

Quartierplan Cadonau, Chur

NV 1 Planungsbericht



2320-02
22. Dezember 2020

Impressum

Auftrag	Quartierplan Cadonau, Chur
Auftraggeber	Bollhalder Eberle Architektur Feldlistrasse 31A 9000 St. Gallen
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld 081 302 75 80 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Simon Zaugg
Titelbild	Visualisierung Wettbewerbseingabe Baumweissling (Nightrurse Images, Bollhalder Eberle, Asga Pensionskasse)
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	4
2.	Ablauf Quartierplanverfahren	5
3.	Grundlagen	6
3.1	Informative Dokumente.....	6
3.2	Übergeordnete Siedlungsstrategie	6
3.3	Rechtskräftige Grundordnung und Baulinien	6
3.4	Erschliessung.....	8
3.5	Lärm.....	9
3.6	Strassenraum Cadonaustrasse.....	9
3.7	Siedlung Waldhaus.....	9
4.	Investorenwettbewerb Areal Cadonau Chur	10
5.	Perimeter.....	11
6.	Richtprojekt.....	12
6.1	Städtebau	12
6.2	Umgebungsgestaltung und Erschliessung	14
6.3	Nutzung und Gestaltung der Wohnhäuser A-D, F	15
7.	Quartierplanung	17
7.1	Zweck des Quartierplans	17
7.2	Bestandteile des Quartierplans.....	17
7.3	Perimeter	18
7.4	Bebauung.....	18
7.5	Umgebungsgestaltung	18
7.6	Erschliessung.....	19
7.7	Energieversorgung	19
8.	Baubewilligungsverfahren und Profilierung	20

1. Einleitung

Absicht Der Kanton Graubünden ist Eigentümer der Liegenschaft Nr. 453 zwischen der Psychiatrischen Klinik Waldhaus und der Cadonastrasse.

Im Rahmen der kantonalen Immobilienstrategie beabsichtigt der Kanton die Liegenschaft Nr. 453 im Baurecht abzugeben und gemäss ihrem Potenzial in Wert zu setzen.



Abb. 1: Luftbild des Gebiets (Hochbauamt Graubünden)

Investorenwettbewerb Zur Ermittlung eines Baurechtnehmers wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Dabei wurde nicht einzig das Interesse an einer möglichst hohen Angebotssumme berücksichtigt, sondern auch das Interesse an einer städtebaulich attraktiven Lösung von hoher Qualität.

Als Gewinnerprojekt ist die Studie Baumweissling der Asga Pensionskasse Genossenschaft, des Architektenbüros Bollhalder Eberle und des Fachplanungsbüros Büro SIMA / BREER Landschaftsarchitektur hervorgegangen¹.

Quartierplanung Gemäss dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) der Stadt Chur unterliegt das Gebiet der Quartierplanungspflicht.

¹ Hochbauamt Graubünden, Bericht des Beurteilungsgremiums, Investorenwettbewerb Areal Cadonau Chur, November 2019

Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG)).

Vorliegender Planungsbericht beschreibt und erläutert das Verfahren, die Grundlagen und die Quartierplaninhalte.

Der Planungsbericht gilt als erläuternder Bestandteil des Quartierplans.

2. Ablauf Quartierplanverfahren

Vorgaben KRG	<p>Das Verfahren für die Quartierplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen. Es gliedert sich gemäss Art. 16 ff KRVO in die nachfolgenden Schritte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einleitung*• Erarbeitung des Quartierplans• Öffentliche Auflage während 30 Tagen• Behandlung von allfälligen Einsprachen• Erlass und In-Kraft-Treten <p>* Bei Quartierplanungen, die von Privaten selbst erarbeitet werden entfällt gemäss Art. 53 Abs. 3 KRG das Einleitungsverfahren.</p> <p>Nach Abschluss der öffentlichen Auflage erlässt der Stadtrat den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet er über allfällige Einsprachen.</p>
Planungspraxis Stadt Chur	<p>Die Stadt Chur gliedert das Quartierplanverfahren in die folgende vier Phasen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Phase 1: Rahmenbedingungen• Phase 2: Städtebaulicher Entwurf• Phase 3: Ausarbeitung Quartierplan inkl. Richtprojekt• Phase 4: Rechtliche Umsetzung <p>Um eine möglichst hohe Planungssicherheit zu erreichen, erfolgt im Übergang der einzelnen Phasen jeweils unter Einbezug der Baukommission und der Stadtverwaltung eine Beurteilung durch den Stadtrat.</p> <p>Die Phasen 1 und 2 wurden im Rahmen des Investorenwettbewerbs begleitet. Die Phase 3 beinhaltet die eigentliche Ausarbeitung des Quartierplans. Die Phase 4 beinhaltet die öffentliche Auflage, die Behandlung von allfälligen Einsprachen sowie den Erlass.</p>

3. Grundlagen

3.1 Informative Dokumente

Die nachfolgend aufgelisteten informativen Dokumente sind nicht Bestandteil des Quartierplans. Sie dienen der Nachvollziehbarkeit des Planungsprozesses, welcher im Vorfeld an den Wettbewerb und an die Quartierplanung stattgefunden hat.

