

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters



Entwicklungskonzept

«Platz»

Gemeindevorstand

Städtebauliche Überprüfung und mögliche Weiterentwicklung

Impressum

Projekt
Entwicklungskonzept «Platz» Gemeinde Klosters
Projektnummer:
S2022-301

Dokument
Städtebauliche Überprüfung und mögliche Weiterentwicklung

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand:
Gemeindevorstand
Bearbeitungsdatum:
1. März 2022

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Vincenza Sutter, Gestaltungsberaterin Gemeinde Klosters
Benjamin Aebli, Ortsplaner Gemeinde Klosters (Koordination)

z:\4_klosters\s2022-301_quartierplan_coop-
area\01_rap\05_bericht\02_weitere\20220216_klosters_platz_gestaltungskonzept.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Zielsetzung	4
1.3	Perimeter	5
2.	Analyse	6
2.1	Historische Entwicklung	6
2.2	Zwischenfazit	10
2.4	Bestandsanalyse	11
2.5	Frei- und Aussenräume	12
2.6	Fazit	13
3.	Handlungsempfehlungen / Stossrichtungen	13
4.	Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Gebiets	14
4.1	Leitsätze	14
4.2	Szenarien	15

1. Ausgangslage

Das vorliegende Vertiefungskonzept beinhaltet Empfehlungen für die künftige räumliche Weiterentwicklung im Gebiet «Platz» in Klosters und soll Behörden und Bauherrschaften bei Bauvorhaben als Entscheidungsgrundlage unterstützen. Massgebend sind die behörden- und grundeigentümerverbindlichen Festsetzungen in der Ortsplanung der Gemeinde Klosters.

1.1 Anlass

Ende 2021 wurde im Bereich der Parzellen Nr. 318 und 651 ein Bauprojekt für die Erweiterung der bestehenden Bausubstanz bei der Gemeinde Klosters eingereicht. Das Bauvorhaben sieht eine umfassende Erweiterung der Ladenfläche, des Parkhauses und die Erstellung von Wohnungen vor. Eine erste formelle Grobprüfung bei der Gemeinde hat ergeben, dass die maximale Gebäudelänge gemäss Baugesetz bereits heute überschritten wird und durch das Bauvorhaben noch weiter vergrössert würde. Aus diesem Grund kann das Bauvorhaben nicht im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, resp. eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Umgebung eingliedert und die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht (zusätzlich) eingeschränkt werden. Das Bauvorhaben kann erst umfassend beurteilt und bewilligt werden, sobald eine mögliche Einbettung in das gesamte Gebiet überprüft und geklärt wurde. Für die Bewilligung des Bauvorhabens wird zunächst eine Gesamtüberprüfung des gesamten Gebiets (gemäss Perimeter Kap. 1.3) vorausgesetzt.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurde unter anderem auch das Baugesetz von Klosters den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen und der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Das Baugesetz wurde an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 beschlossen und anschliessend beim Amt für Raumentwicklung zuhanden der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Das Baugesetz befindet sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Berichts in der Genehmigung und ist noch nicht rechtsgültig. Dennoch stellen die Bestimmungen im neuen Baugesetz die künftige Planung der Gemeinde dar, weshalb das Baugesetz als Grundlage des vorliegenden Berichts verwendet wird.

In Klosters ist zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichts eine Planungszone in Kraft. Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Art. 21 Abs. 2 KRG). Demnach ist das geplante Bauvorhaben nach dem neuen, künftigen Recht zu beurteilen.

Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde Klosters beschlossen, das Gebiet «Platz» aus städtebaulicher Sicht überprüfen zu lassen und die «Spielregeln» für eine künftige Entwicklung zu definieren.

1.2 Zielsetzung

Das Entwicklungskonzept «Platz» hat folgende Ziele:

- Aufzeigen von bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Qualitäten
- Überprüfung von ortsbaulichen Entwicklungsoptionen und -strategien
- Ausarbeitung eines möglichen Entwicklungskonzepts für eine qualitätsvolle ortsbauliche Einbettung von künftigen Bauvorhaben im Gebiet «Platz».

1.3 Perimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst das Quartier, welches sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhof Klosters Platz, an zentraler Lage in der Kernzone befindet.

