



Blick vom Gebiet «Schluocht», Passugg Richtung Maladers: Am Südwesthang (Bildmitte) soll eine terrassierte Grossüberbauung mit 19 Eigentumswohnungen erstellt werden. Bild Christian Jenny

# STÄDTISCHE ARCHITEKTUR FÜR MALADERS

Auf einem ehemaligen Weinberg und Obstgarten in Maladers sollen zwei fünfgeschossige Baukörper mit 19 Eigentumswohnungen entstehen

Von Christian Jenny

Derzeit liegt die Bauausschreibung «Hinder Selias», Maladers, öffentlich auf. Die geplante Grossüberbauung soll an einem derzeit mit Laubbäumen eingewachsenen Südwesthang oberhalb der Schanfiggerstrasse, in der Nähe der Strela-Kurve zu stehen kommen.

Als Planverfasser zeichnet die Caminada Architekten AG aus Trin. Nebst Eigentumswohnungen ist auch eine unterirdische Auto-Einstellhalle und Photovoltaikanlage auf den Flachdächern sowie eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden geplant.

## In sonniger Hanglage

Die Bauherrschaft präsentiert das Vorhaben mit nachfolgenden Überlegungen: Die Terrassensiedlung «Hinder Selias» bietet 19 moderne Wohneinheiten in naturnaher und sonniger Hanglage «mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Innenausstattung». Die Wohnungen zeichneten sich durch offene, lichtdurchflutete Räume aus, die nahtlos mit grosszügigen Terrassen verbunden sind. «Die einmalige Lage bietet neben Ruhe und Natur auch die Nähe zu den Annehmlichkeiten der Stadt Chur», heisst es im Verkaufsangebot.

Die Wohnungstypen umfassen 4,5-Zimmer-Wohnungen für Paare und Familien sowie 5,5-Zimmer-Wohnungen für grössere Familien oder für zusätzliche Nutzungen wie Heimarbeit. Durchdachte Raumkonzepte und eine exklusive Ausstattung sollen einen hohen Wohnkomfort bieten. Hangseitig befinden sich die Nasszellen und Nebenräume, talseitig die Wohn- und Schlafräume. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich geht über – wie das heute zunehmend üblich ist – raumhohe Fenster und Schiebetüren nahtlos in die Terrasse über. Die Zimmer sind ebenfalls auf die Terrasse ausgerichtet. Die Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohnungen, die sichere Fussverbindung zum Dorf, die gemeinsamen Aussenbereiche als auch die nachhaltige Energiegewinnung sind gemäss Bauherrschaft weitere Qualitätsmerkmale der Überbauung «Hinder Selias».

## Bezugsbereit ab Herbst 2027

Das Projekt soll «moderne Architektur mit nachhaltiger Bauweise» verbinden. Es schaffe eine «perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe», heisst es. Zwei fünfgeschossige Baukörper nehmen die Neigung des Hangs mit der Staffelung der Geschosse auf. In jedem Geschoss befinden sich zwei grosszügige Wohnungen – eine mit 4,5 und eine mit 5,5 Zimmern, welche gespiegelt und versetzt übereinander angeordnet sind.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung der Terrassen. Sie sind von bepflanzten Trögen gesäumt, welche in der Tiefe variieren und jeder Wohneinheit durch grüne Bereiche zu jeder Jahreszeit ein hohes Mass an Privatsphäre gewähren sollen. In gemeinschaftlichen Bereichen befinden sich Spiel- und Sitzplätze, Fahrradabstellplätze sowie Briefkästen und Sammelstellen. Die beiden Baukörper sind über eine Tiefgarage mit separaten Treppenhäusern und Aufzügen erschlossen. Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Zugang mit eigenem Vorraum und angrenzenden Kellerräumen. Die Fussgängerschliessung vom Dorf her verläuft oberhalb der Überbauung und führt ebenfalls in die Erschliessungskerne.

Laut Bauherrschaft ist Nachhaltigkeit integraler Bestandteil: Der kieshaltige Aushub eignet sich als Hauptbestandteil des verbauten Betons. Die Wärmepumpe bezieht ihre Energie aus dem Erdreich und der PV-Anlage. Sie liefert Wärme im Winter sowie eine sanfte Kühlung im Sommer. Verläuft alles nach Plan, soll der Erstbezug der Wohnungen im Herbst 2027 erfolgen.

Weitere Informationen zu dem Projekt und Visualisierungen des geplanten Baukörpers gibt es auf der Webseite: [www.hinderselias.ch](http://www.hinderselias.ch).

