



**Bericht
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

190977 / 631.20.40

Auftrag **Giulia Casale und Mitunterzeichnende**

betreffend

**Stop des Baubewilligungsverfahrens Überbauung Hinder
Selias Maladers und Überarbeitung des zugrundeliegenden
Quartierplans**

Antrag

Der Auftrag sei abzulehnen.

Begründung

1. Einordnung des Auftrags

Mit dem vorliegenden Auftrag wird der Stadtrat beauftragt, das laufende Baubewilligungsverfahren betreffend die Überbauung Hinder Selias in Maladers zu stoppen und den zugrundeliegenden Quartierplan kritisch zu überprüfen beziehungsweise zu überarbeiten.

Der Auftrag wird im Wesentlichen mit ortsbaulichen, gestalterischen, erschliessungstechnischen und ökologischen Bedenken begründet. Des Weiteren wird geltend gemacht, der Quartierplan weise Mängel auf und das Bauprojekt füge sich nicht ausreichend in die dörfliche Struktur von Maladers ein.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Punkte geprüft und nimmt die Anliegen betreffend Ortsbild, Gestaltung, Erschliessung und Naturwerte ernst. Gleichzeitig hält der Stadtrat



fest, dass rechtlich zwischen dem rechtskräftigen Quartierplan, dem laufenden Baubewilligungsverfahren und allfälligen künftigen Planungsmassnahmen zu unterscheiden ist.

2. Prüfung im laufenden Baubewilligungsverfahren

Das Baugesuch wird nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) geprüft. Gestützt auf Art. 41 ff. KRVO erfolgt dabei eine formelle und materielle Prüfung.

Im Rahmen der formellen Prüfung wird insbesondere beurteilt, ob die Baugesuchsunterlagen vollständig sind, ob die öffentliche Auflage im Sinne von Art. 45 KRVO ordnungsgemäss durchgeführt wurde und ob allfällige Einsprachen sowie notwendige Stellungnahmen in das Verfahren einbezogen werden.

Im Rahmen der materiellen Prüfung wird gestützt auf Art. 86 KRG und Art. 89 KRG geprüft, ob das Bauvorhaben mit den massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist. Dazu gehören insbesondere die Vorgaben des Quartierplans, die Bau- und Zonenvorschriften, die Erschliessung, die Gestaltung, die Einordnung in das Ortsbild sowie allfällige umweltrechtliche Vorgaben.

Gestützt auf Art. 46 Abs. 1 KRVO entscheidet die kommunale Baubehörde nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie nach Einholung der notwendigen Stellungnahmen über das Baugesuch und allfällige Einsprachen.

3. Rechtliche Grenzen eines Verfahrensstopps

Der Stadtrat kann ein hängiges Baubewilligungsverfahren nicht ohne hinreichende gesetzliche Grundlage sistieren, abbrechen oder stoppen. Als kommunale Baubehörde ist er an das Legalitätsprinzip, das Rechtsgleichheitsgebot, das Willkürverbot sowie an die verfahrensrechtlichen Ansprüche der Bauherrschaft und der Einsprechenden gebunden.

Weder das kantonale noch das kommunale Recht sehen einen Baustopp aufgrund politischer Intervention für ein hängiges Baubewilligungsverfahren vor. Liegt ein Baugesuch vor, ist dieses nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden und der kantonalen Raumplanungsverordnung formell und materiell zu prüfen. Das Verfahren ist anschliessend mit einem Entscheid abzuschliessen.



Ein Verfahrensstopp ausserhalb der gesetzlich vorgesehenen Ordnung würde den Ablauf nach KRG und KRVO umgehen und die materielle Beurteilung des Baugesuchs in unzulässiger Weise vorwegnehmen. Gleichzeitig würden die Verfahrensrechte der Bauherrschaft sowie der Einsprechenden beeinträchtigt, da deren Vorbringen im dafür vorgesehenen Verfahren zu prüfen und zu würdigen sind.

Die im Auftrag genannten Punkte können deshalb nicht ausserhalb des laufenden Baubewilligungsverfahrens separat entschieden werden, soweit sie das konkrete Baugesuch betreffen. Sie werden im Baubewilligungsverfahren geprüft, in die Gesamtbeurteilung einbezogen und im Bauentscheid gewürdigt.

