



Stadt Chur

Freiwilliges Quartierplanverfahren

"Lachen"

Quartierplanbestimmungen

Quartierplanbestimmungen 1. Änderung | 13.06.1994

Quartierplanbestimmungen | 27.09.1993

Quartierplan "In den Lachen"

1. Quartierplanänderung

Art. 7 **bisher**

Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer für das gesamte Quartierplangebiet beträgt inklusive Bonus 0,9. Daraus ergibt sich bei einer gemäss Art. 1 anrechenbaren Grundstücksfläche von insgesamt 25'500 m² eine nutzbare Bruttogeschossfläche von 22'950 m².

Haus 1 - 4	4 x 3'460 m ²	13'840 m ² BGF
Haus 5		1'550 m ² BGF
Haus 6		1'710 m ² BGF
Haus 7 - 9	3 x 1'950 m ²	<u>5'850 m² BGF</u>
Total		22'950 m ² BGF

Eine andere Verteilung auf die einzelnen Gebäude ist zulässig. Diese darf jedoch je Gebäude nicht mehr als 10% der zugewiesenen BGF betragen. Die maximale BGF für das gesamte Quartierplangebiet ist einzuhalten.

Art. 7 **neu**

Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer für das gesamte Quartierplangebiet beträgt inklusive Bonus 0,9. Daraus ergibt sich bei einer gemäss Art. 1 anrechenbaren Grundstücksfläche von insgesamt 25'500 m² eine nutzbare Bruttogeschossfläche von 22'950 m².

Haus 1 - 4	4 x 3'460 m ²	13'840 m ² BGF
Haus 5		1'550 m ² BGF
Haus 6		1'710 m ² BGF
Haus 7 - 9	3 x 1'950 m ²	<u>5'850 m² BGF</u>
Total		22'950 m ² BGF

Eine andere Verteilung auf die einzelnen Gebäude ist zulässig. Diese darf jedoch je Gebäude nicht mehr als 10% der zugewiesenen BGF betragen. Die maximale BGF für das gesamte Quartierplangebiet ist einzuhalten.

Für die Berechnung der Bruttogeschossflächen gilt neu der seit 1. Feb.1994 rechtskräftige Baugesetzartikel 41, Abs. 2 (Innenmasse).

Art.8, Abs.1 **bisher**

Die Erschliessungsbereiche der Häuser 1 - 9 sind im Gestaltungsplan bezeichnet. Sämtliche Wohnungszugänge und Lifte sind behindertengerecht auszuführen. Ueber die Eingangsbereiche der Gebäude ist im EG ein direkter Zugang zu den im Westen vorgelagerten Grünflächen zu gewährleisten, wobei bei den Häusern 5 - 9 für alle Bewohner ein Durchgang durch die Privatgärten zu den Fusswegen offen stehen muss.

Art.8, Abs.1 **neu**

Die Erschliessungsbereiche der Häuser 1 - 9 sind im Gestaltungsplan bezeichnet. Sämtliche Wohnungszugänge und Lifte sind behindertengerecht auszuführen. Ueber die Eingangsbereiche der Gebäude 1 - 4 ist im EG ein direkter Zugang zu den im Westen vorgelagerten Grünflächen zu gewährleisten.

13. Juni 1994 Die Grundeigentümer:

öffentl. Auflage während
30 Tagen ab:

Genehmigung gemäss Beschluss
des Stadtrates vom:

Eintragungsbestätigung Grundbuchamt der Stadt Chur

Vorliegende Quartierplanänderung wurde auf Blatt..
6770 und 6972.....mit dem Stichwort "Eigentumsbe-
schränkungen und Verpflichtungen gemäss Quartier-
plan" angemerkt.

Chur, 8.2.1995

Grundbuchamt Chur
Der Grundbuchverwalter

A. Schmitt

EINGABEPLAN

Eingang :

16. Juli 1993



QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN

FUER DEN

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN "IN DEN LACHEN"

CHUR

ÖFFENTLICHE AUFLAGE ERFOLGT
WÄHREND 30 TAGEN
AB 16. Juli 1993

GENEHMIGT GEMÄSS
BESCHLUSS DES STADTRATES
VOM 27. Sep. 1993

QUARTIERPLAN IM GRUNDBUCH ANGEMERKT
GEMÄSS EINTRAGSBESTÄTIGUNG
VOM 20. JAN. 1994

Chur, 16. Juli 1993



Gestützt auf Art. 7 und 27 ff. des Baugesetzes der Stadt Chur genehmigt der Stadtrat auf Antrag der beteiligten Grundeigentümer nach Durchführung des freiwilligen Quartierplanverfahrens den Quartiergestaltungsplan "In den Lachen".

