

GR_GERICHTE VR3 2024 110 vom 5. Dezember 2025

GR Gerichte, 2025-12-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_110

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 110 du 5 décembre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 110 del 5 dicembre 2025

Regeste

Einleitung Quartierplanverfahren D._____ (Änderung) | Planung

Erwägungen

E. 1

Januar 2025) beim Kantons- oder Verwaltungsgericht hängig sind, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Obergericht übertragen (vgl. auch Art. 85 Abs. 5 VRG [BR 370.100]).

7 / 34

E. 2

Oktober 2018 E. 2.1; vgl. dazu auch Art. 2 Abs. 3 RPG).

E. 2.1

Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG beurteilt das heutige Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Verfahrensleitende Anordnungen und vorsorgliche Massnahmen sowie andere Zwischenentscheide sind nur unter den Voraussetzungen von Art. 49 Abs. 4 VRG anfechtbar. Bei der vom Stadtrat am 28. Oktober 2024 (SRB.Z.12._____) – unter Abweisung der von den Beschwerdeführern erhobenen Einsprache – gemäss Art. 16 Abs. 4 KRVO (BR 801.110) beschlossenen Einleitung des Quartierplanverfahrens D._____, 1. Änderung, mit dem am _____ publizierten Planungszweck, handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts – angesichts der Regelung von Art. 16 Abs. 2 KRVO – um einen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG (BGE 140 II 25 E. 1.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_362/2021 vom 23. Februar 2023 E. 1). Solche Einleitungs- und Einspracheentscheide der zuständige Planungsbehörde sind vor Obergericht direkt anfechtbar (vgl. Art. 53 Abs. 1 und Art. 85 Abs. 2 KRG [BR 801.100] i.V.m. Art. 2 und Art. 98 Abs. 1 des Baugesetzes der Stadt Chur [BauG; Nr. 611], Art. 96 Abs. 1 BauG, Art. 21 Abs. 2 KRVO; vgl. auch Art. 33 der Verfassung der Stadt Chur [Nr. 111] und Art. 35 ff. des kantonalen Gemeindegesetzes [GG; BR 175.050]; vgl. Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 107, VR3 23 108, VR3 23 109, VR3 23 110 und VR3 23 111 vom 27. März 2025 E. 2.1 und VR3 23 117 vom 20. Februar 2025 E. 2.1 sowie Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 05 vom 16. März 2021 E. 1 und R 17 74 vom 21. August 2018 E. 1).

E. 2.2

Die Beschwerdeführer sind Grundeigentümer im betroffenen Quartierplangebiet D._____, Bereich Hofstattrecht, und sind mit ihrem, in der Einsprache vom 16. Februar 2024 gestellten Antrag auf Verzicht der Revision der Quartierplanung D._____ vorinstanzlich

nicht durchgedrungen (vgl. dazu Art. 16 Abs. 2 KRVO i.V.m. Art. 101 Abs. 2 KRG). Sie haben dementsprechend ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids (vgl. Art. 50 VRG). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit im Rahmen des Streitgegenstandes einzutreten (vgl. Art. 38 und Art. 52 Abs. 1 VRG).

E. 2.3

In Bezug auf die Kognition des Obergerichts in der vorliegenden Sache ist zunächst auf Art. 51 Abs. 1 VRG hinzuweisen, wonach mit verwaltungsgerichtlicher Beschwerde Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung und Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des

8 / 34 rechtserheblichen Sachverhaltes gerügt werden können. In bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten ist zusätzlich auch noch Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b RPG (SR 700) zu berücksichtigen. Demnach muss das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne vorsehen, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen. Zudem ist die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Damit steht zwar dem Obergericht, als erste und einzige kantonale Beschwerdeinstanz, grundsätzlich eine volle Überprüfungsbefugnis zu, doch heisst dies nicht, dass es sein eigenes Ermessen ohne Weiteres an dasjenige der Planungsbehörde setzen darf. Denn es ist Rechtsmittelinstanz und nicht Planungsbehörde, womit es sich regelmässig rechtfertigt, eine gewisse Zurückhaltung bei der Überprüfung von (planerischen) Ermessensentscheiden bzw. lokalen Angelegenheiten zu üben. Ein recht- und zweckmässiger Planungsentscheid ist in diesen Fällen von der Rechtsmittelinstanz zu schützen, auch wenn sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen liessen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_173/2022 vom 23. Januar 2024 E. 6.1, 1C_483/2021 vom 10. März 2022 E. 4.3.2, 1C_289/2019, 1C_293/2019 vom 16. Januar 2020 E. 4.4.1 ff., 1C_420/2015 vom 22. April 2016 E. 3.4 und 1C_477/2008 vom 16. Juni 2009 E. 5.3 und 6.3, je m.H.a. BGE 127 II 238 E. 3b/aa; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 14 vom 9. Mai 2025 E. 2.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 92 vom 10. November 2021 E. 2.2, R 20 5 vom 16. März 2021 E. 3 und R 18 6 vom

E. 3

Dezember 2019 E. 2.2 m.H.; Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, BBl 2010 1082; GRIFFEL, Die Grundsatzgesetzgebungskompetenz gemäss Art. 75 Abs. 1 BV: Tragweite und Grenzen, Rechtsgutachten vom 20. Februar 2017 zuhanden des Bundesamtes für Raumentwicklung [ARE], S. 12 ff.). Nach Art. 1 Abs. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. Gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG erarbeiten der Bund, die Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Inhaltliches Merkmal der Raumplanung ist also die auf die erwünschte Entwicklung

15 / 34 ausgerichtete Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten. Dies zu erreichen ist die spezifische Aufgabe der Planung (BGE 116 IB 50 E. 3b; Urteile des Bundesgerichts

1C_520/2014 vom 8. April 2015 E. 2.5 und 1C_120/2011 vom 1. Juni 2011 E. 2). Planungen bedürfen zur Erfüllung ihres Zwecks grundsätzlich einer gewissen Beständigkeit (Urteile des Bundesgerichts 1C_760/2021 vom 24. Januar 2023 E. 5.2, 1C_121/2020 vom 9. Februar 2021 E. 6.1 und 1C_513/2014 vom 13. Mai 2016 E. 4.2 m.H.a. BGE 144 II 41 E. 5.1, 132 II 408 E. 4.2 und 120 Ia 227 E. 2b).

E. 3.1

Vorliegend ist im Wesentlichen streitig, ob die Änderung des Quartierplans D._____ im Bereich Hofstattrecht zum jetzigen Zeitpunkt zulässig und mit dem massgebenden Recht vereinbar ist.

E. 3.2

Ausgangslage und Entwicklung des Quartierplans D._____

E. 3.2.1

Am 11. November 1999 beschloss der Gemeinderat von Chur den Gesamtüberbauungsplan D._____ West (GÜP D._____). Mit der Totalrevision der Grundordnung der Stadt Chur im Jahr 2006, genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden am 3. Juli 2007 (Prot. Nr. 813), wurden die im GÜP D._____ festgelegten Abweichungen von der Grundordnung in das revidierte Baugesetz der Stadt Chur übernommen. In Art. 57 BauG (Zonenschema) wurde dementsprechend die für die Wohnzone 5 (W5) festgelegte Ausnutzungsziffer von 0.9 mit folgendem

9 / 34 Hinweis versehen: "GÜP D._____ AZ 1.0 bzw. 1.2 (Bonus 0.2) gemäss RB 962 vom 25. Mai 1999; vgl. auch Art. 100 Abs. 2 BauG." (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 92 vom 10. November 2021 Sachverhaltsziffer 1). Die unter bisherigem Recht ergangenen Gesamtüberbauungspläne (GÜP) blieben gemäss Art. 100 Abs. 2 BauG in Kraft. Für Aufhebungen, Ergänzungen oder Änderungen gelten sinngemäss die neuen Bestimmungen des kantonalen Rechts zur Quartierplanung.

E. 3.2.2

Die heutigen Parzellen Z.2._____, Z.4._____, Z.9._____ und Z.10._____ im Bereich Hofstattrecht des Quartierplans D._____ sind in der am 3. Juli 2007 genehmigten Totalrevision der Grundordnung der Zone W5 als Grundnutzung zugeordnet. Daneben bestehen weitere Festsetzungen in der Grundordnung. Der Stadtrat beabsichtigte im November 2016 die Einleitung des Quartierplanverfahrens und publiziert seine Absicht im kommunalen Amtsblatt. Nachdem dagegen keine Einsprachen eingegangen waren, beschloss er am 17. Januar 2017 die Einleitung des Quartierplanverfahrens D._____. Dieser Beschluss blieb unangefochten. In der Folge wurde der Quartierplan D._____ erarbeitet. Der Quartierplan wurde am _____ öffentlich aufgelegt (act. C.1). Mit dem Quartierplan sollen die Rahmenbedingungen zur Bebauung, Erschliessung, Gestaltung und Nutzung des Gebiets festgelegt werden. Mit Entscheid vom 24. September 2019 genehmigte der Stadtrat den Quartierplan D._____ unter dem Vorbehalt der Änderung der Baulinien D._____ West gemäss Auflageplan vom 12. Oktober 2018. Er erklärte insbesondere den Planungsbericht vom 18. Juni 2018 (act. C.12) zum integrierenden Bestandteil der Genehmigung. Die gegen den Quartierplan D._____ erhobenen Einsprachen wurden abgewiesen (act. C.2, S. 9). Die dagegen von einer unterlegenen Einsprecherin erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil R 19 92 vom 10. November 2021, mitgeteilt am 10. Mai 2022, ab soweit es darauf eintrat. Dieses erwuchs in Rechtskraft. Mit

Urteil R 19 91 vom 10. November 2021, mitgeteilt am 10. Mai 2022, wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden auch eine von derselben Beschwerdeführerin wie im Verfahren R 19 92 erhobene Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid der Regierung des Kantons Graubünden vom 17. Dezember 2019 (Prot. Nr. 958) betreffend die Änderung der Baulinien im Bereich D._____ West ab.

