

N° 2013

EHEMALIGE FRAUENSCHULE CHUR;
Broschüre

RICHTPROJEKT

18.07.2024

BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft Loë c/o Nocasa Partner AG, Chur

ARCHITEKTUR

CAMINADA; Architekten ETH SIA, Trin

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

VERKEHRSPANUNG

Hartmann & Monsch AG, Parpan

BAUPHYSIK

Kuster + Partner AG, Chur

Format A3

BEBAUUNG

Konzept	ohne Mst.
Schwarzplan V1	Mst. 1:1000
Dachaufsicht V1	Mst. 1:1000
Untergeschoss V1	Mst. 1:500
Erdgeschoss V1	Mst. 1:500
1. Obergeschoss V1	Mst. 1:500
2. Obergeschoss V1	Mst. 1:500
3. Obergeschoss V1	Mst. 1:500
4. Obergeschoss V1	Mst. 1:500
Querschnitte V1	Mst. 1:500
Gebäudehöhe V1	-
Grenzabstände V1	Mst. 1:500

Schwarzplan V2	Mst. 1:1000
Dachaufsicht V2	Mst. 1:1000
Untergeschoss V2	Mst. 1:500
Erdgeschoss V2	Mst. 1:500
1. Obergeschoss V2	Mst. 1:500
2. Obergeschoss V2	Mst. 1:500
3. Obergeschoss V2	Mst. 1:500
4. Obergeschoss V2	Mst. 1:500
Querschnitte V2	Mst. 1:500
Gebäudehöhe V2	-
Grenzabstände V2	Mst. 1:500

UMGEBUNG

Vegetation V1	Mst. 1:500
Baumbilanz V1	Mst. 1:500
Wegsystem V1	Mst. 1:500
Zonierung V1	Mst. 1:500
Situation V1	ohne Mst.

Vegetation V2	Mst. 1:500
Baumbilanz V1	Mst. 1:500
Wegsystem V2	Mst. 1:500
Zonierung V2	Mst. 1:500
Situation V2	ohne Mst.

FLÄCHEN

α GF Gebäude	ohne Mst.
α GF für AZ UG + EG	Mst. 1:500
α GF für AZ 1. OG	Mst. 1:500
α GF für AZ 2. OG	Mst. 1:500
α GF für AZ 3. OG	Mst. 1:500



N° 2013

EHEMALIGE FRAUENSCHULE CHUR;
Richtprojekt

BEBAUUNG

Städtebau

Die geplante Überbauung „Stadtgarten“ nimmt die städtische Struktur des Ensembles mit der ehemaligen Frauenschule, dem Loësaal, dem benachbarten Wohnhaus und dem Gebäudekomplex des ehem. Consum-Vereins auf und führt sie in die kleinmaßstäbliche Struktur des Wohnquartiers Loë über.

Die polygonale Grundrissform der fünf Neubauten bildet drei zueinanderstehende Gebäudeflügel. Die geometrische Grundform der Volumina ist fast identisch, sie unterscheiden sich nur in ihrem Umfang und ihrer Höhe. Auf der Parzelle der ehemaligen Frauenschule sind es zwei viergeschossige Bauten, auf den Parzellen unterhalb der Loëstrasse zwei dreigeschossige Bauten und ein zweigeschossiger Bau, die teilweise in den Hang eingebettet sind. Die Ausrichtung der einzelnen Volumina beschränkt sich auf zwei senkrecht zueinanderstehenden Richtungen, welche die orthogonale Struktur des Quartiers aufnehmen.

Die schmalen Stirnseiten der Gebäude nehmen die Maßstäblichkeit der umliegenden Wohnbauten auf und lassen die großen Volumina kleiner wirken. Zwischen den Bauten entstehen großzügige zusammenhängende Grünflächen, welche die Körnigkeit des Quartiers bewahren.

Architektur

Die Architektur der Neubauten ist inspiriert von den größtenteils bürgerlichen Wohnhäusern mit ihren umfriedeten Gärten. Sie nehmen deren klassizistische Ordnung mit ausgebildetem Sockel und Mansardwalm- bzw. Zinnendach auf. Demgegenüber weichen die strukturell angeordneten, fast raumhohen Fenster von der hierarchischen Ordnung ab und es entstehen allseitig ausgerichtete Bauten.

Aufgrund der Stellung der Gebäudeflügel verschneiden sich deren Dächer miteinander und ergeben mit den umlaufend angeordneten Lukarnen schöne Dachlandschaften, die sich zusammen mit den umgebenden Grünflächen und Gärten in das Quartier einbinden.

Das Loëhaus

Im Bewusstsein um die städtebaulichen Qualitäten, aber aufgrund der schlechten Substanz und der für eine Wohnnutzung ungeeigneten Gebäudestruktur ist für die ehemalige Frauenschule mit dem Saalanbau ein Ersatzneubau, das «Loëhaus», geplant. Dessen Architektur orientiert sich in Bezug auf Größe und Stellung stark an der ehemaligen Frauenschule und deren Ensemblewirkung mit den benachbarten Bauten. Dadurch kann ein Großteil des Baumbestandes, unter anderem die alte Linde an der Loëstrasse, erhalten werden.

Das Erdgeschoss wird vollständig mit öffentlichen Nutzungen besetzt. Im nördlichen Flügel ist der neue Loësaal angeordnet, der über einen öffentlichen Vorplatz an der Loëstrasse erschlossen wird. Im südlichen Flügel ist ein Foyer mit Bar und einem Restaurant geplant. Der östliche Flügel soll für Kultur, Gewerbe und Vereine zur Verfügung stehen.

Das bestehende Kunstprojekt „Elemente einer Bildbetrachtung“ des Kollektivs Hannes und Petruschka Vogel wird anstelle auf der Fassade des heutigen Loësaals auf derjenigen des neuen Saals weitergeführt.

Loëstrasse 32

Die Liegenschaft Loëstrasse 32, die *Stadtvilla*, kann aufgrund ihrer gut erhaltenen Substanz und inneren Struktur mit wenigen Eingriffen in eine Kindertagesstätte umgenutzt werden. Dafür werden im Innern Wände verschoben, bzw. angepasst, ein Aufzug eingebaut, an der Süd- und Ostfassade Dachgauben aufgesetzt, sowie das Dach erneuert. Die Baueingabe ist bereits erfolgt.

Ergänzt wird das Ensemble *Loëhaus* und *Stadtvilla* mit dem *Haus im Park*.

Materialisierung und architektonischer Ausdruck

Sockel, Fenstergewände und Dachgesims mit den zugehörigen Lukarnen sind einheitlich in Beton. Die Obergeschosse erhalten einen mineralischen Verputz. Farblich bestimmen warme Grautöne das äußere Erscheinungsbild. Der ortstypisch helle, glatt geschalte Beton kontrastiert mit dem dunklen groben Verputz. Als Farbtupfer in der Fassade wirken die rostroten Markisen. Die reduzierte Materialwahl steht in Einklang mit der schnörkellosen Fassade. Die Neubauten widerspiegeln in ihrem Ausdruck gewisse architektonische Elemente der umliegenden Bauten, erhalten durch deren Neuinterpretation aber einen eigenständigen Charakter.

Etappiierung

Die Anordnung der Neubauten *Loëhaus* und *Haus im Park* berücksichtigt die bestehenden Aussenräume und städtebauliche Ensemblewirkung des Bestands. Folglich könnte in einer ersten Etappe nur das *Haus im Park* erstellt werden und erst in einer zweiten Etappe der Ersatzneubau *Loëhaus* für die ehemalige Frauenschule bzw. den *Loësaal* gebaut werden, ohne das städtebauliche Gesamtkonzept stark zu beeinträchtigen.

Wohnungen

Entsprechend der hohen Wohnqualität des Quartiers und im Hinblick auf dessen Belegung sind in allen 5 Neubauten Wohnungen mit 1 bis 5.5 Zimmern konzipiert. Im *Loëhaus* sind vor allem Studios mit 1-2 Zimmern angeordnet, welche als Arbeitsunterkünfte, Hotelzimmer oder auch als Alterswohnungen-Wohnungen genutzt werden können. Im *Pavillion*, im *Haus im Park* und im *Familienhaus* liegt der Schwerpunkt bei 3.5 und 4.5-Zimmer-Wohnungen, im *Solitär* bei 2.5-Zimmer-Wohnungen. Die 5.5-Zimmer-Wohnungen befinden sich mehrheitlich im *Familienhaus*.

Dadurch bieten die Neubauten Platz für Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten, was zur Belegung des Quartiers beiträgt.

Alle Wohnungen sind zwei- oder dreiseitig ausgerichtet und haben einen Bezug zur Gartenanlage. Die Loggias sind jeweils in den Gebäudeecken angeordnet und bieten dadurch eine optimale Aussicht und Besonnung. Den Erdgeschosswohnungen ist ein privater kleiner Garten zugeordnet, eine Reminiszenz an die quartiertypischen Gärten.

Erschliessung

Die gesamte Parkierung ist in zwei Tiefgaragen beidseits der Loëstrasse untergebracht: auf der Parzelle 286 verbindet sie das *Haus im Park* (, das *Loëhaus*) und die *Stadtvilla* miteinander. Die Zufahrt erfolgt an der nördlichen Spitze der Parzelle 286 und gewährleistet somit die Tiefgaragenzufahrt der Parzelle 1536.

Auf der gegenüberliegenden Parzelle 251 erstreckt sich die Tiefgarage unter dem *Familienhaus* und dem *Pavillion* und ist über einen Korridor mit dem Untergeschoss vom *Solitär* verbunden. Die Garageneinfahrt wird über die bestehende Zufahrt zu den Parkplätzen der Parzelle 251 erschlossen. Es werden genügend Parkplätze für die Sharing Community E-Mobilität reserviert.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit der Gebäude ist in mehrfacher Hinsicht gewährleistet: dank guter Tageslichtnutzung bei hohem Wärmeschutz, einem geringem Heizbedarf, der Nutzung von Fernwärme, Photovoltaik-Modulen auf den steilen Dachflächen sowie die Auswahl ökologisch sinnvoller Baustoffe und konstruktiv einfachen Bauteilaufbauten.

Die Nachhaltigkeit in Bezug auf Natur und Umwelt zeigt sich im Erschliessungskonzept und in der Aussenraumgestaltung: die unterirdisch angeordnete Parkierung mit Platz und Infrastruktur für e-Mobilität, das öffentliche Wegsystem für den Langsamverkehr mit Veloabstellflächen und die Vielfalt an Aussenräumen mit hohem Grünanteil.

Umgebung

Die Freiraumgestaltung knüpft an das bestehende Umfeld der Siedlung an der Loëstrasse an und führt bestehende Strukturen zu einem Ganzen fort. Private, gemeinschaftliche und öffentliche Aufenthaltsflächen fügen sich mit den Wegen in ein Patchwork - Muster ein. Die öffentlichen Nutzungen des Loësaals profitieren von der Offenheit des Platzes.

Ein niedriger Vegetationskörper umgibt die Bauten und ein erhöhter, lockerer Heckenkörper rahmt die privaten Gärten und gemeinschaftlichen Garten- und Spielzimmer ein. Auch Wohnparteien ohne privaten Garten profitieren so von Aussenräumen mit vielseitigen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten.

Baumsetzungen aus einheimischen Hochstammbäumen sticken den Baumbestand der Umgebung und des benachbarten Waldhanges weiter, strukturieren den Freiraum und lassen unterschiedlich atmosphärische Aufenthaltsräume entstehen.

Die grossen Bestandsbäume, vor allen Dingen die alte Linde am Loësaal, wirken zusammen mit der erhaltenen Stadtvilla identitätsstiftend auf die Siedlung an der Loëstrasse.

Ein Wegnetz fügt sich in die Topografie ein und schliesst an bestehende Knotenpunkte an.

Durch den hohen Grünflächenanteil, die ökologisch wertvollen Blumenwiesen, den einheimischen Grossbäumen sowie wenig versiegelte Flächen, leistet die Umgebung einen positiven Beitrag zu einem guten Gebietsklima und die Möglichkeit der dezentralen Niederschlagsentwässerung.

Quartierplan

Für das Projekt wird ein Quartierplan erstellt, um die gesetzlichen Grundlagen zu erhalten. Es wird ein Ausnützungsbonus von 16% gemäß BG Chur Art. 88 benötigt.





