

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 29 (2016)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Dellen im Churer Stadtplan  
**Autor:** Marti, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-632894>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Dellen im Churer Stadtplan

**Der Bündner Hauptstadt stehen grosse Planungen bevor. Doch nicht alles läuft nach Plan. Nötig sind mehr politischer Support und ein Qualitätsschub in Städtebau und Baukultur.**

Text:  
Rahel Marti

Nicht gegen eine kleine, überforderte Gemeinde, sondern gegen Chur reichte der Bündner Heimatschutz im März beim Kanton Graubünden eine Aufsichtsbeschwerde ein. Die Stadt will das Baudenkmal Haus zur Kante abbrechen – widerrechtlich, sagt der Heimatschutz. Es ist nicht der einzige Fall im Bereich Planung und Bau, bei dem die Stadt fragwürdig handelt. Hochparterre hat eine Liste zusammengetragen (siehe «Brennpunkte in Chur»). In kleinen Kantonen und Städten für Baukultur einzustehen, ist nicht einfach. Die Diskussionen sind zäh, und Aufmerksamkeit fehlt ebenso wie Geld. Doch Chur zählt bald 40 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Und es steht vor grossen Projekten in Stadtentwicklung und Städtebau. Ist Chur dafür parat?

Stadtpräsident Urs Marti profilierte sich Ende 2015 mit einem «Weissbuch» zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik, das zeigen will, wie die Stadt mehr aus ihren Gebäuden und Grundstücken herausholen kann. Zu den Entwicklungsarealen enthält es «Visionen». So merken Stadt- und Gemeinderat immerhin, wie viel da auf eine Planung wartet. Doch das Weissbuch ist nicht mehr als eine Absichtserklärung des städtischen Portfoliomanagements mit vagen Vorschlägen. Nun müssen Konzepte für Stadtentwicklung – das letzte datiert von 2003 – und Städtebau folgen. Chur braucht Ziele: zu Nutzung, Bebauung, Freiraum, Verkehr, Architektur. Und dann braucht es gekonnte Verfahren.

Nur am Rand kommt bezahlbares Wohnen vor. Im Februar scheiterte knapp eine Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands, die zwölf Prozent preisgünstige Wohnungen forderte. Nun muss der Anteil von heute etwa acht Prozent anders erhöht werden, will Chur nicht über kurz oder lang in eine Wohnungsnot schlittern.

## **Aufwachen, bitte**

Im Stadtparlament geniessen solche Anliegen und Baukultur aber kaum Rückhalt. Auf linker Seite wissen wenige Bescheid. Die viel lautereren bürgerlichen Stimmen – wie Romano Cahannes, CVP, Anwalt von Thomas Domenig, Architekt und graue Eminenz Churs – wollen von Aufwand etwa für Wettbewerbe nichts wissen, erst recht nicht bei knapper Stadtkasse.

