

Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht

Bericht des Beurteilungsgremiums

INVESTORENWETTBEWERB AREAL SENNHOF CHUR

**INVESTORENWETTBEWERB
AREAL SENNHOF CHUR**



Inhalt

Ausgangslage	4
Projektumfeld	4
Bestehende Gebäude und aktuelle Nutzungen	5
Baulicher Zustand	7
Organisation und Verfahren	8
Veranstalter	8
Organisator	8
Verfahrensart	8
Beurteilungsgremium	8
Termine	9
Entschädigungen	9
Investorenwettbewerb	10
Teilnahmebedingungen	10
Ziel	10
Beurteilungskriterien	11
Beurteilung	12
Vorprüfung	12
Bewertung	12
Kontrollrundgang	13
Entscheid	13
Dank und Empfehlung	14
Genehmigung	15
Beschreibung und Dokumentation der Projekte	17
Das Gefängnis wird Stadt	18
Eine Stadt in der Stadt	26
CONTINUUM	34
KONTINUUM	40
Sennhof Park Chur	48

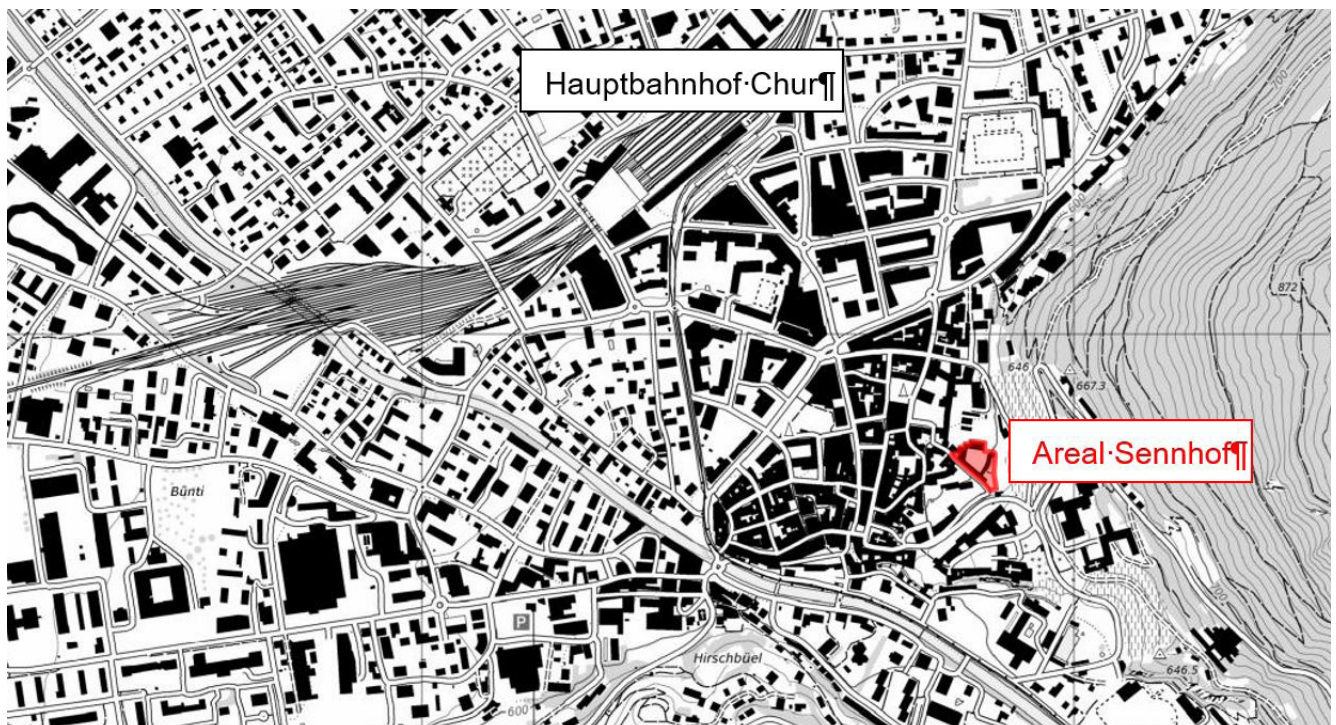
Ausgangslage

Das Areal Sennhof soll einer neuen Nutzung zugeführt und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, weil die Justizvollzugsanstalt (JVA) Sennhof im Jahr 2020, nach der Inbetriebnahme der geschlossenen JVA Realta, aufgegeben wird. Anschliessend werden in Chur die verschiedenen Standorte der Staatsanwaltschaft (StA) im Rahmen des Projektes "sinergia" gemäss der kantonalen Immobilienstrategie an einem einzigen Standort zusammengelegt, so auch die Büroräumlichkeiten auf dem Areal Sennhof. Dadurch wird das zusammenhängende Gebiet am Rande der Churer Altstadt frei und kann für die Entwicklung und Umsetzung neuer Ideen freigegeben werden, weil die spezifisch für den Betrieb der aktuellen Nutzungen konzipierten Räumlichkeiten durch den Kanton Graubünden für keine andere Verwaltungstätigkeit genutzt werden können.

Projektumfeld

Das Areal Sennhof liegt am östlichen Rand der Churer Altstadt und wird durch ein geschichtsträchtiges Gebäudeensemble geprägt. Aktuell werden die Gebäude für die JVA (Vollzug von Freiheitsstrafen, Untersuchungs- und Sicherheitshaft sowie ausländerrechtliche Administrativhaft) und für die StA (Verwaltungsgebäude) genutzt. Aufgrund der zentralen und ruhigen Lage dürfte die Nachfrage für zukünftige Wohn- oder Gewerbenutzungen hoch sein.

Vorausgehende vertiefte Betrachtungen der Arealssituation haben bestätigt, dass aus städtebaulicher Sicht die bestehenden Bebauungsstrukturen möglichst erhalten werden sollten. Trotzdem sind Umnutzungen durch gezielte bauliche Massnahmen umsetzbar.



Bestehende Gebäude und aktuelle Nutzungen

Das prägende Gebäudeensemble des Areals Sennhof besteht aus vier den zentralen Gefängnishof umschliessenden Gebäudeteilen. Der Bogentrakt ist dabei leicht eingerückt und bildet auf der Ostseite einen weiteren kleinen Spazierhof. Die Verwaltung und der Bogentrakt bilden den eigentlichen Zellentrakt und im sogenannten Bau 85 befinden sich die Ausschaffungshaft, die Werkstätten und die unterirdische Turnhalle.

Die bestehenden Gebäudestrukturen ermöglichen eine Vielzahl an Nutzungen. Die Gebäudeteile mit den Zellen, der Küche, dem Speisesaal, den Werkstätten, dem Innenhof und der Turnhalle erscheinen beinahe wie ein in sich funktionierender Stadtteil und bieten grosses Potenzial für eine Transformation.



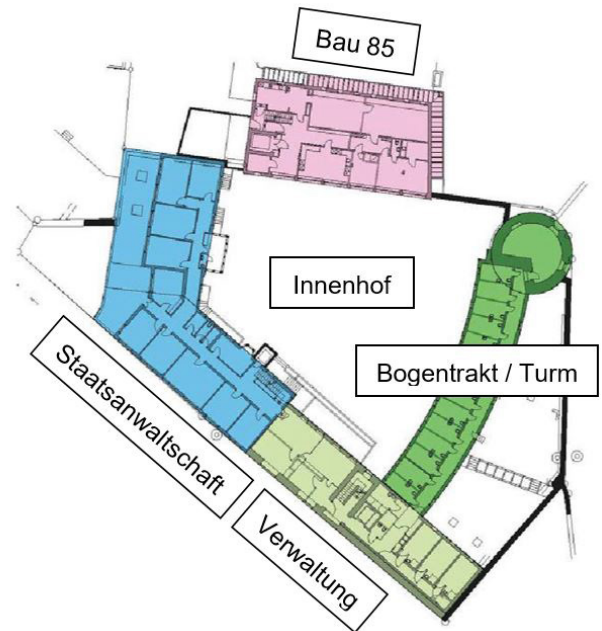
BOGENTRAKT / TURM

Der Bogentrakt aus dem Jahr 1965 ist ein 3-geschossiges, leicht gekrümmtes, an den Turm anschliessendes Gebäude mit einer Bautiefe von circa 6,7 m. Die vertikale Erschliessung befindet sich im Verwaltungstrakt, horizontal werden in den zwei Obergeschossen je 14 Einzelzellen à 8 m² über einen auf der Ostseite liegenden Gang erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich Werkstätten der JVA, auf der Rückseite des Gebäudes die Betriebsküche und gleich darüber, zwischen dem Bogentrakt und der Umfassungsmauer, ein kleinerer Spazierhof für die Häftlinge. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Neben- und Lagerräume sowie die Fernwärmeverteilung.

Der wahrscheinlich aus dem 13. Jahrhundert stammende Sennhofturm steht am nördlichen Ende des Bogentrakts. Der Turm wird in den beiden Obergeschossen als Aufenthaltsraum für die Häftlinge genutzt.

VERWALTUNG

Die Verwaltung ist ein 4-geschossiges Gebäude aus dem Jahr 1932 mit einer Bautiefe von circa 8 m. Die zentrale vertikale Erschliessung trennt die Gefängnisverwaltung von den Doppelzellen und ist Ausgangspunkt für die beiden Erschliessungskorridore in den Obergeschossen des Bogentraktes. Um den Erschliessungskern sind Nasszellen und weitere gemeinschaftliche Räumlichkeiten für die Häftlinge angelegt. Der südöstliche Teil des Gebäudeteils liegt circa zwei Geschosse unter dem Niveau der Sennhofstrasse. Im Untergeschoss befindet sich ein Pausen- und Gemeinschaftsraum. Der Gebäudeteil wurde mehrmals renoviert und den Bedürfnissen der JVA angepasst. Der bauliche Zustand ist der Funktion entsprechend gut.



STAATSANWALTSCHAFT

Die Staatsanwaltschaft ist ein 3- bis 4-geschossiges Gebäude aus dem Jahr 1934 mit einer Bautiefe von circa 8 bis 12 m. Der Gebäudeteil bildet mit der Verwaltung eine einheitliche Flucht entlang der Sennhofstrasse. In sämtlichen Geschossen befinden sich ausschliesslich Büros der Staatsanwaltschaft und es gibt wenige, aber genau definierte Berührungspunkte mit der JVA (z.B. Besucher-raum). Im Untergeschoss befindet sich ein Seminar- und Schulungsraum.

BAU 85

Das Gebäude aus dem Jahre 1985 dient hauptsächlich der Vorbereitungs-, Ausschaffungs- und Durchsetzungshaft (VASH). Im Erdgeschoss befinden sich Werkstätten und im Untergeschoss sind die Turnhalle, der Fitnessraum und Lagerräume untergebracht.

INNENHOF

Der Innenhof dient den Häftlingen als Pausenhof und den Werkstätten als Anlieferungsfläche. Der kleinere Spazierhof für Häftlinge mit höherem Verwahrungsgrad liegt zwischen dem Bogentrakt und der Umfassungsmauer (siehe Bogentrakt / Turm).



Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand der einzelnen Gebäudeteile ist gut, weil die Gebäude ohne Unterbruch genutzt und ständig unterhalten wurden und werden. Energetisch sind die Gebäudeteile nicht mehr auf dem aktuellsten Stand der Entwicklung.

Gebäudeteil	Baujahr	Instandsetzung	Nutzung
Turm	wahrscheinlich 13. Jahrhundert		Aufenthalt, Werkstatt
Verwaltung	1932	2010	Verwaltung, Zellen, Wäscherei
Staatsanwaltschaft	1934	2010	Staatsanwaltschaft
Bogentrakt	1965	2009 / 1993	Zellen, Werkstatt, Technik, Lager
Bau 85	1985	2007	Ausschaffungshaft, Werkstatt, Turnhalle
Küche	1993		Küche, Lager

Organisation und Verfahren

Veranstalter

Veranstalter des Investorenwettbewerbs war der Kanton Graubünden, vertreten durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD), für die Durchführung und Umsetzung (Projektleitung) wieder vertreten durch das Hochbauamt Graubünden (HBA), Abteilung Portfolio.

Organisator

Die Begleitung des Investorenwettbewerbs erfolgte durch ein neutrales externes Planungsbüro, die Fanzun AG.

Verfahrensart

Der Investorenwettbewerb wurde als einstufiges, nicht anonymes und offenes Bieterverfahren durchgeführt. Die Durchführung des Verfahrens unterlag nicht dem Anwendungsbereich des öffentlichen Beschaffungswesens und konnte somit formfrei erfolgen.

Ziel des Verfahrens war die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechtes unter Vorgabe eines Mindestangebots, jeweils kombiniert mit einer Projektstudie.

Der Kanton Graubünden (Eigentümer Grundstücke Nr. 2852, 2871 und 2872) und die Mensa Episcopalis Curiensis (Eigentümerin Grundstück Nr. 2874) beabsichtigen dazu, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und Liegenschaften entsprechend den Erfordernissen aus den Projektstudien jeweils separat im Baurecht abzugeben, wobei die Verträge in den wesentlichen Punkten aufeinander abgestimmt und bei Bedarf auch gekoppelt werden.

Das Baurecht soll respektive die Baurechte sollen an das Investorenteam gemäss der Empfehlung des Beurteilungsgremiums übertragen werden, wobei die Zustimmung der Regierung des Kantons Graubünden respektive der Mensa Episcopalis Curiensis sowie die privatrechtliche Einigung über die Baurechtsverträge vorbehalten bleiben.