Perimeter

Kontrollpunkt
Gelände+600.50
= +600.50

251

P1 Terrain gew. +597.63
Terrain neu +596.90

P2 Terrain gew. +598.43⁵
Terrain neu +598.43⁵

P10 Terrain gew. +597.23⁵
Terrain neu +596.90

P3 Terrain gew. +598.80¹
Terrain neu +599.58

P5 Terrain gew. +599.44
Terrain neu +599.58

P6 Terrain gew. +599.24⁵
Terrain neu +599.58

P7 Terrain gew. +596.91
Terrain neu +596.90

P8 Terrain gew. +596.82
Terrain neu +596.90

Tiefgarage

+596.90

+598.30

1667

(P1) Terrain gew. +596.85

P1 Terrain gew. +596.88 (interpoliert)
Terrain neu +598.00

P2 Terrain gew. +597.25⁵
Terrain neu +598.00

P3 Terrain gew. +597.32⁵
Terrain neu +598.00

P4 Terrain gew. +597.98⁵
Terrain neu +598.00

Pavillon

598.00

P5 Terrain gew. +597.80⁵
Terrain neu +598.00

P6 Terrain gew. +597.48⁵
Terrain neu +598.00

P9 Terrain gew. +597.05
Terrain neu +598.00

P7 Terrain gew. +597.34⁵
Terrain neu +598.00

P8 Terrain gew. +596.97
Terrain neu +598.00

Beginn Rampe +596.52

Rampe 15%

beginnt im Gelände

+597.36

+597.09

+596.93

6814

+599.61⁵

+599.35

Beginn Rampe +599.48

Rampe 12%

Stadtvilla

+600.00

1693

P1 Terrain gew. +593.14
Terrain neu +592.70

P2 Terrain gew. +594.93⁵
Terrain neu +595.50

P4 Terrain gew. +592.67⁵
Terrain neu +592.70

P3 Terrain gew. +594.62
Terrain neu +595.50

P5 Terrain gew. +593.10⁵
Terrain neu +593.10⁵

+595.50

P8 Terrain gew. +592.93
Terrain neu +592.93

P7 Terrain gew. +593.76⁵
Terrain neu +595.50

286

P1 Terrain gew. +599.58
Terrain neu +599.30

P2 Terrain gew. +600.02⁵
Terrain neu +599.30

P9 Terrain gew. +599.16⁵
Terrain neu +599.30

P10 Terrain gew. +599.65⁵
Terrain neu +599.30

P3 Terrain gew. +601.07⁵
Terrain neu +602.05

P4 Terrain gew. +601.10
Terrain neu +602.05

P8 Terrain gew. +599.16⁵
Terrain neu +599.30

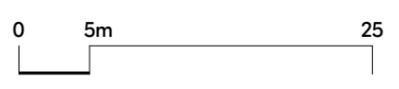
Haus im Park

P7 Terrain gew. +600.11
Terrain neu +599.30

P6 Terrain gew. +600.20
Terrain neu +599.30

P5 Terrain gew. +601.29
Terrain neu +601.75

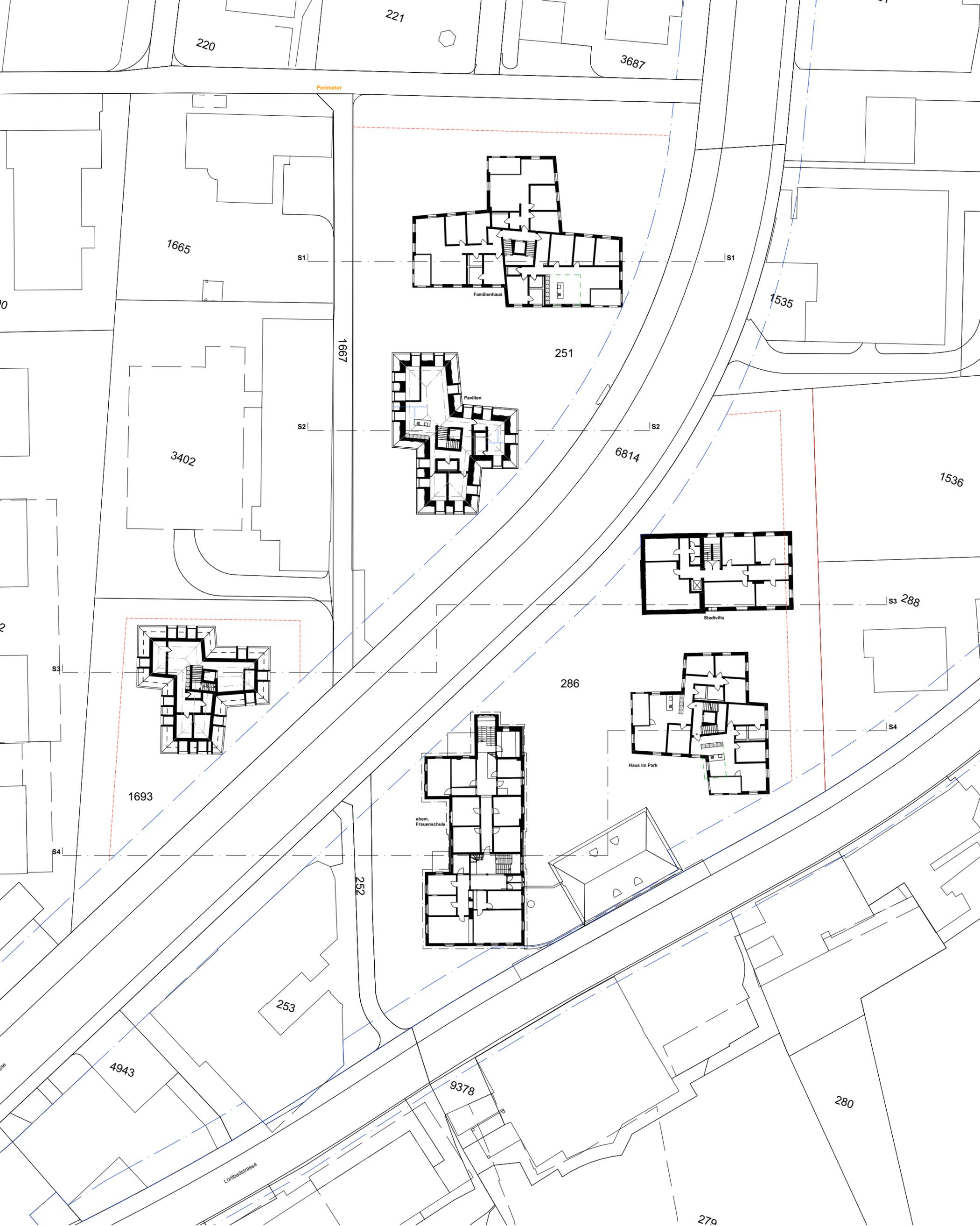
ehem. Frauenschule



N° 2013 1315 | 05.07.2024

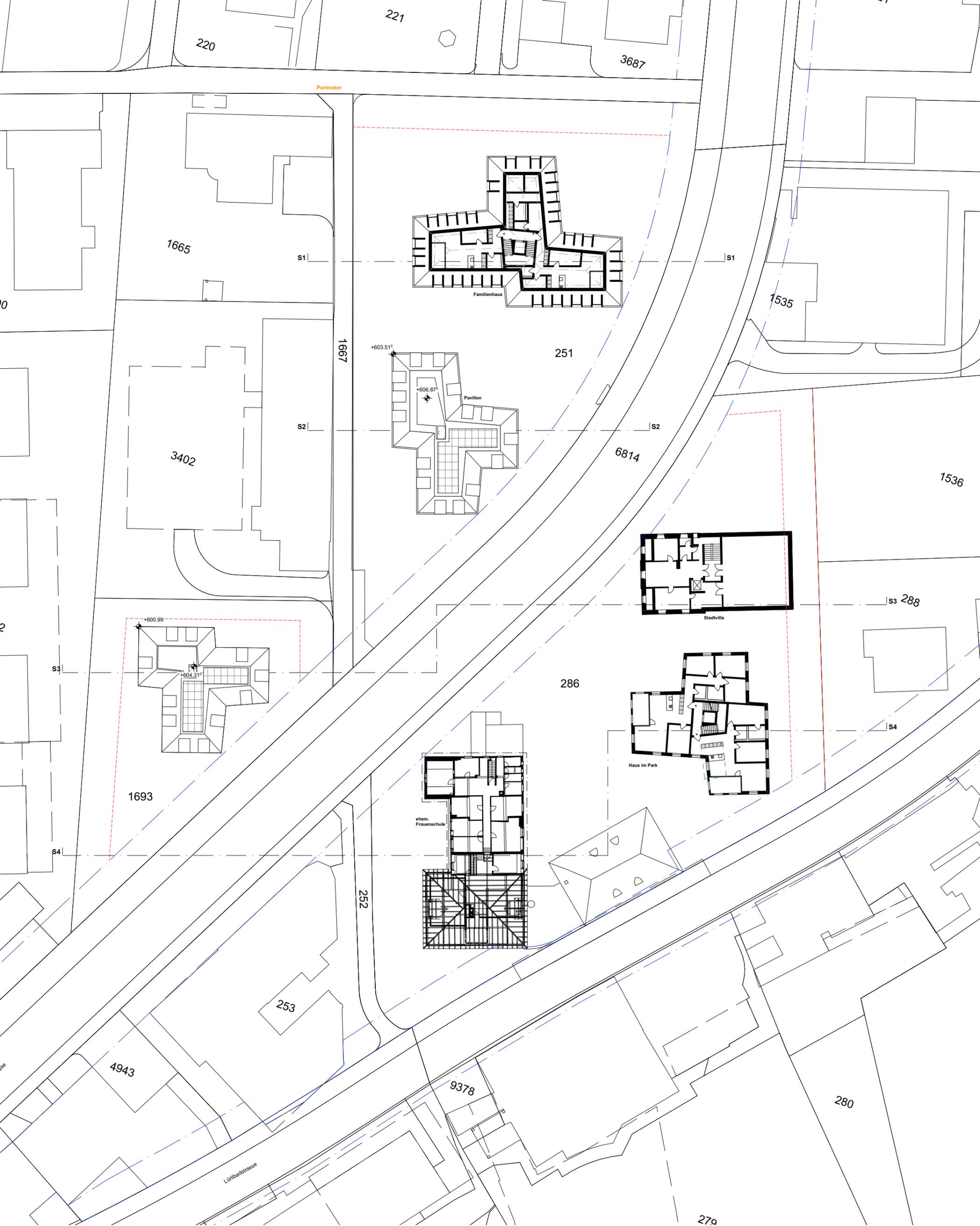
ERDGESCHOSS VI
1:500 | A3 | jwe

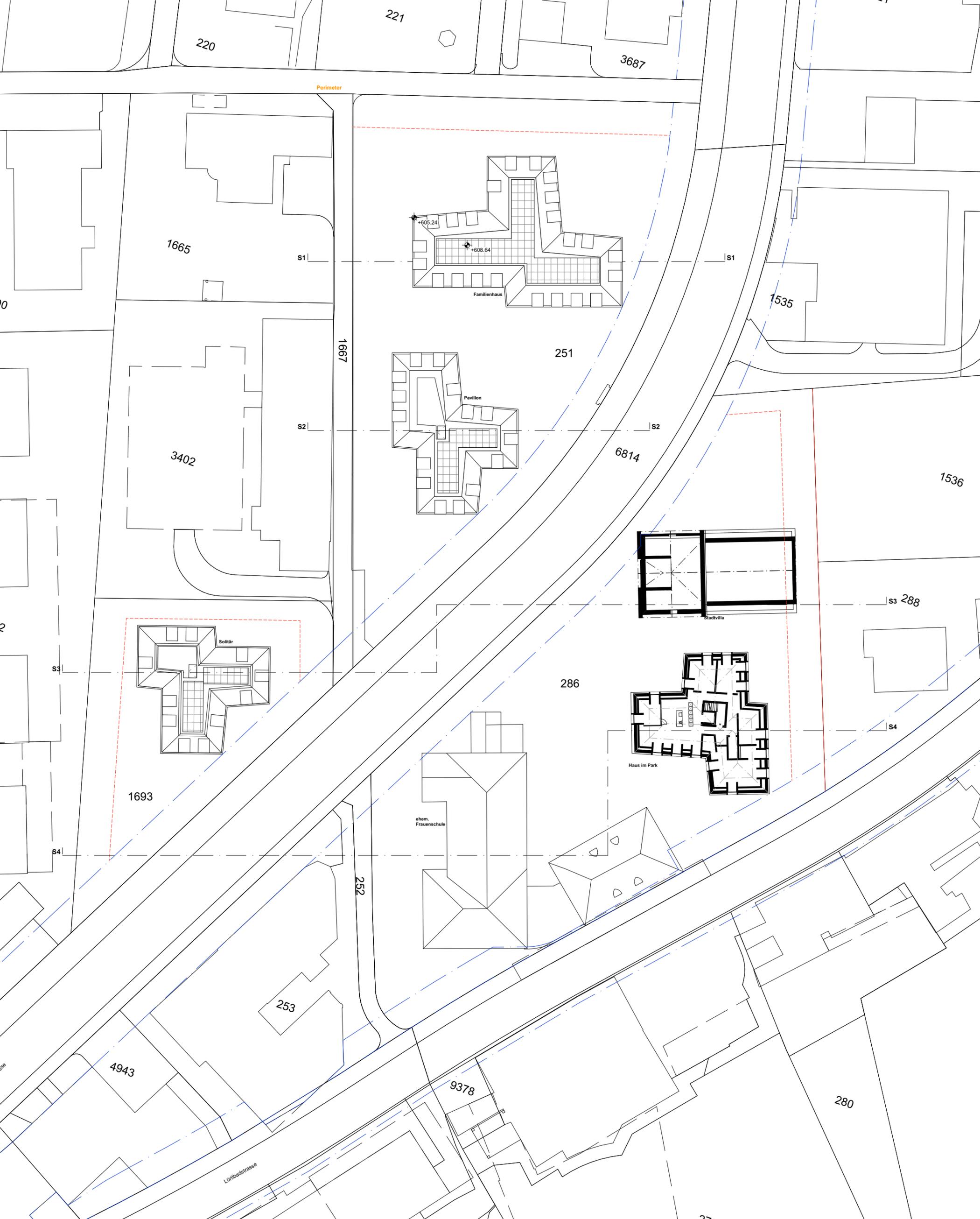


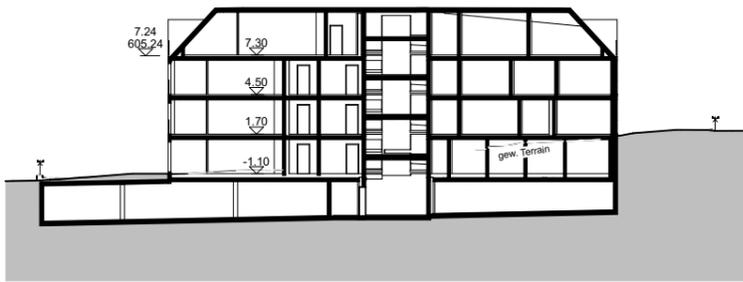


Perimeter

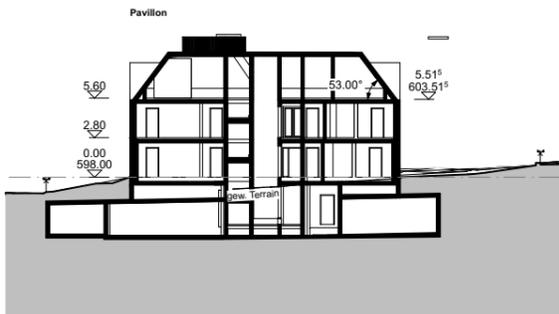
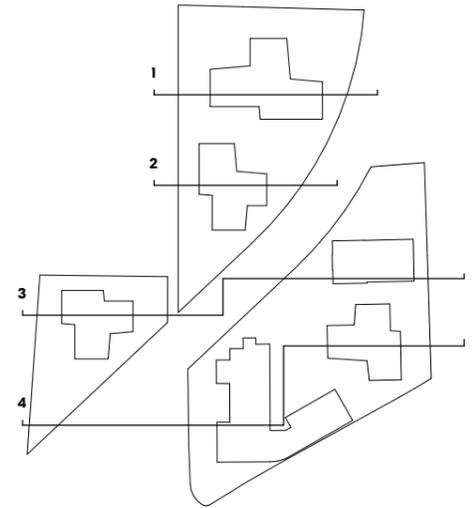




