



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 7/2008

632.10

Dringliche Interpellation der SP-Fraktion betreffend

Baugesuch Einkaufszentrum Chur West

Mit der Gesamtrevision der Churer Stadtplanung wurden die Voraussetzungen geschaffen, damit im Gebiet Chur West vermehrt zukunftsorientierte Investitionen getätigt werden können. Einer dieser Anreize besteht in der Ausscheidung der Zentrumszone City West mit einer hohen Ausnutzung sowie der Möglichkeit zur Errichtung von Hochhäusern.

Das Vorhaben zur Realisierung eines Einkaufszentrums wurde bereits während der Stadtplanungsrevision (Paket 2) angemeldet und ab diesem Zeitpunkt von den für Planung und Bauen zuständigen städtischen Dienststellen begleitet. Dadurch konnten wesentliche Impulse zur städtebaulichen Einordnung und zur Erschliessung eingebracht werden.

1. Teilt der Stadtrat die dargelegte Auffassung, dass die Dimension des Projektes eine breitere und öffentlichere Entscheidungsfindung verlangt als ein herkömmliches Baubewilligungsverfahren?

Die rechtlichen und planerischen Grundlagen für die künftigen baulichen Möglichkeiten im Gebiet Chur West wurden im Rahmen der kürzlich erfolgten Gesamtrevision der Churer Stadtplanung nach Durchführung eines öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und Annahme durch das Volk geschaffen. Das in Frage stehende Projekt entspricht den nutzungsplanerischen Vorgaben.

Das Einkaufszentrum, dessen Erschliessung und auch die Ergänzung mit zwei Hochhäusern ist Bestandteil des ordentlichen Baubewilligungs- bzw. Quartierplanverfahrens mit sämtlichen dazu gehörenden Mitwirkungs- und Einsprachemöglichkeiten. Die Entscheidungsfindung ist im neuen Baugesetz klar geregelt und die dazu notwendigen Instrumente werden entsprechend angewandt (vgl. Antwort zu Frage 2). Die bau-, planungs- und umweltschutzrechtlichen Vorgaben (Art. 89 Baugesetz und Art. 85 ff Kantonaes Raumpla-



nungsgesetz) lassen die Durchführung des erwähnten „Entscheidfindungsverfahrens“ nicht zu.

Hingegen ist die Stadt im vorliegenden Fall als Grundeigentümerin beteiligt. In der Märzsit-
zung wird der Gemeinderat über die Landabgabe zu befinden haben.

2. Wie stellt sich der Stadtrat zur Einsetzung einer unabhängigen Expertenkommission, welche mit beratender Funktion das eingereichte Projekt und seine Auswirkungen prüft, so wie dies in anderen Städten üblich ist?

Die Einsetzung einer unabhängigen Expertenkommission ist gesetzlich nicht vorgesehen. Die Baubehörde überprüft das Gesuch hinsichtlich Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften inkl. architektonischer Gestaltung. Die Einhaltung der umweltschutzrechtlichen Vorgaben wird durch die kantonale Fachstelle überprüft (UVP, UVB) und die von dieser Stelle verlangten Auflagen werden in die Baubewilligung einfließen. Die Option der Erstellung von zwei Hochhäusern bildet nicht „Gefahr eines baulichen Präjudizes“, sondern ist an dieser städtebaulich ausserordentlichen Lage ausdrücklich erwünscht (vgl. GGP: Hochhausbereich).

Das Baugesuch wird in zwei Teilgesuchen eingereicht: Die erste Etappe umfasst das Einkaufszentrum und dessen Erschliessung. In einer zweiten Etappe soll die Ergänzung mit zwei Hochhäusern nachgereicht werden.

Die Abteilung Planung des Hochbauamtes begleitete die Entstehung des Projekts von Anfang an aus städtebaulicher Sicht. In gegenseitiger Absprache konnten so die Bedürfnisse der Investoren und diejenigen der Stadt aufeinander abgestimmt werden. Dabei mussten die im Rahmen der Zonenordnung möglichen Nutzungsvorstellungen der Bauherrschaft grundsätzlich akzeptiert werden. Das Ergebnis erfüllt die baugesetzlichen Vorgaben und berücksichtigt die mittel- und langfristigen Aspekte der Siedlungsentwicklung und -erschliessung im Bereich Chur West.

