

## Gutachten über den Quartierplan Chur City West, Hochhaus 3

### I. Allgemeine Angaben zum Gutachten

#### 1 Auftrag

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens ist gemäss Art. 70<sup>3</sup> des Baugesetzes der Stadt Chur vom 26.11.2006 ein Gutachten zu erstellen, wenn eine Überbauung Hochhäuser umfasst.

Auf dem Teilgebiet H des Quartierplanes Chur West planen Domenig Architekten ein drittes Hochhaus in der unmittelbaren Nähe des künftigen Bahnhofes Chur West.

Als Verfasser des erforderlichen Gutachtens haben sie Jacques Aeschimann, dipl. Architekt ETH SIA, Rickenbach BL, beauftragt. Die Baubehörde der Stadt Chur hat sich mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt.

Grundlage des Gutachtens ist das **Richtprojekt vom 21. Oktober 2019**.

#### 2 Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

Bauherrschaft:	BG City West c/o Domenig Immobilien AG Belmontstrasse 1 7006 Chur
Projektverfasser:	Domenig Architekten Dipl. Architekten ETH SIA FH Comercialstrasse 36 7000 Chur
Parzelle:	5080
Projekt:	Gewerbecenter Hochhaus 3 City West
Bauzone:	Zentrumszone ZW Chur West

#### 3 Grundlagen

##### 3.1 Baugesetz

- Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006
- Gesamtrevision Stadtplanung Paket 2, 26.11.2006 mit integrierten Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen vom 2.10.2006 der Stadt Chur

##### 3.2 Planerische Grundlagen

- Arealplan Chur West, Planungs- und Mitwirkungsbericht, Juni 2017
- Arealplan Chur West, Arealplanbestimmungen (APB)
- Arealplan Chur West 1:1000, 9.6.2017
- Quartierplan Chur West, Teilgebiet H, Plan QP Bestand 1:250 4.10.2019
- Quartierplan Chur West, Teilgebiet H, Plan QP Gestaltungsplan 1:250 4.10.2019
- Quartierplan Chur West, V2 Gestaltungsplan 0.EG 1:500 21.10.2019
- Quartierplan Chur West, V4 Erschliessungsplan 0.EG 1:500 21.10.2019

### 3.3 Projekt-Grundlagen des Richtprojektes

- Studie Überbauung City West Chur, Seniorenresidenz Wohnhaus III mit Einstell- und Werkhalle, Domenig Architekten, 17.4.2018 (45 Seiten)
- Nachtrag vom 15.8.2018 zur vorgängigen Studie, Domenig Architekten
- Analyse der städtebaulichen Setzung in vier Varianten, Domenig Architekten, 9.10.2018 (12 Seiten)
- Katasterplan und Situation 1:500 1:300 21.10.2010
- Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss 1:200 21.10.2019
- Unter- und Obergeschosse 1:200 21.10.2019
- Querschnitt 1:200 21.10.2019
- Nordost- und Südwest-Ansichten 1:200 21.10.2019
- Südost-Ansicht 1:200 21.10.2019
- Nordwest-Ansicht 1:200 21.10.2019
- Schnitt A A4 ~1:275 25.11.2019
- Quartierplan Erschliessungsplan A4 ~1:350 25.11.2019
- Quartierplan Gestaltungsplan A4 ~1:750 25.11.2019
- 3 Visualisierungen A3 (Vogelschauansichten)

## 4 Projekterläuterung und Augenscheine

Am 28. Oktober 2019 erfolgte eine ausführliche Projekterläuterung durch die Herren Thomas Domenig und R. Pitsch, am 25. November 2019 eine weitere Besprechung. An beiden Terminen wurde auf dem Areal ein ausgiebiger Augenschein vorgenommen.

## 5 Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften

Die Prüfung der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der Gutachter geht davon aus, dass alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

## 6 Gutachten vom 12.3.2008

Der Gutachter hat 2008 zusammen mit seinem inzwischen verstorbenen Kollegen Roland Wälchli ein Gutachten über die beiden anschliessend gebauten Hochhäuser 1 und 2 erstellt.

Aus diesem Gutachten sind im Zusammenhang mit dem Gegenstand des vorliegenden Gutachtens zwei Abschnitte erwähnenswert, die auch im vorliegenden Gutachten Geltung haben und nachfolgend zitiert werden:

### 6.1 Städtebauliche Beurteilung

#### 6.1.1 Beurteilung der Hochhäuser bezüglich Gesamt-Stadtbild

[...]

