



Stadt Chur

Arealplan Chur West

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum Herausgeberin: Stadt Chur

Version Mitwirkungsaufgabe 11.07.2016

Stadtentwicklung Chur
Masanserstrasse 2
7002 Chur



Inhaltsverzeichnis

Arealplan	6
> Ziel eines Arealplans	6
> Rechtliche Grundlagen	6
Grundordnung	7
> Genereller Gestaltungsplan	7
> Zonenplan	7
> Genereller Erschliessungsplan	8
Übersicht Erarbeitung und Verfahren	9
> Erarbeitung	9
> Verfahren	9
> Vorprüfung	10
> Mitwirkungsaufgabe	12
Informelle Mitwirkung	13
> Dialog Chur West	13
> Ergebnis informelle Mitwirkung	15
Inhalt Arealplan	17
> Ziel Arealplan	17
> Hochhäuser	18
> Gestaltung	18
> Nutzung	19
> Energie	20
> Erschliessung	20
> Teilgebietentwicklung	21

Einleitung

Anlässlich der Stadtplanungsrevision von 2003 wurde im Generellen Gestaltungsplan über das Gebiet Chur West ein Hochhausgebiet ausgeschieden. Mit den beiden Hochhäusern City West wurden auf dieser Basis die ersten Hochhäuser dieses Gebietes bereits erstellt. Aufgrund der gesteigerten Nachfrage nach weiteren Hochhausprojekten war eine fundierte Standortbestimmung erforderlich. Um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Einordnung, den Bezug zum öffentlichen Raum, Nutzung und Erschliessung gerecht zu werden, ist es erforderlich, das Gebiet in einer gesamthaften Betrachtungsweise zu entwickeln und Leitlinien zu setzen. Auf Basis eines Mitwirkungsprozesses wurde aus diesem Grund entsprechend Art. 46 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) über das Gebiet Chur West zwischen Kasernenstrasse, Kalchbühlstrasse, Ringstrasse und RhB Bahnlinie ein Arealplan erarbeitet.

Übersichtskarte - Perimeter





Arealplan

ZIEL EINES AREALPLANS

Der Arealplan ist wie das Baugesetz, der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG). In Abweichung zu den vier genannten Planungsmitteln wird der Arealplan nicht von den Stimmberechtigten erlassen, sondern vom Stadtrat.

Ein Arealplan befolgt ein bestimmtes Planungsziel und definiert zu behandelnde Themen, die in dem betroffenen Gebiet spezieller Aufmerksamkeit bedürfen. Ein Arealplan hat Aussagen über die geplante Nutzung im Gebiet zu machen und kann Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze festlegen und Bestimmungen über zu erbringende Nachweise beinhalten.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.

Art. 46 KRG

Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung von zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.

Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

Bietet die Folgeplanung Gewähr für eine sehr gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften in folgenden Bereichen festgelegt werden:

Art. 88 BauG

- > Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sind nach architektonischen Kriterien frei bestimmbar.
- > Es ist ein Ausnützungsbonus von bis zu 20% der maximal zulässigen AZ möglich.

Grundordnung

GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

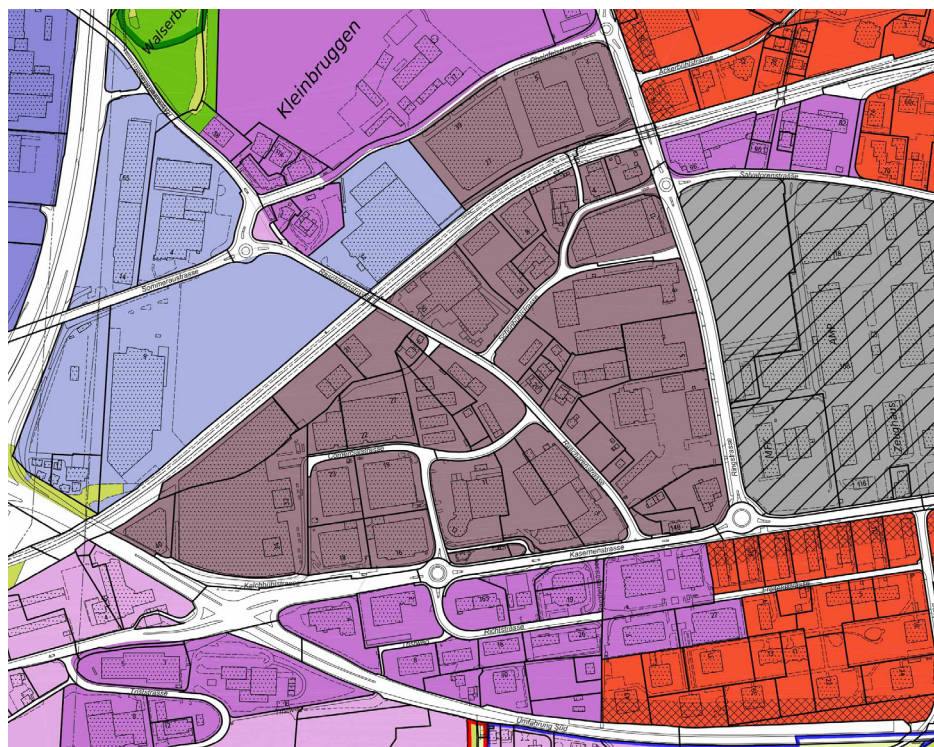
Der Generelle Gestaltungsplan sieht für das Gebiet Chur West einen Hochhausbereich vor, der grundsätzlich Bauten über 21 m zulässt, wenn ein Quartierplan vorliegt. Im Bereich der Truppenunterkunft ist ein zu erhaltendes geomorphologisches Element (Tuma) eingetragen.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan (Stand Genehmigungsverfahren Teilrevision 2014)