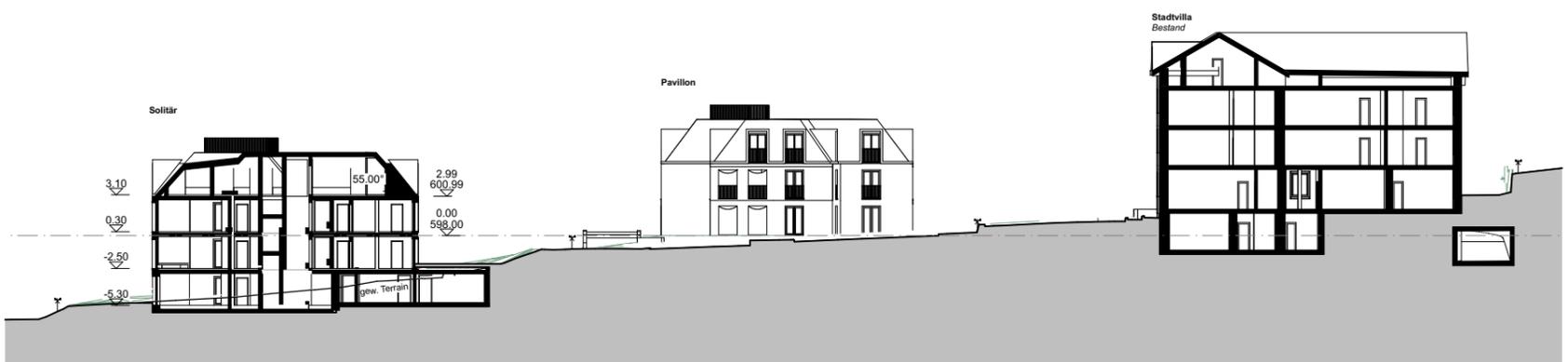




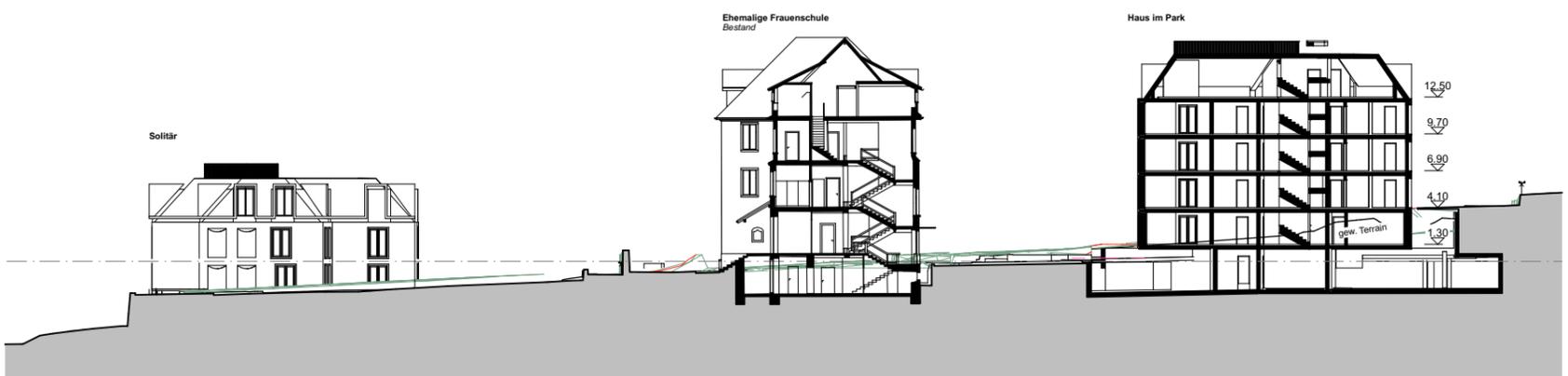
Schnitt 1
Familienhaus



Schnitt 2
Pavillon

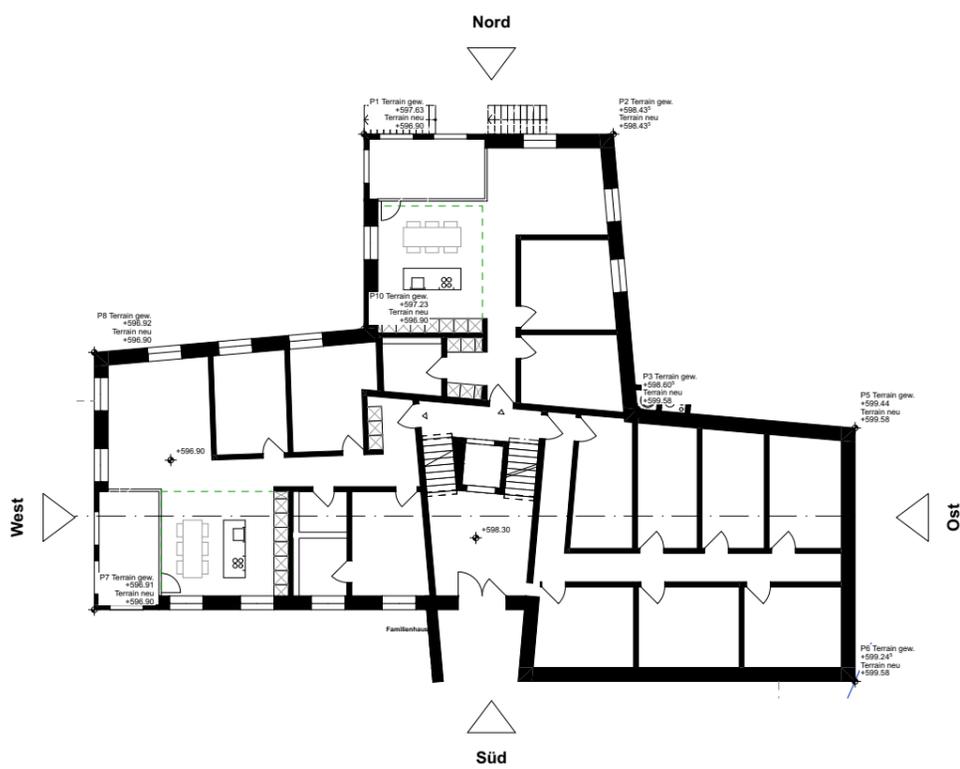


Schnitt 3
Solitär - Stadvilla



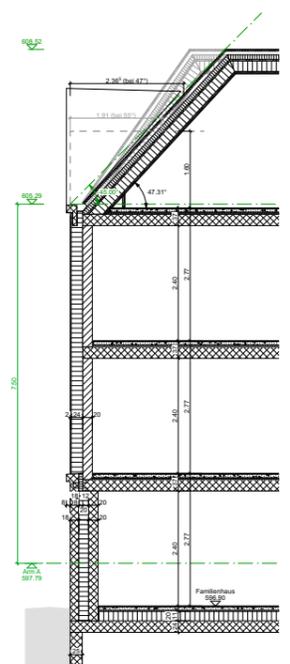
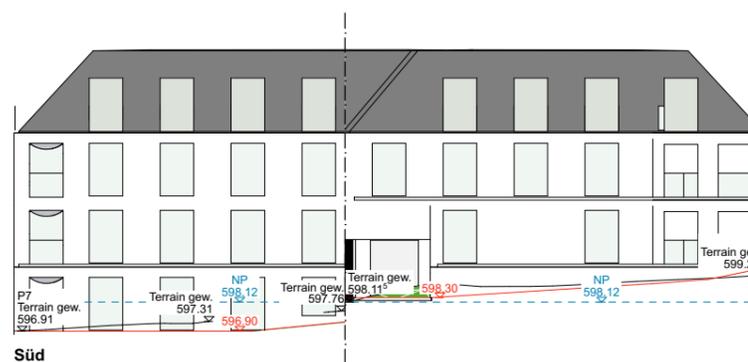
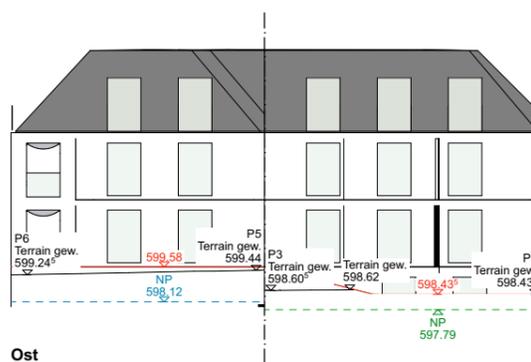
Schnitt 4
Ehemalige Frauenschule - Haus im Park

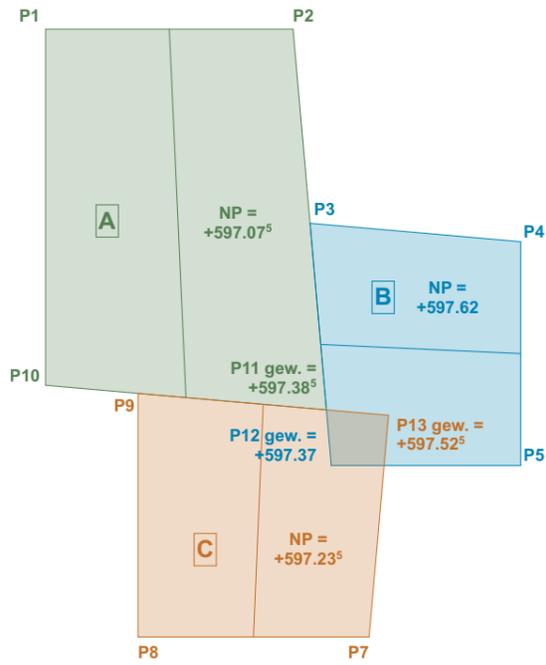
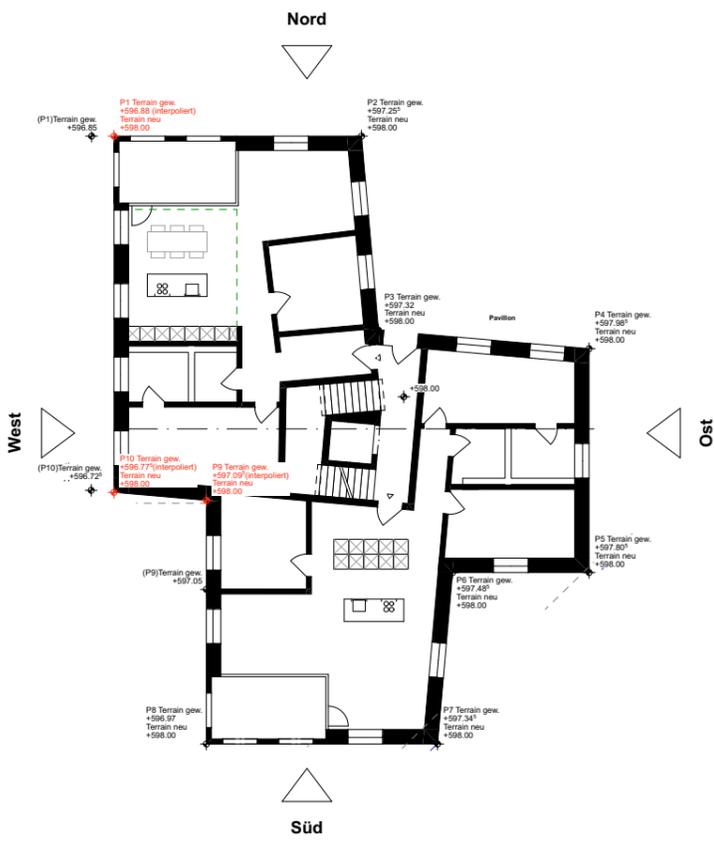




FAMILIENHAUS

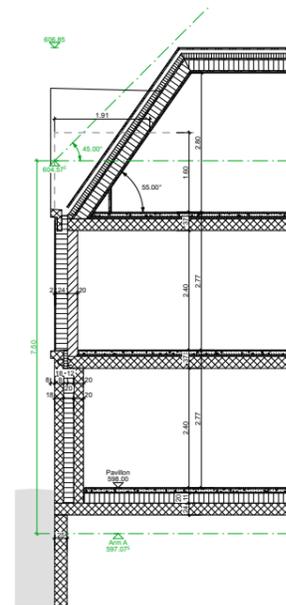
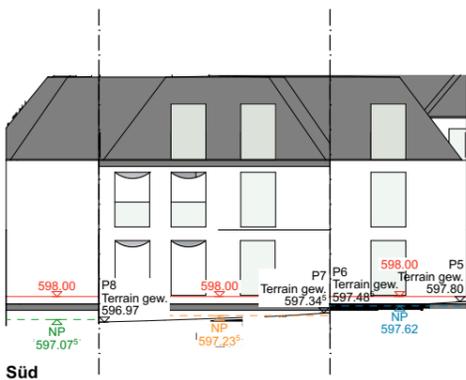
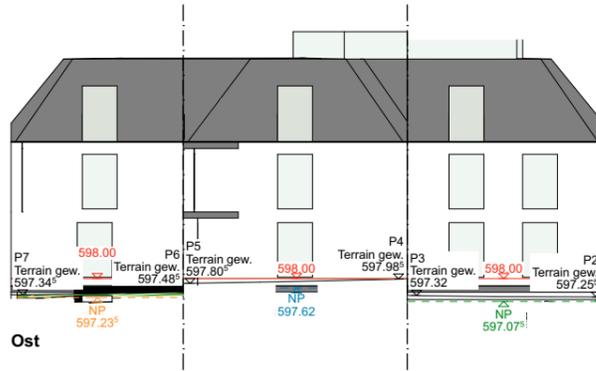
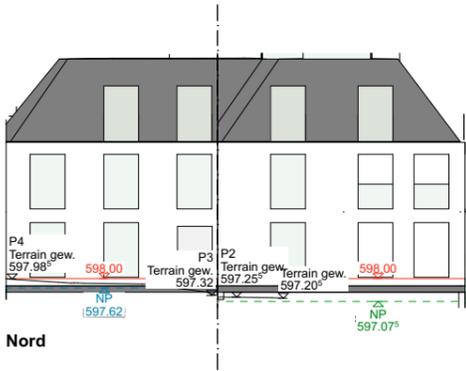
	Terrain gewachsen	Terrain neu	Gebäudehöhe
P1	+ 597.630	+ 596.900	+ 8.390
P2	+ 598.435	+ 598.435	+ 6.855
P3	+ 598.605	+ 599.580	+ 6.685
P4 (interpoliert)	+ 597.215	-	+ 8.075
Mittel Arm A =	+ 597.789		
P5	+ 599.440	+ 599.580	+ 5.850
P6	+ 599.245	+ 599.580	+ 6.045
P7	+ 596.910	+ 596.900	+ 8.390
P8	+ 596.920	+ 596.900	+ 8.390
Mittel Arm B =	+ 598.121		
Schnittpunkt Dachhaut			605.29