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet

Der Quartiergestaltungsplan "In den Lachen" umfasst die folgenden Grundstücksparzellen:

<u>Parzelle</u>	<u>Fläche</u>	<u>Grundeigentümer</u>
6136	7'659 m ²	[REDACTED]
6358 (Teil) <i>6770</i>	11'634 m ²	[REDACTED]
6032 → <i>6772 620,8 m²</i>	6'207 m ²	[REDACTED]

Total	25'500 m ²	
	=====	

Die für die Berechnung der Ausnutzungsziffer massgebliche Grundstücksfläche für den Quartierplan beträgt 25'500 m². Die Landfläche für den Fuss- und Radweg entlang der Giacometti-strasse bleibt ausnutzungsberechtigt und wird mit einem öffentlichen Fahrrecht belastet.

Die Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus den verbindlichen Plänen ersichtlich.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartiergestaltungsplan "In den Lachen" umfasst folgende Unterlagen:



a) Verbindliche Bestandteile

1. Quartierplanbestimmungen	
2. 1.0 Bestandesplan	1 : 500
3. 2.0 Erschliessungsplan EG	1 : 500
4. 2.1 Erschliessungsplan 1. UG	1 : 500
5. 2.2 Erschliessungsplan 2. UG	1 : 500
6. 3.0 Gestaltungsplan	1 : 500
7. 4.0 Umgebungsplan	1 : 500
8. 5.0 Profilierungsplan	1 : 500
9. 6.0 Gebäudeabstände	1 : 500

b) Nicht verbindliche Bestandteile

1. 7.1 Situation Richtprojekt	1 : 500
2. 7.2 1. UG/Leitungen Richtprojekt	1 : 500
3. 7.3 Erdgeschoss Richtprojekt	1 : 500
4. 7.4 Obergeschosse Richtprojekt	1 : 500
5. 7.5 Schnitte und Fassaden Richtprojekt	1 : 500
6. Richtmodell	1 : 500
7. 8.0 Landumlegungsplan	1 : 500
8. Erläuterungsbericht	

Art. 3 Anwendbares Recht

Soweit nicht die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen besondere Vorschriften enthalten, sind die Bestimmungen des Baugesetzes der Stadt Chur zu beachten.

Art. 4 Richtprojekt und Richtmodell

Das Richtprojekt und das dazugehörige Modell dienen als Richtlinie für die Planung und Projektierung der einzelnen Bauten.



II. NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 5 Ueberbaubare Flächen

Die im Gestaltungsplan markierten "überbaubaren Flächen" (Häuser 1 - 9) sind für die Erstellung der Gebäude vorgesehen.

Die Gebäudegrundrisse, inklusive auskragende Bauteile wie Balkone etc., sind gemäss den nachfolgenden Bestimmungen innerhalb dieser Flächen festzulegen.

Die Gestaltungsbaulinien im Osten und Süden der Häuser sind verbindlich und bestimmen die Lage der entsprechenden Gebäudefluchten. Bei den Häusern 1 - 4 kann das Erdgeschoss entsprechend dem Richtprojekt zurückspringend als Sockelgeschoss ausgebildet werden.

Die unterirdischen Garagebauten sind innerhalb der in den Erschliessungsplänen 1. und 2. Untergeschoss bezeichneten Grenzen zu erstellen.

Art. 6 Höhenkoten, Gebäudehöhen

Die Koten sind wie folgt festgelegt:

<u>Haus</u>	<u>*Erdgeschosskote</u>	<u>*Eingangskote</u>
Haus 1	565,20	564,70
Haus 2	565,50	565,00
Haus 3	565,80	565,30
Haus 4	566,10	565,60
Haus 5	564,50	564,10
Haus 6	564,75	564,35
Haus 7	565,00	564,60
Haus 8	565,25	564,85
Haus 9	565,50	565,10

* Die Erdgeschoss- und Eingangskoten gelten als Richtkoten
± 20 cm



Die Dachkote beträgt maximal:

Haus 1	583,00
Haus 2	583,30
Haus 3	583,60
Haus 4	583,90
Haus 5	576,50
Haus 6	576,75
Haus 7	577,00
Haus 8	577,25
Haus 9	577,50

Geschosszahl

Haus 1 - 4	6 Geschosse
Haus 5 - 9	4 Geschosse

Art. 7 Ausnützungsziffer

Die maximal zulässige Ausnützungsziffer für das gesamte Quartierplangebiet beträgt inklusive Bonus 0,9. Daraus ergibt sich bei einer gemäss Art. 1 anrechenbaren Grundstücksfläche von insgesamt 25'500 m² eine nutzbare Bruttogeschossfläche von 22'950 m².