ZONENPLAN

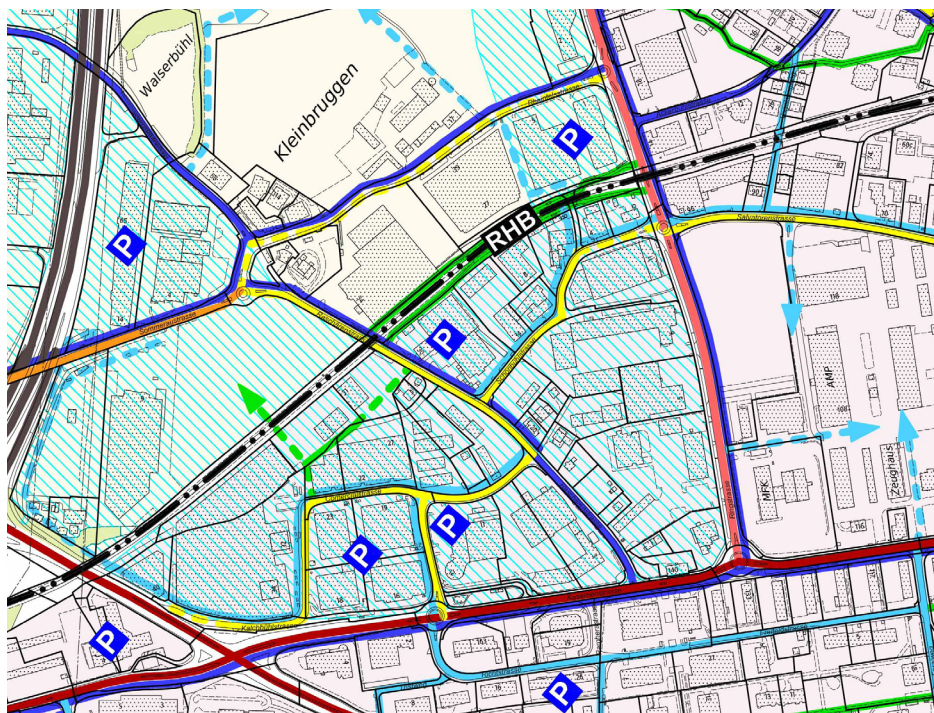
Der Hauptteil des Gebietes ist der Zentrumszone Chur West zugeordnet. In dieser sind Wohnen, mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe als Nutzung möglich. Die Ausnutzungsziffer beträgt 2.0, es sind d.h. Nutzungsflächen im Umfang von 200% der Grundstücksfläche möglich. Ein kleinerer Teil des Gebietes östlich der Ringstrasse ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Diese ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Die Liegenschaft mit der Truppenunterkunft zwischen Ring- und Raschärenstrasse wurde in der Teilrevision 2014 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone Chur West umgezont. Ebenfalls in der Teilrevision 2014 wurde die Aufhebung der Grundwasserschutzzone rund um das stillgelegte Pumpwerk Salvatoren beschlossen. Das Volk hat in der Abstimmung vom 5. Juni 2014 beide Revisionspunkte angenommen. Die Genehmigung durch die Regierung ist zum aktuellen Zeitpunkt ausstehend.



Ausschnitt Zonenplan (Stand Genehmigungsverfahren Teilrevision 2014)

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Generelle Erschliessungsplan sieht mehrere Fusswege, Radwege sowie Sammelstrassen vor. Beinahe im gesamten Perimeter der Planungszone ist es möglich eine Parkieranlage für mehr als 50 öffentlich zugängliche Parkplätze zu erstellen. In der Teilrevision 2014 wurden die Sammelstrasse und der Fuss- und Radweg entlang der Schönbühlstrasse entsprechend der heutigen Linienführung verlegt. Die Genehmigung der Teilrevision ist noch ausstehend.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan (Stand Genehmigungsverfahren Teilrevision 2014)

Übersicht Erarbeitung und Verfahren

ERARBEITUNG

Aufgrund der grossen Bedeutung des Gebietes Chur West für die Zukunft der Stadt Chur hat sich der Stadtrat im Dezember 2012 dafür entschieden, eine **Planungszone** über das Gebiet zu erlassen, um während zwei Jahren fundiert erarbeiten zu können, was in Chur West entstehen soll.

Die Zukunft von Chur West wollte man nicht im stillen Kämmerlein entscheiden, sondern zusammen mit den Protagonisten im Gebiet Chur West eine Vision für die Zukunft entwickeln. Der Stadtrat hat sich zur Erarbeitung dieser Vision für die Durchführung eines einjährigen **informellen Mitwirkungsprozesses** entschieden.

Die Resultate dieses Mitwirkungsprozesses bildeten die Basis für den Entscheid einen Arealplan zu erarbeiten. Die erarbeitete Vision sowie eine fachliche Auseinandersetzung führte zu ersten **Stossrichtungen** über den Inhalt des Arealplans.

Im ständigen Dialog mit dem Stadtrat erarbeiteten und verfeinerten daraufhin die Fachstellen den vorliegenden **Arealplanentwurf**.

VERFAHREN

Das Arealplanverfahren gliedert sich in die folgenden bereits durchgeführten und künftigen Schritte (inkl. zeitlicher Angaben und Abschätzungen):

Mai 2015	Entwurf Arealplan
Juli - Dez. 2015	Vorprüfung Kanton
ab Jan. 2016	Ergänzung Entwurf Arealplan aufgrund Vorprüfung
ab Juli 2016	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage)
Aug. 2016	Behandlung der Mitwirkung
Sept. / Okt. 2016	Erlass Stadtrat und Beschwerdeauflage
ab Okt. 2016	Genehmigung Regierung



VORPRÜFUNG

Der Arealplanentwurf wurde dem Amt für Raumentwicklung am 17. Juni 2015 zur Vorprüfung eingereicht. Am 6. November 2015 hat das Amt für Raumentwicklung ihre Stellungnahme zum Arealplanentwurf abgegeben (siehe Vorprüfungsbericht). Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte und die Beurteilung der Vorprüfung wiedergegeben. Auf Aspekte, die im Vorprüfungsbericht hinweisenden oder feststellenden Charakter haben, wird im nachfolgenden nur soweit eingegangen, als diese auch Änderungen erfahren haben.

Abgrenzung Quartierplanbereiche B und C:

Im Vorprüfungsbericht (S. 2) wird die Abgrenzung der Quartierplanbereiche B und C entlang der alten Linienführung der Schönbühlstrasse in Frage gestellt. Konkret wird gefragt, ob die Parzelle Nr. 5098 durch die Verlegung der Schönbühlstrasse nicht dem südlichen Quartierplanbereich C zugeteilt werden sollte.

