



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

190222 / 512.00

Interpellation SVP-Fraktion und Mitunterzeichnende

betreffend

Projekt Haus zur Kante

Das Gebiet Rückenbrecher zählt zu den bedeutenden innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Stadt Chur. In Zusammenhang mit den verkehrlichen Zielsetzungen entlang der Masanserstrasse sowie dem Ausbau der Bus- und Veloinfrastruktur wurde im Jahr 2016 ein Abbruch des Hauses zur Kante angestrebt. Der vorgesehene Abbruch konnte jedoch nicht umgesetzt werden, unter anderem aufgrund einer Aufsichtsbeschwerde, welche das Fehlen einer gesamtheitlichen Betrachtung bemängelte.

Die letzte planerische Initiative zur Entwicklung des Gebiets, inklusive möglichem Abbruch des Gebäudes, wurde mit Arealplanentwurf aus dem Jahr 2020 unternommen. Die kantonale Vorprüfung des Arealplanentwurfs durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) im Jahr 2021 würdigte das Grundkonzept grundsätzlich, zeigte jedoch wesentliche Defizite, insbesondere beim Ortsbildschutz (ISOS) und bezeichnete den Arealplan als ein zu wenig mächtiges Planungsinstrument, um die vorgesehenen Optimierungen der Wohnzonen umzusetzen. Der Arealplanentwurf konnte deshalb nicht weiterverfolgt werden.

In der Folge wurden die verfahrenstechnischen Möglichkeiten erneut überprüft. Dabei zeigte sich, dass die hohe historische und städtebauliche Bedeutung des Ensembles "Haus zur Kante" eine entscheidende Rahmenbedingung für die Entwicklung des Gebiets ist. Das Ensemble ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Teil eines Ortsbilds von nationaler





Bedeutung mit Erhaltungsziel A erfasst, was den integralen Erhalt von Substanz und Wirkung verlangt. Zum Ensemble gehören das Wohnhaus, der Ökonomiebau, der Garten mit historischer Umfassungsmauer sowie die prägenden Weinbergmauern und Freiflächen. Diese Elemente dokumentieren gemäss ISOS die historische Kulturlandschaft zwischen Stadt und Masans und prägen die Ortsbildliche Qualität wesentlich. Zudem bezeichneten die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) im Rahmen der Vorprüfung des Arealplanentwurfs das Ensemble als Objekt von ausserordentlichem Zeugnis- und Seltenheitswert.

Ein Festhalten am ursprünglich vorgesehenen Abbruch erweist sich aufgrund dieser Ausgangslage sowie der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen als mit erheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden. Ein Abbruch könnte nur durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt werden.

Gleichzeitig zeigte sich, dass sich die heutige Verkehrslösung beim Kreisel Masanserstrasse / Scalärastrasse mit dem bestehenden Reissverschlussystem grundsätzlich bewährt hat. Im Bereich des Ensembles "Haus zur Kante" besteht jedoch aufgrund des baulichen Engpasses nach wie vor Optimierungspotenzial. Aus Sicht der Stadtpolizei sowie der Bus und Service AG (Churbus) betrifft dies insbesondere die stadtauswärtige Führung des öffentlichen Verkehrs sowie des Veloverkehrs, welche durch den bestehenden Engpass beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Testplanung sollen entsprechende Optimierungsmöglichkeiten geprüft werden. Dabei ist festzuhalten, dass eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs nicht zwingend eine durchgehende Busspur voraussetzt. Je nach Ergebnis der weiteren Planungen kann eine Busbevorzugung auch mittels einer Busschleuse mit entsprechender Ampelsteuerung erreicht werden.

Parallel dazu entwickelten sich auch die planerischen Rahmenbedingungen weiter. Mit dem im November 2021 durch den Stadtrat verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2050 wurde die langfristige räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Chur festgelegt. Das Gebiet Rückenbrecher gilt darin als mittelfristiger Entwicklungsschwerpunkt mit Fokus auf Innenentwicklung, Verdichtung, ökologische Vernetzung sowie hohe Wohn- und Aussenraumqualität.

Zudem sind neue Entwicklungsabsichten von Grundeigentümerinnen innerhalb des Areals Rückenbrecher aufgekommen. Die bestehenden Bauten der Pädagogischen Hochschule Graubünden (PHGR) müssen saniert werden und gleichzeitig wurde ein Erweiterungsbedarf ausgewiesen. Das Hochbauamt Graubünden sieht dafür ein qualitätssicherndes Verfahren mit einer Realisierung ab 2030 vor. Nach geltenden Planungsinstrumenten ist hierfür eine Arealplanung erforderlich. Weiter hat die Baugesellschaft Fühörnli als Eigentümerin einer grösseren Baulandreserve ihr Interesse an einer Entwicklung bekundet.



