Kasernenareal

Gebietserläuterung und Entwicklungsmöglichkeiten

Stadt Chur

Impressum Herausgeber: Stadt Chur

Juni 2020

Hochbaudienste
Stadtentwicklung
Masanserstrasse 2
7001 Chur

Inhalt

Einleitung 5

Churs Westen 6
- Stadtteil
- Nutzung
- Siedlungsstruktur
- Zentrenverbindung 7

Kasernenareal 8
- Das Areal
- Die Kaserne und die Kantine

Entwicklungsabsicht 10

Entwicklungsmöglichkeiten 11
- Quartierfunktion
- Öffentliche Nutzung 12
- Schulstandort
- Wohn- und Arbeitsgebiet 13

Dichte und räumliche Auswirkungen 14

Weitere Planungsschritte 16

Schlussfolgerung 16

Anhang: Bildcollagen

Einleitung

Die Stadt Chur verfügt über diverse Gebiete, welche kurz-, mittel- und langfristig eine Entwicklung durchlaufen werden. Teils sind dies unbebaute grössere Grundstücke welche das prognostizierte Bevölkerungswachstum der kommenden Jahre aufnehmen werden. Um den Vorgaben des Bundesgesetztes gerecht zu werden, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, muss eine Entwicklung grösstenteils innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen.

Einzelne Gebiete werden aufgrund der Bausubstanz oder der Nutzungsänderung einen Erneuerungsprozess durchlaufen und weiter- oder neu entwickelt werden. Dabei werden die Gebiete im bestehenden Stadtgefüge neu gedacht, sinngemäss eingegliedert und der umliegenden Nutzung entsprechend den gezielten gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten und den Absichten der einzelnen Grundeigentümer eingegliedert. Bestehende stadtbildprägende Bauten, Siedlungen, Freiräume oder Strassenräume welche einen Wiedererkennungswert für die Stadt und für die Bevölkerung darstellen gilt es langfristig zu erhalten, um die Hauptzüge, Merkmale und die bauliche Historie der Stadt für die nächsten Generationen sicherstellen zu können.

Aufgrund der angestrebten Bündelung der Militärnutzung im Gebiet Rossboden wird das Kasernenareal voraussichtlich in den nächsten 10-20 Jahren eine Entwicklung durchlaufen. Das aktuell vom Bund genutzte Gebiet welches mehr als 1/10tel des Raumes zwischen den Gleisen und der Südumfahrung westlich der Plessur ausmacht, umfasst ein wesentliches Stück Stadt mitten in Churs Westen.

Mit der Absicht des Kantons Graubünden und der Stadt Chur das Areal vom Bund zu übernehmen, können die Entwicklungen hinsichtlich der künftigen Anforderungen im Gebiet gezielt gesteuert werden. Sei dies für eigens benötigte Fläche für die öffentliche Verwaltung, für den künftig notwendigen Schulstandort westlich der Plessur, für den Ausbau und Erhalt des heute hinsichtlich Grünanteil und Freifläche unterversorgte Stadtteil, und schliesslich für weitere Arbeits- und Wohnmöglichkeiten.

Das Areal bildet den Übergang vom urbanen Werktagszentrum Chur West mit Hochhäusern zum zentrumsnahen reinen Wohngebiet. Gleichzeitig übernimmt das Areal mit der Durchquerung der Verbindungsachse Altstadt - Chur West eine Schlüsselfunktion beim Zusammenrücken des Stadtzentrums mit Altstadtkern und dem Werktagszentrum mit Hochhäuser.

Churs Westen

STADTTEIL

Das Stadtteil westlich der Plessur wird geprägt von der Kasernenstrasse als Einfallsachse und Verbindung von der Autobahn ins Stadtzentrum. Weiter ist die Arbeitsnutzung nahe an dem Autobahnanschluss immer von der Plessur her gewachsen, dennoch ist die ursprünglich definierte Funktionstrennung Arbeits- und Wohnnutzung in der Struktur, Ausgestaltung und Erschliessung nach wie vor deutlich spürbar.
Die Radiale Stadterweiterung ab Altstadtkern ist südlich der Bahngleise am wenigsten deutlich, zumal in diesem Gebiet vorherrschende grössere Gebiete grossflächig bereits vor der Ausdehnung der Wohnnutzung ab Stadtzentrum als Arbeitsgebiete oder mit einer introvertierten Nutzung, z.B. das Brauereiareal, belegt wurden.
Entlang der Kasernenstrasse als Einfallsachse ab Autobahnabfahrt reihen sich unterschiedlich gewachsene Strukturen auf. Nutzungen wie Autogaragen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und diverse grössere Einkaufshäuser rhythmisieren den Strassenraum. Aufgrund der ursprünglichen Arbeits- und Industrienutzung, mit nachfolgender eher zufällig gewachsenen dichteren Arbeits- und Wohnnutzungen im Stadtteil sind die öffentlichen Freiräume entsprechend nicht mitgedacht worden. Die primäre Bedienung des Gebietes mit dem Auto verstärkt diese Entwicklung im öffentlichen Raum.