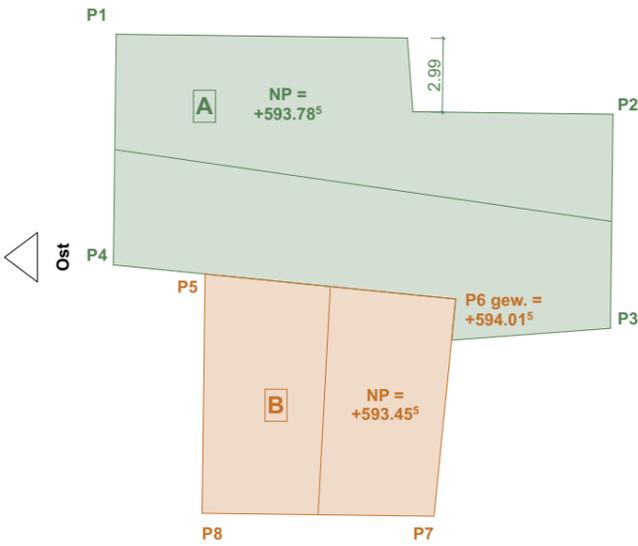
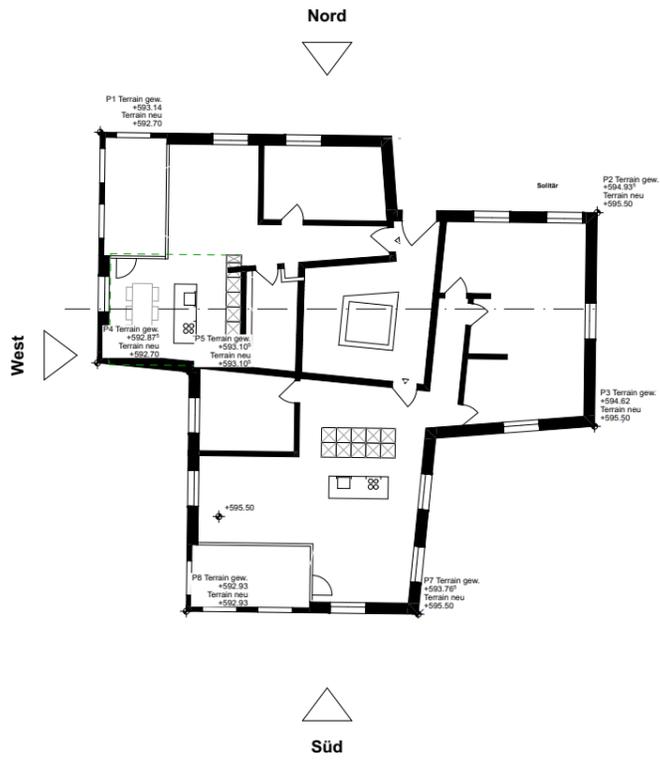




PAVILLON

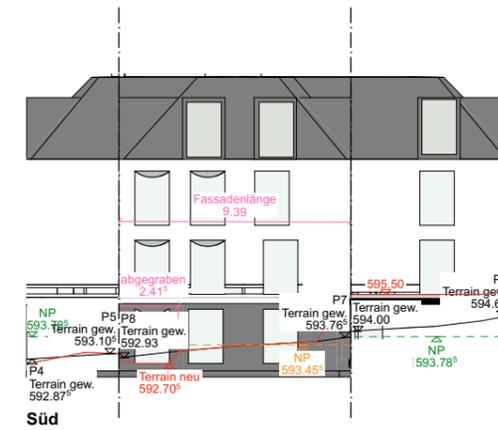
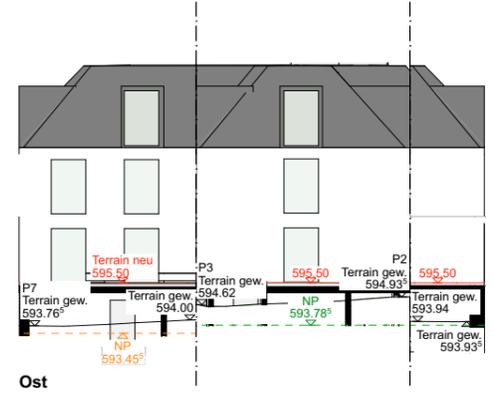
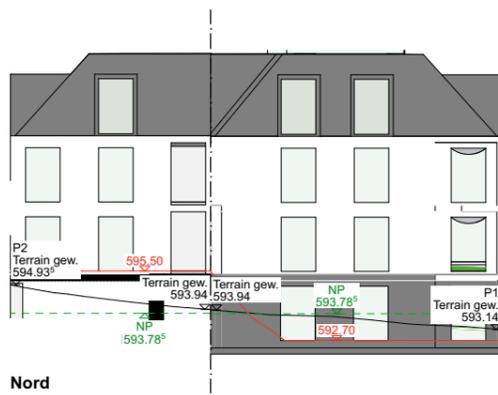
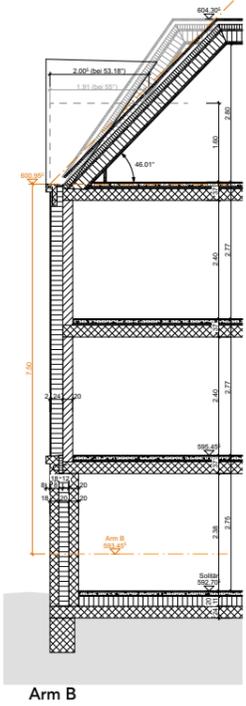
	Terrain gewachsen	Terrain neu	Gebäudehöhe
P1	+ 596.880	+ 598.000	+ 7.695
P2	+ 597.255	+ 598.000	+ 7.320
P11	+ 597.385	-	+ 7.190
P10	+ 596.775	+ 598.000	+ 7.800
Mittel Arm A =	+ 597.074		
P3	+ 597.320	+ 598.000	+ 7.255
P4	+ 597.985	+ 598.000	+ 6.590
P5	+ 597.805	+ 598.000	+ 6.770
P12	+ 597.370	-	+ 7.205
Mittel Arm B =	+ 597.620		
P7	+ 597.345	+ 598.000	+ 7.230
P8	+ 596.970	+ 598.000	+ 7.605
P9	+ 597.095	+ 598.000	+ 7.480
P13	+ 597.525	-	+ 7.050
Mittel Arm C =	+ 597.234		
Schnittpunkt Dachhaut			604.575

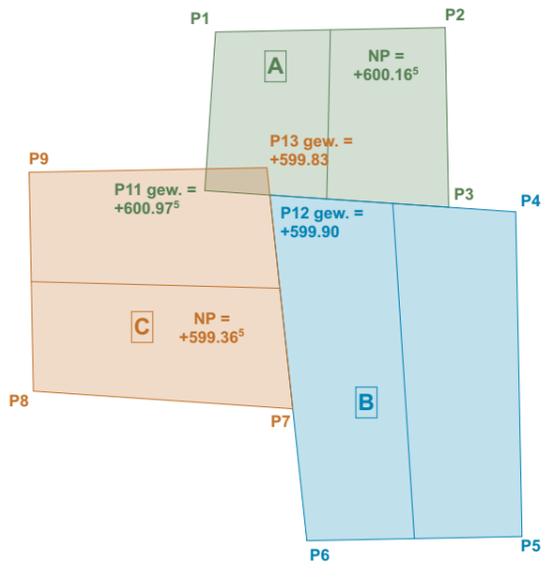
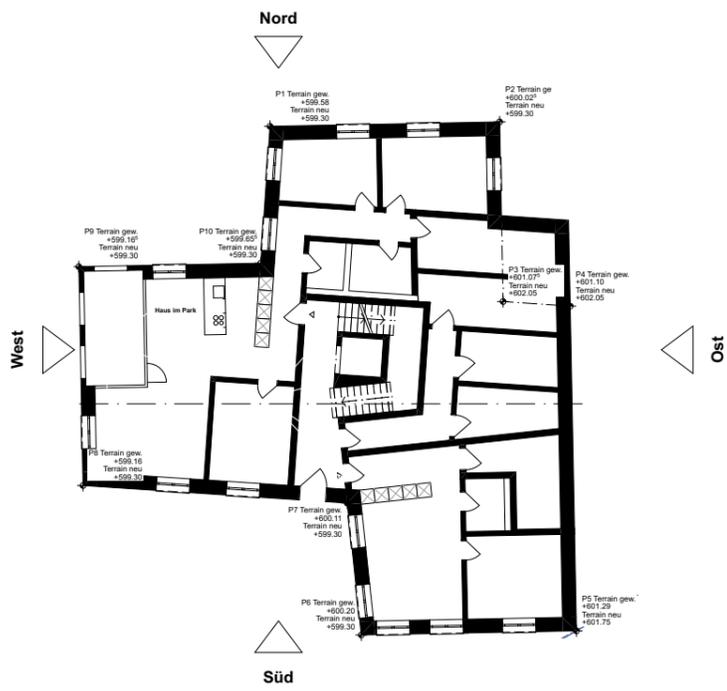




SOLITÄR

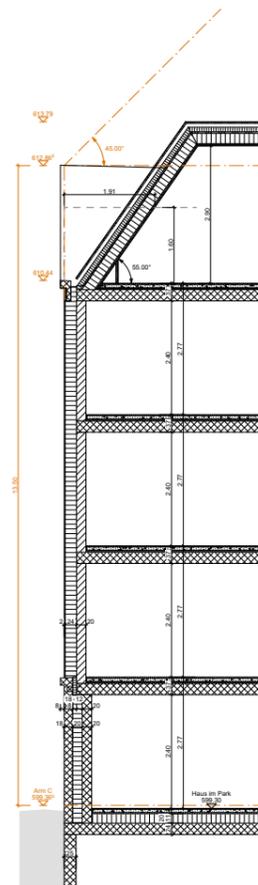
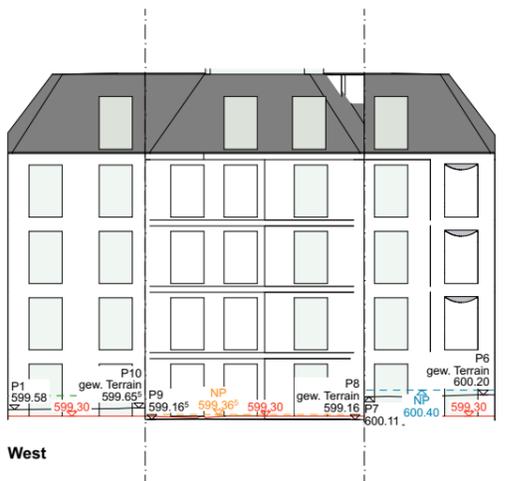
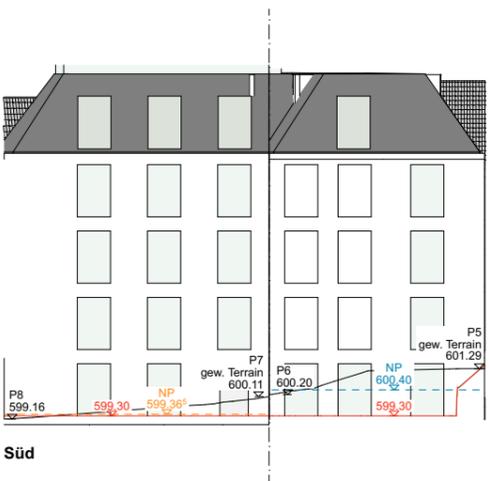
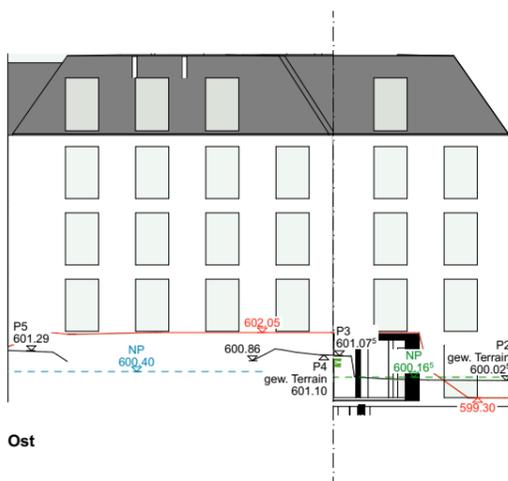
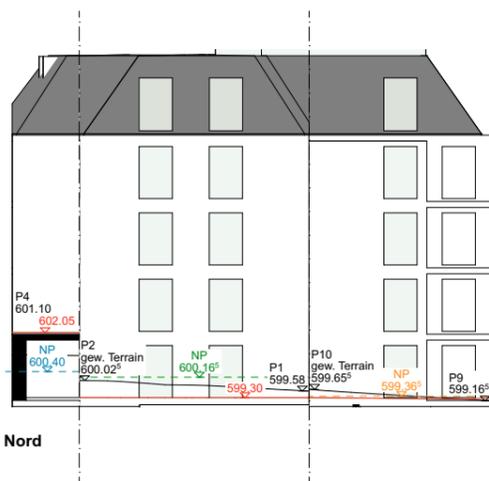
	Terrain gewachsen	Terrain neu	Gebäudehöhe
P1	+ 593.140	+ 592.700	+ 8.255
P2	+ 594.935	+ 595.500	+ 6.020
P3	+ 594.620	+ 595.500	+ 6.335
P4	+ 592.875	+ 592.700	+ 8.080
Mittel Arm A =	+ 593.783		
P5	+ 593.105	+ 593.105	+ 7.850
P6	+ 594.015	-	+ 6.940
P7	+ 593.765	+ 595.500	+ 7.190
P8	+ 592.930	+ 592.930	+ 8.025
Mittel Arm B =	+ 593.454		
Schnittpunkt Dachhaut			600.955





HAUS IM PARK

	Terrain gewachsen	Terrain neu	Gebäudehöhe
P1	+ 599.580	+ 599.300	+ 11.140
P2	+ 600.025	+ 599.300	+ 11.140
P3	+ 601.075	+ 602.050	+ 9.365
P11	+ 600.975	-	+ 9.465
Mittel Arm A =	+ 600.163		
P4	+ 601.100	+ 602.050	+ 9.340
P5	+ 601.290	+ 601.750	+ 9.150
P6	+ 600.200	+ 599.300	+ 11.140
P12	+ 599.900	-	+ 10.540
Mittel Arm B =	+ 600.398		
P7	+ 600.110	+ 599.300	+ 11.140
P8	+ 599.160	+ 599.300	+ 11.280
P9	+ 599.165	+ 599.300	+ 11.275
P13	+ 599.830	-	+ 10.610
Mittel Arm C =	+ 599.364		
Schnittpunkt Dachhaut			610.44



