

Nutzungskonzept

PLANATERRA 11



Genossenschaft bainviver-chur / Verein IG Sennhof

Susenbühlstrasse 72, 7000 Chur

www.bainviver-chur.ch; info@bainviver-chur.ch

www.igsennhof.com; igsennhof@gmx.ch

CLAVUOT

DIPL. ARCHITEKT ETH / SWB
GÄUGGELISTR. 49 7000 CHUR
WWW.CLAVUOT.CH 081 252 00 16

mail@clavuot.ch

30. August 2019

1. Ausgangslage

1.1 Bieterverfahren

Mit dem Umzug des kantonalen Labors und mit einer Umnutzung des Areals bietet der Kanton Graubünden die Liegenschaft PLANATERRA 11 im Baurecht zuhanden einer neuen Nutzung an. Damit ergibt sich in der Stadt Chur die Möglichkeit, der Bevölkerung diesen Bau mit Umland zugänglich zu machen. Die Genossenschaft bainviver-chur und der Verein IG Sennhof beteiligen sich am Bieterverfahren mit vorliegendem Konzept.

1.2 Liegenschaft PLANATERRA 11

Das Grundstück Nr. 2899 mit einer Fläche von 3'212 m² liegt in der Zentrumszone Altstadt 2 sowie in der Grünzone. Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden: das eigentliche Verwaltungsgebäude, ehemalige Musterschule und Chemielabor und ein Nebengebäude auf der gegenüberliegenden Hofseite. Im Innenhof befinden sich 27 Parkplätze. Auf der Ostseite grenzt das Hauptgebäude an einen ansteigenden Hain. Das kleine Nebengebäude ist an die alte Stadtmauer von Chur angebaut.

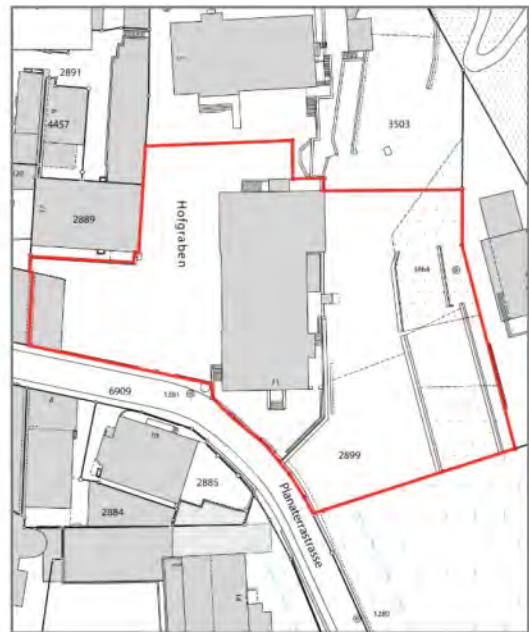
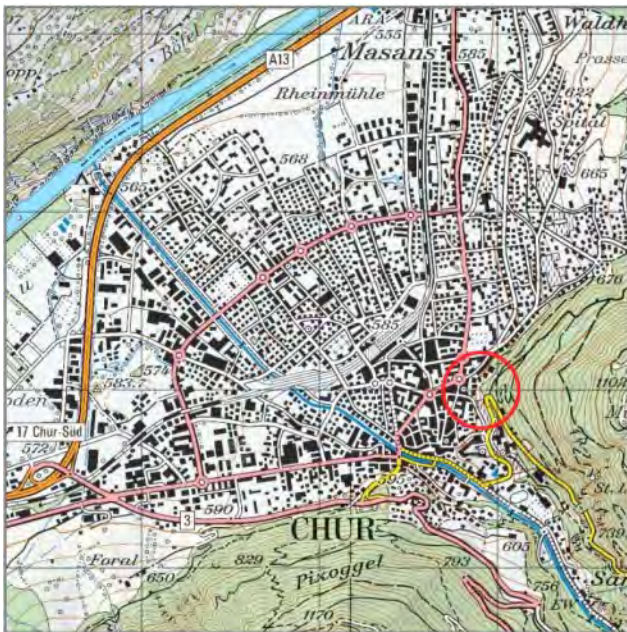


Abb. 1: Lage und Parzellenplan

2. Projektbeschreibung

Durch die Kombination von **attraktiven Wohn-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten** wird in der Churer Altstadt ein neuer Quartierteil entstehen. Das Areal des ehemaligen Chemiegebäudes wird ein Ort des Lebens, des Austauschs, der Kreativität und des reduzierten ökologischen Fussabdrucks.

Die PLANATERRA 11 wird...

1... Lebenszentrum: Gemeinnütziges Wohnen, Veranstaltungsort für Kultur und Bildung, Arbeitsstätte. Ein Platz fürs Quartier. Das ehemalige Chemiegebäude trägt künftig zu einer dynamischen und nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

2... unser Zuhause. Wohnen für alle in einer Wohnbaugenossenschaft. Ein breiter Wohnungsmix für unterschiedliche Lebensformen und für Menschen jeden Alters. Clusterwohnen als neubewährte Wohnform. Wir treffen uns gerne und helfen einander. Gemeinschaftlich genutzte Räume sind Treffpunkt und Drehscheibe des Hauses.