Die Gutachter finden, dass der neue Hochhausbereich im Westen der Stadt richtig gesetzt wurde. Er ergänzt die beiden bestehenden Hochhausgruppen sinnreich, indem er systematisch auf der Peripherie des Siedlungsfächers liegt und den westlichen Quartieren mit ihrer vorwiegend gewerblichen und militärischen Nutzung (Zentrumszone West, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, gemischte Zone) eine adäquate urbane Prägung verleiht. Zudem liegt er – wie die beiden bestehenden Hochhausgruppen – in angemessener Distanz abseits vom schützenswerten historischen Zentrum. Er setzt durch seine gebündelte Anordnung die willkommene Ordnungsfunktion fort und nimmt auch Bezug auf den starken Ordnungsfaktor der Ringstrasse.

Die Anfahrt aus Westen erhält dadurch eine ähnlich markante Silhouette wie jene des Quartiers Lacuna im Nordosten. Ein Blick von höher gelegenen Aussichtspunkten bestätigt dieses Konzept der akzentuierenden Gliederung des städtischen Siedlungsteppichs. Die Luftansicht von Westen der geplanten Hochhäuser City West Chur sowie die Aufnahme von der Mittelstation der Brambrüesch-Bahn Richtung Westen zeigen, dass das ausufernde Gewerbegebiet im Westen dieser Landmarke bedarf.

## **7 Zusammenfassung**

Das Projekt City West Chur ist städtebaulich sehr gut in den Siedlungsraum Chur eingebunden. Die Überbauung passt sich gut in die gebaute Umgebung ein und beeinträchtigt diese in keiner Weise.

Der verhältnismässig massive Sockelkomplex mit seiner kommerziellen Nutzung ist volumetrisch und architektonisch geschickt gestaltet.

Die beiden Twin-Hochhäuser bilden als wohlgesetzte Landmarken eine wertvolle Ergänzung der bereits von zwei Hochhaus-Zonen besetzten Stadtsilhouette. Das neuzeitliche Stadtbild von Chur wird durch das vorliegende Bauvorhaben auch in seinem Westteil in markanter Form gefestigt. Im Verhältnis zum Sockelbau und im urbanen Gesamtzusammenhang dürften die Hochhäuser noch etwas voluminöser auftreten, wobei ihre Eleganz durch Wahrung der Proportionen erhalten bleiben sollte.

Der architektonische Ausdruck des Projektes wird als wohltuend unprätentiös, diszipliniert und angemessen beurteilt. [...]

## II. Beurteilung des Richtprojektes

### 7 Die Gliederung des Richtprojektes

Das Richtprojekt ist als Weiterentwicklung der bestehenden Überbauung City West aufzufassen. Es setzt diese in nordöstlicher Richtung parallel zur RhB-Bahnlinie fort und bildet den Auftakt zum künftigen nördlichen Rand der Areals Chur West.

Dominantes Element des Richtprojektes ist ein 21-geschossiges Wohn-Hochhaus. Zwischen dem Hochhaus und der bestehenden Überbauung ist ein niedriger Verbindungsbau eingefügt, welcher auf zwei Ebenen den Werkhof eines Baugeschäftes und das dem Hochhaus zugeordnete Parking aufnimmt. Darüber liegt die Parkgrünfläche als Aussenraum der Altersresidenz.

Bei der ersten Lesung des Projektes fällt sofort der Kontrast auf zwischen der angestrebten hochwertigen Nutzung des Areals Chur West und der «toten», teils wesensfremden Nutzung des Verbindungsbauwerks. Es ist dem Gutachter bekannt, dass das Baugeschäft-Lager seit längerer Zeit besteht und den Status der Besitzwahrung genießt. Demzufolge verfügen die Planer beim Verbindungsbau über einen ungewöhnlich engen gestalterischen Spielraum. Entsprechend muss die Beurteilung des Projektes in diesem Bereich dieser Sachlage gerecht werden.

Der Gutachter kann es sich jedoch nicht versagen, auf diesen Sachverhalt näher einzutreten. Es scheint zwar illusorisch, im jetzigen Zeitpunkt eine einvernehmliche Auslagerung des Baugeschäft-Lagers an einen geeigneten Standort ausserhalb der hochwertigen City West zu bewirken. Trotzdem regt er an, die Baubehörden mögen unverzüglich darauf hinwirken, bestehende unadäquate Nutzungen wie Werkhöfe und Feuerwehrmagazine auszusiedeln. Ziel dieses Paradigmenwechsels müsste eine konsequente Vermeidung unattraktiver Hinterhöfe und eine durchgehende Belegung aller Bereiche dieser bedeutsamen Stadterneuerungs-Baustelle sein.