# TERRASSENBAU AM EINGANG ZUM SCHANFIGG

Die Grossüberbauung «Hinder Selias» in Maladers ist Gegenstand einer Interpellation im Churer Gemeinderat

Von Christian Jenny

Betreffend des Quartierplanverfahrens «Hinder Selias» in Maladers haben die SP-Fraktion und Mitunterzeichnende einen Vorstoss im Churer Gemeinderat eingereicht. Erstunterzeichnerin ist Barbara Rimmel. Der in Maladers wohnhafte Mitte-Gemeinderats-Parlamentarier Matthias Caflisch hat die Interpellation ebenfalls unterzeichnet.

Um was geht es? In Maladers soll unterhalb des Strela-Rankes oberhalb der Schanfiggerstrasse eine Überbauung mit rund 20 Eigentumswohnungen erstellt werden (siehe den nebenstehenden Beitrag). Die Baueingabe erfolgte im März. Inzwischen ist das Vorhaben seit dem 19. September auch im Stadtamtsblatt öffentlich ausgeschrieben und die Bauprofile sind einsehbar. Für die Interpellanten stellen sich bezüglich des konkreten Bauprojekts diverse Fragen. «Das Bauprojekt nimmt in keiner Weise Bezug zum Ort und steht im Widerspruch zu den angestrebten Zielen der Stadt wie beispielsweise qualitative Stadtentwicklung, Förderung nachhaltiger Mobilität, Sicherstellen bezahlbaren Wohnraums und soziale Durchmischung», so die Begründung im erwähnten Vorstoss.

Im Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird als zentrale Zielsetzung auf die Integration der neuen Ortsteile eingegangen: «Die neuen Ortsteile Maladers und Haldenstein werden behutsam, unter Berücksichtigung ihrer dörflichen Struktur, in das räumliche Gefüge der Stadt integriert.» Zwar war zum Zeitpunkt der Bewilligung des Quartierplans das STEK noch nicht in Kraft. Die Interpellanten gelangen dennoch zu folgendem Schluss: «Sich rasch ändernde Zeiten und Zielvorgaben fordern, dass wir Entscheide aus der Vergangenheit kritisch bezüglich ihrer zukünftigen Wirkweise überdenken und wenn nötig und möglich, adaptieren. Aus ortsbaulicher Sicht ist das aktuelle Projekt nicht akzeptabel und tragbar (Architektur, Dimension, Sichtbeton, fehlende Interaktion mit dem Dorf etc.).»

## Maladers leitete Quartierplan ein

Die Interpellation stellt dem Stadtrat vier konkrete Fragen. Diese hat die Churer Exekutive nun beantwortet. Zuerst zur Ausgangslage: Die Gemeinde Maladers beauftragte am 26. Juli 2016 das externe Raumplanungsbüro Stauffer & Studach, Chur, mit der Ausarbeitung des Quartierplans inklusive Richtprojekt für das Gebiet «Hinder Selias». Ziel war die Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage für die Entwicklung eines neuen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers. Am 9. Mai 2017 beschloss die Gemeinde Maladers das amtliche Quartierplanverfahren einzuleiten. Mit Beschluss vom 30. Juli 2019 gab der Gemeindevorstand Maladers den Quartierplan «Hinder Selias» zur öffentlichen Auflage frei. Diese dauerte vom 30. August bis 30. September 2019. Anschliessend wurde der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung vorgelegt. Am 12. November 2019 entschied der Übergangsvorstand Chur-Maladers, dass die Stadt Chur mit der Fusion per 1. Januar 2020 das Quartierplanverfahren «Hinder Selias» übernimmt, in das Verfahren eintritt und dieses inklusive aller eingegangenen Einsprachen weiterführt.

Dieser Entscheid entspricht den Übergangsregelungen des Zusammenschlussvertrags. Mit Inkrafttreten der Fusion am 1. Januar 2020 lag die Zuständigkeit für das Verfahren bei der Stadt Chur, welche dieses nahtlos weiterführte und abschloss. Die Baukommission der Stadt Chur befassete sich anlässlich der Sitzung vom 28. Oktober 2020 mit dem Quartierplan und den Einsprachen und stellte dem Stadtrat Antrag. Anlässlich der Stadtratssitzung vom 15. Dezember 2020 wurde der Quartierplan «Hinder Selias» genehmigt. Es wurden sämtliche Einsprachen behandelt. Die Auflageakten gemäss Art. 3 der Quartierplanverordnung galten dabei als integrale Bestandteile der Genehmigung. Der Quartierplan wurde ebenfalls auf Beschluss des Stadtrats vom 15. Dezember 2020 im

Grundbuch eingetragen. Basierend auf der nun rechtskräftigen Planungsgrundlage wurde am 27. März 2025 ein Baugesuch eingereicht.

