



Stadt Chur

Areal Felsenau, Chur

Richtprojekt 16.10.2025

Beteiligte



NOCASA

ZWISCHENRAUM

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GmbH

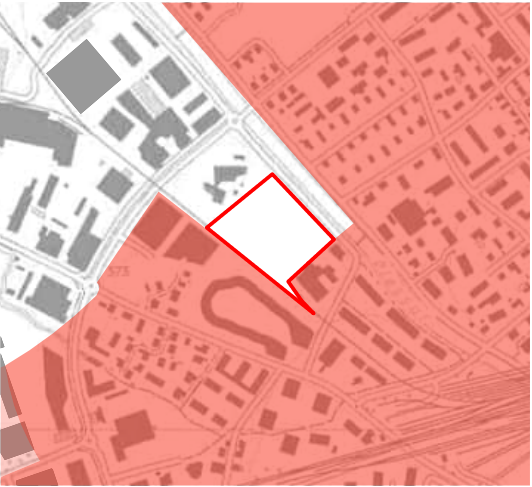
maurusfrei

maurusfrei Architekten AG
Rätusstrasse 23
7000 Chur

Tel: +41 (0)81 252 15 06
info@maurusfrei.ch
www.maurusfrei.ch

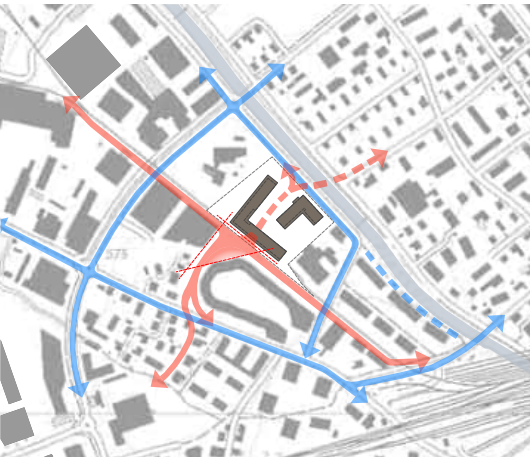
Format: A3 quer
Datum: 16.10.2025
Seitenanzahl: 62

1	Städtebaulicher Entwurf	3
1.1	Erläuterungen	4
1.2	Analyse Mst. 1:2000	5
1.3	Setzung Mst 1:2000	6
2	Bebauung	7
2.1	Situation Mst. 1:500	8
2.2	Grundrisse Mst. 1:500	9
2.3	Schnitte Mst. 1:500 / 1:200 / 1:50	17
2.4	Ansichten Mst: 1:500	20
2.5	Berechnungen (Wohnungsspiegel, aGF, Gebäudevolumen, Nutzflächen)	24
2.6	Visualisierungen	28
3	Umgebung	34
3.1	Grünflächen Mst. 1:500	35
3.2	Umgebungsgestaltung Mst. 1:500	36
4	Erschliessung	39
4.1	Situation Mst. 1:2000	40
4.2	Beschrieb	41
4.3	Sichtverhältnisse Mst. 1:500	42
4.4	Notzufahrt Mst. 1:500	44
4.5	Grundrisse Mst. 1:500	45
5	Nachweis Gebäudehöhen und Abgrabungen	48
5.1	Höhenaufnahme Tiefbaudienste, Vermessung Mst. 1:500	49
5.2	Gesamtübersicht Mst. 1:500	50
5.3	Gebäude A Mst. 1:250	51
5.4	Gebäude B Mst. 1:250	57



Ausgangslage

Zwischen der ursprünglich als verkehrsentlastend geplanten Ringstrasse und der Altstadt gelegen, zeigt das Areal Felsenau grosses Potential zur Nutzung als Wohnquartier. Die gute Erreichbarkeit im städtischen Kontext, die Besonnung wie auch die weiterführende Siedlungsentwicklung der Stadt Chur im Spannungsfeld von Zentrum, Naherholung und hohem Wachstum sprechen für eine Umnutzung der bisher lärmintensiven Gewerbeparzelle. Diese steht nicht im Einklang mit der zukünftigen Ausrichtung im Gebiet Felsenau. Auf dem Grundstück 6392 - als wesentlicher Teil des Gevierts - kann mit der Erstellung einer Wohnüberbauung der weiteren Stadtplanung und Stadtentwicklung Rechnung getragen werden.



Städtebau

Die städtebaulichen Kanten der Felsenaustrasse bzw. des Flussraumes Plessur, der Pulvermühle- und Ringstrasse definieren das Quartier. Das Potential der in Teilen bereits vorhandenen Längsverbindung der «Gleispromenade» als zukünftige Langsamverkehrsachse zwischen Zentrum und Obere Au soll durch eine ebenfalls öffentliche Querverbindung gestärkt werden. Diese Querverbindung ermöglicht längerfristig den Anschluss an das Wohnquartier «Untere Plessurstrasse» im Nordosten und dem Gebiet Rheinfels bzw. Kleinbruggen im Südwesten. Im Kreuzungspunkt der beiden Verbindung wird die Ausgangslage für einen zukünftigen Quartierplatz geschaffen.

Setzung



Die potentiellen Längs- und Querverbindungen werden durch ein winkelförmiges Volumen flankiert. Durch die parallele Anordnung zur «Gleispromenade» und verstärkt durch die vorgelagerte Baumreihe wird diese städtebauliche Kante akzentuiert. Ein zweites, ebenfalls L-förmiges Gebäudevolumen wird im Südosten angeordnet und orientiert sich zum privaten und halböffentlichen Aussenraum im Süden. Zueinander sind die beiden Volumina so platziert, dass sich der daraus resultierende Zwischenraum zur Plessur hin öffnet. Damit kann die klimatische Qualität des Naturraums in die Überbauung einbezogen werden und an der «Plessurpromenade» entsteht ein adäquater Zugang zur Überbauung. Die sich öffnende Haltung der beiden leicht bewegten, L-förmigen Neubauvolumen unterstreicht dabei die Adressbildung des Areals. Der sich durch die Anordnung der beiden Volumina ergebende Zwischenraum öffnet sich zum Plessurraum und ermöglicht so auch die Verknüpfung der zukünftig zur Wohnstrasse aufzuwertenden Felsenaustrasse. Zu den beiden Gebäudevolumen legt sich die Gestaltung des Aussenraums als eine mäandrierende Grossform zwischen die Gebäude.



Organisation

Die Gebäude sind so strukturiert, dass eine möglichst effiziente Erschliessung und eine hohe Flexibilität beim Wohnungsmix erreicht werden kann. Der modulare Aufbau ermöglicht auch eine spätere Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse. Den Eigentumsverhältnissen von 1/3 zu 2/3 wird durch die volumetrische Verteilung Rechnung getragen. Im Erdgeschoss, parallel zur «Plessurpromenade» ist eine öffentliche (z.B. Café) bzw. halböffentliche Nutzung (z.B. KITA) denkbar. Im Attikageschoss sind die Wohnungen so platziert, dass gegen Südwesten bzw. zum zukünftigen Quartierplatz hin, eine grosse Gemeinschaftsterrasse entsteht. Die privaten Aussenräume sind als vorgelagerte Schicht angedacht, die jeweils flexibel den jeweiligen, dahinterliegenden Wohnungen angepasst werden können. Die bezüglich Privacy und Witterung Schutz bietende erkerartige Holzkonstruktion der «Loggien» öffnet sich grösstenteils alternierend über zwei Geschosse, wodurch trotz der seitlichen Abschirmung jeweils ein grosszügiger privater Aussenraum entsteht.

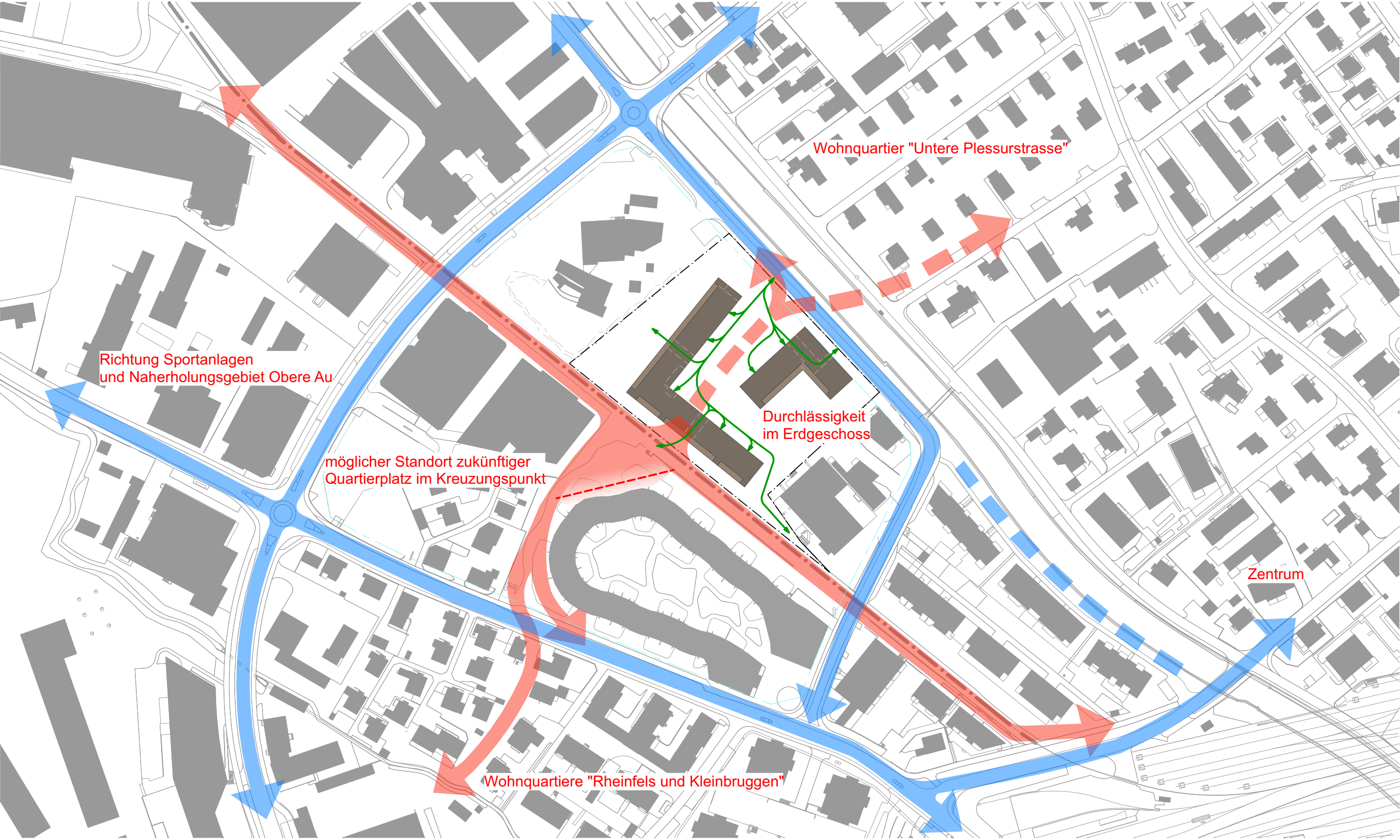
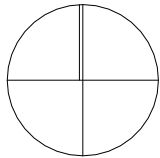
Diese vorgelagerte Schicht optimiert zudem den sommerlichen Wärmeschutz in Hinblick auf eine klimatisch günstige Wohnsituation, ohne in den Wintermonaten den solaren Wärmegewinn zu schmälern. In Kombination mit möglichst kompakten Volumen und einer optimalen Ausrichtung derselben kann bereits vom Konzept her ein hoher Energiestandard erreicht werden. Flankiert werden die Bestrebungen, eine energieoptimierte Bebauung zu ermöglichen, durch den Anschluss ans Fernwärmenetz und durch die Platzierung einer Photovoltaikanlage auf den ungenutzten Dachflächen. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks sind die Zone für Entsorgung und die Zufahrt zu den unterirdisch angeordneten Abstellflächen des MIV angedacht. Die Zufahrt soll auch zukünftigen Überbauungen der Nachbargrundstücke dienen. Dieser Umstand verstärkt die Notwendigkeit, die Zufahrt möglichst nah der Ringstrasse anzuordnen und dadurch nicht unnötig Verkehr ins Quartier zu führen. Dementsprechend werden auch die Besucherparkplätze ausserhalb der Überbauung, flankierend zur Tiefgarageneinfahrt angeordnet, respektive im Untergeschoss platziert. Um den Fussabdruck der unterirdischen Einstellhalle für eine naturnahe Versickerung möglichst klein zu halten, wird diese auf zwei Geschosse verteilt. Im ersten Untergeschoss sind die Anschlüsse für die zukünftigen Einstellhallen der Grundstücke im Nordwesten und Südosten vorgesehen. Keller und sonstige Nebenräume in den Untergeschossen befinden sich ausschliesslich unter den zwei Hauptvolumen. Damit die Nebenräume - wie die Parkplätze auch - eindeutig und ohne unnötige Verkehrsflächen zu generieren jeweils dem zugehörigen Treppenhaus zugeordnet werden können, sind diese ebenfalls auf zwei Geschosse verteilt.

Aussenraum

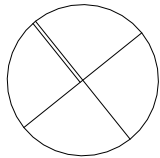
Der zusammenhängende Freiraum wird durch abwechslungsreiche Nutzungen programmiert. Ein Spielplatz mit Sandbereich, eine grosse Spielwiese und verschiedene Aufenthaltsbereiche bzw. Begegnungszonen strukturieren diesen identitätsstiftenden Aussenraum. Eine kluge Planung der Untergeschosse bietet viel Platz für nachhaltige Baumpflanzungen. Die Aussenräume sind je nach Nutzung und Anordnung über der Tiefgarage mit Sonnensegeln oder mit Bäumen beschattet. Die Hitzeminderung in diesem industriell geprägten Quartier wird mit diversen Massnahmen verfolgt. Unter anderem durch den Einbezug des Plessurraums, einer grosszügigen Begrünung und möglichst keine versiegelten Flächen. Dadurch kann auch ein klimagerechter Städtebau sichergestellt werden.

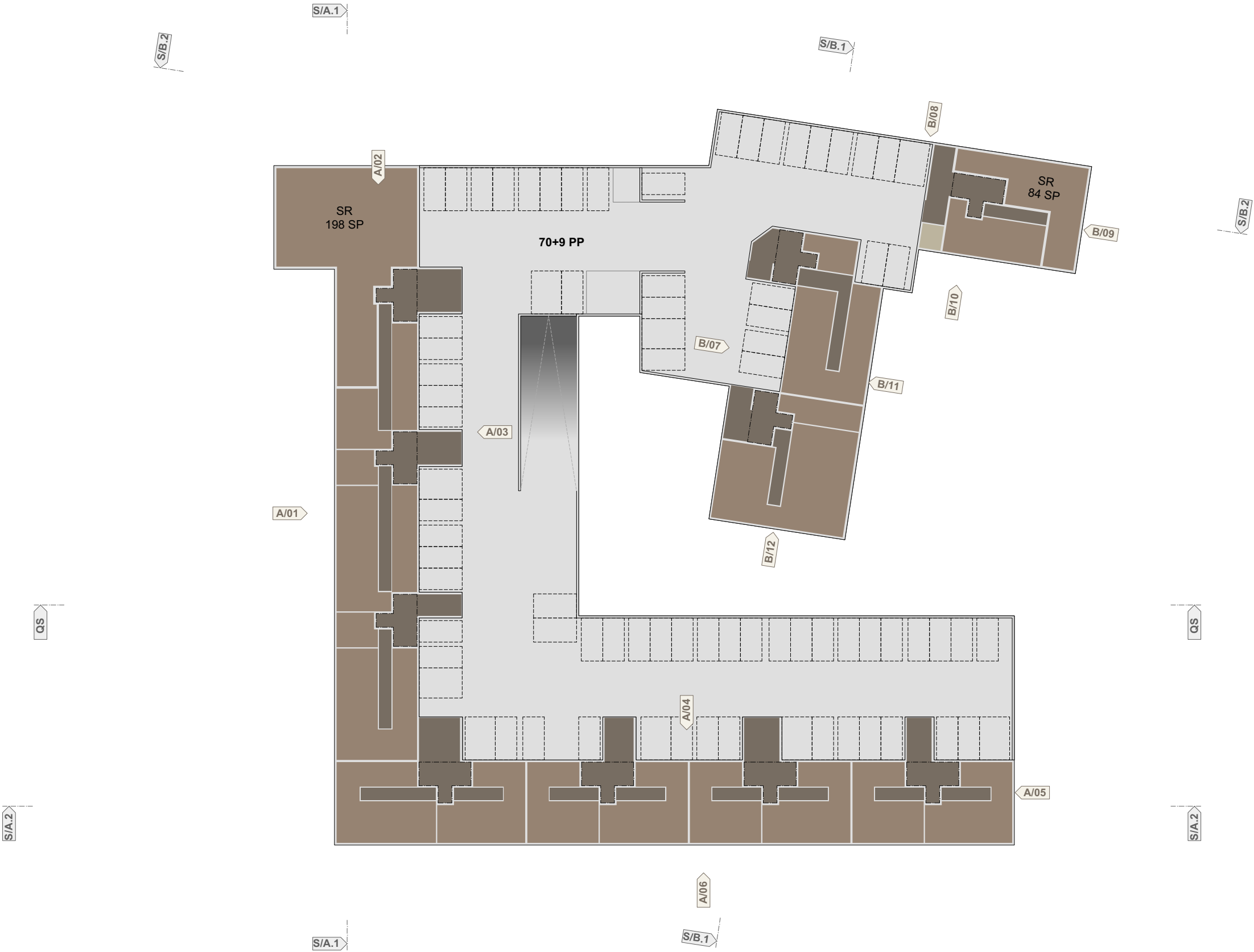
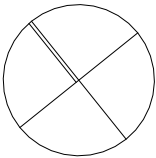
Über zwei erdgeschossige Durchgänge gelangt man vom inneren Freiraum in die extensiv gestalteten Aussenbereiche, welche die Wohnumgebung komplettieren. Nordseitig der im Moment noch genutzten Gleisachse, wird eine Parallelverbindung für den Langsamverkehr angedacht. Ruderale Baumgruppen begleiten diese Wegeachse. Zur bestehenden, südwestlichen Bebauung ist ein grosszügiger und übersichtlicher Übergang vorgeschlagen, welcher die beiden Wohnareale Felsenau und Pulvermühle miteinander verbindet. Nordwestlich ergänzt ein Industriegarten mit Kiesbelag, einfachen Hochbeeten und Ruderalpflanzen das Freiraumspektrum. Dieser Bereich ist sehr extensiv gestaltet, die Böden haben einen hohen Kiesanteil und sind mager. Durch die Schaffung solcher extensiven Standorte kann eine biodiverse Umgebung entstehen.