Sind die formellen und materiellen Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt, ist die Baubewilligung gestützt auf Art. 86 KRG und Art. 89 KRG zu erteilen. In diesem Fall besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, wird das Baugesuch gestützt auf Art. 46 Abs. 1 KRVO abgewiesen oder es werden, soweit rechtlich zulässig und ausreichend, Auflagen oder Bedingungen verfügt.

4. Rechtskräftiger Quartierplan

Der Stadtrat hat sich zum Quartierplan Hinder Selias bereits in der Antwort auf die Interpellation Barbara Rimml und Mitunterzeichnende betreffend Quartierplanverfahren «Hinder Selias» Maladers vom 2. September 2025 geäussert. Darauf wird verwiesen. Festzuhalten ist erneut, dass der Quartierplan in Rechtskraft erwachsen ist.

Im Baubewilligungsverfahren ist nicht der rechtskräftige Quartierplan als solcher neu zu beurteilen. Zu prüfen ist, ob das konkrete Baugesuch die Vorgaben des Quartierplans sowie die übrigen anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält.

5. Bauberatung, Gestaltung und Einordnung

Die gestalterische Einordnung des Bauvorhabens bildet Bestandteil der materiellen Prüfung. Soweit im Quartierplan, in der Quartierplanverfügung oder in den anwendbaren Bauvorschriften Vorgaben zur Gestaltung, Materialisierung oder Einordnung enthalten sind, werden diese im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Die Stellungnahmen der Bauberatung werden in die Beurteilung einbezogen. Die Bauberatung ersetzt jedoch nicht den Entscheid der zuständigen Baubehörde. Massgebend bleibt, ob das Bauvorhaben die rechtlich verbindlichen Vorgaben erfüllt.



Bestehen aus Sicht der Stadtentwicklung oder der Baubehörde Abweichungen von den gestalterischen Zielsetzungen des Quartierplans, wird im Verfahren beurteilt, ob diese durch Projektanpassungen, Auflagen oder Bedingungen behoben werden können oder ob sie einer Bewilligung entgegenstehen.

6. Erschliessung, Abstände und Naturwerte

Die im Auftrag genannten Punkte betreffend Erschliessung, Anbindung an das Dorf, Grenzabstände, Waldabstände sowie Natur und Landschaftswerte werden im laufenden Baubewilligungsverfahren geprüft, soweit sie rechtserheblich sind.

Dabei werden die zuständigen Fachstellen einbezogen. Allfällige Einsprachen und Stellungnahmen werden nach Abschluss des Schriftenwechsels ausgewertet und in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Ergibt die Prüfung, dass rechtlich relevante Vorgaben nicht eingehalten sind, wird dies im Baubewilligungsentscheid entsprechend berücksichtigt.

7. Beurteilung

Der Stadtrat teilt die Einschätzung, dass Bauvorhaben in den dörflich geprägten Stadtteilen sorgfältig zu beurteilen sind. Die Anliegen betreffend Ortsbild, Gestaltung, Erschliessung und Naturwerte werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vertieft geprüft.

Diese Prüfung erfolgt dort, wo sie rechtlich vorgesehen ist. Soweit die Einwände das konkrete Baugesuch betreffen, werden sie im Baubewilligungsverfahren behandelt. Eine vorgängige oder separate materielle Beurteilung ausserhalb dieses Verfahrens würde den gesetzlich vorgeschriebenen Ablauf vorwegnehmen.

Der Stadtrat ist verpflichtet, das laufende Baubewilligungsverfahren nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben weiterzuführen. Ein genereller Stopp des Verfahrens ohne gesetzliche Grundlage wäre rechtlich nicht haltbar.

Die im Auftrag genannten Einwände werden daher nicht ausserhalb des Verfahrens, sondern im gesetzlich vorgesehenen Baubewilligungsverfahren geprüft. Erst nach Abschluss der öffentlichen Auflage, des Schriftenwechsels und der notwendigen fachlichen Abklärungen kann die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen entscheiden.



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

Chur, 23. Juni 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Hans Martin Meuli


Marco Michel

Aktenauflage

- Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat auf die Interpellation «Quartierplanverfahren Hinder Selias» vom 2. September 2025



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		
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		
Casale Claudia	FDP		
Hornung Fiona	FLG		

Datum: 21.05.2026