Stadt Chur

Quartierplan Ehemalige Frauenschule

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Impressum

Auftraggeber
Baugesellschaft Loe
c/o Nocasa Partner AG
Masanserstrasse 40, CH-7000 Chur

Kontaktperson
Flurin Candinas
+41 81 252 90 62
flurin.candinas@nocasa.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Beat Aliesch
+41 81 258 34 47
b.aliesch@stauffer-studach.ch

Erstellung
Dezember 2023 – Februar 2025

Bearbeitungsstand
12. Februar 2025

Chur_QP_Ehemalige Frauenschule_NV2_PMB_12.02.2025_oeAuflage.docx

Inhalt

1 Anlass und Ziele 1
1.1 Ausgangslage 1

2 Verfahren und Ablauf 2
2.1 Verfahren 2
2.2 Ablauf 2
2.3 Formelle Prüfung 2
2.4 Rückmeldungen und Stellungnahmen amtlicher Stellen und Gremien 3
2.5 Öffentliche Auflage 4
2.6 Erlass 4

3 Planungen und Grundlagen 5
3.1 Grundordnung 5

4 Investorenwettbewerb und Richtprojekt 7
4.1 Investorenwettbewerb 7
4.2 Weiterbearbeitung 9
4.3 Richtprojekt 9

5 Weitere Themen und Anforderungen 18
5.1 Mobilität 18
5.2 Provisorisch geschützte Bauten Loestrasse 26 und 32 20
5.3 Lärm- und Luftbelastungen 20

6 Inhalte Planungsmittel 22
6.1 V1 Quartierplanvorschriften 22
6.2 V2 Bestandesplan 1:500 23
6.3 V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 24
6.4 V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 25
6.5 V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 25
6.6 V6 Profilierungsplan 1:500 25

Anhang

– Publikationstext öffentliche Auflage

1 Anlass und Ziele

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen des Projektes "Verwaltungszentrum sinergia" und der damit einhergehenden Umstrukturierung der kantonalen Verwaltung in Chur werden die Standorte an der Loëstrasse 26, 32 und 37 in Chur aufgegeben. Der Kanton als Eigentümer gibt die nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke im Baurecht an Interessenten ab. Zu diesem Anlass führte der Kanton Graubünden, vertreten durch das Hochbauamt Graubünden zwischen Juni 2020 und Februar 2021 einen Investorenwettbewerb durch.

In den Zielsetzungen zum Investorenwettbewerb hält der Kanton fest, dass im Rahmen der Investorenausschreibung auch die Förderung hochwertiger Architektur und beispielhaften Städtebaus wichtig ist und bei der Vergabe des Baurechts somit nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern auch die Qualität des vorgeschlagenen Projektes ausschlaggebend ist. Den Zuschlag im Investorenwettbewerb erhielt die Nocasa Partner AG, Chur mit dem Projektvorschlag «Stadtgarten». Weitere Ausführungen dazu siehe Kap. 4.1. Innerhalb des Perimeters befinden sich mit der Liegenschaft Loëstrasse 14-16 und der Liegenschaft Loëstrasse 26 und 32 Bauten, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Belang sind (weitere Ausführungen dazu siehe Kap. 5.2)

Das Gebiet Ehemalige Frauenschule umfasst die Baurechtsgrundstücke Nrn. 14'462, 14'463, 14'464, die Grundstücke Nr. 251, 253, 268, 1667, 1693 und Teilgrundstück Nr. 6814 (Strassenparzelle). Das Areal ist der Wohnzone W2 bzw. Wohnzone W4 zugewiesen.

Abb. 1: Perimeter Ehemalige Frauenschule (rot umrandet)

2 Verfahren und Ablauf

2.1 Verfahren

Für das Planungsgebiet Areal Ehemalige Frauenschule wird ein Quartierplan nach Art. 51 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie Art. 88 Baugesetz Chur (BauG) erlassen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 17 - 19 KRVO.

2.2 Ablauf

Vorarbeiten	**Datum**
– Durchführung Investorenwettbewerb	Juni 2020 – Febr. 2021
– Erarbeitung / Anpassungen Richtprojekt	Herbst 2022 – Juli 2024
– Antrag Eröffnung Quartierplanverfahren	18. Juli 2022
– 1. Behandlung städtebaulicher Entwurf (Phase 1 + 2) durch Baukommission	14. Sept. 2022
– 1. Behandlung städtebaulicher Entwurf (Phase 2) durch Stadtrat	1. Nov. 2022
– 2. Behandlung städtebaulicher Entwurf (Phase 2) durch Baukommission	7. Juni / 5. Juli 2023
– 2. Behandlung städtebaulicher Entwurf (Phase 2) durch Stadtrat	26. Sept. 2023

Quartierplan	
– Entwurf Planungsmittel	Okt. 2023 – Febr. 2024
– Prüfungen Stadt	Febr. – April 2024
– Behandlung Baukommission (Phase 3)	September 2024
– Stadtratsbeschluss öffentliche Auflage	30. Dezember 2024
– Öffentliche Auflage (30 Tage)	.....
– Erlass (Stadtrat)	.....

2.3 Formelle Prüfung

Der Stadtrat unterbreitet den Entwurf des Quartierplans vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung (Art. 17. Abs. 2 KRVO).

Das Grundbuchamt Chur hat im Rahmen der stadtinternen Vernehmlassung am 07.03.2024 zum Entwurf des Quartierplans Stellung genommen. Die Rückmeldungen betrafen Art. 8 der Quartierplanvorschriften. In der Rückmeldung wurde darauf hingewiesen, dass einige der erwähnten Dienstbarkeiten auch ausserhalb des Quartierplanperimeters Gültigkeit haben und folglich über den Quartierplan nicht gelöscht werden können. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass eine Löschung von

Dienstbarkeiten nicht zwingend über den Quartierplan erfolgen muss. Auf eine Löschung von Dienstbarkeiten im Rahmen des Quartierplans wird verzichtet. Art. 8 der Quartierplanvorschriften wird entsprechend angepasst.

2.4 Rückmeldungen und Stellungnahmen amtlicher Stellen und Gremien

2.4.1 Baukommission / Stadtrat

1. Behandlung

Die Baukommission hat am 14. September 2022 zuhanden der Planungsbehörde das eingereichte Richtprojekt hinsichtlich der städtebaulichen Entwurfes erstmalig behandelt. Die Rückmeldungen der Planungsbehörde betrafen:

- Fragen der Erschliessung im Zusammenhang mit der Führung der öffentlichen Fusswegverbindung gemäss Generellem Erschliessungsplan.
- Fragen der gemeinschaftlichen Zufahrt mit Parz. Nrn. 1535 und 1536
- Fragen des Erhalts der Linde und weiterer grosskörniger Bäume
- Die Redimensionierung der Anzahl Parkplätze
- Die Präzisierung und Weiterbearbeitung der Umgebungsgestaltung
- Die Prüfung der Variante Erhalt ehemalige Frauenschule und der Variante Abbruch gemäss Richtprojekt.
- Erstellen eines Mobilitätskonzeptes als Grundlage zum Quartierplan.

