



Stadt Chur

Energieapéro Nr. 95

Stadtentwicklung Chur West



Stadt Chur

Grundsatz «Innere Verdichtung»

Planerische Massnahmen

Herausforderung in der Umsetzung

Aktuelle Arbeiten

Fazit



Stadt Chur

Grundsatz „Innere Verdichtung“

Reduktion Bauzonenwachstum

Nachverdichtung, Umstrukturierung

Flächenmanagement

Qualität statt Quantität

Verdichtung und Mobilität



Stadt Chur

Grundsatz „Innere Verdichtung“

Städtebauliches Leitbild, Stadtentwicklungskonzepte, Masterplan

Vorschriften zur qualitätsvollen Verdichtung

Nutzungsziffern für die Sicherung des Aussenraums

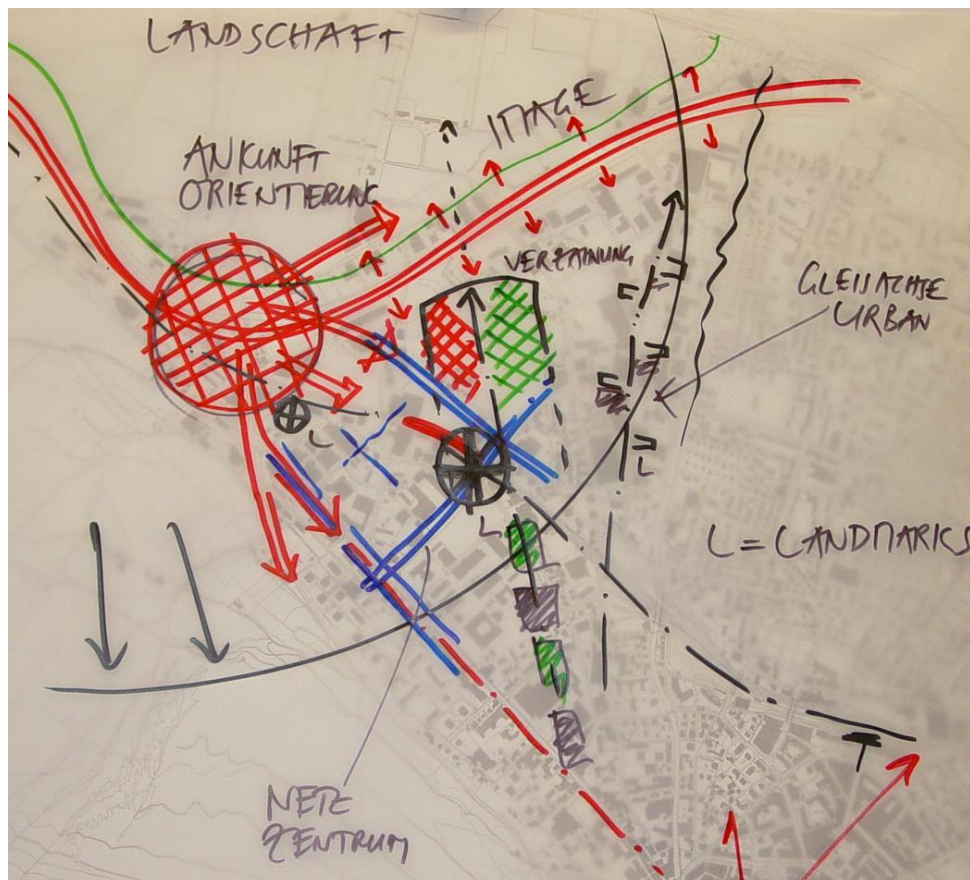
Konkurrenzverfahren zur Qualitätssicherung