E. 3.2.3

Der am 24. September 2019 vom Stadtrat genehmigte Quartierplan D._____ ersetzte im Quartierplanperimeter gemäss Art. 2 QPV (heute bestehend aus den Parzellen Z.1._____, Z.2._____, Z.3._____ [partiell], Z.4._____, Z.5._____ [inkl. das selbständige Baurecht Z.6._____], Z.7._____, Z.8._____, Z.9._____ und Z.10._____) den GÜP D._____ vom 11. November 2019, bestehend aus V1

10 / 34 Strukturplan 1:500 und V2 Vorschriften bis auf wenige Ausnahmen (vgl. Art. 47 QPV). Im Rahmen des Quartierplans D._____ wurden Parzellengrenzen Dienstbarkeiten und Anmerkungen bereinigt (Art. 5 ff. QPV). Das Quartierplangebiet wurde im Quartiergestaltungsplan (Q-GGP, datiert vom 10. September 2018) in drei Bereiche gegliedert: den Bereich West, Hofstattrecht und Ost. Diese Bereiche sollen sich bezüglich Etappierung und Bauabsicht sowie Gestaltung und Nutzung unterscheiden (Art. 11 QPV). Die Baute auf der Parzelle Z.4._____ gilt gemäss GGP als erhaltenswert im Sinne von Art. 76 BauG. Gemäss Art. 77 BauG sind Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten, schützens- sowie erhaltenswerten Bauten und Baugruppen im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung besonders sorgfältig zu gestalten. Bei der im Quartierplanbereich Ost gelegenen Alten J._____ auf der Parzelle Z.1._____, welche östlich an die Parzelle Z.2._____ angrenzt, handelt es sich gemäss Art. 12 QPV um eine prägende Baute. Die städtebauliche Erscheinung ist in der Volumetrie als prägendes Element zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau gemäss dieser Vorgabe ist zulässig, sofern dies auch im jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht hinsichtlich Schutzstatus zulässig ist. Ansonsten gelten die Vorgaben des jeweils rechtsgültigen übergeordneten Rechts. Art. 13 QPV mit der Überschrift "Bereich Hofstattrecht" bestimmt, dass Neubauten, die über das Mass des Hofstattrechts hinausgehen, eine Änderung des Quartierplans erfordern. Ein allfälliger Ausnützungsbonus von bis zu 12 % bleibt vorbehalten (Abs. 1). Bei einer Änderung des Quartierplans ist die Langsamverkehrsverbindung entlang des P._____ -Bachs zu vervollständigen (Verbindung Bereich West – Bereich Hofstattrecht – E._____). Die offene Gestaltung des P._____ -Bachs ist fortzuführen und die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen (Abs. 2). Im vom Stadtrat am 24. September 2019 beschlossenen Q-GGP wurden Baubereiche und Baufenster im Sinne von Art. 15 ff. QPV erst für die Bereiche West und Ost festgesetzt. Für den Bereich Hofstattrecht wurden hingegen im Q-GGP noch keine Baubereiche oder -fenster festgesetzt (abrufbar unter: [https://oereblex.gr.ch/...](https://oereblex.gr.ch/), besucht am: 1. Dezember 2025). Gemäss Art. 15 Abs. 1 QPV ist in den Baubereichen West und Ost die Erstellung von Neubauten zulässig. Die Festlegung von Baubereichen im Bereich Hofstattrecht ist über eine Quartierplananpassung zulässig. Die Baubereiche sind jeweils unterteilt in Baufenster verschiedener Abmessungen und Höhen (Art. 15 Abs. 2 QPV). Art. 21 Abs. 1 QPV bestimmt, dass die Baufenster den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss BauG vorgehen. Allfällige Näher- und Grenzbaurechte gelten als eingeräumt. Nach Art. 21 Abs. 3 QPV bestimmen sich die zulässigen Gebäudelängen in den Bereichen West und Ost ebenfalls nach den Baufenstern.

E. 3.2.4

Im Planungsbericht vom 18. Juni 2018, welcher im Beschluss des Stadtrates vom 24. September 2019 in der Dispositivziffer 3 als integrierender Bestandteil der Genehmigung erklärt wurde, wird im Kapitel 6.2 Gestaltung unter Ziffer 6.2.1 "Inhalt" insbesondere ausgeführt, dass der Quartierplan entsprechend den Realisierungsperspektiven der Grundeigentümer in drei Bereiche aufgeteilt sei. Nämlich die Bereiche West, Hofstattrecht und Ost. Gemäss den Ziffern 6.2.2 ff. umfasse der Bereich West das Quartierplangebiet, für welches konkrete Bebauungsabsichten bestünden. Entsprechend sei ein detailliertes Richtprojekt ausgearbeitet worden und die Umsetzung der Quartierplanung erfolge mit gleicher Bearbeitungstiefe. Die Baueingabe stehe kurz bevor. Im Bereich Hofstattrecht seien die Grundstücke insofern ausgeklammert worden, als dass zurzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten bestünden. Bauvorhaben im Hofstattrecht gemäss BauG seien aber möglich. Für weitergehende Überbauungsabsichten sei eine Änderung des Quartierplans durchzuführen, wobei dadurch die Planbeständigkeit nicht verletzt werde. Über einen allfälligen Ausnützungsbonus werde dannzumal entschieden. Auch eine allfällige Weiterführung der vorgesehenen Wegverbindung und eine Neugestaltung des P.____-Bachs sei mit einer Neubebauung des Bereichs Hofstattrecht zu klären. Der Bereich Ost bestehe aus dem historischen Bau der J.____, der als prägende Baute bezeichnet und gemäss Stadtratsbeschluss zu erhalten sei, sowie den Baubereichen D und E. Für die J.____ stehe die Sanierung des Gebäudes mit gepflastertem Innenhof im Vordergrund. Der Baubereich D schaffe die Möglichkeit, einen nordseitigen Anbau anzubringen. Dieser soll sich baulich dem Bestand unterordnen. Die neue Nutzung für die J.____ sei noch nicht bekannt. Je nach Nutzung würden sich die Bedürfnisse für den Anbau ergeben. Mit dem Anbau solle die Abdeckung neuer Bedürfnisse ermöglicht werden, ohne dass in die historische Substanz eingegriffen werden müsse. Der Baubereich E befinde sich beim heutigen H.____ und sei für die Erstellung von Neubauten vorgesehen (act. C.12, S. 4 ff.).

E. 3.2.5

In der Duplik vom 17. April 2025 führte die Beschwerdegegnerin zur verwaltungsinternen Auslegeordnung vom Januar 2023 betreffend die vorliegend strittige Einleitung des Verfahrens auf Abänderung des Quartierplans D.____ aus, dass darin die stadtinterne Entscheidungsfindung nachvollziehbar wiedergegeben werde. Dabei sei selbstverständlich, dass verschiedene Szenarien durchgegangen und auch die Prozessrisiken beurteilt worden seien. Darin wurde gemäss der Beschwerdegegnerin als Fazit insbesondere klar festgehalten, dass der kommunale Quartierplan im Planungsbericht explizit darauf hinweise, dass bei einer neuen Überbauungsabsicht im Bereich Hofstattrecht eine Änderung des Quartierplans durchzuführen sei, wobei dadurch die Planbeständigkeit nicht verletzt werde. Dies

12 / 34 sei in der Folge auch so umgesetzt worden. Damit solle Art. 21 Abs. 1 KRVO selbstverständlich nicht umgangen werden, wie dies etwas unglücklich und nicht im juristischen Jargon formuliert worden sei. Es finde keine Umgehung statt. Vielmehr gelte, dass in Anbetracht der ausdrücklichen Erwähnung in den QPV der Bereich Hofstattrecht gestützt auf Bauabsichten auch nur eines einzigen Eigentümers – ohne die Beeinträchtigung der Planbeständigkeit – ergänzt werden könne. Die vorgesehene Änderung entspreche dem rechtsgültigen Quartierplan, welcher eine zeitliche Etappierung bzw. konkrete Bauabsichten als Grund für eine Quartierplanung ausdrücklich erlaube. Mit dem geltenden Quartierplan werde nichts anderes beabsichtigt, als im Bereich des Hofstattrechts die Vorschriften unter

Berücksichtigung der konkreten Bauabsichten jederzeit anpassen zu können (act. A.6 Rz. 6 ff. und act. C.11, S. 12).

E. 3.3

Die Beschwerdeführer erachten die beschlossene Einleitung des Verfahrens auf Änderung des Quartierplans D._____ namentlich als nicht mit Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 21 Abs. 1 KRVO bzw. dem Grundsatz der Planbeständigkeit vereinbar. Die Verhältnisse hätten sich seit dem Inkrafttreten des Quartierplans D._____ im Sommer 2022 nicht erheblich verändert. Das neu entstandene Interesse des Beschwerdegegners an der Überbauung seiner Parzelle Z.10._____ stelle keine wesentliche Veränderung der Verhältnisse dar. Ausserdem überwiegen im Rahmen einer Interessenabwägung die beschwerdeführerischen Interessen an der Planbeständigkeit. Denn sie hätten im Vertrauen in die Planbeständigkeit und insbesondere auf den erlassenen Quartierplan D._____ eine aufwendige Sanierung ihrer Liegenschaft vorgenommen und angesichts der Lage ihrer Parzellen im Bereich Hofstattrecht bewusst auf einen wirtschaftlich gesehen lukrativeren Neubau ausserhalb des Hofstattrechts verzichtet. Sie hätten aufgrund des Quartierplans D._____ Dispositionen getroffen, welche sie heute nicht mehr ohne Nachteile rückgängig machen könnten. Ihre Interessen seien umso gewichtiger, als dass der Quartierplan erst seit Juli 2022, und somit erst gut zwei Jahre, in Kraft stehe. Der Planbeständigkeit sei somit erhebliches Gewicht beizumessen. Die Auffassung der Beschwerdegegnerin, dass die KRVO für die Beurteilung der vorliegenden Quartierplanänderung irrelevant sei, treffe nicht zu. Die Bestimmungen der KRVO betreffend Quartierplan wären nach Art. 53 Abs. 3 KRG nur dann teilweise nicht anwendbar, wenn der Quartierplan von Privaten erarbeitet würde. Der Planungsbericht zum Quartierplan D._____ stelle keine zulässige Grundlage für die Änderung des Quartierplans in Abweichung der bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen dar.