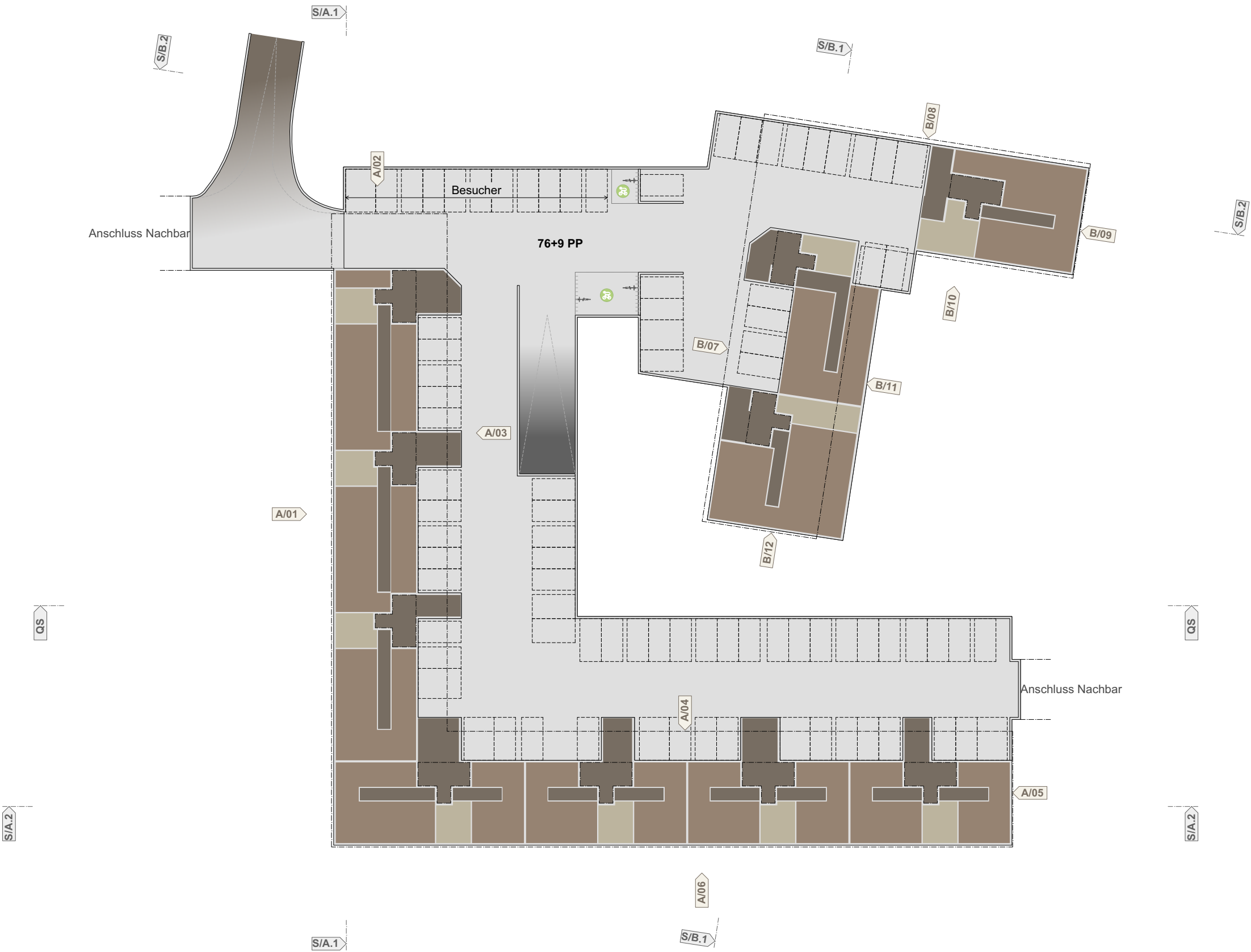
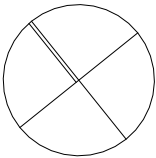
Das Dachwasser wird gesammelt und in oberirdische Retentionsmulden geführt. Alle Beläge sind aus sickerfähigen, behindertengerechten Hartbelägen (Drainasphalt und Chaussierung).

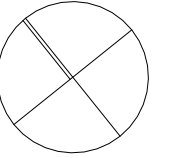


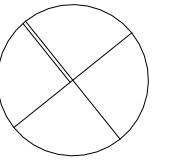




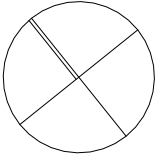


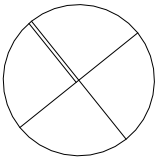


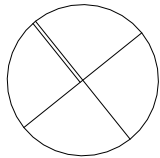


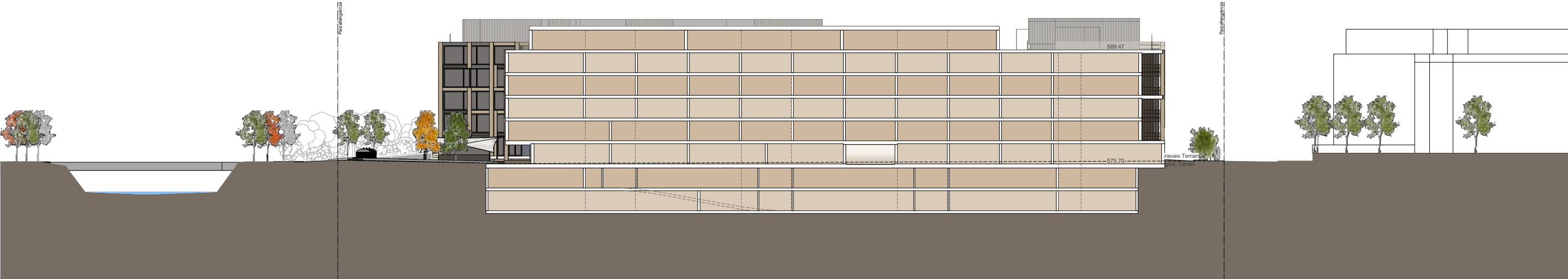




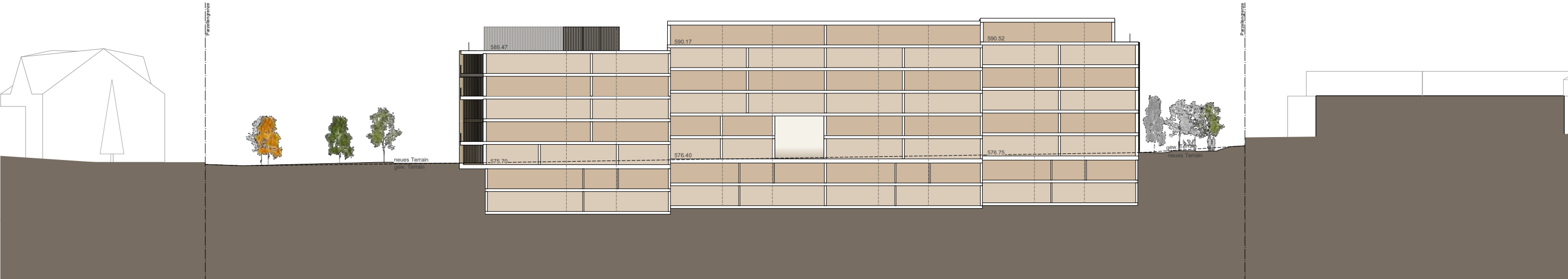




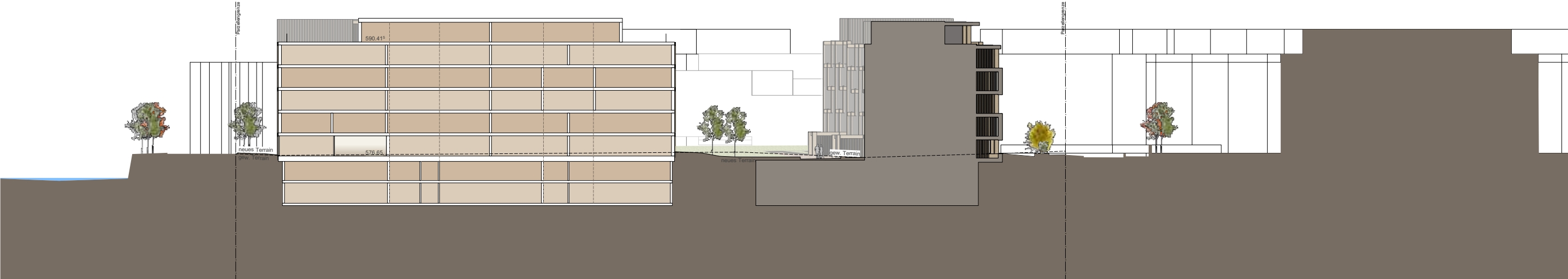




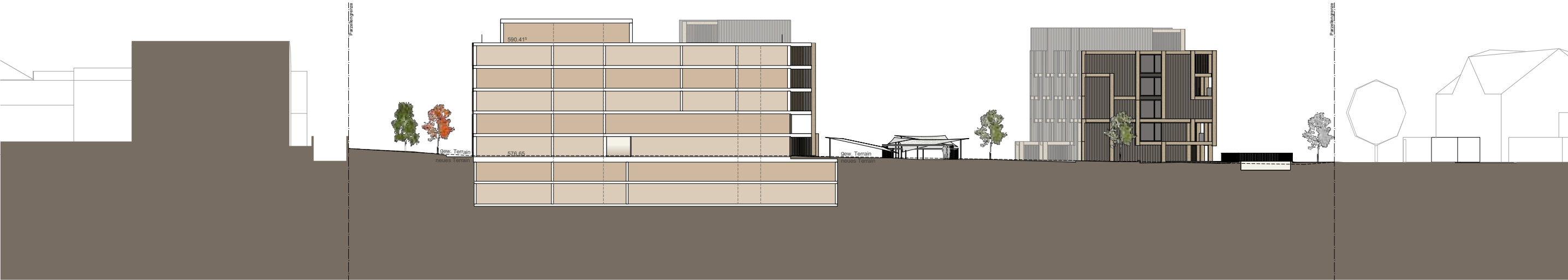
Schnitt S/A.1



Schnitt S/A.2



Schnitt S/B.1

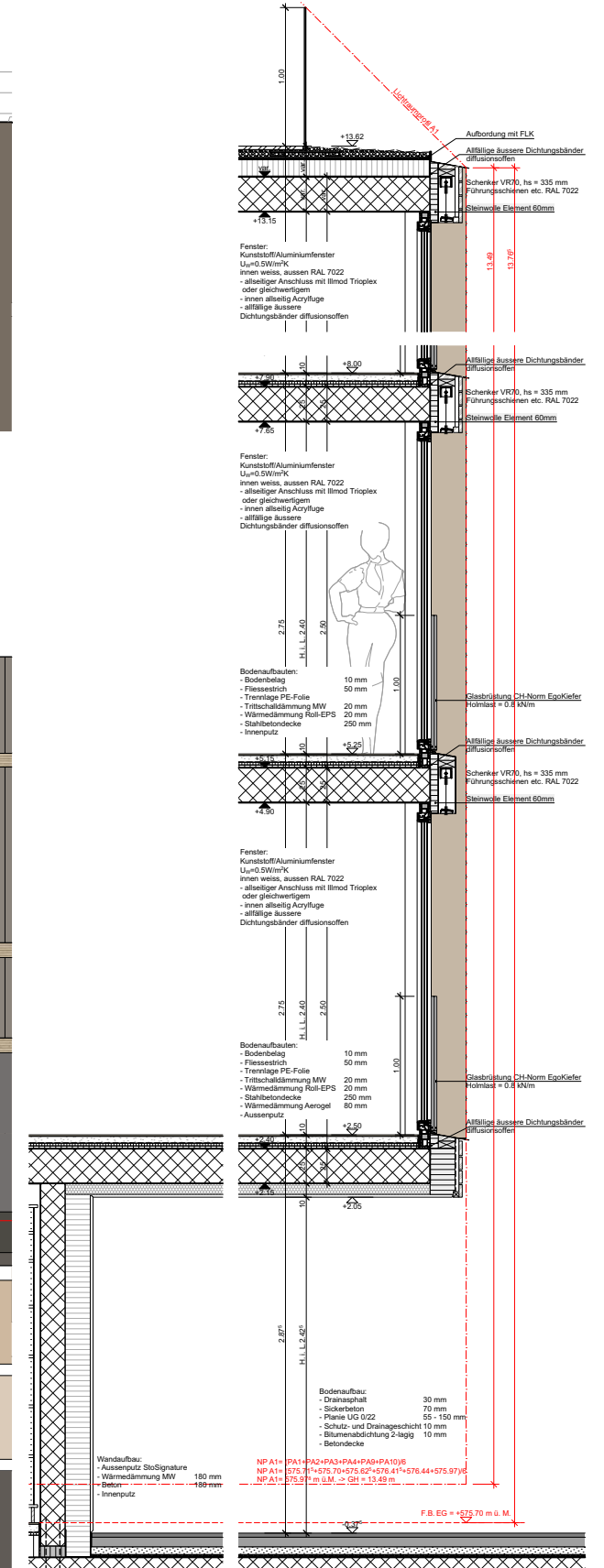
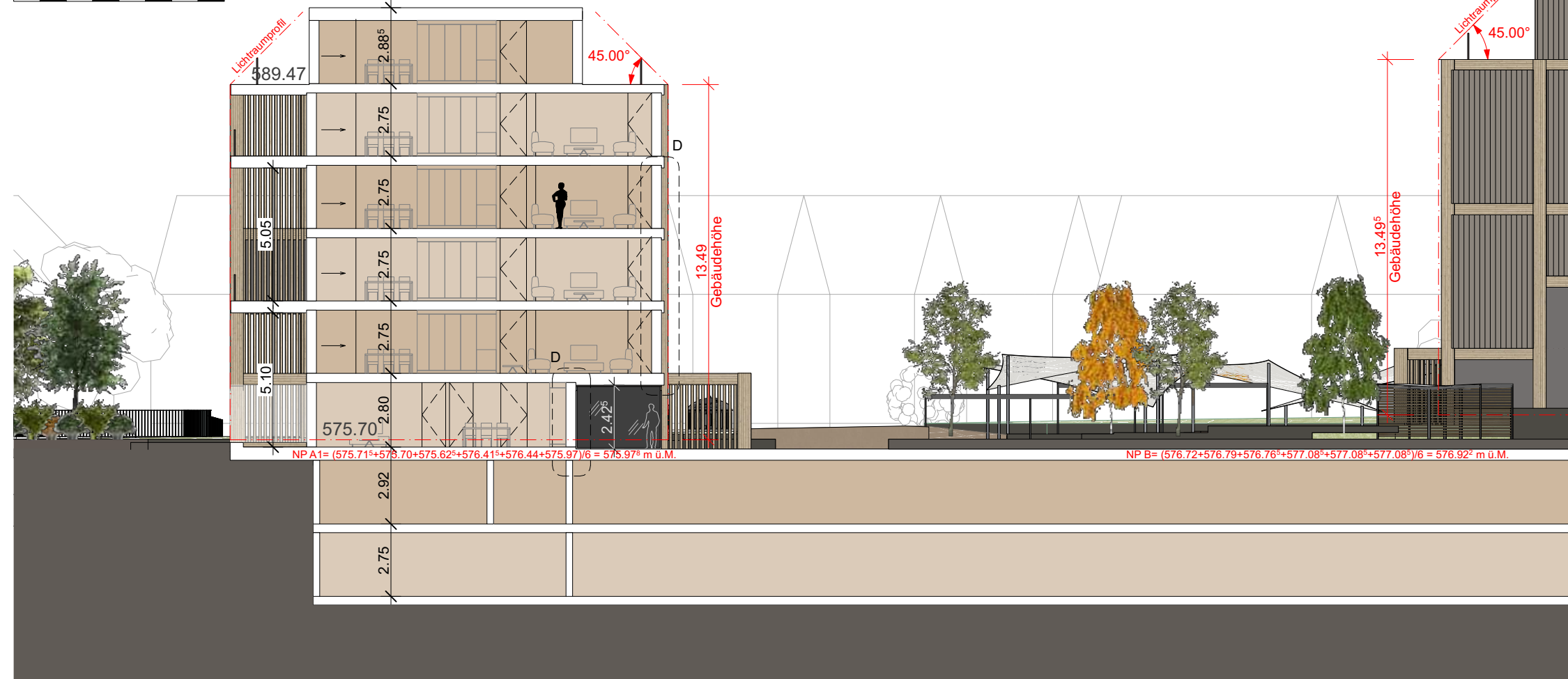


Schnitt S/B.2

A scale bar with markings at 0, 10, and 20 m.

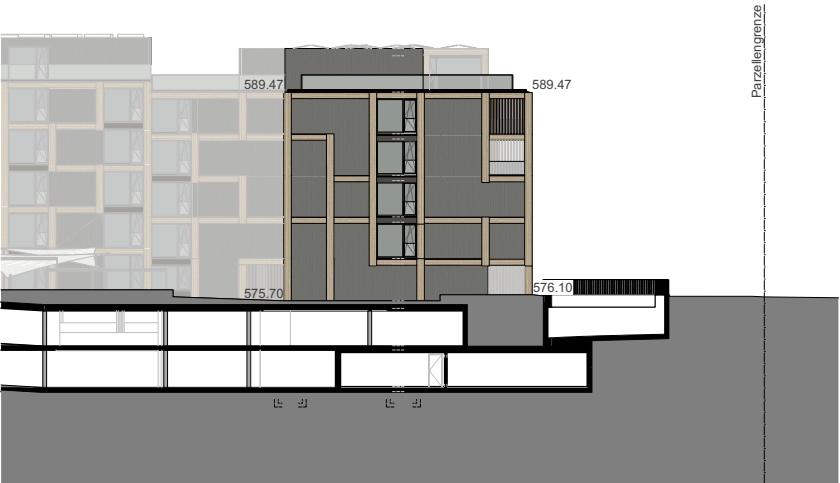


A horizontal scale bar with alternating black and white segments. Above the bar, the numbers 0, 4, and 8 m are marked at the beginning, middle, and end respectively.





