



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

144766 / 729.10

Schulhaus Masans; Neubau (inkl. Provisorium)

Antrag

1. Vom Stand der Arbeiten zum Projekt Schulanlage Masans wird Kenntnis genommen.
2. Die weiterführende Planung für die Erweiterung der Schulanlage Masans zu einem Zweizügerschulhaus auf dem bestehenden Areal sowie für das Provisorium im Gebiet Ruggabrächer wird genehmigt.
3. Für die Ausarbeitung eines Botschaftsprojekts wird ein Planungskredit von Fr. 2 Mio. (Genauigkeit +/- 25 %), zu Lasten Konto 5040.01, Kostenstelle 40.9420 "Masans Schulhaus, Neubau Turnhalle+ Schulzimmer", bewilligt.





Zusammenfassung

Die strategische Schulraumplanung 2025 zeigt für den Schulkreis Masans einen dringenden Handlungsbedarf. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Chur Nord, der baulichen Verdichtung im Quartier und der bereits heute fehlenden Raumreserven müssen zusätzliche Schulräume geschaffen werden. Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Schulhauses Masans zu einem Zweizüger mit zeitgemässer Infrastruktur und integrierter Tagesstruktur.

Bereits 2016 wurden erste Varianten durch die Abteilung Hochbau entwickelt. Diese zeigten, dass eine Erweiterung innerhalb des bisherigen Grundstücks kaum realisierbar ist. Aufgrund dessen wurde 2021 eine Standortevaluation mit Einbezug weiterer Grundstücke durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Realisation am bestehenden Standort mit einer Erweiterung durch das Grundstück 513 die beste Lösung darstellt. Mit dem Kauf der angrenzenden Teilparzelle Nr. 513 konnte 2024 der Perimeter erweitert und eine langfristig tragfähige Lösung ermöglicht werden. Eine von der Basler & Hofmann AG erstellte Machbarkeitsstudie bestätigt die Realisierbarkeit eines Zweizügers im genannten Perimeter.

Da die Erweiterung nicht vor dem Schuljahr 2031/32 bezugsbereit sein wird, sind temporäre Schulraumprovisorien erforderlich. Das Gebiet Ruggabrächer wurde als geeignetster Standort evaluiert. Die Realisierung der Provisorien erfolgt als gebundene Ausgabe, da sie für die gesetzliche Aufgabenerfüllung im Bildungsbereich unerlässlich ist.

Für die Erweiterung des Schulhauses wird eine modulare Bauweise angestrebt, kombiniert mit einem konventionellen Bau für die Turnhalle. Dadurch können Kosten reduziert, die Bauzeit verkürzt und zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten offengehalten werden. Der geschätzte Kostenrahmen beträgt 27,6 Mio. $\pm$ 25 % für den Erweiterungsbau sowie Fr. 2.3 Mio. $\pm$ 25 % für die Provisorien.

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die Genehmigung eines Projektierungskredits von Fr. 2 Mio. für die Ausarbeitung des Vorprojekts zur Erweiterung des Schulhauses Masans sowie die Kenntnisnahme des aktuellen Projektstandes.



Bericht

1. Ausgangslage

Der Bericht zur strategischen Schulraumplanung vom 24. März 2025, welcher vom Gemeinderat an der Sitzung vom 13. November 2025 verabschiedet wurde, weist für den Kindergarten, die Primarschule und die Sekundarstufe I einen steigenden Raumbedarf in den kommenden Jahren aus. Besonders im Schulkreis Masans besteht akuter Handlungsbedarf. Die Massnahmenplanung sieht deshalb den Bau eines zusätzlichen Kindergartens sowie die Erweiterung des bestehenden Primarschulhauses zu einem Zweizüger vor. Dies bedeutet, dass jede Jahrgangsklasse doppelt geführt wird.

Selbst unter Berücksichtigung der kantonal maximal zulässigen Klassengrössen stünden im Schulkreis Masans keine Reserven mehr zur Verfügung. Parallel dazu ist aufgrund der baulichen Entwicklung in Chur Nord mit einer weiteren Zunahme der Schülerinnen- und Schülerzahlen zu rechnen. Die bestehenden Kapazitäten sind bereits heute unzureichend: So mussten für den Kindergarten Weisstorkel Räumlichkeiten der Pädagogischen Hochschule zugemietet werden. Zudem wurde im Sommer 2023 am Standort Giacometti ein Provisorium erstellt, um Überhänge aufzufangen. Dieses dient aktuell auch zur Entlastung anderer Schulstandorte.