Das Geviert wird im Westen von der Bahnlinie, im Osten von der «alten Bahnhofstrasse», im Norden von der (neuen) «Bahnhofstrasse» und im Süden von der «Gotschnastrasse» begrenzt. Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr, sowie mit dem motorisierten Verkehr sehr gut erschlossen.



Abbildung 1: Übersicht Perimeter Entwicklungskonzept

2. Analyse

Die nachfolgende Analyse zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers bildet den Rahmen und die Herleitung für die formulierten Empfehlungen und Erkenntnisse für die künftige Entwicklung des Quartiers im Gebiet «Platz».

Die Bestandsaufnahme wurde von unterschiedlichen Standpunkten vorgenommen. Die Ortsbildqualität wurde umfassend analysiert.

2.1 Historische Entwicklung

Die frühesten gefundenen fotografischen Aufnahmen von Klosters Platz stammen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, als das Dorf noch hauptsächlich aus kleinen Baugruppen um die Kirche, kleinen Gewerbebetrieben entlang des Flussufers und einer ausgedehnten Streusiedlung an den Hangflanken bestand.

Der schrittweise Ausbau des Strassennetzes und der Bahnbau förderten die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Region während der Gründerzeit und damit auch die Dorfentwicklung in Klosters. Das Bahnhofsgelände Platz entwickelte sich vor allem nach der Jahrhundertwende.



Abbildung 2: Klosters Platz, 1923 (Foto: Walter Mittelhozer)



Abbildung 3: Klosters -Platz aus ca. 400m Höhe über Terrain, 1923 (Foto: Walter Mittelholzer)



Abbildung 4: Blick auf das Viertel unterhalb des ehemaligen Bahnhofs (links) Ende der 1920er Jahren (Foto: Adolf Bertschinger)

Die «Gotschnastrasse» war während den 20er-Jahren stark durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Der heutigen «alten Bahnhofstrasse» entlang befanden sich vereinzelte, traufseitig angeordnete Bauten, aufgelockert durch Grünflächen. Die Strassenkreuzung zwischen der Nebenstrasse und der Hauptstrasse, die zum Bahnhof führt, wird durch einen «Eckbau» mit geringer Dichte hervorgehoben. Dieser «Eckbau» definiert die Kreuzung / den Übergang bis heute.

Einige der Bauten im Bahnhofsquartier sind teilweise noch bis heute erhalten geblieben und könnten als wertvolle Bauten mit Situationswert und / oder architektonischem Wert mit bedeutender, historischer Substanz eingestuft werden. Zumindest weisen diese eine ähnliche Qualität auf, wie die benachbarten und in der Inventarliste der Denkmalpflege enthaltenen Bauten.

Der Bahnhof, welcher sich am oberen, nördlichen Ende der alten Bahnhofstrasse befand, wurde wahrscheinlich in den 1930er-Jahren nach Westen verlegt. Diese Verlagerung führte zu einer Weiterentwicklung des Dorfes nach Westen, die durch den Bau von neuen Erschliessungsstrassen unterstützt wurde.

Die unterschiedlichen Dachformen von Steil-, Walm- und Flachdächern prägte die Siedlungsstruktur seit den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhundert bis heute. Dachaufbauten prägen die typische Dachlandschaft.



Abbildung 5: Klosters zwischen Ende der 1920er-Anfang der 1930 Jahre (Foto: Berni, Photohaus)



Abbildung 6: Bahnhofquartier um 1954 (Foto: Walter Mittelholzer)

Mit der Verlegung des Bahnhofs entwickelten sich die Erschliessung sowie die Gebäude in deren Umgebung zum Bahnhof weiter. In der Abbildung aus den 1950er-Jahren ist ein mehrgeschossiges Gebäude mit Flachdach parallel zur Strasse angeordnet sichtbar, wo sich heute der Hauptkundeneingang des Coop-Supermarkts befindet.

Im Laufe der Nachkriegszeit wurde die Körnigkeit des Gevierts weitgehend dichter. Die «alte Bahnhofstrasse» und die «Gotschnastrasse» wurden überwiegend durch traufseitige Bauten geprägt, während an der neuen Bahnhofstrasse die Bauten vorwiegend giebelseitig erstellt wurden.

Bis in die 1960er-Jahren blieb das Geviert durch mehrere Grün- und Gartenflächen aufgelockert.