13 / 34

E. 3.4

Die Beschwerdegegnerin führt im angefochtenen Entscheid vom 28. Oktober 2024 und in ihrer Vernehmlassung vom 11. Februar 2025 insbesondere aus, dass Art. 11 QPV das Quartierplangebiet in drei Bereiche gliedere, welche sich bezüglich Etappierung und Bauabsicht, Gestaltung und Nutzung unterschieden. Gerade mit Blick auf die Etappierung und die konkreten Bauabsichten der betroffenen Grundeigentümer lege Art. 13 QPV fest, dass für Neubauten, die über das Mass des Hofstattrechts hinausgingen, eine Änderung des Quartierplans erforderlich sei. Auch Art. 15 Abs. 1 QPV bestätige, dass die Festlegung von Baubereichen im Bereich Hofstattrecht "(jederzeit) über eine Quartierplananpassung" zulässig sei. Der publizierte Planungszweck, nämlich die Erarbeitung einer Quartierplanänderung über den Bereich Hofstattrecht sowie eine gesamtheitliche Betrachtung und Entwicklung desselben (vgl. act. C.8), sei auf die Umsetzung der konkret gewordenen Bauabsichten ausgerichtet. Eine Quartierplananpassung komme also in Frage, wenn ein Grundeigentümer über die aktuell erlaubten Masse des Hofstattrechts hinausbauen wolle. In diesen Fällen könne einer beantragten Quartierplananpassung im Sinne einer weiteren Etappe der Gebietsentwicklung entsprochen werden. Die Quartierplananpassung (im Bereich Hofstattrecht) zur Planung der Entwicklung dieses Gebietes müsse somit nach Art. 11, 13 und 15 QPV jederzeit gestattet sein, sobald entsprechende Bauabsichten aktuell würden. In den QPV sei somit eine zeitliche Etappierung vorgesehen worden und der

Grundsatz der Rechtssicherheit müsse gerade dahingehend wirken, dass eine Quartierplanänderung (im Bereich Hofstattrecht) jederzeit bzw. bei entsprechenden Bauabsichten möglich sei. Damit bleibe für die (allgemeinen) Voraussetzungen von Art. 21 KRVO in der vorliegenden Konstellation kein Raum. Der Bereich Hofstattrecht gehöre zwar zum Quartier D._____ und müsse deswegen auch im Quartierplan enthalten sein. Ebenso seien einzelne Regelungen des Quartierplans auf diesen Bereich anwendbar. Der Bereich Hofstattrecht sei allerdings nicht in die dem Erlass des Quartierplans D._____ inkl. QPV vorangegangene Gebietsplanung bzw. Gebietsentwicklung einbezogen worden. Der von den Beschwerdeführern vorgebrachten, zu ihren Gunsten ausfallenden Interessenabwägung könne nicht zugestimmt werden. Die QPV sähen eine etappenweise Entwicklung des Gebietes und insbesondere eine Quartierplananpassung für die Festlegung von Baubereichen sowie für Bauten, die über das Mass des Hofstattbereichs hinausgehen, vor. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer, um eine Quartierplanänderung entsprechend ihren Bauabsichten zu ersuchen, seien hoch zu gewichten und vorliegend zu schützen. Die Quartierplanänderung führe auch nicht dazu, dass die Beschwerdeführer, als Grundeigentümer der Parzellen Z.2._____ und Z.9._____, ihre Grundstücke überbauen müssten. Eine Betrachtung des gesamten Hofstattbereichs garantiere vielmehr eine ganzheitliche,

14 / 34 räumlich kohärente Entwicklung und sichere zukünftige, wirtschaftlich sinnvolle Nutzungen an bester Lage im Stadtzentrum. Diese Interessen überwögen zweifellos (vgl. zum Ganzen act. B.2, Rz. 11 f. und act. A.4, Rz. 18 ff.).

E. 3.5

Der Beschwerdegegner stellt sich in seiner Beschwerdeantwort vom 13. Januar 2025 auf den Standpunkt, dass es vorliegend nicht um eine Änderung des Quartierplans D._____ gehe, sondern lediglich um dessen Ergänzung. Art. 13 QPV sehe für den Bereich Hofstattrecht (Quartierplan-)Änderungen geradezu vor. Der Stadtrat habe mit der getroffenen Regelung nichts anderes gewollt, als im Bereich Hofstattrecht die Vorschriften im Hinblick auf konkrete Bauvorhaben jederzeit und individuell ergänzen zu können. Wo eine Regelung ausgespart worden sei, könne der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht greifen. Auch wenn dem Planungsbericht selbst zwar keine Rechtswirkung zukomme, könne dieser zur Auslegung der QPV (im Sinne der historischen Auslegung) sehr wohl hinzugezogen werden.

E. 3.6

Vorgaben des übergeordneten Rechts betreffend Planungen und Planänderungen

E. 3.6.1

Dem Bund kommt gestützt auf Art. 75 Abs. 1 BV im Bereich der Raumplanung nur eine Grundsatz- bzw. Rahmengesetzgebungskompetenz zu. Im Übrigen obliegt sie den Kantonen (und Gemeinden). Die Grundsatz- bzw. Rahmengesetzgebungskompetenz schliesst aber nicht aus, einzelne, aus gesamtschweizerischer Sicht besonders wichtige Fragen dichter zu normieren und hierfür unmittelbar anwendbares Recht zu setzen (vgl. zum Ganzen BGE 142 II 509 E. 2.3 und 139 II 271 E. 10; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 24 vom 6. Dezember 2022 E. 3.3.3 und R 18 98 vom

E. 3.6.2

Nach Art. 3 Abs. 1 KRG ist die Ortsplanung Aufgabe der Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom (vgl. BGE 128 I 3 E. 2b und 118 Ia 446 sowie insbesondere zur Quartierplanung: Urteile des Bundesgerichts 1C_289/2019, 1C_293/2019 vom 16. Januar 2020 E. 2.1 und 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E. 2.4). Der Quartierplan gemäss Art. 51 ff. KRG regelt im Rahmen der Grundordnung namentlich die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 KRG). Er besteht aus den Quartierplanbestimmungen (vorliegend Quartierplanvorschriften genannt [QPV]) und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan (vgl. Art. 51 Abs. 2 und Art. 52 KRG). Das Quartierplanverfahren ist in Art. 53 und Art. 16 ff. KRVO geregelt. Nach Art. 21 Abs. 1 KRVO werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht. Art. 21 Abs. 2 RPG bestimmt, dass (Rahmen-)Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, falls sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (BGE 148 II 417 E. 3.2; TSCHANNEN, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, Art. 2 Rz. 68). Dies gilt auch für Sondernutzungspläne wie etwa Quartierpläne (TANQUEREL in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 21 Rz. 23 und 36). Art. 21 Abs. 2 RPG unterscheidet zwei Stufen: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. In einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung. Ob eine Plananpassung (zweite Stufe) aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene

16 / 34 Veränderungen anzupassen. Einzubeziehen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran. Im Rahmen der ersten Stufe sind geringere Anforderungen zu stellen: Eine Überprüfung der Grundordnung ist bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist. Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet (BGE 148 II 417 E. 3.2 und 140 II 25 E. 3 ff.). Eng verknüpft mit der Planbeständigkeit ist der Grundsatz, wonach die Nutzungsplanung aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen muss (vgl. Art. 2 Abs. 1 RPG; Urteil des Bundesgerichts 1C_360/2024 vom 25. Juni 2025 E. 6.2 m.H.a. TSCHANNEN, a.a.O., Art. 2 Rz. 60). Zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ist ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich (Urteil des Bundesgerichts 1C_588/2023, 1C_593/2023, 1C_602/2023 vom 22. August 2024 E. 5.5 m.H.a. BGE 149 II 79 E. 3.3). TSCHANNEN postuliert als formelle Planungsgrundsätze neben dem Grundsatz der umfassenden Planung, auch diejenigen der durchgehenden, der offenen und der rollenden Planung. Der Grundsatz

der umfassenden Planung erwartet, dass der Planungsgegenstand vollständig und lückenlos erfasst wird und die davon berührten Interessen gesamthaft gewürdigt werden. In Bezug auf die Nutzungsplanung zeigt sich dieser Grundsatz in einer örtlich-sachlichen Dimension. Nutzungspläne sollen den zugewiesenen Planungsraum flächendeckend erfassen und dabei alle Nutzungsbedürfnisse in Rechnung stellen. Verlangt wird eine gesamtheitliche Betrachtungsweise. Inhaltsleere Pläne sind zu vermeiden. Nach dem Grundsatz der rollenden Planung sollen sowohl die Zielvorgaben der Planung als auch die daraufhin ausgerichteten Pläne laufend auf ihre Problem- und Realitätsadäquanz hin überprüft und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen oder besseren Erkenntnissen angepasst werden. Angesichts der Allgemeinverbindlichkeit von Nutzungsplänen verlangt Art. 21 Abs. 1 RPG, wie bereits oben erwähnt, an sich den Nachweis von erheblich veränderten Umständen für die Anpassung von Raumplänen. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nämlich nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf daher mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die

17 / 34 für die Planänderung sprechen (vgl. zum Ganzen TSCHANNEN, a.a.O., Art. 2 Rz. 60 ff. und TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 Rz. 10 ff.).

