



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

108191 / 633.10

Alte Kunsteisbahn (KEB); öffentliche Anlage

Antrag

Das Projekt öffentliche Anlage alte Kunsteisbahn wird genehmigt und dafür ein Bruttokredit von Fr. 880'000.-- (inkl. MwSt, Kostenstand August 2015, Genauigkeit +/- 10 %) zu Lasten Konto 5040.01 "öffentliche Anlage alte Kunsteisbahn" bewilligt.

Zusammenfassung

Mit einer neuen öffentlichen Anlage an der Calandastrasse soll im Quartier ein neuer Identifikationsort entstehen, welcher in dieser Form in der Stadt noch nicht existiert.

Bereits mit der ersten Fassung des Quartierplans alte Kunsteisbahn (KEB) bildete eine öffentliche Anlage an der Calandastrasse Bestandteil des Gesamtprojekts. Bei der Überarbeitung des Quartierplans wurde die öffentliche Anlage als wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption gewichtet und die städtebauliche Setzung in der Folge auf die zukünftige Anlage ausgerichtet. Sie dient verschiedenen Altersgruppen zum Aufenthalt und zur Begegnung im öffentlichen Raum. Es wird eine Infrastruktur zum Aufenthalt sowie für verschiedene sportliche Betätigungen angeboten. Damit wird in diesem Quartier auf das Defizit an öffentlichen Freiräumen sowie die städtebauliche Verdichtung durch die geplante Überbauung reagiert.





Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Bisherige Entscheide

Im Protokoll des Gemeinderates Nr. 06 / 2006 der Sitzung vom 5. Oktober 2006 wurde festgehalten, dass eine öffentliche Freifläche Teil des zu erarbeitenden Quartierplans alte Kunsteisbahn (KEB) sein soll. Mit Stadtratsbeschluss vom 9. April 2013 (SRB.2013.218) wurde der erste Vorschlag für einen Quartierplan über das Gebiet alte KEB und die zur Umsetzung notwendige Grenzbereinigung genehmigt. Dieser Quartierplan beruhte auf der Grundidee, die Fläche der ehemaligen KEB in Wert zu setzen und gleichzeitig haushalterisch mit der Ressource Boden umzugehen. Er sah in der Umsetzung eine Zweiteilung der zur Verfügung stehenden Fläche vor. Auf der grösseren Teilfläche sollte eine dichte Wohnüberbauung realisiert werden, auf dem kleineren Teilstück an der Calandastrasse eine öffentliche Anlage.

Mit Beschluss vom 19. September 2013 (GRB.2013.31) nahm der Gemeinderat vom Quartierplan Kenntnis und genehmigte die notwendige Landabgabe im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC).

Die WSC entschied in der Folge, den Quartierplan überarbeiten zu lassen. Dieser befand sich im Zeitpunkt der Erarbeitung der vorliegenden Botschaft in der öffentlichen Auflage. Der öffentliche Freiraum als Teil des Quartierplanperimeters bildet weiterhin wichtiger Bestandteil des Quartierplans.

1.2 Ausgangslage Städtebau

Das Areal der alten KEB liegt östlich der Calandastrasse und wird durch eine entlang der Ringstrasse liegende und parallel zur Calandastrasse verlaufende Zeilenüberbauung nördlich begrenzt. Östlich an das Areal grenzt eine Reihenhausstruktur mit grosszügigen Vorgärten und einbündiger, parallel zur Ringstrasse verlaufender Erschliessung. Im Südosten und im Süden des Areals entlang des Eisbahnwegs liegen zwei unterschiedliche Mehrfamilienhausstrukturen mit westlicher, resp. südlicher Ausrichtung.

1.3 Ausgangslage Freiraum

Das Gebiet der alten KEB liegt in einem traditionellen, gut durchmischten Wohnquartier (W4) mit hohem Familienanteil. Die Versorgung mit privatem Freiraum ist als mässig gut



zu taxieren. Der öffentliche Freiraum fällt weit unter die planerisch üblichen 5 - 8 m² pro Bewohner/in¹. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht² ist für das KEB-Areal ein Quartiergrünraum geplant.