Beurteilungsgremium

MITGLIEDER (stimmberechtigt)

- Dr. Mario Cavigelli, Regierungspräsident, Vorsteher Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden, (Vorsitz)
- Orlando Nigg, Rechtsdienst, Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden
- Urs Marti, Stadtpräsident, Stadt Chur
- Simon Zaugg, Leiter Stv. Stadtentwicklung, Stadt Chur
- Werner Derungs, Bischöfliche Verwaltung, Chur
- Simon Berger, Denkmalpflege Graubünden
- Markus Dünner, Kantonsbaumeister, Hochbauamt Graubünden
- Stefan Müller, Leiter Abteilung Portfolio, Hochbauamt Graubünden
- Reto Pahl, Projektleiter, Hochbauamt Graubünden

ORGANISATION UND VORPRÜFUNG

- Urs Simeon, Partner, Fanzun AG
- Miguel Fondado, Projektleiter, Fanzun AG

Termine

INVESTORENWETTBEWERB

- Publikation Ende Juni bis Anfang Juli 2018
- Anmeldefrist 17. Juli 2018
- Besichtigung Areal Sennhof 14./15. August 2018
- Fragestellung 24. August 2018
- Fragebeantwortung 12. September 2018
- Abgabe Dossier mit Projektstudie 31. Oktober 2018
- Abgabe Modell 7. November 2018
- Beurteilung durch Beurteilungs-
gremium 26. November 2018
- Bekanntgabe Ergebnisse Ende Dezember 2018
- Versand Bericht Beurteilungsremium
. Ende Januar 2019
- Ausstellung Investorenwettbewerb . Ende Februar 2019

BAURECHTSVERTRAG UND BAUPROJEKT

- Abschluss Baurechtsvertrag Ende März 2019
- Frist Baugesuch Areal-Umnutzung
. 2 Jahre ab Eintrag Baurecht in Grundbuch

Entschädigungen

Im vorliegenden Investorenwettbewerb werden keine Entschädigungen an die Verfahrensteilnehmer ausgerichtet, da das Ziel des Verfahrens die Erlangung von Baurechtsangeboten und Projektstudien war und nach der Baurechtsvergabe weder der Kanton Graubünden noch die Mensa Episcopalis Curiensis als Auftraggeber respektive Auftraggeberin auftreten.

Investorenwettbewerb

Teilnahmebedingungen

Zur Teilnahme berechtigt waren Investorentams als Bietergemeinschaften aus Investoren und Architekten. Durch die Kombination eines Angebots für einen Baurechtszins mit einer Projektstudie wurde die Bildung eines Investorentams (Investor und Architekt) vorausgesetzt und bei der Abgabe der Anmeldungsunterlagen mussten alle Teilnehmenden (Firmen, Planungsbüros, Institutionen etc.) benannt sein.

Nicht teilnahmeberechtigt war, wer beim Veranstalter, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten angestellt war/ist, in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stand/steht oder ein nahes Verwandtschaftsverhältnis zu einer dieser Personen besteht.

Ziel

Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden sieht vor, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften respektive Grundstücke nicht veräussert, sondern im Baurecht an Interessenten abgegeben werden. Auf Basis dieser Vorgabe wurde mittels eines Investorenwettbewerbs ein Baurechtsnehmer gesucht.

Ziel des Verfahrens war die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechtes unter Vorgabe eines Mindestangebots, jeweils kombiniert mit einer Projektstudie. Entscheidend für die Vergabe des Baurechtes war nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern auch die Qualität des vorgesehenen Projektes, weil der Umgang mit der städtebaulich und historisch besonderen Qualität des Areals Sennhof, die Berücksichtigung der umgebenen Bauten und der vorgesehene Nutzungsmix relevant sind. Gesucht wurde diesbezüglich eine attraktive Lösung für eine zukünftige, möglichst vielseitige Arealnutzung zur Bereicherung der Altstadt, ideal als Mix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur.

Für eine Erhöhung des Handlungsspielraums bei der Bearbeitung der Aufgabe wurde das Areal Sennhof durch zwei direkt angrenzende freie Grundstücksflächen des Kantons Graubünden und der Mensa Episcopalis Curiensis arrondiert.

Beurteilungskriterien

Gemäss den Vorgaben im Wettbewerbsprogramm wurden für die Beurteilung der Eignung, der Leistungsfähigkeit und der Projektstudie nachfolgend aufgeführte Kriterien verwendet:

Beurteilungskriterien	Anteil	Punkte
Investor	20 %	60
Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit Kompetenz und Qualitätsnachweis, Referenzen (Bauobjekte in ähnlicher Komplexität)		
Architekt	20 %	60
Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit Kompetenz und Qualitätsnachweis, Referenzen (Bauobjekte in ähnlicher Komplexität)		
Wirtschaftlichkeit	20 %	60
Nachweis Wirtschaftlichkeit mit nachvollziehbaren Berechnung von Baukosten, Rendite, Mieten, BGF		
Projektstudie inklusive Erläuterungen	40 %	120
Nutzungsmix / Bereicherung/Ergänzung Altstadtzone Erörterung städtebauliche Gesamtlösung und Konzeptidee Funktionalität / Wohn-/Nutzungsqualität Erörterung Erschliessungskonzept Erörterung freiräumliche/landschaftliche Aspekte		

Beurteilung

Vorprüfung

Für den Investorenwettbewerb wurden fünf Dossiers fristgerecht bis am 31. Oktober 2018 eingereicht und die entsprechenden Gipsmodelle bis am 7. November 2018 abgegeben.

Die Projektstudien wurden in der Reihenfolge des Eingangs von 1 bis 5 nummeriert und die verschlossenen Couverts mit den Angeboten für die Baurechtszinse unter Verschluss gehalten.

- Projekt Nr. 1 Das Gefängnis wird Stadt
- Projekt Nr. 2 Eine Stadt in der Stadt
- Projekt Nr. 3 CONTINUUM
- Projekt Nr. 4 KONTINUUM
- Projekt Nr. 5 Sennhof Park I Chur

Die formelle und materielle Vorprüfung wurde vom 5. bis 23. November 2018 durch das Hochbauamt Graubünden und das Büro Fanzun AG, Chur, durchgeführt und die Resultate im Vorprüfungsbericht vom 26. November 2018 festgehalten.

Parallel zur Vorprüfung hat die Stadt Chur, Abteilung Stadtentwicklung, für jede Projektstudie eine erste fachliche Beurteilung der baurechtlichen Rahmenbedingungen durchgeführt und die Ergebnisse im Bericht vom 12. November 2018 festgehalten.

Bewertung

Am 26. November 2018 trat das Beurteilungsgremium in Chur zur Beurteilung und Bewertung der fünf eingereichten Projektdossiers zusammen. Alle Mitglieder waren anwesend und das Beurteilungsgremium war somit vollzählig und beschlussfähig.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden vorgestellt und dem Beurteilungsgremium in Form eines Vorprüfungsberichts zur Verfügung gestellt. Weiter wurde die Überprüfung und Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgezeigt und spezifische Punkte für die spätere Detailbeurteilung der einzelnen Projektstudien erläutert.

Auf Basis aller Vorprüfungsergebnisse beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, alle fünf Projektdossiers zur Beurteilung zuzulassen.

In einem ersten Rundgang wurden durch Reto Pahl, Projektleiter, Hochbauamt Graubünden, sämtliche Projektstudien in Bezug auf die relevanten Bewertungskriterien gemäss Wettbewerbsprogramm vorgestellt und für jedes Projekt zusätzlich die Beurteilung der Stadt Chur erläutert. Nach Abschluss der Vorstellungsrunde wurden sämtliche Projektstudien ausführlich diskutiert.

In einem zweiten Rundgang wurden alle fünf Projektstudien nochmals detailliert besprochen und bewertet. Als Ergebnis dieser ersten Bewertungsrunde wurden zwei Projekte ausgeschieden, welche das Beurteilungsgremium – trotz interessanter Ansätze – in Bezug auf die Qualität wesentlicher Faktoren, wie ortsbauliche Einordnung, Umgang mit bestehender Substanz, architektonische Gestaltung oder konzeptionelle respektive betriebliche Überlegungen, nicht hinreichend zu überzeugen wussten.

Kontrollrundgang

Vor der endgültigen Bewertung und der Festlegung einer oder mehrerer möglichen Projektstudie bzw. Projektstudien erfolgte durch das Beurteilungsgremium eine nochmalige Durchsicht aller Projekte. Das Ergebnis der bisherigen Bewertungen wurde dabei bestätigt.

Entscheid

In einem dritten Rundgang wurden die verbliebenen Projektstudien in Bezug auf sämtliche Bewertungskriterien nochmals eingehend diskutiert. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf den städtebaulichen Umgang, den vorgesehenen Nutzungsmix und die Wirtschaftlichkeit gelegt, wobei für den letzten Punkt besonders die Finanzierung sowie die Struktur des Investors wesentlich waren.

Anschliessend erfolgte für jedes der drei Projektdossiers die Beurteilung sämtlicher Bewertungskriterien mittels einer Matrix. Auf Basis dieser Ergebnisse empfiehlt das Beurteilungsgremium, den Baurechtsvertrag mit dem Investorenteam des Projekts Nr. 4, Kennwort "KONTINUUM", abzuschliessen und die Weiterbearbeitung der Projektstudie gemäss den Vorgaben aus dem Entwurf des Baurechtsvertrages bis zur Baueingabe durch das Hochbauamt begleiten zu lassen.

Investoren

Einfache Gesellschaft Sennhof, bestehend aus
Brandis Investment AG, Industriestrasse 19,
7304 Maienfeld
Miro Immo AG, Ottostrasse 4, 7000 Chur

Architekt

Ritter Schumacher AG, Ottostrasse 4, 7000 Chur

Dank und Empfehlung

Der durchgeführte Investorenwettbewerb hat grosses Interesse bei Investoren und Architekten aus der Schweiz ausgelöst, was die zahlreichen eingegangenen Anmeldungen belegen. Die engagierte Teilnahme von kompetenten und erfahrenen Investorenteam sowie die eingereichten unterschiedlichen Lösungsansätze für die gestellte Aufgabe bekräftigen den Entscheid des Veranstalters, erstmals einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Alle teilnehmenden Investoren und Architekturbüros verdienen für ihre Auseinandersetzung mit der Aufgabe Anerkennung und Dank.

Nach Abschluss der Beratungen und der Festlegung der Projektstudie mit den besten Voraussetzungen für die Umsetzung der Bewertungskriterien im Wettbewerbsprogramm empfiehlt das Beurteilungsgremium, den Baurechtsvertrag mit dem Investorenteam des Projekts Nr. 4, Kennwort "KONTINUUM", abzuschliessen und die Weiterbearbeitung der Projektstudie gemäss den Vorgaben aus dem Entwurf des Baurechtsvertrages bis zur Baueingabe durch das Hochbauamt begleiten zu lassen. Bei der Bearbeitung und Weiterentwicklung sind die Punkte aus der Projektbeurteilung der Stadt Chur zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Chur, 5. Dezember 2018

Für das Beurteilungsgremium

Der Vorsitzende



Dr. Mario Cavigelli

Regierungspräsident

Vorsteher Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement

Beschreibung und Dokumentation der Projektstudien

Das Gefängnis wird Stadt

Projektstudie Nr. 1

Investor

Genossenschaft bainviver -ch
c/o Verein IG Sennhof, Süsswinkelgasse 9, 7000 Chur

Architekt

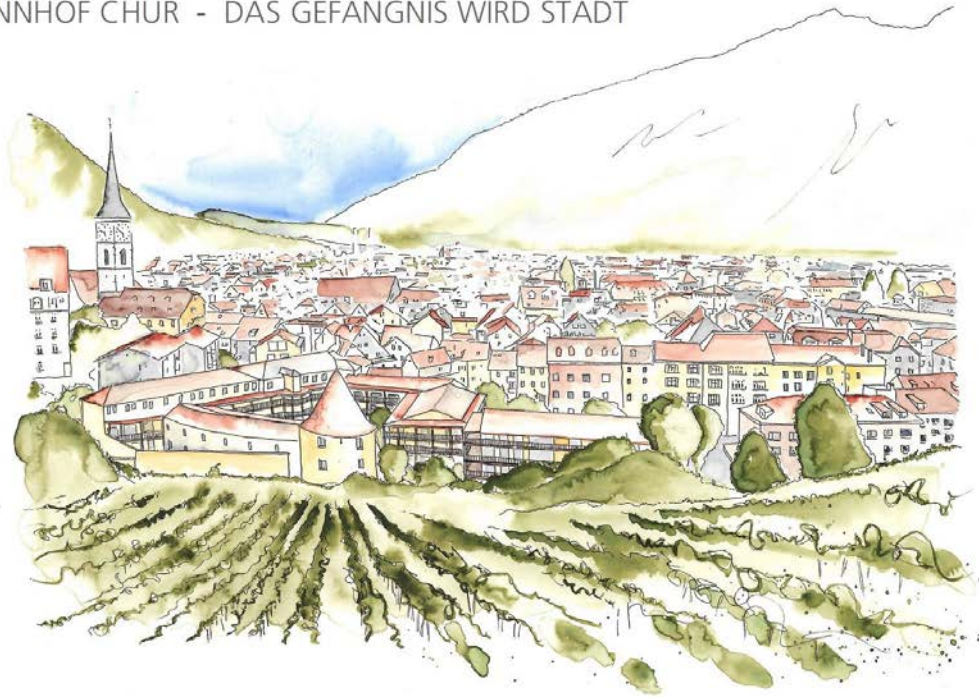
Clavuot Dipl. Architekt ETH/SWB, Gäuggelistrasse 49, 7000 Chur

Die Projektstudie zeichnet sich primär durch den Erhalt fast aller bestehenden Gebäudestrukturen aus. Nur ein Teilbereich der Staatsanwaltschaft wird angepasst und das Gesamtensemble mit einem schlanken Wohnbau auf der Nordseite erweitert. Dadurch bleibt die Massstäblichkeit am Übergang von Stadtboden zu Berghang erhalten und die Gesamtanlage gliedert sich sehr gut in die umliegenden Gebäudestrukturen und Volumetrien ein.

Das ehemals geschlossene Areal wird zur Altstadt hin mittels eines Haupteingangs an der bestehenden Lage an der Sennhofstrasse und neuer kleiner Durchgänge, als Verbindung zur Nachbarschaft, geöffnet. Dabei richtet sich die Gesamtanlage aber konsequent auf den Innenhof aus, dessen Charakter durch die vielschichtig nutzbaren Laubengänge als urbanes Bindeglied gestärkt werden soll.



INVESTORENWETTBEWERB AREAL SENNHOF CHUR
DER SENNHOF CHUR - DAS GEFÄNGNIS WIRD STADT



CLAVUOT
SUISSE ANCIENNE ET MODERNE
www.clavuot.ch
MAIL@CLAVUOT.CH

IGS
ENN
HOF

bainviver

Die Öffnung des Innenhofes gegen den Rebberg verbindet die um den Hof gegliederten Gebäude mit dem Erweiterungsbau im Norden, welcher die Situation beim Karlihof klären und die offene Fläche abschliessen soll.

Ziel der Projektstudie sind die Aufwertung und Belebung des bestehenden Ensembles auf den Grundstücken des Kantons Graubünden. Das Grundstück der Mensa Episcopalis Curiensis wird nicht beansprucht.

Der vorgesehene Nutzungsmix ist gut strukturiert und mittels eines Betriebs- und Organisationskonzepts bereits detailliert ausgearbeitet. Dadurch ist auch die Funktionalität der Nutzungsmöglichkeiten untereinander gewährleistet.