Churs Westen um 1931 mit Kaserne und der Brauerei.

NUTZUNG

Durch die Änderung der Grundordnung und Ausscheidung einer Zentrumszone über das Areal Chur West im 2007 ist die Absicht und der Wille einer langfristigen Umstrukturierung des gesamten Gebietes signalisiert worden. Dieses Vorhaben, aus einem Industrie-/ und Arbeitsgebiet ein Werktagszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und guten Wohn- und Arbeitsbedingungen entstehen zu lassen, hat Auswirkungen auf das gesamte umliegende Gebiet. Zusätzliche Arbeitsplätze und Wohnmöglichkeiten fordern entsprechend die nötige Infrastruktur bezüglich Freiräume, Anbindung, Erschliessung und Versorgung.

Churs Westen ist geprägt durch das Kasernenareal und das Brauereiareal, welche aufgrund der aktuellen Nutzung grössere, in sich abgeschlossene Gebiete bilden. Wegen der Grösse der Gebiete stellen diese eine Barriere des räumlichen Zusammenhalts in Churs Westen dar.
Zentrumsnah sind in den letzten Jahren besonders entlang der Plessur, im Winterberg, angrenzend dem Welschdörfli und entlang der Sägenstrasse mehrheitlich gemischte Nutzungen als Wohngebiete umgenutzt worden. Die Mischnutzung bildet jeweils den Puffer von den Zentren hin zu den reinen Wohnungen. Ein reiner Wohngürtel von der Südumfahrung bis zu den Gleisen ist nur durch das Bolettaquartier spürbar.

Entlang der Kasernenstrasse sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Zeitweise befand sich im Umkreis des Kornquaders eine Art Quartiertreffpunkt mit diversen Nutzungen wie die Post, ein Restaurant, der Kindergarten, usw. Ein selbstverständliches Quartierzentrum in Form eines Treffpunktes ist im gesamten Westen von Chur nicht vorhanden.

SIEDLUNGSSTRUKTUR

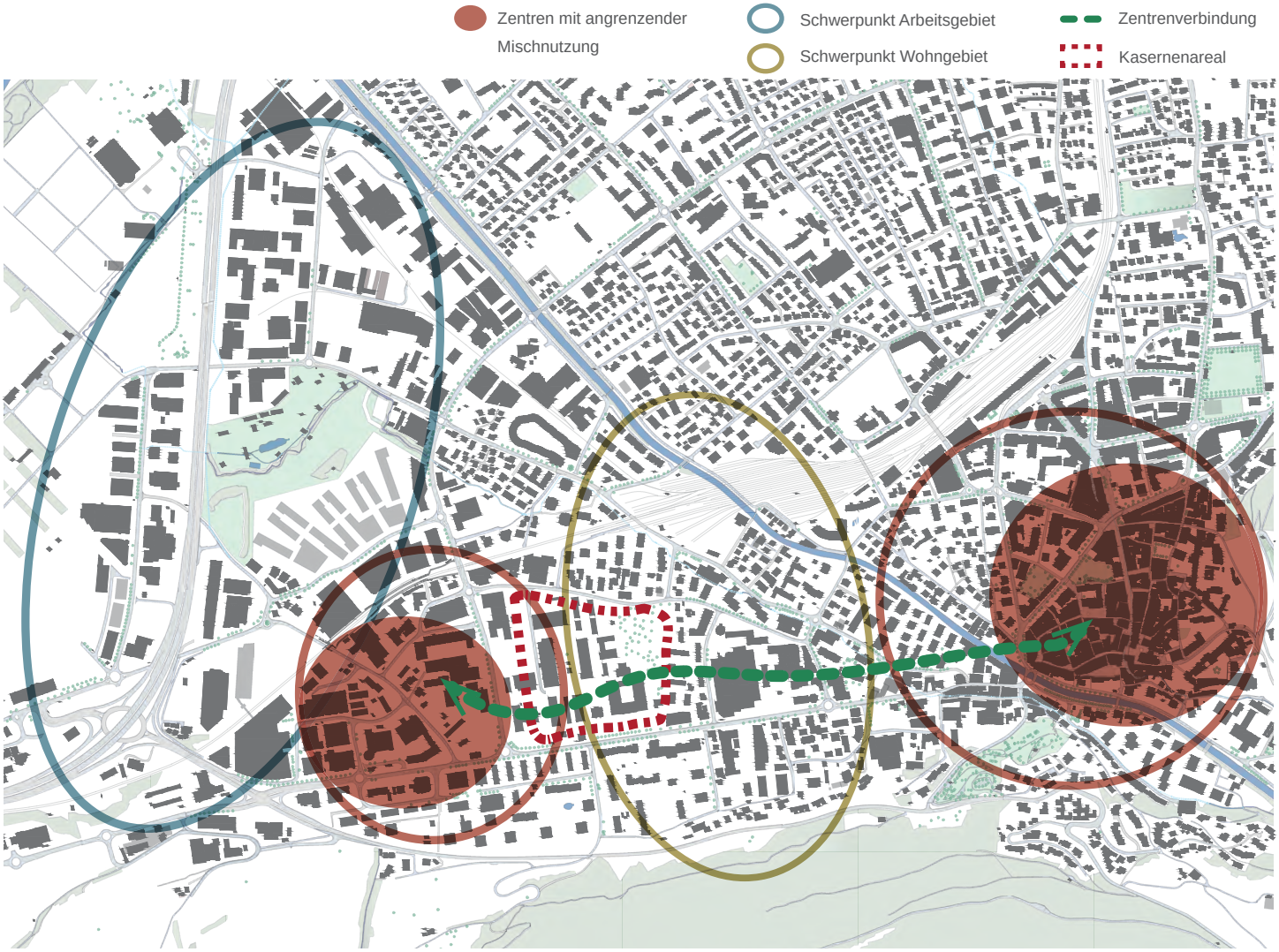
Die Siedlungsstruktur lässt sich gut an die ursprünglich vorhandene Nutzungsabsicht als Industrie- und Arbeitsnutzung sowie an den in den letzten Jahren entstandenen Mehrfamilienhäuser richtung Stadtzentrum ablesen. Das Stadtzentrum mit Altstadt ist sehr dicht und in der Höhe durch die geschlossene Bauweise sehr städtisch. Die umliegende Mischnutzung weist eine ähnliche Geschosshöhe auf und bildet mit grösseren, freistehenden Volumen und der

