



## **Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat**

121825 / 631.00

---

**Auftrag**                      **Jörg Walter und Mitunterzeichnende**

betreffend

## **Geplante Bauvorhaben im Bereich Cadonastrasse, Obermasans Chur**

### **Antrag**

Der Auftrag sei im Sinne der Erwägungen zu überweisen und gleichzeitig abzuschreiben.

### **Begründung**

#### **1. Allgemeines**

Im Stadtteil Nordost rund um die Cadonastrasse und im Bereich Obermasans befinden sich einige unüberbaute Baulandreserveflächen im Umfang von rund 65'000 m<sup>2</sup> (ohne Areal Ruggabrächer). Die Gebiete Töbeli, Jüstli (Bürgerheim) und Cadonau (Siedlung Waldhaus) liegen alle in der Wohnzone W2 und sind gemäss Generellem Gestaltungsplan Gebiete mit Planungspflicht (Quartierplangebiete). Eingelagert in das Wohngebiet sind einige öffentliche Bauten und Anlagen, nämlich das Seniorenzentrum Cadonau, das Bürgerheim Chur, die Klinik Waldhaus und die Alterssiedlung Kantengut. Die öffentlichen Einrichtungen haben aufgrund des sozialen und gesellschaftlichen Wandels einen zusätzlichen Bedarf an Räumen und Flächen.

In der Botschaft "Mobilitätsstrategie Chur 2030" an den Gemeinderat hat der Stadtrat die verkehrspolitischen Ziele und Handlungsschwerpunkte in Richtung einer nachhaltigen Mobilität dargelegt. Ein grösserer Teil des zukünftigen Verkehrswachstums im Stadtteil





Chur Nordost rund um die Cadonastrasse Obermasans, insbesondere jenes der Spitäler, Kliniken und Heime, soll durch den üblichen Verkehr abgedeckt werden. Zu diesem Zweck werden im Rahmen des Teilprojekts "üblicher Verkehr" gegenwärtig das Busliniennetz und das Angebot überprüft. Mit der möglichen Ergänzung des Liniennetzes durch eine neue Tangentiallinie Spitäler – Rheinquartier – Obere Au – Chur West sowie der Optimierung von Umsteigebeziehungen im gesamten Stadtgefüge kann die Erschliessungsgute des Stadtteils Chur Nordost mit dem üblichen Verkehr weiter verbessert werden. In Zusammenhang mit der Liniennetzoptimierung wird auch der Verkehrsknoten Lo-, Cadonau-, Furstenwald-, Scalarastrasse überprüft. Der Strassenzug Cadonastrasse – Lostrasse wird mit dem neuen Fuss- und Veloweg von und nach Trimmis als Alltagsverbindung an Bedeutung gewinnen und wird entsprechende Anpassungen erfahren.

Die aktuell laufenden Entwicklungen bewegen sich allesamt im Rahmen der vom Gemeinderat respektive Volk beschlossenen Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan). Diese Festlegungen wiederum basieren auf den in den Jahren 2003 bis 2007 erarbeiteten weitsichtigen Planungen, die unter anderem zu den Festlegungen der Grünzone im Gebiet Ruckenbrecher, den Fusswegverbindungen von und zu den Haltestellen des üblichen Verkehrs sowie Grunstrukturelementen wie die geplanten Vernetzungen oder die Baumreihen entlang der stadtbildpragenden Strassenzüge, vorliegend die Cadonastrasse, geführt haben. Insbesondere im Gebiet Ruggabrächer soll nach der Vision des Stadtrats mit dem Arealplan Ruggabrächer die Grünzone bestmöglich ins Siedlungsgefüge integriert und von der Üblichkeit genutzt werden können sowie im Sinne eines Quartierzentrums dienende Nutzungen ermöglicht werden. An der grundsätzlichen Disposition im Stadtteil Cadonastrasse Obermasans hat sich weder hinsichtlich dem angestrebten Siedlungsbild noch hinsichtlich der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in den letzten zehn Jahren eine Veränderung ergeben. Fakt ist vielmehr, dass die mit der Gesamtrevision, die seit 2007 in Kraft ist, geschaffenen, nicht unerheblichen Siedlungspotentiale bisher nicht genutzt worden sind. Vor einigen Jahren war der Stadtteil rund um das Welschdorfli, Sagenstrasse und Grünberg von ähnlich tiefgreifenden Veränderungen betroffen. Mit einem wesentlichen Unterschied zum Stadtteil Obermasans sind hier sowohl Flächen für Infrastruktur, Begegnung und Bewegung als auch siedlungsgliedernde, grundeigentümerverbindliche Elemente langfristig gesichert. Diese werden durch die städtische Verwaltung und den Stadtrat entsprechend den ihnen zugewiesenen Kompetenzen im Tagesgeschäft bewirtschaftet und in den jeweiligen Verfahren (Wettbewerb, Quartierplanverfahren, Arealplanverfahren) situativ und konsequent eingefordert. Grundsätzlich kann der Stadtrat die an-