Aus Sicht der Stadt ist die vorgesehene Abgrenzung richtig, indem am Knoten Ringstrasse – Schönbühlstrasse das „Portal“ in das Hochhausgebiet gestalterisch in einem Quartierplan gefasst werden kann. Des Weiteren wird eine bauliche Entwicklung auf der Parzelle Nr. 5098 zeitlich näher beim Quartierplanbereich B vermutet, somit ist die gewählte Abgrenzung inhaltlich richtig.

Kriterienkatalog für die Quartierplanverfahren:

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt der Stadt im Vorprüfungsbericht (S. 2), für die Quartierplanverfahren einen Katalog mit zwingend aufzuarbeitenden Themenfeldern zu definieren. Die vorgeschlagenen Themenfelder sind:

- > Beziehung zur bestehenden Umgebung: Topografie, Massstäblichkeit etc.
- > Auswirkungen auf historische Substanz: Denkmäler etc.
- > Auswirkungen auf den Verkehr: (ÖV), (LV), (MIV) etc.
- > Architektonische Qualität
- > Ökologische Anforderungen: minimierter Energieverbrauch (auch graue Energie beim Bau), Wiederverwertbarkeit, Auswirkungen auf Umgebung (Mikroklima, Vogelzug)
- > Ökonomische Qualität: Sicherung der Finanzierung von Bau und Betrieb, Szenarien bei Konkurs
- > Auswirkungen auf die Bevölkerung: Beitrag zum öffentlichen Raum und Nutzungen, Durchlässigkeit und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit

Die genannten Kriterien werden praxismässig in Quartierplanverfahren geprüft und situationsspezifisch detailliert untersucht. Eine starre Regelung im Arealplan, nach welcher jedes Thema einzeln zu behandeln ist, wird auf der Stufe Arealplan als nicht zweckmässig angesehen. Zudem werden die Themen mit der Einführung des Gestaltungsbeirats abgedeckt und neue Themen oder Kriterien können im Bedarfsfall in den jeweiligen Quartierplanverfahren aufgenommen werden.

Arealplanbestimmungen Art. 10 und Art. 16 Abs. 1 (Anrechenbare Geschossfläche):

Damit innerhalb von Gebäuden Nutzflächen mit gemeinnützigem Charakter entstehen, wurde in Art. 10 und Art. 16 Abs. 1 der Arealplanbestimmungen vorgesehen, dass diese von der Ausnützungsziffer befreit werden. Diese Sonderregelung steht im Konflikt zu den gesetzlichen Vorgaben der Bauordnung und ist deshalb nicht zulässig. Als Alternative wird eine Bonusvergabe vorgeschlagen (Vorprüfungsbericht S. 3).

In der Grundordnung ist für die Zentrumszone Chur West mit der Ausnutzungsziffer 2.0 eine sehr dichte Bauweise möglich. Es ist davon auszugehen, dass das bauliche Potential nicht in jedem Fall ausgeschöpft wird, womit das Interesse an ausnutzungsbefreiten Flächen nicht gegeben sein könnte. Es sollte effektiver sein, die Errichtung von gemeinnützigen Flächen an die Vergabe von Baurechten zu koppeln und Ausnutzungstransfers ab städtischen Liegenschaften als Anreiz anzubieten. Art. 16 Abs. 1 der Arealplanbestimmungen wurde in diesem Sinn gelöscht und Art. 10 wurde entsprechend gekürzt. Eine zusätzliche Bonusvergabe wurde ebenfalls geprüft, jedoch aufgrund der abschliessenden Formulierung in Art. 88 des Baugesetzes verworfen, respektive musste als rechtlich nicht möglich beurteilt werden.

Arealplanbestimmungen Art. 16 Abs. 2 (Vermarktung publikumsorientierter Nutzflächen):

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt, betreffend der Einführung eines zentralen Vermarktungsorgans, dessen Kompetenzen, Strukturen, Regeln und Finanzierung konkreter zu definieren (Vorprüfungsbericht S. 3).

Eine Prüfung einer möglichen Detaillierung hat ergeben, dass mit der Einführung eines Vermarktungsorgans ein hoher Koordinations- und Verwaltungsaufwand für die Stadt entsteht. Folglich erscheint dessen Regelung in einem Arealplan als nicht zweckmässig. Die Mitgliedschaft wäre freiwillig, womit Kosten und Nutzen in ein Missverhältnis geraten könnten. Eine allfällige Vermarktungsorganisation mit einer entsprechenden Struktur soll ohne Raumplanungsvorgabe eingerichtet werden. Dies soll über Verträge von Baurechten oder über Ausnutzungstransfers mit allfälligen Nutzungsverpflichtungen realisiert werden.

Arealplanbestimmungen Art. 18 Abs. 2 (funktionaler Strassenraum):

Die Begrifflichkeiten «funktionaler Strassenraum» und «erhöhte Ansprüche» im Zusammenhang mit der Überbauung entlang des funktionalen Strassenraums, sind aus Sicht des Kantons zu präzisieren.

Mit dem funktionalen Strassenraum sind die Strassenzüge im Plan bezeichnet, welche der übergeordneten MIV-Erschliessung dienen, d.h. die Strassen, welche den Perimeter von aussen erschliessen und durch das Gebiet hindurch führen. Überbauungen entlang dieser Strassenzüge unterstehen erhöhten Ansprüchen, indem sie hinsichtlich Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum „Strasse“ und betreffend Immissionen durch die Verkehrsbelastung angemessen reagieren müssen. Eine Klärung des Begriffs mit einem Verweis auf Gestaltung und Immissionen wurde in den Bestimmungen aufgenommen.

Agglomerationsverkehr:

Die Massnahmen betreffend Erschliessung im Arealplangebiet sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss dem Vorprüfungsbericht (S. 4) zu einem grösseren Verkehrsgefüge in Beziehung zu setzen (Verbindung zum Agglomerationsprogramm).

