Stadt Chur

Beschluss des Stadtrates

Sitzung vom 4. Februar 2014 mitgeteilt am - 7. Feb. 2014

SRB.2014.71

Baugesellschaft Fürhörnli, Quartierplan Fürhörnli: Genehmigung

Gesuchsteller/in:	Baugesellschaft Fürhörnli [redacted]
Grundeigentümer/in:	Baugesellschaft Fürhörnli [redacted]
Planverfasser/in:	[redacted]
Bauvorhaben:	Quartierplan Fürhörnli
Lage / Adresse:	Tschuggenstrasse (Sattelweg)
Grundstück Nr.:	2762
Zone:	Wohnzone W2/ W3
Sonderregelungen GGP:	Folgeplanung (Arealplangebiet Rückenbrecher)
Beantragte Ausnahmen:	Gestaltung Attikageschosse
Unterlagen/Pläne:	V1 Quartierplanvorschriften (QPV) vom 2. August 2013 V2 Bestandesplan 1:500 v. 28. Juni 2013 V3 Gestaltungsplan / Umgebungsplan 1:500 v. 28. Juni 2013 V4 Erschliessungsplan 1:500 v. 28. Juni 2013 V5 Profilierung 1:500 v. 24. Oktober 2011 R1 Richtprojekt Umgebungsgestaltung v. 5. September 2011 R2 Richtprojekt Häuser 1, 2, 3 und 4; Grundrisse, Schnitte, Impressionen, Fassaden v. 24. Oktober 2011 R3 Grundbuchauszug v. 28. Januar 2011 R4 Erläuterungen Konzept / Bezug zu Testplanung Rückenbrecher v. 24. Oktober 2011 R6 Planungs- und Mitwirkungsbericht v. Juni 2013
Publikation / Planauflage:	16. August 2013 bis und mit 16. September 2013
Einsprachen:	[redacted]

A Sachverhalt

1. Das Planungsbüro [redacted], Chur, reichte erstmals am 31. Mai 2011 im Auftrag der Baugesellschaft Fürhörnli die Unterlagen für den Quartierplan Fürhörnli zur Genehmigung durch den Stadtrat ein. Der Perimeter des Quartierplans der Baugesellschaft Fürhörnli befindet sich im Arealplangebiet Rückenbrecher und erstreckt sich über die Parzelle Nr. 2762. Im Quartierplan sind vier dreigeschossige Baukörper mit jeweils einem zurückversetzten Attikageschoss vorgesehen. Die Ausrichtungen der Wohneinheiten orientieren sich gegen Westen und Süden. Die Erschliessung erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Tschuggenstrasse (Sattelweg).

2. Auf die öffentliche Publikation des Quartierplans Fürhörnli vom 28. Oktober 2011 bis und mit 27. November 2011 hin erhob die [redacted] mit Eingabe vom 24. November 2011 eine öffentlich rechtliche Einsprache. Sie beanstandete im Wesentlichen, dass sich der Quartierplan auf keine rechtskräftige Grundordnung, sondern einzig auf eine Testplanung abstützen könne. Zudem verstosse der Quartierplan gegen verschiedene Bestimmungen des Baugesetzes und die Quartierplanvorschriften enthielten unzulässige Regelungen. [redacted] wiederum erhob mit Eingabe vom 25. November 2011 Einsprache und machte geltend, die geplanten Attikageschosse der Baukörper 1 bis 4 würden sich nicht auf allen Seiten im Lichtraumprofil der zulässigen Dachneigung befinden. Zudem seien weder die zulässige Nutzfläche der Attikageschosse noch die Gebäudehöhe eingehalten. Die Baugesellschaft liess sich am 20. Januar 2012 zu den Einsprachen vernehmen und beantragte deren kostenfällige Abweisung, sofern darauf eingetreten werden könne. Die Baukommission befasste sich anlässlich der Sitzung vom 14. März 2012 mit dem Quartierplan und mit den Einsprachen und stellte dem Stadtrat Antrag. Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss vom 8./11. Mai 2012 (SRB 307) den Quartierplan Fürhörnli und wies die beiden Einsprachen ab.

3. [redacted] gelangten in der Folge gegen den Genehmigungsbeschluss an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den Anträgen, der Beschluss des Stadtrates sei aufzuheben. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde von [redacted] mit Urteil vom 5. Februar 2013 ab, sofern es darauf eintrat. Jene der [redacted] hiess das Verwaltungsgericht gleichentags gut. Begründet wurde dies vom Gericht damit, die gemäss Synthese Variante 2 im Süden von Parzelle Nr. 2762 vorgesehene Hauptachse des Fuss- und Radweges sei weder in den Quartierplanvorschriften (QPV) noch im Erschliessungsplan V4 vorgesehen. Auch wenn die Nichtberücksichtigung der Hauptachse dieses Fuss- und Radweges im Quartierplan aufs Ganze gesehen von eher untergeordneter Bedeutung und von der Beschwerdeführerin auch nicht ausdrücklich beanstandet worden sei, bleibe dennoch festzuhalten, dass der Erlass des Quartierplans Fürhörnli diesbezüglich die für das Gebiet Rückenbrecher beabsichtigte Arealplanung beeinträchtige bzw. beeinträchtigen könnte, sofern sich die Stadt bei der Arealplanung für die Synthese Variante 2 entscheiden sollte. Das Urteil erwuchs in der Folge in Rechtskraft.

4. Am 10. Juli 2013 stellte [redacted] Antrag auf Akteneinsicht, die ihr gewährt wurde. Gleichzeitig liess sie beantragen, Quartierplanungen und Baubewilligungsverfahren zurückzustellen, bis ein rechtskräftiger Arealplan vorliege.

5. In der Folge überarbeitete die Baugesellschaft Fürhörnli den Quartierplan im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Erwägungen und reichte diesen erneut bei der Stadt zur Publikation und Genehmigung ein. Gegen den vom 16. August 2013 bis 16. September 2013 aufgelegten überarbeiteten Quartierplan Fürhörnli erhoben [redacted] mit Eingabe vom 12. September 2013 sowie [redacted] mit Eingabe vom 16. September 2013 Einsprache.