Der neue Stadtteil soll ausser für Anlieferungen autofrei und nur für den Langsamverkehr freigegeben sein. Die beiden Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf dem Grundstück Nr. 2852 sollen für Mietfahrzeuge (Carsharing) zur Verfügung stehen.

Der Freiraum der Gesamtanlage wird in erster Linie durch den Innenhof als urbanes Zentrum, aber auch durch ausserliegende Gartenanlagen und einen Erlebnispfad gebildet und die Kulturlandschaft wird wie bisher an die Sennhofmauern geführt. Der Innenhof wirkt durch die vorgesetzten Laubengänge sowie die praktisch geschlossene Bauweise eher klein.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Angaben zur Finanzierung werden mit Korrekturen als plausibel bewertet, wobei der angegebene Eigenkapitalanteil als sehr tief bewertet wird.



Investorenwettbewerb
Areal Sennhof Chur

KONZEPT:
Das Gefängnis wird Stadt

PLANSTIL:
Visualisierung Innenhof

MASSSTAB:

CLAVUOT
DIPLOM-ARCHITECTEN & INTERIÖR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DEN
WWW.CLAVUOT.CH/0672010
MAIL@CLAVUOT.CH

IGS
ENN
bainviver
HOF



Investorenwettbewerb
Areal Sennhof Chur

KONZEPT:
Das Gefängnis wird Stadt

PLANSTIL:
Erdgeschoss



MASSSTAB:
1:500

CLAVUOT
DIPLOM-ARCHITECTEN & INTERIÖR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DEN
WWW.CLAVUOT.CH/0672010
MAIL@CLAVUOT.CH

IGS
ENN
bainviver
HOF



Investorenwettbewerb
Areal Sennhof Chur

KONZEPTE:
Das Gefängnis wird Stadt

PLANUNG:
Visualisierung Neubau

MASSSTAB

CLAVUOT
ARCHITECTURE & INTERIOR
DESIGN & PROJECT MANAGEMENT
WWW.CLAVUOT.CH

bainviver

I G S
E N N
H O F

Eine Stadt in der Stadt

Projektstudie Nr. 2

Investor

BBS&M Real Estate AG, Mühlebachstrasse 23, 8008 Zürich

Architekt

Stoffel Schneider Architekten AG, Seestrasse 15, 8002 Zürich

Am Ursprung der Projektstudie steht eine komplette Neubebauung des Gesamtareals. Durch die Lage am Altstadtrand ist aber gleichzeitig sowohl eine Teilnahme an der Stadtcharakteristik als auch die Gestaltung derselben möglich und die wesentlichen ortsbaulichen Bestandsmerkmale, die Massstäblichkeit und das Raumvokabular werden aufgenommen. Die neue Gebäudestruktur gliedert sich dadurch gelungen in den Bestand ein und bildet qualitative Aussenräume mit räumlich gefassten Platzsituationen mit Bezug zur Landschaft. Der geschützte Turm wird freigestellt und soll dadurch als markanter

Eckpunkt der ehemaligen Stadtmauer aufgewertet werden. Der Freiraum hinter dem Verwaltungsgebäude Karlihof bleibt erhalten, soll durch den optionalen Ergänzungsbau auf der Nordseite aber gefasst werden.

Das Areal wird zur Altstadt hin mittels eines Haupteingangs an der bestehenden Lage an der Sennhofstrasse und präzise gesetzten Durchgängen geöffnet. Dabei öffnet sich die Gesamtanlage gegen den Rebberg und gibt dem Innenhof ein grosszügiges Erscheinungsbild.



WOHNEN UND ARBEITEN IM SENNHOF

Für das im Jahr 2020 frei werdende heutige Gefängnisareal Sennhof wird eine zukünftige Nutzung und neue Identität gesucht.

offen und vernetzt

Das lange Zeit hermetisch abgeschlossene Areal wird der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Es wird neu wieder ein Teil der Altstadt – einer Stadt in der Stadt – der eng mit seiner Nachbarschaft verflochten ist und auf verschiedenen Wegen durchquert werden kann.

Am Rande des Stadtgebietes vermittelt der Sennhof zur angrenzenden Landschaft, dem aufsteigenden Mittenberg, und überrascht mitten in der Stadt mit einem starken Landschaftsbezug.

lokal verbunden

Der Sennhof bietet am Rande der Churer Altstadt die Chance, an ihren charakteristischen Eigenschaften teilhaben und diese mitzugestalten. Das Projekt ist in seinem städtebaulichen und architektonischen Ausdruck wie auch seinem Nutzungsmix aus dem Ort entwickelt und prägt diesen wiederum neu.

Der Sennhof ist für eine Nutzerschaft konzipiert, die gerne im Zentrum von Chur wohnt, arbeitet und lebt. Sie ist dem Ort verbunden, schätzt sein Angebot und weisst mit den Vor- und Nachteilen der Altstadt umzugehen.

vielfältig und dicht

Der Sennhof steht unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitsformen und allen Altersgruppen offen. Angestrebt wird ein lebendiger Mix von Nutzungen und Nutzern, welche die Vielfalt und Nutzungsdichte des Areals geniessen, bereichern und am Geschehen vor Ort teilnehmen. Der Sennhof soll zu einem attraktiven Stadtteil werden, der mit seiner baulichen Qualität und seinem Nutzungsmix viel zu bieten hat.

Im Erdgeschoss sind Nutzer erwünscht, welche einen aktiven Austausch mit dem Umfeld suchen und pflegen. Das offen organisierte Raumangebot kann ein bunt gemischtes Nutzungsspektrum aufnehmen. In den Obergeschossen sind vor allem Wohnungen vorgesehen, die für unterschiedlichste Lebenssituationen konzipiert sind. Sie umfassen beispielsweise Geschosswohnungen, Maisonnetten, Kleinwohnungen mit eigenem Garten, Wohnungen für Wohngemeinschaften und weiteres mehr.

Der Sennhof richtet sich an Menschen, die Gemeinschaft bewusst suchen und sich gerne in Prozesse zur Gestaltung gemeinschaftlicher Räume (innen wie aussen) einbringen.

Die bauliche Gestalt des neuen Sennhofs zeigt sich von einer neuen, zeitgemässen Seite und bleibt dennoch seiner Vergangenheit verpflichtet.

umgestalten

Der Sennhof wird umgestaltet, bewahrt aber sein bekanntes und vertrautes Gesicht. Der Projektvorschlag basiert auf einer Neubebauung, deren ortsbauliche Eigenschaften den wesentlichen Merkmalen des Bestandes entsprechen. Dazu gehören die lange, eindrückliche Fassadenflucht an der Sennhofstrasse und der Hofraum um den Wehrturm. Die vorhandene Substanz stammt vorwiegend aus dem 20. Jahrhundert. Sie überzeugt vor allem in ihrer städtebaulichen Setzung, weniger aber in ihren architektonischen oder denkmalpflegerischen Qualitäten. Sie wird zugunsten einer neuen Bebauung ersetzt.

Der alte Wehrturm bleibt erhalten und rückt in die Mitte. Er erhält eine prominente Lage und verweist auf eine lange und wechsellagige Geschichte. Für das denkmalpflegerisch wertvolle Portal soll im Umfeld ein passender, historischer Kontext gesucht werden, wo es in adäquatem Rahmen seine Wirkung entfalten kann.

aufwerten

Die neue Bebauung stützt sich auf die am Ort vorhandenen Qualitäten, die zur Zeit nur ansatzweise zu erkennen sind, ab und hebt diese hervor. Die geplante Neugestaltung beinhaltet eine ortsbauliche Aufwertung und beabsichtigt im Wesentlichen:

- Integration in die Altstadt
- Vernetzung mit benachbarten Aussenräumen
- Schaffung interessanter und differenzierter Aussenräume
- angemessener, architektonischer Ausdruck
- Öffnung zu Landschaft
- breiter Nutzungsmix

Mit der neuen Bebauung kann eine Raumstruktur geschaffen werden, die langfristig flexibel ist und sich an veränderte Anforderungen zukünftiger Nutzer anpassen kann. Die neue Bebauung funktioniert als Schale, die über die kommenden Jahrzehnte je nach Bedarf und Zielsetzungen unterschiedlich befüllt werden kann.

Ebenso wichtig ist, dass der Energiebedarf deutlich reduziert wird und mit einer langlebigen, wertigen und nutzerfreundlichen Bauweise bewusst mit den Ressourcen umgegangen wird.



STADT IN DER STADT - INVESTORENWETTBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR - BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 1

Der vorgesehene Nutzungsmix ist vielseitig und gut strukturiert, wodurch auch die Funktionalität der Nutzungsmöglichkeiten untereinander gewährleistet ist. Die Neubaustrukturen sollen dabei als variable Hüllen respektive Raumstrukturen für mögliche zukünftige Nutzungsänderungen ausgebildet werden.

Die Stadt in der Stadt soll ausser für Anlieferungen autofrei und nur für den Langsamverkehr freigegeben sein. Die Nutzung von Carsharing-Angeboten ist bereits angedacht.

Die Bebauungsform definiert unterschiedliche Aussenraumqualitäten. Die Freiräume der Gesamtanlage wirken durch die Öffnung des Innenhofes gegen den Rebberg und den zusätzlichen oberen kleinen Hof klar gegliedert und sehr grosszügig und werden durch klug angelegte Verbindungswege zusätzlich aufgewertet.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Angaben zur Finanzierung werden mit Korrekturen als plausibel bewertet.

STADTRAUMKONZEPT

Der neue Sennhof orientiert sich am Massstab und am Raumkalkül der Altstadt. Er schreibt sich als offene Gebäudefigur in den Bestand ein und bildet mehrere, präzise gesetzte Aussenräume mit differenzierten Qualitäten.

Bezug zur Sennhofstrasse

Die steil ansteigende Gasse wird weiterhin von einem Gebäude begleitet. Die bisher geschlossene wirkende Flucht wird durch eine Fassade mit grösserem Fensteranteil ersetzt und im Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen geöffnet. Zudem wird das Innere des Sennhofs mit zwei Passagen zugänglich gemacht.

Die räumliche Aufweitung an der Strasse, der Sennhofwinkel, bleibt zusammen mit dem Stück ehemaliger Stadtmauer als charakteristischer Altstadtwinkel erhalten und bildet die neue Adresse. Der breite Durchgang signalisiert den Zutritt zum Hof. Der Sennhofwinkel kann vom benachbarten Cafe als Aussenplatz genutzt werden.

Bezug zu Altstadtzeile und Wehrturm

Die Häuserzeile am Karlihof bildet den Abschluss der Innenstadt. Zum Mittenberg schliesst ein offenes Raumgefüge an, welches deutlich erkennen lässt, dass es sich ein Areal ausserhalb der Altstadt handelt.

Die neue Bebauung formt um den Sennhof eine räumlich gefasste Platzsituation und öffnet sich zur Landschaft. Der Wehrturm wird von späteren Zu- und Anbauten befreit und als markanter Eckpunkt der heute verschwundenen Stadtmauer gezeigt. Er wird durch Stützmauern und Terrassierungen in seiner Position verankert und gehalten.

Bezug zur Landschaft

Wichtig ist der Bezug zur nahen Landschaft. Der neue Sennhof öffnet sich zum Mittenberg. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt soll der Naturraum erlebbar sein.

Gebäudefigur

Die Gebäudefigur bestimmt sich aus den angestrebten, unterschiedlichen Aussenraumqualitäten. Dazu zählen der grosse Hof um den historischen Wehrturm, der kleine Wohnhof mit den Maisonnetten im Süden und der Gartenhof zur Altstadtzeile.

Die Gebäudehöhen leiten sich von den Nachbarbauten ab. Ausgehend von der Altstadtzeile sind drei Geschosse mit Attika vorgesehen. Im oberen Teil der Sennhofstrasse steigt die Figur um ein Geschoss an und vermittelt zum kleinen Haus an der Hofstrasse.

Die Altstadt von Chur kennt Plätze von unterschiedlicher Grösse und Gestaltung. Sie sind in ihrer Ausbildung eindrücklich und unverwechselbar. Sie stehen für die Raumqualität der Altstadt und prägen im Zusammenspiel mit den engen Strassenräumen ihr Gesicht.



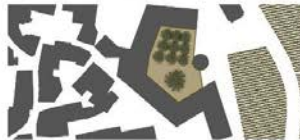
Bischflicher Hof
grosse Freifläche mit Baumgruppe, Brunnen in der Platzmitte und Nebenplätzen



Regierungplatz
urbaner Stadtraum mit dreiseitigem Baumsaum und Platzmöblierung



Karlihof
urbaner Stadtraum mit dominantem, grossem Einzelbaum



Sennhof
Hofraum mit zwei Platzzonen und Landschaftsbezug



STADT IN DER STADT - INVESTORENWETTBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 2

AUSSENRAUMKONZEPT

Das vielfältige Altstadgefüge wird mit dem neuen Sennhof erweitert und ergänzt. Der Eingriff orientiert sich an den vorgelundenen Qualitäten und nimmt diese auf.



Der grosse Hofraum ist öffentlich zugänglich und einladend gestaltet. Er ist in zwei Zonen geteilt: Der offene, südliche Teil dient der Erschliessung und kann auch vom Cafe oder für Aussenveranstaltungen genutzt werden.



Der nördliche Teil ist mit einem Baumdach gedeckt und lädt Anwohner, Mitarbeiter und Passanten zum Verweilen ein.



Die neue Altstadtbebauung bildet am oberen Ende der Sennhofstrasse einen kleinen Wohnhof. Er führt die Anwohner zu ihren Wohnungseingängen und ist als gemeinschaftlich genutzter Aussenbereich zu verstehen.



Zwischen der bestehenden Altstadtzeile und dem neuen Sennhof wird der bestehende Gartenraum erweitert. Die Gärten gehören zu den Erdgeschosswohnungen und sind individuell gestaltet.

Landschaftsbezug

Am Rand der Churer Altstadt gelegen bietet sich auf dem Sennhof die Möglichkeit, die Landschaft mit den anliegenden Rebhängen und Wäldern in die Raumgestaltung einzubeziehen. Der Hofraum öffnet sich deshalb zum Mittenberg und gibt den Ausblick auf die Landschaft frei.