### 8 Das Hochhaus 3 im Kontext des Arealplanes Chur West

Im Art. 8<sup>3</sup> der Arealplanbestimmungen (APB) wird festgehalten, dass pro Teilgebiet höchstens ein Hochhaus gebaut werden kann, wobei unter Nachweis einer *sorgfältigen städtebaulichen Setzung* sowie eines *überdurchschnittlichen Gewinns für den Aussenraum* Ausnahmen möglich sind. Der ursprüngliche Art. 20<sup>9</sup> APB, der im Teilgebiet H keine weiteren Hochhäuser zuließ, wurde gestrichen.

Somit sind im Endausbau im Areal Chur West mindestens 11 Hochhäuser möglich. Es kann erwartet werden, dass diese Zahl einigermaßen erreicht, möglicherweise gar um einige Einheiten überschritten wird.

Im Gutachten vom 12.3.2008 wurde erklärt, dass das Entstehen einer dritten Hochhausgruppe im Westen der Stadt zu begrüssen sei. Deren volumetrisches Gewicht sollte im Endausbau im Verhältnis zu den beiden bestehenden Gruppen etwa gleichwertig sein. Von grosser Bedeutung ist, dass jedes künftige Hochhausprojekt auf anderen Teilgebieten des Areals Chur West unter gesamtheitlichen Gesichtspunkten beurteilt wird.

Unter diesen Aspekt muss das vorliegende Gutachten gestellt werden. Dies bedeutet, dass das Hochhaus 3 künftig nicht nur im Einklang mit den beiden bestehenden Hochhäusern stehen muss, sondern auch in verträglicher Beziehung zu einer künftigen Gruppe von etwa 8 bis 12 Gebäuden im Areal Chur West.

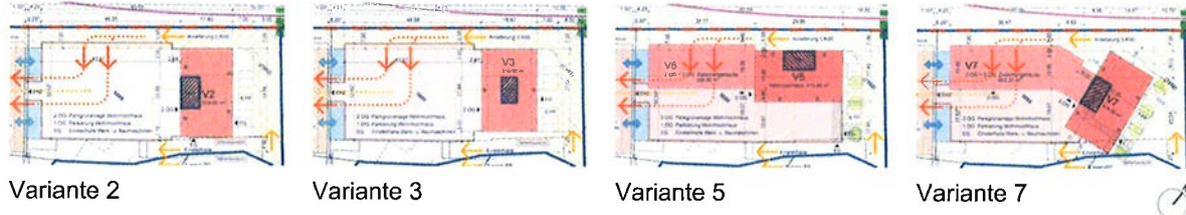
Die drei Hochhäuser H sind sozusagen die Pionierhochhäuser im Areal und dürfen sich durchaus als zusammengehörig zu erkennen geben. Sie weisen als solche zu Recht eine verwandte Typologie auf. Gemeinsame Charakteristiken sind ihre *peripheren Stellungen* im Areal, ihre *rein kubischen Formen* ohne Fassadenabsätze und ihre *klar ablesbare Morphologie*. Andererseits unterscheiden sie sich untereinander leicht in der *Höhe* (bestehende: 80 m / geplantes: 72 m) und markant in der *Grundrissform*: quadratisch für die beiden bestehenden Twin-Towers, rechteckig im Verhältnis 4:7 für die geplante Hochhaus-Scheibe.

Die Wahl eines Scheibenhochhauses bringt eine willkommene Variation der Typologie der Twin-Towers und verleiht dem Hochhaus 3 eine gewisse Eigenständigkeit, welche durch die Distanz zu den «Zwillingen» angemessen ist.

Diese Konfiguration stellt eine gute Basis dar für die künftige Ausgestaltung des Hochhausclusters im Westen der Stadt Chur. Es ist anzustreben und wohl anzunehmen, dass weitere Projekte eigene Typologien erhalten werden. Die Verwandtschaft der drei ersten kann dann ein wertvolles ordnungsbildendes Charakteristikum des Quartiers Chur-West bilden.