6. Die [redacted] stellt in ihrer Einsprache folgende Anträge:

1. Dem Quartierplan „Fürhörnli" sei die Genehmigung zu verweigern.
2. Eventualiter sei das Quartierplangebiet um die Parz. Nr. 2761 zu erweitern.
3. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, die zur Debatte stehende Quartierplanung präjudiziere die künftige Arealplanung mit Blick auf die drei durchgeführten Testplanungen erheblich. Für die Frage, ob die künftige Arealplanung durch die Quartierplanung beeinträchtigt werde, sei das Ergebnis aller Testplanungen zu berücksichtigen. Was die Anzahl der Baukörper und den Grundriss betreffe, so verletze der Quartierplan die Testplanung A und C. Für die Testplanung B wiederum sei eine Änderung der Grundordnung (Grünfläche) notwendig, was den Arealplan offensichtlich präjudiziere. Zum Landstreifen zwischen Parzelle Nr. 2762 und der Kirchgasse, namentlich zur Parzelle Nr. 2761, die von der Arealplanpflicht ebenfalls erfasst werde, schweige sich die Testplanung B gänzlich aus. Das Beizugsgebiet des Quartierplans hätte mindestens bis zur Kirchgasse ausgeweitet werden müssen, um in diesem schmalen Bereich künftige Planung nicht zu beeinflussen. Weiter sei darauf hinzuweisen, dass dem Quartierplangebiet aufgrund der konkreten Planung und Architektur ein BGF-Bonus von rund 12% zugesprochen worden sei. Damit werde die Architektur für die noch nicht überbauten Flächen im Arealplangebiet präjudiziert, da sich faktisch jeder später Bauende an diesem Quartierplan orientieren müsse, um einen Bonus zu erhalten. Im Weiteren sei das Parkierungsproblem nur für eine einzige Parzelle gelöst. Die Quartierplanung widerspreche aber auch geltendem Recht. Bei Quartierplanungen dürfe zwar von verschiedenen baugesetzlichen Vorgaben abgewichen werden, nicht aber von den Vorschriften über die Gebäudehöhe. Im Profilierungsplan seien die Profilierungs- bzw. Messpunkte und zugleich die zulässigen Gebäudehöhen verbindlich festgelegt. Bei Haus Nr. 4 würden daher die Gebäudehöhen nicht eingehalten. Damit steht der Quartierplan im Widerspruch zu Art. 67 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauG. Attikageschosse in der vorgesehenen Art seien unzulässig. Hinzu komme, dass massive Abgrabungen und Aufschüttungen vorgesehen seien, was dem geltenden Baugesetz nicht entspreche. Der raumplanerische Stufenbau werde verletzt, da für das Gebiet eine Arealplanung und nicht eine Quartierplanung vorgesehen sei. Zudem mache eine Arealplanung keinen Sinn, wenn die Parzelle Nr. 2761 von der Quartierplanung ausgeschlossen bleibe. Den öffentlichen und privaten Interessen könne mit einem Einbezug der einsprecherischen Parzelle Nr. 2761 in den Quartierplan viel besser Rechnung getragen werden als mit einem isolierten Quartierplan innerhalb des Arealplangebietes. Schliesslich sei auch der Anspruch auf Gleichbehandlung nach Art. 8 BV verletzt, weil die Einsprecherin von der Mitwirkung an der Testplanung ausgeschlossen gewesen sei. Dadurch sei es ihr verwehrt, ihre Interessen gleichermassen durchzusetzen wie die Eigentümer der Parzelle Nr. 2762. Zudem sei das rechtliche Gehör verletzt, da die Eigentümerin der Parzelle Nr. 2761 in die Planung hätte einbezogen werden müssen.

In Ihrer Vernehmlassung vom 9. Oktober 2013 lässt die Baugesellschaft Fürhörnli die kostenfällige Abweisung der Einsprache beantragen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird hauptsächlich dargelegt, Planungszonen bewirkten nicht generell ein Planungs- und Bauverbot im betroffenen Gebiet, sondern lediglich eine zusätzliche Einschränkung. Entsprechend sei der Quartierplan Fürhörnli kumulativ auf seine Vereinbarkeit mit dem geltenden Recht und der zukünftigen Arealplanung zu prüfen. Eine Präjudizierung der künftigen Arealplanung durch den Quartierplan Fürhörnli liege nicht vor. Die Stadt habe im Gebiet Rückenbrecher Testplanungen durchgeführt, diese beurteilt und in der Folge die weiteren Planungsschritte in Form von zwei möglichen Varianten festgelegt. Der Quartierplan Fürhörnli entspreche inzwischen diesen beiden Synthese-Varianten, auch in Bezug auf die vom Verwaltungsgericht gerügte Führung des Fuss- und Radweges. Die Grünfläche betreffe hingegen die Parzelle 2762 gar nicht, so dass hier auch keine Präjudizierung erfolgen könne. Dasselbe gelte für die im Quartierplan vorgesehene Anzahl Baukörper, die Gestaltung, Dimensionierung und Erschliessung des Gebietes. In Bezug auf das gerügte Quartierplangebiet (Perimeter) sei der Einsprecherin entgegenzuhalten, dass sie dies auf

Anfrage hin abgelehnt habe, an der Quartierplanung teilzunehmen. Zudem liege die Parzelle Nr. 2762 ganz am Rande des noch nicht überbauten Arealplangebietes. Die Parzelle der Einsprecherin sei bereits überbaut und müsse nicht neu beplant werden. Daher sei nicht ersichtlich, inwiefern durch die vorliegend zu beurteilende Quartierplanung eine Präjudizierung einer künftigen Überbauung erfolgen soll. Letztlich sei auch die nur sehr allgemein gehaltene Kritik an der Parkierung unwesentlich und habe keinen Einfluss auf die künftige Arealplanung. Auch die Rüge, geltendes Recht (Baugesetz) werde verletzt, sei unbegründet.

7. [redacted] stellt in seiner Einsprache folgende Anträge:

1. Der Quartierplan „Fürhörnli" sei zurückzuweisen und es sei das Arealplanverfahren für das Gebiet Rückenbrecher durchzuführen wie im generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur vorgeschrieben.
2. Eventualiter sei der Quartierplan Fürhörnli nur zu genehmigen, wenn das Quartierplangebiet weitergefasst wird und auch die Parzellen Nrn. 6771, 2761, 9535 und 9616 in den Quartierplan Fürhörnli miteinbezogen werden.
3. Subeventualiter sei der Quartierplan Fürhörnli dahingehend abzuändern, dass die baugesetzlichen Vorschriften vollumfänglich eingehalten werden; insbesondere seien folgende Bestimmungen einzuhalten:

   a. Art. 57 in Verbindung mit Art. 68 Abs. 2 Baugesetz der Stadt Chur bezüglich Mehrlängenzuschlag/Grenzabstand.

   b. Art. 15 Abs. 2 BauG der Stadt Chur betreffend Attikageschosse.