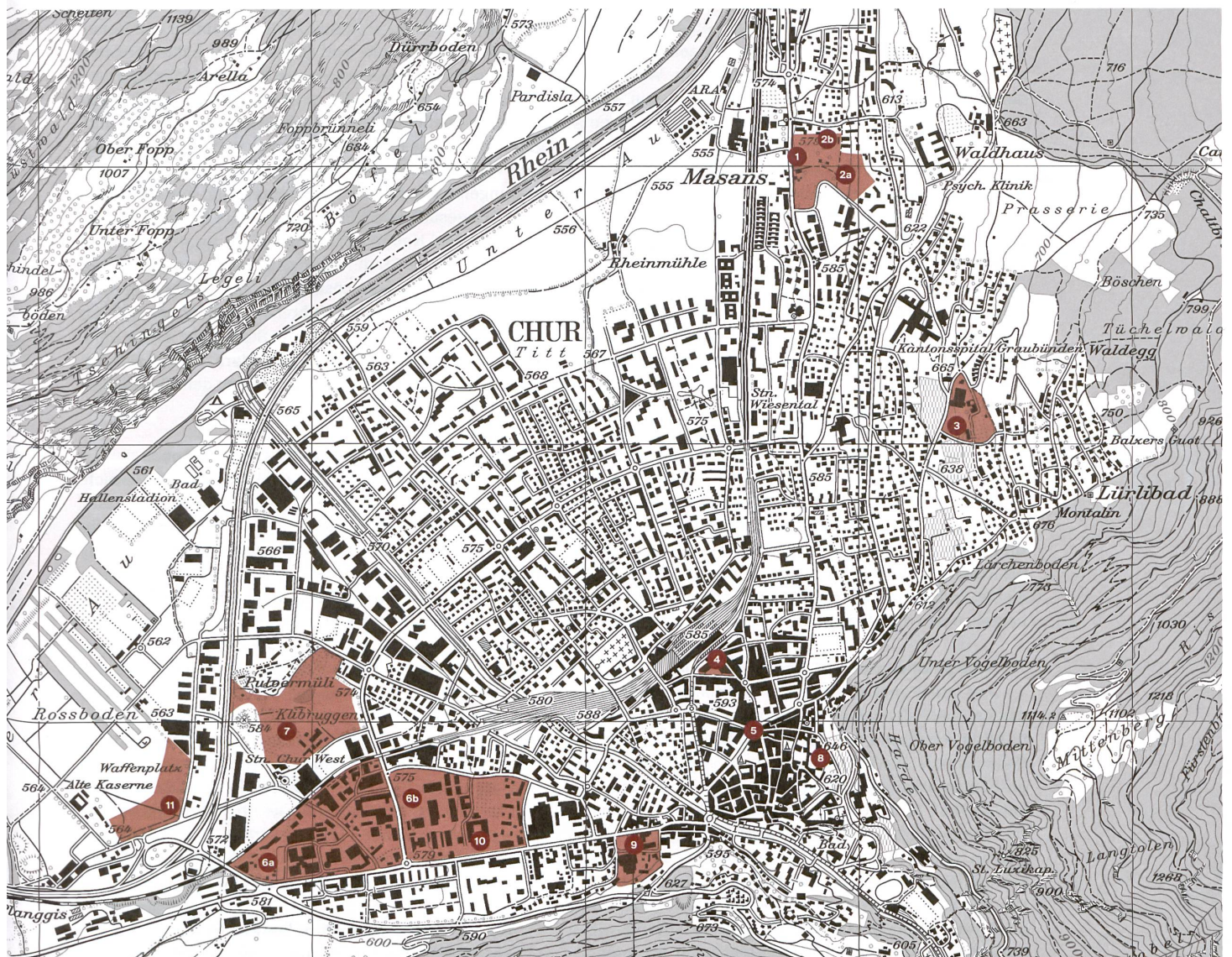
Anfang 2015 trennte sich Stadtrat Tom Leibundgut vom langjährigen Stadtarchitekten Peter Göldi. Statt ihn zu ersetzen, verstärkte Leibundgut die Stadtentwicklung um zwei Stellen. Dort leisten heute zwei Planer, ein Ingenieur und drei Architekten, geleitet von einem Raumplaner und Stadtentwickler, gute Arbeit. Doch ohne Architekten zu idealisieren: Für die kommenden Projekte fehlen der Abteilung städtebauliches Können und Erfahrung. Dies hat auch die Fachöffentlichkeit einzufordern. BSA, SIA,

SWB und Heimatschutz schrieben zwar einen erbosten Leserbrief und forderten, unterstützt von kantonsweit 150 Unterschriften, einen neuen Stadtarchitekten. Dann versandete der Aufruf. Stadtrat Leibundgut meint, die direkte Mitwirkung von Stadtplanern und Architekturkreisen sei eher enttäuschend. «Da wäre ein Mitmachen, etwa mit einer Gemeinderatskandidatur, wünschenswerter als die teils einseitige Kommunikation und Kritik über die Medien», sagt er. Inzwischen führt Leibundgut in loser Folge Gespräche mit Architekten und Fachverbänden: «Wir sind auf sehr gutem Weg, dass der gewünschte kritische Support über die richtigen Gefässe innerhalb der Stadt und der Verwaltung diskutiert und deponiert werden kann.» Das klingt pragmatisch, birgt aber die Gefahr der Nähe. Wo Fachkreise und Politikerinnen per Du sind, steht man sich ungern auf die Füsse. Es fehlt ein kontinuierliches Forum für Diskussionen. Als kritische Stimme fällt einzig der wirtschaftlich unabhängige Bündner Heimatschutz auf.

Hochparterres Liste zeigt, dass der Churer Stadtplan in Bezug auf Städtebau, öffentlichen Raum oder Denkmalpflege Dellen aufweist statt Höhen. Um die kommenden Projekte zu meistern, braucht es einen Qualitätsschub. Bei der Arbeit von Politik, Verwaltung und Behörden und in der öffentlichen Diskussion. In die Pflicht zu nehmen sind auch die Privaten. Graubünden förderte ab den Neunzigerjahren die lokale Baukultur, global beachtet. Auch in Chur steht neue gute Architektur – die Verbindung Plessur-Halde, das Stadt- und das Medienhaus oder die Erweiterung des Kunstmuseums. Bauherrin ist aber in keinem Fall die Stadt. Nach Delémont, Altdorf, Sitten oder Aarau: Wann erringt die Bündner Hauptstadt den Wakkerpreis, Indikator für sorgfältiges Planen und gutes Bauen? Voraussetzung dafür ist die Arbeit an der städtischen Identität: Was ist Chur, was will es sein? Auch dazu fehlt heute eine Vorstellung.