- Architekturhistorisches Gutachten, Chur, «Wohnkolonie Waldhaus», Lic. phil. Ludmila Seifert-Uherkovich, 20. Februar 2017
- Siedlung Waldhaus, Gegenüberstellung der Interessen und daraus abgeleitete Rahmenbedingungen für das Quartierplanverfahren, Plan-Idee Tanja Bischofberger, 9. Februar 2018
- Chur, Cadonaustrasse, Siedlung Waldhaus, Interessenermittlung – Stellungnahme Denkmalpflege Graubünden, 22. März 2018
- Bericht des Beurteilungsgremiums, Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht, Investorenwettbewerb Areal Cadonau Chur, Hochbauamt Graubünden (Hrsg.), November 2019

Im vorliegenden Bericht wird teilweise auf die Grundlagen eingegangen.

3.2 Übergeordnete Siedlungsstrategie

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP) ist eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gemäss den Leitsätzen des KRIP bedeutet dies, dass eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität anzustreben ist. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus, durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Hemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen (vgl. KRIP, Kap. 5.1.2).

3.3 Rechtskräftige Grundordnung und Baulinien

Die rechtskräftige Grundordnung besteht aus dem Zonenplan, dem Generellen Erschliessungsplan (GEP), dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) und dem Baugesetz (BauG) (vom Stimmvolk 2007 genehmigt). Nachfolgend sind die wesentlichen Vorgaben für die Entwicklung des Quartierplangebiets Cadonau wiedergegeben.

Zonenplan Gemäss dem Zonenplan befindet sich das Gebiet in der Wohnzone W2 (gelb) mit einer Ausnützungsziffer von 0.4. Benachbart befinden sich ebenfalls Wohnzonen W2 und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (grau) der Psychiatrischen Klinik und der Alterssiedlung Kantengut. Bei der Psychiatrischen Klinik gibt es zudem eine angrenzende Waldpartie (grün).

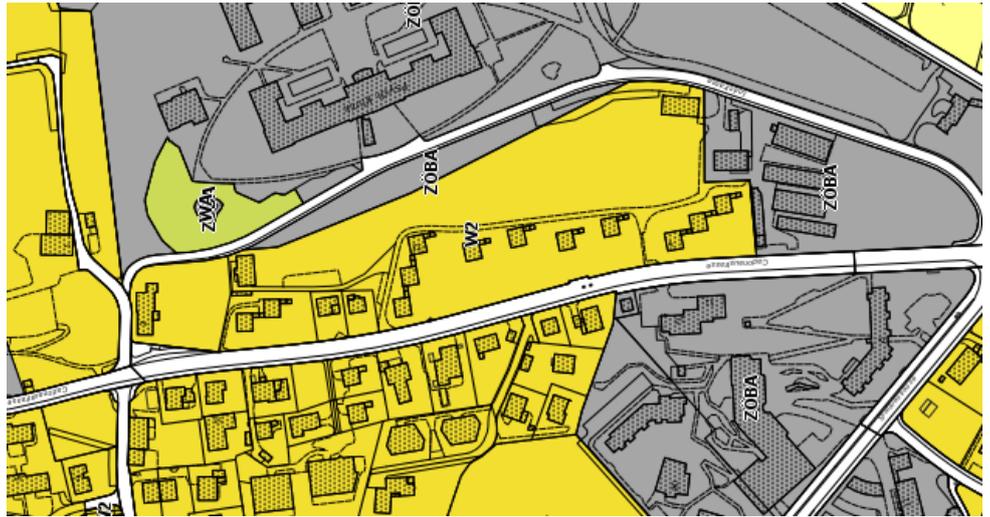


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan (Stadt Chur)

GGP Der Generelle Gestaltungsplan sieht für das Gebiet folgende Festlegungen vor, welche für die bauliche Entwicklung relevant sind:

- «Quartierplanpflicht» (rot punktierte Linie)
- Hauptgebäude Psychiatrischen Klinik «erhaltenswert» (blaue Schraffur)
- «Aussichtslage freihalten» (orange Signatur unterhalb der Klinik)
- «Ökologische Vernetzung» (dunkelgrünes Linienelement entlang der Fürstenwaldstrasse und der Scalärastrasse)
- «Einseitige Baumreihe» (hellgrünes Linienelement entlang der Cadonaustrasse)



Abb. 3: Ausschnitt GGP (Stadt Chur)

GEP Die wichtigsten Inhalte des generellen Erschliessungsplans sind eine Durchwegung des Quartiers mit einem Fussweg zwischen der Cadonastrasse und der Psychiatrischen Klinik (grüne Linie) sowie dass die Cadonastrasse verbunden mit der Loëstrasse und der Scalärastrasse als Erschliessung für Autos und dergleichen dient (gelbe Linie «Sammelstrasse»).