Der Schulraum im Gebiet Masans muss rasch erweitert werden, um die Kapazitäten für die Quartierbeschulung langfristig zu sichern.

1.1 Entwicklung Chur Nord

Das Schulhaus Masans wurde 1902 erbaut und 2003 durch einen Neubau ergänzt. Der Altbau wurde saniert und behielt seinen historischen Charakter. Derzeit stehen insgesamt sechs Klassenzimmer und vier Gruppenräume zur Verfügung. Im Zuge der geplanten Erweiterung werden in den bestehenden Gebäuden nur geringfügige bauliche Massnahmen erforderlich sein.

Das Einzugsgebiet Masans hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Neue Wohnsiedlungen wie Sonnenstutz, Hof Masans, Fürhörnli und Hirschweg führten zu einer deutlichen Verdichtung. Weitere Quartierentwicklungen – etwa Ruggabrächer, Cadonau oder Töbeli – werden die Schülerzahlen zusätzlich erhöhen. Aufgrund dieser Entwicklungen ist von einem kontinuierlichen Anstieg der schulpflichtigen Kinder auszugehen.



Luftbild 2003



Luftbild 2023

1.2 Schützenswertes Ortsbild

Die dörfliche Altbebauung von Masans prägt den Charakter des Quartiers. Insbesondere die denkmalgeschützte Kirche Masans, das historische Schulhaus, der Platz mit Baumallee sowie das Ensemble aus Pfarrhaus und Friedhof sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) verzeichnet. Die Kirche steht unter nationalem, kantonalem und kommunalem Schutz. Obwohl sie nicht im direkten Perimeter der Schulerweiterung liegt, ist ihr denkmalpflegerischer und städtebaulicher Kontext für die Planung von hoher Bedeutung.

2. Bisheriger Projektverlauf

Bereits 2016 erarbeitete die Abteilung Hochbau verschiedene Varianten für die Erweiterung des Schulhauses Masans. Die Untersuchungen zeigten, dass eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Grundstücks aufgrund der engen Platzverhältnisse, der Erschliessungssituation und denkmalpflegerischer Anforderungen kaum realisierbar ist. Insbesondere bestand ein Konfliktpotenzial mit der geschützten Baumallee entlang der Masanserstrasse.

Im Jahr 2021 wurde ergänzend eine umfassende Standortevaluation zum Schulstandort Masans durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, systematisch zu prüfen, ob für die notwendige Erweiterung der Schulanlage auch Standorte ausserhalb des bestehenden Schulhausperimeters in Betracht gezogen werden könnten.



Im Rahmen dieser Evaluation wurden vier Varianten definiert und mittels einer Nutzwertanalyse vergleichend beurteilt:

- Variante A 1.0: Erweiterung auf dem bestehenden Schulareal
- Variante A 1.1: Erweiterung auf dem bestehenden Schulareal unter Einbezug des angrenzenden Grundstücks Nr. 513 (Reithalle Mehli)
- Variante B: Weiterentwicklung des heutigen Standorts mit zusätzlicher Nutzung des Grundstücks Nr. 493 auf der gegenüberliegenden Seite der Masanserstrasse
- Variante C: Ersatzneubau auf dem Grundstück Nr. 493 im Gebiet Ruggabräcker