STADT IN DER STADT - INVESTORENWETTBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 3

SITUATIONSLÖSUNG



STADT IN DER STADT - INVESTORENWETTBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 4

EINBINDUNG, VERNETZUNG UND ERSCHLIESSUNG

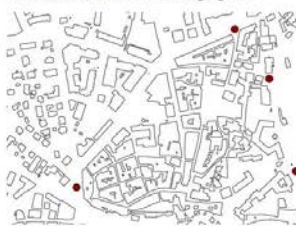
Im Gegensatz zur bisherigen Abgeschlossenheit soll der neue Sennhof sehr gut mit seiner Nachbarschaft verwoben sein. Sämtliche Aussenräume sind öffentlich zugänglich und lassen sich über ein dichtes Wegnetz durchqueren.

Mobilität

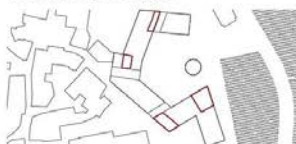
Die Lage des Sennhofs ist sehr zentral und in kurzer Gehdistanz ist das grosse Angebot der Altstadt zu erreichen. Die Nutzer des neuen Sennhofs gestalten ihre persönliche Mobilität sehr bewusst und sind häufig zu Fuss oder mit dem Fahrrad unterwegs. Sie verzichten oftmals ganz auf ein eigenes Auto und nutzen Sharing-Angebote.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist mit den Haltestellen Hof, Planaterrastrasse und Reichgasse gut an das Churer Busnetz angebunden. Der Bahnhof kann ohne Umsteigen erreicht werden - falls die kurze Strecke nicht zu Fuss zurückgelegt wird.



Fahrradparkierung
Für den alltäglichen Gebrauch steht bei jedem Hofzugang auf Erdgeschossniveau ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung. Ein grosser Veloraum, der direkt aus dem Hof betreten werden kann, ergänzt das Angebot. Für das Cafe und Veranstaltungen werden im Aussenbereich weitere Stellplätze eingepplant.



Sennhofstrasse

Die Anbindung an die sehr steile Sennhofstrasse erfolgt neu an drei Stellen. Der Hauptzugang befindet sich wie schon erwähnt am "Sennwinkel", dem kleinen Platz im unteren Bereich der Strasse. Ein breiter Durchgang führt an den grossen Fenstern der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung - einem Kulturcafe und kleinen Verkaufsstöcken - in den grosszügigen Hofraum. Ein zweiter Durchgang verknüpft auf halber Höhe die ansteigende Sennhofstrasse mit dem Hofraum. Diese Verbindung ist als breite Treppenanlage ausgebildet, welche die unterschiedlichen Niveaus überbrückt. Der dritte Zugang führt in den kleinen Wohnhof im oberen Teil der Sennhofstrasse. Dieser ist von der Gasse aus einsehbar und kann ohne Niveaudifferenz betreten werden. Er bildet den halböffentlichen Vorbereich zu den Hauszugängen der Maisonnetten und dient den Anwohnern auch als Aufenthalts- und Spielort.

Altstadtzeile

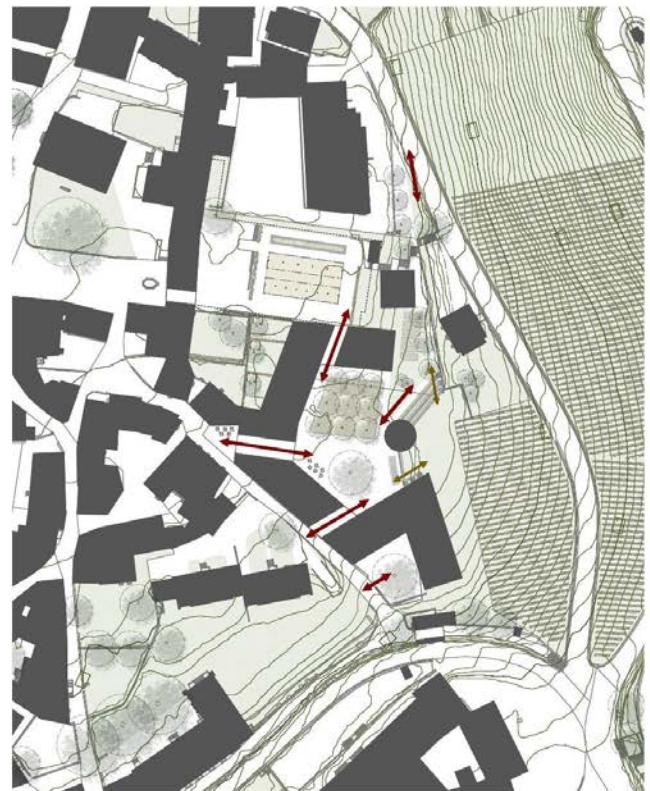
Das offene Raumgefüge hinter der Altstadtzeile ist heute als Parkplatz und Fahrradabstellort genutzt und durch eine schmale Passage mit dem Karlihof verbunden. Neu führt ein weiterer Durchgang zum Sennhof. Dieser bietet eine willkommene Abkürzung durch die Areal hindurch.

Planaterrastrasse

Neben der heutigen Treppenverbindung führt neu auch eine Fusswegverbindung mit nur wenig Gefälle zur Planaterrastrasse. Sie führt an der Stützmauer der östlichen Nachbarhauses entlang und erreicht die Planaterrastrasse über eine kleinen Terrasse. Der Weg wird von Bäumen begleitet und ausgezeichnet. Diese Verbindung ermöglicht es, das nördliche Stadtgebiete mit den Schulen und den Einkaufsmöglichkeiten ohne Umwege zu erreichen und bietet zugleich den Ausgangspunkt für einen Spaziergang auf den Mittenberg.

Rebberg

Zwei schmale Treppenaufgänge an den Enden der Stützmauern, welche an den historischen Wehrturm anschliessen, gestalten den Zugang zum nahen Rebberg und seiner vorgelagerten Wiese. Diese Aufgänge sind in erster Linie für Garten- und Unterhaltsarbeiten bestimmt, doch lässt sich in der Wiese sitzend auch gut das Geschehen im Hof überblicken.



STADT IN DER STADT - INVESTORENWETTBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 5

NUTZUNGSMIX UND -VERTEILUNG

Der neue Sennhof bietet das Potenzial für einen breiten Nutzungsmix, der sich über die Jahre verändern und anpassen kann.

Publikumsorientierte Nutzungen

- Gastronomie und Veranstaltungen
- Ateliers, Werkstätten, Kleinproduktionen, Verkauf
- Dienstleistung, Bildungsangebote

Diese Nutzungen sind vor allem im Erdgeschoss beheimatet, das eine grosszügige Raumhöhe aufweist oder sogar zweigeschossig ist und damit zahlreiche Belegungen zulässt. Das Raumangebot richtet sich an Nutzer, welche vor Ort aktiv sind und direkten Aussenkontakt pflegen. Ein allfälliger Warenumschlag lässt sich innerhalb der Abstadtgegebenheiten bewältigen.

Die zumietbaren Einzelräume sind ein zusätzliches Angebot, um wohnungsnah im eigenen Büro zu arbeiten.

Im Obergeschoss entlang der Sennhofstrasse sind Räume vorgesehen, die flexibel unterteilbar sind und sich für Dienstleistungs- und (Weiter-)Bildungsangebote eignen. Der Aussenkontakt ist weniger direkt, doch soll das Areal als Adresse und Aufenthaltsort geschätzt werden.

Die Nutzer bauen ihre Räume selber aus, was die Identifikation mit dem Ort fördert. Wichtig ist, dass die Räume visuell offen bleiben.

Wohnen

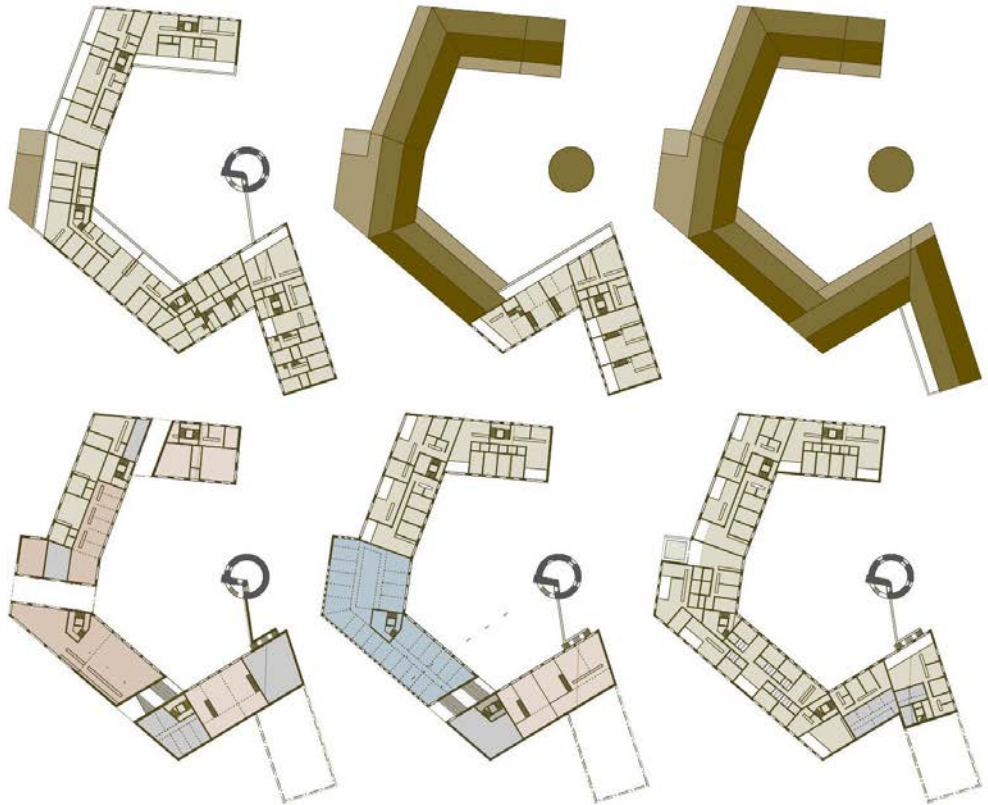
Der Sennhof bietet ein breites Wohnangebot. Dieses reicht von der 2-Zimmer-Wohnung für einen Kleinhaushalt bis zur 7-Zimmer-Wohnung einer Wohngemeinschaft. Es stehen Parterrowohnungen mit Garten, Geschosswohnungen mit grosszügigen Loggien, Attikawohnungen mit Dachterrassen und Maisonetten zur Auswahl. Die Bewohner im Erdgeschoss können ihre Gärten selber gestalten und mit den Pflanzkäften erhalten auch weitere Bewohner die Gelegenheit, zu gärtnern.

publikumsorientierte Nutzung

Berufsnutzung

Wohnnutzung

Keller, Nebenküche, Technik



STADT IN DER STADT - INVESTOREN WETTBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 6

WOHNEN, ARBEITEN UND LEBEN IM SENNHOF

Wohnen im Parterre: Wohnung mit eigenem Garten



Kindertagesstätte: Betreuungsangebot für Familien



Workspace: Büro mit direktem Zugang von aussen



Kulturcafe: Gastrobetrieb mit Veranstaltungen



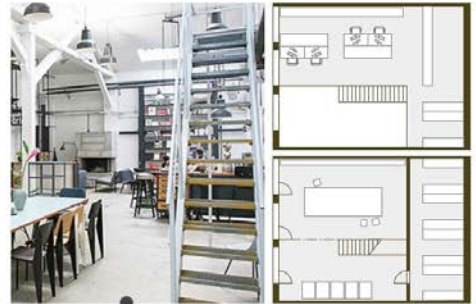
Wohnen im Dach- oder Regelgeschoss: Wohnung mit grosser Terrasse oder geschützter Loggia

STADT IN DER STADT - INVESTOREN WETTBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 7

WOHNEN, ARBEITEN UND LEBEN IM SENNHOF



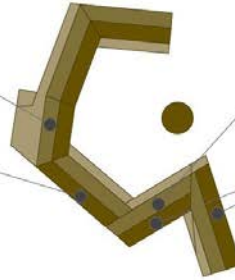
Dienstleistung: flexibel einstellbare Büroräume



Werkstatt, Atelier: Arbeiten im doppelgeschossigen Raum



Gemeinschaftswohnen: Wohnen mit anderen



Maisonette: Wohnen am eigenen Wohnhof

STADT IN DER STADT - INVESTORENWEITBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 8

ERSCHEINUNG

Wie schon im Stadtgrundriss soll der neue Sennhof auch in seiner Erscheinung die Altstadt ergänzen und sich darin einfügen.



Erscheinung

Die Fassaden des neuen Sennhofs sind in ihrer Erscheinung als Interpretation der Altstadt Häuser zu lesen. Es ist erkennbar, dass es sich um ein Areal handelt, worin ein breites Nutzungsspektrum beheimatet ist. Die einzelnen Nutzungen lassen sich an der Fensterart ablesen. Im Erdgeschoss wird darauf geachtet, dass sich die Fassaden für verschiedenste Nutzer eignen und eine langfristige Flexibilität gewährleistet ist.



Dachdeckung

Die durchlaufenden Dächer ohne Aufbauten und Einschnitte gehören zu weiteren Merkmalen der Eingliederung. Sie sind mit Ziegeln gedeckt und ein leichter Dachüberstand schützt die Fassaden vor der Witterung.



Befensterung

Die Fassaden sind als klassische Lochfassaden ausgebildet und auf der Strassen- wie Hofseite gleichwertig behandelt. Der Öffnungsanteil ist grösser als in der Altstadt, doch wahrt er deren Massstäblichkeit. Die publikumsnahen Nutzungen im Erdgeschoss zeichnen sich mit grossen Öffnungen, die Einblick gewähren, aus. In den zweigeschossigen Zonen sind die Fensterzüge hoch angeordnet, um das Licht in die Tiefe zu leiten.

Die Büroräume im Obergeschoss erhalten eine schmalere Befensterung, welche das Abtrennen von kleineren Räumen zulässt. Die Fenster der Wohnungen weisen eine tiefe Brüstung auf und die Aussenräume der Regalgasse sind in das Gebäudevolumen integriert. Nur das Attika öffnet sich mit einer raumhohen Verglasung zur Altstadt oder zur Landschaft.

Die Fenster werden als einzelne Öffnungen betont und erhalten eine Einfassung, welche leicht aus der Fassadenfläche vorspringt und die Fassadenflächen wirksam unterbricht.



Materialisierung und Farbigkeit

Die Dächer sind mit Ziegeln aus gebrochenem Rotbraun gedeckt. Die Fassaden sind verputzt und in einer hellen, sandigen Farbgebung gehalten. Die Fenster und Brüstungen weichen mit ihrer deutlich dunkleren Farbgebung zurück.