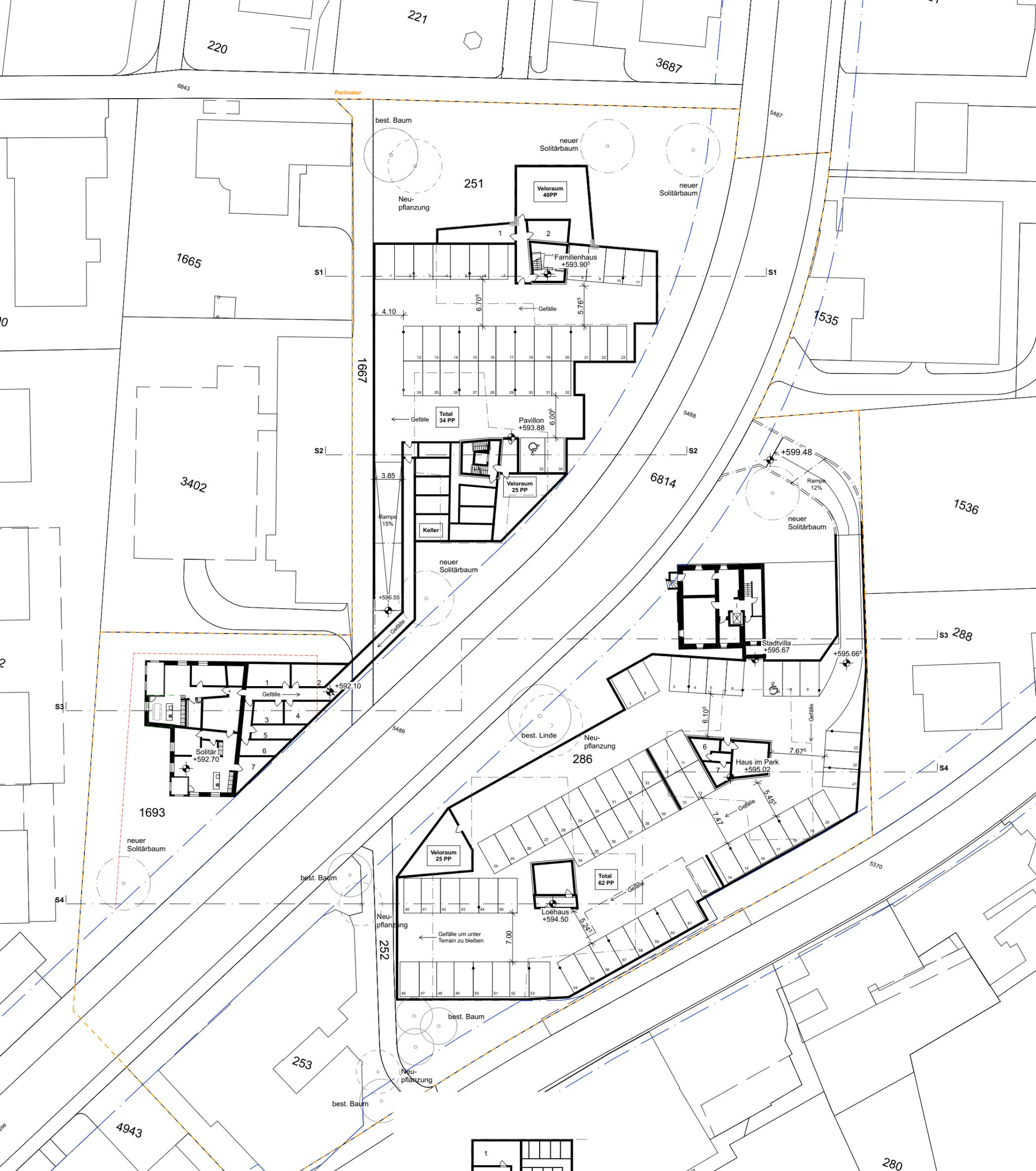


N° 2013

EHEMALIGE FRAUENSCHULE CHUR;
Richtprojekt

VARIANTE 2

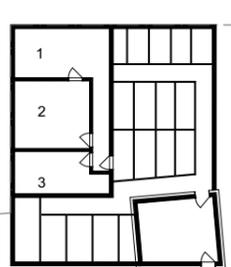




Tiefgarage

Anzahl PP
Wettbewerb

Richtprojekt



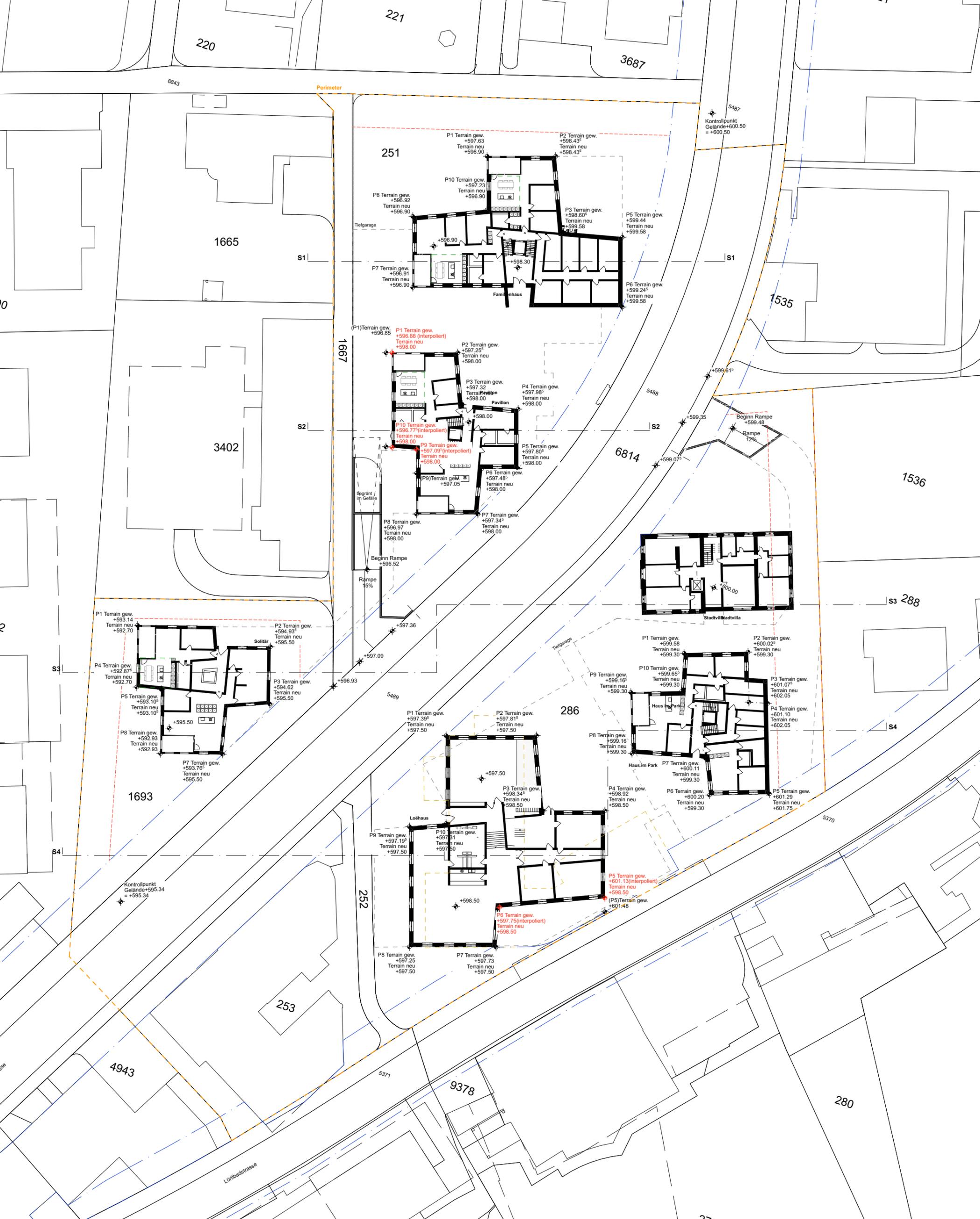
2. Untergeschoss

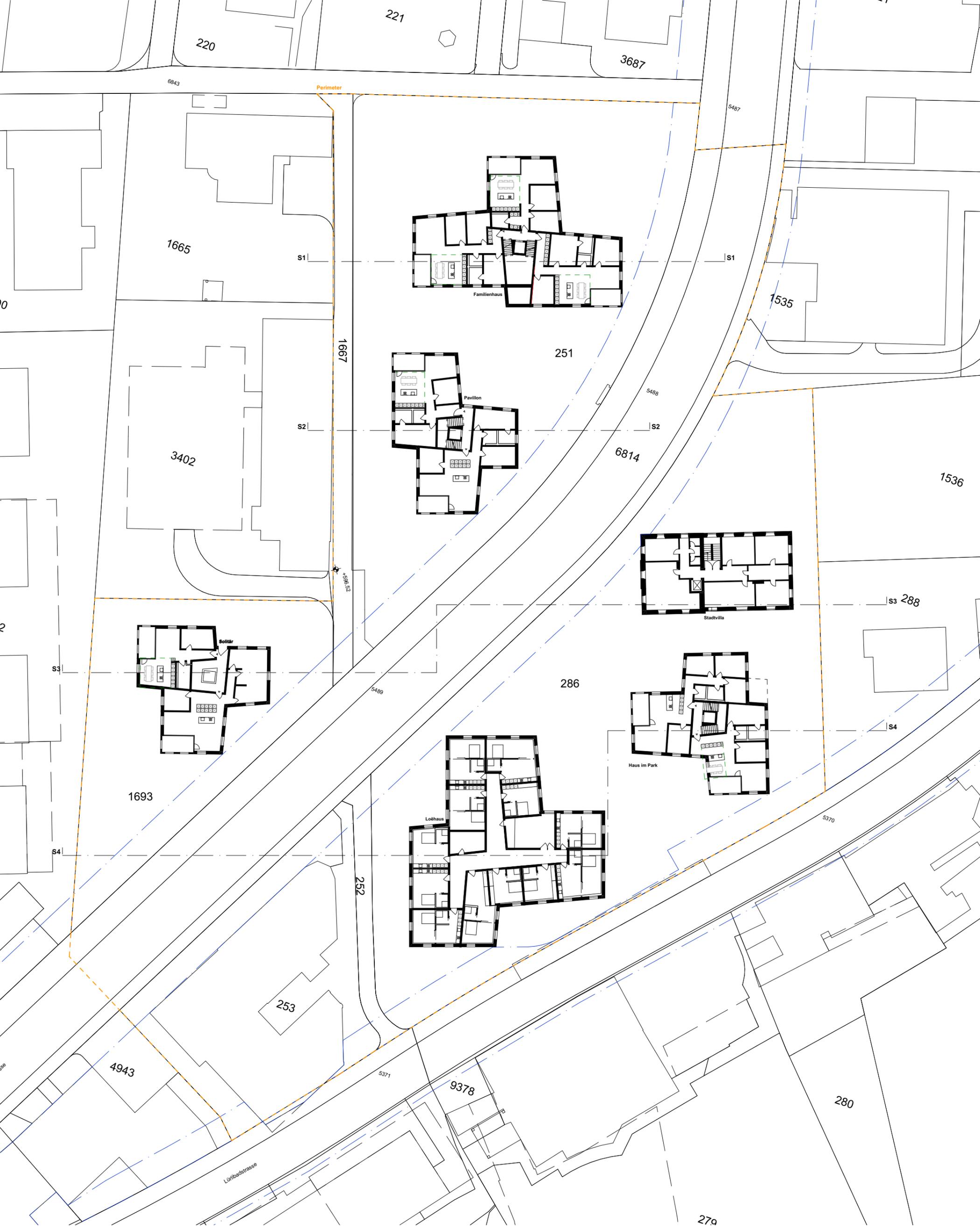
Tiefgarage Ost
Tiefgarage West

38 PP
67 PP

62 PP
34 PP

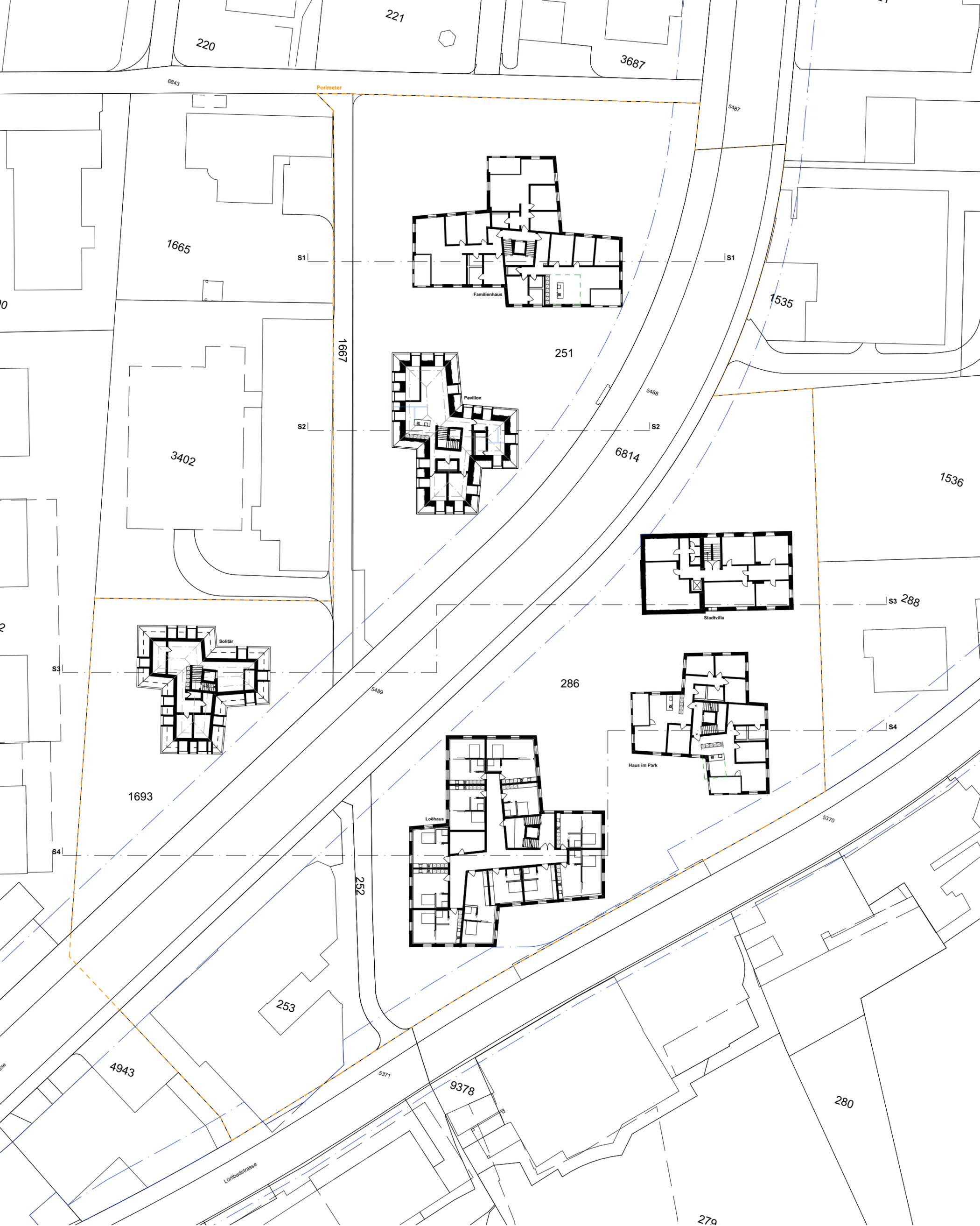


