



Chur, 19. August 2016

AREALPLAN «CHUR WEST»: MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN. MEHR WETTBEWERB WAGEN.

Der Stadtrat legte den Arealplan «Chur West» öffentlich auf. Der Mieterverband hat heute seine Stellungnahme eingereicht. Wir halten fest: Vorgaben für mehr bezahlbaren Wohnraum fehlen, ein städtebaulicher Wurf wird vermisst und es mangelt für die nächsten Planungsschritte an Wettbewerbsgeist. Dass der Arealplan mitten im Sommerloch und während der Ferienzeit aufgelegt wurde, ist der Bedeutung des Vorhabens unwürdig und schadet der Transparenz des Verfahrens. Eine Überarbeitung des Arealplans tut Not. Die Leitsätze dafür: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen, mehr Wettbewerb wagen.

Aus Sicht der Mieterschaft bietet das Areal «Chur West» viel Potenzial, um zu einem lebendigen Quartier der Kantonshauptstadt zu werden. Dazu wären die Festlegung konsequenter städtebaulicher und gestalterischer Grundsätze sowie ein klarer ökonomischer Rahmen notwendig, damit der Stadtteil für alle Menschen erschwinglich sein kann. Die Verhinderung eines städtebaulichen Wettbewerbs durch den Stadtrat mit dem Argument scheinbarer Alternativlosigkeit führt dazu, dass diese Potentiale nicht ausgeschöpft werden können. Der MieterInnenverband Graubünden (MV GR) hält in seiner Eingabe fest: Bezahlbarer Wohnraum fehlt, der Arealplan zementiert den Status Quo und übergeordnete städtebaulichen Vorgaben werden keine gemacht. Der MV GR fordert, dass der Stadtrat nachbessert:

1. Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Die einzelnen Teilgebiete wurden so definiert, dass die Stadt Chur in jedem Quartier über Grundeigentum verfügt. Das ist lobenswert und eröffnet Handlungsspielräume. Dieses gewichtige Pfand muss die Stadt für die Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnraum nutzen. Ein Mindestanteil an Wohnungen, die zur Kostenmiete vermietet werden, ist festzuschreiben. Mindestens ist die Definition dieses Anteils als Bedingung für zukünftige Quartierpläne im Arealplan festzuschreiben. Mit der Kostenmiete werden nur die anfallenden Kosten erwirtschaftet und keine weiteren Renditen für Aktionäre o.Ä. Darum gewährleistet sie zahlbare Wohnungen. Die Stadt hat es bereits verpasst, die Mehrwerte (durch Aufzoning) abzuschöpfen. Als grosse Grundeigentümerin wäre es aus finanzpolitischer Sicht sträflich, wenn auch noch keine gemeinnützigen Wohnungen in Chur West realisiert werden würden. Ein Immobilieneldorado bringt kurzfristige Gewinne bei wenigen Investoren und Baufirmen, die Stadt und ihre Bevölkerung hat daraus aber keinen Mehrwert.

2. Mehr Wettbewerb wagen

Damit in Chur West wenigstens im nächsten Planungsschritt ein echter Wettbewerb der Ideen möglich wird und über unterschiedliche Alternativen diskutiert werden kann, ist die Pflicht zum qualifizierten Verfahren bei der Quartierplanentwicklung genauer zu definieren. 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 die Möglichkeit haben, kreative und innovative Ansätze abzuliefern.

3. Klare Kriterien definieren

Das Amt für Raumentwicklung hat der Stadt empfohlen, einen klaren Kriterienkatalog für die Entwicklung der Quartierpläne im Arealplan festzuschreiben. Der Stadtrat will davon aber absehen. Das ist verständlich, denn bei entsprechender Formulierung gibt man dadurch kaum Gestaltungsspielraum aus der Hand. Dafür hätte man Gewähr, dass alle Quartierpläne übergeordneten und für das Areal zweckdienlichen Kriterien genügen. Letztere müssen neben städtebaulichen Festlegungen, verkehrsplanerischen Anforderungen, der Beziehung zur bestehenden Umgebung usw. zwingend auch Vorgaben zu bezahlbarem Wohnraum (z.B. Anteilsregelung) beinhalten. Auch im Bezug auf den vorgesehenen Gestaltungsbeirat will sich der Stadtrat einen Blankoscheck ausstellen und es fehlen jegliche Vorgaben für eine Wahl der Beiratsmitglieder. Auch da muss korrigiert werden.

4. Fehlende Transparenz, viel Raum für Interpretation

Das informelle Mitwirkungsverfahren wurde vom MieterInnenverband bereits (öffentlich) kritisiert. Besonders stossend dabei ist, 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. Dass der Arealplan nun auch noch mitten in den Sommerferien mit einer Frist von 30 Tagen und ohne Informationsveranstaltung öffentlich aufgelegt wird, betrachten wir als intransparent. Darum wäre es begrüßenswert, wenn der Stadtrat den Arealplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorlegt. Er ist per Gesetz nicht dazu verpflichtet, aber es wäre ein Zeichen der Transparenz und des Willens zu einer breiteren Abstützung.

Die Stellungnahme des MV GR liegt dieser Medienmitteilung bei. Dort entnehmen Sie auch weitere Stellungnahmen zum Thema der zentralen Achse, zum Einbezug der anderen Quartiere usw.

Weitere Auskünfte:

- o Lukas Horrer, Präsident MV GR
079 781 06 86