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass für das Gebiet Rückenbrecher eine Arealplanung durchzuführen sei. Dies bedeute, dass weder ein Quartierplan noch eine Baute oder Anlage bewilligt werden dürfe, welche künftiges Recht, soweit bekannt, beeinträchtige. Die Quartierplanung oder eine Baute in einem solchen Gebiet müsse auch vor dem geltenden Recht standhalten. Die Vorgaben der Arealplanpflicht bzw. des Gestaltungsplans seien auch vom Stadtrat zu befolgen und es könne nicht angehen, dass eine einzige Parzelle inmitten des Arealplangebietes überbaut werden soll, ohne die Interessen der umliegenden Parzellen zu beachten. Sinn und Zweck der Arealplanung sei es, dass die Interessen aller beteiligten Parzellen aufeinander abzustimmen seien. Im vorliegenden Fall seien jedoch nur die Interessen der Eigentümer der Parzelle Nr. 2762 berücksichtigt. Die Tatsache, dass die Baugesellschaft Fürhörnli ihre Parzelle bestmöglich nutzen wolle, entbinde den Stadtrat nicht von seiner Pflicht, vor der Detailplanung einzelner Parzellen die Arealplanung durchzuführen. Wenn nur Parzelle Nr. 2762 aufgrund des Quartierplans überbaut werde, entstehe zwischen dieser Parzelle und der Kirchgasse Masans ein schmaler Streifen. Die davon betroffenen Parzellen müssten in das Quartierplanverfahren einbezogen werden, da ansonsten die Folgeplanung präjudiziert werde. Obwohl ein Arealplan für das entsprechende Gebiet vorgesehen sei, erfolge keine gleichzeitige Planung in Bezug auf die Nachbarparzellen und so werde die Überbauung auch nicht aufeinander abgestimmt, was jedoch Sinn und Zweck eines Arealplangebietes sei. Der Quartierplan Fürhörnli stehe zudem im Widerspruch zu den planerischen Gedanken der einzelnen Testplanungen. Der Einsprecher lässt weiter geltend machen, die Quartierplanung verstosse auch gegen geltendes Recht. Der gesetzliche Grenzabstand sei unter Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlages verletzt (Art. 57 BauG in Verbindung mit Art. 68 Abs. 2 BauG). Sodann zeige ein Blick auf den Gestaltungs- und Umgebungsplan, dass die Linie für das beabsichtigte Attikageschoss bei allen vier Häusern sowohl an die nördliche wie auch an die östliche Aussenmauer zurückversetzt sei. Die Regelbauweise der Stadt Chur sehe aber vor, dass gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG Attikageschosse innerhalb des Lichtraumprofils zu errichten seien. Art.15 Abs. 3 BauG sei klarerweise eine Ausnahmebestimmung und ein solche sei in einem Quartierplan als generelle Regelung nicht möglich.

In Ihrer Vernehmlassung vom 11. Oktober 2013 lässt die Baugesellschaft Fürhörnli die kostenfällige Abweisung der Einsprache beantragen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird hauptsächlich dargelegt, gemäss KRG und verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung bewirkten Planungszonen nicht generell ein Planungs- und Bauverbot im betroffenen Gebiet, sondern lediglich eine zusätzliche Einschränkung der Planungs- und Baumöglichkeiten. Entsprechend sei der Quartierplan Fürhörnli kumulativ auf seine Vereinbarkeit mit dem geltenden Recht und der zukünftigen Arealplanung zu prüfen. Eine Präjudizierung der künftigen Arealplanung durch den Quartierplan Fürhörnli liege nicht vor. Die Stadt habe im Gebiet Rückenbrecher Testplanungen durchgeführt, diese beurteilt und in der Folge die weiteren Planungsschritte in Form von zwei möglichen Varianten festgelegt. Der Quartierplan Fürhörnli entspreche inzwischen diesen beiden Synthese-Varianten, auch in Bezug auf die vom Verwaltungsgericht gerügte Führung des Fuss- und Radweges. Die Grünfläche betreffe hingegen die Parzelle Nr. 2762 gar nicht, so dass hier auch keine Präjudizierung erfolgen könne. Dasselbe gelte für die im Quartierplan vorgesehene Anzahl Baukörper, die Gestaltung, Dimensionierung und Erschliessung des Gebietes. In Bezug auf das gerügte Quartierplangebiet (Perimeter) sei dem Einsprecher entgegenzuhalten, dass er sich gar nicht um eine Aufnahme in den Quartierplan bemüht habe. Im Übrigen sei festzuhalten, dass die im Einzelnen angesprochenen Parzellen Nrn. 2761, 9535 und 9616 („schmaler Streifen an der Kirchgasse Masans") allesamt überbaut seien, so dass sich dort eine weitere Planung erübrige. Entsprechend hätten diese Parzellen auch in den Testplanungen sowie in den beiden Varianten gemäss Synthese keine besonderen Bemerkungen hinsichtlich Ausgestaltung und Überbauung erfahren. Daher sei nicht ersichtlich, inwiefern durch die vorliegend zu beurteilende Quartierplanung eine Präjudizierung einer künftigen Überbauung erfolgt sein sollte. Schliesslich liege die Parzelle Nr. 2762 keineswegs mitten im Arealplangebiet, sondern ganz am Rande des unbebauten und noch komplett planbaren Arealplangebiets, weshalb eine selbständige Quartierplanung überhaupt Sinn mache. Letztlich sei auch die nur sehr allgemein gehaltene Kritik an der Parkierung unwesentlich und habe keinen Einfluss auf die künftige Arealplanung. Ebenfalls werde geltendes Recht, nämlich die gerügten baugesetzlichen Bestimmungen, nicht verletzt.

B Formelles

8. Bezüglich der Verfahrensvorschriften bei Quartierplanungen findet gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 1 und Art. 5 Abs. 1 KRG ausschliesslich und unmittelbar das kantonale Recht Anwendung (nämlich Art. 51 ff. KRG, Art. 16 ff. KRVO; vgl. PVG 2008 Nr. 19, 2011 Nr. 17).

9. Der Quartierplan lag vom 16. August 2013 bis und mit 16. September 2013 öffentlich auf. Die Einsprachen vom 12. September 2013 bzw. 16. September 2013 sind damit frist- und formgerecht erfolgt (Art. 18 Abs. 1 und 3 KRVO).