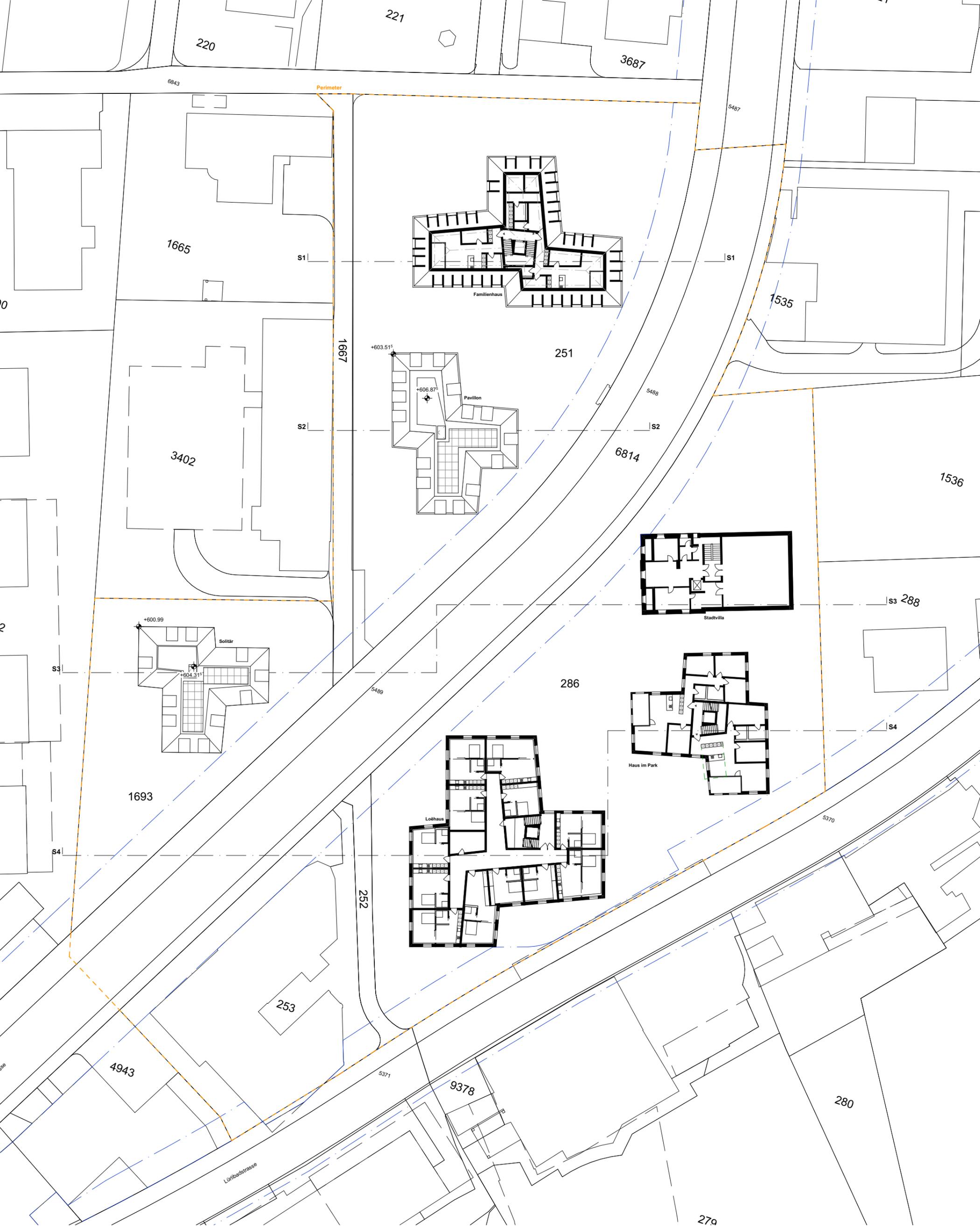


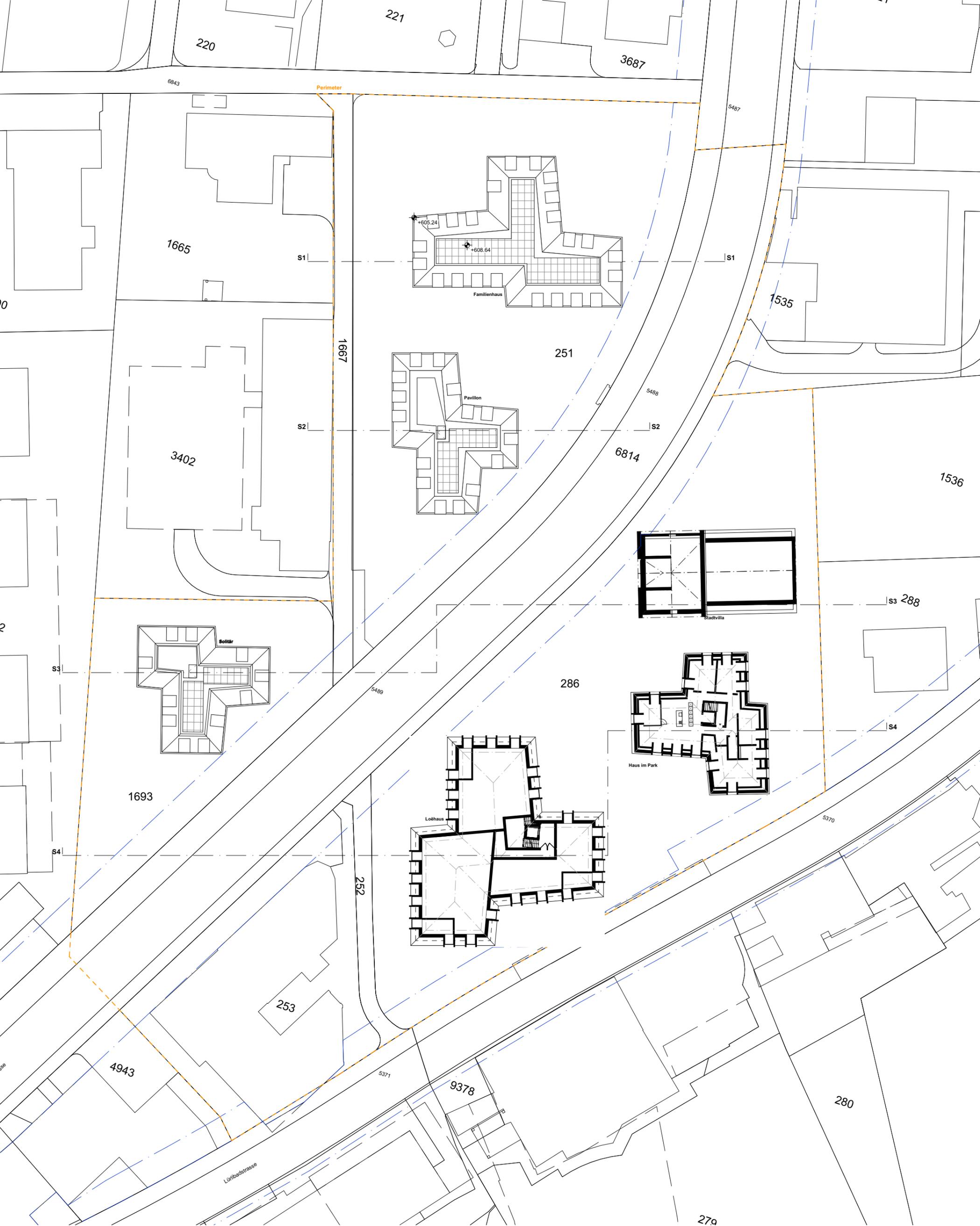


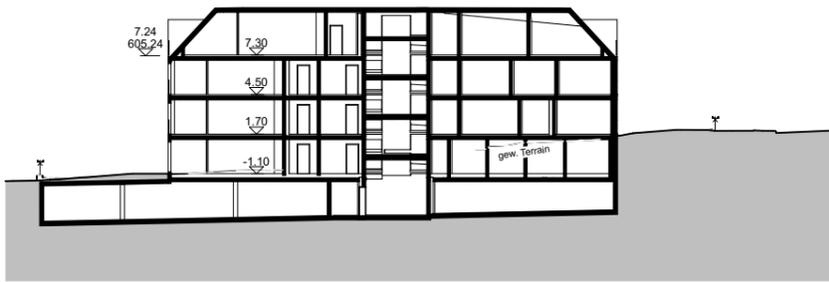
0 5m 25



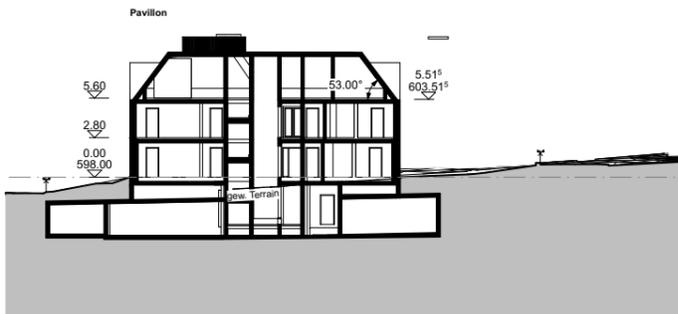
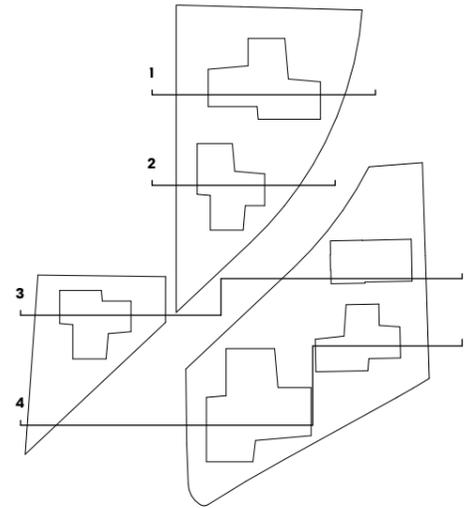




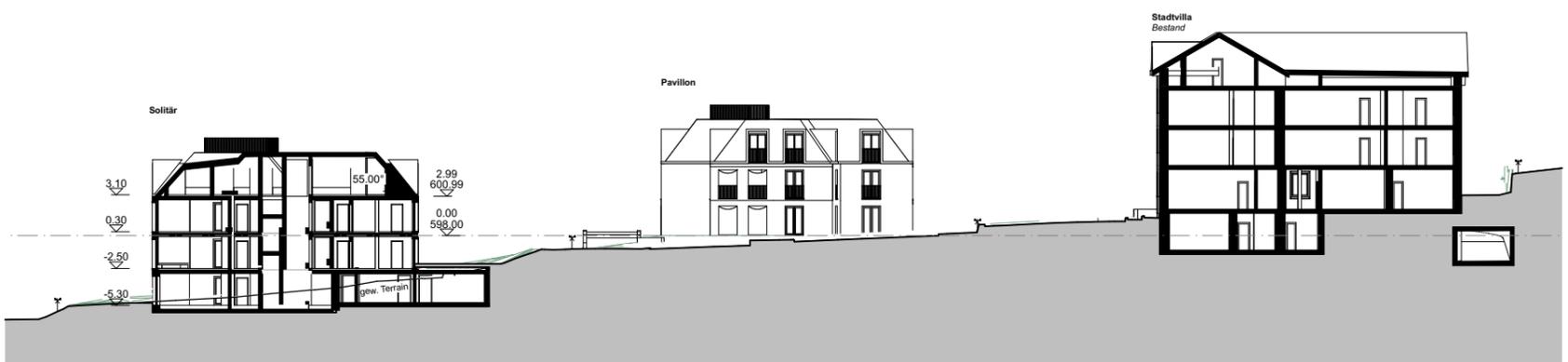




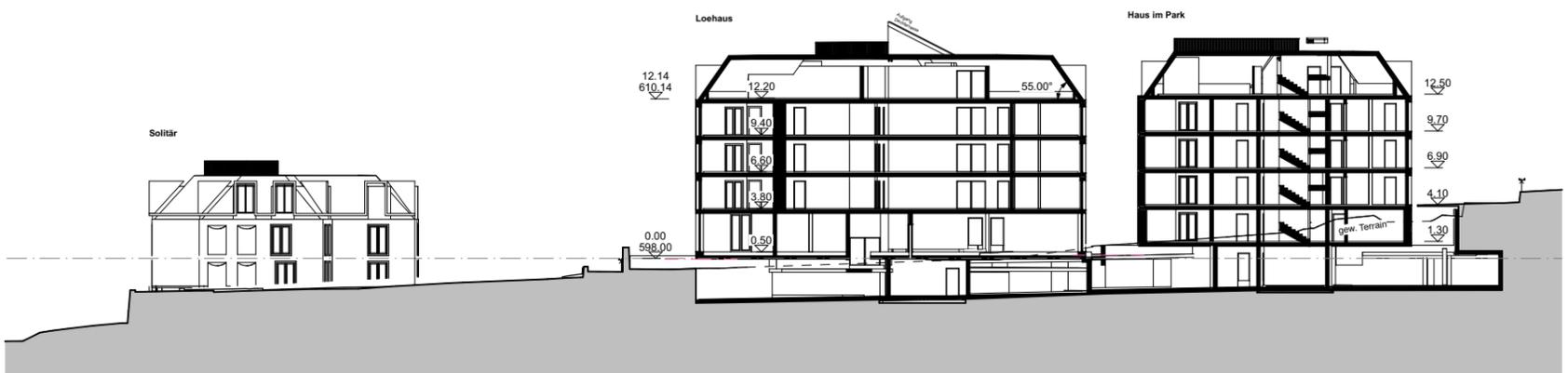
Schnitt 1
Familienhaus



Schnitt 2
Pavillon

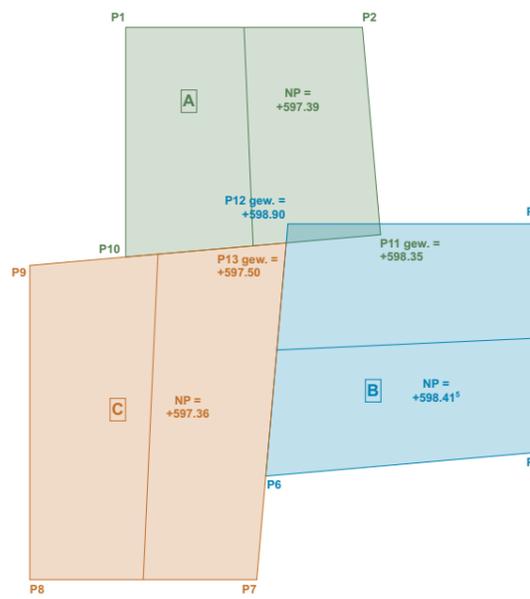
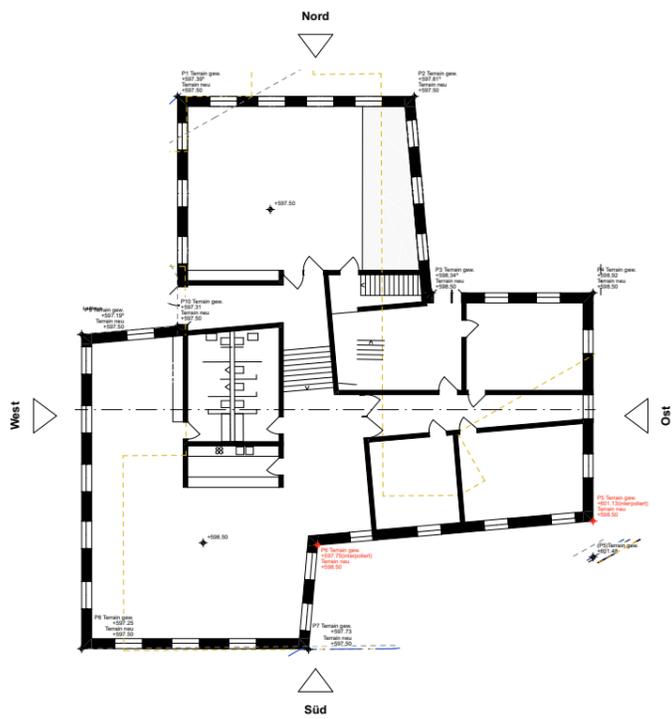