Mit der Erstellung des Gebäudes an der «Gotschnastrasse» für den Coop-Supermarkt im 2005 hat die letzte grössere Bautätigkeit im Gebiet stattgefunden. Im Gebäude sind Lagerflächen, Personräume, Büros, Kühlräume und eine grosser Warenlift integriert.



Abbildung 7: Ansicht Klosters-Platz um 1969 (Quelle: Comet Photo AG, Zürich)



Abbildung 8: Orthofoto des Dorfkerns um 1963 (Quelle: Swissair Photo AG)



Abbildung 9: Ansicht des Quartiers aus der Ferne um 1988 (Quelle: Swissair Photo AG)

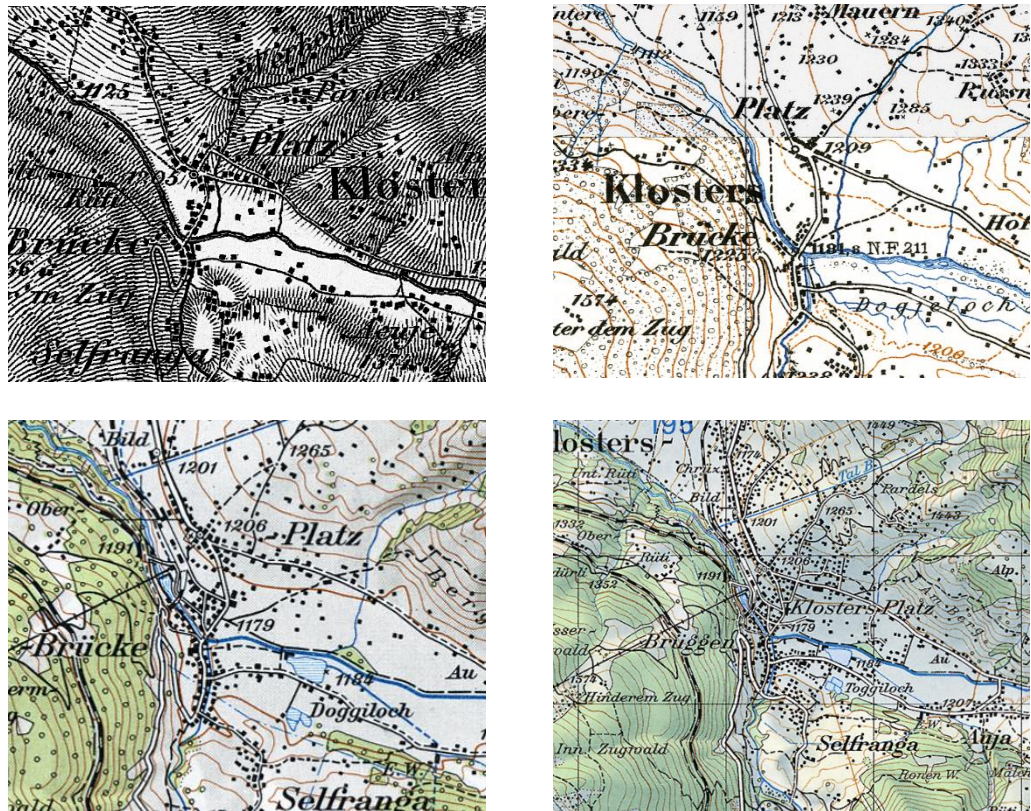


Abbildung 10: Kartenauszug von Klosters Platz in den Jahren 1865, 1925, 1950 und 1980.

2.2 Zwischenfazit

Die historische Entwicklung zeigt eigenständige Bauten. Die vorbestehenden Frei- und Zwischenräume entlang der alten und neuen Bahnhofstrasse wurden über die Jahre durch Anbauten oder Neubauten immer mehr geschlossen.

Die Dachlandschaft war primär durch Satteldächer geprägt. Allerdings bestanden auch Gebäude mit grösseren Flachdächern, welche bis heute Bestand haben und das Ortsbild von Klosters Platz mitprägen.

Das Gebiet wurde über die Zeit weitergebaut und verdichtet. Frei- und Grünräume wurden immer mehr versiegelt. Durch die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wurde dieser Trend noch weiter verstärkt.

Die Verdichtung im Kern hat eine uneinheitliche Beschaffenheit der Körnigkeit erzeugt.