Die heutige Umgebung der Kindergärten und des Pfadihauses (auf Parzelle Nr. 1013) bieten auf dem Perimeter qualitativ hochstehenden Freiraum für Kinder im Primarschulalter ausserhalb der Schulzeiten. Die Spielplatzflächen werden nachmittags gerne von Müttern und Vätern mit ihren Kindern aufgesucht. Diese gut 4'000m² grosse Freiraumfläche geht bei einer Überbauung der Öffentlichkeit auf jeden Fall verloren und soll im Quartier an anderer Stelle adäquat ersetzt werden. Diese Flächen sind der einzige öffentliche Spielbereich des gesamten Quartiers Wiesental; Sportanlagen fehlen gänzlich³. Die nächsten grösseren Freiräume befinden sich im Lacuna-Quartier. Der Parkplatz der alten KEB wird heute von Teenagern intensiv für Bewegungssportarten wie Skateboard, Inlineskaten etc. genutzt. Die im Quartierplan vorgesehene Dichte der Überbauung wird den Druck auf den öffentlichen Freiraum zusätzlich erhöhen. Die standortgebundene Funktion als Parkplatz hat die Fläche mit der Schliessung der KEB und des Restaurationsbetriebs de facto verloren.

2. Zielsetzung

Das gesamte Quartier soll vom neuen Angebot an Freiraumfläche profitieren und dadurch aufgewertet werden. Ebenso steigert eine öffentliche Anlage den Wert des Standorts in Bezug auf den vorgesehenen Wohnungsbau.

Auf der Parzelle Nr. 1013 wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Um die Forderung des Planungs- und Mitwirkungsberichts² zu erfüllen sowie den Verlust an gut 4'000 m² Freiraum mindestens teilweise zu kompensieren, wird eine öffentliche Freifläche auf der Parzelle Nr. 4027 von ca. 2'000 m² angestrebt. Mit der Schaffung eines zusammenhängenden Freiraums an diesem Ort kann klar von einer Verbesserung der Freiraumversorgung für das gesamte Quartier gesprochen werden. Das Vorgehen entspricht der aktuellen Tendenz des verdichteten Bauens; im Gegenzug gewinnt qualitativ guter öffentlicher Freiraum an Bedeutung. Als Beispiele dafür finden sich z.B. das ehemalige DB-Areal ("Erlenmatt") in Basel oder der Glattpark in Opfikon (ZH). Die Vorteile ergeben sich aus dem Umstand, dass anstelle von fragmentiertem Abstandsgrün eine zusammenhängende, nutzbare Freifläche angeboten wird.

¹ Grünbuch Stadt Zürich S.93

² Planungs- und Mitwirkungsbericht Mai 2004 S. 20 Kap. Rheinquartier

³ GESAK Dezentral: dezentrale Räume und Infrastrukturen für Sport und Bewegung in Chur März 2010 S. 60/61



Ebenso soll die Freifläche dem angrenzenden Kindergarten, dessen direkter Aussenraum begrenzt ist, zur Nutzung mit Rollgeräten (Pedalo, Rollschuhe etc.) und zum Ballspiel dienen.

Mit den vielfältigen Ansprüchen und für die unterschiedlichen Nutzer/innen soll der Platz so ausgestaltet werden, dass alle Altersgruppen einen Ort zum aktiven oder passiven Aufenthalt finden. Eine Durchmischung der Nutzer/innen über die Generationen hinaus wird angestrebt.

3. Konzept

3.1 Lage und Anordnung

Die öffentliche Anlage ist ein wichtiges Standbein des Quartierplans alte Kunsteisbahn und bietet in vielerlei Hinsicht einen Mehrwert für die ansässigen Anwohner/innen der Calandastrasse sowie die künftigen Bewohner/innen der geplanten Wohnüberbauung. Das Quartier erhält einen neuen Identifikationsort und Treffpunkt. Durch die Anordnung der Freifläche an der Calandastrasse wird gewährleistet, dass die Fläche dem ganzen Quartier direkt und einfach zugänglich wird. Durch das direkte Andocken an den Strassenraum soll die Anlage als Teil der innerstädtischen Freiraumstruktur gelesen werden.

