

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 28 (2015)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Aufräumen in Chur West  
**Autor:** Marti, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-595337>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 13.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Chur West mit den Türmen liegt vor der Innenstadt in Richtung Domat / Ems.

# Aufräumen in Chur West

**Heute dominiert das Auto den Churer Westen. Nun soll aus dem Einkaufs- und Gewerbegebiet ein städtisches Quartier werden. Die Stadt hat dazu Grundsätze formuliert.**

Text:  
Rahel Marti  
Fotos:  
Andrea Badrutt

Chur West im Jahr 2030: Fussgänger flanieren, Velofahrerinnen kreuzen über einen Platz. Sie kaufen ein in Läden, die die Strassen säumen. Sie gehen ins Kino und ins Konzert. Sie arbeiten in den Büros und Gewerbehäusern, wohnen in den Hochhäusern darüber, wo sie neben Luxus- auch günstige Wohnungen finden. Alles ist architektonisch überzeugend und energetisch vorbildlich gebaut.

Zurück in die Gegenwart. Churs Stadtplanung hat sich in den vergangenen Jahren kaum progressiv hervorgetan. Nun will sie in Chur West ein Exempel statuieren. Bis 2030 könnten hier 1000 Menschen arbeiten und 2500 Menschen leben, gut 14 Prozent der Churer Bevölkerung. Eine Milliarde Franken könnten in Neu- und Umbauten investiert werden. In Chur West könnten 2,6 Millionen Kubikmeter Gebäudevolumen entstehen – fast doppelt so viel wie in der Altstadt. Das Problem ist nur: Chur West ist schon gebaut. Ein Gepurzel von Gewerbelöcken und Grossgaragen, die Gebäude gross, flach und kistenförmig. Dazwischen eingeklemmt ein Werkhof, ein Strassenverkehrsamt, Truppenunterkünfte, Einfamilienhäuser mit Gärten, ein Bauernhof. Entlang der Kasernenstrasse blüht die Einkaufszentrenmeile des agglomerierten Bündner Rheintals, seit den Achtzigerjahren ohne Skrupel für die Autofahrer hergerichtet. Schönheit der Stadt, des öffentlichen Raums? Geordnete Entwicklung der Bebauung, der Nutzungen? Perspektive der Fussgängerin? Das waren bisher keine Argumente in Chur West.

## Massive Aufzoning

In diesem Bermuda-Dreieck liegen dennoch die grössten Nutzungsreserven Churs. Mit der Zonenplanrevision von 2007 wurden die 18 Hektar von der Industriezone der Zentrumszone zugeteilt, ein kleiner Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Gebiet erhielt eine Ausnützung von 2,0 geschenkt. Zum Vergleich: Die nächsthöhere Dichte eines Quartiers beträgt zurzeit in Chur 1,2. Den immensen Mehrwert bei den Nutznießern abzuschöpfen, verpasste die Stadt. Dafür zog sie auf dem

Stadtplan obendrein noch eine orange Linie um Chur West: Es wurde nach den Quartieren Lacuna und Austrasse zum dritten Hochhausgebiet. Höhenbeschränkungen: keine.