Mitunter hat das Bedürfnis oder die Pflicht zur Erstellung von privaten Parkplätzen die traditionelle Bauweise mit Vor- und Hintergärten in Bedrängnis gebracht oder teilweise ganz verschwinden lassen.

Dennoch sind die historische Entwicklung und die ursprüngliche Baustruktur bis heute mehrheitlich ersichtlich geblieben. Allerdings besteht im Betrachtungsperimeter in Bezug zum Ortsbild Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial.

2.4 Bestandsanalyse

Das Gebiet befindet sich gemäss dem rechtgültigen Zonenplan innerhalb der Kernzone. Im Gebiet befinden sich vorwiegend Wohnnutzungen. Einige bestehenden Gebäude werden im Erdgeschoss gewerblich oder gastgewerblich genutzt. Die Zugänge befinden sich direkt an den bestehenden Strassen.

Die Parzellenstruktur bestimmt nicht immer die Körnung der Bauten. Dieser Wesenszug ist besonders entlang der «Bahnhofstrasse» und der «alten Bahnhofstrasse» ersichtlich. Eigenständige Bauten charakterisieren vor allem die Achse der «Gotschnastrasse» und die zweite Bautiefe von der «alten Bahnhofstrasse».

Entlang der Strassenachsen ist die Siedlungsstruktur grundsätzlich verdichtet. Im Bereich der Bahnlinie besteht eine eher lockere und durch zurückversetzte Bauten geprägte Bauweise. Die massive Brücke der Rhätischen Bahn beeinflusste in diesem Bereich die städtebauliche Entwicklung.

Die talseitige Erweiterung des Coop-Supermarkts hat durch die Addierung mehrerer Baukörper mit unterschiedlichen Nutzungen eine eigenständige Bebauungstypologie im Quartier erhalten.

Die unterschiedlichen Geschossigkeiten der erhaltenen Bauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts prägen den einmaligen Charakter des Ortsbildes.

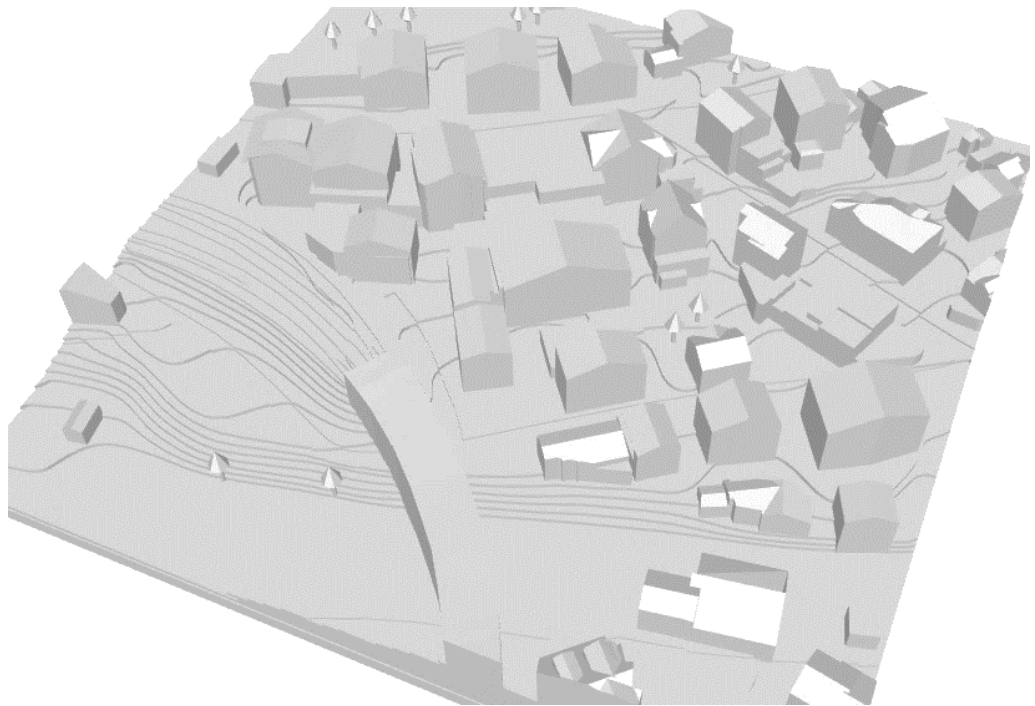


Abbildung 11: Übersicht Volumina (Modell)

2.5 Frei- und Aussenräume

Entlang der Bahnhofstrasse bestehen aufgrund der geschlossenen Bauweise praktisch keine grösseren Aussenräume und Freiflächen mehr. Die Aussenräume dienen der Erschliessung für den motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr. Die Aussenräume sind versiegelt und es bestehen praktisch keine natürlichen Aussenraumflächen mehr. Der Strassenraum der Bahnhofstrasse weist städtischen Charakter auf.