E. 3.7

Beschränkung eines Sondernutzungsplans auf Teilgebiete bzw. differenzierte Festlegungen je Teilgebiete mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe/-dichte Angesichts der vorstehenden Ausführungen ist zwischen den Parteien im Ergebnis namentlich umstritten, ob im Bereich Hofstattrecht des Quartierplans D._____ – im Sinne einer Etappierung/Staffelung – mit einer geringeren Bearbeitungstiefe/-dichte geplant werden durfte bzw. die damaligen Festsetzungen aus dem Jahre 2019 für den Bereich Hofstattrecht nun aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit (vorderhand) unabänderlich geworden sind. Verstünde man die vorliegende Konstellation als Anwendungsfall von Art. 21 Abs. 1 KRVO bzw. Art. 21 Abs. 2 RPG, wäre die strittige Einleitung des Quartierplanverfahrens auf Änderung des Quartierplans D._____ im Bereich Hofstattrecht, namentlich zur Festlegung von Baubereichen sowie allenfalls Baumasse und Bauziffern, nur zulässig, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben und diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betreffen und erheblich sind. Erheblich sind sie, wenn die Anpassung der Planung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Die Beschwerdegegner gehen im Ergebnis hingegen davon aus, dass eine Sondernutzungsplanung bzw. ein Quartierplan in zulässiger Weise eine Etappierung der Planung von Teilgebieten vorsehen darf und damit die erneute Einleitung eines Planungsverfahren bereits nach relativ kurzer Zeit lediglich der Fortschreibung/Fortsetzung der ursprünglich festgesetzten Planung dient.

E. 3.7.1

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gelangte im Urteil VB.2019.00017 vom 14. November 2019 zum Schluss, dass gemäss § 48 Abs. 3 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG/ZH; ZH-Lex 700.1) für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden müsse, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein

solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung bestehe. Vor Einreichung eines Baugesuches müsse somit ein privater oder öffentlicher Gestaltungsplan erwirkt werden. Um eines von mehreren Grundstücken in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht überbauen zu können, reiche es aber grundsätzlich aus, wenn ein Gestaltungsplan für das Baugrundstück vorliege. Es sei grundsätzlich nicht notwendig, für die ganze

18 / 34 Zone, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sei, einen einzigen Gestaltungsplan zu erlassen. Dies könne nur verlangt werden, wenn dies in der Bauordnung ausdrücklich so vorgesehen sei. Das mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht bezweckte Ziel müsse aber erreicht werden. Erfordere die Erreichung dieses Ziels eine gesamtheitliche Betrachtung (des gesamten Gestaltungsplanpflichtgebietes), könne dies einer Etappierung entgegenstehen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kanton Zürich VB.2019.00017 vom 14. November 2019 E. 4.2 m.H.a. BÖSCH, Brennpunkte des Zürcher Gestaltungsplans, in PBG aktuell 3/2014, S. 6 f.). Mit Gestaltungsplänen gemäss §§ 83 ff. PBG/ZH werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden, sofern die Grundordnung nicht ihres Sinngehalts entleert wird. Mit dem Gestaltungsplan nach Zürcher Recht wird eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt. Zu diesem Zweck wird eine Spezialbauordnung aufgestellt (BGE 135 II 209 E. 5.2 und Urteile des Bundesgerichts 1C_367/2022 vom 9. Mai 2023 E. 5 und 1C_328/2020 vom 22. März 2022 E. 3.4.5). In der gegen das abweisende Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2019.00017 vom 14. November 2019 beim Bundesgericht erhobenen Beschwerde wurde geltend gemacht, dass – mit Blick auf eine Gestaltungsplanpflicht für das ganze Bahnhofsgebiet – ein Gestaltungsplan nur für das südliche Bahnhofsareal unzweckmässig sei. Die mit dem strittigen Gestaltungsplan verbundene Etappierung sei unzulässig. Die Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung stelle eine selbstverständliche Voraussetzung des bundesrechtlichen Raumplanungsrechts dar. Dem entgegnete das Bundesgericht, dass der strittige Gestaltungsplan nur einen geringen Teil des Gebiets um den Bahnhof erfasse, das der Gestaltungsplanpflicht unterstehe. Das übrige Gebiet bleibe davon unberührt. Die vom dortigen Beschwerdeführer behauptete Verletzung von Bundesrecht erweise sich als vage und laufe im Ergebnis auf eine allgemeine Angemessenheitsprüfung hinaus, die so im Bundesrecht nicht vorgesehen sei. Er rufe auch keine kantonale Bestimmung an, die ein Etappierungsverbot enthalte und willkürlich angewendet worden wäre. Der von ihm vertretene Standpunkt stehe vielmehr im Widerspruch zu den den kommunalen und kantonalen Planungsbehörden zustehenden Ermessensspielräumen. Inwiefern die vom dortigen Beschwerdeführer beanstandete Etappierung konkret gegen Bundesrecht verstossen sollte, lege er nicht dar und sei auch nicht ersichtlich. Es treffe nicht zu, dass das Raumplanungsrecht des Bundes eine solche Etappierung ausschliesse. Im Gegenteil könnten beispielsweise Unsicherheiten über künftige Entwicklungen eine

19 / 34 Etappierung geradezu nahelegen. Sodann sei auch nicht erkennbar, weshalb eine solche im vorliegenden Fall unzweckmässig bzw. weniger zielführend als eine integrierte Gestaltungsplanung für das gesamte Bahnhofsareal sein sollte. Dass die künftige Entwicklung des gesamten Bahnhofsareals negativ präjudiziert würde, vermöge er nicht nachvollziehbar darzulegen. Planerisch verblieben überdies genügend Möglichkeiten, allenfalls erforderliche Infrastrukturen im öffentlichen Interesse wie einen zukünftigen

Bahnhofskiosk zu realisieren (Urteil des Bundesgerichts 1C_26/2020 vom 17. November 2020 E. 5.1 f.).

E. 3.7.2

Im Urteil VB.2017.00371 vom 21. Dezember 2017 hielt das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zu Art. 4 Ziff. 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon (BZO) fest, dass diese Bestimmung die Staffelung von Gestaltungsplänen innerhalb eines der Planungspflicht unterworfenen Gebiets erlaube, wenn der ausgeklammerte Bereich in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt werde. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich habe festgehalten, dass es sich bei dieser Bestimmung um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht handle. Bei dessen Auslegung stehe der Gemeinde ein grösserer Beurteilungsspielraum zu als etwa bei der kantonalrechtlichen Bestimmung von § 238 PBG/ZH. Dem Verständnis des Stadtrats, wonach Art. 4 Ziff. 3 BZO vorab auf nicht oder erst teilweise überbaute Gebiete zugeschnitten sei, könne gefolgt werden. Inwiefern die vier vollständig überbauten Nachbarparzellen durch die Festsetzung des Gestaltungsplans F benachteiligt würden, sei nicht auszumachen. Der Plan entfalte nur innerhalb des Perimeters Wirkung, weshalb der Nichteinbezug der vier Nachbargrundstücke diese von vornherein nicht zu beeinträchtigen vermöge. Demgegenüber waren die dortigen Beschwerdeführer der Ansicht, dass Art. 4 Ziff. 3 BZO auch für überbaute Gebiete zum Zuge komme. Die Zulässigkeit einer Etappierung richte sich vielmehr danach, ob auf beiden Bereichen eine von der anderen unabhängige Überbauung realisiert werden könne. Wenn aber städtebauliche Berührungspunkte vorhanden seien, verbiete sich eine Staffelung. Vorliegend bestünden nicht nur solche Berührungspunkte, sondern die vier vorgelagerten Nachbarparzellen seien mit den beiden Gestaltungsplangrundstücken eng verzahnt. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gelangte zum Schluss, dass der Zuschnitt von Art. 4 Ziff. 3 BZO auf nicht vollständig überbaute Gebiete einleuchte. Hingegen sprächen weder der Wortlaut noch Sinn und Zweck der Bestimmung gegen die von der Beschwerdeführerin verfochtene Anwendung auch auf bereits bebaute Gebiete. Planerisch wäre es zwar wünschenswert gewesen, wenn die vier Grundstücke Kat.-Nrn. 05, 06, 07 und 09 an der G-Strasse 04–11 in den Gestaltungsplan F einbezogen worden wären. Nachdem eine diesbezügliche Verständigung zwischen den privaten Parteien

20 / 34 gescheitert sei, mache es jedoch Sinn, den Plan auf die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 zu beschränken (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2017.00371 vom 21. Dezember 2017 E. 10). In der gegen das abweisende Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich beim Bundesgericht erhobenen Beschwerde wurde geltend gemacht, dass die Zweckmässigkeit einer Etappierung der Gestaltungsplanung nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen sei und nicht von einer "Verständigung" der Grundeigentümer abhängen dürfe. Eine Unterteilung des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht sei auch nicht zweckmässig, weil die vorgelagerten Kleinparzellen mit den vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücken eng verzahnt seien und diverse städtebauliche Berührungspunkte bestünden. Das Bundesgericht führte dazu aus, dass Art. 4 Ziff. 3 ZPO (recte BZO) das Aufstellen mehrerer Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes bereits zulasse, wenn eine zweckmässige Unterteilung dieses Gebiets möglich sei. Dass eine solche Unterteilung vorliegend nicht möglich bzw. unmöglich sein soll, könne nicht daraus abgeleitet werden, dass zwischen dem Gebiet des strittigen Gestaltungsplans und den Kleinparzellen städtebauliche Berührungspunkte bestünden. Denn entgegen der Meinung der dortigen