10. 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. Die im kantonalen Raumplanungsgesetz statuierten Legitimationsvoraussetzungen entsprechen damit insbesondere den bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG in Verbindung mit Art. 89 Abs. 1 lit. b und c BGG (vgl. dazu: PVG 1997 Nr. 56, 1993 Nr. 31 und 32). Die Einsprecherin [redacted] ist gemäss Handelsregisterauszug Rechtsnachfolgerin der [redacted] und damit Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2761, das sich unmittelbar nördlich an das Quartierplangebiet anschliesst. Der Einsprecher Hanspeter Nay wiederum ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 4852, das unmittelbar östlich an das Quartierplangebiet angrenzt. Aufgrund der direkten Betroffenheit und der

möglichen Auswirkungen des Quartierplans Fürhörnli ist die benachbarte [redacted] legitimiert, gegen den Quartierplan zu opponieren (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_296/2010 vom 25. Januar 2011 E. 2.2; BGE 121 II 174, E. 2b; PVG 2005 Nr. 1; ZBl 106/2005 S. 587 ff.).

11. Aus den dargelegten Gründen ist in formeller Hinsicht und aufgrund der bestehenden Legitimation auf die Einsprachen einzutreten.

C Materielles

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 Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen (vgl. Art. 25 Abs. 4 KRG, Art. 88 Abs. 4 BauG). 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 (vgl. PVG 1993 Nr. 43, Nr. 44). Der Quartierplan Fürhörnli erfüllt die verlangten Voraussetzungen.

13. Das hier interessierende Gebiet, in welchem der Quartierplan Fürhörnli umgesetzt wird, befindet sich in der Wohnzone W2 und ist gemäss dem vom Volk beschlossenen Generellen Gestaltungsplan (GGP) mit einer Arealplanpflicht überlagert. Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan (GGP) und der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wurden am 26. November 2006 vom Volk angenommen und von der Regierung am 3. Juli 2007 (RB Nr. 813) genehmigt. Ein Arealplan wiederum ist vom Stadtrat zu beschliessen (Art. 48 Abs. 2 KRG, Art. 97 Abs. 3 BauG). Die Festlegung eines Arealplangebietes im GGP bedeutet nun aber nicht, dass das gesamte Gebiet nur in einem Zug beplant und überbaut werden darf. Vielmehr hat die rechtliche Festlegung einer Folgeplanung (wie die Arealplanung) für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Dies wiederum bedeutet, dass Bauvorhaben bewilligt werden dürfen, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften nicht widersprechen (Art. 21 Abs. 2 KRG, Art. 88 Abs. 1 BauG). Die Planungszone wirkt sich daher nicht als befristetes gänzliches Bauverbot aus, sondern ermöglicht es den betroffenen Grundeigentümern, schon während der geltenden Planungszone ein den Planungsabsichten entsprechendes Bauvorhaben zu verwirklichen, ohne erst die Rechtskraft der neuen Regelung abwarten zu müssen (PVG 2007 Nr. 27, 2005 Nr. 27, 2001 Nr. 33). Der vorliegend zu genehmigende Quartierplan Fürhörnli entspricht den rechtsgültigen Bau- und Planungsvorschriften. Der Quartierplan widerspricht oder beeinträchtigt auch nicht die Arealplanung „Rückenbrecher".

14. Am 10. Juli 2013 stellte [redacted] Antrag, Quartierplanungen und Baubewilligungsverfahren seien zurückzustellen, bis ein rechtskräftiger Arealplan vorliege. Dieser Antrag ist abzulehnen. Zum einen hat der hierfür zuständige Stadtrat die Prioritäten anders beurteilt und das Arealplanverfahren „Rückenbrecher" vorläufig ausgesetzt. Entsprechend wäre es unverhältnismässig und wohl auch eine Verletzung der Eigentumsgarantie, sämtliche Planungen und Baubewilligungsverfahren in diesem Gebiet auf unbestimmte Zeit bis zum Vorliegen einer abgeschlossenen Arealplanung zurückzustellen. Zum anderen wird die Arealplanung - wie nachfolgend dargelegt werden soll - durch den Quartierplan Fürhörnli nicht präjudiziert.

15. Die [redacted] macht alsdann in ihrer Einsprache vom 12. September 2013 geltend, die zur Debatte stehende Quartierplanung präjudiziere die künftige Arealplanung mit Blick auf die drei durchgeführten Testplanungen erheblich und Art. 26 Abs. 4 und Art. 21 Abs. 2 KRG seien verletzt. Für die Beantwortung der Frage, ob die künftige Arealplanung durch die Quartierplanung beeinträchtigt werde, seien die durchgeführten Testplanungen zu berücksichtigen. Was die Anzahl der Baukörper und den Grundriss betreffe, so verletze der Quartierplan die Testplanung A und C. Für die Testplanung B wiederum sei eine Änderung der Grundordnung (Grünfläche) notwendig, was den Arealplan offensichtlich präjudiziere. Zum Landstreifen zwischen Parzelle Nr. 2762 und der Kirchgasse, namentlich zur Parzelle Nr. 2761, die von der Arealplanpflicht ebenfalls erfasst werde, schweige sich die Testplanung B gänzlich aus.

a. Testplanungen sind informelle Planungsverfahren, mit denen sich Randbedingungen und offene Fragen für schwierige planerische Probleme klären lassen. Sie können wertvolle Erkenntnisse liefern, um nachgeschaltete formelle Verfahren vorzubereiten, wichtige Randbedingungen zu erkennen und zu ergänzen. Bei einer Testplanung geht es jedoch nicht darum, bereits eine detaillierte Überbauungsstudie mit exakt vorgegebenen Gebäudeformen auszuarbeiten. Ausgangslage, Ablauf und Ziel der Testplanung sind im Programm des Hochbauamtes umschrieben. Vorliegend war es das Ziel, im Rahmen einer Gesamtkonzeption zu prüfen, ob die wesentlichsten Vorgaben der Grundordnung zweckmässig sind und wie diese allenfalls nach den Regeln von Art. 46 Abs. 2 KRG angepasst und ergänzt werden können (vgl. Programm des Hochbauamtes zur Testplanung: „Anforderungen an eine künftige Siedlungsstruktur"). Mit der Testplanung „Entwicklungsgebiet Rückenbrecher" wurden drei interdisziplinär zusammengesetzte Teams aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Städte- und Raumplanung beauftragt. Alle Teams gelangten übereinstimmend zum Ergebnis, dass die Wohnzone W2 betreffend Nutzung und Dichte bei der Umsetzung des Arealplans richtig ist. Einigkeit besteht auch darin, wie die Quartiererschliessung erfolgen soll. Entsprechend kann selbst dann, wenn alle drei Testplanungen für die Weiterentwicklung des Arealplans herangezogen werden sollten, nicht von einer negativen Präjudizierung durch den Quartierplan Fürhörnli ausgegangen werden. Der Stadtrat beurteilte mit Beschluss SRB 210 vom 28. März 2011 die abgeschlossene Testplanung und legte für den nächsten Planungsschritt zwei mögliche Varianten fest (Synthesen Variante 1 und 2). Die aus der Testplanung abgeleiteten und daher massgeblichen Synthesen zeigen für den hier interessierenden Baubereich auf, dass der Quartierplan Fürhörnli sowohl betreffend Bebauungsstruktur und Nutzungsdichte als auch betreffend Erschliessung den beiden vom Stadtrat bevorzugten Varianten entspricht. Einzig betreffend Anordnung der Grünzone und der Linienführung des Fuss- und Radweges hangaufwärts bestehen je nach Variante unterschiedliche Auffassungen. Das Gebiet des Quartierplans Fürhörnli wird aber von der Grünzone nicht tangiert und die Linienführung des Fuss- und Radweges wurde inzwischen - auf Geheiss des Verwaltungsgerichts (vgl. Urteil R 12 48) - in den Quartierplanvorschriften (Art. 13) bzw. in den Plänen berücksichtigt.