## **1 Haus zur Kante: Abbruch?**

An der Masanserstrasse steht mit dem Haus zur Kante ein typischer und inzwischen seltener Bauzeuge des 18. und 19. Jahrhunderts. Die ursprüngliche Bausubstanz muss erhalten bleiben, denn das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, listet das Haus als A-Objekt. Schon 2014 schrieb der Bündner Heimatschutz daher dem Stadtrat, ein Abbruch wäre nicht rechtens. Doch das Haus zur Kante soll nun einer durchgehenden Bus- und Velospur auf der Einfallachse Masanserstrasse weichen. Der Stadtrat gewichtet dies höher als den Erhalt des Baudenkmals; zumal dieses in schlechtem Zustand sei und eine Sanierung teuer wäre. Ein Argument, das inzwischen auch der Quartierverein Masans und der Churer Stadtverein kritisieren. «Ein sorgsamer Eigentümer würde sein Haus laufend oder umfassend renovieren – nicht so die Stadt Chur», kritisiert der Stadtverein. Sie habe ihr Baudenkmal jahrzehntelang vernachlässigt, bis man «die hohen Kosten



#### Brennpunkte in Chur

- 1 Haus zur Kante
- 2a Areal Rückenbrecher
- 2b Quartierplan Fühörnli mit den vier Mehrfamilienhäusern
- 3 Gesundheitsresort Fontana
- 4 Globus- und Steinbock-Areal
- 5 Postplatz
- 6a Arealplan Chur West
- 6b Standort Sinergia
- 7 Areal Kleinbruggen: ca. 16 ha, geplante dichte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe sowie ein grosszügiger Freiraum (Quartierplan nach städtebaulichem Ideenwettbewerb; Sieger: Arge Nahoko Hara, Zeno Vogel und Lorenz Eugster)
- 8 Sennhof: Das Gefängnis wird mit dem Bau einer grösseren Vollzugsanstalt in Cazis ca. 2019 frei. Soll es die Kultur- und Kreativwirtschaft übernehmen? Der Verein «Kunst.Hand.Werk» wäre an einer genossenschaftlichen Nutzung interessiert.
- 9 Stadthallenareal und Welschdörfli: Das Areal der sanierungsbedürftigen Stadthalle ist eine wichtige Baulandreserve der Stadt. Im nahen Quartier Welschdörfli liegen weitere Entwicklungsareale, die sich für eine zusammenhängende Transformation dieses Stadtgebiets eignen, auch als Bindeglied zwischen Innenstadt und Chur West.
- 10 Kasernen-Areal: Verschiebt der Bund die Armeen Anlagen in den nächsten Jahren auf den Rossboden, können Kanton und Stadt das 85 000 Quadratmeter grosse Areal zurückkaufen und umnutzen.
- 11 Rossboden: Starke Entwicklung durch Ausbau der Strassen (A13-Anschluss Chur Süd, Kreisel). Neubau Medienhaus Samedia 2015; neu eingezontes Bauland für Gewerbe und Industrie, das die Stadt im Baurecht abgeben will. Wohl vom Tisch ist dagegen die Idee einer Wasserlandschaft auf dem Waffenplatz, da die Armee ihre Anlagen aus- statt abbaut.

Karte: Bundesamt für Landestopografie

als Argument gegen eine Sanierung vorschoben kann». Weil gegen den Abbruch nur wenige Anwohner einsprechen können, reichte der Bündner Heimatschutz beim Kanton eine Aufsichtsbeschwerde ein – kein Rechtsmittel, aber ein Schuss vor den Bug.

#### 2 Rückenbrecher: Verkehrt herum

Mit dem Haus zur Kante hängt eine weitere fragwürdige Planung zusammen. Das Haus gehört zum Areal «Rückenbrecher», einem sanften Hang und eine der letzten grossen grünen Bauzonen Churs. Auch die Stadt besitzt Land an dieser begehrten Lage. Für die Überbauung ist ein Arealplan nötig, den der Kanton genehmigen muss, sodass zahlreiche Fachstellen ihn kritisch prüfen und grössere Kreise einspracheberechtigt werden – auch betreffend Abbruch des Hauses zur Kante. 2011 liess der Stadtrat in einer Testplanung mögliche Bebauungen prüfen. Dann aber stellte er die Arealplanung «aufgrund einer neuen Prioritätensetzung vorläufig zurück» und vermerkte nur noch, das Gebiet solle «mittel- bis langfristig» für Wohnzwecke im Baurecht abgegeben werden.