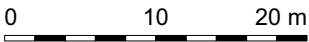
Ansicht A/01



Ansicht A/02



Ansicht A/03



Ansicht A/04



Ansicht A/05



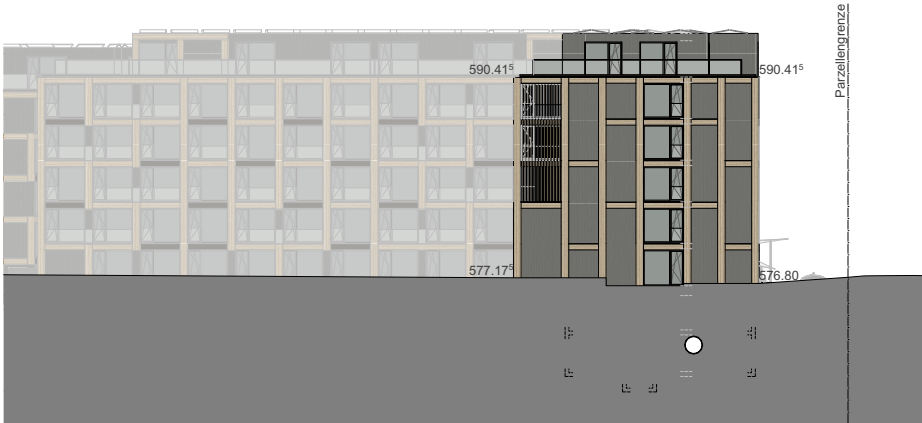
Ansicht A/06



Ansicht B/07



Ansicht B/08



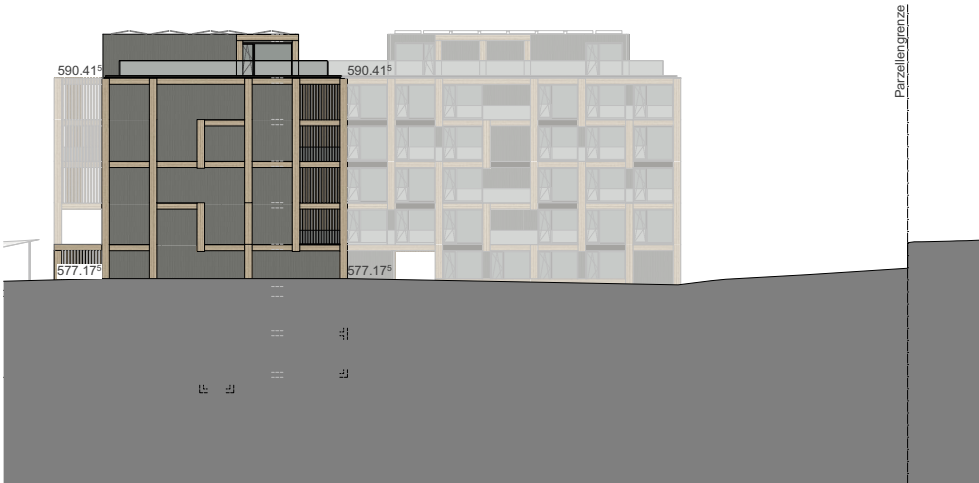
Ansicht B/09



Ansicht B/10



Ansicht B/11



Ansicht B/12

- 1er

2er

3er

4er

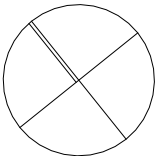
5er
- Erschliessung

Gewerbe

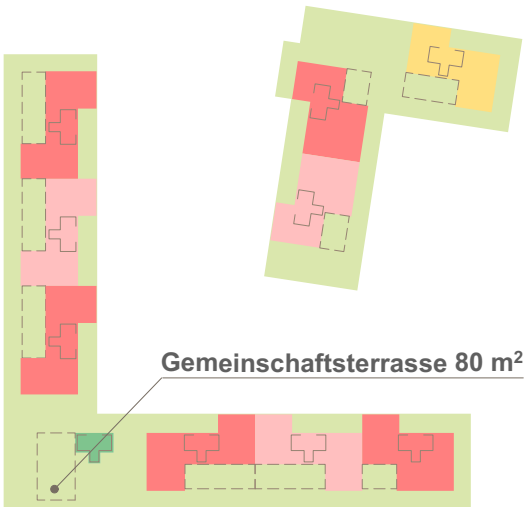
Nebenraum | Technik

Aussenraum gedeckt (Loggias)

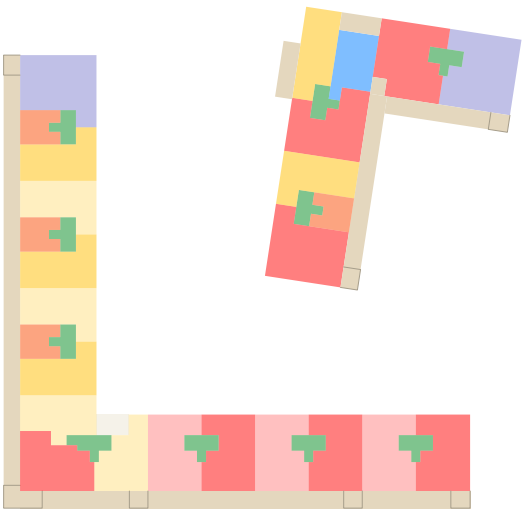
Aussenraum teilw. gedeckt



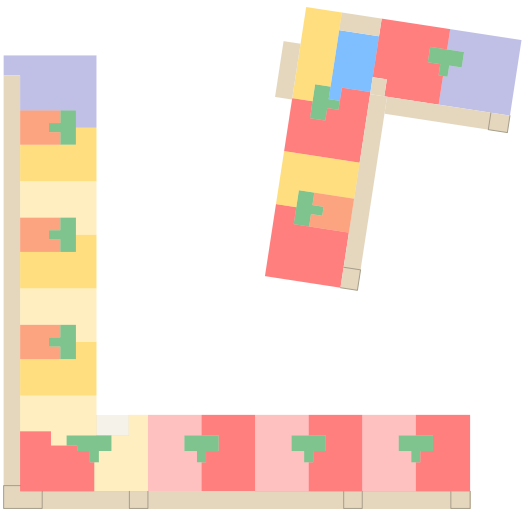
Attikageschoss



3. und 4. Obergeschoss

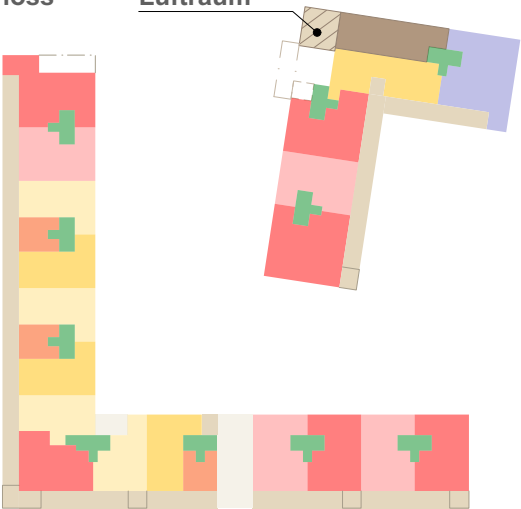


2. Obergeschoss



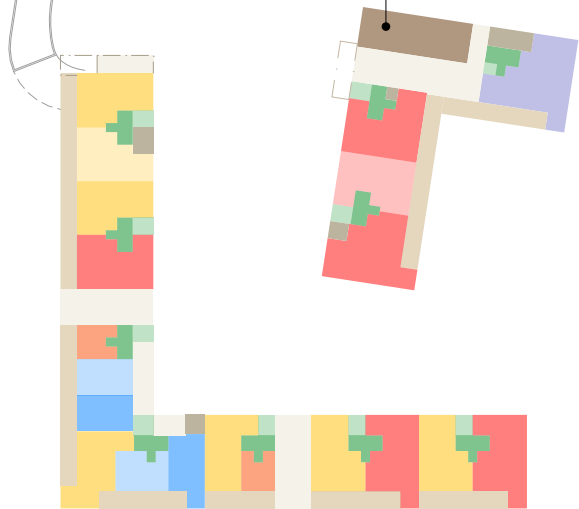
1. Obergeschoss

Luftraum



Erdgeschoss

Kita, Café o.ä.



PVSP

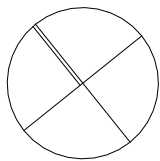
1er	35 m²	14 x
2er	55 m²	3 x
2er	65 m²	1 x
3er	85 m²	29 x
3er	90 m²	1 x
3er	95 m²	5 x
4er	100 m²	4 x
4er	105 m²	24 x
4er	110 m²	1 x
4er	115 m²	1 x
4er	120 m²	1 x
4er	135 m²	6 x
5er	125 m²	2 x
5er	135 m²	1 x

Gesamt
93 Whg. mit 8'210 m²

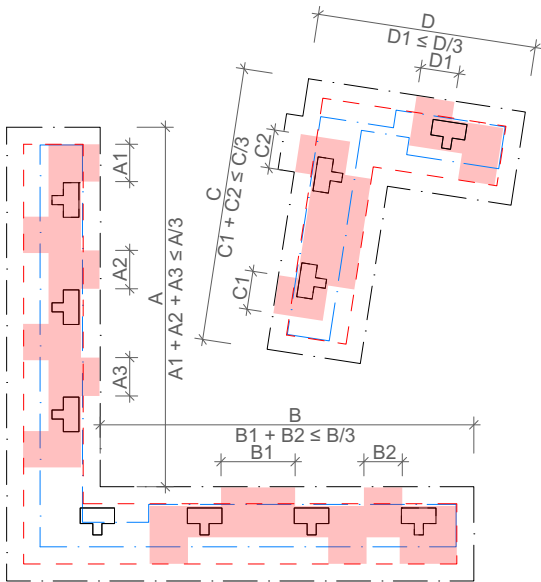
JONOVA

1er	35 m²	3 x
2er	65 m²	3 x
3er	85 m²	6 x
3er	115 m²	2 x
4er	105 m²	2 x
4er	120 m²	5 x
4er	125 m²	3 x
4er	135 m²	6 x
4er	145 m²	1 x
5er	145 m²	3 x
5er	150 m²	2 x

Gesamt
36 Whg. mit 3'915 m²
zzgl. Gewerbe 231 m²

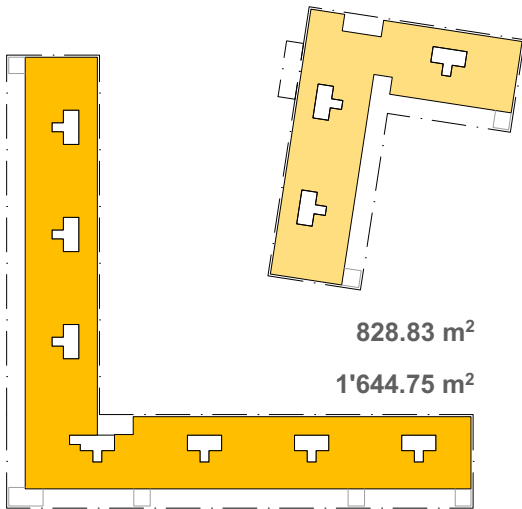


Attikageschoss



- Lichtraumprofil
- max. mögliche Attikafläche 1'419.22 m²
- eff. bebaute Attikafläche 1'407.85 m²

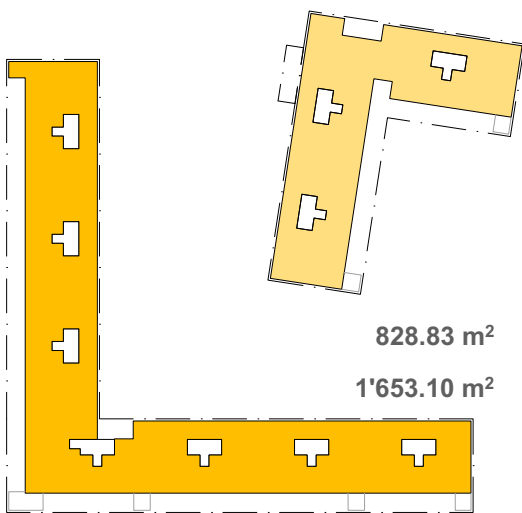
3. und 4. Obergeschoss



1. Obergeschoss



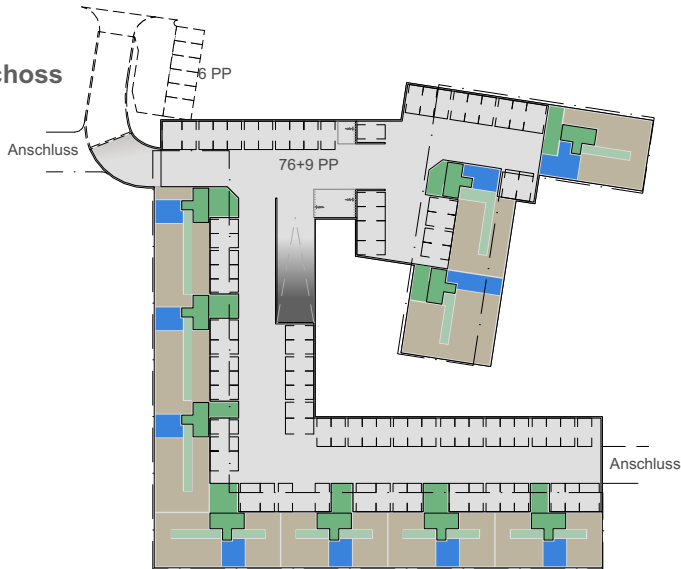
2. Obergeschoss



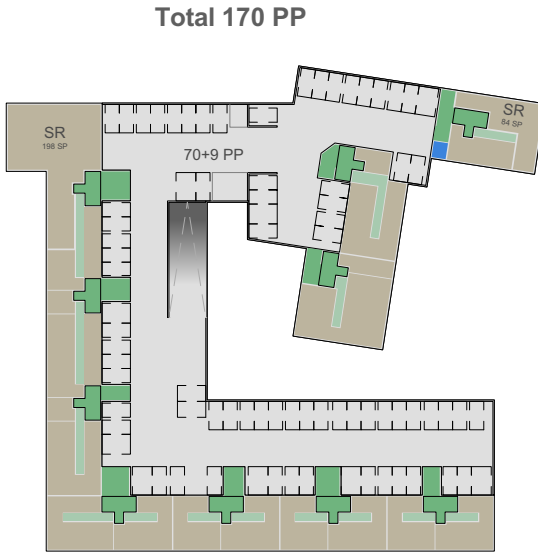
Erdgeschoss



1. Untergeschoss

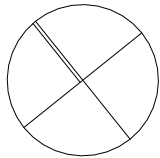


2. Untergeschoss

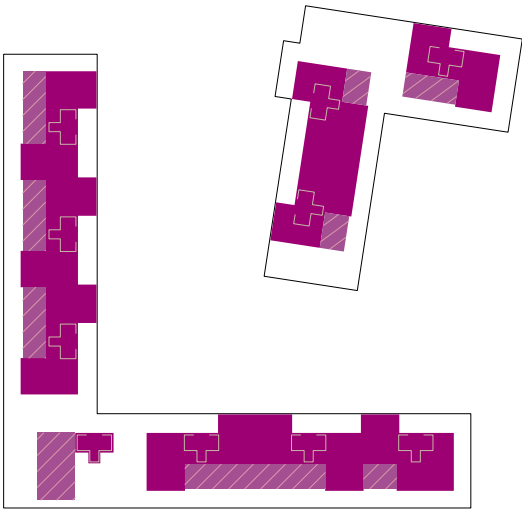


Gebäudenvolumen

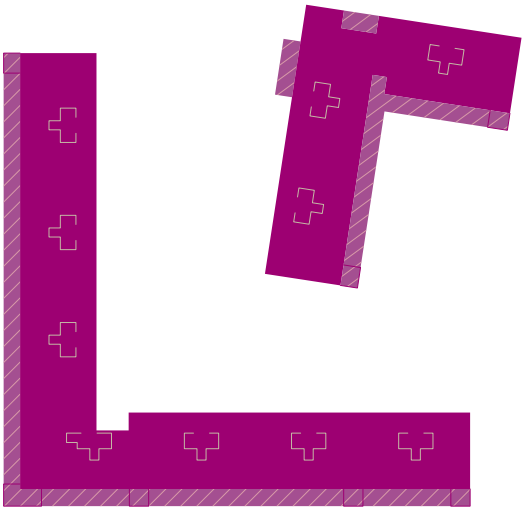
- Geschossfläche GF
- Aussen-Geschossfläche AGF
- Umgebungsfläche UF



