

Stadt Chur
Abteilung Stadtentwicklung
Masanserstrasse 2
Postfach 64
7002 Chur

Per Mail an: Andreas.Poehl@chur.ch

Chur, 19. August 2016

Einwendungen zum Arealplan «Chur West»

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates
Sehr geehrte Damen und Herren

Am Freitag, 22. Juli 2016 legte die Stadt Chur den Arealplan «Chur West» öffentlich auf. Der MieterInnenverband Graubünden nimmt die Möglichkeit gerne wahr und bringt nachfolgend seine Einwendungen zum Arealplan vor. Zu Beginn formulieren wir generelle Einschätzungen. Im Anschluss daran werden die konkreten Einwendungen vorgebracht.

Aus Sicht der Mieterschaft bietet das Areal «Chur West» viel Potenzial um zu einem lebendigen Quartier der Kantonshauptstadt zu werden. Voraussetzung dafür ist, dass konsequente städtebauliche und gestalterische Grundsätze in einem transparenten und offenen Verfahren definiert werden und dass zudem ein klarer ökonomischer Rahmen festgesetzt wird, der zu einer guten Durchmischung der künftigen Bewohnerschaft führt. Das bietet auch die Chance, um dem Problem der hohen Mietzinse in der Stadt Chur zu begegnen. Das Mittel ist im gemeinnützigen Wohnbau zu finden.

Wir halten zunächst fest: Der vorliegende Arealplan basiert auf rein funktionalen Festlegungen. Übergeordnete städtebauliche Festlegungen fehlen und ein städtebaulicher Wurf wird vermisst. Die Arealplanbestimmungen lassen einen zu grossen Interpretationsspielraum, der beliebig ausgelegt werden kann. Der vorliegende Arealplan zementiert vorderhand den Status Quo. Die Verhinderung eines städtebaulichen Wettbewerbs durch den Stadtrat mit dem Argument scheinbarer Alternativlosigkeit führt dazu, dass vorhandene Potentiale nicht ausgeschöpft werden können. Dass kein Wettbewerb der Ideen stattfinden konnte, ist eine verpasste Chance für die Entwicklung der Stadt Chur.

Der informelle Mitwirkungsprozess mag ein interessantes Instrument sein. Ihm müsste aber eine breit abgestützte fachliche Lösungsfindung folgen, statt eine rein verwaltungsinterne Weiterbearbeitung. Dass dieser Prozess zudem tatsächlich mehr informell als mitwirkend war, zeigt sich unter anderem daran, dass die einmal eingesetzte Arbeitsgruppe zum Thema «Bezahlbarer/genossenschaftlicher Wohnungsbau» vom Stadtrat gestrichen wurde. Nicht überraschend fehlt nun das Anliegen nach mehr bezahlbarem Wohnraum im Arealplan.

**MieterInnenverband
Graubünden**

Postfach 361
7004 Chur

+41 79 781 06 86
mieterverband@graubuenden.ch
www.mieterverband.ch/gr

Positiv ist festzuhalten, dass der Arealplan die Realisierung der möglichen Dichte erlaubt. Mehr Dichte ohne einen angemessenen Anteil bezahlbarer Wohnungen führt jedoch zu einer ungerechten Verteilung der Bodenrente.

Begrüssenswert ist weiter, dass ein zentraler öffentlicher Raum und eine Achse für den Langsamverkehr realisiert werden soll. Eine zentrale Achse als einzige räumliche Idee zu präsentieren und gleichzeitig derart unbestimmt im Arealplan darzustellen, genügt aber nicht, um hochwertige quartierübergreifende Stadträume zu entwickeln. Der «Vision» der zentralen Achse fehlt es zudem an notwendiger Konsequenz. Denn es ist unklar, wie die Achse in das Stadtganze eingebettet werden soll. Wo beginnt sie? Wo hört sie auf? Wie findet man sie auf? Welche Aufenthaltsqualität hat sie vorzuweisen? Welcher Grünanteil ist erwünscht? Wie sind die Quartierfreiräume mit der zentralen Achse verbunden? Wie gut bzw. öffentlich sind die Quartierfreiräume zugänglich? Wie wird das Bahnhofsgebiet Chur-West angebunden? Schliesslich kann man sich noch fragen, ob es dem Raumgefühl der zentralen Achse förderlich ist, wenn neben dem Langsamverkehr auch der ÖV darüber geführt wird.

Aus dem Arealplan und den Unterlagen geht weiter nicht hervor, wie sich das neue Areal Chur West an seiner Aussengrenze städtebaulich manifestiert, bzw. wie es sich sinnvoll gegenüber der Eisenbahnlinie und den umliegenden Quartieren präsentiert. Dazu finden sich keine gestalterischen und funktionalen Vorgaben. Auch Übergänge und Verbindungen zu den benachbarten Quartieren sind nicht thematisiert. Während die Innenerscheinung angedacht scheint, existiert keine Vorstellung, wie das Areal nach aussen in Erscheinung treten soll. Ein grosses Versäumnis – immerhin bestimmt Chur West den westlichen Auftakt der Stadt Chur und wird ihr ein Gesicht verleihen.

