



Auftrag: Stop des Baubewilligungsverfahrens Überbauung Hinder Selias Maladers und Überarbeitung des zugrundeliegenden Quartierplans

Die städtische Grundordnung bildet das zentrale raumplanerische Regelwerk der Stadt Chur. Sie umfasst das Baugesetz, den Zonenplan sowie die generellen Gestaltungs- und Erschliessungspläne. Damit wird festgelegt, wo und wie in Chur gebaut, gewohnt, gearbeitet und sich erholt werden kann.

Auf Grund der getätigten Gemeinde-Fusionen ist eine Harmonisierung der diversen Baugesetze in Arbeit. Damit ist dies eine kritische Phase, in der Haltung und Strategie geschärft werden, wie künftig mit Bauhistorie und Ortsbild der neuen Stadt-Teile umgegangen werden soll.

Bis zum 14. Mai ist das Bauprojekt „Hinder Selias“ in Maladers zur Kenntnisnahme aufgelegt. Dies zum zweiten Mal, da in einer ersten Auflage Einsprachen von Anwohnenden und auch Kritik durch den städtischen Bauberater eingegangen sind. Festzuhalten ist, dass das Projekt zwischenzeitlich nur minimalste, baurechtlich absolut zwingende Optimierungsschritte erfahren hat. Das Bauvorhaben gründet auf dem Quartierplan Hinder Selias. Dieser wurde im Dez. 2020 vom damaligen Stadtrat genehmigt, trotz der einstimmigen Empfehlung der Baukommission zur Ablehnung. Der Quartierplan weist diverse Mängel und Versäumnisse auf, welche bereits im Mai 2025 durch eine Interpellation im Gemeinderat angeprangert wurden. So sind:

- die Baukörper in Dimension und Ausführungsweise zu gross, als dass sie ins Ortsbild passen würden.
- Materialisierung und Terrassenbauten ortsuntypisch für die dörfliche Struktur.
- die Erschliessung und Anbindung an das Dorf nicht gelöst.
- z. B. Wald- und Grenzabstände nicht eingehalten.

In der Genehmigung des Quartierplans wies der damalige Stadtrat explizit darauf hin, dass dannzumal im Baubewilligungsverfahren zwingend eine Bauberatung vorausgesetzt wird, mit besonderem Augenmerk auf die konkrete Gestaltung – z. B. dem zwingenden Einsatz von Holz als Hauptbaustoff und die geforderte Einordnung ins Ortsbild - zu legen sei.

Aufgrund der aufliegenden neuerlichen Kritik des Bauberaters, ist davon auszugehen, dass das vorliegende Projekt ohne seinen Einbezug entwickelt wurde, und damit die baugesetzlichen Bestimmungen verletzt worden sind.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass das vorliegende Bauvorhaben eine komplette Zerstörung des gewachsenen Bodens vorsieht. Davon sind neben Hecken, alten Obstbäumen auch wichtige Trockenwiesen und -weiden (TWW) betroffen. Mithin wertvolle Lebensräume für zahlreiche Vogel- und Insektenarten.

Mittlerweile hat sich eine grössere Gruppe besorgter Bewohner*innen von Maladers formiert, ihre Sorge zum aufliegenden Bauvorhaben haben sie dem Stadtrat in einem offenen Brief am letzten Montag überreicht. Dieser ist innert 13 Tagen von 77 Orstansässigen und über 57 weiteren

Menschen unterzeichnet worden. Sie alle fordern eine sorgfältigere Gestaltung des Quartiers. Festzuhalten ist hierzu, dass sich die Anwohnenden nicht grundsätzlich an Neubauten stören, es ist erwünscht, dass Maladers sich weiterentwickeln soll und ein attraktiver Wohnort bleibt! Jedoch stösst das vorliegende Projekt auf viel Unverständnis und löst Sorgen aus. Der Stadtrat lehnte in seiner Antwort auf die Interpellation „Quartierplanverfahren Hinder Selias“ eine Überarbeitung des Quartierplans mit dem Argument der Planungssicherheit für die beteiligten Akteure ab. Diesem privaten Interesse steht das öffentliche Interesse an einer hochwertigen Weiterentwicklung des Quartiers gegenüber- welches höher zu gewichten ist.