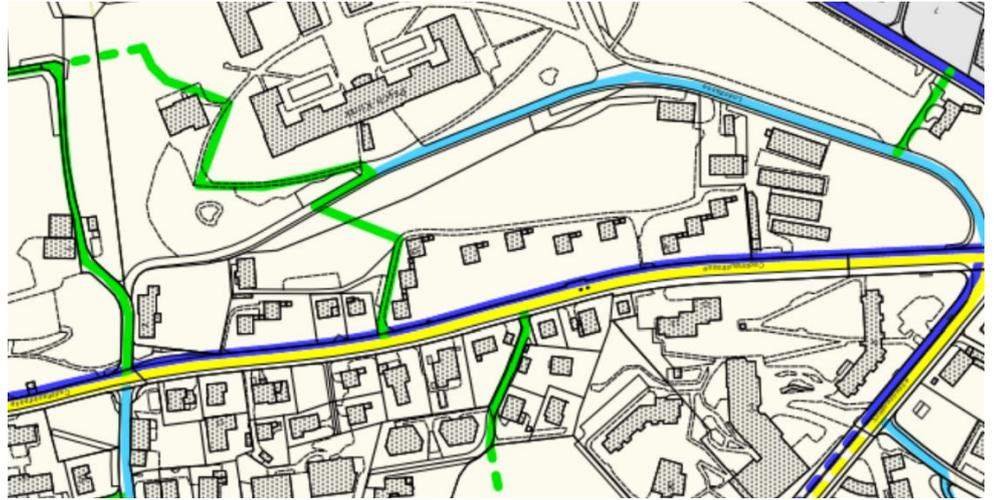


Abb. 4: Ausschnitt GEP (Stadt Chur)

Baulinie Entlang der Cadonastrasse bestehen rechtsgültige Baulinien (hellblaue Strichpunktlinie). Diese gehen den Grenzabständen vor. D.h., es darf bis an die Baulinien gebaut werden.



Abb. 5: Situationsplan mit Baulinien (Stadt Chur)

3.4 Erschliessung

ÖV-Güteklasse Gemäss der interaktiven Karte zu den ÖV-Güteklassen² des Amtes für Raumentwicklung gehört das Gebiet zur Güteklasse «B». Dies ist die zweitbeste Güteklasse.

Motorisierter Individualverkehr Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan erfolgt die Erschliessung des Gebiets an die Cadonastrasse und weiter via Scalärastrasse oder Loëstrasse zu den Hauptverkehrsstrassen.

² https://map.geo.gr.ch/gr_webmaps/wsgi/theme/OeV-Gueteklassen (Abfrage 18.09.2020)

3.5 Lärm

Die interaktive Karte «Lärmbelastungskataster Strassen»³ des Amtes für Natur und Umwelt zeigt auf, dass an den Gebäuden keine Immissionsgrenzwerte überschritten sind. Die Geschwindigkeitsbegrenzung beträgt 50 km/h.

3.6 Strassenraum Cadonaustrasse

Der Strassenraum im betreffenden Abschnitt besteht, bezogen auf die Funktion als Quartierstrasse, aus einer relativ breiten Fahrbahn, einem einseitigen Trottoir auf der Talseite und einer Stützmauer bergseitig.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung entlang der Cadonaustrasse beabsichtigt die Stadt in Kooperation mit der Grundeigentümerin den Strassenraum anzupassen. Dies bedeutet eine Anpassung der Fahrbahnbreite, die Erstellung eines bergseitigen Trottoirs, die Erstellung einer Baumreihe gemäss dem GGP sowie den Ersatz der strassenraum begleitenden Stützmauer.

Die Fahrbahnanpassung mit bergseitigem Trottoir und neuer Stützmauer ist teilweise innerhalb des Quartierplanperimeters und wird somit im Quartierplan thematisiert. Die talseitige Baumreihe ist nicht Bestandteil des Quartierplans.

Des Weiteren ist im Quartierplan die Integration einer Bushaltestelle inkl. Wartebereich und möglichem Buswartehaus vorgesehen sowie ein Standort für die Abfallentsorgung.

3.7 Siedlung Waldhaus

Die Siedlung Waldhaus wurde 1945 für die Angestellten der psychiatrischen Klinik Waldhaus gebaut. Die Siedlung umfasst 12 Einfamilienhäuser in der Grundkonzeption mit 4 Zimmern. Eingebettet sind die Häuser in einen individuell gestalteten grosszügigen Grünraum.