In der Botschaft zur Revision der Grundordnung vom 15. März 2022 hielt der Stadtrat fest, dass die Entwicklung des Gebiets Rückenbrecher weiterverfolgt werden soll. Angesichts des knappen Wohnraums sei die Innenentwicklung gezielt zu fördern.

Mit der vorliegenden Interpellation erkundigt sich die SVP-Fraktion nach dem aktuellen Stand betreffend das Ensemble "Haus zur Kante" sowie nach den Zuständigkeiten und dem weiteren Vorgehen.

1. Wie sind die Eigentumsverhältnisse bei dieser Liegenschaft?

Das städtische Wohnhaus Masanserstrasse 212 "Haus zur Kante" steht direkt an der Strasse. Etwas mehr als die Hälfte des Gebäudes sowie die weiteren Gebäude des Ensembles befinden sich auf der Parzelle Nr. 493 im Eigentum der Stadt Chur. Der zweite Teil des Wohnhauses, unmittelbar an der Masanserstrasse, liegt auf der Parzelle Nr. 6123, der Strassenparzelle Masanserstrasse, im Eigentum des Kantons Graubünden.



2. Welche Massnahmen wurden bisher getroffen und welche Kosten wurden bisher aufgewendet für die Erhaltung und Instandhaltungskosten?

Die Stadt Chur beabsichtigte 2016, das baufällige Gutshaus "Haus zur Kante" abzureissen, um die dritte und letzte Etappe des Ausbaus der Masanserstrasse umzusetzen, da sich das Gebäude im damals geplanten Strassenprofil befand.



Der Bündner Heimatschutz wehrte sich mit einer Aufsichtsbeschwerde bei der Regierung insbesondere gegen das geschilderte Vorgehen der Stadt mit getrennten Baubewilligungsverfahren. Die Regierung hat die Beschwerde mit Entscheid vom 7. Februar 2017 gutgeheissen und stellte eine Verletzung der sog. Koordinationspflicht fest. Der Stadtrat wird von der Regierung angehalten, die Bauvorhaben "Strassenverbreiterung Masanserstrasse dritte Bauetappe" und "Abbruch Gutshaus zur Kante" formell und materiell zu koordinieren. Dies bedingt zudem vorab weitere rechtliche Abstimmungen in Bezug auf den Schutzstatus des Gebäudes, die Arealplanpflicht und allfällige Beurteilungen von Bundesbehörden und in der Folge eine einheitliche Publikation der beiden Bauvorhaben. Damit verzögerte sich der Ausbau der Masanserstrasse auf unbestimmte Zeit.

Stand 2026 soll angesichts der hohen ortsbildlichen und kulturhistorischen Bedeutung des Ensembles sowie der klaren Schutzziele die Planung mit Erhalt des Ensembles "zur Kante" weitergeführt werden.

Zur Gewährleistung der Personen- und Sachsisicherheit wurden am auffälligen "Haus zur Kante" durch die Stadt Chur temporäre Sicherungs- und partielle Instandsetzungsmassnahmen umgesetzt. Hierfür wurden im Zeitraum von 2015 bis 2025 rund Fr. 60'000.– investiert.

3. Was für externe und interne Expertisen, Gutachten etc. wurden bisher vergeben und in welchen Verfahren? Freihändige Vergabe der offenen Verfahren?

Auf Grundlage eines Lärmschutznachweises und einer Gebäudeaufnahme wurde für das leerstehende Ensemble "zur Kante" 2026 eine Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Nutzung sämtlicher Gebäude in Auftrag gegeben. Die Vergabe für die Gebäudeaufnahmen erfolgte im freihändigen Verfahren nach Einholung von drei Angeboten. Die Vergabe der Architekturleistungen erfolgte im freihändigen Verfahren; hierfür wurde ein Angebot mit Kostendach eingeholt.

In der Machbarkeitsstudie wurde eine Nutzung mit Kindergarten und Kindertagestätten geprüft. Der Lärmschutznachweis zur Prüfung möglicher Nutzungen wurde ebenfalls im freihändigen Verfahren eingeholt.

Es besteht noch ein weiterer Objektbericht mit Machbarkeitsstudien der städtischen Liegenschaftenverwaltung aus dem Jahr 2002 und ein Gutachten von Arnold Flammer, Spezialist für historische Bauten, aus dem Jahr 2016. Diese Aufträge wurden ebenfalls im freihändigen Verfahren vergeben.



4. Welches Departement ist im "Lead" für dieses Projekt?

Im Rahmen der laufenden Planungsarbeiten sowie der Revision der Grundordnung sind für das Gebiet Rückenbrecher verschiedene planerische Vorarbeiten erforderlich. Dabei soll insbesondere geklärt werden, wie sich das Gebiet künftig unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Verdichtung weiterentwickeln und bebauen lässt. Im Zentrum stehen Fragestellungen zur städtebaulichen Struktur, zur Nutzung und Dichte, zur Erschliessung, zum Freiraumkonzept sowie zur Abstimmung mit den Anforderungen des Ortsbild- und Denkmalschutzes. Dies betrifft auch das Ensemble "Haus zur Kante".

