

Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Quartierplan Via Baselga

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Domat Ems
Tircal 11
7013 Domat/ Ems

Im Namen des Gemeindevorstandes
B. Baselgia, Gemeindepräsidentin
A. Hollenstein, Gemeindeschreiber

Kontaktperson

Telefon
E-Mail

Ernst Schild, Leiter Bauamt
081 632 82 29
ernst.schild@domat-ems.ch

Projektbearbeitung

Projektleitung und Projektierung
maurusfrei Architekten AG
Rätusstrasse 23
7000 Chur
www.maurusfrei.ch

Maurus Frei
081 252 15 06
info@maurusfrei.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Quartierplanziel	4
3.	Ablauf	4
4.	Quartierplandokumente	5
5.	Analyse	6
6.	Gestaltung	7
6.1	Städtebau	7
6.2	Nutzung	10
6.3	Materialisierung	10
6.4	Aussenräume	10
7	Erschliessung Verkehr	12
8	Erschliessung Ver- / Entsorgung	13
9	Neuzuteilung	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliche Analyse und Bebauungskonzept	6
Abbildung 2: Gestaltung EG und OG's	7
Abbildung 3: Neuer Platz bei Kreuzung Via Baselga / Gassa sutö	8
Abbildung 4: Schnitt B-B Baubereich 4-geschossig	9
Abbildung 5: Schnitt C-C Baubereich 3-geschossig	9
Abbildung 6: Begrünter Innenhof	11
Abbildung 7: Gestaltung Platz	11
Abbildung 8: Erschliessung Verkehr	12

1. Ausgangslage

- Für das gemeinnützige Wohnen im Alter sollen an der Via Baselga die im Gemeindebesitz stehenden renovationsbedürftigen Altliegenschaften Via Baselga 20 bis 26 (569 m²) im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.
- Der Gemeinderat hat beschlossen über dieses Kerngebiet ein Quartierplanverfahren durchzuführen. In dieser Quartierplanung soll an diesem Standort vor allem die städte- und ortsbauliche Verträglichkeit sichergestellt werden.

2. Quartierplanziele

- In den Kernzonen ist für sämtliche Bauten per se ein hohes Mass an prägender Qualitätserhaltung verlangt. So sollen die bestehenden Strassenbebauungen in der typischen Siedlungsstruktur erhalten und ergänzt werden. Im Ortskern sind nicht Einzelbauten, sondern vielmehr das Ensemble, die Gesamtwirkung für die hergebrachte historische Siedlungsstruktur prägend. Die vorgesehene Quartierplanung soll noch zusätzlich eine dem Standort adäquate, gestalterisch und ortsbaulich hochstehende Entwicklung sicherstellen.
- Es soll ein verantwortungsbewusstes und zeitgemässes Bauvorhaben (Wohnen im Bestand) mit Beispielcharakter entstehen.
- Es soll ein überaus hohes Mass an Wohnqualität im Dorfkern geschaffen werden.
- Die Baustruktur und Dichte sowie der öffentliche Freiraum sollen mit der vorhandenen historischen Siedlungsstruktur überprüft werden.
- Eine Bebauung soll etappenweise möglich sein.

3. Ablauf

- | | |
|------------------|---|
| ▪ 18.03.2013 | Gemeinderat beschliesst Quartierplanpflicht |
| ▪ 17.05.2013 | Öffentliche Auflage Einleitungsbeschluss
Quartierplanperimeter Via Baselga (30 Tage) |
| ▪ 31.05.2013 | Planersubmission |
| ▪ 12.09.2013 | Auftragserteilung Planer und Architekt |
| ▪ 11.11.2013 | Informationsveranstaltung mit Nachbarn |
| ▪ Dezember 2014 | Städte-/ ortsbauliche Analyse |
| ▪ 12.03.2014 | Informationsveranstaltung mit Mitwirkung |
| ▪ Mai 2014 | Richtprojekt erarbeiten (Varianten) |
| ▪ September 2014 | Zusammenarbeit mit Baukommission |
| ▪ 19.01.2015 | Verabschiedung Richtprojekt durch Gemeindevorstand |
| ▪ Februar 2015 | Quartierplanbearbeitung |
| ▪ März 2015 | Zufahrtsstudie Tiefgarage durch Cavigelli AG |
| ▪ 13.04.2015 | Verabschiedung Quartierplanentwurf durch Gemeindevorstand |
| ▪ Mai 2015 | Grundbuchliche Prüfung |
| ▪ September 2015 | Besprechung gemeinsame Tiefgarage mit Ems-Services |
| ▪ November 2015 | Quartierplan bereinigen |
| ▪ 18.01.2016 | Verabschiedung Quartierplan durch Gemeindevorstand |
| ▪ 22.01.2016 | Öffentliche Auflage (30 Tage) |
| ▪ 28.01.2016 | Informationsveranstaltung |
| ▪ 6.03.2017 | Verabschiedung Quartierplan durch Gemeindevorstand |
| ▪ 27.03.2017 | Beschluss Quartierplan durch Gemeinderat |