STADT IN DER STADT - INVESTORENWEITBEWERB AREAL SENNHOF, CHUR-BIETERVERFAHREN FÜR BAURECHTSANGEBOTE, OKTOBER 2018 - 9

AUSSENRAUMGESTALTUNG

Die Wahl der Beläge und Pflanzen stützt sich auf ein vertrautes Stadtvokabular ab. Der Hofbelag besteht aus Kopfsteinpflaster aus versickerungsfähigem Stein. Das bekannte Bild der Altstadt zieht sich damit in den Hof und lässt diesen als Teil davon erscheinen. Unter dem Baumdach ist eine Chaussierung anzutreffen, welche mit einfachem Stadtmobiliar bespielt ist. Der Belagswechsel unterstreicht, dass es sich um eine Verwölzung handelt.



Der Einzelbaum im Hof kann eine Kastanie sein. Ähnlich wie auf dem Karthof ist genug Raum vorhanden, um den Baum sehr hoch und markant wachsen zu lassen. Das Baumdach über der Chaussierung soll aus hellem und lichtdurchlässigem Laub bestehen. Es spielt mit den Sonnenstrahlen und spendet im Sommer Schatten.



Die Stützmauern, welche nördlich an den Wehrturm anschließen, sind terrassiert und mit einer typischen, artenreichen Trockenvegetation bepflanzt. Auf den schmalen Wegeparten lässt sich im Verlauf der Jahreszeiten der Wechsel der Farben und Arten aus der Nähe beobachtet.



An der neuen Wegverbindung zur Planaterrastrasse sind Pflanzgärten angelegt. Sie stehen interessierten Bewohnern zur Verfügung und sollen vor allem mit Gemüse und Kräutern für den eigenen Küchenbedarf bepflanzt werden. Für die Mieter der Erdgeschosswohnungen steht die dort vorhandene Grünfläche als privater Gartenraum zur individuellen Gestaltung bereit.



Der bestehende Rebberg und der historische Wehrturm bilden den Vordergrund für den wunderbaren Ausblick auf die Landschaft des Mittenbergs. Die Herbstverfärbung von Wald und Reben lässt sich unmittelbar aus dem Sennhof und der Stadt erleben. Diese Landschaft ist ein wichtiger Teil der Wohn- und Arbeitsqualität des neuen Sennhofs.



CONTINUUM

Projektstudie Nr. 3

Investor

PAT-BVG Personalvorsorgestiftung, Kapellenstrasse 5, 3011 Bern

Architekt

Bearth & Deplazes AG, Wiesentalstrasse 7, 7000 Chur

Die Projektstudie sieht die Schaffung eines neuen vitalen Kleinquartiers vor, wobei das Gesamtvolumen des Ensembles durch eine sehr hohe Verdichtung mit haushälterischer Bodennutzung (Altstadt-Dichte-Modell) stark vergrössert wird. Die Qualität und der Mehrwert von entstehenden öffentlichen Räumen soll dabei möglichen Spekulationsgedanken widersprechen.

Durch die gewählte Neubaustruktur verlieren der Turm und der Bogentrakt aber an Geltung, der geschützte Turm wird durch die zwei zusätzlichen Türme konkurrenziert und die Öffnung zur Altstadt ist nicht optimal.

Obwohl die Netto-Nutzfläche mehr als verdreifacht wird, ist der vorgesehene Nutzungsmix vielseitig und gut strukturiert. Dadurch ist auch die Funktionalität der Nutzungsmöglichkeiten untereinander gewährleistet.





CONTINUUM

FAKTEN UND ZAHLEN

- Bundesgesetz über die Raumplanung RPG, Art. 3 Planungsgrundsätze: «Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.» (...) a bis: «Insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.»
- Raumplanungserordnung (RPE), Änderung vom 2. April 2016, Art. 54, 3:
- «Der Kanton erteilt im Richtplan die Aufträge, die nötig sind, um: b) die bestehenden und neu geschaffenen Bauzonen bodensparend und effizient zu bebauen und zu verdichten.»
- Das Sennhof-Areal ist deutlich unternutzt: Die heutigen Bestandsbauten weisen insgesamt nur gerade eine Netto-Nutzfläche von ca. 2'500 m² auf.
- Das vorliegende Projekt kann aufgrund des haushälterischen Umgangs mit dem Grundstück die Netto-Nutzung auf ca. 8'200 m² erhöhen.
- Insgesamt können rund 85 neue Wohnungen und ein vielfältiges und attraktives Wohnungsangebot in der Altstadt geschaffen werden!
- Das Projekt Continuum beinhaltet ausschliesslich Mietwohnungen! Die bessere Ausnutzung des Sennhof-Areals erlaubt es, im Gegenzug günstige Mieten rechnen zu können.
- Das Erdgeschoss weist rund 1'600 m² für gemischte Nutzungen und attraktive Angebote aus, die dem Quartier und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.
- Im Frühjahr 2018 wurde ein Ideenwettbewerb für das «Haus zum Arcas» in Chur entschieden. Von den 52 eingereichten Projekten wurden 3 ausgewählt. Dies widerspiegelt die hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Kulturräumlichkeiten in der Churer Altstadt. Die verbleibenden 49 Projekte sind potenzielle Mieter am Sennhofplatz.
- Die Gruppe pop e poppa familienservice hat ihr Interesse für die Miete von 900 m² – 400 m² für eine Kinderkrippe in der beigefügten Absichtserklärung bekundet.
- Ferner konnte die Wohnbaugenossenschaft DOMUM für dieses Projekt überzeugt werden. Die Absichtserklärung liegt bei.
- Als Investor konnte die öffentliche Pensionskasse PAT-BVG der Personalvorsorgeanstalt der Ärzte und Tierärzte gewonnen werden. Die Absichtserklärung liegt bei.
- Aus der heuligen Brache am Rand der Altstadt kann ein neues, vitales Kleinquartier mit vielfältigen, attraktiven und bezahlbaren Angeboten zum Wohnen für Alt und Jung, für Kultur, Gewerbe und Gesellschaft werden. Die dafür notwendigen Räume und Plätze können geschaffen werden. Aus dem grossen Gefängnis Hof wird der neue Sennhofplatz, er steht Anwohnern und Öffentlichkeit zur Verfügung, und aus dem kleinen Gefängnis Hof wird ein grüner Kleinpark mit Spielplatz. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die bessere Nutzung des Areals ermöglichen bezahlbare Mietpreise und eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Chur in die Zukunft.

IWBW AREAL SENNHOF
CHUR, 31.10.18

CONTINUUM

VON ALTEN UND NEUEN STÄDTEN

Noch in den 1960er Jahren war die Churer Altstadt ein wenig begehrter Ort zum Wohnen. In den neuerstellten Wohnquartieren unterhalb des Bahnhofs fehlten andersseits öffentliche Räume und entsprechende Infrastrukturen. Nach und nach wurde die Altstadt attraktiver, ihre Plätze, Gassen und Bausubstanz umgebaut und aufgewertet. Heute, rund 50 Jahre später, ist die Altstadt ein Begriff für alles, was mit vitalem Leben in Chur zu tun hat.

KEINE ANGST VOR DICHTEN

Das ist umso erstaunlicher, als das städtebauliche Modell aus dem Mittelalter stammt, weit weg von modernen Vorstellungen, und erst noch in einer baulichen und räumlichen Dichte vorliegt, die jedem zeitgenössischen Quartier abgeht. Die Mutmassung, diese quantitative Dichte sei nur spekulativ von Interesse, wird durch die Qualität und den Mehrwert der öffentlichen Räume widerlegt. Das Dichte-Modell der Altstadt ist mustergültig für haushälterische Bodenennutzung, hochwertigen öffentlichen Freiraum und durchmischte Nutzungen für Wohnen, Gewerbe, Kultur und Gesellschaft.



Chur Hof - Kupferstich von Matthäus Herold

DER UMBAU DES SENNHOFES IST EINE HISTORISCHE CHANCE!

Ursprünglich war das Gebiet des Sennhofs grüne Brache – eine Bauland-Reserve zwischen der wachsenden Stadt und ihren begrenzenden Stadtmauern – landwirtschaftlicher Gutshof, dann Seifenfabrik, und darauf seit 150 Jahren abgesperrtes Gelände einer Zuchtanstalt (an einem für die damalige Stadt offenbar minderwertigen Ort!). Für Chur ist der Begriff des Sennhofs das Ensemble von Turm, Zellentrakt und Mauer. Dass der Turm mit dem steilen Kegeldach zur mittelalterlichen Befestigung der Stadtmauer gehört, der elegant gebogene Seitentrakt aber von Architekt Theodor Hartmann aus den 1960er Jahren stammt, ist vielen nicht bewusst, so gut sind alt und neu zusammengefügt! Auf diesem Bestand, dieser architektonischen Haltung und dem alt-städtebaulichen Konzept der qualitativen, haushälterischen Verdichtung baut das vorliegende Projekt auf.

HOF-PLATZ

Der Sennhofplatz wird neuer, öffentlicher Platz in der Churer Altstadt. Er weist eigene räumliche Qualitäten auf, die nicht schon anderswo vorhanden sind. Zum einen ist da das bereits vertraute Ensemble aus Rundturm und Zellentrakt, das eine Platzseite begrenzt und die Präsenz des ehemaligen Zuchthaus spüren lässt. Die anderen Platzseiten werden von viergeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise gefasst und von Laubengängen begleitet. Die Laubengänge dienen der effizienten Erschliessung der unterschiedlichen Wohnungen, als sonnige Balkone und auch als Zuschauer galerien bei öffentlichen Anlässen.



Shakespeare's Globe, London

GEMISCHTE NUTZUNGEN – ÖFFENTLICHES LEBEN

Im Erdgeschoss bilden die Laubengänge wettergeschützte Galerien, denen entlang Ateliers, Gewerberäume, Läden, Kinderhorte, Cafés, Quartieräume, Jugendherberge und digi. zu finden sind. Es könnte auch eine zweigeschossige hohe Markthalle eingebaut werden. Der Hauptzugang zum Sennhofplatz befindet sich an der Sennhofstrasse (die dort aber eine Gasse ist), weitere Durchgänge in den Platzecken verbinden ihn in allen Richtungen mit der Altstadt. Insgesamt können im Erdgeschoss rund 1'600 m² Nutzfläche geschaffen werden.



Arkaden Poststrasse, Chur

© BEARTH & DEPLAZES / Implenia

Das Areal soll ausser für Anlieferungen autofrei und nur für den Langsamverkehr freigegeben sein. Die Tiefgarage mit einer Zufahrt entweder über den Karlihof oder die Planaterastrasse muss gemäss «Gesetz für eine Fussgängerzone in der Altstadt 662, Art.6» hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit überprüft werden. Die Projektstudie weist eine entsprechende Umsetzungsmöglichkeit nicht gesichert nach.

Der Sennhofplatz als neuer öffentlicher Altstadtplatz wird durch die Bebauungsstruktur klar umfasst und richtet sich dadurch stärker nach innen als nach aussen. Präzise gesetzte aber relativ schmale Zugänge stellen die Verbindung zur Altstadt her. Der Freiraum ist im Verhältnis zur Bebauungsfläche ausreichend und wird durch den kleinen Gefängnis Hof zusätzlich aufgewertet.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Angaben zur Finanzierung werden als plausibel bewertet.

ALTSTADT-WOHNEN WIE NOCH NIE

In den drei Obergeschossen können unterschiedliche Typen und Grössen von Wohnungen geschaffen werden. Von Studio-Wohnungen für Einzelpersonen, Betagte, Behinderte oder Studenten, über Klein- und mittelgrosse Familienwohnungen bis zu Vielpersonenhaushalten lassen sich die Geschosse dank der Erschliessung durch Laubengänge gut differenzieren. Besonders interessant ist die Möglichkeit, in der Altstadt Wohnungen mit Balkonen und Loggien anbieten zu können.



Loggia und Balcone

KLEINPARK MIT SPIELPLATZ

Der kleine Gefängnishof liegt hinter dem Zellentrakt rund 3,5 Meter höher als der Sennhofplatz, er wird zu einem schönen, öffentlich zugänglichen Baumgarten umgestaltet. Im sogenannten Nebenperimeter kann entlang der bestehenden Gefängnismauer ein neuer Wohntrakt gebaut werden. Der neue Trakt erhält so einen privaten, attraktiven und ruhigen Aussenraum auf seiner Westseite, während seine Rückseite, die Bergseite, mural mit wenigen Lochfenstern ausgeführt ist und sich so optisch genauso schliesslich mit dem Rundturm verbindet wie der Zellentrakt davor.



Garten

PLÄTZE UND PARKS IN DER CHURER ALTSTADT



IVBW AREAL SENNHOF CHUR, 31.10.18



Situation 1:1000

CONTINUUM

© BEARTH & DEPLAZES / Implenia



Visualisierung Sennhofplatz

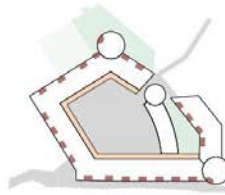
IVBW AREAL SENNHOF CHUR, 31.10.18

CONTINUUM

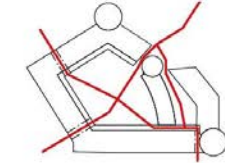
© BEARTH & DEPLAZES / Implenia

ÖFFENTLICHE ANLÄSSE

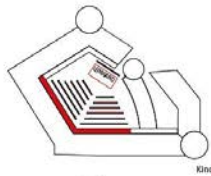
Der Sennhof-Platz bietet aufgrund seiner Größe und Geometrie gute, differenzierte Möglichkeiten zur Bespielung. Verschiedenartige Anlässe für Besucher und Gäste von aussen sind ebenso möglich wie die Vergrößerung der Ausstellungsflächen der ansässigen Gewerbe- und Kulturbetriebe auf den Sennhofplatz als «Schaufenster» für die Öffentlichkeit.