b. Die Einsprecherin rügt weiter, dem Quartierplangebiet sei ein BGF-Bonus von rund 12 % zugesprochen worden. Damit werde die Architektur für die noch nicht überbauten Flächen im Arealplangebiet präjudiziert, da sich jeder später Bauende an diesem Quartierplan orientieren müsse, um einen Bonus zu erhalten. Im Weiteren sei auch das Parkierungsproblem nur für eine einzige Parzelle gelöst.

Es ist für den Stadtrat nicht ersichtlich, inwiefern der gewährte Bonus und die gemäss Erschliessungsplan V4 vorgesehene (unterirdische) Parkierung die Weiterentwicklung im Arealplangebiet verhindern oder dieser entgegenstehen sollte. Zum einen wäre es selbstredend zu begrüssen, wenn auch zukünftige Überbauungen im Arealplangebiet einen qualitativ hohen Standard aufweisen, damit ein Bonus gemäss 88 Abs. 4 lit. b BauG gewährt werden kann. Zum anderen geht es auf Stufe Arealplan darum, die groben Erschliessungsvorstellungen und -grundsätze festzulegen, nicht aber darum, die Parkierung, die im Rahmen der gesetzlichen Erstellungspflicht gemäss Art. 21 ff. BauG und der Parkplatzverord-

nung zu erfolgen haben, festzuschreiben (vgl. dazu: BVR, Wegleitung zum Arealplan, 30. Mai 2007, S. 27 Ziffer 4.6).

c. Unbegründet ist der Antrag der Einsprecherin, das Beizugsgebiet des Quartierplans sei bis zur Kirchgasse auszudehnen und habe damit auch ihr Grundstück Nr. 2761 zu umfassen. Auf den zwischen dem Quartierplan und der Kirchgasse befindlichen, überbauten und erschlossenen Grundstücken ist in absehbarer Zeit mit keiner wesentlichen Bautätigkeit zu rechnen und eine neu Beplanung im Rahmen eines Quartierplans drängt sich keineswegs auf. Zudem hat die Parzelle Nr. 2761 weder in den Testplanungen der Teams A-C noch in den beiden Synthesen überhaupt eine besondere Erwähnung hinsichtlich Ausgestaltung und Überbauung erfahren. Schliesslich befindet sich die Parzelle Nr. 2762 der Bauherrschaft nicht mitten im Arealplangebiet, sondern am Rande des unüberbauten und noch vollständig beplanbaren Arealplangebiets, weshalb eine selbständige Quartierplanung überhaupt Sinn macht.

d. Die Quartierplanung widerspricht gemäss Auffassung der Einsprecherin auch geltendem Recht. Bei Quartierplanungen dürfe zwar von verschiedenen baugesetzlichen Vorgaben abgewichen werden, nicht aber von den Vorschriften über die Gebäudehöhe. Im Profilierungsplan seien die Profilierungs- bzw. Messpunkte und zugleich die zulässigen Gebäudehöhen verbindlich festgelegt. Bei Haus Nr. 4 würden daher die Gebäudehöhen nicht eingehalten. Damit stehe der Quartierplan im Widerspruch zu Art. 67 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauG. Hinzu komme, dass massive Abgrabungen und Aufschüttungen vorgesehen seien, was ebenfalls dem geltenden Baugesetz nicht entspreche.

Die Gebäudehöhe an einem konkreten Bauvorhaben in der Ebene bzw. bis zu einer Hangneigung von 10 % wird nach Art. 67 Abs. 2 BauG ermittelt oder berechnet. Es gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Attikageschossen wird die Gebäudehöhe bis oberkant Mauerkrone oder Brüstung - also nicht bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut - gemessen. Bei einer Hangneigung von gleich bzw. mehr als 10 % darf als Sonderreglung auf der Talseite die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2.0 m überschritten werden (Art. 67 Abs. 3 BauG). Die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Zonenschema in Art. 57 BauG. In der W2 bedeutet dies, dass maximal 7.5 m bei den Gebäudeecken auf der Hangseite und maximal 9.5 m bei den Gebäudeecken auf der Talseite möglich sind. Die Frage, ob bereits mit dem (unverbindlichen) Richtprojekt die Gebäudehöhen eingehalten sind, kann vorliegend offen bleiben. Dies wird anlässlich des Baubewilligungsverfahrens insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Abgrabungen im Detail zu überprüfen sein.

Betreffend Profilierungsplan V5 übersieht die Einsprecherin, dass dieser die Höhenpunkte der Gebäudemasse, des Terrains und der Profilstangen darstellt. Die Profilierung (Baugespann) zeigt die Lage, Höhe und Gestalt der Baute im Gelände (Art. 43 Abs. 1 KRVO). Weder der Profilierungsplan noch das Baugespann im Gelände bilden die Definition der baugesetzlichen Gebäudehöhe ab. So wird beispielsweise gemäss Baugesetz bei Attikageschossen die Gebäudehöhe bis oberkant Mauerkrone oder Brüstung - also nicht bis zum Dach - gemessen. Demgegenüber stellt das Baugespann bzw. der Profilierungsplan bei den Punkten 6, 7 und 8 die Ausdehnung des geplanten zurückversetzten Attikageschosses bis hinauf zum Dach dar.

e. Die Einsprecherin macht - ohne nähere Begründung geltend - geltend, Attikageschosse in der vorgesehenen Art seien ebenfalls unzulässig. Auch dieser Einwand ist unbegründet.