4. Quartierplandokumente

Die Quartierplanung umfasst die folgenden verbindlichen Unterlagen.

- Alter Besitzstand 1:500
- Neuzuteilung 1:500
- Erschliessung 1:500
- Gestaltung EG/ OG - Schnitte 1:500
- Gestaltung UG 1:500
- Erschliessung Ver- und Entsorgung 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Tabelle Alter Besitzstand und Neuzuteilung

Informativ sind vorhanden:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept Via Baselga 1:200

5. Analyse

- Das Dorfzentrum von Domat/Ems ist geprägt durch sehr dichte Bebauung entlang den Strassen und Gassen. Die zwei Hauptorte im Zentrum sind, einerseits der Platz bei der Sentupada und andererseits der neue Coop an der Gassa sutò. Zwischen diesen beiden Orten herrscht eine gewisse Verwahrlosung.
- Der dichte Bebauungsteppich des Dorfzentrums ist unterbrochen durch punktuelle Grünflächen und einzelne hochstämmige Bäume.
- An den Wegkreuzungen entstehen durch die Wegführung und die Position der Gebäude Ausweitungen, welche in Form von Vor- oder Parkplätzen genutzt werden.
- Die Pflasterung des Platzes und des Trottoirs bei der Sentupada sowie der Strasse entlang der Via Baselga und Plaz fördern die historische Stimmung dieses Bereichs des Zentrums. Diese materielle Ausformulierung der Strassen kann der Ausgangspunkt für die weitere Materialisierung des öffentlichen Raumes im Dorfzentrum bilden.
- Durch die Auslagerung der Feuerwehr und die Nutzung der frei werdenden Räume durch die Schule kann auf dem Parkplatz der Casa Chresta ein attraktiver Hofraum entstehen.