teilweise öffentlichen Erdgeschossnutzung den Übergang zur reinen Wohnnutzung. In den Wohngebieten trägt der Grünanteil und die unbefestigte Fläche einen wesentlichen Teil zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.
Die Volumen sind teilweise aufgrund der grossflächig geplanten Überbauungen als Gruppen und Siedlungen (z.B. Foral oder Kornquader) zu lesen und verstärken die Identität der Wohngebiete als Quartier.

Vorwiegend in Zentrumsnähe sind seltene historische Zeitzeugen entlang der Kasernenstrasse vorhanden. Bei den Objekten alte Fuhrhalterei im Welschdörfli, das ehemalige Stadtspital mit Spielplatz und Kulturhaus, die Gebäude auf dem Brauereiareal, die Häusergruppe bei der Weststrasse und das Kasernengebäude im Kasernenareal handelt es sich um Perlen in Chur die wesentlich zur Identität der Stadt beitragen und zukünftig eine immer wichtigere stadtbildprägende Funktion einnehmen werden können.

ZENTRENVERBINDUNG

Um das Stadtzentrum mit dem künftigen Werktagszentrum zu verbinden und die weiteren Entwicklungen im gesamten Chur Westen angemessen ins Stadtgefüge einzugliedern, wird mit Erstellung und Ausgestaltung der Zentrenverbindung ein wesentliches Erschliessungs- und Aufenthaltselement als zusammenhängender Raum angestrebt. Im Areal Chur West wurde dies mit der Festlegung der zentralen Achse als Grundidee gefestigt. Die Verbindung soll gleichermassen die Durchlässigkeit von der Kasernenstrasse bis zur Plessur aufnehmen und in der Abfolge bis ins Stadtzentrum unterschiedliche Räume zum Aufenthalt, Spiel, Begegnung und zur Erholung anbieten.



Situation Churs Westen mit Nutzungsverteilung

Das Kasernenareal

DAS AREAL

Das Kasernenareal funktioniert in sich als eigenständiges Gebiet, beinahe wie eine Stadt in der Stadt. Aufgrund dieser funktionierenden Ausgestaltung besteht heute kaum eine Wechselwirkung zu den angrenzenden Arealen. Zwar ist das Gebiet zugänglich und durchquerbar, es gliedert sich jedoch nicht ins umliegende Stadtgefüge ein.
Räumlich wird es gegen Süden sowie gegen Norden von Strassenzügen begrenzt. Zum Stadtzentrum hin grenzt es an das Wohnquartier Boletta und gegen Westen trennen die grossvolumigen Verwaltungsgebäude des Kantons und die Ringstrasse das Gebiet vom Areal Chur West ab.

Das grosse Gebiet der Kaserne ist mit grossvolumigen Einzelbauten durchsetzt. Augenmerklich ist dabei die Kaserne welche sich mit dem stadtbildprägenden Vorplatz entlang der Kasernenstrasse positioniert. Die bestehende unbebaute Grünfläche welche mit hohen, alten Bäumen durchsetzt ist, stellt die letzte grössere zusammenhängende Grünfläche im gesamten Stadtteil westlich der Plessur dar, welcher im allgemeinen einen sehr hohen Anteil an befestigter Fläche aufweist.