3... Kulturbistro: Das Erdgeschoss mit Saal, Essbereich und Küche wird Veranstaltungsort mit geeigneter Infrastruktur zu zahlbarem Preis. Hier finden öffentliche kulturelle und gesellschaftliche Anlässe statt für Gross und Klein. Kulturschaffende aller Sparten (Kunst, Musik, Film, Literatur, Theater) stellen eine bunte Programmation zusammen. Hier wird auch privat gefeiert, und die Genossenschaft veranstaltet Anlässe wie Repair-Cafés oder Kleidertauschbörsen. In Zusammenarbeit mit dem Familienzentrum Planaterra werden die Angebote für die Altstadt ausgebaut. In der Genossenschaftsbar «bainviver im Hofgraben» findet das Leben nach 18 Uhr statt. Im Sommer bietet der Hinterhof zwischen Haus und Mauer einen kühlen Aufenthaltsort und erfrischende Getränke.

4... Arbeitsplatz: Wir bieten Handwerkerinnen und Gewerblern, Kulturschaffenden und Vereinen Ateliers, Verkaufsfläche, Büroraum oder Kurslokal. Hier können betreute Arbeitsplätze entstehen.

5... Mittagstisch: Die Genossenschaft bietet einen Mittagstisch an für Bewohnende, Kinder der Nachbarschaft und das Quartier. Regional und biologisch, saisonal und preiswert.

6... Teil des Quartiers: Der Hof vor dem Haus ist für alle da. In enger Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft und dem Quartier wird der Aussenraum gestaltet und belebt.

7... Erholungsoase: Bäume vor dem Haus. Ein grüner Platz vor dem Nebengebäude, Treffpunkt für Alle. Sitzbänke unter Bäumen, Raum fürs Kinderspiel und ein Badebrunnen machen die PLANATERRA 11 zu einem Ort der Erholung und Begegnung.

8... Garten: In der Grünzone ob dem Haus entsteht ein offener Gemeinschaftsgarten. Hier säen und ernten die Bewohner*innen ihr eigenes Essen. Zusammen mit dem Medizinalgarten Chur/Urban-Green Network werden Gemüse und Früchte, Blumen und Kräuter gepflegt und verwertet. Sitzplätze im Grünen sind Rückzugsort und Lesecke.

9... umweltfreundlich: Wir möchten Blumen, Schmetterlinge und Vogelgezwitscher. Wir kühlen die heisse Sommerstadt. Wir bauen klimafreundlich und mit nachhaltigen Rohstoffen. Wir teilen gerne und reduzieren den privaten Raum.

10... nachhaltig mobil: Zentrale Lage, Veloplätze für alle, Vermietung von Lastenrädern via VCS, Mobility im Quadercenter: Wir brauchen keine Privatparkplätze. 8-10 Parkplätze werden vermietet. Die übrigen werden erhalten, jedoch anderweitig zwischengenutzt.

11... unser Gemeinschaftswerk: Bereits heute engagieren sich 90 Vereinsmitglieder der IG Sennhof und 27 Genossenschaftler*innen von bainviver-chur für die PLANATERRA 11. Wir möchten den Hofgraben gestalten und neu beseelen. Die Genossenschaft garantiert solide Finanzen und eine bewährte Organisationsstruktur.

3. Aussenraum

Der Aussenraum soll **einladend und attraktiv** werden. Gestaltung, Belagswahl und Bepflanzung nehmen Bezug auf die historische und städtebauliche Situation.

Biodiversitätsförderung und ein gutes **Stadtklima** an kühlen wie heissen Tagen ist uns wichtig.

Den Aussenraum werden wir in einem partizipativen Prozess **gemeinsam mit der Nachbarschaft gestalten**. Mit den Bewohnerinnen und Nutzern soll er sich dann entwickeln, wachsen und verändern im Laufe der Zeit.

3.1 Grünzone oberhalb des Hauptgebäudes

In der Halde wird mit Kleineingriffen ein Treffpunkt für die Bewohner*innen geschaffen im Sinne eines Sitzplatzes mit Feuerstelle im Grünen. Verschiedene Winkel des Gartens bieten sich zum Verweilen und als Rückzugsorte an.

Im sonnigen Bereich zur Planaterrastrasse wird ein offener Gemüsegarten angelegt. Der Obstbaumbestand wird ergänzt. Der **Gemeinschaftsgarten** wird gemeinsam bewirtschaftet und gepflegt.

Der Garten ist erschlossen über eine Verbindung mit dem 2. OG, über eine neue Treppe vom Eingangsbereich Planaterrastrasse her und über das Grundstück 3503 (kant. Verwaltung).

3.2 Hof vor dem Hauptgebäude

Vor dem Hauptgebäude wird eine Reihe von maximal 5m hohen Laubbäumen bepflanzte, sodass ein im Sommer schattiger Aufenthaltsbereich vor dem Erdgeschoss entstehen kann. Hier kommuniziert das Haus mit der Aussenwelt. Die Barbesucherinnen und Saalbenutzer treten nach Aussen, schattige Sitzplätze laden Passant*innen ein zum Verweilen. Die 2 hohen Pappeln werden belassen. Die Bepflanzung vor dem Hauptgebäude umgeht die heute bestehenden Leitungen (Elektrokabelblock, Fernwärme) im Untergrund.

