



## Interessenabwägung QP Hanfländer

### I. Ausgangslage

#### 1. Anfrage Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde Chur stellt einen Antrag auf Durchführung eines Quartierplanverfahrens auf den Parzellen 30095 (Teilbereich) und 31562, in der Wohnzone W3. Die Bürgergemeinde ist Eigentümerin dieser Grundstücke. Parzelle 30095 weist eine Gesamtfläche von 20'906m<sup>2</sup> auf – wovon sich 4'001 m<sup>2</sup> am südlichen Rand in der Wohnzone W3 befinden. Der in der Wohnzone liegende Teil des Grundstücks ist laut GGP mit einer Quartierplanpflicht belegt.

Die Parzelle 31562 befindet sich im Anschluss südlich zu 30095. Sie ist nicht im Perimeter der Quartierplanpflicht.

Die aktuell laufende Revision der Grundordnung basiert u.a. auf dem Stadtentwicklungskonzept **(STEK)** sowie den Kommunalen Räumlichen Leitbildern **(KRL)**. Gemäss dem KRL Haldenstein 2020 soll eine Verlagerung der Bauzonenreserve in diesem Gebiet (betrifft Parzelle 30095) an den südlichen Siedlungsrand Haldensteins geprüft werden. Die Bürgergemeinde Chur stellt nun einen Antrag auf Durchführung eines Quartierplanverfahrens im genannten Gebiet und bezieht sich als Begründung auf die akute Verknappung von Wohnraum in Chur und der Möglichkeit einer relativ raschen Bereitstellung dessen mithilfe einer Quartierplanung. Die Stadt Chur kommt mit vorliegendem Dokument dem Prüfungsauftrag aus dem KRL Haldenstein nach und stellt eine Verlagerung des Siedlungsgebiets einer Entwicklung der bestehenden Bauzone gegenüber.

Abb. 1: Parzelle 30095 (schwarz umrandet) mit QP-Pflichtbereich (violett umrandet), Parzelle 31562 (schwarz umrandet)  
Abb. 2: Quartierplan Perimeter (rot umrandet) in Wohnzone W3





## 2. Kommunales Räumliches Leitbild Haldenstein

Das Kommunale Räumliche Leitbild wurde im Jahr 2020 erlassen und definiert die angestrebte räumliche Entwicklung mit dem Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung. Es basiert auf räumlichen, ortsbaulichen, verkehrlichen und demografischen Analysen und soll eine räumlich- strategischen Vorstellung entwickeln, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten in den nächsten 20 bis 25 Jahren entwickeln soll. Im Themenbereich Siedlung/Wohnen sind unter anderem zwei relevante, behördenverbindliche Leitüberlegungen definiert, die besagen:

*Die langfristig stabilen Siedlungsränder sollen lokalisiert und deren Gestaltungsanforderung im Hinblick auf die nächste Revision der Ortsplanung definiert werden. (SW.3, KRL Haldenstein 2020)*

*Bestehende, unüberbaute WMZ Reserven gilt es bezüglich ihrer Lagequalität zu überprüfen und am richtigen Standort zur Verfügung zu stellen. (SW.5, KRL Haldenstein 2020)*

Im Kapitel 3.4 Siedlungsentwicklung Wohnbauzonen heisst es zudem: Aus diesem Grund sollen in einer nächsten Revision der Ortsplanung die verfügbaren Reserven im Gebiet "Hanfländer" aufgehoben und umgelagert werden. Gemäss KRL Karte wird Parzelle 30095 (Hanfländer) nicht dem Wohngebiet zugewiesen, stattdessen wird eine schematische Siedlungserweiterung in zwei Gebieten im Süden angedeutet (Gebiet "südlich der Bahnhofstrasse" und Gebiet "Feldägger").

Das KRL lässt bezüglich der Parzelle 30095 einen gewissen Interpretationsspielraum. Einerseits steht im Text, dass bestehende, unüberbaute Bauzonenreserven bezüglich Lagequalität und Richtigkeit des Standortes zu überprüfen sind, andererseits wird die entsprechende Reservefläche im Gebiet Hanfländer in der Leitbildkarte nicht einem bestehenden Baugebiet zugewiesen.