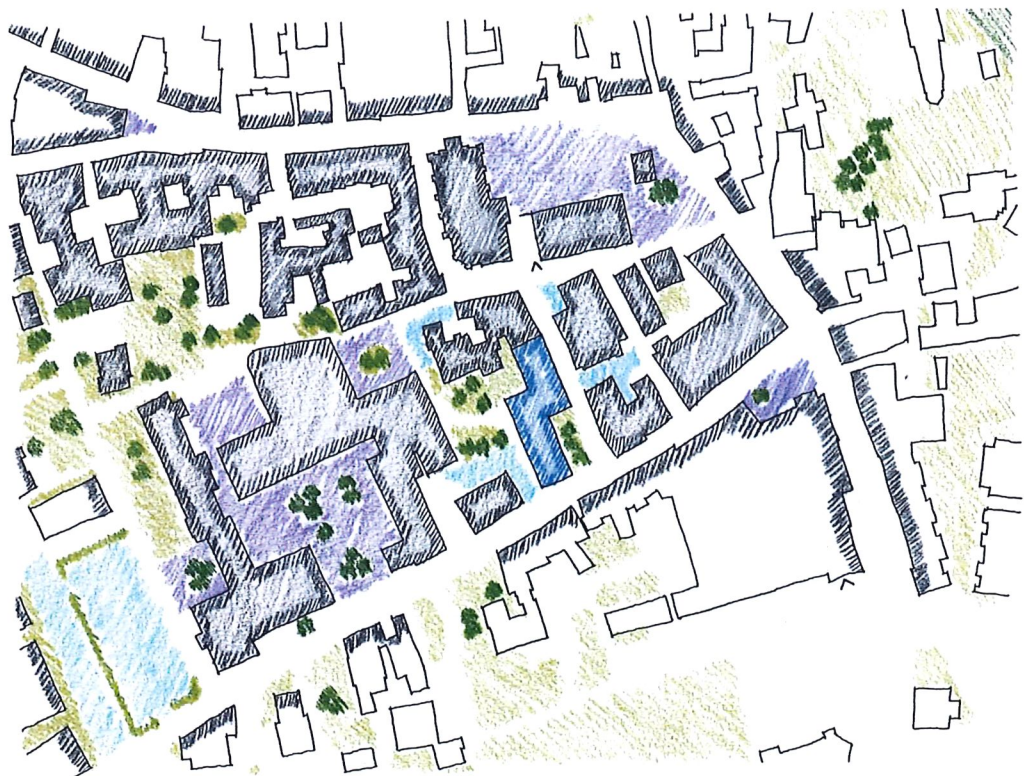


Abbildung 1: Städtebauliche Analyse und Bebauungskonzept

6. Gestaltung

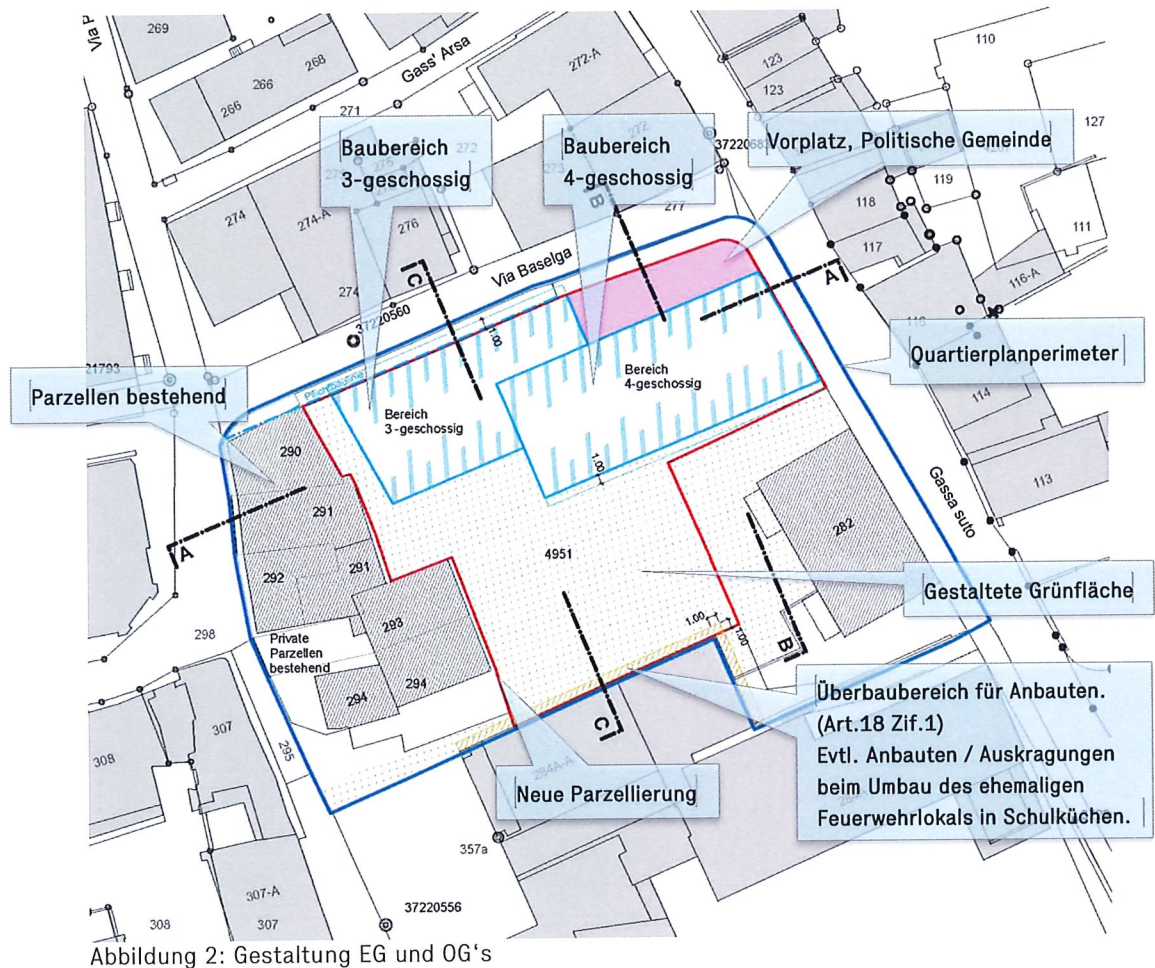


Abbildung 2: Gestaltung EG und OG's

6.1 Städtebau

- Die dichte Bebauung des Dorfzentrums von Domat/Ems soll im Charakter der bestehenden Bauten weitergeführt, aber den neuen Bedürfnissen eines attraktiven Dorflebens angepasst werden. Der neue Baukörper ist entlang der Via Baselga vorgesehen und ergänzt somit die bestehende Bebauung entlang der Strasse. Bei Gebäudehälfte springt der neue Baukörper zurück und bildet somit an der Kreuzung zwischen Via Baselga und Gassa sutö einen Platz.