## Vier konkrete Fragen gestellt

In der Interpellation wurden bezüglich besagter Grossüberbauung vier Fragen gestellt. Der Stadtrat hat diese nun wie folgt beantwortet:

Frage 1: Es gab Einsprachen von Betroffenen zum Quartierplan und dieser wurde in der Baukommission behandelt. Wie hat die Baukommission den Quartierplan damals beurteilt?

Antwort: Normalerweise werden die Empfehlungen der Baukommission nicht veröffentlicht, da es sich dabei um Anträge an den Stadtrat und nicht um eigentliche Beschlüsse handelt. Diese Praxis soll auch weiterhin beibehalten werden und nicht durch parlamentarische Instrumente wie eine Nachfrage mittels einer Interpellation umgangen werden können. Allerdings anerkennt der Stadtrat im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an einer transparenten Kommunikation der Sachlage. Aus diesem Grund wird hier ohne präjudizierende Wirkung für künftige Geschäfte die gesamte Sachlage dargelegt. Auf die öffentliche Auflage des Quartierplans «Hinder Selias» vom 30. August bis 30. September 2019 gingen insgesamt drei Einsprachen ein. Die Baukommission setzte sich im Rahmen dieser Einsprachen vertieft mit dem Quartierplan und dem dazugehörigen Richtprojekt als integrativem Bestandteil auseinander. Sie beurteilte den Quartierplan mitsamt Richtprojekt kritisch und stellte insbesondere ortsbauliche Bedenken in den Vordergrund. Die Bauweise, insbesondere Flachdach und Terrasse, erschien der Baukommission als ortsuntypisch. Sie kam zum Schluss, dass die Ausgestaltung nach Einschätzung der Kommission den Anforderungen von Art. 12 Abs. 4 des Baugesetzes der Gemeinde Maladers nicht ausreichend Rechnung trägt. Trotz der Stellungnahme des Rechtskonsulenten vom 23. September 2020 beantragte die Baukommission dem Stadtrat, den Einsprachen stattzugeben und die Genehmigung des Quartierplans zu verweigern.

Frage 2: Wurde der Quartierplan von der Baukommission so zur Genehmigung empfohlen? Ist der damalige Stadtrat den Empfehlungen der Baukommission gefolgt?

Antwort: Die Baukommission beantragte dem Stadtrat, entgegen der Stellungnahme des Rechtskonsulenten vom 23. September 2020, die gegen den Quartierplan «Hinder Selias» eingegangenen Einsprachen gutzuheissen und den Quartierplan nicht zu genehmigen. Das Baugesetz der Gemeinde Maladers (in Kraft seit 14.08.2018 bis heute) schafft im Rahmen von Quartierplanungen gezielt Spielraum für innovative und

hochwertige Bauformen. Art. 12 Abs. 4 erlaubt Abweichungen von der Regelbauweise, etwa bei Gebäudeabständen, Dachformen oder Gebäudelängen. Gestaffelte oder terrassierte Bauten sind dabei ausdrücklich berücksichtigt gemäss Art. 12 Abs. 3. Der Stadtrat hat unter Abwägung der Stellungnahmen der Baukommission, der eingegangenen Einsprachen sowie der Ergebnisse des Rechtskonsulenten entschieden, den Quartierplan zu genehmigen. Der Stadtrat genehmigte den Quartierplan insbesondere deshalb, weil er den demokratisch gefassten Beschluss des Gemeinderats Maladers zur Genehmigung des Quartierplans ausdrücklich respektierte.

### Quartierplan ist verbindlich

Frage 3: Wird das aktuelle Baugesuch ebenfalls durch die Baukommission beurteilt werden?

Antwort: Für das betroffene Gebiet besteht ein rechtsgültiger Quartierplan mit einem richtungsweisenden Richtprojekt als wesentlichem Bestandteil. Das eingereichte Baugesuch entspricht diesen planungsrechtlichen Grundlagen. Eine erneute Beurteilung durch die Baukommission ist nicht vorgesehen, da sie sich bereits im Rahmen des Quartierplanverfahrens vertieft mit dem

Vorhaben auseinandergesetzt und Stellung genommen hat. Es ist auch nicht Usus, dass die Baukommission nach Abschluss eines Quartierplanverfahrens einzelne Baugesuche nochmals prüft. Bei Einsprachen zum Baugesuch wird die Baukommission im Rahmen der Behandlung beigezogen. Die abschliessende Beurteilung des Baugesuchs obliegt dem Stadtrat, der in letzter Instanz darüber entscheidet.

Frage 4: Ist der Stadtrat gewillt, den im Dezember 2020 bewilligten Quartierplan zu hinterfragen und überarbeiten zu lassen, damit er den ortsbaulichen Anforderungen entspricht?