## 9 Das Hochhaus 3 im Kontext des Teilgebietes H von Chur West

Für die Setzung des Scheibenhochhauses wurden vier Setzungsvarianten studiert:



Var.	Grundriss	Orthogonalität	Treppenhaus	Wohn-Hauptorientierung
2	Rechteck 4:7	Längsachse senkrecht zur Bahnlinie	SW-Fassade	Nordost
3	Rechteck 4:6	Längsachse senkrecht zur Bahnlinie	zentral	Nordost / Südwest
5	Rechteck 4:7	Längsachse parallel zur Bahnlinie	NW-Fassade	Südost
7	Rechteck 4:7	Längsachse parallel zu Twin-Towers	West-Fassade	Ost

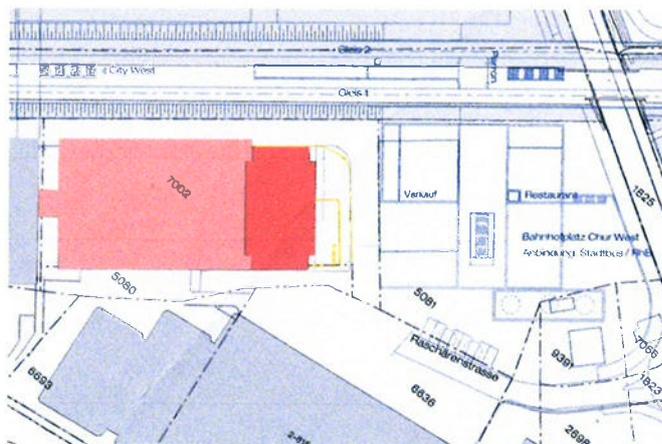
Die Setzung des Richtprojektes entspricht der Variante 2.

Die gewählte Setzung muss hauptsächlich unter drei Gesichtspunkten beurteilt werden: in Bezug auf die *Erscheinung in der Gesamtüberbauung Chur West*, in Bezug auf den *Aussenraum des Richtprojektes* und in Bezug auf die *Wohnqualität*.

### 9.1 Beurteilung der Setzung im Kontext der Gesamtüberbauung Chur West

In diesem Kontext kann ausgesagt werden, dass alle 4 dargestellten Setzungen des Hochhauses 3 aus der Vogelschau denkbar und gleichwertig sind. Bei der Variante 2 wirkt die schlanke Fassade in der Ansicht aus Nordwesten (Calanda) eleganter und dezidierter und stellt sicher die richtige Wahl dar.

### 9.2 Beurteilung des Aussenraumes des Richtprojektes



Im Kontext des Aussenraumes sind zwei Aspekte in Betracht zu ziehen: einerseits der Vorplatz der Hochhaus-Scheibe und andererseits der Bereich zwischen Verbindungstrakt und den bestehenden Gebäuden auf den Parzellen 6636 und 6693.

Die Nordost-Fassade steht in sehr guter Beziehung zum geplanten Bahnhofplatz. Die aufgezwungene Erschliessungsstrasse zum Werkhof des Baugeschäftes und zum Einkaufs-Center ist bedauerlich, aber verkräftbar.

Der Bereich zwischen Verbindungstrakt und den bestehenden Gebäuden auf den Parzellen 6636 und 6693 samt dem Feuerwehrmagazin-Vorplatz weist hingegen einen ausgesprochenen Hinterhof-Charakter auf. Wie vorgängig dargelegt, sind dafür hauptsächlich äussere Sachzwänge verantwortlich, die den Projektverfassern nicht angelastet werden können.

### 9.3 Beurteilung der Wohnqualität

Die Hauptorientierung der Wohnungen im Richtprojekt nach Nordost muss als schlecht beurteilt werden. Der Standort bietet nach allen Richtungen eine reizvolle Aussicht. Die Bevorzugung jener nach der Stadt Chur ist nicht plausibel. Eine Überarbeitung der Grundrisse auf der Basis einer Spiegelung um die Längsachse drängt sich zwingend auf. Möglicherweise würde ein innenliegender Erschliessungsturm bessere Lösungen ermöglichen, nicht zuletzt im Erdgeschoss.

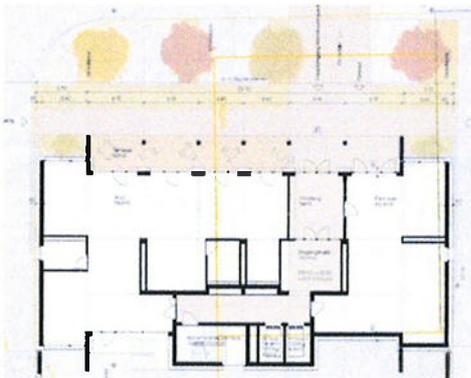
## 10 Architektur

### 10.1 Hochhaus

Das Scheibenhochhaus weist eine klar ablesbare Morphologie auf. Dem schlanken, kubischen, dunkelgrauen Zentralkörper sind auf den Längsfassaden weisse Terrassenstrukturen vorgelagert. Auf der Südwestfassade dringt der dunkelgraue Treppen- und Liftturm in die Terrassenstruktur. Die Schmalfassaden erhalten durch die ebenfalls weissen vorgelagerten Doppel-Wandscheiben eine elegante Gliederung. Formal wird das Projekt als gelungener Kontrapunkt zu den beiden Twin-Towers betrachtet.