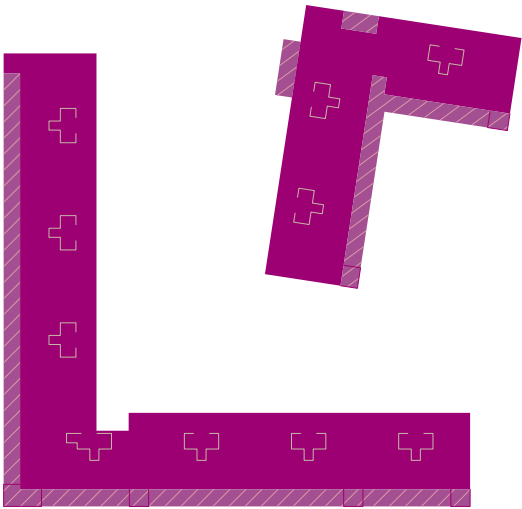
Attikageschoss



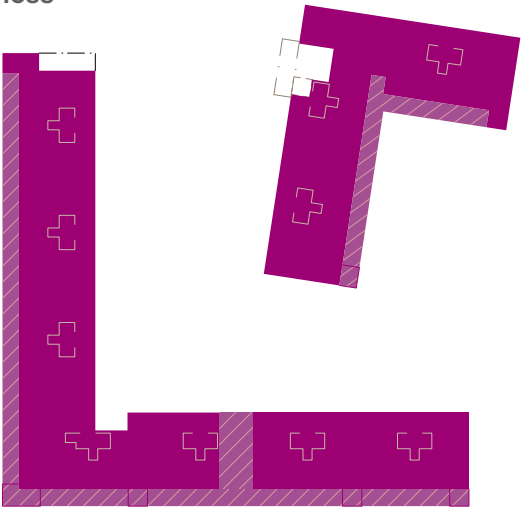
3. und 4. Obergeschoss



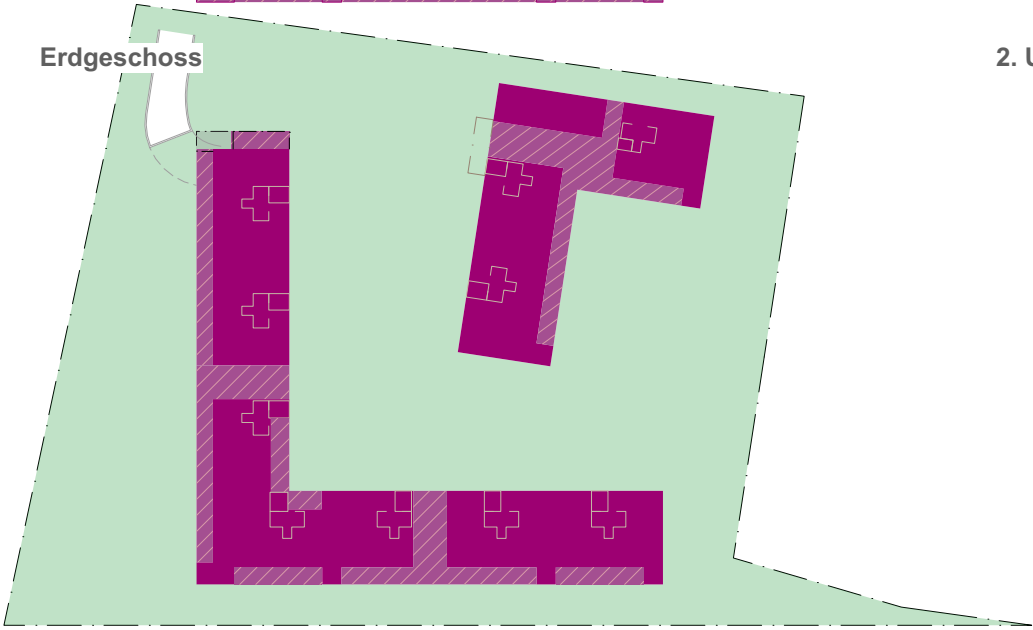
2. Obergeschoss



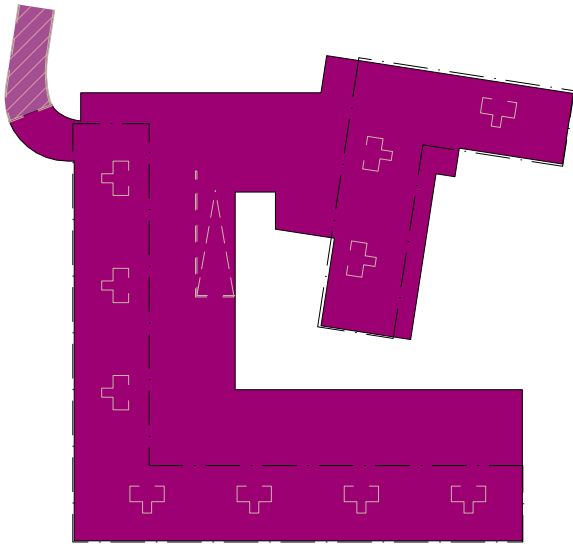
1. Obergeschoss



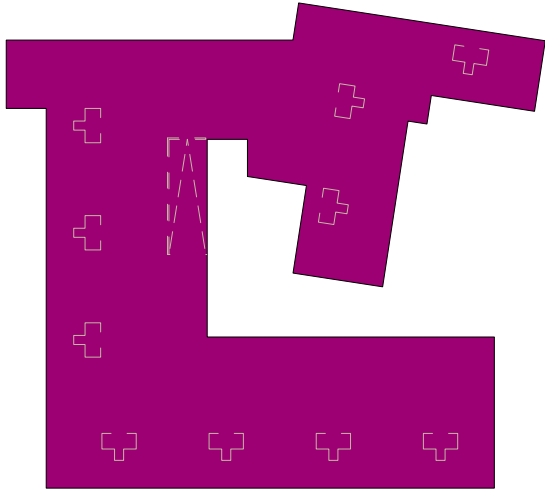
Erdgeschoss



1. Untergeschoss



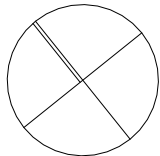
2. Untergeschoss



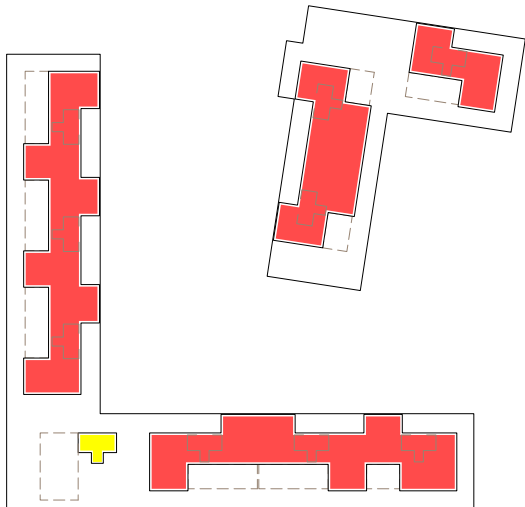
Geschoss	GF	GH	GV
O05	1'433 m ²	2.89 m	= 4'141 m ³
O04	2'861 m ²	2.75 m	= 7'868 m ³
O03	2'861 m ²	2.75 m	= 7'868 m ³
O02	2'872 m ²	2.75 m	= 7'898 m ³
O01	2'744 m ²	2.75 m	= 7'546 m ³
E00	2'554 m ²	2.80 m	= 7'151 m ³
U01	5'182 m ²	2.92 m	= 15'131 m ³
U02	5'195 m ²	3.08 m	= 16'001 m ³
Total GF/GV	25'702 m ²		= 73'604 m ³
AGF	4'362 m ²	UF	9'160 m ²

Nutzflächen

- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF
- Verkehrsfläche VF
- Funktionsfläche FF

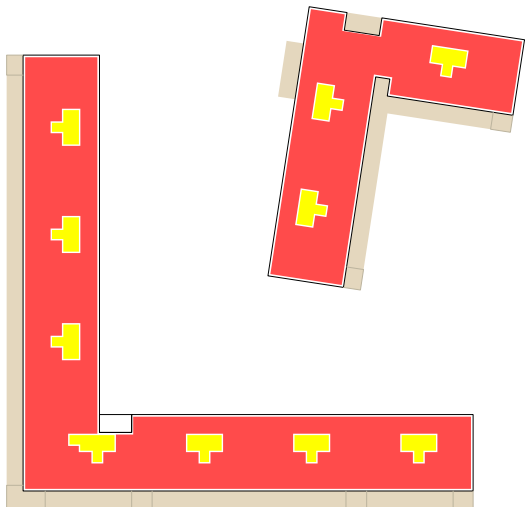


Attikageschoss

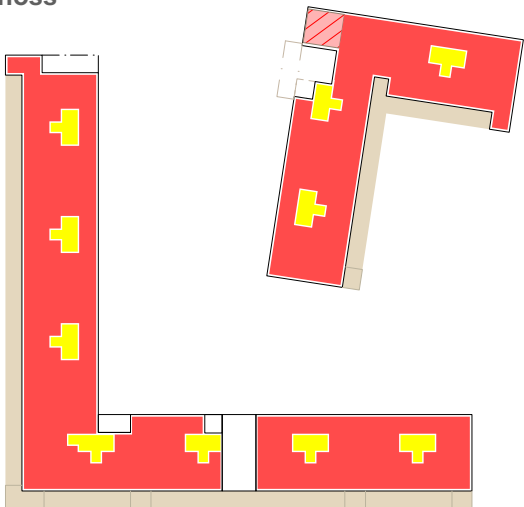


HNF _{E00 bis O05}	12'043 m ²	(Summe Wohnungen abzgl. 5% Innenwandfläche)
NNF _{E00 bis O05}	57 m ²	
VF _{E00 bis O05}	1'109 m ²	
NNF _{Parking U01-U02}	5'671 m ²	
NNF _{Keller U01-U02}	2'778 m ²	(Kellertrennwände inkl.)
FF _{U01-U02}	214 m ²	
VF _{U01-U02}	1'124 m ²	
KF	2'706 m ²	
Total GF	25'702 m ²	

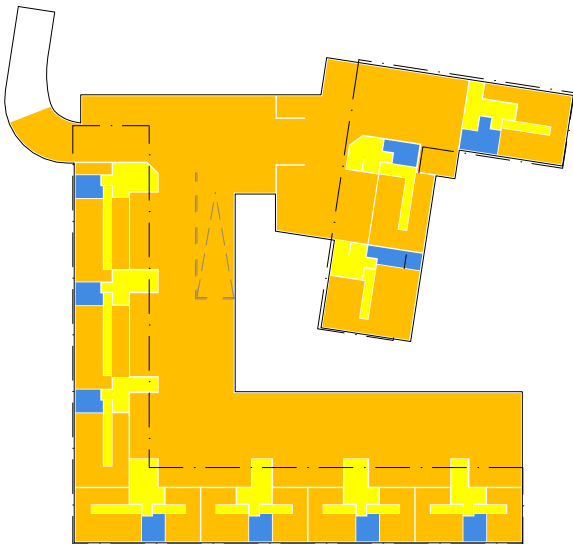
3. und 4. Obergeschoss



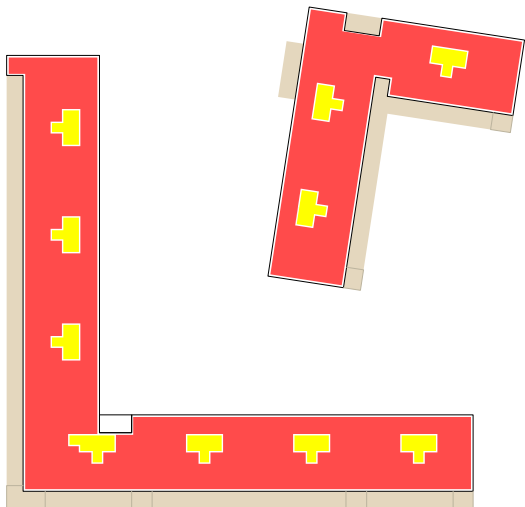
1. Obergeschoss



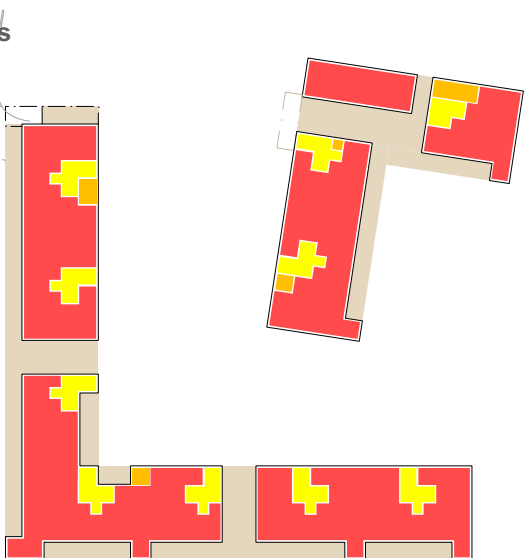
1. Untergeschoss



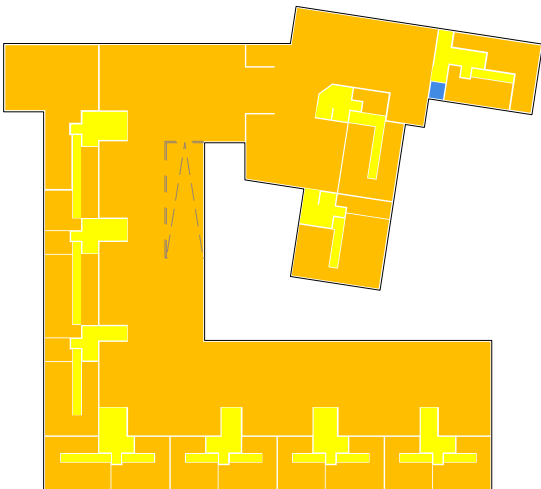
2. Obergeschoss



Erdgeschoss



2. Untergeschoss

















Beschrieb

Pflanzung entlang Felsenaustrasse:
Hochstämmige Bäume, Kriterien > robust, Stadtklima verträglich, ökologisch wertvoll.
Optimierte Baumgruben-Systeme zur verbesserten Wasserversorgung und Wurzelentwicklung. Verzicht auf Feuerbrand-Wirtspflanzen.

- **Tilia cordata** (Winter-Linde) - hitze- und stadtklimafest, guter Pollen/Nektarwert für Insekten.
- **Platanus × acerifolia** (Platane) - sehr tolerant gegenüber Prall- und Schadstoffen, großer Kronenschirm.
- **Acer campestre** / **Acer platanoides** (Feld/ Norway-Ahorn) - anpassungsfähig, gute Straßentoleranz (bei Auswahl auf geeignete Sorte achten).
- **Quercus robur** / **Q. petraea** (Stieleiche / Traubeneiche) - langsamerer Start, sehr hoher ökologischer Wert (Insekten, Vögel), nur an geeignete, größere Standorte.



Pflanzung Einzelbäume/Baumgruppen:
Kriterien > förderlich für Biodiversität durch Früchte/Beeren (Vögel), gestufte Kronenhöhen und unterschiedliche Blattzeiten.
Durch Mischungen aus früh blühenden Arten (Prunus, Salix) und spätherbstlichen Fruchträgern (Sorbus, Malus) erhöhtes Jahresangebot an Nektar und Früchten.

- **Sorbus aria** / **Sorbus aucuparia** (Mehl- / Vogelbeere) - Vogelfutter, schöne Herbstfärbung.
- **Betula pendula** (Hänge-Birke) - lichtdurchlässige Krone, Pionierbaum, Nektarquellen.
- **Prunus padus** (Trauben-Kirsche) - frühe Blüte für Insekten, Vögel nutzen Früchte. (Feuerbrand-Risikoprüfung beachten; einige Prunus-Arten sind Wirtspflanzen).
- **Acer campestre** (Feldahorn) - für kleinere Höfe gut geeignet.
- **Carpinus betulus** (Hainbuche) - gute Formbarkeit, als Solitär oder Gruppierung, robust.
- **Salix spp.** (Weiden, z. B. Salix caprea) - frühe Pollenquelle (Weidenkätzchen) für Wildbienen, gut an feuchtere Standorte.



Einzelsträucher und Heckengehölze:
Kriterien > einheimisch, naturnah, ökologisch wertvoll und standortgerecht
Durch Mischen von 5-7 Arten strukturreiche, naturnahe Hecken mit unterschiedlichen Blüh- und Fruchtzeiten. Zudem vereinzelte Strauchgruppen als Insektenreservoir.
Dadurch Vernetzung von Lebensräumen. Nektar/Beeren, Blatt- und Holzinsekten, dichte Struktur als Vogelschutz.

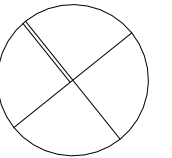
- **Corylus avellana** (Hasel) - Nussgehölz, Früchte für Säuger, Blüten früh im Jahr Pollenquelle.
- **Prunus spinosa** (Schlehe) - dichte, dornenreiche Hecke, Blüten, Nektar, Früchte für Vögel.
- **Crataegus monogyna** (Weißdorn) - dichte Struktur, Beeren, Vogelbrutplätze.
- **Cornus sanguinea** (Roter Hartriegel) - Vogelfutter, gut für feuchte Standorte.
- **Viburnum opulus** (Gewöhnlicher Schneeball) - Beeren, gute Struktur.
- **Rosa canina** (Hunds-/Heckenrose) - Hagebutten als Nahrung für Vögel/Wild.
- **Ligustrum vulgare** (Gemeiner Liguster) - dichte Hecke, Beeren für Vögel; verwenden wenn standortgerecht.



Standortanpassung:

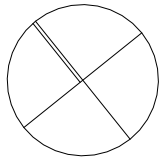
- **Trockenere, heisse Südlagen:** Quercus spp., Sorbus, einige Acer-Arten.
- **Feuchtere Einschnitte / Randlagen an Gewässern:** Salix spp., Cornus sanguinea, Alnus incana (Graue Erle) an sehr feuchten Stellen.
- **Enge Pflanzgruben / Verkehrsflächen:** Plane, Linde, robuste Acer-Sorten und Bäume in optimierten Baumgruben.



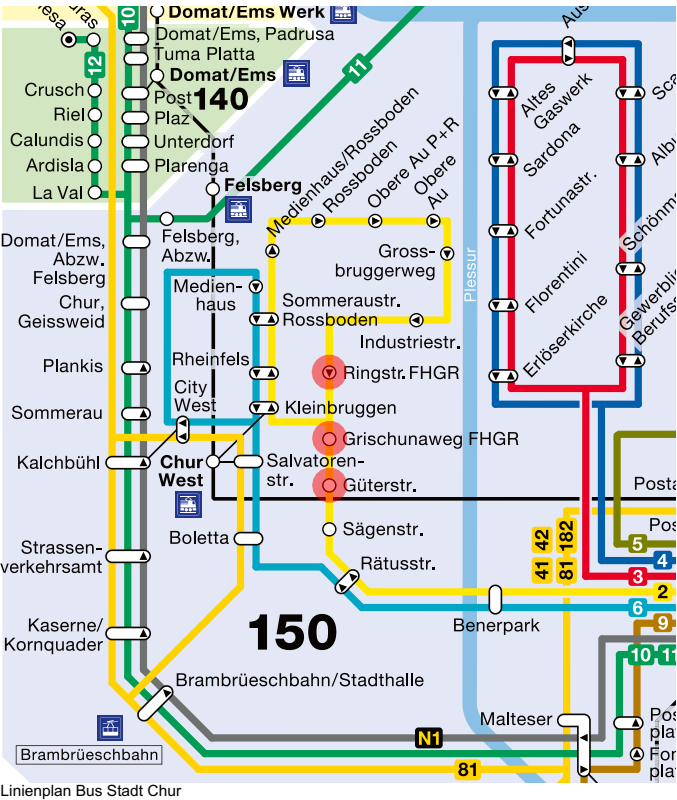
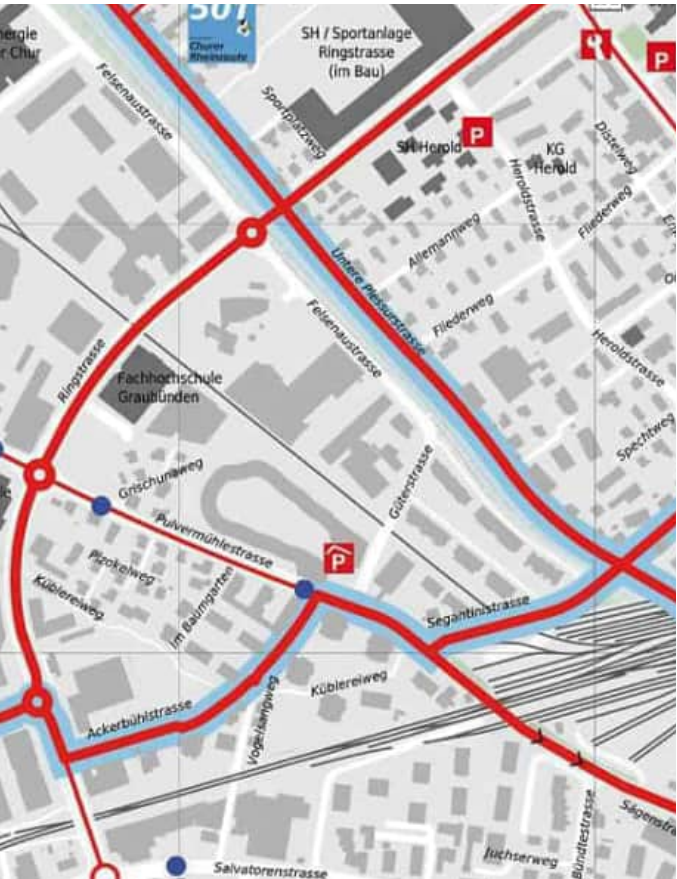


- | | | |
|---|--|--|
|  Rasen |  Kiesbelag |  Baumgruppen Vogelbeere, Hänge-Birke, Feldahorn |
|  Heckengehölze |  Hartbeton |  Einzelbäume hochstämmig |
|  Wiese |  Drainasphalt |  Einzelsträucher |
|  Spielwiese |  Retentionsfläche |  Best. Bäume und Sträucher |
|  Ruderalwiese | | |

0 10 20 m







Langsamverkehr

In der Stadt Chur lassen sich bereits viele Distanzen problemlos zu Fuss oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Die Stadt Chur ist somit gut ausgebaut und umfasst Fussgängerzonen, Fahrradabstellplätze, Veloservice, Fahrradverleih und einen dazugehörigen Stadtplan für Radfahrer.

Eine kontinuierliche Optimierung und der weitere Ausbau des Langsamverkehrsnetzes werden angestrebt.

Die Durchlässigkeit des Erdgeschosses im Quartierplanareal erleichtert den Zugang und verringert die Distanz zu den einzelnen Quartieren. Die Attraktivität der Umgebungsgestaltung wird durch Begegnungszonen, Spielplätze und die einheimischen Bepflanzungen gesteigert, was die Nutzung der öffentlichen Wege im Quartier fördert.

Zukünftig könnte der Ausbau des Bahntrasse zu einem Mobilitätskorridor für den Langsamverkehr werden. Dies als Optimierung der Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets Obere Au sowie des Stadtzentrums / Bahnhofs. Gem. VSS-Norm 40 065 sind ca. 300 Veloparkplätze notwendig. Teilweise werden diese als E-Bike Ladestationen ausgebildet und auch dem Platzbedarf von Lastenrädern soll Rechnung getragen werden.

ÖV - Öffentlicher Verkehr

Die Bus-Linie 2 in Richtung Obere Au resp. Fürstenwald bedient die Haltestellen Güterstrasse, Grischunaweg FHGR und Ringstrasse FHGR, die sich in unmittelbarer Nähe des Quartiers Felsenau befinden. Diese Buslinie gewährleistet auch den Anschluss an das Fernverkehrsnetz über den Bahnhof Chur und Bahnhof Chur West.