DIE KASERNE UND DIE KANTINE

Das Kasernengebäude als Herzstück ist als mächtiges, hufeisenförmiges Gebäude mit freistehender Kantine gebaut. Zusammen mit dem Vorplatz und mit der Zufahrt und der Grünfläche auf der gegenüberliegenden Seite nimmt die Anlage die gesamte Breite des Gebiets zwischen Kasernenstrasse und Salvatorenstrasse ein. Aufgrund des Situationswertes als Namensgeber für die Strasse und das Quartier ist die Anlage als wertvoller Bestandteil der Churer Baukultur anzusehen. Gebaut wurde es 1880-1887 nach den Plänen von Johannes Ludwig. Die Kaserne wurde als Ersatz für die heute noch bestehende alte Kaserne auf dem Rossboden erstellt. Das Kantinengebäude zeigt die charakteristischen Stilmerkmale der Spätklassizismus.

Aufnahme Kasernenareal, undatiert

Luftbild Chur West, 2017

Entwicklungsabsicht

Aufgrund der Verschiebung und Bündelung der Militärnutzung im Gebiet Rossboden wird das Kasernenareal langfristig frei. Dabei geht das Kasernenareal entlang der Kasernenstrasse in den Besitz des Kanton Graubünden (2/5 Teilen) sowie der Stadtgemeinde Chur (3/5 Teilen) über.

Der Kanton Graubünden sowie die Stadt Chur sehen die Entwicklung des Areals als einzigartige Chance. In erster Linie soll die Fläche des Kantons als langfristige Reserve für die öffentliche Infrastruktur der Verwaltung dienen, als Erweiterung des Verwaltungsgebäudes im Arealplanperimeter Chur West welcher bereits erstellt wurde.
Bei der Stadt Chur wird der künftig notwendige Schulstandort im Gebiet ein Entwicklungsschwerpunkt hinsichtlich öffentliche Infrastruktur und Anlagen darstellen. Zusammen mit den benötigten Freiräumen für die Schulnutzung, weitere kulturelle Nutzungen, Freizeiträume und ein grösserer zusammenhängender Park fürs Gebiet werden diese öffentliche Nutzungen mit der Wegverbindung der Zentren gedacht. Der Anteil von 25`000 bis 30`000 m^2 wurde dafür für die öffentliche Nutzungen vorgesehen (siehe Botschaft Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal).
Die weiteren 55`000 m^2 auf dem Areal sollen für Wohn- und Arbeitsplatznutzungen zur Verfügung stehen. Die angestrebte dichte Bebauung soll mit einer hohen Qualität der Bebauung und der Zwischenräume gewährleistet werden. Mit einer Bebauung des Gebietes kann die öffentliche Hand als Besitzer des Areals eine Vorreiterrolle bezüglich Qualität, Energetische Effizienz und Nachhaltigkeit oder zukünftigen Arbeits- und Wohnformen einnehmen und somit einen neuen Denkanstoss für der Churer Baukultur setzen.

Die Churer Bevölkerung hat an der Abstimmung vom 9. Februar 2020 dem «Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal» zur Absicht der Übernahme dieser Landflächen unter den genannten Bedingungen zugestimmt.

Zusätzliche Landverhandlungen und Verträge sind in diesem Zusammenhang notwendig. Voraussichtlich sollen diese bis 2026 abgeschlossen sein. Der Bund sieht eine Verlegung der militärischen Logistik in den Rossboden innert 10 Jahren vor, das Gebiet wird aus heutiger Sicht frühestens ab 2035 einer Bebauung zugeführt werden.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Übernahme und Entwicklung des Areals bietet die einmalige Gelegenheit auf die künftigen und die laufenden Entwicklungen in Chur West aufzunehmen, und ein bisher eigenständiges Areal ins Stadtgefüge räumlich sowie hinsichtlich der Nutzung einzubeziehen und somit eine Stadtlücke in Chur Westen zu schliessen.

Konzeptschema Kasernenareal

QUARTIERFUNKTION

Aufgrund der Lage, der Ausrichtung und der aufgezeigten Defizite im Stadtteil eignet sich das Kasernenareal als künftiger Quartierknoten. Im Umkreis ist durch die bisher gewachsenen Nutzungen und aufgrund der grösseren abgegrenzten Flächen des Kasernenareals und des Brauereiareals kein zentraler Ort der Begegnung entstanden. Durch die Bündelung der fehlenden Schulanlage, den dazugehörigen Freizeitanlagen und den Park als öffentliche Infrastruktur soll dies gewährleistet werden. Der Ort soll Treffpunkt, Rückgrat und das Herzstück des Gebietes werden und zwischen dem Werktagszentrum mit Schwerpunkt Arbeiten und das Stadtzentrum für die Anwohner und Arbeitende im Stadtteil zur Verfügung stehen. Mit der Erstellung der infrastrukturellen Quartierbestandteile wird dem Gebiet im Westen ein Gesicht geben.