Im Rahmen eines laufenden Auftrags zu den verkehrlichen Auswirkungen von Chur West wird das Verkehrsgefüge in Zusammenhang mit der vorgesehenen Zentrumsfunktion untersucht und mit dem kantonalen Gesamtverkehrsmodell berechnet (Verkehrsmodellierung und -prognose 2035). Gestützt auf eine Problemanalyse sollen durch eine Kombination aller Verkehrsmittel Massnahmen beschrieben werden, um leistungskritische Kreuzungen und Anschlüsse in Chur West zu entschärfen. Die Untersuchungen laufen parallel zur rechtlichen Umsetzung des Arealplans Chur West.



Bahnhof Chur West

Beitragsverfahren für Erschliessungsanlagen gemäss Art. 60 ff KRG könnten laut der Vorprüfung (S. 4) auch auf eine Bahnhofsverlegung angewendet werden. Dabei empfiehlt der Kanton aufgrund der weiträumigen Bedeutung des Bahnhofs, konkrete Beitragsperimeter zu prüfen.

Eine Beitragspflicht für die potentielle Bahnhofsverlegung festzulegen, ist auf der Stufe Arealplan sinnvoll. Dafür bereits einen konkreten Perimeter zu definieren, wird aufgrund des zeitlichen Planungshorizontes als nicht zielführend erachtet. Wichtig ist allerdings die Festlegung für den gesamten Arealplanperimeter, dass eine Bahnhofsverlegung unter die Beitragspflicht fällt. Welche Parzellen oder Teilgebiete in welchem Mass Nutzniesser einer Verlegung sind, wäre später bei einer Konkretisierung der Verlegung zu definieren. Art. 22 der Arealplanbestimmungen zum Beitragsverfahren wurde in diesem Sinn erweitert.

Präzisierungen aufgrund des Quartierplans Sinergia:

Zum Zeitpunkt der Vorprüfung war der Quartierplan Sinergia noch in Ausarbeitung. Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht (S. 5) darauf hingewiesen, dass gewisse Vorgaben im Arealplan zu Unstimmigkeiten oder Einschränkungen mit dem heute rechtskräftigen Quartierplan geführt hätten.

Betroffen sind zwei Aspekte im Arealplan: Das geplante Verwaltungsgebäude Sinergia überschreitet die im Arealplan definierte Grenze für Hochbauten von 25 m geringfügig. Nach Art. 8 Abs. 3 ist in der Regel nur eine Hochbaute pro Teilgebiet möglich. Damit die Regelung bei einer nur geringfügigen Überschreitung dieser Grenze keine unverhältnismässige Einschränkung bedeutet, wurde Art. 8 Abs. 3 so ergänzt, dass eine weitere Hochbaute auch dann errichtet werden kann, wenn schon eine besteht, welche die 25 m Grenze geringfügig überschreitet.

Bei der ersten Hochbaute, auch wenn sie die 25 m nur knapp überschreitet, wäre zudem gemäss Art. 10 ein teilweise öffentliches Dachgeschoss zu errichten. Damit eine entsprechende Regelung erst greift, wenn ein grösseres Hochhaus errichtet wird, welches auch die Bestehenden überragt, wurde Art. 10 mit einer Grenze von 80 m ergänzt, ab welcher ein teilweise öffentliches Dachgeschoss zu errichten wäre.

Die in Art. 15 formulierte Vorgabe, dass Haupteingänge bzw. Hauptausgänge von publikumsorientierten Nutzungen an der zentralen Achse oder im Bereich des Bahnhofs vorzusehen sind, widerspricht der Planung des Sinergia-Gebäudes. Der Haupteingang von Sinergia liegt an der Ringstrasse. Aus diesem Grund wurde eine leichte Abschwächung des Artikels vorgenommen, indem ergänzt wurde, dass wenn eine entsprechende Ausrichtung der Haupteingänge bzw. Hauptausgänge in einem Teilgebiet nicht zweckmässig ist, eine andere Anordnung möglich sein soll. Die Flächen an der zentralen Achse oder im Bereich des Bahnhofs sind trotzdem zwingend für Fussgänger attraktiv zu gestalten.

MITWIRKUNGSAUFLAGE

«Ausstehend»

Chur West ist heute ein Gebiet im überbauten Zustand mit grossem Potential zur Veränderung. Chur West ist geprägt von bestehenden Gebäuden, vom Gewerbe, von Menschen, die in Chur West arbeiten, einkaufen und wohnen und vom Verkehr in seinen unterschiedlichen Formen. Was in diesem Gebiet passieren soll, wollte man nicht im stillen Kämmerlein entschieden, sondern zusammen mit den Protagonisten im Gebiet Chur West eine Vision für die Zukunft entwickeln. Mittels diverser Veranstaltungen unter dem Namen *Dialog Chur West* trat man mit Interessierten in Kontakt und arbeitete gemeinsam an den zentralen Themen für einen neuen Stadtteil.

Der öffentliche Mitwirkungsprozess wurde mit einer Informationsveranstaltung am 24. Juni 2013 begonnen. In der Eventhalle des City West wurden die Direktbetroffenen über die sich stellenden Herausforderungen im Gebiet Chur West sowie über die Gestaltung und die daraus entstehenden Möglichkeiten des Mitwirkungsprozesses informiert.



- > Was man in Chur West braucht um sich wohl zu fühlen.
- > Was im Zentrum des Raumes und der Menschen in Chur West steht.
- > Wie Chur West 2030 aussehen soll.





Die Teilnehmenden sassen für die Diskussionen in kleinen, sich wechselnden Gesprächsgruppen an einem Tisch und notierten oder zeichneten bei Kaffee und Kuchen ihre Gedanken auf Tischtücher. Diese Tischtücher wurden danach von den Prozessleitenden ausgewertet. Das Resultat waren eine lange Liste von Bedürfnissen, Wünschen und Ideen für die Zukunft in Chur West, welche für eine zweite Grossgruppenveranstaltung aufbereitet wurden.