Beschwerdeführerin könne nicht von einer "Verzahnung" gesprochen werden, zumal der Gestaltungsplan im Zwischenbereich einen Innenhof und keine Überbauung vorsehe, was dem kommunalen Teilrichtplan Zentrum entspreche. Zudem bestehe für das Gebiet des Gestaltungsplans Metropol ein konkretes Projekt der Verdichtung, wogegen bezüglich der Erneuerung bzw. Erweiterung der bestehenden Bauten auf den Kleinparzellen noch kein Konzept vorliege. Unter diesen Umständen durfte nach dem Bundesgericht die Vorinstanz in vertretbarer Weise annehmen, es sei zweckmässig, in einem ersten Gestaltungsplan die bauliche Verdichtung auf dem Teilgebiet Trompete unter Berücksichtigung der bestehenden Häuser auf den Kleinparzellen zu regeln und in einem späteren Zeitpunkt bezüglich der möglichen Verdichtung dieser Häuser einen weiteren Gestaltungsplan zu schaffen. Dies werde dadurch bestätigt, dass der Gestaltungsplan Metropol gemäss den willkürfreien Feststellungen der Vorinstanz die baulichen Möglichkeiten auf den Kleinparzellen nicht beeinträchtige (Urteil des Bundesgerichts 1C_75/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 5).

E. 3.7.3

Die Planungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 RPG ist dem Grundsatz der umfassenden Planung verpflichtet. Die Nutzungsplanung muss grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen. Insbesondere zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ist ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Namentlich der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets kann der Planungspflicht widersprechen (vgl.

21 / 34 BGE 149 II 79 E. 3.3 und 118 IA 165 E. 3c sowie Urteile des Bundesgerichts 1C_360/2024 vom 25. Juni 2025 E. 6.2, 1C_588/2023, 1C_593/2023, 1C_602/2023 vom 22. August 2024 E. 5.5-5.8, 1C_65/2023 vom 30. Oktober 2023 E. 4.2 und 1C_86/2020 vom 22. April 2021 E. 2.3). Planungen für ein Teilgebiet sind aber zulässig, wenn sie sich ins planerische Gesamtkonzept einordnen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_86/2020 vom 22. April 2021 E. 2.3 und 1C_573/2015 vom

E. 3.7.4

Gemäss Art. 26 Abs. 4 Satz 1 KRG können im Zonenplan Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. § 48 Abs. 3 PBG/ZH statuiert ebenfalls die Möglichkeit zur Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan. Insofern statuieren beide Bestimmungen in vergleichbarer Weise die Regelung, dass im Zonenplan bzw. in der Grundordnung eine Folgeplanung vorgesehen werden kann bzw. unter gewissen Voraussetzungen vorzusehen ist. Gemäss Art. 74 BauG bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan innerhalb der Bauzone Gebiete, in denen vor der Überbauung eine Generelle Gestaltungsplanung (Teilgebiet), eine Arealplanung oder eine Quartierplanung durchzuführen ist. Wie nachstehend noch dargelegt wird, kann der Quartierplan gemäss Art. 51 ff. KRG – wie auch der Gestaltungsplan nach § 83 ff. PBG/ZH (vgl. vorstehende Erwägung 3.7.1) – gestützt auf Art. 25 Abs. 4 KRG nach Massgabe des kommunalen Baugesetzes namentlich von der grundsätzlich in der Grundordnung festzusetzenden Regelbauweise abweichen (vgl. Art. 22 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 und 3 KRG). Das Bundesgericht stellte im Urteil 1C_26/2020 vom 17. November 2020 gemäss der vorstehenden

22 / 34 Erwägung 3.7.1 insbesondere fest, dass der dortige Beschwerdeführer nicht aufzeige, inwiefern die beanstandete Etappierung (der Planung in einem grösseren

Gestaltungsplanpflichtgebiet) konkret gegen Bundesrecht verstossen soll, und dies sei auch nicht ersichtlich. Das Raumplanungsrecht des Bundes schliesse eine solche Etappierung nicht aus. Im Gegenteil könnten beispielsweise Unsicherheiten über künftige Entwicklungen eine Etappierung geradezu nahelegen. Sodann war für das Bundesgericht auch nicht erkennbar, weshalb eine solche (Etappierung) im dort zu beurteilenden Fall unzweckmässig bzw. weniger zielführend als eine integrierte Gestaltungsplanung für das gesamte Bahnhofareal sein sollte. Dass die künftige Entwicklung des gesamten Bahnhofareals negativ präjudiziert würde, vermochte der dortige Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar darzulegen. Im Ergebnis kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Beschränkung des Gestaltungsplans auf einen Teil des Bahnhofgebiets kein Bundesrecht verletze (Urteil des Bundesgerichts 1C_26/2020 vom 17. November 2020 E. 5.2 f.). Diese Überlegungen, namentlich betreffend Unsicherheiten der künftigen Entwicklung, lassen sich nach Ansicht des Gerichts auch auf Teilgebiete eines Quartierplanperimeters übertragen. Soweit also der Grundsatz einer umfassenden Planung bzw. eine Gesamtsicht der Planung im Sinne eines planerischen Gesamtkonzeptes für das Gebiet und allfällige Koordinationserfordernisse gewahrt bleiben, ist nicht ersichtlich, woraus sich eine bundesrechtliche Pflicht ableiten liesse, dass im Rahmen einer Quartierplanung alle identifizierten Teilbereiche eines Quartierplanperimeters in jedem Fall zum selben Zeitpunkt dieselben Festsetzungen, vorliegend namentlich Baubereiche und -felder, enthalten müssen. Denn weder das RPG noch die eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) schliessen explizit aus, dass die Planungsträger im Rahmen einer Sondernutzung- bzw. Quartierplanung verschiedene Teilbereiche eines Gebietes mit differenzierter Bearbeitungstiefe/-dichte und unterschiedlichen Festsetzungen bzw. (auch) im Hinblick auf die Planung staffeln/etappieren dürfen. Art. 5 Abs. 1 KRG sieht zwar – vorbehältlich von entsprechenden Vorbehalten zu Gunsten von kommunalem Recht in den entsprechenden kantonalen (Verfahrens-)Vorschriften – vor, dass namentlich für die im KRG und der KRVO geregelten Verfahren für Planungen ausschliesslich das kantonale Recht gilt. Dieser Umstand steht nach Ansicht des Gerichts einer Etappierung der Planung, wie dies die Beschwerdegegnerin im Quartierplan D._____ für verschiedene Teilbereiche mit je unterschiedlicher Bearbeitungstiefe/-dichte und unterschiedlichen Festsetzungen vorgenommen hat, aber nicht entgegen. Denn gemäss der vorstehenden Erwägung 3.6.2 regelt der Quartierplan im Rahmen der Grundordnung zwar die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanungen oder weitere Teilgebiete der Bauzonen im Detail (Art. 51 Abs. 1 KRG). Dabei ist aber zu

23 / 34 berücksichtigen, dass Sondernutzungsplanungen gemäss Bundesgericht – unabhängig davon, ob das kommunale Baugesetz im Rahmen einer namentlich durch den Gemeindevorstand zu erlassenden Folgeplanung weitreichende Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Grundordnung zulässt – aufgrund des planerischen Stufenbaus die Grundordnung nicht ihres Gehalts entleeren dürfen (BGE 149 II 79 E. 3.3). Bestandteil eines Quartierplans sind die Quartierplanbestimmungen (QPB) bzw. QPV und – abhängig vom Zweck – allenfalls ein Quartiergestaltungs- und Quartiererschliessungsplan (Art. 51 Abs. 2 KRG). Die QPB enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Die QPB können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen (Art. 52 Abs. 1 KRG). Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und

die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung (Art. 52 Abs. 2 KRG). Der Q-GEP enthält die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung (Art. 52 Abs. 3 KRG). Die Art. 53 f. KRG regeln das Verfahren und die Verlegung der Planungs- und Erschliessungskosten auf Gesetzesstufe, schliessen aber nicht ausdrücklich eine – wie vorliegend von der Beschwerdegegnerin vorgenommene – Staffelung/Etappierung bzw. Bearbeitung der Planung in differenzierter Bearbeitungstiefe/-dichte und unterschiedliche Festsetzungen in verschiedenen Teilbereichen des Quartierplangebietes aus. Ebenso wenig untersagen dies explizit die (Verfahrens-)Vorschriften gemäss Art. 16 ff. KRVO i.V.m. Art. 53 Abs. 4 und Art. 54 Abs. 4 KRG.

E. 3.7.5

Gemäss Art. 74 BauG muss in den im GGP bezeichneten Gebieten vor der Überbauung eine Folgeplanung wie namentlich eine Quartierplanung durchgeführt werden. In den in der Grundordnung bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung werden nach Art. 88 Abs. 1 BauG Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen. Darin wird – infolge damals fehlender Entwicklungsabsichten – auch der Hintergrund für die vorläufige Beschränkung auf die Baumöglichkeiten gemäss dem Hofstattrecht gemäss BauG im Bereich Hofstattrecht des Quartierplans D._____ zu sehen sein. Art. 88 BauG hält als Grundsätze für die Folgeplanungen unter anderem fest, dass die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets für

24 / 34 jedermann verbindlich sei. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist (Abs. 2). Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Grundordnung durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist (Abs. 3). Die Voraussetzungen und Abweichungsmöglichkeiten von den allgemeinen Bauvorschriften und den Zonenvorschriften im Rahmen einer Folgeplanung werden in Art. 88 Abs. 4 BauG definiert. Dabei gelten aber gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände (Abs. 5).