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG sind Attikageschosse auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Dachneigung gemäss Art. 13 Abs. 1 BauG ergibt, zu errichten (vgl. zum Churer Attikageschoss: PVG 2000 Nr. 57). Unter den Bedingungen von Art. 15 Abs. 3 BauG kann die Baubehörde auch eine fassadenbündige Ausführung des Attikageschosses bewilligen. In Ziffer 3 der materiellen Erwägungen des Einspracheentscheides vom 8./11. Mai 2012 wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen

des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden müsse, ob dannzumal alle Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 3 BauG gegeben seien. Im QP-Genehmigungsbeschluss des Stadtrates wiederum werden der Gestaltungs- und Umgebungsplan (V3) und der Profilierungsplan (V5) des Quartierplans Fürhörnli für verbindlich erklärt. Im Plan V3 befindet sich jeweils an der nordöstlichen Ecke der geplanten Wohnhäuser eine fassadenbündige „Baulinie Attika" und im Plan Profilierungsplan V5 wird die maximal mögliche Ausdehnung (nicht die Gebäudehöhe gemäss Art. 67 Abs. 2 BauG) der Attikageschosse dargestellt.

Aufgrund der verbindlichen Pläne V3 und V5 ist zu folgern, dass der Grundsatz, ob mit dem geplanten Attika eine „städtebaulich einwandfreie Lösung" (Art. 15 Abs. 3 BauG i.f.) erzielt wird, mit dem Quartierplan als bewilligt gilt und - sobald rechtskräftig - im Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden kann. Die Regelung der Frage der städtebaulichen Einpassung auf Stufe Quartierplan macht durchaus Sinn, bestimmt doch ein Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 52 Abs. 2 KRG, wie Gebäude zu situieren und zu gestalten sind. Dazu gehört auch die Anordnung der Gebäude im städtebaulichen Kontext und deren Erscheinung, wozu u.a. die konkrete Ausgestaltung des in der Regel markant in Erscheinung tretenden obersten Dachgeschosses gehört. Nach wie vor Thema des Baubewilligungsverfahrens werden die konkrete Gestaltung des Attikageschosses sowie die Fragen sein, ob (1) die bauliche Unterordnung des Attikageschosses im Verhältnis zu dem darunter liegenden Geschoss klar erkennbar ist und (2) die zulässige Nutzfläche des Attikageschosses nicht vergrössert wird.

f. Nach Auffassung der Einsprecherin liegen schliesslich eine unrechtmässige Bevorzugung und damit ein Verstoss gegen das Gebot der Gleichbehandlung vor, weil sie von der Mitwirkung an der Testplanung ausgeschlossen gewesen sei. Der Anspruch auf Gleichbehandlung gemäss Art. 8 BV verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzusetzen sind. Gemäss Lehre und Rechtsprechung liegt eine rechtsungleiche Behandlung nur dann vor, wenn die Behörde zwei gleiche tatsächliche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 507, mit Hinweisen). Ein Verstoss gegen das Gebot der Gleichbehandlung ist einzig aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des zukünftigen Arealplans ein erstes Gebiet aufgrund einer damit kompatiblen Quartierplanung überbaut werden soll, nicht ersichtlich. Zudem ist die Situation des bereits überbauten Grundstückes Nr. 2761 der Einsprecherin nicht mit der unbebauten Parzelle der Baugesellschaft Fürhörnli vergleichbar, das heisst, es bestehen nicht dieselben Situationen, die exakt gleich zu behandeln wären.

16. Der Einsprecher [redacted] macht vorerst geltend, für das Gebiet Rückenbrecher sei vorerst eine Arealplanung durchzuführen. Es könne nicht angehen, dass eine einzige Parzelle inmitten des Arealplangebietes überbaut werden soll, ohne die Interessen der umliegenden Parzellen zu beachten. Wenn nur die Parzelle Nr. 2762 aufgrund des Quartierplans überbaut werde, entstehe zwischen dieser Parzelle und der Kirchgasse Masans ein schmaler Streifen. Die davon betroffenen Parzellen müssten jedoch in das Quartierplanverfahren einbezogen werden, da ansonsten die Folgeplanung präjudiziert werde. Der Quartierplan Fürhörnli stehe zudem im Widerspruch zu den durchgeführten Testplanungen.

a. Der Antrag des Einsprechers [redacted] der Quartierplan „Fürhörnli" sei zurückzuweisen und es sei vorerst das Arealplanverfahren durchzuführen, ist abzulehnen. Zum einen hat der Stadtrat die Prioritäten anders beurteilt und das Arealplanverfahren „Rückenbrecher" vorläufig ausgesetzt. Entsprechend wäre es unverhältnismässig und wohl auch eine Verletzung der Eigentumsgarantie, sämtliche Planungen in diesem Gebiet auf unbestimmte Zeit bis zum Vorliegen einer abgeschlossenen Arealplanung zurückzustellen. Zum anderen wird die Arealplanung - wie nachfolgend dargelegt werden soll - durch den Quartierplan Fürhörnli nicht präjudiziert.

b. Abzulehnen ist der Antrag, das Beizugsgebiet des Quartierplans bis zur Kirchgasse auszudehnen und die Parzellen Nrn. 6771, 2761, 9535 und 9616 einzubeziehen. Diese Parzellen

sind ausnahmslos überbaut und erschlossen. Mit einer wesentlichen Bautätigkeit ist daher in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Eine neue Beplanung im Rahmen eines Quartierplans drängt sich hier daher keineswegs auf. Zudem haben diese Parzellen weder in den Testplanungen der Teams A-C noch in den beiden Synthesen überhaupt eine besondere Erwähnung hinsichtlich Ausgestaltung und Überbauung erfahren. Schliesslich befindet sich die Parzelle Nr. 2762 der Bauherrschaft nicht mitten im Arealplangebiet, sondern am Rande des unüberbauten und noch vollständig beplanbaren Arealplangebiets, weshalb eine selbständige Quartierplanung überhaupt Sinn macht.