Abbildung 3: Neuer Platz bei Kreuzung Via Baselga / Gassa sutò

- Dieser Rücksprung verkürzt den relativ engen Strassenraum nach der Kreuzung Platz und der Via Baselga und es entsteht ein öffentlicher Aussenraum an dieser Ecke. Dieser Platz ist sowohl von der Sentupada als auch vom Coop aus sichtbar und wird somit zum Bindeglied zwischen den beiden belebten Punkten im Dorfzentrum.
- Der gesamte öffentliche Raum entlang der Via Baselga wird gepflästert. Die Abtrennung zwischen Strasse und Trottoir, resp. Platz wird gleich wie bei der Sentupada mit einem Wechsel der Pflastersteinformate gemacht. Auf dem Platz werden 2-3 hochstämmige Bäume gepflanzt, so dass für die Erdgeschossnutzung des Neubaus ein attraktiver Aussenraum entsteht und die Verbindung zwischen Coop und Sentupada an Stimmung gewinnt.
- Aus Rücksicht auf die Nachbarsgebäude und um den Neubau auch in der Vertikalen zu gliedern ist der Neubau entlang der Via Baselga im engeren Bereich 3-geschossig, und im rückspringenden Bereich bis zur Kreuzung an der Unteren Bahnhofstrasse 4-geschossig. Damit werden die Höhenverhältnisse im öffentlichen Raum aufgenommen.
- Durch die Position des Neubaus entlang der Via Baselga entsteht zwischen dem ehemaligen Feuerwehrdepot resp. den neuen Schulräumen ein begehbarer begrünter Innenhof.