E. 3.7.6

Die Beschwerdegegnerin erarbeitete den aktuell gültigen Quartierplan D._____ in den Jahren 2017 bis 2019 (vgl. act. B.2, S. 1 f. und C.1 f.). Wie in der vorstehenden Erwägung 3.2.2 dargelegt, erwuchs der Quartierplan D._____ erst Mitte 2022 in Rechtskraft. Im Planungsbericht vom 18. Juni 2018 zum Quartierplan D._____ wird jedoch unter Ziffer 6.2.1 "Inhalt" betreffend die Gestaltung des Quartierplans ausdrücklich festgehalten, dass entsprechend der Realisierungsperspektiven der Grundeigentümer der Quartierplan bzw. das fragliche Quartierplangebiet in drei Bereiche (Bereich West, Bereich Hofstattrecht und Bereich Ost) aufgeteilt werde (vgl. E. 3.2.1 hiervor). Für die Bereiche West und Ost wurden bereits Baubereiche und Baufenster gemäss Art. 15 ff. QPV im Q-GGP festgesetzt (abrufbar unter: [https://oereblex.gr.ch/...](https://oereblex.gr.ch/) und [https://oereblex.gr.ch/...](https://oereblex.gr.ch/), jeweils besucht am: 1. Dezember 2025). Gemäss dem Planungsbericht sollten die Grundstücke im Bereich

Hofstattrecht insofern "ausgeklammert" werden, als dass dort zurzeit (Jahr 2018) keine konkreten Entwicklungsabsichten bestünden. Zugleich wurde aber auch festgehalten, dass Bauvorhaben (immerhin) im Hofstattrecht möglich seien. Für weitere Überbauungsabsichten sei (hingegen) eine Änderung des Quartierplans durchzuführen, wobei die Planbeständigkeit nicht verletzt werde. Über einen allfälligen Ausnutzungszifferbonus werde dannzumal entschieden. Im Beschluss des Stadtrates vom 24. September 2019 wurde schliesslich in der Dispositivziffer 3 – in Ergänzung von Art. 3 QPV gemäss der Planaufgabe vom _____ – auch der Planungsbericht vom 18. Juni 2018 als integrierender Bestandteil der Genehmigung erklärt (act. C.2, S. 9). In der vorstehenden Erwägung 3.2.3 wurde dementsprechend auch bereits dargelegt, dass Neubauten, die über das Mass des Hofstattrechts hinausgehen, eine Änderung des Quartierplans erfordern. Ein allfälliger Ausnutzungszifferbonus von bis zu 12 % bleibt gemäss Art. 13 Abs. 1 QPV aber vorbehalten. Weil im Bereich Hofstattrecht mit Beschluss des Stadtrates vom 24. September 2019 keine

25 / 34 Baubereiche und Baufelder festgesetzt wurden, gelten dort gemäss Art. 21 QPV und im Gegensatz zu den Bereichen West und Ost weiterhin die Vorschriften des BauG, namentlich betreffend Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. Art. 57 BauG betreffend die Zone W5) und die aktuellen Ausmasse im Rahmen des Hofstattrechts nach Art. 39 f. BauG und Art. 81 Abs. 3 KRG. Andererseits legt der am 24. September 2019 vom Stadtrat beschlossene Quartierplan D. _____ auch für den Bereich Hofstattrecht bereits gewisse Gesichtspunkte fest. So ist bei einer Änderung des Quartierplans nach Art. 13 Abs. 2 QPV die Langsamverkehrsverbindung entlang des P. _____-Bachs zu vervollständigen (Verbindung Bereich West – Bereich Hofstattrecht – E. _____; vgl. auch Art. 36 und 43 QPV). Die offene Gestaltung des P. _____-Bachs ist fortzuführen und die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen (Art. 13 Abs. 2 und Art. 41 QPV). Insofern hat der am 24. September 2019 beschlossene Quartierplan D. _____ auch für den Bereich Hofstattrecht gewisse Festsetzungen getroffen. Gemäss Planungsbericht wurde aber namentlich die Festsetzung von Baubereichen und -feldern im Bereich Hofstattrecht auf ein nachfolgendes Planungsverfahren verschoben und abhängig von einer konkretisierten Bebauungsabsicht gemacht (vgl. bereits die vorstehenden Erwägungen 3.2.3 f.). Diese Absicht der Beschwerdegegnerin findet seinen Niederschlag auch in der Regelung der Verteilung der Planungskosten gemäss Art. 48 i.V.m. Art. 14 QPV. Denn die Quartierplanbeteiligten im Bereich Hofstattrecht (Parzellen Z.2. _____, Z.4. _____, Z.9. _____ und Z.10. _____) hatten keinen Planungskostenanteil zu tragen, weil für ihren Bereich in der Spalte 5 von Art. 14 QPV auch noch keine zulässigen anrechenbaren Geschossflächen festgesetzt wurden. Diese richten sich für ihren Bereich gemäss Art. 14 QPV nach dem Hofstattrecht bzw. die Festlegung hat im Rahmen einer Anpassung des Quartierplans zu erfolgen.

E. 3.7.7

Mit der Beschränkung der Regelungen und Festsetzungen im Rahmen des erstmaligen Erlasses des Quartierplans D. _____ betreffend den Bereich Hofstattrecht auf gewisse, für das ganze Quartierplangebiet relevante Aspekte wurde dem Grundsatz der umfassenden Planung auch auf der örtlich bzw. räumlich- sachlichen Dimension des Quartierplangebietes Rechnung getragen. Dem Umstand, dass die für Neubauten im Quartierplangebiet im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsverdichtung bedeutsamen Festsetzungen von Abweichungen vom Mass der Nutzung gemäss der Regelbauweise im Bereich Hofstattrecht, namentlich der Grenz- und Gebäudeabstände und allenfalls der gemäss

Grundordnung zulässigen Nutzungsziffer/Ausnutzungsziffer (vgl. Art. 57 ff. BauG), auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wurden, wird aber immerhin im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplananpassung für den Bereich Hofstattrecht

26 / 34 gewisse Auswirkungen zeitigen. Denn angesichts der in den weiteren Quartierplanbereichen West und Ost bereits rechtskräftig festgesetzten Baubereichen und -felder wird die Beschwerdegegnerin als Planungsträgerin diesen Umstand bei der Fortschreibung des Quartierplans D._____ im Bereich Hofstattrecht zu berücksichtigen haben. Namentlich auch angesichts des Umstandes, dass sich im Bereich Ost auf der Parzelle Z.1._____ gemäss dem Q- GGP mit der alten J._____ eine prägende Baute im Sinne von Art. 12 QPV befindet. Diese Baute ist auch in der Ortsbildaufnahme der Stadt Chur aus dem Jahre 2020 des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS enthalten und aufgrund seiner hohen architekturhistorischen Qualität mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz) bewertet ([https://www.gisos.bak.admin.ch/...](https://www.gisos.bak.admin.ch/), abgerufen am: 1. Dezember 2025). Weiter wird im Rahmen der Erarbeitung der Änderung bzw. Fortschreibung des Quartierplans D._____ zu beachten sein, dass in Bezug auf die zulässigen Abweichungsmöglichkeiten von der Grundordnung diese nicht ihres Gehalts entleert werden darf und somit der planerische Stufenbau zu beachten ist. Im Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2023 wurden dementsprechend verschiedene Rahmenbedingungen für die Erarbeitung des Quartierplans festgehalten. Namentlich soll sich der Charakter des Quartierplans hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung (Dachform, Gliederung, Körnung, Fassadenbild, etc.) am D._____ orientieren. Eine zeitgemässe Interpretation soll aber möglich sein. Das städtebauliche Richtprojekt für den Hofstattbereich soll von der I._____ AG erarbeitet werden, basierend auf den Überlegungen der städtebaulichen Studie für die Entwicklung D._____ West/M._____ aus dem Jahr 2016. Die offene Neugestaltung des P._____ -Bachs ist fortzuführen und der betriebliche Unterhalt zu berücksichtigen. Auch die Langsamverkehrsverbindung (Bereich West – Bereich Hofstattrecht – E._____) ist zu vervollständigen. Schliesslich ist auch die Parkierung unterirdisch anzuordnen. Gemäss Baukommission sind die Rahmenbedingungen insbesondere noch um die Berücksichtigung der als erhaltenswert oder mit einer Schutzempfehlung bzw. im Q-GGP als prägende Baute bezeichneten Objekte (Haus N._____ und Alte J._____; auf den Parzellen Z.4._____ und Z.1._____) zu ergänzen. Weil die Stadt ein starkes Interesse an einer vollumfänglichen Ausschöpfung des Potenzials im Bereich Hofstattrecht in dem dynamischen Entwicklungsgebiet habe, stellte sie in Aussicht, sich in massgeblichem Umfang an den Kosten des Richtprojektes zu beteiligen. Die Ausarbeitung der Quartierplanänderung soll wiederum durch ein externes Planungsbüro erarbeitet werden (vgl. act. C.7, S. 3 f.). Damit wird nach Ansicht des Gerichts im aktuellen Zeitpunkt hinreichend sichergestellt, dass die bauliche Tätigkeit (weiterhin) nach

27 / 34 einem planerischen Gesamtkonzept erfolgt (vgl. dazu bereits die vorstehende Erwägungen 3.7.1 ff.).