Für die in der zweiten Etappe vorgesehenen Hochhäuser liegt ein Richtprojekt vor. Gemäss Baugesetz (Art. 70) ist für deren Errichtung eine Quartierplanung durchzuführen. Zudem ist ein Gutachten beizubringen, welches insbesondere die städtebauliche Gesamtwirkung, die Ausnützung des Grundstücks, den Schattenwurf, den Aussichtsentszug, die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gestaltung der Freiflächen, die Verkehrserschliessung etc. zu beurteilen hat. Das Gutachten wird durch eine externe Fachperson erstellt. Die Beurteilung sowohl der Quartierplanung als auch des Gutachtens obliegt der Baukommission. Die Einsetzung einer weiteren Expertenkommission ist deshalb nicht nötig. Sollte das Resultat der Quartierplanung bzw. des Gutachtens jedoch nicht befriedigend ausfallen, ist der Stadtrat als



Baubehörde gemäss Art. 2 Baugesetz befugt, Fachpersonen beizuziehen und Spezialkommissionen einzusetzen.

3. Wird der Stadtrat die Landabgabe im Kalchbühl und die Investitionen zur Verkehrserschliessung eines allfälligen Einkaufs- und Gewerbezentrums in Chur West als ein einheitliches Geschäft dem Gemeinderat unterbreiten?

Mit Botschaft „Einkaufs- und Gewerbecenter Chur West - Verkauf der städtischen Parzelle Nr. 1883“ wird der Stadtrat dem Gemeinderat an der Sitzung vom 6. März 2008 die Landabgabe und die mit dem Projekt zusammenhängenden Informationen unterbreiten. In der Botschaft werden auch die Verkehrserschliessung und deren Kosten bzw. die Kostenverteilung detailliert dargelegt.

Die Botschaft für die Verkehrserschliessung folgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die baulichen Massnahmen dazu sind grundsätzlich bekannt. Mit der Bauherrschaft wurden deshalb Pauschalbeträge ausgehandelt, mit denen die Beteiligung an den Erschliessungsmassnahmen vertraglich abgegolten werden soll.

4. Wird der Stadtrat in seiner Botschaft (oder in seinen Botschaften) zu dieser Sache das Projekt ganzheitlich, also mit all seinen planerischen, verkehrstechnischen, architektonischen, ökonomischen und ökologischen Aspekten reflektieren und somit eine sorgfältige Lasten-Nutzen-Rechnung aus Sicht der Stadt ermöglichen?

Die Beurteilung des Bauprojekts bildet ausschliesslich Gegenstand des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens und ist nicht Bestandteil der erwähnten Botschaft. Im Rahmen der Stadtplanrevision (Paket 2) sind generelle Überlegungen zum Gebiet Chur West angestellt worden, die in der Projektbearbeitung einbezogen wurden. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass ein Baugesuchsteller Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung hat, sofern die Bestimmungen des Baugesetzes und weiterer einschlägiger Erlasse eingehalten werden.



Chur, 14. Januar 2008

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Dringliche Interpellation betreffend Baugesuch Einkaufszentrum Chur West

Seit geraumer Zeit wird auf dem Areal des Kalchbühl in Chur West der Bau eines grossen Einkaufs- und Gewerbebezentrums geplant. Mit der neuen Grundordnung, die im Rahmen der Stadtplanungsrevision verabschiedet wurde, sind die rechtlichen und planerischen Grundlagen für eine derartige Entwicklung im Westen Churs bewusst geschaffen worden.

Nach einigen Überarbeitungen eines wegen seiner beiden Hochhäuser Aufsehen erregenden Projektentwurfes reichten die Domenig Immobilien AG und die Domenig Architekten AG diesen Herbst ein Baugesuch ein, welches im Oktober öffentlich aufgelegt ist. Das Baugesuch, in welchem zwar die beiden Türme nicht mehr enthalten sind, sprengt aber immer noch jede in Chur bekannte Dimension eines Einkaufszentrums.