Zu den Einwendungen im des MieterInnenverbandes im Einzelnen:

A) Transparenz

Das informelle Mitwirkungsverfahren wurde vom MieterInnenverband bereits (öffentlich) kritisiert. Dass der Arealplan nun aber mitten in den Sommerferien mit einer Frist von 30 Tagen und ohne Informationsveranstaltung öffentlich aufgelegt wird, betrachten wir als intransparent. Es entsteht der Eindruck, dass das Ziel verfolgt wird, möglichst wenige Eingaben zu erhalten. Zumindest kann so nicht von einem breit abgestützten Verfahren gesprochen werden. Von einer öffentlichen Debatte, die einem städtebaulich derart prägenden Vorhaben vorangehen müsste, kann aufgrund des fehlenden städtebaulichen Wettbewerbs schon gar nicht gesprochen werden.

Der Stadtrat muss den Arealplan nicht dem Gemeinderat vorlegen und etwaige Rückmeldungen aus der Bevölkerung sind nicht bindend. So will es das Gesetz. Im Sinne eines transparenten und breit abgestützten Vorgehens wäre es zu begrüssen, wenn der Stadtrat dem Gemeinderat den Arealplan auch ohne Pflicht zum Beschluss vorlegt. Der Gemeinderat wird später auch die Quartierpläne verabschieden. Es leuchtet daher ein, dass er auch beim übergeordneten Arealplan mitbestimmen müsste.

Ungenau ist zudem Art. 11 bezüglich Gestaltungsbeirat. Der Stadtrat stellt sich mit der vorgeschlagenen Formulierung letztlich einen Blankoscheck aus. Die Kriterien sind zu vage formuliert. Kriterien für eine Wahl in den Gestaltungsbeirat sind im Arealplan nachvollziehbar zu formulieren. Ebenfalls ist die Zusammensetzung und das Gleichgewicht der vertretenen Fachgebiete im Gestaltungsbeirat festzulegen. Dass es sich dabei um Fachgebiete gestalterischer Berufe (also Architektur und Städtebau) handelt und die Mitglieder des Gestaltungsrats unabhängig zu sein haben, versteht sich von selbst. Die gleichen Überlegungen gelten für die Eckpunkte des Organisationsreglements des Gestaltungsbeirats (Art. 11, Abs. 2).

B) Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum? Im Arealplan fehlt ein Bekenntnis dazu, dass Chur West durchmischbar und für alle bezahlbar sein soll. Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» wurde äusserst knapp (86 Stimmen) abgelehnt. Der MieterInnenverband bedauert, dass keine verbindlichen Kriterien zur Erreichung von mehr bezahlbarem Wohnraum definiert werden. Eine entsprechende Ergänzung ist darum zwingend.

Die einzelnen Teilgebiete wurden so definiert, dass die Stadt Chur in jedem Quartier über Grundeigentum verfügt. Das ist lobenswert und eröffnet Handlungsspielräume. Von den rund 50 Parzellen gehören der Stadt die Hälfte. Ein Grossteil davon ist im Baurecht abgegeben. Dieses gewichtige Pfand muss die Stadt für mehr bezahlbaren Wohnraum in Wert setzen. Ein Mindestanteil an Wohnungen, die zur Kostenmiete (vgl. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger und des BWO) vermietet werden, ist festzuschreiben. Mindestens ist die Definition dieses Anteils als Bedingung für zukünftige Quartierpläne festzuschreiben (vgl. Teil D).

Als grosse Grundeigentümerin wäre es auch aus finanzpolitischer Sicht sträflich, wenn keine gemeinnützigen Wohnungen in Chur West realisiert werden würden. Die Stadt hat es bereits verpasst, die Mehrwerte durch die Erhöhung der Ausnutzung auf 2.0 abzuschöpfen. Kommt nun keine Forderung nach bezahlbarem Wohnraum, besteht die Gefahr, dass Chur West zum Areal verkommt, auf dem die bekannten Player auf dem Immobilienmarkt erstens leistungsfreie Gewinne abschöpfen und zweitens das eigene Kapital zu Lasten der MieterInnen verwenden. Ein unbezahlbares Immobilieneldorado bringt vielleicht kurzfristige Gewinne bei wenigen Investoren und Baufirmen, die Stadt und ihre Bevölkerung hat daraus aber keinen Mehrwert. Zudem: Die Stadt Chur finanziert die Infrastrukturen für das neue Quartier. Sie leistet so gewichtige Investitionen und finanziert einen Teil der Gewinne der Immobilienwirtschaft quer. Dieser im Gegenzug einen Anteil von gemeinnützigen Wohnungen abzuverlangen, ist im Interesse der SteuerzahlerInnen.