Talseitig der Bahnhofstrasse werden die Frei- und Aussenräume stark von Zufahrten und Abstellplätzen geprägt.

Das Wachstum des Gevierts mit schrittweise erstellten Bauten, hat zu scheinbar unkoordinierten, zufällig angeordneten Frei- und Aussenräumen geführt. Die Nutzungen im Quartier sind funktional angelegt und zielen nicht primär auf Frei- und Aussenräume zum Aufenthalt.

Im Bereich der Parzellen Nr. 323 und 324 besteht noch eine letzte, unversiegelte und leicht bestockte Grünfläche.

Die Hierarchie der Zugänge im Geviert wird durch die Freiraumgestaltung nicht sichtbar hervorgehoben. Die Adressfindung weist – insbesondere im Bereich der Zufahrt zum Coop-Supermarkt – Verbesserungspotential auf.

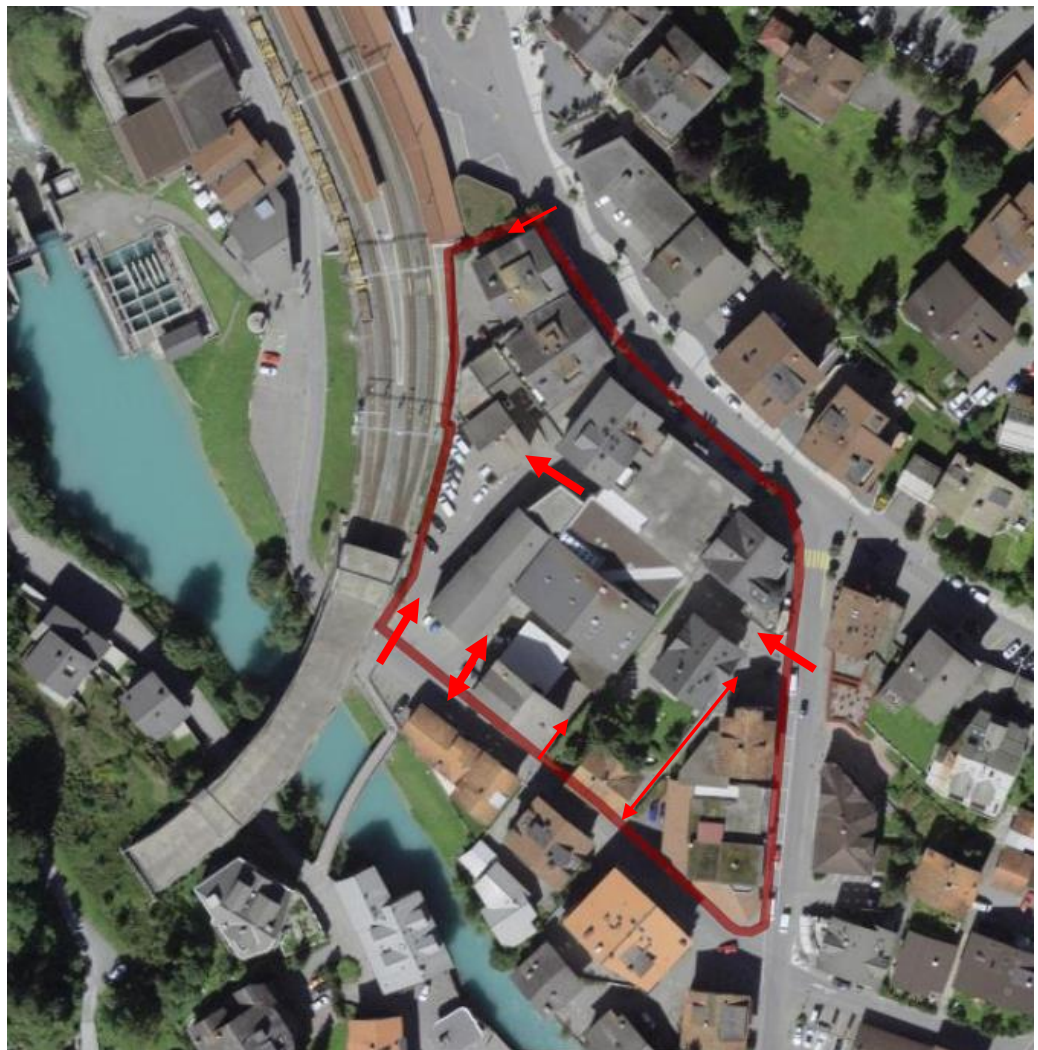


Abbildung 12: Übersicht bestehende Hauptzu-/Ausgänge

2.6 Fazit

Das Gesamtbild des Quartiers könnte durch die Entwicklung im Bestand aufgewertet werden.

Der Anordnung und der Stellung der Baukörper bei An- und Neubauvorhaben sollte grosse Beachtung geschenkt werden.

Eine Verdichtung durch die Bebauung des Gebiets, sowie die Erstellung zusätzlicher Parkplätze sollte nicht zu Lasten des Aussenraums gehen. Garagenein-/ausfahrten könnten unauffälliger in die Umgebung eingepasst werden. Gleichzeitig könnten Garageneinfahrten aber besser ersichtlich gemacht werden (Adressfindung).

Die Struktur der Zugänge und die Freiräume innerhalb des Gevierts zeigen Aufwertungspotenzial auf und könnten durch die Verbesserung der Zufahrtshierarchien und / oder die Verringerung von oberirdisch angeordneten Abstellplätzen erreicht werden.