Bei der Überarbeitung des Quartierplans im 2014/2015 wurde die Idee innovativer Wohnformen intensiv thematisiert. Die geplante öffentliche Anlage bereichert einerseits das Freiraumangebot des bestehenden Quartiers sowie jenes der neu entstehenden Überbauung. Mit der neuen städtebaulichen Setzung wurde auf die unterschiedlichen Zonen auf dem Gelände reagiert. Ein als Langhaus ausgebildetes Gebäude (Haus "D") bildet eine Zäsur zwischen dem öffentlichen Freiraum an der Calandastrasse und dem halbprivaten Freiraum innerhalb der Überbauung. Gleichzeitig akzentuiert das Gebäude den Platz, der nun klar von Langhaus, dem IBC-Trafogebäude und dem Kindergarten gefasst ist. Das Langhaus bildet mit den geplanten öffentlich orientierten Nutzungen im Erdgeschoss wie Café, Gemeinschaftsraum oder Ateliers gleichzeitig ein Scharnier zwischen Wohnen und dem öffentlichen Leben. Dieser Ansatz eines gemeinschaftlich genutzten Raums bedeutet eine "Win-win"-Situation. Die öffentliche Anlage führt zu einer attraktiven Umgebung für das Lokal und das Angebot des Lokals wird Nutzer/innen in die Anlage führen. Im Quartierplan wird die Lage des heutigen IBC-Trafogebäudes gegenüber dem Platz bei einem allfälligen Neubau gesichert. In dessen Erdgeschoss sind ebenso öffentlich orientierte Nutzungen angedacht.



Mit diesen angrenzenden Nutzungen wird die Anlage eine positive Grundfrequentierung erfahren.

3.2 Ausgestaltung

Die zur Verfügung stehende Fläche soll als befestigter, baumbestandener Platz ausgestaltet werden. Eine Freiraumanlage in solcher Form dient Jung und Alt im ganzen Quartier als Treffpunkt und Kommunikationsort und soll verschiedenste Aktivitäten erlauben. Ebenso kann er von den Kindergärtnerinnen und Kindergärtnern als Aussenraum mitgenutzt werden.

Der gesamte Platz wird mit einem lichten Baumhain überzogen, welcher mit seinem Kronendach den Platz beschattet und Geborgenheit vermittelt. Der Platz wird in einem weich gebundenen Belag ausgeführt, so dass die Bäume direkt in der Platzfläche wachsen können. Darin eingelassen sind ein Wasserelement, Sitzelemente, ein Hartplatz sowie ein "Streetworkoutpark". Dies ergibt eine natürliche und selbstverständliche Zonierung. Der nördliche Teil mit hauptsächlich weichem Belag bildet die Grundlage für ruhigere Aktivitäten wie Pétanque oder Freiluftschach. Innerhalb dieser Fläche stehen eingestreut mobile Sitzelemente zur Verfügung, während an der Schnittstelle zur Strasse fix montierte Bänke den Übergang zurückhaltend akzentuieren. Im südlichen Teil ist ein Hartplatz eingelassen. Eine möglichst dezente Einzäunung verhindert, dass Bälle den Verkehr oder weitere Besucher/innen stören. Gleichzeitig dient sie den Spielerinnen und Spielern, indem der Ball im Spiel bleibt. Die Ausstattung der Hartfläche dient Sport, Spiel und Bewegung. Belag und Dimension eignen sich für Streetsoccer, Basketball sowie Rollhockey. Auf dem Areal, angrenzend an den Hartplatz, wird der erste "Streetworkoutpark" in Chur errichtet. Diese Anlagen liegen im Trend und sind eine Antwort auf die aktuelle Nachfrage der Jugendlichen und jungen Erwachsenen nach Trainingsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Die Bewegung an der frischen Luft, das Training in der Öffentlichkeit erfreut sich immer grösserer Beliebtheit. Der "Streetworkoutpark" passt ins Konzept des Platzes und fördert die Fitness und Gesundheit der Nutzer/innen.