Beratungen



Stadt Chur

Planerische Massnahmen „Chur West“

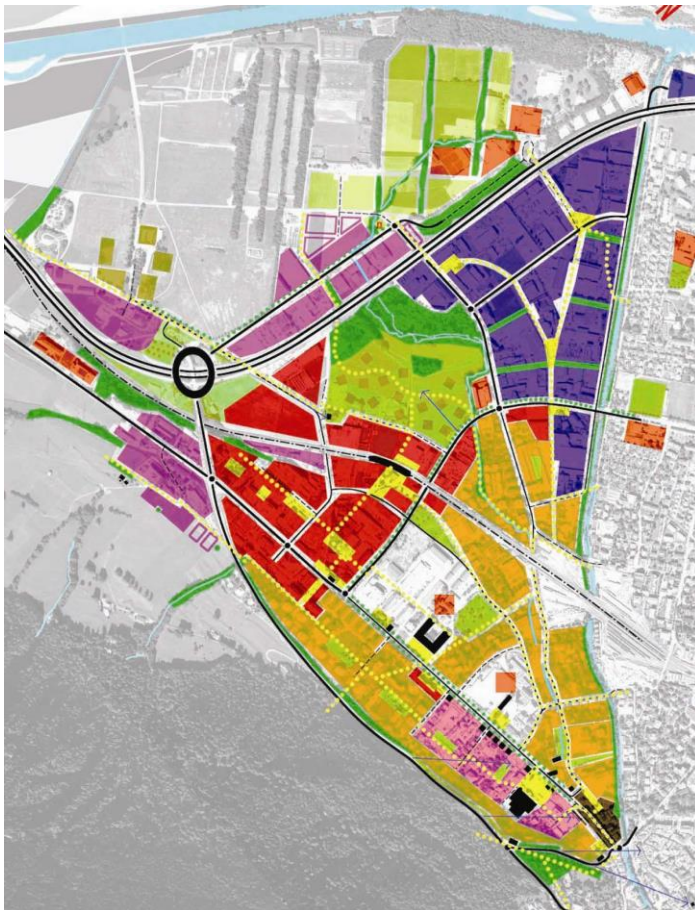


November 2003
Workshop mit Fachleuten
Zukunftsbild



Stadt Chur

Planerische Massnahmen „Chur West“



Südlicher Eingang nach Chur
als regionales Zentrum (Neu
Chur)

Autobasierende Nutzung
Pulsierend, während 24 h und
über 7 Tage geöffnetes
Zentrum (Werktags-Zentrum)

Erlebnissräume zwischen
grossen Bauvolumen

Pocketparks

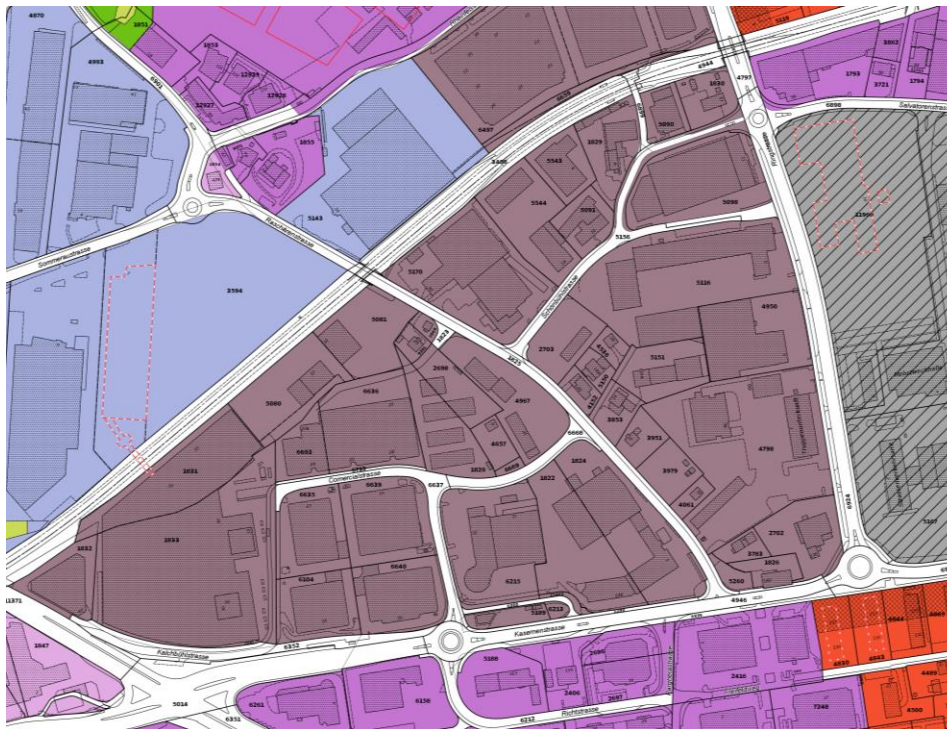
Stadtsilhouette

Grosse neue
Gebäudevolumen als
Gegenpol zur Altstadt



Stadt Chur

Planerische Massnahmen „Chur West“



Zentrumszone Chur West:
Für Wohnen, mässig
störende Gewerbe-,
Handels- und
Dienstleistungsbetriebe
Ausnutzungsziffer 2.0

