



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ
PROTECZIUN DA LA PATRIA
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

www.heimatschutz-gr.ch
info@heimatschutz-gr.ch

PC 70-889-4

EINSCHREIBEN

Hochbaudienste Stadt Chur
Bauinspektorat
Stadthaus
Masanserstrasse 2
7000 Chur

Chur, 13. Mai 2026

2. öffentliche Planaufgabe: Hinder Selias AG, Quartierplan Hinder Selias, Abbruch Wohnhäuser mit Nebenbauten und Neubau zwei Mehrfamilienhäuser mit unterirdischer Einstellhalle [...]; Arosastrasse 41, Maladers, Kataster Nr. 20126, 20150, 20151, 20155, 20160, 20838

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, uns innert Einsprachefrist zum rubrizierten Bauvorhaben vernehmen zu lassen. Es betrifft die Errichtung einer Grossüberbauung in Gestalt einer betonierten Terrassensiedlung in stark exponierter Hanglage am südwestlichen Siedlungsrand von Maladers. Aufgrund seiner gewaltigen Dimensionen kommt das Projekt einer wesentlichen Erweiterung des Dorfkörpers von Maladers gleich und verdient deshalb besondere Beachtung.

Das Projekt hat seit der ersten Baueingabe im Herbst 2025 keine wesentliche Änderung erfahren. Wie in unserer Stellungnahme vom 8. Oktober 2025 bereits dargelegt, wird das Vorhaben dem Anspruch an eine qualitätsvolle räumliche Weiterentwicklung des Ortes in keiner Weise gerecht. Als Bauberater von Maladers hat Architekt Conradin Clavuot das Bauvorhaben in einer ausführlichen Stellungnahme detailliert und nachvollziehbar begründet harsch kritisiert. Clavuots Fazit könnte vernichtender nicht sein: «Es ist mir klar, dass das Dorf Maladers mit dieser städtebaulichen Erweiterung in seiner Schönheit und Kompaktheit stark und schmerzhaft leiden wird.» Der Bündner Heimatschutz schliesst sich der Beurteilung des Bauberaters ohne Einschränkung an.

Das Projekt ist in der vorliegenden Form aus mehreren Gründen nicht bewilligungsfähig. Wir beschränken uns nachfolgend auf die aus unserer Sicht besonders gravierenden Verstösse:

- **Beizug Bauberatung verbindlich**

Gemäss Art. 20 Abs. 1 der rechtskräftigen Vorschriften zum Quartierplan Hinder Selias (QPV) unterstehen «sämtliche baulichen Eingriffe im festgelegten Quartierplanperimeter [...] der kommunalen Bauberatungspflicht». So hält denn auch der Stadtrat in seinem Beschluss vom 15. Dezember 2020 betreffend die Genehmigung des QP Hinder Selias, auf

dem das hier diskutierte Bauvorhaben basiert, unmissverständlich fest, dass «für sämtliche baulichen Eingriffe im festgelegten Quartierplanperimeter **zwingend** eine Bauberatung» vorausgesetzt wird. Im Rahmen der Bauberatung werde u.a. «ein besonderes Augenmerk auf die konkrete Gestaltung der Überbauung (Materialisierung, Form- und Farbgebung, Begrünung etc.) [...] zu legen sein» (Rz 14).

Eine Bauberatung kann nur dann effektiv sein, wenn sie zu Beginn und während der Projektentwicklung eingesetzt wird – geht es doch darum, dass die Projektverfasser ihre Ideen von einer unabhängigen, externen Fachperson ‘gespiegelt’ bekommen und im Dialog mit dieser nach der bestmöglichen Lösung suchen. Angesichts der höchst negativen Kritik des Bauberaters gehen wir davon aus, dass das Projekt ohne seinen Einbezug entwickelt worden ist, was ganz klar die baugesetzlichen Bestimmungen verletzt.

Es kann nicht sein, dass man die vorgeschriebene Bauberatung darauf reduziert, den Bauberater mit einem fixfertigen Projekt zu konfrontieren, das dieser dann bedingungslos zu akzeptieren hat. Die Stellungnahme der Projektverfasser zu den Einwänden des Bauberaters machen deutlich, wie wenig sie den Sinn und Zweck der Bauberatung begriffen haben. Es ist eben gerade nicht Aufgabe des Bauberaters, das Projekt baupolizeilich zu überprüfen – hierfür gibt es ja die Baupolizei. Aufgabe der Bauberatung ist es vielmehr, im Sinne der obigen Ausführungen darauf zu achten, dass die sogenannten ‚weichen‘ Faktoren angemessene Umsetzung erfahren. Dass die Projektverfasser jegliche Kritik pauschal von sich weisen, zeigt ihren Unwillen, sich mit fachlichen Argumenten ‚von aussen‘ auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen.

- **Ortsbauliche Einordnung**

Gemäss Art. 13 Abs 3 QPV ist im Quartierplangebiet Hinder Selias «eine harmonische und aufeinander abgestimmte Gestaltung bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung anzustreben.» Diese Bestimmung steht im Einklang mit Art. 73 Abs. 1 KRG, wonach «Siedlungen, Bauten und Anlagen [...] nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen [sind], dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.» Wie dem erwähnten Genehmigungsbeschluss vom 15. Dezember 2020 zu entnehmen ist, sollte die Bauberatungspflicht u.a. sicherstellen, dass «die verlangte Einordnung in das Orts- und Dorfbild» auch tatsächlich gelingt (Rz 14).