Die Fragen wurden in der weiteren Planung aufgenommen und berücksichtigt. Betreffend Variantenprüfung befasste sich die Baukommission und die Planungsbehörde in einer 2. Behandlung.

2. Behandlung

Die Baukommission hat sich am 7. Juni und am 5. Juli 2023 mit dem städtebaulichen Entwurf für den Quartierplan Ehemalige Frauenschule befasst. Gestützt auf die Empfehlungen der Baukommission und dem Umstand der vorläufigen Unterschutzstellung nach Art. 75 BauG der Stadt Chur (RB 611) vom 2. Juli 2019 hat der Stadtrat beschlossen nur die Variante 1 mit dem Erhalt der Ehemaligen Frauenschule (Variante 1 Richtprojekt vom 18. Juli 2024) zu beurteilen. Diese vermag den Anforderungen einer sehr guten Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander zu entsprechen. Für den städtebaulichen Entwurf (Variante 1) hat der Stadtrat einen Ausnützungsbonus von 8% in Aussicht gestellt.

3. Behandlung

Die Baukommission behandelte den Quartierplan anlässlich ihrer Sitzung vom 11. September 2024 mit Empfehlungen an den Stadtrat. Die Empfehlungen betrafen namentlich die Sicherung der Qualität der Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt in den Planungsmitteln und die Festlegungen der maximalen Anzahl Parkplätze aufgrund der Erschliessungsgüte. Die entsprechenden Anpassungen wurden vorgenommen. Weitere Ausführungen siehe Kap. 6.3 bzw. Kap. 5.1.2.

2.4.2 Stellungnahme Amt für Natur und Umwelt

Im Rahmen der Vernehmlassung hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) mit Stellungnahme vom 7. März 2024 sich betreffend den Aspekten Strassenlärm und Lärm im Zusammenhang mit der Parkierung sowie der Lufthygiene im Zusammenhang mit der Parkierung geäussert. Gemäss Stellungnahme des ANU sind vor Genehmigung des Quartierplans die entsprechenden Nachweise zu erbringen, mit welchen Massnahmen die massgebenden Werte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Weitere Ausführungen siehe Bericht, Kap. 5.3.

2.4.3 Stellungnahme Denkmalpflege Graubünden

Im Rahmen der Vernehmlassung hat sich die kantonale Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 19. März 2024 zum seit dem Wettbewerb weiterbearbeiteten Richtprojekt geäussert. Die Denkmalpflege äusserte sich darin kritisch hinsichtlich der gleichen Ausbildung der Bauten beidseits der Loëstrasse und hinsichtlich der geänderten Lage und Grösse des Gebäudes «Haus im Park», welches das geschützte Gebäude Loëstrasse 32 neu zu sehr bedrängt. Weitere Hinweise betrafen die Materialisierung. Das Richtprojekt wurde infolge angepasst und der Denkmalpflege nochmals unterbreitet.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2024 bestätigt die Denkmalpflege, dass mit den vorgenommen Anpassungen das "Haus im Park" nun eine klarere Setzung des Baukörpers in Bezug zu den beiden historischen Gebäuden östlich der Loëstrasse aufweist und neu eine offenere Sichtachse von der Loëstrasse in Richtung des historischen Loësaals und bessere Gebäudeabstände geschaffen sind. Die Setzung des "Haus im Park" funktioniert so nicht nur für den allfälligen späteren Ersatz der ehemaligen Frauenschule (Variante 2), sondern auch im Zusammenhang mit dem Altbestand (Variante 1).

2.5 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat legt den Quartierplan Areal Stadthalle während 30 Tagen öffentlich auf. Die Publikation erfolgt im amtlichen Publikationsorgan der Stadt. Während der öffentlichen Auflage kann beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

[Weitere Ausführungen nach erfolgter Auflage.]

2.6 Erlass

Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Stadtrat den Quartierplan Ehemalige Frauenschule. Der Erlass wird den Beteiligten schriftlich eröffnet. Nach Eintritt der Rechtskraft wird der Quartierplan Ehemalige Frauenschule im Grundbuch angemerkt.

3 Planungen und Grundlagen

3.1 Grundordnung

3.1.1 Zonenplan

Die Grundstücke innerhalb des Perimeters befinden sich mit Ausnahme der Strassenparzelle in der Wohnzone W2 bzw. Wohnzone W4.

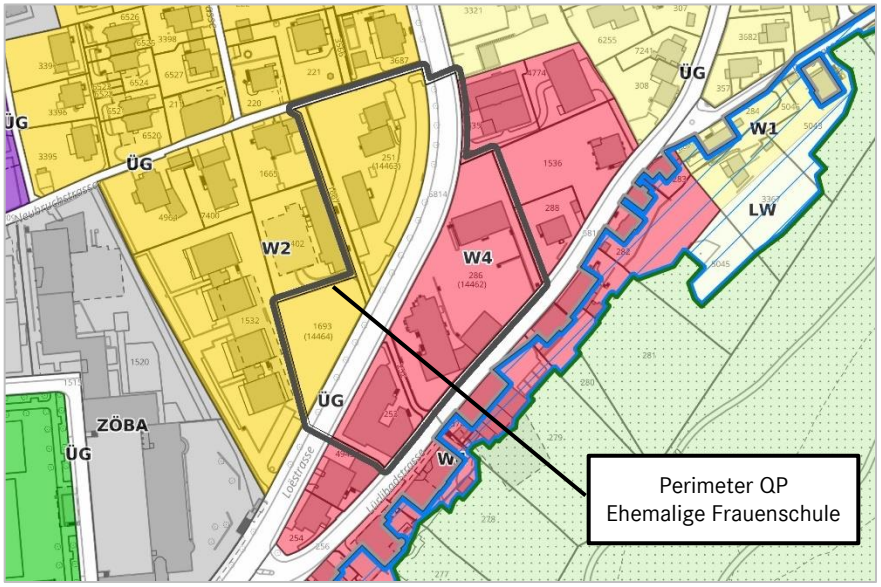


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Ehemalige Frauenschule)

3.1.2 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Gemäss GGP ist entlang der Loestrasse eine einseitige Baumreihe festgelegt. Die Parzellen Nr. 251, 1693 und 1667 sind dem Bereich Erhaltungsbereiche Gebiete mit besonderer Wohnqualität zugewiesen (orange schraffiert). Weitere Festlegungen innerhalb des Quartierplanperimeters bestehen keine.

Abb. 3: Ausschnitt GGP rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Ehemalige Frauenschule)

3.1.3 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Gemäss GEP ist die Loëstrasse als Sammelstrasse und als Fuss- / Radweg Hauptverbindung ausgewiesen. Zwischen der Neubruchstrasse – Loëstrasse – Lürlibadstrasse verläuft durch den Quartierplanperimeter ein öffentlicher Fuss- und Spazierweg. Der gesamte Perimeter befindet sich im Gebiet «Parkierung Gebiete A» (blauer Punktraster).