c. Testplanungen sind informelle Planungsverfahren, mit denen sich Randbedingungen und offene Fragen für schwierige planerische Probleme klären lassen. Sie können wertvolle Erkenntnisse liefern, um nachgeschaltete formelle Verfahren vorzubereiten, wichtige Randbedingungen zu erkennen und zu ergänzen. Bei einer Testplanung geht es jedoch nicht darum, bereits eine detaillierte Überbauungsstudie mit exakt vorgegebenen Gebäudeformen auszuarbeiten. Ausgangslage, Ablauf und Ziel der Testplanung sind im Programm des Hochbauamtes umschrieben. Vorliegend war es das Ziel, im Rahmen einer Gesamtkonzeption zu prüfen, ob die wesentlichsten Vorgaben der Grundordnung zweckmässig sind und wie diese allenfalls nach den Regeln von Art. 46 Abs. 2 KRG angepasst und ergänzt werden können (vgl. Programm des Hochbauamtes zur Testplanung: „Anforderungen an eine künftige Siedlungsstruktur"). Mit der Testplanung „Entwicklungsgebiet Rückenbrecher" wurden drei interdisziplinär zusammengesetzte Teams aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Städte- und Raumplanung beauftragt. Alle Teams gelangten übereinstimmend zum Ergebnis, dass die Wohnzone W2 betreffend Nutzung und Dichte bei der Umsetzung des Arealplans richtig sind. Einigkeit besteht auch darin, wie die Quartiererschliessung erfolgen soll. Entsprechend kann selbst dann, wenn alle drei Testplanungen für die Weiterentwicklung des Arealplans herangezogen werden sollten, nicht von einer negativen Präjudizierung durch den Quartierplan Fürhörnli ausgegangen werde.

Der Stadtrat beurteilte mit Beschluss SRB 210 vom 28. März 2011 die abgeschlossene Testplanung und legte für den nächsten Planungsschritt zwei mögliche Varianten fest (Synthesen Variante 1 und 2). Die aus der Testplanung abgeleiteten und daher massgeblichen Synthesen zeigen für den hier interessierenden Baubereich auf, dass der Quartierplan Fürhörnli sowohl betreffend Bebauungsstruktur und Nutzungsdichte als auch betreffend Erschliessung den beiden vom Stadtrat bevorzugten Varianten entspricht. Einzig betreffend Anordnung der Grünzone und der Linienführung des Fuss- und Radweges hangaufwärts bestehen je nach Variante unterschiedliche Auffassungen. Das Gebiet des Quartierplans Fürhörnli wird aber von der Grünzone nicht tangiert und die Linienführung des Fuss- und Radweges wurde inzwischen - auf Geheiss des Verwaltungsgerichts (vgl. Urteil R 12 48) - in den Quartierplanvorschriften (Art. 13) bzw. in den Plänen berücksichtigt.

d. Die Quartierplanung widerspricht gemäss Auffassung des Einsprechers [redacted] auch geltendem Recht. Der gesetzliche Grenzabstand sei unter Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlages verletzt. Sodann ergebe sich aus dem Gestaltungs- und Umgebungsplan, dass die Linie für das beabsichtigte Attikageschoss bei allen vier Häusern sowohl an die nördliche wie auch an die östliche Aussenmauer zurückversetzt sei. Die Regelbauweise der Stadt Chur sehe aber vor, dass Attikageschosse innerhalb des Lichtraumprofils zu errichten seien. Die in Art.15 Abs. 3 BauG umschriebene Ausnahmebestimmung sei in einem Quartierplan als generelle Regelung nicht möglich.

Eine Verletzung des Grenzabstandes zwischen dem geplanten Haus 3 und der Grundstücksgrenze der Parzellen Nrn. 2761 und 9616 ist nicht ersichtlich, wobei auf die Rüge betreffend letzterer Parzelle mangels Legitimation ohnehin nicht einzutreten ist. Gemäss Art. 68 Abs. 1 BauG gilt als Gebäudelänge die grösste, waagrecht gemessene Seitenlänge des kleinsten das Hauptgebäude begrenzende Rechtecks. In Art. 68 Abs. 2 BauG wird die Bemessung der Mehrlänge ab 15.0 m Gebäudelänge festgehalten. Der Gestaltungs-/Umgebungsplan V3 der Quartierplanunterlagen definiert Baufelder „Hochbauten" und Baufelder „Balkone". Gemäss Art. 10 der Quartierplanvorschriften dürfen im Baufeld Balkone ein-

zig offene und auskragende Balkone erstellt werden. Neue Gebäude sind demgegenüber innerhalb dem Baufeld Hochbauten zu erstellen (Art. 9 Abs. 1 QPV). Entgegen der Auffassung des Einsprechers ermöglicht das Baufeld Hochbaute des Hauses 3 die Realisierung einer Gebäudelänge von 20.95 m und nicht von 22.5 m, wie dies der Einsprecher Hansperter Nay - allenfalls infolge Einbezugs der Balkontiefen - geltend macht. Geht man gestützt auf Art. 57 BauG von der Vorgabe aus, der seitliche Grenzabstand von 5.0 m sei einzuhalten, ergibt sich ein Mehrlängenzuschlag von 1.19 m bzw. ein einzuhaltender Grenzabstand von 6.19 m (5.0 m + [20.95 m – 15 m : 5]). Exakt dieser Grenzabstand wird gemäss bewilligtem Plan eingehalten, so dass sich die Einsprache als unbegründet erweist.

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG sind Attikageschosse auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Dachneigung gemäss Art. 13 Abs. 1 BauG ergibt, zu errichten (vgl. zum Churer Attikageschoss: PVG 2000 Nr. 57). Unter den Bedingungen von Art. 15 Abs. 3 BauG kann die Baubehörde auch eine fassadenbündige Ausführung des Attikageschosses bewilligen (vgl. auch Art. 11 Quartierplanvorschriften, V1). Bereits in Ziffer 3 der materiellen Erwägungen des Einspracheentscheides vom 8./11. Mai 2012 hat der Stadtrat darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden müsse, ob dannzumal alle Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 3 BauG gegeben seien. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hat diese Argumentation im Urteil vom 5. Februar 2013 E. 4 (R 12 50) vollumfänglich geschützt. Dieselben Schlussfolgerungen sind auch für das vorliegende Verfahren zu ziehen, so dass auf diesen Einsprachepunkt nicht einzutreten ist. Abschliessend bleibt noch anzumerken, dass Art. 88 Abs. 4 BauG einzig die zulässigen Abweichungen von den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften festlegt, wie sie in einem Quartierplan umgesetzt werden dürfen. Dies schliesst jedoch die Anwendung der „allgemeinen Bauvorschriften", wie beispielsweise von Art. 15 Abs. 3 BauG, in einem Quartierplan nicht.

e. Die Quartierplanung widerspricht gemäss Auffassung des Einsprechers [redacted] auch geltendem Recht. Der gesetzliche Grenzabstand sei unter Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlages verletzt. Sodann ergebe sich aus dem Gestaltungs- und Umgebungsplan, dass die Linie für das beabsichtigte Attikageschoss bei allen vier Häusern sowohl an die nördliche wie auch an die östliche Aussenmauer zurückversetzt sei. Die Regelbauweise der Stadt Chur sehe aber vor, dass Attikageschosse innerhalb des Lichtraumprofils zu errichten seien. Die in Art.15 Abs. 3 BauG umschriebene Ausnahmebestimmung sei in einem Quartierplan als generelle Regelung nicht möglich.