Beurteilung

Im Auftrag der Kantonalen Denkmalpflege wurde ein architekturhistorisches Gutachten ausgearbeitet⁴. Die Verfasserin des Gutachtens kommt zum Schluss, dass eine Unterschutzstellung der Wohnsiedlung nicht angemessen ist. Die Denkmalpflege Graubünden bekräftigt diese Einschätzung mit ihrer Stellungnahme vom 22. März 2018⁵. Sie bezieht sich dabei auch auf eine raumplanerische Interessensabwägung⁶ in welcher das Fazit gezogen wird, dass die Siedlung Waldhaus unter ausformulierten Rahmenbedingungen abgebrochen bzw. ersetzt werden kann. Insbesondere ist eine qualitativ hochwertige, der Umgebung angepasste verdichtete Bauweise vorzusehen.

³ https://map.geo.gr.ch/gr_webmaps/wsgi/theme/Laermbelastungskataster%20Strassen (Abfrage 18.09.2020)

⁴ Architekturhistorisches Gutachten, Chur, «Wohnkolonie Waldhaus», Lic. phil. Ludmila Seifert-Uherkovich, 20. Februar 2017

⁵ Chur, Cadonaustrasse, Siedlung Waldhaus, Interessenermittlung – Stellungnahme Denkmalpflege Graubünden, 22. März 2018

⁶ Siedlung Waldhaus, Gegenüberstellung der Interessen und daraus abgeleitete Rahmenbedingungen für das Quartierplanverfahren, Plan-Idee Tanja Bischofberger, 9. Februar 2018

4. Investorenwettbewerb Areal Cadonau Chur

Zur Ermittlung eines Baurechtnehmers, der ein städtebaulich überzeugendes Projekt zur Umsetzung bringt, wurde ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben.

Entscheidend für die Vergabe des Baurechtes war gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums nicht die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern insbesondere die Qualität des vorgeschlagenen Projekts. Dabei wurde der Umgang mit der städtebaulichen und historischen Qualität des Areals, die Berücksichtigung der umgebenden Bauten und die vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Gesucht wurde eine attraktive Lösung für eine zukünftige Arealnutzung, welche das Quartier stärkt und bereichert ⁷.

Der Investorenwettbewerb wurde als anonymes Bieterverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. In der Schlussbeurteilung wurden acht Projektstudien miteinander verglichen. In einem zweiten Schritt wurde für das favorisierte Projekt die Angebotssumme eröffnet.

Als Gewinnerprojekt ist die Studie Baumweissling der Asga Pensionskasse Genossenschaft, des Architektenbüros Bollhalder Eberle und des Fachplanungsbüros Büro SIMA / BREER Landschaftsarchitektur hervorgegangen

Mit dem Vergabeentscheid durch die Regierung und dem Vorvertrag zum Baurecht hat sich das Investorenteam verpflichtet, mit der Projektumsetzung auf dem Areal Cadonau zeitnah zu beginnen und die notwendige Quartierplanung, welche als Grundlage für das Bauprojekt dient, zeitnah in Angriff zu nehmen.

⁷ Bericht des Beurteilungsgremiums, Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht, Investorenwettbewerb Areal Cadonau Chur, Hochbauamt Graubünden (Hrsg.), November 2019

5. Perimeter

Ausgangslage Im Rahmen des Investorenwettbewerbs wurde die ursprüngliche Parzelle Nr. 453 bearbeitet. Aufgrund der Quartierplanpflicht wurden die Parzellen Nrn. 3869 und 3870 in den Betrachtungsperimeter mit einbezogen.



Abb. 6: Situationsplan Parzellen zum Zeitpunkt des Wettbewerbs

Landabtausch Mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 3869 und 3870 wurden anhand des siegreichen Projektes Gespräche über das weitere Vorgehen in Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren geführt. Dabei hat sich ergeben, dass Landabtauschgeschäfte vorgenommen werden können. Der Landabtausch der Parzelle Nr. 3869 erfolgt an die südwestliche Ecke der Parzelle Nr. 453 (siehe auch Abb. 7). Der Landabtausch für die Parzelle Nr. 3870 erfolgt zu einem anderen Ort.

Die Landabtauschgeschäfte ermöglichen eine haushälterische Überbaubarkeit.