Doch stellt der Bauberater, ein an der ETHZ ausgebildeter, über Graubünden hinaus renommierter Architekt, eben gerade die gute Einpassung des Bauvorhabens in den Bestand grundsätzlich in Frage. So konstatiert er, «dass eine solche Planung – eine betonierte Terrassensiedlung – aus architektonischer städtebaulicher Sicht am Rande eines bäuerlich geprägten Dorfes wie Maladers ortsfremd» sei. Er ortet den Fehler in der «Grundkonzeption der Bebauungsstruktur», die nichts anderes als «ein neues Quartier ohne gestalterische und soziale Anbindung an das Dorf» generiere. «Von einer ‚Einordnung‘ und ‚einer guten Gesamtwirkung mit der Umgebung und der Landschaft‘ ist hier gar nichts zu erkennen.» Tatsache ist: In Maladers gibt es keinen einzigen Bau, der hinsichtlich Gestaltung, Proportion, Dachform und Materialisierung auch nur den geringsten Bezug zu den vorgesehenen Bauten hat.

In ihrer Stellungnahme zur Beurteilung der Bauberatung bestätigen die Projektverfasser die mangelnde Einpassung sogar selbst. Die Überbauung orientiere sich «bewusst an der Landschaft, da die Weiterführung der Dorfstruktur bei dieser steilen Topografie der falsche Ansatz wäre.» Die Ortsbauliche Einpassung ist aber nun mal gesetzlich vorgeschrieben!

- **Materialisierung**

Hinsichtlich der Materialisierung finden sich in den QPV keine konkreten Angaben. Art. 13 Abs 3 QPV hält lediglich fest, «im Quartierplangebiet [sei] eine harmonische und aufeinander abgestimmte Gestaltung bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung anzustreben.» Die Materialisierung ist demnach nicht aufgrund persönlicher Präferenzen der Projektverfasser zu bestimmen – sondern ausschliesslich im Hinblick auf eine harmonische und aufeinander abgestimmte Gestaltung. Genau dies geschieht aber in vorliegendem Projekt nicht. So hält der Bauberater in Bezug auf die geplante Materialisierung unmissverständlich fest: «Der Beton, der beinahe alle Bauten gestalterisch durchgehend charakterisieren soll, ist das falsche optische Baumaterial vor Ort.»

In ihrer Stellungnahme zur Beurteilung der Bauberatung berufen sich die Projektverfasser auf die Visualisierung des Richtprojekts im Anhang der QPV und verweisen insbesondere auf ein «Beispielbild mit gestocktem Beton», woraus sie die Legitimation für die von ihnen vorgeschlagene Materialisierung in Sichtbeton ableiten. Dabei versteigen sie sich gar zur Behauptung, «die Materialisierung (Beton) wurde im Quartierplan rechtskräftig festgelegt.» Dem ist mitnichten so. Art. 13, Abs. 2 QPV hält explizit fest: «Die angestrebte Nutzung, Gestaltung und Erschliessung des Quartiers ist im Richtprojekt (Anhang 7) im Sinne eines ortsbaulichen Konzeptes **schematisch** dargestellt und dient für das Verständnis der Quartierplanfestlegungen. Das Richtkonzept ist **nicht verbindlich**, sondern dient als Orientierungsrahmen für die angestrebte Überbauung und Erschliessung des Quartiers.» Entsprechend listet Art. 3 QPV das Richtprojekt denn auch nicht als Bestandteil des Quartierplans auf.

In seinem bereits zitierten Genehmigungsbeschluss vom 15. Dezember 2020 legte der Stadtrat dar, «im Rahmen des Bewilligungsverfahrens» werde u.a. besonders auch auf «**die zwingende Verwendung von Holz als Hauptbaustoff**» zu achten sein (Rz 14). Die Bewilligung einer Überbauung in Sichtbeton wäre vor diesem Hintergrund schwerlich zu rechtfertigen – oder ganz einfach: willkürlich.

- **Potenziell bedeutende Trockenwiesen und -weiden betroffen**

Das Bauvorhaben sieht eine komplette Zerstörung des gewachsenen Bodens vor – betroffen sind davon nebst wertvollen Hecken- und weiteren Gehölzstrukturen inklusive alter Obstbäume auch wichtige Trockenwiesen und -weiden (TWW), mithin also bedeutsame Lebensräume für zahlreiche Vogel- und Insektenarten. Im TWW-Inventar des Bundes ist der Standort zwar nicht gelistet – aber der Augenschein lässt vermuten, dass den Inventariseur:innen hier ein Fehler unterlaufen sein könnte. Dieser Umstand ist nicht unwesentlich, sind die Behörden doch verpflichtet, die Schutzwürdigkeit eines Biotops zu überprüfen, wenn der Verdacht auf eine solche Schutzwürdigkeit besteht. Je nach Resultat dieser Untersuchung wäre eine qualifizierte Interessensabwägung vorzunehmen (vgl. die Bundesgerichtsurteile BGer 1A.29/2003 [Saanen], 1C_126/2020 [Lausanne I]). Unseres Wissens ist diese Überprüfung bislang nicht erfolgt.

Antrag

Wie dargelegt, ist das Bauvorhaben in der vorliegenden Form aus diversen Gründen nicht bewilligungsfähig und deshalb zurückzuweisen. Eventualiter seien im Mindesten die Verbesserungsvorschläge des Bauberaters zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüssen

Bündner Heimatschutz
Ludmila Seifert, Geschäftsführerin