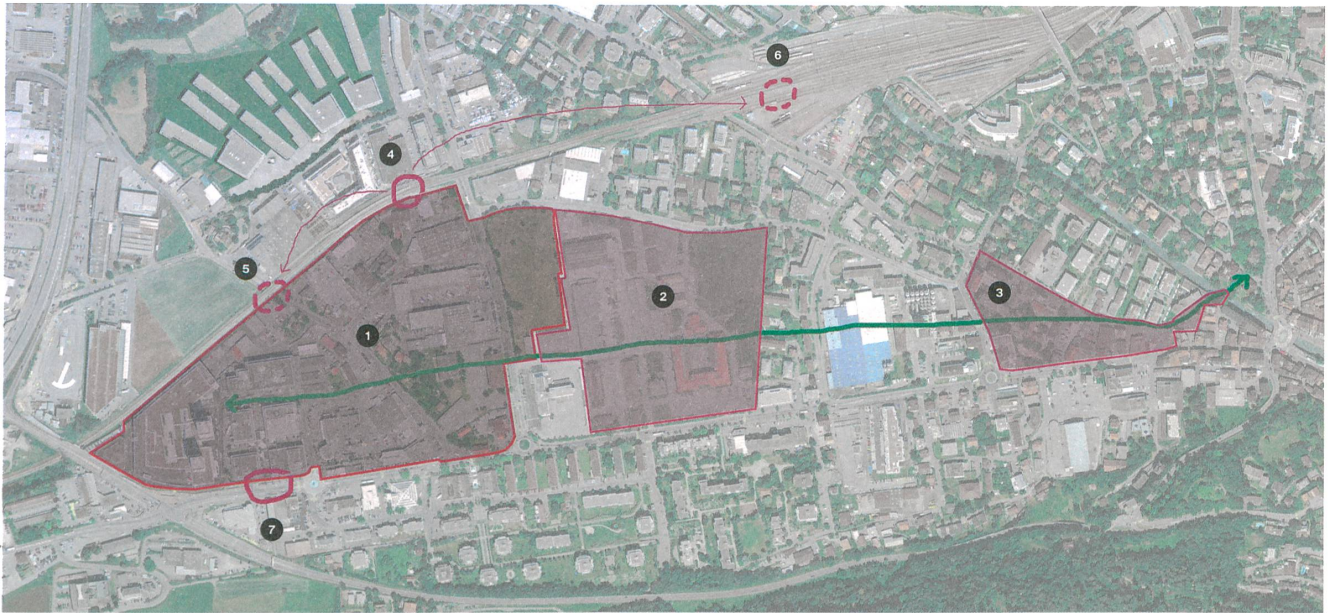
Diese Politik spiegelt die Verhältnisse in Graubündens Hauptstadt: Das Bau- und Bodengewerbe gibt den Takt im Städtebau an. Die Hauptrolle spielt der Architekt Thomas Domenig, der Interessen mit seinen Seilschaften bisher ohne Federlesen durchgesetzt hat. Der Stadtrat hatte ihm lange wenig entgegenzusetzen, und der bürgerlich dominierte Gemeinderat bremste jeden Versuch, eine Stadtentwicklung des Gemeinnsinns zu ermöglichen. So hatte Thomas Domenig auch auf die neusten Pläne nur gewartet. Er hatte in Chur West seit den Siebzigerjahren Grundstücke gekauft und in Liegenschaften investiert. Nun demonstrierte er, dass er auch mit über achtzig Jahren schneller und einflussreicher war als die Behörden. Das Architekturbüro Domenig, das zwei Söhne von ihm führen, baute 2011 für die Immobiliengesellschaft City West, ebenfalls in eigener Hand, an der Autobahn das grösste Einkaufszentrum Graubündens und zwei weisse, schlanke Zwillingstürme von je fast achtzig Metern siehe Hochparterre 3/13.

Das unübersehbare Zeichen und die grosse Ausnützung lockten weitere Investoren nach Chur West. 2012 wurden in kurzer Zeit drei neue Hochhausprojekte bekannt. Schnelle und Schlaue hatten begonnen, in Goldgräberstimmung Grundstücke aufzukaufen oder sich Baurechte zu sichern. Neben den Domenigs sind heute auch die Totalunternehmerin Piora, der Churer Architekt und Projektentwickler Michael Schumacher oder die Baufirma Zindel grosse Grundeigentümer in Chur West.

2012 realisierte die Stadt, welche Geister die Zonenplanrevision gerufen hatte. Der Stadtrat verhängte eine Planungszone, einen Planungs- und Baustopp bis Ende 2014. «Es ist wichtig, dass sich die Akteure jetzt über die Art und Ziele der Entwicklung einig werden», erklärte Stadtpräsident Urs Marti. Mit den Zwillingstürmen ist zwar ein neues Wahrzeichen gebaut, sind aber auch künftige Räume verbaut worden: Das Einkaufszentrum im Sockel ist aufs Auto ausgerichtet wie eh und zeigt einem kommenden öffentlichen Raum die kalte Schulter. Dass so etwas nicht wieder passieren sollte, war für Chur eine neue, wenn auch späte Einsicht. →



Kisten, Türme, Autos: Chur West heute.