stehenden Entwicklungen im Rahmen des öffentlichen Angebots, das im Eigentum der Stadt liegt, und über die durch den Souverän geschaffenen Instrumente der Grundordnung, vorliegend die erwähnten Quartierplanverfahren und das Arealplanverfahren Ruggabrächer, steuern. Da sich die laufenden Entwicklungen grundsätzlich im Rahmen der Grundordnung bewegen und der Stadtrat sich unter anderem auch an die Planbeständigkeit von Festlegungen in der Grundordnung zu halten hat, sind zum aktuellen Zeitpunkt keine zusätzlichen stadtteilspezifischen Planungen erforderlich. In Bezug auf die im städtischen Eigentum liegenden Flächen im Gebiet Ruggabrächer handelt es sich aus Sicht des Stadtrats um Bauland, das mittelfristig entwickelt werden soll, dies unter anderem auch, um die Anwohnenden zum aktuellen Zeitpunkt vor noch weiteren grossflächigen Entwicklungen zu schützen.

Neben der Möglichkeit der Anwohnenden, sich im Rahmen der voraussichtlich im diesem Jahr geplanten öffentlichen Auflagen zu den beiden laufenden Quartierplänen Töbeli und Cadonau zu äussern, ist der zuständige Stadtrat jederzeit gerne bereit, die interessierten Kreise über die bestehenden Planungen, deren Mechanismus und die vorgesehenen bekannten Inhalte zu orientieren. Dies kann individuell anlässlich der wöchentlichen Sprechstunde oder einer Orientierung gemeinsam mit dem Quartierverein Masans, beispielsweise im Rahmen der Generalversammlung, erfolgen, wie es bereits in den vergangenen Jahren wahrgenommen worden ist.

## **2. Fragenbeantwortung**

### **2.1 Welche grösseren Bauprojekte oder Bauvorhaben in "Obermasans" sind dem Stadtrat oder dem zuständigen Departement bekannt?**

Der Stadtrat hat Kenntnis von den laufenden Quartierplanverfahren Töbeli (privates Quartierplanverfahren), dem soeben anlaufenden Quartierplanverfahren Cadonau gestützt auf den erfolgten Wettbewerb, den Vorbereitungsarbeiten zum Wettbewerb Neubau für die Kinder- und Jugendpsychiatrie auf dem Areal der Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) und dem sich in Vorbereitung befindenden Bauvorhaben des Ersatzneubaus in der Alterssiedlung Kantengut sowie der bei der Stadt eingereichten Voranfrage zum Ersatzneubau Haus zur Linde beim Alterszentrum Cadonau. Parallel läuft bei der Stadt, gestützt auf die Mobilitätsstrategie Chur 2030, die Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Cadonaustrasse, das voraussichtlich im nächsten Jahr dem Gemeinderat vorgelegt werden wird, und die Bearbeitung des Arealplangebiets Rückenbrecher, das im vergangenen Jahr aufgrund der geänderten Prioritäten zurückgestellt wurde.



Beim Gebiet Töbeli handelt sich um die im Auftrag als Parzelle östlich des Seniorenzentrums Cadonau bezeichnete Gebietsentwicklung. Hier wird in einem privaten Quartierplanverfahren ein ausschliesslicher Wohnungsbau im Mehrgeschossegment angestrebt. Voraussichtlich soll das Quartierplanverfahren in diesem Jahr abgeschlossen werden. Beim Gebiet Cadonau handelt es sich um das bestehende Areal zwischen der Klinik Waldhaus und der Cadonaustrasse. Auch hier handelt es sich um einen ausschliesslichen Wohnungsbau. Beide Quartierplanungen bewegen sich grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Grundordnung.