ZÖBA:
B+A für öffentliche oder
öffentlichen Interessen
dienende B+A



Stadt Chur

Planerische Massnahmen „Chur West“



Hochhausbereich:

Gebäude über 21m möglich
(keine Höhenbeschränkung)

Voraussetzung Quartierplan

Städtebaulich und
verkehrstechnisch geeignete
Standorte (Gutachten)

Tuma:

Geomorphologisches
Element



Stadt Chur

Planerische Massnahmen „Chur West“

Siedlungsfläche



Stadt Chur

741 Hektaren
100%



Chur West

18 Hektaren
2.5 %



Altstadt

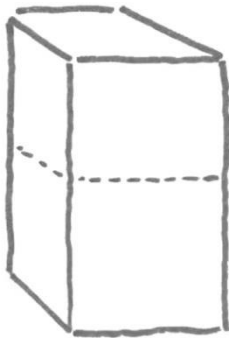
16 Hektaren
2.1 %



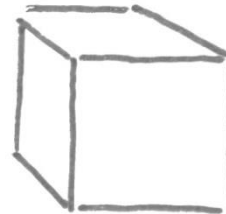
Stadt Chur

Planerische Massnahmen „Chur West“

Gebäudevolumen
(exklusive Freiräume)



Chur West
ca. 2.6 mio. m³

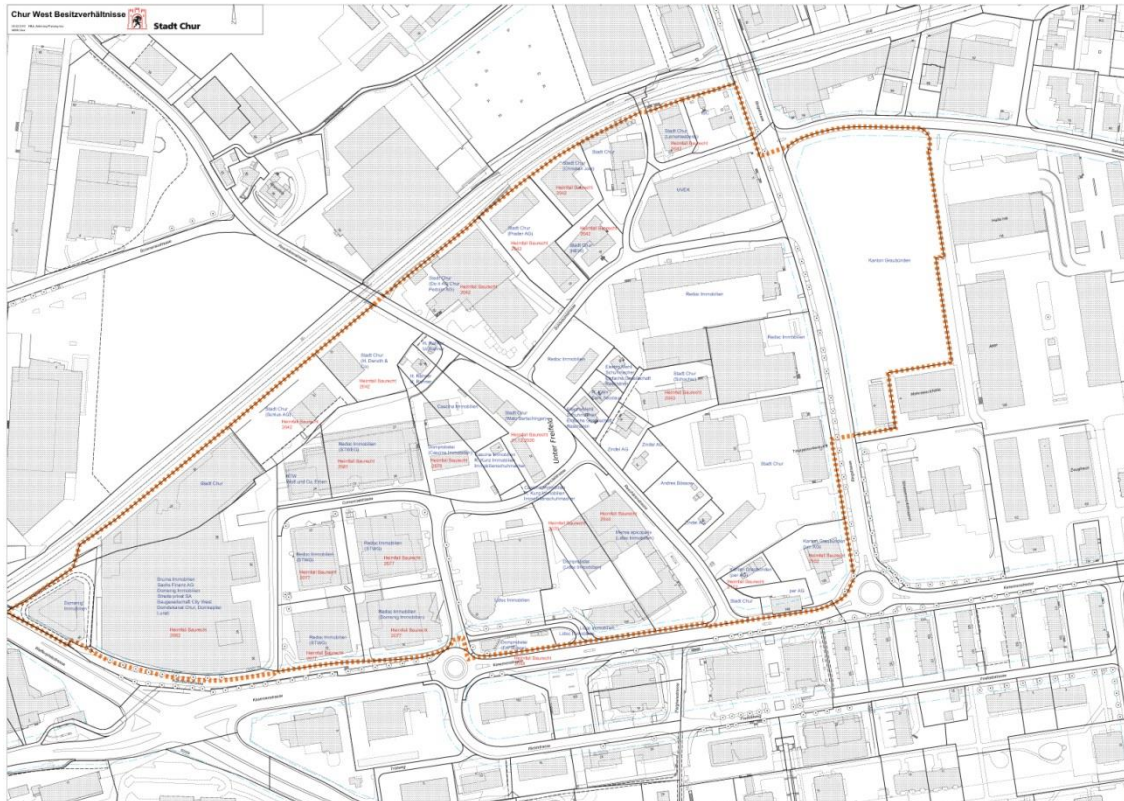


Altstadt
ca. 1.5 mio. m³



Stadt Chur

Herausforderungen in der Umsetzung



Bestehende Nutzungen

Verbleibende Nutzungen

Parzellenstruktur

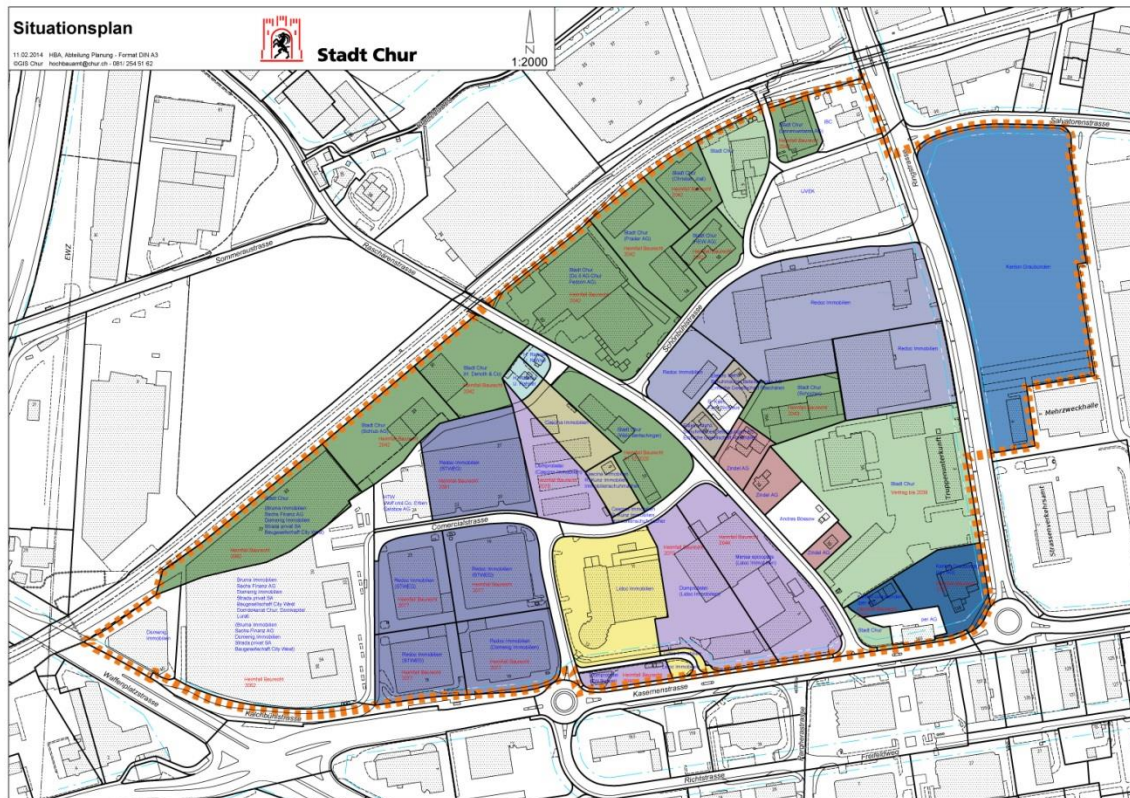
Untersch. Zeithorizonte

Laufende Verträge



Stadt Chur

Herausforderungen in der Umsetzung



Wenige Grundeigentümer

Städtische Grundstücke

Konkrete Bauabsichten

Verkehrsinfrastruktur



Stadt Chur

Herausforderungen in der Umsetzung

Identität

Angestrebter Nutzungsmix

Interessenlagen der Grundeigentümer

Finanzierung Infrastruktur

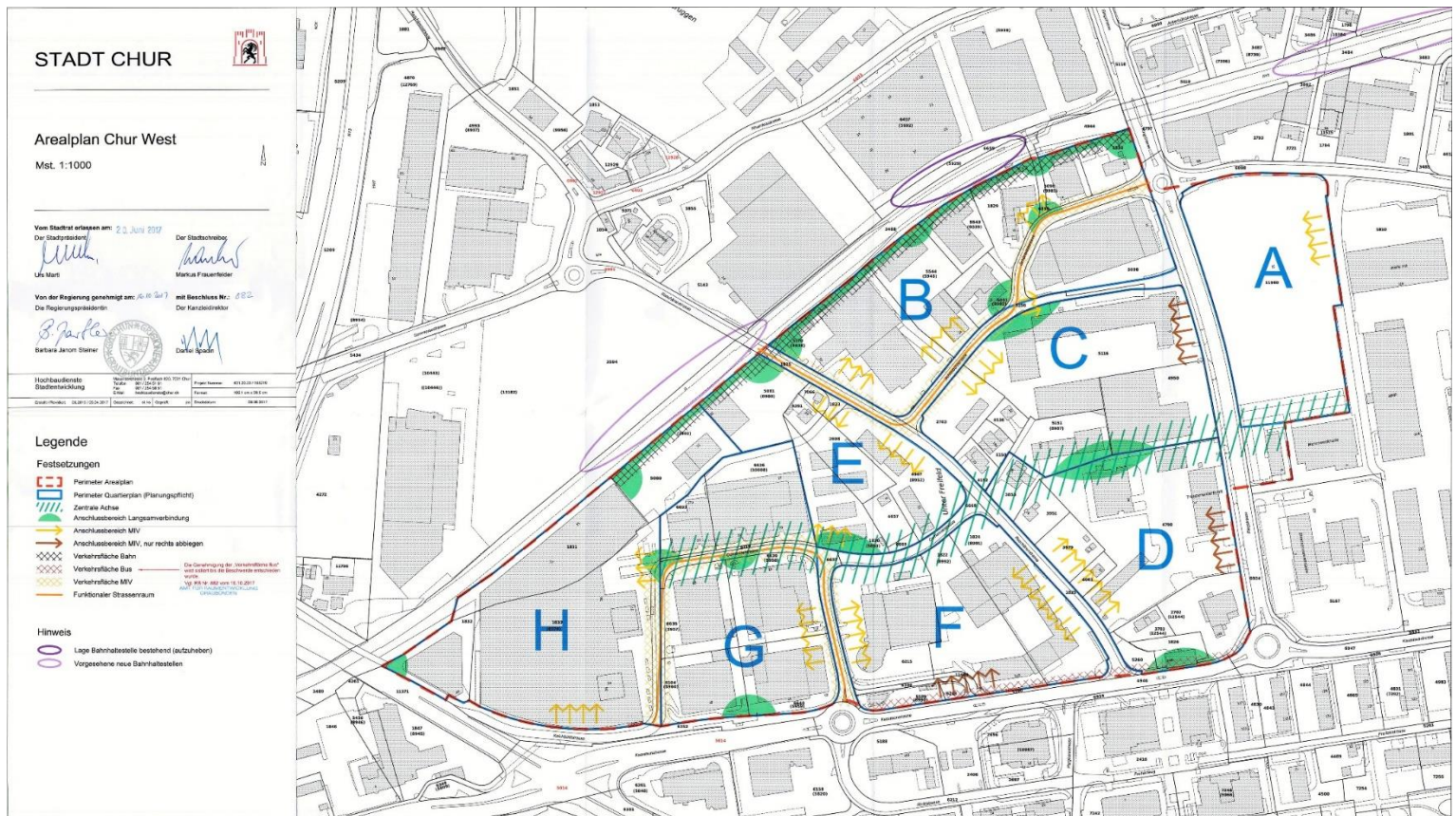
Zeitachse

Verdrängung



Stadt Chur

Aktuelle Arbeiten





Stadt Chur

Aktuelle Arbeiten

Stufengerechte Entwicklung im Dialog

Festlegung Prozess im AP

Harte Eckwerte definieren im AP

Kein Masterplan

Qualitätssicherung im künftigen Prozess mit div. Instrumenten



Stadt Chur

Aktuelle Arbeiten

Teilgebiete (Abgrenzung, Rahmenbedingungen, Vorgehen)

Spielregeln für Hochhäuser (Anzahl, Prozess, öff. Zugang, Ausbildung)

Gestaltungsbeirat (Begleitung und Prozess)

Zertifizierung 2000-Watt Areale (Zertifizierung und Prozess)

Übergeordnete Anbindung Freiräume und Langsamverkehr (Anschlüsse und Prozess)

Raumsicherung Verkehr (Durchlässigkeit, Bus, Bahnhof, Erschließungspkt.)