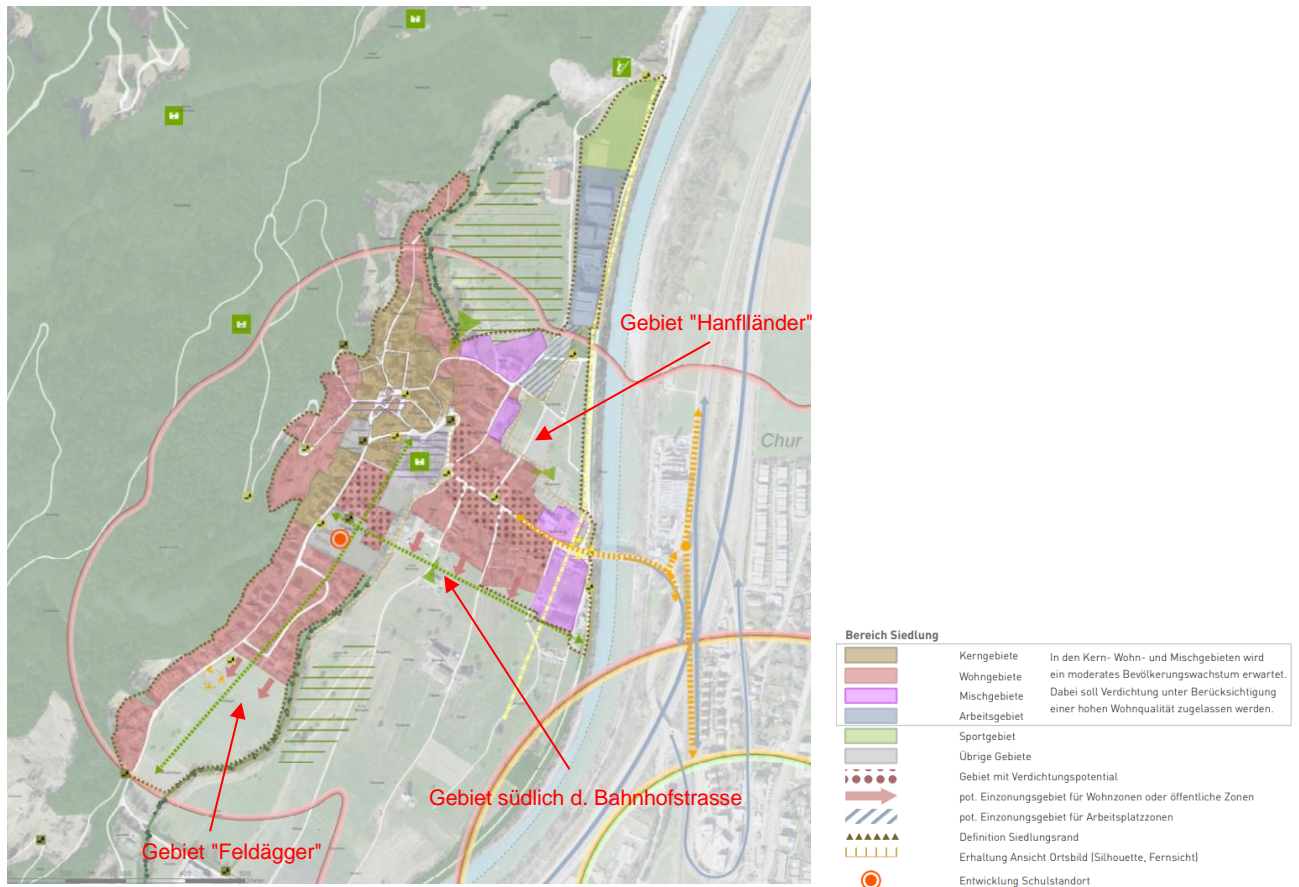


Abb.3: KRL Karte, KRL Haldenstein 2020

### 3. ISOS - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder

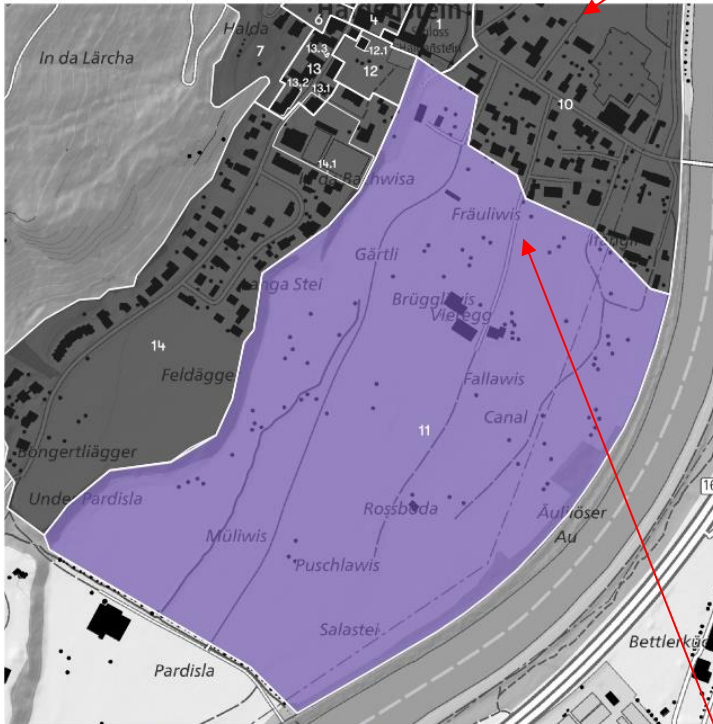
Im neuen ISOS, welches nach dem KRL veröffentlicht wurde (Inkraftsetzung ISOS Haldenstein am 01. 05. 2021), sind die Parzellen 30095 und 31562 als sensibler Bereich mit hohem Stellenwert verankert - als "*wichtiger nördlicher Ortsvordergrund, von hoher Bedeutung für die Fernwirkung und Silhouette des Orts.*"