### Chur West

- Areale
- Langsamverkehrsachse: verbindet Chur West und die künftigen Entwicklungsgebiete mit dem Stadtzentrum
- 1 Perimeter Chur West
- 2 Entwicklungsgebiet Kasernenareal
- 3 künftiges Entwicklungsgebiet Welschdörfli West
- 4 RhB-Haltestelle Chur West
- 7 mögliche Haltestelle regionale Buslinien
- 5,6 mögliche RhB-Haltestellen

→ Darauf folgend lud die Stadt Bevölkerung und Beteiligte ein, gemeinsam Ziele für Chur West zu erarbeiten. An zwei Veranstaltungen mit bis zu 200 Teilnehmerinnen folgte das Ausreifen in Arbeitsgruppen. Chur hatte noch keine Mitwirkung dieser Grösse organisiert; etliche Anregungen betrafen auch die Nachbarschaft wie etwa die Aufwertung der Plessur-Ufer zu einem Erholungsraum und guten Wohnlagen. Auch Kritik wurde laut. «Es reicht nicht, wenn man alle, die interessiert sind, an einen Tisch holt, fragt, was sie möchten, und dann den Kuchen aufteilt», sagte Hochparterres Chefredaktor Köbi Gantenbein in der «Schweiz am Sonntag». «Der Stadtrat ist gut beraten, einen urbanistischen Wettbewerb auszuschreiben.» Gleich sah es Stefan Kurath, Architekt und Leiter des Instituts Urban Landscape an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften. Ein Wettbewerb sei nicht nur ein möglicher Weg, sagte Kurath in der «Südostschweiz», «sondern der einzige». Nur so würden am Ende mehrere Lösungswege auf dem Tisch liegen. «Alles andere ist ein Gebastel.» Andere Städte hätten es ohne Wettbewerb versucht, aber «das hat nie wirklich funktioniert».

### Stadt aushandeln

Trotzdem hat es die Stadt nun ohne Wettbewerb probiert. Vorläufig. «Ein Wettbewerb für einen Masterplan gleich zu Beginn wäre den Bedingungen - kleinräumige Parzellenstruktur, bestehende Nutzungen, unterschied-

liche Zeithorizonte der Grundeigentümer und Baurechtnehmer - nicht gerecht geworden», sagt Stadtentwickler Andreas Pöhl. «Darum wollten wir mit der informellen Mitwirkung und mit der Aufbereitung ihrer Resultate stadtintern die Grundlage für die Entwicklung legen.» Unter Pöhls Federführung arbeitete die Stadtverwaltung einen Entwurf für den Arealplan Chur West aus. Städtebaulich betrachtet ist der Vorschlag kein Wurf, er hält sich pragmatisch an den Bestand. Dennoch setzt er planerisch wichtige Ziele wie einen zentralen öffentlichen Raum, ein Parkregime, eine Achse für den Langsamverkehr zum Stadtzentrum oder einen Gestaltungsbeirat siehe «Sechs Grundsätze für Chur West».

Mit diesem Entwurf steigt die Stadt nun in die Diskussion mit den Grundeigentümern und Investoren. Sollen sie sich auf den Arealplan einigen, gilt es die Ziele zu garantieren, ohne die Spielräume stark einzuschränken. Die Stadt hat dabei ein schweres Pfand in der Hand: Sie selbst ist die grösste Grundeigentümerin in Chur West. Von den rund fünfzig Parzellen gehören ihr gut die Hälfte, wobei sie den Grossteil im Baurecht abgegeben hat. Die Baurechtsverträge gelten zwar meist noch über Jahrzehnte, sie vorzeitig zu verlängern mit neuen Bedingungen, ist aber möglich.

Mit diesem Pfand kann und muss die Stadt die öffentlichen Interessen in Chur West einbringen und wahren. Wer hier bauen will, soll langfristige Qualitäten realisieren: hohe bauliche und soziale Dichte, passende und ge-

goodform  
by SCG AG

Wir schenken Ihnen die Übernachtung im Hotel vor Ort.

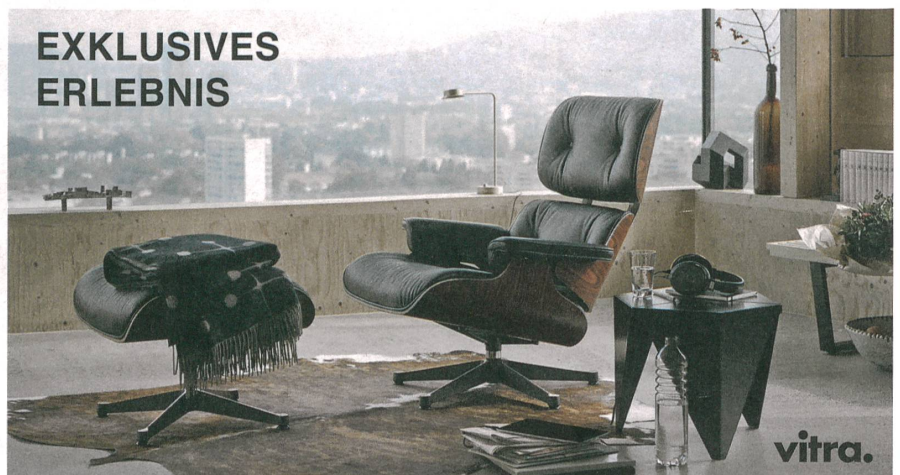
Erleben Sie die Fertigung Ihres Eames Lounge Chair von Charles & Ray Eames in Weil am Rhein.