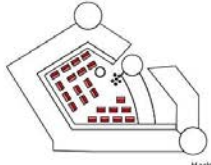
Aussenräume



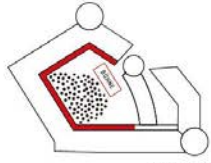
Erschliessung Platz / Fusswegnetz



Kino

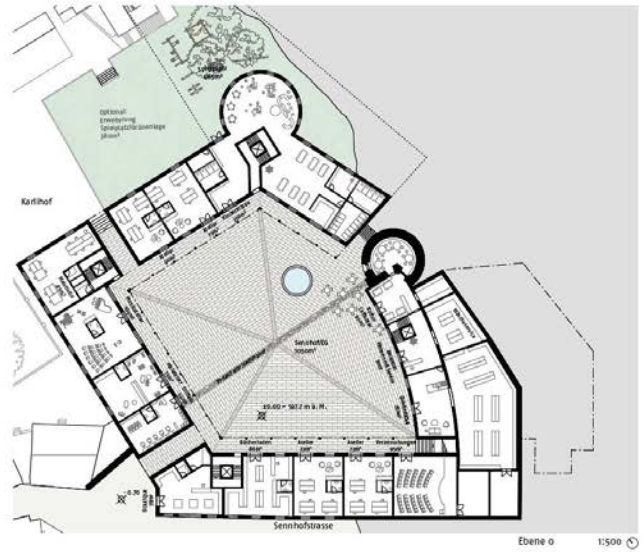


Markt



Bespielbarkeit Sennhofplatz

Konzert/ Theater



Ebene 0 1:500



Orchesterkonzert



Theater



Markt



Kino

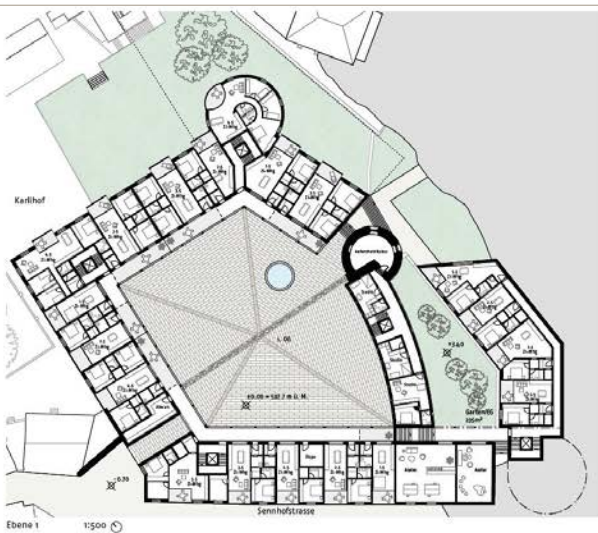


Kunstausstellung

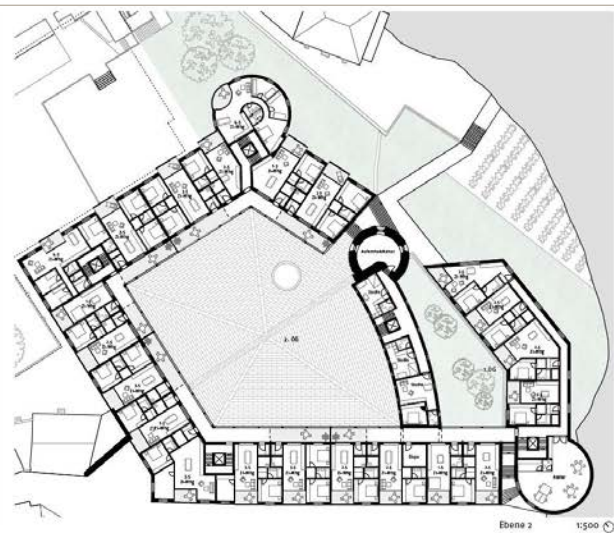
IWBW AREAL SENNHOF
CHUR, 31.10.18

CONTINUUM

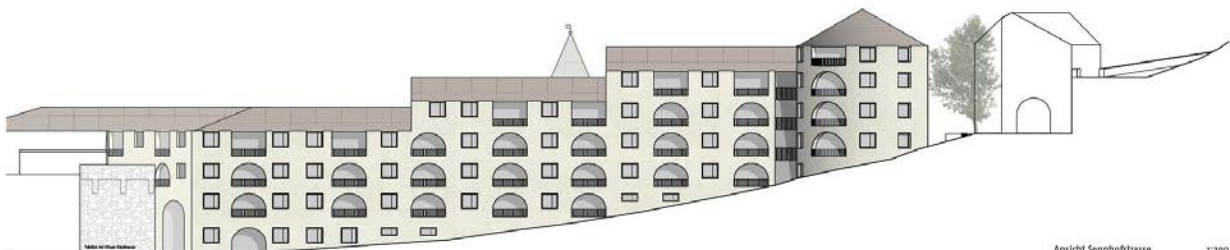
© BEARTH & DEPLAZES
BEARTH DEPLAZES LAUBER / Implemia



Ebene 1 1:500



Ebene 2 1:500

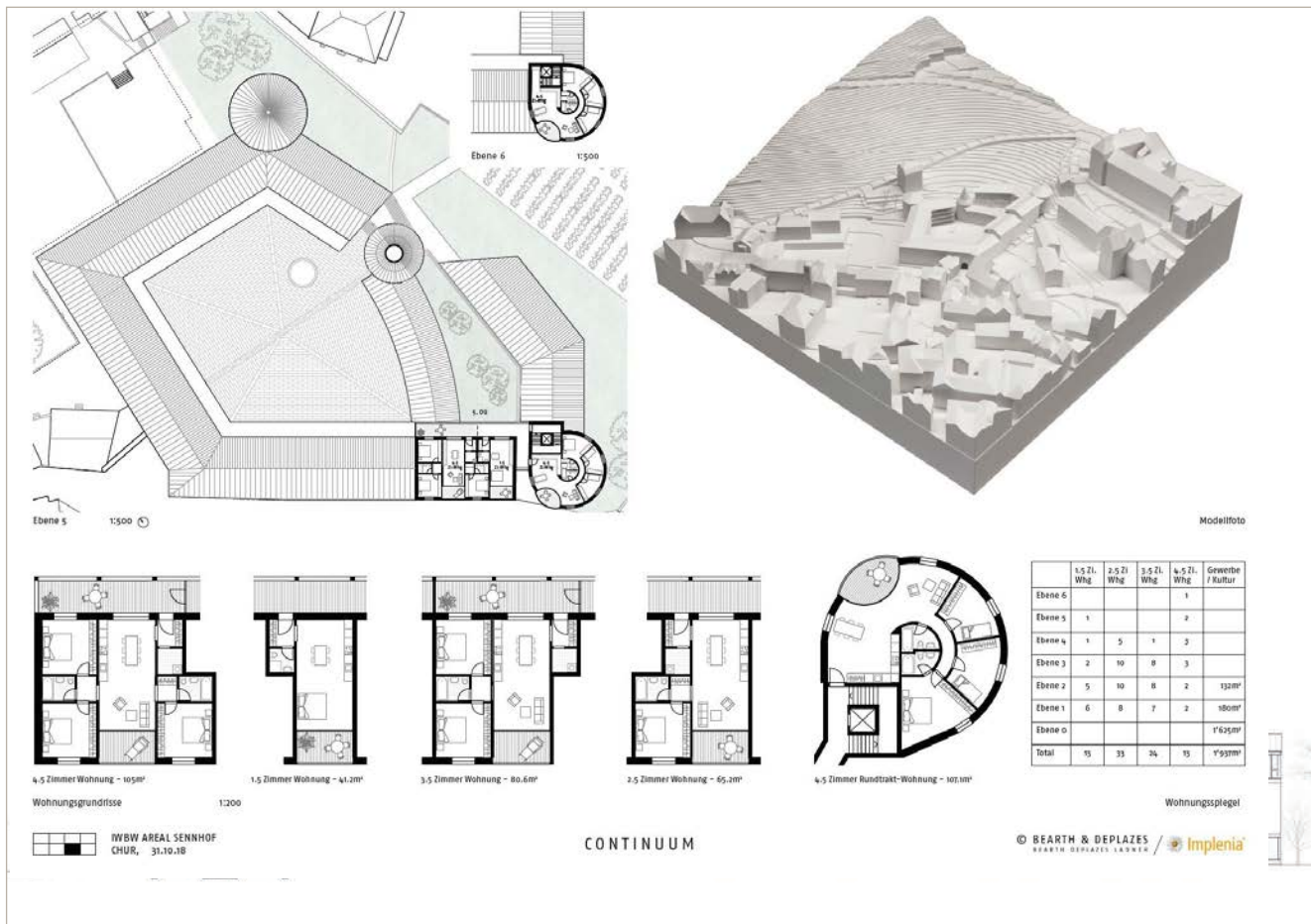


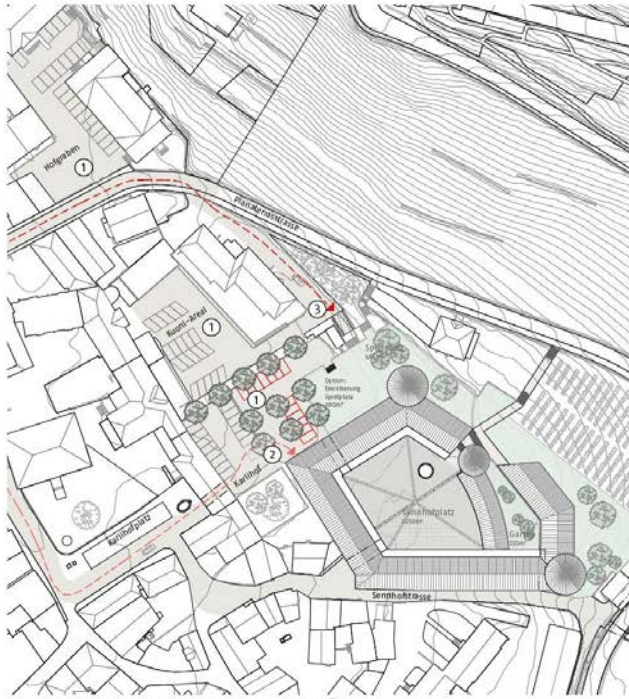
Ansicht Sennhofbasse 1:300

IWBW AREAL SENNHOF
CHUR, 31.10.18

CONTINUUM

© BEARTH & DEPLAZES
BEARTH DEPLAZES LAUBER / Implemia



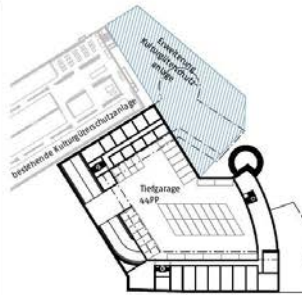
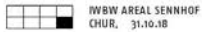


Situation mit verkehrstechnische Erschliessung 1:1000

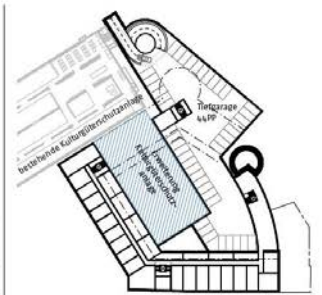
1 AUSSENPARKPLÄTZE

Im Zusammenhang mit „sineglia“, werden zahlreiche Gebäude in der Churer Altstadt frei. Im Bereich Holzgraben, Karlihof und Kuoni-Areal wären demzufolge womöglich auch unzählige Aussenparkplätze verfügbar. Da diese nahe am Bauperimeter liegen und eine direkte Fusswegverbindung vorgesehen ist, ergibt sich die Frage, ob man diese nicht als Aussenparkplätze für die geplante Überbauung nutzen könnte.

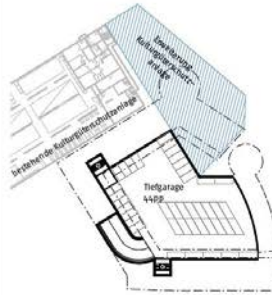
Da die Wohnbaugenossenschaft DOMUM nur eine beschränkte Anzahl Parkplätze benötigen würde, könnte man folglich auch auf einen oder sogar beide Tiefgaragengeschosse verzichten.



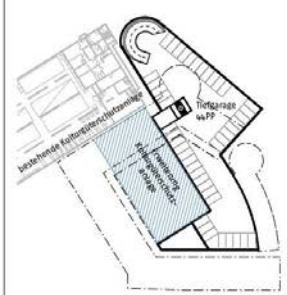
1. Untergeschoss 1:3000



1. Untergeschoss 1:3000



2. Untergeschoss 1:3000



2. Untergeschoss 1:3000

2 EIN- UND AUSFAHRT VOM KARLIHOF

Wenn man eine neue Tiefgarage vom Karlihof her erschliessen würde, könnte die Erweiterung der kantonalen Kulturschutzanlage an der dazu vorgesehenen Stelle erfolgen. Sämtliche Verkehrsführung würde demzufolge über den Karlihofplatz und durch den engen Bogen zum Karlihof erfolgen. Dies führt zu einer höheren Verkehrsbelastung an der Reichsgasse.

3 EIN- UND AUSFAHRT VON DER PLANTERRASSE

Wenn die Erweiterung der kantonalen Anlage für Kulturüberschutz seitlich Richtung Sennhofplatz vorgenommen wird, kann die Zufahrt für eine Tiefgarage von ca. 18 Parkplätzen ab der Planterrasse erfolgen. Dies bedingt allerdings eine Vorinvestition des Kantons in die Erweiterung, damit diese anschliessend dann überbaut werden kann (Statik).

CONTINUUM

© BEARTH & DEPLAZES / Implenla

KONTINUUM

Projektstudie Nr. 4

Investor

Einfache Gesellschaft Sennhof, bestehend aus
Brandis Investment AG, Industriestrasse 19, 7304 Maienfeld
Miro Immo AG, Ottostrasse 4, 7000 Chur

Architekt

Ritter Schumacher AG, Ottostrasse 4, 7000 Chur

Die Bebauungsstruktur sieht an der Nord-West-Ecke einen "gelenkartigen" aber kontinuierlichen und harmonischen Übergang von der bestehenden zur neuen Bausubstanz vor. Durch die Verschiebung der Gebäudeachse der neuen Hofbebauung nach Norden wird der Innenhof neu gefasst und viel grosszügiger. Der bestehende Turm und der Bogentrakt erlangen dadurch die notwendige Wichtigkeit in der harmonischen und durchdachten Erscheinung des gesamten Ensembles. Als neuer Stadtteil bildet die Projekt-

studie zwei räumlich gefasste Platzsituationen und einen Übergang von der städtischen Prägung zur Landschaft mit Rebberg. Das Grundstück der Mensa Episcopalis Curiensis wird nicht beansprucht.

Der vorgesehene Nutzungsmix ist vielseitig und gut strukturiert, wodurch auch die Funktionalität der Nutzungsmöglichkeiten untereinander gewährleistet ist.





Das Areal soll ausser für Anlieferungen autofrei und nur für den Langsamverkehr freigegeben sein. Die optionale Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Eigentum der Mensa Episcopalis Curiensis mit einer Zufahrt über die Sennhofstrasse muss gemäss «Gesetz für eine Fussgängerzone in der Altstadt 662, Art.6» hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit überprüft werden. Die Projektstudie weist eine entsprechende Umsetzungsmöglichkeit nicht gesichert nach.