Daraus folgend diskutierten im Januar Interessierte mittels eines Stadtspiels sowie eines OpenSpace darüber wie die Vision Chur West Realität werden kann. Welche Schritte sind nötig, damit die im September zusammengetragene Vision Wirklichkeit wird? Die Impulse aus der ersten Veranstaltung wurden in mehreren Schritten verdichtet und zusammengeführt. Daraus sind Szenarien und Themen entstanden, die anhand eines Spiels bearbeitet wurden. Beim „Stadtspiel“ trafen sich die Spielenden in den Rollen der Investierenden, der Besuchenden und der Stadtplanenden und kürten die jeweiligen Meisterinnen und Meister in der Stadtentwicklung. So wurde in kleinen Gruppen Chur West entwickelt und präzise Anliegen formuliert, die im Anschluss an das Spiel in offenen Workshops, einem sogenannten OpenSpace, weiter bearbeitet wurden. Es wurden intensive Gespräche geführt und mit den Teilnehmenden Anliegen sehr tief bearbeitet. Am Schluss wurden miteinander die attraktivsten Workshopbeiträge ausgewählt und dem Stadtrat vorgelegt.



Aus den Workshopbeiträgen wurden sieben Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen gebildet, welche sich zwei Mal getroffen haben um eine Vision für Chur West im ihnen zugeordneten Themenbereich zu formulieren. Namentlich wurden folgende Themen vertieft:

- > Verkehr - Ziel Vernetzung
- > Gestaltungsbeirat
- > Urbanität und Durchmischung
- > Alternative Energie
- > Freiraum indoor & outdoor
- > Öffentliche Infrastruktur

Ende Juni wurden die Vorschläge durch die Arbeitsgruppen an einer Abschlussveranstaltung präsentiert. Die Vorschläge wurden in der erneut öffentlichen Veranstaltung breit diskutiert und schriftlich festgehalten. Es wurden Bedenken geäussert, Zustimmung gesprochen und kritische Fragen aufgeworfen. Das Team der Stadtentwicklung Chur hat die Inputs aufbereitet und anschliessend dem Stadtrat vorgelegt. Daraus entstanden konkrete Inhalte die in den Arealplan fliessen sollen.

2. Grossgruppenveranstaltung 17./18. Januar 2014

Arbeitsgruppen Februar - Mai 2014

Abschlussveranstaltung 24. Juni 2014

ERGEBNIS INFORMELLE MITWIRKUNG

Verkehr - Ziel Vernetzung

Für die Arbeitsgruppe ist wesentlich, dass ein attraktives Chur West zu den Naherholungsräumen und mit dem Zentrum gut vernetzt ist. Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Gebiet durchlässig und direkt an das ÖV-Netz angeschlossen. Es gibt mit Langsamverkehr gut erreichbare öffentliche Räume und verfügt über sichere Schulwege.

Erreichen wollen sie dies über eine Priorisierung von ÖV und LV, was konkret Massnahmen wie Tempo 30 Zonen und die Priorisierung des Stadtbusses bedeutet. Zudem fordern sie, dass die Parkieranlagen für den motorisierten Individualverkehr unterirdisch verlegt, kostenpflichtig und beschränkt sein müssen.

Gestaltungsbeirat

Für die Arbeitsgruppe Gestaltungsbeirat stellen sich die gestalterischen Rahmenbedingungen in den Vordergrund. Ein Gestaltungsbeirat sorgt für einen attraktiven Stadtteil Chur West in dem er Potentiale herausarbeitet und die Koordination von Interessen übernimmt. Genauso wichtig ist die Begleitung des langjährigen Prozesses zur Sicherung der qualitätsvollen Planung und der architektonischen Umsetzung. Ein weiterer zentraler Aspekt eines attraktiven Chur West ist die Bereitschaft der Eigentümer und Investoren.

Der Gestaltungsbeirat erfüllt aus Sicht der Arbeitsgruppe zwei wichtige Kriterien: hohe Fachkompetenz sowie Unabhängigkeit. Das heisst die Mitglieder sollen Experten aus den Bereichen Architektur und Städtebau, sowie ohne Interessenbindung sein.

Urbanität und Durchmischung

Gemäss der Arbeitsgruppe Urbanität und Durchmischung wird der Weg zu einem attraktiven Chur West über eine Testplanung mit konkreten Szenarien führen. Die Beurteilung dieser Testplanung sollte durch unterschiedliche Interessengruppen, d.h. Stadt, Investoren, Ökonomen, Juristen, Stadt-, Verkehrs-, und Landschaftsplaner, Architekten, mögliche Betreiber, Grundeigentümer und Baurechtsnehmer stattfinden. Der ganze Prozess sollte durch den Gestaltungsbeirat begleitet und auch beurteilt werden.

Die öffentlich ausgeschriebene Testplanung sollte von 4-6 interdisziplinären Teams bestritten werden. Dabei soll jedem Team eine individuelle Aufgabenstellung mit einem konkreten Szenario vorgegeben werden.

Alternative Energie

Die Arbeitsgruppe alternative Energie verfolgt die Vision eines energetisch autonomen, effizienten und vernetzten Chur West, welches auf erneuerbare Energien setzt. Kernpunkt dieser Forderung bildet der energetische Verbund, welcher unabdingbar ist für ein zukunftsorientiertes Chur West.

Um dies zu erreichen sind Massnahmen in den Bereichen Regulation, Technik, Anreize und Motivation vonnöten. Durch Energievorgaben, State of the Art-Technik sowie Förder- oder Bonusanreize und die Motivation Chur West zu einem Leuchtturm für die Energiewende zu gestalten, ist eine solche Vision umsetzbar.

Freiraum indoor & outdoor

Im Themenbereich Freiraum liegt der Fokus darauf, dass in einem attraktiven Chur West Raum sein muss für Begegnungen, Kreativität, Geniessen und Bewegen.

Dafür müssen einerseits die Balance zwischen Freiheiten und Vorschriften gefunden werden sowie die unterschiedlichen Nutzergruppen entsprechend beachtet werden. Ein gezieltes Schaffen von Freiflächen soll eine Aneignung des Raumes je nach Bedürfnis ermöglichen. Öffentlich begehbare, begrünte Freiflächen der Sockelbauten würden zu mehr potentieller Freifläche führen.



Das zentrale Element bildet hierbei der Dialog zwischen Investoren und der Stadt, um erstere zu einem Beitrag motivieren zu können.

Die Vision der stadtinternen Arbeitsgruppe bringt vor allem unterschiedliche Bedürfnisse zusammen. Ein attraktives Chur West bietet eine Balance zwischen Orten für Begegnungen und Rückzugsmöglichkeiten. Es bietet Wohnraum für alle Stadien des Lebenszyklus und besticht durch eine soziale, kulturelle und ökonomische Durchmischung. Es ermöglicht ein Alleine – Individuell – Miteinander – Gemeinsam und bietet genügend Versorgungsstrukturen.