3.3 Platz vor dem Nebengebäude

In Anlehnung an den ursprünglichen Zustand als Nutzgarten wird dieser Platz gestalterisch mit viel Grün ausgebildet. Hier finden sich der Spielbereich für die Kleinen, Sitzgelegenheiten für die Grossen und ein Badebrunnen. Dieser dient als Wasserspender und Planschbecken.

3.4 Platz vor dem Eingang Haus der Bewegung

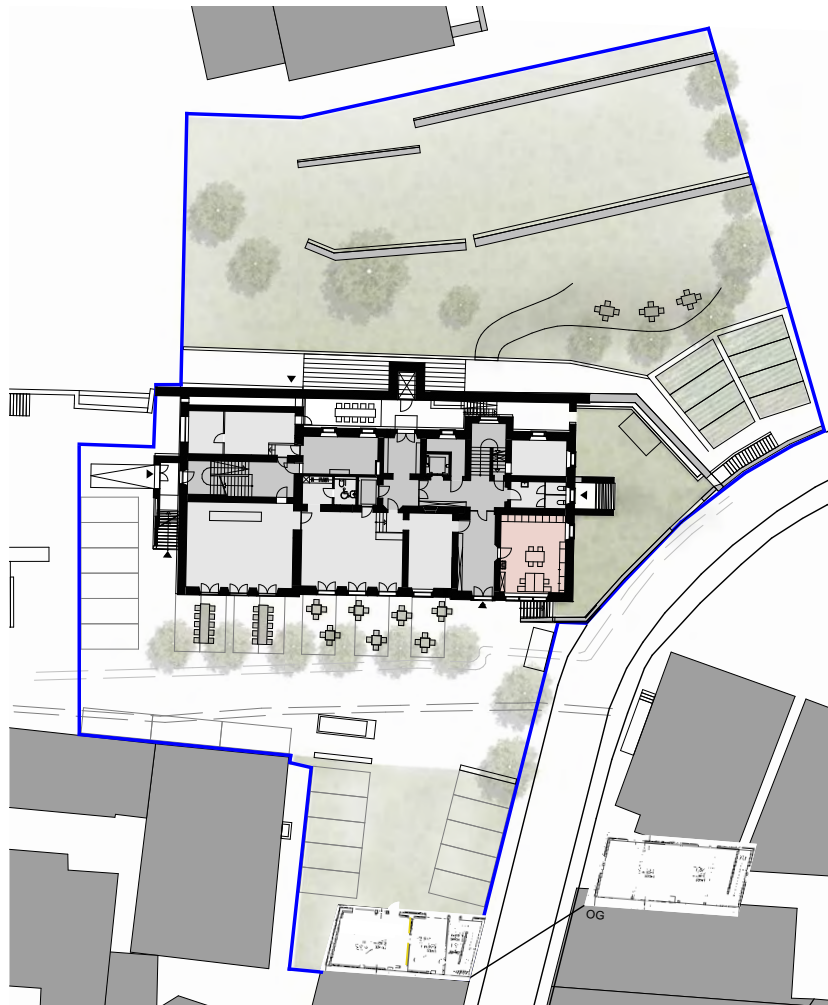
Die Parkplätze werden etwas neu angeordnet und vermietet.

3.5 Parkplatz und Mobilität

Für alle Bewohner*Innen und für Gäste stehen gedeckte Veloparkplätze zur Verfügung. Die Auto-Zufahrt wird altstadtüblich gewährleistet.

8-10 Parkplätze auf der N-Seite des Hauses werden vermietet. Die Parkplätze vor dem Hauptgebäude werden faktisch und rechtlich erhalten, jedoch anderweitig zwischengenutzt. Sie können jederzeit wieder als Parkplätze verwendet werden.

3.6 Umgebung



4. Sanierung und Eingriffe in den Bestand

4.1 Hauptgebäude

Das Hauptgebäude bietet als ehemalige Musterschule eine ideale Grundstruktur und Materialisierung für unsere geplanten Nutzungen. Es ist unser Ziel, alle historischen Schönheiten und Qualitätsmerkmale der Planaterra 11 zu erhalten und wo notwendig sanft zu ergänzen.

Wir werden nur partiell und kleinflächig in die Statik eingreifen und das äussere Erscheinungsbild marginal im Erdgeschoss (neue Fenstertüren zum Platz hin anstelle der Fenster) und an den Fenstern (Ergänzen von kaum sichtbaren Sonnenschutzmarkisen) abändern. Die Wohnungen werden sich in angepasster Materialwahl zum historischen Zustand zeigen.

Das Erdgeschoss wird komplett barrierefrei begehbar. Die Wohnungen sind mit einigen Einschränkungen (bedingt durch die historische Bausubstanz) ebenfalls barrierefrei zugänglich.

Nebengebäude

Das Nebengebäude im Hof wird vorerst ohne bauliche Eingriffe genutzt.