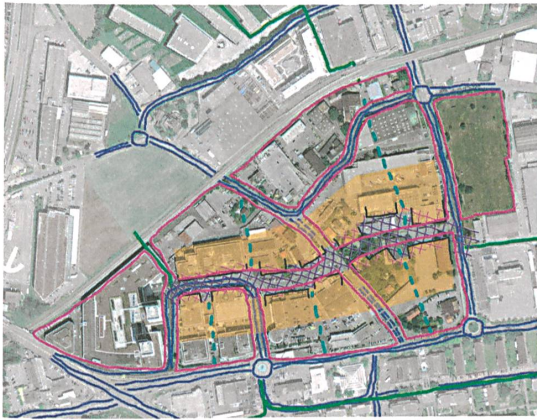
Beim Kauf eines original Lounge Chairs von Charles & Ray Eames bei GOODFORM bieten wir Ihnen die einmalige Gelegenheit direkt vor Ort auf dem Vitra Campus in Weil am Rhein bei der Fertigung Ihres persönlichen Lounge Chairs dabei zu sein, inkl. Architekturführung und Besuch des Vitra Hauses.

Sie wählen vor Ort Ihr eigenes Holzfurnier, Lederart, Farben etc. aus für Ihren Lounge Chair mit exklusiver Betreuung und Beratung.

Weitere Informationen finden Sie mit dem Suchbegriff „Lounge Chair Atelier Package“ in unserem Online-Shop [www.goodform.ch](http://www.goodform.ch) oder rufen Sie uns an: +41 58 958 91 60

[www.goodform.ch](http://www.goodform.ch)





- Räumliche Elemente des Arealplans**
- publikumsorientierte Nutzungen
  - Baufeld für den kantonalen Verwaltungsbau «Sinerzia»
  - Teilgebiete, deren Parzellen gemeinsam entwickelt werden sollen
  - zentrale öffentliche Räume und Langsamverkehrsachsen
  - Achsen für den motorisierten Verkehr
  - Durchlässigkeit für den Langsamverkehr sicherstellen



Möglichkeitsraum: Auch die Hälfte der Römer Piazza Navona hätte Platz in Chur West. Die Architekten Vincenzo Cangemi und Nicolò Krättil entwarfen mehrere solcher Collagen als städtebauliche Anreize für den Planungsprozess.

mischte Nutzungen, eine hohe Baukultur. Er soll Beiträge an die Infrastruktur und an den öffentlichen Raum leisten – ob als Landabtretung oder finanzielle Beteiligung – und einen angemessenen Anteil preisgünstiger Wohnungen bauen; dazu haben Mieterverband, Genossenschaften und Juso dieses Jahr auch eine Volksinitiative eingereicht. Zwar läuft der nationale Baumotor nicht mehr ganz so heiss wie 2012, und nicht jedes der angekündigten Hochhäuser dürfte realisiert werden; die Stadt rechnet mit vier bis fünf Türmen in Chur West. Doch auch dafür braucht es Vorgaben im Arealplan: Standorte, Höhen, stadträumliche Bezüge und gestalterische Leitlinien gilt es in Studien zu eruieren und festzulegen. Lernfelder dafür bieten jüngste Hochhausgebiete wie Zürich West siehe Hochparterre 10/14.