Eine Verletzung des Grenzabstandes zwischen dem geplanten Haus 3 und der Grundstücksgrenze der Parzellen Nrn. 2761 und 9616 ist nicht ersichtlich, wobei auf die Rüge betreffend letzterer Parzelle mangels Legitimation ohnehin nicht einzutreten ist. Gemäss Art. 68 Abs. 1 BauG gilt als Gebäudelänge die grösste, waagrecht gemessene Seitenlänge des kleinsten das Hauptgebäude begrenzende Rechtecks. In Art. 68 Abs. 2 BauG wird die Bemessung der Mehrlänge ab 15.0 m Gebäudelänge festgehalten. Der Gestaltungs-/Umgebungsplan V3 der Quartierplanunterlagen definiert Baufelder „Hochbauten" und Baufelder „Balkone". Gemäss Art. 10 der Quartierplanvorschriften dürfen im Baufeld Balkone einzig offene und auskragende Balkone erstellt werden. Neue Gebäude sind demgegenüber innerhalb dem Baufeld Hochbauten zu erstellen (Art. 9 Abs. 1 QPV). Entgegen der Auffassung des Einsprechers [redacted] ermöglicht das Baufeld Hochbaute des Hauses 3 die Realisierung einer Gebäudelänge von 20.95 m und nicht von 22.5 m, wie dies der Einsprecher - allenfalls infolge Einbezugs der Balkontiefen - geltend macht. Geht man gestützt auf Art. 57 BauG von der Vorgabe aus, der seitliche Grenzabstand von 5.0 m sei einzuhalten, ergibt sich ein Mehrlängenzuschlag von 1.19 m bzw. ein einzuhaltender Grenzabstand von 6.19 m (5.0 m + [20.95 m – 15 m : 5]). Exakt dieser Grenzabstand wird gemäss bewilligtem Plan eingehalten, so dass sich die Einsprache als unbegründet erweist.

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG sind Attikageschosse auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Dachneigung gemäss Art. 13 Abs. 1 BauG ergibt, zu errichten (vgl. zum Churer Attikageschoss: PVG 2000 Nr. 57). Unter den

Bedingungen von Art. 15 Abs. 3 BauG kann die Baubehörde auch eine fassadenbündige Ausführung des Attikageschosses bewilligen (vgl. auch Art. 11 Quartierplanvorschriften, V1). Bereits in Ziffer 3 der materiellen Erwägungen des Einspracheentscheides vom 8./11. Mai 2012 hat der Stadtrat darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft werden müsse, ob dannzumal alle Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 3 BauG gegeben seien. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hat diese Argumentation im Urteil vom 5. Februar 2013 E. 4 (R 12 50) vollumfänglich geschützt. Dieselben Schlussfolgerungen sind auch für das vorliegende Verfahren zu ziehen, so dass auf diesen Einsprachepunkt nicht einzutreten ist. Abschliessend bleibt noch anzumerken, dass Art. 88 Abs. 4 BauG einzig die zulässigen Abweichungen von den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften festlegt, wie sie in einem Quartierplan umgesetzt werden dürfen. Dies schliesst jedoch die Anwendung der „allgemeinen Bauvorschriften", wie beispielsweise von Art. 15 Abs. 3 BauG, in einem Quartierplan nicht aus.

D. Ergebnis

17. Aufgrund der vorstehend dargelegten Sach- und Rechtslage sind die Einsprachen vom 12. September 2013 und vom 16. September 2013 abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden kann. Gleichzeitig ist der Quartierplan Fürhörnli mit Bedingungen und Auflagen zu genehmigen.

18. Für die Einspracheverfahren vor dem Stadtrat werden gemäss Art. 92 BauG Amtskosten bis zu maximal [redacted] erhoben und die unterliegenden Parteien können 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). Die Voraussetzung gemäss kantonalem Recht ist vorliegend gegeben, da die Einsprachen abgewiesen werden. Entsprechend sind Amtskosten für das Einspracheverfahren festzulegen und der anwaltlich vertretenen Baugesellschaft eine angemessene ausseramtliche Entschädigung zuzusprechen.

Beschluss

1. Die Einsprachen der [redacted] vom 12. September 2013 und von Hanspeter Nay vom 16. September 2013 werden abgewiesen, sofern darauf eingetreten werden kann.

2. Der Antrag der Einsprecher, die Genehmigung des Quartierplans und von Baubewilligungsverfahren auf unbestimmte Zeit zurückzustellen, bis der Arealplan erarbeitet und in Rechtskraft erwachsen ist, wird abgewiesen.

3. Die Amtskosten für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat in der Höhe von [redacted] gehen je zu gleichen Teilen zulasten [redacted] und zulasten von [redacted] (Rechnung Hochbauamt abwarten).

4. [redacted] sowie [redacted] werden verpflichtet, die Baugesellschaft Fürhörnli ausseramtlich mit pauschal je [redacted] (insgesamt [redacted] inkl. 8% MWST und Barauslagen) zu entschädigen.

5. Der Quartierplan Fürhörnli wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:

5.1. Die Bestandteile des Quartierplans gemäss Art. 3 der Quartierplanvorschriften (Fassung vom 2. August 2013) bilden einen integrierenden Bestandteil der Genehmigung.

5.2. Der Stadtrat gewährt einen Ausnützungsbonus von 12.06 %.

5.3. Für die Quartierplanung wird bei der Gesuchstellerin eine Gebühr von [redacted] erhoben (Rechnung Hochbauamt abwarten).

5.4. Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken. Der Stadtarchitekt wird hiermit beauftragt und bevollmächtigt, die Anmerkung im Grundbuch der Stadt Chur anzumelden.

6. Gegen diesen Beschluss 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.

7. Mitteilung an

[redacted]
Departement 3 (DEP3A)
Abteilung Planung (PLANA)
Hochbauamt (HBAL)
Tiefbau- und Vermessungsamt (TBVAL)
Grundbuchamt (GBAL)
Finanzkontrolle (FIKOA)
Finanz- und Liegenschaftenverwaltung (FLVS)
Rechtskonsulent (REKOL)

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Urs Marti Markus Frauenfelder

23.01.2014 PB/yj