



# «EINE SOLCHE PLANUNG IST ORTSFREMDE»

## Das Grossprojekt Hinder Selias in Maladers erhält von Architekt Conradin Clavuot schlechte Noten. Der Bündner **Heimatschutz** teilt diesen Standpunkt

Christian Jenny

Das Quartierplanverfahren Hinder Selias in Maladers einerseits und die geplante Grossüberbauung mit 19 Eigentumswohnungen sorgen in der Öffentlichkeit für grosse Diskussionen (vgl. ausführliche Beiträge vom 3. Oktober in der «Aroser Zeitung»). Inzwischen hat der Churer Gemeinderat an seiner jüngsten Sitzung die entsprechende Interpellation betreffend Quartierplanverfahren Hinder Selias behandelt. Die Interpellantin Barbara Rimmel erklärte sich dabei von der Antwort des Stadtrates nicht befriedigt. Das Projekt lag bis am 9. Oktober öffentlich auf. In den entsprechenden Materialien konnte die Bevölkerung auch die Beurteilung der Gestaltung durch den Berater für das Dorf Maladers zu Gemüte führen (Planstand 17. Juli). Dabei ist zu erwähnen, dass in besagten Unterlagen eine Visualisierung der Dreisicht GmbH öffentlich einsehbar war. Diese konnte während der Planaufgabe von sämtlichen Interessierten auf der Webseite der Stadt Chur jederzeit betrachtet werden. Das Dorf Maladers liegt - das Geländere Relief betreffend - vollumfänglich auf der rechten Talseite im Usserschanfigg und ist erst seit Januar 2020 Teil der Stadtgemeinde Chur. Der Beginn der Ausarbeitung des hier vorliegenden Quartierplans (QP) - und damit der Grundzüge der Planung - datiert in die Jahre vor der Eingemeindung. Der QP Hinder Selias

wurde am 22. Dezember 2020 in Form eines Stadtratsbeschlusses seitens Stadt Chur genehmigt.

«Fehler liegt in Grundkonzeption»  
Der Bauberater für Maladers ist der Churer Architekt Conradin Clavuot. Im Schanfigg keine unbekannte Person: Er war 1997/98 für die gelungene Architektur der Schulanlage und Mehrzweckhalle in St. Peter verantwortlich. Beide Baukörper sind vollumfänglich in Holz gehalten und fügen sich harmonisch in das Dorf ein. Was die Grossüberbauung Hinder Selias in Maladers angeht, liess sich Clavuot wie folgt vernehmen. Zuerst Grundsätzliches: «Nach dem Studium der Unterlagen und eines Augenscheines vor Ort muss geschrieben werden, dass eine solche Planung - eine betonierte Terrassensiedlung - aus architektonisch-städtebaulicher Sicht am Rand eines bäuerlich geprägten Dorfes wie Maladers ortsfremd ist», so Clavuot. Die Bewilligung eines solchen Projekts könne in seinen rein juristischen, artikelbezogenen Begründungen eventuell nachvollzogen werden. Der Fehler liege aber in der Grundkonzeption der Bauungsstruktur. Die Geschäftsführerin des Bündner Heimatschutzes Ludmila Seifert, sagte auf Anfrage dieser Zeitung, dass sie die Einschätzungen von Clavuot vollumfänglich unterschreiben könne.

Clavuot macht hierzu nachfolgend wörtlich einige grundsätzliche Anmerkungen:

- «Was wir hier sehen, ist eine Bebauung am Dorfrand. In seiner absolut fremden Ausgestaltung (zwei grosse Terrassenhäuser anstelle einer Fortführung der Kleinstrukturen im vorwiegend Holzbaudorf Maladers) ergibt sich ein neues Quartier, ohne gestalterische und soziale Anbindung an das Dorf. So entsteht zwar verdichtete Bebauung, in seiner Ausgestaltung jedoch eine Zersiedelung. Die sichtbare Einheitlichkeit der Dorfstrukturen (Körnung der Bauten und Materialität) wird aufgelöst. Dies ist der richtige Weg, um unsere baukulturellen Schönheiten und Traditionen zu zerstören.
- Eine Terrassensiedlung an diesem steilen Ort (der Ostbereich ist überaus steil und bei vernünftiger Betrachtung nur mit übermässigem Aufwand zu bebauen) ist vielleicht der einzige mögliche Weg, um überhaupt mit dieser - im QP offensichtlich als zu gross ermöglichten - Dichte zu bauen: Man baut eine grosse Stützmauer, bei welcher sich Haus an Haus darüber auftürmt. Es entsteht eine beinahe vollflächige Belegung des Baulandes. Verschiedene Vorgaben betreffs Umgang mit der Umgebung können so nicht eingehalten werden. Es entfallen so zum Beispiel grössere zusammenhängende, natürliche Grünflächen.
- Materialisierung: Der



Beton, der beinahe alle Bauten gestalterisch durchgehend charakterisieren soll, ist das falsche, optische Baumaterial vor Ort. Es entsteht ein Stufenberg aus Beton, ähnlich eventuell des Konvikts im Churer Sandquartier. Nur sind wir dort am Rand der Stadt und nicht am Rand eines autonomen, der Stadt ca. vier Kilometer entfernten bäuerlichen Dorfes aus Kleinstrukturen. Eine architektonische Bezugnahme auf die genannte Referenz dient keinem der Bauwerke und ist kaum nachvollziehbar.

