



Beschluss des Stadtrates

Sitzung vom 20. Juni 2005 (SRB 431)

Quartierplan Segantini-/Güterstrasse, Genehmigung

Auf dem Areal zwischen der Segantini-, Pulvermühle- und Güterstrasse sollen Wohnbauten realisiert werden. Das Baugebiet liegt in der Zone G4 mit QP-Pflicht. Da die notwendige Mehrheit für eine Zustimmung unter den interessierten Grundeigentümern nicht erzielt werden konnte, leitete die Stadt das amtliche Quartierplanverfahren ein (Publikation im Stadtamtsblatt am 11. Juni 2004). Der amtliche Quartierplan wurde durch die [REDACTED] ausgearbeitet und regelt die Landumlegung, die Erschliessung sowie die Gestaltung der Bauten und der Umgebung.

Die Pläne, die Quartierplanbestimmungen und das Modell lagen vom 22. Dezember 2004 bis und mit 21. Januar 2005 beim Hochbauamt der Stadt auf. Während der Publikationsfrist sind verschiedene Einsprachen eingegangen, welche in separaten Entscheiden beurteilt werden, soweit sie nicht durch Rückzug als gegenstandslos abgeschrieben werden können. Der amtliche Quartierplan kann unter den folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt werden:

Beschluss

1. Der Quartierplan Segantini-/Güterstrasse wird genehmigt. Die Einsprachen werden in separaten Beschlüssen behandelt und gleichzeitig mit diesem Genehmigungsbeschluss zugestellt.
2. Die Quartierplanunterlagen gemäss Art. 4 der Quartierplanbestimmungen (Auflagedatum 22. Dez. 2004, rev. 8. Juni 2005) bilden einen integrierenden Bestandteil der Genehmigung. Die Bauprofile sind bis zum Eintritt der Rechtskraft dieses Genehmigungsbeschlusses stehen zu lassen.
3. Die maximalen Höhen der Gebäude (OK Attika) werden wie folgt geändert:

Haus	bisher	neu	Reduktion
A	594.50	593.60	0.90
B	595.50	594.70	0.80
C	595.95	595.15	0.80
D	596.50	595.70	0.80
E	596.25	595.35	0.90
F	595.45	594.45	1.00
H1+2	598.17	596.50	1.67

Im Profilierungsplan sind die neu geltenden Höhenkoten entsprechend kenntlich zu machen.

4. Attikageschosse: Unpräjudiziell und gestützt auf die Praxis der Baukommission und des Stadtrates wird die Ausdehnung der Attikageschosse festgelegt und Art. 9 der Quartierplanbestimmungen wird im Abschnitt *Attikageschosse* wie folgt ergänzt:



Attikageschosse

Absetzung vom Hauptkubus durch unterschiedliche Materialisierung

Absetzung vom Hauptkubus *rückseitig* 20 cm in den Baufenstern A bis F

Absetzung vom Hauptkubus *rückseitig* 50 cm im Baufenster G

Absetzung vom Hauptkubus min 1.50 m im Baufenster H

Absetzung vom Hauptkubus *seitlich* 3 m in den Baufenstern A, F und E

(ausgenommen sind Treppen- und Liftaufbauten).

5. Aus forstlicher Sicht ergibt sich folgendes:

- 5.1 Mit einer Reduktion der Baufenster der Gebäude A und F ist für die Haupt- sowie für An- und Nebenbauten der erforderliche Waldabstand von 5.0 m gegenüber dem Wald auf Grundstück Nr. 4336 (neu: 11159) durchwegs einzuhalten.
- 5.2 Der öffentliche Weg (Teilstück a) ist um 1.5 m zu verschieben und es ist ein Abstand von mindestens 2.0 m gegenüber dem Wald einzuhalten. Dies erlaubt das Einbringen einer Tragschicht. Folgende Auflagen sind verbindlich:
 - Bei der Erstellung des öffentlichen Weges sind sämtliche Eingriffe, die den angrenzenden Wald und dessen Wurzelraum in irgendeiner Form tangieren, nicht gestattet;
 - allfällige Leitungen dürfen nicht nordöstlich des Weges erstellt werden, da sie ebenfalls 2.0 m Waldabstand einhalten müssen.
- 5.3 Die forstliche Bewirtschaftung der Bestockung muss jederzeit gewährleistet sein. Aus Sicherheitsgründen können höhere Bäume vor Baubeginn und in Absprache mit der städtischen Forst- und Alpverwaltung aus der Bestockung entfernt werden.
- 5.4 Aus Sicherheitsgründen (Wohnsiedlung mit Familienwohnungen) kann flussseitig des Waldstreifens in Absprache mit der städtischen Forst- und Alpverwaltung ein Absturzschutz geplant und realisiert werden.
- 5.5 Jegliche Deponie von irgendwelchen Materialien in der als Wald ausgeschiedenen Fläche ist untersagt.