Mögliche Situation des Kasernenparks neben der Kaserne als Schulanlage mit Blick nach Chur West

ÖFFENTLICHE NUTZUNG

Als wesentliches Verbindungselement durch das Areal soll die Zentrumsverbindung unterschiedliche öffentliche Infrastrukturen bedienen und begleiten. Die Bündelung und Ausrichtung der Schulanlage-, der Freizeitnutzung sowie von kulturellen Nutzungen und des Parks an den Zentrumsverbindungsweg unterstützt die Idee des künftigen Mittelpunktes im Quartier.
Eine zusammenhängende grüne Freifläche ist aufgrund des hohen Anteils an befestigter Fläche im Gebiet wünschenswert und hinsichtlich dem Bevölkerungszuwachs im Stadtteil mit der angestrebten und zu erwartenden Bebauungsdichte für die Lebensqualität zwingend zu realisieren.

Entlang der Kasernenstrasse weitet sich der befestigte Platz vor der prominenten Fassade vom Kasernengebäude auf. Dieser Platz weist in etwa die Dimension des Grünanteils der Quaderwiese auf. Die einmalige Platzsituation mitten im Stadtgefüge gilt es zu erhalten und bietet Potential, künftig als Stadtplatz genutzt zu werden. Eine solche befestigte, freie Fläche ist im gesamten Stadtgefüge nicht vorhanden. Der Vorplatz der Stadthalle kommt diesem Nutzen nahe, steht jedoch voraussichtlich kurzfristig nicht mehr zur Verfügung. Der Platz kann laufend vielfältig und unterschiedlich für diverse Veranstaltungen genutzt werden (Churerfest, Lunapark, Buskers, als Konzertplatz oder Marktplatz, usw.) und bei Bedarf der Schulnutzung zur Verfügung stehen.

Bestehende und historische Gebäude eignen sich je nach Bausubstanz sehr gut zur Umnutzung. Dabei geht die Identität des Ortes aufgrund eines Neubaus nicht verloren und die Gebäude strahlen einen differenzierten Charme und Ambiente für spezielle Nutzungen zum Beispiel im kulturellen Bereich oder für nicht gewinnorientierte Institutionen aus.

Der künftige Kasernenplatz als Stadtplatz für unterschiedliche Veranstaltungen und Anlässe

SCHULSTANDORT

Im Gebiet Chur West ist bisher keine Schulanlage vorhanden. Aufgrund der laufenden Entwicklungen wird der Bedarf nach einer Schule westlich der Plessur in den nächsten 10-15 Jahren aufkommen. Gestützt auf die Schulraumplanung zeichnet sich ein möglicher zusätzlicher Schulstandort in der Stadt auf dem Kasernenareal aufgrund der zentralen Lage und der Erschliessung sowie aufgrund der Flächenverfügbarkeit ab. In Kombination mit dem Kasernenpark und dem Verbindungsweg, mit eventuellen Kultur- und Freizeitnutzungen kann die Schulanlage künftig die notwendige Quartiertrefffunktion aufnehmen.

Für die Schulnutzung wird vom heutigen Wissensstand von einem 2-Züger Schulhaus mit Kindertagesstätte ausgegangen. Dazu zählt eine Turnhalle sowie die benötigten umliegenden Freiflächen.

Als künftige Schulanlage kommt aufgrund der vorhandenen und verfügbaren Fläche ein Neubau in Frage. Weiter besteht die Möglichkeit der Umnutzung des Kasernengebäudes. Die benötigten Flächen für den Schulbetrieb lassen sich problemlos in dem bestehenden Gebäude unterbringen. Auch hinsichtlich Erschliessung und Umstrukturierung des Gebäudeinneren ist eine Umnutzung möglich und durchaus denkbar. Zusätzliche Flächen in der Anlage können für weitere Kultur-, Freizeit- oder andere Nutzungen verwendet werden.

Eine Umnutzung des Kasernengebäudes für die Schulnutzung in diesem Stadtteil würde eine ähnliche Anlage wie die Schulanlage Quader, als historisches Objekt mit dazugehörigem Freiraum für den Stadtteil nördlich des Stadtzentrums bedeuten.

WOHN- UND ARBEITSGEBIET

Rund zwei Drittel des Areals soll neu überbaut werden (Ersatzneubauten). Aufgrund der angrenzenden Lage zum künftigen Werktagszentrum Chur West mit Hochhäusern bietet sich der westliche Teil des Areals für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung an. Es soll die Nutzung des Werktagszentrums aufnehmen und als Übergang bis zur Kaserne für Mischnutzung dienen. Mit der Konzeption und Erstellung des jüngst gebauten Verwaltungsgebäude Sinergia an der Ringstrasse wurde eine Intention für die angrenzende künftige Bebauung des Kasernenareals gesetzt.