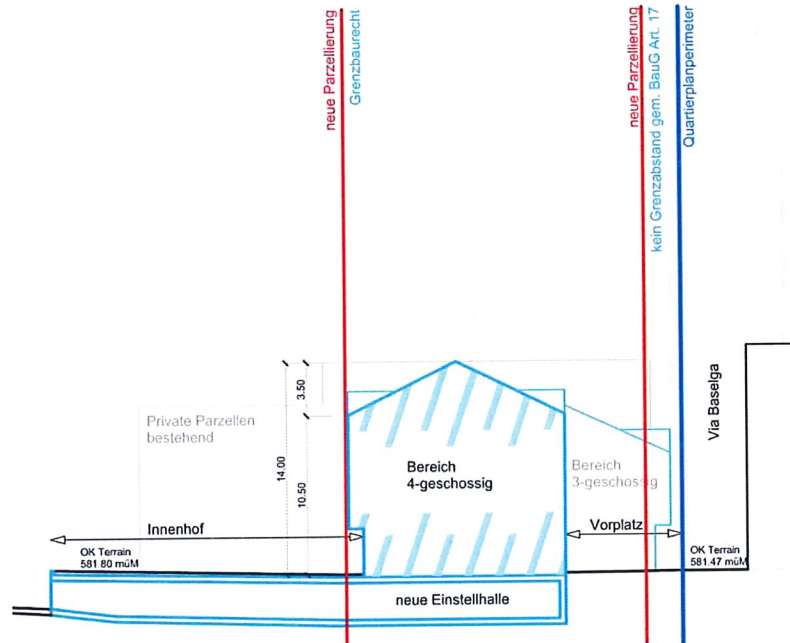


Abbildung 4: Schnitt B-B Baubereich 4-geschossig

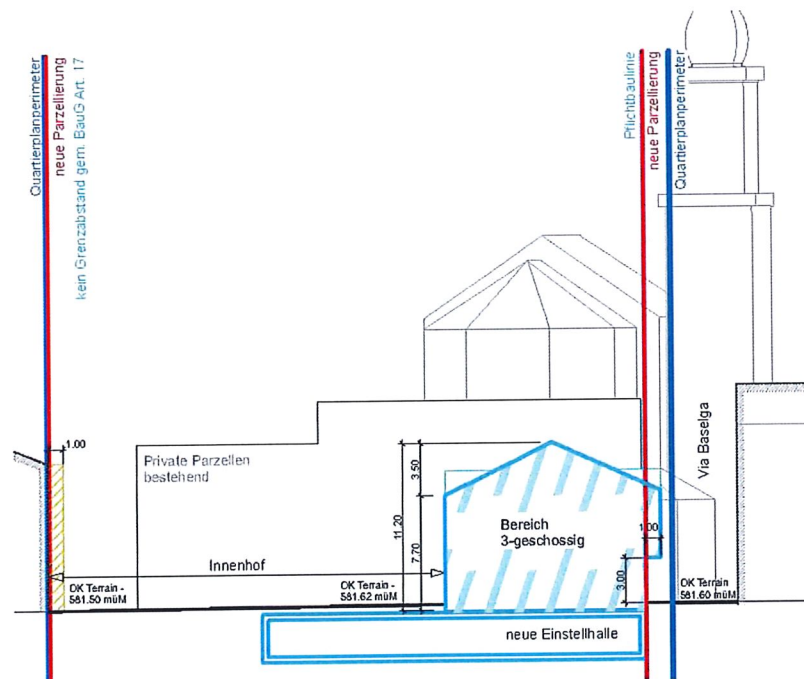


Abbildung 5: Schnitt C-C Baubereich 3-geschossig

6.2 Nutzung

- In der Zone für öffentliche Bauten werden im Erdgeschoss Dienstleistungsflächen angeboten, was sich belebend auf den Ort auswirkt. In den Obergeschossen sollen im öffentlichen Interesse Alterswohnungen entstehen.
- Im 3-geschossigen Gebäudeteil in der Kernzone A sind in allen oberirdischen Geschossen Wohnungen vorgesehen.

6.3 Materialisierung

- Der Neubau nimmt in seiner Erscheinung Rücksicht auf die umliegenden Gebäude und ist als murales eher geschlossenes Gebäude gedacht; mit einem grobstrukturierten Putz versehen und mit erdigen Farben gestrichen.
- Die Öffnungen sind neu interpretierte Lochfenster und regelmässig über die Fassade verteilt. Je nach Nutzung können die Erdgeschossfenster etwas grösser sein ohne jedoch den Lochfenstercharakter zu verlassen.
- Es ist ein Satteldach mit roter Ziegeleindeckung vorgesehen. Entlang der Via Baselga und dem Innenhof sind dem Rhythmus der Fenster entsprechende Dachgauben angeordnet.

6.4 Aussenräume

- Mit der neuen Innenhofsituation wird ein historisches Identitätsmerkmal der Gemeinde aufgenommen. Beschrieben wir dieses in der Publikation ‚Baugestaltung in den Regionen, Fallbeispiel Domat/Ems‘ aus dem Jahr 1982. Die Wohnbauten bilden eine geschlossene Front zum Strassenraum hin. Punktuell lassen Durchgänge der Wohnbauten Durchblicke auf die begrünten Hinterhöfe frei. Mit den Zugängen von der Via Baselga, der Gassa sutò und Platz wird diese Idee aufgegriffen. Der Hof soll zudem ein Bindeglied zwischen Neubau und neuen Schulräumen darstellen und den hinteren Zugang zum Schulplatz aufwerten.
- Damit der Innenhof seine volle Attraktivität entfalten kann wird der Zugang zu den Zivilschutzräumen über die Einstellhalle geregelt.
- Die Strasse Via Baselga ist entsprechend dem Platz um der Sentupada gepflästert. Der Wechsel zwischen Strasse und Trottoir, resp. Platz wird durch den von der Sentupada bekannten Wechsel der Grösse der Pflastersteine erreicht. Der Strassenraum wird damit als zusammenhängendes Konzept verstanden, verbindet die Zentrumsorte und belebt diese.
- Auf dem Platz an der Kreuzung Via Baselga / Gassa sutò sind hochstämmige Bäume vorgesehen, die darunter Sitzgelegenheiten für ein allfälliges Strassencafé zulassen oder zum Verweilen einladen. Das Untergeschoss ist dem Gestaltungskonzept des Vorplatzes unterzuordnen.