Gegliedert angeordnete Frei- und Grünräume könnten das Gebiet aufwerten. Allerdings sind sich die Verfassenden des vorliegenden Berichts bewusst, dass das Quartier funktional ausgerichtet ist und die Erstellung von zusätzlichen Frei- und Grünräumen mit Aufenthaltsqualität wenig realistisch ist und keinen Mehrwert für die Öffentlichkeit darstellen dürfte. Die Gestaltung der bestehenden und versiegelten Aussenräume, beispielsweise mit anderen Belägen, könnte aber durchaus in Betracht gezogen werden.

Die im Gebiet teilweise massiven Bauvolumen sind vom öffentlichen Raum nur von den Strassenräumen aus erkennbar. Das Ortsbild ist deshalb insbesondere von dieser Perspektive aus, zu beachten.

3. Handlungsempfehlungen / Stossrichtungen

Aus den genannten Gründen sollten die im öffentlichen Interesse stehenden Nutzungen im Quartier erfasst und gesichert werden. Bei Neubauvorhaben sind die im öffentlichen Interesse stehenden Qualitäten zu respektieren und wenn möglich aufzuwerten. Dazu gehören:

- Der Erhalt und die funktionale Weiterentwicklung der bestehenden öffentlichen Nutzungen wie bspw. der Gastgewerbebetriebe und des Coop-Supermarktes.
- Der Erhalt und die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der bestehenden lokalen Gewerbebetriebe.
- Erhalt und mögliche Aufwertung der öffentlichen Fusswegverbindungen durch das Quartier.
- Aufwertung des Mikroklimas bspw. durch die Schaffung von unversiegelten Aussenbereichen oder die Begrünung von Flachdächern (bestehend).
- Erhalt der wertvollen, historischen Bausubstanz / respektvoller Umgang mit der wertvollen Bausubstanz.
- Hinwirken auf eigenständig erkennbare Gebäude / Häuser im ortsüblichen Stil vom Strassenraum aus.

4. Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Gebiets

4.1 Leitsätze

Für die künftige Entwicklung des Gebiets «Platz» wurden Leitsätze im Sinne von Empfehlungen verfasst. Die Aufzählung entspricht keiner Gewichtung.

1. Die **Eigenheit und der Charakter des Ortskerns** sollen mittels ortsbaulicher Kriterien erhalten bleiben.
2. Es sind **ortsübliche Baumaterialien und Bauweisen** zu verwenden. In Anlehnung an die Gestaltungselemente der näheren Umgebung bei An- und Neubauten könnte die Ortsbildqualität bewahrt oder weiterentwickelt werden.
3. An- und Neubauten sollten sich bezüglich **Grösse, Stellung und Gliederung (Massstäblichkeit)** gut in die bestehende Situation **einfügen**. Auf die bestehende Substanz ist Rücksicht zu nehmen.
4. Die Weiterentwicklung der Bebauungen entlang der öffentlichen Strassen sollte durch **eigenständig wahrnehmbare Bauten** mit Satteldächern erfolgen.
5. Die Einordnung der Neubauten in die bestehende Struktur sollte in einer für die Kernzone **angemessenen Dichte** erfolgen. Bei grossen Bauvolumen (geschlossener Bauweise) sollten zumindest optisch eigenständige Häuser wahrnehmbar sein. Um dies zu erreichen könnten **«Zwischenbauten» bei guter Gestaltung auch mit Flachdächern** gestaltet werden.
6. Die auf der Stufe Ortsplanung festgesetzten **Baulinien** sollten nach Möglichkeit als «Pflichtbaulinien» für die **Fassadenfluchten**, welchen den öffentlichen Strassenraum definieren, betrachtet werden.
7. Die **Erdgeschossflächen** der Bauten entlang von öffentlichen Strassen sind **gewerblich** zu nutzen (vgl. Festsetzung im Generellen Gestaltungsplan mit dazugehöriger Bestimmung im Baugesetz).
8. Die **Begrünung von bestehenden Flachdächern** wäre wünschenswert und ökologisch sinnvoll. Die Kombination von **Solaranlagen und Dachbegrünungen** sollte bei bestehenden Flachdächern in Erwägung gezogen werden.
9. Die heute bestehenden, **unbebauten Freiflächen** sollten erhalten werden und / oder könnten im Quartier verlagert werden (Kompensation und Konzentration). Die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Freiräumen ist zu verbessern.
10. Der **Platz vor dem Eingang des Supermarktes** könnte durch eine verbesserte Gestaltung und / oder Begrünung an Aufenthaltsqualität gewinnen.
11. Bei Neubauvorhaben sind die **Interessen des Ortsbilds** mit den übrigen **öffentlichen Interessen abzuwägen**. Bei Bauvorhaben, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln kann unter Umständen von den Bestimmungen im Baugesetz abgewichen werden.
12. Bei grösseren Bauvorhaben entlang der öffentlichen Strassen wird die Abstützung des Vorhabens in einer **Folgeplanung** oder der Beizug der **Gestaltungsberatung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens** empfohlen.

4.2 Szenarien

Es ist davon auszugehen, dass die heutige funktionale Organisation des Gebiets nicht grundlegend verändert werden kann. Die bestehenden Zu- und Ausfahrten bleiben mit grosser Wahrscheinlichkeit an den heutigen Standorten bestehen. Aus diesem Grund gilt es den Fokus auf die öffentlichen Fusswegverbindungen und das Ortsbild / die Fassadenansichten von den öffentlichen Strassen zu legen. Die zwei bestehenden Fusswegverbindungen (in den nachfolgenden Skizzen blau eingezeichnet), sind soweit möglich beizubehalten und aufzuwerten.

Szenario 1

- Weiterführung der heute bestehenden Fassadenfluchten.
- Bestehende Zu-/Ausfahrten werden beibehalten.
- Organisation der Anlieferung zum Coop-Supermarkt bleibt unverändert.
- Die Hauptbauten im Bereich der Anlieferung zum Coop-Supermarkt befinden sich über die gesamte Höhe zurückversetzt.
- Punktuelle ökologische Aufwertungen (Zufahrt Garage, Begrünung best. Flachdächer, Aufwertung Bereich vor dem Coop-Supermarkt)