Das Quartier Felsenau ist durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrshaltestellen für Bus und Zug gut erschlossen, sodass kein dringender Handlungsbedarf besteht. Etwaige Erweiterungen oder Anpassungen des öffentlichen Verkehrsnetzes sollten unabhängig vom Quartierplanverfahren Felsenau geprüft werden.

MIV - Parkplätze / Carsharing

Die Stadt Chur liegt zentral inmitten ländlicher Gebiete, die sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, sowie attraktive Arbeitsplätze bieten. Während die Stadt Chur bereits gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist, ist die Peripherie wenig gut erschlossen.

In der Nähe des Stadtzentrums und der Altstadt stehen viele öffentliche Parkplätze wie der Parkplatz Brambrüeschbahn / Stadthalle, Parkhaus Lindenquai, Arcas, City, Quader, Bahnhofplatz etc. sowie auch verschiedene Kurzzeitparkplätze z.B. am Bahnhof zur Verfügung. Darüber hinaus sind Carsharing-Angebote und Autovermietungsagenturen in der Umgebung des Stadtzentrums gut etabliert.

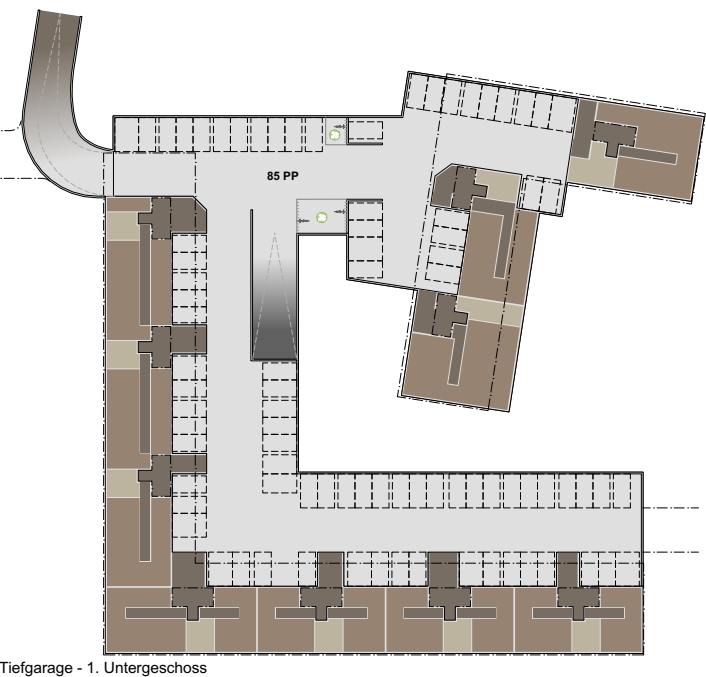
Im Bezug zum Quartier Felsenau befindet sich der nächste Carsharing-Standort an der Ringstrasse beim Verwaltungszentrum sinergia. Weitere Stellplätze sind am Bahnhof bzw. im Stadtzentrum zu finden. Die nächstgelegene Autovermietungsagentur befindet sich ebenfalls am Bahnhof sowie auch an der Kasernenstrasse, in der Nähe des Kornquaders.

Im Quartier Felsenau und den angrenzenden Quartieren Untere Plessurstrasse, Rheinfels und Kleinbruggen besteht jedoch ein erhöhter Bedarf an privaten Parkplätzen und Carsharing-Angeboten.

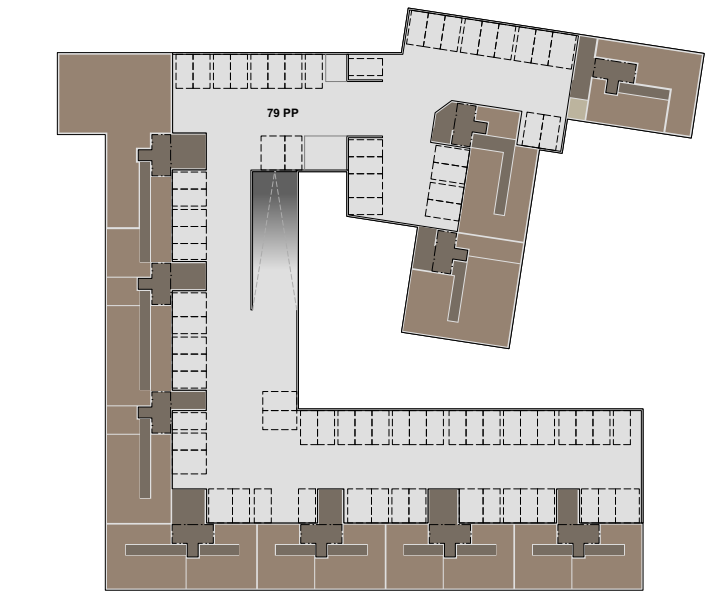
Um die Erreichbarkeit der ländlichen und teils abgelegenen Gebiete zu gewährleisten, ist es unabdingbar dem MIV genügend Beachtung zu schenken. Gleichzeitig soll die Nutzung von Carsharing als alternatives Transportmittel gefördert werden um die Mobilität in und um Chur zu verbessern.

Die Anzahl der notwendigen Privatparkplätze im Richtprojekt ergibt sich aus der VSS-Norm 40 281. Ergänzend dazu sollen ca. 10 Carsharing Parkplätze erstellt werden.

Um den umweltschädlichen Emissionen entgegenzuwirken und Anreize für den Kauf eines Elektroautos zu schaffen, besteht bei allen Parkplätzen die Möglichkeit diese mit Ladestationen auszustatten.



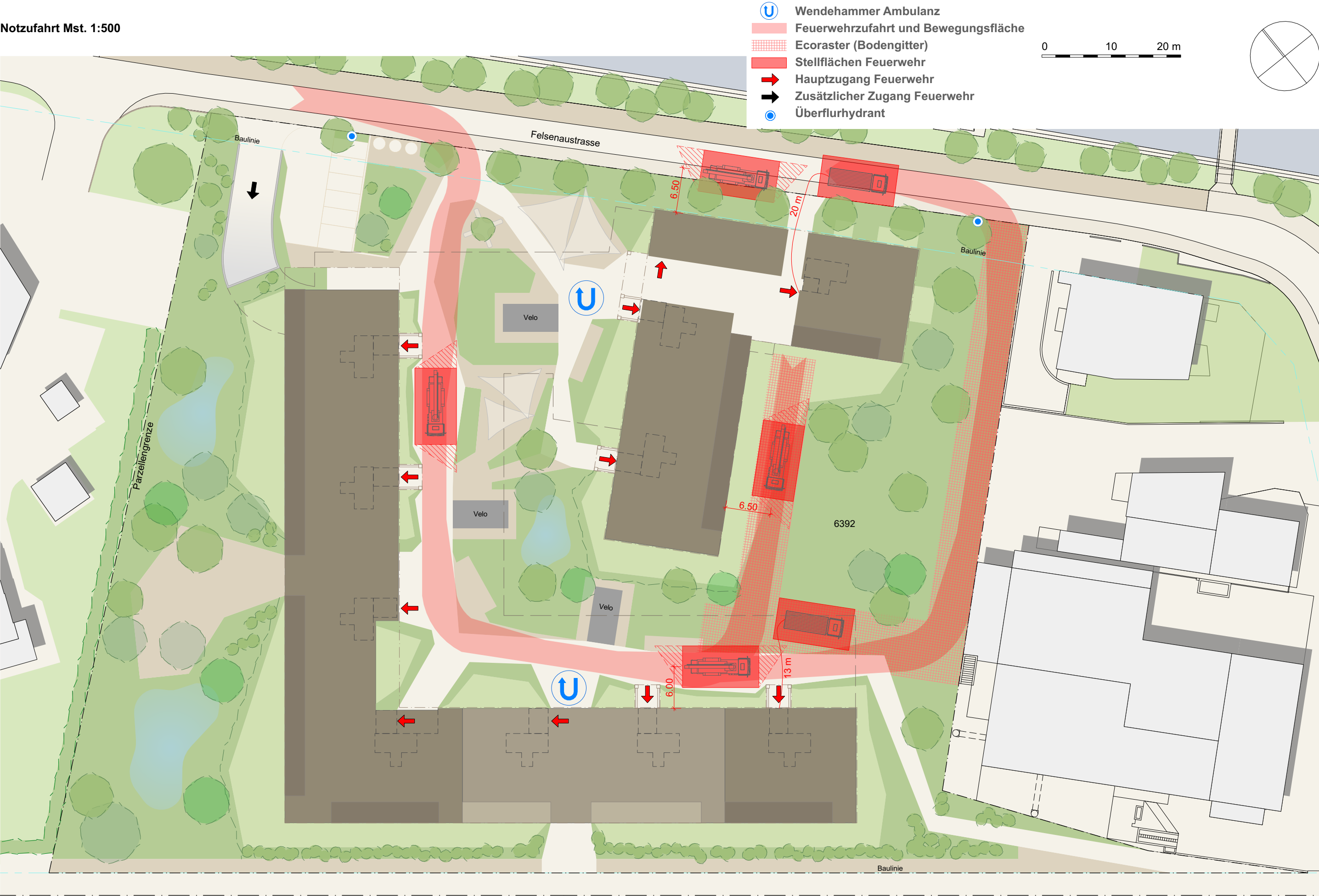
Tiefgarage - 1. Untergeschoss



Tiefgarage - 2. Untergeschoss

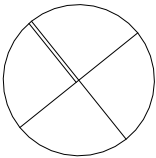






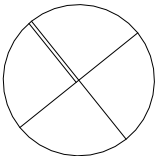
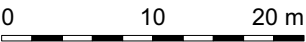
- Besucherparkplätze (gem. Berechnung VSS-Norm 40 281) - 6 PP
- Veloparkplätze (gem. Berechnung VSS-Norm 40 065) - 314 PP

0 10 20 m



PP 1. Untergeschoss Mst. 1:500

- Privatparkplätze (gem. Berechnung VSS-Norm 40 281) - 67 PP
- Mögliche Carsharing-Parkplätze - 7 PP
- Besucherparkplätze (gem. Berechnung VSS-Norm 40 281) - 11 PP
- Veloparkplätze (gem. Berechnung VSS-Norm 40 065) / Parkplätze Lastenräder - 28 PP
- Ladestationen E-Bike

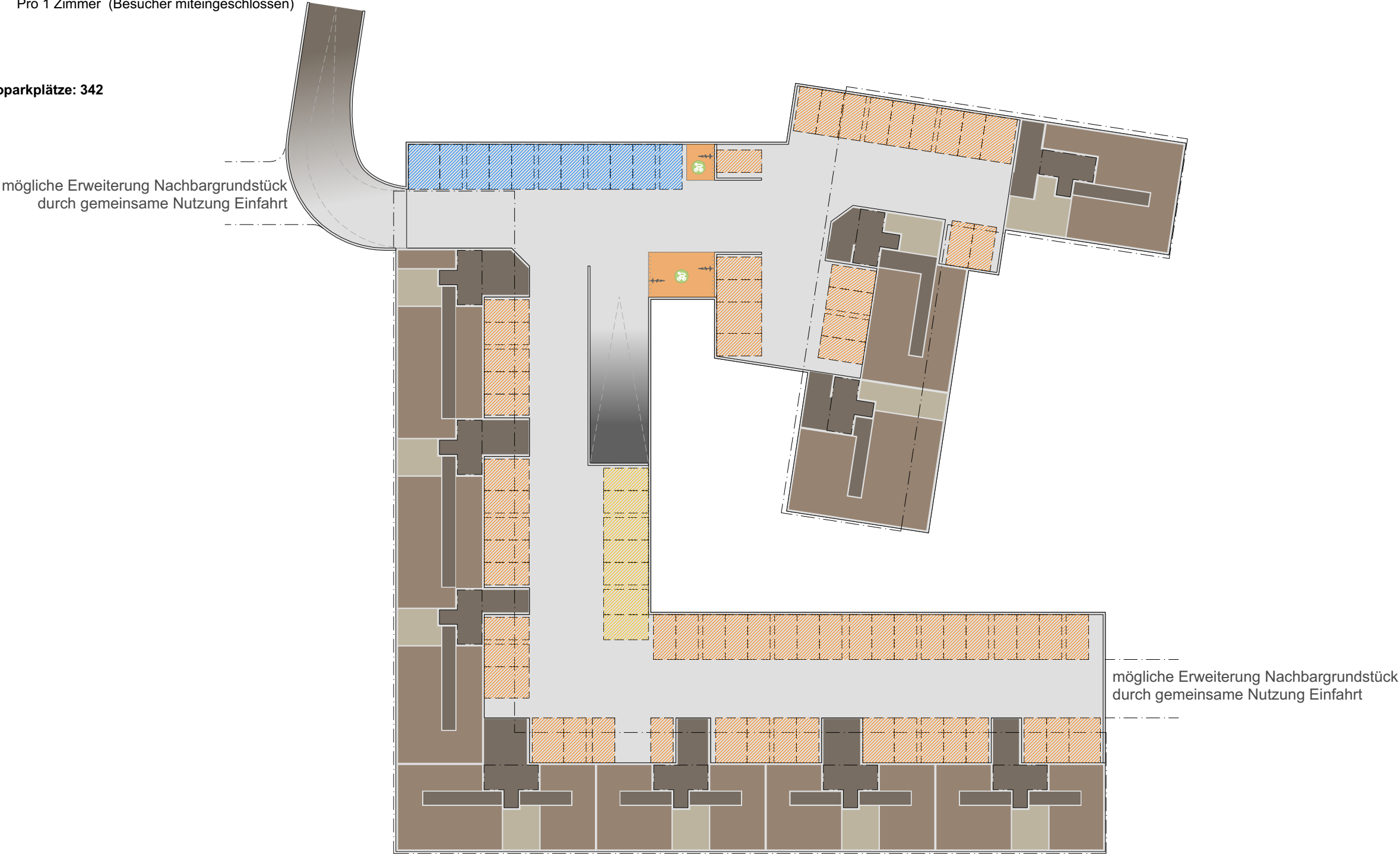


Veloparkplatzberechnung nach VSS-Norm 40 065

Nutzungsart: Wohnen
Pro 1 Zimmer (Besucher miteingeschlossen)

304 Zi. x 1 PP/Zi. = 304

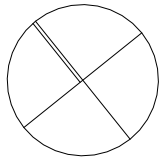
Projektierte Anzahl Veloparkplätze: 342



PP 2. Untergeschoss Mst. 1:500

- Privatparkplätze (gem. Berechnung VSS-Norm 40 281) - 79 PP
- Motorradparkplätze - ca. 7 PP

01020 m



Berechnung nach VSS-Norm 40 281

Nutzungsart:Wohnen
Pro 1 Wohnung
Anteil Langsamverkehr:< 25%
Bedienungshäufigkit ÖV:1-4 Mal pro Stunde

Parkfeldangebot in % der Richtwerte gem. Tabelle > min. 70%, max. 90%

Parkplatzberechnung

129 Whg. x 1 PP/Whg. = 129
min. 129 x 0.70 = 91
max. 129 x 0.90 = 117

Total:91 - 117

Berechnung nach VSS-Norm 40 281

Nutzungsart:Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe / Gastbetriebe
Pro 100 m² BGF -> 2.0 Personal, 1.0 Besucher / Kunden
Anteil Langsamverkehr:< 25%
Bedienungshäufigkit ÖV:1-4 Mal pro Stunde

Parkfeldangebot in % der Richtwerte gem. Tabelle > min. 70%, max. 90%

Parkplatzberechnung

Personal:247.67 m² / 100 x 2 PP/m² = 4.9534
Besucher / Kunden:247.67 m² / 100 x 1 PP/m² = 2.4767

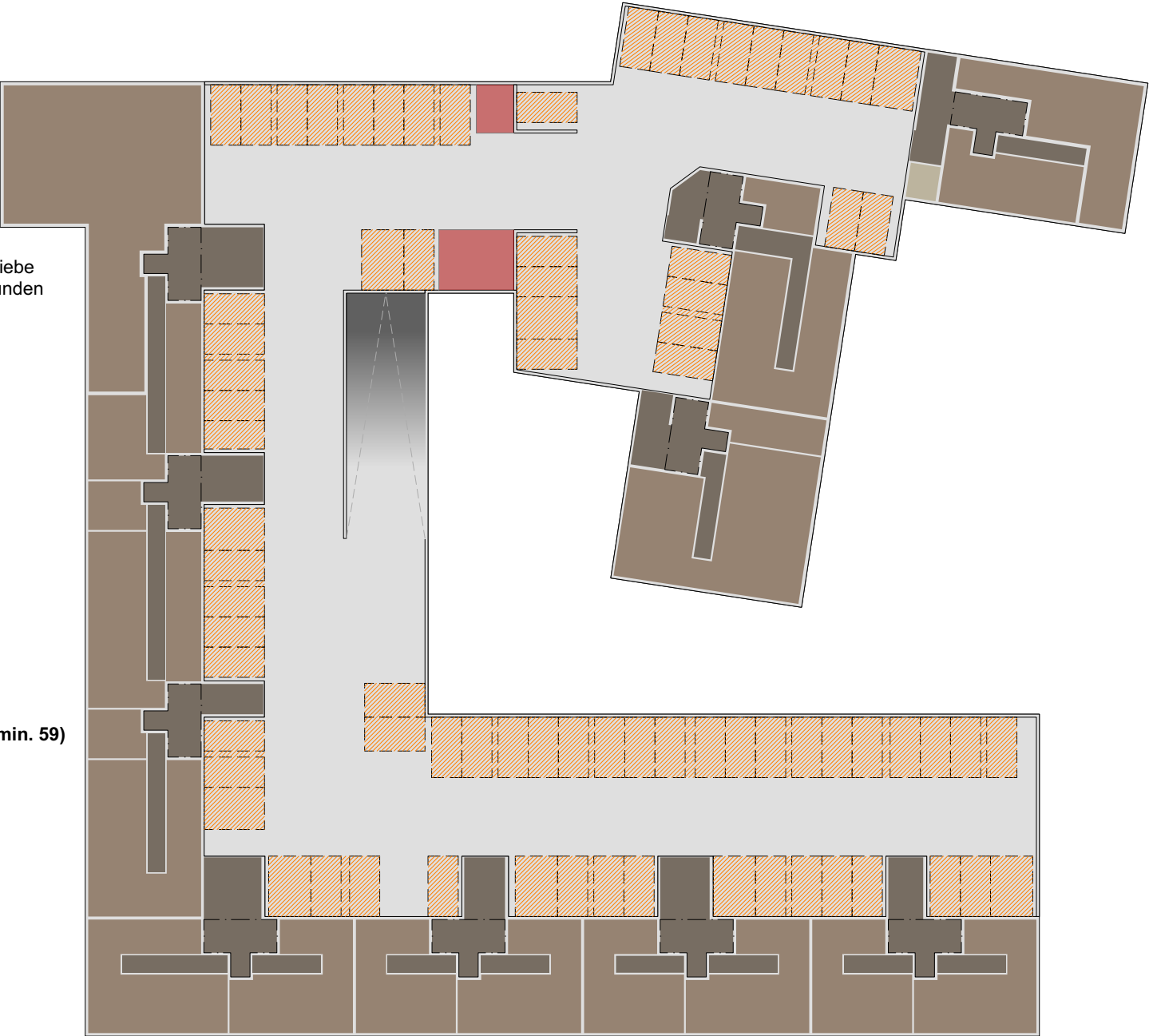
Personal:
min. 4.9534 x 0.70 = 4
max. 4.9534 x 0.90 = 5