Abbildung 6: Begrünter Innenhof



Abbildung 7: Gestaltung Platz

7 Erschliessung Verkehr

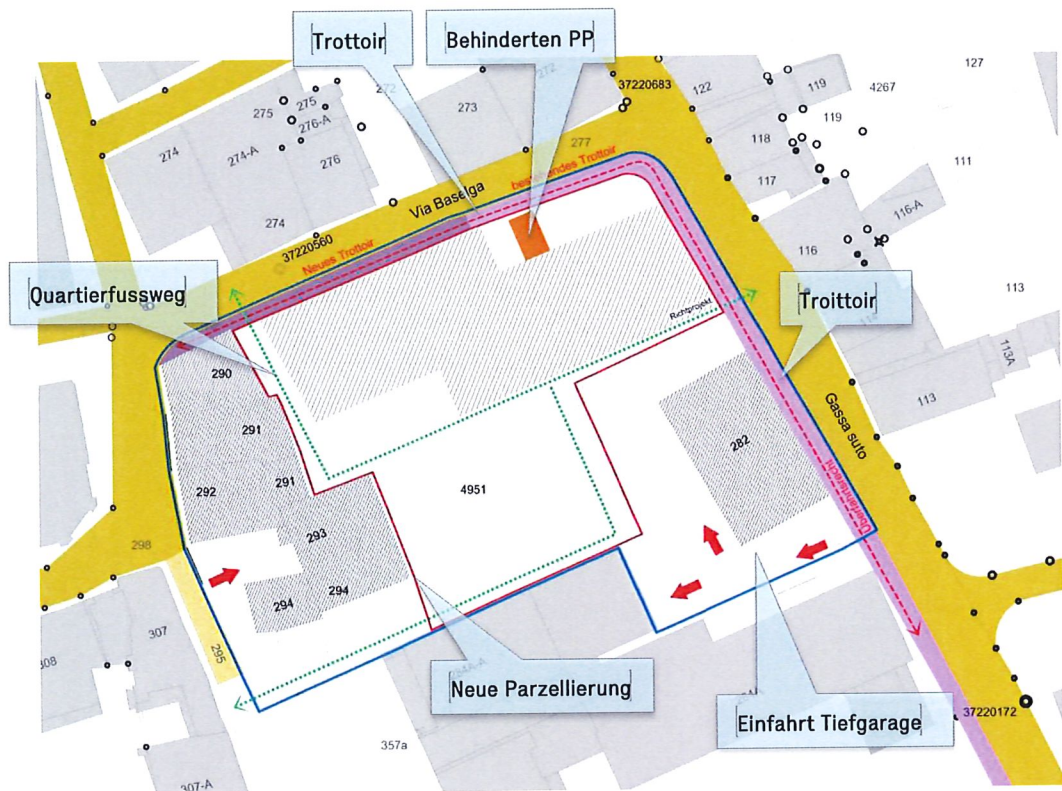


Abbildung 8: Erschliessung Verkehr

- Die Zufahrt in die neue Tiefgarage des Neubaus erfolgt über die bestehende Zufahrt in die Einstellhalle der Casa Chresta. Diese Zufahrt könnte mit baulichen Massnahmen dahingehend angepasst werden, dass die räumlichen Verhältnisse den neuen Frequenzen entsprechen. Eine zweispurig befahrbare Rampe wäre möglich.
- Die oberirdischen PP der Casa Chresta werden in der Einstellhalle kompensiert.
- Die öffentlichen Parkplätze werden aufgehoben.
- Ein Behinderten PP befindet sich beim Hauptzugang zum Neubau. Dieser Parkplatz dient auch als Umschlagsplatz für den Neubau.
- Das Gebäude wird zentral am Rande des Platzes erschlossen.
- Die Privatgrundstücke 290-294 erhalten die Möglichkeit einer Erschliessung über die grosse Tiefgarage. Eine eigene Zufahrt ist nur über die Strassenparzelle 295 möglich.

8 Erschliessung Ver- / Entsorgung

- Der Neubau wird von der Gassa sutò oder von der Via Baselga her ver- und entsorgt.
- Die Abfallentsorgung wird ausserhalb des Quartierplanverfahrens geregelt.
- Bei einer allfälligen Verbindung zwischen dem Neubau und dem neuen Regionalgerichtsgebäude müssten die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend angepasst werden.

9 Neuzuteilung

- Die Parzellengrenzen Nr. 286, 287, 288 und 289 werden aufgehoben.
- Für die Alterswohnanlage wird eine eigene Parzelle mit der Nummer 4951 gebildet.
- Die privaten Parzellen Nr. 290, 291 292, 293 und 294 bleiben in der Kernzone A bestehen.
- Die Parzelle 282 (Casa Chresta) bleibt unverändert.

|