Haus 1 - 4	4 x 3'460 m ²	13'840 m ² BGF
Haus 5		1'550 m ² BGF
Haus 6		1'710 m ² BGF
Haus 7 - 9	3 x 1'950 m ²	<u>5'850 m² BGF</u>
Total		22'950 m ² BGF

Eine andere Verteilung auf die einzelnen Gebäude ist zulässig. Diese darf jedoch je Gebäude nicht mehr als 10% der zugewiesenen BGF betragen. Die maximale BGF für das gesamte Quartierplangebiet ist einzuhalten.

Es gelten Innenmass (Bau G 1994)



Art. 8 Erschliessungsbereich

Die Erschliessungsbereiche der Häuser 1 - 9 sind im Gestaltungsplan bezeichnet. Sämtliche Wohnungszugänge und Lifte sind behindertengerecht auszuführen. Ueber die Eingangsbereiche der Gebäude ¹⁻⁴ ist im EG ein direkter Zugang zu den im Westen vorgelagerten Grünflächen zu gewährleisten, ~~wobei bei den Häusern 5 - 9 für alle Bewohner ein Durchgang durch die Privatgärten zu den Fusswegen offen stehen muss.~~

1. QP-
Änderung

Bei den Häusern 1 - 4 sind die Fusswege und die Veloabstellplätze innerhalb der im Erschliessungsplan EG festgelegten Begrenzungslinien und der Ostfassaden EG zu erstellen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung des Quartierplangebietes ist nach einem Gesamtkonzept zu gestalten. Dies betrifft insbesondere:

- Die das Quartier umgebenden naturnahen Hecken, bei denen ein vielfältiger und standortgerechter Artenreichtum anzustreben ist.
- Die im Gemeinschaftsbereich allgemein zugänglichen Freiflächen, welche sorgfältig gestaltet, mit Hochstämmern und Büschen bepflanzt und mit Bänken und Spielgärten ausgestattet werden sollen.
- Die im Umgebungsplan bezeichneten Bereiche, wo Einzelbäume, respektive Obstbäume zu pflanzen sind.
- Den Bereich der gemeinsamen Spiel- und Wohnstrasse.
- Die Bereiche für Container-Abstellplätze, welche überdeckt, im Heckenstreifen integriert und bewachsen werden sollen.



Art. 10 Veloabstellplätze

Pro Wohnung sind für mindestens 2 Velos gedeckte Abstellplätze vorzusehen und bei Bedarf zu realisieren. Ueber die Realisierung der Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren entschieden.

Oberirdisch können in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen der Häuser 1 - 9 entlang den Zugangswegen gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze erstellt werden. Vorbehalten bleibt Art. 8 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen.

Art. 11 Eingeschossige Nebenbauten

Innerhalb den im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Bereichen dürfen eingeschossige Nebenbauten mit einer maximalen Gebäude-, respektive Firsthöhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 5 m², respektive 10 m² für das Dach erstellt werden. Dabei dürfen höchstens zwei Nebenbauten direkt aneinander angebaut werden.

Art. 12 Gemeinschaftsbereich

Die im Umgebungsplan ausgeschiedenen Gemeinschaftsbereiche sind als Spiel- und Freizeit-Anlagen zu gestalten und stehen den Quartierbewohnern zur gemeinsamen Nutzung offen. Einzelne, der Nutzung und dem Unterhalt dienende eingeschossige Kleinbauten sind zulässig.

Auf der Westseite der Häuser 1 - 4 kann entlang der westlichen Fassaden je ein Streifen von maximal 4,5 m Breite ab der Baubegrenzungslinie als Privatgärten der im EG gelegenen Wohnungen genutzt werden.

Art. 13 Kleinkinderspielplatz

In den Gemeinschaftsbereichen sind an dafür geeigneten Stellen in angemessener Grösse Spielplätze für Kleinkinder einzurichten.



Art. 14 Privatgärten

Im Umgebungsplan sind die Bereiche für die Privatgärten bezeichnet. Diese Gärten sind für die Bewohner der Erdgeschosswohnungen bestimmt. Vorbehalten bleibt Art. 8.

Art. 15 Pflanzgärten

In den im Umgebungsplan für Pflanzgärten vorgesehenen Bereichen können von den Bewohnern Pflanzgärten angelegt werden. Besteht dafür kein Bedürfnis, sind dort auch andere Nutzungen wie Kleinkinderspielplätze, bepflanzte Rasen- oder Wiesenflächen sowie Obstbaumgärten, zulässig.