Die fortlaufende Gebäudestruktur definiert verschiedene Aussenraumqualitäten mit unterschiedlichen Plätzen und präzise ausgestalteten Trennungen zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereichen. Die Freiräume der Gesamtanlage wirken grosszügig und werden durch die Öffnung des Innenhofes gegen den Rebberg zusätzlich aufgewertet.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Angaben zur Finanzierung werden als plausibel bewertet.



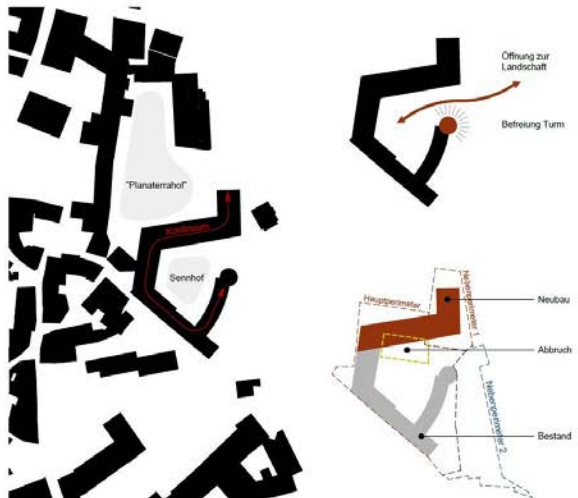
Situationsplan 1:1000
 MWB Areal Sennhof Chur

Sorgfältiger Städtebau: Altes bewahren - Neues schaffen

Landschaft durchfließt Stadtraum: Der Sennhof liegt am Rand der Churer Altstadt. Der Hauptzugang durch die Sennhofstrasse ist städtisch geprägt. Ganz anders die südöstliche Seite. Hier öffnet sich der Sennhof über die Planaterastrasse auf die Landschaft. Statt wie bisher abgegrenzt durch Mauern wird die erlebnisreiche Landschaft neu den Sennhof durchfließen.

Das schöne Alte aufwerten: Neues kann eine Chancen für das schöne Alte sein. Zum Beispiel im Sennhof. Der geschützte Turm aus dem 13. Jahrhundert erwacht aus seinem Dornröschenschlaf. Er kommt neu prominenter zur Geltung, weil der 1995 erbaute nördliche Sennhoftrakt abgebrochen wird. Das neue, ergänzende Bauvolumen im Norden gewährt dem Turm den nötigen Freiraum. Mit dieser prominenten Stellung wird der Turm zum neuen visuellen Zentrum des Sennhofs. Gleichzeitig schafft er die sympathische Öffnung zu den Weinbergen.

Neuen Lebensraum schaffen: Der neue Trakt ist das nahtlose Kontinuum an die Bauten im Bestand - ohne Zäsur verbinden sich Altbauten mit Neubauten. Der neue Trakt schafft zwei charakterstarke städtebauliche Räume. Einerseits erweitert er den engen Sennhof ohne seinen Charakter zu zerstören. Andererseits fasst er den nördlichen Hof neu. Das Kontinuum - das Verbinden von Alt und Neu aussert sich auch in der muralen Fassade, die sich in Öffnungsgrad und Material am umgebauten Bestand orientiert.



KONTINUUM

Städtebau 2/10



Die Nutzungsdurchmischung garantiert einen belebten öffentlichen Sennhof für alle Altersklassen.

MWB Areal Sennhof Chur

KONTINUUM

Visualisierung 2. 3/10

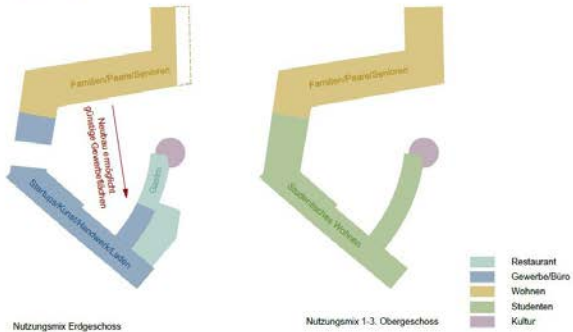
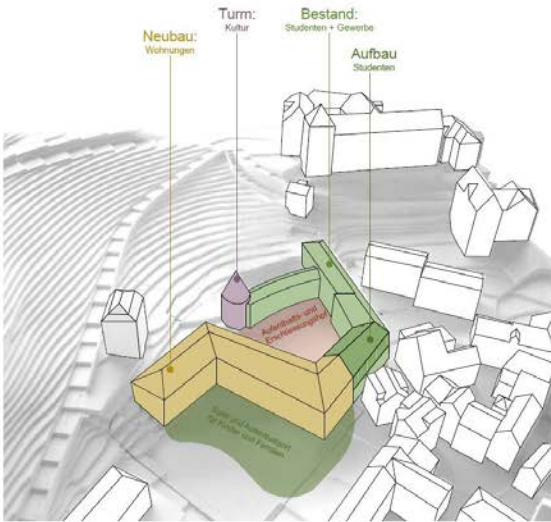
Lebendiger Stadtteil zum Wohnen, Arbeiten und Genessen

Eine Stadt in der Stadt: Was ist eine Stadt? Ein grosserer, bebauter Raum mit unterschiedlichsten Nutzungen durch viele Menschen. Das trifft auch auf Chur zu - KONTINUIUM führt die Stadt weiter. Chur erhält einen neuen Stadtteil. Der bestehende Nutzermix sorgt für Leben und Lebendigkeit. Der Sennhof ist weder Schlafquartier noch Geschäftsviertel - eben eine Stadt in der Stadt mit hoher Lebensqualität.

Kreativwirtschaft und Freizeit: Das Erdgeschoss bietet günstige Gewerbeflächen für kreative Köpfe aus verschiedensten Branchen. Raum für Startups, Kulturschaffende aber auch für Läden und Restaurants.

Studentinnen und Studenten: Gleichzeitig werden sich Studierende der nahe gelegenen Fachhochschule in den alten Gemäuern einmieten. Für sie ist die kleinteilige Struktur perfekt. Mit dem Vorteil, dass der strukturelle Charakter des ehemaligen Gefängnisses nicht zerstört wird.

Familien und Ältere: Der Neubauteil bietet preisgünstige Genossenschaftswohnungen, vorwiegend für Familien, aber auch für den heute dringend nötigen Wohnraum für das Alter. Ein beliebter öffentlicher Sennhof für alle Altersklassen ist somit garantiert.



Eine Genossenschaft, die verschiedene günstige Mietflächen anbietet.

IWBW Areal Sennhof Chur

KONTINUIUM

Nutzungsmix 4/10



Günstige Gewerbeflächen ermöglichen eine öffentliche Erdgeschossnutzung im Sennhof.

IWBW Areal Sennhof Chur

KONTINUIUM

Visualisierung 3 5/10

Der Sennhof erweitert die Churer Altstadt

Einmalige Chance: Jede Hauptstadt träumt davon, ihre historische Altstadt stimmig zu vergrössern. KONTINUUM macht diesen Traum mit einem durchdachten Projekt wahr.

Respekt vor dem Alten: Die engen Gassen und die offenen Plätze machen den Charme der Churer Altstadt aus. Respektvoll vermeidet sich KONTINUUM vor diesem geliebten Stadtraum.

Sanfte Öffnung für Neues: Dieser Sequenz fügt sich der geöffnete Sennhof nahtlos an. Der heutige Hauptzugang bei der Sennhofstrasse wird beibehalten. Durch eine leichte Verbreiterung öffnet KONTINUUM den Sennhof einer breiten Öffentlichkeit und wird Teil der Churer Altstadt.



MBW Areal Sennhof Chur

KONTINUUM

Erschliessungskonzept 6/10

Eine Adresse für alle Nutzungen

Aus der Mitte des Hofes: Hof ist Hof. Der Sennhof wird dem Namen gerecht. Der zentral gelegene Hof erschliesst von der Mitte aus sämtliche Nutzungen. Einfacher und klarer könnte die Adressbildung nicht sein.

Direkter Zugang: Der nördliche Hof mit dem Spielplatz ist an alle Treppenhäuser angeschlossen und somit für alle Wohnungen direkt zugänglich. Der bestehende Garten im Süden an der Sennhofstrasse ist ebenfalls über ein Wegsystem mit dem Sennhof verbunden.

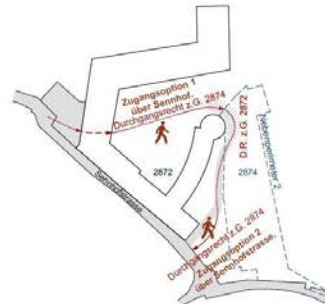


Erschliessungsplan 1:1000

MBW Areal Sennhof Chur

Kontinuum ermöglicht eine durchdachte Erschliessung für Nebenperimeter 2 (Eigentum Mensa Episcopalis Curienensis)

Zukünftiges Entwicklungspotential: Das Projekt KONTINUUM berücksichtigt die Erschliessung von Nebenperimeter 2, das sich im Eigentum der Mensa Episcopalis Curienensis befindet. Mit dem vorliegenden Projekt steht einer Bebauung von Parzelle 2874 nichts im Wege. Die Fussgängererschliessung dürfte über Parzelle 2872 (Hauptperimeter Sennhof) via Sennhof sowie auch über den Garten im Süden bei der Sennhofstrasse erfolgen. Eine mögliche Parkierung könnte über die bestehende Tiefgarage unter dem Optionsperimeter, ebenfalls im Eigentum der Mensa Episcopalis Curienensis, erfolgen. Dafür würde ein unterirdisches privates Baurecht über Parzelle 2872 (Hauptperimeter) angeboten werden.



Erschliessungskonzept



Verkehrskonzept

Eine mögliche Parkierung erfolgt über die bestehende Tiefgarage unter dem Optionsperimeter zum Nebenperimeter 2.

KONTINUUM

Erschliessungskonzept 7/10



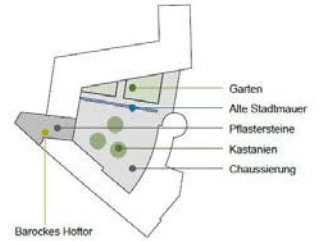
Erdgeschoss | 1:500
IWBW Areal Sennhof Chur

KONTINUIUM

Freiräume zum Erholen, Begegnen, Geniessen

In der Altstadt ist Leben. Der Sennhof ist die kontinuierliche Weiterentwicklung der Altstadt. Ja, KONTINUIUM wird Teil der Altstadt. Dafür ist ein Kioskplatz mit schattenspendenden Bäumen vorgesehen. Die Möblierung erfolgt flexibel und individuell je nach Nutzung. Stühle und Tische stehen für lesen, arbeiten, Gruppengespräche oder Feste zur Verfügung.

Würdigung der Privatsphäre. Die heute unter dem Belag unsichtbare alte Stadtmauer wird sichtbar gemacht und in die Gestaltung integriert. Sie bildet eine Zonierung zwischen öffentlichem Sennhof und dem privateren Bereich bei den Wohnungen im Norden. Der Vorbereich der Erdgeschosswohnungen wird mit einem Garten, der z.B. als Gemüsegarten genutzt werden kann, gestaltet und so von der öffentlicheren Erschliessung geschützt. Der über die Wohnungstreppehaus erschlossene nördliche Hof wird mit einem Spielplatz im Grünen besetzt.



Präsenz der denkmalgeschützten Fragmente



Erlebbare Denkmäler: Das zu erhaltene Hofhof wird am heutigen Standort belassen. An diesem Ort bleibt es als Teil des Hofenganges erhalten und behält die ursprüngliche Torfunktion. Des Weiteren wird, wie oben erwähnt, der Verlauf der alten Stadtmauer im Sennhof sichtbar gemacht. Somit ist die Denkmalschutzgruppe von Sennhofurm, Stadtmauer und Hofhof im neuen Sennhof stets präsent. Sie ist Teil der Geschichte und kann erlebt werden.

Freiräume 8/10



2. Obergeschoss | 1:500
IWBW Areal Sennhof Chur

KONTINUIUM

Landluft im Stadtraum

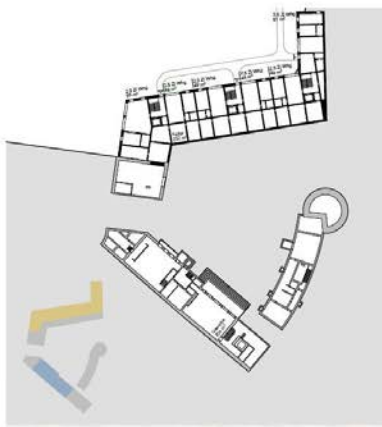
Stadt und Land: Zwischen Turm und Neubau ergibt sich ein grosszügiger Übergang vom Churer Stadtraum in die Bündner Landschaft. Ein überraschender, faszinierender Wechsel von Stadtraum und Landschaft. Der abfallende Freiraum führt über sanft eingebettete Treppenstufen zum südlichen Plateau bei den Studentenwohnzimmern. Da kommt schon fast Dornröschen-Stimmung auf. Der terrassierte Garten verläuft bis zur Sennhoftrasse und bietet ein Wegnetz durch den Grünraum.

Spielplatz im Grünen: Geradezu idyllisch liegt nördlich der Wohnungstreppe ein Hof mit einem Spielplatz. Er bietet den ideale Mix - einerseits genügend Freiraum andererseits der Blick der Eltern auf den Spielplatz. Ein feines sekundäres Wegnetz führt zur Planterrasse oder zum Karthof.