Besucher / Kunden:
min. 2.4767 x 0.70 = 2
max. 2.4767 x 0.90 = 3

Total:6 - 8

Gesamttotal97 - 125 (gem. Parkplatzverordnung Stadt Chur min. 59)

Projektierte Anzahl Parkplätze: 163 (zuzüglich 7 Carsharing-PP)
davon 10% Besucher-PP gem. Parkplatzverordnung Stadt Chur = 17

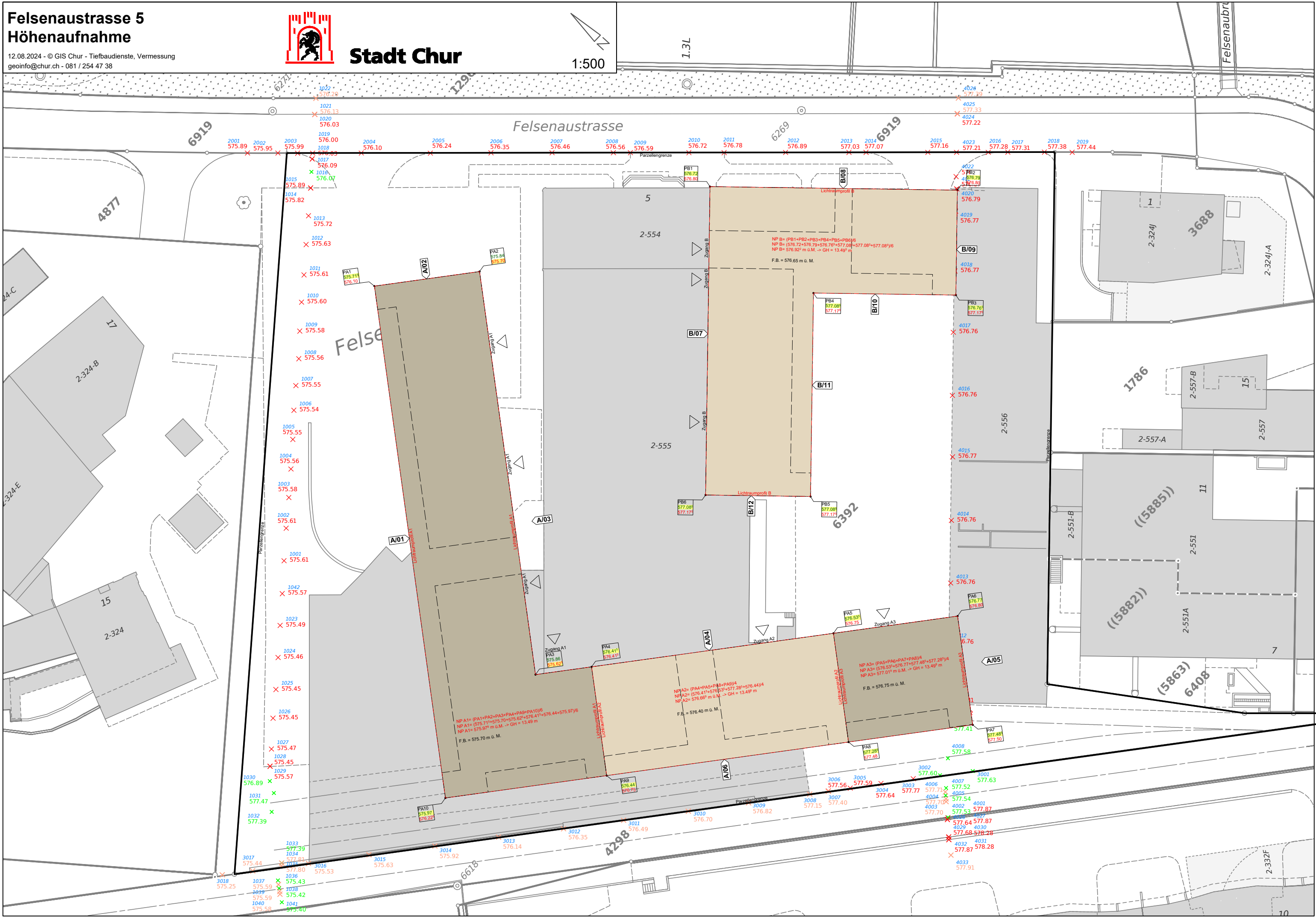


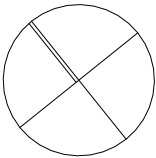
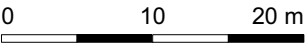
Felsenaustrasse 5
Höhenaufnahme

12.08.2024 - © GIS Chur - Tiefbaudienste, Vermessung
geoinfo@chur.ch - 081 / 254 47 38



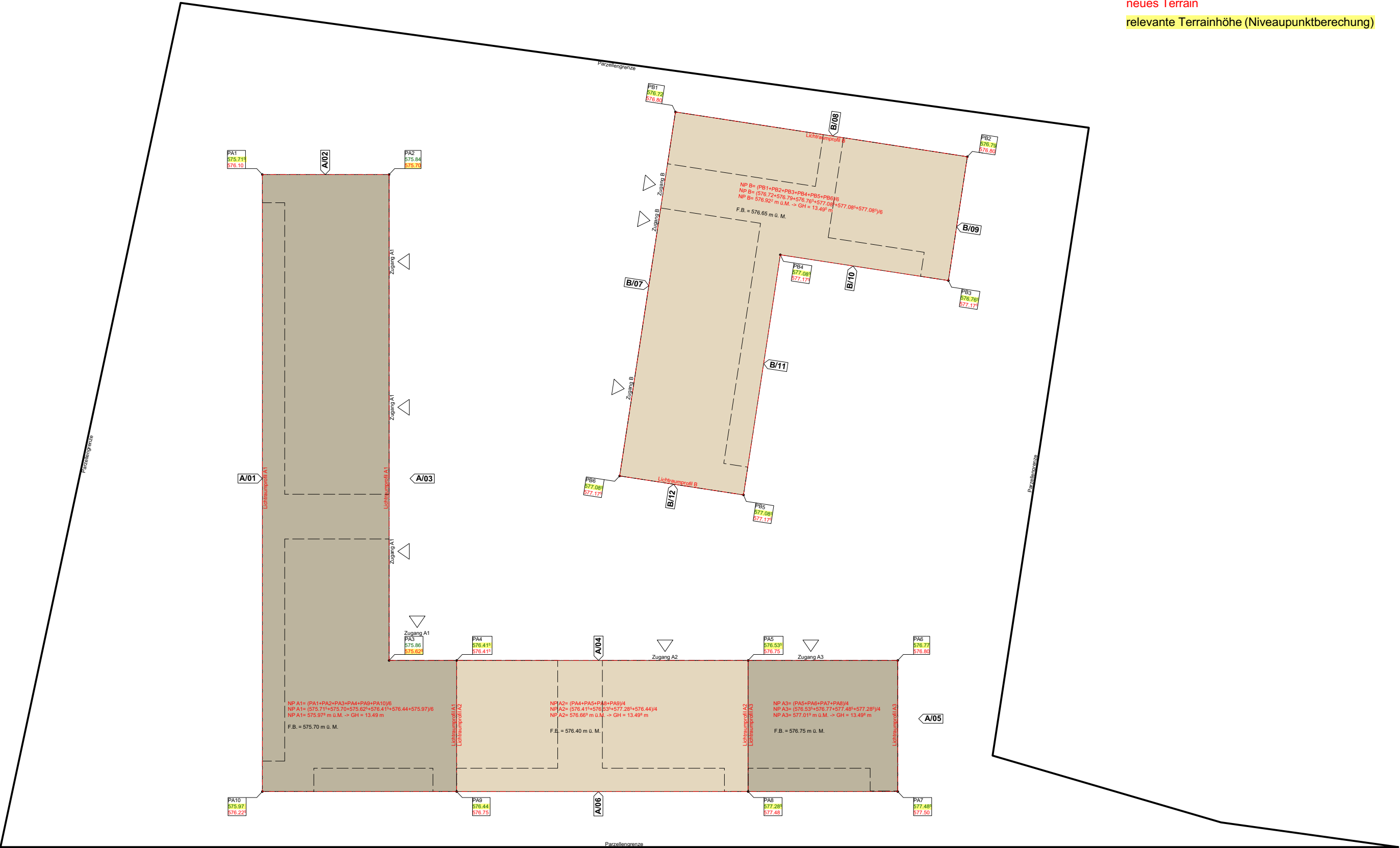
Stadt Chur

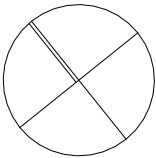




Legende:

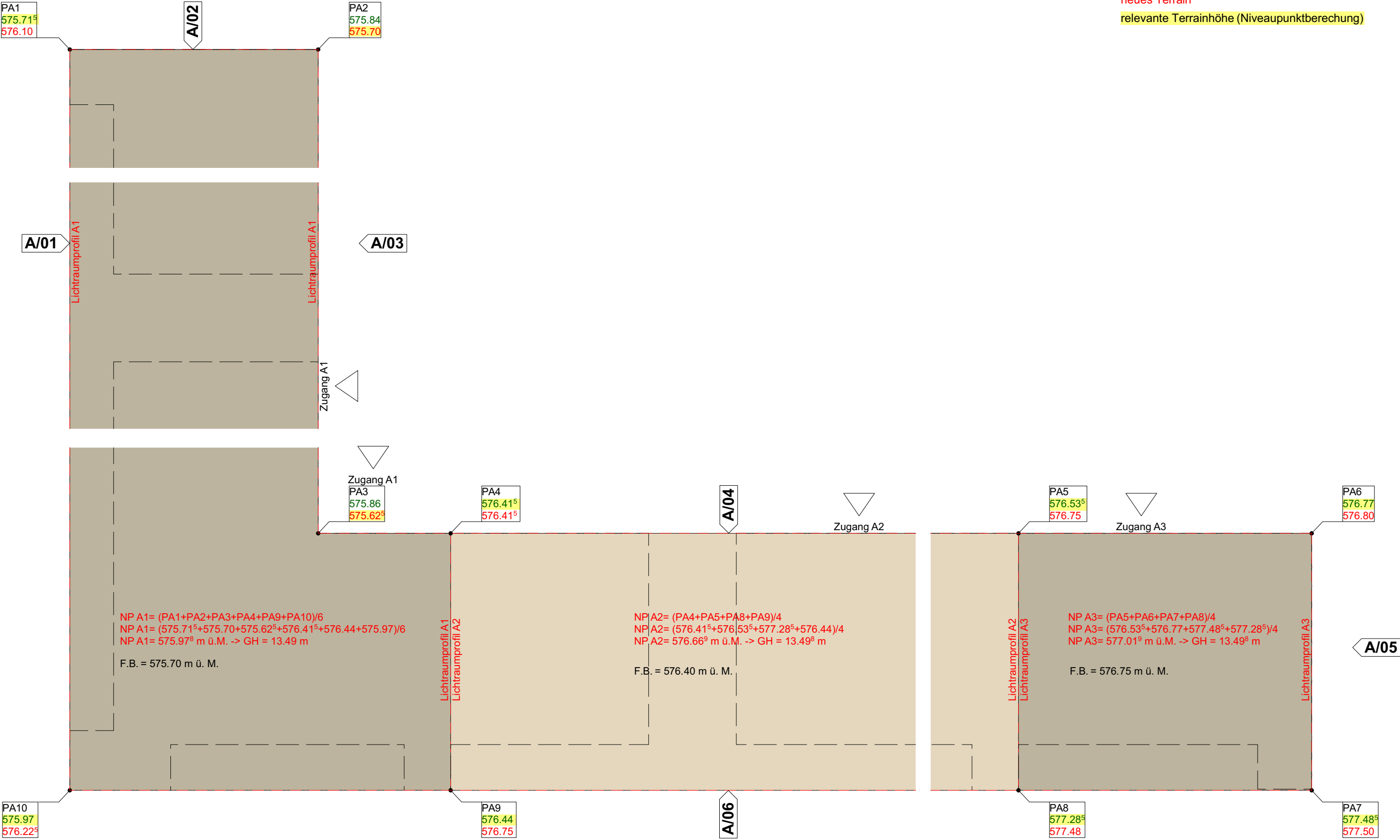
- gew. Terrain
- neues Terrain
- relevante Terrainhöhe (Niveaupunktberechnung)





Legende:

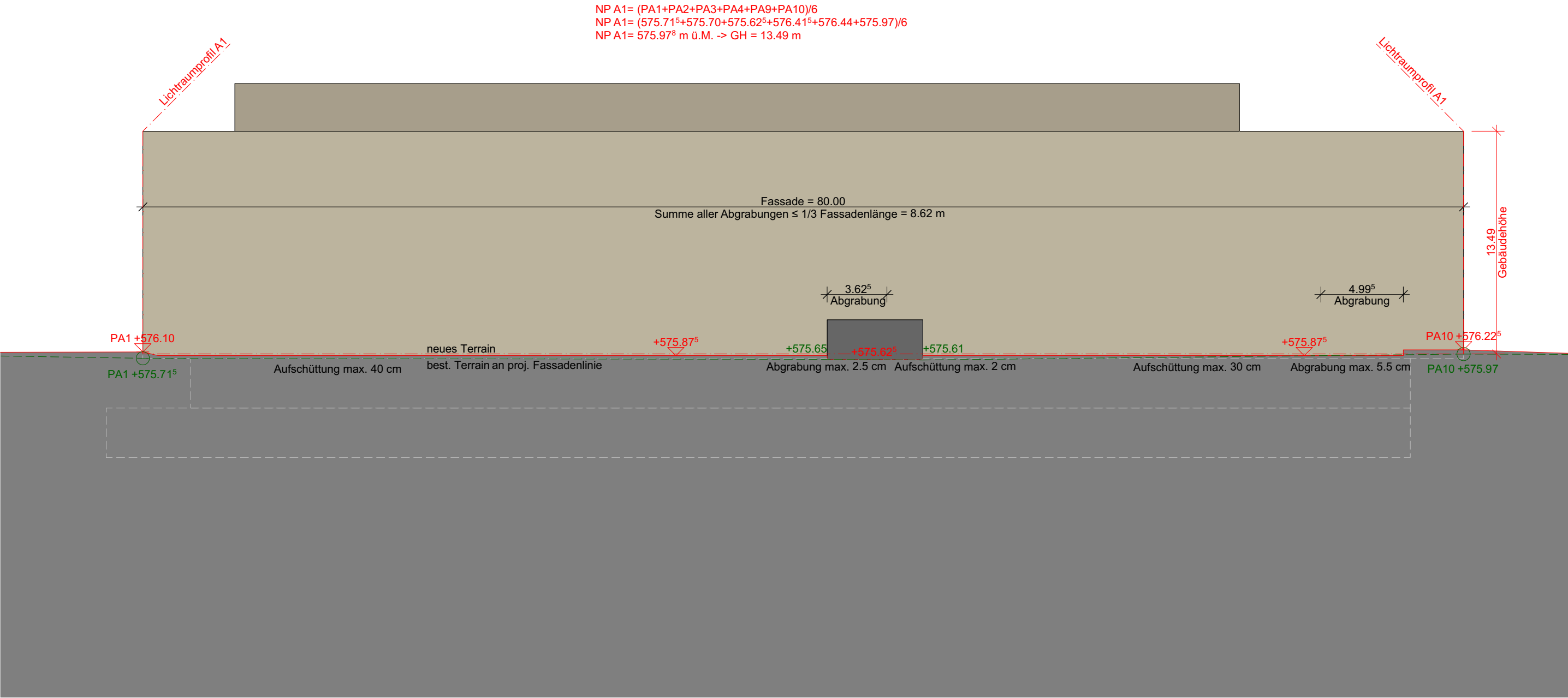
- gew. Terrain
- neues Terrain
- relevante Terrainhöhe (Niveaupunktberechnung)



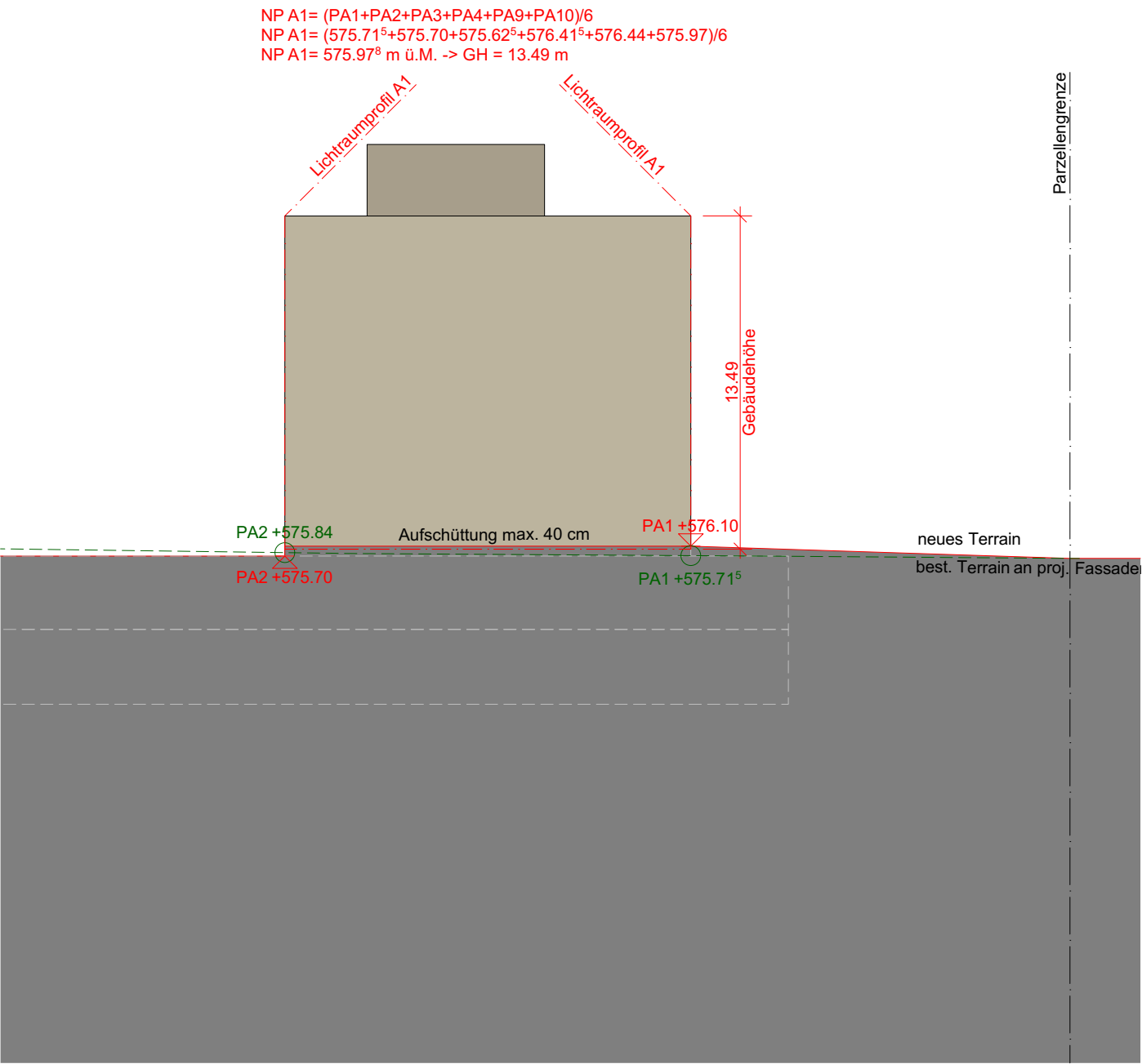


Legende:

