



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

121832 / 631.10.20

Interpellation SP-Fraktion und Mitunterzeichnende

betreffend

Entwicklung des Stadtgebietes Chur Nordost / Waldhaus

Im Stadtteil Nordost rund um die Cadonastrasse befinden sich unüberbaute Baulandreserveflächen im Umfang von rund 65'000 m² (ohne Areal Ruggabrächer). Die Gebiete Töbeli, Jüstli (Bürgerheim) und Cadonau (Siedlung Waldhaus) liegen alle in der Wohnzone W2 und sind gemäss Generellem Gestaltungsplan Gebiete mit Planungspflicht (Quartierplangebiete). Eingelagert in das Wohngebiet sind einige öffentliche Bauten und Anlagen, nämlich das Seniorenzentrum Cadonau, das Bürgerheim Chur, die Klinik Waldhaus und die Alterssiedlung Kantengut. Die öffentlichen Einrichtungen haben aufgrund des sozialen und gesellschaftlichen Wandels einen zusätzlichen Bedarf an Räumen und Flächen.

Die ehemals für die Angestellten der Klinik Waldhaus erstellte Siedlung Waldhaus gehört heute nicht mehr zur Klinik, ist aber immer noch im Besitz des Kantons. Die einzelnen Häuser sind sanierungsbedürftig. Das Grundstück Nr. 453 mit der Wohnsiedlung ist aufgrund der Festlegungen in der Grundordnung deutlich unternutzt und hat dementsprechend ein grosses Entwicklungspotenzial. Im Rahmen der Gesamtrevision der Stadtplanung hat die Stadt Chur beschlossen, das Grundstück Nr. 453 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone umzuzonen. Zusammen mit den Grundstücken Nr. 3869 und Nr. 3870 wurde für das Grundstück Nr. 453 zusätzlich eine Quartierplanpflicht festgelegt. Damit sind die Anforderungen an eine künftige Bebauung strenger als beim Bauen nach Regelbauweise. Der Kanton als Grundeigentümer beabsichtigt, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke an guten Lagen mit Entwicklungspotenzial und/oder strategischem Wert im Baurecht an Interessenten abgegeben werden. Auf Basis dieser Vorgabe hat der Kanton, vertreten durch das Hochbauamt Graubünden, einen Investorenwettbewerb durchgeführt. Im Vorfeld des Wettbewerbs fand eine Koordination zwi-





schen Stadt und Kanton hinsichtlich Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets Cadonau statt. Die Grundlagen und Rahmenbedingungen stellen die räumliche Koordination der Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung im Raum Chur Nordost sicher. Der Stadtrat nimmt im Rahmen von Wettbewerben und/oder im Quartierplanverfahren seine Verantwortung wahr und nimmt Einfluss auf die Struktur und Qualität der neuen Überbauungen und auf deren Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge. Im vorliegenden Fall nahm der Stadtpräsident Einsitz in die Jury des Wettbewerbs.

1. Wie plant der Stadtrat eine koordinierte städtebauliche Entwicklung rund um die psychiatrische Klinik Waldhaus und dem angrenzenden Gebiet sowie dessen Gesamterschliessung für den Fuss- und Veloverkehr, den Stadtbus und den motorisierten Individualverkehr?

Die Entwicklung und Erschliessung des Stadtgebiets Chur Nordost / Waldhaus erfolgt auf der Basis der geltenden Grundordnung, bestehend aus Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan, und in den bezeichneten Gebieten mit Sonderregelungen Töbeli, Jüstli und Cadonau gemäss den noch zu erstellenden Quartierplänen. Die Koordination von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung fand im Rahmen der Gesamtrevision der Stadtplanung von 2003 bis 2007 statt und wird in den anstehenden Folgeplanungen (Quartierplanungen) konkretisiert. Auf der Basis der städtischen Grundordnung werden für die Bearbeitung der Quartierplangebiete vorgängig planerische Rahmenbedingungen definiert. In den Rahmenbedingungen werden die "Leitplanken" für die künftige Bebauung, den Freiraum und die Erschliessung festgelegt. Im Rahmen von Wettbewerben und/oder über das Quartierplanverfahren nimmt der Stadtrat Einfluss auf die Struktur und Qualität der neuen Überbauungen und deren Einordnung in das vorhandene Siedlungsgefüge.