Die potentiellen Erweiterungsflächen gemäss KRL im Süden werden im ISOS mit Erhaltungsziel A - Erhalten der Substanz - festgehalten. Dies entspricht der höchstmöglichen Einstufung des ISOS. Das Gebiet hat damit einen sehr hohen Stellenwert als "*wichtiger südlicher Ortsvordergrund, hohe Bedeutung für die Fernwirkung und die Silhouette des Orts, einzige unverbaute Sichtachse auf das Schloss und den Siedlungskern.*"

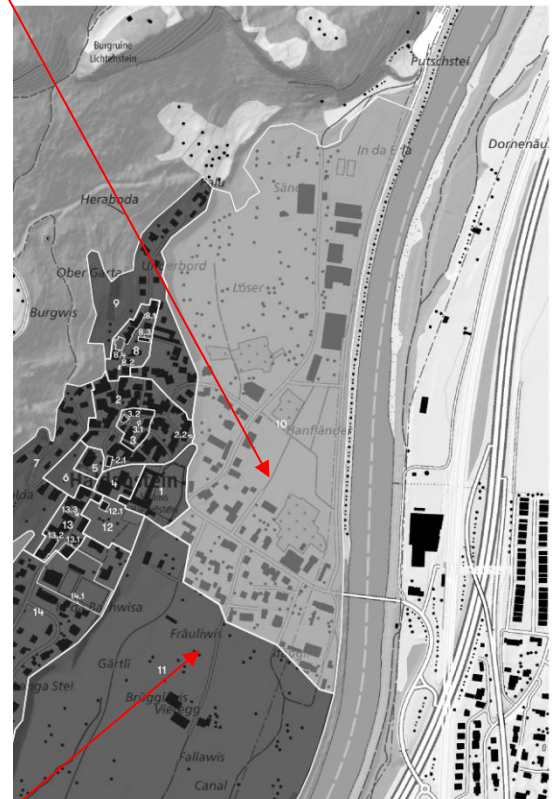
Im Vergleich zwischen dem Gebiet Hanfländer und den potentiellen Erweiterungsflächen gewichtet das ISOS letztere höher.



Gebiet "Hanfländer"



Grundlage: swissTLM 1:5000, Ausgabe 2019, Nachführungsstand 2014



Grundlage: swissTLM 1:5000, Ausgabe 2019, Nachführungsstand 2014

Gebiet südlich d. Bahnhofstrasse

Abb.4: Gebiet Südlich der Bahnhofstrasse: ISOS, Erhaltungsziel A (violett) – Erhalten der Substanz

Abb.5: Gebiet Hanfländer: ISOS, Sensibler Bereich (grau)

## II. Ermitteln der Interessen

- Ortsbildentwicklung** (Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG): Die zur Diskussion stehenden Entwicklungsgebiete liegen allesamt im Bereich des Siedlungsrandes und sind damit relevant für die Entwicklung des Ortsbildes.
- Baulandmobilisierung** (Bundesgesetz für die Raumplanung, RPG): Ziel einer modernen Siedlungsentwicklung ist die Verfügbarkeit von Bauland zu erhöhen. Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung ist für neue Bauzonen, wie auch für bestehende Bauzonenreserven die Baulandmobilisierung sicherzustellen.
- Effiziente bauliche Entwicklung**: Neben der Mobilisierung des Baulandes ist auch die effiziente Bodennutzung ein wichtiges Interesse, welches mit der Revision des Bundesgesetzes gestärkt wurde. Dabei gilt es zu prüfen, ob der zusätzlich baulich genutzte Boden effizient genutzt wird. Dies gilt es einerseits qualitativ und quantitativ zu beurteilen.
- Erstellung Wohnraum**: Die Bürgergemeinde hat das Interesse geäussert, erschwinglichen Wohnraum in Haldenstein bereitzustellen und dies in möglichst kurzer Zeit. Damit wolle sie der aktuellen Wohnungsknappheit in Haldenstein respektive Chur entgegenwirken. Ein Entgegenwirken dieser Verknappung ist auch ein Interesse der Öffentlichkeit.