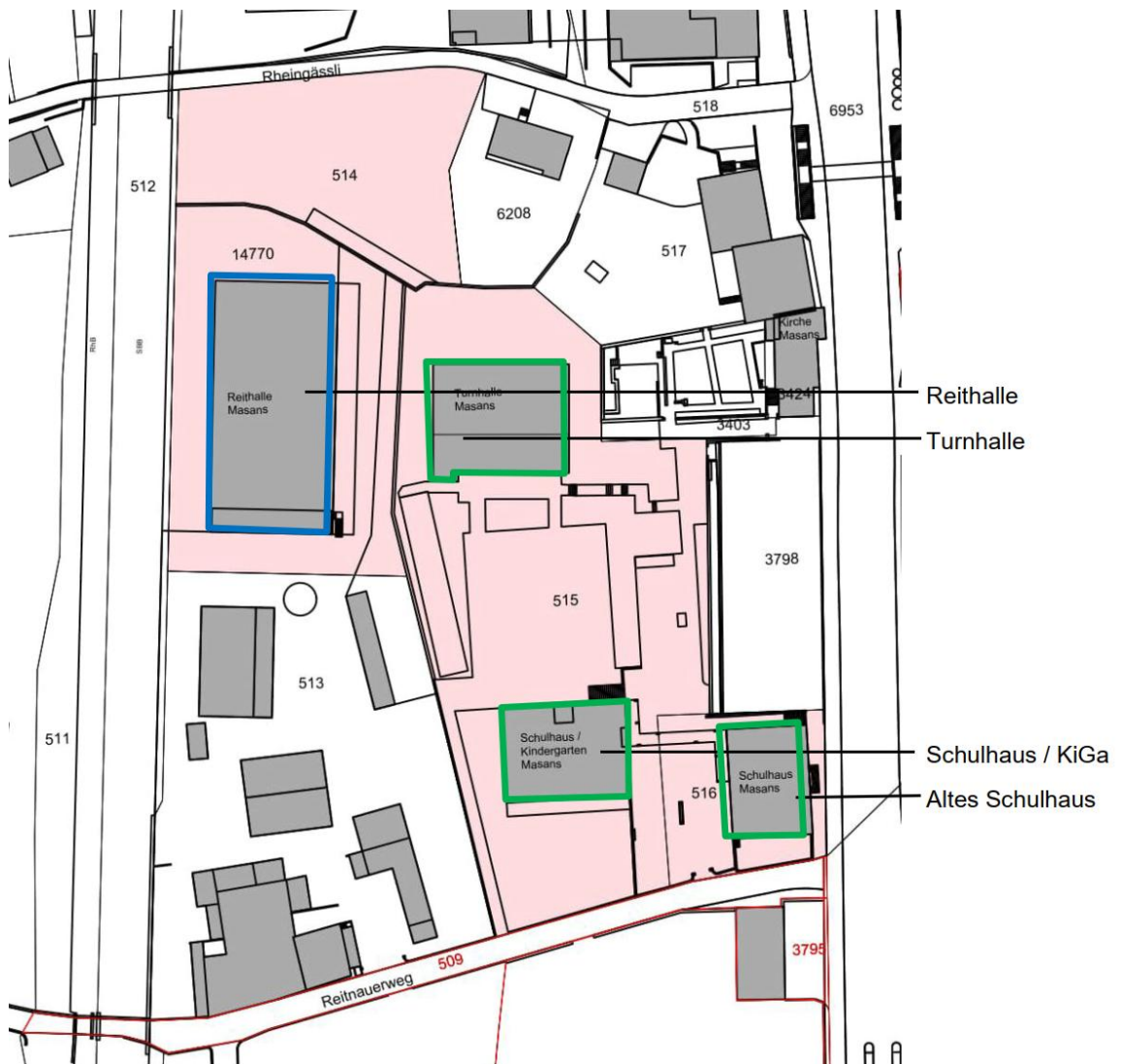
Die Bewertung erfolgte anhand pädagogischer, planerischer und wirtschaftlicher Aspekte sowie ortsspezifischer Kriterien. Dabei erwies sich die Variante A 1.1 als die insgesamt bestbewertete Lösung.

Gestützt auf dieses Ergebnis wurde die Erweiterung am bestehenden Schulstandort Masans unter Einbezug einer Teilfläche des angrenzenden Grundstücks Nr. 513 konsequent weiterverfolgt. Diese Lösung ermöglicht es, den ausgewiesenen Schulraumbedarf zu decken und gleichzeitig den funktionalen, betrieblichen, städtebaulichen und ortsbildrelevanten Anforderungen Rechnung zu tragen. Weiter ermöglicht die Erweiterung eine flexiblere Anordnung der Bauten, eine bessere Freiraumgestaltung und eine architektonisch nachhaltige Lösung.

Der Gemeinderat genehmigte am 11. April 2024 (GRB.2024.14) den Erwerb der Teilparzelle 513 mit einer Fläche von 2'650 m² zu einem Kaufpreis von Fr. 4,7 Mio. zuzüglich rund Fr. 110'000.- Nebenkosten. Der Kauf konnte inzwischen erfolgreich abgewickelt werden.

Zusätzlich wurde die städtische Parzelle Nr. 514 als potenzielle Erweiterungsfläche in die Projektüberlegungen aufgenommen.