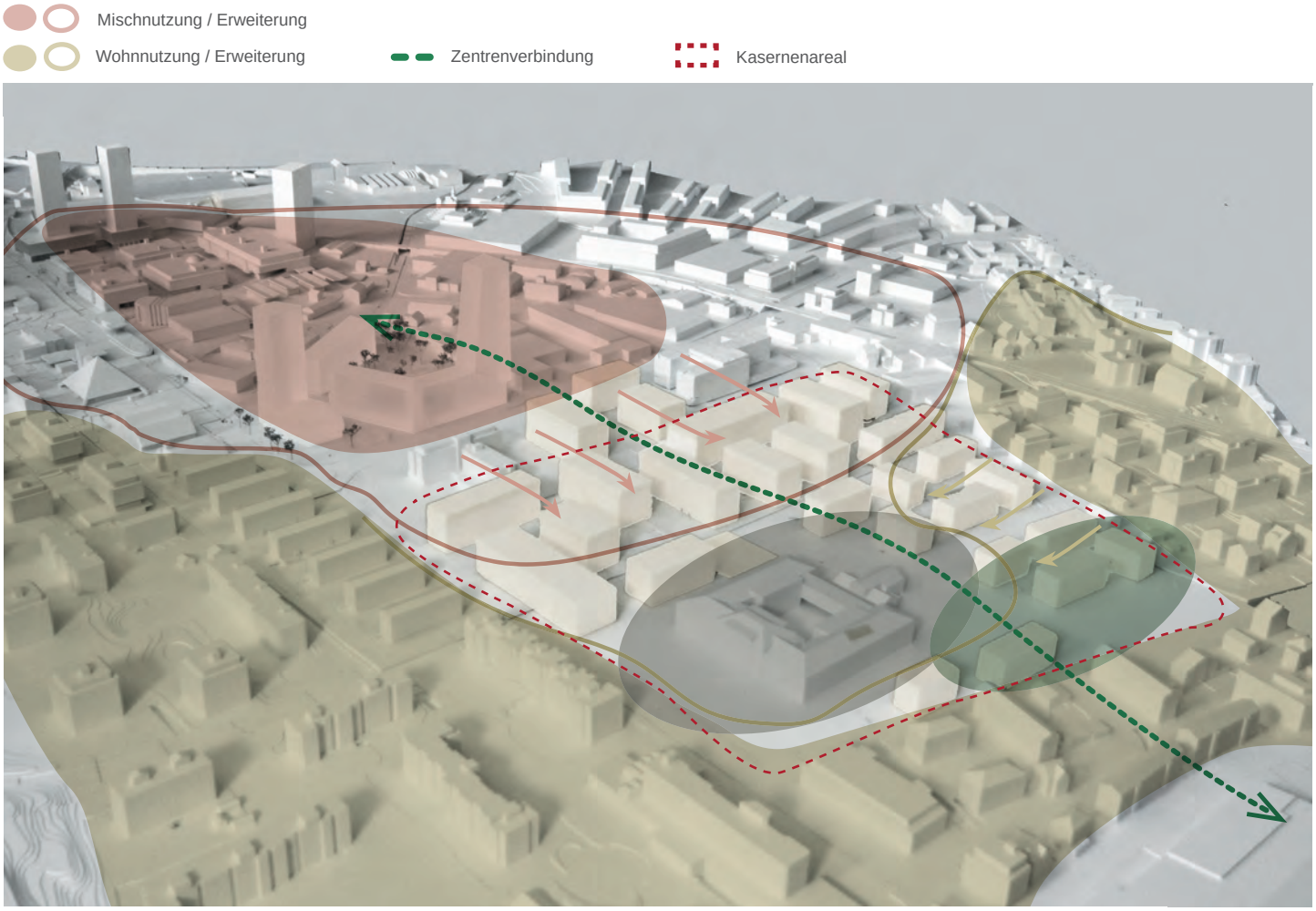
Entlang der Salvatorenstrasse soll die gegenüberliegende, reine Wohnnutzung auf das Areal übernommen werden sodass der Strassenraum in diesem Bereich beidseitig von Wohnnutzungen gesäumt ist. Der Strassenzug bekommt im ähnlichen Massstab ein angemessenes Gegenüber in ähnlicher Struktur und der Strassenraum bleibt als Quartiersammelstrasse lesbar. Das Kasernenareal als Wohnort eignet sich insofern, dass dieser abseits der stark befahrenen Kasernenstrasse geschieht, sich hinsichtlich Lage zentrumsnah befindet und schliesslich unmittelbar in Schulhausnähe sowie neben attraktiven Freiräumen mit Naherholungsfunktion liegt - sofern die öffentliche Infrastruktur auf dem Areal realisiert werden kann.