Aktuelle Arbeiten



Die Setzung der Hochhäuser entlang der zentralen Achse betont diese zusätzlich. Eine prominente Adressbildung mit der Ausrichtung der Erdgeschossnutzung zur Achse hin belebt diese zusätzlich. Zusätzlich wird die Achse auch in der Silhouette spürbar. Das Gebiet wird der Länge nach betont.



Silhouetten



Landschaftsstrukturen

Fernwirkung

Silhouette Ansicht von Westen
Chur West wird als dicht bebautes Gebiet wahrgenommen. Die neu gebauten Hochhäuser werden einheitlich gelesen. Zwischen den City West Hochhäusern entsteht eine unschöne Lücke. Hohe Häuser würden die Hochhäuser mit der Stadt zusammenfliessen lassen.

Silhouette Ansicht von Süden

Chur West wird als Gebiet wahrgenommen. Die unregelmässigen und grossen Abstände zwischen den Hochhäusern schwächen jedoch die kompakte Lesbarkeit des Gebiets.

Nahwirkung

Silhouette innerhalb der Stadt
Je nach Sichtachse wirkt das Gebiet zu locker verstreut.

Silhouette Ansicht zentrale Achse

Die zentrale Achse wird von den Hochhäusern beidseitig gefasst und räumlich gefasst und verstärkt.

Lesbarkeit Konzept

Die zentrale Achse wird aufs höchste betont und durch die Setzung der Hochhäuser auch in der Höhe (Fernwirkung) sichtbar.

Umsetzung

Erstellen der einzelnen Hochhäuser

Sobald 3 neue Hochhäuser stehen, lässt sich die städtebauliche Idee ablesen, dies unabhängig davon welche der vorgeschlagenen.

Erweiterung möglich

Pro Teilgebiet sind weitere Hochhäuser im Randbereich möglich. Dies schwächt jedoch das Konzept der zentralen Achse und setzt ein anderes Szenario voraus.

Realisierbarkeit mit Bezug zum Bestand

Pro Teilgebiet, ausser im Teilgebiet B sowie H, ist ein Hochhaus vorgesehen, im Teilgebiet G sogar zwei. Dies ist realistisch.

Quartierbezogene Faktoren

Verschattung

Etwa 1/4 des Gebietes wird verschattet. Hauptsächlich die zentrale Achse sowie der Bereich nördlich davon. Die relativ kleine, betroffene Fläche wird dafür doppelt verschattet.

Aussicht aus Hochhäusern

Die Aussicht gegen nord und süden ist allen Hochhäusern gewährleistet. Gegen westen und osten haben lediglich die abschliessenden Hochhäuser vollständig. Die anderen nur bedingt.

Nutzung

Die geforderten öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss können so der zentralen Achse ausgerichtet werden und als Sockel oder Eingangsgeschoss der Hochhäuser dienen. Prominente Adressbildung entlang der zentralen Achse.

Dichte

Die Dichte der Hochhäuser in der linearen Setzung ist vertretbar. Auch die Abstände zwischen den Hochhäusern. Von den stadinternen Sichtachsen wirkt es locker.



Stadt Chur

Aktuelle Arbeiten

Teilgebietsentwicklung in qualitativen Verfahren

Öffentlicher Aussenraum; Bild / Qualitäten

Infrastrukturen, Sicherung von Räumen / Flächen

Koordination der Teilgebiete



Stadt Chur

Fazit

Ortsidentität und Identitätsmerkmale
Umgang mit Bestand

Qualität Aussenraum (Schlüsselthema)
rechtzeitige Sicherung von Räumen

potentielle Verdichtungsräume
Planung und Realität

langfristige stabile Strategie
konsequentes Handeln und Demokratie



Fazit

Innere Verdichtung ist ein Prozess und der planerische Akt ist ein Puzzleteil dazu

Grundeigentümer und Investoren können einen wesentlichen Teil zum Gelingen der „Inneren Verdichtung“ beitragen

Ziel muss das Verweben von bestehenden mit künftigen Strukturen, Nutzungen und Nutzenden sein

Öffentliche Hand kann lenkend auf Aussenraum und Infrastruktur einwirken



Stadt Chur