5. Raumprogramm

5.1 Gemeinsam Wohnen

Wir schaffen ca. 21 Wohnungen für rund 40 Personen (inkl. Kinder). Sie reichen von der komfortablen **Seniorenwohnung** über **Familienwohnungen** bis zu einem **Cluster mit 10 Kleinwohnungen**. Die Grundrisse und Wohnungsgrößen werden im Rahmen der Projektierung weiterentwickelt.

Wohnungsmix:

- 3 3 ½ Zimmer Wohnungen
- 6 2 ½ Zimmer Wohnungen
- 2 1 Zimmer Wohnungen
- 1 Clusterwohnung mit 10 Wohneinheiten, flexibel kombinierbar

Die Grundstruktur des Hauses gibt das Raster für die Wohnungsgrundrisse sowie die Raumhöhen vor. Dies führt zu Wohnungen unterschiedlicher Flächen und Volumen. Die private Wohnfläche pro Person ist etwas tiefer als üblich, resp. wir rechnen mit einer höheren Personenzahl pro Wohnung mit Blick auf die Gemeinschaftsräume. So reduzieren wir den persönlichen Fussabdruck und beleben das Haus, wie dies z.B. die Kalkbreite in Zürich erfolgreich realisiert hat (siehe Referenzen).

Die Clusterwohnungen im Dach verfügen über einen zentralen Wohnbereich mit Küche. Hier wird die Gemeinschaft in einer neuen, bereits bewährten Wohnform gelebt. Private Nasszellen und ggf. auch Kleinküchen gewähren die nötige Privatsphäre.

Die verschiedenen **Gemeinschaftsräume** des Hauses ergänzen den Privatraum und ermöglichen gemeinschaftliche Aktivitäten sowie das Teilen von Infrastruktur.

Folgende Räumlichkeiten sind vorgesehen:

- Mehrzwecksaal mit Bar, Esszimmer, Grossküche und WC im EG – in Zusammenarbeit und Absprache mit dem Kulturbistro
- Gästezimmer
- Musikzimmer
- Waschküche und Trockenraum/Nähzimmer
- Werkstatt, Bastelraum (OG des Nebengebäudes)
- Lagerräume/Putzraum
- WC im Treppenhaus
- Estrich, Archiv
- Veloparkplätze

5.2 Kultur und Arbeit

Das Erdgeschoss ist öffentlich und vielseitig nutzbar. Hier trifft die Genossenschaft auf die Welt. Folgende Räume stehen zur Verfügung:

5.2.1 Mehrzwecksaal mit Genossenschafts-Bar / Kulturbistro

Ein grosser Raum, offen zum Platz, mit Verbindung zum kühlen Hofgraben hinter dem Haus. Innen und Aussen können verschmelzen.

Die **Bar *bainviver im Hofgraben*** ist ein wesentlicher Bestandteil des PLANATERRA 11 und dessen kulturellen Programms. Sie ist Basis und von zentraler Bedeutung. In der Bar findet auch das Leben nach 18 Uhr statt, hier trifft sich das Quartier. Eine gesunde Balance zwischen Kultur- und Barangebot ist elementar.

Der Saal ist **kombinierbar** mit Essraum und Küche. WC, Garderobe und Lager sind vorhanden. Folgende **Nutzungen** sind angedacht:

- Feierabend-Bar.
- Veranstaltungsraum für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe und Projekte wie Konzerte, Ausstellungen, Theater sowie Kleidertauschbörsen, Kinderworkshops, Repair-Cafès etc.
- Versammlungsort
- Kurslokal
- Verkaufslokal
- Festsaal (Geburtstagsfeiern, Firmenanlässe, ...)
- Und vieles mehr

5.2.2 Essbereich und Gastroküche / Kulturbistro

Im Essraum finden rund 40-50 Personen Platz. Hier wird gekocht und gegessen, gespielt und gelacht. Auch dieser Raum öffnet sich zum Platz und lädt zum Verweilen ein.

Nutzungen:

Mittagstisch

Am Mittag wird täglich ein vollwertiges Menu angeboten. Hausbewohner*innen, Personen mit kleinem Budget, wie z. B. Schüler*innen der Kantonsschule, Rentner und Familien, haben die Möglichkeit sich hier günstig und gesund zu verpflegen. Die Küche basiert auf regionalen, saisonalen, fairen und biologischen Produkten. Sie verwertet die Gartenernte und Foodwaste aus Bioläden und vom Wochenmarkt. Sie hat eine soziale und kulturelle Zielsetzung. Wir arbeiten Hand in Hand mit Fachleuten in der Küche sowie im Service. Betreute Arbeitsplätze sind möglich.

Gemeinschaftsraum der Hausbewohner*innen

Wer Gäste hat, oder gemeinsam kochen möchte kann das hier tun.

Vermietung für Anlässe und Projekte, kombinierbar mit Saal

Siehe Kap. 4.2.1.

5.2.3 Büro/Atelier

Im Erdgeschoss des Hauptbaues befindet sich ein **Gemeinschaftsbüro resp. Atelier** für die Bewohner- und Mieterschaft. Der Raum könnte auch extern vermietet werden z.B. als Werkstatt, Büro oder Verkaufsfläche.

Das Gewerbe kann weitere Räumlichkeiten in der gesamten Anlage temporär und suffizient mieten und mit anderen Nutzungen kooperieren.