Entlang der Ringstrasse ist eine dichte Bebauung im Stadtraum möglich

Dichte und räumliche Auswirkungen

Mit der geeigneten Nutzungsanordnung im Areal entsprechend den umliegenden Gegebenheiten, kann der bestehende Siedlungsteppich hinsichtlich Körnung, Struktur und Dichte weitergestrickt werden.
Die räumlichen Auswirkungen im Stadtraum und auf das Stadtbild müssen bei der Weiterbearbeitung sorgfältig geprüft werden.
Grössere Strukturen und Volumen entlang der Ringstrasse sind mit dem Strassenverkehrsamt sowie dem Verwaltungsgebäude Sinergia bereits vorhanden. Diese Bauten orientieren sich grundsätzlich an den Strukturen und Dimensionen der Bauten im Areal Chur West, welches eine Zentrumsdichte (AZ 2.0) aufweist. Ähnlich, jedoch in leicht reduzierter Dimension und Ausmass, soll der räumliche Ausdruck im westlichen Teil des Kasernenareals weitergestrickt werden. In diesem Gebiet soll der Übergang zwischen der grossvolumigen Zentrumsnutzung und dem reinen Wohngebiet ab der Kaserne, konsequent entlang der Salvatorenstrasse geschehen.

Für die Wohnnutzung muss die Geschossigkeit und Volumetrie gemäss der umliegenden Wohnzone als Wohngürtel vom Kornquader bis zu den Gleisen komplettiert werden und eine angemessene Reaktion auf das Kasernengebäude mit niedriger Geschossigkeit muss erbracht werden um die stadtbildprägende Rolle der Kaserne nicht zu konkurrenzieren. Eine Aufweitung des Boletta-quartiers aufgrund einer Umstrukturierung kann in Betracht gezogen werden.



Modellfoto Churs Westen mit einer möglichen Nutzungsverteilung

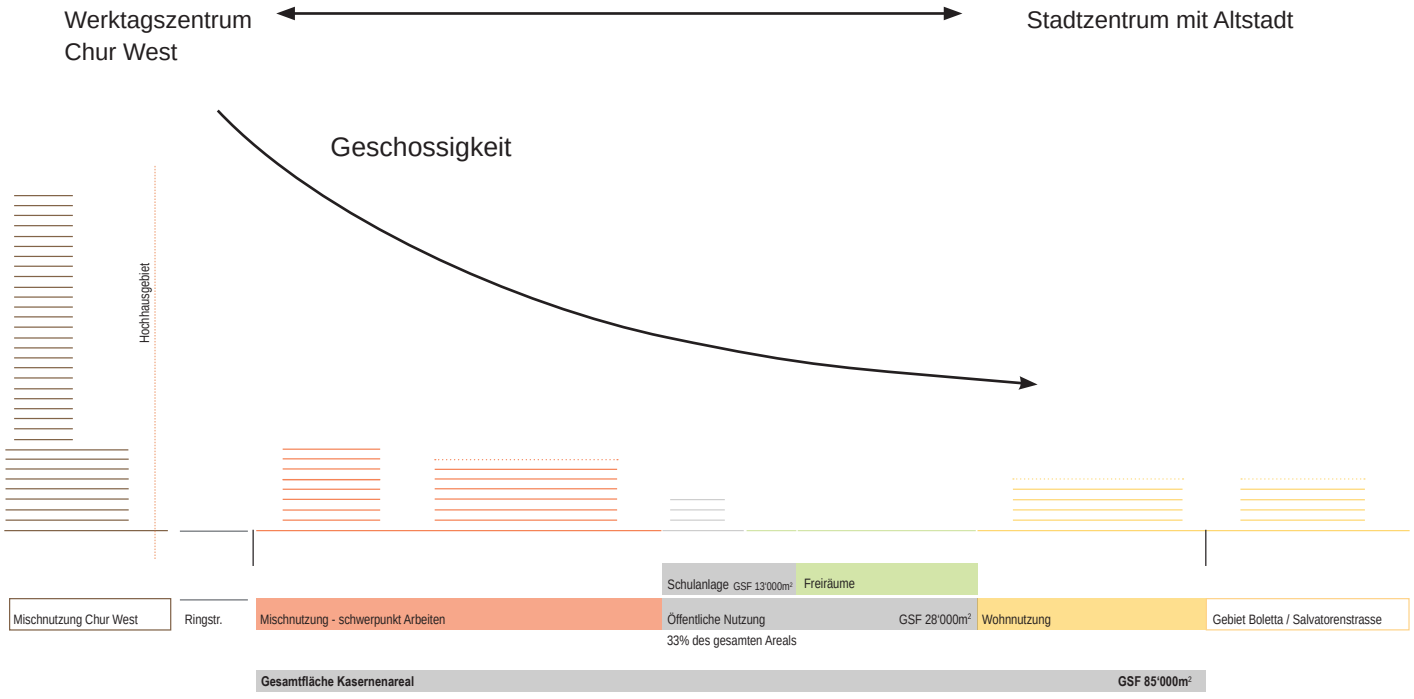
Das Hochhausgebiet Chur West, als eines der drei Standorte in der Stadt, wird als aussagekräftige Bündelungen von Hochhäusern in der Stadtsilhouette wahrgenommen. Die Erstellung von weiteren Hochhäusern in Richtung Zentrum und auf dem Kasernenareal ist zu vermeiden da dies zur Verunklärung der gesamten Konzeptidee der Hochhäuser führen würde.