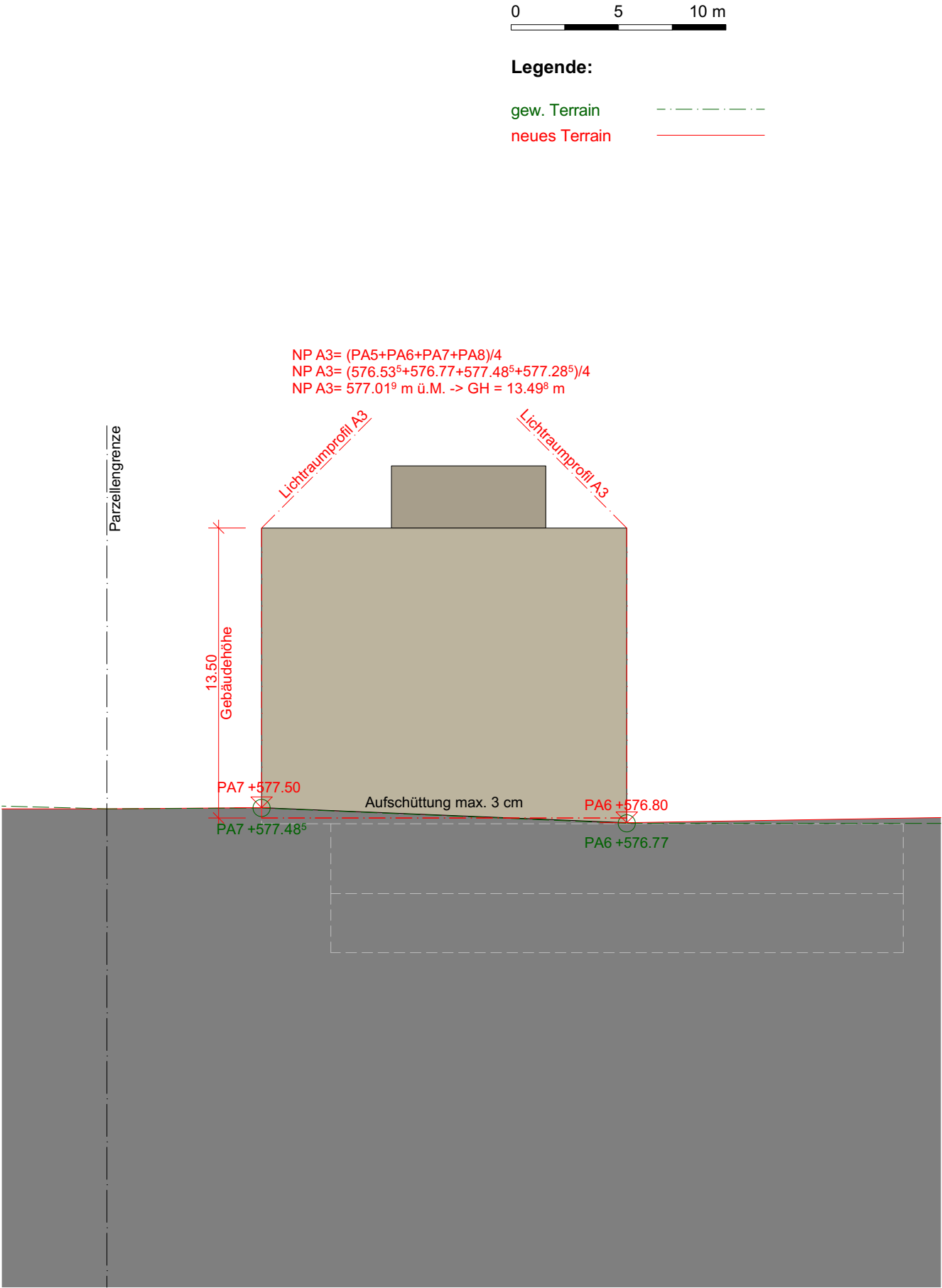
- gew. Terrain
- neues Terrain



Ansicht A/02, Mst. 1:250



Ansicht A/05, Mst. 1:250



Legende:

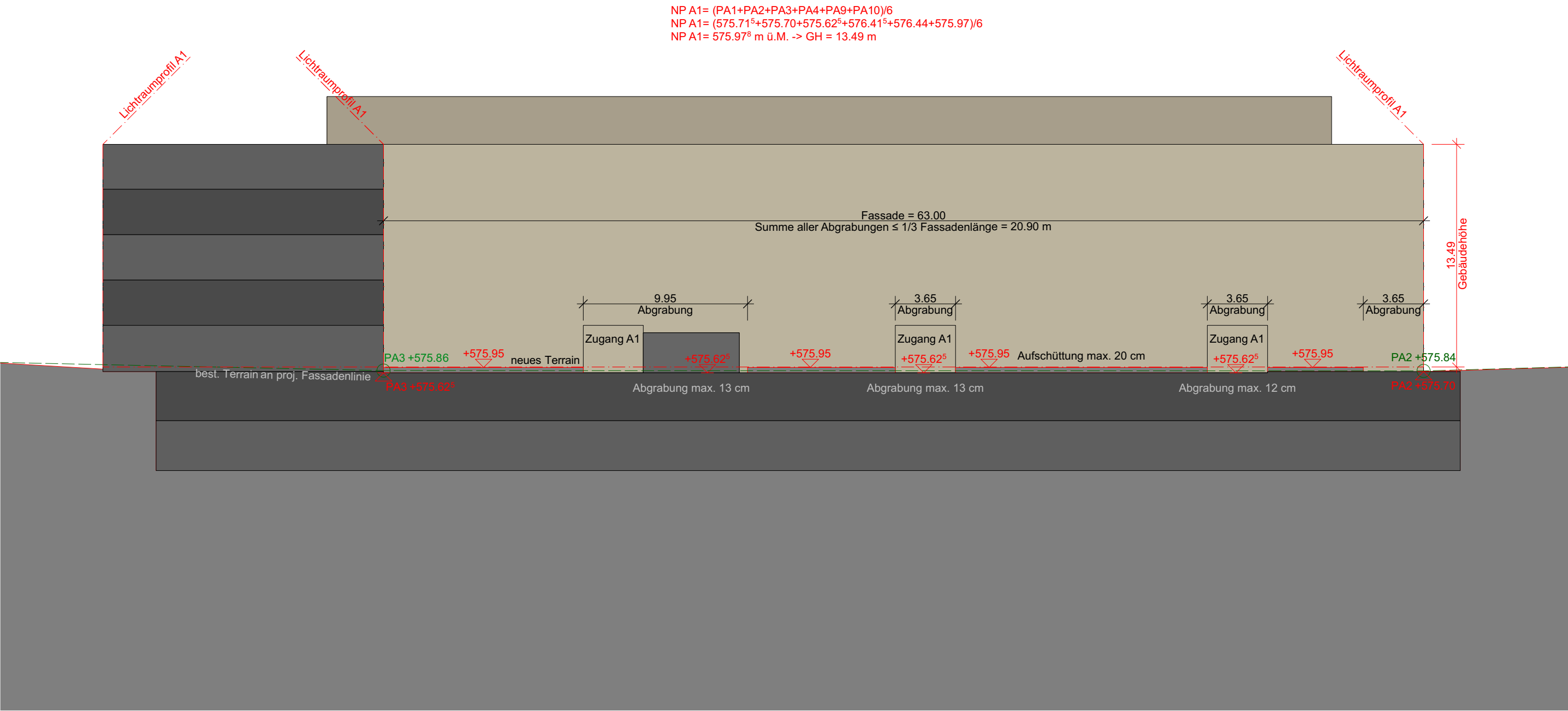
gew. Terrain - - - - -

neues Terrain —————



Legende:

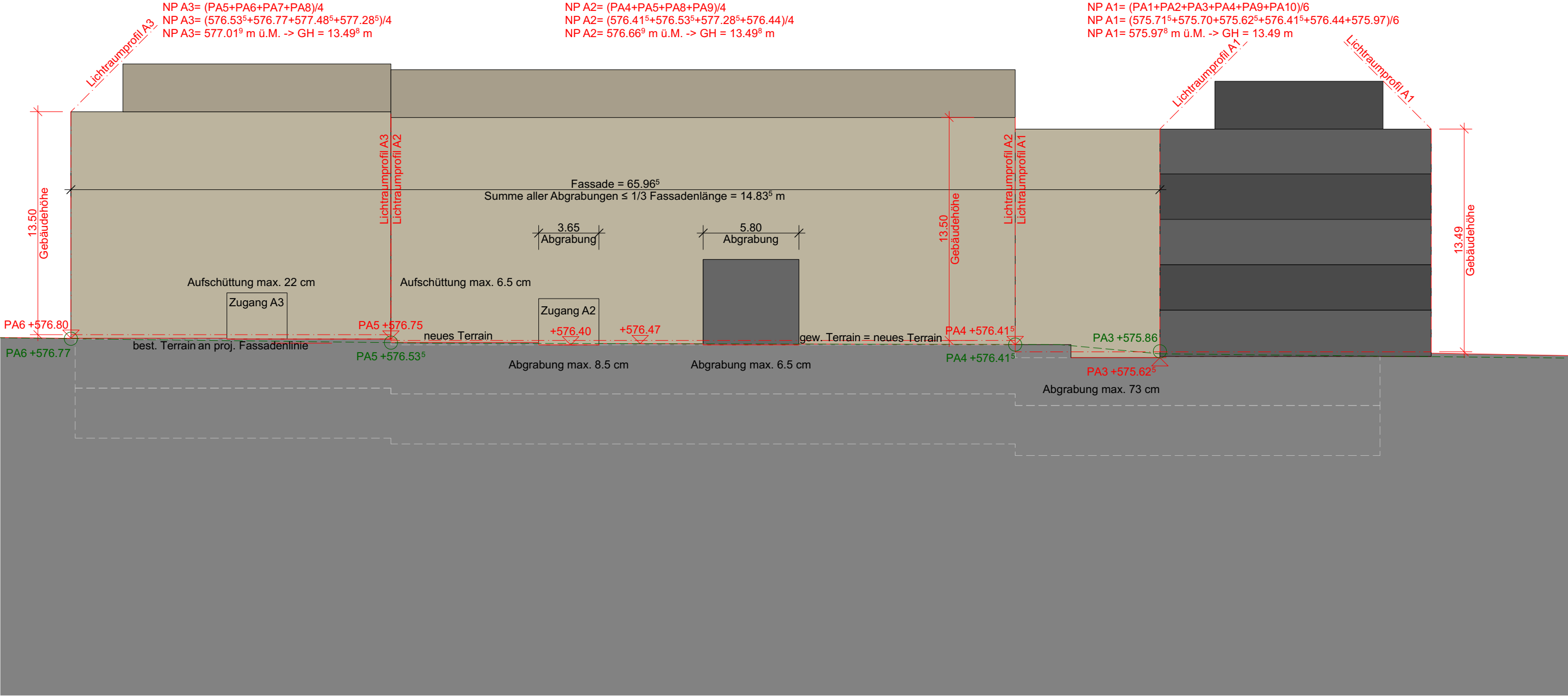
- gew. Terrain
- neues Terrain





Legende:

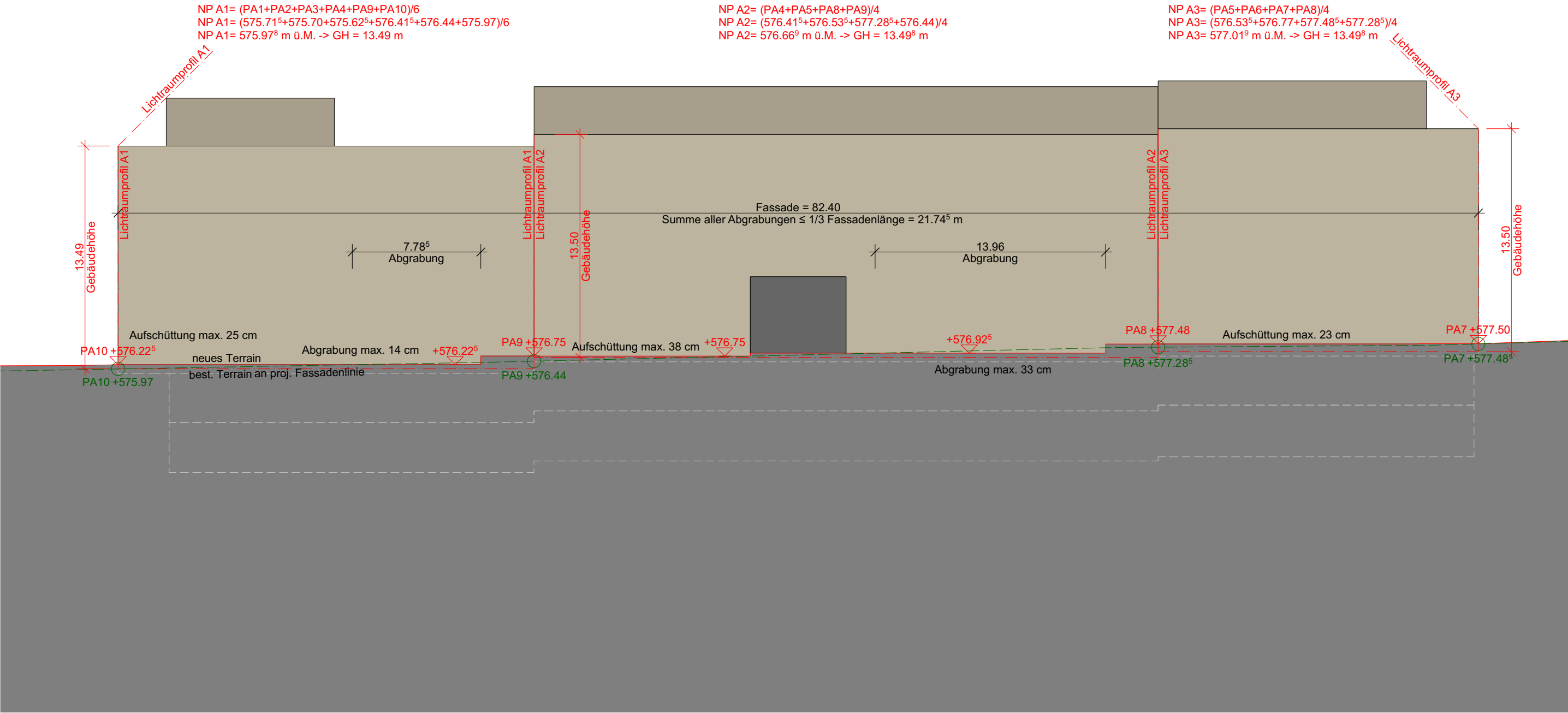
- gew. Terrain
- neues Terrain

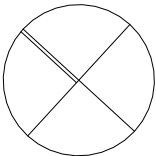
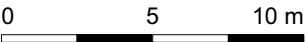




Legende:

- gew. Terrain
- neues Terrain

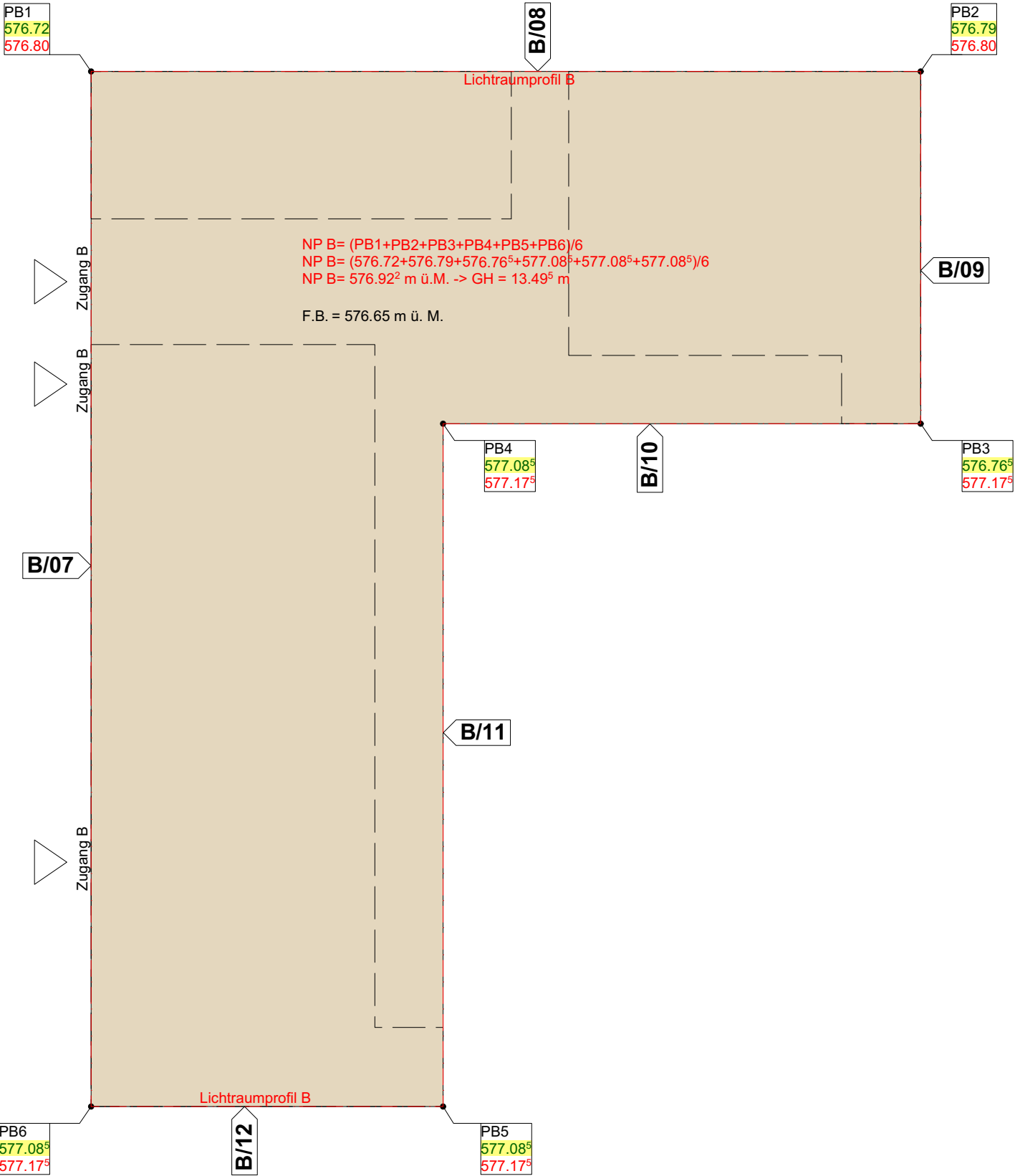




Legende:

- gew. Terrain
- neues Terrain
- relevante Terrainhöhe (Niveaupunktberechnung)