Abb. 4: Ausschnitt GEP rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Ehemalige Frauenschule)

3.1.4 Baulinien

Im Bereich des Perimeters bestehen entlang der Loëstrasse beidseits Baulinien.

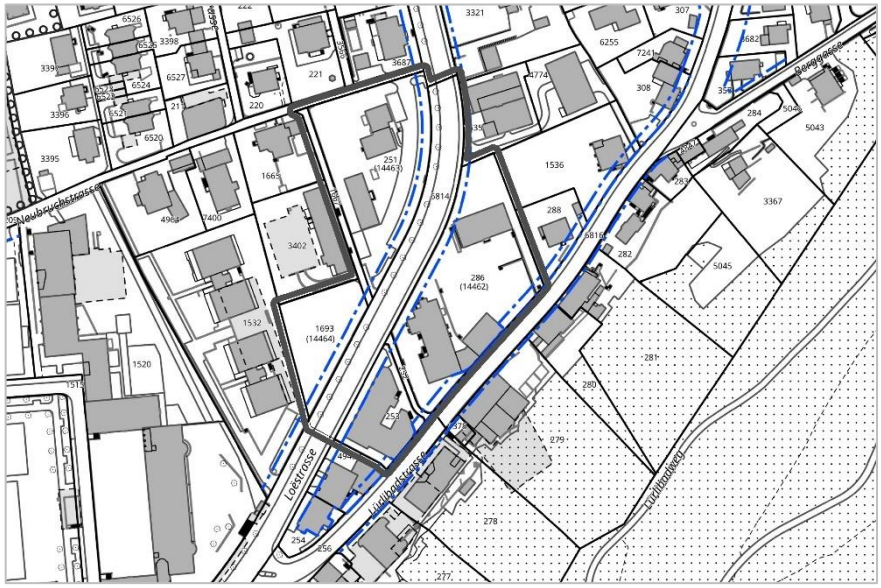


Abb. 5: Ausschnitt Folgeplanungen rechtskräftig (schwarz = Perimeter QP Ehemalige Frauenschule)

4 Investorenwettbewerb und Richtprojekt

4.1 Investorenwettbewerb

Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden sieht vor, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke an guten Lagen, mit Potenzial und/oder strategischem Wert im Baurecht an Interessenten abgegeben werden. Über einen zwischen Juni 2020 und Februar 2021 durchgeführten Investorenwettbewerb suchte der Kanton Graubünden einen Baurechtsnehmer für die besagten Grundstücke an der Loëstrasse.

In der Ausschreibung hält der Kanton Graubünden fest, dass aus einer baukulturellen Verantwortung heraus es ein Anliegen und eine Zielsetzung des Verfahrens ist, qualitativ hochwertige Architektur und einen vorbildlichen Städte- und Siedlungsbau zu fördern. Entscheidend für die Vergabe des Baurechtes ist somit nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern auch die Qualität des Projekts. Gesucht wird eine attraktive Lösung für eine künftige Arealnutzung, welche das Quartier stärkt und bereichert. Im Rahmen des Investorenwettbewerbs wurden sieben Projektvorschläge und Angebote eingereicht. Die Stadt Chur war im Investorenwettbewerb im Beurteilungsgremium vertreten.

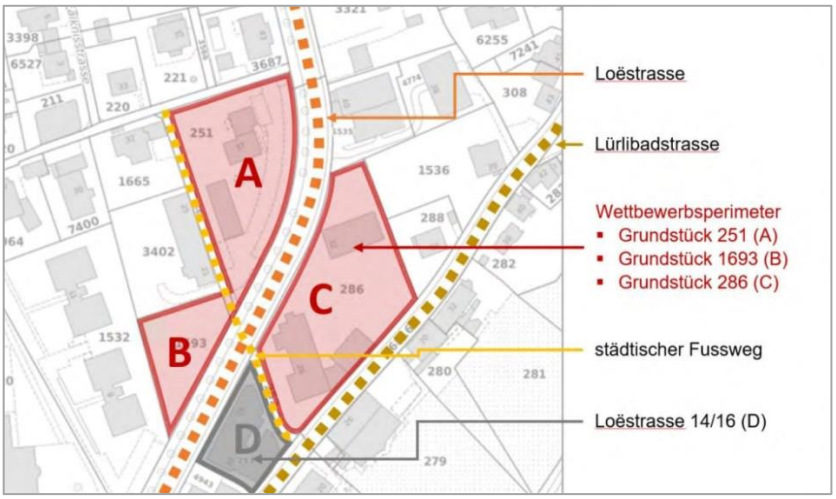


Abb. 6: Perimeter Investorenwettbewerb Juni 2020 (Auszug Ausschreibung Juni 2020)

Beurteilung

Das Beurteilungsgremium entschied sich nach mehreren Beurteilungsrunden für das Projekt «Stadtgarten» der Bieterin Nocasa Baumanagement AG, Chur mit Caminada Architekten AG, Trin, vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich und Kuster+ Partner AG, Chur. In der Empfehlung hält das Beurteilungsgremium fest, dass sie mit dem gewählten Verfahren und dem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrag die bau– und soziokulturelle Verantwortung bei der Veräusserung entsprechend gewichtet haben.

Gemäss Bericht zur Beurteilung sind im Rahmen der Weiterbearbeitung folgende Inhalte weiterzubearbeiten und zu überprüfen:

- Präzisierung der Umgebungsgestaltung.
- Prüfen der Reduktion der Anzahl Parkplätze von 105 PP und damit einhergehend die Verkleinerung der Einstellhalle.
- Überprüfen der ressourcenintensiven Dachkonstruktion (Beton).
- Überprüfung der beiden Strategien «Abbruch Ehemalige Frauenschule» versus «Erhalt Ehemalige Frauenschule». Für das Beurteilungsgremium ist die Variante Abbruch vorstellbar. Beide Strategien sollen nochmals geprüft und einander gegenübergestellt werden, um Gewissheit darüber zu erlangen, wie gross der Mehrwert von Abbruch und Ersatzneubau tatsächlich ist.

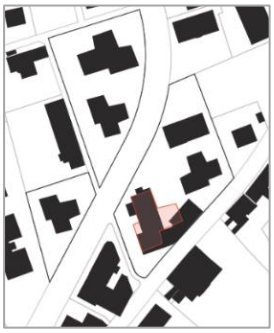


Abb. 7: Projektvorschlag «Stadtgarten», Stand Investorenwettbewerb

4.2 Weiterbearbeitung

Abgestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde der Projektvorschlag «Stadtgarten» weiterbearbeitet. Nebst der Optimierung der Gebäude und der Wohnungsgrundrisse wurde namentlich die Umgebungsgestaltung weiterbearbeitet und präzisiert und die Zahl der Parkplätze aufgrund des ausgearbeiteten Mobilitätskonzeptes von 105 auf 95 PP reduziert (ohne Ersatz-PP für Parz. 253). Im Rahmen der Weiterbearbeitung fand mehrfach ein Austausch mit den Hochbaudiensten / Stadtentwicklung statt.