5.2.4 EG Nebengebäude

Das Erdgeschoss wird fürs Gewerbe bereitgestellt.

5.3 Baukosten

Wir rechnen mit einer Investitionssumme von ca. CHF 3 Mio.

5.4 Grundrisspläne (folgen auf den nächsten Seiten)

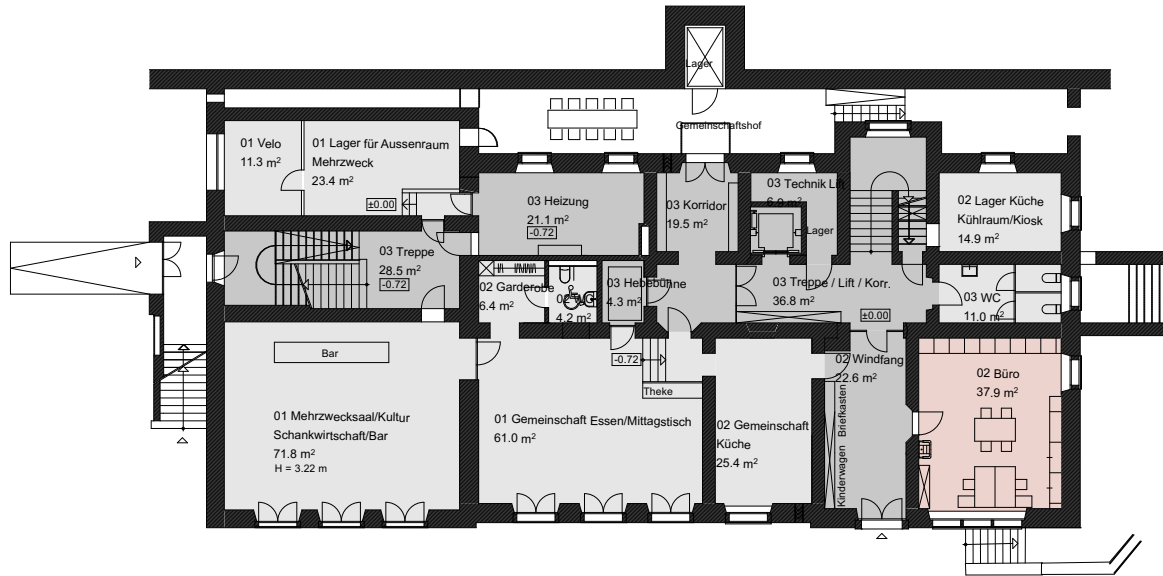


Abb. 2: Erdgeschoss

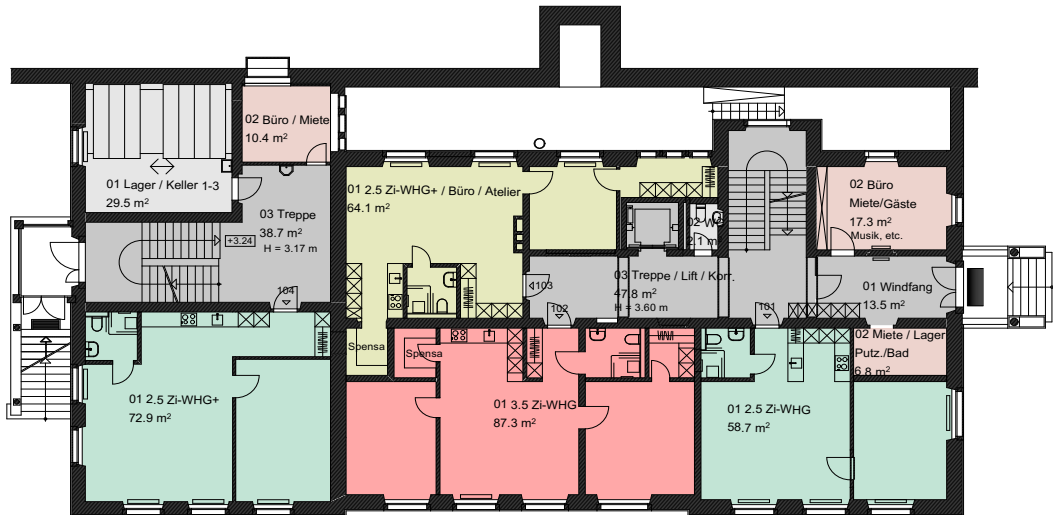


Abb. 3: 1. Obergeschoss

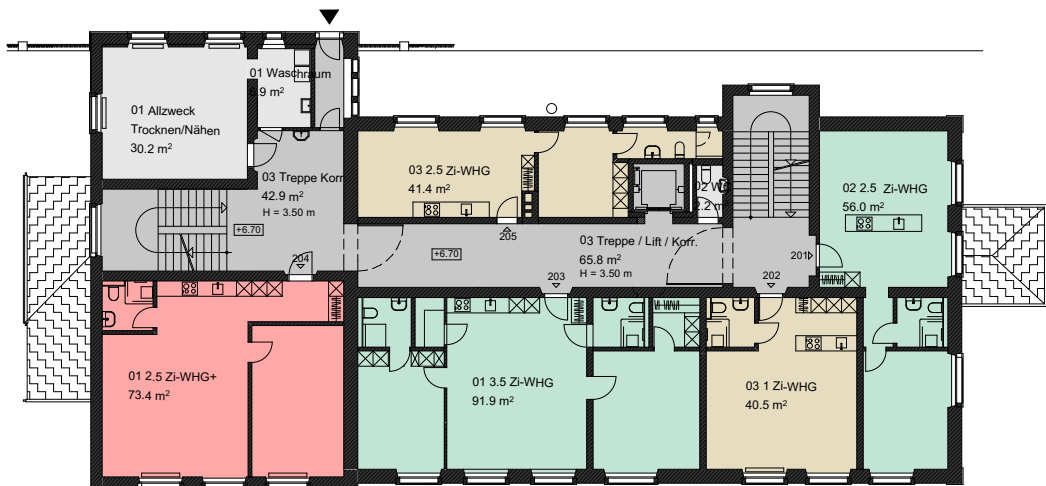


Abb. 4: 2. Obergeschoss

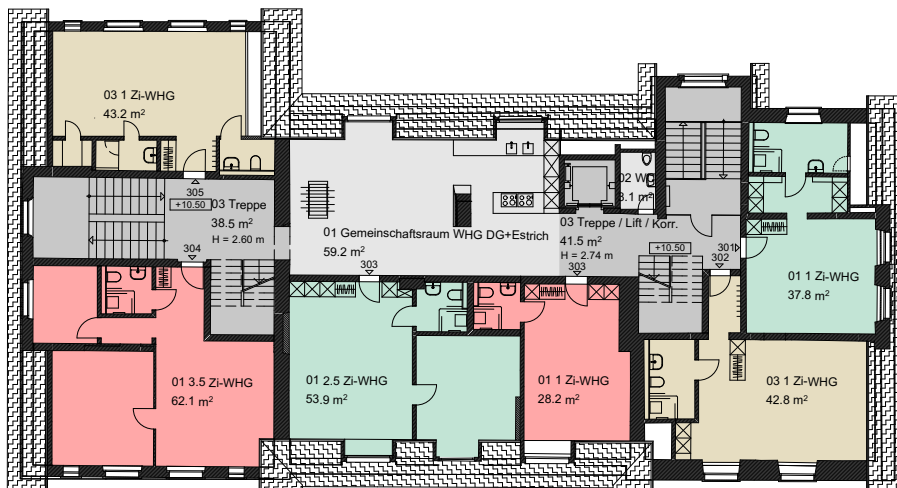


Abb. 5: 1. Dachgeschoss

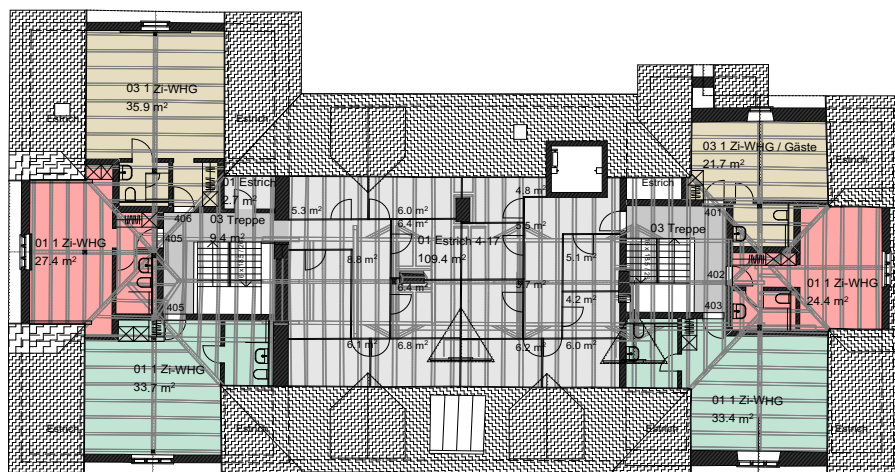


Abb. 6: 2. Dachgeschoss

6. Organisation

6.1 Trägerschaft

Die Genossenschaft bainviver-chur ist Trägerschaft des Projekts. Gemeinsam mit dem Verein IG Sennhof setzt sie sich in der Stadt Chur für genossenschaftlichen Wohnungsbau mit integrierten gemischten Nutzungen ein.

Genossenschaft bainviver-chur

Co-Präsidentinnen Brigitta Bhend und Yvonne Conrad, Chur

Weitere Vorstandsmitglieder: Cornelia Bischoff (Aktuarin), Regula Ott (Kassierin),

Hansjörg Bhend

Susenbühlstrasse 76, 7000 Chur, 081 253 75 60, info@bainviver-chur.ch

www.bainviver-chur.ch, 27 Mitglieder (Stand Aug. 2019)

Verein IG Sennhof

Präsidentin Yvonne Conrad

igsennhof@gmx.ch

www.igsennhof.com

Ca. 90 Mitglieder

6.2 Organisationsform Wohnbaugenossenschaft

Genossenschaften kennt man in Graubünden seit Generationen: Alpgenossenschaften, Konsumgenossenschaften oder Kreditgenossenschaften wurden gegründet zur wirtschaftlichen und sozialen Förderung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Wohnbaugenossenschaften geben den Schweizer Städten seit jeher Impulse für Quartierentwicklung und Innovation und bieten faire Mietbedingungen.