- Die vielen Terrassen, die hier entstehen, werden die Aufenthaltsorte definieren. Wenn diese nicht radikal begrünt werden, dann werden wir hier einen Bau von absoluter Künstlichkeit auch in dieser Hinsicht erleben müssen.
- Kurzum: Dieses Projekt gehört in Gebiete, die schon baulich zu stark zu suburbanem Raum geworden sind.
- Die Planer beschreiben ihren Entwurf als «die Idee einer aus dem Fels gewachsenen Architektur». Am Rand von Maladers erscheint diese Strategie als klare Abwendung von den traditionellen Bauweisen und in diesem Sinne als sehr schwer integrierbar im Dorfgefüge.
- Eine soziale Verlinkung mit dem Dorfgefüge (z.B. gemeinsame Plätze) kann nicht in genügendem Mass gefunden werden. Die zwei Bauten erscheinen als vom Dorf losgelöste Trabanten einer städtischen Agglomeration in Hanglage.»

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

Gesetzeslage und Empfehlung Conradin Clavuot möchte dabei zwar nicht zu stark auf die Befolgung und Interpretation der Gesetzeslage durch die Planer und die Behörden eingehen. Er frage sich aber schon, wieso die Natürlichkeit der Weiterführung bestehender Bautypologien und Volumetrien und so auch die für alle «normalen» Bauvorhaben anwendbaren Gesetzesvorgaben nicht gesucht worden seien. Dazu Clavuot: «Muss es an einer solchen Lage ein Ausnahmegebäude von solcher Dimension und Ausgestaltung sein?» In diesem Zusammenhang gibt er eine Empfehlung ab. Es sei für ihn klar, dass das Dorf Maladers mit dieser städtebaulichen Erweiterung in seiner Schönheit und Kompaktheit stark und schmerzhaft leiden werde. Es sei ihm auch klar, dass sich die Planer und Eigentümer auf die Beschlüsse der jeweiligen Obrigkeiten verlassen wollten und dass eine Umstürzung dieses QP rechtliche Schritte mit ungewissem Ausgang zur Folge hätte. Wenn denn der Quartierplan umgesetzt werden solle, dann könne er sich dies - um noch letztmögliche Verbesserungsmaßnahmen vorzuschlagen - nur mit den folgenden Massnahmen umgesetzt vorstellen:

- «Materialisierung: Die Vorgabe aus dem Stadtratsbeschluss soll umgesetzt werden, ich bin hier gleicher Meinung: Verwendung von Holz als von aussen sichtbarem Hauptbaustoff. Als

unverbindlicher Vorschlag: Holz allgemein über ca. 50 Zentimeter des Terrains. Sichtbeton nur an den notwendigsten Einsatzorten (bis ca. 50 Zentimeter über Terrain) und in einer rauen Behandlungsart (z.B. grob gestockt). Im Zusammenkommen dieser beiden Materialien könnte so eine annähernde gestalterische Verlinkung via Baumaterial und Massstäblichkeit zum Dorf entstehen.

- Fussabdruck: Das Baueingabeprojekt weist zwar ca. 500 Quadratmeter weniger Ausnutzung auf als im QP maximal möglich. Immer noch zeigen sich aber zu wenige und zu kleine Grünflächen zwischen und neben den Gebäuden. Die Grösse des Fussabdruckes sollte hinterfragt werden. Eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes zwischen den zwei Hauptbauten könnte hierzu dienlich sein.
- Einklang mit der Umgebung, Schaffung von natürlichen Aussenräumen: grosszügigste und dichte Bepflanzung der ebenen Flächen (Flachdächer intensiv begrünen).
- Viele Gehölze und Bäume. Wirkliche und reale Verflechtung des Bauwerkes mit dem angrenzenden Wald (wie im Architekturbescrieb genannt).
- Die Photovoltaikanlage ist von oben allgemein sehr gut einsehbar. Die Installation soll als absolut nicht auffälliges Bauwerk kaschiert werden.»

Bild Christian Jenny

Datum: 17.10.2025

# aroser zeitung

Aroser Zeitung  
7007 Chur  
081/ 255 52 52  
<https://www.aroserzeitung.ch/>

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenmedien  
Auflage: 2'733  
Erscheinungsweise: wöchentlich



Seite: 18,19  
Fläche: 54'672 mm<sup>2</sup>



Auftrag: 3005853  
Themen-Nr.: 809002  
Referenz:  
b5da7aa4-4840-47a0-9150-ca4d540a3343  
Ausschnitt Seite: 3/3



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