

Stadtgemeinde Chur
Bauamt
Masanserstrasse 2
7000 Chur

Chur, 25. August 2025

Stadtgemeinde Chur
Dorf Maladers
Quartierplan Hinder Selias
Neubau Mehrfamilienhäuser mit Parkierung
7026 Maladers

Bauherrschaft: Hinder Selias AG, Poststrasse 22, 7000 Chur
Architekten/Planer: Caminada Architekten AG, Via Principala 59, 7014 Trin

Beurteilung des Baueingabeprojektes

Planstand: 17.07.2025

Beurteilung der Gestaltung durch den Berater für das Dorf
Maladers

1. Grundlagen

Das Dorf Maladers ist erst seit Januar 2020 Teil der Stadtgemeinde Chur. Der Beginn der Ausarbeitung des hier vorliegenden QP – und damit der Grundzügen der Planung - datiert in die Jahre vor der Eingemeindung.

Der QP Hinder Selias wurde am 22.12.2020 in Form eines Stadtratsbeschlusses seitens Stadt Chur genehmigt. Hieraus sind insbesondere die Bemerkungen unter „C Materielles, Abs. 14“ zu beachten.

Im genehmigten QP ist das hier nun vorliegende Baueingabeprojekt schon in seinen Grundzügen – als Richtprojekt - definiert worden.

2. Grundsätzliches aus Sicht Bauberatung

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. Die Bewilligung eines solchen Projektes kann in seinen rein juristischen, artikelbezogenen Begründungen eventuell nachvollzogen werden. Der Fehler liegt aber in der Grundkonzeption der Bebauungsstruktur.



Folgend ein paar grundsätzlichsste Anmerkungen hierzu:

- Was wir hier sehen, ist eine Bebauung am Dorfrand. In seiner absolut fremden Ausgestaltung (2 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 verdichtet 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 überimmensem 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 4km 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: dies 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 (zB gemeinsame Plätze) kann nicht in genügendem Mass gefunden werden. Die 2 Bauten erscheinen als vom Dorf losgelöste Trabanten einer städtischen Agglomeration in Hanglage.

3. Gesetzeslage

Ich möchte als Bauberater nicht zu stark auf die Befolgung und Interpretation der Gesetzeslage durch die Planer und die Behörden eingehen. Ich frage mich aber schon, wieso die Natürlichkeit der Weiterführung bestehender Bautypologien und Volumetrien und so auch die für alle „normalen“ Bauvorhaben anwendbaren Gesetzesvorgaben nicht gesucht worden sind. Muss es an einer solchen Lage ein Ausnahmegebäude von solcher Dimension und Ausgestaltung sein?

Baugesetz der Gemeinde Maladers (in Kraft seit 14.08.2018)

Art. 12 Regelbauweise

Abs 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Folgende Abweichungen können gewährt werden:

A1. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen, die Dachform und Dachgestaltung sowie der Zusammenbau mehrere Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Art. 46 Gestaltung

Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Gestaltungsberatung zurückgewiesen.

Art. 47 Dächer und Dachaufbauten

1 Bei der Dachgestaltung ist auf die üblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 18° bis 32+ a. T., beziehungsweise 32.5 bis 62.5 % zulässig. Für An- und Kleinbauten kann der Gemeindevorstand auch andere Dachformen und Dachneigungen zulassen.

Art. 50 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllt Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Der Art. 12 ermöglicht zwar Terrassenbauten, hat jedoch sicherlich nicht eine solche zum Ziel gehabt. Und: die im Art. 12 geforderte Wohnqualität kann im vorliegenden Baueingabeprojekt eventuell erreicht werden, die geforderte Gestaltungsqualität in Bezug zum Dorfgefüge – auch wenn der Stadtratsbeschluss hier anderer Meinung ist als die fachlich geschulte Bauberaterung - sicherlich nicht.

Wenn schon in der Ausarbeitung des Quartierplanes insbesondere auch die Artikel 46, 47 und 50 berücksichtigt worden wären, dann wäre die Integration der Bauwerke ins dörfliche Umfeld viel einfacher gewesen.

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

Vom 06.12.2004 (Stand 01.01.2025)

Art. 73 Siedlung und Landschaft

1 Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.

Von einer „Einordnung“ und „einer guten Gesamtwirkung mit der Umgebung und der Landschaft“ ist hier gar nichts zu erkennen, weder in der Sinnhaftigkeit der Bebauung einer solch steilen Parzelle noch in der Art der Bebauung.

Im Stadtratsbeschluss vom 20.12.2020

steht dazu weiterführend,

- ...dass „die geplante Baute oder Anlage jedenfalls in einem gewissen Einklang mit der Umgebung stehen muss“ und

- Dabei wird dannzumal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein besonderes Ausgenmerk auf die konkrete Gestaltung der Überbauung (Materialisierung, Form und Farbgebung, Begrünung etc.), die zwingende Verwendung von Holz als Hauptbaustoff, die Sicherstellung der Wohnqualität sowie die verlangte Einordnung in das Orts- bzw. Dorfbild zu legen sein.

4. Empfehlung

Es ist mir klar, dass das Dorf Maladers mit dieser städtebaulichen Erweiterung in seiner Schönheit und Kompaktheit stark und schmerzhaft leiden wird.

Es ist mir auch klar, dass sich die Planer und Eigentümer auf die Beschlüsse der jeweiligen Obrigkeiten verlassen wollen und dass eine Umstürzung dieses QP rechtliche Schritte mit ungewissem Ausgang zur Folge hätte.

Wenn denn der Quartierplan umgesetzt werden soll, dann kann ich mir dies – um noch mir 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 sichtbarer Hauptbaustoff.
Als unverbindlicher Vorschlag: Holz allgemein über ca 50cm des Terrains. Sichtbeton nur an den notwendigsten Einsatzorten (bis ca 50cm über Terrain) und in einer rauhen Behandlungsart (zB 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 500m² 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 2 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 Architekturbeschrieb genannt).
- Die PV Anlage ist von oben allgemein sehr gut einsehbar. Die Installation soll als absolut nicht auffälliges Bauwerk kaschiert werden.

Conradin Clavuot