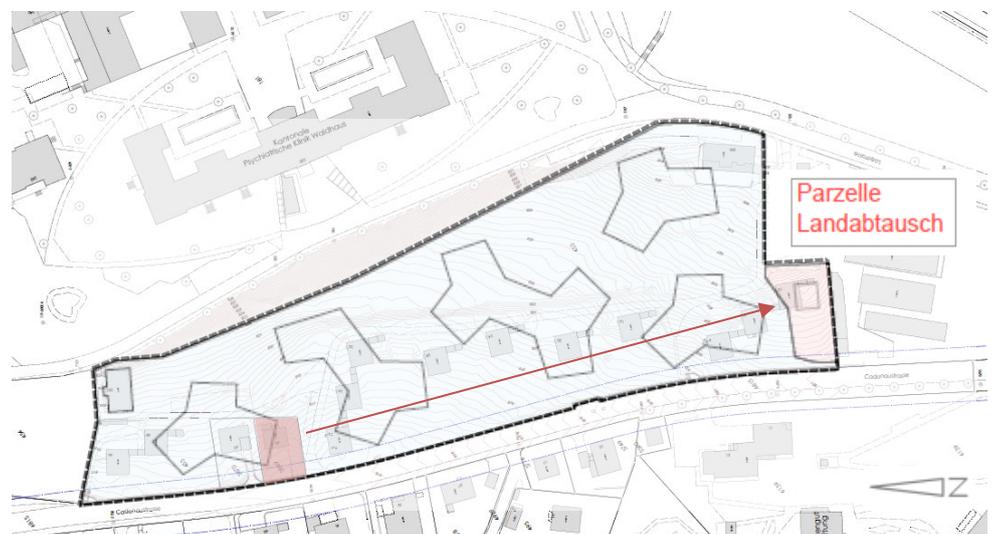


Abb. 7: Perimeter und Landabtausch Parzelle Nr. 3869

6. Richtprojekt

6.1 Städtebau

Körnung und
Eingliederung

Die neue Wohnüberbauung (Häuser A-D, F) schenkt der Eingliederung in die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen grosse Beachtung. Die Gebäudevolumen knüpfen an die Grossformen in der Umgebung an. Dazu zählt nicht nur die Klinik Waldhaus im Osten, sondern auch Bauten wie die Alterssiedlung Kantengut oder die Pädagogische Hochschule im Südwesten. Mit ihren organischen, unregelmässigen Formen stehen die Neubauten im Kontrast zur strengen Geometrie der Klinik-Anlage und erlangen einen eigenen Charakter.

Dank den schmalen Stirnseiten treten die grossen Häuser relativ klein in Erscheinung und nehmen somit auch Bezug zu den kleinmassstäblichen Bauten im Quartier.

Aussichtslage und
Ansicht Klinik

Die zweigeschossigen Volumen mit Attika sind sorgfältig in den Hang eingebettet und in der Höhe gestaffelt. Dadurch bleibt die Topografie der Umgebung ablesbar und der Ausblick von der Klinik Waldhaus in die Rheinebene und auf die Berge gewahrt. Zudem ermöglicht die Setzung der Volumen Durchblicke, welche die nähere und weiträumige Ansicht der Klinikfassade weiterhin ermöglichen.



Abb. 8: Visualisierung Richtprojekt ab der Klinik Waldhaus
(Nighnurse Images, Bollhalder Eberle, Asga Pensionskasse)



Abb. 9: Visualisierung Richtprojekt ab Cadonaustrasse mit Durchblick zur Klinikfassade (Nightnurse Images, Bollhalder Eberle, Asga Pensionskasse)

Landschaftsraum

Die grossen Volumen weisen den Vorteil auf, dass sie trotz der hohen Dichte der neuen Überbauung grosszügige zusammenhängende Grünflächen ermöglichen. Dadurch bleibt eine der Hauptideen der bestehenden Siedlung erhalten: Das Ideal vom Wohnen in einer parkartigen Umgebung.

Der Landschaftsraum dringt vom Hang hinunter in die neue Überbauung. Grünflächen fliessen zwischen den Häusern hindurch bis an die Cadonaustrasse. Dort trifft man ein weiteres bekanntes Element an. Niedrige Natursteinmauern begleiten den Strassenrand und heben den Park auch zukünftig von der Strasse ab. Wo der Freiraum einen öffentlicheren Charakter hat, im Bereich der Bushaltestelle, verbindet er sich nahtlos mit dem Strassenraum. An dieser Stelle führt ein Weg zur Klinik hoch. Weitere geschwungene Fusswege sorgen für eine offene quartierinterne Erschliessung.

Ehemaliges Angestelltenhaus

Nebst dem markanten Grünraum wird das ehemalige Angestelltenhaus der Klinik (Haus E) am nördlichen Rand des Planungsperimeters ein wichtiges identitätsstiftendes Element darstellen. Das 1910 vom Kanton erbaute Haus soll aufgrund seiner architektonischen Qualitäten und seiner Rolle als wichtiger Bezugspunkt für den Umkreis erhalten und renoviert werden.

Haus G

Um den Landabtausch und damit die haushälterische Überbaubarkeit zu ermöglichen, beschränkt sich das Richtprojekt für das Haus G auf ein Bau- feld. Es ermöglicht den Ersatz des bestehenden Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 3869.