Prüfung Variante Erhalt vs. Variante Abbruch Ehemalige Frauenschule
Im Richtprojekt vom 18. Juli 2024 aufgezeigt sind die zwei Varianten. Variante 1 sieht den Erhalt der Ehemalige Frauenschule und Variante 2 den Abbruch und Neubau der Ehemaligen Frauenschule vor. Variante 2 entspricht dem Projektvorschlag gemäss Investorenwettbewerb.

Aufgrund der vorläufigen Unterschutzstellung der Ehemaligen Frauenschule (siehe Kap. 2.4.1) erfolgt bis zur Klärung des definitiven Schutzstatus des Gebäudes der Ehemaligen Frauenschule im Rahmen der laufenden Revision der Grundordnung noch keine Gegenüberstellung der beiden Varianten. Die Gegenüberstellung und die entsprechende Interessenabwägung werden dannzumal vorgenommen. Im Quartierplan wird ein entsprechender Perimeter ausgeschieden (Perimeter Ehemalige Frauenschule). Innerhalb dieses Perimeters gilt der Bestand. Die Festlegungen innerhalb dieses Perimeters erfolgen nach dem Variantenentscheid und über ein eigenes Quartierplanverfahren (Anpassung Quartierplan). Vgl. auch Kap. 5.2.

4.3 Richtprojekt

Die Ergebnisse der Weiterbearbeitung resultieren in einem Richtprojekt. Das Richtprojekt mit Stand 18. Juli 2024 ist gemäss den Quartierplanvorschriften richtungsweisend und liegt als Bestandteil des Quartierplans (NV1) dem Dossier bei.

Bebauung
Die Überbauung «Stadtgarten» nimmt die städtische Struktur des Ensembles mit der ehemaligen Frauenschule, dem Loësaal, dem benachbarten Wohnhaus und dem Gebäudekomplex des ehemaligen Consum-Vereins auf und führt sie in die kleinmassstäbliche Struktur des Wohnquartiers Loë über. Die Neubauten weisen eine polygonale Grundrissform mit drei zueinanderstehenden Gebäudeflügel auf. Die geometrische Grundform der Volumina unterscheiden sich nur in Umfang und Höhe. Variante 1 umfasst vier Neubauten. Bei Variante 2 kommt anstelle des Gebäudes der Ehemaligen Frauenschule und dem Loësaal eine weitere Neubaute mit gleicher Typologie hinzu.

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. Zwischen den Bauten entstehen grosszügige zusammenhängende Grünflächen, welche die Körnigkeit des Quartiers bewahren.

Abb. 8: Richtprojekt 18. Juli 2024; Situation; V1 Erhalt Ehemalige Frauenschule.

Abb. 9: Richtprojekt 18. Juli 2024; Situation; V2 Neubau Ehemalige Frauenschule.

Architektur
Die Architektur der Neubauten orientiert sich an den bürgerlichen Wohnhäusern mit umfriedeten Gärten und mit ausgebildetem Sockel und Mansardwalm- bzw. Zinnendach. 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 Dachlandschaften, die sich zusammen mit den Grünflächen in das Quartier einbinden.

Sockel, Fenstergewände und Dachgesims mit den zugehörigen Lukarnen sind einheitlich in Beton und Dacheindeckung in Metall ausgeführt. Die Obergeschosse sind mineralisch verputzt und farblich in warmen Grautönen gehalten. Die reduzierte Materialwahl steht in Einklang mit der ruhigen Fassade.

Umgang mit dem Bestand
Die Liegenschaft Loëstrasse 32 wird aufgrund ihrer gut erhaltenen Substanz und inneren Struktur mit wenigen Eingriffen in eine Kindertagesstätte umgenutzt. Im Bewusstsein um die städtebaulichen Qualitäten, aber aufgrund der schlechten Substanz und der für eine Wohnnutzung ungeeigneten Gebäudestruktur ist im Richtprojekt Variante 2 Abbruch, für die Ehemalige Frauenschule mit dem Saalanbau ein Ersatzneubau, das «Loëhaus», geplant. Die Architektur orientiert sich in Bezug auf Grösse und Stellung am Bestand. Dadurch kann ein Grossteil des Baumbestandes, unter anderem die alte Linde an der Loëstrasse, erhalten werden.

Das Erdgeschoss wird neu mit öffentlichen Nutzungen besetzt. Im nördlichen Flügel ist der neue Loësaal angeordnet, der über einen öffentlichen Vorplatz erschlossen wird. Im südlichen Flügel ist ein Foyer mit Bar/Restauration und der östlichen Flügel soll für Kultur oder gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Erschliessung
Die Parkierung ist in zwei Tiefgaragen untergebracht: auf der östlichen Seite erfolgt die Zufahrt an der nördlichen Spitze der Parzelle 286. Die Einfahrtsbereiche sind so ausgestaltet, dass die dahinterliegende Parzelle Nr. 1536 angeschlossen werden könnte. Eine gleiche Option besteht für die Parzelle Nr. 1535.

Auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 251 erstreckt sich die Tiefgarage unter dem «Familienhaus» und dem «Pavillon». Das Gebäude «Solitär» ist über einen Korridor für die Fussgänger an die Tiefgarage angeschlossen. Oberirdisch sind keine Parkplätze vorgesehen. Sämtliche Parkplätze sind in den Einstellhallen untergebracht. Im Falle der Realisierung von Variante 2 (Abbruch Ehemalige Frauenschule) wird die Garage erweitert. Dabei eröffnet sich die Möglichkeit, die Anzahl der oberirdischen Parkplätze im Bereich der Parzelle Nr. 253 zu reduzieren. Es werden genügend Parkplätze für die Sharing Community E-Mobilität reserviert und alle PP können mit Ladestationen ausgerüstet werden.

Gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) quert eine öffentliche Fusswegverbindung das Areal. Im GEP verläuft die Linienführung auf dem Weggrundstück Nr. 1667. Im Richtkonzept wird diese öffentliche Fusswegverbindung in der Linienführung präzisiert ausgestaltet.

Die weiteren Wege sind hierarchisiert und in der Materialisierung unterschiedlich ausgebildet. Die Hauptwege führen direkt zu den Haupteingängen der Gebäude und Nebenwege ergänzen das Fusswegnetz. Bei jedem Gebäude und möglichst nahe den Haupteingängen sind oberirdisch Veloabstellplätze geplant. Der Grossteil der Veloabstellplätze befindet sich in der Einstellhalle. Insgesamt werden in der Variante 1 120 - 140 Veloabstellplätze angeboten.