Die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind fließend und sollen somit das Zusammenleben und die Durchmischung unterschiedlicher Altersgruppen fördern.

Ein Wasserelement, welches an die alte KEB angelehnt ist und daran erinnern soll, ist nicht nur Zierde. Es dient, vor allem den jüngeren Besucher/innen, zum Spiel und zur Abkühlung. Die Möglichkeit zum Bezug von Trinkwasser ist dabei ebenfalls zentral.



Mit dieser vielfältigen Ausgestaltung und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten kann der Platz als städtischer Freiraum wahrgenommen und intensiv genutzt werden.

Unterschiedliche Besucher/innen werden gleichzeitig, aber auch im Tagesverlauf, das Angebot auf verschiedene Art und Weise nutzen.

3.3 Schnittstellen

Bei Nutzungen des öffentlichen Raums in Wohnquartieren ist das Potential an Friktionen (Lärm, Vandalismus) infolge unterschiedlicher Bedürfnisse vorhanden. In dieser Situation ist bei den angrenzenden Gebäuden im Erdgeschoss grösstenteils keine Wohnnutzung vorhanden. Das Ballspiel auf dem Hartplatz wird zeitlich eingeschränkt.

Das Mobiliar wird aus soliden Materialien bestehen. Dies, um die Unterhaltskosten tief zu halten und Langlebigkeit der Ausstattung zu erreichen.

Durch die Lage, die offene Struktur und die Grundfrequentierung besteht ein hohes Mass an sozialer Kontrolle. Es darf davon ausgegangen werden, dass die positiven Aspekte der Anlage überwiegen und die Anwohner/innen die Anlage nutzen werden.

4. Planung und Projektierung

Planung und Projektierung des Freiraums werden durch die Abteilung Freiraumplanung ausgeführt.

5. Bau und Etappierung

Die Umsetzung des Projekts wird in Etappen erfolgen und ist abgestimmt auf den Baufortschritt des Quartierplans sowie auf den Bezug des Kindergartens.

Baldmöglichst nach Bezug des Kindergartens im Herbst 2015 soll bereits eine Teilfläche des Platzes zur Verfügung stehen. Diese wird das Freiraumangebot des Kindergartens von Anfang an stark erweitern und wird so installiert und vom Rest der Fläche abgetrennt, dass die Kinder einen sicheren Zugang haben und spielen können. Der Rest der Fläche soll bis zur Fertigstellung des Quartierplans als Baustellenzufahrt und teilweise als Installationsfläche dienen.

Der Oberbau der heutigen Parkierungsfläche ist mit einer mittels Teer gebundenen Schottertränkung und einer dünnen, bituminösen Deckschicht aufgebaut. Untersuchungen haben ergeben, dass die Schottertränkung in einem Ausmass mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet ist, welche die Entsorgung des belaste-



ten Materials in einer Reaktordeponie erfordert. Der Aufbau (Koffermaterial) ist bis heute nicht in einem Mass kontaminiert worden, dass ein Ausbau und dessen Entsorgung erforderlich wäre. Durch die Nutzung als Installationsplatz und das Befahren mit schweren Baumaschinen ist die Gefahr gross, dass mit dem Aufbrechen des Oberbaus eine Durchmischung mit der Tragschicht entsteht und diese in der Folge kontaminiert wird. Unter dieser Voraussetzung soll das belastete Material auf der gesamten Fläche ausgebaut und entsorgt werden. Somit kann die Fläche bedenkenlos als Installationsplatz und Aussenraum für den Kindergarten genutzt und das Koffermaterial für die weiteren Bautätigkeiten eingesetzt werden.

Dieses Vorgehen lässt auch bereits erste Baumpflanzungen und den Einbau der Tragschicht entlang dem Gebäude Risch zu, um der neuen Wohnung und dem Kindergarten einen sauberen Zugang zu gewährleisten.

Die Kosten zur Entsorgung der belasteten Deckschicht belaufen sich auf ca. Fr. 90'000.--; eine Vermischung mit dem Untergrund würde diese Kosten mehr als verdoppeln. Wie erwähnt, wird dies durch das beschriebene Vorgehen jedoch verhindert.