Churs Bevölkerung wächst um ein Prozent oder gut 400 Personen pro Jahr. «Die Abwanderung aus den Bündner Tälern und der Zustrom nach Chur wird anhalten», sagte Stadtpräsident Urs Marti in einem Dokumentarfilm von «Televisiun Rumantscha» zu Chur West. Darauf wolle man sich planerisch vorbereiten. Chur ist für seine Grösse von 37000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine bedeutende Regionalstadt, für Pendler günstig verbunden mit den Regionen Zürich und St. Gallen. Das Bündner Rheintal und Chur brauchen Chur West als Verdichtungsgebiet. Doch wird die mögliche Dichte realisiert, wird das Quartier zum städtebaulichen Quantensprung für die Stadt. Das verlangt auch einen Vorwärtsschritt der Churerinnen

und Churer in ihrem Verständnis von Urbanität, von Ja-Sagen zu baulicher und sozialer Dichte und Durchmischung. Von selbst passiert das nicht, es muss diskutiert und verhandelt werden in weiteren Dialogen zwischen Stadt, Investorinnen, Grundeigentümern und der Bevölkerung.

Doch gemacht. Chur West ist gebaut. Seine Verwandlung in einen Stadtteil wird sich hinziehen. In den letzten dreissig Jahren passierte die Einkaufsmeile für Autofahrer, in den nächsten dreissig Jahren wird man sie wieder aufräumen. Wenn es gelingt, hat Chur etwas vorzuweisen. ●

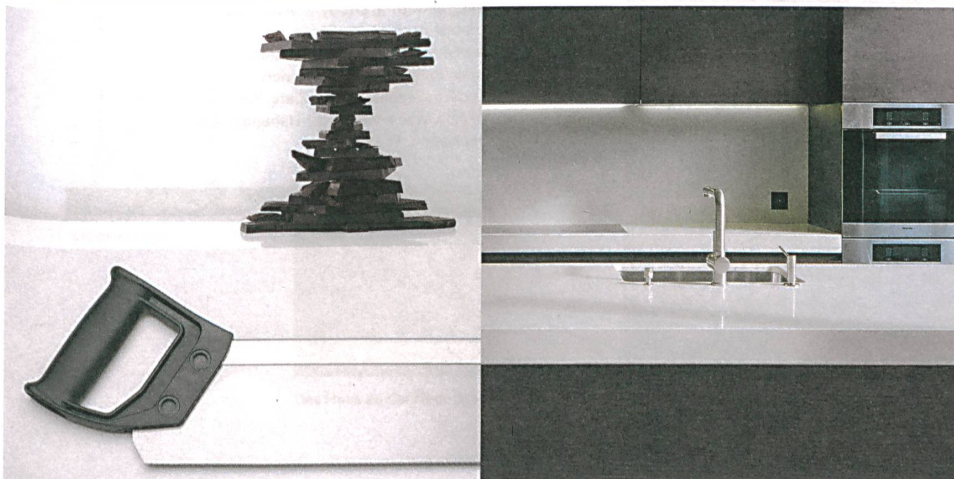
**Sechs Grundsätze für Chur West**

- Nach der Mitwirkung hat die Stadt Chur folgende Grundsätze für den Arealplan Chur West entworfen:
- Eine gut gelegte Achse für den Langsamverkehr verbindet Chur West mit dem Stadtzentrum – denn kein neues Zentrum funktioniert, wenn man nicht hinkommt. Die Achse bindet auch weitere Entwicklungsgebiete wie das Kasernenareal oder das Welschdörfli West an.
  - Ein öffentlicher Raum für Fussgänger und Velofahrerinnen wird zum Herzstück von Chur West. Für seine Gestaltung soll ein Wettbewerb folgen.
  - Autos werden an den Rand und unter den Boden verbannt. Zentrale unterirdische Parkings beenden das «Tiefgaragenhüpfen».

- Energieeffiziente Bauten und Verbundnetze machen Chur West zu einem Leuchtturm der Energiewende.
- Die obersten Stockwerke der Hochhäuser sind öffentlich zugänglich.
- Ein Gestaltungsbeirat aus anerkannten Expertinnen prüft die Planung und die Bauprojekte.

**Städtebau-Stammtisch**

Hochparterre organisiert am 28. Januar einen Städtebau-Stammtisch zu Chur West. Die Stadt Chur stellt ihre Planung vor, anschliessend diskutiert ein spannend besetztes Podium. Informationen und Anmeldung: [veranstaltungen.hochparterre.ch](http://veranstaltungen.hochparterre.ch) und «Kiosk» siehe Seite 61.



**MEIERZOSSO**

Küchen • Innenausbau • Praxisplanung  
 Meier-Zosso AG  
 Bruggacherstrasse 12  
 CH-8117 Fällanden  
 Telefon: 044 806 40 20  
 Telefax: 044 806 40 21