- e. **Planbeständigkeit:** Die Grundordnung weist das entsprechende Gebiet im Hanfländer klar als Bauland aus. Sie ist behörden- und eigentümerverbindlich. Das KRL, welches erst 2020 erlassen wurde, schlägt eine Umlagerung vor. Eine Abweichung nach nur vier Jahre widerspricht der Beständigkeit des Leitbildes, welches einen Planungshorizont von 20-25 Jahren definiert. Jedoch ist das KRL nicht eigentümerverbindlich, sondern behördenverbindlich. Die Grundordnung hingegen macht klare behörden- und eigentümerverbindliche Aussagen zum Gebiet. Ihre Planbeständigkeit ist wesentlich für diese Verbindlichkeiten.

### III. Bewerten der Interessen

Nachfolgend wird die Entwicklung des Areals Hanfländer und eine Entwicklung der potentiellen Siedlungserweiterung südlich der Bahnhofstrasse bewertet. Auf einen Vergleich mit der zweiten potentiellen Siedlungserweiterung gemäss KRL im Gebiet Feldägger (siehe Abb. 3), welche heute noch kaum erschlossen und weniger zentral gelegen ist, wird verzichtet. Der komplette Verzicht auf eine bauliche Entwicklung der Bauzonenreserve wird ebenfalls nicht als Variante aufgenommen, da eine solche Variante im Widerspruch mit dem KRL und der übergeordneten Gesetzgebung stünde.

- a. **Ortsbildentwicklung:** Der Siedlungsrandbereich im Gebiet Hanfländer ist im ISOS als "sensibler Bereich" definiert. Die potentielle Siedlungserweiterung im Süden ist sogar der höchsten Stufe des ISOS mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zugewiesen. Diesem Bereich kommt eine hohe Bedeutung für die Fernwirkung und die Silhouette des Ortes zu. Es ist die einzige unverbaute Sichtachse auf das Schloss – was dieses Gebiet nicht ideal als zukünftiges Baugebiet erscheinen lässt.

Ein sensibler Umgang mit dem Ortsbild prägenden Siedlungsrand ist für beide Varianten entscheidend. Jedoch scheint dies beim Areal Hanfländer aufgrund des Landbesitzes in der Hand von nur einem, halböffentlichen Grundeigentümer (Bürgergemeinde) einfacher und aufgrund des aktuellen Entwicklungsinteresses auch zeitnah umsetzbar. Entsprechende Festlegungen sind im Quartierplanverfahren zu treffen.

- b. **Baulandmobilisierung:** Die Baulandmobilisierung in den beiden zur Diskussion stehenden Gebieten ist nach unterschiedlichen Kriterien zu bewerten. Die planerische Verfügbarkeit ist im Areal Hanfländer zumindest auf Stufe Grundordnung gegeben, da das von der Bürgergemeinde geplante Teilgebiet der Parzelle 30095 im rechtskräftigen Zonenplan bereits W3 Zone ist. Es ist zwar ein Quartierplanverfahren vorgeschrieben, ein solches wäre jedoch im Gebiet südlich der Bahnhofstrasse voraussichtlich auch erforderlich um eine qualitative Entwicklung des Gebietes sicherstellen zu können. Dieses Gebiet ist momentan der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dementsprechend fällt vor allem ins Gewicht, dass südlich der Bahnhofstrasse eine Revision der Grundordnung notwendig wäre, um Bauland überhaupt erst schaffen zu können. Dies bedeutet, neben Verfahrensrisiken auch eine Verzögerung gegenüber dem Areal Hanfländer von mehreren Jahren.

Die Aktivierung der Baulandreserven spricht ebenfalls für das Areal Hanfländer. Wirft man einen Blick auf die Parzellenstruktur im Süden, fällt auf, dass diese kleinteilig, mit vielen verschiedenen Eigentümern ist. Die Initiierung einer zukünftigen gesamthaften baulichen Entwicklung mit so vielen Beteiligten könnte sich äusserst schwierig gestalten. Währenddessen besteht im Areal Hanfländer eine grosse Parzellenstruktur mit nur einer Eigentümerin. Da der Entwicklungswille der Eigentümerin gegeben ist, kann von einer hohen Verfügbarkeit und zeitnahen Umsetzbarkeit ausgegangen werden.