Der öffentliche Platz wächst somit mit der Überbauung und der steigenden Anzahl Anwohner/innen und Nutzer/innen.

Terminprogramm:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Abbruch Asphalt und Bau erste Etappe | Herbst 2015 |
| - Weitere Etappen | nach Baufortschritt QP alte KEB |
| - Fertigstellung | voraussichtlich 2018 |

*Kostenzusammenstellung nach BKP:*

4	Umgebung	Fr.	880'000.--
40	Terraingestaltung	Fr.	244'000.--
401	Erdbewegungen	Fr.	244'000.--
41	Roh- und Ausbuarbeiten	Fr.	132'000.--
411	Baumeisterarbeiten	Fr.	132'000.--
42	Gartenanlagen	Fr.	306'000.--
421	Gärtnerarbeiten	Fr.	225'000.--
422	Einfriedungen	Fr.	22'000.--
423	Ausstattung, Geräte	Fr.	27'000.--
424	Spiel- und Sportgeräte	Fr.	32'000.--
44	Installationen	Fr.	80'000.--
443	Elektroanlagen	Fr.	80'000.--
45	Erschliessung durch Leitungen	Fr.	85'000.--
451	Erdarbeiten	Fr.	25'000.--
452	Kanalisationsleitungen	Fr.	45'000.--
453	Elektroleitungen	Fr.	15'000.--
49	Honorare	Fr.	33'000.--
492	Bauingenieur	Fr.	11'000.--
493	Elektroingenieur	Fr.	11'000.--
496	Geologische Baubegleitung	Fr.	11'000.--

Der Quadratmeterpreis liegt bei Fr. 440.--. Im Vergleich zu diesen Kosten, bei denen die Entsorgung des vorhandenen PAK-belasteten Materials mit Fr. 90'000.-- miteinberechnet ist, beliefen sich die Kosten für den Theaterplatz auf Fr. 720.--/m².

6. Finanzierung

Für die gesamte Umsetzung des Platzes sind Kosten von total Fr. 880'000.-- geplant. Im Budget 2015 sind Fr. 300'000.-- vorgesehen. Diese Mittel werden im Jahr 2015 beansprucht. Die verbleibenden Fr. 580'000.-- werden in das Budget 2016 und folgende aufgenommen.

Für den Unterhalt der Anlage ist mit jährlich anfallenden Kosten von ca. Fr. 22'000.-- zu rechnen.



7. Schlussbemerkung

Aus Sicht des Stadtrates steht das vorliegende Projekt für einen innovativen Umgang mit der Ressource Boden, dem Thema der Verdichtung und dem Angebot an öffentlichem Freiraum. Eine solche Anlage, die einer breiten Bevölkerungsgruppe offen steht, wird nicht nur die Lebensqualität für das einzelne Individuum erhöhen, es wird auch ein Ort geschaffen, der zur Begegnung und zum Austausch verschiedener Altersgruppen und sozialen Schichten beiträgt.

Von dieser Investition profitieren nicht nur das Quartier und die direkten Nutzer/innen, sondern die ganze Stadt Chur.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 18. August 2015

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Anhang

- Situationsplan
- Visualisierung

Aktenauflage

- Kostenvoranschlag
- Referenzbilder
- Visualisierung
- Auszug Protokoll Gemeinderat Nr. 06 / 2006 der Sitzung vom 5. Oktober 2006, S. 65, 66, 78
- SRB 2013.218
- GRB 2013.31



