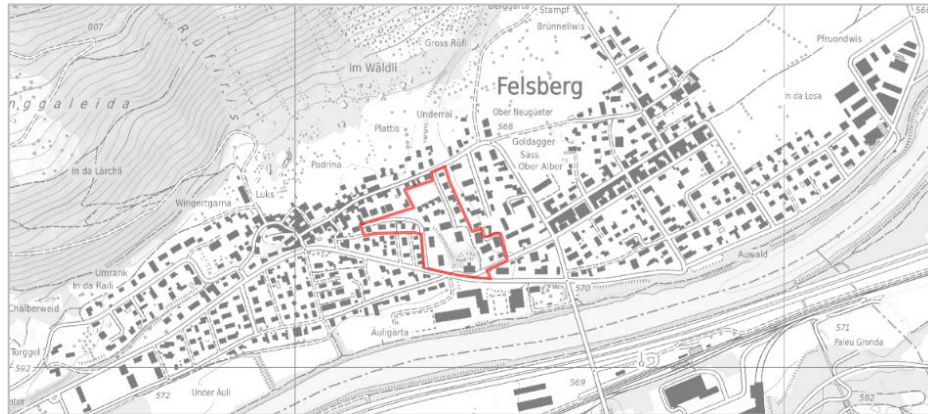


Abb.: Luftbildaufnahme Standort Gebiet Schibabüel (geogr.ch)

### 1.2 Anlass und Ziel der Änderung

Der Quartierplan «Unter Feld / Unter Chrüzli» wurde auf Basis des Baugesetzes 2001 erlassen und legt Ausnützungsziffern fest. Im Jahr 2006 wurde das Baugesetz revidiert und dabei unter anderem die Ausnützungsziffer durch die Baumassenziffer abgelöst. Die Änderung des Quartierplans erfolgt vorliegend von Gesetzes wegen und bezweckt die Anpassung an die Grundordnung, insbesondere betreffend das Nutzungsmass. Zukünftige Revisionen der Grundordnung sollen nicht zu erneutem Anpassungsbedarf am Quartierplan führen. Die Änderung ist deshalb sowohl mit der rechtskräftigen als auch mit einer revidierten Planung abzustimmen.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Änderung des Quartierplans und die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Felsberg Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

### 2.2 Ablauf / Termine

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Grundlagen- und Analysephase     | Februar 2024                       |
| Erarbeitung Entwurf der Änderung | Februar 2024                       |
| Einleitungsverfahren             | April 2024                         |
| Mitwirkung der Beteiligten       | Ende September - Ende Oktober 2024 |
| Prüfung Grundbuchamt             | Oktober 2024                       |
| Öffentliche Auflage              | 29.11.2024 – 29.12.2024            |
| Erlass Quartierplanänderung      | 20. Januar 2025                    |

### 2.3 Mitwirkung der Beteiligten und Prüfung Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat am 23. September 2024 gestützt auf Art. 16 Abs. 4 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Gleichzeitig hat er beschlossen, die Quartierplanakten gemäss Art. 17 Abs. 1 zur Mitwirkung an die betroffenen Quartierplanbeteiligten zukommen zu lassen. Innert der 30-tägigen Frist sind keine Änderungsanträge eingegangen.

Die Änderungsentwürfe wurden zudem dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung nach Art. 17 Abs. 2 KRVO zugestellt. Das Grundbuchamt hat ebenfalls keine Anpassungen und Ergänzungen der Akten beantragt.

## 3 Änderung Quartierplan Under Feld / Under Chrüzli

### 3.1 Quartierplanvorschriften

Die Änderung des Quartierplans bezweckt insbesondere die Abstimmung mit der geltenden Grundordnung. Bei Inkrafttreten des Quartierplans im Jahr 2005 wurde im damals rechtskräftigen Baugesetz aus dem Jahr 2001 das Mass der Nutzung mit einer Ausnützungsziffer geregelt bzw. beschränkt. Im Rahmen der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2006 wurde die Baumassenziffer eingeführt, welche die Regelung der AZ ablöste. In den Quartierplanvorschriften zum QP «Under Feld / Under Chrüzli» wird die max. zulässige Ausnützung weiterhin mit einer AZ festgelegt. Diese beinhaltet ebenfalls einen Bonus zur Mehrausnützung im Vergleich zur Grundordnung. Artikel 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) bestimmt, dass Quartierpläne von Amtes wegen anzupassen sind, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben. Insbesondere ist

eine Anpassung dann vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht. Da die Ausnutzungsziffer nicht mehr besteht und noch nicht das gesamte Quartierplangebiet bebaut wurde, sind nachfolgende Änderungen vorgesehen.