In der Botschaft "Mobilitätsstrategie Chur 2030" an den Gemeinderat hat der Stadtrat die verkehrspolitischen Ziele und Handlungsschwerpunkte in Richtung einer nachhaltigen Mobilität dargelegt. Ein grösserer Teil des zukünftigen Verkehrswachstums im Stadtteil Chur Nordost, insbesondere jenes der Spitäler, Kliniken und Heime, soll durch den öffentlichen Verkehr abgedeckt werden. Zu diesem Zweck werden im Rahmen des Teilprojekts "Öffentlicher Verkehr" gegenwärtig das Busliniennetz und das Angebot überprüft. Mit der möglichen Ergänzung des Liniennetzes durch eine neue Tangentiallinie Spitäler – Rheinquartier – Obere Au – Chur West sowie der Optimierung von Umsteigebeziehungen im gesamten Stadtgefüge kann die Erschliessungsgüte des Stadtteils Chur Nordost mit dem öffentlichen Verkehr weiter verbessert werden. In Zusammenhang mit der Liniennetzoptimierung wird auch der Verkehrsknoten Loë-, Cadonau-, Fürstenwald-,



Scalärastrasse überprüft. Der Strassenzug Cadonastrasse – Loëstrasse wird mit dem neuen Fuss- und Veloweg von und nach Trimmis als Alltagsverbindung an Bedeutung gewinnen.

2. Wie und wann kommuniziert der Stadtrat die Entwicklung und Erschliessung Chur Nordost / Waldhaus dem Gemeinderat und der Churer Bevölkerung?

Wie in der Beantwortung der nachfolgenden Frage dargelegt, bewegen sich die aktuell laufenden Entwicklungen im Rahmen der vom Volk und dem Gemeinderat beschlossenen Grundordnung. Das heisst, mit der Genehmigung der Grundordnung haben die jeweils betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen grundsätzlich einen Anspruch, während einem gewissen Zeitraum ihre Grundstücke entsprechend der Grundordnung entwickeln zu können. Dies ist die sogenannte Planbeständigkeit. In Bezug zu den beim Bund und Kanton angepassten gesetzlichen Vorgaben, beispielsweise hinsichtlich der inneren Verdichtung, wären die einzelnen unbebauten Gebiete in Chur Nordosten allenfalls hinsichtlich einer höheren Dichte zu prüfen. Die in den erwähnten Wohngebieten ausgewiesene Wohnzone W2 liegt grundsätzlich im untersten Range hinsichtlich Dichte der künftigen Siedlungsgebiete, gemäss Vorgaben von Bund und Kanton. Eine allfällige Verdichtung wäre im Hinblick auf die spezielle städtebauliche Situation, mit in Hanglage liegenden lockeren kleinteiligen Wohnstrukturen, die durch grossvolumige öffentliche Bauten durchsetzt sind, eher problematisch. Entsprechend sieht der Stadtrat zurzeit keinen Handlungsbedarf, in diesen Stadtteilen zusätzliche Verdichtungen zu ermöglichen.

3. Bis wann will der Stadtrat die für diese Entwicklung und Erschliessung nötigen Anpassungen im Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan sowie Quartier- und/oder Arealplan aktualisieren?

Für die Erschliessung und den Neubau der Notfallstation / Akutpsychiatrie und der Kinder- und Jugendpsychiatrie der Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) sowie die Entwicklung der Siedlungsgebiete Töbeli, Jüstli und Cadonau sind keine Anpassungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan nötig. Die Entwicklung und Erschliessung dieser Siedlungsgebiete erfolgt auf der Basis der aktuellen städtischen Grundordnung, die vom Gemeinderat dem Volk im 2006 unterbreitet worden ist. Die aktuellen Entwicklungen bewegen sich im Rahmen der damaligen Festlegungen. Entsprechend dem damaligen Willen besteht sowohl hinsichtlich der Erstellung von Parkieranlagen als auch der flexiblen Nutzung innerhalb der Zone für öffentliche



Bauten und Anlagen ein grosser Spielraum. Im Sinne der Planbeständigkeit sieht der Stadtrat zum aktuellen Zeitpunkt keine Anpassungen in der Grundordnung vor. In den beiden quartierplanpflichtigen Gebieten Töbeli und Cadonau sind die Quartierplanungen im letzten Halbjahr angelaufen und werden voraussichtlich in diesem Jahr öffentlich aufgelegt.