Um dies zu erreichen ist eine enge Zusammenarbeit von öffentlicher und privater Hand sowie einer sektorenübergreifenden Zusammenarbeit unabdingbar. Um dies sicherzustellen sind entsprechende Finanzierungsmodelle vorzugeben.

Die Vorschläge wurden vom Publikum mittels eines Ampelsystems bewertet. Sie bekamen damit Gelegenheit ihre Meinung zu den Lösungen eines Themas kund zu tun. Dabei ging es nicht um ein vertieftes Feedback, welches sich bereits um Fragen der Realisierbarkeit zu drehen droht, sondern vielmehr darum, eine Grundstimmung gegenüber einem Vorschlag zu erhalten. Selbstverständlich gab es gleichzeitig die Möglichkeit absolute No-Go's oder Favoriten zu benennen.

Öffentliche Infrastruktur

Beurteilung der Vorschläge

Arbeitsgruppe			
Verkehr - Ziel Vernetzung			
Gestaltungsbeirat			
Urbanität und Durchmischung			
Alternantive Energien			
Freiraum - indoor & outdoor			
Öffentliche Infrastruktur			



Zustimmung*



Zustimmung unter Vorbehalt*



Ablehnung*

*Je dunkler die Farbe, desto eindeutiger das Resultat

Inhalt Arealplan

ZIEL AREALPLAN

Der Arealplan Chur West definiert die übergeordneten Regeln nach denen das Gebiet entwickelt werden soll. Insbesondere koordiniert er die Entwicklung des öffentlichen Raumes sowie die Erschliessung des gesamten Stadtteils. Der Arealplan Chur West soll einen Mehrwert für alle generieren. Durch Koordination und Kooperation sollen die einzelnen Teilgebiete zu einem urbanen Zentrum werden, in dem man gerne wohnt, arbeitet und seine Freizeit verbringt, kurz: lebt. Die Teilgebiete sollen als Einheit zu einem Stadtteil werden, indem die Einzelinteressen zugunsten der Allgemeinheit in den Hintergrund rücken. Die Bevölkerung wurde aufgefordert ihre Vision von Chur West zu entwickeln und zu teilen. Folgedessen dienen diese Visionen als Grundgerüst des vorliegenden Arealplanes.

ZENTRALE ACHSE

Ziel

In Chur West soll ein neues urbanes Zentrum entstehen. Die Grösse sowie auch der unterschiedliche Zeithorizont der betroffenen Grundeigentümer erfordert eine gestaffelte Bepanung und Umsetzung in Teilgebieten. Die Zentrale Achse soll einerseits die Teilgebiete miteinander verbinden und andererseits einen ersten Schritt einer Langsamverbindung zwischen der Altstadt und dem neuen Stadtteil Chur West darstellen. Um die Teilgebiete miteinander zu verbinden, soll die Zentrale Achse einerseits als Rückgrat des Stadtteils dienen. Plätze, Pocketparks, Zu-/Ausgänge oder Wege bilden gemeinsam eine Abfolge von Orten der Begegnung als Rückgrat des Stadtteils und zentrale Verbindung zur Innenstadt für Zufussgehende und Radfahrende.

Gestaltung

Durch gestalterischen Vorgaben, wie eine Mindesthöhe der Gebäude von 15 Meter sowie einer geschlossenen Bauweise innerhalb der Teilbereiche, soll der Bereich räumlich gefasst werden. Durch die Vorgaben von überhohen Erdgeschossräumen sowie die Orientierung der Hauptzugänge der Gebäude zur Zentralen Achse hin, werden Nutzungsakzente gesetzt. Diese sollen die





öffentlichen Räume beleben. Eine Mindestdtiefe der Erdgeschossräume, soll gewährleisten, dass mehr als nur Schaufenster die Erdgeschosse einnehmen.

Um die Zentrale Achse zu einer Zone des urbanen Lebens zu gestalten, soll sie dem Langsamverkehr vorbehalten bleiben. Den publikumsorientierten Nutzungen soll ein reibungsloser Betrieb ermöglicht werden, weshalb die Anlieferung über diese Achse möglich ist. Inwiefern sich eine Führung des Linienbusses über die Zentrale Achse eignet, wird zu einem späteren Zeitpunkt über ein Verkehrsgutachten zu prüfen sein.

Die Gestaltung des Aussenraumes hat einen entscheidenden Einfluss auf die Akzeptanz dessen. Die Zentrale Achse soll als Rückgrat die verschiedenen Teilgebiete von Chur West verbinden und dem Stadtteil eine Identität verleihen. Deshalb wird die Ausgestaltung dieses Teilgebiet überspannenden Raumes über einen Studienauftrag von unterschiedlichen Seiten beleuchtet und entwickelt. Dies erfolgt parallel zum Arealplanverfahren.

HOCHHÄUSER

Über Chur West liegt seit 2003 eine Hochhauszone. Die damit verbundene, oft geäußerte Befürchtung eines Wildwuchs an Wolkenkratzern wird mit gezielten Massnahmen begegnet. Minimale Vorgaben in Gestaltung lassen der Kreativität den nötigen Freiraum, während erhöhte Anforderungen an das Planungsvorgehen eine hohe Qualität einfordern.

Damit Verdichtung gleichzeitig eine Steigerung der Lebensqualität bedeutet, ist der Planung und Positionierung von Hochhäusern besondere Beachtung zu schenken. Mittels qualifizierter Verfahren wie eines Wettbewerbs oder einer Studie sollen speziell Themen wie Hochhausstandorte, Silhouette, Schattenwurf, Aussenraumgestaltung und Erschliessungssituation vertieft betrachtet werden. Dabei soll eine Studie über den gesamten Raum Chur West richtungsweisend einfließen. Sollten die Resultate widererwartens ungenügende Antworten ergeben, kann die Baubehörde ergänzend ein Hochhausgutachten einfordern.