E. 3.7.8

Angesichts der vorstehenden Erwägungen 3.7.1 ff. ist hingegen nicht ersichtlich, dass die Beschwerdegegnerin mit der darin vorgenommenen Staffelung/Etappierung mit differenzierter Bearbeitungstiefe/-dichte und unterschiedlichen Festsetzungen gegen höherrangiges Recht verstossen hätte. Insofern ist auch das zweistufige Prüfschema zu Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 21 Abs. 1 KRVO nicht auf die vorliegende Konstellation

anzuwenden. Denn dies führte zur nicht sachgerechten Folge, dass grundsätzlich keine solchen – den Grundsatz der umfassenden Planung berücksichtigende – Teilgebietsplanungen mit differenzierter Bearbeitungstiefe/-dichte und unterschiedlichen Festsetzungen mehr zulässig wären. Eine kurz- bis mittelfristige Fortschreibung der Planung in diesem Teilgebiet stünde aufgrund ihres geringen Alters regelmässig in unauflösbarem Widerspruch zum Grundsatz der Planbeständigkeit und setzte dabei in jedem Fall erheblich veränderte Verhältnisse voraus. Dies zumal es sich bei einem Quartierplan regelmässig um eine bereits relativ stark konkretisierte Planung mit entsprechend erhöhten Anforderungen an die Erheblichkeit der Änderung handelt. Mit den bereits (auch) für den Bereich Hofstattrecht erfolgten Festsetzungen und Regelungen im Quartierplan D._____, welche im Hinblick auf eine gesamtheitliche Betrachtung des Quartierplangebiets von Bedeutung sind, wird auch dem Grundsatz der umfassenden und abgestimmten Planung grundsätzlich Rechnung getragen. Soweit namentlich die Festsetzung von Baubereichen und -feldern auf einen späteren Zeitpunkt und in Abhängigkeit von einer konkretisierten Bebauungsabsicht im Rahmen einer Fortschreibung der Planung verschoben wurde, ist darin auch nicht per se ein Verstoss gegen den Grundsatz der umfassenden und abgestimmten Planung zu sehen. Dies jedenfalls, wenn dem planerischen Gesamtkonzept hinreichend Rechnung getragen wird. Ob dies der Fall ist, kann aber erst nach Ausarbeitung der Planung abschliessend beurteilt werden. Für die Einleitung eines (Quartierplan-)Verfahrens muss in Fällen wie dem Vorliegenden – analog zum reduzierten Massstab für die Voraussetzungen für die Überprüfung der Nutzungsplanung im Rahmen der "ersten Stufe" (vgl. dazu die vorstehende Erwägung 3.6.2) – also gelten, dass die Fortschreibung der Planung der Gesamtsicht der Planung bzw. dem planerischen Gesamtkonzept nicht diametral zuwiderläuft. Inwiefern und mit welchem Ergebnis der Quartierplan schliesslich im Teilbereich des Quartierplanperimeters angepasst werden kann, ohne dass er gegen den Grundsatz der umfassenden Planung unter Berücksichtigung des planerischen Gesamtkonzeptes inkl. der möglichen Abweichungen von der Grundordnung verstösst, ist im Rahmen des Beschlusses

28 / 34 über die Quartierplanänderung bzw. einem allfällig folgenden Rechtsmittelverfahren zu beurteilen. Dabei werden aber, angesichts des mehrstufigen Verfahrens auf Erlass und Änderung des Quartierplans im Kanton Graubünden (vgl. Art. 16 ff. KRVO i.V.m. Art. 53 KRG), weiterhin die Schranken gemäss Art. 16 Abs. 2 KRVO zu beachten sein.

E. 3.8

Es bestehen für die vorliegend beabsichtigte Anpassung bzw. Fortschreibung des Quartierplans D._____ im Bereich Hofstattrecht im Moment jedenfalls keine Hinweise, dass dem planerischen Gesamtkonzept im Quartierplangebiet, auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen in der aktuell geltenden Grundordnung für das betroffene und die umliegenden Gebiete, diametral widersprochen werden soll. Gemäss dem Schreiben an die Quartierplanbeteiligten vom 12. April 2023, dem Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2023, dem Schreiben vom 17. Januar 2024, dem Publikationstext vom _____ und dem angefochtenen Beschluss vom 28. Oktober 2024 soll damit vielmehr infolge eines geplanten, über das Hofstattrecht hinausgehenden Bauvorhabens des Beschwerdegegners der Bereich Hofstattrecht gesamtheitlich betrachtet und entwickelt werden. Dabei wurde im Schreiben vom 12. April 2023 an die Quartierplanbeteiligten auch auf die Voraussetzungen und Abweichungsmöglichkeiten von Folgeplanungen gemäss Art. 88 Abs. 4 BauG hingewiesen (vgl. bereits die vorstehende Erwägung 3.7.5), sofern die

Quartierplananpassung Gewähr für eine sehr gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander bieten. In der internen Auslegeordnung vom Januar 2023 wird als Vorteil der Anpassung des Quartierplans im Bereich Hofstattrecht basierend auf der Machbarkeitsstudie zur Parzelle Z.10._____ gegenüber den Bauten im Hofstattrecht die städtebauliche Eingliederung, das feingliedrige Volumen zum Hof und der Bestandesbauten, Kopfbau zur Strasse bzw. zur neuen grossmassstäblichen Überbauung, die situative Reaktion (Höhe, Volumen) auf Bestandesbauten/Neubauten, eine mögliche Wegführung entlang dem P.____-Bach, die Durchlässigkeit der F.____ zur E.____, der formale Ausdruck und die erhöhte Grünflächenziffer angeführt. Als Nachteile bei Verzicht auf eine Anpassung des Quartierplans D._____ im Bereich Hofstattrecht und dem Bauen im Hofstattrecht (Szenario 2) wird eine dort nicht stattfindende Entwicklung, die Nichtumsetzung von öffentlichen Interessen und eine verpasste Entwicklung an attraktiver Lage erwähnt. Gegen eine separate Betrachtung der Parzelle Z.10._____ (Szenario 3) spricht gemäss der Beschwerdegegnerin insbesondere, dass keine gesamthafte Betrachtung möglich, das Einspracherisiko erhöht ist und öffentliche Interessen nicht vollumfänglich umgesetzt werden können. Für das von der Beschwerdegegnerin gewählte

29 / 34 Szenario 4 spreche hingegen auch, dass eine Entwicklung an attraktiver Lage erfolgen könne und die öffentlichen Interessen gesamtheitlich umgesetzt werden können. Als Fazit wird insbesondere festgehalten, dass es städtebaulich absolut Sinn mache, den Bereich Hofstattrecht an dieser attraktiven Lage zu entwickeln (vgl. act. B.2, S. 5, B.3 und B.5 sowie C.4 und C.11, S. 8 und 10 ff.). Im Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2023 wurden verschiedene Rahmenbedingungen für die Erarbeitung des Quartierplans festgehalten (act. C.7, S. 3 und bereits die vorstehende Erwägung 3.7.7). Insofern soll der Quartierplan D._____ im Bereich Hofstattrecht weiterentwickelt bzw. fortgeschrieben werden. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass die Abgrenzung des Perimeters für die "1. Quartierplanänderung Bereich Hofstattrecht" gemäss Perimeterplan Einleitung Quartierplan vom _____, Massstab 1:1000 (act. B.1) angesichts der vorstehend erläuterten Zielsetzung unzumutbar wäre und die Beschwerdegegnerin den ihr in Planungsangelegenheiten zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten hätte. Insofern sieht das streitberufene Gericht keinen Anlass als Rechtsmittelbehörde die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Perimeterabgrenzung für die Anpassung/Fortschreibung des Quartierplans D._____ im Bereich Hofstattrecht in Frage zu stellen.

E. 3.9

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, sie hätten im Vertrauen auf die Festsetzungen im Quartierplan D._____ gemäss Stadtratsbeschluss vom 24. September 2019 eine aufwendige Sanierung ihrer Liegenschaften vorgenommen und – aufgrund der Lage ihrer Parzellen im Bereich Hofstattrecht – bewusst auf einen wirtschaftlich gesehen lukrativeren Neubau ausserhalb des Hofstattrechts auf ihrer Parzelle verzichtet. Sie hätten Dispositionen getroffen, die nicht mehr ohne Nachteile rückgängig gemacht werden könnten. Angesichts der erst kurzen Dauer der Geltung des Quartierplans D._____ seien ihre Interessen umso gewichtiger. Dazu ist zu bemerken, dass die Investitionen der Beschwerdeführer namentlich dann nutzlos werden könnten, wenn im Rahmen der Änderungen der Vorschriften und Festsetzungen im Bereich Hofstattrecht Anpassungs- bzw. Mobilisierungsvorschriften beschlossen würden, welche die Beschwerdeführer zum Abriss ihrer Gebäude und Neubebauung ihrer Parzellen gemäss den geänderten

Vorschriften verpflichten würden. Dafür gibt es aber momentan keine konkreten Anhaltspunkte. Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Vernehmlassung vom 11. Februar 2025 denn auch selber aus, dass eine Quartierplanänderung für die Beschwerdeführer, als Eigentümer der Parzellen Z.2. _____ und Z.9. _____, nicht zur Folge habe, dass diese ihre Grundstücke (nach Massgabe des geänderten Quartierplans im Bereich Hofstattrecht) überbauen müssten (act. A.4, Rz. 23). Ausserdem ist darauf

30 / 34 hinzuweisen, dass gemäss Rechtsprechung offensichtliche Planungsfehler bereits nach kurzer Zeit nach Erlass eines Zonenplanes behoben werden dürften, da den Behörden nicht zugemutet werden könne, mit der Behebung solcher Fehler ein Jahrzehnt oder noch länger zuzuwarten (Urteile des Bundesgerichts 1C_316/2023 vom 18. Juli 2024 E. 4.2 und 1C_173/2022 vom 23. Januar 2024 E. 7.1). Insofern gibt es durchaus Konstellationen, bei denen die Interessen an Planbeständigkeit auch bereits nach kurzer Geltungsdauer hinter die für die Anpassung sprechenden Interessen zu treten haben.