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

Ein niedriger Vegetationskörper umgibt die Bauten und ein erhöhter, lockerer Heckenkörper rahmt die privaten Gärten und gemeinschaftlichen Garten- und Spielzimmer ein.

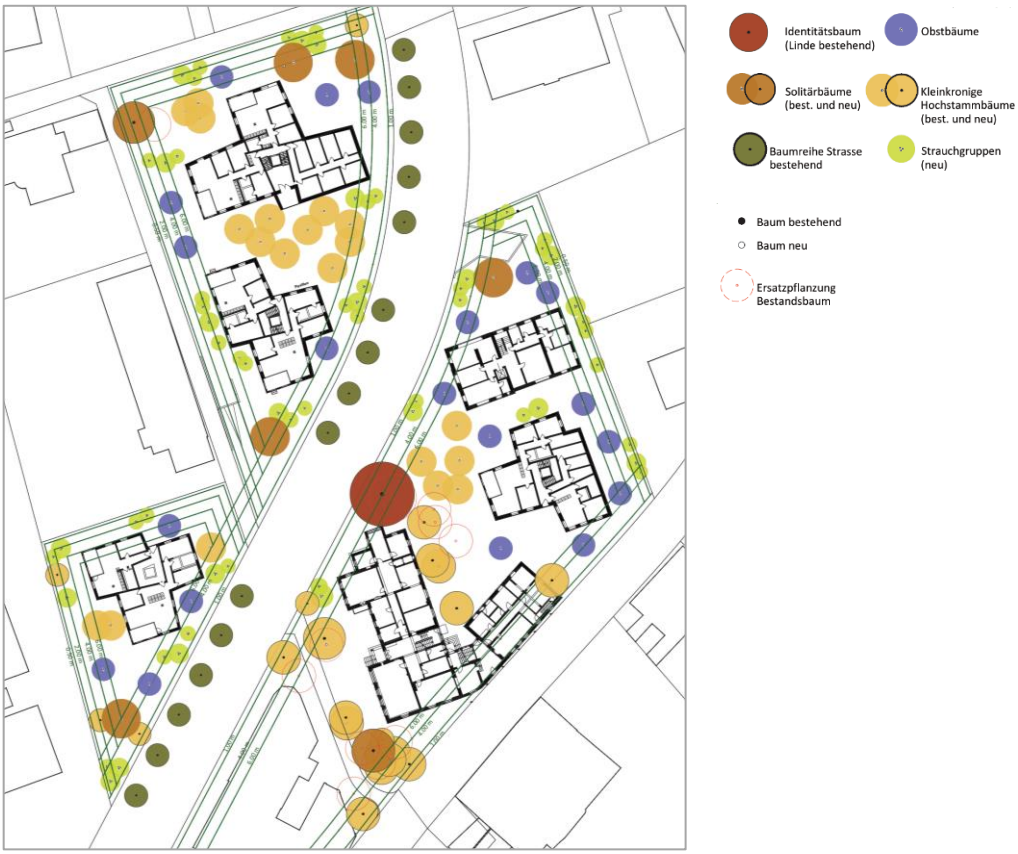
Baumsetzungen aus einheimischen Hochstammbäumen sticken den Baumbestand der Umgebung weiter, strukturieren den Freiraum und lassen unterschiedlich atmosphärische Aufenthaltsräume entstehen. Die grossen Bestandsbäume, vor allem die alte Linde am Loësaal, wirken identitätsstiftend.

Durch den hohen Grünflächenanteil, ökologisch wertvolle Blumenwiesen, den einheimischen Grossbäumen sowie wenig versiegelte Flächen, berücksichtigt das Konzept die zunehmende Hitzeentwicklung in den Siedlungen und ermöglicht weiter eine dezentrale Niederschlagsentwässerung.

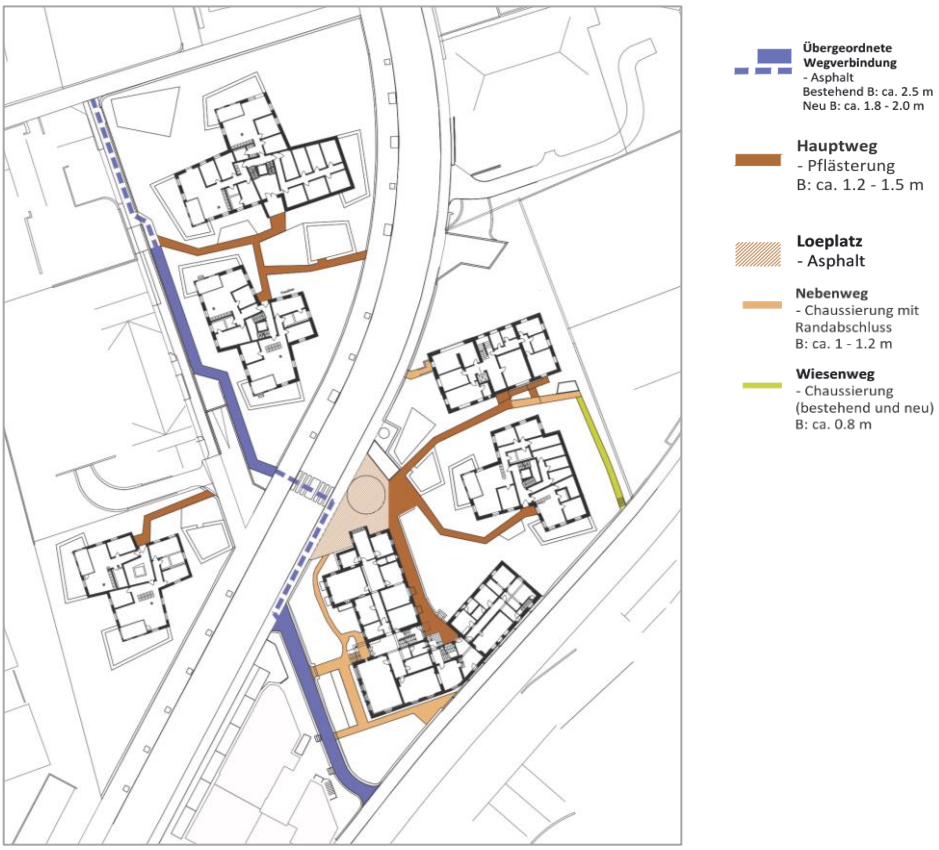
Konzeptschema Umgebung
Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde die Umgebung konzeptionell präzisiert. Das Umgebungskonzept basiert auf den drei aufeinander abgestimmten Teilkonzeptionen Vegetation und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Wegsystem und Zonierung.