Abb. 10: Visualisierung Richtprojekt mit dem ehemaligen Angestelltenhaus auf der linken Seite (Nightnurse Images, Bollhalder Eberle, Asga Pensionskasse)

6.2 Umgebungsgestaltung und Erschliessung

Adressbildung und Durchwegung

Bewohnerinnen und Besucher, die zu Fuss unterwegs sind, erreichen die Hauseingänge über den Park. Die Adressierung bilden nebst dem Quartiertreff an der Bushaltestelle kleine Treffpunkte an den Weggabelungen im Innern der Anlage. Auch das ehemalige Angestelltenhaus (Haus E) wird über geschwungene Fusswege in die Gesamtanlage eingebunden. Die Verbindung von der Cadonaustrasse zur Psychiatrischen Klinik wird über zwei Wegverbindungen ermöglicht.

Einzelne Baumgruppen begleiten das Wegnetz und spenden den Aufenthalts- und Spielbereichen gezielt Schatten. Es bestehen vielfältige Begegnungsorte, die ein lebendiges Miteinander im Aussenraum fördern.

Umgebungsgestaltung

Eine bewegte Baumkulisse rahmt den Wohnpark mit waldartigen Gehölzgruppen ein und führt die bestehende, dichte Gehölzstruktur, welche die Klinik umgibt, weiter bis zur Cadonaustrasse. Dadurch wird der Biotopverbund im Landschaftsraum gezielt gefördert.

Die niedrige Wiese entlang des östlichen Hangs bleibt erhalten und lässt den Blick auf die Klinik frei. Entlang der Hangkante verdichtet sich das Angebot an Aufenthaltsbereichen und es entsteht eine Art «Spielband».

Durch die leicht modellierten Stauden und Wiesenflächen wird die neue Überbauung sachte in die Topografie eingebettet. Die Kombination von «Waldpartien», Wiesenflächen mit Retentionsbereichen und Obstgehölzen die in Gruppen, als Solitär und Tore angeordnet sind, fördert eine ökologische Vernetzung über das gesamte Areal.



Abb. 11: Richtprojekt Umgebung

Tiefgarageneinfahrt

Die Tiefgarageneinfahrt wird am südlichen Ende der Parzelle, entkoppelt von den Gebäudevolumen der Bebauung positioniert und fügt sich dezent in die gestaltete Parklandschaft ein.

Die Tiefgarage dehnt sich in Längsrichtung in der Mitte des Planungsperimeters aus. Dadurch bleiben die Randzonen entlang der Cadonastrasse und unterhalb der Klinik frei, was ermöglicht, dass in diesen Bereichen stattliche Bäume wachsen können.

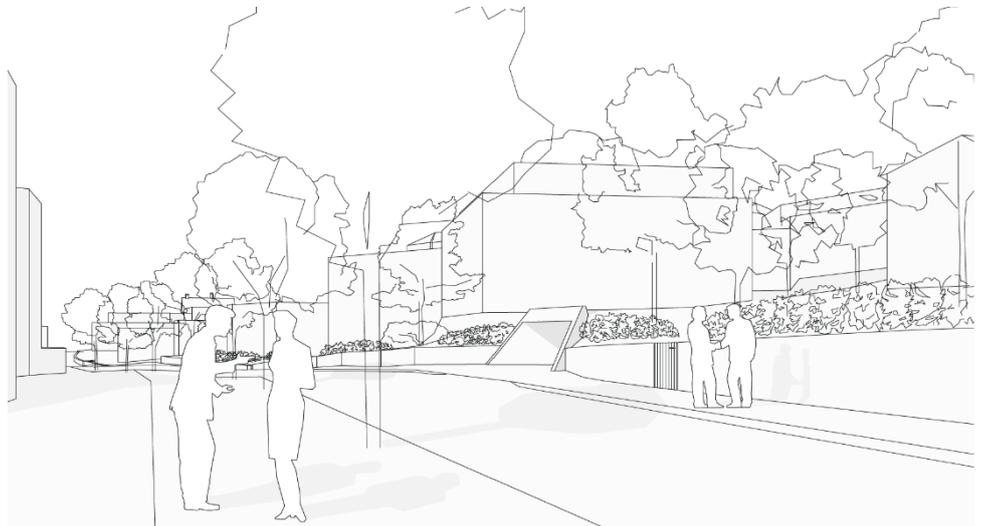


Abb. 12: Skizze Situation Tiefgarageneinfahrt

6.3 Nutzung und Gestaltung der Wohnhäuser A-D, F

Nutzungskonzept

Die Überbauung besteht aus ca. 123 Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern (davon fünf im bestehenden Gebäude E). Die meisten Wohnungen wenden sich zwei Himmelsrichtungen zu. Häufig zonieren die eingezogenen Loggias den Ess- und Wohnbereich. Dadurch entstehen spannende räumliche Kons-

tellationen und diagonale Durchsichten. Raumhohe Fensteröffnungen sorgen für optimale Belichtung der Innenräume und eröffnen Ausblicke ins Grüne oder auf die umliegende markante Gebirgslandschaft.