E. 3.10

Der Bereich Hofstattrecht, welcher vorliegend den massgeblichen Perimeter für das Planänderungsverfahren darstellt (vgl. act. B.1 und Q-GGP, abrufbar unter: <https://oereblex.gr.ch/>..., besucht am: 1. Dezember 2025), ist gemäss Zonenplan wie das gesamte Quartierplangebiet D. _____ der Wohnzone W5 zugewiesen (vgl. bereits die vorstehend Erwägung 3.2.2). Dabei handelt es sich um die Wohnzone im Sinne von Art. 44 BauG mit der höchsten Ausnützungsziffer (AZ). Höhere AZ finden sich nur in den Zentrumszonen City und Chur West (Art. 42 BauG) sowie in der Zentrumszone Bahnhof (offene und geschlossene Bauweise; Art. 43 BauG; siehe Zonenschema gemäss Art. 57 BauG). Insofern befindet sich der Perimeter des Quartierplans D. _____ gemäss Grundordnung in einer Zone mit eher hoher AZ und entsprechend dichter bzw. hoher Bebauung. Aufgrund der Lage des Quartierplangebiets D. _____ in Bezug auf das Stadtgebiet bzw. im Perimeter der Verdichtung von Gebieten gemäss Stadtentwicklungskonzept der Stadt Chur, dem wichtigen Ziel bzw. Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen und der im Stadtentwicklungskonzept in diesem Gebiet vorgesehenen schwergewichtigen Wohnnutzung (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG; Stadtentwicklungskonzept 2050 der Stadt Chur vom 23. November 2021, S. 11 f. und 28 f. sowie dazugehörigem Plan, <https://mitwirken.chur.ch/de/revision-grundordnung/participant/survey-document-groups/10539>, besucht am: 1. Dezember 2025) ist auch im Rahmen der derzeit hängigen Revision der Grundordnung und bei der Erarbeitung des Stadtraumkonzepts 2050 davon auszugehen, dass weiterhin eine hohe Bebauungsdichte mit primärer Wohnnutzung angestrebt wird. Beim Stadtentwicklungskonzept handelt es sich um eine konzeptionelle Grundlage für die angestrebte räumliche Entwicklung. Die laufende Revision der Grundordnung der Stadt Chur wird in drei Phasen unterteilt. Momentan befindet sie sich noch in der Phase 1, in der verschiedene Grundsätze festgelegt werden. Der Gemeinderat behandelte die Phase 1 der Ortsplanungsrevision am 13. November 2025. Er nahm Kenntnis vom Stand der Arbeiten und genehmigte das aufgezeigte weitere Vorgehen. Ausserdem genehmigte er die Grundsätze zu den sieben Kernthemen der Phase 1 der Ortsplanungsrevision (Planungszone,

31 / 34 empfehlende Gremien, Baulandmobilisierung, Mehrwertausgleich, Zonierung, Verdichtung und Qualitative Aspekte) im Sinne der besprochenen Änderungen im Bericht (<https://www.chur.ch/sitzung/6047161>, besucht am: 1. Dezember 2025). In der Phase 2

sollen dringende Aufgaben wie die Zusammenführung und Harmonisierung der Planungsinstrumente der ehemaligen Gemeinden, Pflichtaufgaben aus dem übergeordneten Recht und politisch weniger umstrittene Themen zeitnah behandelt werden. Die erfahrungsgemäss kontroverseren Themen der Siedlungsentwicklung und Siedlungs-/Landschaftsqualität sollen erst in der Phase 3 (frühestens) ab Frühling 2027 behandelt werden. Gemäss Faktenblatt Verdichtung vom 26. September 2023 (Projekt. Nr. S2022-518) soll eine Siedlungsentwicklung mittels Entwicklung vorhandener Reserven und gezielter Verdichtung ohne (wesentliche) Erweiterung des Siedlungsgebiets stattfinden (vgl. zum Ganzen <https://www.chur.ch/neuigkeitenarchiv/2460532> und <https://mitwirken.chur.ch/de/revision-grundordnung/participant/survey-document-groups/10404>; Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat vom 20. Mai 2025, S. 9 ff., 26 ff. und Faktenblatt Verdichtung, S. 1 ff., https://www.chur.ch/_docn/5759827/01__Botschaft_Revision_Grundordnung_Phase_1.pdf; Bericht der gemeinderätlichen Vorberatungskommission vom 2./7. Oktober 2025 zur "Revision Grundordnung Botschaft Phase 1" und Stellungnahme des Stadtrates vom 10. Oktober 2025 [SRB.Z.13._____] dazu, <https://www.chur.ch/sitzung/6047161>, jeweils besucht am: 1. Dezember 2025). Der vorliegend fragliche Bereich Hofstattrecht ist gemäss ISOS-Aufnahme der Stadt Chur Bestandteil des Ortsbildteils Z.14.____ "Fortsetzung D.____", welchem gewisse räumliche und architekturhistorische Qualität zukommt und mit dem Erhaltungsziel B (Erhaltung der Struktur) bewertet ist (vgl. <https://www.gisos.bak.admin.ch/...>, abgerufen am: 1. Dezember 2025). Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei den bestehenden (Wohn-)Gebäuden auf den Parzellen Z.9.____ und Z.10.____ gemäss den Daten des Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) um drei- bzw. vierstöckige Gebäude handelt. Für das Gemeindegebiet der Stadt Chur gilt ausserdem – ausgenommen für das ehemalige Gemeindegebiet von Tschierschen Praden – aktuell keine generelle Planungszone im Hinblick auf die hängige Revision der Grundordnung, welche die Grundnutzung oder Regelbauweise betreffen würde (vgl. <https://map.geo.gr.ch/...>, besucht am: 1. Dezember 2025). Insofern bestehen für die vorliegend zu beurteilende Einleitung der Änderung des Quartierplans D.____ im Bereich Hofstattrecht nach dem jetzigen Stand der Dinge auch keine Anhaltspunkte, dass dies zu einem unkoordinierten Erlass einer Sondernutzungsplanung führt, welcher der Revision der Grundordnung in unzulässiger Weise vorausgreifen und diese negativ präjudizieren würde.

32 / 34

E. 3.11

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass sich das von der Beschwerdegegnerin gewählte Vorgehen für den Bereich Hofstattrecht anlässlich des Erlasses des Quartierplans D.____ im Jahr 2019 und die vorliegend zu beurteilende Einleitung des Verfahrens auf Änderung dieses Quartierplans im Bereich Hofstattrecht als recht- und zweckmässige Vorkehrung namentlich zur Siedlungsentwicklung nach innen erweist. Dementsprechend erweist sich die Beschwerde vom 13. Dezember 2024 als unbegründet und ist abzuweisen. 4. Gerichtskosten Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 und 2 sowie Art. 72 Abs. 2 VRG zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer. Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und unter Berücksichtigung der dortigen Beurteilungskriterien auf

CHF 4'000.00 festgesetzt.

E. 5

Parteientschädigung

E. 5.1

Im Rechtsmittelverfahren wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht.

E. 5.2

Demgegenüber haben gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG die unterliegenden Beschwerdeführer dem obsiegenden Beschwerdegegner die durch das Verfahren verursachten Kosten zu ersetzen. Gemäss Art. 16a Abs. 2 AnwG (BR 310.100) und Art. 2 Abs. 1 und 2 HV (BR 310.250) i.V.m. Art. 19 AnwG wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten (und als angemessen sowie für die Prozessführung erforderlich zu betrachtenden) Aufwand sowie (üblichen) Stundenansatz ausgeht. Am 28. April 2025 reichte der Beschwerdegegner einen Honorarnote über CHF 1'847.45 für den Zeitraum vom 11. Januar bis 28. April 2025 ein (Honorar: 6.37 h x CHF 260.00, Fotokopie: CHF 40.00 und Porto: CHF 12.80 zzgl. 8.1 % MWST: CHF 138.45). Die insgesamt 6.37 h für das Studium der Sach- und Rechtslage, die Redaktion der

33 / 34 Rechtsschriften, die Korrespondenz mit Klient und Gericht erweisen sich als angemessen und für die Prozessführung als erforderlich. Eine Honorarvereinbarung über einen Stundenansatz von CHF 260.00 zzgl. MWST liegt vor (act. G.1). Die geltend gemachten Kopier- und Portospesen überschreiten zwar die praxisgemäss anerkannte Pauschale von 3 % auf das Honorar geringfügig. Angesichts der betragslich in einem nachvollziehbaren Rahmen liegenden, effektiv ausgewiesenen Spesen, des eher geringen Honorars und dem noch nicht in der Honorarnote vom 28. April 2025 enthaltenen Verzicht auf die Einreichung einer Quadruplik vom 14. Mai 2025 (act. A.9), erscheint eine Kürzung auf die 3 % Pauschalspesen aber nicht gerechtfertigt und der mit der Honorarnote ausgewiesene Betrag insgesamt immer noch angemessen und für die Prozessführung erforderlich. Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner somit aussergerichtlich je hälftig mit insgesamt CHF 1'847.45 zu entschädigen. Insofern, als der Beschwerdegegner die Zusprache einer Parteientschädigung unter solidarischer Haftbarkeit zwischen den Beschwerdeführern verlangt hat, ist vorliegend der Beurteilung dieser zivilrechtlichen Fragestellung durch die zuständigen Instanzen nicht vorzugreifen (PVG 2024 Nr. 19 E. 6.3).

34 / 34 Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.