Bildauszüge Richtprojekt (folgende Seiten):

- *Konzeptschematas Umgebung und Erschliessung*
- *Umgebung; Situation Erdgeschoss*
- *Schnitte*
- *Visualisierung*



Schema Konzept Vegetation und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

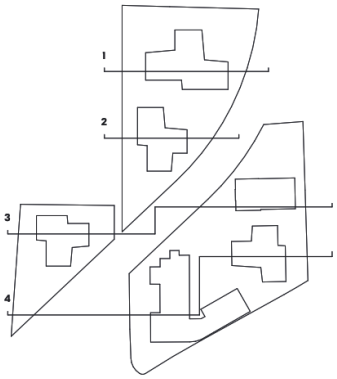


Schema Konzept Wegsystem

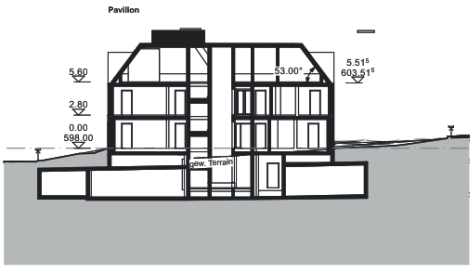
Schema Konzept Zonierung

Abb. 10: Richtprojekt 18. Juli 2024; Situation mit Umgebung; V1 Erhalt Ehemalige Frauenschule.

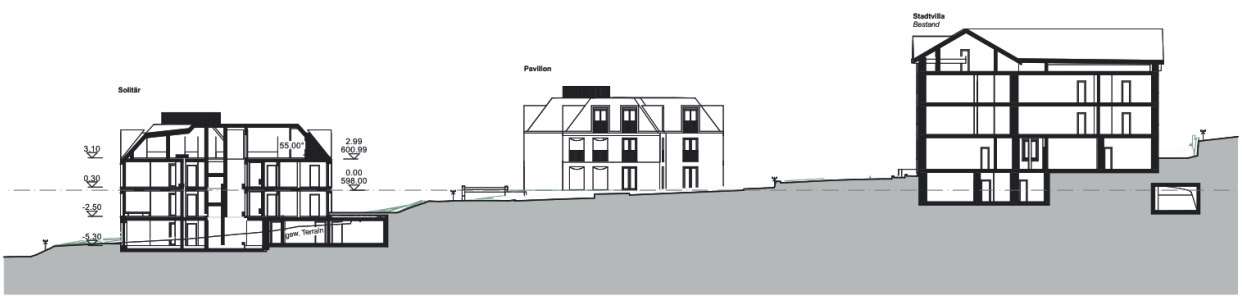
Abb. 11: Richtprojekt 18. Juli 2024; Situation mit Umgebung; V2 Neubau Ehemalige Frauenschule.



Schnitt 1
Familienhaus



Schnitt 2
Pavillon



Schnitt 3
Solitär - Stadtvilla

Schnitt 4
Ehemalige Frauenschule - Haus im Park

Abb. 12: Richtprojekt 18. Juli 2024; Schnitte

Abb. 13: Richtprojekt 18. Juli 2024; Impressionen

5 Weitere Themen und Anforderungen

5.1 Mobilität

5.1.1 Mobilitätskonzept

Gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums ist die Anzahl an Parkplätzen wie auch die Veloabstellplätze zu überprüfen und an den Ansätzen zur Förderung der nachhaltigen Lebensweise anzupassen. Zu diesem Zwecke wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (Mobilitätskonzept Areal Ehemalige Frauenschule, Hartmann und Monsch, 1. Juli 2024).

Mit dem Mobilitätskonzept soll eine optimierte Mobilität erreicht werden, welche für die Zufriedenheit der Nutzer sorgt und übermässige Lärm-, Luftschadstoff und Klimagasemissionen vermeidet. Mit folgenden konkreten Intensionen wird dieses Ziel angestrebt:

MIV: Die Parkierung soll möglichst unterirdisch angeordnet sein.
Parkplätze sollen, wenn möglich doppelt genutzt werden können.
Carsharing soll ermöglicht werden.
Die E-Mobilität soll mit entsprechender Infrastruktur ermöglicht werden.

LV: Das Fusswegnetz soll engmaschig durch das Quartier führen.
Das Velofahren soll mit geeigneter Infrastruktur gestärkt werden.
Die Langsamverkehrswege sind sicher, gut beleuchtet und durchgängig.

ÖV: Das gut ausgebaute ÖV-Netz soll als Verkehrsmittelwahl gestärkt werden.
Die Zugänglichkeit zu den Bushaltestellen sind direkt und sicher.

Mit dem Richtprojekt und dem darin integrierten Verkehrskonzept (siehe Abb. 14) werden diese Intensionen umgesetzt. Das Mobilitätkonzept ist orientierender Inhalt des Quartierplans und liegt diesem bei (Grundlage NV3).

5.1.2 Anzahl Parkplätze

Abstellplätze Fahrzeuge

Heute bestehen auf der Parzelle Nr. 251 40 oberirdische Parkfelder, welche von den umliegenden Liegenschaftsmietern gemietet werden. Um das Ziel gemäss Mobilitätskonzept zu erreichen, werden neu keine oberirdischen PP mehr angeboten.

Die Anzahl Abstellplätze wird gemäss den Vorgaben aus der Parkplatzverordnung der Stadt Chur (PPV) berechnet. Wo diese keine Angaben liefert ist die VSS Norm 40 281 anzuwenden. Gemäss PPV liegt der Projektperimeter im Parkierungsgebiet A.

Die Jury des Investorenwettbewerbs hielt in ihrem Bericht fest, dass eine Reduktion der Anzahl Parkplätze von 105 PP zu prüfen sei (siehe Kap. 4.1). Gemäss Richtkonzept umfasst die Überbauung noch 57 Parkplätze, aufgeteilt auf die Einstellhalle im Osten (23 PP) und die Einstellhalle im Westen (34 PP). In den 57 PP enthalten sind

nebst den PP für die Bewohner und Bewohnerinnen, die PP für des bestehende Gebäude der Ehemaligen Frauenschule, die Kindertagestätte und die Besucherparkplätze sowie 2 Car-Sharing Parkplätze. Weitere Ausführungen siehe Mobilitätskonzept.

Abb. 14: Schema Verkehr Variante 1 gemäss Mobilitätskonzept Hartmann&Monsch 1. Juli 2024

Abstellplätze Velo

Gemäss Norm sind gut 70 oberirdische Parkplätze bereitzustellen. Gemäss Richtprojekt vorgesehen ist die Erstellung von rund 140 Veloabstellplätzen (ober- und unterirdisch). Für die KITA-Nutzung im Gebäude Loëstrasse 32 gibt es im EG einen zusätzlichen Einstellraum für Velos.

5.1.3 Zufahrtstrassen, Kapazitätsvermögen

Gemäss Mobilitätskonzept sind die Zufahrtsstrassen noch nicht ausgelastet und können den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen.