C) Mehr Wettbewerb wagen

Dass kein übergeordneter Wettbewerb durchgeführt wurde, ist zu Recht und hinreichend auch von fachlicher Seite kritisiert worden. Der MieterInnenverband teilt diese Kritik. Damit in Chur West wenigstens im nächsten Planungsschritt ein echter Wettbewerb der Ideen möglich wird und über unterschiedliche Alternativen diskutiert werden kann, ist in Art. 19 die Pflicht zum qualifizierten Verfahren genauer zu definieren. Qualifizierende Verfahren zeichnen sich dadurch aus, dass mehrere Ideen von unterschiedlichen Bewerbern von einer Fach- und Sachjury nach städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen, architektonischen und verkehrsplanerischen Kriterien diskutiert und rangiert werden (siehe dazu die SIA Norm 142/143). Variantenstudien aus einer Hand entsprechen nicht dem gängigen Verständnis qualifizierender Verfahren. Ohne übergeordneten Wettbewerb muss mindestens eine Wettbewerbspflicht zur Entwicklung der einzelnen Teilgebiete resp. des Quartierplans vorgeschrieben werden. Die Wettbewerbe sind offen und anonym zu veranstalten, damit die beste Idee gefunden werden kann und auch junge Berufsleute sollen die Möglichkeit haben, kreative und innovative Ansätze zu liefern. Bei Verfahren auf Einladung oder mit Präqualifikation müsste darum mindestens ein Büro mit Inhabern unter 40 Jahren eingeladen werden.

Die Stadt muss im Interesse ihrer eigenen Entwicklung mehr Wettbewerb wagen. Wettbewerb trägt zu einer lebendigen Baukultur bei. Gerade im Umgang mit Baukultur hat Chur Nachholpotential (Prominentes Beispiel: Der Zeitzeuge aus der Gründerzeit, das «Hotel Steinbock» am Bahnhof. Jüngstes Beispiel: Der

Gutshof zur Kante). Es ist angezeigt und für Chur eine grosse Chance zur Identitätsstiftung, wenn mit dem Aufholen begonnen wird und baukulturell Wertvolles entstehen kann.

D) Rahmenbedingungen und Kriterien für Quartierplanverfahren unklar

Das Amt für Raumentwicklung empfahl der Stadt Chur im Vorprüfungsbericht einen Kriterienkatalog mit zwingend aufzuarbeitenden Themenfeldern zu definieren. Diese Forderung wird gem. «Planungs- und Mitwirkungsbericht» des Stadtrates als zu starr angesehen. Das ergebe sich dann situationspezifisch im Quartierplanverfahren.

Wir teilen diese Einschätzung der Stadtregierung nicht. Kriterien und Rahmenbedingungen sind zwingend im Arealplan festzulegen. Bei entsprechender Formulierung gibt man dadurch kaum Gestaltungsspielraum für die Teilgebiete aus der Hand. Dafür kann gewährleistet werden, dass alle Quartierpläne übergeordnet und für das Areal zweckdienlichen Kriterien genügen. Ein «Gebastel» pro Quartier wird verhindert. Zudem ist es ohne entsprechende übergeordnete Kriterien und Rahmenpläne z.B. schwierig, Rechtssicherheit zu gewährleisten. Es ist einem Gestaltungsbeirat nicht möglich, Quartierpläne und Projekte zu beurteilen. Es ist auch nicht möglich, die zeitlich versetzten Quartierplanverfahren miteinander zu koordinieren. Zwar werden im Art. 6 der Arealplanbestimmungen die Ergebnisse eines Studienauftrags erwähnt, die als Richtprojekt beizuziehen sind. Es ist jedoch unklar, ob diese Studie bereits vorliegt oder noch zu erstellen ist. Wir fordern dringend dazu auf, einen solchen Studienauftrag im Rahmen eines qualifizierenden Verfahrens durchzuführen, um ein allgemein verbindliches Richtprojekt zu erkären und zu erarbeiten.

Wir schlagen (in Anlehnung an das Amt für Raumentwicklung) folgende Kriterien vor, die arealübergreifend zu bearbeiten, in einem städtebaulichen Richtprojekt darzustellen und in der Quartierplanung zwingend zu berücksichtigen und zu thematisieren sind:

- Städtebauliche Festlegungen
- Architektonische Anforderungen
- Landschaftsarchitektonische Anforderungen
- Verkehrsplanerische Anforderungen
- Auswirkungen auf historische Substanz
- Beitrag zum öffentlichen Raum, Durchlässigkeit und Zugänglichkeit
- Ökologische Anforderungen
- Ökonomische Anforderungen
- **Soziale Anforderungen:** Anteil preisgünstiger Wohnungen und/oder Mindestanteil an Wohnungen, die der Kostenmiete genügen.

Für die wohlwollende Prüfung unserer Anliegen bedanken wir uns. Bei weiteren Fragen stehen wir zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
MieterInnenverband Graubünden

Lukas Horrer
Präsident MV GR