Schnitt 3
Solitär - Stadvilla



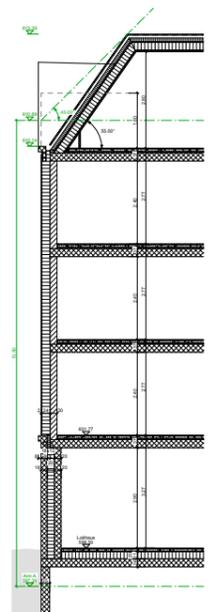
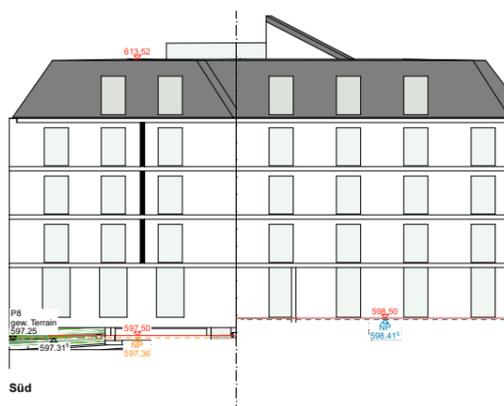
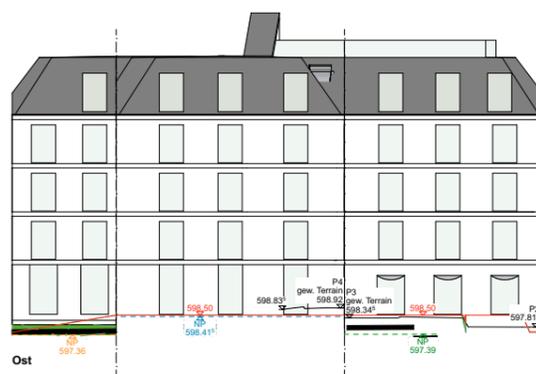
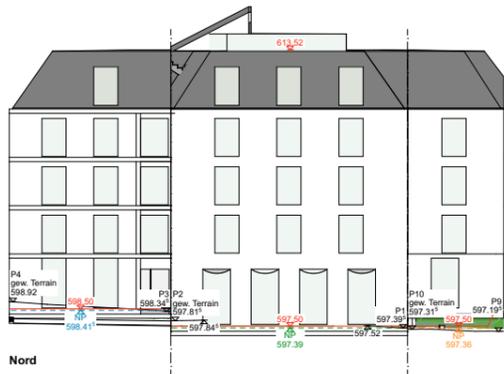
Schnitt 4
Loehaus - Haus im Park





LOËHAUS

	Terrain gewachsen	Terrain neu	Gebäudehöhe
P1	+ 597.395	+ 597.500	+ 12.745
P2	+ 597.815	+ 597.500	+ 12.640
P10	+ 597.310	+ 597.500	+ 12.830
P11	+ 597.350	-	+ 12.790
Mittel Arm A =	+ 597.389		
P4	+ 598.920	+ 598.500	+ 11.640
P5	+ 601.130	+ 598.500	+ 11.640
P6	+ 597.750	+ 598.500	+ 12.390
P12	+ 598.900	-	+ 11.240
Mittel Arm B =	+ 598.413		
P7	+ 597.730	+ 597.500	+ 12.640
P8	+ 597.250	+ 597.500	+ 12.890
P9	+ 597.195	+ 597.500	+ 12.945
P13	+ 597.500	-	+ 12.640
Mittel Arm C =	+ 597.361		
Schnittpunkt Dachhaut			610.14







N° 2013

EHEMALIGE FRAUENSCHULE CHUR;
Richtprojekt

UMGEBUNG



Identitätsbaum
(Linde bestehend)



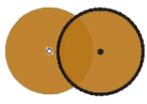
Obstbäume

● Baum bestehend

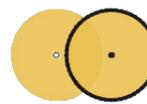
--- Pflanzabstand

○ Baum neu

- 6 m (StrV & AFW GR)
- 4 m (StrV & AFW GR)
- 2 m (AFW GR)
- 1 m (StrV)
- 0.5 m (AFW GR)



Solitärbäume
(best. und neu)



Kleinkronige
Hochstammbäume
(best. und neu)



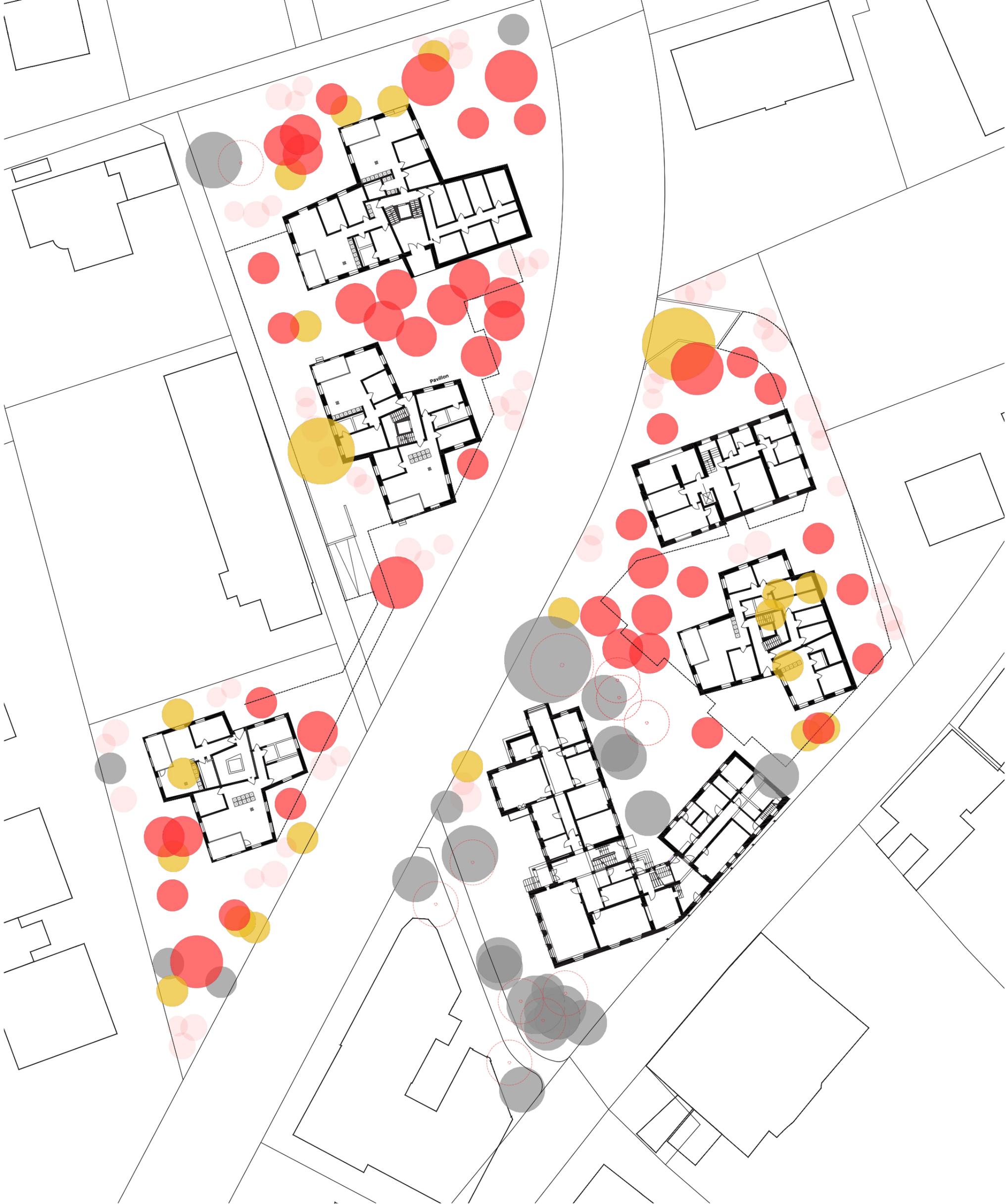
Ersatzpflanzung
Bestandsbaum



Baumreihe Strasse
bestehend



Strauchgruppen
(neu)



	Baum Bestand	25 Stk.		Strauch Neu	61 Stk.
	Baum Rodung	- 22 Stk.		Ersatzpflanzung Bestandsbaum	11 Stk.
	Baum Neu	+ 45 Stk.			

Baum Bestand vorher 47 (-11) Stk.
Baum Bestand nacher 60 (+ 11) Stk. + 28%

N° 2013 | 18.07.2024
 Richtprojekt ehemalige Frauenschule; Chur

BAUMBILANZ VI



**Übergeordnete
Wegverbindung**
- Asphalt
Bestehend B: ca. 2.5 m
Neu B: ca. 1.8 - 2.0 m



Hauptweg
- Pflasterung
B: ca. 1.2 - 1.5 m



Loeplatz
- Asphalt



Nebenweg
- Chaussierung mit
Randabschluss
B: ca. 1 - 1.2 m



Wiesweg
- Chaussierung
(bestehend und neu)
B: ca. 0.8 m



- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|-------------------------------|
|  | Öffentliche Freiräume (Platz vor dem Loëhaus) |  | Gemeinschaftliche Freiräume - Spielwiese |  | Private Freiräume (Gärten EG) |
|  | Gemeinschafts- und Spielpätze, Gartenzimmer |  | Nutzungsgebundene Gemeinschaftliche Freiräume |  | Wiese best. und neu |

N° 2013 | 18.07.2024
 Richtprojekt ehemalige Frauenschule; Chur

ZONIERUNG VI



Legende

--- Perimeter Quartiersplan (Parz.-Nr. 1693, 1667, 251, 253, 252, 286)

Höhen

±18.90 x Projektierte Höhenkoten

±18.90 x Bestehende Höhenkoten

--- Projektierte Höhenlinien

--- Bestehende Höhenlinien

..... Höhenlinien Abbruch

Beläge

--- Pflasterung Bestand

--- Pflasterung neu

--- Asphalt best

--- Asphalt neu

--- Chausseierung neu (behindertengerecht)

Ausstattung

--- Diverse Spielgeräte

--- Veloanlehnbügel (Total 72 St.)

--- Sitzmöglichkeiten (Sitzgruppen, Hocker)

--- Entsorgung/Molok

--- Aussenbereich KITA: 451.32 m²

--- Zaun bestehend (Lage ungefähr)

Vegetation

--- Vegetation bestehend

--- Kiesrasen neu

--- Rasen neu

--- Magere Blumenwiese neu (mit Blütenstaudenbereichen)

--- Heckenkörper neu B: 60-100cm (z. B. Hainbuche)

--- Begrenzung Pflanzabstand
6 m (StrV & AFW GR)
4 m (StrV & AFW GR)
2 m (AFW GR)
1 m (StrV)
0.5 m (AFW GR)

--- Solitärbaum neu (überwiegend einheimisch)

--- Kleinkroniger Hochstammbaum neu (überwiegend einheimisch)

--- Obstbaum neu

--- Sträucher neu (überwiegend einheimisch)

--- Baum bestehend (Identitätsbaum und Baumreihe Strasse)

--- Standort für Ersatzpflanzung

N° 2013 | 18.07.2024
Richtprojekt ehemalige Frauenschule; Chur

SITUATION VI



Identitätsbaum
(Linde bestehend)



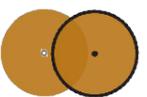
Obstbäume

● Baum bestehend

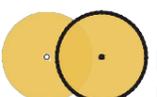
○ Baum neu

--- Pflanzabstand

- 6 m (StrV & AFW GR)
- 4 m (StrV & AFW GR)
- 2 m (AFW GR)
- 1 m (StrV)
- 0.5 m (AFW GR)



Solitäräume
(best. und neu)



**Kleinkronige
Hochstammäume**
(best. und neu)



**Ersatzpflanzung
Bestandsbaum**



**Baumreihe Strasse
bestehend**



**Strauchgruppen
(neu)**



	Baum Bestand	15 Stk.		Strauch Neu	62 Stk.
	Baum Rodung	- 32 (-7) Stk.		Ersatzpflanzung Bestandsbaum	7 Stk.
	Baum Neu	+ 51 (+7) Stk.			