Allen Wohnungen gemeinsam ist ihr Bezug zum Aussenraum. Die Loggias verfügen über einen auskragenden Bereich, der das Grün in die Nähe rückt. Aus den Wohnungen bieten sich unterschiedliche Ausblicke in die parkähnliche Umgebung. Dadurch, dass die Wohnungen zum Teil um ein halbes Geschoss zueinander versetzt sind, ergibt sich eine Höhenstaffelung der Häuser. Diese ist sowohl für die Einbettung in die Topografie als auch für die optimale Besonnung der Wohnungen verantwortlich.

Die einzelnen Häuser verfügen über eine effiziente Erschliessung. Sie sind als 4- bis 9-Spänner konzipiert und mit grosszügigen Treppenhäusern ausgestattet. Durch Oberlichter und kleine Atrien fällt viel Tageslicht in die Mitte der tiefen Bauten. Es entstehen Begegnungszonen, die bei den Gemeinschaftsterrassen in den Dachgeschossen ihren Abschluss finden.

Die kompakten Baukörper weisen eine nachhaltige Energiebilanz auf. Für die Wärmeenergiegewinnung wird ein Anschluss an die Fernwärme angestrebt.

Ausdruck und Materialisierung

Die von einem feingliedrigen Kleid aus Holz umhüllten Häuser fügen sich harmonisch in den umliegenden Grünraum ein. Das organische Material verändert sich über die Zeit, genauso wie sich die Landschaft rundherum wandelt. Die Fassaden bestehen aus einer vertikalen Holzlattung.

Die Brüstungen der Attikageschosse bilden eine Art «Holzkrone», welche die Baukörper nach oben abschliesst. Das charakteristische Gestaltungselement erinnert an das Traufdetail des benachbarten Klinikgebäudes.

Das Material Holz steht für eine ländliche Bauweise, während die hochformatigen Fenster eher städtischen Charakter haben.

Die Überbauung widerspiegelt somit die Lage am Stadtrand, am Übergang zum offenen Landschaftsraum.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung zeichnet sich durch eine intensive Begrünung aus. Attikadächer werden, wo dies möglich ist, vollständig begrünt. Private Dachterrassen und Gemeinschaftsterrassen belegen maximal 40% der jeweiligen Dachflächen. Mindestens 60% der jeweiligen Dachflächen sind intensiv zu begrünen.

Zugunsten der Biodiversität wird auf die Installation von Sonnenkollektoren verzichtet. Ein Anschluss an die in der Nähe geführte Fernwärmeleitung wird angestrebt.



Abb. 13: Visualisierung Richtprojekt (Nightnurse Images, Bollhalder Eberle, Asga Pensionskasse)

7. Quartierplanung

7.1 Zweck des Quartierplans

Der Quartierplan bezweckt gestützt auf Art. 51 KRG die Gestaltung und Erschliessung einer Bauzone im Detail. Beim vorliegenden Quartierplan werden die Rahmenbedingungen für eine Überbauung mit sehr hoher städtebaulicher, architektonischer und raumplanerischer Qualität definiert. Im speziellen bezweckt der Quartierplan einen haushälterischen Umgang mit der Bauzone, Rücksichtnahme auf das historische Klinikgebäude Waldhaus als Landmarke und als Aussichtslage sowie eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung.

7.2 Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan gliedert sich in verbindliche und nicht verbindliche Bestandteile. Die Bestandteile sind in Art. 3 der Quartierplanbestimmungen aufgeführt.

Die verbindlichen Bestandteile beinhalten Vorschriften, welche im Rahmen der Überbauung einzuhalten sind. Dabei geht es um ein Festschreiben der wesentlichen Gestaltungs- und Erschliessungsanordnungen. Einerseits aufgrund der noch ausstehenden Detailprojektierung und andererseits der langen Lebensdauer eines Quartierplans ist gleichzeitig auf eine ausreichende Flexibilität zu achten.

Die Inhalte lassen sich grob in allgemeine Vorgaben sowie Vorgaben hinsichtlich Bebauung, Gestaltung und Erschliessung gliedern.

7.3 Perimeter

Der Quartierplanperimeter umfasst die gesamte Fläche gemäss dem Generellen Gestaltungsplan.