Inzwischen waren Private schneller. Die Baugesellschaft Fühörnli kaufte eine Parzelle auf dem «Rückenbrecher» und erstellte dafür einen Quartierplan, den die Stadt bald bewilligte. Bemerkenswert: Zur Baugesellschaft zählen mit Domenig Architekten, Architekturschmacher und Giubbini Architekten drei grosse, sonst konkurrierende →

→ Churer Architekturbüros. Gemäss eigenen Angaben interessierten sie sich für dieselbe Parzelle, schlossen sich zusammen und führten einen internen Wettbewerb durch. Hoch kann der Anspruch nicht gewesen sein. Andrea Giubbini gewann mit vier in Ausdruck und Grundrissen trivialen Mehrfamilienhäusern.

Doch geht das überhaupt, den Quartierplan dem Arealplan vorziehen? Unter anderem diese Frage führte zu einem zweijährigen Gerichtsverfahren. Die Bebauung einer Parzelle könnte der künftigen Gesamtplanung entgegenstehen, argumentierte eine Einsprache. Zu Recht: Das Verwaltungsgericht hiess sie teilweise gut, im Quartierplan muss nun Platz bleiben für einen allfälligen späteren Fuss- und Radweg. Die vier Häuser aber werden ab Sommer 2016 realisiert. Die Bebauung entspreche im Wesentlichen den Ergebnissen der Testplanung, so das Gericht.

Der Arealplan steht weiter aus. Gerade beim «Rückenbrecher» ist das unverständlich und fahrlässig von der Stadt. Denn sie hätte es in der Hand, hohe Ziele für die beehrte Wiese zu stecken: Vorgaben zum Umgang mit dem Bestand - ausser dem Haus zur Kante steht hier auch die ehemalige Frauenschule von Robert Obrist -, zur Nutzung, zur Bebauung, zum Freiraum. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis Private wieder schneller sind - wie in Chur West, wo Domenig Architekten ein Einkaufszentrum und zwei Türme bauten, bevor die Stadt an die Arealplanung dachte (Nr. 6).

### 3 Gesundheitsresort Fontana: Dilemma

Auf dem Fontana-Areal am Villenhang Lürlibad hat das Kantonsspital Graubünden grosse Pläne. 1916 schenkte Anna von Planta das Gut dem Kanton zum Bau eines Frauenspitals. Die Villa Fontana, 1900 erbaut, ist national geschützt, aber stark sanierungsbedürftig. Da ihr Unterhalt jährlich 140 000 Franken kostete, will das Kantonsspital Villa und Areal mit einem Gesundheitsresort besser nutzen. Das bedeutet: Ein Gesundheitshotel für Patienten und Angehörige, ein Health Center für Komplementär- und integrative Medizin sowie betreute, gehobene Alterswohnungen in Miete oder Eigentum. Vorab Besitzer umliegender stattlicher Einfamilienhäuser kommen als Käufer infrage. Frei gewordene Wohnungen sollen gegen Entschädigung wieder an das Kantonsspital zum Weiterverkauf fallen. Ein Geschäftsmodell, dank dem laut Spital auch die Villa Fontana vor dem Zerfall gerettet und umgebaut werden könne.

Das Resortkonzept arbeitete das Kantonsspital mit der Firma Planixteam aus, an der wiederum das Büro Architekturschumacher beteiligt ist. Eine Testplanung mit drei Büros ergab Grundlagen. Nun müssen Architekturwettbewerbe folgen, um das heikle Areal klug zu bebauen. Vorerst braucht es aber einen Grundsatzentscheid. Da ständiges Wohnen nicht zonenkonform wäre, muss die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zöba) in eine Spezialzone Gesundheitsresort umgewidmet werden, wofür Chur wohl im Juni abstimmt. Soll eine Zöba zu einer flexibleren Zone werden, damit das Spital teure Alterswohnungen verkaufen kann - um damit wiederum das Baudenkmal zu erhalten? Für eine Volksabstimmung seien noch zu viele Fragen offen, kritisiert die SP: Es fehle eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie, die eine solche neue Zone rechtfertigen würde. Zumindest der Gemeinderat hat der Umzonung aber bereits im März zugestimmt.