Chur, 17. März 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

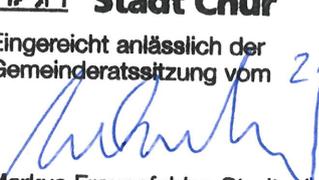
Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder



21.11.2019

SP


Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

Interpellation betreffend Entwicklung des Stadtgebietes Chur Nordost / Waldhaus

Im Stadtgebiet Chur Nordost / Waldhaus stehen grosse Veränderungen an. So etwa wird die psychiatrische Klinik Waldhaus um eine Akut- und Notfall-Station mit neuer Zufahrt erweitert. Zudem soll ein Neubau für die Kinder- und Jugendpsychiatrie erstellt sowie die "Wohnsiedlung" abgebrochen und das Areal neu überbaut werden. Damit stellen sich etliche städtebauliche Entwicklungs- und Erschliessungsfragen.

Die SP-Fraktion nimmt die teilweise in den Medien kommunizierten Einzelprojekte ohne koordinierte Planung zur Kenntnis:

Das Gebiet rund um die psychiatrische Klinik Waldhaus wird sich nach in den nächsten Jahren markant verändern. Auf dem Klinikareal selber wurde der Neubau Notfallstation/Akutpsychiatrie bereits bewilligt. Als Folge davon muss die Stadt die neue Zufahrt zur Anlieferung und Tiefgarage die Jüstlistrasse tiefer legen und verbreitern sowie die Bushaltestelle Bürgerheim umgestalten. Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben hat die Stadt den Psychiatrischen Diensten Graubünden (PDGR) versprochen, die Kreuzung Loë-, Cadonau- und Scalärastrasse neu zu gestalten und die Verkehrsbeziehungen zu verbessern.

Ganz neu hat die Leitung der PDGR bekannt gegeben, dass sie ebenfalls auf dem Areal Waldhaus bis 2023 einen Neubau für die Kinder- und Jugendpsychiatrie realisieren will. Dafür soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden.

Unterhalb der Klinik soll im Auftrag des kantonalen Hochbauamtes die Siedlung Waldhaus über einen Investorenwettbewerb umgestaltet und in verdichteter Form neu überbaut werden. Im momentan laufenden Bieterverfahren werden eine Projektstudie und der Preisvorschlag für den Baurechtszins beurteilt. Der Vergabeentscheid soll von der Regierung voraussichtlich Ende November 2019 bekanntgegeben werden.

Im Gebiet Bürgerheim sind auf den Parzellen der Bürgergemeinde und mit angrenzenden privaten Wohnbauvorhaben eine grosse Anzahl Wohnungen zu erwarten.

Im Zusammenhang der Entwicklung des gesamten Stadtgebietes Chur Nordost / Waldhaus stellen sich für die SP-Fraktion an den Stadtrat folgende Fragen:

1. Wie plant der Stadtrat eine koordinierte städtebauliche Entwicklung rund um die psychiatrische Klinik Waldhaus und dem angrenzendem Gebiet sowie dessen Gesamterschliessung für den Fuss- und Veloverkehr, den Stadt-Bus und den motorisierten Individualverkehr?
2. Wie und wann kommuniziert der Stadtrat die Entwicklung und Erschliessung Chur Nordost / Waldhaus dem Gemeinderat und der Churer Bevölkerung?
3. Bis wann will der Stadtrat die für diese Entwicklung und Erschliessung nötigen Anpassungen im Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan sowie Quartier- und/oder Arealplan aktualisieren?



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel Entwicklung des Stadtgebietes Chur Nordost/Waldhaus

Erstunterzeichnende/
(ankreuzen)

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Bischof Xenia	SP		
Cabalzar Corina	SP		
Cahannes Romano	CVP		
Cortesi Mario, Ing. HTL/BWI NDS	SVP		
Decurtins Guido	SP		
Good Rainer	FDP		
Grass Stefan, Ing. HTL	SP		
Hegner Walter	SVP		
Hunger Hanspeter	SVP		
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP		
Mazzetta Anita	Freie Liste Verda		
Meier Adrian J.	Freie Liste Verda		
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		
Meuli Hans Martin, Dr.	FDP		
Peder Michel	FDP		
Portmann Peter	CVP		
Rettich Urs	SVP		
Senn Meili Claudio	SP		
Tscholl Marco	BDP		
von Rechenberg Susanne	BDP		
Walter Jörg	BDP		

Datum: 21.11.2019