Art. 16 Dachgestaltung

Sämtliche Bauten sind mit Flachdächern zu versehen, welche extensiv zu begrünen oder begehbar zu gestalten sind. Technisch notwendige Dachaufbauten sind zulässig. Ausgeschlossen sind alle anderen Aufbauten und Räume mit Ausnahme von Treppenaufgängen und Liften.

Auf den Dächern können Sonnenkollektoren montiert werden. Deren Lage, Grösse und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

III. ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG

Art. 17 Hapterschliessung

Die Hapterschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Giacomettistrasse über eine Rampe am westlichen Ende der Bebauung und von der Wiesentalstrasse her über Parzelle Nr. 5948 in die zentrale Tiefgarage.



Art. 18 Öffentliche Fusswege

Die mit einem öffentlichen Durchgangsrecht belasteten Fusswege (Erschliessungsplan EG) sind im Zeitpunkt einer allfälligen Ueberbauung der im Norden des Quartierplangebietes gelegenen Flächen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Den gesamten Unterhalt inklusive die Beleuchtungskosten sowie die Werkeigentümerhaftung übernimmt dannzumal die Stadt.

Art. 19 Zufahrt in Ausnahmefällen

Die Zufahrt auf die Wohn- und Spielstrasse erfolgt vom Rheinmühle-Weg her. Sie wird mit einem allgemeinen Fahrwegrecht belegt und darf nur ausnahmsweise (z.B. Zügeln, Anlieferung sperriger Güter, Krankenwagen, Feuerwehr, Post) mit Autos befahren werden. Sie wird als Wohn- und Spielstrasse ausgestaltet. Die Zufahrt zu den Gebäuden mit Velos und Mofas ist gestattet.

Art. 20 Besucherparkplätze

Für Besucher sind mindestens die speziell bezeichneten 24 oberirdischen Autoabstellplätze zu erstellen, zu markieren und als solche dauernd beizubehalten.

Art. 21 Versorgung und Entsorgung

Für den Kehricht sind je eine Mehrkomponenten-Sammelstelle bei den Häusern 1 und 4 und je ein Container-Platz bei den Häusern 2 und 3 einzurichten. Die Standorte sind im Erschliessungsplan EG festgelegt. Ausserdem können für kompostierbare Abfälle in den im Umgebungsplan bezeichneten Bereichen Kompostplätze eingerichtet werden.

Die Anschlüsse an die Kanalisation sowie an die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität und Gas sowie für Telefon und Telekabel werden zusammen mit der Stadt, respektive den TT-Betrieben und der Helvesat festgelegt.



Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Für die Motorfahrzeuge sind in den beiden unterirdischen Parkierungsgeschossen für ca. 200 Wohnungen insgesamt 276 (exklusive Besucherparkplätze) Abstellplätze ausgewiesen. Beide Parkgeschosse sind unterteilt und mit Durchgängen für Personen versehen.

Die Decke der unterirdischen Garage hat genügend Tragfähigkeit aufzuweisen, damit ein Befahren mit schweren Lastwagen möglich ist.

Für die teilweise Belichtung der Tiefgarage mit Tageslicht sind im Bereich der Aufgänge zur Spiel- und Wohnstrasse Lichtquellen zu erstellen.

IV. BESONDERE BESTIMMUNGEN

Art. 23 Zivilschutz

Die Schutzraumpflicht richtet sich nach den im Zeitpunkt der Realisierung geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 24 Heizung

Das Quartier wird mit Erdgas beheizt.

Art. 25 Radweg

Der im Erschliessungsplan EG ausgeschiedene, 1,5 m breite Bereich für einen zukünftigen Radweg entlang der Giacometti-strasse ist von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten und die entsprechende Fläche der Stadt kostenlos zur Nutzung als Fuss- und Radweg zur Verfügung zu stellen. Die Bau- und Unterhaltskosten gehen zulasten der Stadt.



V. REALISIERUNG DES QUARTIERGESTALTUNGSPLANES

Art. 26 Dienstbarkeiten

Die in diesem Quartiergestaltungsplan einbezogenen Grundeigentümer wie auch deren Rechtsnachfolger verpflichten sich vorbehaltlos und unwiderruflich, sich gegenseitig und untereinander sowie zu Gunsten der Öffentlichkeit sämtliche für die Erschliessung, die Versorgung sowie die Entsorgung des Quartierplangebietes notwendigen Fuss- und Fahrweg- sowie Durchleitungsrechte unentgeltlich einzuräumen.