Auf Grund dieser vielfältigen Kritikpunkte beauftragen die Unterzeichnenden den Stadtrat, das laufende Bewilligungsverfahren zu stoppen und die kritische Auseinandersetzung und Revidierung des dannzumal bewilligten Quartierplan, der offensichtlich in der gesetzlichen Auslegung gravierende Mängel aufweist. Diese sind zu beheben und der Quartierplan mittels eines qualitätssichernden Verfahrens auf folgende Kriterien zu überarbeiten:

- Aspekte wie die Dimensionierung der Baukörper
- Materialisierung des Bauvorhabens definieren
- Ausarbeitung eines Gestaltungsplans, der gesetzlich für einen QP gefordert wird.
- Verpflichtender Einbezug des Bauberaters **während** der Projektierungsphase und nicht erst abschliessende Beurteilung durch diesen
- Festlegen der Grenzabstände, Erschliessung und Anbindung an das Dorf definieren
- Nachträgliche Prüfung und allenfalls Erfassung des Biotops hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit
- Der Stadtrat prüft, ob eine Planungszone zu erlassen ist
- dem QP ist zu entnehmen, dass auf die Stadt erhebliche Kosten für Planung, Unterhaltung und Schneeräumung der Erschliessungsstrassen zukommen: (QV Art. 22 Abs. 4; Art. 34 Abs. 4; Art. 35) Auf welche Bruttokosten würde sich dies belaufen?
- Abschliessend sollte anhand der damit geschärften Richtlinien geprüft werden, ob der damals bewilligte Quartierplan „Hinder Selias“ baurechtlich nicht verpflichtend ausgelegt werden müsste und damit der Bauherr **zwingend** die beanstandeten Punkte in seinem Projekt anpassen muss, bevor eine Baubewilligung ausgesprochen werden kann. Hierzu ist die Beurteilung des Quartierplans durch einen Baurechtsexperten zu erwägen.

Dies unter anderem, um mit diesem ortsfremden Projekt nicht ein Präjudiz für allfällige weitere Bauvorhaben in den dörflichen Ortsteilen der Stadt Chur zu schaffen.

Ich bedanke mich herzlich im Voraus

21.05.2026

Giulia Casale



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 21.05.2026


Marco Michel, Stadtschreiber



Stadt Chur

Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Art des Vorstosses (gem. Art. 56 Abs. 1 Geschäftsordnung für den Gemeinderat)

☒ Auftrag

☐ Interpellation

Eingereicht von

☐ Ratsmitglied

☐ Kommission

Titel STOP DES BAUBEWILLIGUNGSVERFAHRENS ÜBERBAUUNG "HINDER SELIAS"
MALADEKS UND ÜBERARBEITUNG DES ZUGRUNDELIEGENDEN QUARTIER-
PLANS

Erstunter-
zeichnende/r

☐

☐

☐

☐

☐

☒

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

Name (A-Z)	Partei	Eingesehen (Visum)	Unterschrift
Adank-Arioli Sandra	SVP		
Brüesch Flavia	Freie Liste & Grüne		
Cabalzar Corina	SP		
Cangemi Vincenzo	SP		
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		
Casale Giulia	SP		
Curschellas Silvio	Die Mitte		
Danuser Géraldine	GLP		
<i>Tinhof Andrea</i>	<i>FDP</i>		
Good Rainer	FDP		
Hegner Walter	SVP		
Kamber Peter	SVP		
Lanfranchi Dylan	Freie Liste & Grüne		
Liesch Leonie	Die Mitte		
Lütscher Daniel	FDP		
Meyer Johannes	GLP		
Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		
Rimml Barbara	SP		
Salis Johann Ulrich	SVP		
Schneider Tino	Die Mitte		
Weingart Giancarlo	FDP		
Z'Graggen Sandy	FDP		
<i>Casati Claudia</i>	<i>FDP</i>		
<i>Hornung Fiona</i>	<i>FLG</i>		

Datum: 21.05.2026