## **2.2 Existieren für diese Bauvorhaben entsprechende Zonen-, Quartier- und Erschliessungspläne?**

Wie bereits ausgeführt, bewegen sich die Bauvorhaben alle im Rahmen der bestehenden Zonenordnung der Stadt Chur. Für zwei der genannten Gebiete gilt eine Quartierplanpflicht, diese Quartierpläne befinden sich aktuell in Erarbeitung. Im Rahmen der Planungen wird die Feinerschliessung abschliessend geregelt, die Groberschliessung ist im grundeigentümergebundenen Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegt, wonach beide Gebiete über die ausgewiesene Sammelstrasse (Cadonaustrasse) zu erschliessen sind.

## **2.3 Wie geht der zuständige Stadtrat mit diesem Anliegen um, sollte für den Punkt 2 keine dem Ausmass entsprechende Planung vorhanden sein?**

Grundsätzlich liegen die vom Volk respektive vom Gemeinderat beschlossenen Instrumente der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) vor. Die Detailplanung erfolgt in den dafür vorgesehenen Gefässen des Quartierplanverfahrens, respektive im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

## **2.4 Wie gedenkt der zuständige Stadtrat die möglicherweise verunsicherten Anwohnenden, sprich die Öffentlichkeit, zu informieren?**

Wie bereits in der Vergangenheit erfolgt, möchte die Stadt Chur auch weiterhin gemeinsam mit dem Quartierverein Masans orientieren. Beispielsweise kann dies im Rahmen der Generalversammlung erfolgen. Zusätzlich werden die laufenden Verfahren alle öffentlich aufgelegt und insbesondere im Quartierplanverfahren werden alle angrenzenden Grundeigentümer/innen schriftlich über die Auflage orientiert. Die Stadt wünscht sich einen engen Kontakt zum Quartierverein und ist dankbar, wenn der Quartierverein bei geeigneter Gelegenheit auf den Stadtrat zukommt.



### 3. Fazit

Im vorliegenden Bericht konnten aus Sicht des Stadtrats die offenen Fragen mehrheitlich beantwortet werden. Hinsichtlich der Kommunikation mit den betroffenen Anwohnenden ist dies nach dem Verständnis des Stadtrats ein ständiger Prozess, in diesem Sinne beantragt der Stadtrat, den Auftrag zu überweisen und gleichzeitig abzuschreiben.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag zu überweisen und gleichzeitig abzuschreiben.

Chur, 17. März 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder



**Bürgerlich - Demokratische Partei (BDP) Chur**  
**Partida burgais - democratica (PBD) da Cuira**  
**Partito borghese - democratico (PBD) di Coira**

Gemeinderat  
Jörg Walter  
Dachsweg 3  
7000 Chur  
Chur, 21.11.2019



**Stadt Chur**

Eingereicht anlässlich der  
Gemeinderatssitzung vom

21.11.2019

  
Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

### Auftrag

#### **Geplante Bauvorhaben im Bereich Cadonastrasse, Obermasans Chur**

Vor über drei Wochen wurde ich durch einige Einwohner der Stadt Chur bezüglich der Bau-tätigkeiten im Bereich Cadonastrasse, Obermasans angefragt.

Am 18.11.2019 erschien in den Medien eine Berichterstattung zu diesem Thema.

(Über die Art und Weise, wie die Kommunikation vorgenommen wurde, urteile ich nicht. Dies obliegt auch nicht meiner Person. Die Medien-Berichterstattung ist somit nicht Teil dieser Interpellation.)

Es ist offensichtlich, dass sich in Chur-Masans etwas bewegt. Zurzeit befinden sich sehr viele Bauvorhaben in der Bauphase, in der Projektierung, in der Planungsphase oder Ideen sind auf ungeschriebenen Blättern vorhanden und bekannt. Im Bereich der Cadonastrasse dürf-ten folgende Bereiche (nicht abschliessend) betroffen sein:

- Alterszentrum Cadonau
- Bürgerheim Chur
- Alterssiedlung Kantengut
- PDGR Waldhaus
- Südhang der Klinik Waldhaus (Boden des Kantons Graubünden)
- Parzelle östlich des Seniorenzentrums Cadonau

Es ist uns allen bewusst, dass es für die Zukunft mehr Lokalitäten für Pflegebetten, Wohnen im Alter, usw. braucht. Trotzdem kommt die Frage auf, wie wird das ganze weitsichtig ge-plant, nicht zuletzt um die in diesem Stadtbereich wohnende, betroffene Wohnbevölkerung zu schützen und mit allenfalls erweiterten Dienstleistungen zu bedienen. Vielleicht bilden sich daraus auch neue Chancen für jene Anwohner, bei der Entstehung solcher neuen Anla-gen.