#### **Änderung Artikel 4 «Mittel des Quartierplans»**

Unter Art. 4 der Quartierplanvorschriften werden die rechtsverbindlichen Bestandteile des Quartierplans festgelegt. Im Flächenverzeichnis, welches zum Neuzuteilungsplan gehört, werden Bruttogeschossflächen und Ausnutzungsziffern den jeweiligen Parzellen zugeteilt. Da dies der Grundordnung widerspricht, ist diese Tabelle aus den Quartierplanvorschriften zu streichen. In einem zusätzlichen Absatz wird neu festgelegt, dass sämtliche Bestandteile, welche nicht aufgeführt sind, ausschliesslich hinweisenden Charakter haben. Unter diese Kategorie fallen somit auch die Tabellen «Flächenverzeichnis und Eigentümerverzeichnis».

#### **Änderung Artikel 9 «Ausnutzungsziffer» (Neu: Nutzungsmass)**

Dieser Artikel der Quartierplanvorschriften legt für die jeweilige Grundnutzung innerhalb des Perimeters die Ausnutzungsziffern fest (Gemischte Zone G3: 0.7 und Wohnzone W2: 0.6). Die Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise ist dabei bereits eingerechnet. Artikel 9 wird derart angepasst, dass sich das Nutzungsmass nach dem jeweils gültigen Baugesetz der Gemeinde Felsberg richtet. Nachfolgend wird aufgezeigt, welche Auswirkungen die vorliegende Änderung bezüglich der Ausnutzung hat:

| Zone | AZ im QP          | BMZ 2006 + Bonus      | BMZ rechtskräftig |
|------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| W2   | 0.6 (inkl. Bonus) | $1.85 + 0.185 = 2.04$ | 2.20              |
| G3   | 0.7 (inkl. Bonus) | $2.20 + 0.22 = 2.42$  | 2.70              |

Im Zeitpunkt der Baugesetzrevision 2006 wurde für die Wohnzone 2 eine Baumassenziffer von 1.85 und für die Gemischte Zone 3 eine Baumassenziffer von 2.20 festgelegt. Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten bis heute diese Baumassenziffern (+ Bonus). Aufgrund späterer Baugesetzrevisionen liegt die Baumassenziffer der Regelbauweise heute jedoch bereits deutlich über jener innerhalb des Quartierplangebietes. Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung ist daher eine höhere Ausnutzung realisierbar, als im Quartierplan auch unter Berücksichtigung des Bonus möglich ist. Die Teilrevision der Ortsplanung im Bereich Siedlung wurde von der Urnenabstimmung am 9. Juni 2024 beschlossen. Im Rahmen dieser Teilrevision sind weitere Erhöhungen der BMZ auf 2.40 bzw. 3.00 vorgesehen (Genehmigung durch die Regierung noch ausstehend). Somit führt die Aufhebung dieses Artikels dazu, dass im ganzen QP-Gebiet eine Mehrausnutzung gegenüber dem bisherigen Quartierplan ermöglicht wird.

### **Weitere Anpassungen an den QPV**

Weitere Anpassungen an den Quartierplanvorschriften sind rein formell notwendig und haben keinen Einfluss auf die bauliche Nutzung innerhalb des QP-Perimeters. Sämtliche übrige Inhalte der Quartierplanvorschriften bleiben in Rechtskraft. An den weiteren QP-Bestandteilen werden keine Anpassungen vorgenommen.

## **4 Schlussfolgerungen**

Die vorliegende Änderung des Quartierplans ist von Gesetzes wegen notwendig. Durch die Anpassungen werden für zukünftige Projekte innerhalb des QP-Perimeters Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen. Allfällige spätere Änderungen der Baumassenziffer erfordern keine weiteren Anpassungen des Quartierplans.

Chur, März 2025, Stauffer & Studach AG