Baum Bestand vorher 47 Stk.
Baum Bestand nacher 66 Stk. **+ 40%**




Übergeordnete Wegverbindung
 - Asphalt
 Bestehend B: ca. 2.5 m
 Neu B: ca. 1.8 - 2.0 m


Hauptweg
 - Pflasterung
 B: ca. 1.2 - 1.5 m


Loeplatz
 - Asphalt


Nebenweg
 - Chaussierung mit Randabschluss
 B: ca. 1 - 1.2 m


Wiesenweg
 - Chaussierung (bestehend und neu)
 B: ca. 0.8 m



- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|-------------------------------|
| ■ | Öffentliche Freiräume
(Platz vor dem Loëhaus) | ■ | Gemeinschaftliche Freiräume
- Spielwiese | ■ | Private Freiräume (Gärten EG) |
| ■ | Gemeinschafts- und Spielpätze, Gartenzimmer | ■ | Nutzungsgebundene Gemeinschaftliche Freiräume | ■ | Wiese best. und neu |



Legende

- Perimeter Quartiersplan (Parz.-Nr. 1693, 1667, 251, 253, 252, 286)
- Höhen**
 - Projektierte Höhenkoten
 - Bestehende Höhenkoten
 - Projektierte Höhenlinien
 - Bestehende Höhenlinien
 - Höhenlinien Abbruch

Beläge

- Pflasterung Bestand
- Pflasterung neu
- Asphalt best
- Asphalt neu
- Chaussierung neu (behindertengerecht)

Ausstattung

- Diverse Spielgeräte
- Veloanlehnbügel (Total 72 St.)
- Sitzmöglichkeiten (Sitzgruppen, Hocker)
- Entsorgung/Molok
- Aussenbereich KITA: 451.32 m²
- Zaun bestehend (Lage ungefähr)

Vegetation

- Vegetation bestehend
- Kiesrasen neu
- Rasen neu
- Magere Blumenwiese neu (mit Blütenstaudenbereichen)
- Heckenkörper neu (z. B. Hainbuche)
- Begrenzung Pflanzabstand
 - 6 m (StrV & AFW GR)
 - 4 m (StrV & AFW GR)
 - 2 m (AFW GR)
 - 1 m (StrV)
 - 0.5 m (AFW GR)
- Solitärbaum neu (überwiegend einheimisch)
- Kleinkroniger Hochstammbaum neu (überwiegend einheimisch)
- Obstbaum neu
- Sträucher neu (überwiegend einheimisch)
- Baum bestehend (Identitätsbaum und Baumreihe Strasse)
- Standort für Ersatzpflanzung

N° 2013 | 18.07.2024
Richtprojekt ehemalige Frauenschule; Chur

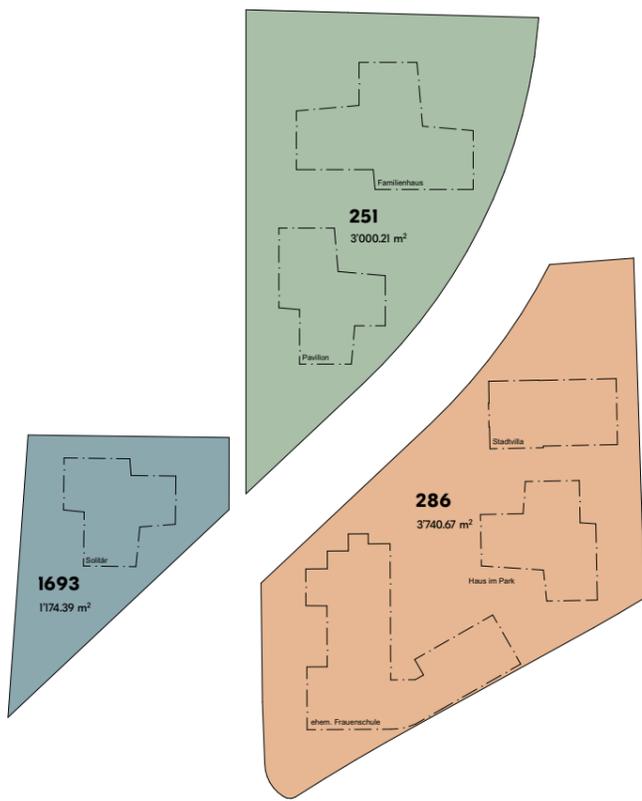
SITUATION V2



N° 2013

EHEMALIGE FRAUENSCHULE CHUR;
Richtprojekt

FLÄCHEN



Variante 1

PARZELLEN

Parzelle	Fläche	Zone	AZ	AZ (Fläche)
1693	1174m2	W2	0.4	469.6
251	3000m2	W2	0.4	1200.0
286	3741m2	W4	0.8	2992.8
Total AZ m²			4662.4	

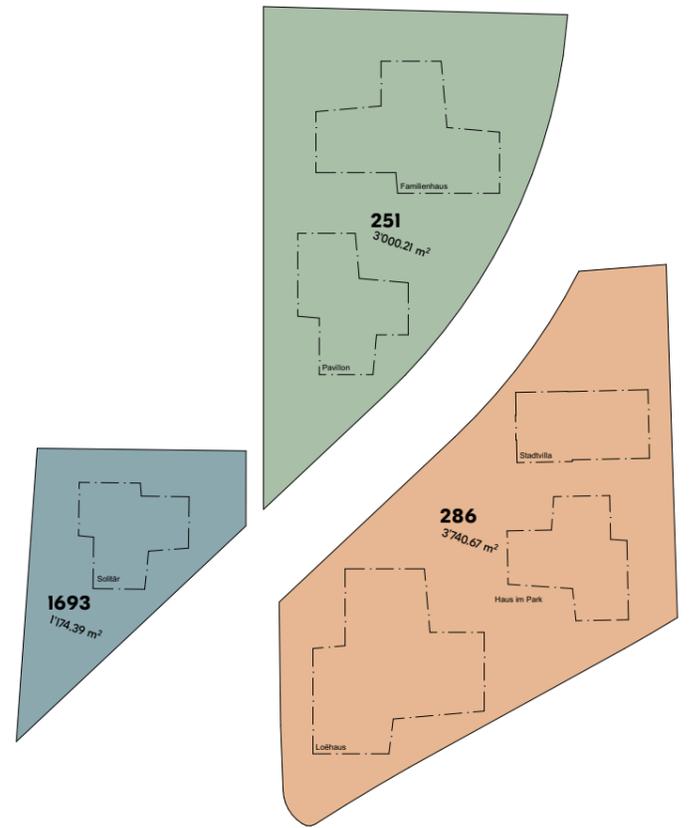
BERECHNUNG AZ RESERVE VARIANTE 1

Haus	aGF Bauprojekt	Bonus %
------	----------------	---------

Parzelle 1693			15.64
Solitär	543.03		
UG	148.07		
EG	197.48		
OG 1	197.48		
aGF total		543.03	

Parzelle 251			14.95
Pavillon	457.43		
EG	224.21		
OG 1	233.22		
Familienhaus	922		
EG	203.04		
OG 1	348.58		
OG2	370.38		
aGF total		1379.43	

Parzelle 286			-1.38
Haus im Park	852.04		
EG	166.42		
OG 1	228.54		
OG 2	228.54		
OG 3	228.54		
Stadvilla/KITA	709.33		
Ehem. Frauenschule	1390.20		
aGF total		2951.57	



Variante 2

PARZELLEN

Parzelle	Fläche	Zone	AZ	AZ (Fläche)
1693	1174m2	W2	0.4	469.6
251	3000m2	W2	0.4	1200.0
286	3741m2	W4	0.8	2992.8
Total AZ m²			4662.4	

BERECHNUNG AZ RESERVE VARIANTE 2

Haus	aGF Bauprojekt	Bonus %
------	----------------	---------

Parzelle 1693			15.64
Solitär	543.03		
UG	148.07		
EG	197.48		
OG 1	197.48		
aGF total		543.03	

Parzelle 251			14.95
Pavillon	457.43		
EG	224.21		
OG 1	233.22		
Familienhaus	922		
EG	203.04		
OG 1	348.58		
OG2	370.38		
aGF total		1379.43	

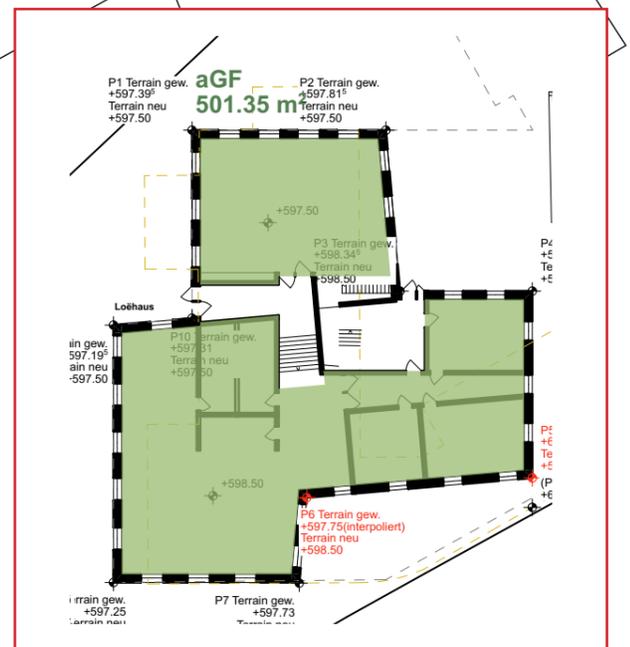
Parzelle 286			16.77
Haus im Park	852.04		
EG	166.42		
OG 1	228.54		
OG 2	228.54		
OG 3	228.54		
Stadvilla/KITA	709.33		
Loehaus	1933.37		
EG	501.35		
OG 1	477.34		
OG 2	477.34		
OG 3	477.34		
aGF total		3494.74	



Erdgeschoss



Untergeschoss



AZ Variante 2

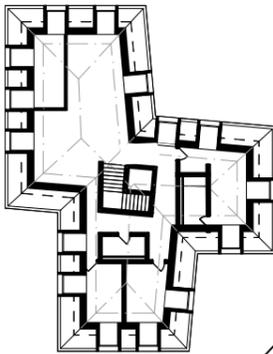
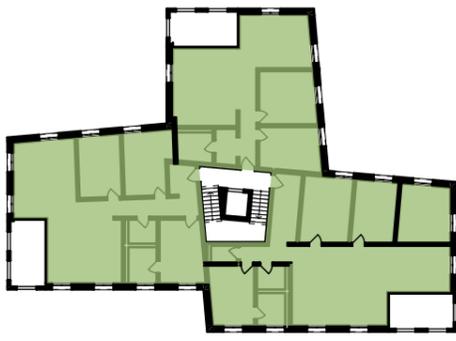




AZ Variante 2

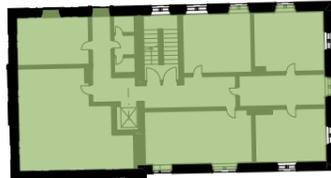


aGF
370.38 m²

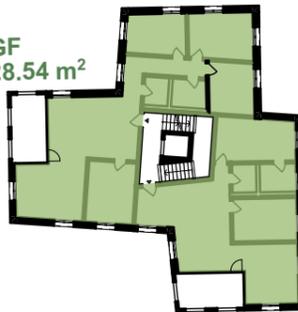


DG kein aGF

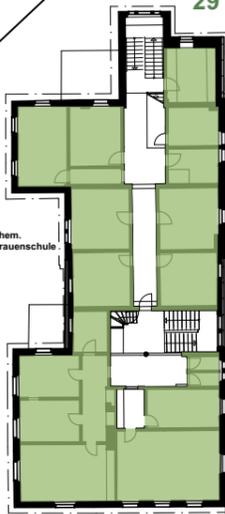
aGF
236.84 m²



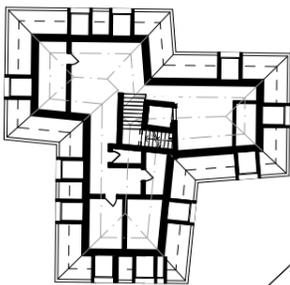
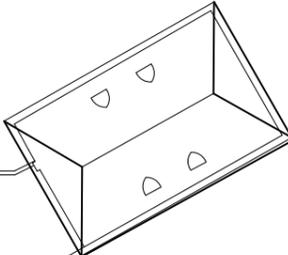
aGF
228.54 m²



291.19 m²

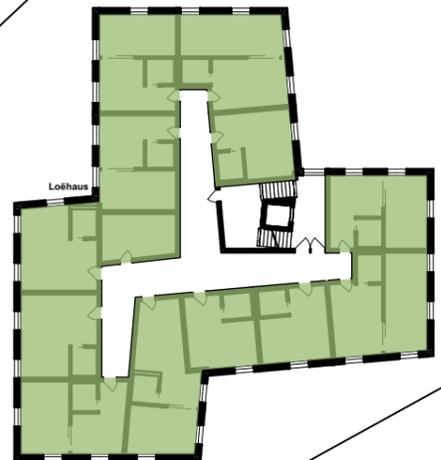


ehem.
Frauenschule



DG kein aGF

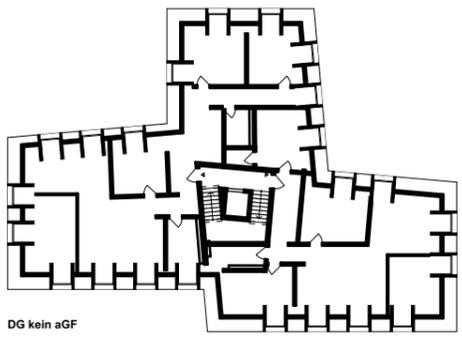
aGF
477.34 m²



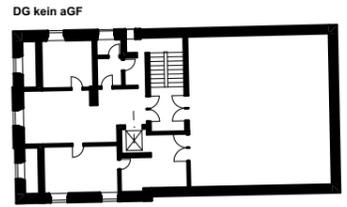
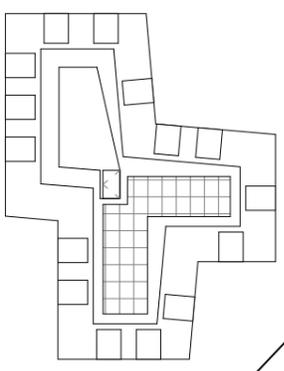
Löhhaus

AZ Variante 2

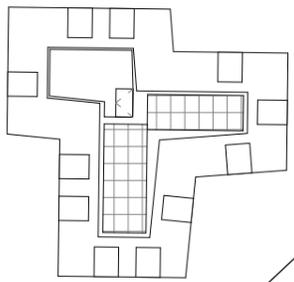




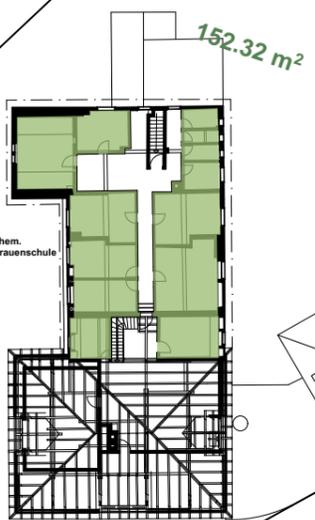
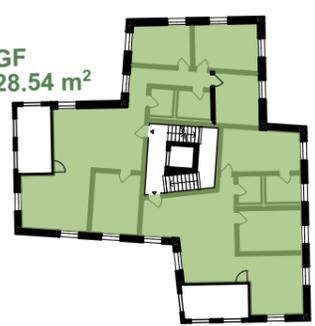
DG kein aGF



DG kein aGF

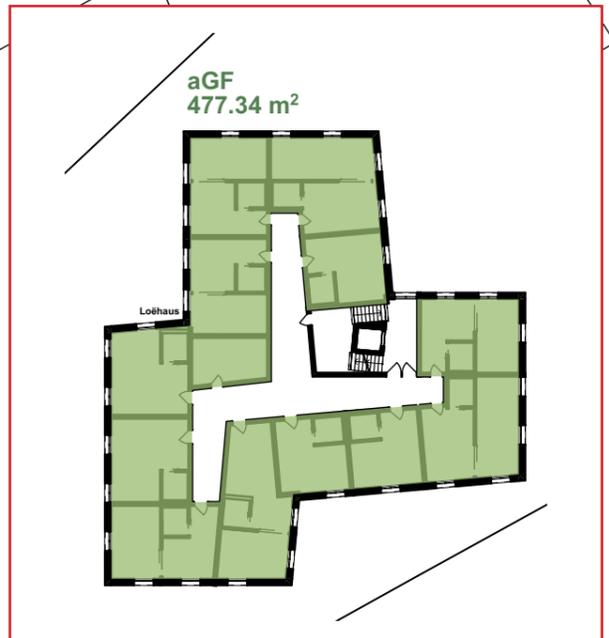


aGF
228.54 m²



ehem.
Frauenschule

152.32 m²



aGF
477.34 m²

Loéhaus

AZ Variante 2