Chur West soll erlebbar werden. Die Möglichkeit hochhinaus zu Bauen weckt Erwartungen und Sehnsüchte. Als Attraktion des Quartiers soll es jedem möglich sein, einen Blick vom höchsten Gebäude aus über die Stadt zu erhaschen. Um dies zu ermöglichen, ist das jeweils aktuell höchste Gebäude im obersten Geschoss zumindest teilweise öffentlich frei zugänglich auszugestalten. Dies kann eine Dachterrasse, ein Aufenthaltsraum, eine frei zugängliche Galerie oder gar einen Indoorspielplatz sein.

GESTALTUNG

Der Stadtteil Chur West wird schrittweise über die Entwicklung in Teilgebieten konkretisiert und durch die Eigentümer innerhalb der einzelnen Teilgebiete ihrer Bedürfnissen sowie den Vorgaben des Arealplans entsprechend ausgestaltet.

Die informelle Mitwirkung hat aufgezeigt, dass die Gestaltung von Chur West vielen am Herzen liegt. Deshalb soll für den Stadtteil Chur West ein Gestaltungsbeirat die städtebaulichen und gestalterischen Aspekte des Umsetzungsprozesses der einzelnen Teilgebiete und der verbindenden räumlichen Elemente begleiten und beratend zu handen des Vorstehers Departement 3 sowie der Verwaltung agieren. Der Gestaltungsbeirat ist ein interdisziplinäres Team aus mindestens drei Experten in raumprägenden Disziplinen. Der

Verkehrsregime

Aussenraum / Studienauftrag

Ziel

Gestaltung / Aussenraum

Nutzung

Ziel

Gestaltungsbeirat



Gestaltungsberiat soll bei Fragen der Ausgestaltung und Gesamtwirkung als eine Art Spiegel der stadtinternen Stellen fungieren sowie als gestalterisches Gewissen für ein harmonisches Chur West sorgen.

Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sollen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen. Sie können in unterschiedlicher Architektursprache erstellt werden, sind jedoch aufeinander abgestimmt. Innerhalb der Teilgebiete soll eine Einheit der städtebaulichen Setzung entstehen.

Um die grüne Lunge des Quartiers zu unterstützen, werden die Flachdächer begrünt. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.

Um eine dichte Überbauung zu ermöglichen, können innerhalb der einzelnen Teilgebiete die Grenzabstände unterschritten werden. Bei Involvierung des Grundeigentümers ist auch gegenüber den benachbarten Teilgebiete eine Unterschreitung der Grenzabstände möglich.

Aussenraum

Die Gestaltung des Aussenraumes ist einer der zentralen Punkte für ein belebtes Quartier in dem sich die Bewohner sicher fühlen und sich gerne aufhalten. Der Aussenraum kann einen Beitrag für das Wohlbefinden und somit zur Gesundheit leisten. Wie die Arbeitsgruppe Freiraum - indoor & outdoor aufgezeigt hat, sollen die Aussenräume Raum bieten für Bewegung, Geniessen, Erholung und das Ausleben von Kreativität. Entsprechend wird bei der Ausarbeitung der Quartierpläne auf die Qualität des Aussenraumes für Wohnnutzungen speziell sorgfältig auf angemessene Fläche und Ausgestaltung geachtet.

NUTZUNG**Ziel**

Im Stadtteil Chur West wird eine ausgewogene Durchmischung der Nutzung mit einem Nutzungsmix aus Gewerbeflächen und Wohnnutzungen und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt. Verkaufsflächen sollen das heutige Angebot in Chur ergänzen.

Art der Nutzung

Im Stadtteil Chur West wird eine ausgewogene Durchmischung der Nutzung mit einem Nutzungsmix aus Gewerbeflächen und wohn- und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt. Heute beherrschen flächenintensive Nutzungen wie Autogaragen oder Werkhöfe das Bild in Chur West. Diese sollen in Zukunft von flächeneffektiveren Nutzungen wie Detailhandel, Kleingewerbe, Kaffees, Ateliers oder Büros, als Ergänzung zum heutigen Angebot in Chur, abgelöst. So soll Chur West zu einem urbanen Zentrum werden, zudem sollen temporäre Nutzungen sollen die Aussenräumen beleben.

Organisation

Innerhalb der Bauvolumen sollen der Öffentlichkeit Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Die Nachfrage von Räumen als Ergänzung zur Wohnung steigt stetig. Solche Räume ermöglichen Quartiertreffen, Chor- oder Bandproben, Nähateliers, Praxisräume und vieles mehr. Diese Räume sollen gefördert werden, indem sie nicht an die Geschossfläche angerechnet werden. Chur West soll durch eine bunte Mischung aus unterschiedlichen publikumsorientierten Nutzungen charakterisiert werden. Damit auch weniger gewinnbringende Gewerbe Räumlichkeiten nutzen können, soll eine zentrale Vermarktung aller publikumsorientierten Nutzflächen eingerichtet werden. Ziel soll sein, dass alle von einem florierenden Chur West profitieren und gemeinsames Interesse besteht alle Nutzflächen optimal zu belegen.

In Chur West sollen temporäre Nutzungen die Aussenräumen beleben. Diese Flächen sollen für Nutzungen wie Feste, Aussenbestuhlung von Restaurants, künstlerische Darbietungen aber auch einmal einen Markt zur Verfügung ste-



hen und allen zugänglich sein. Im einzelnen Quartierplan sollen diese Bereiche sorgfältig gewählt und definiert werden.

ENERGIE

Der Stadtteil Chur West soll sich durch einen zukunftsorientierten Umgang mit Energie / Wärmeversorgung auszeichnen und aktuellen Aspekten der Energieversorgung sowie zukünftigen Ansätzen Raum lassen. Die nachfolgenden Grundsätze wurden vom Stadtrat postuliert, um in Chur West eine nachhaltige Bauentwicklung mit Leuchtturm-Wirkung zu erreichen.

Ziel

Niederwertige Umweltwärme wird gegenüber hochwertigen Energieträgern priorisiert und auch erneuerbare hochwertige Energie (z.B. Holz) wird wertigkeitsgerecht eingesetzt (d.h. für Hochtemperaturanwendungen). Auf fossile Energiequellen soll verzichtet werden, respektive höchstens für Prozesswärme und soweit möglich mit Wärme-Kraft-Kopplung eingesetzt werden. Alle Teilgebiete schliessen sich an bestehende oder künftige Energieverbünde an.