Mittels eines Volumenstudiums im Stadtmodell wurde eine erste Annäherung hinsichtlich Dichte und dessen räumliche Auswirkungen in den Dimensionen sowie in der Geschossigkeit überprüft. Eine maximal verträgliche Dichte ergibt sich aus den Übernahme der angrenzenden Strukturen von der Zentrumszone Chur West und den umliegenden Wohnzonen. Dabei sind die eingefügten Volumen aufs Maximum ausgeschöpft und räumlich als maximal verträgliche Dichte in Bezug auf die Silhouette, im Stadtteil, im Areal, im Strassenraum, usw. lesbar.

Die Ausnützungsziffer von ca. 1.0 über das gesamte Gebiet, nach aktuellen Baugesetzvorgaben, kann als Grössenordnung angesehen werden. Gemäss der aktuellen Zonenordnung im Stadtgebiet weist lediglich die Zentrumzone eine höhere Ausnützungsziffer auf.

Mit der Geschossigkeit wird angestrebt, im Westen die Höhe der angrenzenden Zentrumszone in Chur West aufzunehmen und diese hin zum Wohngürtel auf die umliegenden Strukturen zu verringern. Die Reaktion zum niedergeschossigen Kasernengebäude soll entsprechend der Gebäudehöhe angepasst werden.

Ausschlaggebend für eine funktionierende, dichte Bebauung ist die Gewährleistung von Qualität und Ausgestaltung der Dimensionen, der Setzung untereinander sowie der Ausgestaltung der einzelnen Gebäude und insbesondere auch der Zwischenräume. Die Festlegung der definitiven Dichte sowie Aussagen zu einer qualitativ hochstehenden Bebauung sollen künftig in gezielten Verfahren (Studien, Wettbewerbe, usw.) gewonnen werden.



Schema Geschossigkeit Areal Chur West - Bolettaquartier

Weitere Planungsschritte

Die angestrebte Entwicklung des Areals setzt eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Gebiet sowie eine Anpassung der Grundordnung voraus. Gemäss kantonalen Vorgaben wird eine konkrete Absicht und Ausformulierung zur Bebauung des Areals als Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung gefordert. Diese Vorgaben beinhalten auch einen Bedarfsnachweis aufgrund der Bevölkerungsprognose sowie eine Verpflichtung zur Bebauung innerhalb einer Frist. Dies setzt eine frühzeitige Auseinandersetzung mit einer möglichen Entwicklung des Areals voraus. Unbesehen der aktuellen Zonennutzung soll über das Areal ein qualifiziertes Verfahren beispielsweise in Form eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, eines Studienauftrags oder ähnliches gemäss den vorgegebenen Rahmenbedingungen erfolgen. Dabei soll über das gesamte Areal ein Konzept ausgearbeitet werden.

Nach erfolgter Umzonung kann mit der Folgeplanung in Form eines Master-, Areal- oder Quartierplan die Sicherstellung der Qualität aufgrund der anspruchsvollen dichten Bebauung erlangt werden, um sämtlichen Ansprüchen im Stadtteil gerecht werden zu können. Wegen der angestrebten Erstellung der öffentlichen Infrastrukturen ist eine Akzeptanz und Befürwortung der Stadtteilbewohner wichtig. Mit dem erforderlichen aktiven Einbezug der Anwohner in Form eines partizipativen Prozesses wird dies sichergestellt und ferner die Gemeinschaft im heranwachsenden Quartier gefördert.

Schlussfolgerung

Das Potential, das Kasernenareal langfristig ins Stadtgefüge einbeziehen und bespielen zu können, ist für die ganze Stadt und insbesondere für den betroffenen Stadtteil im Hinblick auf die bestehenden Defizite wesentlich.

Aufgrund der jüngsten zentrumsnahen Wohngebietserneuerungen, der laufenden und künftigen Entwicklungen im gesamten Gebiet, ist der Stadtteil im Westen von Chur im Umbruch. Umso wichtiger ist es, beständige Strukturen zu wahren und Handlungsbedarf hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur frühzeitig mitzudenken und zu sichern. Damit wird dem Stadtteil nachhaltig zu einem Ort verholfen, der einen wesentlichen Beitrag zum städtischen Gesamtgefüge leistet.

Eine für den Stadtteil angemessene, qualitativ hochstehende dichte Bebauung im Gebiet wird angestrebt und muss hinsichtlich Qualität und Baukultur in der Stadt neue Zeichen setzen. Eine Ausformulierung der dichten Bebauung verlangt eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Raum und die Sicherstellung der Qualität. In unterschiedlichen Planungsverfahren und Instrumenten sowie mit dem Einbezug der Bevölkerung muss dies eingefordert werden und rechtzeitig an die Hand genommen werden.