Parzellengrenze

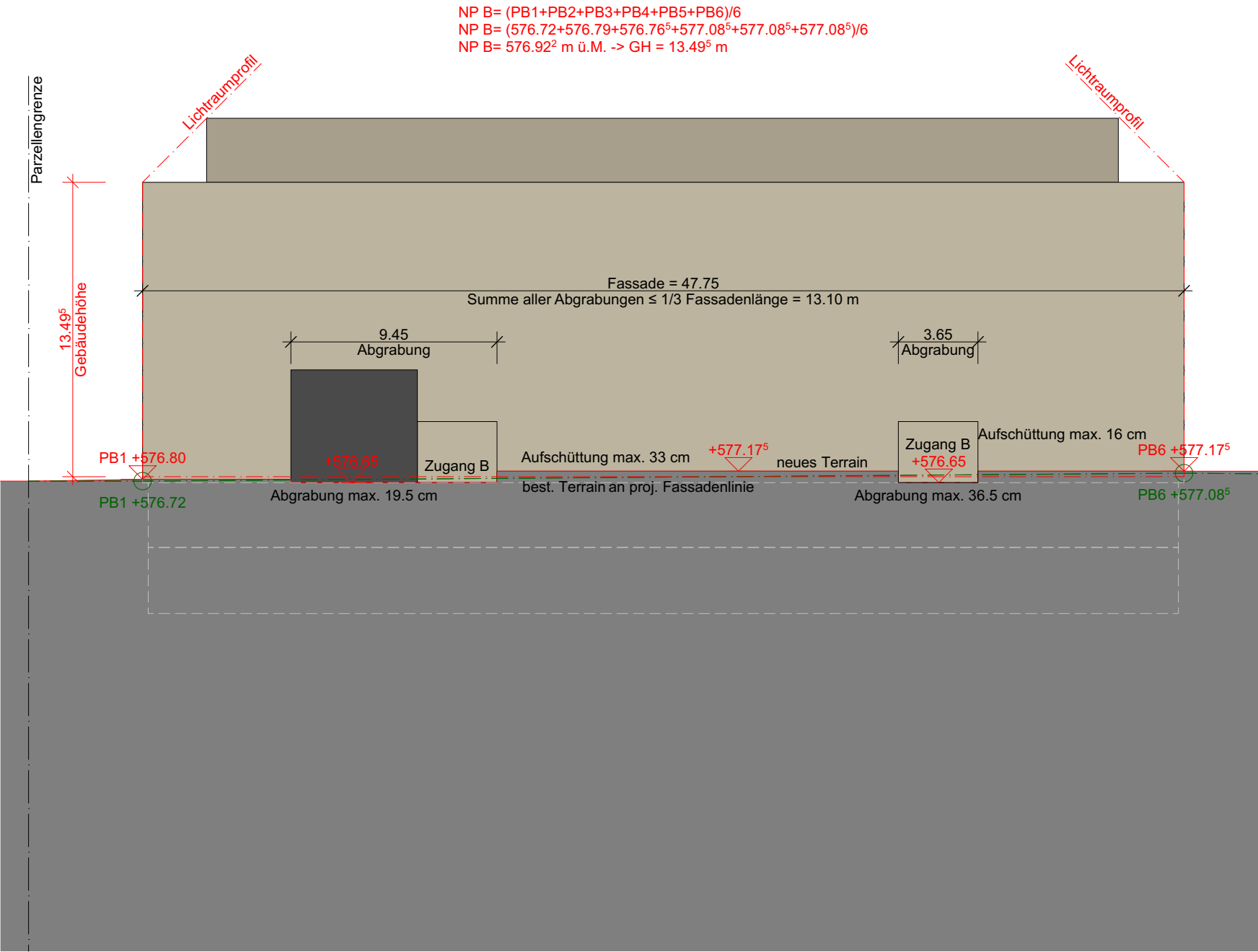


Parzellengrenze

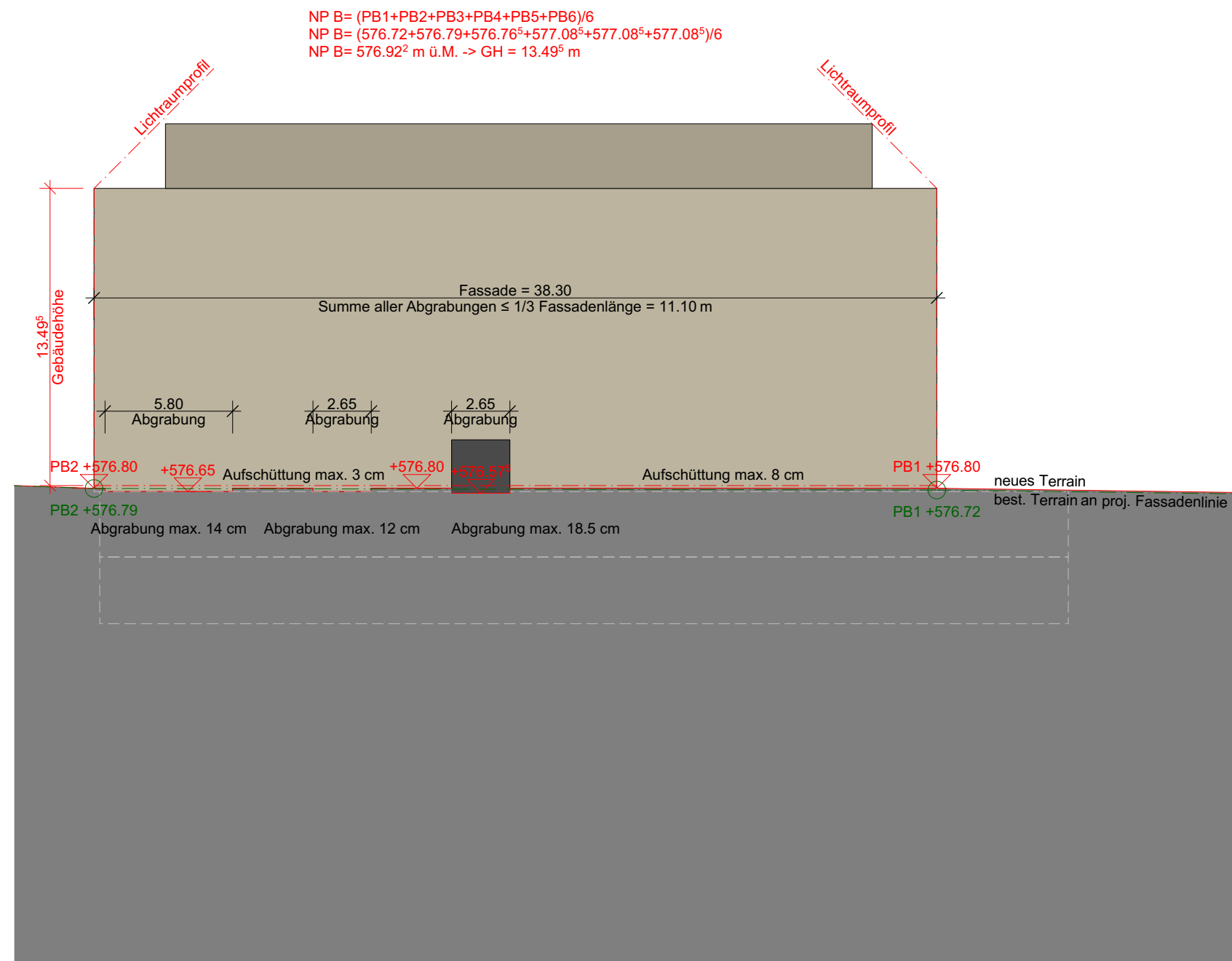


Legende:

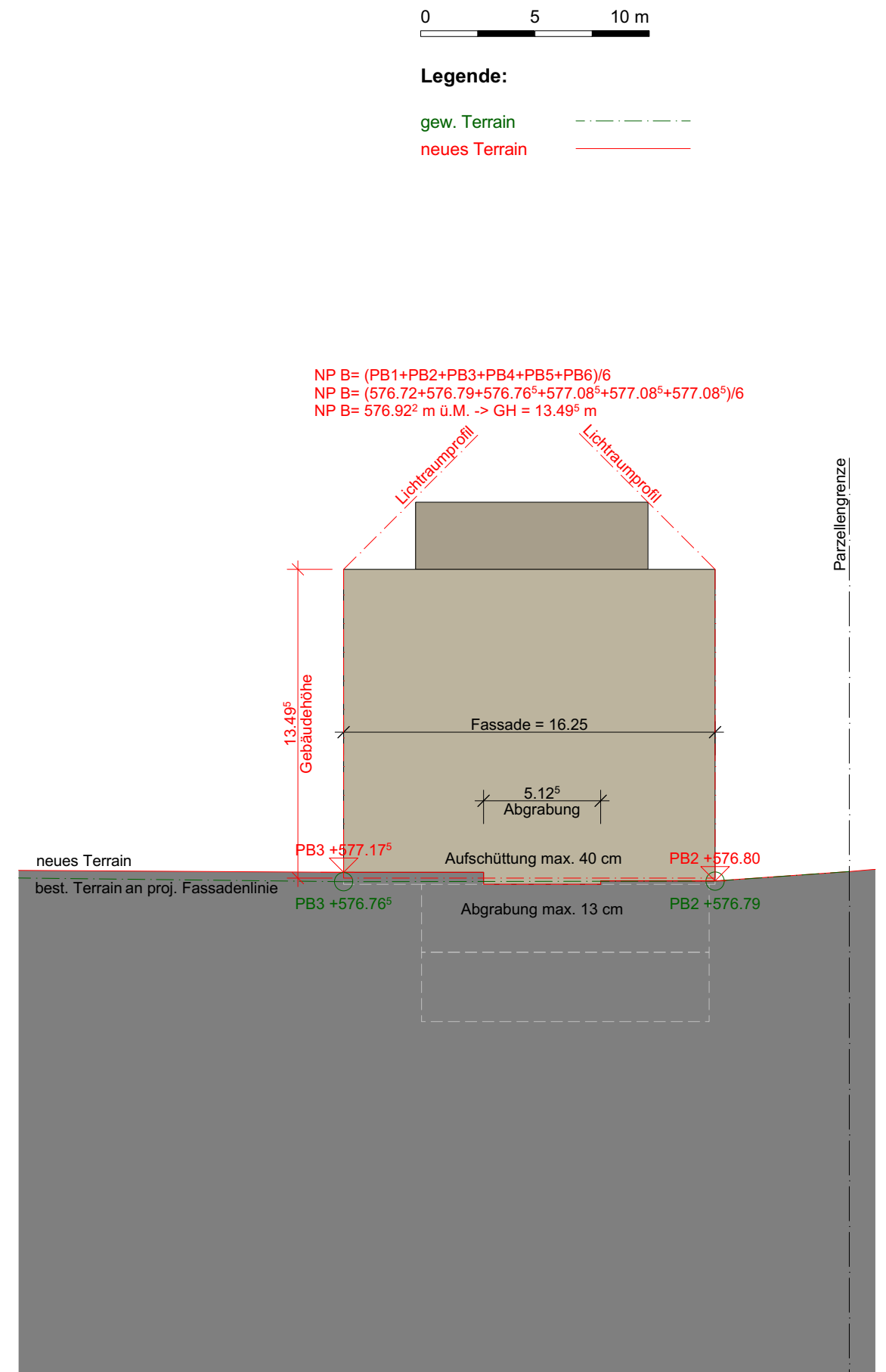
- gew. Terrain
- neues Terrain



Ansicht B/08, Mst. 1:250

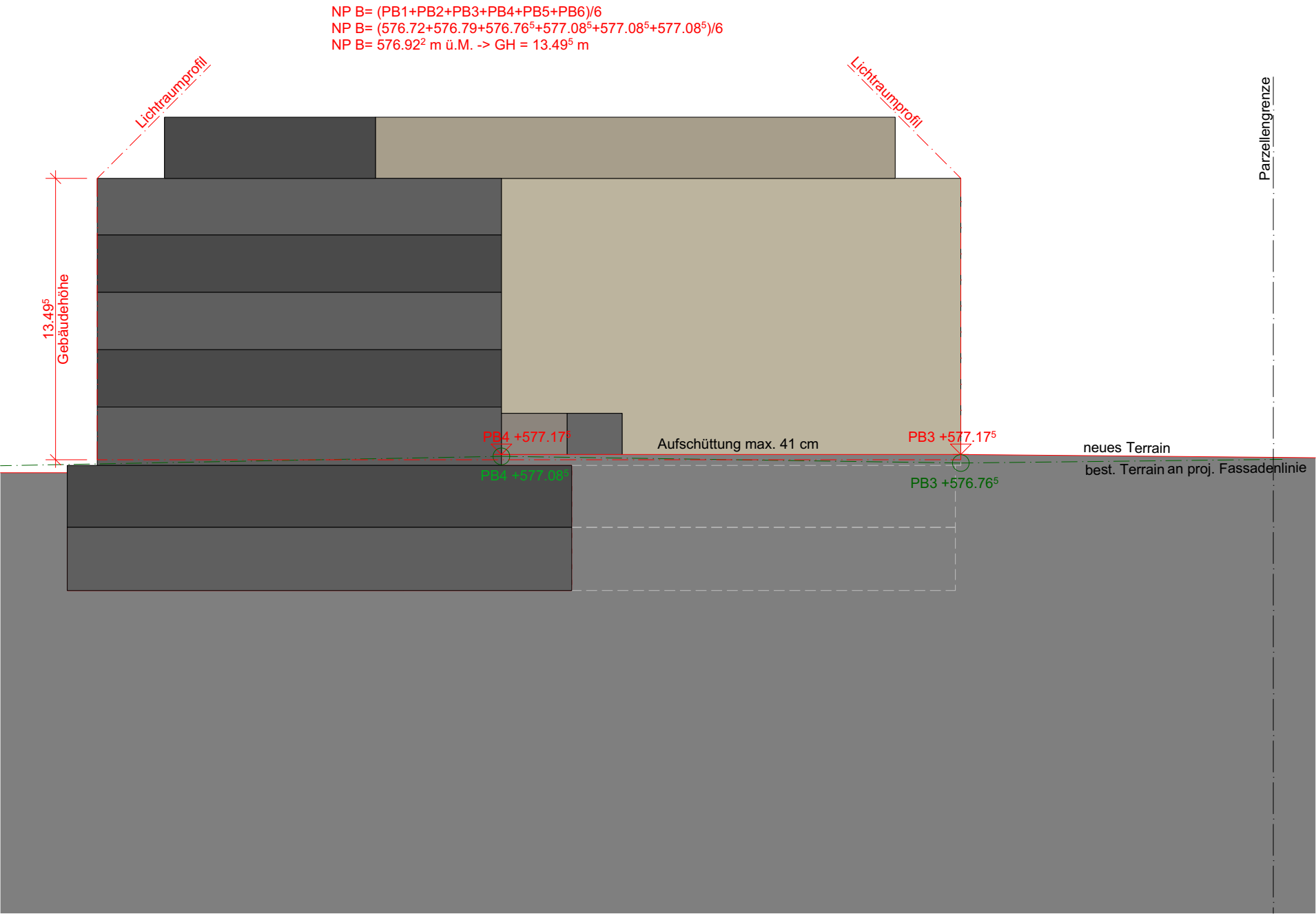


Ansicht B/09, Mst. 1:250





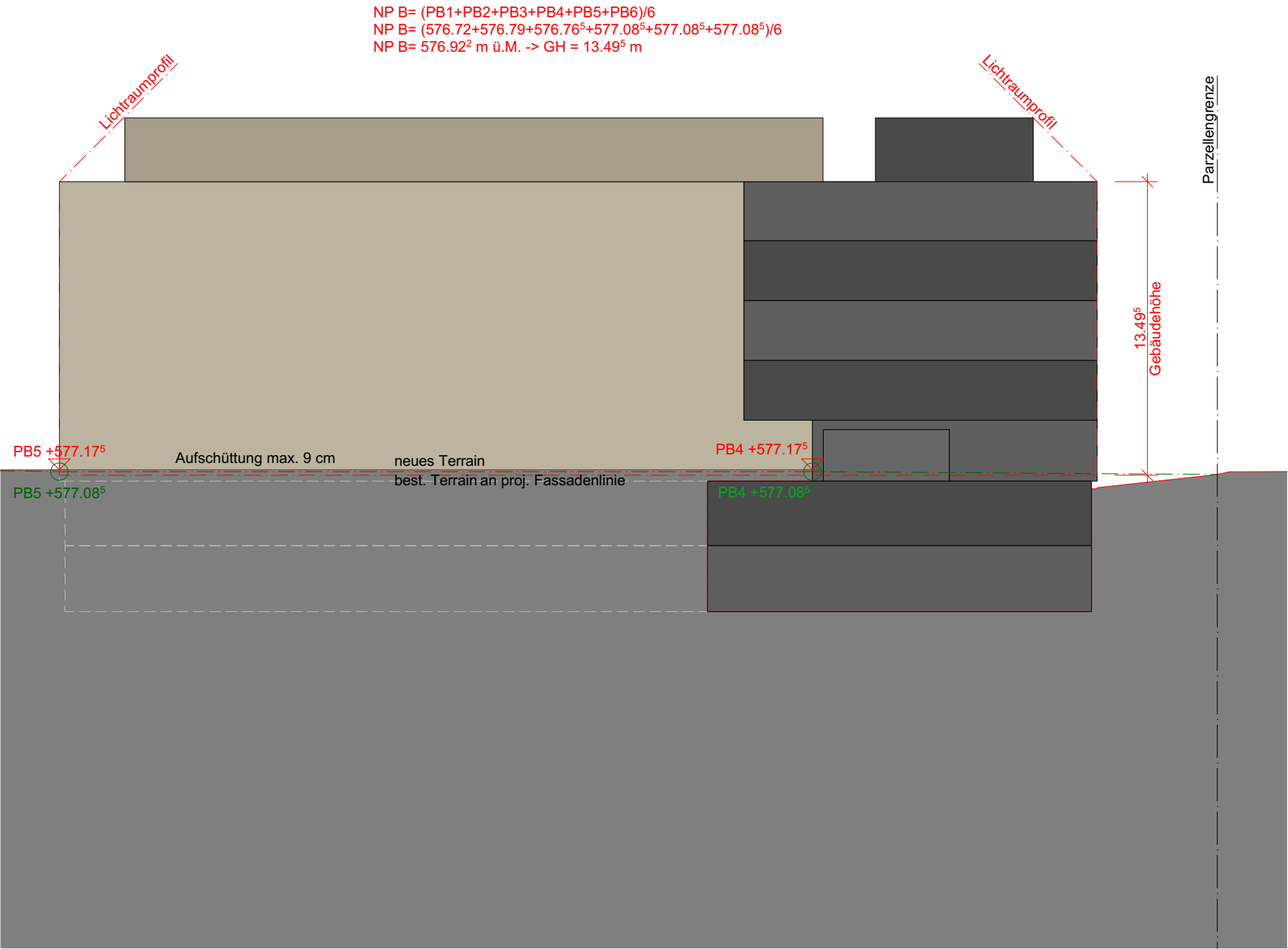
- Legende:
- gew. Terrain
 - neues Terrain





Legende:

- gew. Terrain
- neues Terrain





Legende:

- gew. Terrain
- neues Terrain