Art. 27 Etappierung

Die Ueberbauung des Quartierplangebietes kann etappenweise erfolgen. Es muss in jedem Falle sichergestellt sein, dass im selben Zuge zu einer Gebäudeeinheit gehörende Nebenanlagen, wie Parkplätze, Veloabstellplätze, Erschliessung und Freiflächen realisiert werden. Die Etappierung erfolgt von Osten nach Westen.

Art. 28 Finanzierung

Sämtliche Kosten des Quartierplanverfahrens gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Sie werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes fällig.

Für die interne Aufteilung der Kosten gilt die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern.

VI. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 29 Profilierung

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baukörper sind im Rahmen des Quartierplanverfahrens gemäss dem Profilierungsplan in ihren maximalen äusseren Abmessungen zu profilieren.



Art. 30 Baubewilligungsverfahren

Für jedes Bauvorhaben ist vor Baubeginn das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Eine Profilierung ist im dannzumaligen Zeitpunkt nicht mehr erforderlich.

Neben den gemäss dem Baugesetz der Stadt Chur verlangten Unterlagen ist, unter Berücksichtigung von Art. 9, ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Art. 31 Revision

Haben sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartiergestaltungsplanes erheblich geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen frühestens nach 5 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden. Vor Ablauf dieser Frist bedarf eine Quartierplanrevision der Zustimmung sämtlicher Quartierplangenosser.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32 Inkrafttreten

Der Quartiergestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

Art. 33 Anmerkung im Grundbuch

Der Stadtrat lässt den vorliegenden Quartiergestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt Chur auf den das Quartierplangebiet bildenden Grundstücken anmerken.

Der Stadtrat von Chur wird hiermit von den jeweiligen Eigentümern der in den Quartiergestaltungsplan einbezogenen Grundstücken ermächtigt, die Einräumung der zu diesem Zwecke erforderlichen beschränkten dinglichen Rechte mittels einer Verfügung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im



Grundbuch der Stadt Chur eintragen, respektive anmerken zu lassen.

Chur, den

Die Grundeigentümer:

Die Architekten:

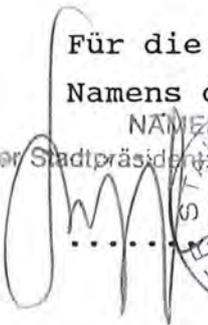
Für die Stadtgemeinde Chur

Namens des Stadtrates

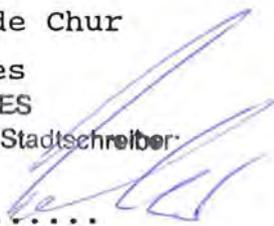
NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

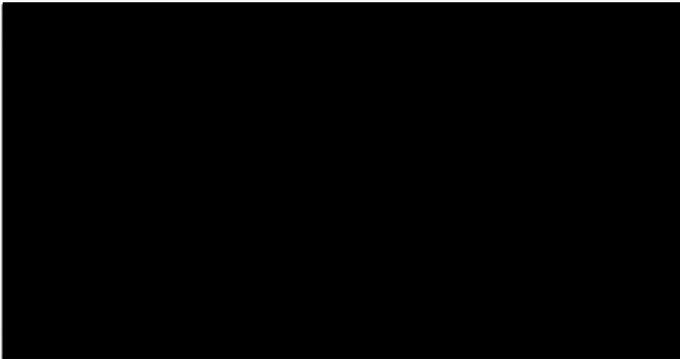
Der Stadtschreiber:


.....




.....


.....





Genehmigung

Der Quartierplan ist samt der vorstehenden Quartierplanbestimmungen vom Stadtrat am 27. Sep. 1993 genehmigt worden. Die öffentliche Auflage hat ~~vom 1.6. Juli 1993 bis am~~ 30 Tage stattgefunden.

Verteiler

Diese Grundbuchanmerkung mit den dazugehörigen Planunterlagen geht an:

- 2 Exemplare Grundeigentümerin
- 1 Exemplar Architekt
- 2 Exemplare Stadtbauamt
- 1 Exemplar Grundbuchamt

Chur, den 18. Jan. 1994

Für die Stadt Chur
 Der Stadtpräsident:   Stadtrates:
 Der Stadtschreiber: 

Eintragungsbestätigung Grundbuchamt der Stadt Chur

Vorliegender Quartierplan wurde auf 6436, 6770, 6032..... mit dem Stichwort "Eigentumsbeschränkungen und Verpflichtungen gemäss Quartierplan" angemerkt.

Chur, den 20. Jan. 1994



Grundbuchamt Chur
 Der Grundbuchverwalter