Die Neuplanung und vertiefte Machbarkeitsstudie führten zu einer zeitlichen Verschiebung des Projektes, ermöglichen jedoch eine langfristig tragfähige Lösung.



Situation mit Projektperimeter Schulanlage Masans

3. Strategische Schulraumplanung

Die Schulraumplanung 2025 bildet die Grundlage für die mittel- bis langfristige Entwicklung der städtischen Volksschulen. Die bisherigen Prognosen aus der Schulraumplanung 2016 haben sich als sehr zuverlässig erwiesen. Mit der Realisierung der Schul- und Sportanlage Fortuna konnten insbesondere in der Neustadt und in der Sekundarstufe I zentrale Kapazitätsengpässe behoben werden.



Die aktualisierten Bevölkerungsprognosen zeigen jedoch ein anhaltendes Wachstum, vor allem in den Gebieten Chur West, Masans und Loë/Lürlibad. Für Masans wird ein zusätzlicher Zweizüger als notwendig eingestuft, um den künftigen Bedarf ab dem Schuljahr 2027/28 zu decken.

Die Planung berücksichtigt die Prinzipien der Quartierbeschulung, die Umsetzung des Lehrplans 21, sowie integrative Unterrichtsformen und Tagesstrukturen. Sie sieht eine Kombination aus kurzfristigen Provisorien, mittelfristigen Erweiterungen und langfristigen Standortentwicklungen vor, abgestimmt auf die Siedlungsentwicklung der Stadt.

4. Raumprogramm

Das Raumprogramm für die Erweiterung des Schulhauses Masans wurde nach kantonalen Empfehlungen und kommunalen Vorgaben erarbeitet und zwischen Hochbau und Schuldirektion abgestimmt. Es umfasst die notwendigen Räume für einen Zweizüger mit zeitgemässer Infrastruktur und pädagogischer Flexibilität.

Auf eine Aula wurde verzichtet; stattdessen ist eine Bühne in der Turnhalle vorgesehen. Ein zusätzliches Musikzimmer mit Gruppenraum stellt den Fachunterricht sicher. Der Aussenraum musste aus Platzgründen reduziert werden, erfüllt jedoch weiterhin die funktionalen Anforderungen. Der Stadtrat hat das Raumprogramm am 4. November 2025 genehmigt.

5. Machbarkeitsstudie

Für die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden vier Büros eingeladen. Aufgrund der Bewertungskriterien (Preis, Erfahrung, Methodik) erhielt die Basler & Hofmann AG den Zuschlag. Der Stadtrat sprach hierfür am 18. November 2024 einen Kredit von Fr. 60'000.- (SRB.2024.1057).

Basler & Hofmann erarbeitete sechs Varianten zur Erweiterung des Schulhauses. Die Studie zeigt, dass eine Erweiterung zu einem Zweizüger innerhalb des erweiterten Perimeters möglich ist, ein Dreizügerschulhaus jedoch ausgeschlossen werden muss. Die Kostenunterschiede zwischen Modulbauweise und konventioneller Bauweise sind kleiner als erwartet, die Realisationsdauer bei modularer Bauweise jedoch rund ein Jahr kürzer.



Zentrale Erkenntnisse:

- Realisierung eines Zweizügers mit Doppelturnhalle möglich.
- Kompromisse beim Aussenraum erforderlich.
- Modulbauweise bietet Flexibilität, Kostenvorteile und ist rascher realisierbar.
- Bezug bis Sommer 2028 ist nicht realisierbar – Zwischenlösungen sind notwendig.

6. Provisorien

Da die Erweiterung nicht rechtzeitig bezugsbereit sein wird, sind temporäre Schulraumprovisorien erforderlich. Parallel zum Projekt prüfte die Stadt Synergien mit dem Kanton Graubünden, der im Rahmen der Sanierung der Pädagogischen Hochschule ebenfalls Provisorien plant. Aufgrund zeitlicher Differenzen muss die Stadt jedoch eigene Lösungen realisieren.

In Abstimmung mit der Schuldirektion wurden verschiedene Standorte geprüft. Das Gebiet Ruggabrächer erwies sich als die geeignetste Lösung. Ein externes Rechtsgutachten bestätigt, dass dort befristete Provisorien zulässig sind.

Das Raumprogramm für das Provisorium umfasst drei Kindergartenabteilungen und deckt den Bedarf für rund fünf Jahre ab. Vorgesehen sind hochwertige Modulbauten, die sowohl den architektonischen Anforderungen als auch den energetischen Standards genügen.

Die Kosten werden auf rund Fr. 2.3 Mio. $\pm$ 25 % geschätzt. Der Stadtrat hat das Raumprogramm und das Verfahren der Gesamtleistungsausschreibung am 4. November 2025 (SRB.2025.871) genehmigt.

Gemäss Art. 4 Abs. 2 FHG und Art. 43 Abs. 1 lit. c FHV gelten Ausgaben als gebunden, wenn sie für die gesetzliche Aufgabenerfüllung unerlässlich sind. Die Realisierung von Bauprovisorien zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs erfüllt diese Voraussetzungen. Entsprechend fällt die Kreditkompetenz in die Zuständigkeit des Stadtrates (Art. 33 Stadtverfassung).

7. Erweiterung Schulhaus Masans

Das vorliegende Raumprogramm bildet die verbindliche Grundlage für die Erweiterung des Schulhauses Masans zu einem Zweizüger. Eine weitere Reduktion des Raumangebots ist nicht vertretbar, ohne die pädagogischen Anforderungen, die Umsetzung des Lehrplans 21 sowie den Betrieb der Tagesstrukturen nachhaltig zu beeinträchtigen.



Für die aktuelle Erweiterung steht mit dem bestehenden Schulareal, dem Grundstück 514 sowie der erworbenen Teilparzelle Nr. 513 ein klar definierter und realisierbarer Perimeter zur Verfügung. Weitere unmittelbar angrenzende Grundstücke können in der laufenden Projektphase nicht einbezogen werden. Sie stellen keine Option für die kurz- bis mittelfristige Umsetzung dar.

Im Sinne einer vorausschauenden Schulraum- und Arealentwicklung ist eine langfristige Betrachtung des Standorts Masans jedoch angezeigt. Dabei können zusätzliche Flächen perspektivisch in die strategischen Überlegungen einbezogen werden:

- Das Grundstück Nr. 6208 befindet sich im Eigentum der Stadt Chur, ist jedoch mit einem Baurecht bis ins Jahr 2064 belastet. Eine schulische Nutzung ist daher frühestens langfristig denkbar.
- Das Grundstück Nr. 517 steht im Eigentum der Reformierten Kirche Chur.
- Das Grundstück Nr. 3403 gehört der Stadt Chur, wird jedoch aktuell als Friedhof genutzt.

Für die Grundstücke Nr. 517 und Nr. 3403 ist es grundsätzlich vorstellbar, dass sie – unter veränderten gesellschaftlichen, rechtlichen oder betrieblichen Rahmenbedingungen und nach sorgfältiger Interessenabwägung – langfristig ganz oder teilweise für schulische Nutzungen in Betracht gezogen werden könnten.

8. Verfahren

Im Rahmen der bisherigen Projektbearbeitung haben sich zwei unterschiedliche Beschaffungs- und Planungsaufgaben herauskristallisiert, welche aufgrund ihrer Zielsetzung, Komplexität und baulichen Ausprägung nicht mit einem einheitlichen Verfahren abgedeckt werden können. Der Stadtrat erachtet es deshalb als sachgerecht, die weiteren Schritte in zwei aufeinander abgestimmten, aber eigenständigen Verfahren zu strukturieren.

Erste Phase – städtebauliche Setzung der Baukörper

In einem ersten Schritt soll ein qualitätssicherndes Verfahren gewählt werden, das eine vertiefte städtebauliche Auseinandersetzung mit dem erweiterten Projektperimeter ermöglicht. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der sensiblen Umgebung, der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sowie der funktionalen Anforderungen der Schule mögliche Setzungen der Baukörper, Erschliessungen und Aussenräume zu untersuchen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang soll auch die Turnhalle, welche aufgrund der



Anforderungen an Nutzung, Tragstruktur und Normen in konventioneller Bauweise zu realisieren ist, in geeigneter Form thematisiert werden.

Je nach Ausgestaltung des Verfahrens kann dies Elemente eines Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahrens beinhalten. Dabei ist vorgesehen, zunächst eine begrenzte Anzahl geeigneter Planungsteams zu selektionieren und diese anschliessend zur Ausarbeitung vertiefter Vorschläge einzuladen. Die Beurteilung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch eine Fach- und Sachjury. Die konkreten Verfahrensschritte, die Wahl des geeigneten Instrumentes sowie der Umfang der Bearbeitung sind noch festzulegen und werden unter Berücksichtigung des Submissionsrechts sowie der Empfehlungen der begleitenden Fachstellen definiert.