7.4 Bebauung

Ehemaliges Angestelltenhaus (Haus E)	Das ehemalige Angestelltenhaus (Haus E) soll als identitätsstiftendes historisches Gebäude in seiner äusseren Erscheinung erhalten bleiben.
Baufelder A-D, F	<p>Die Baufelder A-D und F bezeichnen die Orte, an welchen Bauten erstellt werden können. Für eine nötige Flexibilität in der Detailprojektierung sind Pufferbereiche von plus/minus 0.5 m vorgesehen.</p> <p>Die Fassadengestaltung hat gestützt auf das Richtprojekt durch eine vertikale Holzlattung, mit gestalteten Brüstungen und Dachrändern sowie grundsätzlich mit hochformatigen Fenstern zu erfolgen.</p> <p>Die Dachlandschaft als fünfte Fassade ist zu einem grossen Teil intensiv zu begrünen.</p>
Gebäudehöhen und Aussichtslage	Die Aussichtslage unter der Klinik Waldhaus ist gemäss dem Generellen Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Quartierplan durch die Setzung der Volumen sowie mittels Höhenstaffelung und Höhenlimitierungen für die Gebäude A-D und F.
Baufeld G	Innerhalb der Landabtauschparzelle, ist ein Baufeld vorgesehen. Als Teil des Landabtauschs kann das Baufeld hinsichtlich Architektur sowie die Umgebung individuell im Rahmen der Regelbauweise bebaut werden.
Ausnützung	<p>Die Perimeterfläche in der Wohnzone W2 beträgt 19'337 m². Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.4, wobei ein Ausnutzungsbonus von 20% gesprochen werden kann. Daraus errechnet sich die maximale anrechenbare Geschossfläche inkl. 20 % Bonus wie folgt:</p> $19'337 \text{ m}^2 \times 0.48 = 9'281 \text{ m}^2$

7.5 Umgebungsgestaltung

Umgebungselemente	<p>Die Umgebungsgestaltung mit einer Kombination aus Fettwiesen, Blumenwiesen, Feuchtstandorten mit Retentionsmulden und diversen Einzellebensräumen dient insbesondere einer hohen innerstädtischen Biodiversität sowie der ökologischen Vernetzung durch das Gebiet.</p> <p>In die Umgebung integriert sind die Durchwegung, Spielplätze sowie Treffpunkte.</p> <p>Das Richtprojekt Umgebung (NV2) sowie die Handbücher zur Umgebungsgestaltung (NV3a und NV3b) sind wegweisend für die Typologie.</p>
-------------------	--

Nebenbauten Nebst der Möglichkeit zur Erstellung eines Buswartehauses, des Tiefgaragenportals, von technisch notwendigen Anlagen und von Anlagen bei den Spielplätzen sind zugunsten einer klaren und durchgängigen Umgebungsgestaltung keine An- oder Nebenbauten zulässig.

7.6 Erschliessung

Tiefgarage Das Abstellen der Autos und Fahrräder erfolgt in der Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt zur Cadonastrasse ist an der südlichen Ecke des Perimeters angeordnet. Damit ist der Verkehrsweg zu den weiteren Sammelstrassen «Scalärastrasse» und «Loëstrasse» möglichst kurz gehalten.

Trottoir und bergseitige Mauer Entlang der Cadonastrasse steht Raum für ein bergseitiges Trottoir zu Verfügung. Dieses soll im Rahmen der Überbauung und der Umgestaltung der Cadonastrasse seitens der Stadt realisiert werden. Die bestehende bergseitige Mauer soll als Natursteinmauer ersetzt werden.

Öffentlicher Fussweg Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan soll zwischen Cadonastrasse und Klinik Waldhaus ein öffentlicher Fussweg realisiert werden. Im Quartierplan ist dies berücksichtigt. Der vorgesehene Fussweg überwindet behindertengerecht den Höhenunterschied.

Quartierfusswege Die internen Quartierfusswege sind offen zugänglich und schliessen an die einzelnen Hauszugänge an. Mindestens ein Weg überwindet die Höhenunterschiede behindertengängig.

Treffpunkte Die Treffpunkte sind hinsichtlich einer hohen Aufenthaltsqualität auszubilden. Dazu gehören insbesondere Sitzgelegenheiten und eine ansprechende Bepflanzung.

Spielplätze Die im Quartierplan festgesetzten Spielplätze sollen divers auf verschiedene Nutzungsbedürfnisse ausgerichtet ausgestaltet werden.

7.7 Energieversorgung

Fernwärme Die Wärmeenergieversorgung mit Fernwärme ist in erster Priorität zu prüfen.

Energiestandard Auf einen Energiestandard des Labels Minergie wird bewusst verzichtet mit dem Hintergrund, dass zugunsten der Erlebbarkeit des Grünraums, keine kontrollierte Lüftung eingebaut werden soll. Dennoch sollen die Neubauten einem hohen energietechnischen Standard hinsichtlich Isolierung und Gebäudehülle gerecht werden.

8. Baubewilligungsverfahren und Profilierung

Vor Baubeginn ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt die Profilierung der einzelnen Bauten.