Die Beurteilung der Wohnungsgrundrisse ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Auf ihre ungünstige Orientierung wurde bereits hingewiesen.

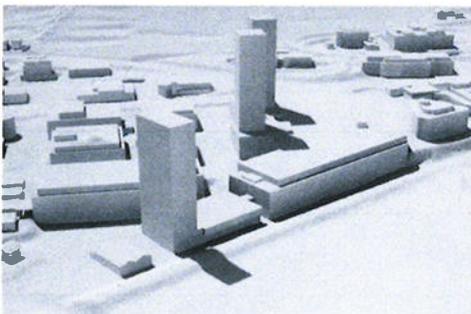
Hingegen muss auf das Erdgeschoss näher eingegangen werden. Gemäss dem *Planungs- und Mitwirkungsbericht zum Arealplan Chur West* wird Wert darauf gelegt, dass *innerhalb von Gebäuden Nutzflächen mit gemeinnützigem Charakter entstehen* (Seite 10, zweitletzter Absatz).



Der Eingangsbereich des Hochhauses, in direkter Beziehung zum künftigen Bahnhofplatz, erfüllt diese Forderung keineswegs. Er sollte, wie auch der Vorplatz, den einladenden, grosszügigen Charakter erhalten, der der Empfangshalle einer Seniorenresidenz mit rund 65 Wohnungen sowie Büros und Praxen gebührt. Angemessen scheinen uns hier Dienstleistungen, die Bewohnern, Besuchern und auch Passanten als Begegnungsort dienen (z.B. Kiosk / kleines Café, Coiffeur, Raum für gesellige Anlässe).

Auf jeden Fall ist der vorliegende Grundriss mit dem verwinkelten, düsteren Zugang zu den Aufzügen und seinem unausgegrenzten Layout abzulehnen.

### 10.2 Verbindungsbau



Auf der Südwestseite des Hochhauses wird dessen Charakter einer sockellosen Solitär-Scheibe durch den auf der ganzen Breite andockenden Verbindungsbau aufgehoben.

Diese Ambivalenz ist dem Charakter der Hochhaus-scheibe abträglich und bedarf der Überarbeitung. Eine partielle Ablösung bis auf die betrieblich notwendige Nabelschnur wäre in allen Ansichten formal vorteilhaft und würde eine bessere Belichtung der Eingangshalle ermöglichen.

## 11 Gesamtbeurteilung

Die augenfälligen Merkmale des Projektes aus der Ferne werden als sehr gut bewertet. Das Scheibenhochhaus als solches ist im Kontext der Gesamtplanung volumetrisch überzeugend und gestalterisch sorgfältig ausgearbeitet, wenn man von der erwünschten Eigenständigkeit gegenüber dem Verbindungsbau absieht. Das Projekt erfüllt in dieser Hinsicht die erhöhten Anforderungen, die von der Gesetzgebung gefordert werden.

Der Verbindungsbau entzieht sich angesichts der geschilderten unerfreulichen Sachzwänge einer Kritik weitgehend. Die Parkgrünanlage erhält durch die auf der nordwestlichen Längsseite hochgezogene Wand mit grossen (verglasten?) Durchblicken einen gewissen Windschutz und eine räumliche Struktur, die sich auch positiv auf die Gesamtansicht der Überbauung von der Calanda-Seite auswirkt.

Auch die äussere architektonische Ausbildung des Hochhauses wird als wohlabgestimmt beurteilt. Sie steht in spannungsvoller Beziehung zu den Twin-Türmen.

Hingegen wird die Hauptorientierung der Wohnungen nach Nordosten als schlecht bezeichnet. Ebenso verlangt der Erdgeschoss-Grundriss nach einer fundamentalen Überarbeitung, sowohl bezüglich der Gebäudeadresse und dem Zugang zu den Wohnungen wie auch bezüglich der nutzungsmässigen Beziehung zum Aussenraum, insbesondere zum Bahnhofplatz.

Insgesamt kann dem Richtprojekt attestiert werden, dass es die erhöhten Anforderungen, die vom Baugesetz an Überbauungen mit Hochhäusern gestellt werden, in hohem Masse erfüllt. Es wird jedoch empfohlen, im Zuge der Weiterbearbeitung den wenigen aufgeführten Kritikpunkten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Rickenbach BL, den 10. Dezember 2019



Jacques Aeschmann,  
dipl. Arch. ETH SIA,  
4462 Rickenbach BL