#### **Fragen:**

Der Interpellant mit den Mitunterzeichnenden möchten vom zuständigen Stadtrat wissen:

1. Welche grösseren Bauprojekte oder Bauvorhaben in "Obermasans" dem Stadtrat oder dem zuständigen Departement bekannt sind?
2. Existieren diesen Bauvorhaben entsprechende Zonen-, Quartier- und Erschliessungs-pläne?



**Bürgerlich - Demokratische Partei (BDP) Chur**  
**Partida burgais - democratica (PBD) da Cuira**  
**Partito borghese - democratico (PBD) di Coira**

3. Wie geht der zuständige Stadtrat mit diesem Anliegen um, sollte für den Punkt 2 keine dem Ausmass entsprechende Planung vorhanden sein?
4. Wie bedenkt der zuständige Stadtrat die möglicherweise verunsicherten Anwohner, sprich die Öffentlichkeit, zu informieren?

**Anträge:**

Der Interpellant mit den Mitunterzeichnenden begrüssen den zuständigen Stadtrat;

- mit der Beantwortung der obenstehenden Fragen
- sofern keine genügenden, weitsichtigen Planungen für dieses Quartier vorhanden sind, (insbesondere bezüglich der Verkehrsführung, aber auch über Grünzonen, Spielplätze usw.), solche prioritär zu behandeln und auszuarbeiten, bevor weitere Bauvorhaben bewilligt werden.
- uns möglichst bald über die weitsichtigen Planungen im Bereich "Obermasans" zu informieren.

Danke dem zuständigen Stadtrat für Ihr Verständnis und dem Departement für die grossen Bemühungen.

Gemeinderat  
Jörg Walter



Stadt Chur

Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel GERÄTE BAUVORHABEN IM BEREICH CADAVLUTR., OBERMÄRSI, CHUR

Erstunter-  
 zeichnender/  
 (ankreuzen)

	Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
<input type="checkbox"/>	Bischof Xenia	SP	XB	
<input type="checkbox"/>	Cabalzar Corina	SP		
<input type="checkbox"/>	Cahannes Romano	CVP	RC	
<input type="checkbox"/>	Cortesi Mario, Ing. HTL/BWI NDS	SVP		<i>Mario Cortesi</i>
<input type="checkbox"/>	Decurtins Guido	SP	G	
<input type="checkbox"/>	Good Rainer	FDP		
<input type="checkbox"/>	Grass Stefan, Ing. HTL	SP		<i>Stefan Grass</i>
<input type="checkbox"/>	Hegner Walter	SVP		<i>Walter Hegner</i>
<input type="checkbox"/>	Hunger Hanspeter	SVP		<i>Hanspeter Hunger</i>
<input type="checkbox"/>	Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP		
<input type="checkbox"/>	Mazzetta Anita	Freie Liste Verda		
<input type="checkbox"/>	Meier Adrian J.	Freie Liste Verda		<i>A. Meier</i>
<input type="checkbox"/>	Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		
<input type="checkbox"/>	Meuli Hans Martin, Dr. oec. publ.	FDP		<i>H. Meuli</i>
<input type="checkbox"/>	Peder Michel	FDP		
<input type="checkbox"/>	Portmann Peter	CVP		
<input type="checkbox"/>	Rettich Urs	SVP		<i>U. Rettich</i>
<input type="checkbox"/>	Senn Meili Claudio	SP		
<input type="checkbox"/>	Tscholl Marco	BDP		<i>Marco Tscholl</i>
<input type="checkbox"/>	von Rechenberg Susanne	BDP		<i>Susanne von Rechenberg</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Walter Jörg	BDP		<i>Jörg Walter</i>

Datum: 21.11.2019