Stadt Chur

QP Alte KEB
Vorprojekt

1 : 200

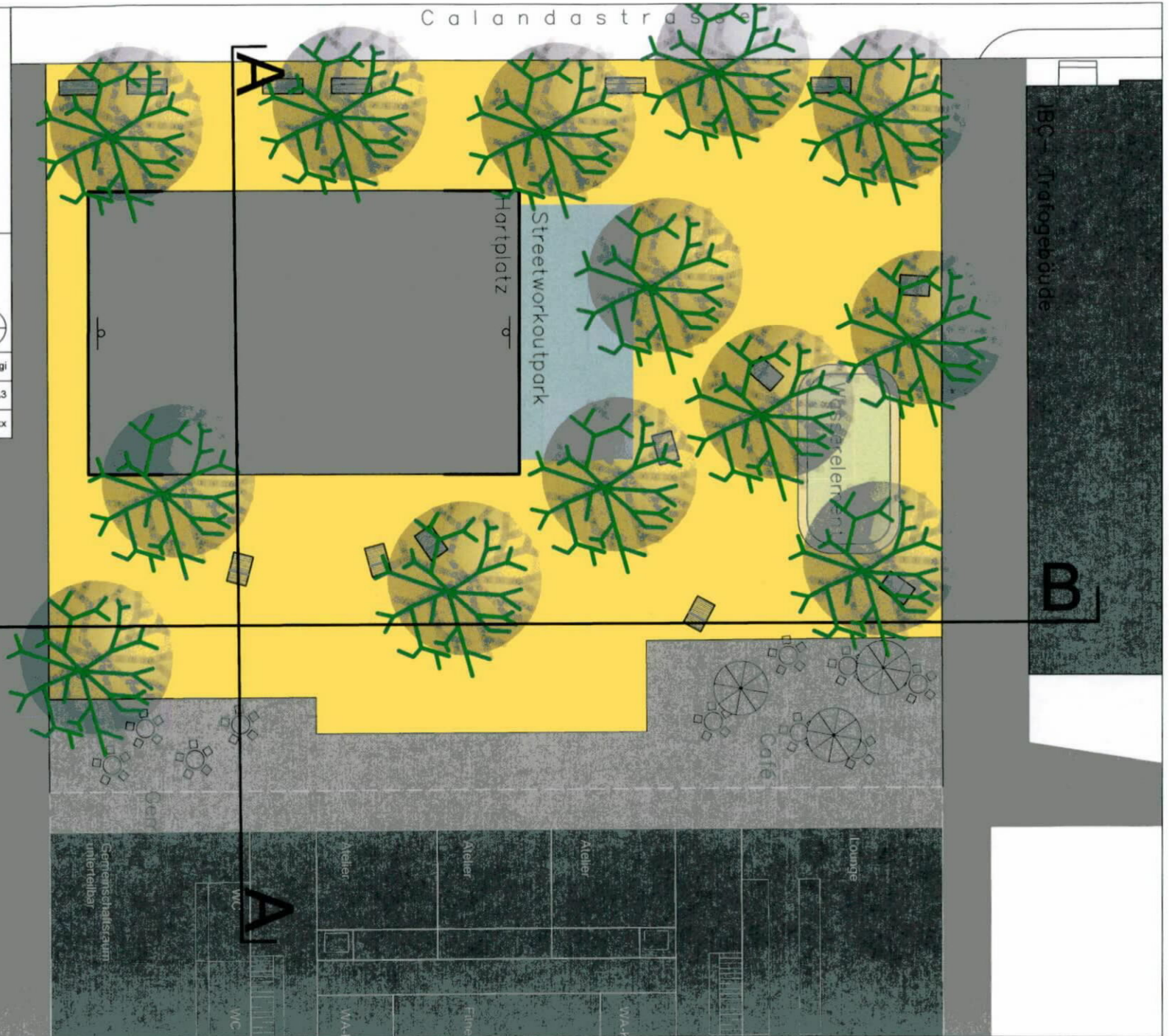
Hochbauamt
Abteilung Freiraumplanung

Masanserstrasse 2, Postfach 64, 7002 Chur
Telefon 081 / 254 51 62
Fax 081 / 254 58 54
E-Mail freiraumplanung@chur.ch



Erstellt:	14.08.2015	Gezeichnet:	algi
Plannummer:	xxx.xxx-xxx	Format:	A3
Revidiert:	xx.xx.xxxx xxxxx		

Calandastrasse



IBC - Trafogebäude

Kindergarten

B

B

A

Gemeinschaftsraum
unten teilbar

WC

WC

Atelier

Atelier

Atelier

Lounge

Cafe

Möbrellement

Hartplatz
Streetworkoutpark