- c. **Effiziente bauliche Entwicklung:** Die erwähnte Parzellenstruktur bringt gerade für die Entwicklung des Gebiets südlich der Bahnhofstrasse grosse Herausforderungen mit sich. Ein aufwändiges Planungsverfahren mit voraussichtlich vielen räumlichen Kompromissen



wären wahrscheinlich. In direkter Abwägung beider Gebiete fällt zudem auf, dass das ISOS beim Gebiet südlich der Bahnhofstrasse verschärfend von der Qualität der "einzig unverbauten Sichtachse auf das Schloss und den Siedlungskern" spricht; eine effiziente und ausnützungshohe/ dichte Entwicklung hier also dem ISOS-Ziel direkt widersprechen würde. Die Effizienz der baulichen Entwicklung stellt sich zudem aufgrund einer nicht unproblematischen Erschliessung. Als räumliche Chance böte sich die Möglichkeit einer Aufwertung des Siedlungsrandes und der Umsetzung, der im KRL vorgesehenen direkten Anbindung zur Schule und dem Dorfkern für Fuss- und Veloverkehr.

Das Areal Hanfländer bietet aufgrund des Perimeters die Chance für eine hochwertige Arealentwicklung in einem, gemäss ISOS weniger sensiblen Siedlungsbereich mit vergleichsweise hoher Dichte. Die Erschliessung ist bereits sichergestellt und kann effizient über bestehende Infrastruktur erfolgen.

- d. **Erstellung Wohnraum:** Das Areal Hanfländer bringt aufgrund der notwendigen Planungsverfahren, der Eigentümerstruktur, der möglichen baulichen Dichte und der Willensäusserung zur Erstellung von günstigem Wohnraum seitens Eigentümerschaft gute Voraussetzung zur Erfüllung dieses Interesses mit.

Beim Gebiet südlich der Bahnhofstrasse ist die Verfügbarkeit des Baulandes mit Unsicherheit behaftet. Zudem ist aufgrund der Eigentümerstruktur unklar, ob bei Entwicklung des Gebiets ausreichend (günstiger) Wohnraum bereitgestellt oder private Interessen priorisiert würden.

- e. **Planbeständigkeit:** Das KRL wurde 2019 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht sowie öffentlich aufgelegt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung über die Inhalte des KRL informiert. Am 10.03.2020 wurde das KRL durch den Gemeinderat erlassen. Eine Abweichung des KRL, das erst 2020 erstellt wurde, ist im Sinne einer Planbeständigkeit nicht ideal. Das KRL ist ein Instrument, das räumlich-strategische Entwicklungen für die nächsten Jahrzehnte gesamt definieren soll und welchem während der Erarbeitung, Mitwirkung, Vorprüfung und des politischen Beschlusses aus öffentlicher, fachlicher und politischer Sicht zugestimmt worden ist. Eine ausführliche Interessenabwägung, mit Einbezug des erst später veröffentlichten ISOS, welche die Umlagerung und Potentiale der verschiedenen Gebiete untersucht, hat nicht stattgefunden. Die Grundordnung weist das Gebiet im Hanfländer bereits jetzt als Wohnzone W3 aus. Ein Teil des Perimeters ist zusätzlich sogar als Quartierplanpflicht im GGP eingetragen. Das sind eigentümer- und behördenverbindliche Festlegungen. Deren Planbeständigkeit sind höher zu gewichten als ein KRL, welches behörden- jedoch nicht eigentümerverbindlich ist.

#### **IV. Abwägung der Interessen**

In Abwägung aller für und gegen das Vorhaben sprechenden Interessen kommt die Stadt Chur zum Schluss, dass diverse öffentliche Interessen wie eine hochwertige Ortsbildentwicklung unter Berücksichtigung der ISOS-Gewichtungen, eine Baulandmobilisierung, eine effiziente bauliche Entwicklung sowie die zeitnahe Erstellung von Wohnraum stärker ins Gewicht fallen, als das bestehende KRL und eine mögliche Abweichung davon.

Die Bewertung der Interessen hat jedoch aufgezeigt, dass im Rahmen des Quartierplanverfahrens die genannten öffentlichen Interessen zu berücksichtigen und planerisch zu sichern sind. Dies sind insbesondere:

- Ortsbild: Hochwertige Gestaltung hinsichtlich der Lage im Ortsvordergrund



- Dichte: Verträgliches Dichtemass finden, welches eine effiziente Bodennutzung und die Einbettung ins Ortsbild sicherstellt
- Wohnraum: Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots