



## **Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat**

186002 / 631.20.40

---

**Interpellation**      **SP-Fraktion und Mitunterzeichnende**

betreffend

## **Quartierplanverfahren «Hinder Selias» Maladers**

### **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Maladers beauftragte am 26. Juli 2016 das externe Raumplanungsbüro Stauffer & Studach, Chur, mit der Ausarbeitung des Quartierplans inklusive Richtprojekt für das Gebiet «Hinder Selias». Ziel war die Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage für die Entwicklung eines neuen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers.

Am 9. Mai 2017 beschloss die Gemeinde Maladers, gestützt auf Art. 16 Abs. 4 KRVO, das amtliche Quartierplanverfahren einzuleiten. Mit Beschluss vom 30. Juli 2019 gab der Gemeindevorstand Maladers den Quartierplan «Hinder Selias» zur öffentlichen Auflage frei. Diese dauerte vom 30. August bis 30. September 2019. Anschliessend wurde der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung vorgelegt.

Am 12. November 2019 entschied der Übergangsvorstand Chur-Maladers, dass die Stadt Chur mit der Fusion per 1. Januar 2020 das Quartierplanverfahren «Hinder Selias» übernimmt, in das Verfahren eintritt und dieses inklusive aller eingegangenen Einsprachen weiterführt. Dieser Entscheid entspricht den Übergangsregelungen des Zusammenschlussvertrags. Mit Inkrafttreten der Fusion am 1. Januar 2020 lag die Zuständigkeit für das Verfahren bei der Stadt Chur, welche dieses nahtlos weiterführte und abschloss.

Die Baukommission der Stadt Chur befasste sich anlässlich der Sitzung vom 28. Oktober 2020 mit dem Quartierplan und den Einsprachen und stellte dem Stadtrat Antrag. Anlässlich der Stadtratssitzung vom 15. Dezember 2020 wurde der Quartierplan «Hinder Selias» genehmigt.



Es wurden sämtliche Einsprachen behandelt. Die Auflageakten gemäss Art. 3 der Quartierplanverordnung galten dabei als integrale Bestandteile der Genehmigung. Der Quartierplan wurde ebenfalls auf Beschluss des Stadtrats vom 15. Dezember 2020 im Grundbuch eingetragen.

Basierend auf der nun rechtskräftigen Planungsgrundlage wurde am 27. März 2025 ein Baugesuch eingereicht.

## **2. Beantwortung der Fragen**

### **2.1 Es gab Einsprachen von Betroffenen zum Quartierplan und dieser wurde in der Baukommission behandelt. Wie hat die Baukommission den Quartierplan damals beurteilt?**

Normalerweise werden die Empfehlungen der Baukommission nicht veröffentlicht, da es sich dabei um Anträge an den Stadtrat und nicht um eigentliche Beschlüsse handelt. Diese Praxis soll auch weiterhin beibehalten werden und nicht durch parlamentarische Instrumente wie einer Nachfrage mittels einer Interpellation umgangen werden können. Allerdings anerkennt der Stadtrat im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an einer transparenten Kommunikation der Sachlage. Aus diesem Grund wird hier ohne präjudizierende Wirkung für künftige Geschäfte die gesamte Sachlage dargelegt.

Auf die öffentliche Auflage des Quartierplans «Hinder Selias» vom 30. August bis 30. September 2019 gingen insgesamt drei Einsprachen ein. Die Baukommission setzte sich im Rahmen dieser Einsprachen vertieft mit dem Quartierplan und dem dazugehörigen Richtprojekt als integrativer Bestandteil auseinander. Sie beurteilte den Quartierplan mitsamt Richtprojekt kritisch und stellte insbesondere ortsbauliche Bedenken in den Vordergrund. Die Bauweise, insbesondere Flachdach und Terrasse, erschien der Baukommission als ortsuntypisch. Sie kam zum Schluss, dass die Ausgestaltung nach Einschätzung der Kommission den Anforderungen von Art. 12 Abs. 4 des Baugesetzes der Gemeinde Maladers nicht ausreichend Rechnung trägt. Trotz der Stellungnahme des Rechtskonsulenten vom 23. September 2020 beantragte die Baukommission dem Stadtrat, den Einsprachen stattzugeben und die Genehmigung des Quartierplans zu verweigern (BK.2020.92, Sitzung Nr. 12/2020 vom 28. Oktober 2020).



## **2.2 Wurde der QP von der Baukommission so zur Genehmigung empfohlen? Ist der damalige Stadtrat den Empfehlungen der Baukommission gefolgt?**

Die Baukommission beantragte dem Stadtrat, entgegen der Stellungnahme des Rechtskonsulenten vom 23. September 2020, die gegen den Quartierplan «Hinder Selias» eingegangenen Einsprachen gutzuheissen und den Quartierplan nicht zu genehmigen.

Das Baugesetz der Gemeinde Maladers (in Kraft seit 14.08.2018 bis heute) schafft im Rahmen von Quartierplanungen gezielt Spielraum für innovative und hochwertige Bauformen. Art. 12 Abs. 4 erlaubt Abweichungen von der Regelbauweise, etwa bei Gebäudeabständen, Dachformen oder Gebäudelängen. Gestaffelte oder terrassierte Bauten sind dabei ausdrücklich berücksichtigt gemäss Art. 12 Abs. 3.

Der Stadtrat hat unter Abwägung der Stellungnahmen der Baukommission, der eingegangenen Einsprachen sowie der Ergebnisse des Rechtskonsulenten entschieden, den Quartierplan zu genehmigen. Der Stadtrat genehmigte den Quartierplan insbesondere deshalb, weil er den demokratisch gefassten Beschluss des Gemeinderats Maladers zur Genehmigung des Quartierplans ausdrücklich respektierte.

## **2.3 Wird das aktuelle Baugesuch ebenfalls durch die Baukommission beurteilt werden?**

Für das betroffene Gebiet besteht ein rechtsgültiger Quartierplan mit einem richtungsweisenden Richtprojekt als wesentlicher Bestandteil. Das eingereichte Baugesuch entspricht diesen planungsrechtlichen Grundlagen. Eine erneute Beurteilung durch die Baukommission ist nicht vorgesehen, da sie sich bereits im Rahmen des Quartierplanverfahrens vertieft mit dem Vorhaben auseinandergesetzt und Stellung genommen hat. Es ist auch nicht Usus, dass die Baukommission nach Abschluss eines Quartierplanverfahrens einzelne Baugesuche nochmals prüft. Bei Einsprachen zum Baugesuch wird die Baukommission im Rahmen der Behandlung beigezogen. Die abschliessende Beurteilung des Baugesuchs obliegt dem Stadtrat, der in letzter Instanz darüber entscheidet.

## **2.4 Ist der Stadtrat gewillt, den im Dezember 2020 bewilligten Quartierplan zu hinterfragen und überarbeiten zu lassen, damit er den Ortsbaulichen Anforderungen entspricht?**

Eine Überarbeitung des rechtskräftig genehmigten Quartierplans «Hinder Selias» mit zugehörigem Richtprojekt ist nicht vorgesehen.



Die Stadt Chur ist gestützt auf Art. 21 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) verpflichtet, den am Verfahren beteiligten Akteuren die notwendige Planungssicherheit zu gewährleisten. Quartierpläne werden demnach nur überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Quartierplan erst vor rund viereinhalb Jahren rechtskräftig genehmigt wurde.

Gemäss den Quartierplanvorschriften «Hinder Selias», erlassen durch den Stadtrat am 15. Dezember 2020, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein unabhängiger Bauberater beizuziehen (Art. 20 Abs. 1 - 2). Dieser beurteilt das Projekt hinsichtlich seiner ortsbaulichen Qualität und spricht entsprechende Empfehlungen aus. Diese Empfehlungen haben sich ausschliesslich auf die im bewilligten Quartierplan sowie im zugehörigen Richtprojekt enthaltenen Vorgaben zu stützen. Es ist ausgeschlossen, dass daraus nachträglich neue oder abweichende Anforderungen, etwa in Bezug auf die Materialisierung, abgeleitet oder durchgesetzt werden. Abweichungen von den Bestimmungen sind nicht zulässig, um die gesetzlich verankerte Planungssicherheit sicherzustellen.

Die Vorgaben zur Materialisierung sind im genehmigten Quartierplan verbindlich geregelt. So sind im Art. 13 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften Aussagen zur Materialisierung zu finden. Ergänzend dokumentiert der Anhang zum Quartierplan die Richtplanung visuell. Dabei wird die vorgesehene Verwendung von Beton, insbesondere gestocktem Beton, eindeutig dargestellt. Alternative Materialien, wie beispielsweise Holz als Hauptbaumaterial, sind somit nicht mit dem rechtskräftigen Quartierplan vereinbar.

Chur, 2. September 2025

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Hans Martin Meuli

Der Stadtschreiber

Marco Michel



Interpellation: Quartierplanverfahren «Hinder Selias» Maladers

In Maladers soll eine Überbauung mit rund 20 Eigentumswohnungen erstellt werden. Die Baueingabe erfolgte im März 2025.

Es stellen sich bezüglich des konkreten Bauprojekts diverse Fragen. Das Bauprojekt nimmt in keiner Weise Bezug zum Ort und steht im Widerspruch zu den angestrebten Zielen der Stadt wie beispielsweise qualitative Stadtentwicklung, Förderung nachhaltiger Mobilität, Sicherstellen bezahlbaren Wohnraums und soziale Durchmischung.

Im STEK wird als zentrale Zielsetzung auf die Integration der neuen Ortsteile eingegangen: *«Die neuen Ortsteile Maladers und Haldenstein werden behutsam, unter Berücksichtigung ihrer dörflichen Struktur, in das räumliche Gefüge der Stadt integriert.»* (Zentrale Zielsetzung Nr. 2, S. 20 STEK)

Zwar war zum Zeitpunkt der Bewilligung des Quartierplans das STEK noch nicht in Kraft. Doch sich rasch ändernde Zeiten und Zielvorgaben fordern, dass wir Entscheide aus der Vergangenheit kritisch bezüglich ihrer zukünftigen Wirkweise überdenken und wenn nötig und möglich, adaptieren.

Aus ortsbaulicher Sicht ist das aktuelle Projekt nicht akzeptabel und tragbar (Architektur, Dimension, Sichtbeton, fehlende Interaktion mit dem Dorf etc.).

Gerne erbitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen, die sich aktuell stellen:

1. Es gab Einsprachen von Betroffenen zum Quartierplan und dieser wurde in der Baukommission behandelt. Wie hat die Baukommission den Quartierplan damals beurteilt?
2. Wurde der QP von der Baukommission so zur Genehmigung empfohlen? Ist der damalige Stadtrat den Empfehlungen der Baukommission gefolgt?
3. Wird das aktuelle Baugesuch ebenfalls durch die Baukommission beurteilt werden?
4. Ist der Stadtrat gewillt, den im Dezember 2020 bewilligten Quartierplan zu hinterfragen und überarbeiten zu lassen, damit er den ortsbaulichen Anforderungen entspricht?

Wir bedanken uns im Voraus für die Beantwortung der Fragen.

22.05.2025

Barbara Rimml in Stellvertretung von Giulia Casale



**Stadt Chur**

Eingereicht anlässlich der  
Gemeinderatssitzung vom **22.05.2025**

**Marco Michel, Stadtschreiber**



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

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

- Auftrag
- Interpellation

Eingereicht von

- Ratsmitglied
- Kommission

Titel Quartierplanverfahren "Hinder Selias" Maladers

Erstunterzeichnende/r	Name (A-Z)	Partei	Eingesehen (Visum)	Unterschrift
<input type="checkbox"/>	Adank-Arioli Sandra	SVP	<i>MA</i>	
<input type="checkbox"/>	Brüesch Flavia	Freie Liste & Grüne		<i>Brüesch</i>
<input type="checkbox"/>	Cabalzar Corina	SP		<i>Cabalzar</i>
<input type="checkbox"/>	Cangemi Vincenzo	SP		<i>Cangemi</i>
<input type="checkbox"/>	Carigiet Fitzgerald Angela	SP		<i>A. Carigiet</i>
<input type="checkbox"/>	Casale Giulia	SP		
<input type="checkbox"/>	Curschellas Silvio	Die Mitte	<i>C</i>	
<input type="checkbox"/>	Danuser Géraldine	GLP	<i>G.D.</i>	
<input type="checkbox"/>	Good Rainer	FDP	<i>Good</i>	
<input type="checkbox"/>	Hegner Walter	SVP	<i>H</i>	
<input type="checkbox"/>	Kamber Peter	SVP	<i>K</i>	
<input type="checkbox"/>	Liesch Leonie	Die Mitte	<i>L</i>	
<input type="checkbox"/>	Lütscher Daniel	FDP	<i>L</i>	
<input type="checkbox"/>	Meyer Johannes	GLP	<i>M</i>	
<input type="checkbox"/>	Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		<i>M. Nett</i>
<input type="checkbox"/>	Salis Johann Ulrich	SVP	<i>S</i>	
<input type="checkbox"/>	Schneider Tino	Die Mitte		
<input type="checkbox"/>	Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne		<i>Schnoz</i>
<input type="checkbox"/>	Trost Kiran	SP		<i>Trost</i>
<input type="checkbox"/>	Weingart Giancarlo	FDP	<i>W</i>	
<input type="checkbox"/>	Z'Graggen Sandy	FDP	<i>Z</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rimmi Barbara	SP		<i>Rimmi</i>
<input type="checkbox"/>	Caslini Matthias	Die Mitte		<i>Caslini</i>
<input type="checkbox"/>				

Datum: 22.5.25