### 4 Globus- und Steinbock-Areal: Prominente Brache

Direkt am Bahnhof steht das Warenhaus Globus leer. Wie alle Flächen auf dem Steinbock-Areal. Dieses gehört der Axa Versicherungen AG, die einen Wettbewerb für eine Neubebauung durchführte. Das Siegerprojekt ist seit An-

fang 2015 bekannt: Architekt Andrea Giubbini und Remo Stoffels Priora planen zwei Gebäude mit Läden, Restaurants und Büros siehe Hochparterre.ch, 20.1.15. Axa kündigte den Mietern, kam jedoch nicht recht voran. Man ist sich baurechtlich uneins mit dem Nachbarn Foppa-Gruppe und gibt vage an, das Projekt sei komplex und der Markt habe sich verändert. Inzwischen denkt man über Zwischennutzungen nach. Neuste Nachrichten sind nun aber positiver: Baugesuch und Rückbau sollen im Sommer folgen. Für Stadt und Nachbarbetriebe ist die prominente Brache schlecht. Die Stadt müsse den Investoren gegenüber selbstbewusst auf eine Lösung drängen, forderte bereits Ludmila Seifert, Geschäftsführerin des Bündner Heimatschutzes. Sie kritisierte auch, die Stadt habe es vor dem Architekturwettbewerb versäumt, klare städtebauliche Vorgaben zu machen, und die Gestaltung dem Gutdünken von Privaten überlassen.

### 5 Postplatz: Verkehrsplanung ohne Städtebau

In den letzten Jahren wurde die Innenstadt im Bereich Bahnhof-, Quader- und Grabenstrasse neu gestaltet - teils gelungen, teils dilettantisch. Im Juni wird der Erweiterungsbau des Bündner Kunstmuseums am oberen Ende der Bahnhofstrasse eröffnet. Landschaftsarchitekt Paolo Bürgi hat dafür einen steinernen, erhabenen Hof eingerichtet. Nicht weit davon liegt der Postplatz, Scharnier zwischen Alt- und Neustadt, wo bisher Autos dominierten. Seit Kurzem führt ein breiter Fussgänger- und Velostreifen über die Kantonsstrasse. Eine Verbesserung und doch eine verpasste Chance. Denn um die Strasse einzubetten, den Platz als Raum zu gestalten und mit den anschliessenden Strassenräumen zu verbinden, wäre ein Projektwettbewerb angezeigt. Stattdessen arbeitet daran laut Stadtrat Tom Leibundgut eine stadtinterne Projektgruppe «unter Beizug eines externen Planungsbüros». Das klingt nach Hauruck-Aktion. Um den Platz - honni soit qui mal y pense - vor den Stadtratswahlen im Juni eröffnen zu können?

### 6a Chur West: Arealplan, selbstgemacht

Anfang 2015 lud Hochparterre zum Städtebau-Stammtisch über den Entwurf des Arealplans Chur West siehe Hochparterre 1-2/15; Hochparterre.ch, 29.1.15, den die Stadtverwaltung eigenhändig verfasst hatte. Einige Absichten wurden an der Veranstaltung gelobt - so die Mischnutzung, der Gestaltungsbeirat, die 2000-Watt-Areal-Zertifizierung, die fehlenden oberirdischen Parkplätze, die neue Fuss- und Veloverbindung zur Altstadt. Deutlich war aber auch die Kritik: Ein vorgängiger städtebaulicher Wettbewerb fehle, die stadträumliche Idee sei schwach, nötig sei zumindest eine städtebauliche Testplanung. Inzwischen ist der Arealplan ausgearbeitet. Entgegen der Ankündigung lag er bis Redaktionsschluss aber nicht vor, weshalb der Bericht dazu auf Hochparterre.ch folgt.

### 6b Chur West, Sinergia und die Innenstadt

Der Kanton Graubünden plant in Chur West das Verwaltungszentrum Sinergia (Architektur: Jüngling Hagmann, Chur). Ziehen tatsächlich 400 Angestellte um, verschwindet dadurch Kundschaft für Restaurants und Läden in der Innenstadt - und 44 Standorte werden frei. Büros, die dem Kanton gehören, vorab jene in ehemaligen Stadtvillen, sollen wieder als Wohnungen genutzt werden, fordert etwa die SP. Doch verkauft der Kanton, ist er dem Meistbietenden verpflichtet. Stadt und Kanton müssen für diese Umwälzung darum sorgfältige Vorgaben machen - etwa, dass die Häuser nicht luxussaniert werden, sondern bezahlbare Wohnungen entstehen, was zu einer weiterhin belebten Innenstadt beitragen wird. ●