Zweite Phase – Vergabe Modulbauten

In einem zweiten Schritt ist vorgesehen, die Erweiterung des Schulhauses in Modulbauweise separat zu beschaffen. Aufgrund der angestrebten kurzen Realisationsdauer, der Anforderungen an Kosten- und Terminsicherheit sowie der gewünschten Flexibilität bietet sich hierfür ein Gesamtleistungsverfahren an. In einem solchen Verfahren werden Planung, Ausführung und Terminierung durch die Anbieter gesamthaft angeboten und bewertet. Die Beurteilung erfolgt auf Basis klar definierter Zuschlagskriterien, welche sowohl wirtschaftliche als auch qualitative Aspekte berücksichtigen.

Auch für dieses Verfahren sind die detaillierten Ausschreibungsmodalitäten, die Anforderungen an die Anbieter sowie die Gewichtung der Zuschlagskriterien noch auszuarbeiten. Dabei wird sichergestellt, dass das gewählte Vorgehen den gesetzlichen Vorgaben des Submissionsrechts entspricht und eine transparente, nachvollziehbare Vergabe gewährleistet ist.

Der Stadtrat hält fest, dass die beschriebenen Verfahren den aktuellen Planungsstand abbilden. Anpassungen in der konkreten Ausgestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten, sofern sich aus den weiteren Abklärungen, aus rechtlichen Vorgaben oder aus der Projektentwicklung zusätzliche Erkenntnisse ergeben.

9. Finanzielle Übersicht

In der Mehrjahresplanung sind insgesamt Fr. 35.56 Mio. für die Erweiterung des Schulhauses Masans vorgesehen. Die Machbarkeitsstudie beziffert die Kosten auf Fr. 24,5 bis 27,6 Mio. ($\pm 25\%$), zuzüglich Fr. 2.3 Mio. $\pm 25\%$ für die Provisorien. Damit bewegt sich das Projekt voraussichtlich im Rahmen der Mehrjahresplanung.

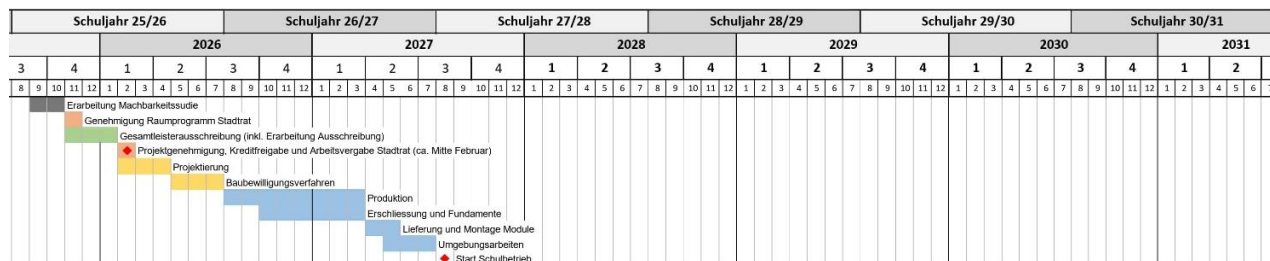


Für die Ausarbeitung des Vorprojekts sind Planungskosten von rund Fr. 2 Mio. erforderlich, welche mit der vorliegenden Botschaft beantragt werden.

10. Weiteres Vorgehen

10.1 Provisorien

Die Ausschreibung erfolgt als Gesamtleistungsauftrag. Die Anbieter reichen ein Projekt- und Realisationsangebot ein. Nach Auswertung der Angebote erfolgt die Vergabe durch den Stadtrat. Die Inbetriebnahme ist ab dem Schuljahr 2027/28 vorgesehen.





Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 27. Januar 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Hans Martin Meuli

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Aktenauflage

- Machbarkeitsstudie Basler & Hofmann AG
- Raumprogramm Schulhauserweiterung
- Raumprogramm Provisorium
- Rechtsgutachten
- Bericht Standortevaluation Erweiterung Schulstandort Masans
- Botschaft Schulhaus Masans; Landgeschäft Grundstück 513