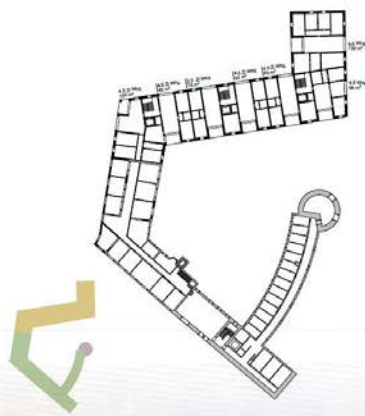


Beim Turm stösst der Landschaftsraum an den Sennhof und bietet eine Verbindung zum bestehenden südlichen Garten. (Beispielbild)

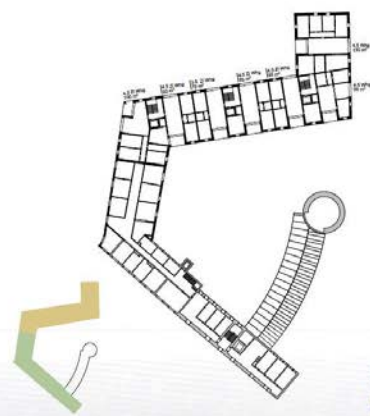
Freiräume 9/10



-1 Untergeschoss | 1:750



1. - 2. Obergeschoss | 1:750



3. Obergeschoss | 1:750

- Restaurant
- Gewerbe/Büro
- Wohnen
- Studenten
- Kultur
- Nebenräume



WBW Areal Sennhof Chur

KONTINJUM

Pläne 10/10

Sennhof Park | Chur

Projektstudie Nr. 5

Investor

Allod Immobilien AG, Rätusstrasse 22, 7000 Chur

Architekt

Wydler Architekten, Frohburgstrasse 180, 8057 Zürich

Die Projektstudie sieht für das Gesamtareal eine zeitgenössische Überbauung mit wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und energetischen Ansprüchen vor. Unterbrüche in der Randbebauung sollen das Altstadtthema der engen Gassen aufnehmen und Blicke in den Hof und auf den freigestellten Turm ermöglichen.

Die Bebauung bildet eine räumlich gefasste Platzsituation mit Bezug zur Landschaft, wobei das Gesamtvolumen des Ensembles sehr gross erscheint, sich nur bedingt in das umliegende Altstadtgefüge einfügt und den geschützten Turm konkurrenziert.

Obwohl die Netto-Nutzfläche sehr stark vergrössert wird, ist der vorgesehene Nutzungsmix vielseitig und gut strukturiert. Dadurch ist auch die Funktionalität der Nutzungsmöglichkeiten untereinander gewährleistet.





Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

alodmathis

Das Areal soll ausser für Anlieferungen und Notfallzufahrten autofrei und nur für den Langsamverkehr freigegeben sein. Die Tiefgarage mit einer Zufahrt über die Planaterastrasse muss gemäss «Gesetz für eine Fussgängerzone in der Altstadt 662, Art.6» hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit überprüft werden. Die Projektstudie weist eine entsprechende Umsetzungsmöglichkeit nicht gesichert nach.

Der bestehende Hofcharakter geht durch die vorgesehene Bebauungsstruktur verloren und es entsteht ein neuer Platz für die neue Überbauung, aber ohne Bezug zu den prägenden Altstadt-Elementen. Der Freiraum ist im Verhältnis zur Bebauungsfläche ausreichend und wird durch das Pergola-Gebäude als Übergang zur Landschaft unterstützt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Angaben zur Finanzierung werden als plausibel bewertet.



Erläuterung / Konzept / Idee

Sennhof Park

Ausgangslage:

Der Bestand aus verschiedensten Bautypen wurde mehrfach saniert, renoviert und umgebaut. Die Prüfung, Teile dessen in das Projekt zu integrieren zeigte sich wirtschaftlich, gesellschaftlich und energetisch als nicht sinnvoll. Das Projekt „Sennhofpark“ zielt also auf eine klare Neubebauung des Perimeters. Der Turm, Teile der Stadtmauer sowie das Tor werden aber als historisch wertvolle Fragmente sinnvoll und würdig in das Projekt miteinbezogen.

Neubauvolumetrie:

Das Projekt „Sennhofpark“ stellt aus architektonischer Sicht eine optimal verträgliche Baumassenverteilung dar, welche eben auch den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und energetischen Ansprüchen an eine zeitgenössische Überbauung nachzukommen vermag. Im Falle einer denkmalpflegerischen Redimensionierung kann planerisch mit einer schrittweisen Zurücksetzung der Geschossigkeit aber leicht nachgekommen werden.

Die Gebäudehöhen passen sich durch ihre Geschossigkeit auf einfache Art und Weise der gegebenen Hanglage an. Unterböden in der Randbebauung nehmen das Thema der engen Gassen der Altstadt auf und geben immer wieder den Blick in den Hof und auf den Sennhof-Turm frei. Die Hanglage Richtung Osten wird lediglich mit einem schmalen, langgezogenen Volumen angeschnitten. Der nur eingeschossige Bau verbindet optisch die Überbauung und definiert die Randbebauung und lässt den Hof so als Ganzes erscheinen. Darüber entsteht ein Aussenbereich, der mit einer Pergola eine Symbiose mit dem Weinberg einget. Sehr bewusst wird dort kein mehrgeschossiges Gebäude geplant, sondern die Sicht in und aus dem Hof freigegeben.

Nutzungen:

Die 68 Wohnungen werden auf einem modularen Grundrissstyp aufgebaut, der alle Wohngrößen anbietet. Von der 1 1/2 Kleinwohnung bis hin zum 5 1/2 Zimmer-Grosshaushalt kann alles angeboten werden.

Im Wohn-Gewerbemix sollen verschiedene, dem Kleingewerbe entsprechende Nutzungen, teilweise mit direktem Bezug zur Sennhofstrasse angeboten werden. Von Bücher- oder Blumenläden bis zum kleinen Reisebüro ist dort alles möglich. Jeweils eben auch bewohnbar, tragen diese Einheiten zur Vielfalt der Nutzungen stark bei und beleben den individuellen Anspruch der Nutzer.

Gewerbe, Büros, eine Bäckerei oder ein kleines Restaurant sind nur einige Möglichkeiten, um das Potential des Erdgeschosses zu nutzen. Auch der kulturelle Aspekt soll nicht geschmälert werden. Ein Theatersaal soll in der südöstlichen Ecke eingeplant werden. Kultur und Gemeinschaft werden miteinander betrieben. Im Sennhof-Turm ist eine Bar mit direktem Bezug zum Platz vorgesehen. Eine synergetische Beziehung zwischen den Gewerbetätlichen, dem Theater und Gemeinschaftsbereich sind durchaus möglich wenn nicht sogar gewünscht.

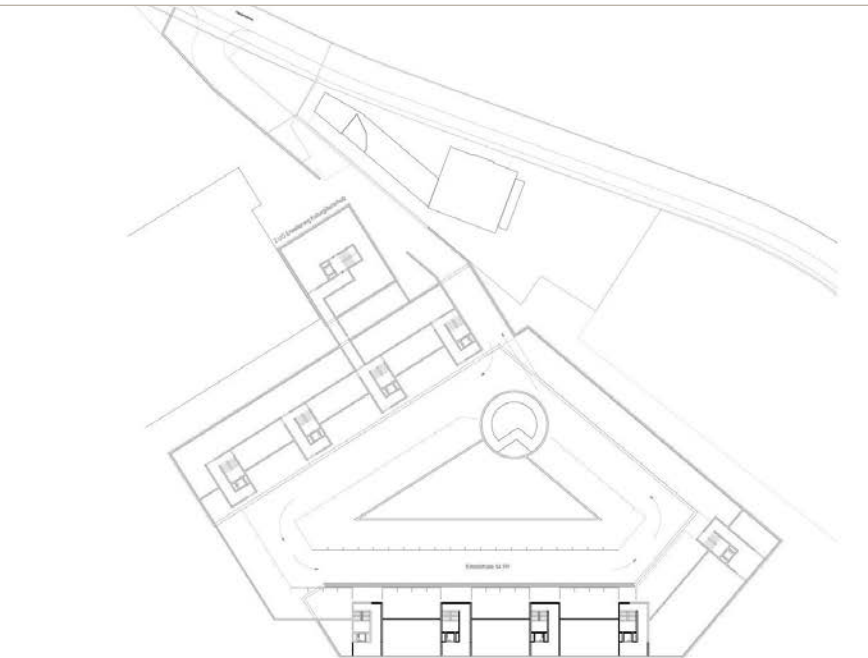
Erschliessung Einsteilhalle:

Der entstehende Anspruch an eine Überbauung mit vielfältigen Nutzungen und 67 Wohnungen bedarf einer reibungslosen Erschliessung. Die Anlieferung von grösseren Gütern zB für das Gewerbe, das Theater und den Gemeinschaftsbereich können bei Bedarf über die Sennhofstrasse direkt im Hof abgewickelt werden. Ebenso wird auch die Holzlieferung durch den Torbereich organisiert. Eine Einsteilhalle mit 84 Parkplätzen soll den entstehenden Bedarf des Individualverkehrs tragen. Die Ein- und Ausfahrt wird über die Planterterrasse organisiert.

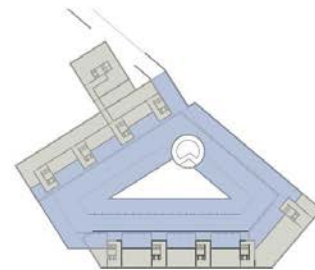
Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

Situation Dachaufsicht 1:500

alloodmathis



Sennhof Park



- Wohnen
- Gewerbe
- Wohn-Gewerbe Mix
- Baum
- Gemeinschaft und Kultur
- Keller / Lager / Technik
- Einsteilhalle
- Unterbauung Turm Gemeinschaft

Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

Untergeschoss 1:500

alloodmathis



Wohnen
Dienste
Wohn-Gewerbe Mix
Shops
Gemeinschaft und Kultur
Keller / Lagen / Technik
Kindertagesstätte
Sonstige Team Gemeinschaft

Aussenraumgestaltung:

Der Perimeter soll die Umgebung grundsätzlich als frei zugängliche Fläche aufwerfen und auch dem Quartierbewohner frei als Ergänzung des Aussenraumes zur Verfügung stehen. Die kompakte Randbebauung lässt grosszügige Aussenräume entstehen, welche in ihrer Gestaltungssprache einheitlich als zusammenfassendes Element geprägt werden sollen.

Fürkleege Elemente werden als Pflanz- oder Wasserbecken frei gedreht und in den Aussenraum eingebaut. Optisch als barmherzige Elemente werden diese teilweise zu einer Seite hin abfallend als Liegezone angeboten oder mit der Schweizer Biodiversität bepflanzt. In jedem dieser Elemente werden zusätzlich einheimische hochstämmige Bäume mit breitem Blätterdach vorgeschlagen. Weisse Plätze und enge Wege wechseln sich mit schattigen und sonnigen Flächen ab und laden zum Verweilen und Erntspannen ein.

Nachhaltigkeit durch Nutzung des Regenwassers bzw. Oberflächengewässers:

Die Umsetzung mit einem Biotop, welches Schadstoffe filtert und das gereinigte Wasser in einen ökologischen Kreislauf einleitet, trägt nachhaltig zum ökologischen Aspekt bei. Das Wasser fliess durch mehrere Biotopzonen (fürkleege Elemente), die die Schweizer Biodiversität von Fauna und Flora aufzeigen. Dieses Biotop wird in der vielfältigen Biodiversität eingerichtet und dem Publikum zugänglich gemacht. Zum Schluss fliess das Wasser zurück in den Retentionskanal und wird für die automatische Bewässerung der Gartenanlagen und der Dachterrasse (Pergolabereich über Gemeinschaftsraum) genutzt.

Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

Erdgeschoss 1:500

allood mathis



Wohnen
Dienste
Wohn-Gewerbe Mix
Shops
Gemeinschaft und Kultur
Keller / Lagen / Technik
Kindertagesstätte
Sonstige Team Gemeinschaft

Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

1. Obergeschoss / Südfassade Sennhofstrasse 1:500

allood mathis

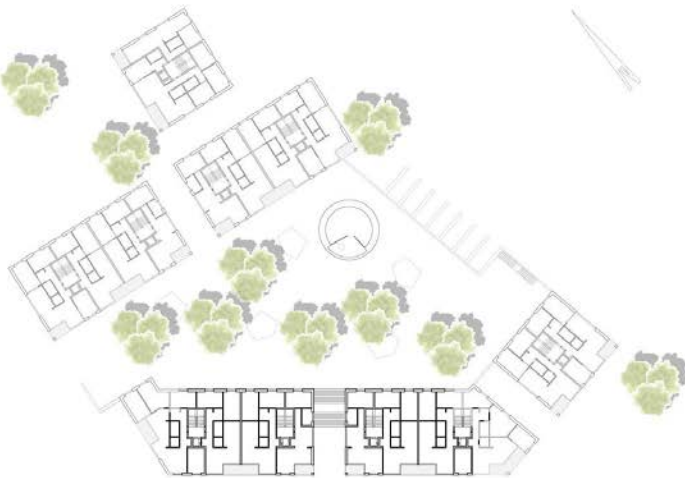


- Wohnen
- Gewerbe
- Wohn-Gewerbe Mix
- Büro
- Gemeinschaft und Kultur
- Keller / Lager / Technik
- Einzelhandel
- Sondernutzungs-Typ Gemeinschaft

Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

2.Obergeschoss / Schnitt 1:500

alloodmathis

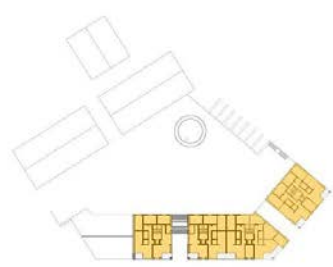


- Wohnen
- Gewerbe
- Wohn-Gewerbe Mix
- Büro
- Gemeinschaft und Kultur
- Keller / Lager / Technik
- Einzelhandel
- Sondernutzungs-Typ Gemeinschaft

Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

3.Obergeschoss / Südfassade Hof 1:500

alloodmathis

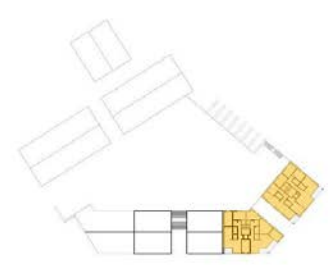


- Wohnen
- Gewerbe
- Wohn-Gewerbe Mix
- Ställe
- Gemeinschaft und Kultur
- Keller / Lager / Technik
- Erschließung
- Sonstige Teile Gemeinschaft

allod mathis

Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

4.Obergeschoss / Nordostfassade Hof 1:500



- Wohnen
- Gewerbe
- Wohn-Gewerbe Mix
- Ställe
- Gemeinschaft und Kultur
- Keller / Lager / Technik
- Erschließung
- Sonstige Teile Gemeinschaft

allod mathis

Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

5.Obergeschoss 1:500



Impressum

Bericht des Beurteilungsgremiums
Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht
Investorenwettbewerb Areal Sennhof Chur

Herausgeber: Hochbauamt Graubünden

Redaktion und Gestaltung:
Reto Pahl, Hochbauamt Graubünden
Andrea Ruisi, Hochbauamt Graubünden

Druck: Druckerei Landquart AG

Ausgabe: Januar 2019