6. Für den einzuhaltenden Mehrlängenzuschlag vom Baufenster F in Richtung Nordost wird von der Stadt (Grundstück Nr. 6882) das Näherbaurecht gemäss Abstandsplan V7 erteilt.
7. Gebäudeanordnung innerhalb des Baufensters: Die Gebäude A, B, E und F sollen mehr Spielraum für die Anordnung des Baukörpers innerhalb des Baufensters erhalten. Die diesbezügliche Formulierung in Art. 9 der Quartierplanbestimmungen (Abschnitt *Hauptbauten*) wird folgendermassen ergänzt: *Bei den Gebäuden A, B, E und F kann der Ankerpunkt in der Nordostecke um bis zu 1.50 m innerhalb des Baufensters verschoben werden.*
8. Um die bauliche Nutzung der beiden Einfamilienhäuser Segantinistrasse 38 und 40, welche gemäss Angaben der Eigentümer weiterhin bestehen bleiben sollen, nicht einzuschränken, wird Art. 8 der Quartierplanbestimmungen mit einem zweiten Absatz ergänzt und lautet neu:
Der Zeitpunkt der Überbauung ist jedem Eigentümer freigestellt.
Auf den Grundstücken Nr. 3867 und 4978 sind kleinere bauliche Erweiterungen möglich, so z.B. Erweiterung 1-geschossiger Unterstand entlang Industriegeleise, Erweiterung 1-geschossiger Nebenbau zwischen den beiden Gebäuden, Neugestaltung Sitzplatzüberdeckung und Ausbau der beiden Dachgeschosse bis maximal dem Volumen eines Vollgeschosses.
9. Der Landstreifen entlang der Segantinistrasse im Bereich des Grundstückes Nr. 4978 (Arioli) im Ausmass von 129 m² bleibt vorerst im Besitz [REDACTED]. Der Plan V3 Neuzuteilung ist entsprechend anzupassen.



10. Der Baubereich für An- und Nebenbauten beim Haus E reicht bis 8.0 m an die Plessur, was zu einer Unterschreitung der Gewässerabstandslinie (10.0 m) führt. In diesem Baubereich sind daher vorläufig keine An- und Nebenbauten zugelassen, sofern sie näher als 10.0 m zur Plessur zu stehen kommen. Diese Einschränkung gilt bis zu einer planerischen Umsetzung der entsprechenden Gewässerabstandslinien in einem zukünftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP).
11. Art. 40 der Quartierplanbestimmungen erfährt eine Anpassung bezüglich dem Entfernen der Geleiseanlagen und lautet neu wie folgt:
Die Industriegleisanlagen in den Teilgebieten „Ost“ (alte Parzelle Nr. 4841) und/oder „West“ (alte Parzelle Nr. 4340, 4978) müssen entfernt werden, *wenn die Mehrheit der Grundeigentümer in den Teilgebieten „Ost“ oder „West“ dies verlangt*. Die Kosten haben ausschliesslich die Eigentümer und Benutzer gemäss Altbestand [REDACTED] zu tragen. Der Rückbau hat bis und mit der Weiche im Stammgleis, inklusive Stützmauer zu erfolgen.
12. Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.
13. Für die Quartierplanung wird eine Gebühr von [REDACTED] erhoben. Der Betrag wird gemäss Art. 30 der Quartierplanbestimmungen verteilt und in Rechnung gestellt.
14. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden schriftlich Rekurs eingereicht werden. Der Rekurs hat einen Antrag, den Sachverhalt mit den Beweismitteln sowie eine Begründung zu enthalten.
15. Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Finanz- und Liegenschaftenverwaltung
Departement 3
Grundbuchamt
Tiefbauamt
Hochbauamt (2-fach)
Rechtskonsulent
Finanzkontrolle

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder