Stadt Chur

Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat

111063 / 631.20.20

Interpellation **BDP-Fraktion und Mitunterzeichnende**

zur

Entwicklung "Chur West"

Aufgrund der grossen Bedeutung des Gebiets Chur West für die Zukunft der Stadt Chur hat sich der Stadtrat entschieden, eine Planungszone über das Gebiet zu erlassen, um fundiert erarbeiten zu können, was in Chur West entstehen soll. Die Erarbeitung einer Vision für die Zukunft dieses Gebiets wollte der Stadtrat bewusst breit abstützen. Er hat sich deshalb für die Durchführung eines einjährigen, informellen Mitwirkungsprozesses entschieden. Die Resultate bildeten die Basis für den Entscheid, einen Arealplan zu erarbeiten. Die erarbeitete Vision sowie eine fachliche Auseinandersetzung führten zu einer ersten Stossrichtung über den Inhalt des Arealplans. Im ständigen Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern und der Churer Bevölkerung hat der Stadtrat den Inhalt erarbeiten und verfeinern lassen. Grundsätzlich will man mit dem Arealplan eine geordnete, langfristige Entwicklung ermöglichen, damit die gewünschten Stadtteilqualitäten soweit möglich erreicht werden können. Der Arealplan dient als Richtwert für einen lang dauernden Entwicklungs- und Transformationsprozess. Dieser soll von allen Akteuren getragen werden. Die grösste Herausforderung ist dabei die Entwicklung eines Stadtgebiets mit einer Vielzahl von involvierten Akteuren. Gemeinsam soll eine von allen Beteiligten getragene Stossrichtung entwickelt werden. Ziel ist eine optimale Gebietswertigkeit. Diese soll dazu beitragen, dass zum Wohnen, Arbeiten und Versorgen ein Umfeld mit klarem Mehrnutzen entsteht. Damit erreicht wird eine hohe Anziehung, eine angemessene Wirtschaftlichkeit, eine optimale Energie- und Mobilitätseffizienz und ein Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Abstimmung der Wohn- und Arbeitsgebiete von Chur West erfolgt unter Berücksichtigung der gesamten Stadt. Bezüglich Shopping, Ausgang, Vergnügen und Essen, Ausbildung und Gesundheitsversorgung, Detailhandel, Kultur etc. steht Chur West vorwiegend in einem Spannungsverhältnis mit der Innenstadt. Weil in Chur West in nächster Zeit die grössten Angebote an Nutzflächen entstehen, wird der Erfolg eines Entwicklungsprozesses von Chur massgeblich von Chur West abhängen. Wird mit Chur West lediglich ein Mittelmass erreicht, wird die Stadt Chur geschwächt. Chur West besitzt die Voraussetzungen, um einen Bedeutungssprung der ganzen Stadt einzuleiten. Das bedingt, dass Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Vergnügen und Regenerieren eine Abstimmung zwischen Raum, Nutzung, Infrastruktur, Vernetzung und Identität erfahren müssen.

Diese grundsätzliche Stossrichtung und deren Qualität liegt unter anderem auch im Interesse der künftigen Investoren im Stadtteil Chur West, um sowohl in ihrem als auch im Interesse der Öffentlichkeit eine zweckmässige Stadtteilentwicklung sicherstellen zu können.

Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich innerhalb der Stadt Chur zentrale Gebiete in Entwicklung, wie beispielsweise das Areal Steinbock am Bahnhof, aber auch im Gebiet Welschdörfli oder in Kleinbruggen. Beispielsweise werden in Chur auch künftig mindestens rund 200 Wohnungen pro Jahr erstellt werden, was grundsätzlich eine grosse Zahl an Investitionsobjekten mit sich bringt. Vor diesem Hintergrund und dem aktuell moderaten Bevölkerungswachstum ist die Stadt bemüht, in Chur West einen Stadtteil zu ermöglichen, der langfristig zur Prosperität der Stadt beiträgt.

1. Beantwortung der Fragen

1.1 Können konkrete Angaben zum zeitlichen Horizont für die Realisation für Investoren gemacht werden?

Gegen den vom Stadtrat im Sommer dieses Jahres erlassenen Arealplan sind im Rahmen der Beschwerdeauflagen Beschwerden zu Handen der Genehmigungsinstanz, der Regierung, eingereicht worden. Aufgrund dieser Ausgangslage mit hängigen Rechtsmitteln ist ein genauer Planungshorizont stark abhängig vom Verhalten der einzelnen Beteiligten. Im Arealplan sind die nächsten zu ergreifenden planerischen Schritte klar vorgegeben. Innerhalb der jeweiligen Teilgebiete umfassen diese die Erarbeitung eines qualifizierten Verfahrens im Sinne einer räumlichen Studie in Varianten. Anschliessend erfolgt ein darauf basierendes Quartierplanverfahren und das baugesetzlich vorgegebene Baubewilligungsverfahren. Bei einem optimalen Verfahrensverlauf wäre ein qualifiziertes Verfahren inklusive Vorarbeiten innerhalb von sechs Monaten, ein Quartierplanverfahren in etwa derselben Zeitspanne und ein Baubewilligungsverfahren innerhalb von drei Mona-

ten möglich. Um diese Verfahrensschritte auslösen zu können, sind jedoch wesentliche Rahmenbedingungen zu klären, zu deren Gelingen insbesondere auch die einzelnen Grundeigentümer beitragen können. Unter anderem sind in den einzelnen Teilgebieten die Parzellensituation sowie die entsprechenden Baurechte und Verträge zwischen den einzelnen Grundeigentümern zu klären.

1.2 Welche Hürden stehen der Realisation von Investitionen im Weg?

Die in der vorangehenden Frage aufgezeigten Schritte erhöhen die Planungssicherheit der Investoren für ihre Investitionen. Es handelt sich somit nicht um Hürden, sondern vielmehr um eine schrittweise Konkretisierung der Vorhaben. Aufgrund der Bedeutung des Entwicklungsgebiets für die gesamtstädtische Entwicklung entspricht dieses Vorgehen der schweizweiten Praxis.

1.3 Was unternimmt die Stadt Chur, um den Prozess zu beschleunigen?

Schon während der bisherigen Planungsschritte, unter anderem auch im Arealplanverfahren, fand ein regelmässiger Austausch mit interessierten Investoren statt. Dieser prozessorientierte Ansatz der Zusammenarbeit wird weiterhin verfolgt.

Mit der Genehmigung des Arealplans hat sich eine neue Ausgangslage ergeben. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass weiterhin eine anspruchsvolle Führungsaufgabe vor ihm liegt, die eine erweiterte Projektorganisation erfordert. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden und die anstehenden Planungsprozesse voranzutreiben, wird der Stadtrat für das Jahr 2018 entsprechende Mittel budgetieren.

1.4 Wie stellt die Stadt Chur sicher, dass die verschiedenen Dialoggruppen (Öffentlichkeit, Anwohner, Betriebe und Investoren) über den Projektstand informiert werden?

Wie bereits in den bisherigen Phasen strebt, die Stadt eine proaktive Kommunikation mit den einzelnen Dialoggruppen an. Dies ist bekanntlich bei der Erarbeitung in Form von Arbeitsgruppen erfolgt, die sich aus der öffentlichen Veranstaltungsreihe des Dialogs Chur West ergeben haben. Zudem wurde den einzelnen Dialoggruppen die Möglichkeit eingeräumt, sich am Mitwirkungsprozess sowohl bei der Erarbeitung als auch mittels der öffentlichen Auflage des Arealplaninhalts zu beteiligen. Überdies wird - wie bisher - mit den einzelnen Grundeigentümern innerhalb der einzelnen Teilgebiete das direkte Gespräch gesucht.