Antwort: Eine Überarbeitung des rechtskräftig genehmigten Quartierplans «Hinder Selias» mit zugehörigem Richtprojekt ist nicht vorgesehen. Die Stadt Chur ist gestützt auf Art. 21 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden verpflichtet, den am Verfahren beteiligten Akteuren die notwendige Planungssicherheit zu gewährleisten. Quartierpläne werden demnach nur überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Quartierplan erst vor rund viereinhalb Jahren rechtskräftig genehmigt wurde. Ge-

mäss den Quartierplanvorschriften «Hinder Selias», erlassen durch den Stadtrat am 15. Dezember 2020, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein unabhängiger Bauberater beizuziehen. Dieser beurteilt das Projekt hinsichtlich seiner ortsbaulichen Qualität und spricht entsprechende Empfehlungen aus. Diese Empfehlungen haben sich ausschliesslich auf die im bewilligten Quartierplan sowie im zugehörigen Richtprojekt enthaltenen Vorgaben zu stützen. Es ist ausgeschlossen, dass daraus nachträglich neue oder abweichende Anforderungen, etwa in Bezug auf die Materialisierung, abgeleitet oder durchgesetzt werden. Abweichungen von den Bestimmungen sind nicht zulässig, um die gesetzlich verankerte Planungssicherheit sicherzustellen. Die Vorgaben zur Materialisierung sind im genehmigten Quartierplan verbindlich geregelt. So sind im Art. 13 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften Aussagen zur Materialisierung zu finden. Ergänzend dokumentiert der Anhang zum Quartierplan die Richtplanung visuell. Dabei wird die vorgesehene Verwendung von Beton, insbesondere gestocktem Beton, eindeutig dargestellt. Alternative Materialien, wie beispielsweise Holz als Hauptbaumaterial, sind somit nicht mit dem rechtskräftigen Quartierplan vereinbar.

## MIT DEM AUTO AUF DER ZIELGERADEN

Im Rätischen Museum ist für Kulturinteressierte auch im Herbst einiges geboten

### «Achtung Auto» verlängert

Die Cabriolet-Saison ist vorbei und das Montieren der Winterreifen steht bevor. Doch ob Sommer oder Winter – Autogeschichten passen in jede Jahreszeit. Deshalb verlängert das Rätische Museum seine aktuelle Sonderausstellung «Achtung Auto! Ein Jahrhundert auf den Strassen in Graubünden» bis zum 23. November.

Die Ausstellung «Achtung Auto! Ein Jahrhundert auf den Strassen in Graubünden» lotet aus, wo die Autolust und der Autofrust besonders hoch sind, welche Themen und Fragen sich immer wieder stellen und welche Aspekte besonders starke Emotionen bewirken. Die Besuchenden sind eingeladen, sich mit den vielfältigen Aspekten der Automobilität in Graubünden einst und heute auseinanderzusetzen.

Wer richtig in die Bündner Automobilgeschichte eintauchen möchte, besucht am besten eine öffentliche Führung durch die Sonderausstellung. Bis zu deren Ende finden noch vier solche Rundgänge statt: am

30. September, am 7. Oktober und am 18. November, um 18 Uhr sowie am 28. Oktober, um 12.15 Uhr.

Passend zum Thema bietet das Museum Regional Surselva am 12. Oktober einen Herbstausflug in einem historischen Postauto an. Die Reise führt von Chur über den Julierpass nach Samedan. Dort erwarten die Gäste ein Mittagessen und eine Führung durch die Ausstellung «Auto – 100 Jahre mobil im Engadin» in der Fundaziun La Tuor. Anmeldung bis Sonntag, 5. Oktober, an [info@museumregional.ch](mailto:info@museumregional.ch) oder Tel. 081 925 41 81.

### Ein Blick in die Wunderkammer

Zum 150-Jahr-Jubiläum 2022 eröffnete das Rätische Museum eine ganz besondere Ausstellung, mit der sie die Besucherinnen und Besucher auf eine Entdeckungsreise durch die Museumsschätze anhand von 150 ausgewählten Exponaten einlädt. Für jedes Jahr wurde ein Objekt ausgewählt, das in jenem Jahr den Weg in die



Plakat zur Ausstellung «Achtung Auto!» im Rätischen Museum in Chur.

Sammlung fand. Kostbares, Altes und Seltenes, Überraschendes, Banales, Schräges.

### Das Museum: Ein Ort für alle

Wie erleben Menschen mit Behinderung ein Museum? Diesen Fragen geht die Veranstaltung «Museum für alle» des Verbands «Museen Graubünden» und des Vereins «Kultur für Alle» am Freitag, 24. Oktober, nach.

Weitere Infos unter: [www.raetischesmuseum.gr.ch](http://www.raetischesmuseum.gr.ch)