5.1.4 Verkehrssicherheit Fussgänger

Die erforderlichen Sichtwinkel bei den beiden Tiefgaragenausfahrten wie auch die weiteren Vorgaben gemäss Normen können eingehalten werden. Heute führt der Fussgängerstreifen an der Loëstrasse, an die Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage der Parzelle Nr. 3402 und der Parkplätze auf der Parzelle Nr. 251. Die Fussgänger kommen dadurch in Konflikt mit den Autofahrenden. Durch die geplante Verschiebung des Fussgängerstreifens und die leichte Verlegung der Linienführung des Fuss-Spazierwegs Richtung Norden wird die Konfliktstelle bei der Einmündung zur bestehenden Tiefgarage und der neuen Tiefgarage TG 1 entschärft und die Sicherheit der Fussgänger an dieser Stelle erhöht. Dies bedingt eine Aufhebung zweier Bäume der bestehenden Baumreihe.

5.2 Provisorisch geschützte Bauten Loestrasse 26 und 32

Die beiden Gebäude Loestrasse 26 und 32 sind im Sinne von Art. 75 Baugesetz der Stadt Chur (RB 611) vorläufig unter Schutz gestellt.

Das Gebäude Loëstrasse 32 wird erhalten und im Quartierplan gemäss dem Schutzanliegen gesichert. Das Gebäude wird in eine Kindertagesstätte umgenutzt. Dies erfolgt mit wenigen Eingriffen. Die Baubewilligung ist erteilt und die Umnutzung ist realisiert.

Noch offen ist die abschliessende Regelung des Gebäudes Loëstrasse 26. Das Gebäude ist provisorisch unter Schutz gestellt. Die Klärung des Schutzstatus erfolgt im Rahmen der laufenden Revision der Grundordnung der Stadt Chur. In diesem Zuge ist eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) durchzuführen. Dabei sind alle Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen. Die kantonale Denkmalpflege hat im Rahmen der Vorprüfung des Quartierplans mit Stellungnahme vom 19. März 2024 Hinweise zu einem allfälligen Ersatzbau des Gebäudes der Ehemalige Frauenschule und des Loësaals gemacht. Bis zur Klärung des definitiven Schutzstatus ist das Gebäude einem entsprechenden Perimeter zugewiesen.

5.3 Lärm- und Luftbelastungen

5.3.1 Strassenlärm

Den Wohnzonen W2 und W4 ist gemäss Baugesetz und Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Gemäss generellem Lärmbelastungskataster

(LBK 2019, Verkehr DTV 2015) wird gegen die Loëstrasse bei den Bereichen Hochbau (Gebäude mit lärmempfindlichen Wohnräumen) der Immissionsgrenzwert (IGW) gemäss Anhang 3 LSV (Lärmschutzverordnung, SR 814.41) um rund 3 dB überschritten. Gegen die Loëstrasse wird beim Bereich Hochbau D der IGW für den Zustand DTV 2015 höchstens knapp überschritten. Gestützt auf Art. 31 Abs. 1 LSV kann für die Neubauten eine Bewilligung im Baubewilligungsverfahren nur erteilt werden, wenn die IGW eingehalten werden können.

Mit Bericht vom 26. August 2024 wurde der Lärmschutznachweis erbracht (Lärmschutznachweis (Strassenlärm, Industrie- und Gewerbeflächen (Einstellhalle), Quartierplan Ehemalige Frauenschule, Kuster + Partner, 26. August 2024).

Gemäss Bericht zum Lärmschutznachweis können die Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung an allen Empfangspunkten eingehalten werden. Hierbei berücksichtigt ist der Mehrverkehr aus den zwei Einstellhallen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips macht der Bericht Hinweise zum Schallschutz beim Hochbau.

5.3.2 Lärmimmissionen Parkierung

Bei der geplanten Parkierungsanlage handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne der Lärmschutzgesetzgebung. Die Lärmbeurteilung erfolgt somit nach Art. 7 LSV (Lärmschutz-Verordnung). Die Lärmemissionen der neuen Anlagen müssen somit prioritär so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. In jedem Fall dürfen jedoch infolge Betrieb der Parkierungsanlagen bei den massgebenden umliegenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV nicht überschritten werden. Zudem sind die Anforderungen von Art. 9 LSV (Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen) zu erfüllen, massgebend ist hier die Loëstrasse.

Gemäss Bericht zum Lärmschutznachweis können die Planungswerte und somit die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung an allen Empfangspunkten eingehalten werden.

5.3.3 Lufthygiene Parkierung

Parkierungsanlagen mit mehr als 150 PP gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Da die Parkierungsanlage weniger als 150 PP aufweist, bedarf die Anlage keiner Zustimmung des ANU nach Art. 13 KUSG (Kantonales Umweltschutzgesetz) i.V. mit Art. 4 KUSV (Kantonale Umweltschutzverordnung).

6 Inhalte Planungsmittel

Der Quartierplan Ehemalige Frauenschule umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

- V1 Quartierplanvorschriften
- V2 Bestandesplan 1:500
- V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500
- V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500
- V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500
- V6 Profilierungsplan 1:500

6.1 V1 Quartierplanvorschriften

6.1.1 Allgemeine Hinweise

Die Quartierplanvorschriften regeln ergänzend zu den Bestimmungen der Grundordnung (Baugesetz Stadt Chur) und der übergeordneten Gesetzgebung die Vorgaben für die Bebauung, Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie Aspekte im Zusammenhang mit der Realisierung und des Eigentums.

Der Quartierplan Ehemalige Frauenschule bezweckt eine ortsbaulich und architektonisch-gestalterisch überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Gebiets sowie eine nachhaltige und auf ein gesundes Stadtklima ausgerichtete Entwicklung.

6.1.2 Hinweise zu einzelnen Artikeln

Art. 5 Perimeter Ehemalige Frauenschule	Im Zusammenhang mit der noch zu klärenden Schutzfrage des Gebäudes der Ehemaligen Frauenschule wird ein separater Perimeter ausgeschieden. Die Abgrenzung gegenüber dem weiteren QP-Perimeter ist so gewählt, dass die angrenzende Baute und die Umgebung soweit realisiert werden können. Die einzige Festlegung innerhalb des Perimeters betrifft die bestehende Linde, ein weiterer Standort Einzelbaum bestehend sowie verschiedene Ersatzstandorte Bestandesbaum. Ansonsten gilt der Bestand und bei Anpassungen der Umgebung und der Erschliessung das Richtprojekt. Die Festlegungen innerhalb dieses Perimeters erfolgen nach dem Variantenentscheid. Im Zuge der Gestaltung der Umgebung in diesem Bereich ist zusätzlich auch der Vorbereich der Parzelle Nr. 253 aufzuwerten.
Art. 12 Nutzungsmass	Das Nutzungsmass richtet sich nach der Grundordnung und dem abschliessend gesprochenen Bonus im Rahmen des Quartierplans. Der Perimeter Ehemalige Frauenschule ist nicht Gegenstand der Regelung. Hier gilt vorerst der Bestand.

	Für die Parzelle Nr. 253 gilt Hofstatt. Die auf der Parzelle Nr. 253 bestehende Mehrnutzung wird dem übrigen Quartierplan nicht angelastet.
Art. 14 Gestaltung der Bauten	Der Artikel bestimmt die Typologie der Bauten. Aufgrund des vorliegenden Standes des Richtprojektes werden massgebende Aspekte der Gestaltung in den Vorschriften verbindlich gemacht. Es wird darauf verzichtet im Anhang weitere richtungsweisende Beschriebe zur Architektur vorzunehmen.
Art. 19 Gestaltung Umgebung	Das Richtprojekt umfasst eine stimmige Gesamtidee über den gesamten Planungsperimeter. Das Richtprojekt ist soweit ausgereift, dass die konzeptionell massgebenden Festlegungen in den Vorschriften als verbindlich gemacht werden. Damit wird in einem hohen Grade die Umsetzung des Richtprojektes gesichert. Weitergehend ist das Richtprojekt richtungsweisend. Zuhanden der Baufreigabe ist ergänzend ein Pflanzplan einzureichen.
Art. 21 Pflanzung Bäume und Sträucher	Die Standorte für Solitärbäume und die identitätsstiftende Linde sind im Gestaltungsplan festgelegt. Für die Setzung von weiteren Einzelbäumen (Obstbäume, kleinkronige Hochstammbäume) sowie von Baum- und Strauchgruppen ist das Richtprojekt massgebend bzw. hat nach diesem zu erfolgen. Nach dem Plan «Baumbilanz V1» gemäss Richtprojekt sind gesamthaft 47 Bäume innerhalb des Perimeters bestehend. Aufgrund der Bauarbeiten müssen voraussichtlich 22 Bäume gerodet werden. In den Vorschriften ist festgelegt, dass der Baumbestand mindestens 60 Bäume umfassen muss (ohne Baumreihe entlang Loestrasse). Gesamthaft ist der Baumbestand innerhalb des Perimeters nach der Überbauung grösser als vorher (+mindestens 13 Bäume). Ergänzt werden diese Bäume durch Strauchgruppen, welche im Richtprojekt definiert sind. Weitere Ausführungen dazu siehe Kap. 6.3 Umgebung. Bestehende gesunde Bäume sind im Grundsatz zu erhalten. Wenn ein Baum aufgrund der Neubebauung nicht erhalten werden kann, ist dieser am dafür bezeichneten Ersatzstandort Bestandesbaum zu ersetzen. Die Ersatzstandorte sind zwingend freizuhalten.
Art. 30 Anschluss unterirdische Parkierung	Im Bereich der Zufahrt zur unterirdischen Tiefgarage im südöstlichen Perimeter ist optional ein Anschluss für die dahinterliegenden bzw. benachbarten Grundstücke festgelegt. Ein Anschluss erfolgt mit separater Dienstbarkeit.

6.2 V2 Bestandesplan 1:500

Im Rahmen des Quartierplans findet keine Landumlegung und keine Neuzuteilung statt.

6.3 V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500

In V3 Gestaltungsplan, Schnitte 1:500 werden die strukturellen Elemente des Richtprojektes verbindlich festgelegt. Die Festlegungen im Gestaltungsplan betreffen die Bebauungsstruktur, die Gebäudetypologie und die Aussenraumelemente.

Bebauung

Die Bereiche Hochbauten sind spezifisch auf das Richtprojekt abgestimmt. Zwecks Wahrung eines gewissen Spielraumes bei der Projektierung ist auf gewissen Seiten ein geringfügiger «Puffer» ausgewiesen. Die Baubereiche E und F sind gemäss Bestand festgelegt.

Umgebung

In Verbindung mit Art. 19 QPV werden die Bereiche im Plan schematisiert dargestellt.

Baumpflanzungen

Weiter im Plan festgelegt sind die Standorte für Einzelbäume. An diesen Standorten sind die Einzelbäume (gemäss Richtprojekt: Identitätsbäume und Solitärbäume) zwingend zu erhalten oder neu zu pflanzen sind. Die Standorte, die aufgehoben werden können, sind ebenfalls definiert. Um sicherzustellen, dass im Zuge einer notwendigen Ersatzpflanzung sämtliche bestehenden Einzelbäume unter Berücksichtigung der Grenzabstandsvorschriften nach EGzZGB neu gepflanzt werden können, werden zusätzlich die «Ersatzstandorte Bestandesbaum» im Plan festgelegt.

Die Obstbäume, die kleinkronigen Hochstammbäume und die Strauchgruppen gemäss Richtprojekt werden im Plan nicht festgelegt. Diese Bäume werden über die Quartierplanvorschriften gesichert (siehe dazu Ausführungen zu Art. 21 QPV).

Schema Konzept Baumbilanz

Schnitte

In V3 Gestaltungsplan Schnitte 1:500 wird die Mantellinie mit den maximalen absoluten Höhenkoten für den First festgelegt. Die Traufhöhe ergibt sich aus der maximalen Gebäudehöhe gemäss jeweils gültigem Baugesetz. Sie ist in jedem Fall beizubehalten (z.B. bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains oder bei anderer Anordnung der Gebäudeecken).

In den Schnitten ist die zulässige Anzahl Geschosse innerhalb der Bereiche Hochbauten A-E sowie das gewachsene und das neue Terrain ersichtlich. Im Zusammenhang mit Dachterrassen dürfen arealseitig die Geländer die Mantellinie überragen.

6.4 V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500

Der Plan V4 Erschliessungsplan Verkehr 1:500 regelt sämtliche ober- und unterirdische Erschliessungen. Geregelt werden namentlich die Anschlusspunkte der Erschliessung in der Tiefgarage an mögliche optionale Anknüpfungen benachbarter Grundstücke über die Tiefgarage. Weiter geregelt wird die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.

Die gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) festgelegte öffentliche Fusswegverbindung wird entsprechend dem Richtkonzept entlang des Grundstückes Nr. 3402 in der Lage präzisiert und über den Quartierplan verbindlich festgelegt.

Für die zwei Tiefgaragen wird je ein Baufeld ausgewiesen. Dieses wird soweit gefasst, dass die Grenzabstände eingehalten sind und das Pflanzen von Hochstämmern gemäss Konzept möglich ist. Im Plan nicht festgelegt wird die vertikale Ausdehnung nach unten.

6.5 V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500

Im Plan V5 Erschliessungsplan Versorgung 1:500 sind die aufzuhebenden und die bestehenden Erschliessung mit Versorgungsleitungen geregelt.

Namentlich im Bestand zu belassen sin die Leitungen zur Versorgung der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 3402, welche ausserhalb des Perimeters liegt. In diesem Zusammenhang auch geregelt wird der Bereich, wo diese Leitungen aufgrund der neuen Bebauung auf Parz. Nr. 1693 umgelegt werden müssen.

6.6 V6 Profilierungsplan 1:500

In V6 Profilierungsplan 1:500 werden keine Festlegungen gemacht. Er dient lediglich der Profilierung des Quartierplanes.

Anhang

Anhang – Publikationstext öffentliche Auflage