Dieses bewährte Organisationsmodell ermöglicht nun auch in der Churer Altstadt eine gemeinschaftliche, innovative und finanziell solide Arealentwicklung.

Die Genossenschaft bainviver-chur ist gemeinnützig. Sie arbeitet auf der Basis der sogenannten Kostenmiete und schöpft keinen Ertrag ab. So sind die Mieten relativ kostengünstig.

Die Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft befindet sich zwischen „Mieten“ und „Wohneigentum“: Die Genossenschaftsmitglieder kaufen ihre Wohnung nicht, sind aber durch ihr Anteilscheinkapital Mitbesitzer*in.

Ausführliche Informationen zu Wohnbaugenossenschaften finden sich auf den Websites unseres Dachverbands www.wbg-schweiz.ch.

6.3 Organe

6.3.1 Generalversammlung

Alle Mitglieder zusammen bilden die Generalversammlung. Sie ist das höchste Organ der Genossenschaft. Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Zu den Aufgaben der Generalversammlung gehören insbesondere: Änderung der Statuten, Genehmigung des Jahresabschlusses und die Verteilung von Gewinn und Verlust, Entlastung des Vorstands. Jedes Mitglied zeichnet mindestens einen Anteilschein.

6.3.2 Der Vorstand

Der Vorstand ist das strategische Führungsorgan der Genossenschaft und für deren Verwaltung verantwortlich. Er bestimmt die Organisationsform, führt die Finanzen, bestellt und beaufsichtigt die Geschäftsführung, bereitet die Generalversammlungen vor und erstattet den Mitgliedern Bericht über seine Tätigkeit. Er ist den Statuten und Reglementen der Genossenschaft verpflichtet. Übergeordnete Ziele sind dabei die Förderung der Partizipation und Selbstorganisation, die Unterstützung des genossenschaftlichen Lebens und des Zusammenhalts der Genossenschaft.

6.3.3 Die Geschäftsstelle

Nach Erhalt des Zuschlags wird eine Geschäftsstelle gebildet. Die Geschäftsstelle ist für das Tagesgeschäft und für die operative Umsetzung der Beschlüsse des Vorstandes und der Generalversammlung zuständig. Sie ist Anlaufstelle für alle Kontakte mit der Genossenschaft.

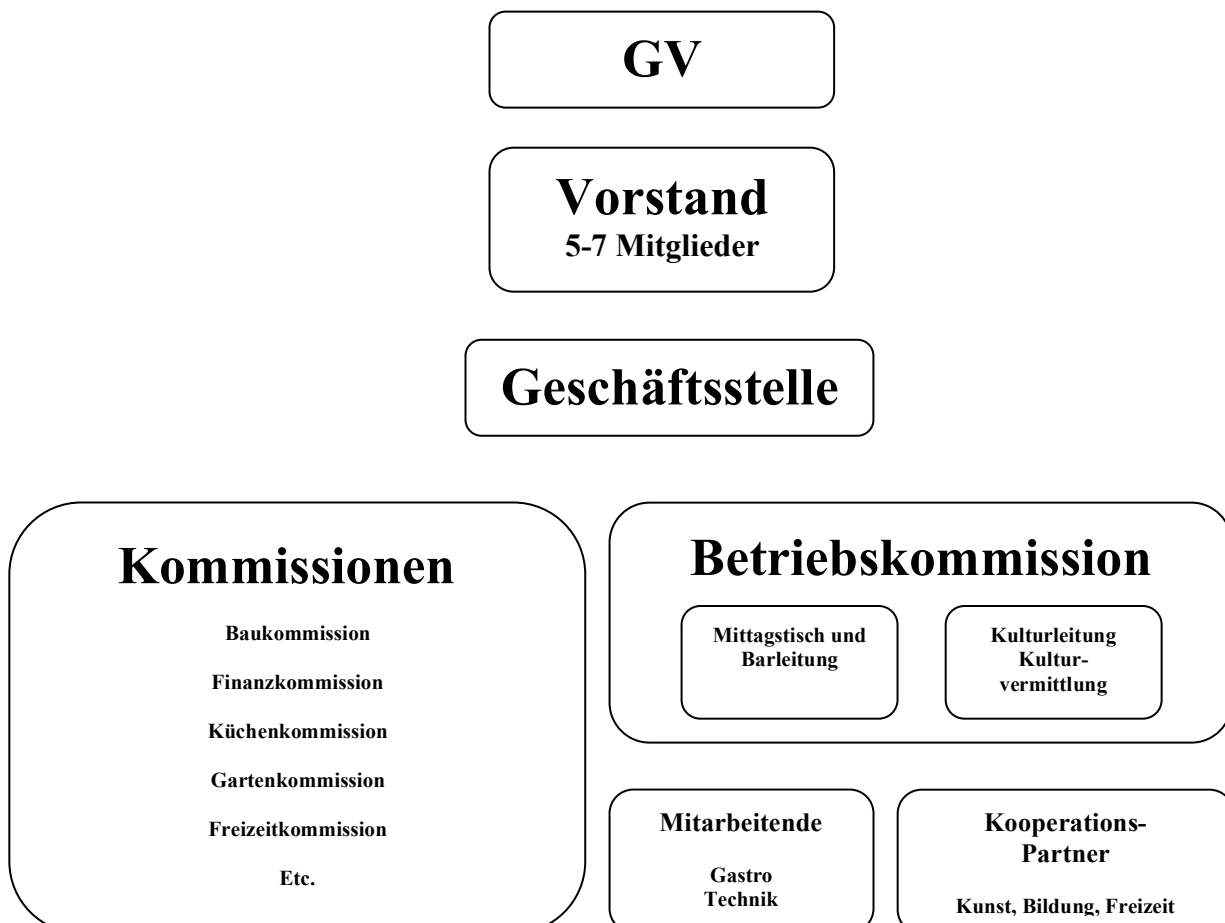
6.3.4 Die Betriebskommission Kulturbistro