Mit einem Investitionsvolumen von 54 Millionen Franken soll auf einem etwa 18'000 Quadratmeter grossen Areal ein sechsgeschossiger Bau mit einer für Churer Verhältnisse riesigen Nutzungsfläche realisiert werden. Nur schon für den Bereich Verkauf sollen 20'000 Quadratmeter zur Verfügung stehen, was in etwa der Fläche von 150 Einfamilienhäusern entspricht. Zudem ist die Option für eine spätere Realisierung der beiden Türme im Baugesuch explizit enthalten, was eine gewisse Gefahr eines baulichen Präjudizes mit sich bringt.

Für das Einkaufs- und Gewerbezentrum sind an die 590 Parkplätze geplant, die gemäss Bauausschreiben ca. 5000 zusätzliche Autofahrten pro Tag zur Folge haben dürften. In diesem Zusammenhang hat der VCS Graubünden eine Einsprache eingereicht, die eine Überarbeitung des Baugesuches im Sinne einer weniger starken Luftbelastung fordert.

Da ein Teil des Areals im Besitz der Stadt ist, müssten für die Bewilligung des Baugesuches gewisse Parzellen im Baurecht abgegeben werden. Zudem bringt die Verkehrserschliessung des Projektes hohe Investitionskosten für die Stadt mit sich. Gemäss Voranschlag 2008 sind in Chur West Investitionen von 6 Millionen Franken (über die nächsten vier Jahre verteilt) geplant.

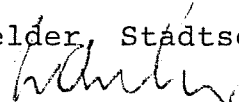
Die SP-Fraktion wehrt sich nicht grundsätzlich gegen ein solches Projekt. Es ist durchaus wünschenswert, in Chur West städtebauliche Akzente zu setzen und der Wirtschaft neue Möglichkeiten zu eröffnen. Da das geplante Zentrum jedoch eine Grösse aufweist, die jede in Chur bekannte Dimension sprengt und zudem an einer städtebaulich eminent wichtigen Lage stehen soll (Eingang zu Chur!), ist die SP-Fraktion der Meinung, dass es nicht genügt, das Baugesuch lediglich im herkömmlichen Verfahren zu behandeln. Ein Bauvorhaben dieser Grössenordnung hat planerisch, architektonisch, ökonomisch und ökologisch sehr grosse Auswirkungen für das gesamte Chur. Dabei stellt sich auch die Frage, ob es nicht angebracht wäre, über verschiedene Projektideen diskutieren zu können, statt über ein einziges konkretes Projekt entscheiden zu müssen.

Aus diesen Gründen liegt es aus Sicht der SP im Interesse der Stadt, eine breitere Entscheidungsfindung durchzuführen und die Öffentlichkeit stärker mit einzubeziehen. In diesem Zusammenhang erscheint auch ein früher Einbezug der städtischen Baukommission als vernünftig.

In diesem Sinne bittet die SP-Fraktion um die Beantwortung folgender Fragen:

Eingereicht anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2007

M. Frauenfelder, Stadtschreiber

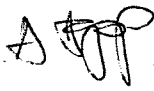


Seite 1 von 2

1. Teilt der Stadtrat die dargelegte Auffassung, dass die Dimension des Projektes eine breitere und öffentlichere Entscheidungsfindung verlangt als ein herkömmliches Baubewilligungsverfahren?
2. Wie stellt sich der Stadtrat zur Einsetzung einer unabhängigen Expertenkommission, welche mit beratender Funktion das eingereichte Projekt und seine Auswirkungen prüft, so wie dies in anderen Städten üblich ist?
3. Wird der Stadtrat die Landabgabe im Kalchbühl und die Investitionen zur Verkehrserschliessung eines allfälligen Einkaufs- und Gewerbezentrums in Chur West als ein einheitliches Geschäft dem Gemeinderat unterbreiten?
4. Wird der Stadtrat in seiner Botschaft (oder in seinen Botschaften) zu dieser Sache das Projekt ganzheitlich, also mit all seinen planerischen, verkehrstechnischen, architektonischen, ökonomischen und ökologischen Aspekten reflektieren und somit eine sorgfältige Lasten-Nutzen-Rechnung aus Sicht der Stadt ermöglichen?

Chur, 13. Dezember 2007

Fraktion der Sozialdemokratischen Partei Chur

R. Coppel

Beda Fusi

Sandro Riedo

D. Cavazzal-Heider