Grundsätze

Erreicht werden diese Grundsätze mit einer 2000-Watt-Areal-Zertifizierung der einzelnen Teilgebiete. Für die Zertifizierung werden die Themenbereiche wie Management, Kommunikation/Kooperation, Ver- und Entsorgung, Gebäude und Mobilität während der Entwicklung, der Realisierung sowie des Betriebes bewertet. Teilgebiete, die für eine Zertifizierung zu klein sind oder über zu wenig Gebäude verfügen, erfüllen mindestens Minergie P Eco oder einen vergleichbaren Standard.

2000-Watt-Areal

Für die Umsetzung der hochgesteckten energetischen Ziele braucht es Ansprechpartner, die dafür verantwortlich sind und diese mittragen. Die Trägerschaften der 2000-Watt-Areale sind die Quartierplanverfassenden, welche im Quartierplanverfahren mittels eines Energiekonzeptes die Erfüllung der Bedingungen nachweisen. Die Trägerschaft beantragt die Zertifizierung, pflegt das erforderliche Managementsystem und ist für die Einhaltung der Ziele, die Durchführung der periodischen Erfolgskontrollen sowie die Rezertifizierung verantwortlich.

Trägerschaft / Energiekonzept

ERSCHLIESSUNG

Der Stadtteil Chur West soll in sich und mit den übrigen Stadtteilen optimal für Zufussgehende und Radfahrende verbunden werden. Der Durchgangsverkehr des motorisierten Individualverkehrs durch Chur West wird zugunsten einer höheren Siedlungsqualität gezielt geführt. Der ruhende motorisierte Individualverkehr wird unterirdisch realisiert und innerhalb der einzelnen Teilgebiete über eine Tiefgaragenanlage organisiert.

Ziel

Zur Förderung des Langsamverkehrs, sowie einer Belebung der öffentlichen Räume ist eine hohe Durchlässigkeit der Quartiere wichtig. Um fließend von einem Quartier ins nächste wechseln zu können, werden im Arealplan Anschlusspunkte für den Langsamverkehr festgelegt.

Langsamverkehr LV

Um eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität erreichen zu können, wird der ruhende Verkehr unterirdisch verlegt. Um die Fahrten durch das Quartier möglichst tief zu halten, werden die Zugänge für Parkieranlagen auf ein im Quartierplanverfahren nachzuweisendes Minimum beschränkt. Oberirdisch gibt es nur bewirtschaftete Kurzzeit- und Taxiabstellplätze.

**Motorisierter Individualverkehr
MIV**

Durch die Teilgebiete B und G führen funktionale Strassenräume. Diese haben Auswirkungen auf Themen wie Lärmbelastung und Sicherheit, worauf jedoch

planerisch, gestalterisch und baulich reagiert werden kann. In der verfeinerten Quartierplanung ist aufzuzeigen, wie auf diese zusätzlichen Herausforderungen eingegangen wird.

Öffentlicher Verkehr ÖV

Damit der Öffentliche Verkehr dem privaten Auto vorgezogen wird, müssen die Vorteile deutlich überwiegen. Dazu gehört unter anderem das flüssige Vorwärtskommen und dem daraus zu gewinnenden Zeitvorteil. Um diesen auf der Kasernenstrasse auch zukünftig garantieren zu können, respektive zu optimieren, soll die Verkehrsfläche Bus bei der Entwicklung der Teilgebiete als potentielle Spurverbreiterung integriert und mit den Busbetreibern entsprechend koordiniert werden.

Eine weitere Massnahme zur Attraktivitätssteigerung besteht in der Optimierung der Bahnhofslage. Zudem ist der heutige Bahnhof nicht behindertengerecht. Um auf potentielle Ausbau und Optimierungspläne von Seiten der SBB und der RhB reagieren zu können, ist auch dieser Thematik in der Erarbeitung des Quartierplanes entsprechend zu berücksichtigen.

TEILGEBIETENTWICKLUNG

Ziel

Ein grossflächiges Gebiet wie Chur West transferiert sich nicht von einem Tag zu anderen. Das heutige Chur West ist geprägt von bestehenden Nutzungen, unterschiedlichen Zeithorizonten der Entwicklung, einer verschachtelten Parzellensituation und unterschiedlichen Parzellengrössen. Zudem sind die Herausforderungen bei der Entwicklung von Chur West in den verschiedenen Teilen sehr unterschiedlich. Um diesen Faktoren zu begegnen wird die Entwicklung von Chur West in Teilgebiete gegliedert. Über die Zeit werden so einzelne Teilgebiete nach und nach realisiert und Chur West ein neues Gesicht verliehen.

Entwicklung der Teilgebiete

Die einzelnen Teilgebiete sollen in sich eine Einheit bilden, die für eine hohe Lebensqualität steht. Die Grundeigentümer entwickeln über das Quartierplanverfahren ihre Parzellen nach einem gemeinsamen Konzept und gewinnen so einen Mehrwert für ihre Investitionen. In Anbetracht des riesigen Potentials des Gebietes für die Stadt Chur sind die Quartierpläne über qualifizierte Verfahren zu erarbeiten. Dabei sollen insbesondere die richtigen Standorte für Hochhäuser (Silhouette etc.) thematisiert werden. Aber auch weitere Aspekte wie Schattenwurf, Aussenraumgestaltung und die verkehrlichen Auswirkungen sollen vertieft beleuchtet werden. Die Teilgebietsabgrenzung kann unter entsprechendem Nachweis im Quartierplanverfahren diskutiert werden. Zusätzlich kann über das Quartierplanverfahren die Entwicklung von Chur West als einem harmonischen Stadtteil koordiniert werden. Damit soll verhindert werden, dass acht unterschiedliche Mini-Stadtteile errichtet werden.

Rahmenbedingungen Teilgebiete

Den verschiedenen Teilgebieten stellen sich unterschiedliche Fragen des öffentlichen Interessens und der Erschliessung. Der Arealplan zeigt auf, welche Herausforderungen in der Quartierplanung zu berücksichtigen sind. Es ist entsprechend aufzuzeigen, wie diese Antizipiert werden können.