Die betriebliche Leitung des Kulturbistros wird dabei von der Betriebskommission übernommen. Sie verwaltet die Räumlichkeiten und Infrastruktur, für eine breite Nutzung aller kultureller und gesellschaftlicher Sparten und Nischen. Sie ist professionell zuständig für Animation, Vermittlung, Unterstützung, Kommunikation, Vermietung, Buchhaltung und Infrastruktur und trägt zur optimalen Auslastung der Räumlichkeiten bei.

6.3.5 Kommissionen

In den Kommissionen bringen sich interessierte Genossenschaftsmitglieder ein und unterstützen die Vorstandsarbeit.

6.3.6 Organigramm der Genossenschaft *bainviver-chur*



7. Referenzobjekte

7.1 Genossenschaftliches Wohnen mit gemischter Nutzung

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite, Zürich

Im Baurecht der Stadt Zürich entwickelte die Genossenschaft Kalkbreite gemeinsam mit der Stadt Zürich, der VBZ und weiteren Partnern ihr erstes Bauprojekt in einem breiten, partizipatorischen Prozess. Am 1. Januar 2012 war Baubeginn, im Sommer 2014 fand das grosse Eröffnungsfest mit 10'000 Besucher*innen statt. Das gesamte Bauprojekt konnte sowohl im Zeit-, wie im Kostenrahmen erstellt werden. Die Genossenschaft Kalkbreite beabsichtigte die Realisierung einer Neubebauung für Wohnen, Arbeiten und Kultur. Ziel war und ist, das Areal baulich und sozial in den städtischen Kontext einzubinden und zu einem lebendigen Zentrum heranwachsen zu lassen. **Mehr Infos: www.kalkbreite.net**



Wohnwerk Teiggi Kriens, Luzern: Durchmischt und generationenübergreifend.

Auf dem Areal der ehemaligen Krienser Teigwarenfabrik „Teiggi“ entstand neu eine autoarme Genossenschaftssiedlung mit 88 Wohnungen, Wohn-Ateliers, Loft und 25 Ateliers für Menschen verschiedener Altersklassen und Herkunft, Handwerker, Kleingewerbler und Kreative.

Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern realisierte das Projekt zusammen mit der Stiftung Abendrot aus Basel. Sie hat mit Abendrot eine solide und partnerschaftliche Investorin gefunden, die bereits verschiedene Industrieareale nachhaltig entwickelt hat.

Mehr Infos: www.teiggi-kriens.ch



7.2 Genossenschaftliches Wohnen im Grosshaushalt: Karthago, Zürich

Karthago ist das Haus, unter dessen Dach rund 50 Leute über 9 Wohneinheiten verteilt wohnen und sich als Grosshaushalt organisieren. An der Zentralstrasse 150 leben Leute in allen Altersstufen mit unterschiedlichsten Lebensmodellen zusammen. Das Herz des Hauses ist der Speisesaal im Erdgeschoss, wo die Bewohner*innen, Genossenschaftler*innen und Befreundete ausgezeichnet essen, feiern und diskutieren, wann immer Zeit und Lust dazu vorhanden ist. Von Montag bis Freitag zaubern die Köch*innen jeden Abend in der Grossküche ein reichhaltiges Mahl für alle. **Mehr Infos: www.karthago.ch**



7.3 Gemeinschaftszentren (GZ) Zürcher Gemeinschaftszentren

Die 17 Zürcher Gemeinschaftszentren (GZ) sind soziokulturelle Einrichtungen für die Bewohner*innen der Stadt Zürich. Sie investieren in Kultur und Bildung und schaffen Freiräume für Austausch und Begegnung. Die gesellschaftliche Teilhabe, Chancengleichheit und Integration aller Bevölkerungsgruppen werden damit in den Quartieren der Stadt Zürich seit Jahren gefördert. Im Zentrum steht dabei das Ziel, durch die Gestaltung von Begegnungsorten und durch die Unterstützung von Selbstorganisation zu einem guten Zusammenleben beizutragen. *Mehr Infos: www.gz-zh.ch*



7.4 Partnerschaften

Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz: <http://www.wbg-ostschweiz.ch>

Neustart Schweiz: <https://neustartschweiz.ch/nach-hause-kommen/>

Denkstatt Basel: <https://www.denkstatt-sarl.ch>