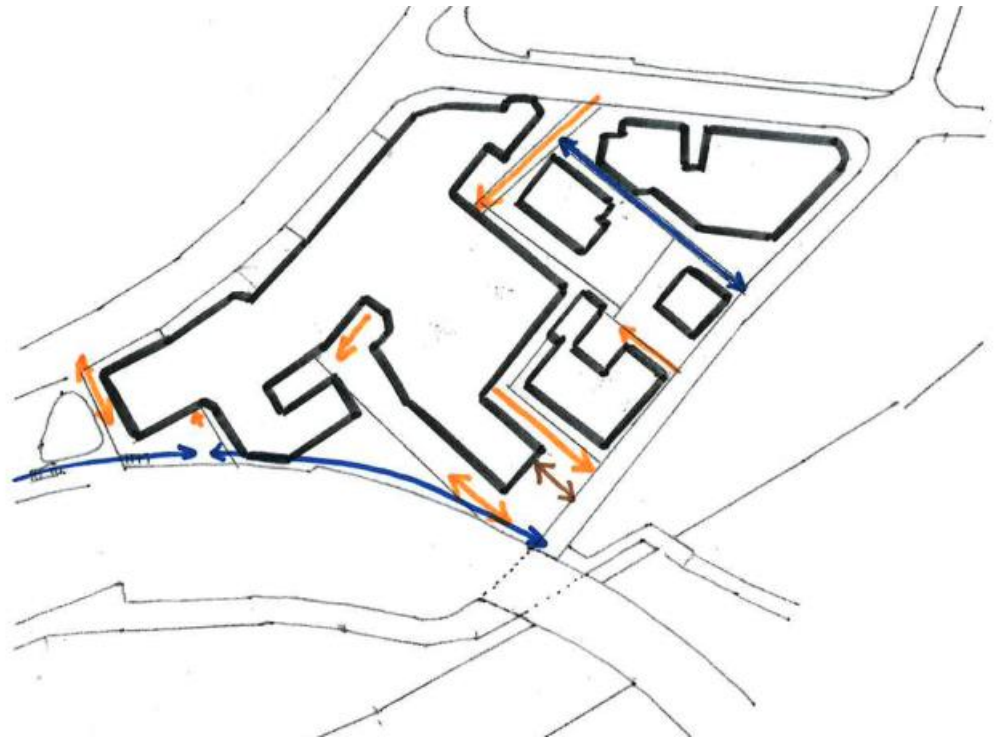


Abbildung 13: Bestehende Fusswegverbindungen (blau), Zu-/Ausfahrten (orange); Anlieferung Coop-Supermarkt (braun)

Szenario 2

Das Szenario ist aufgrund der heutigen Nutzung und aufgrund der Baujahre der bestehenden Bauten eher unrealistisch. Dennoch könnte längerfristig darauf hingewirkt werden, dass innerhalb des Quartiers über die Jahre wieder vermehrt Zwischenräume und Durchgänge entstehen könnten.

- Schliessung von Baulücken (Ergänzung Fassadenflucht).
- Zu-/Ausfahrten werden beibehalten aber punktuell optimiert.
- *Organisation der Anlieferung zum Coop-Supermarkt seitlich und langfristig im «Kreisverkehr» mit einem Durchgang beim Lager auf Niveau Erdgeschoss (Die funktionale Machbarkeit wurde nicht überprüft), oder:*
- *Anlieferung zum Coop-Supermarkt seitlich, wenn durch die Aufhebung der oberirdischen Parkplätze, resp. Verlagerung der Parkplätze ins Parkhaus, Platz für die Garagenausfahrt geschaffen wird.*
- Die Hauptbauten im Bereich der öffentlichen Strassen befinden sich an der Baulinie gemäss Generellem Gestaltungsplan (in nachfolgender Skizze rot).



Abbildung 14: Bestehende Fusswegverbindungen (blau), Zu-/Ausfahrten (orange); Anlieferung / mögliche Verkehrsführung Coop-Supermarkt (braun)

Orts- und Fassadenbild entlang der Bahnhofstrasse

Entlang der Bahnhofstrasse könnte mit wenigen, gezielten Eingriffen auf ein einheitlicheres Fassadenbild hingewirkt werden. Neubauten, resp. Um- und Aufbauten sollten – wie dies im Bausetz der Gemeinde verlangt wird – mit einem Satteldach vorgesehen werden. Zudem ist auf die ortstypische Material- und Farbwahl zu achten. Die potentiell geschützte «Eckbaute» an der Kreuzung der «alten Bahnhofstrasse» und der Bahnhofstrasse sollte auf der Ebene der Dachgestaltung mit einem angemessenen Abstand respektiert werden.



Abbildung 15: Heutige Fassadenansicht entlang der Bahnhofstrasse



Abbildung 16: Mögliche künftige Fassadenansicht entlang der Bahnhofstrasse (mit Aufstockung des Coop Supermarkts mit zweit visuell eigenständigen Gebäuden, ortstypischen Materialien und Beachtung der Farbwahl, «Respekt-Abstand» gegenüber der Eckbaute)