Die Projektleitung für die Entwicklung des Areals Rückenbrecher liegt bei der Abteilung Stadtentwicklung im Departement Bau Planung Umwelt (BPU). Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit einer interdisziplinären Arbeitsgruppe innerhalb der Stadtverwaltung sowie einem Begleitgremium mit Sach- und Fachexperten. Alle beteiligten Grundeigentümer, die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung der Stadt Chur, das Hochbauamt Graubünden, das Tiefbauamt Graubünden, die Baugesellschaft Fürhörnli sowie der Heimatschutz sind in den Prozess involviert. Wegweisende Entscheide werden durch einen Steuerungsausschuss vorbereitet und dem Stadtrat zum Entscheid unterbreitet. Die Ergebnisse der vorgesehenen Testplanung dienen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte und werden dem Gemeinderat im Zusammenhang mit der Revision der Grundordnung beziehungsweise im Rahmen der Arealplanungsetappe unterbreitet.

5. Wie sieht die weitere Planung / Ausblick aus?

Für die weitere Entwicklung des Areals Rückenbrecher wurde ein zweistufiges Vorgehen beschlossen. In einem ersten Schritt wird eine Testplanung über den gesamten arealplanpflichtigen Perimeter durchgeführt. Der Bearbeitungsperimeter reicht dabei bewusst über die Masanserstrasse hinaus, um Lösungen für die bestehende Verkehrssituation zu entwickeln. Dabei sollen insbesondere die heutigen Engpasssituationen im Bereich des Ensembles "Haus zur Kante" sowie Optimierungen für den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr untersucht werden. Die Testplanung dient der Klärung zentraler städtebaulicher und verkehrlicher Fragestellungen. Das Ensemble "Haus zur Kante" soll gemäss Beschluss des Stadtrats von Januar 2026 als Planungsprämissen erhalten bleiben. Parallel dazu werden mögliche Nutzungs- und Zwischennutzungsstrategien sowie Fragen der künftigen Eigentumsorganisation vertieft geprüft. Im Fokus stehen zudem die Verkehrserschliessung, die Führung des Fuss- und Veloverkehrs sowie die Prüfung von



Massnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs im Bereich des heutigen Engpasses beim Ensemble "Haus zur Kante".

Die Ergebnisse der Testplanung bilden die Grundlage für die Revision Grundordnung. In einem zweiten Schritt soll für den Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Pädagogischen Hochschule Graubünden eine klar abgegrenzte eigenständige Arealplanetappe ausgearbeitet werden.

Gemäss aktuellem Zeitplan soll das Programm der Testplanung bis Mitte 2026 erarbeitet werden. Der Start der Testplanung ist für August 2026 vorgesehen, der Schlussbericht soll im Februar 2027 vorliegen. Der Zeitplan ist mit der Phase 3 der Revision der Grundordnung abgestimmt. Die Phase 3 der Revision soll im April 2027 dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet werden. Parallel dazu soll mit der Ausarbeitung der Arealplanung für den Bereich der Pädagogischen Hochschule Graubünden gestartet werden.

Chur, 11. August 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Hans Martin Meuli

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Interpellation Gemeinderatssitzung vom 09. April 2026

Projekt Haus zur Kante

Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates

Seit Jahren liegt die «Brache», d.h. das Haus zur Kante unvorteilhaft an der Masanserstrasse in Chur und verhindert einen flüssigen Verkehr in Richtung Stadtauswärts. Was gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, dass dieses Projekt vorangetrieben wird.

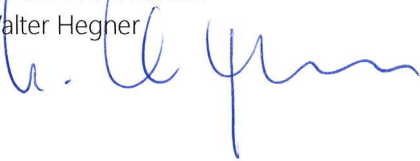
Vor diesem Hintergrund ersuchen wir den Stadtrat um Stellungnahme.

1. Wie sind die Eigentumsverhältnisse bei dieser Liegenschaft?
2. Welche Massnahmen wurden bisher getroffen und welche Kosten wurden bisher aufgewendet für die Erhaltung und Instandhaltungskosten?
3. Was für externe und interne Expertisen, Gutachten etc. wurden bisher vergeben und in welchen Verfahren? Freihändige Vergabe der offenen Verfahren?
4. Welches Departement ist im «Lead» für dieses Projekt.
5. Wie sieht die weitere Planung / Ausblick aus?

Wir danken dem Stadtrat für die Stellungnahme unserer Fragen.

Chur, 08. April .2026

Für die SVP-Fraktion
Walter Hegner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "W. Hegner", written over the printed name.

Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 9.04.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Michel", written over the printed name.
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

Projekt Haus zur Kante

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		
Schüring Regula	Die Mitte		
Lorek Erika	SVP		
Casati Claudio	FDP		

Datum: _____