1.5 Wie kann in Zukunft verhindert werden, dass Arealplanungen unnötig verzögert werden?

Das Planungsinstrument der Arealplanung kommt in der Regel bei Gebieten zum Einsatz, in denen sehr komplexe Fragestellungen zu klären sind, beispielsweise aufgrund einer sehr heterogenen Gebietsstruktur oder aber bei Vorliegen gegensätzlicher Interessen im Gebiet, die sich unter anderem aufgrund unterschiedlicher Entwicklungszeitpunkte der einzelnen Grundeigentümer ergeben. Entsprechend wichtig ist die Erarbeitung eines guten "Produkts", das im Sinne der Betroffenen sowie der Stadt eine möglichst nachhaltige Wirkung sicherstellt. Ein solches "Produkt" benötigt eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik und einen bewussten Umgang mit den einzelnen Anliegen. Entsprechend zeitintensiv können solche Prozesse ausfallen - ein Aufwand, der sich nach Ansicht des Stadtrates lohnt und nicht als unnötige Verzögerung zu werten ist.

Chur, 12. September 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Urs Marti Markus Frauenfelder

Bürgerlich - Demokratische Partei (BDP) Chur
Partida burgais - democratica (PBD) da Cuira
Partito borghese - democratico (PBD) di Coira

Interpellation BDP zur Entwicklung «Chur West»

Seit der Fertigstellung des «City West» im Herbst 2011 scheint die Entwicklung im südwestlichen Stadtteil stehen zu bleiben. Verschiedene Projekte sind auf «standby» und die Investoren warten auf Entscheide zur Realisierung ihrer Vorhaben. Verbindliche Zeitangaben und Vorgaben von Seiten der Stadt Chur fehlen. Dies führt zu Planungsunsicherheiten und erhöht die Gefahr, dass Investoren in andere Projekte (auch ausserhalb der Stadt Chur) investieren.

Daher stellt die BDP Fraktion dem Stadtrat folgende Fragen und bittet um Einblick in den Stand der Planung:

1. Können konkrete Angaben zum zeitlichen Horizont für die Realisation für Investoren gemacht werden?
2. Welche Hürden stehen der Realisation von Investitionen im Weg?
3. Was unternimmt die Stadt Chur um den Prozess zu beschleunigen?
4. Wie stellt die Stadt Chur sicher, dass die verschiedenen Dialoggruppen (Öffentlichkeit, Anwohner, Betriebe und Investoren) über den Projektstand informiert werden?
5. Wie kann in Zukunft verhindert werden, dass ~~Quartier~~Areal planungen unnötig verzögert werden?

Chur, 20. Juni 2017

Marco Tscholl
BDP Gemeinderat

Oliver Hohl
Fraktionspräsident, BDP Gemeinderat

Martha Widmer-Spreiter
BDP Gemeinderätin

Stadt Chur
Eingereicht anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 22.6.17

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

Stadt Chur

Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

☐ Auftrag ☒ Interpellation

Titel INTERPELLATION BDP ZUR ENTWICKLUNG CHUR WEST

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)	Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
☐	Bischof Xenia	SP		
☐	Cahannes Romano	CVP		
☐	Cortesi Mario, Ing. HTL/BWI NDS	SVP		
☐	Decurtins Guido	SP		
☐	Gartmann-Albin Tina	SP		
☐	Grass Stefan, Ing. HTL	SP		
☐	Hegner Walter	SVP		
☒	Hohl Oliver	BDP		
☐	Hunger Hanspeter	SVP		
☐	Infanger Dominik, Dr. iur.	FDP		
☐	Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP		
☐	Maissen Carla, Dr. med.	CVP		
☐	Mazzetta Anita	Freie Liste Verda		
☐	Meier Adrian J.	Freie Liste Verda		
☐	Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		
☐	Mengiardi Andri, Dr. iur.	FDP		
☐	Meuli Hans Martin, Dr.	FDP		
☐	Rettich Urs	SVP		
☐	Senn Meili Claudio	SP		
☒	Tscholl Marco	BDP		
☒	Widmer-Spreiter Martha	BDP		

Datum: _____